

# กู้เงินซื้อบ้าน

## จะคำนวณเงินงวดผ่อนชำระต่อเดือน ด้วยตนเองได้อย่างไร

โดย... พัลลภ กฤตยานวัช  
ผอ.ฝ่ายวิชาการ, ธอส.

### 1. ค่าผ่อนชำระเงินงวด จะมากหรือน้อย ขึ้นกับอะไรบ้าง

มีผู้ซื้อบ้านจำนวนมากที่ได้ซื้อบ้านจัดสรรและกำลังผ่อนดาวนี้อยู่ และเมื่อใกล้กำหนดจะโอน ก็จะต้องแสวงหาแหล่งเงินกู้เงินงวดสุดท้ายเพื่อจะจ่ายให้กับผู้จัดสรร ซึ่งก็มักจะเป็นเงินก้อนโตประมาณร้อยละ 70 - 80 ของราคาบ้าน

และสำหรับผู้ซื้อบ้านมือสอง ก็เช่นเดียวกัน เงินที่มีอยู่ของตนเองมักจะไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านได้ มักจะต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินจำนวนหนึ่ง เพื่อจ่ายชำระค่าบ้านทั้งหมดให้แก่ผู้ขาย

คำถามที่มักเกิดขึ้นเสมอคือ ถ้าต้องกู้จำนวนเท่านี้เท่านี้ ตนจะต้องผ่อนจ่ายเงินงวดเดือนละเท่าใด ทั้งนี้ เพื่อจะได้ประมาณการว่าตนจะสามารถผ่อนไหวหรือไม่

ผมขอเรียนว่าเงินงวดผ่อนชำระหนี้บ้านนั้น จะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับ **ตัวแปร 3 ตัว** คือ **จำนวนเงินที่กู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลา**

หากอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะเวลากู้เท่ากัน หากกู้ในวงเงินที่สูงมากเท่าใด เงินงวดก็จะสูงตามไปด้วย

แต่หากกู้ในวงเงินที่กำหนด เช่น กู้ 1 ล้านบาท จะต้องผ่อนเดือนละเท่าใด อย่างนี้ ก็ขอตอบว่า ขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่กู้ว่ากี่นานเท่าใด และขึ้นกับอัตราดอกเบี้ยว่าธนาคารคิดเท่าใด

ยิ่งกี่ยุ่ นาน เงินงวดที่จะผ่อนต่อเดือนก็จะน้อยลง หากกู้สั้นเงินงวดก็จะสูงขึ้น

ยิ่งอัตราดอกเบี้ยต่ำ เงินงวดก็จะน้อยลง ตรงกันข้าม หากอัตราดอกเบี้ยสูง เงินงวดก็จะสูงตามไปด้วย

ประเด็นคำถามของผู้กู้ คือว่าแล้วจะรู้ได้อย่างไรว่ากู้เท่าใด จะต้องจ่ายเท่าใด หรือว่าจะมีวิธีการคำนวณเงินงวดนี้ได้ด้วยตนเอง ด้วยวิธีการง่ายๆ ได้อย่างไร ?

### 2. การพิจารณาเงินงวดจากตารางสำเร็จรูป

ที่จริงผู้ซื้อบ้านจัดสรร มักจะเห็นตารางการผ่อนชำระเงินงวดที่ผู้จัดสรรได้แจกให้ตอนจะซื้อบ้านแล้วว่าเงินงวดสุดท้ายที่จะกู้ธนาคารนั้นจำนวนเท่าใด และจะผ่อนเดือนละเท่าใด ภายใต้ระยะเวลาที่ต่าง ๆ เช่น 10 ปี 15 ปี 20 ปี หรือ 30 ปี

แต่ประเด็นปัญหาคือตารางที่ผู้จัดสรรแจกให้ นั้น มักจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยในช่วงที่ขาย พอจะมากู้จริง ระยะเวลาที่ต่างกันตั้ง 1 - 2 ปี อัตราดอกเบี้ยก็เปลี่ยนไปมากแล้วเงินงวดจึงไม่เป็นไปตามนั้นแล้ว

นอกจากนี้ แม้ผู้จัดสรรจะนำตารางการชำระเงินงวดของสถาบันการเงินที่ผู้จัดสรรติดต่อไว้ให้กู้มาให้อูใหม่ แต่ผู้กู้ อาจไม่ประสงค์จะกู้กับสถาบันการเงินนั้นก็ได เพราะคิดอัตราดอกเบี้ยแพงกว่าที่อื่น

ผมขอเรียนว่าอัตราดอกเบี้ยมีความหมายแก่ผู้กู้ค่อนข้างมาก เพราะอัตราดอกเบี้ยต่างกันเพียง 1% แต่จะส่งผลให้เงินงวดต่างกันถึงประมาณ 5 - 7% และหากอัตราดอกเบี้ยห่างกัน 2% ค่าผ่อนจะต่างกันถึงประมาณ 11 - 13% ซึ่งนับว่าสูงมากทีเดียว ดังนั้น การหาแหล่งเงินกู้ ผู้กู้จึงควรจะต้องหาจากสถาบันการเงินที่มีดอกเบี้ยต่ำที่สุดเพื่อประหยัดค่าผ่อนชำระ

สำหรับสถาบันการเงินไหน คิดอัตราดอกเบี้ยเท่าใด และจะผ่อนเงินงวดเดือนละเท่าใด ผู้กู้ก็อาจไปขอดูได้จากสถาบันการเงินที่คิดจะกู้ ซึ่งสถาบันการเงินแต่ละแห่งมักจะทำเป็นตารางสำเร็จรูปแสดงจำนวนเงินต้น และเงินงวดรายเดือนที่จะผ่อนชำระในการกู้แต่ละช่วงเวลาเอาไว้ เพื่อให้ลูกค้าทราบ หรือหากผู้กู้ไม่ไปที่สถาบันการเงิน วิธีที่ง่ายที่สุดคือดูจากนิเทศสารเกี่ยวกับบ้าน ซึ่งมักจะลงพิมพ์ตารางการผ่อนเงินงวดของสถาบันการเงินต่างๆ ไว้



### 3. วิธีการคิดคำนวณเงินงวดชำระเงินกู้ต่อเดือน ด้วยตัวเอง

ในการขอกู้เงินจากธนาคาร ผู้กู้จึงควรพิจารณาเปรียบเทียบในเรื่องอัตราดอกเบี้ยของแต่ละสถาบันการเงิน และพิจารณาเปรียบเทียบเงินงวดในระยะเวลาผู้กู้ต่างๆ ว่าตนควรจะกู้ระยะเวลาชานกี่ปี จึงจะสามารถผ่อนได้โดยไม่มีปัญหาผิดเคืองในภายหลัง

อย่างไรก็ตาม ตารางสำเร็จรูปที่สถาบันการเงินต่างๆ ทำขึ้นนั้น จะไม่แสดงเป็นตารางเงินงวดในทุกวงเงินที่ผู้กู้

ต้องการกู้

จึงเกิดคำถามว่า หากผู้ซื้อบ้านต้องการทราบว่ามีเงินจำนวนเท่าใด ระยะเวลาเท่าใด อัตราดอกเบี้ยเท่าใด จะต้องจ่ายเงินงวดต่อเดือนเท่าใด จะมีวิธีการคำนวณได้ด้วยตัวเองอย่างไร ?

วิธีง่ายที่สุด ซึ่งจะช่วยให้ผู้ซื้อบ้านหรือผู้กู้ สามารถคำนวณหาเงินงวดด้วยตนเองได้ในทุกวงเงินกู้ และในอัตราดอกเบี้ยต่างๆ กัน ก็คือการคำนวณจากตารางค่าคงที่ที่ผมจัดทำขึ้นต่อไปนี้

**ตารางแสดงค่าคงที่เพื่อการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อเดือน**

อัตราดอกเบี้ย	ระยะเวลาผู้ (ปี)				
	10	15	20	25	30
1.75%	0.0090898	0.0063206	0.0049413	0.0041179	0.0035724
2.00%	0.0092013	0.0064351	0.0050588	0.0042385	0.0036962
2.25%	0.0093137	0.0065508	0.0051781	0.0043613	0.0038225
2.50%	0.0094270	0.0066679	0.0052990	0.0044862	0.0039512
2.75%	0.0095411	0.0067862	0.0054217	0.0046131	0.0040824
3.00%	0.0096561	0.0069058	0.0055460	0.0047421	0.0042160
3.25%	0.0097719	0.0070267	0.0056720	0.0048732	0.0043521
3.50%	0.0098886	0.0071488	0.0057996	0.0050062	0.0044904
3.75%	0.0100061	0.0072722	0.0059289	0.0051413	0.0046312
4.00%	0.0101245	0.0073969	0.0060598	0.0052784	0.0047742
4.25%	0.0102438	0.0075228	0.0061923	0.0054174	0.0049194
4.50%	0.0103638	0.0076499	0.0063265	0.0055583	0.0050669
4.75%	0.0104848	0.0077783	0.0064622	0.0057012	0.0052165
5.00%	0.0106066	0.0079079	0.0065996	0.0058459	0.0053682
5.25%	0.0107292	0.0080388	0.0067384	0.0059925	0.0055220
5.50%	0.0108526	0.0081708	0.0068789	0.0061409	0.0056779
5.75%	0.0109769	0.0083041	0.0070208	0.0062911	0.0058357
6.00%	0.0111021	0.0084386	0.0071643	0.0064430	0.0059955
6.25%	0.0112280	0.0085742	0.0073093	0.0065967	0.0061572
6.50%	0.0113548	0.0087111	0.0074557	0.0067521	0.0063207

อัตราดอกเบี้ย	ระยะเวลา (ปี)				
	10	15	20	25	30
6.75%	0.0114824	0.0088491	0.0076036	0.0069091	0.0064860
7.00%	0.0116108	0.0089883	0.0077530	0.0070678	0.0066530
7.25%	0.0117401	0.0091286	0.0079038	0.0072281	0.0068218
7.50%	0.0118702	0.0092701	0.0080559	0.0073899	0.0069921
7.75%	0.0120011	0.0094128	0.0082095	0.0075533	0.0071641
8.00%	0.0121328	0.0095565	0.0083644	0.0077182	0.0073376
8.25%	0.0122653	0.0097014	0.0085207	0.0078845	0.0075127
8.50%	0.0123986	0.0098474	0.0086782	0.0080523	0.0076891
8.75%	0.0125327	0.0099945	0.0088371	0.0082214	0.0078670
9.00%	0.0126676	0.0101427	0.0089973	0.0083920	0.0080462
9.25%	0.0128033	0.0102919	0.0091587	0.0085638	0.0082268

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตัวอย่างเช่น ถ้าคุณต้องการกู้เงินซื้อบ้านในวงเงิน 1,000,000 บาท ธนาคารคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6.25 ต่อปี ระยะเวลากู้ 20 ปี จะต้องจ่ายเงินงวดเดือนละเท่าใด ?

วิธีการคำนวณ

เงินงวดรายเดือน = วงเงินกู้ x ตัวเลขในตารางค่าคงที่  
ของอัตราดอกเบี้ย

แถวตั้งที่ตรงกับช่องระยะเวลาที่เลือก

$$= 1,000,000 \times 0.0073093 \quad (i = 6.25, n = 20)$$

$$= 7,309.30 \text{ บาท}$$

ถ้าอัตราดอกเบี้ย เป็นร้อยละ 7.25 ระยะเวลาเท่าเดิม 20 ปี ต้องจ่ายเงินงวดเดือนละเท่าใด

$$= 1,000,000 \times 0.0079038 \quad (i = 7.25, n = 20)$$

$$= 7,903.8 \text{ บาท}$$

จะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1% จาก 6.25% เป็น 7.25% เงินงวดจะต่างกันเป็นเงิน 594.5 บาท หรือคิดเป็น 8.13%

สำหรับผู้ประกอบอาชีพในวงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เช่น ทำงานเป็นเจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อ พนักงานขายบ้านและที่ดิน หรือประกอบอาชีพตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นต้องแนะนำแก่ลูกค้าอยู่เสมอว่า จะกู้เท่าใด ระยะเวลาเท่าใด (กี่ปีก็ได้) อัตราดอกเบี้ยเท่าใด จะต้องผ่อนเงินงวดเท่าใด ผมขอแนะนำให้ใช้อุปกรณ์ช่วยคือเครื่องคำนวณอิเล็กทรอนิกส์ขนาดเล็กแบบใส่กระเป๋าสีเสื้อได้ ประเภทที่เรียกกันว่า FINANCIAL CONSULTANT, REAL ESTATE CONSULTANT หรือ BUSINESS ที่สามารถคำนวณโจทย์การเงินดังกล่าวได้อย่างง่ายดาย และรวดเร็ว เพียงป้อนข้อมูล 3 ตัวและกดปุ่มค่าอีกตัวหนึ่งที่ต้องการเท่านั้น ซึ่งเครื่องคำนวณประเภทนี้ก็มีมากมายหลายยี่ห้อในตลาด ราคาเพียงเงินพันเท่านั้นก็หาซื้อได้แล้ว

หรือหากใครมีคอมพิวเตอร์ จะหาคำนวณจาก Internet website <http://www.ghb.co.th> หรือ GHBhomeCenter.com ของธนาคารสงเคราะห์ หรือจาก websites อื่นๆ อีกจำนวนมาก (ดู Mortgage calculator) ก็ได้

ลองคำนวณดูสิครับ