



**วรากรณ์  
สามโกเศศ**

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

# 'สะสมทุนด้วยบ้านเก่า'

**ค**าถามเกี่ยวกับการเลือกใช้จ่ายเงินระหว่างการบริโภคสิ่งต่างๆ ในปัจจุบันก็นับว่ายากแล้ว แต่การตัดสินใจเลือกใช้จ่ายเงินระหว่างปัจจุบันและอนาคตยิ่งยากกว่า

คำถามเหล่านี้ไม่มีใครสามารถหลีกเลี่ยงได้เลยสำหรับผู้เริ่มต้นชีวิตครอบครัวและผู้ที่เริ่มจะมีฐานะมั่นคงขึ้น คำตอบมีความสำคัญในระดับคอขาดบาดตายทีเดียว

ผู้เขียนขอเอาไอเดียที่เคยเขียนถึงมานำเสนออีกครั้ง

**"พ่อครับ ทำไมเราไม่อยู่บ้านใหญ่สวยเหมือนในโทรทัศน์ พ่อแม่ก็มีเงินไม่ใช่หรือครับ?"** ลูกอาจถามพ่อแม่ที่เริ่มมีฐานะดี อยากย้ายจากบ้านเก่าหลังแรก ที่ซื้อตอนพ่อแม่แต่งงาน คำถามนี้พ่อแม่หลายคู่คงให้คำตอบไม่เหมือนกัน อาจมีบางคู่ที่ให้คำตอบที่ถือว่าชาญฉลาดทางการเงิน

เป็นธรรมชาติของมนุษย์ทุกคนเมื่อมีเงินมากขึ้นก็อยากอยู่อย่างสะดวกสบายมากขึ้น ในต่างประเทศที่มีระบบรักษาระบบภาษีเงินได้เข้มแข็งเขาใช้มูลค่าของบ้านที่เพิ่มขึ้นอย่างผิดสังเกตเป็นมูลฐานสงสัยว่าจะเกิดการทุจริตคอร์รัปชั่น

เมื่อใดที่ผู้ทำงานมีที่ดินและบ้านใหญ่โตขึ้นอย่างผิดปกติ การตรวจสอบเชิงลับก็จะเริ่มขึ้นและอาจตามมาด้วยการสอบสวน (ถ้าใจเราเข้าไปปล้นบ้านจำนวนถึง 11 คน ก็เป็นเหตุน่าสงสัยเจ้าของทรัพย์สินเหมือนกันว่าทำไมถึงมีทรัพย์สินมากขนาดให้ทีมฟุตบอลเข้าไปชน)

**เหตุที่ใช้มูลค่าบ้านเป็นชนนนี้ก็เพราะเมื่อมีเงินก็มักอดไม่ได้ที่จะต้องนำมาใช้จ่ายเพื่อความสะดวกสบาย และสิ่งใดเล่าที่อยู่ใกล้ตัวมนุษย์เป็นเวลายาวนานในแต่ละวันและมีผลกระทบต่อความสะดวกสบายมากเท่าบ้าน**

**ป**ระเด็นบ้านกับความสุขทำให้เห็นความจริงข้อหนึ่ง คนมีบ้านหลังใหญ่ที่เต็มไปด้วยความ



สะดวกสบายแต่หาความสุขใจจากบ้านไม่ได้เพราะขาดครอบครัวที่อบอุ่นหรือได้ทำสิ่งชั่วร้ายไว้ในอดีตและเกรงว่ามันจะตามมาหลอกหลอน เป็นคนน่าสงสาร อย่างยิ่ง ดังทำนองที่ว่าเงินซื้อเตียงได้แต่ซื้อการนอนหลับไม่ได้ เงินซื้ออาหารได้แต่ซื้อความอยากกินไม่ได้ เงินซื้อยาและวิตามินได้แต่ซื้อความแข็งแรงของร่างกายไม่ได้ เงินซื้อเพื่อนได้แต่ซื้อความจริงใจไม่ได้ เงินซื้อได้เกือบทุกสิ่งแต่ซื้อความสงบแห่งจิตใจไม่ได้ ฯลฯ

พ่อแม่ที่ให้คำตอบชาญฉลาดทางการเงินสำหรับคำถามข้างต้นอาจเป็นว่า **"การทนอยู่บ้านหลังแรกของเราต่อไปถึงแม้พ่อแม่จะมีเงินซื้อบ้านหลังใหญ่กว่าคือการสะสมทุนสำหรับการศึกษาของลูกและการมี**

**ฐานะมั่นคงยิ่งขึ้นในอนาคต"**

พ่อแม่อาจซื้อบ้านสวยหลังใหม่โดยขายบ้านเก่าและกู้ยืมเงินก้อนใหญ่เพิ่มเติม ทุกคนได้ความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น แต่ก็ต้องจ่ายอย่างแพงในรูปของดอกเบี้ย (เงินกู้ 5 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ผ่อนชำระ 20 ปี ต้องจ่ายเงินรวมทั้งสิ้น 7.92 ล้านบาท ซึ่งหมายถึงจ่ายดอกเบี้ยเป็นเงิน 2.92 ล้านบาท) และจ่ายในรูปของโอกาสที่เสียไปในการสะสมทุนเพื่อความมั่นคงของฐานะการเงินยิ่งขึ้นในอนาคต

สมมุติว่าแทนที่จะกู้เงินเพื่อซื้อบ้านหลังใหม่แต่ทนอยู่บ้านหลังเก่าโดยกู้เงินมาปรับปรุงให้ดีขึ้น และเอาเงินที่เหลือไปดาวน์ที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นคอนโด

อพาร์ทเมนต์ และเอาค่าเช่ามาผ่อนชำระในแต่ละเดือน หากกระทำอย่างนี้ในที่สุดเมื่อผ่อนครบก็จะมี “เครื่องปั๊มเงิน” ไว้ในครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนี้จะให้ผลตอบแทนในรูปแบบของค่าเช่าไปอีกนานเท่า นานบวกมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

หากปรารถนาจะขายในอนาคตก็จะได้เงินก้อนใหญ่มาใช้ ทั้งหมดนี้มาจากเงินคาวนบ้านเพียงก้อนเดียวเท่านั้น

**ถ**้าครอบครัวมีรายได้มากก็อาจทำแบบนี้ได้หลายหลัง โดยแต่ละหลังต้องเลือกทำเลที่ดี มีคนอยู่อาศัยหนาแน่น หาก “อยู่กินต่ำกว่าฐานะ” จนมีเงินออมและลงทุนเช่นนี้อย่างระมัดระวังไม่โลดโผนแล้วในเวลาไม่นานก็จะมี “เครื่องปั๊มเงิน” อยู่หลายเครื่อง เป็นปั๊มที่ไม่ต้องทำงานออกแรงก็มีเงินไหลเข้าบ้าน เป็นปั๊มที่ไม่เกี่ยงอายุเจ้าของและมีศักยภาพที่ปั๊มเหล่านี้จะมีมูลค่าสูงขึ้น และเมื่อถึงตอนนั้นจะมีบ้านหลังใหญ่อีก 2 หลังแถมให้การศึกษาที่ดีที่สุดแก่ลูกก็ยังได้

ถ้ากู้เงินซื้อบ้านหลังใหญ่ที่ต้องผ่อนชำระสูงจนไม่มีเงินเก็บพอที่จะเอาไปลงทุนในสิ่งอื่นหรือสร้าง “ปั๊มเงิน” แล้ว ถึงจะมีความสุขกับบ้านหลังใหญ่แต่ก็ต้องจ่ายดอกเบี้ยสูงและเสียโอกาสที่จะมี “เครื่องปั๊มเงิน”

การปรับเปลี่ยนบ้านช่องเมื่อมีฐานะดีขึ้น พึงกระทำด้วยความระมัดระวังอย่างสมฐานะและพอเหมาะพอควร “การทนอยู่บ้านหลังเก่าคือการสะสมทุน” (อย่างน้อยก็ชั่วระยะเวลาหนึ่ง จนกว่าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมากมาย) นี้แหละคือความลับหนึ่งของการสร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคงในอนาคตของครอบครัว

ในยุคของการหันเหกับน้ำท่วมนี้ การมีบ้านหลายหลังในหลายพื้นที่ก็ถือการกระจายความเสี่ยงของมูลค่าทรัพย์สิน แต่ถึงกระนั้นก็ไม่อาจหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการประสบภัยในภาพรวมไปได้อยู่ดี