



สินเชื่อเคหะ

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อนำไปซื้อ ช่อมแซม หรือปลูกสร้าง หรือไถ่ถอนจำนองที่ดินจากสถาบันการเงินอื่นพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย และหลักประกันดังกล่าวจะต้องจำนองเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนเงินกู้ยืม

สูงสุด* ต่อหลักประกัน ร้อยละ 95 ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร



ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุด 40 ปี (รวมอายุผู้กู้กับระยะเวลากู้ไม่เกิน 70 ปี)



ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน



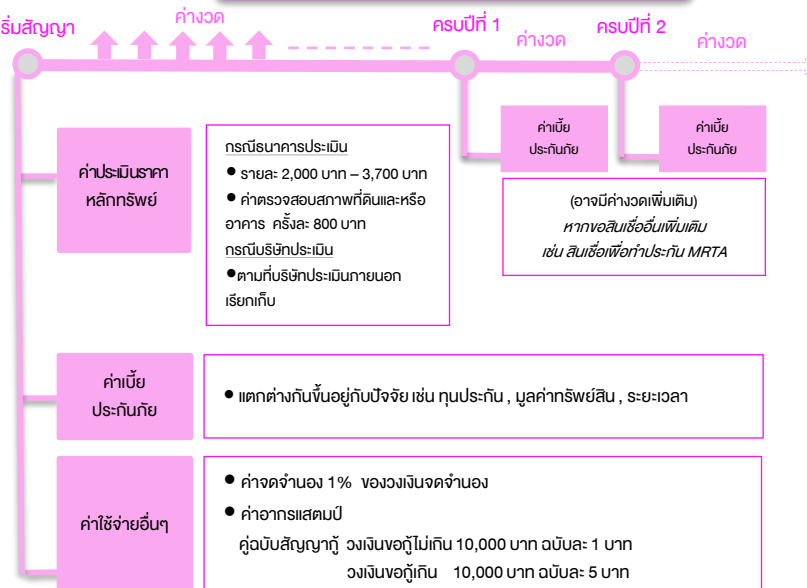
อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอดการหนี้คงเหลือของลูกค้ำ

* รพท. กำหนดให้ธนาคารอ้างอิงราคาซื้อขายจริง จากราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ท.ด.13 / อ.ข.23)

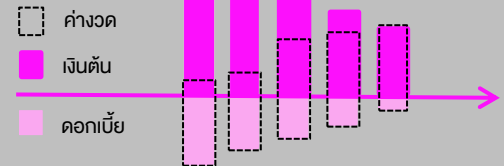


ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ

คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัด! จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ค้างชำระทั้งหมด และอาจมีค่าติดตามทวงถาม

ตัวอย่าง ลูกค้าสินเชื่อ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาจะต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บวกเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 3 ในงวด **28 ก.พ.** ลูกหนี้ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 31 มี.ค.

ระบบคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ด้วยอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 6 ต่อปี บวกเพิ่มร้อยละ 3) **หัก** อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันร้อยละ 6 ต่อปี : $6 + 3 - 6 = 3\%$



ดอกเบี้ยปกติ = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน / 365

(A) งวด 28 ก.พ. (31 มี.ค. – 27 ก.พ.) $500,000 \times 6\% \times 28 / 365 = 2,301.37$ บาท

(B) งวด 31 มี.ค. (28 ก.พ. – 30 มี.ค.) $500,000 \times 6\% \times 31 / 365 = 2,547.95$ บาท

ดอกเบี้ยผิดนัด : คิดจากเงินต้นของงวดที่ผิดนัดชำระ (ทุกงวดที่ผิดนัดชำระ)

ถ้าเงินงวด 28 ก.พ. เป็น 4,200 บาท แบ่งเป็นเงินต้น 1,898.63 บาท ดอกเบี้ย 2,301.37 บาท

ดอกเบี้ยผิดนัด = เงินต้นของงวดที่ค้างชำระ x อัตราดอกเบี้ยผิดนัด x จำนวนวัน / 365

(C) = $1,898.63 \times 3\% \times 7 / 365$

= 1.09 บาท

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (A+B) + ดอกเบี้ยผิดนัด (C) = 4,850.41 บาท

คู่เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว



เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด

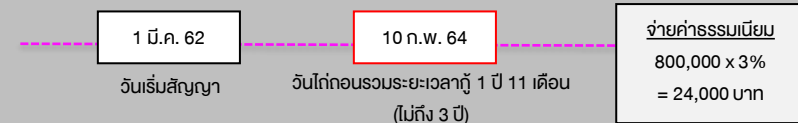
หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น

คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ กรณีผู้กู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีไถ่ถอนจำนองก่อนครบกำหนด (Pre-payment) เพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินอื่น ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืม

ค่าธรรมเนียม = ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ปิดบัญชี X อัตราค่าธรรมเนียม

ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อตามสัญญา 1,000,000 บาท ยอดเงินต้นคงเหลือ 800,000 บาท





ประกันภัยที่จำเป็นต้องทำ

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง

ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันสินเชื่อ เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้เงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้ หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q: ลูกค้ายต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: จำนวนทุนประกัน

- สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้าน ทาวน์เฮาส์ ให้กำหนดจำนวนทุนประกัน จากราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

- ห้องชุด ให้กำหนดจำนวนทุนประกัน จากพื้นที่ใช้สอยของห้องชุด โดยใช้ตารางคำนวณทุนประกัน จากระบบงาน Bancassurance หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

A: กรณีทำทุนประกันต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริงเทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท

Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ไม่บังคับ ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นๆ ได้ แต่ต้องดำเนินการต่ออายุกรมธรรม์ก่อนกรมธรรม์จะครบกำหนด และส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สละหลังระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์

Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A: - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ

- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า

- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันภัย



ประกันภัยที่ไม่บังคับทำเพื่อขอสินเชื่อ

แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ หากผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์



Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: กรณีผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และ หากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้ จะมอบให้ทายาท เบี้ยประกันนี้สามารถใช้ หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

Q: ลูกค้ายควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: กำหนดตลอดระยะเวลาเท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินเชื่อที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาท หากเสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง เช่น ผ่อนเงินกู้ 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท

Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: ผู้กู้ และผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลภาระหนี้ไว้

Q: ทำไม่ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A: เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ดังนั้นกรณีลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันชีวิต และรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันภัย





ตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ (Sales Sheet) ผลิตภัณฑ์สินเชื่อส่วนบุคคล (Personal Loan) (กรุณาอ่านตารางการเปิดเผยข้อมูลผลิตภัณฑ์ฉบับนี้ และควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขโดยละเอียดก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อหรือใช้บริการผลิตภัณฑ์)		ผู้ขายผลิตภัณฑ์ : ธนาคารออมสิน ผู้ออกผลิตภัณฑ์ : ธนาคารออมสิน ชื่อผลิตภัณฑ์ : สินเชื่อเคหะ ข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2567_2																
1. ผลิตภัณฑ์นี้คืออะไร เป็นเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลาผ่อนชำระเป็นรายเดือนซึ่งเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านและที่ดิน ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ หอชุด ที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งการปลูกสร้างต่อเติมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย และการไถ่ถอนจำนองที่ดินจากสถาบันการเงินอื่นพร้อมปลูกสร้างอาคาร																		
2. ผลิตภัณฑ์นี้มีลักษณะสำคัญอะไรบ้าง																		
วัตถุประสงค์	- ซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด - ซื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคารในที่ดินนั้น - ซื้อที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้างอาคาร ปลูกสร้าง ต่อเติม/ซ่อมแซม - ไถ่ถอนจำนองที่ดินจากสถาบันการเงินอื่นพร้อมปลูกสร้างอาคาร																	
จำนวนเงินกู้ยืมทั้งหมด	- ให้ผู้ได้ทุกรวมกันไม่เกินร้อยละ 110 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้ กรณีกู้เพื่อที่อยู่อาศัย <table border="1"> <tr> <th>การขอกู้สินเชื่อเคหะ</th> <th>กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท</th> <th>กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป</th> </tr> <tr> <td>สัญญาที่ 1</td> <td>(1) กรณีที่ดินพร้อมอาคาร ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 95 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า (2) กรณีห้องชุด ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า</td> <td>ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า</td> </tr> <tr> <td>สัญญาที่ 2</td> <td>(1) กรณีผ่อนชำระสัญญาที่ 1 ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า กรณีที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด (2) กรณีผ่อนชำระสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า กรณีที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด</td> <td>ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า</td> </tr> <tr> <td>สัญญาที่ 3 ขึ้นไป</td> <td colspan="2">ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า</td> </tr> </table> - ทั้งนี้ ซื้อที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้างอาคาร ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า กรณีกู้เพื่อปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซมอาคาร ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินของอาคารที่ปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซม แต่ต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดไว้ใน 1. แล้วแต่กรณี กรณีกู้เพิ่มเติม กำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข ดังนี้ กรณีกู้เพิ่มเติมเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย <table border="1"> <tr> <th>การขอกู้สินเชื่อเคหะ</th> <th>กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท</th> </tr> <tr> <td>สัญญาที่ 1</td> <td>ให้ผู้ได้เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 10 ของของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า</td> </tr> </table> กรณีกู้เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันชีวิตเพื่อประกันสินเชื่อ และ/หรือกรณีที่มีการกู้เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย แล้วแต่กรณี ให้ผู้ได้ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่เมื่อรวมจำนวนเงินให้กู้ทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 110 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า		การขอกู้สินเชื่อเคหะ	กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท	กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	สัญญาที่ 1	(1) กรณีที่ดินพร้อมอาคาร ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 95 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า (2) กรณีห้องชุด ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า	ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า	สัญญาที่ 2	(1) กรณีผ่อนชำระสัญญาที่ 1 ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า กรณีที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด (2) กรณีผ่อนชำระสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า กรณีที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด	ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า		การขอกู้สินเชื่อเคหะ	กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	ให้ผู้ได้เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 10 ของของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า
การขอกู้สินเชื่อเคหะ	กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท	กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป																
สัญญาที่ 1	(1) กรณีที่ดินพร้อมอาคาร ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 95 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า (2) กรณีห้องชุด ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า	ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า																
สัญญาที่ 2	(1) กรณีผ่อนชำระสัญญาที่ 1 ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า กรณีที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด (2) กรณีผ่อนชำระสัญญาที่ 1 น้อยกว่า 2 ปี ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า กรณีที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด	ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า																
สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	ให้ผู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า																	
การขอกู้สินเชื่อเคหะ	กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท																	
สัญญาที่ 1	ให้ผู้ได้เพิ่มเติมไม่เกินร้อยละ 10 ของของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินหลักทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดที่ต่ำกว่า																	
ระยะเวลาการกู้ยืม	ไม่เกิน 40 ปี																	
คุณสมบัติผู้กู้	- มีอายุครบ 20 ปีขึ้นไป เมื่อรวมอายุผู้กู้กับระยะเวลาที่ชำระเงินกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี - มีอาชีพและรายได้แน่นอน - เป็นผู้ฝากเงินประเภทเผื่อเรียกของธนาคาร																	

อัตราดอกเบี้ย	• อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดังนี้ 1. กรณีกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และกรณีกู้เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันชีวิตเพื่อประกันสินเชื่อ และ/หรือกรณีที่มีการกู้เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย แล้วแต่กรณี (ร้อยละต่อปี) <table><tr><th>ปีที่</th><th>กรณีที่ผู้กู้ประสงค์ทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ</th><th>กรณีที่ผู้กู้ไม่ประสงค์ทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ</th></tr><tr><td>1</td><td rowspan="3">MRR – 2.050</td><td rowspan="3">MRR – 1.550</td></tr><tr><td>2</td></tr><tr><td>3</td></tr><tr><td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>MRR – 0.750</td><td>MRR – 0.250</td></tr><tr><td>เฉลี่ย 3 ปี</td><td>4.795</td><td>5.295</td></tr><tr><td>EIR</td><td>5.622</td><td>6.114</td></tr></table> หมายเหตุ 1. EIR คำนวณจากวงเงินกู้ 1,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี 2. MRR เท่ากับร้อยละ 6.845 ต่อปี มีผลตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2567 ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ย MRR อาจมีการเปลี่ยนแปลง ธนาคารจะแจ้งให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย โดยจะประกาศไว้ ณ สถานที่ทำการที่ให้บริการและเว็บไซต์ของธนาคาร 2. กรณีซื้อที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้างอาคาร อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MRR ต่อปี 3. กรณีกู้เพิ่มเติมเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย เท่ากับร้อยละ MRR – 0.50 ต่อปี ตลอดอายุสัญญา หมายเหตุ : กรณีผู้กู้ประสงค์ทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉพาะปีแรก ร้อยละ 0.50 ต่อปี	ปีที่	กรณีที่ผู้กู้ประสงค์ทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ	กรณีที่ผู้กู้ไม่ประสงค์ทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ	1	MRR – 2.050	MRR – 1.550	2	3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	MRR – 0.750	MRR – 0.250	เฉลี่ย 3 ปี	4.795	5.295	EIR	5.622	6.114																																																																																					
ปีที่	กรณีที่ผู้กู้ประสงค์ทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ	กรณีที่ผู้กู้ไม่ประสงค์ทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ																																																																																																					
1	MRR – 2.050	MRR – 1.550																																																																																																					
2																																																																																																							
3																																																																																																							
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	MRR – 0.750	MRR – 0.250																																																																																																					
เฉลี่ย 3 ปี	4.795	5.295																																																																																																					
EIR	5.622	6.114																																																																																																					
การจ่ายเงินกู้	• จ่ายเงินกู้งวดเดียว • จ่ายเงินกู้หลายงวด																																																																																																						
การผ่อนชำระ	• กำหนดยอดผ่อนชำระคืนเป็นจำนวนเงินเท่าๆ กันในแต่ละเดือนตามวงเงินและระยะเวลาของสัญญา																																																																																																						
การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ	ประมาณการผ่อนชำระรายเดือน กรณีทำ MRTA <table><tr><th rowspan="3">วงเงินกู้</th><th colspan="7">เงินงวดส่งชำระ</th></tr><tr><th>5 ปี</th><th>10 ปี</th><th>15 ปี</th><th>20 ปี</th><th>25 ปี</th><th>30 ปี</th><th>40 ปี</th></tr><tr><th>60 งวด</th><th>120 งวด</th><th>180 งวด</th><th>240 งวด</th><th>300 งวด</th><th>360 งวด</th><th>480 งวด</th></tr><tr><td>500,000</td><td>9,900</td><td>5,800</td><td>4,400</td><td>3,800</td><td>3,500</td><td>3,200</td><td>3,000</td></tr><tr><td>1,000,000</td><td>19,700</td><td>11,500</td><td>8,800</td><td>7,600</td><td>6,900</td><td>6,400</td><td>6,000</td></tr><tr><td>1,500,000</td><td>29,500</td><td>17,200</td><td>13,200</td><td>11,300</td><td>10,300</td><td>9,600</td><td>8,900</td></tr><tr><td>2,000,000</td><td>39,300</td><td>22,900</td><td>17,600</td><td>15,100</td><td>13,700</td><td>12,800</td><td>11,900</td></tr><tr><td>2,500,000</td><td>49,100</td><td>28,600</td><td>22,000</td><td>18,800</td><td>17,100</td><td>16,000</td><td>14,900</td></tr><tr><td>3,000,000</td><td>58,900</td><td>34,300</td><td>26,300</td><td>22,600</td><td>20,500</td><td>19,200</td><td>17,800</td></tr><tr><td>3,500,000</td><td>68,700</td><td>40,000</td><td>30,700</td><td>26,300</td><td>23,900</td><td>22,400</td><td>20,800</td></tr><tr><td>4,000,000</td><td>78,500</td><td>45,700</td><td>35,100</td><td>30,100</td><td>27,300</td><td>25,600</td><td>23,700</td></tr><tr><td>4,500,000</td><td>88,300</td><td>51,400</td><td>39,500</td><td>33,900</td><td>30,700</td><td>28,800</td><td>26,700</td></tr><tr><td>5,000,000</td><td>98,100</td><td>57,100</td><td>43,900</td><td>37,600</td><td>34,100</td><td>32,000</td><td>29,700</td></tr></table>	วงเงินกู้	เงินงวดส่งชำระ							5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	30 ปี	40 ปี	60 งวด	120 งวด	180 งวด	240 งวด	300 งวด	360 งวด	480 งวด	500,000	9,900	5,800	4,400	3,800	3,500	3,200	3,000	1,000,000	19,700	11,500	8,800	7,600	6,900	6,400	6,000	1,500,000	29,500	17,200	13,200	11,300	10,300	9,600	8,900	2,000,000	39,300	22,900	17,600	15,100	13,700	12,800	11,900	2,500,000	49,100	28,600	22,000	18,800	17,100	16,000	14,900	3,000,000	58,900	34,300	26,300	22,600	20,500	19,200	17,800	3,500,000	68,700	40,000	30,700	26,300	23,900	22,400	20,800	4,000,000	78,500	45,700	35,100	30,100	27,300	25,600	23,700	4,500,000	88,300	51,400	39,500	33,900	30,700	28,800	26,700	5,000,000	98,100	57,100	43,900	37,600	34,100	32,000	29,700
วงเงินกู้	เงินงวดส่งชำระ																																																																																																						
	5 ปี		10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	30 ปี	40 ปี																																																																																															
	60 งวด	120 งวด	180 งวด	240 งวด	300 งวด	360 งวด	480 งวด																																																																																																
500,000	9,900	5,800	4,400	3,800	3,500	3,200	3,000																																																																																																
1,000,000	19,700	11,500	8,800	7,600	6,900	6,400	6,000																																																																																																
1,500,000	29,500	17,200	13,200	11,300	10,300	9,600	8,900																																																																																																
2,000,000	39,300	22,900	17,600	15,100	13,700	12,800	11,900																																																																																																
2,500,000	49,100	28,600	22,000	18,800	17,100	16,000	14,900																																																																																																
3,000,000	58,900	34,300	26,300	22,600	20,500	19,200	17,800																																																																																																
3,500,000	68,700	40,000	30,700	26,300	23,900	22,400	20,800																																																																																																
4,000,000	78,500	45,700	35,100	30,100	27,300	25,600	23,700																																																																																																
4,500,000	88,300	51,400	39,500	33,900	30,700	28,800	26,700																																																																																																
5,000,000	98,100	57,100	43,900	37,600	34,100	32,000	29,700																																																																																																



การคำนวณเงินงวด
ผ่อนชำระ (ต่อ)

ประมาณการผ่อนชำระรายเดือน

กรณีไม่ทำ MRTA

วงเงินกู้	เงินงวดส่งชำระ						
	5 ปี 60 งวด	10 ปี 120 งวด	15 ปี 180 งวด	20 ปี 240 งวด	25 ปี 300 งวด	30 ปี 360 งวด	40 ปี 480 งวด
500,000	10,000	5,900	4,600	4,000	3,600	3,400	3,200
1,000,000	19,900	11,700	9,100	7,900	7,200	6,800	6,300
1,500,000	29,800	17,500	13,600	11,800	10,700	10,100	9,500
2,000,000	39,700	23,400	18,100	15,700	14,300	13,500	12,600
2,500,000	49,700	29,200	22,700	19,600	17,900	16,800	15,800
3,000,000	59,600	35,000	27,200	23,500	21,400	20,200	18,900
3,500,000	69,500	40,900	31,700	27,400	25,000	23,600	22,000
4,000,000	79,400	46,700	36,200	31,300	28,600	26,900	25,200
4,500,000	89,400	52,500	40,700	35,200	32,100	30,300	28,300
5,000,000	99,300	58,300	45,300	39,100	35,700	33,600	31,500

หมายเหตุ

- ตารางคำนวณการผ่อนชำระ/เดือนนี้ เป็นการประมาณการเพื่อใช้เป็นแนวทางในการนำเสนอบริการ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยจริงนั้น ธนาคารจะแจ้งให้ทราบในวันก่อนนัดสินเชื่
- ยอดเงินที่ต้องชำระคืนเป็นเพียงยอดเงินประมาณการคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยปัจจุบัน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

3. ผลลัพธ์ที่มีอัตราค่าธรรมเนียม/ค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง

ค่าธรรมเนียม	ค่าบริการ
ค่าจดจำนอง	ร้อยละ 1 ของวงเงินจดจำนอง
ค่าอากรแสตมป์ - คู่ฉบับสัญญากู้เงิน วงเงินกู้ไม่เกิน 10,000 บาท วงเงินกู้เกิน 10,000 บาท	ฉบับละ 1 บาท ฉบับละ 5 บาท
ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์	
• กรณีธนาคารประเมิน - วงเงินกู้ไม่เกิน 1,000,000 บาท	2,000 บาท
- วงเงินกู้ตั้งแต่ 1,000,001 - 3,000,000 บาท	2,800 บาท
- วงเงินกู้ตั้งแต่ 3,000,001 บาท	3,700 บาท
- ค่าตรวจสอบสภาพที่ดิน และหรืออาคาร	800 บาท
- ค่าตรวจสอบผลการปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซมอาคาร	800 บาท
• กรณีบริษัทประเมิน	ตามที่บริษัทประเมินภายนอกเรียกเก็บ

4. ผลลัพธ์ที่มีข้อกำหนดและอาจทำให้ผู้กู้มีภาระหน้าที่อะไรบ้าง

- ค่างวดผ่อนชำระรายเดือน : ผู้กู้ต้องชำระคืนค่างวดสินเชื่ตามจำนวนและระยะเวลาที่ตกลงไว้กับธนาคาร โดยหากชำระหลังวันที่ครบกำหนดชำระ ผู้กู้จะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.
- ค่าเบี้ยประกันภัย : ผู้กู้ต้องชำระเบี้ยประกันอัคคีภัย เพื่อรักษาความคุ้มครองของกรรมสิทธิ์ต่อเนืองตลอดสัญญากู้เงิน
- หากผู้กู้มีปัญหาในการชำระคืนเงินกู้ยืมตามเวลาที่กำหนด กรุณาแจ้งให้ธนาคารทราบทันที เพื่อร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขการชำระคืนในรูปแบบอื่น
- ผู้กู้ควรกู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว

5. อะไรจะเกิดขึ้นหากผู้กู้ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของผลลัพธ์

- กรณีผู้กู้ชำระค่างวดล่าช้า ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัดไม่ชำระหนี้ เท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามสัญญาบวกร้อยละ 3 ต่อปี
- กรณีผู้กู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีผ่อนก่อนกำหนดก่อนครบกำหนด (Pre - payment) เพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินอื่นภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญากู้เงิน ธนาคารจะเรียกเก็บอัตราค่าธรรมเนียม เท่ากับร้อยละ 3.00 ของยอดเงินต้นคงเหลือ



6. ผลกระทบที่ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

• ประกันอัคคีภัย

จะชดเชยความเสียหายของสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน อันมีสาเหตุจากไฟไหม้ และภัยธรรมชาติ ได้แก่ ลมพายุ น้ำท่วม ลูกเห็บ แผ่นดินไหว ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ สามารถเลือกบริษัทประกันที่ธนาคารกำหนดหรือบริษัทประกันภัยอื่นที่น่าเชื่อถือก็ได้

“การคำนวณเบี้ยประกันอัคคีภัย ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะโครงสร้าง วัตถุประสงค์การใช้งาน ทุนประกัน และระยะเวลาประกัน การเลือกทำประกันระยะยาวจะได้รับส่วนลดค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้น เช่น เบี้ย 1 ปี = 100 บาท เบี้ย 5 ปี = 350 บาท เบี้ย 10 ปี = 569 บาท”

• ประกันชีวิตเพื่อประกันสินเชื่อ

เป็นการประกันชีวิตผู้กู้และ/หรือผู้ร่วม หากผู้เอาประกันเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง บริษัทประกันจะรับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ผู้กู้มีสิทธิ์เลือกที่จะทำหรือไม่ก็ได้ ไม่มีผลต่อการพิจารณาสินเชื่อ

การคำนวณเบี้ยประกัน ขึ้นอยู่กับ อายุ เพศ ระยะเวลาเอาประกัน และทุนประกัน การเลือกระยะเวลาเอาประกัน และทุนประกัน ที่ไม่เท่ากับ ระยะเวลา และวงเงินตามสัญญา มีผลให้ความคุ้มครองไม่ครอบคลุมภาระหนี้

7. ความเสี่ยงที่สำคัญของผลิตภัณฑ์

• อัตราดอกเบี้ย (MLR, MOR, MRR) อาจเปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นอาจทำให้ยอดผ่อนชำระต่อเดือน หรือจำนวนเงินที่ท่าน ต้องชำระคืนเพิ่มมากขึ้นได้

• กรณีผู้กู้ชำระค่างวดล่าช้า ธนาคารจะปรับดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระ

8. ข้อควรปฏิบัติ เมื่อลูกค้ามีความประสงค์เปลี่ยนแปลงข้อมูลการติดต่อของตนเอง

• การเปลี่ยนแปลงถิ่นที่อยู่ / ภูมิลำเนา และหมายเลขโทรศัพท์ในการติดต่อ

ติดต่อขอเปลี่ยนแปลงโดยกรอกแบบฟอร์มขอเปลี่ยนแปลงที่อยู่ (พร้อมเอกสารแนบ) ณ ธนาคารออมสินสาขาเจ้าของบัญชี

9. รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ และ ช่องทางการติดต่อธนาคาร

• ผ่าน Website : <https://www.gsb.or.th>

• สอบถามได้ที่ธนาคารออมสินทุกสาขา

• ศูนย์บริการข้อมูลข่าวสาร 02-299-8000 หรือ Call Center 1115 ตลอด 24 ชั่วโมง

10. ผลิตภัณฑ์ที่น่าสนใจ

• สินเชื่อเคหะสำหรับผู้ประมูลซื้อทรัพย์สิน จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

• สินเชื่อกรณีไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่นและกู้เพิ่มเติมเพื่อการอุปโภคบริโภค (Re-Plus)

• สินเชื่อเคหะจากการซื้อทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ของธนาคารออมสิน

• สินเชื่อเคหะสำหรับกลุ่มวิชาชีพเฉพาะ

• สินเชื่อเคหะแก่ผู้ประกอบการรายย่อย

• สินเชื่อเคหะแก่ผู้ซื้อรายย่อย (Post Finance) สำหรับลูกค้ารายย่อยที่ซื้อที่อยู่อาศัย จากโครงการที่ดำเนินงานโดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุนสินเชื่อธุรกิจ (Pre Finance)

• สินเชื่อเคหะโครงการบ้านเอื้ออาทรและโครงการของการเคหะแห่งชาติ (กคช.)

คำเตือน : หากผู้กู้ค้างชำระค่างวด หรือไม่สามารถชำระหนี้ได้เสร็จสิ้นตามสัญญา อาจมีผลกระทบต่อข้อมูลประวัติการเงินของผู้กู้ที่ปรากฏใน ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และมีผลให้ธนาคารต้องฟ้องร้องดำเนินคดี บังคับคดี และยึดทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้คืนตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขของธนาคาร

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ มีผลใช้บังคับได้จนกว่าธนาคารจะมีการประกาศเปลี่ยนแปลง

เอกสารฉบับนี้ให้ไว้เพื่อเป็นข้อมูลทั่วไปสำหรับผลิตภัณฑ์ และบริการของธนาคารออมสินเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนหรือขาย

ผลิตภัณฑ์และบริการของธนาคารแต่อย่างใด ธนาคารขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในเอกสารนี้ (ผู้สนใจควรติดต่อธนาคารเพื่อสอบถาม ข้อมูลเพิ่มเติม)