



สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM)

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



Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

ให้กู้สูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท

- กรณีที่ดินพร้อมอาคารให้กู้สูงสุดไม่เกิน 70 % ของราคาประเมินหลักทรัพย์
- กรณีห้องชุดให้กู้ไม่เกิน 60 % ของราคาประเมิน



ระยะเวลาการกู้ยืม

- ตลอดอายุขัยของผู้กู้ โดยมีระยะเวลาจ่ายเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 25 ปี (ระยะเวลาจ่ายเงินกู้เท่ากับ 85 - อายุผู้กู้)
- เมื่อครบระยะเวลาจ่ายเงินกู้แล้วผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ ธนาคารให้สิทธิอาศัยอยู่ในบ้านต่อไปจนกว่าจะเสียชีวิต



ประเภทของการผ่อนชำระ

ไม่มีการผ่อนชำระคืนในระหว่างสัญญา และสามารถชำระหนี้ปิดบัญชีได้ โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม Pre-payment



อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร จำนวนแบบลดต้นลดดอก ตามยอดชำระหนี้คงเหลือของลูกหนี้



ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย

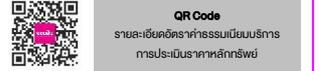


ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์

- รายละ 2,000 - 10,000 บาท หรือตกลงเป็นกรณีไป ขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สิน

ค่าตรวจสอบสภาพที่ดิน และ/หรือ อาคาร

- ครั้งละ 800 บาท



- **จ่ายค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย** เท่ากับระยะเวลาจ่ายเงินกู้
- **จ่ายค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ (ถ้ามี)** แตกต่างกับขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น
 - ทุนประกัน
 - มูลค่าทรัพย์สิน
 - ระยะเวลา
 - อายุ/เพศ

จ่ายเงินรายเดือนครบวงเงินตามสัญญาและผู้กู้ยังมีชีวิตอยู่ **จ่ายค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย** ทุกปี จนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต

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

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการจ่ายเงินรายเดือนให้กับผู้กู้

ดอกเบี้ยปกติ คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ **ไม่คิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้**

ตัวอย่าง ลูกค้านำสินเชื่อ 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)

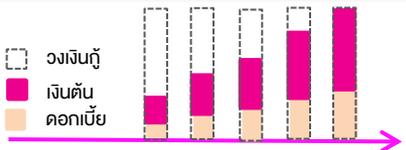
งวดที่	จำนวนวัน	เงินรายเดือน	ดอกเบี้ย	เงินต้นคงเหลือ	จำนวนเงินกู้สะสม	จำนวนเงินที่จ่ายได้	การคำนวณดอกเบี้ย
ทำสัญญาวันที่ 1 เม.ย.							500,000.00
1		3,210	-	3,210	3,210.00	496,790.00	
2	30	3,210	15.83	6,420	6,435.83	493,564.17	$\frac{3,210 \times 6\% \times 30}{365}$
3	31	3,210	32.72	9,630	9,678.55	490,321.45	$\frac{6,420 \times 6\% \times 31}{365}$
...
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)

$$(385,356.56 + 114,643.44 + 0) = 500,000 \text{ บาท}$$

หลักการจ่ายเงินรายเดือน และการคำนวณดอกเบี้ย



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

คำเตือน!!

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น อาจทำให้ระยะเวลาการจ่ายเงินกู้มีน้อยลงได้
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไขธนาคารมีสิทธิออกเสียดินสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา

💡 ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้



ประกันอัคคีภัย

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง



ประกันภัย ที่จำเป็นต้องทำ



ประโยชน์

- ได้รับการคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น เนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์
- ลูกค้ายไม่ต้องสูญเสียเงินจำนวนมาก เพื่อซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่
- เป็นการโอนความเสี่ยงให้กับบริษัทประกันภัย



ไม่บังคับทำ

กับบริษัทใดบริษัทหนึ่ง

ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกทำ

ประกันภัยบริษัทฯ ใดก็ได้

*ต้องส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สลักหลัง
ระบุให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประโยชน์



กำหนดทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด & ควรทำตลอดสัญญาฯ
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



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



ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทที่ธนาคารกำหนด ได้อย่างไร..?



- ลดภาระ ไม่ต้องเสียเวลาจัดหาบริษัทประกันภัยด้วยตนเอง
- มีศูนย์บริการครอบคลุมทั่วประเทศ แบบครบวงจร
- ธนาคารช่วยประสานงาน เช่น เรียงรื้องคำสินไหมทดแทน 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 เป็นผู้แนะนำผลิตภัณฑ์ที่ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ. ทิพยประกันภัย

V.032026

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

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

กรณีผู้กู้เสียชีวิต หรือคุณภาพถาวรสิ้นเชิง

- ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขกรมธรรม์
- หากมีเงินสินไหมคงเหลือจากการชำระหนี้ จะมอบคืนให้ทายาท



ควรทำประกันภัยเต็มตามวงเงินกู้และตลอดอายุสัญญา

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

**ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง



ไม่บังคับ

เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย
ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละผลิตภัณฑ์

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