



การให้สินเชื่อมาตรฐานสินเชื่อฟื้นฟูบ้านแก่ผู้ประสบภัยพิบัติ (ลูกค้าเดิม)

สำหรับผู้กู้สินเชื่อเคหะ และ/หรือ สินเชื่อโครงการ (กรณีใช้หลักทรัพย์ค้ำประกัน)

เป็นเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลาผ่อนชำระเป็นรายเดือน เพื่อต่อเติมซ่อมแซมที่อยู่อาศัยที่ประสบภัยพิบัติ

ระยะเวลาการ
ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 - วันที่ 30 ธันวาคม 2568
หรือจนกว่าวงเงินโครงการจะหมด



Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม*

- ไม่เกินรายละ 500,000 บาท เมื่อรวมกับยอดหนี้คงเหลือแล้ว ต้องไม่เกินราคาประเมินหลักทรัพย์ตามสัญญาเดิม ทั้งนี้ เมื่อรวมจำนวนเงินทั้งหมดต้องไม่เกินหลักเกณฑ์เงื่อนไขของประเภทสินเชื่อ แล้วแต่กรณี

* รปภ. กำหนดให้ทุกธนาคารอ้างอิงราคาซื้อขายจริง จากราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ก.ด.13 / อ.ช.23)



ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุด 30 ปี
(รวมอายุผู้กู้กับระยะเวลากู้ไม่เกิน 70 ปี)



ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน
โดยปลอดการชำระคืน
ใน 6 งวดแรก



อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

เดือนที่ 1-3 = 0.000%
เดือนที่ 4-12 = 2.000%
ปีที่ 2 = 3.000%
ปีที่ 3 = 3.750%
หลังจากนั้น MRR-0.750%
• คำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอดการหักหนี้ของลูกค้ำ



ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

เซ็นสัญญา

จดจำนอง

ครบปีที่ 1

ครบปีที่ 2

ครบปีที่ 3

ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย

(กรณีทำต่ออายุเป็นราย 1, 3, 5 หรือ 10 ปี)

ค่าเบี้ยประกันภัย

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

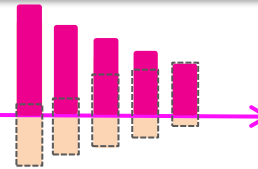
ค่าใช้จ่ายอื่นจ่ายให้หน่วยงานภายนอก

- ธนาคารสนับสนุน ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจำนอง ให้ตามที่จ่ายจริง ไม่เกินรายละ 5,000 บาท
 - ค่าอากรแสตมป์
- คู่ฉบับสัญญากู้ วงเงินขอกู้ไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 1 บาท
วงเงินขอกู้เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 5 บาท



หลักการผ่อนชำระ

- ค่างวด
- เงินต้น
- ดอกเบี้ย



- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือเงินต้นได้น้อย

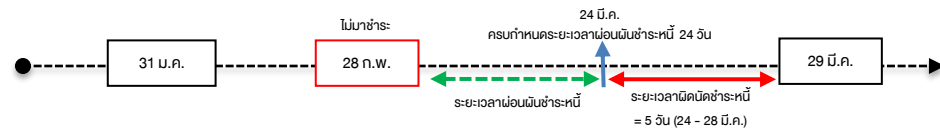
สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ

คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ

หากผิดนัด!! จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ค้างชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

ตัวอย่าง ลูกค้ำสินเชื่อ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน 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 = เงินต้นของงวดที่ค้างชำระ 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*

- กรณีผู้กู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีได้ถอนจำนวนก่อนครบกำหนด (Pre-payment) เพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินอื่น ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

ค่าธรรมเนียม = ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ปิดบัญชี X อัตราค่าธรรมเนียม

ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อตามสัญญา 500,000 บาท ยอดเงินต้นคงเหลือ 400,000 บาท

1 มี.ค. 65

วันเริ่มสัญญา

10 ก.พ. 67

วัน Refinance

รวมระยะเวลา 1 ปี 11 เดือน

(ไม่ถึง 3 ปี)

จ่ายค่าธรรมเนียม

$400,000 \times 3\% = 12,000$ บาท

* ยกเว้น สินเชื่อโครงการ (กรณีใช้หลักทรัพย์ค้ำประกัน)



เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงกับวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป

V.122025



Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์

การให้สินเชื่อมาตรฐานสินเชื่อพื้บ้านแก่ผู้ประสบภัยพิบัติ (ลูกค้าเดิม) สำหรับผู้กู้สินเชื่อเคหะ และ/หรือ สินเชื่อโครงการ (กรณีใช้หลักทรัพย์ค้ำประกัน) เป็นเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลาผ่อนชำระเป็นรายเดือน เพื่อต่อเติมซ่อมแซมที่อยู่อาศัยที่ประสบภัยพิบัติ

ระยะเวลามาตรการ

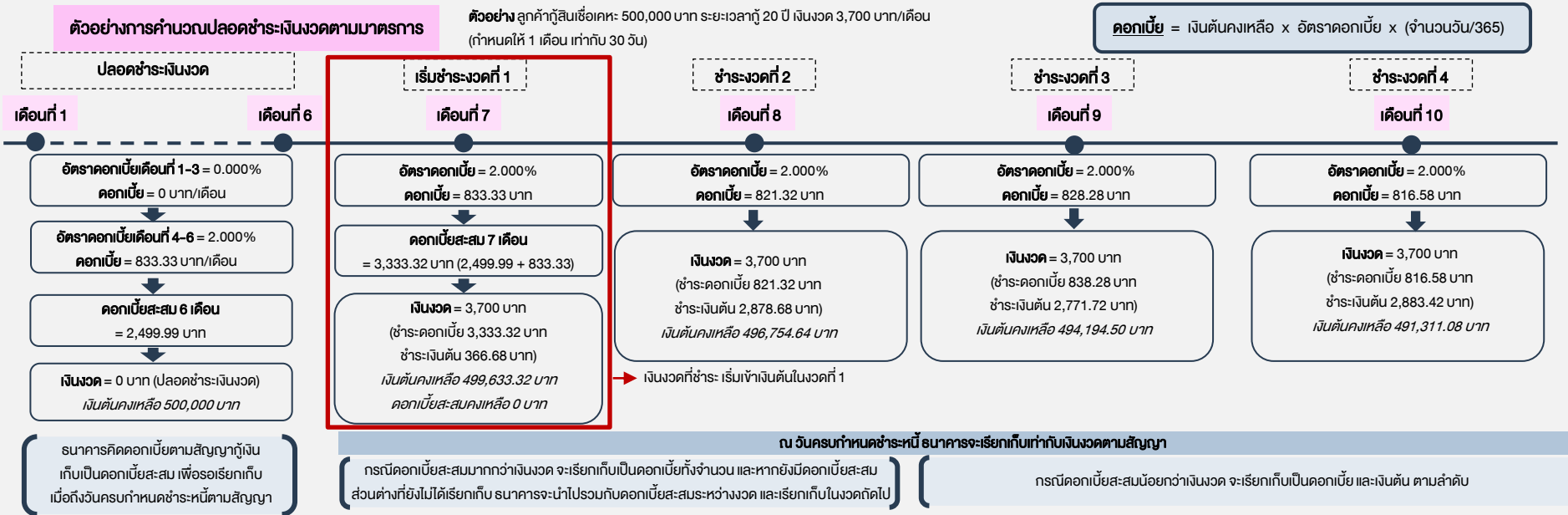
ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 - วันที่ 30 ธันวาคม 2568

หรือจนกว่าวงเงินโครงการจะหมด



ตัวอย่างการคำนวณปลอดชำระเงินงวดตามมาตรการ

ทางเลือก	อัตราดอกเบี้ย							
	เดือนที่ 1-3	เดือนที่ 4-12	ปีที่ 2	ปีที่ 3	หลังจากนั้น	เฉลี่ย 1 ปี	เฉลี่ย 3 ปี	EIR
ทำประกันฯ	0.000%	2.000%	3.000%	3.750%	MRR - 0.750%	1.500%	2.750%	4.476%
ไม่ทำประกันฯ								



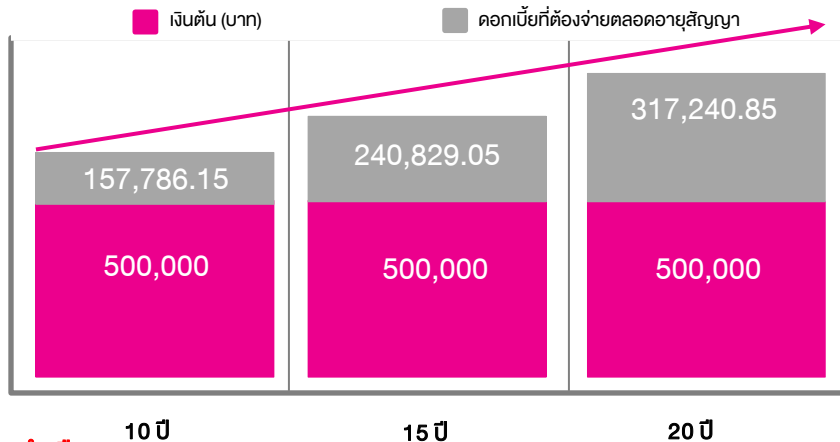
หมายเหตุ: • อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ MRR = 6.195% (ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2568) • EIR คำนวณจากวงเงินกู้ 500,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี แบบผ่อนชำระเท่ากันทุกงวด • การปลอดชำระเงินงวด คือ ระยะเวลาปลอดชำระเงินต้นและดอกเบี้ย เป็นระยะเวลาที่ธนาคารยังคิดดอกเบี้ยตามสัญญาผู้กู้เงิน • **การสนับสนุนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน** ให้ตามที่จ่ายจริง โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมอื่นๆ ของกรมที่ดิน เช่น ค่าคำขอ ค่ามอบอำนาจ ฯลฯ **รวมกับไม่เกินรายละเอียด 5,000 บาท** โดยลูกค้าต้องสำรองจ่ายค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจดทะเบียนก่อนที่กรมที่ดินไปก่อน ทั้งนี้ กรณีจำนวนเงินค่าจดทะเบียนตั้งแต่ 10,000 บาทขึ้นไป ต้องเสียภาษี ณ ที่จ่าย ร้อยละ 1.00 ของเงินค่าจดทะเบียน โดยธนาคารจะโอนเงินค่าจดทะเบียนหลังจากหักภาษี ณ ที่จ่าย คืนเข้าบัญชีเงินฝากเพื่อเรียกชดเชยลูกค้าภายใน 30 วันนับจากวันที่ชำระเงินแล้วเสร็จ ซึ่งค่าธรรมเนียมจดทะเบียนถือเป็นทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นที่ลูกค้าได้รับซึ่งอาจคิดคำนวณได้เป็นเงิน **จึงถือเป็นเงินได้พึงประเมินที่ลูกค้าต้องนำไปคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา** • กรณีผู้กู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีไปก่อนชำระเงินก่อนครบกำหนด (Prepayment) เพื่อไปใช้บริการทางการเงินการอื่น ภายใต้วงเงิน 3 ปี นับแต่วันที่ทำการชำระเงิน ผู้กู้ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่ธนาคารกำหนด (ปัจจุบันร้อยละ 3.00 ของยอดเงินต้นคงเหลือ) ยกเว้น สินเชื่อโครงการ (กรณีใช้หลักทรัพย์ค้ำประกัน)



การแสดงผลเปรียบเทียบการกู้ยืม

- ตัวอย่างการผ่อนชำระ วงเงินกู้ 500,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี “เลือกผ่อนระยะสั้น ประหยัดดอกเบี้ยได้มากขึ้น”

หัวข้อ	ระยะเวลาการผ่อนชำระ		
	10 ปี	15 ปี	20 ปี
เงินงวด / เดือน (บาท)	5,700	4,400	3,800
ดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญา (บาท)	157,786.15	240,829.05	317,240.85
ประหยัดดอกเบี้ยเทียบกับผ่อน 20 ปี	159,454.70	76,411.80	-



คำเตือน!!

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- กรณีมีรายได้เพิ่มขึ้น ควรพิจารณาชำระไปหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น
- กรณีที่ผู้กู้นำเงินมาจ่ายชำระหนี้มากกว่าเงินงวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระเงินต้นคงเหลือ
- ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อยลงหรือจำนวนงวดในการชำระคืนเพิ่มขึ้นได้
- ท่านมีสิทธิในการได้รับใบเสร็จรับเงินสินเชื่อเมื่อมีการชำระหนี้ หากไม่ได้รับให้ร้องขอหากไม่ได้ให้ปฏิเสธการทำธุรกรรมทันที



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

- 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

- หากผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญาบวกร้อยละสามต่อปี
- ธนาคารมีสิทธิตามกฎหมายที่จะหักเงินฝากของผู้กู้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่ธนาคาร
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไขธนาคารมีสิทธิออกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา



ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ผู้กู้ควรสมัครบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ สำหรับการจ่ายชำระเงินงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีก่อนถึงกำหนดชำระ
- การทำประกันเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้
- ท่านมีสิทธิในการได้รับใบเสร็จรับเงินสินเชื่อเมื่อมีการชำระหนี้ หากไม่ได้รับให้ร้องขอหากไม่ได้ให้ปฏิเสธการทำธุรกรรมทันที



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.ทิพย์ประกันภัย

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