

**สินเชื่อเคหะ** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อนำไปซื้อ ซ่อมแซม หรือปลูกสร้าง หรือใช้ถอนเงินจากสถาบันการเงินอื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย และหลักทรัพย์ ดังกล่าวจะต้องจำเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ **สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย** โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย หรือเพื่อการอุปโภคบริโภค **สินเชื่อประเภทสินเชื่อส่วนบุคคล** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายประจำวันเพื่อเป็นประกันชีวิตเพื่อเป็นประกันสินเชื่อ และ/หรือ กู้ยืมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายประจำวัน

(ระยะเวลามาตรการ 1 กรกฎาคม 2569 – 30 มิถุนายน 2570)

**วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม\***  
\* สูงสุดไม่เกินร้อยละ 110 ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนของสัญญาที่อยู่อาศัย)  
เงื่อนไขเป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรณีกู้ยืมเพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตให้กู้ได้ไม่เกินจำนวนเบี้ยประกันชีวิตที่จ่ายจริง

**ระยะเวลาการกู้ยืม**  
สูงสุด 40 ปี  
(รวมอายุผู้กู้กับระยะเวลา  
กู้ไม่เกิน 70 ปี)

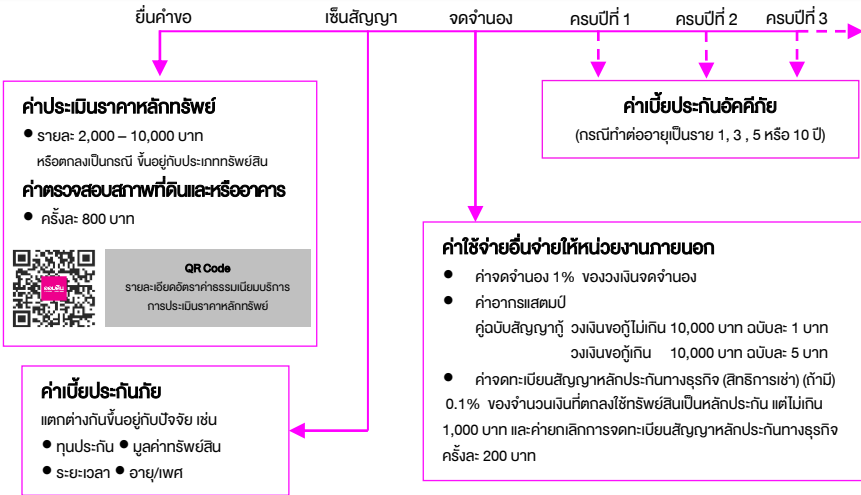
**ประเภทของการผ่อนชำระ**  
ผ่อนชำระทุกเดือน

**อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ**  
อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร  
คำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอด  
ภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

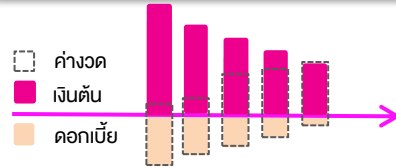
**อัตราดอกเบี้ยผิมนัดชำระ**  
อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุด  
ตามสัญญาบวก **ร้อยละ 3 ต่อปี**

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

## ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



## หลักการผ่อนชำระ



- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก  
ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัด  
เงินต้นได้น้อย

## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

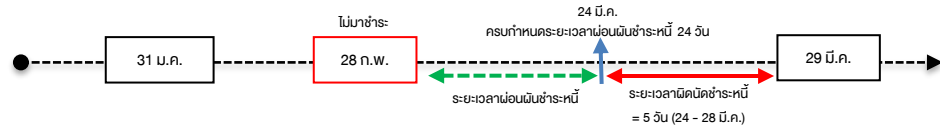
### ดอกเบี้ยปกติ

คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ

**หากผิมนัด!!** จะถูกคิดดอกเบี้ยผิมนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิมนัด

โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ชำระชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

**ตัวอย่าง** ลูกค้าสินเชื่อ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี  
อัตราดอกเบี้ยผิมนัดชำระหนี้บวกเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 3 ในงวด 28 ก.พ. ลูกค้านี้ไม่ชำระ โดยมาชำระในวันที่ 29 มี.ค.  
ระบบคำนวณดอกเบี้ยผิมนัดชำระหนี้ ด้วยอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 6 ต่อปี บวกเพิ่ม 3 %  
**หัก** อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันร้อยละ 6 ต่อปี : 6 + 3 - 6 = 3%)



### ดอกเบี้ยปกติ

$$= \text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \frac{\text{จำนวนวัน}}{365}$$

$$\text{งวด 28 ก.พ. (31 มี.ค. - 27 ก.พ.)} = 500,000 \times 6\% \times \frac{28}{365} = \mathbf{2,301.37 \text{ บาท}}$$

**ดอกเบี้ยผิมนัด :** คิดจากเงินต้นของค่างวดที่ผิมนัดชำระ (ทุกงวดที่ผิมนัดชำระ)

ถ้าเงินงวด 28 ก.พ. เป็น 4,200 บาท แบ่งเป็นเงินต้น 1,898.63 บาท ดอกเบี้ย 2,301.37 บาท

ดอกเบี้ยผิมนัด = เงินต้นของงวดที่ชำระชำระ x อัตราดอกเบี้ยผิมนัด x จำนวนวัน/365

$$= 1,898.63 \times 3\% \times \frac{5}{365} = \mathbf{0.78 \text{ บาท}}$$

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิมนัด = ดอกเบี้ยปกติ (2,301.37) + ดอกเบี้ยผิมนัด (0.78) = 2,302.15 บาท

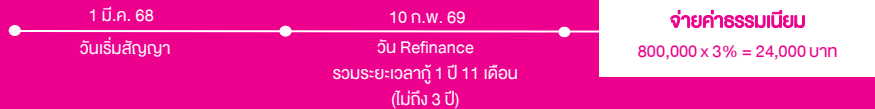
## ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น

คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ\*

- กรณีผู้กู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีที่ถอนเงินก่อนครบกำหนด (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 สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย / สินเชื่อประเภทสินเชื่อส่วนบุคคล / อื่นๆ



### ผู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว

เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงกับวันที่กำหนด

หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้ตัดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป

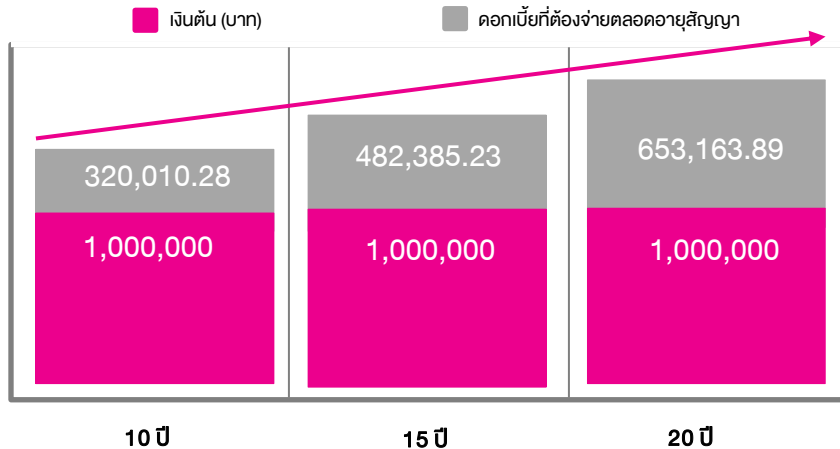
V.092026



## 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!!

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



## ลำดับการตัดชำระหนี้



ออมสิน  
GOVERNMENT SAVING 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 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
- การกำกับเพื่อกู้ยืมเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- 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 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