



อย่านึกว่าบ้านที่ผ่อนเป็นของเรา

หากบ้านหลังใหญ่ รถยนต์คันหรู บ้านพักผ่อนต่างจังหวัด ล้วนมาจากการกู้ยืมและกำลังผ่อนส่งอยู่ โดยแท้จริงแล้วมันไม่ใช่สมบัติของคุณเลย หากไม่เชื่อลองไปดูโฉนดหรือเอกสารแสดงสิทธิความเป็นเจ้าของดูก็ได้

สิ่งที่ท่านได้ทำไปในกรณีข้างต้นก็คือ ได้นำรายได้ในอนาคตของท่านและ/หรือของครอบครัว (ด้วยการกู้ยืมเงินก้อนใหญ่) มาใช้ในปัจุบัน โดยคาดหวังว่าในช่วงเวลาข้างหน้า รายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะสามารถชดใช้เงินที่กู้มาได้ครบถ้วน

กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินเหล่านี้ ในทางกฎหมายเป็นของสถาบันการเงินที่ท่านกู้ยืมมา ต่อเมื่อท่านใช้หนี้เขาได้ครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์เหล่านี้จึงจะตกมาเป็นของท่าน ถ้าหากกระหว่างทางเกิด "อุบัติเหตุ" ขึ้นไม่สามารถชำระได้ ทรัพย์สินเหล่านี้ก็จะถูกยึดไป และท่านอาจต้องจ่ายเงินเพิ่มอีกด้วย หากมูลค่าทรัพย์สินเหล่านั้นไม่เพียงพอกับยอดหนี้ที่ค้างอยู่ ท่านจะหาเงินเพิ่มเติมจากไหนในยามนั้น ท่านเป็นคนต้องตอบคำถามเอง ไม่มีใครที่สามารถตอบแทนท่านได้

ที่กล่าวมานี้เพื่อเตือนใจผู้กู้เงินก้อนโต ว่าอย่าได้นึกสภาพองใจว่าท่านเป็นเจ้าของมัน เพียง "อุบัติเหตุ" บางประการก็สามารถทำให้สิ่งเหล่านี้หลุดลอยจากมือท่านไปได้

"อุบัติเหตุ" ประการแรกคือ รายจ่ายของครอบครัวสูงขึ้นอย่างไม่คาดฝัน อันเนื่องมาจากความเจ็บป่วยอย่างหนักของสมาชิก

จนทำให้ต้องเสียเงินทองไปมาก หรือมีความจำเป็นต้องใช้เงินก้อนใหญ่ จะด้วยเหตุผลใดก็แล้วแต่ เมื่อรายได้ที่เหลือหลังจากหักรายจ่ายก้อนใหญ่ไปแล้วลดลงอย่างต่อเนื่องสักระยะหนึ่ง ปัญหาในการผ่อนใช้เงินกู้ก็จะเกิดขึ้น

"อุบัติเหตุ" ประการที่สองคือ รายได้ของท่านไม่ได้เพิ่มขึ้นดังที่คาดหวังไว้ แต่อาจลดลงเพราะการตกงานหรือเปลี่ยนงาน หรือธุรกิจที่เคยรุ่งโรจน์กลับร่วงโรยจนต้องการเงินลงทุนใหม่ แต่เมื่อท่านมีภาระผูกพันอยู่กับเงินก้อนใหญ่ที่ต้องจ่ายในแต่ละเดือน ท่านก็ขาดความคล่องตัว

"อุบัติเหตุ" ประการที่สามคือ ไม่มีใครรู้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับค่อนข้างต่ำที่ท่านกำลังสนุกกับการกู้ยืมอยู่นั้น มันจะสูงขึ้นมากมายน้อยเพียงใดในช่วงเวลา 15-25 ปีข้างหน้า ซึ่งเป็นระยะเวลาของการผูกพันที่ยาวพอควร และเมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ท่านก็ต้องผ่อนชำระในแต่ละเดือนเพิ่มขึ้น โดยสถาบันการเงินไม่จำเป็นต้องบอกล่วงหน้า

ยกตัวอย่างเช่น ท่านกู้เงินมา 5 ล้านบาท ระยะเวลากู้ 25 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ท่านผ่อนชำระเดือนละประมาณ 36,950 บาท ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นเป็นร้อยละ 12.5 ในแต่ละเดือนท่านก็ต้องผ่อนชำระประมาณ 54,550 บาท (เพิ่มขึ้น 17,600 บาทต่อเดือน) นี่คิดตามวิธีการคิดดอกเบี้ยที่เป็นสากล

ถ้าท่านอยากรู้ว่าเงินต้น 5 ล้านบาท กู้ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 เวลา 25 ปี ผ่อนเดือนละ 36,950 บาท ท่านจ่ายเงินทั้งหมดเท่าใด คำตอบก็คือ 11.09 ล้านบาท ถ้าเงื่อนไขเดียวกัน แต่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.5 จะจ่ายรวมทั้งหมด 16.37 ล้านบาท (จ่ายเพิ่มขึ้น 5.28 ล้านบาท) นี่แหละครับคืออำนาจของอัตราดอกเบี้ย

ผู้เชี่ยวชาญทางการเงินแนะนำว่า เพื่อความปลอดภัยจากปัญหาอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อมีเงินเหลือสำหรับการสร้างความมั่งคั่งในอนาคต จึงไม่ควรกู้เงินมาซื้อบ้านหรืออสังหาริมทรัพย์ (ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้) ที่มียอดสูงเกินกว่าหนึ่งเท่าของรายได้ครัวเรือนในหนึ่งปี

ถ้าใช้หลักการนี้ ท่านสมควรจะกู้เงิน 5 ล้านบาท มาซื้อบ้านก็ต่อเมื่อท่านและคู่ชีวิตมีรายได้รวมกันทั้งปีไม่ต่ำกว่า 2.5 ล้านบาท หรือไม่ต่ำกว่าเดือนละ 208,000 บาท ตลอดระยะเวลาของการกู้เงิน ☺