



“ผมกำลังแต่งงาน และคิดจะซื้อบ้านใหม่เป็นของตัวเองสักหลังหนึ่ง
ขอคำแนะนำทั่วไปในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านด้วยครับ ?”



“ผมมีครอบครัวแล้ว กำลังคิดจะแยกเรือนออกไป
ผมจะซื้อบ้าน แบบไหนและก็ได้ดีครับ ?”

แนวทางการตัดสินใจเลือกซื้อบ้าน

โดย...พัลลภ กฤตยานวัช

ผอ.ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

“บ้าน คือ ศูนย์กลางของชีวิตและครอบครัว”

ทุกคนที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง ยังอยู่กับพ่อแม่หรือเช่าบ้านอยู่ ต่างก็ใฝ่ฝัน จะมีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองทั้งสิ้น ยิ่งใครที่กำลังมีแฟนหรือจะแต่งงานก็มักจะคิดหาเรือนหอแยกเป็นอิสระจากครอบครัวพ่อแม่ที่เคียดแค้นอยู่มานาน เพื่อเป็นรังรักที่ดื่มด่ำ และอบอุ่นที่พร้อมจะฟูมฟักชีวิตคู่และสร้างครอบครัวใหม่ที่สุขสมบูรณ์และมั่นคงต่อไป

ใช้แต่หนุ่มสาวผู้กำลังจะแต่งงานหรือผู้ที่มีครอบครัวใหม่ที่จะคิดจะหาซื้อบ้านหลังแรก (first time homebuyer) เป็นของตนเองเท่านั้น แม้ผู้ที่มีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้ว ก็อาจต้องการหาบ้านใหม่ในพื้นที่ที่ดีขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากครอบครัวขยายใหญ่ขึ้น มีลูกมีหลานเพิ่มขึ้น บ้านจึงคับแคบลงหรือว่าบ้านเดิมอยู่ในทำเลที่ไกลจากที่ทำงานหรือมีสภาพแวดล้อมไม่ดี จึงคิดจะเปลี่ยนใหม่ หรือว่าครอบครัวตนมีฐานะรายได้มากขึ้น ฐานะทางสังคมสูงขึ้นจึงคิดจะซื้อหาบ้านใหม่ในพื้นที่เหมาะสมและดีกว่าเดิม เป็นการ **“เลื่อนฐานะหรือเลื่อนคุณภาพบ้านให้สูงขึ้น”**

คำถามตามมาก็คือ จะเลือกซื้อบ้านที่ดี ที่ถูกใจและสมหวัง โดยไม่ต้องมาเสียใจในภายหลังได้อย่างไร จะมีหลักการหรือแนวทางในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านอย่างไร เพราะว่าการซื้อบ้านสักหลังหนึ่งนั้น ราคาไม่ใช่ทุกอย่าง ไม่ใช่เป็นพันเป็นหมื่นแต่เป็นแสนเป็นล้านจึงนับว่าการซื้อบ้านเป็น “การซื้อครั้งที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในชีวิต” โดยเฉพาะ “บ้านหลังแรก”

ของครอบครัว ต้องใช้เวลาสะสมเงินก้อนนานหลายปี บางคนกว่าจะซื้อบ้านหลังแรกได้ก็ต้องเก็บสะสมเงินดาวน์นานนับสิบปี และยังคงต้องกู้เงินจากธนาคารและผ่อนเงินงวดอีกนานนับสิบยี่สิบปี

ผมทราบว่า มีบุคคลจำนวนมากทีเดียว ที่ต้องผิดหวังในการซื้อบ้าน ต้องเสียดายเมื่อซื้อไปแล้ว ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากการรีบตัดสินใจซื้อ โดยไม่ได้พิจารณาไตร่ตรองให้รอบคอบ และมีบ่อยครั้งที่ซื้อโดยไม่ได้ประมาณการเงินตนเองอย่างถูกต้องทำให้เกิดปัญหาเงินฝืดขึ้นในภายหลัง สุดท้ายก็ต้องขายบ้านของตนไปใน “ราคาถูกมาก” ในลักษณะของการรื้อเงิน

ดังนั้น การเลือกซื้อบ้านที่ดี ที่เหมาะสมกับกำลังเงินและความพอใจของตนเองและครอบครัว จึงต้องมีหลักการพอสมควร เพื่อป้องกันปัญหาและความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง

ในฐานะที่เคยซื้อบ้านมาหลายประเภท และคลุกคลีในวงการบ้านมานานกว่ายี่สิบปี ผมจึงขอเสนอแนวทางกว้างๆ เป็นพื้นฐานทั่วไปประกอบการพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อบ้านอย่างรอบคอบยิ่งขึ้น

1. ฐานะบ้านและกำลังเงิน : มีเงินเท่าไร ? จะซื้อบ้านได้ใบราคาเท่าใด ?

ปัจจุบัน มีบ้านหลากหลายชนิด ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์และห้องชุด โฆษณาขายอยู่มากมาย นับเป็น

หมื่นเป็นแสนหลัง มีราคาขายตั้งแต่ประมาณ 3 แสนบาท จนถึงหลังละหลายล้านบาท

โดยทั่วไปแล้ว ทุกคนคงปรารถนาและไม่ฝันที่จะมี “บ้านเดี่ยว” เป็นของตนเองทั้งสิ้น แต่ความใฝ่ฝันนั้นจะเป็นจริงขึ้นมาได้ก็ต่อเมื่อ “มีเงินที่จะซื้อได้” หากไม่มีเงินพอแล้ว ความใฝ่ฝันนั้นก็เพียง “ความอยาก” อยู่นั่นเอง ไม่ใช่เป็น “ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ” แต่ประการใด

คำว่ามีเงินพอที่จะซื้อได้ก็มีได้หมายถึงว่าคุณจะต้องมี “เงินสด” ที่จะซื้อบ้านแต่ประการใด แต่หมายถึงว่า จะต้อง มี “กำลังซื้อพอ” ซึ่งได้แก่ การมี “เงินออม” ประมาณร้อยละ 20-30 ของราคาบ้าน เพื่อเป็นค่าวงเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินผ่อนดาวน์ ส่วนที่เหลือประมาณร้อยละ 70 - 80 ของราคา คุณจะต้อง “ขอกู้” จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้คุณจะต้องมี “รายได้” มากพอที่จะ “ผ่อนเงินงวดรายเดือน” ได้ทุกเดือนเป็นเวลานานประมาณ 20 - 30 ปี

ปัจจุบัน บ้านราคาถูกที่ขายอยู่ในตลาดซึ่งมักจะอยู่ แถบชานเมือง โดยเฉลี่ยแล้ว หากเป็นห้องชุด ขนาด 21 - 30 ตารางเมตร จะมีราคาขายประมาณ 2 - 400,000 บาท บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นขนาดที่ดิน 16 ตารางวา ราคาประมาณ 7 - 900,000 บาท และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 50 - 60 ตารางวา ราคาประมาณ 1.5 - 2.5 ล้านบาท การที่จะซื้อ บ้านเป็นของตนเองสักหลังหนึ่ง โดยเฉพาะบ้านหลังแรก จึง ไม่ใช่เริ่มต้นที่การมองหาบ้านที่สวยงามหรืออยู่ในฝัน เช่น เป็น บ้านเดี่ยวอยู่ริมทะเลสาบ ใกล้สนามกอล์ฟ เป็นต้น เพราะ บ้านเหล่านั้นมักจะราคาแพงมาก จนคนทั่วไปซื้อไม่ได้ หาก ซื้อไม่ได้ ก็เป็นเพียงความฝันอยู่นั่นเอง

ดังนั้น เวลาจะซื้อบ้านคุณจะต้องทราบราคาบ้านที่มี ขายอยู่ในตลาด โดยอาจจะสำรวจเบื้องต้นจากสำนักงาน ขายใกล้บ้านคุณ ดูจากสื่อโฆษณาขายบ้าน ตามบิลบอร์ด หรือตามหน้าหนังสือพิมพ์ต่างๆ จากนั้นจึงประมาณการ ทางการเงินของตน (หรือรวมกับคู่สมรส) ว่ามีพอที่จะซื้อได้ หรือไม่ โดยคุณต้องตั้งใจให้กับตนเอง 2 ประการคือ

1) เรามี “เงินเก็บออม” เพียงพอที่จะจ่ายเป็นค่าทำ สัญญา ค่าเงินดาวน์ หรือผ่อนดาวน์ กับเจ้าของโครงการ ตามที่กำหนด (ประมาณ 6 - 18 งวด) ซึ่งจะเป็นเงินรวมกัน ประมาณร้อยละ 20-30 ของราคาบ้าน หรือไม่

2) เรามี “รายได้” มากพอที่จะผ่อนชำระหนี้เป็นเงิน งวดทุกเดือน กับธนาคารในวงเงินกู้ประมาณร้อยละ 70 - 80 ของราคาบ้าน ระยะเวลาผ่อนนานประมาณ 20 ปี ได้หรือไม่

หากผ่านคำถามนี้ได้ โดยมีกำลังเงินพอ ความฝันที่ จะมีบ้านเป็นของตนเองจึงจะเป็นความจริงขึ้นมา นั่นคือ คุณซื้อบ้านได้แน่ๆ

ในตลาดปัจจุบัน บ้านที่ราคาต่ำสุดขณะนี้ ได้แก่ห้อง ชุด ราคาต่ำสุดประมาณ 2 แสนเศษก็มี แต่โดยทั่วไปแล้วห้อง ชุดราคาถูกราคาเฉลี่ยประมาณ 300,000 บาท ซึ่งหาก ธนาคารให้กู้ร้อยละ 70 ของราคาขาย นั่นหมายความว่าให้ กู้ได้เป็นเงิน 210,000 บาท ดังนั้นคุณจะต้องมีเงินเก็บหรือต้อง ผ่อนดาวน์มาแล้วอย่างน้อยร้อยละ 30 ของราคาขายคือ 90,000 บาท

การกู้เงินจำนวน 210,000 บาท หากคุณต้องการผ่อน ชำระนาน 20 ปี ก็จะต้องผ่อนประมาณเดือนละ 1,566 บาท (หากธนาคารคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี แต่หากอัตราดอกเบี้ยสูงกว่านี้ หรือต่ำกว่านี้ เงินงวดก็จะสูงหรือต่ำตามไปด้วย) ทั้งนี้หากคุณเลือกผ่อนสั้นลงเป็น 10 ปี หรือ 15 ปี เงินงวดก็ จะเพิ่มมากขึ้น

โดยทั่วไปเงินงวดต่อเดือนที่จะผ่อนกับธนาคาร มัก จะเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 - 30 ของรายได้รวมของ ผู้กู้ ดังนั้นหากต้องผ่อนเดือนละ 1,566 บาท รายได้ต่อเดือน จึงควรจะต้องมีอย่างน้อยที่สุดประมาณ 5,220 - 6,264 บาท

สำหรับบ้านประเภทอื่น ต้องผ่อนดาวน์เท่าใด ต้องกู้ เงินจำนวนเท่าใด ค่าผ่อนชำระจะเป็นเท่าใด อาจขอดูได้จากตารางที่เจ้าของโครงการ หรือธนาคารจัดทำขึ้น หรือ อาจดูได้จากหนังสือคู่มือการซื้อบ้านที่มักจะมีอัตราดอกเบี้ย และตารางอัตราดอกเบี้ยเงินงวดให้ผู้ซื้อพิจารณาได้ หรืออาจจะดูจากตารางคำนวณเงินงวดของ ธอส. หรือ เครื่องคำนวณใน website www.ghbhomecenter.com

สรุปก็คือ หากคุณคิดว่ามีเงินดาวน์พอ และมีรายได้ พอที่จะผ่อนเงินงวดรายเดือนกับสถาบันการเงินได้ตลอด ระยะเวลาที่กู้แล้ว คุณก็สามารถซื้อบ้านได้อย่างไม่มีปัญหา

2. เลือกประเภทบ้าน : จะอยู่บ้านแบบไหนดี ? คอนโด บ้านทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านเดี่ยว

การจะซื้อบ้านประเภทใด ในขั้นแรกคุณต้องประมาณ การทางการเงินดังกล่าวข้างต้นก่อน หากว่าการประมาณ การทางการเงินขั้นต้นดังกล่าวแล้ว พบว่าตนมีเงินออม ที่จะ ดาวน์และผ่อนเงินงวดได้เฉพาะห้องชุดเท่านั้น ปัญหาว่าจะ เลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทใด ก็จะไม่หมดไป เพราะตนเองมี เพียงทางเลือกเดียวคือซื้อห้องชุดเท่านั้น



แต่หากว่าคุณประมาณการทางการเงินขั้นต้นดังกล่าวแล้ว พบว่าตนมีเงินออมที่จะดาวน์และผ่อนเงินงวดได้ทั้งห้องชุดและบ้านทาวน์เฮ้าส์ก็จะเกิดประเด็นทางเลือกขึ้นมาว่าจะซื้อห้องชุดหรือบ้านทาวน์เฮ้าส์ดีกว่า ส่วนบ้านเดี่ยวก็ตัดออกไปได้ ไม่ต้องมาพิจารณาให้เสียเวลาอีกเช่นกัน

แต่หากว่าคุณมีฐานะดี มีกำลังซื้อได้ทั้งห้องชุด บ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวที่มีขายอยู่ในตลาด ทางเลือกคุณก็เปิดกว้างมากขึ้น ข้อนี้ คุณก็จะต้องชั่งน้ำหนักว่าคุณจะซื้อบ้านแบบใด ที่เหมาะสมกับอุปนิสัย ทัศนียม หรือความต้องการของคุณและครอบครัวของคุณมากที่สุด ตัวอย่างเช่น คุณมีเงินออมที่จะดาวน์ได้ประมาณ 400,000 บาท จึงสามารถจะเลือกซื้อบ้านในราคาประมาณ 1.6 - 2.0 ล้านบาทได้ โดยต้องกู้ในวงเงินประมาณ 1.2 ล้าน - 1.6 ล้านบาท (ร้อยละ 70 - 80 ของราคาบ้าน) และผ่อนเดือนละประมาณ 8,950 - 11,950 บาท หากกู้ยืม 20 ปี ในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6.5



คุณจะเห็นได้ว่าราคาบ้านดังกล่าว คุณสามารถจะซื้อได้ทั้งห้องชุด บ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ประเด็นปัญหาคือ ภายในงบประมาณเท่ากันหรือราคาบ้านที่ใกล้เคียงกัน หากคุณพิจารณาว่าจะซื้อบ้านแบบไหนดีใน 3 ประเภทดังกล่าว คุณก็อาจจะพบว่าบ้านแต่ละประเภทต่างก็มี **“ข้อดีข้อเสีย”** ด้วยกันทั้งสิ้น

ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวอาจจะมีข้อดี ตรงที่มีที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง มีบริเวณพื้นที่ที่สามารถปลูกต้นไม้ได้ มีสนามหญ้าให้ลูกได้วิ่งเล่นออกกำลังกาย มีอากาศที่สดชื่นบริสุทธิ์ มีความเป็นเอกเทศและความเป็นส่วนตัวสูง เจ้าของสามารถจะปรับปรุงตกแต่งบ้านและบริเวณบ้านตามใจชอบได้ง่าย

เป็นต้น แต่ข้อเสียสำคัญคือบ้านเดี่ยว ระดับราคา 1.6-2.0 ล้านบาทนี้ ส่วนใหญ่มักจะอยู่แถวชานเมืองของกรุงเทพมหานครหรือในเขตจังหวัดปริมณฑลที่ไกลออกไปมาก เช่น แถวรังสิต มินบุรี สุวินทวงศ์ เป็นต้น ดังนั้นหากต้องทำงานในเขตใจกลางเมืองของกรุงเทพ ก็จะต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายที่สูงมาก

หากคุณเลือกซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ในราคาดังกล่าว ก็จะได้ขนาดแปลงที่ดินที่น้อยลง แต่ก็มีพื้นที่ปลูกต้นไม้ได้บ้างแม้จะน้อยกว่าบ้านเดี่ยว แต่ข้อดีคือจะได้พื้นที่ใช้สอยที่ใหญ่กว่าบ้านเดี่ยว และมีทำเลที่ตั้งที่ไม่ไกลจากใจกลางเมืองมาก สามารถเดินทางไปกลับจากที่ทำงานโดยไม่เสียเวลามากนัก

แต่ถ้าเลือกซื้อห้องชุดในระดับราคา 1.6-2.0 ล้านบาท คุณก็สามารถซื้อห้องชุดที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองมากที่สุด สามารถเดินทางไปกลับจากบ้านไปที่ทำงานได้โดยสะดวก และสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายและเวลาในการเดินทางไปศูนย์การค้าหรือสถานที่ต่างๆ ได้มากทำให้ไม่ต้องตื่นแต่เช้าตรู่เพื่อไปทำงานให้ทันเวลา การอยู่ห้องชุดทำให้มีเวลามากพอในการพักผ่อนและทำภารกิจกับครอบครัว หรือการทำธุรกิจต่างๆ นอกจากนี้ ภายในโครงการและอาคารก็มักจะมีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ พร้อม มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี และหากอยู่ในชั้นสูงๆ ก็สามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์ที่กว้างไกลและมีลมดีด้วย แถมยังไม่ต้องห่วงกังวลในเรื่องน้ำท่วมอย่างเด็ดขาด นอกจากนี้ จะมีนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและสภาพชุมชนให้ดีอยู่เสมออีกด้วย อย่างไรก็ตาม ข้อเสียที่สำคัญที่สุดก็คือการไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง การไม่มีที่ปลูกต้นไม้และสนามให้ลูกหลานได้วิ่งเล่น และการไม่สามารถปลูกสร้างต่อเติมบ้านได้ หากครอบครัวขยายใหญ่ขึ้นในอนาคต

ดังนั้น คุณคงเห็นได้ว่า การเลือกที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทไม่ว่าจะเป็นห้องชุด บ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว จึงมีลักษณะที่ **“ได้อย่างเสียอย่าง”** ผู้ซื้อจึงต้องชั่งน้ำหนักเอาเองว่าจะยอมได้อะไร และจะยอมเสียอะไร ที่จะตรงกับความต้องการอุปนิสัย หรือความใฝ่ฝันของตนเองและสมาชิกในครอบครัวได้มากที่สุด บ้านเดี่ยวที่อยู่ไกลจึงไม่ใช่ว่าจะดีกว่าบ้านทาวน์เฮ้าส์ หรือห้องชุดเสมอไป ที่สำคัญที่สุดในการเลือกประเภทบ้านคือต้องพิจารณาว่าการอยู่อาศัยบ้านนั้นแล้วทำให้เกิดความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย

ความสุขกายสบายใจ และความรู้สึกที่อบอุ่นใจในครอบครัว ได้มากขึ้นเพียงใด

3. เลือกทำเล : จะซื้อบ้านที่ไหนดี ? ย่านใด ชุมชนใด ถนนใด ซอยใด

การจะเลือกซื้อบ้านที่ไหนดี ในขั้นต้นขึ้นกับประเภทที่อยู่อาศัยว่าคุณต้องการบ้านแบบไหน ถ้าต้องการบ้านเดี่ยว ทำเลที่ตั้งก็จะไกลออกไป แต่ถ้าต้องการทำเลที่ใกล้ขึ้นก็อาจได้บ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ และหากต้องการอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองมากที่สุดก็สามารถซื้อห้องชุดได้ นอกจากนี้ราคาบ้านก็มักจะเป็นตัวกำหนดทำเลที่ตั้งอีกด้วยยิ่งราคาบ้าน (ประเภทเดียวกัน ขนาดและคุณภาพใกล้เคียงกัน) ต่ำลงมากเพียงใด ทำเลก็มักจะอยู่ไกลจากชุมชนมากขึ้นเพียงนั้น

สมมติว่าคุณมีงบประมาณพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคา ประมาณ 8 แสนถึง 1 ล้านบาท คุณก็จะมีทางเลือก 2 ทางเท่านั้น คือจะซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ หรือห้องชุด และคุณได้เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียต่างๆ แล้ว คุณตัดสินใจที่จะซื้อบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ ข้อข้อใจต่อมาก็คือ จะเลือกซื้อที่ไหนดี

ในขั้นต้น คุณจะต้องตรวจสอบดูว่า บ้านทาวน์เฮ้าส์ ในราคาประมาณ 8 แสน - 1 ล้านบาท มีขายอยู่ที่ไหนบ้าง? ตั้งอยู่ในย่านชุมชนใด ถนนใด ตำบลใด ทั้งนี้ คุณสามารถตรวจสอบได้จากโฆษณาในหนังสือพิมพ์ต่างๆ ทั้งรายวัน และรายสัปดาห์ และที่สะดวกที่สุดคือดูจากหนังสือที่พิมพ์ขายสำหรับผู้ซื้อบ้านโดยเฉพาะ ซึ่งในปัจจุบันมีอยู่หลายฉบับ ได้แก่ นิตยสาร วัฏสารอาคารที่ดิน วัฏจักรอาคารและที่ดิน 2000, Home Buyers' Guides บ้านพร้อมอยู่ เป็นต้น รวมทั้งจากหนังสือทำเนียบบ้านจัดสรร หรือหนังสือคู่มือซื้อบ้านอื่นๆ

นอกจากนี้ ในยุคที่มีการใช้ internet กันอย่างแพร่หลาย สถาบันการเงิน และผู้ประกอบการจัดสรร ยังจัดทำ website ซึ่งมีการแนะนำบ้านและราคาบ้านในทำเลต่างๆ ให้เลือกจำนวนมาก ซึ่งคุณจะค้นหาได้ โดยคลิกเข้าดูในเว็บไซต์ของบริษัทเหล่านี้ หรือคุณอาจเข้าดูใน **“ศูนย์ซื้อ - ขายบ้านครบวงจรของ ธอส.”** ใน website www.ghbhomecenter.com คุณก็สามารถเลือกประเภทบ้าน ทั้งมือหนึ่งและมือสอง ทั้งของผู้ประกอบการจัดสรร บริษัทตัวแทนนายหน้า หรือของประชาชนทั่วไปที่ฝากขายในทำเลต่างๆ ทั่วประเทศ และในระดับราคาต่างๆ จำนวนมาก

ในกรณีที่การจัดงานมหกรรมบ้าน ซึ่งจัดกันปีละ

หลายครั้ง คุณก็ควรหาโอกาสไปในงานนั้น เพื่อเก็บรวบรวมเอกสารโฆษณามาดู โดยยังไม่ต้องรีบตัดสินใจซื้อในงานนั้น เพราะเห็นประโยชน์ของส่วนลดหรือของแถมในงาน เว้นแต่ว่าคุณเคยไปดูและพิจารณาเปรียบเทียบโครงการนั้นมาก่อนแล้ว

เมื่อได้รายชื่อ หรือรายการบ้านทาวน์เฮ้าส์ในราคาประมาณ 8 แสน - 1 ล้านบาท ว่ามีขายอยู่ที่ไหนบ้าง? ตั้งอยู่ในย่านชุมชนใด ถนนใด ตำบลใดแล้ว ต่อมาคุณก็ต้องพิจารณาว่าจะเลือกซื้อในบริเวณใด ทำเลใด จึงจะเหมาะสมที่สุด

หลักในการเลือกทำเลที่สำคัญที่สุดคือ **“ต้องอยู่ใกล้กับที่ทำงาน”** ของตนเอง (คู่สมรสหรือสมาชิกส่วนใหญ่ในครอบครัว) มากที่สุด หรือสามารถเดินทางไปกลับจากบ้านถึงที่ทำงานได้โดยสะดวกที่สุด เสียเวลาและค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด ทั้งนี้ เพราะทุกคนต้องเดินทางไปทำงานแทบจะทุกวัน ทำเลที่ใกล้ที่ทำงานจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปแล้วระยะเวลาของการเดินทางไปทำงานไม่ควรเกิน 1 ชั่วโมง

ในการพิจารณาทำเลนี้ คุณอาจหาแผนที่กรุงเทพฯ หรือผังบริเวณใกล้ที่ทำงานมาใช้ดูทำเลที่ตั้งของโครงการต่างๆ ที่กำลังเปิดขายและอยู่ในข่ายของการพิจารณาซื้อของคุณ ก็จะช่วยให้การพิจารณาทำได้ง่ายขึ้น

จากนั้นคุณก็อาจจะกำหนดโครงการที่อยู่ในข่ายที่จะพิจารณาประมาณอย่างน้อย 3 - 4 โครงการที่อยู่ในโซนใกล้เคียงกับที่ทำงานของตน หรือสามารถเดินทางไปมาได้โดยสะดวก เช่น ถ้าทำงานอยู่ที่แยกบางกะปิก็ควรหาบ้านที่มีขายอยู่ในย่านดังกล่าวหรืออยู่ในโซนตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครเช่นย่านถนนสุขาภิบาล 1 ย่านถนนสุขาภิบาล 2 ย่านถนนรามอินทรา ย่านถนนรามคำแหง ย่านถนนลาดพร้าว ย่านถนนศรีนครินทร์ เป็นต้น สำหรับบ้านในโซนอื่นที่ไกลออกไป เช่นทางเหนือแถวรังสิต ทางตะวันออกเฉียงใต้แถวสมุทรปราการทางตะวันตกแถวปิ่นเกล้านครชัยศรี หรือทางตะวันตกเฉียงเหนือแถวบางกรวย ไทรน้อย ก็อาจต้องตัดออกไปก่อน

เมื่อได้รายชื่อบ้านที่จะขาย (อาจเป็นบ้านมือสองหรือโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดตัวใหม่) จากการสำรวจเบื้องต้นดังกล่าวแล้ว คุณก็ต้องหาโอกาสไปดูบ้านหรือไปที่สำนักงานขายเพื่อดูทำเลที่ตั้งของโครงการด้วยตนเอง พร้อมกับขอรับโบรชัวร์และสอบถามรายละเอียดอื่นๆ ของ



โครงการ เพื่อใช้พิจารณาเปรียบเทียบในประเด็นอื่นๆ ต่อไป
 หนึ่ง ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ดี นอกจากจะอยู่ไม่ไกลที่ทำงานแล้ว คุณอาจต้องพิจารณาว่า ทำเลเหล่านั้นอยู่ในบริเวณที่ล่อแหลมต่อ “การเวนคืน” หรือไม่ อยู่ในบริเวณที่ดินที่ต่ำที่ น้ำท่วมถึง ได้ง่ายหรือไม่ อยู่ในบริเวณที่สามารถ “เดินทางไปมา” สู่สาธารณูปการต่างๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้าและธุรกิจ ธนาคาร และสถานที่ราชการต่างๆ ได้โดยสะดวกหรือไม่ มีถนนหรือทางเข้าออกที่สามารถเดินทางสู่สถานที่ต่างๆ ได้หลายทิศทางหรือไม่ และหากคุณมีครอบครัวและมีบุตรแล้ว “โรงเรียน” จะเป็นจุดสำคัญที่จะต้องคำนึงถึงเป็นพิเศษด้วย

ในบางครั้ง หากเป็นทำเลใหม่ที่คุณไม่คุ้นเคยมาก่อน คุณอาจสอบถามข้อมูล จากเพื่อนบ้านหรือคนที่อยู่ในบริเวณที่ตั้งของโครงการว่าจากจุดนั้นไปถึงที่ทำงานของคุณหรือสถานที่สำคัญต่างๆ มีอะไรผ่านบ้าง เดินทางโดยรถ



ประจำทางหรือโดยรถยนต์ ใช้เวลานานเท่าใด ในบางครั้งคุณอาจต้องทดลองขับรถหรือเดินทางด้วยตนเอง เพื่อเป็นการทดสอบเวลาที่ใช้ในการเดินทางจริง

ในกรณีของการเลือกทำเลที่ตั้งนั้น บางครั้งโครงการที่เราจะซื้อนั้นยังสร้างไม่เสร็จ และระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการยังไม่ีมากนัก คุณก็ต้องพิจารณาว่าในอนาคตทำเลนั้นจะมี “ถนนตัดผ่าน” หรือมีระบบขนส่งมวลชนเพิ่มขึ้นหรือมี “โอกาสขยายตัวเป็นชุมชนที่เจริญขึ้น” มากเพียงใดในอนาคต เพราะนั่นหมายถึงความสะดวกสบายและมูลค่าที่ดินและบ้านจะเพิ่มทวีสูงขึ้นมากในอนาคต ดังนั้นการเลือกทำเลในบางครั้งจึงเป็นการ “เลือกทำเลในอนาคต” เป็นการเลือกว่าทำเลที่จะเจริญในอนาคต เป็นการซื้ออย่างมอง

การณ์ไกลในระยะยาวเพื่อลูกเพื่อหลานในระยะยาว

4. พิจารณาคุณภาพของบ้าน : การออกแบบอาคารและการก่อสร้างดีไหม ?

เมื่อคุณไปดูทำเลที่ตั้งของบ้านที่มีการเสนอขาย (บ้านมือสองหรือบ้านใหม่ที่สร้างเสร็จแล้ว) หรือโครงการที่เปิดตัวใหม่ นอกจากคุณจะต้องวิเคราะห์ในเรื่องทำเลแล้ว คุณจะต้องพิจารณาถึงคุณภาพของการปลูกสร้างอาคารว่าเหมาะสมหรือไม่ประการใด โดยขั้นแรกให้วิเคราะห์ดูว่า “คุณภาพของบ้านในเชิงการออกแบบ” ว่าดีเลวอย่างไรในประเด็นที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ ดู “ขนาดแปลงที่ดิน” ว่าบ้านสร้างอยู่บนแปลงที่ดินเนื้อที่เท่าใดที่ตารางวา 16-18 หรือ 20 ตารางวา และมีพื้นที่หน้าบ้านให้ปลูกต้นไม้ได้มากแค่ไหน มีที่จอดรถได้กี่คัน จากนั้นจึงพิจารณา “ขนาดบ้าน” ว่ากว้างลึกเท่าใด มีพื้นที่ใช้สอยอาคารที่ตารางเมตร ดู “รูปแบบบ้าน” ว่าเป็นอย่างไร รูปแบบที่เห็นภายนอก “สวยงาม” เป็นที่ถูกใจของเราหรือไม่ ภายในอาคารมีการจัด “พื้นที่ใช้สอย” อย่างไร มีกี่ห้องนอน กี่ห้องน้ำ การวางผังห้องต่างๆ เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องพักผ่อน ห้องครัวลานซักล้าง ได้ส่วนสัมพันธ์กันดีหรือไม่ หน้าบ้านหันไปในทิศทางใด รับลมและแสงแดดได้ดีเพียงใด เป็นที่ถูกใจของเราหรือไม่ เป็นต้น

ต่อจากการพิจารณาคุณภาพด้านการออกแบบ ต่อมาจึงพิจารณาในด้าน “คุณภาพของบ้านเชิงการก่อสร้าง” ว่าดีเลวอย่างไร โดยพิจารณาถึง “วัสดุการก่อสร้าง” ว่ามีการเลือกใช้วัสดุอย่างดีหรืออย่างคุณภาพต่ำราคาถูก ดู “ฝีมือการก่อสร้าง” ว่าพิถีพิถันหรือมีความประณีตมากน้อยแค่ไหน โดยอาจสังเกตจากรอยต่อต่างๆ รอยแตกร้าวของผนัง ความละเอียดของการฉาบปูน การวางวงกบหน้าต่าง การทาสีดีไม่ดี เป็นต้น สำหรับประเด็นของโครงสร้างอาคารหรือ “ความมั่นคงแข็งแรง” หากคุณมีเพื่อนฝูงที่เป็นช่างก็อาจขอความเห็นของเขาบ้างก็ได้

นอกจากนั้น ยังต้องพิจารณาถึง “การตกแต่ง” เพิ่มเติมต่างๆ ด้วย เช่น วัสดุปูพื้นเป็นปาร์เก้ หรือกระเบื้องที่มีคุณภาพสูงเพียงใด ฝ้ามีการตีผนังหรือปลั๊กยธรรมดา ห้องน้ำมีการปูกระเบื้องโมเสกหรือไม่ เหล่านี้เป็นต้น บ้านบางหลัง เช่น บ้านมือสอง อาจมีการแกมแอร์ เครื่องเรือนหรือเครื่องประดับตกแต่งต่างๆ ให้ด้วย ซึ่งจะเป็นส่วนพิเศษเพิ่มเติมให้กับผู้ซื้อ

ในกรณีที่เป็นการซื้อบ้านในโครงการเปิดตัวใหม่ หรือที่ยัง

สร้างไม่เสร็จที่คุณไม่สามารถดูบ้านจริงที่จะขายได้ คุณก็อาจจะขอดู “**บ้านตัวอย่าง**” (Model house) หรือหากไม่มีก็ต้องพิจารณาจาก “**หุ่นบ้านจำลอง**” (house model) ที่เจ้าของโครงการจัดทำขึ้น

5. พิจารณาสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกสวดสบายต่างๆ ในชุมชนรอบบ้าน รอบชุมชน : เป็นอย่างไร มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการต่างๆ ในชุมชน มากน้อยเพียงใด ?

ที่อยู่อาศัยที่ดี ไม่ใช่เพียงแต่พิจารณาเฉพาะ “ตัวบ้านที่ดี” เท่านั้น หากบ้านที่ดีต้องอยู่ “ในชุมชนที่ดีและสภาพแวดล้อมที่ดี” ด้วย ทั้งนี้ เพราะเราไม่เพียงแต่อยู่อาศัยในตัวบ้านเท่านั้น แต่ต้องอาศัยชุมชนนอกตัวบ้านและต้องเกี่ยวข้องกับสัมพันธ์กับเพื่อนบ้านและผู้คนรอบๆ บ้านด้วย

ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงคุณภาพของบ้านแล้ว ก็ต้องให้ความสนใจสำรวจและพิจารณาสภาพแวดล้อมต่างๆ รอบตัวบ้านด้วย

ในกรณีที่คุณจะซื้อทาวน์เฮ้าส์ ตัวบ้านทาวน์เฮ้าส์อาจจะอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร ที่สร้างเสร็จแล้ว หรืออาจจะอยู่ริมถนนในซอยต่างๆ ที่เป็นชุมชนเปิดก็ได้

หากอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จแล้ว คุณก็สามารถดูหรือสังเกตสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านที่เป็นอยู่จริงๆ ได้ง่าย โดยพิจารณาตั้งแต่ “**ขนาดของชุมชน**” ว่าใหญ่หรือเล็ก “**การวางผังชุมชน**” เป็นอย่างไร มี “**ระบบสาธารณูปโภค**” ที่ดีเพียงใด เช่น มีถนนเมนเข้าหมู่บ้านและถนนซอยกว้างใหญ่เพียงใด มีโทรศัพท์ และน้ำประปาเข้าถึงหรือไม่ มีระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วมหรือไม่อย่างไร เป็นต้น มี “**สาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกสวดสบาย**” อะไรบ้างในชุมชน เช่น ตลาด สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล สนามกีฬา สระว่ายน้ำ สโมสรหรือคลับเฮ้าส์ เป็นต้น

นอกจากนั้นอาจพิจารณาถึง “สภาพแวดล้อมทั่วไปของชุมชน” ที่ช่วยก่อให้เกิดการพักผ่อนหย่อนใจและช่วยเสริมสร้างความสุขสดชื่นให้กับชีวิต เช่นการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่เป็นธรรมชาติ มีวิวทิวทัศน์ที่ดี อากาศที่สดชื่นปราศจากมลภาวะจากแหล่งใกล้เคียง การปลูกต้นไม้ในชุมชนที่ให้ความร่มรื่น การมีบึงหรือทะเลสาบใหญ่ในชุมชนหรือชุมชนที่ติดกับสนามกอล์ฟหรือสวนสาธารณะต่างๆ

เป็นต้น

นอกจากสภาพแวดล้อมทางกายภาพดังกล่าวแล้ว บางครั้งคุณจำเป็นต้องพิจารณาถึง “**สภาพแวดล้อมทางสังคม**” ด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง “**เพื่อนบ้าน**” รอบๆ บ้านที่คุณคิดจะซื้อหากเป็นไปได้อีกควรสอบถามว่าเป็นใคร ทำงานอะไร อยู่อาศัยกันอย่างไร มีอยู่บ่อยครั้งที่พบว่าเพื่อนบ้านชอบเลี้ยงสัตว์ หรือชอบดื่มเหล้าเสียงดัง แต่คุณไม่ชอบสัตว์รังเกียจเหล้าและรักสงบ คุณก็อาจรำคาญหรือมีปัญหากับเพื่อนบ้านได้ ดังนั้น การเลือกที่อยู่จึงควรต้องคำนึงถึงเพื่อนบ้านด้วย หากได้เพื่อนบ้านที่มีอุปนิสัยที่คล้ายกัน ชอบหรือรักกิจกรรมต่างๆ ที่เหมือนกัน ก็จะเป็นประโยชน์เพิ่มขึ้นและหากได้อยู่ “**ใกล้ญาติพี่น้อง**” หรือ “**เพื่อนสนิทมิตรสหาย**” ก็จะเป็นดี เพราะสามารถจะฝากฝังหรือพึ่งพาอาศัยกันในเรื่องต่างๆ ได้ง่าย

อนึ่ง นอกจากคุณจะต้องพิจารณาถึงสภาพแวดล้อมดังกล่าวแล้ว ก็ควรคำนึงถึง “**การจัดบริการ**” ต่างๆ ภายในชุมชนด้วย เช่น มีบริการการขนส่งในชุมชน มีรถสองแถวหรือรถมอเตอร์ไซด์ที่บริการถึงเวลาดี ๆ หรือไม่ ซึ่งจำเป็นมากสำหรับคนที่ต้องทำงานกลางคืนและต้องกลับดึก มีบริการด้านการรักษาความปลอดภัย มียามตรวจตราดูแล 24 ชั่วโมงหรือไม่ มีบริการด้านการรักษาความสะอาดและการจัดเก็บขยะมูลฝอย ที่ไม่สร้างปัญหามลภาวะและความเดือดร้อนในการอยู่อาศัยหรือไม่ เหล่านี้เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม หากเป็นบ้านในโครงการเปิดตัวใหม่ คุณก็อาจไม่ทราบสภาพแวดล้อมต่างๆ เหล่านี้ที่ชัดเจน คงพิจารณาได้แต่เพียงสภาพแวดล้อมทางกายภาพจากแผนผังโครงการเท่านั้น ดังนั้นคุณจึงเห็นได้ว่าบ้านมือสองหรือบ้านใหม่ในชุมชนที่สร้างเสร็จแล้ว จึงมีข้อดีที่เด่นชัดในเรื่องของการสามารถพิจารณาสภาพแวดล้อมชุมชนได้อย่างชัดเจนตามที่แท้จริง

อนึ่ง คุณอาจต้องพิจารณาถึงการบริหารชุมชนของ “**นิติบุคคลบ้านจัดสรร**” หรือ “**นิติบุคคลอาคารชุด**” ด้วยว่ามีการจัดระบบการบริหารที่ดีและเข้มแข็งเพียงใด เป็นมืออาชีพหรือไม่ และมีการเก็บค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินกลาง มากน้อยเพียงใดด้วย

6. พิจารณาเจ้าของโครงการ : น่าเชื่อถือมากน้อยแค่ไหน ?

การซื้อบ้านมือสอง หรือบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว ประเด็น



ของการถูกหลอกลวงต้มในเรื่องของคุณภาพอาคารและ
สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการ อาจเกิดขึ้นได้ไม่
มากนัก เพราะคุณพอจะมองเห็นและตรวจสอบได้อยู่แล้ว

แต่ในกรณีที่เป็นการเปิดตัวใหม่ที่ยังไม่
เริ่มก่อสร้าง หรือเริ่มสร้างบางส่วนแล้ว แต่ยังไม่แล้วเสร็จ
หากคุณตัดสินใจซื้อก็อาจเกิดความวิตกกังวลได้ว่าหากวาง
เงินจอง เงินทำสัญญา และผ่อนดาวน์ไปแล้ว จะมีการโกง
หรือการเบี่ยงเกิดขึ้นหรือไม่ บ้านอาจจะไม่ก่อสร้างตามแบบ
หรือใช้วัสดุไม่ตรงกับที่ระบุ การจัดระบบสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการต่างๆ ในชุมชน ไม่เป็นไปตามที่โฆษณาไว้
หรือโครงการอาจจะแล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้มาก
เหล่านี้ เป็นต้น ซึ่งจริงๆ แล้ว โอกาสที่จะเป็นดังว่ามานั้น ก็
อาจจะมีได้ แม้ผู้จัดสรรอาจจะไม่ตั้งใจโกงหรือก่อให้เกิด
ปัญหาขึ้น แต่การบริหารงานที่ผิดพลาดล้มเหลวหรือขาด
ความชำนาญ หรือบริษัทผู้จัดสรรอาจเกิดปัญหาด้านการ
เงินจึงอาจเป็นเหตุให้เกิดกรณีดังที่ผู้ซื้อห้องกังวลอยู่ก็ได้ ดัง
มีเรื่องร้องเรียนไปที่สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) หรือ
มีคดีขึ้นสู่ศาล ก็ไม่น้อยเหมือนกัน

ดังนั้น เพื่อความรอบคอบ และไม่ประมาทเกินไป
คุณในฐานะผู้ซื้อบ้านจึงควรเลือกซื้อบ้านในโครงการที่คิด
ว่ามี “ความเสี่ยงน้อยที่สุด” ในเรื่องนี้ นั่นคือคุณจะต้อง
คำนึงถึง “เจ้าของโครงการผู้จัดสรร” ด้วยว่าเป็นบริษัทใด
มีชื่อเสียงหรือมีประสบการณ์ในการทำโครงการบ้านจัดสรรมา
แล้วมากน้อยเพียงใด ใครเป็นกรรมการผู้จัดการ นำเชื่อถือ
เพียงใด ทุนจดทะเบียนของบริษัทมีมากน้อยเพียงใด ฐานะ
และประวัติทางการเงินของบริษัทเป็นอย่างไร ที่ดินของบริษัท
มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใด บริษัทได้รับใบอนุญาต
จัดสรรและใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาแล้วหรืออยู่ระหว่าง
การขอใบอนุญาต เป็นต้น ซึ่งข้อมูลเหล่านี้ก็ดูได้จากแผ่น
โฆษณาขายของบริษัท หรือคุณอาจจะซักถามเพิ่มเติมใน
บางประเด็นได้จากเจ้าของโครงการหรือจากพนักงานขาย

**7. เปรียบเทียบราคาและคุณภาพกับโครงการอื่น :
ตกลงจะซื้อบ้านของใคร ?**

อย่าลืมนะครับ บ้านราคาแพงมาก ต้องพิจารณาให้
รอบคอบก่อนตัดสินใจซื้อ อย่าดูบ้านเพียงแห่งเดียวแล้วซื้อ
ทันที คุณควรจะพิจารณาเปรียบเทียบอย่างน้อยที่สุดก็ 2 - 3
แห่งที่คุณรู้สึกชอบและอยู่ในข่ายการพิจารณา

จากนั้นคุณต้องเปรียบเทียบทำเล คุณภาพอาคาร

คุณภาพสิ่งแวดล้อมและบริการต่างๆ และความน่าเชื่อถือ
ของผู้ขายหรือบริษัทด้วย คุณอาจประเมินข้อดีข้อด้อยของ
แต่ละโครงการโดยการทำการสำรวจเปรียบเทียบและให้คะแนน
ในแต่ละรายการที่คุณเห็นว่าสำคัญก็ได้

ในการพิจารณาเปรียบเทียบนี้ คุณอาจต้องร่วม
ปรึกษากับญาติพี่น้องหรือมิตรสหายด้วยก็ได้ เพื่อเป็นข้อมูล
เพิ่มเติม แต่ที่สำคัญที่สุดคือหารือกับแฟนหรือคู่ครองของคุณ
รวมทั้งสมาชิกอื่นในครอบครัว เพราะบุคคลในครอบครัวคือ
“ผู้จะอยู่อาศัย” โดยแท้จริง คุณอย่าลืมคำพังเพยของไทย
นะครับ **“ปลูกบ้าน ให้ตามใจผู้อยู่ ผูกอู่ให้ตามใจผู้นอน”**
ดังนั้น คุณจงรับฟังข้อมูลจากพนักงานขายหรือคนนอกบ้าง
ก็ได้ แต่อย่าเชื่อตามง่ายๆ คุณต้องวินิจฉัยด้วยไตร่ตรองด้วย
ตัวของคุณเองเท่านั้น

บางครั้งเมื่อคุณเปรียบเทียบแล้ว บ้านในโครงการหนึ่ง
อาจจะดีกว่าและเหมาะสมกว่าบ้านในโครงการสอง แต่
ราคาก็แพงกว่าด้วย แต่ถ้าเห็นว่าที่แพงกว่าคุณสามารถจ่าย
ได้ และคุ้มกว่าถูกใจกว่า ก็ตัดสินใจเถิด และหากเปรียบเทียบ
ประเด็นต่างๆ แล้ว ปรากฏว่าบ้านในโครงการหนึ่งดี
กว่าอีกโครงการหนึ่งมาก แถมราคาก็ถูกกว่าด้วยก็รีบตัดสินใจ
ซื้อไปเลยครับ ไม่ต้องลังเลอะไรอีก

ข้อควรสังวรไว้ คืออย่าตัดสินใจซื้อบ้านด้วยอารมณ์
หรือ “แรงจูงใจจากผู้ขาย” ในบางครั้งบริษัทอาจส่งเสริม
การขายด้วยการเสนอเครื่องล่อใจเล็กน้อยๆ เช่น ทองคำ ตู้เย็น
โทรทัศน์ เป็นต้น ขอให้คุณบวกล้างเหล่านั้นในราคาขาย หรือ
คิดว่า “ของแถมของแถม” เหล่านั้นเป็นผลพลอยได้เท่านั้นเอง
สำหรับการซื้อบ้านด้วยหวังจะ “ชิงโชค” ที่บริษัทจัดขึ้น ด้วย
หวังฟลุ๊คอยากได้รางวัลใหญ่เช่นรถยนต์ เป็นต้น นับว่าไม่
สมควรเป็นอย่างยิ่ง คุณจะต้อง **“ซื้อบ้านอย่างรอบรู้”** หรือ
“ซื้อบ้านอย่างมีหลัก” ดังได้เสนอมาแล้วเป็นหลักหรือ
แนวทางการพิจารณา จึงจะไม่ใช่ทำให้ผิดหวังหรือเสียใจใน
ภายหลัง

ผมขอย้ำว่าการซื้อบ้านไม่ควรตัดสินใจอย่างเร่งรีบไป
ตามอารมณ์อยาก หรือแรงกระตุ้นจากผู้ขาย ควรจะใช้เวลา
พิจารณาไตร่ตรองให้รอบคอบรอบด้านก่อน จงจำไว้ว่า **“ซื้อ
บ้านอย่างรอบรู้ จะได้อยู่บ้านอย่างสมรัก ซื้อบ้านอย่าง
มีหลัก จะได้ที่พักอย่างสมใจ”**

