



มาตรการผ่อนคลายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสินเชื่อเคหะและสินเชื่อบุคคล เป็นการชั่วคราว



**สินเชื่อเคหะ** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อนำไปซื้อ ซ่อมแซม หรือปลูกสร้าง หรือไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย และ  
หลักทรัพย์ดังกล่าวจะต้องจำนองเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ **สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย** โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือ  
สิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย หรือเพื่อการอุปโภคบริโภค **สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/อັคคิภัย** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันชีวิตเพื่อประกัน  
สินเชื่อ และ/หรือ กู้ยืมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันอັคคิภัย

(ระยะเวลามาตรการ 1 พฤษภาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569)



**วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม\***

\* สูงสุดไม่เกินร้อยละ 110 ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนของสัญญาที่อยู่อาศัย)  
เงื่อนไขเป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรณีกู้เพื่อชำระค่าเบี้ย  
ประกันชีวิตให้กู้ได้ไม่เกินจำนวนเบี้ยประกันชีวิตที่จ่ายจริง

\* สปก. กำหนดให้ธุรกรรมราคาอ้างอิงราคาซื้อขายจริง จารราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ก.ค.13 / อ.ช.23)



**ระยะเวลาการกู้ยืม**

สูงสุด 40 ปี  
(รวมอายุผู้กู้กับระยะเวลากู้ไม่เกิน 70 ปี)



**ประเภทของการผ่อนชำระ**

ผ่อนชำระทุกเดือน

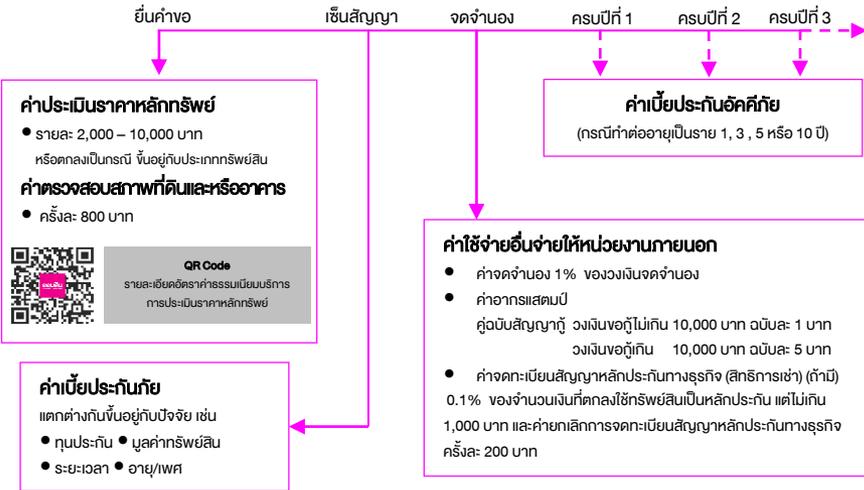


**อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ**

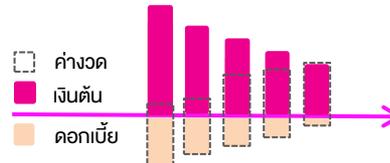
อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร จำนวนแบบลดต้น  
ลดดอก ตามยอดการหนี้คงเหลือของลูกค้า



**ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด**



**หลักการผ่อนชำระ**



- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก  
ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัด  
เงินต้นได้น้อย

**สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย**

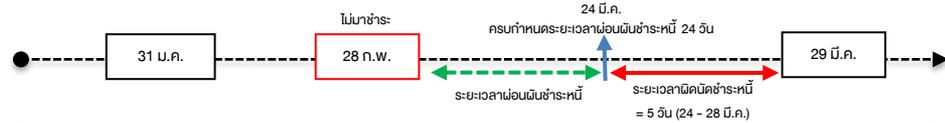
**ดอกเบี้ยปกติ**

คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ

**หากผิดนัด!!**

จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด  
โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ค้างชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

**ตัวอย่าง** ลูกค้าสินเชื่อ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี  
อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บวกเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 3 ในงวด 28 ก.พ. ลูกหนี้ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 29 มี.ค.  
ระบุจำนวนดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ 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 x 6% x 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 x 3% x 5/365 = **0.78 บาท**  
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (2,301.37) + ดอกเบี้ยผิดนัด (0.78) = 2,302.15 บาท



**ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น**

คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ\*

- กรณีผู้กู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีไถ่ถอนจำนองก่อนครบกำหนด (Pre-payment) เพื่อไปใช้บริการกับ  
สถาบันการเงินอื่น ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

**ค่าธรรมเนียม = ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ปิดบัญชี X อัตราค่าธรรมเนียม**

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



\* ยกเว้น สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย / สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ / อັคคิภัย



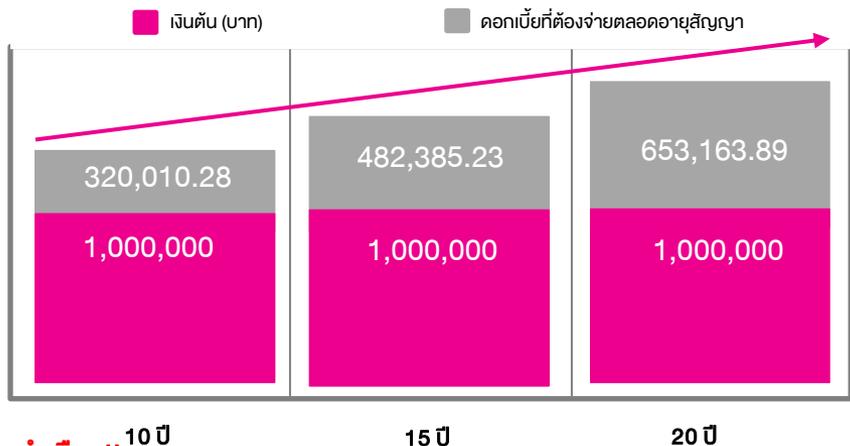
เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด  
หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้คิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป



# การแสดงผลเปรียบเทียบการกู้ยืม

- 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 ควรพิจารณาชำระไปหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น
- กรณีที่ผู้กู้นำเงินมาจ่ายชำระหนี้มากกว่าเงินงวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระเงินต้นคงเหลือ
- ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อยลงหรือจำนวนงวดในการชำระคืนเพิ่มขึ้นได้
- ท่านมีสิทธิในการได้รับใบเสร็จรับเงินสินเชื่อเมื่อมีการชำระหนี้ หากไม่ได้รับให้ร้องขอ หากไม่ได้ให้ปฏิเสธการทำธุรกรรมทันที

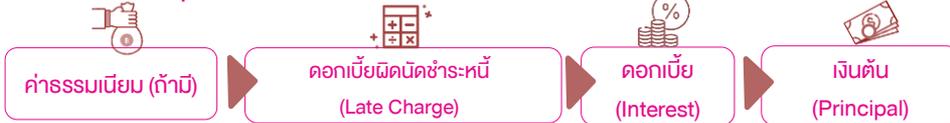


# ลำดับการตัดชำระหนี้



ออมสิน  
GOVERNMENT SAVINGS BANK

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 เหลือยอดค้างชำระ 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



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

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



### ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทที่ธนาคารกำหนด ได้อย่างไร..?

- สดการ: 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



# ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

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

กรณีผู้กู้เสียชีวิต  
หรือคุณภาพถาวรสิ้นเชิง

- ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขกรมธรรม์
- หากมีเงินสืบทอดคงเหลือจากการชำระหนี้ จะมอบคืนให้ทายาท



## ควรทำประกันภัยเต็มตามวงเงินกู้และตลอดอายุสัญญา

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

\*\* ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง

## ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละผลิตภัณฑ์

## ไม่บังคับ

เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

## เลือกแบบประกันตามความสมัครใจ

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