มาตรการสินเชื่อฟื้นฟูบ้านสำหรับผู้ประสบอุทกภัยภาคใต้

เพื่อต่อเติมซ่อมแซมที่อยู่อาศัยที่ประสบภัยพิบัติ หรือเพื่อปลูกสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมที่ได้รับความเสียหาย รวมถึงซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัยในคราวเดียวกัน

- ยื่นขอกู้ยื่นคำขอกู้ ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569
- อนุมัติและจัดทำนิติกรรมสัญญาภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 หรือจนกว่าวงเงินโครงการจะหมด
- เบิกจ่ายค่าประเมินราคาหลักทรัพย์ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2569

ออมสิน GOVERNMENT SAVINGS BANK

Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม*

- ไม่เกิน 1,000,000 บาท และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ เงื่อนไขขึ้นให้เป็นไปตามมาตรการผ่อนคลายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสินเชื่อเคหะและสินเชื่อบุคคลเป็นการชั่วคราว โดยมีผลบังคับใช้ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

* ธปท. กำหนดให้ทุกธนาคารอ้างอิงราคาซื้อขายจริง จากราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ท.ด.13 / อ.ช.23)

ระยะเวลาการกู้ยืม

- ไม่เกิน 40 ปี นับตั้งแต่เดือนที่ต้องชำระเงินกู้และดอกเบี้ยเงินงวดแรกตามที่กำหนดในสัญญา และเมื่อรวมกับอายุผู้กู้ กับระยะเวลาที่ชำระเงินกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี

ประเภทของการผ่อนชำระ

- ชำระเงินกู้เป็นงวดรายเดือน โดยปลอดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย 12 งวดแรก

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

ปีที่ 1 = 0.000%
ปีที่ 2-3 = 2.990%
ปีที่ 4-5 = 3.500%
หลังจากนั้น MRR - 0.750%

- อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย <u>นอกจากค่างวด</u>

ยื่นคำขอ → เซ็นสัญญา → จดจำนอง → ครบปีที่ 1 → ครบปีที่ 2 → ครบปีที่ 3

ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์

- รายละ 2,000 – 10,000 บาท หรือตกลงเป็นกรณี ขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สิน

ค่าตรวจสอบสภาพที่ดินและหรืออาคาร

- ครั้งละ 800 บาท

QR Code
รายละเอียดอัตราค่าธรรมเนียมบริการการประเมินราคาหลักทรัพย์

ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย

(กรณีทำต่ออายุเป็นราย 1, 3 , 5 หรือ 10 ปี)

ค่าใช้จ่ายอื่นจ่ายให้หน่วยงานภายนอก

- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจดจำนอง
  หมายเหตุ : เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขของกรมที่ดินกำหนด
- ค่าอากรแสตมป์
  คู่ฉบับสัญญากู้ วงเงินขอกู้ไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 1 บาท
  วงเงินขอกู้เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 5 บาท
- ค่าจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ (สิทธิการเช่า) (ถ้ามี) 0.1% ของจำนวนเงินที่ตกลงใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกัน แต่ไม่เกิน 1,000 บาท และค่ายกเลิกการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ครั้งละ 200 บาท

ค่าเบี้ยประกันภัย

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

ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น

คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ*

- กรณีผู้กู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีไถ่ถอนจำนองก่อนครบกำหนด (Pre-payment) เพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินอื่น ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญากู้เงิน

ค่าธรรมเนียม = ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ปิดบัญชี X อัตราค่าธรรมเนียม

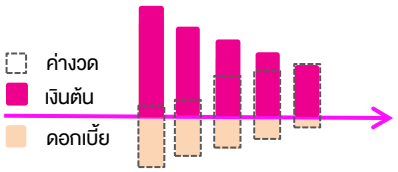
<u>ตัวอย่าง</u> วงเงินสินเชื่อตามสัญญา 1,000,000 บาท ยอดเงินต้นคงเหลือ 800,000 บาท

1 มี.ค. 65 — วันเริ่มสัญญา
10 ก.พ. 67 — วัน Refinance รวมระยะเวลากู้ 1 ปี 11 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)

จ่ายค่าธรรมเนียม
800,000 x 3% = 24,000 บาท

* <u>ยกเว้น</u> สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย / สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ / อัคคีภัย

หลักการผ่อนชำระ

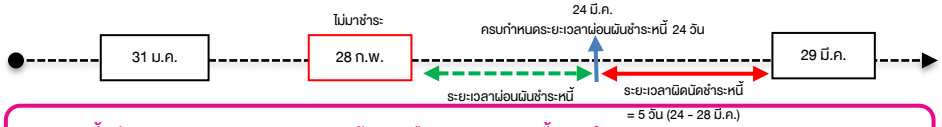


- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ	**หากผิดนัด!!** จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด
คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ	โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ค้างชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

<u>**ตัวอย่าง**</u> ลูกค้าสินเชื่อ 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 %
<u>**หัก**</u> อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันร้อยละ 6 ต่อปี : 6 + 3 - 6 = 3%)



<u>ดอกเบี้ยปกติ</u> = 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**

<u>ดอกเบี้ยผิดนัด : คิดจากเงินต้นของค่างวดที่ผิดนัดชำระ (ทุกงวดที่ผิดนัดชำระ)</u>
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

เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงกับวันที่กำหนด
หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป

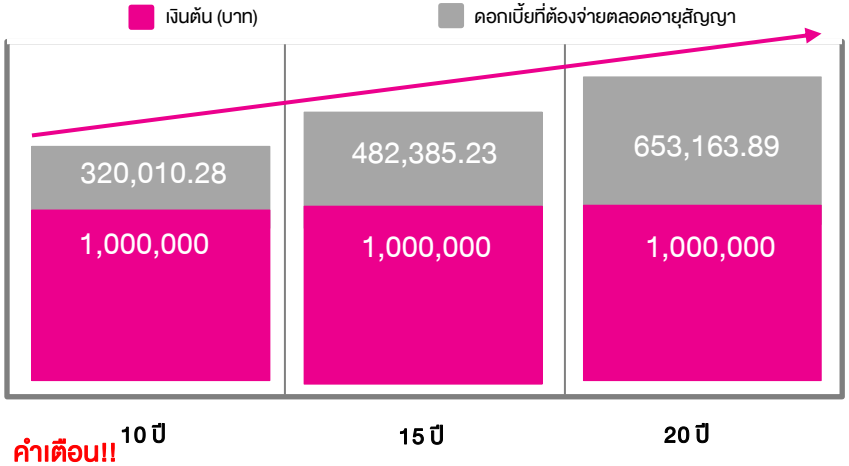
V.032026

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!!

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- กรณีมีรายได้เพิ่มขึ้น ควรพิจารณาชำระโปะหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น
- กรณีที่ผู้กู้นำเงินมาจ่ายชำระหนี้มากกว่าเงินงวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระเงินต้นคงเหลือ
- ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อยลงหรือจำนวนงวดในการชำระคืนเพิ่มขึ้นได้
- ท่านมีสิทธิในการได้รับใบเสร็จรับเงินสินเชื่อเมื่อมีการชำระหนี้ หากไม่ได้รับให้ร้องขอ หากไม่ได้ให้ปฏิเสธการทำธุรกรรมทันที

ลำดับการตัดชำระหนี้

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

- หากผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญาบวกร้อยละสามต่อปี
- ธนาคารมีสิทธิตามกฎหมายที่จะหักเงินฝากของผู้กู้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่ธนาคาร
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไขธนาคารมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา

ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ผู้กู้ควรสมัครบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ สำหรับการจ่ายชำระเงินงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีก่อนถึงกำหนดชำระ
- การทำประกันเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้

V.032026

ประกันอัคคีภัย

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง

ประกันภัย ที่จำเป็นต้องทำ

ประโยชน์

- ได้รับการคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น เนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์
- ลูกค้าไม่ต้องสูญเสียเงินจำนวนมาก เพื่อซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่
- เป็นการโอนความเสี่ยงให้กับบริษัทประกันภัย

ไม่บังคับทำ กับบริษัทใดบริษัทหนึ่ง

ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกทำ ประกันภัยบริษัทฯ ใดก็ได้

*ต้องส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สลักหลัง ระบุให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประโยชน์

กำหนดทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด & ควรทำตลอดสัญญาฯ

ยิ่งทำระยะยาว ค่าเบี้ยยิ่งถูกลง ลูกค้าประหยัดมากขึ้น

ตัวอย่าง บ้านเดี่ยวคอนกรีต 80% (ทุนประกันภัย 1 ล้านบาท)

EXAMPLE

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 ดีอย่างไร..

- ลดภาระ ไม่ต้องเสียเวลาจัดหาบริษัทประกันภัยด้วยตนเอง
- มีศูนย์บริการครอบคลุมทั่วประเทศ แบบครบวงจร
- ธนาคารช่วยประสานงาน เช่น เรียกร้องค่าสินไหมทดแทน 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 เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันภัย

V.032026

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ออมสิน GOVERNMENT SAVINGS BANK

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

กรณีผู้กู้เสียชีวิต หรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง

- ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขในกรมธรรม์
- หากมีเงินสินไหมคงเหลือจากการชำระหนี้ จะมอบคืนให้ทายาท

ควรทำประกันภัยเต็มตามวงเงินกู้และตลอดอายุสัญญา

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

**ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง

ไม่บังคับ

เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละผลิตภัณฑ์

เลือกแบบประกันตามความสมัครใจ

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

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันชีวิต และรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตเท่านั้น รับประกันชีวิตโดย บมจ.ทิพยประกันชีวิต

V.032026