สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM)

สินเชื่อที่ธนาคารให้ผู้กู้ที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไปแต่ไม่เกิน 80 ปี กู้ยืมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าประกันอัคคีภัย ค่าจดจำนอง และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยนำที่อยู่อาศัยของตนเองมาเป็นหลักประกัน ซึ่งผู้กู้จะได้รับเงินเป็นจำนวนเท่ากันทุกเดือน จนกว่าจะครบวงเงินกู้/ผู้กู้เสียชีวิต และธนาคารจะได้รับชำระคืน เมื่อผู้กู้ชำระหนี้ปิดบัญชี หรือผู้กู้เสียชีวิต

Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม
ให้กู้สูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท
1. กรณีที่ดินพร้อมอาคารให้กู้สูงสุดไม่เกิน 70 % ของราคาประเมินหลักทรัพย์
2. กรณีห้องชุดให้กู้ไม่เกิน 60 % ของราคาประเมิน

ระยะเวลาการกู้ยืม
- ตลอดอายุขัยของผู้กู้ โดยมีระยะเวลาจ่ายเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 25 ปี (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้เท่ากับ 85 - อายุผู้กู้)
- เมื่อครบระยะเวลาจ่ายเงินกู้แล้วผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ ธนาคารให้สิทธิ์อาศัยอยู่ในบ้านต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต

ประเภทของการผ่อนชำระ
ไม่มีการผ่อนชำระคืนในระหว่างสัญญา และสามารถชำระหนี้ปิดบัญชีได้ โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม Pre-payment

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ
อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย

ยื่นคำขอ | เซ็นสัญญา | จดจำนอง | เงินงวดรายเดือน | สิ้นสุดสัญญาเมื่อผู้กู้เสียชีวิต/ชำระหนี้ปิดบัญชี

ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์
กรณีธนาคารประเมิน
- รายละ 2,000 บาท – 3,700 บาท
- ค่าตรวจสอบสภาพที่ดินและหรืออาคาร ครั้งละ 800 บาท

กรณีบริษัทประเมิน
- ตามที่บริษัทประเมินภายนอกเรียกเก็บ

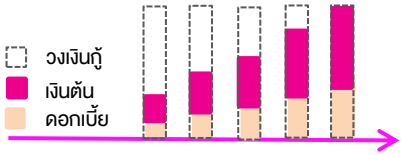
จ่ายค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย
ทุกปี จนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต

จ่ายเงินรายเดือนครบวงเงินตามสัญญาและผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่

จ่ายค่าเบี้ยประกันภัยตลอดอายุสัญญา
แตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น
- ทุนประกัน
- มูลค่าทรัพย์สิน
- ระยะเวลา
- อายุ/เพศ

ค่าใช้จ่ายอื่นจ่ายให้หน่วยงานภายนอก
- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจดจำนอง
- ค่าอากรแสตมป์
  คู่ฉบับสัญญากู้ วงเงินขอกู้ไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 1 บาท
  วงเงินขอกู้เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 5 บาท

หลักการจ่ายเงินรายเดือน และการคำนวณดอกเบี้ย



- ธนาคารทยอยจ่ายเงินให้กับผู้กู้เป็นรายเดือนจำนวนเท่ากันทุกเดือน
- สามารถจ่ายเงินก้อนแรกเท่ากับร้อยละ 10 ของวงเงินกู้ (รวมค่าใช้จ่ายต่างๆ ในวันทำนิติกรรมแล้ว) หลังจากนั้นจ่ายเงินกู้เป็นรายเดือน
- ดอกเบี้ยคิดจากเงินที่ธนาคารจ่ายให้กับผู้กู้ทุกเดือน

คำเตือน!!
- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ระยะเวลาการจ่ายเงินกู้น้อยลงได้
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไขธนาคารมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการจ่ายเงินรายเดือนให้กับผู้กู้

ดอกเบี้ยปกติ คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ — ไม่คิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้

ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อ Reverse Mortgage วงเงินกู้ 500,000 บาท ระยะเวลาจ่ายเงินกู้ 10 ปี (120 งวด) เงินรายเดือน 3,210 บาท อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี สัญญากู้ลงวันที่ 1 เมษายน 2566 ธนาคารจ่ายเงินรายเดือน ทุกวันที่ 25 ของเดือน (งวดแรกจ่ายเงินรายเดือนวันที่ 25 เมษายน 2566)

งวดที่	จำนวนวัน	เงินรายเดือน	ดอกเบี้ย	เงินต้นคงเหลือ	จำนวนเงินกู้สะสม	จำนวนเงินที่จ่ายได้	การคำนวณดอกเบี้ย
ทำสัญญากู้ 1 เม.ย.						500,000.00	
1		3,210	-	3,210	3,210.00	496,790.00	
2	30	3,210	15.83	6,420	6,435.83	493,564.17	3,210*6%*30 / 365
3	31	3,210	32.72	9,630	9,678.55	490,321.45	6,420*6%*31 / 365
⇩	⇩	⇩	⇩	⇩	⇩	⇩	⇩
120	29	3,366.56	1,820.99	385,356.56	500,000	0	-
รวม	-	385,356.56	114,643.44	-	-	-	-

- สูตรคำนวณดอกเบี้ยปกติ = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน / 365
- จำนวนเงินกู้ หมายถึง เงินรายเดือน + ดอกเบี้ย + ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี)
  (385,356.56 + 114,643.44 + 0) = 500,000 บาท

ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้

V.022024

ประกันภัยที่จำเป็นต้องทำ

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง

ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันสินเชื่อ
เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้เงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้ หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้สินแล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q: ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A: จำนวนทุนประกัน

- สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้าน ทาวน์เฮาส์ ให้กำหนดจำนวนทุนประกัน จากราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้
- ห้องชุด ให้กำหนดจำนวนทุนประกัน จากพื้นที่ใช้สอยของห้องชุด โดยใช้ตารางคำนวนทุนประกันจากระบบงาน Bancassurance หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

A: กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริงเทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่า เสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท

Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ไม่บังคับ ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถืออื่นๆ ได้ แต่ต้องดำเนินการต่ออายุกรมธรรม์ก่อนกรมธรรม์จะครบกำหนด และส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สลักหลังระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์

Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A:
- ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบเกิดภัยพิบัติ

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันวินาศภัย
และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันภัย

ประกันภัยที่ไม่บังคับทำเพื่อขอสินเชื่อ

แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ หากผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง
บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: กรณีผู้กู้เสียชีวิต หรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้ จะมอบให้ทายาท เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

Q: ลูกค้าควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A: กำตลอดระยะเวลาเท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาท หากเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง เช่น ผ่อนเงินกู้ 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต หรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท

Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: ผู้กู้ และผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ไว้

Q: ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A: เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ดังนั้น กรณีลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันชีวิต
และรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตเท่านั้น รับประกันชีวิตโดย บมจ.ทิพยประกันชีวิต

V.022024