

วางแผนให้รอดตัวก่อนมีบ้านเป็นของตนเอง



ในหลักไมล์ชีวิตที่ใช้วัดความสำเร็จของคนโดยทั่วไปนั้น การมีบ้านเป็นของตัวเอง ลักหลัง ไม่ว่าจะขนาดเล็กหรือใหญ่ หรือมีราคาต่างกันเพียงใดก็ตาม หากบ้านหลังนั้นเป็น สิทธิโดยชอบธรรมของผู้เป็นเจ้าของ บ้านย่อมเป็นความภูมิใจและเป็นเครื่องหมายของ ความสำเร็จอย่างหนึ่งที่คนเราจะมอบให้เป็นรางวัลชีวิตสำหรับตัวเองและครอบครัวได้

แต่บ้านเป็นสินทรัพย์ที่ราคาสูง ยิ่งถ้าวงมาตรฐานไว้สูงเท่าใด ยิ่งต้องมีแผนการเงินที่ดี เพื่อให้ได้ครอบครองบ้านในเวลาที่เหมาะสม บ้านในความหมายของแต่ละคนอาจแตกต่างกัน ไปความต้องการและสภาพทางเศรษฐกิจ ครอบครัวยุคนี้อาจต้องการบ้านเดี่ยว ซึ่ง สามารถต่อเติมหรือปรับปรุงได้ง่ายหากต้องการจะขยายในอนาคต ในขณะที่ครอบครัวของ คนรุ่นใหม่หรือคนหนุ่มสาวในวัยทำงานเหมาะกับที่อยู่อาศัยในลักษณะของทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลตมากกว่า โดยเฉพาะที่มีทำเลอยู่ใจกลางเมือง การคมนาคมสะดวก และมีโครงการให้เลือกมากกว่า หรือสำหรับผู้ที่ต้องการประกอบการค้า อาจเหมาะที่จะเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์ในทำเลที่เอื้อต่อการค้าขาย

เพราะบ้านเป็นสิ่งที่มีความหมายต่อสมาชิกทุกคนในครอบครัวอย่างยิ่ง ดังนั้นก่อนการเลือกซื้อบ้านสักหลัง จึงต้องพิจารณาปัจจัยต่างๆ ให้ถี่ถ้วนและเหมาะสมที่สุดกับความ ต้องการและความสะดวกสบายของทุกคน เพื่อจะได้ไม่เกิดปัญหาที่แก้ไขยากในภายหลังไม่ว่าจะซื้อบ้านใหม่หรือบ้านมือสองก็ตาม ควรจะได้เข้าชมบ้านจริงก่อนตัดสินใจ เพื่อพิจารณาในเรื่องขนาดของบ้านที่เหมาะสมกับขนาดครอบครัว ดูในเรื่องของพื้นที่ใช้สอยด้วยว่าเหมาะสมกับรูปแบบชีวิตของครอบครัวหรือไม่ เช่น มีที่จอดรถพอไหม หรือถ้าชอบปลูกต้นไม้ บ้านที่ไม่มีพื้นที่เผื่อไว้สำหรับทำสวนเลยอาจไม่เหมาะกับคุณ ทำเลของบ้านควรสะดวกต่อการเดินทาง ทั้งไปทำงานและไปโรงเรียน ใกล้กับแหล่งสาธารณูปโภค เช่น โรงพยาบาล ตลาด หรือถ้าใกล้กับบ้านของญาติพี่น้องยิ่งอุ่นใจในการฝากฝังบ้านให้ช่วยกันดูแลได้ สิ่งแวดล้อมรอบๆบ้านมีความสำคัญไม่น้อย ทั้งลักษณะนิสัยใจคอและการประกอบอาชีพของเพื่อนบ้าน และสิ่งปลูกสร้างข้างเคียง เช่น ถ้าบ้านเราชนกับข้างด้วยโรงงานที่ส่งเสียงดัง หรือปล่อยมลพิษทั้งกลิ่นและเสียงออกมาตลอดเวลา คงอยู่ไม่สบายแน่ๆ

เช็คดีให้ดีกว่ามีโอกาสที่จะถูกเวนคืนที่ดินหรือไม่ อาจดูจากโครงการขายนาคมนที่ใกล้เคียงหากเป็นไปได้น่าจะตรวจสอบประวัติที่ดินด้วย เพราะถ้าเคยเป็นคลองหรือบ่อน้ำมาก่อน อาจเกิดปัญหามันทรูตได้ ตรวจสอบเพิ่มเติมในเรื่องความน่าเชื่อถือของโครงการนั้นๆ ด้วย อย่างเช่นกรณีครอบครัวของนุช เธอเลือกที่จะหาข้อมูลย้อนหลังจากโครงการเก่าๆ ที่บริษัทเคยทำมาก่อน และดูไปถึงว่าบริษัทใดเป็นเจ้าของและมีใครเป็นหุ้นส่วนบ้าง นุชบอกว่า อาจจะดูจุกจิกไปบ้าง แต่สบายใจกว่าหากรู้ว่าโครงการนี้มีความน่าเชื่อถือ นอกจากการตรวจสอบคร่าวๆ ทำนองนี้แล้ว นุชยังสอบถามข้อมูลจากหน่วยงานของรัฐประกอบการตัดสินใจ นั่นคือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักนายกรัฐมนตรึ ที่หมายเลขโทรศัพท์ 0-2282-4523, 0-2281-1269 ว่าโครงการที่เธอสนใจนั้นมีปัญหาอะไร หรืออยู่ในระหว่างดำเนินคดีหรือไม่ เมื่อตรวจสอบจนแน่ใจแล้ว นุชจึงค่อยตัดสินใจ

นอกเหนือจากปัจจัยแวดล้อมต่างๆ เหล่านี้ สิ่งสำคัญที่ต้องระลึกไว้เสมอคือเรื่องกำลังทรัพย์ของเรา ว่าจะสามารถผ่อนชำระบ้านได้ตลอดรอดฝั่งหรือไม่ ทางที่ดีดูแผนการเงินระยะยาวประกอบการเลือกด้วยจะทำให้เป็นไปได้มากกว่า ตัวอย่างเช่น นุชซึ่งประกอบอาชีพอิสระยังไม่ค่อยแน่ใจกับรายได้ในอนาคตนัก เธอจึงตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ซึ่งราคาต่ำกว่าบ้านเดี่ยวและสามารถผ่อนชำระได้โดยไม่เดือดร้อนตัวเองจนเกินไปนัก เธอเริ่มศึกษาหาข้อมูลจากโฆษณาอยู่ในหนังสือพิมพ์และนิตยสารเกี่ยวกับบ้านและที่ดิน และ web portal ต่างๆ เช่น www.asungha.com, www.homedd.com รวมทั้งติดตามจากงานมหกรรมบ้านและงานออกบูธขายบ้านโดยตรง ความฝันถึงการมีบ้านจึงเป็นจริงได้ เมื่อเริ่มต้นจากการตรวจสอบและศึกษาข้อเท็จจริงต่างๆ ด้วยตัวเอง และค่อยๆ วางแผนไปที่ละขั้นละตอนอย่างรอบคอบ



เทียบข้อดีข้อเสียก่อนตัดสินใจว่าจะซื้อหรือเช่า

ในแง่ของการวางแผนทางการเงินแล้ว การซื้อบ้านถือเป็นการลงทุนอย่างหนึ่ง เพราะสามารถให้เช่าหรืออาจขายต่อในอนาคตได้ แถมราคาของที่อยู่อาศัยยังเพิ่มขึ้นตลอดเวลาและมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากในธนาคารด้วยซ้ำ สามารถซื้อไว้เก็บกำไรได้ ผิดจากสินทรัพย์อื่นๆ อย่างรถหรือเครื่องจักร ที่ยิ่งเก่านั้นราคายิ่งตก ส่วนใครจะเหมาะกับอยู่อาศัยแบบใดนั้น จำเป็นต้องถามตัวเองให้ดีๆ และศึกษาเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียให้ถ่องแท้ก่อนตัดสินใจ

ข้อดีของการซื้อบ้านคือ มีต้นทุนในการอยู่อาศัยคงที่ ในขณะที่การเช่าบ้านต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นอกจากนั้นผู้ที่กู้เงินเพื่อซื้อบ้านยังได้รับการลดหย่อนภาษีดอกเบี้ยจ่าย ค่าผ่อนบ้านอีกด้วย ในขณะที่คนเช่าบ้านจะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ในส่วนนี้ แต่เหรียญย่อมมีสองด้านเสมอ ข้อเสียของการซื้อบ้านคือ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มสูงขึ้น เริ่มตั้งแต่เงินดาวน์ก้อนใหญ่ และการผ่อนชำระบวกรวมดอกเบี้ยที่อาจจะกินเวลา 20-30 ปีขึ้นไป ภาระในการดูแลค่าใช้จ่ายต่างๆ ภายในบ้านอีกอีกปีละ หากบริหารเงินไม่ดี ขาดส่งธนาคารนานๆ อาจถูกยึดบ้านเพื่อบังคับจำนวนได้ ซึ่งถ้าค้างชำระจำนวนหลายงวดติดต่อกัน ดอกเบี้ยบวกเงินต้นก็อาจจะสูงกว่ามูลค่าตลาดของบ้านหลังนั้นได้ ซึ่งพอถึงตอนนั้นผู้กู้ก็อาจจะถูกไล่เบี้ยในทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อมาชดเชยยอดขาดชำระหนี้เพิ่มเติมอีกก็ได้

เมื่อเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียระหว่างการซื้อกับการเช่าดูแล้ว คงต้องตัดสินใจแล้วว่า จะเลือกแบบใดดี โดยปัจจัยที่ควรนำมาประกอบการพิจารณา คือ เรื่องของราคาบ้านและ อัตราดอกเบี้ยในการกู้เงิน สิทธิประโยชน์ทางภาษีของการซื้อบ้าน ระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยในบ้านหลังนั้น รวมถึงความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงราคาบ้านในช่วงเวลานั้นว่าจะเพิ่มขึ้นหรือต่ำลง เช่น ถ้าคาดว่าบ้านจะราคาต่ำลงในอนาคต คุณอาจจะเลื่อนการตัดสินใจซื้อบ้านออกไปจนถึงเวลาที่ได้ผลประโยชน์คุ้มค่า

ปัจจัยอื่นๆ ยังมีเรื่องของการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายของการเช่าบ้านหรือซื้อบ้าน โดยค่าใช้จ่ายจากการเช่าบ้านจะได้แก่ ค่าเช่าในแต่ละเดือน ค่าเบี้ยประกันภัยในแต่ละเดือน ที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายให้กับผู้ให้เช่า ส่วนค่าใช้จ่ายจากการซื้อบ้านจะประกอบไปด้วย ค่างวดผ่อนส่งในแต่ละเดือน ค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องจ่ายตามสัญญาเงินกู้กับผู้ให้กู้ ค่าดูแลรักษาทรัพย์สินต่างๆ และควรจะต้องรวมถึงค่าเสียโอกาสในการหาผลประโยชน์ของเงินที่ต้องใช้เป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับการซื้อบ้าน เช่น เงินดาวน์ ค่าธรรมเนียมสินเชื่อบ้างๆ ค่าประเมินราคาทรัพย์สิน ภาษี ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ควรถูกหักออกด้วย เมื่อคิดส่วนหักกลับแล้ว ต้องคิดในส่วนเพิ่มด้วย นั่นคือส่วนเพิ่มของราคาประเมินบ้านหลังนั้นที่จะเพิ่มในแต่ละปี (ทำโดยเปรียบเทียบการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินของบ้านที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน และประเภทเดียวกันในแต่ละปี) หลังจากทำการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรายปีของทั้งสองทางเลือกแล้ว ทางเลือกที่มีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าก็จะให้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจกับเจ้าของมากกว่า

เมื่อบ้านเช่าเป็นทางออกที่เหมาะสม

บางครั้งการเช่าบ้านอาจจะเป็นคำตอบที่ดีที่สุดสำหรับคนที่ยังไม่พร้อมจะซื้อบ้านมาเป็นของตัวเองได้ และถึงแม้จะเช่าบ้านก็ควรเลือกทำเล ระดับราคา และประเภทของที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของตนมากที่สุด นอกจากนั้นควรรหาแหล่งบ้านที่จะเช่าเปรียบเทียบกับหลายๆ แห่ง เพื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขและลักษณะของบ้านที่จะเช่า เพื่อจะได้เลือกบ้านที่ต้องการมากที่สุดสัก 2-3 แห่ง แล้วนัดเจ้าของบ้านเพื่อขอชมบ้านจริง ซึ่งผู้เช่าควรจะสำรวจความเรียบร้อยโดยภาพรวมทั้งหมด เช่น ท่อน้ำ ประตู่ หน้าต่าง ระบบไฟฟ้า ภูมิแจะบ้าน และสภาพแวดล้อมใกล้เคียง เช่น เสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน การคมนาคม ความปลอดภัย หลังการเช่าอยู่ หากมีสิ่งใดชำรุดควรแจ้งให้เจ้าของทราบเพื่อให้ซ่อมแซมก่อนเช่าอยู่จริง และท้ายสุดจะต้องมีการตกลงราคาและเงื่อนไขการเช่าอยู่กับผู้เช่าให้ครบถ้วน เช่น ค่าประกันทรัพย์สินในบ้านเช่า ค่าเช่าล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ว่าค่าใช้จ่ายเหล่านี้ใครจะเป็นคนออก และมีจำนวนเท่าใด การตรวจสอบให้ละเอียดก่อนเช่าอยู่จะทำให้ปัญหาต่างๆ ลดน้อยลงและไม่ต้องสิ้นเปลืองในเรื่องที่ไม่จำเป็น

รู้ให้รอบก่อนตัดสินใจมีบ้านของตัวเอง

เรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งที่ควรคำนึงก่อนการซื้อบ้านคือ เรื่องของทำเลที่ตั้ง ปัจจุบันทำเลที่ยอดนิยมที่สุดสำหรับคนกรุงเทพฯ ที่สนใจจะซื้อบ้านคงไม่พ้นกรุงเทพฯ ย่านเหนือ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ด้านถนนวิภาวดีรังสิต ซอยวัชรพล ถนนรามอินทรา ถนนลำลูกกา ปทุมธานี นนทบุรีตอนบน หรือถ้าตามเขตการปกครองก็จะได้แก่ เขตจตุจักร ลาดพร้าว บางซื่อ หลักสี่ บางเขน ดอนเมือง สายไหม ลำลูกกา ปากเกร็ด ฯลฯ ส่วนหนึ่งเป็นเพราะทำเลที่ตั้งในย่านนี้มีการคมนาคมขนส่งที่สะดวกสบาย ทั้งระบบทางหลวง วงแหวนรอบนอก ระบบทางด่วน หรือถนนตัดใหม่ เช่น ซอยวัชรพลและถนนวัดคูบัว และยังเป็นลักษณะของพื้นที่สีเขียวที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยอีกด้วย

ในการซื้อบ้านนั้น นอกจากบ้านใหม่แล้ว ยังมี **บ้านมือสอง** เป็นอีกทางเลือกหนึ่ง เนื่องจากบ้านมือสองมีข้อดีประการหนึ่งซึ่งบ้านใหม่ไม่มี นั่นคือ ทำเลใจกลางเมืองที่มีความสะดวกสบาย และมักจะมีราคาถูกกว่าการซื้อบ้านใหม่ แต่ขณะเดียวกันผู้ซื้อจะต้องรับภาระในด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมบ้านเก่าเหล่านี้ ซึ่งจะต้องพิจารณาให้ดีว่าราคาบ้านเก่าเมื่อบวกกับค่าซ่อมแซมแล้วไม่ควรมากกว่าราคาบ้านใหม่ในแบบและทำเลเดียวกัน เนื่องจากผู้ซื้อบ้านทุกคนย่อมต้องการบ้านราคาถูกและดี ซึ่งก็อาจจะเป็นไปได้ทั้งบ้านมือหนึ่งหรือมือสองก็ได้ คำว่าราคาถูกจะหมายถึงราคาถูกกว่าบ้านในระดับคุณภาพเดียวกัน แบบและทำเลที่ใกล้เคียงกัน หรืออาจจะหมายถึงบ้านที่ซื้อมาแล้วสามารถนำมาทำประโยชน์ในการขายต่อหรือให้เช่าเพื่อเก็บค่าเช่าในราคาที่สูงได้ในอนาคต ส่วนมากบ้านราคาถูกมากๆ มักจะเป็นบ้านหลุดจำนองจากสถาบันการเงินที่มักมีราคาต่ำกว่าราคาตลาด 30 - 60 % หรือเป็นบ้านมือสองที่ขายผ่านบริษัทตัวแทนต่างๆ ที่จะมีราคาต่ำกว่าราคาตลาด 8 - 45 % ส่วนคำว่าดีนั้นก็คือพิจารณาคุณภาพตัวบ้าน ทำเล การอยู่ใกล้แหล่งสาธารณูปโภคและบริการชุมชนต่างๆ เช่น โรงพยาบาล สวนสาธารณะ โรงเรียน วัด ที่ว่าการเขตต่างๆ และรวมถึงการมีสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี และมีสภาพสังคม เช่น เพื่อนบ้านที่ดี ไม่อยู่ในแหล่งมั่วสุมหรือแหล่งเสื่อมโทรม

ส่วนราคาบ้านที่ซื้อควรพิจารณาภาวะตลาดการซื้อขายของบ้านแบบนั้นๆ ในแต่ละย่าน ว่าบ้านรูปแบบนี้ในทำเลนี้มีราคาประมาณเท่าไร ส่วนการซื้อบ้านมือสองผ่านนายหน้า ก็ควรให้ความสำคัญในเรื่องของค่านายหน้า กลโกงของนายหน้ารูปแบบต่างๆ ค่าใช้จ่ายในการซื้อผ่านนายหน้า และนอกจากนั้นเรื่องของกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็มีความสำคัญที่ผู้จะซื้อบ้านต้องศึกษาเช่นกัน เช่น เรื่องของสัญญาการซื้อขาย การตรวจสอบกรรมสิทธิ์และการโอนกรรมสิทธิ์ในตัวตน วิธีการจดจำนองบ้านกับธนาคาร การตรวจสอบประวัติบ้าน ฯลฯ



วางแผนซื้อบ้านกันเสียที

ครอบครัวเล็กๆ ของเดือนและสามีวางแผนกันมานานตั้งแต่ตอนที่เริ่มทำงานใหม่ๆ ว่า พวกเขาต้องมีบ้านเป็นของตัวเองให้ได้หากต้องการจะสร้างครอบครัวต่อไปในอนาคต และในที่สุดเมื่อทั้งคู่แต่งงานกันและเริ่มทำงานจนมั่นคงถึงระดับหนึ่งแล้ว สองสามีภรรยา จึงตกลงใจที่จะเริ่มเดินหน้าตามฝันของตัวเองเสียที พวกเขาวางแผนเริ่มจากการประเมินสถานการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายของตัวเองเป็นอันดับแรก เพราะทำใจไว้แล้วว่าภาระหนี้สินที่จะเกิดจากการซื้อบ้านในครั้งนี้จะผูกพันพวกเขาไปอีกประมาณ 5-20 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ลูกคนแรกของพวกเขาอาจจะเรียนอยู่ระดับมหาวิทยาลัยแล้ว

เดือนและสันต์เป็นคนไทยรุ่นใหม่ที่มีการวางแผนการเงินอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจ โดยเฉพาะเกี่ยวกับการตัดสินใจซื้อบ้าน พวกเขายังมีเงินสะสมก้อนหนึ่งที่เก็บรวมกันมาก่อนหน้านี้ เมื่อประเมินสถานการณ์ด้านการเงินเรียบร้อยแล้ว พวกเขาจึงกำหนดเป้าหมายที่ต้องทำเป็นลำดับต่อไป ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการสำรวจบ้านในแหล่งต่างๆ และเปรียบเทียบข้อดีข้อเสีย พร้อมทั้งเลือกบ้านที่ต้องการ 2-3 แห่งเพื่อเปรียบเทียบ หลังจากนั้นสันต์ยังได้ปรึกษากับธนาคารที่ให้สินเชื่อ เกี่ยวกับเงินที่เสียจากรายได้ในแต่ละเดือนเพื่อเก็บไว้เป็นค่าผ่อนบ้านนั้น (ซึ่งไม่ควรเกิน 25-30% ของรายได้รายเดือน เนื่องจากต้องเก็บรายได้ในแต่ละเดือนเพื่อใช้จ่ายด้วย) รวมทั้งรายได้พิเศษอื่นๆ และเงินออมที่เก็บไว้ ซึ่งเดือนและสันต์กู้เงินซื้อบ้านด้วยกัน พวกเขาจึงนำรายได้เหล่านี้ของแต่ละฝ่ายคิดด้วย รวมถึงข้อมูลอื่นๆ เช่น อัตราดอกเบี้ย ณ ขณะนั้น ระยะเวลาการผ่อนที่ต้องการ เพื่อจะรู้ว่าจะสามารถไถ่เงินสินเชื่อประมาณเท่าใด ส่วนเดือนนั้นเข้าไปสำรวจในเว็บไซต์หลายแห่งที่ให้บริการในการคำนวณวงเงินสินเชื่อที่เป็นไปได้สำหรับผู้กู้เงิน เดือนจึงเลือกช่องทางนี้ในการเข้าไปใช้บริการ เพื่อตรวจสอบในกรณีที่ว่าวงเงินกู้ที่เป็นไปได้สำหรับพวกเขาแน่นอนอาจจะไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านในฝันก็เป็นได้ ในกรณีนี้พวกเขาปรึกษากันว่า หนทางแก้ปัญหาคือต้องหารายได้เพิ่มขึ้นหรือประหยัดค่าใช้จ่ายให้มีรายได้เหลือเพิ่ม เพื่อที่จะมีเงินดาวน์บ้านที่สูงขึ้นได้ และกู้เงินในวงเงินที่น้อยลงถ้าไม่สามารถเพิ่มรายได้ เดือนเสนอว่าคงต้องลดเป้าหมายบ้านในฝันลงมาเป็นบ้านที่หลังเล็กลง เมื่อใครครมวญอย่างละเอียดแล้ว สองสามีภรรยาเริ่มมองเห็นความเป็นไปได้ที่จะมีบ้านของตนเองชัดเจนขึ้นเรื่อยๆ

เข้าใจหลักเกณฑ์ต่างๆที่ธนาคารพิจารณาเพื่ออนุมัติสินเชื่อ

สันต์และเดือนตติสินใจที่จะกู้เงินซื้อบ้านจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน ข้อมูลที่พวกเขาศึกษามาทำให้รู้ว่าหลักเกณฑ์ในการอนุมัติสินเชื่อโดยทั่วไปล้วนไม่แตกต่างกัน โดยจะคำนึงถึงปัจจัยหลักๆ 2 ประการ คือ

- ผู้กู้มีเงินรายได้พอที่จะชำระหนี้ได้โดยสม่ำเสมอตลอดรอดฝั่งหรือไม่
- หลักประกันที่มีมูลค่ามากกว่าหนี้จำนวนกับธนาคาร เพื่อว่าในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ก็จะบังคับเอาหลักประกันดังกล่าว

จากการรวบรวมข้อมูลของเดือน ยังพบอีกว่าธนาคารมักจะให้กู้ประมาณ 20-30 เท่าของรายได้สุทธิต่อเดือน หรือประมาณสองเท่าครึ่งของรายได้ต่อปี แต่โชคดีที่เดือนเป็นข้าราชการ ซึ่งอาจได้รับการอนุมัติเงินกู้สูงถึง 30 เท่าของเงินเดือน เดือนไชนี่ยังครอบคลุมไปถึงพนักงานรัฐวิสาหกิจหรือลูกจ้างบริษัทเอกชนที่มีกิจการมั่นคงอีกด้วย

ศึกษาเงื่อนไขในการกู้เงิน

การจะพิจารณาเลือกกู้จากธนาคารใด นอกจากจะพิจารณาในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยแล้ว จะต้องพิจารณาจากเงื่อนไขต่างๆต่อไปนี้ ว่าเงื่อนไขของธนาคารใดตรงกับความต้องการมากที่สุด

- วงเงินกู้

พิจารณาว่าวงเงินกู้สูงไหม บางแห่งอาจจะให้แค่ 80 - 90 % ในขณะที่บางแห่งก็จะให้สูงถึง 100 - 120 % ของมูลค่าประเมินหรือมูลค่าซื้อขาย

- ระยะเวลาการกู้

ปัจจุบันธนาคารส่วนใหญ่จะให้กู้นานถึง 30 ปี ยิ่งระยะเวลากู้นานเท่าใด เงินผ่อนรายงวดจะยิ่งต่ำลง ทำให้ไม่เป็นภาระหนักเกินไปสำหรับผู้กู้

- เงินผ่อนชำระรายงวด

ธนาคารมักจะกำหนดให้ผ่อนเท่ากันในทุกงวด ถ้าผู้กู้ชำระเงินตามระยะเวลา เมื่อครบกำหนดเวลา เงินกู้จะชำระหมดพอดี หรืออาจจะมีบางครั้งที่ธนาคารกำหนดให้ชำระเงินงวดแบบเพิ่มขึ้นเรื่อยๆตามอัตราเงินเดือนของผู้กู้ที่น่าจะเพิ่มขึ้นในทุกเดือน สำหรับธนาคารที่คิดอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว ธนาคารนั้นๆมักจะใช้อัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าที่ประกาศไว้ใน การคำนวณเงินรายงวด ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงให้กับผู้กู้จากการที่อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นในอนาคต เพราะถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นในภายหลังจะได้ไม่ต้องเก็บเงินรายงวดเพิ่มขึ้น เพราะได้คิดเผื่อไว้แล้ว แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำลงในอนาคต ผู้กู้ยิ่งจะชำระเงินกู้หมดเร็วขึ้นนั่นเอง

แผนการเงินลำดับต่อไปเป็นการพิจารณาถึง **จำนวนวงเงินกู้ที่เหมาะสมสำหรับการกู้ซื้อบ้าน** ซึ่งเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญอย่างมาก เดือนและสันต์มีหลักเกณฑ์การคิดอย่างคร่าวๆว่า เงินที่พวกเขาจะใช้ผ่อนบ้านในแต่ละเดือนนั้นไม่ควรจะเกิน 30 เท่าของรายได้สุทธิต่อเดือน ในกรณีของเดือนและสันต์นั้น พวกเขามีรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน 50,000 บาท เงินที่นำมาผ่อนบ้านนั้นไม่ควรเกิน 15,000 บาท เพราะต้องจัดสรรเงินส่วนหนึ่งไว้เป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆในแต่ละเดือน ซึ่งหลักเกณฑ์นี้เป็นแนวทางคร่าวๆเท่านั้น เพราะครอบครัวอื่นอาจต้องพิจารณาโดยขึ้นกับความจำเป็นของแต่ละคนด้วยว่าจะต้องใช้เงินในแต่ละเดือนมากน้อยต่างกันอย่างไร เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์นี้แล้ว พวกเขาจึงได้วงเงินกู้ซื้อบ้านที่เหมาะสมสำหรับตัวเอง

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการกู้เงิน

ก่อนตัดสินใจกู้เงินต้องพิจารณาโดยภาพรวมว่า การจะเลือกกู้เงินที่ธนาคารใดนั้น ต้องพิจารณาทั้ง **อัตราดอกเบี้ย** ทั้งหมดที่จะต้องจ่ายรวมกับ **ค่าใช้จ่ายทุกอย่างในการกู้เงิน** เพราะ บางครั้งเราอาจจะพบว่าธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ แต่มีค่าใช้จ่ายในการกู้เงินสูง ซึ่งรวมๆ แล้ว ผู้กู้จะต้องจ่ายมากกว่าธนาคารที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง แต่มีค่าใช้จ่ายในการกู้เงินต่ำกว่าเสียอีก

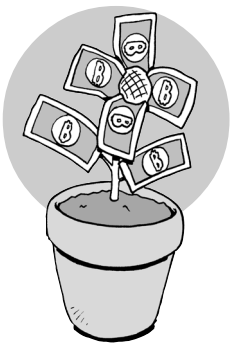
ดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายคืออะไร

ในบางครั้งคนที่กู้เงินจะคำนึงถึงจำนวนเงินที่ผ่อนแต่ละงวดมากกว่า สิ่งที่เราควรให้ความสำคัญมากที่สุดนั้นคือดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย ดังนั้นถ้าเปรียบเทียบจำนวนหนี้และระยะเวลาการผ่อนชำระที่เท่ากัน แหล่งกู้เงินที่ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำที่สุดน่าจะดีที่สุด เพราะนั่นหมายถึงเงินผ่อนชำระรายงวดที่ต่ำกว่าแหล่งอื่น ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยที่ใช้นั้นอยู่ในตลาดจะมีหลายแบบ ตั้งแต่แบบคงที่ในช่วงแรกและปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวตลอดระยะเวลาในภายหลัง เช่น ในช่วง 3 ปีแรกคิด 3.75% ส่วนปีถัดๆ ไปคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR-0.50% หรือเป็นแบบลอยตัวตั้งแต่เริ่มต้นไปจนตลอดระยะเวลาเงินกู้ นอกจากนี้ยังมีแบบอัตราคงที่แบบขั้นบันไดในช่วงแรก หลังจากนั้นก็เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวในภายหลัง เช่น ปีที่ 1-3 คิด 3% ปีที่ 4-6 คิด 4% ปีที่ 7-9 คิด 5% หลังจากนั้นคิด MLR-0.50% จนหมดอายุสัญญา ศึกษาความหมายของอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและ MLR กับ MRR จากกรอบด้านล่างนี้

อัตราดอกเบี้ยลอยตัวคืออะไร อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวสำหรับสินเชื่อซื้อบ้านมักจะอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้าชั้นดีของธนาคาร MLR (Minimum Lending Rate) หรืออัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดีของธนาคาร MRR (Minimum Retail Rate) ซึ่ง MLR ของธนาคารใดๆ ก็มักจะต่ำกว่า MRR ของธนาคารนั้นๆ

ระวังหลุมพรางของอัตราดอกเบี้ยให้ดี

ในปัจจุบันมีการแข่งขันโปรโมชั่นสินเชื่อประเภทนี้อย่างแพร่หลาย จนอาจทำให้ผู้กู้เงินเพื่อซื้อบ้านตกหลุมพรางของธนาคารต่างๆ ได้ ระวังอย่าพิจารณาอัตราดอกเบี้ยแต่เพียงปีแรกๆ เท่านั้น เช่น ธนาคาร ก กับธนาคาร ข ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกัน โดยที่ธนาคาร ก คิดอัตราดอกเบี้ย 3 ปีแรก 5% ต่อปี และปีถัดๆ ไปเท่ากับ $MLR + 0.50\%$ ขณะที่ธนาคาร ข คิดอัตราดอกเบี้ย 4 ปีแรกเท่ากับ 3% ต่อปี ส่วนปีถัดๆ ไปคิดเท่ากับ $MLR + 1.25\%$ ก่อนตัดสินใจลองคิดคำนวณค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายให้กับสองธนาคารนี้ให้ดีๆ อีกครั้งหนึ่ง ด้วยเหตุผลที่ว่า การกู้เงินเพื่อซื้อบ้านเป็นการกู้เงินระยะยาวนานถึง 20-30 ปี ดังนั้นจะได้ข้อสรุปว่า ธนาคาร ข ซึ่งดูเผินๆ อาจดูเหมือนมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอีกแห่งหนึ่ง (ถ้าหากพิจารณาเฉพาะช่วงปีแรกๆ) แต่ธนาคาร ข อาจไม่ใช่ทางเลือกที่ดีที่สุดก็ได้ เพราะอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในปีหลังๆ กลับสูงกว่าธนาคาร ก นั่นเอง นอกจากนี้จะต้องพิจารณาถึงนโยบายของแต่ละธนาคารประกอบด้วย เช่น ถ้าเป็นธนาคารของรัฐ เช่น ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการให้ประชาชนมีบ้านอยู่ อัตราดอกเบี้ยมักจะต่ำกว่าของธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ท้ายที่สุดให้ดูแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารนั้นๆ โดยดูจากสถิติอัตราดอกเบี้ยในอดีตด้วย ทบทวนให้รอบด้าน จะได้ไม่ตกหลุมพรางที่ดูเหมือนคุ้มค่าน่ากว่าในตอนแรก เพื่อจะได้สิ่งที่ดีที่สุดสำหรับตัวเอง



ถัดจากการพิจารณาเรื่องอัตราดอกเบี้ยแล้ว ลำดับต่อไปมาคิดคำนวณในเรื่องค่าใช้จ่ายในการกู้เงินให้รอบด้าน เพราะธนาคารแต่ละแห่งจะมีค่าใช้จ่ายในการกู้เงินที่แตกต่างกัน ผู้กู้เงินจะต้องเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขในการกู้เงินด้วย ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักๆในการกู้เงินได้แก่

- **ค่าธรรมเนียมในการยืมกู้เงิน** หรือบางที่อาจเรียกว่า ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์สินเชื่อ หรือค่าธรรมเนียมในการจัดการสินเชื่อ เช่น บางธนาคารคิด 0.5 % ของวงเงินยืมกู้

- **ค่าประเมินมูลค่าหลักประกัน** คือการประเมินมูลค่าของที่ดินและบ้านที่ซื้อนั่นเอง ธนาคารมักจะระบุเป็นช่วงตามมูลค่าที่กู้ เช่น วงเงินกู้ไม่เกิน 5 แสนบาท ค่าประเมินหลักประกันเท่ากับ 1,700 บาท แต่ถ้าเกิน 5 แสนบาทจะเป็น 2,500 บาท และราคาประเมินนั้นอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาซื้อขายจริงก็ได้ เพื่อเป็นหลักประกันในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร

- **ค่าธรรมเนียมจดจำนองของสำนักงานที่ดิน** จะคิดในอัตราร้อยละ 1 ของวงเงินกู้หรือมูลค่าการจดจำนอง ซึ่งอาจไม่ใช่จำนวนเดียวกับราคาซื้อขาย และไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิหรือนิติกรรม

- **ค่าธรรมเนียมในการไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนด (Prepayment Penalty)** หรือเรียกง่ายๆว่า ค่าธรรมเนียมในการโปะหนี้นั่นเอง ค่าธรรมเนียมส่วนนี้จะคิดกับผู้กู้ในกรณีที่มีการชำระหนี้และไถ่ถอนจำนองหมดภายในระยะเวลาที่ธนาคารกำหนด ซึ่งโดยส่วนมากใช้เวลา 3 ปี สำหรับโปรแกรมเงินกู้ที่คิดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่และลอยตัวมักจะคิดในอัตราที่แตกต่างกัน ถ้าเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว อัตราที่คิดมักจะสูงกว่า

- **ค่าประกันชีวิต** ธนาคารบางแห่งระบุให้ผู้กู้เงินต้องทำประกันชีวิตเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น โดยผู้ที่ทำประกันจะได้รับความคุ้มครองในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพ โดยบริษัทประกันจะจ่ายเงินกู้ส่วนที่เหลืออยู่ให้กับธนาคาร และโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นให้กับทายาทต่อไป

- **ค่าประกันอัคคีภัย** ธนาคารทุกแห่งได้บังคับให้ผู้กู้ทำประกันอัคคีภัยโดยปริยาย

เลือกธนาคารจากบริการที่ครบถ้วน

บริการของธนาคารที่เราต้องการไปกู้เงินก็เป็นอีกปัจจัยนอกเหนือไปจากการพิจารณาอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขในการกู้เงินต่างๆ โดยต้องพิจารณาบริการในด้านต่างๆ ต่อไปนี้

- **ความสะดวกในการยื่นกู้** ธนาคารที่เดินทางไปยื่นกู้ได้สะดวก ไม่ไกลบ้าน ทำให้ประหยัดเวลามากขึ้น

- **ความรวดเร็วในการอนุมัติ** ยิ่งผู้กู้ได้เงินกู้มาเร็วเท่าใด ยิ่งเป็นผลดีต่อตัวผู้กู้เอง

- **ความสะดวกในการชำระหนี้เงินกู้** ถ้ามีช่องทางในการชำระหนี้มากจะยิ่งสะดวกต่อการดำเนินการ เช่น การผ่อนชำระผ่านเคาน์เตอร์ธนาคาร ผ่านร้านสะดวกซื้อ หรือจุดชำระเงินต่างๆ

- **การต้อนรับและการให้บริการที่ดีของพนักงาน** พนักงานควรจะสามารถให้ความรู้และให้คำปรึกษาในการขอสินเชื่อได้

- **ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของธนาคาร** ควรดูจากธนาคารที่มีความมั่นคงและมีชื่อเสียงในด้านการให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัย จะทำให้มั่นใจได้มากกว่า

รู้ข้อมูลการทำรีไฟแนนซ์มีประโยชน์ ได้ใช้ในอนาคต

หลายคนคุ้นเคยกับคำนี้ดี และพอจะรู้ความหมายอยู่บ้าง แต่ไม่ละเอียดนัก ที่ถูกต้องแล้วการรีไฟแนนซ์คือการที่ลูกหนี้ขอโอนย้ายหนี้จากเจ้าหนี้หรือสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อไปเป็นลูกหนี้ของเจ้าหนี้หรือสถาบันการเงินรายใหม่ หรือการโอนหนี้ไปยังสินเชื่ออีกรายการหนึ่งในสถาบันการเงินเดียวกัน สาเหตุที่ผู้กู้มักจะทำการรีไฟแนนซ์ขึ้นอยู่กับเหตุผลหลักๆ ดังนี้

- ลูกหนี้ต้องการโยกหนี้ไปยังสถาบันการเงินที่ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า เพราะาสภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดแต่ละช่วงมีความแตกต่างกันมาก เช่น ในกรณีที่ลูกหนี้ไปกู้เงินในช่วงที่ดอกเบี้ยแพงมาก ต่อมาเมื่ออัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลง ผู้กู้มักจะทำรีไฟแนนซ์เพื่อลดดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายไป โดยลูกหนี้ที่จ่ายดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่มักจะอยู่ในกรณีนี้
- มูลค่าของหลักประกันหนี้สูงขึ้น ทำให้ผู้กู้มีโอกาสที่จะได้รับการปรับวงเงินขึ้นถ้ามีการรีไฟแนนซ์ เพราะวงเงินที่ผู้กู้สามารถกู้ได้มักจะขึ้นกับมูลค่าของหลักประกันนั่นเอง
- ลูกหนี้ไม่พอใจกับบริการที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งเดิม จึงอยากจะเปลี่ยนไปใช้บริการสถาบันการเงินแห่งใหม่

หากตัดสินใจที่จะรีไฟแนนซ์ ต้องเปรียบเทียบความคุ้มค่างวดดอกเบี้ยจ่ายที่ประหยัดได้ต้องวัด กับค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์ทั้งหมดที่จะเกิดขึ้น โดยค่าใช้จ่ายจากการรีไฟแนนซ์ได้แก่

ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรีไฟแนนซ์

ประเภท	ค่าใช้จ่าย	จ่ายให้กับ	หมายเหตุ
1. ค่าปรับการคืนเงินกู้ก่อนกำหนด	0-2% ของยอดหนี้ที่ค้างหรือสัญญาแล้วแต่ธนาคารกำหนด	ธนาคารเดิม	กรณีรีไฟแนนซ์ทั้งก้อนก่อน 3 ปี
2. ค่าจัดการสินเชื่อตามสัญญาใหม่	0-1% ของวงเงินกู้ใหม่	ธนาคารใหม่	
3. ค่าธรรมเนียมการจำนอง	1% ของวงเงินจำนอง	กรมที่ดิน	ถ้ารีไฟแนนซ์กับที่เดิม จะไม่ต้องจ่าย
4. ค่าประเมินราคาหลักประกัน	1,500 บาท - 0.25% ของราคาประเมิน	ธนาคารใหม่	ถ้ารีไฟแนนซ์กับที่เดิม จะไม่ต้องจ่าย
5. ค่าทำประกันอัคคีภัย (ขึ้นกับยอดเงินจดจำนอง)	ประมาณ 2,000 บาทสำหรับบ้านมูลค่า 1,000,000 บาท	ธนาคารใหม่	
6. ค่าอากรแสตมป์	0.05% ของวงเงินกู้ใหม่	กรมที่ดิน	



ค่าใช้จ่ายในข้อ 1-3 จะมีจำนวนเงินที่สูง ต่างกับค่าใช้จ่ายในข้อ 4-6 ที่ไม่มากนัก เมื่อเทียบกับวงเงินกู้

เมื่อไรที่เราควรทำรีไฟแนนซ์นั้น ดูว่าค่างวดรายเดือนต่องวดที่ลดลงนั้นคุ้มกับค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มจากการทำรีไฟแนนซ์หรือไม่ ยกตัวอย่างเช่น ค่างวดจากการผ่อนกับธนาคารเก่าเท่ากับ 20,000 บาท ค่างวดภายหลังจากการรีไฟแนนซ์แล้วจะเท่ากับ 18,000 บาท ดังนั้นการรีไฟแนนซ์จะทำให้ค่างวดประหยัดไปได้งวดละ 2,000 บาท ถ้าค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดที่ต้องจ่ายจากการรีไฟแนนซ์คือ 20,000 บาท ดังนั้นจำนวนงวดที่จะคุ้มกับการรีไฟแนนซ์คือ จะต้องมียังจำนวนงวดที่เหลือจะต้องผ่อนชำระอีกมากกว่าหรือเท่ากับ 10 งวดขึ้นไป ($20,000 \div 2,000$) (ค่าใช้จ่าย \div เงินที่ประหยัดไปได้) ถ้าผู้กู้รายนี้มีจำนวนงวดเหลือที่จะต้องผ่อนชำระเพียง 7 งวดก็ไม่ควรทำรีไฟแนนซ์ นอกจากการรีไฟแนนซ์แล้ว อีกทางหนึ่งที่จะลดค่าใช้จ่ายอาจทำได้โดยขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยกับธนาคารเดิมที่ขอสินเชื่อไว้ เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่เป็นไปได้

ตามปกติแล้วอัตราดอกเบี้ยในการรีไฟแนนซ์มักจะสูงกว่าอัตราผู้ซื้อบ้านโดยทั่วไปบ้าง ซึ่งผู้กู้ต้องพิจารณาอีกเช่นกันว่าอัตราดอกเบี้ยที่ว่าต่ำนั้นต่ำเฉพาะปีแรกๆ แล้วต่อไปก็ไม่ต่างจากธนาคารเดิมที่เราอยู่หรือไม่ เพราะถ้าอัตราดอกเบี้ยพร้อมทั้งเงื่อนไขต่างๆ ไม่ต่างจากธนาคารเดิมที่กู้ ก็ไม่น่าจะมีความจำเป็นที่จะต้องรีไฟแนนซ์ เพราะอาจไม่คุ้มค่ากับการเสียเวลาในขั้นตอนต่างๆ

อีกทางเลือกประหยัดเงินในการทำ Debt Restructuring

อีกหนทางหนึ่งในการบริหารค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมให้ลดลงคือเรื่องของ Debt Restructuring ซึ่งเป็นวิธีที่ผู้กู้ขอปรับโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินเดิม เช่น อาจขอเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราคงที่ หรือปรับจากอัตราดอกเบี้ยคงที่อัตราเดิมเป็นอัตราใหม่ที่ต่ำกว่า ซึ่งในบางครั้งอาจจะดีกว่าการทำรีไฟแนนซ์ เนื่องจากไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม เช่น ค่าธรรมเนียมจดจำนอง ค่าปรับคืนเงินกู้ก่อนกำหนด ฯลฯ แต่อาจจะมีค่าธรรมเนียมในการเปลี่ยนโครงสร้างดอกเบี้ย ส่วนจะคุ้มค่าที่จะทำมากน้อยเพียงใดนั้นก็เช่นเดียวกับการทำรีไฟแนนซ์ คือผู้กู้ต้องเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมดังกล่าวกับอัตราดอกเบี้ยที่จะประหยัดได้ภายหลังการทำ restructuring ส่วนจะเลือกวิธีใดในการปรับโครงสร้างหนี้ นั้นย่อมขึ้นอยู่กับพิจารณาและสถานการณ์ทางการเงินของแต่ละคน



ขั้นตอนการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินแต่ละแห่งอาจใช้เวลาเร็วช้าต่างกันในการอนุมัติสินเชื่อ แต่โดยทั่วไปแล้ว การยื่นกู้จนถึงอนุมัติให้กู้ของสถาบันการเงินในปัจจุบันจะใช้เวลานานประมาณ 10-20 วันทำการ (หรือ 2-3 สัปดาห์) ทุกสถาบันการเงินจะมีขั้นตอนการดำเนินงานในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่คล้ายคลึงกัน คือ

1. ผู้กู้จะต้องติดต่อขอแบบฟอร์ม และยื่นความจำนงขอกู้ พร้อมทั้งนำหลักฐานประกอบการขอกู้อย่างครบถ้วน ซึ่งโดยทั่วไปหลักฐานนั้นจะได้แก่ บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน สลิปเงินเดือน สมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร สำเนาโฉนดที่ดิน หรือสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และหลักฐานที่แต่ละธนาคารต้องการ ซึ่งอาจจะแตกต่างกันบ้าง

2. ในการยื่นกู้ สถาบันการเงินจะจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาหลักประกัน ซึ่งค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาหลักประกันนั้นจะขึ้นกับวงเงินกู้ ถ้าววงเงินกู้สูง ค่าประเมินหลักประกันจะสูงตามไปด้วย เช่น ค่าประเมินหลักประกันสำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท โดยเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1,500-2,000 บาท

3. หลังจากยื่นกู้แล้ว เจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน หรือเจ้าหน้าที่จากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะไปสำรวจและประเมินราคาบ้านและที่ดินที่จะนำมาจำนองเป็นหลักประกัน และรายงานให้สถาบันการเงินทราบ ซึ่งมักใช้เวลาในการประเมินหลักประกันประมาณ 2-5 วัน

4. สถาบันการเงินจะพิจารณาคำขอกู้โดยจะทำการวิเคราะห์รายได้และหลักประกันของผู้กู้ รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ และจะแจ้งผลการขอกู้ให้ผู้กู้ทราบในเวลาประมาณ 1-2 สัปดาห์

ภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อบ้าน

ผู้ที่ซื้อบ้านจะต้องศึกษานโยบายของรัฐบาลในแต่ละช่วงเวลา ว่าในช่วงใดที่รัฐบาลต้องการที่จะกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงนั้นรัฐบาลมักจะลดอัตราภาษีที่เกี่ยวข้องให้ ซึ่งก็จะเป็นประโยชน์กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงนั้น ภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่มักเกี่ยวข้องกับการซื้อขายบ้านจะได้แก่

- **ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดจำนอง** เป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อต้องชำระให้กับกรมที่ดินเมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์ หรือการนำบ้านที่ผ่อนชำระนั้นจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันหนี้ ซึ่งปัจจุบันเท่ากับ 2 - 3 % ของราคาซื้อขาย ค่าใช้จ่ายนี้อาจจะตกลงกันเองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายว่าใครจะเป็นคนออก หรืออาจจะแบ่งกันออกคนละครึ่งก็ได้

- **ค่าอากร** คิด 0.5 % ของทุนทรัพย์ ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสีย แต่ในทางปฏิบัติแล้วมักจะมีการเจรจาต่อรองให้ผู้ซื้อมีส่วนรับผิดชอบ นอกจากนี้ผู้ที่ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังได้รับการหักลดหย่อนภาษีเงินได้ดังนี้

- **ดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินเพื่อมาซื้อ** หรือเช่าซื้ออาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ในอาคารชุด เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง หรือบนที่ดินที่ตนมีสิทธิครอบครอง (การกู้เงินเพื่อซื้อที่ดินอย่างเดียว หรือเพื่อซ่อมแซมต่อเติมบ้าน นำดอกเบี้ยไปหักลดหย่อนไม่ได้) โดยหักได้เท่ากับจำนวนที่จ่ายจริงและต้องไม่เกิน 50,000 บาท โดยอาคารชุดหรือห้องชุดเหล่านั้นต้องเป็นที่อยู่อาศัยของผู้กู้เงิน

- **การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา** ที่เรียกเก็บจากเงินได้ซึ่งได้จากการขายที่อยู่อาศัยเดิม เพื่อนำรายได้ไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

นอกจากนี้ยังอาจจะมีสิทธิประโยชน์ทางกฎหมายหรือภาษีอื่นๆ ผู้ซื้อบ้านจึงควรให้ความสนใจกับข่าวสารและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่รัฐบาลจะออกมาแต่ละช่วง เนื่องจากจะได้อวางแผนในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ถูกต้อง เพื่อประโยชน์ของตนเอง

กำหนดเวลาที่เหมาะสมในการชำระหนี้กู้บ้านให้เสร็จสิ้น

การบริหารการเงินกู้เพื่อซื้อบ้านนั้นเป็นสิ่งสำคัญ ในกรณีที่ผู้กู้เงินมีเงินสำรองหรือเงินเก็บจำนวนหนึ่ง และอยากชำระหนี้กู้บ้านให้เสร็จสิ้น (pay off) แต่ยังคงตัดสินใจไม่ได้คำแนะนำต่อไปนี้อาจช่วยให้คุณตัดสินใจเกี่ยวกับช่วงเวลาที่เหมาะสมในการชำระหนี้ให้เสร็จสิ้นได้

1. *ก่อนการเกษียณ* เนื่องจากในช่วงเกษียณ รายได้ของผู้กู้จะลดต่ำลงมาก ดังนั้นจึงควรเร่งชำระหนี้กู้ซื้อบ้านนี้ให้หมดก่อนที่จะเข้าสู่ช่วงเวลาดังกล่าว

2. *เมื่อคาดว่ารายได้จะลดต่ำลงในอนาคตหรือรายได้ไม่แน่นอน* เช่น การถูกปลดออกจากงาน หรือจากการเปลี่ยนงานไปทำอาชีพอิสระ ผู้กู้ไม่ควรเก็บภาระในการชำระหนี้ไปจนถึงช่วงเวลาที่รายได้ไม่แน่นอน เพราะถ้าเร่งชำระให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว จะทำให้ไม่เดือดร้อนจนเกินไปในยามขาดรายได้

3. *เมื่อผลตอบแทนจากการลงทุน/เงินฝากต่ำมาก* เช่น ฝากเงินในธนาคารได้ดอกเบี้ย 2% แต่ดอกเบี้ยเงินกู้ 7% กรณีนี้ทางที่ตีราคาเงินมาชำระหนี้เงินกู้จะดีกว่า แต่ถ้าฝากเงินหรือลงทุนได้ดอกเบี้ย 15% ยังไม่ควรเร่งชำระหนี้ เพราะจะมีโอกาสผลตอบแทนได้มากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต้องเสียไป

4. *เมื่อบ้านนั้นเป็นหลักประกันในการได้รับ Credit Line* ถ้าวางเงินในการได้รับเครดิตขึ้นกับมูลค่าของ Equity (ความเป็นเจ้าของของผู้กู้) ที่มีอยู่ในบ้านนั้น การเร่งชำระหนี้ให้จบสิ้นโดยเร็วจะเป็นประโยชน์ในการได้รับวงเงินเพื่อกู้เงินมาให้จ่ายอย่างอื่น หรือทำธุรกิจมากขึ้น

5. *ประโยชน์ทางภาษี* ในบางกรณีการชำระดอกเบี้ยไปเรื่อยๆ อาจเป็นผลดีในกรณีที่ผู้กู้ต้องเสียภาษีอัตราสูง (High Tax Bracket) เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านจะได้รับลดหย่อนภาษีสูงถึง 50,000 บาท

6. *เมื่อต้องการซื้อบ้านหลังที่สอง* เนื่องจากผู้ให้กู้จะอนุมัติวงเงินกู้จากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ ถ้ายังมีภาระในการผ่อนชำระหนี้บ้านหลังแรกอยู่ ก็อาจจะมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับอนุมัติวงเงินกู้สำหรับบ้านหลังต่อไป

7. *Debt Management* ซึ่งได้พูดถึงความหมายของเรื่องนี้ไปแล้วในตอนต้นของบท ถ้าต้องการกู้เงินเพื่อไปทำธุรกิจหรือเพื่อประโยชน์อื่นๆ ก็ควรที่จะรีบชำระหนี้กู้ซื้อบ้านเสีย เพราะเครดิตของผู้กู้จะดีขึ้นถ้ามีหนี้อยู่น้อย

Mortgage Loan อีกหนึ่งรูปแบบเงินกู้ที่น่าสนใจในต่างประเทศ

● Home Equity Loan & Home Equity Line

รูปแบบเงินกู้ในลักษณะนี้อาจยังไม่เป็นที่รู้จักกว้างขวางนักในบ้านเรา แต่เป็นที่นิยมกันมากในต่างประเทศ โดยเอาสิทธิความเป็นเจ้าของบ้านมาเป็นหลักทรัพย์สินค้ำประกัน เมื่อผู้กู้เริ่มผ่อนบ้านนั้น ผู้กู้จะเริ่มสะสมความเป็นเจ้าของในตัวบ้านนั้นตามจำนวนเงินและดอกเบี้ยที่ผ่อนชำระในแต่ละงวด ซึ่งเมื่อผู้กู้มีความเป็นเจ้าของในตัวบ้านมากขึ้น ทำให้สามารถที่จะขอกู้เงินโดยใช้ Equity ในบ้านหลังนั้นมาเป็นหลักประกันได้ โดยปกติ Home Equity Loan มักจะมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่น่าสนใจพอสมควร เนื่องจากผู้กู้มองว่าเป็นหนี้ที่มีหลักทรัพย์สินค้ำประกันอยู่แล้ว ซึ่งก็คือตัวบ้านนั่นเอง โดยผู้ปล่อยสินเชื่ออาจกำหนดให้ผู้กู้สามารถนำเงินกู้จาก Home Equity Loan นี้ไปใช้ทำประโยชน์ใดๆก็ได้ ส่วนมากผู้กู้มักจะกู้เพื่อมาตกแต่งบ้าน หรือผ่อนชำระหนี้ที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง เช่น บัตรเครดิต หรือหนี้นอกระบบ นอกจากนั้นยังนิยมนำ Home Equity Loan มาใช้สำหรับค่าใช้จ่ายสูงๆ เช่น ค่าจัดงานแต่งงาน ค่าเล่าเรียนมหาวิทยาลัยอีกด้วย ในบางแห่งอาจกำหนดให้ผู้กู้สามารถกู้เงินได้สูงถึง 80 % ของราคาตลาดของบ้าน โดยเพียงแต่มี Equity ในบ้านเท่ากับ 20 % เท่านั้น นอกจากนั้นในต่างประเทศยังสามารถนำดอกเบี้ยที่ได้จากการผ่อนชำระ Equity Loan นี้มาลดหย่อนภาษีได้ ในขณะที่สินเชื่อที่มีหลักทรัพย์สินค้ำประกันอย่างอื่นอาจจะไม่ได้ประโยชน์ในลักษณะนี้

Home Equity Loan เป็นรูปแบบของหนี้ที่เป็นที่นิยมมาก แต่อย่างไรก็ตาม ผู้กู้ต้องคำนึงด้วยว่าหลักทรัพย์สินค้ำประกันนี้ดังกล่าวคือบ้านหลังปัจจุบันที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งหากผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารย่อมมีสิทธิ์ยึดบ้านเพื่อไปชำระหนี้ตามหลักเกณฑ์ของสินเชื่อทั่วไปด้วยเช่นกัน

Home Equity Line จะคล้ายกับบัตรเครดิตในแง่ที่ว่าผู้กู้เงินมีวงเงินใช้จ่ายตามมูลค่าของ Equity ที่มีอยู่ในบ้าน โดยที่ตราใบได้ผู้ชำระหนี้ที่เป็น Outstanding ได้หมดก็จะสามารถใช้วงเงินจาก Equity ของบ้านดังกล่าวเพื่อใช้ในการซื้อสินค้า ทำธุรกิจ เพื่อการศึกษาของบุตร และอื่นๆได้ เพราะ Home Equity Line นี้จะมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของบัตรเครดิต จึงเป็นที่นิยมมากในต่างประเทศ

● Reverse Mortgage

เป็นเงินกู้ประเภทหนึ่งซึ่งได้รับความนิยมมากในอเมริกา โดยให้กู้เงินแก่ผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 62 ปีขึ้นไปซึ่งมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยบ้านหลังนั้นจะต้องหมดภาระหนี้แล้ว หรือมีอยู่ แต่เป็นส่วนน้อย โดยมูลค่าเงินที่จะกู้ได้จะขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้ มูลค่าของบ้าน และอัตราดอกเบี้ย โดยผู้กู้จะสามารถเลือกวิธีการรับเงินได้ โดยอาจรับเป็นเงินก้อนในคราวเดียว หรือทยอยรับเป็นงวดๆจนกว่าจะเสียชีวิตได้ (Life Time Annuity) โดยที่ผู้กู้จะต้องอาศัยอยู่ในบ้านหลังนั้นตลอดช่วงระยะเวลาที่รับเงินกู้ โดยทั่วไป Reverse Mortgage จะต้องจ่ายเงินเมื่อผู้กู้ออกไปจากบ้านหลังที่เป็นหลักประกันนั้น หรือในกรณีที่ขายบ้านหรือเสียชีวิตลง ในกรณีที่ผู้กู้อาศัยเป็นงวดๆนั้น แต่ในภายหลังขายบ้านเพื่อชำระหนี้แล้วไม่พอกับมูลค่าหนี้ ทายาทของผู้กู้จะต้องรับผิดชอบใช้หนี้ในส่วนที่ขาดนั้น

รายละเอียดต่างๆเกี่ยวกับการวางแผนเพื่อซื้อบ้านของตัวเอง แม้จะไม่ใช่ว่าเรื่องง่าย ต้องอาศัยการวางแผนที่รอบคอบรัดกุม แต่ก็ไม่ใช่เรื่องที่ยากเกินกำลัง เพียงแต่คุณทำตามขั้นตอนอย่างรอบคอบ ใช้เวลาศึกษาข้อมูลให้เพียงพอ คุณก็สามารถเป็นเจ้าของบ้านสักหลังในช่วงเวลาที่เหมาะสมได้อย่างสบายๆ

