

กู้ร่วม ให้บ้านในฝันเป็นจริง

รวมทุกขั้นตอนการกู้ร่วม เพื่อให้คุณเป็นเจ้าของบ้านได้ง่ายขึ้น
จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.)



ข้อมูล ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569

สารบัญ

- ① ทำความเข้าใจก่อนตัดสินใจกู้ร่วม
- ② เตรียมความพร้อมทางการเงิน
- ③ เงื่อนไขและกฎหมายสำคัญในการกู้ร่วม
- ④ เคล็ดลับการเตรียมเอกสารและยื่นกู้

“บ้าน” คือรากฐานของความมั่นคง และจุดเริ่มต้นของความสุขในครอบครัว

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.) ในฐานะสถาบันการเงินของรัฐ
ที่มีพันธกิจหลักในการ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” เข้าใจดีว่าพลังของครอบครัวคือสิ่งสำคัญ

“การถูกร่วม” คือกุญแจสำคัญ

ที่จะช่วยปลดล็อกข้อจำกัดทางการเงิน ย้ายวงเงินสินเชื่อ
และทำให้บ้านในฝันกลายเป็นความจริงได้ง่ายขึ้น

คู่มือเล่มนี้จะทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษา
พาคุณไปทำความเข้าใจทุกขั้นตอนของการถูกร่วมอย่างละเอียด
เพื่อให้คุณและครอบครัวเป็นเจ้าของบ้าน ได้อย่างมั่นใจและมีความสุข



บทที่ 1 : ทำความเข้าใจก่อนตัดสินใจกู้ร่วม

(Understanding Co-Borrowing Basics)

กู้ร่วมคืออะไร?

การกู้ร่วม (Joint Borrowing) คือการนำ “เครดิตและรายได้” ของบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป มารวมกันเพื่อยื่นขอสินเชื่อเดียวกัน และประสงค์รับภาระหนี้ร่วมกันตลอดจนสิ้นสุดสัญญา ซึ่งระบบการกู้ร่วมนี้จะช่วยให้ครอบครัวที่มีรายได้จำกัดสามารถเข้าถึงสินเชื่อบ้านได้ง่ายขึ้น โดยอาศัยพลังของการรวมรายได้และความน่าเชื่อถือทางการเงินของสมาชิกในครอบครัว

จำนวนผู้กู้

โดยทั่วไป ธอส. ให้กู้ร่วมได้ไม่เกิน 1 คน ไม่นับผู้กู้ร่วมที่เป็นคู่สมรส บุตร บิดา มารดา หรือพี่น้องร่วมบิดา และ/หรือมารดาเดียวกัน

หลักการทำงาน

ธนาคารจะนำรายได้ของทุกคนมารวมกัน ทำให้เห็น ความสามารถในการผ่อนชำระที่สูงขึ้น

เหตุผลที่ควรกู้ร่วม



เพิ่มโอกาสอนุมัติ

เหมาะสำหรับผู้กู้หลักที่มีรายได้ไม่แน่นอน หรือมีการหนี้เดิมอยู่บ้าง การมีผู้กู้ร่วมที่มีประวัติจะช่วยดึงคะแนนเครดิต (Credit Scoring) ของใบสมัครให้สูงขึ้น



วงเงินสูงขึ้น

เมื่อรายได้รวมสูงขึ้น วงเงินที่กู้ได้ก็จะยับสูงขึ้นตามไปด้วย ทำให้ครอบครัวมีโอกาสเลือกซื้อบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น



ดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า

เข้าถึงสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำพิเศษของ ธอส. ได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะสินเชื่อที่ออกแบบมาเพื่อกลุ่มอาชีพหรือครอบครัว

ใครบ้างที่สามารถกู้ร่วมกับ รอส. ได้?

รอส. เปิดกว้างนิยามคำว่า “**ครอบครัว**” ให้ครอบคลุมบริบทสังคมไทยในปัจจุบัน

บิดา - มารดา และบุตร

ใช้ความสัมพันธ์ทางสายเลือด (รวมถึงบุตรบุญธรรมที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย)

พี่ - น้อง

ต้องเป็นพี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน แม้จะใช้นามสกุลต่างกันก็สามารถกู้ร่วมได้ (ใช้ทะเบียนบ้าน/สูติบัตรยืนยัน)

คู่สมรส

- จดทะเบียนสมรส ใช้ใบสำคัญการสมรสเป็นหลักฐาน
- ไม่จดทะเบียนสมรส สามารถกู้ร่วมได้ โดยยื่นหลักฐานการอยู่ร่วมกัน เช่น ทะเบียนบ้านที่อยู่ด้วยกัน, ภาพถ่ายงานแต่งงาน

คู่ชีวิต LGBTQ+

หมายถึง บุคคลสองคนที่เป็นเพศเดียวกันโดยกำเนิด ใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันเป็นครอบครัวไม่แตกต่างจากคู่สมรสเพียงแต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรส
เงื่อนไขสำคัญ ผู้กู้ทุกคนในกรณีนี้ จะต้อง มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหลักประกัน (โฉนด) ร่วมกัน

ประเภทของสินเชื่อที่เปิดรับกู้ร่วม



1 สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด

เหมาะสำหรับการซื้อบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือคอนโดมิเนียม ทั้งมือหนึ่งและมือสอง วงเงินกู้สูงสุด 100-110% ของราคาประเมิน



2 สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือต่อเติมซ่อมแซม

สำหรับการสร้างบ้านใหม่บนที่ดินของตนเอง หรือต่อเติมบ้านเดิมให้ตอบโจทย์การใช้งานของครอบครัวที่ใหญ่ขึ้น



3 สินเชื่อไถ่ถอนจำนอง (รีไฟแนนซ์)

โอนหนี้จากสถาบันการเงินอื่นมาจำนองที่ รอส. เพื่อลดดอกเบี้ยและการผ่อนต่อเดือน พร้อมขยายวงเงินกู้เพิ่มได้



ทุกประเภทสินเชื่อรองรับการกู้ร่วม เพื่อเพิ่มโอกาสการอนุมัติและขยายวงเงินกู้

บทที่ 2 : เตรียมความพร้อมทางการเงิน

(Financial Readiness)

รายได้และการหนี้ (DSR)

หัวใจสำคัญของการอนุมัติคือ Debt Service Ratio (DSR) หรือสัดส่วนหนี้ต่อรายได้

สูตรคำนวณเบื้องต้น

$$DSR = \frac{\text{ภาระหนี้เดิมต่อเดือน}}{\text{รายได้รวมสุทธิต่อเดือน}} \times 100$$

เกณฑ์แนะนำ

ผลลัพธ์รวมกันแล้ว **ไม่ควรเกิน 70-80%** ของรายได้สุทธิ เพื่อให้มั่นใจว่าครอบครัวยังมีเงินเหลือใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

*ตัวเลขนี้อาจยืดหยุ่นได้ตามเกณฑ์รายได้และอาชีพของผู้กู้

ตัวอย่างการคำนวณ DSR

รายได้รวมสุทธิต่อเดือน = 80,000 บาท

ภาระหนี้เดิม (รถ+บัตรเครดิต) = 15,000 บาท

$$DSR = \frac{15,000}{80,000} \times 100 = 18.75\%$$

✓ ถือว่า DSR ผ่านเกณฑ์

เอกสารรายได้ที่ผู้กู้ร่วมต้องเตรียม

พนักงานประจำ

- สลิปเงินเดือน (ย้อนหลัง 3-6 เดือน)
- หนังสือรับรองเงินเดือน (ฉบับจริง)
- Statement บัญชีเงินเดือนเข้าย้อนหลัง

เจ้าของกิจการ

- ทะเบียนการค้า
- ภ.พ.30 (ถ้ามี)
- บัญชีรายรับ-รายจ่ายกิจการ
- รูปถ่ายกิจการ
- Statement ย้อนหลัง 6-12 เดือน

อาชีพอิสระ / ฟรีแลนซ์

- ใบหักภาษี ณ ที่จ่าย (50 ทวิ)
- สัญญาจ้างงาน
- หลักฐานการรับเงิน

ผลกระทบทางภาษี (Tax Deduction)

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถนำไปลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ตามจริง **สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท/ปี**

ตัวอย่าง กรณีการกู้ร่วม 2 คน

ดอกเบี้ยที่จ่ายจริงทั้งปี = 120,000 บาท

ผู้กู้คนที่ 1

50,000 บาท
ลดหย่อนได้สูงสุด

ผู้กู้คนที่ 2

50,000 บาท
ลดหย่อนได้สูงสุด



ไม่ว่าใครจะเป็นคนจ่ายค่าวงจริงก็ตาม สิทธิลดหย่อนจะแบ่งเท่าๆ กันเสมอ

การวางแผนผ่อนระยะยาว

1 การแบ่งสัดส่วนผ่อน

ควรตกลงกันให้ชัดเจนว่าใครจะรับผิดชอบเท่าไร แนะนำให้ทำเอกสารข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร แม้จะเป็นข้อตกลงภายในครอบครัวก็ตาม

2 เงินสำรองฉุกเฉิน

ควรมีเงินสำรองครอบครัวอย่างน้อย 3-6 เท่าของค่าวง เพื่อกรณีใครคนใดคนหนึ่งขาดรายได้กะทันหัน

3 ประกันคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ (MRTA)

แนะนำอย่างยิ่ง สำหรับการกู้ร่วม หากผู้กู้คนใดคนหนึ่งเสียชีวิตหรือทุพพลภาพ บริษัทประกันจะช่วยชำระหนี้ในส่วนความคุ้มครองนั้น ทำให้ภาระไม่ตกหนักกับคนที่เหลือ และบ้านยังคงเป็นของครอบครัว

บทที่ 3 : เงื่อนไขและกฎหมายสำคัญ

(Legal & Contractual Considerations)

ชื่อในโฉนดและกรรมสิทธิ์

ผู้ร่วมทุกคน “ไม่จำเป็น” ต้องมีชื่อในโฉนดที่ดินเสมอไป (ยกเว้นเงื่อนไขสินเชื่อ LGBTQ+ หรือวัตถุประสงค์การกู้บางประเภท)

1. ใส่ชื่อร่วมกัน

เป็นเจ้าของร่วมตามกฎหมาย

✓ แนะนำวิธีนี้เพื่อความเป็นธรรม

2. ใส่ชื่อคนเดียว

อีกคนเป็นเพียง “คู่สัญญา” (ลูกหนี้ร่วม)

ที่ช่วยค้ำประกันรายได้

ไม่มีสิทธิ์ในทรัพย์สินหากมีการขายหรือโอน

สัญญาผู้ร่วมกับธนาคาร (Joint Liability)

ในทางกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ร่วมทุกคนมีสถานะเป็น **ลูกหนี้ร่วม** ทุกคนมีการรับประกันหนี้ก้อนนี้ 100% ร่วมกัน ธนาคารมีสิทธิ์เรียกร้องให้ “ใครคนใดคนหนึ่ง” ชำระหนี้ทั้งหมดได้ หากมีการผิดนัดชำระ

สิทธิของธนาคาร

เมื่อเกิดการผิดนัดชำระ ธนาคารสามารถเลือกเรียกร้องจากผู้กู้คนใดคนหนึ่งหรือทุกคนก็ได้ ตามที่ธนาคารเห็นว่าเหมาะสม เพื่อให้ได้รับชำระหนี้ครบถ้วน

กรณีเสียชีวิต

หากทำประกัน MRTA

ประกันจะจ่ายหนี้แทน
ตามวงเงินคุ้มครอง

หากไม่ทำประกัน MRTA

ภาระหนี้ส่วนของผู้ตายจะตกแก่
ทายาท หรือผู้กู้ที่เหลือต้องรับ
ผิดชอบชำระหนี้ทั้งหมด

กรณีขอก่อนซื้อผู้กู้ร่วม

ทำได้แต่ “ยาก” และมีค่าใช้จ่าย เพราะเสมือนการยื่นกู้ใหม่ (Refinance)
ธนาคารต้องประเมินรายได้ของผู้กู้ที่เหลือว่าเพียงพอในการผ่อนชำระหรือไม่
หากไม่เพียงพอ ธนาคารอาจไม่อนุมัติให้ก่อนซื้อ

บทที่ 4 : เคล็ดลับการเตรียมเอกสารและยื่นกู้ (Application Tips)

เอกสารหลักที่ใช้ยื่นกู้ร่วม

เอกสารส่วนตัว

- สำเนาบัตรประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน, สำเนาทะเบียนสมรส, สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ของทุกคน)

เอกสารหลักประกัน

- สำเนาโฉนดที่ดิน, สัญญาจะซื้อจะขาย, แผนที่สังเวย, สัญญากู้เงิน, สัญญาจำนอง, แบบแปลนปลูกสร้าง

เอกสารยืนยันความสัมพันธ์ (เฉพาะกลุ่ม)

- LGBTQ+ หลักฐานการอยู่ร่วมกัน เช่น ทะเบียนบ้านที่อยู่ด้วยกัน, บัญชีเงินฝากร่วม, รูปถ่าย, กรัฟฟิตีที่ซื้อร่วมกัน
- พี่น้อง สำเนาทะเบียนบ้าน (เพื่อยืนยันชื่อบิดาหรือมารดาเดียวกัน)

ขั้นตอนการยื่นกู้ร่วมกับ รอส.

- 1 Check Credit**
ตรวจสอบสถานะเครดิตบูโรของทุกคนผ่านแอป GHB ALL GEN หรือสาขาของธนาคาร
- 2 Pre-Approve**
ยื่นเอกสารรายได้เพื่อประเมินวงเงินเบื้องต้นที่สาขา หรือผ่าน Line Official / Application
- 3 Appraisal**
เมื่อผ่านเกณฑ์เบื้องต้น เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินจะเข้าสำรวจบ้าน
- 4 Approval & Contract**
ธนาคารอนุมัติวงเงินจริง นัดวันทำสัญญากู้เงินและจดจำนองที่สำนักงานที่ดิน

ความเสี่ยงและข้อควรระวัง

การระงับทางกฎหมาย

หากเกิดการผิดนัดชำระหนี้จนถึงขั้นฟ้องร้อง ธนาคารสามารถบังคับคดีสิทธิทรัพย์สินของ **“ผู้กู้ร่วมทุกคน”** ได้ ไม่ใช่แค่ยึดบ้านหลังที่กู้เท่านั้น แต่รวมถึงทรัพย์สินส่วนตัวอื่น ๆ ของผู้กู้ร่วมด้วย

กรณีเลิกราหรือมีปัญหาครอบครัว

ขายทรัพย์สิน

นำเงินที่ได้มาปิดหนี้ธนาคาร
เงินที่เหลือแบ่งกันตามตกลง

ขายเฉพาะส่วน

ให้ฝ่ายที่ต้องการเก็บบ้านไว้
ทำเรื่องกู้ซื้อเฉพาะส่วนของอีกฝ่าย

ผลกระทบต่อเครดิตบูโร (NCB)

ประวัติการผ่อนชำระจะปรากฏในรายงานข้อมูลเครดิตแห่งชาติของ **“ผู้กู้ร่วมทุกคน”**

หากผ่อนตรง

เครดิตดีทุกคน

หากค้างชำระ

เครดิตเสียทุกคน (ติด Blacklist ร่วมกัน)
ซึ่งจะทำให้ผู้กู้ร่วมคนอื่น ๆ ไม่สามารถทำ
ธุรกรรมขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้

Checklist ก่อนเซ็นสัญญา

- ☐ ความสัมพันธ์มั่นคงเพียงพอ และไว้ใจกันเรื่องการเงิน
- ☐ ตกลงสัดส่วนการผ่อนและกรรมสิทธิ์ชัดเจน
- ☐ มีเงินสำรองส่วนกลางเผื่อกรณีฉุกเฉิน
- ☐ ผู้กู้ร่วมทุกคนเข้าใจความเสี่ยงเรื่อง “ลูกหนี้ร่วม” และ “เครดิตบูโร”

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

- ธนาคารกรุงไทย. (2569). การกู้ร่วมซื้อบ้าน คืออะไร ก่อนกู้ร่วมต้องรู้อะไรบ้าง. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://krungthai.com/th/financial-partner/learn-financial/1170>
- ธนาคารทหารไทยธนชาต. (2569). กู้ร่วมซื้อบ้าน-คอนโด ต้องรู้อะไรบ้าง ใครยื่นกู้ร่วมกับเราได้. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.ttbank.com/th/fin-tips/detail/healthyborrowing-howtoreducedebt>
- ธนาคารไทยพาณิชย์. (2569). การกู้ร่วมซื้อบ้าน ใครบ้างที่สามารถกู้ได้ และข้อควรระวังที่ควรรู้. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/stories/home-car/joint-home-loan-eligibility-and-precautions>



“Beyond Housing Bank”

มากกว่าการปล่อยกู้คือเพื่อนคู่คิดเรื่องบ้าน

ที่อยู่เคียงข้างกันตั้งแต่วันแรกของการมีบ้าน
ดูแลลูกค้าและเติบโตไปด้วยกัน