

## ดอกเบี๋ยจำ... บ้านล่ำก่อน

โดย ดร.ดวงพร อาภาศิลป์

กรรมการและผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

[duangporn@smcthailand.com](mailto:duangporn@smcthailand.com)

ท่ามกลางสภาวะดอกเบี๋ยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อที่พุ่งสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไป ในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา เท่ากับร้อยละ 9.2 และมีแนวโน้มเพิ่มเป็นเลข 2 หลัก ณ ปลายปีนั้น ฟัง ธปท. ซึ่งควบคุมนโยบายการเงินก็ชี้แจงว่า จำเป็นต้องขึ้นดอกเบี๋ยเพื่อดูแลเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ฟังกระทรวงการคลังซึ่งควบคุมนโยบายการคลัง ก็บอกว่าไม่ควรขึ้นดอกเบี๋ย เพราะจะทำให้เศรษฐกิจแย่ลง ขณะที่ทั้ง 2 ฟังมีความเห็นต่างกัน สภาพคล่องในระบบก็เริ่มตึงตัว ธนาคารเองพยายามแข่งขันเพื่อชิงเงินฝาก โดยออกโปรโมชัน เช่น ฝาก 4-5 เดือน ดอกเบี๋ย 3.8% - 4% เป็นต้น เมื่อดอกเบี๋ยเงินฝากซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญอย่างหนึ่งของธนาคารเริ่มแพงขึ้น ท้ายสุด ธนาคารก็จำเป็นต้องปรับดอกเบี๋ยเงินกู้ เพื่อไม่ให้กำไรลดลงจากเดิม

เวลาดอกเบี๋ยเงินกู้ขึ้น ผู้ที่โดนกระทบโดยตรงก็เป็นผู้กู้ หรือลูกหนี้ทั้งหลายของธนาคาร จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในปี 2550 พบว่า มีครัวเรือนถึงร้อยละ 63.3 ที่เป็นหนี้ จำนวนหนี้เฉลี่ยต่อครัวเรือนประมาณ 116,681 บาท และประมาณร้อยละ 31.3 ของหนี้นี้เป็นหนี้เพื่อซื้อบ้านและ/หรือที่ดิน

ถ้าผู้กู้ต้องการกู้ซื้อบ้านหลังละ 1 ล้านบาท จะต้องจ่ายเงินเดือนไม่ต่ำกว่า 20,000 บาท เพราะปกติธนาคารจะให้มีเงินผ่อนค่าบ้านไม่เกินกว่าร้อยละ 33-35 ของเงินเดือน จะได้มีกำลังผ่อน โดยเงินส่วนที่เหลือจากผ่อนบ้านไว้ใช้เป็นค่าใช้จ่ายอุปโภคบริโภค ค่าใช้จ่ายในการศึกษาและอื่นๆ ในกรณีนี้จะต้องผ่อนค่าบ้านเดือนละราว 7,000 บาท ใช้เวลาผ่อน 300 งวด (25 ปี) จึงจะหมดหนี้ โดยสมมติว่าในช่วงที่ผ่อนดอกเบี๋ยไม่เปลี่ยนแปลงสูงขึ้นไปเกินกว่าร้อยละ 1 ถึง 2

อย่างไรก็ตาม ถ้าผู้กู้ซื้อบ้าน มีทางเลือกกู้บ้านอัตราดอกเบี๋ยคงที่ได้ ก็น่าจะพิจารณากู้บ้านอัตราดอกเบี๋ยคงที่ ไม่ว่าจะเป็คงที่ 1 ปี 2 ปี 5 ปี 7 ปี เป็นต้น ทั้งนี้ เพราะปัจจุบันดอกเบี๋ยในประเทศไทยยังมีอัตราต่ำ แม้จะขึ้นมาบ้างแล้วจากช่วงปี 2547 และอัตราดอกเบี๋ยมีแนวโน้มจะสูงขึ้น ดังนั้น ถ้าจะลดความเสี่ยงจากการที่ดอกเบี๋ยเงินกู้ปรับตัวขึ้น ทำให้ต้องมีภาระผ่อนชำระมากขึ้น ก็ควรเลือกกู้แบบอัตราดอกเบี๋ยคงที่ ยิ่งคงที่หลายปีก็ยิ่งลดความไม่แน่นอนของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี๋ยได้ แต่ทั้งนี้ก็ต้องพิจารณาว่าจะรับอัตราดอกเบี๋ยได้ ณ ระดับใด เพราะปกติอัตราดอกเบี๋ยคงที่ระยะยาวจะสูงกว่าอัตราดอกเบี๋ยระยะสั้น สำหรับโครงการกู้บ้านอัตราดอกเบี๋ยคงที่ 1 ปี 2 ปี หรือ 5 ปี ระยะกู้ 30 ปี มีเสนอให้เลือกโดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยทำโครงการร่วมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผู้สนใจกู้บ้านลองติดต่อผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ตั้งแต่ 1 กันยายนนี้

ขอลองยกตัวอย่างประโยชน์ของการเลือกอัตราดอกเบี๋ยคงที่ประกอบ เช่น ตอนที่นายด้อยและนายเต็มจะกู้ซื้อบ้านนั้น อัตราดอกเบี๋ยเงินกู้ในตลาดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4-5 นายด้อยต้องการลดความเสี่ยงจากการที่ดอกเบี๋ยเงินกู้จะเพิ่มในระยะ 2 ปีแรก ก็เลยเลือกกู้อัตราดอกเบี๋ยคงที่ร้อยละ 5.5 นาน 2 ปี หลังจากนั้นเป็นอัตราดอกเบี๋ยลอยตัว ส่วนนายเต็มเลือกกู้ซื้อบ้านอัตราดอกเบี๋ยลอยตัวตลอดปรากฏว่า

ดอกเบียเงินกู้ในตลาดในปีแรกที่ทั้งสองคนกู้เพิ่มเป็นร้อยละ 7 นายด้อยและนายเต็มซึ่งเคยมีเงินเดือนเท่ากันเดือนละ 20,000 บาท จะซื้อบ้านหลังละ 1 ล้านบาทเหมือนกัน นายด้อยผ่อนบ้าน 2 ปีแรก จ่ายดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.5 ส่วนนายเต็มจ่ายดอกเบี้ยร้อยละ 7 ด้วยเงินงวดที่ผ่อนเท่ากันของทั้งคู่ (ประมาณ 7,000 บาทต่อเดือน) นายด้อยจะผ่อนบ้านใช้เวลาจริงเพียง 281 งวด (23 ปี 5 เดือน แทนที่จะเป็น 25 ปี) ทั้งนี้เพราะเงินต้นที่ลดลงในช่วงอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.5 ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเป็นเสมือนตัวช่วยในช่วงต่อมา ส่วนนายเต็มเลือกอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเลยต้องผ่อนบ้านประมาณเดือนละ 7,000 บาทไปจนครบ 25 ปี นอกจากนี้ถ้าดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มเกินกว่าร้อยละ 7.4 นายด้อยจะสามารถผ่อนเท่าเดิมในช่วงอัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปีแรก ส่วนนายเต็มจะมีภาระต้องผ่อนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะไปกระทบเงินที่เหลือไปใช้จ่ายอย่างอื่น หรือถ้าจะเลือกผ่อนเท่าเดิม ก็ต้องเจรจากับธนาคารขอยืดเวลาผ่อนออกไป

โดยสรุปแล้ว อัตราดอกเบี้ยคงที่จะทำให้ผู้กู้ซื้อบ้านทราบภาระที่ต้องผ่อนเป็นจำนวนแน่นอน จึงไม่ต้องกังวลแม้อัตราดอกเบี้ยในตลาดจะเปลี่ยนแปลง บางท่านอาจบอกว่า ถ้าอัตราดอกเบี้ยตลาดลง แต่ผู้กู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ไปแล้ว ทำให้ต้องจ่ายแพงกว่าในตลาด อันนี้ก็เป็นไปได้ เพราะดอกเบี้ยมีทั้งขึ้นและลง ซึ่งท่านคงต้องพิจารณาว่าโอกาสที่อัตราดอกเบี้ยจะขึ้นลงมีมากน้อยแค่ไหน ดังที่ได้กล่าวแล้วว่าปัจจัยต่างๆ ในระบบเศรษฐกิจปัจจุบันไม่เอื้อให้อัตราดอกเบี้ยลงได้มากนัก การเลือกผู้กู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ไปในอนาคตจึงยังเป็นประโยชน์ในสถานะเช่นนี้ ทั้งนี้ก็เพื่อที่ผู้กู้ซื้อบ้านจะได้ไม่ต้องมีปัญหาก่อนชำระไม่ไหว อันจะทำให้เกิดสภาพที่ว่า “ดอกเบียจำ . . . บ้านลาก่อน”

.....