

เช็กलिस्ट

ก่อนตัดสินใจ ซื้อบ้านราคาเกิน 5 ล้าน

คู่มือฉบับสมบูรณ์จาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.)



สารบัญ

- 1 ความพร้อมทางการเงิน**
รากฐานที่มั่นคงเพื่อบ้านในฝัน
- 2 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม**
เลือกคุณภาพชีวิตและการลงทุนที่เติบโต
- 3 ตัวบ้านและโครงการ**
ตรวจสอบทุกรายละเอียดเพื่อความสมบูรณ์แบบ
- 4 กฎหมายและเอกสารสำคัญ**
เกราะป้องกันสิทธิของผู้ซื้อ



การตัดสินใจซื้อบ้านที่มีมูลค่าเกิน 5 ล้านบาท

คือก้าวสำคัญที่เป็นทั้งการลงทุนครั้งยิ่งใหญ่และการยกระดับคุณภาพชีวิต การเตรียมความพร้อมอย่างรอบด้านจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.) ในฐานะสถาบันการเงินเพื่อบ้านของคนไทย ขอเป็นส่วนหนึ่งในการเดินทางครั้งนี้ ด้วยการรวบรวมเช็คลิสต์สำคัญ ที่จะช่วยให้คุณตัดสินใจเลือกบ้านในฝันได้อย่างมั่นใจและคุ้มค่าที่สุด

บทที่ 1 : ความพร้อมทางการเงิน (Financial Readiness)

การเตรียมความพร้อมด้านการเงิน เปรียบเสมือนการวางเสาเข็มให้กับบ้านที่ไม่เพียงจะทำให้คุณสามารถเป็นเจ้าของบ้านในฝันได้ แต่ยังช่วยให้การผ่อนชำระในระยะยาวเป็นไปอย่างราบรื่นและ ไม่สร้างภาระหนักใจจนเกินไป

STEP 1 ประเมินความสามารถในการกู้ ก้าวแรกสู่บ้านมูลค่าสูง



รายได้ที่เหมาะสมสำหรับการผ่อนบ้านราคาสูง

หัวใจสำคัญของการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินคือ “ความสามารถในการชำระหนี้” โดยทั่วไปแล้ว ธนาคารจะประเมินว่าการชำระหนี้ทั้งหมดของผู้กู้ ไม่ควรเกิน 40-50% ของรายได้รวมต่อเดือน

ตัวอย่างการคำนวณ บ้านราคา 5 ล้านบาท

- 1 **ราคาบ้าน 5,000,000 บาท**
เงินดาวน์ 10% = 500,000 บาท
- 2 **วงเงินกู้ 4,500,000 บาท**
ระยะเวลาผ่อน 30 ปี (360 งวด)
- 3 **ยอดผ่อนต่อเดือน ≈ 24,200 บาท**
อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3.5% ต่อปี

คุณควรมีรายได้สุทธิรวมต่อเดือนอย่างน้อยประมาณ 60,500 บาท
(คำนวณจากยอดผ่อน 24,200 บาท คิดเป็น 40% ของรายได้)



ข้อควรรู้สำคัญ

การประเมินรายได้ของตนเองอย่างตรงไปตรงมาจึงเป็นก้าวแรกที่สำคัญที่สุด
ในการวางแผนซื้อบ้านเพื่อให้มีโอกาสได้รับการอนุมัติสินเชื่อสูง

STEP 2 คำนวณ DSR (Debt Service Ratio) เพิ่มความน่าเชื่อถือทางการเงิน

DSR หรืออัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้รวม เป็นตัวชี้วัดสุขภาพทางการเงินที่ธนาคารใช้เป็นเกณฑ์หลักในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

สูตรการคำนวณ DSR

$$DSR(\%) = \frac{\text{ภาระหนี้ต่อเดือน}}{\text{รายได้รวมต่อเดือน}} \times 100$$

ภาระหนี้สินทั้งหมดต่อเดือน

เช่น ค่าผ่อนรถ + ยอดชำระบัตรเครดิต
ขั้นต่ำ + สินเชื่อส่วนบุคคล

รายได้รวมต่อเดือน

เช่น เงินเดือน + ค่าคอมมิชชั่น + โบนัสเฉลี่ย +
รายได้จากอาชีพเสริมอื่นๆ ที่สามารถพิสูจน์ได้

เกณฑ์การประเมินค่า DSR

<40%

สุขภาพการเงินดี อยู่ในเกณฑ์เหมาะสม
มีความสามารถในการชำระหนี้สูง และมีโอกาสได้รับอนุมัติสินเชื่อสูงมาก

40%–50%

เริ่มมีหนี้สินในระดับค่อนข้างสูง (เกินตัว)
ธนาคารจะเริ่มพิจารณาอย่างเข้มงวดมากขึ้น ต้องมีเอกสาร
ประกอบที่แข็งแรง

> 50%

อยู่ในเกณฑ์หนี้สินเกินอันตราย
มีโอกาสสูงมากที่จะถูกปฏิเสธสินเชื่อ ควรลดภาระหนี้ก่อนยื่นขอสินเชื่อ

ตัวอย่างการคำนวณจริง

รายได้รวมต่อเดือน **80,000 บาท**

เงินเดือน 70,000 + โบนัสเฉลี่ย 10,000

ภาระหนี้ปัจจุบัน **15,000 บาท**

ผ่อนรถ 12,000 + บัตรเครดิต 3,000

$$DSR = (15,000 \div 80,000) \times 100 = 18.75\%$$

อยู่ในเกณฑ์ดีเหมาะสม

เลือก ดีลที่คุ้มค่าที่สุด

ตอบโจทย์บ้านในฝัน ทุกไลฟ์สไตล์ที่รอบด้านและยั่งยืน

สินเชื่อบ้าน Premier Home

ดอกเบี้ย
คงที่ปีแรก

1.79%

ต่อปี*

ผ่อนสูงสุด 40 ปี

วงเงินกู้ 7 ล้านบาทขึ้นไป

ยื่นขอสินเชื่อได้ตั้งแต่
วันนี้ - 30 ธ.ค. 68

STEP 3 เลือกสินเชื่อบ้านที่เหมาะสม ทางเลือกที่เหนือกว่า สำหรับคุณ

หมายเหตุ • ลูกค้ายจะได้รับส่วนลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มอีกร้อยละ 0.25 ในปีแรก 1*



- สำหรับลูกค้าที่ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ เติมวงเงินนิติกรรมรวมทุกบัญชีภายใต้หลักประกันเดียวกัน และระยะเวลาทำประกันต้องไม่น้อยกว่า 10 ปี
- ปีที่ 4 จนถึงตลอดอายุสัญญา ลูกค้ายอดคิดการ = MRR - 1.00% ต่อปี / ลูกค้ายอดยอย = MRR - 0.50% ต่อปี / ซ้ำอุปกรณฯ/ชำระหนี้ฯ = MRR
- อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุสัญญา (EIR) อยู่ระหว่าง 4.52% ต่อปี - 5.41% ต่อปี
- อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นเพียงการแสดงผลตัวอย่าง โดยคำนวณจากวงเงินกู้ 1 ล้านบาท ระยะเวลากู้ 20 ปี และผ่อนชำระเงินงวดตามจริงของผลิตภัณฑ์
- วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • *เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร
- *ลูกค้าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.495% ต่อปี ประกาศ ณ วันที่ 14 พ.ค. 68 • อัตราดอกเบี้ยลอยตัวสามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

STEP 4 เงินคาวนและค่าใช้จ่ายแฝง ทุกบาททุกสตางค์ที่ต้องรู้

นอกเหนือจากความสามารถในการผ่อนชำระแล้ว เงินสดสำรองสำหรับเงินคาวนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ก็เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ต้องวางแผนอย่างรอบคอบ

หลักเกณฑ์เงินคาวน (LTV) จาก รพท.

กรณีซื้อบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านหลังแรก (สัญญาที่ 1)

10%

กู้ได้ 90%

บ้านหลังที่ 2 (สัญญาที่ 2)

20%

กู้ได้ 80%

บ้านหลังที่ 3 เป็นต้นไป

30%

กู้ได้ 70%

กรณีซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท

บ้านหลังแรก
(สัญญาที่ 1)

0%

กู้ได้ 100%

บ้านหลังที่ 2
(ผ่อนหลังแรก > 2 ปี)

10%

กู้ได้ 90%

บ้านหลังที่ 2
(ผ่อนหลังแรก < 2 ปี)

20%

กู้ได้ 80%

บ้านหลังที่ 3
เป็นต้นไป

30%

กู้ได้ 70%

แม้เกณฑ์ขั้นต่ำการวางเงินคาวนจะอยู่ที่ 10%
ธอส. แนะนำให้เตรียมเงินคาวนไว้อย่างน้อย 20% ของราคาบ้าน
เพื่อช่วยลดภาระหนี้และดอกเบี้ยในระยะยาว

ตารางประมาณการค่าใช้จ่าย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายแฝง

รายการค่าใช้จ่าย	อัตราปกติ	บ้าน 5 ล้าน	บ้าน 7 ล้าน	บ้าน 10 ล้าน
เงินคาวน (20%)	20%	1,000,000 บาท	1,400,000 บาท	2,000,000 บาท
*ค่าธรรมเนียมโอน	2%	50,000 บาท	70,000 บาท	200,000 บาท
*ค่าจดจำนอง (กู้ 80%)	1%	400 บาท	560 บาท	80,000 บาท
*ค่าประเมินราคา	-	3,100 บาท	3,100 บาท	3,100 บาท
ค่าประกันอัคคีภัย (ปีแรก)	-	~4,000 บาท	~5,600 บาท	~8,000 บาท
รวมค่าใช้จ่ายโดยประมาณ	-	~1,057,500 บาท	~1,479,260 บาท	~2,291,100 บาท

*ตัวเลขเป็นการประมาณการเบื้องต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับราคาประเมิน วงเงินกู้ และเงื่อนไขของ
แต่ละโครงการ/ธนาคาร/มาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ ของรัฐบาล

บทที่ 2 : ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม (Location & Environment)

“ทำเล” ยังคงเป็นหัวใจสำคัญของการเลือกซื้อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะบ้านราคาสูงที่ไม่ได้เป็นเพียงที่อยู่อาศัย แต่ยังเป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน การวิเคราะห์ทำเลอย่างรอบด้านจึงเป็นการเลือกทั้งคุณภาพชีวิตในปัจจุบันและมูลค่าที่จะเติบโตในอนาคต



ศักยภาพของทำเล

- การเดินทางและคมนาคม
ตรวจสอบการเข้าถึงถนนสายหลัก
ทางด่วน และสถานีรถไฟฟ้า
- แผนพัฒนาในอนาคต
ศึกษาแผน M-MAP 2 รถไฟฟ้าสายใหม่ที่
กำลังจะมา
- สิ่งอำนวยความสะดวก
โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาลเอกชน
ห้างสรรพสินค้า



สภาพแวดล้อมและสังคม

- ความปลอดภัย
ระบบรักษาความปลอดภัย CCTV
การควบคุมการเข้า-ออก
- คุณภาพอากาศ
ตรวจสอบค่าฝุ่น PM 2.5 และมลภาวะ
ทางเสียง
- ประวัติน้ำท่วม
ตรวจสอบข้อมูลจากสำนักงานระบายน้ำ
กทม.

เทคนิคการตรวจสอบพื้นที่จริง

1

ลงพื้นที่ต่างช่วงเวลา

กลางวัน กลางคืน และวันหยุด เพื่อสังเกต
สภาพแวดล้อมจริง

2

สอบถามคนในพื้นที่

พูดคุยกับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย
ร้านค้า ลูกบ้านในโครงการ และชาวบ้าน
ในละแวกใกล้เคียง

3

ใช้เครื่องมือออนไลน์

แผนที่รถไฟฟ้า แผนที่น้ำท่วม
แอปตรวจสอบคุณภาพอากาศ

4

อย่าเชื่อแค่โบรชัวร์

ภาพในโฆษณาอาจแตกต่างจากสภาพ
จริง ต้องลงพื้นที่ตรวจสอบ

บทที่ 3 : ตัวบ้านและโครงการ (House & Project)

เมื่อเลือกทำเลที่ใช้ได้แล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการเจาะลึกรายละเอียดของ “ตัวบ้าน” และ “โครงการ” ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่คุณจะต้องอยู่อาศัยและดูแลไปอีกนานหลายปี การตรวจสอบอย่างพิถีพิถันในขั้นตอนนี้จะช่วยให้คุณได้บ้านที่มีคุณภาพและตอบโจทย์การใช้ชีวิตได้อย่างแท้จริง

เลือกประเภทบ้านและขนาด จากฟังก์ชันที่ตอบโจทย์ชีวิต

บ้านราคาสูงมีให้เลือกหลากหลายประเภท
แต่ละประเภทมีข้อดี-ข้อเสียแตกต่างกัน
การเลือกให้เหมาะสมกับไลฟ์สไตล์จะช่วยให้คุณใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุข

เปรียบเทียบประเภทบ้านราคาสูง



บ้านเดี่ยว

(Single House)

ความเป็นส่วนตัวสูงสุด
มีพื้นที่รอบตัวบ้าน

ข้อดี

- ✓ ความเป็นส่วนตัวสูงสุด
- ✓ พื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง
- ✓ เหมาะครอบครัวใหญ่
- ✓ เสี่ยงสัตว์เลี้ยงได้

ข้อเสีย

- ✗ ราคาสูงที่สุด
- ✗ ค่าบำรุงรักษาสูง
- ✗ ค่าส่วนกลางแพง

ราคาสูงสุด



บ้านแฝด

(Semi-Detached House)

บรรยากาศคล้ายบ้านเดี่ยว
ราคาเข้าถึงง่ายกว่า

ข้อดี

- ✓ ราคาสมเหตุสมผล
- ✓ มีพื้นที่สวนข้างบ้าน
- ✓ ความเป็นส่วนตัว
- ✓ บรรยากาศคล้ายบ้านเดี่ยว

ข้อเสีย

- ✗ ผนังด้านเดียวติดกัน
- ✗ เสี่ยงรบกวนบ้าง
- ✗ พื้นที่จำกัดกว่าบ้านเดี่ยว

ราคาปานกลาง



ทาวน์โฮมหรู

(High-End Townhome)

ทำเลในเมือง
ฟังก์ชันครบครันแนวตั้ง

ข้อดี

- ✓ ทำเลใกล้เมืองมากกว่า
- ✓ เดินทางสะดวก
- ✓ ค่าบำรุงรักษาต่ำ
- ✓ ฟังก์ชันครบครัน

ข้อเสีย

- ✗ ความเป็นส่วนตัวน้อยสุด
- ✗ พื้นที่รอบบ้านจำกัด
- ✗ เสี่ยงรบกวนจากเพื่อนบ้าน

ราคาต่ำสุด

ข้อควรพิจารณา

การเลือกประเภทบ้านขึ้นอยู่กับไลฟ์สไตล์ของครอบครัว งบประมาณที่มี และ ความต้องการด้านพื้นที่
ควรพิจารณาทั้งปัจจุบันและอนาคต 5-10 ปีข้างหน้า เพื่อให้การตัดสินใจคุ้มค่าในระยะยาว

บทที่ 4 : กฎหมายและเอกสารสำคัญ (Legal & Documentation)

กระบวนการทางกฎหมายและเอกสารเป็นขั้นตอนสุดท้ายที่สำคัญอย่างยิ่ง การตรวจสอบอย่างละเอียดถี่ถ้วนในส่วนนี้เปรียบเสมือนการสร้างเกราะป้องกัน สิทธิและผลประโยชน์ของคุณในฐานะผู้ซื้อ เพื่อให้การลงทุนครั้งใหญ่นี้ปราศจาก ปัญหาในระยะยาว



การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

**น.ส.3ก โฉนดที่ดิน (น.ส. 4 จ. หรือ ครุฑแดง)
อช.2 (หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด)**

โฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทสูงสุดตามกฎหมายไทย ให้กรรมสิทธิ์แก่ผู้ถือครองอย่างสมบูรณ์เต็มรูปแบบ สามารถทำการซื้อ-ขาย, โอน, แลกเปลี่ยน, หรือนำไปจดจำนองกับสถาบันการเงินได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

ใบอนุญาตก่อสร้าง

ตรวจสอบให้แน่ใจว่าโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อป้องกันปัญหาการถูกระงับการก่อสร้างหรือคำสั่งรื้อถอนในภายหลัง

หนังสือรับรองการปลอดภาระหนี้ กรณี อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม

ออกโดยนิติบุคคลของโครงการ เพื่อยืนยันว่าเจ้าวงเดิมไม่มีหนี้สินค่าส่วนกลางค้างชำระอยู่ ซึ่งหากไม่มีเอกสารนี้ กรมที่ดินจะไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้



สัญญาจะซื้อจะขาย

รายละเอียดคู่สัญญาและทรัพย์สิน

ตรวจสอบความถูกต้องของชื่อ-นามสกุล, เลขบัตรประชาชนของทั้งสองฝ่าย, รวมถึงรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่โฉนด, บ้านเลขที่, ขนาดที่ดิน ให้ถูกต้อง 100% หากมีข้อผิดพลาดอาจทำให้สัญญากลายเป็นโมฆะได้

ราคาและกำหนดการชำระเงิน

ต้องระบุราคาซื้อขายทั้งตัวเลขและตัวอักษร, จำนวนเงินมัดจำ, และกำหนดการชำระเงินส่วนที่เหลือในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ชัดเจน

ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายวันโอน

ต้องระบุให้ชัดเจนว่าฝ่ายใดเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน, ค่าจดจำนอง, ภาษีเงินได้, และค่าอากรแสตมป์ หรือจะแบ่งกันรับผิดชอบในสัดส่วนเท่าใด

เงื่อนไขการผิดสัญญา

ควรอ่านบทลงโทษของทั้งสองฝ่ายให้เข้าใจ หากผู้ซื้อผิดสัญญา ผู้ขายมีสิทธิ์รับมัดจำ หากผู้ขายผิดสัญญา ผู้ซื้อมีสิทธิ์ขอเงินคืนพร้อมค่าเสียหาย

พร้อมก้าวสู่บ้านในฝัน ปรึกษาสินเชื่อบ้านกับ รอส. ได้แล้ววันนี้

พบกับสินเชื่อบ้านที่ออกแบบมาเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของคุณโดยเฉพาะ
สามารถติดต่อสอบถามผู้เชี่ยวชาญของเราได้ที่



G H Bank Call Center

02 645 9000



LINE Official @GHBANK

ติดต่อสอบถามผ่านแชท



เว็บไซต์ www.ghbank.co.th

ข้อมูลและบริการออนไลน์



สาขา ทั่วประเทศ

ให้บริการในเวลาทำการ



แอปพลิเคชัน GHB ALL GEN

ทุกบริการ จบในแอปเดียว

- ขอสินเชื่อออนไลน์ ยื่นคำขอผ่านแอป
- ตรวจสอบสถานะ ติดตามผลการขอสินเชื่อ
- จ่ายค่างวด ชำระเงินผ่านแอป

ติดตามข่าวสารผ่านโซเชียลมีเดีย



Facebook
GHBank



LINE Official
@GHBANK



YouTube
@GHBANKThailand



Twitter
@GHBANK



TikTok
@GHBANK_Official

อ้างอิง

- DDproperty. (2569). 5 ข้อต้องคิดก่อนตัดสินใจซื้อบ้านในปี 2569. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/5-ข้อต้องคิดก่อนตัดสินใจ-ซื้อบ้าน-27775>
- ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์. (2569). 10 เรื่องที่ควรรู้ ก่อนซื้อบ้านต้องเตรียมอะไรบ้าง?. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.lhbank.co.th/th/personal/loan-contents/2025/14/things-to-prepare-buying-house/>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2569). 5 สิ่งที่ต้องตรวจสอบก่อนซื้อบ้าน. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://blog.ghbank.co.th/before-buying-house/>





ให้ทุกความฝันมีบ้านเป็นจริงได้
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำให้คนไทยมีบ้าน