



มาตรการผ่อนคลายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยของสินเชื่อและบุคคล

สินเชื่อเคหะสำหรับผู้ซื้อรายย่อย (Post Finance) | สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย | สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/อสังหาริมทรัพย์

คือ สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยที่ซื้อที่อยู่อาศัย จากโครงการที่ดำเนินงานโดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุนสินเชื่อธุรกิจ (Pre Finance) ที่ธนาคารกำหนด รวมทั้งโครงการที่ออกแบบมาเพื่อประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือ ที่ติดตั้ง Solar Cell หรือ Solar Rooftop **สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย** โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย หรือเพื่อการอุปโภคบริโภค **สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/อสังหาริมทรัพย์** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค้ำประกันชีวิตเพื่อประกันสินเชื่อ และ/หรือ กรณีที่มีการกู้เพิ่มเติมเพื่อเป็นค้ำประกันสินเชื่อ (ระยะเวลาประกัน 1 พ.ค. 68 – 30 มิ.ย. 69)



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม*

- * สูงสุดไม่เกินร้อยละ 110 ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนวงเงินสัญญาที่อยู่อาศัย)
- เงื่อนไขเป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรณีกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตให้กู้ได้ไม่เกินจำนวนเบี้ยประกันชีวิตที่จ่ายจริง

* รปท. กำหนดให้ทุกธนาคารแจ้งราคาซื้อขายจริง จรากรค้าซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ก.ค.13 / อ.ช.23)



ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุด 40 ปี (รวมอายุผู้กู้กับระยะเวลาไม่เกิน 70 ปี)



ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระเป็นรายเดือน

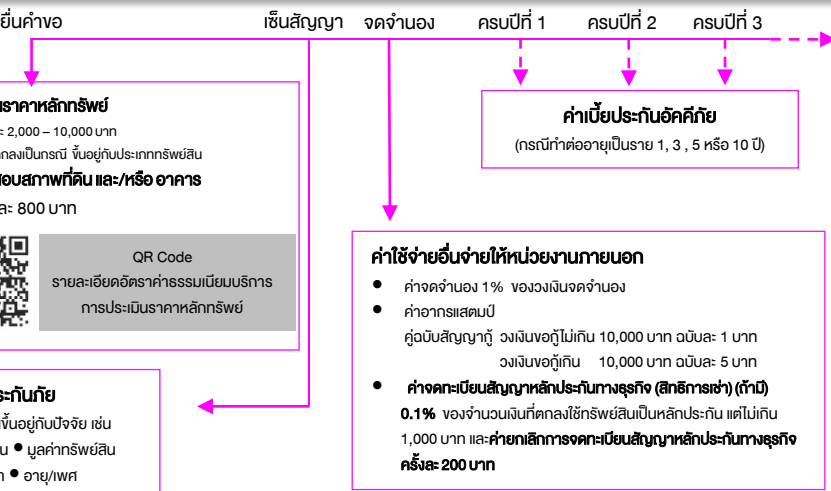


อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

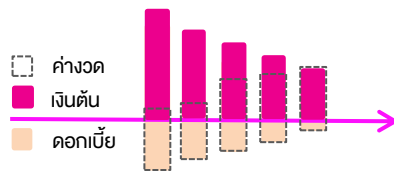
อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร จำนวนแบบลดต้นลดดอก ตามยอดชำระหนี้คงเหลือของลูกค้ำ



ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



หลักการผ่อนชำระ

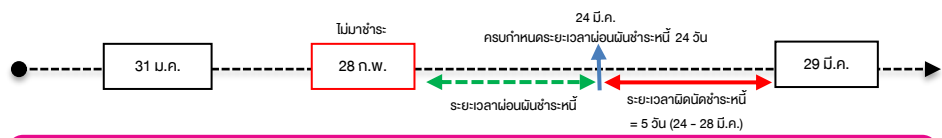


- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก ทำให้วงแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ **หากผิดพลาด!!** จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ **โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ชำระชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)**

ตัวอย่าง ลูกค้าสินเชื่อ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาเช่า-บุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บวกเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 3 ในงวด 28 ก.พ. ลูกหนี้ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 29 มี.ค. ระบบคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ด้วยอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 6 ต่อปี บวกเพิ่ม 3% **หัก** อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันร้อยละ 6 ต่อปี : $6 + 3 - 6 = 3\%$)



ดอกเบี้ยปกติ = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน/365

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

ดอกเบี้ยผิดนัด : คิดจากเงินต้นของค่างวดที่ผิดนัดชำระ (ทุกงวดที่ผิดนัดชำระ)

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

ดอกเบี้ยผิดนัด = เงินต้นของงวดที่ชำระ x อัตราดอกเบี้ยผิดนัด x จำนวนวัน/365

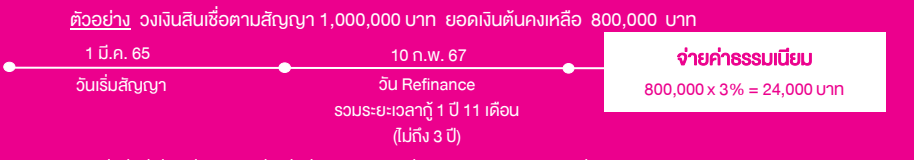
= $1,898.63 \times 3\% \times 5 / 365 = 0.78$ บาท

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = **ดอกเบี้ยปกติ (2,301.37) + ดอกเบี้ยผิดนัด (0.78) = 2,302.15 บาท**

ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ*

- กรณีผู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีไปก่อนกำหนดก่อนครบกำหนด (Pre-payment) เพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินอื่น ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาสัญญาเงิน

ค่าธรรมเนียม = ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ปิดบัญชี X อัตราค่าธรรมเนียม



* ยกเว้น สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย / สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/ อสังหาริมทรัพย์

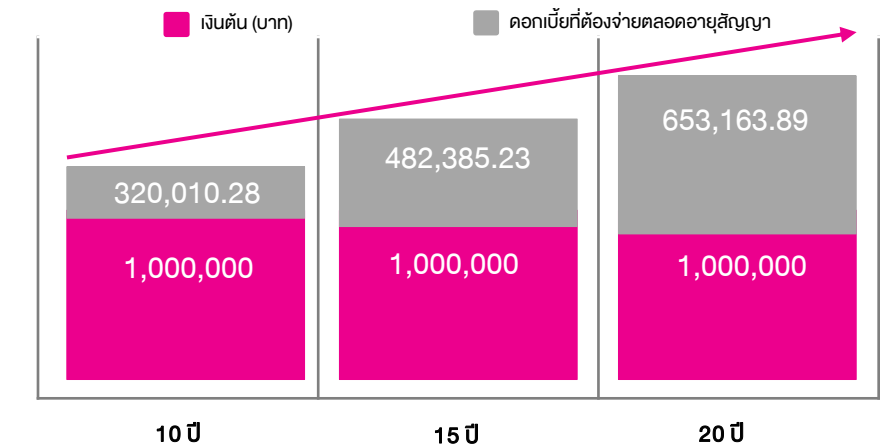


เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงกันวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป



- ตัวอย่างการผ่อนชำระ วงเงินกู้ 1,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี
“เลือกผ่อนระยะสั้น ประหยัดดอกเบี้ยได้มากขึ้น”

หัวข้อ	ระยะเวลาการผ่อนชำระ		
	10 ปี	15 ปี	20 ปี
เงินงวด / เดือน (บาท)	11,400	8,800	7,500
ดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญา (บาท)	320,010.28	482,385.23	653,163.89
ประหยัดดอกเบี้ยเทียบกับผ่อน 20 ปี	333,153.61	170,778.66	-



- คำเตือน!!**
- ผู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
 - หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
 - กรณีมีรายได้เพิ่มขึ้น ควรพิจารณาชำระโปะหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น
 - กรณีที่ผู้กู้นำเงินมาจ่ายชำระหนี้มากกว่าเงินงวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระเงินต้นคงเหลือ
 - ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อยลงหรือจำนวนงวดในการชำระคืนเพิ่มขึ้นได้
 - ท่านมีสิทธิในการได้รับใบเสร็จรับเงินสินเชื่อเมื่อมีการชำระหนี้ หากไม่ได้รับให้ร้องขอ หากไม่ได้ให้ปฏิเสธการทำธุรกรรมทันที



ธนาคารจะตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ

ค่าธรรมเนียม (ถ้ามี)

ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ (Late Charge)

ดอกเบี้ย (Interest)

เงินต้น (Principal)

ตัวอย่าง ลูกค้ากู้สินเชื่อ มีค่าธรรมเนียม 100 บาท ค้างชำระ 3 งวด ยอดค้างชำระรวม 31,000 บาท นำเงินมาชำระ 10,400 บาท

ค่าธรรมเนียม (ถ้ามี)	ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้	ดอกเบี้ย	เงินต้น
100 → งวดที่ 1	300 →	4,000 →	6,000 →
- งวดที่ 2	300 →	4,000 →	6,000 →
- งวดที่ 3	300 →	4,000 →	6,000 →

- เริ่มตัดงวดที่ 1 โดยเริ่มจากค่าธรรมเนียม 100 บาท ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ 300 บาท ดอกเบี้ย 4,000 บาท และเงินต้น 6,000 บาท
- กรณีนี้ เหลือยอดค้างสะสม 20,600 บาท ซึ่งมีเงินต้นค้างชำระ 12,000 บาท (งวดที่ 2 และ 3)

ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระหนี้ / ผิดสัญญา

- หากผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามทีระบุในสัญญาบวกร้อยละสามต่อปี
- ธนาคารมีสิทธิตามกฎหมายที่จะหักเงินฝากของผู้กู้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่ธนาคาร
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไขธนาคารมีสิทธิออกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา

ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ผู้กู้ควรสมัครบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ สำหรับการจ่ายชำระเงินงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีก่อนถึงกำหนดชำระ
- การทำประกันเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้



ประกันอัคคีภัย

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง



ประกันภัย ที่จำเป็นต้องทำ

ประโยชน์

- ได้รับการคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น เนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์
- ลูกค้าไม่ต้องสูญเสียเงินจำนวนมาก เพื่อซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่
- เป็นการโอนความเสี่ยงให้กับบริษัทประกันภัย

ไม่บังคับทำ

กับบริษัทใดบริษัทหนึ่ง

ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกทำ

ประกันภัยบริษัทฯ ใดก็ได้

*ต้องส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สลักหลัง
ระบุให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประโยชน์



กำหนดทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด & ควรทำตลอดสัญญา

ยิ่งทำระยะยาว ค่าเบี้ยยิ่งถูกลง ลูกค้าประหยัดมากขึ้น

ตัวอย่าง บ้านเดี่ยวคอนกรีต 80% (ทุนประกันภัย 1 ล้านบาท)

1 ปี = เบี้ย 1,171 บาท เจลี่ย ปีละ 1,171 บาท
5 ปี = เบี้ย 4,087 บาท เจลี่ย ปีละ 817 บาท
15 ปี = เบี้ย 8,442 บาท เจลี่ย ปีละ 562 บาท

30 ปี = เบี้ย 11,359 บาท เจลี่ย ปีละ 378 บาท



ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทที่ธนาคารกำหนด ได้อย่างไร..?

- ลดภาระ ไม่ต้องเสียเวลาจัดหาบริษัทประกันภัยด้วยตนเอง
- มีศูนย์บริการครอบคลุมทั่วประเทศ แบบครบวงจร
- ธนาคารช่วยประสานงาน เช่น เรียกเรื่องค่าสินไหมทดแทน มาตรการช่วยเหลือกรณีประสบภัยพิบัติ
- สามารถขอสินเชื่อเพื่อนำมาชำระค่าเบี้ยประกันภัยได้



ทำทุนประกันต่ำกว่า ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง..จะบังเกิด..?



Under Insurance

- ได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมิน 5 ลบ. ทำประกัน 2.5 ลบ. เกิดเหตุความเสียหาย 50% ลูกค้าจะได้รับค่าสินไหมเพียง 1.25 ลบ.
- ลูกค้าต้องรับความเสี่ยงส่วนหนึ่งไว้เอง โดยจ่ายเงินซ่อมส่วนหนึ่งเพิ่มเติม



ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันภัย

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ประกันภัยที่ **ไม่บังคับทำ** เพื่อขอสินเชื่อ แต่มีความสำคัญ... อย่างไร?

กรณีผู้กู้เสียชีวิต
หรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง

- การจะหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขในกรมธรรม์
- หากมีเงินสินไหมคงเหลือจากการชำระหนี้ จะมอบคืนให้ทายาท



ควรทำประกันภัยเต็มตามวงเงินกู้และตลอดอายุสัญญา

- ได้รับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบพิเศษ (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์)
- ลดความเสี่ยงของเงินสินไหมไม่ครอบคลุมภาระหนี้
- เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

** ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง

ไม่บังคับ

เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์
เลือกที่จะทำประกันชีวิต
คุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำ
ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการ
พิจารณาอนุมัติสินเชื่อ



ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกัน
และความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้
โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละผลิตภัณฑ์

เลือกแบบประกันตามความสมัครใจ

- **MLTA** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย คงที่ ตลอดระยะเวลาคุ้มครอง
- **MRTA PLUS** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย ลดลง และคุ้มครอง อุบัติเหตุเพิ่ม 50%
- **MRTA** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย ลดลง ตามระยะเวลาคุ้มครอง