



สินเชื่อบ้าน GSB บ้านแลกเงิน

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายนอกประสงค์ (อุปโภคบริโภค ประกอบกิจการเพื่อหารายได้ ไม่ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่น หรือชำระหนี้

สินเชื่อรายย่อยประเภทอื่น) ใช้ชำระหนี้หรือเป็นหลักประกัน ประเภทเงินกู้ระยะยาว (LT) และเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) โดยอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว



Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

ไม่เกินรายละ 10 ล้านบาท โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เงินกู้ระยะยาว (LT) ให้กู้สูงสุดไม่เกิน 90% ของราคาประเมินหลักทรัพย์
2. เงินกู้ระยะยาว (LT) ร่วมกับ เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้กู้ร่วมกันสูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท และไม่เกินจำนวนเงินให้กู้ตามข้อ 1. โดยวงเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้กู้ได้ไม่เกิน 10 เท่าของรายได้รวม และไม่เกินรายละ 5 แสนบาท



ระยะเวลาการกู้ยืม

1. กรณีเงินกู้ระยะยาว (LT) สูงสุดไม่เกิน 30 ปี
2. เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้กำหนดวงเงินกู้ยืม (อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ยืมไม่เกินหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร)



ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน



อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

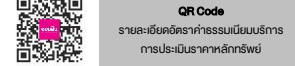
LT อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร จำนวนแบบลดต้นลดดอก ตามยอดชำระหนี้คงเหลือของลูกหนี้
OD อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร และจำนวนตามจำนวนเงินที่ใช้จริง

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

ยื่นคำขอ เซ็นสัญญา จัดจ้างจอง ครบปีที่ 1 ครบปีที่ 2 ครบปีที่ 3

ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์

- รายละ 2,000 – 25,000 บาท
- หรือตกลงเป็นกรณีไป ขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สิน
- ค่าตรวจสอบสภาพที่ดิน และ/หรือ อาคาร
- ครั้งละ 800 บาท



ค่าบริการประกันภัย

- แยกต่างหากขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น
- กุญแจประกัน • มูลค่าทรัพย์สิน • อายุ/เพศ • ระยะเวลา

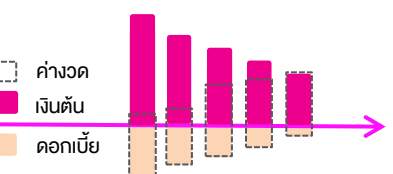
ค่าบริการประกันอัคคีภัย

(กรณีทำต่ออายุเป็นราย 1, 3, 5 หรือ 10 ปี)

ค่าใช้จ่ายอื่นจ่ายให้หน่วยงานภายนอก

- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินขอกู้
- ค่าอากรแสตมป์
- คู่ฉบับสัญญา วงเงินขอกู้ไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 1 บาท
- วงเงินขอกู้เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 5 บาท

หลักการผ่อนชำระ



- **LT** ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

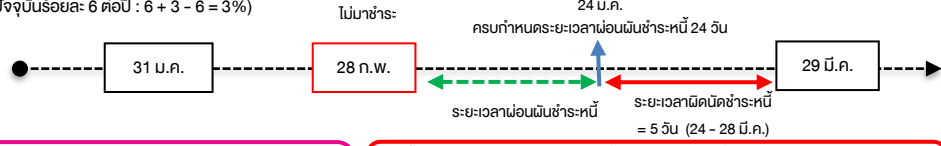


OD ธนาคารจะคิดดอกเบี้ย เป็นรายวัน เมื่อลูกค้ามีการเบิกใช้วงเงิน และทบดอกเบี้ยเป็นเงินต้นทุกสิ้นเดือน

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ **หากผิดนัด !! LT** จะคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากเงินต้นของงวด **LT** คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ ที่ค้างชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

ตัวอย่าง ลูกค้าสินเชื่อบ้าน มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาเช่าบ้านผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน 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 มี.ค. - 27 ก.พ.) = 500,000 x 6% x 28 / 365 = **2,301.37 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
= 1,898.63 x 3% x 5 / 365 = **0.78 บาท**
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (2,301.37) + ดอกเบี้ยผิดนัด (0.78) = 2,302.15 บาท

ดอกเบี้ยปกติ **ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน !!**
OD คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินกู้ **OD** คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินส่วนที่เกินวงเงินด้วยอัตราดอกเบี้ย กรณีใช้เกินวงเงินเบิกเกินบัญชี (อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามสัญญา บวกร้อยละ 3 ต่อปี หากวงเงินครบอายุ ให้ถือว่าวงเงินครบวงเงิน เป็นยอดเงินส่วนที่เกินวงเงิน และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี) ปัจจุบันธนาคารคิดดอกเบี้ยแบบทบต้น ทั้งนี้ ธนาคารจะดำเนินการคิดดอกเบี้ยเป็นแบบไม่ทบต้นตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. 2567 เป็นต้นไป

ตัวอย่าง ลูกค้ามีวงเงิน (OD) 500,000 บาท เบิกเงินเกินบัญชีไปแล้ว 498,000 บาท และไม่ได้เบิกเงินเกินบัญชีเพิ่มเติม สัญญาเช่าบ้านผ่อนชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน อัตราดอกเบี้ยปกติเท่ากับ 6% ต่อปี **อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชีส่วนที่เกินวงเงินตามสัญญา** เท่ากับ 9% (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญา บวกร้อยละ 6 ต่อปี บวกเพิ่ม 3 % : 6 + 3 = 9%) ลูกค้าชำระดอกเบี้ย 31 พ.ค. แต่ในงวด 30 มิ.ย. ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 10 ก.ค. รวมจำนวนเงินที่ต้องชำระทั้งสิ้น หากเบิกเงินเกินวงเงิน



ดอกเบี้ยปกติ = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน / 365
งวด 31 พ.ค. (31 พ.ค. - 29 มิ.ย.) = 498,000 x 6% x 30 / 365 = **2,455.89 บาท**
มาชำระ 10 ก.ค. (30 มิ.ย. - 9 ก.ค.) = 500,000 x 6% x 10 / 365 = **821.92 บาท**

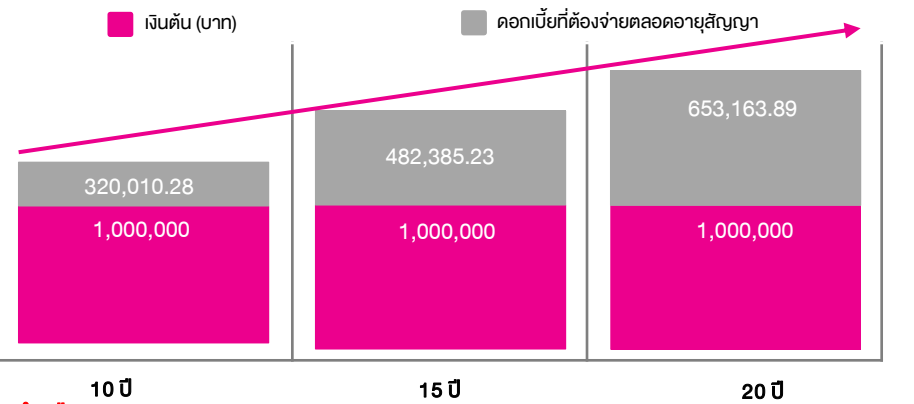
ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน = [ส่วนที่เกินวงเงินของงวดที่ค้างชำระ x (ค.บ.ตามสัญญา + ค.บ. 3%) x จำนวนวัน] / 365
ส่วนที่เกินวงเงิน = 455.89 x (6% + 3%) x 10 / 365 = 1.13 บาท
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากเบิกเงินเกินวงเงิน = ดอกเบี้ยปกติ (3,277.81) + ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน (1.13) = 3,278.94 บาท

เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงกับวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป

การแสดงข้อมูลเปรียบเทียบการกู้ยืม

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

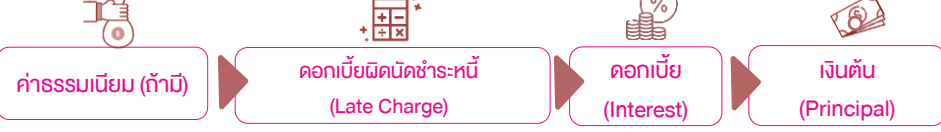
หัวข้อ	ระยะเวลาการผ่อนชำระ		
	10 ปี	15 ปี	20 ปี
เงินงวด / เดือน (บาท)	11,400	8,800	7,500
ดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญา (บาท)	320,010.28	482,385.23	653,163.89
ประหยัดดอกเบี้ยเทียบกับผ่อน 20 ปี	333,153.61	170,778.66	-



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

ลำดับการตัดชำระหนี้

ธนาคารจะตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ



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

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

ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระหนี้ / ผิดสัญญา

- หากผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญาบวกร้อยละสามต่อปี
- ธนาคารมีสิทธิตามกฎหมายที่จะหักเงินฝากของผู้กู้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่ธนาคาร
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไขธนาคารมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา

ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยืนยันขอสินเชื่อ
- ผู้กู้ควรสมัครบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ สำหรับการจ่ายชำระเงินงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีก่อนถึงกำหนดชำระ
- การทำประกันเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้นี้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้



ประกันอัคคีภัย

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง



ประกันภัย ที่จำเป็นต้องทำ

ประโยชน์

- ได้รับการคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น เนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์
- ลูกค้าไม่ต้องสูญเสียเงินจำนวนมาก เพื่อซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่
- เป็นการโอนความเสี่ยงให้กับบริษัทประกันภัย



ไม่บังคับทำ

กับบริษัทใดบริษัทหนึ่ง

ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกทำ

ประกันภัยบริษัทฯ ใดก็ได้

*ต้องส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่หลักหลัง
ระบุให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประโยชน์



กำหนดทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด & ควรทำตลอดสัญญา

ยิ่งทำระยะยาว ค่าเบี้ยยิ่งถูกลง ลูกค้าประหยัดมากขึ้น

ตัวอย่าง บ้านเดี่ยวคอนกรีต 80% (ทุนประกันภัย 1 ล้านบาท)

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

EXAMPLE

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



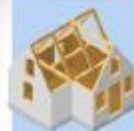
ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทที่ธนาคารกำหนด ได้อย่างไร..?



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



ทำทุนประกัน ต่ำกว่า ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง..ระวังเกิด..?



Under Insurance

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



ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้แนะนำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ. ทิพยประกันภัย

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

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

กรณีผู้กู้เสียชีวิต
หรือคุณภาพการชำระเงินเชิ

- ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท 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