

# กู้ซื้อคอนโดใหม่ไม่ผ่าน ทำอย่างไรดี?



อยากจะมีคอนโดสักห้องติดรถไฟฟ้า แน่ใจว่าต้องทำให้ชีวิตดีขึ้นแน่ๆ ไม่ต้องลำบากรถติดนานเป็นชั่วโมง นั่งรถไฟฟ้าไปทำงานก็แสนจะสะดวก มีปาร์ตี้กับเพื่อนก็ไม่ต้องกลัวว่าเมาแล้วขับกลับไม่ถูก รถไฟฟ้าปรี๊ดเดียวถึง

แน่นอนล่ะว่าปัจจุบันคอนโดติดรถไฟฟ้าก็มีเต็มไปหมด แถมยังมีราคาถูกลง ผ่อนสบายกระเป๋า ให้พวกมนุษย์เงินเดือนได้มีโอกาสเป็นเจ้าของได้อย่างง่ายดาย เมื่อเราหาข้อมูลเรียบร้อยแล้ว คอนโดติดรถไฟฟ้าแน่นอนล่ะว่าราคาเฉลี่ยประมาณ 2 ล้านบาทแน่นอน ดูเป็นราคาที่พอจะเอื้อมถึงอยู่ แล้วระบบการเงินล่ะ คุณเตรียมความพร้อมไว้หรือยัง งั้นเรามาเตรียมความพร้อมเรื่องระบบการเงินกันดีกว่าละ

รายได้ขั้นต่ำที่เราควรจะต้องมีหากต้องการซื้อคอนโดราคา 2 ล้านบาท มนุษย์เงินเดือนอย่างเราต้องมีรายได้คงที่อย่างน้อยก็ 1 ใน 60 ของราคาคอนโด ตามสูตรคิดง่ายๆ ดังนี้

ราคาคอนโด=เงินเดือนx60

เพราะหลังจากที่เราได้เป็นเจ้าของคอนโดติดรถไฟฟ้าสบายแล้วล่ะก็ ก็ต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนอื่นๆ ตามอีกเพียบเลยจ้ะ ไม่ว่าจะเป็น ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำ-ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ค่าอาหาร ค่าเดินทาง ค่าทริปกับเพื่อนก๊วนสนิท ซึ่งถ้าหากมีรายรับที่น้อยเกินไป แล้วต้องผ่อนคอนโดในราคาเกินตัว ก็อาจจะลำบากได้แน่จ้ะ

“อัตราค่าผ่อนต่อเดือน”

ถ้าหากเราไม่ได้รยขนาดซื้อคอนโดด้วยเงินสดแล้วล่ะก็ ก็ต้องมีการผ่อนต่อเดือนให้เหมาะสม ยิงผ่อนเยอะ ก็จะมีหนี้สินหนักหน่วงเร็ว แต่ถ้าผ่อนมากเกินไป ก็อาจจะค่าใช้จ่ายไม่พอ รายได้กลายเป็นติดลบอีก

ถ้างั้นเรามาวางแผนการผ่อนชำระให้พอดี กับรายได้ของเรา กรณีที่ไม่มีภาระหนี้สินอื่นๆ นะ

ค่าผ่อนต่อเดือนก็ไม่ควรเกิน 40%ของเงินเดือน ซึ่งตัวเลขนี้เราประมาณการมาจากหลายปัจจัย เช่น การแบ่งใช้ใน

ชีวิตประจำวัน 40-50% และที่ขาดไม่ได้คือควรรวมเงินอีกสัก 10-20% เพื่อใช้ในยามเกษียณ หรือลงทุนต่อยอดให้มี Passive Income จะได้มีเงินใช้ในอนาคตนะจ๊ะ

“แล้วเงินดาวนั้จะเท่าไรดีล่ะ”

ถ้ามีเงินดาวนั้มาก แนนอนเราก็จะผ่อนน้อยลง ผ่อนหมดเร็วขึ้น ก็ไม่ต้องเสียดอกเบี้ยมาก ประหยัดไปได้เยอะเลยแหละ แต่ถ้ามีวแต่เก็บเงินดาวนั้นานไป ระวังจะแกก่อนได้อยู่เด้อ

คิดแบบง่าย ๆ ว่าเราควรเก็บเงินให้ได้สัก 10% ของราคาเต็ม แล้วก็เอาไปวางดาวนั้เลย

ถ้าคิดจะซื้อคอนโดใหม่ 2 ล้าน เก็บเงินเพื่อดาวนั้ให้ได้สัก 2 แสน ก็น่าจะกำลังโอเคนะ

แต่ทั้งนี้เราก็ต้องดูเงื่อนไขของคอนโดหรือธนาคารด้วย ว่าเค้ามีบังคับขั้นต่ำเท่าไร

ถ้าลงเงินดาวนั้เพิ่มจะได้ดอกเบี้ยลดไปอีกมากขึ้นแค่นั้น ต้องเจรจากับเขาดูก่อนด้วยนะ

“ระยะเวลาการผ่อน”

การผ่อนด้วยระยะเวลายิ่งสั้นก็จะยิ่งดีไซ้มีหละ ยิ่งผ่อนนาน ดอกเบี้ยก็จะยิ่งบาน บางคนผ่อนกันไป 30 ปี ดอกเบี้ยดันแพงกว่าตัวคอนโดซะแล้ว แต่การผ่อนให้หนี้ยิ่งหมดเร็ว ค่าผ่อนต่องวดเราก็จะยิ่งเยอะขึ้น อาจจะต้องกินเกลบทุกเดือน เรามาลองคำนวณเล่น ๆ กันดูคะ ว่า ราคาคอนโด 2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 4%ต่อปี

ผ่อน เดือนละ 10,000 บาท

เราต้องจ่ายเป็นเวลาประมาณ 28 ปี

และถ้าเราเพิ่มค่างวดแค่เดือนละ 3,000 บาท

จะลดเวลาในการผ่อนเหลือแค่ 18 ปี !!!

โอ้โห!!! คิดเองก็ตกใจเหมือนกันนะเนี่ย แค่เพิ่มเงินไปเดือนละแค่ 3,000 บาท เราจะสามารถลดเวลาในการผ่อนลงได้ถึง 10 ปี และถ้ามองในมุมของดอกเบี้ยด้วยแล้วละก็ น่าจะประหยัดไปได้อีกประมาณ 5 แสนบาทเลยทีเดียว ว้าว ๆ

<https://www.ananda.co.th/th/คอนโดใหม่>