

# เผยเคล็ดลับกู้ซื้อบ้าน-คอนโดอย่างไรให้อนุมัติ



อยากจะมีคอนโดใหม่สักห้องติดรถไฟฟ้า แน่ใจว่าต้องทำให้ชีวิตดีขึ้นแน่ๆ ไม่ต้องลำบากรถติดนานเป็นชั่วโมง นั่งรถไฟฟ้าไปทำงานก็แสนจะสะดวก มีปาร์ตี้กับเพื่อนก็ไม่ต้องกลัวว่าเมาแล้วขับกลับไม่ถูก รถไฟฟ้าปรี๊ดเดียวถึง แต่เราก็ต้องมีการวางแผนกันสักนิดให้การกู้ซื้อบ้าน-คอนโดที่เราต้องการนั้นผ่านแบบง่าย แเบงค์อนุมัติ ไม่ต้องให้เราเสียเวลา

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

รายได้ขั้นต่ำที่เราควรจะต้องมีหากต้องการซื้อคอนโดราคา 2 ล้านบาท มนุษย์เงินเดือนอย่างเราต้องมีรายได้คงที่อย่างน้อยก็ 1 ใน 60 ของราคาคอนโด ตามสูตรคิดง่าย ๆ ดังนี้

ราคาคอนโด=เงินเดือนx60

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

“อัตราค่าผ่อนต่อเดือน”

ถ้าหากเราไม่ได้รยขนาดซื้อคอนโดด้วยเงินสดแล้วล่ะก็ ก็ต้องมีการผ่อนต่อเดือนใช้มะละะ ยิ่งผ่อนเยอะ ก็จะหมดไวหนี่ก็จะหมดเร็ว แต่ถ้าผ่อนมากเกินไป ก็อาจจะค่าใช้จ่ายไม่พอ รายได้กลายเป็นติดลบอีก

ถ้าฉันเรามาวางแผนการผ่อนชำระให้พอดี กับรายได้ของเรา กรณีที่ไม่มีภาระหนี้สินอื่นๆ นะ  
ค่าผ่อนต่อเดือนก็ไม่ควรเกิน 40% ของเงินเดือน ซึ่งตัวเลขนี้เราประมาณการมาจากหลายปัจจัย เช่น การแบ่งใช้ใน  
ชีวิตประจำวัน 40-50% และที่ขาดไม่ได้คือควรออมเงินอีกสัก 10-20% เพื่อใช้ในยามเกษียณ หรือลงทุนต่อยอดให้  
มี Passive Income จะได้มีเงินใช้ในอนาคตนะจ๊ะ

“แล้วเงินดาวน์จะเท่าไรดีล่ะ”

ถ้ามีเงินดาวน์มาก แนนอนเราก็จะผ่อนน้อยลง ผ่อนหมดเร็วขึ้น ก็ไม่ต้องเสียดอกเบี้ยมาก ประหยัดไปได้เยอะเลย  
แหละ แต่ถ้ามีแค่เก็บเงินดาวน์นานไป ระวังจะแก่ก่อนได้อยู่ดี

คิดแบบง่ายๆ ว่าเราควรเก็บเงินให้ได้สัก 10% ของราคาเต็ม แล้วก็เอาไปวางดาวน์เลย

ถ้าคิดจะซื้อคอนโด 2 ล้าน เก็บเงินเพื่อดาวน์ให้ได้สัก 2 แสน ก็น่าจะกำลังโอเคนะ

แต่ทั้งนี้เราก็ต้องดูเงื่อนไขของคอนโดหรือธนาคารด้วย ว่าเค้ามีบังคับขั้นต่ำเท่าไร

ถ้าลงเงินดาวน์เพิ่มจะได้ดอกเบี้ยลดไปอีกเล็กน้อยแค่นั้น ต้องเจรจากับเขาดูก่อนด้วยนะ

“ระยะเวลาการผ่อน”

การผ่อนด้วยระยะเวลายิ่งสั้นก็จะยิ่งดีใช้มีหย่อน ยิ่งผ่อนนาน ดอกเบี้ยก็จะยิ่งบาน บางคนผ่อนกันไป 30 ปี ดอกเบี้ย  
ดันแพงกว่าตัวคอนโดซะแล้ว แต่การผ่อนให้หนี้ยิ่งหมดเร็ว ค่าผ่อนต่องวดเราก็จะยิ่งเยอะขึ้น อาจจะต้องกินเกลบ  
ทุกเดือน เรามาลองคำนวณเล่นๆ กันดูค่ะ ว่า ราคาคอนโด 2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 4% ต่อปี

ผ่อน เดือนละ 10,000 บาท

เราต้องจ่ายเป็นเวลาประมาณ 28 ปี

และถ้าเราเพิ่มค่างวดแค่เดือนละ 3,000 บาท

จะลดเวลาในการผ่อนเหลือแค่ 18 ปี !!!

โอ้โห!!! คิดเองก็ตกใจเหมือนกันนะนี่ แค่เพิ่มเงินไปเดือนละแค่ 3,000 บาท เราจะสามารถลดเวลาในการผ่อนลงได้  
ถึง 10 ปี และถ้ามองในมุมของดอกเบี้ยด้วยแล้วล่ะก็น่าจะประหยัดไปได้อีกประมาณ 5 แสนบาทเลยทีเดียว ว้าวๆ  
แบบนี้พอเห็นหนทางที่เราจะไปกู้ซื้อคอนโดใหม่ได้แล้วนะค่ะ จ้าไปเตรียมตัวก่อนนะ