



# เทคนิคผ่อนบ้านอย่างไรให้หมดเร็ว

“บ้านคือวิมานของเรา” แต่หนี้บ้านถือเป็นภาระหนักหลักของคนส่วนใหญ่เช่นกัน สิ่งที่มาคือภาระที่ต้องรับผิดชอบผ่อนชำระหนี้ยาวนานมากกว่า 20 ถึง 30 ปี จนบางครั้งมีคำพูดปนขำขันว่า “เป็นหนี้บ้าน ต้องผ่อนย่นลูกบวช”

ดิฉันจึงอยากแนะนำ 3 เทคนิคง่ายๆ เพื่อผ่อนบ้านให้หมดเร็วขึ้น ดังนี้

## เทคนิคที่ 1 ศึกษาให้รู้ ก่อนกู้และทำสัญญา

• ท่านควรเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จากทุกแหล่ง เพื่อหาต้นทุนดอกเบี้ยที่เหมาะสมก่อนตัดสินใจกู้ซื้อบ้าน

• ท่านควรศึกษาค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ อาทิเช่น ค่าประเมิน ค่าโอน รวมถึงเบี้ยประกันคุ้มครองภาระสินเชื่อ เป็นต้น เพื่อหาต้นทุนรวมทั้งหมดก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

• ท่านควรพิจารณาระยะเวลา และเงื่อนไขการผ่อนชำระ เพื่อจะได้วางแผนการชำระหนี้ ให้เหมาะสมกับความสามารถในการชำระหนี้ของท่าน

## เทคนิคที่ 2 ผ่อนชำระตามเป้าหมาย อยากสบายในกี่ปี

มี 3 วิธีชำระหนี้แบบง่ายๆ สบายใจ สบายกระเป๋า ดังแสดงในตาราง

### ตารางเปรียบเทียบการผ่อนชำระสินเชื่อบ้าน

รายละเอียด	ผ่อนชำระงวดละ	ไป-โบนัสเพิ่มปีละครั้ง	ผ่อนเพิ่มต่อเดือน	ไป-โบนัสเพิ่มปีละครั้ง + ผ่อนเพิ่มต่อเดือน
เงินจ่ายรวม	5,798,713	4,744,163	4,695,505	4,253,711
ภาระหนี้	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
ดอกเบี้ยที่จ่าย	2,799,713	1,744,163	1,695,505	1,253,711
จำนวนปีที่ผ่อน	25 ปี	16 ปี 2 เดือน	16 ปี	12 ปี

\*อัตราการผ่อนชำระหนี้ เป็นอัตราการผ่อนชำระประมาณการโดยคิดที่อัตราดอกเบี้ย 6%

ตัวอย่าง นาย ก. มีเงินเดือน เดือนละ 60,000 บาท บริษัทมีโบนัสขั้นต่ำทุกปี 1 เดือน ภาระหนี้ 3 ล้านบาท จะต้องผ่อนชำระงวดละ 19,329 บาท ต้องใช้ระยะเวลา 25 ปี จึงจะชำระหนี้หมด

**วิธีที่ 1** ชำระเงินต้นเพิ่มด้วยโบนัสปีละครั้ง นำโบนัส 60,000 บาท ชำระเพิ่ม หนี้จะชำระหมดภายในเวลา 16 ปี 2 เดือน

**วิธีที่ 2** ชำระเงินต้นเพิ่มรายเดือน ผ่อนชำระเพิ่มทุกเดือน เดือนละ 5,000 บาท จะชำระหมดภายในเวลา 16 ปี

**วิธีที่ 3** ชำระโดยใช้วิธีที่ 1 และ 2 ผสมกัน หนี้จะชำระหมดภายในระยะเวลา 12 ปี

ทั้ง 3 วิธี สามารถช่วยในการผ่อนชำระหนี้ต้นให้หมดเร็วขึ้นและประหยัดดอกเบี้ยได้ทันที

**เทคนิคที่ 3** วางแผน Refinance หรือ ปรับแผนด้วย Retention

เมื่อท่านผ่อนสินเชื่อบ้าน ครบ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยจะปรับขึ้น ท่านควรวางแผนหาช่องทางลดดอกเบี้ยโดยมีแผนดังนี้

**1. Refinance** เพื่อลดอัตราดอกเบี้ย แต่ท่านต้องคำนวณเรื่องค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้วยเช่น ค่าธรรมเนียมการจดจำนอง, ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ อัตราเบี้ยประกันคุ้มครองภาระหนี้ เป็นต้น หากคำนวณแล้วต้นทุนดอกเบี้ยลดลง หรือมีเงื่อนไขอื่นดีกว่า จึงค่อยตัดสินใจ Refinance

**2. เจรจากับธนาคารเดิมเพื่อขอปรับลดอัตราดอกเบี้ย (Retention)** ในกรณีที่ท่านมีประวัติการผ่อนชำระดี ธนาคารยินดีเสมอที่จะเลือกเก็บลูกค้าเก่าไว้ เพราะต้นทุนการหาลูกค้าใหม่สูงกว่าการรักษาลูกค้าเก่า

ดังนั้นภาระหนี้บ้านที่เกิดขึ้น หากมีการวางแผนการเงินที่ดี มีวินัยในการผ่อนชำระ ระยะเวลาไม่กี่ปีก่อนนี้เงินเกินตัว การใช้เทคนิคการผ่อนหนี้ให้หมดเร็วข้างต้น จึงเป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับกรวางแผนการเงิน เพื่อให้บ้านเป็นวิมานของเราต่อไป <sup>(BNV)</sup>

