

“เพื่อนชำระ” เหนือกว่า “เช่าบ้าน”



การอยู่ในบ้านที่กำลังผ่อนชำระหรือเช่าอาศัยมีความหมายที่แตกต่างกันมากในเชิงของความมั่นคงทางการเงินในอนาคต ข้อแตกต่างนี้เป็นเรื่องที่น่าคำนึงถึงอย่างยิ่ง

การจ่ายค่าเช่าบ้านคือการจ่ายค่าบริการของการอยู่อาศัยในเคหสถาน ไม่ว่าจะจ่ายเงินกี่เดือนก็ปี ผู้เช่าก็ไม่มีโอกาสที่จะเป็นเจ้าของเคหสถานนั้น ในกรณีของการผ่อนชำระนั้น ผู้ผ่อนได้อยู่อาศัยในเคหสถานนั้นเช่นเดียวกันโดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่า เพราะเป็นบ้านของตนเอง เงินที่จ่ายออกไปนั้นคือเงินผ่อนชำระเงินกู้แก่สถาบันการเงินที่ได้จ่ายเงินก้อนเพื่อซื้อบ้านให้ไปก่อน (ผู้ผ่อนชำระไม่มีเงินก้อนใหญ่ซื้อบ้านทันที จึงกู้เงินก้อนใหญ่จากสถาบันการเงินมาซื้อบ้านและผ่อนชำระเป็นงวดๆ)

พูดสั้นและง่าย ๆ คือ ตราบที่เช่าบ้านอยู่ ไม่มีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านหลังนั้น แต่หากกู้เงินมาซื้อบ้านและผ่อนชำระเป็นงวดๆ วันหนึ่งก็จะได้เป็นเจ้าของบ้าน

อะไรที่ทำให้เป็นกรณีของการเช่าบ้านหรือกรณีของการผ่อนชำระคำตอบคือเงินดาวน์บ้าน เงินดาวน์จะต้องเป็นเงินสดซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในระดับเงินสด ถ้าถามต่อไปว่าเงินดาวน์จะเกิดขึ้นได้อย่างไรตอบสั้นๆ คือมาจากเงินออม ซึ่งเป็นเงินสะสมจากรายได้จากการทำงานมากกว่ารายจ่าย หรือจากการ “กินอยู่ต่ำกว่าฐานะ” กล่าวคือถึงสามารถจะกินอยู่ได้ตามฐานะของเงินเดือนที่มี แต่ก็กินอยู่ต่ำกว่าเพื่อว่าจะได้มีเงินเหลือเก็บเป็นเงินออม

เช่ากับผ่อนนั้นต่างกัน?

ขออธิบายเพื่อให้เห็นชัดเจน สมมติว่าเป็นบ้านหลังเดียวกัน สำหรับกรณีเช่าบ้านและกรณีผ่อนชำระ ข้อแตกต่างของสองกรณีมีดังนี้ (1) สำหรับการผ่อนชำระ เงินผ่อนแต่ละเดือนคือกำไรเงินที่ไหลเข้าไปสู่การเป็นเจ้าของบ้าน ในขณะที่ค่าเช่าบ้านแต่ละเดือนคือเงินค่าบริการ

ซึ่งชำระกันตราบใดที่เช่าอาศัยอยู่โดยไม่มีความหวังในการเป็นเจ้าของบ้าน (2) การมีบ้านของตัวเองคือการมีเสรีภาพในการอยู่อาศัยและดัดแปลง ตลอดจนมีความเป็นอิสระในการพึ่งพาตนเอง ซึ่งต่างจากการเช่าอาศัยโดยสิ้นเชิง (3) การผ่อนชำระให้ความหวัง เพราะเมื่อผ่อนกันครบก็ได้เป็นเจ้าของบ้านอย่างเต็มภาคภูมิตามกฎหมาย มูลค่าบ้านมักสูงขึ้น และถ้าขายก็จะได้เงินก้อนใหญ่ หรือหากให้คนอื่นเช่าก็จะได้รายได้ ซึ่งเป็นรายได้ที่ไม่ต้องออกแรงเป็นเวลาอีกยาวนาน (4) ในแต่ละเดือนการผ่อนชำระเสมือนกับมีคนอื่น “อนุญาต” ให้อยู่บ้านหลังนี้โดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่า (อย่าลืมว่าเงินที่ผ่อนชำระนั้นเป็นการชำระเงินกู้ก้อนใหญ่ ไม่เกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าเช่าแต่อย่างใด) ซึ่งการ “อนุญาต” นี้มีมูลค่าเป็นเงินที่มองไม่เห็น คล้ายกับกรณีปลูกมะม่วงไว้หลังบ้านเรา ซึ่งเสมือนมีคน “อนุญาต” ให้กินมะม่วงฟรี มะม่วงนี้หากไม่ “อนุญาต” แต่เอาไปขายก็จะได้เป็นเงิน ดังนั้นการ “อนุญาต” นี้แท้จริงแล้วคือการมอบสิ่งที่เป็นเงินเป็นทองที่มองไม่เห็นให้

พูดง่าย ๆ คือ กรณีของการผ่อนชำระนั้นเป็นการไม่ต้องจ่ายค่าเช่า (เงินที่ชำระรายเดือนนั้นเป็นการชำระเงินกู้) และทุกเดือนได้ขยับเข้าไปใกล้ความเป็นเจ้าของบ้านโดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่า หรือเสมือนกับมีคนให้เงินเรา

การผ่อนชำระบ้านจึงเหนือกว่าการเช่าบ้านอย่างเทียบกันไม่ได้ ซึ่งข้อแตกต่างคือเงินดาวน์บ้าน อย่างไรก็ตามการเช่าบ้านไม่ใช่เรื่องโง่เขลา เพราะสำหรับหลายคน การเช่าบ้านคือการออมเงินในขั้นต้นของชีวิตเพื่อสะสมเงินดาวน์ ซึ่งจะนำไปสู่กรณีของการผ่อนชำระมีบ้านเป็นของตัวเองในที่สุด

ที่อาจเรียกว่าโง่เขลาคือการเช่าบ้านไปตลอดโดยขาดการวางแผนใช้เงินในชีวิต โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าเอาเงินไปผ่อนรถยนต์ (ซึ่งมีมูลค่าลดลงตลอดอย่างสวนทางกับมูลค่าบ้าน) แทนที่จะผ่อนบ้าน

เนชั่น