



# การซื้อบ้านและกู้เงินจากธนาคาร :

## ความเสี่ยงและแนวทางป้องกัน

ผู้ที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง ต่างก็ใฝ่ฝันจะมีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองทั้งสิ้น แต่ความใฝ่ฝันนั้น จะไม่มีทางเป็นจริงไปได้เลย ถ้าไม่มีเงินเพียงพอ เพราะว่าการซื้อบ้านสักหลังหนึ่งนั้น ราคาไม่ใช่น้อยๆ อย่างข้าวของอื่นๆ ไม่ใช่เป็นพันเป็นหมื่นแต่เป็นแสนหรือเป็นล้านทีเดียว การซื้อบ้านหลังแรกเป็นของตัวเอง จึงมีน้อยคนนักที่มีเงินมากพอที่จะซื้อด้วยเงินสด ส่วนใหญ่จะต้องซื้อโดยอาศัยเงินเก็บของตนส่วนหนึ่งเป็นเงินดาวน์ ส่วนที่เหลือมักจะต้องขอกู้เงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินแทบทั้งสิ้น

การซื้อบ้านจึงถือได้ว่าเป็น **“การซื้อครั้งที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในชีวิต”** โดยเฉพาะ **“บ้านหลังแรก”** ของครอบครัวแล้ว ต้องใช้เวลาเก็บหอมมอมริบสะสมเงินนานหลายปีทีเดียวว่าจะมีเงินก้อนใหญ่พอที่จะเป็นค่าเงินดาวน์ เพื่อซื้อบ้านได้ แถมยังต้องกู้ เงินจากธนาคาร และผ่อนเงินงวดอีกนานนับสิบยี่สิบปี

จากประสบการณ์ที่ผ่านมา พบว่ามีบุคคลจำนวนไม่น้อย แม้จะซื้อบ้านได้แล้วแต่ก็ต้องผิดหวัง และเสียใจในภายหลัง เนื่องจากไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ในภายหลัง จนบ้านต้องหลุดลอยไป ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากการรีบตัดสินใจซื้อ โดยไม่ได้พิจารณาไตร่ตรองให้รอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการไม่ได้ประมาณการเงินตนเองอย่างถูกต้อง ทำให้เกิดปัญหาเงินฝืดขึ้นในภายหลัง จนธนาคารต้องฟ้องร้องบังคับจำนวนก็มี สุดท้ายก็ต้องขายบ้านของตนไปใน **“ราคาที่ขาดทุน”** ในลักษณะของการร่อนเงินเพื่อชำระหนี้ หรือต้องถูกบังคับขายทอดตลาดไปในราคาที่ต่ำมากอย่างน่าเสียดาย

ดังนั้น การซื้อบ้านและผ่อนบ้าน จึงเป็นสิ่งที่ควรจะต้องมีการวางแผนการเงินให้รอบคอบ ไม่ให้เกิดความเสี่ยงหรือปัญหาเดือดร้อนขึ้นมาในภายหลังได้

บทความนี้ จึงมุ่งให้ผู้ซื้อบ้านและกู้เงินผ่อนบ้าน ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และแนวทางป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้โดยไม่ประมาท

### 1. ความเสี่ยงในการสูญเสียเงินดาวน์ จาก การกู้เงินแล้วไม่ได้รับอนุมัติตามขอ

มีผู้ซื้อบ้านจำนวนหนึ่งที่ตัดสินใจซื้อบ้านโดยวางเงินดาวน์ไปบางส่วน เช่น 20% ของราคาซื้อขาย โดยคิดว่าจะสามารถกู้เงินจากธนาคารที่เหลือได้ประมาณ 80% ตามที่ผู้ขายบอก หรือตามที่ธนาคารประกาศ แต่ความจริงแล้ว ในการขอกู้เงินนั้น ผู้กู้อาจไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้ตามวงเงินที่ต้องการหรือที่ยังขาดอยู่ก็ได้ ตัวอย่างเช่น

#### 1) กรณีมูลค่าประเมินต่ำกว่าราคาซื้อขาย :

ธนาคารแม้จะประกาศว่าให้กู้สูงสุดใวงเงิน 80% ของราคาซื้อขายแต่ในทางความเป็นจริง จะถือเอามูลค่าประเมินเป็นเกณฑ์ด้วย โดยหาก มูลค่าประเมินต่ำกว่าราคาซื้อขาย ก็จะใช้มูลค่าประเมินเป็นฐาน ตัวอย่างเช่น ซื้อมา 1 ล้านบาท ดาวน์แล้ว 200,000 บาท และขอกู้ 800,000 บาท หากธนาคารประเมินเพียง 9 แสนบาท วงเงินกู้สูงสุดที่จะได้รับคือ 720,000 บาท (900,000 X 80%) ดังนั้น ผู้กู้ก็จะมีเครดิตดีเพียงใด ก็จะถูกเงื่อนไขให้กู้สูงสุดนี้ลอคไว้ ซึ่งหากเป็นเช่นนี้ ผู้กู้จะต้องหาเงินอีก 80,000 บาท มาเพิ่มให้กับผู้ขาย หากหาไม่ได้ ก็จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์กันได้

#### 2) กรณีผู้กู้เครดิตไม่ดี :

ในการพิจารณาให้กู้เงินของธนาคารนั้น นอกจากธนาคารจะกำหนดวงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio) แล้วธนาคาร ยังจำเป็นต้องวิเคราะห์เครดิต (creditworthiness) หรือความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ด้วย ดังนั้น กรณีที่ผู้กู้ต้องการวงเงิน 80% ของราคาซื้อขาย หรือของมูลค่าประเมินแต่เมื่อธนาคารวิเคราะห์เครดิตของผู้กู้ เช่น หลักฐานรายได้ เงินออม หนี้สิน เป็นต้น แล้ว อาจจะไม่อนุมัติเงินกู้ หรืออนุมัติใวงเงินกู้ที่ต่ำกว่าที่ขอมาก็ได้ ตัวอย่างเช่น ขอกู้ 800,000 บาท แต่ธนาคารอนุมัติเพียง 700,000 บาท ซึ่งหากเป็นเช่นนี้ ผู้กู้จะต้องหาเงินอีก 100,000 บาท มาเพิ่มให้กับผู้ขาย หากหาไม่ได้ ก็จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์กันได้

ดังนั้น ทั้ง 2 กรณี ดังกล่าว หากผู้กู้ไม่มีเงินออมเพียงพอ และไม่สามารถหาเงินจากแหล่งอื่นได้ การซื้อขายและการโอนกรรมสิทธิ์ก็จะไม่เกิด ในกรณีเช่นนี้ ผู้กู้ก็อาจต้องสูญเสียเงินค่างที่วางไปแล้วก็ได้ รวมทั้งสูญเสียเวลา ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการซื้อขายหรือการกู้เงิน รวมทั้งสูญเสียอารมณ์ความรู้สึกที่ไม่ดีที่ไม่ได้บ้านตามต้องการอีกด้วย

แนวทางป้องกันความเสี่ยงในการสูญเสียเงินค่าง ได้แก่

1) ผู้กู้ควรมีเงินออมที่มากกว่า 20% ของราคาซื้อขาย เมื่อเหลือเมื่อขาดไว้ กรณีที่ธนาคารให้กู้น้อยกว่าวงเงินกู้ที่ต้องการ ก็ยังสามารถใช้เงินออมนั้นจ่ายผู้ขายในส่วนของขาดได้

2) ผู้กู้ควรเรียนรู้ว่าธนาคารใช้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่ออย่างไร และควรเตรียมความพร้อมทุกด้านตามหลักเกณฑ์นั้น เช่น ไม่เป็นผู้ค้างชำระหนี้บัตรเครดิต หรือหนี้อื่น เนื่องจากธนาคารสามารถตรวจสอบได้จากรายงานเครดิตบูโร เป็นต้น

3) ผู้ซื้อบ้าน ควรมีข้อตกลงกับผู้ขายว่า แม้ชำระเงินค่างไปแล้ว หากยื่นกู้เงินแล้ว ธนาคารไม่อนุมัติสินเชื่อ หรือได้รับอนุมัติน้อยกว่าที่ต้องการ ผู้ขายยินดีคืนเงินค่างนี้ให้ทั้งหมดหรือบางส่วน

## 2. ความเสี่ยงจากการกู้เงินได้แล้วไม่สามารถชำระหนี้ธนาคารได้

ในกรณีที่ผู้กู้สามารถกู้เงินตามที่ต้องการจากธนาคารและมีการโอนกรรมสิทธิ์กันแล้ว ผู้กู้ก็มีฐานะเป็นลูกหนี้ (ผู้จำนอง) ที่มีหน้าที่ต้องชำระหนี้กับธนาคารผู้เป็นเจ้าของ (ผู้รับจำนอง) เป็นรายเดือน ทุกเดือน ตามเงินงวดที่กำหนด

ในการชำระหนี้รายเดือนนั้น ผู้กู้อาจไม่สามารถชำระหนี้ได้เป็นปกติ เนื่องจากต้องเผชิญกับปัญหาความเสี่ยงทางการเงิน ที่อาจเกิดขึ้นจากสาเหตุหลายประการ ตัวอย่างเช่น

- 1) **เคราะห์ร้ายของชีวิต** : ได้แก่ ตาย เจ็บป่วย หย่าร้าง ถูกโจรกรรม เป็นต้น ทำให้ไม่มีเงินมาชำระหนี้ได้
- 2) **เคราะห์การงาน** ได้แก่ ตกงาน (ถูกปลด ถูกให้ออกจากงาน) ถูกลดเงินเดือนหรือค่าจ้าง จากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ธุรกิจ การค้าซบเซา

หรือประสบภาวะขาดทุนเป็นต้น ทำให้รายได้มีไม่เพียงพอในการชำระหนี้

3) **เคราะห์ธรรมชาติ** ได้แก่ ถูกวาตภัย อุทกภัย อัคคีภัย หรือวินาศภัยอื่นๆ ทำให้ทรัพย์สินเสียหาย หรือต้องมีภาระค่าใช้จ่ายสูงขึ้นจึงไม่สามารถมีเงินชำระหนี้ได้

4) **ภาระค่าใช้จ่ายในครอบครัว** ได้แก่ การต้องให้การศึกษา เลี้ยงดูบิดา มารดา นูตรีดา หรือญาติพี่น้อง ที่มากขึ้นกว่าเดิมในปีต่อๆ มา เป็นต้น ทำให้รายได้ เหลือไม่เพียงพอในการชำระหนี้เงินกู้

5) **ภาระหนี้สินอื่น** ได้แก่ การก่อหนี้ของผู้กู้เพื่อการลงทุน หรือการอุปโภคหรือบริโภคอย่างอื่น เช่น ซื้อรถยนต์ หนี้บัตรเครดิต เล่นการพนันแพ้ต้องจ่ายเงินให้เขา เป็นต้น ทำให้ไม่มีเงินพอที่จะส่งงวดค่างบ้าน

6) **ภาระเงินงวดที่สูงขึ้นจากการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้น** ได้แก่ กรณีที่มีการกู้เงินจากธนาคาร ในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น เช่น 1 - 3 ปี และหลังจากนั้น ปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว) ซึ่งในปีที่กู้เงินนั้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้นั้นต่ำ แต่ในปีต่อๆ มา (เช่น 2-3 ปีต่อมา) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ปรับตัวสูงขึ้นมากจนทำให้เงินงวดเดิมที่ชำระต่อเดือนไม่เพียงพอในการตัดดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (และจะทำให้เงินงวดไม่สามารถตัดเงินต้นได้เลย) เป็นเหตุให้ธนาคาร ต้องปรับเงินงวดสูงขึ้น หากเงินงวดนั้นสูงมากกว่าเงินออมรายเดือนที่ผู้กู้มีอยู่ ก็จะทำให้เกิดปัญหา Payment shock คือผู้กู้ไม่สามารถชำระเงินงวดที่ปรับใหม่ได้

การที่ผู้กู้ อาจไม่สามารถชำระหนี้ได้เป็นปกติ นั้น จะส่งผลให้ธนาคารคิด **อัตราดอกเบี้ยผิดนัด** หรือที่เรียกว่า “Late charge” ซึ่งจะเป็นอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยปกติมาก และหากค้างชำระหนี้เกินกว่า 3 เดือน และยังไม่สามารถประนอมหนี้กับธนาคารได้ ธนาคารจะดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อการบังคับจำนอง ยึดทรัพย์และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้กู้ต่อไป



แนวทางป้องกันความเสี่ยงในการไม่สามารถชำระเงินงวด ได้แก่

1) ผู้ซื้อบ้าน ไม่ควรซื้อบ้านราคาสูงเกินตัว หรือกู้เงินในวงเงินที่สูงเกินขีดความสามารถทางการเงินของตน โดยเงินงวดที่ชำระธนาคารนั้น ไม่ควรเกิน 30% ของรายได้

2) ผู้กู้ควรมีเงินออมหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของครอบครัวแล้ว และหลังจากหักภาระเงินงวดที่ต้องชำระต่อเดือนแล้ว ก็ยังมีเงินออมส่วนหนึ่งเหลืออยู่ เพื่อเป็นการเผื่อเหลือเผื่อขาดไว้ กรณีที่บางเดือนมีเงินหรือรายได้ไม่พอรายจ่าย ก็ยังสามารถใช้เงินออมที่เก็บไว้นั้นจ่ายธนาคารได้

3) ผู้กู้ที่มีความเสี่ยงสูงด้านการเกิดอุบัติเหตุ หรือหากคิดว่าตนเองอาจตายก่อนหมดภาระหนี้สิน และเกรงว่าครอบครัวจะเดือดร้อนในภายหลัง ควรจะทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองบ้าน ที่เรียกว่า โครงการประกันชีวิตคุ้มครองบ้าน ที่เรียกว่า โครงการประกันชีวิตคุ้มครองหนี้สิน ทั้งนี้ เพื่อว่าหากผู้กู้เสียชีวิตหรือทุพพลภาพทำงานไม่ได้ บริษัทประกันจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายชำระหนี้ที่ค้างอยู่แก่ธนาคารต่อไป

4) ผู้กู้ควรระมัดระวังการก่อหนี้อื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อทำให้ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยได้

5) ในกรณีที่ผู้กู้เงินอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น เช่น 1-3 ปี ก็ควรมั่นใจหรือเตรียมความพร้อมไว้ล่วงหน้าว่าหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวสูงขึ้นมากในภายหลัง ก็ยังสามารถรับภาระจ่ายเงินงวดที่เพิ่มสูงขึ้นได้

6) กรณีที่ไม่สามารถชำระเงินงวดตามปกติได้ ควรรีบติดต่อธนาคารโดยเร็ว เพื่อหาทางปรับโครงสร้างหนี้ใหม่ หรือหามาตรการประนอมหนี้ที่เหมาะสมกับความสามารถทางการเงินที่แท้จริงของตน เช่น อาจชะลอเวลาชำระออกไป เพื่อให้เงินงวดชำระต่อเดือนลดลงเป็นต้น ทั้งนี้ ไม่ควรปล่อยให้หนี้ค้างสะสมหลายเดือนจนพอกหางหมู และยากที่จะแก้ไขได้ในภายหลัง

### 3. ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องต่อศาลเพื่อการบังคับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สิน

การที่ผู้กู้ อาจไม่สามารถชำระหนี้ได้เป็นปกติ และไม่สามารถประนอมหนี้กับธนาคารได้ จนธนาคารดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อการบังคับจำนอง โดยการยึดทรัพย์สินและขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้กู้นั้น จะสร้างความสูญเสียแก่ผู้กู้อย่างยิ่ง ได้แก่

1) บ้านถูกยึด และถูกขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี ทำให้ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง อาจต้องเช่าอยู่ ครอบครัวต้องเดือดร้อน

2) แม้บ้านจะถูกยึด และถูกขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดีไปแล้ว แต่หากหนี้คงเหลือ (Loan outstanding) ซึ่งรวมทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย สูงกว่ารายได้ที่ขายจากการขายทอดตลาด ทำให้ยังมีหนี้ส่วนขาด (mortgage deficiency) ที่ผู้กู้ต้องชำระต่อไป

3) หากผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ส่วนขาดได้ ธนาคารอาจดำเนินนำสืบทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ และร้องต่อศาลให้บังคับยึดทรัพย์สินอื่นของผู้กู้อีกมาชำระหนี้ที่ค้างอยู่ต่อไป หรืออาจฟ้องร้องให้ผู้กู้เป็นบุคคลล้มละลายต่อไป

แนวทางป้องกันความเสี่ยงในการสูญเสียบ้าน หรือถูกยึดทรัพย์สินอื่น ได้แก่

1) ผู้กู้ควรหาทางประนอมหนี้กับธนาคาร แม้จะอยู่ในขั้นตอนทางกฎหมาย เพื่อชะลอการยึดทรัพย์สินขายทอดตลาด และหาแนวทางในการชำระหนี้ให้เป็นปกติโดยเร็ว

2) หากผู้กู้คิดว่าไม่สามารถชำระหนี้ที่ค้างอยู่ได้จริงๆ ก็ควรประกาศขายทรัพย์สินโดยด่วน หรือให้นายหน้ามืออาชีพดำเนินการขายให้ เพื่อว่าจะได้ราคาขายที่ดีกว่าการถูกบังคับจำนองขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ซึ่งอาจขายได้ในราคาที่ต่ำมาก และอาจเกิดภาระหนี้ส่วนขาดที่สูงมากตามมา

3) หากผู้กู้คิดว่าไม่สามารถชำระหนี้ที่ค้างอยู่ได้จริงๆ หากธนาคารเปิดโอกาสให้โอนทรัพย์สินชำระหนี้ได้ ก็อาจเลือกใช้วิธีนี้ ซึ่งอาจจะดีกว่าการถูกบังคับจำนองขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

ดังกล่าวมา จะเห็นได้ว่าในการซื้อบ้านและกู้เงินจากธนาคารนั้น ผู้กู้จะมีความเสี่ยงทางการเงิน ที่ไม่สามารถจะชำระหนี้เงินกู้ได้ โดยสาเหตุต่างๆ หลายประการ ทั้งที่อาจควบคุมได้ และไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น ในการซื้อบ้าน ผู้กู้ที่รอบคอบจึงควรวางแผนทางการเงินให้รอบคอบ และควรศึกษาเรียนรู้ถึงลักษณะพิเศษต่างๆ ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือกลไกของสินเชื่อด้วย เพื่อจะได้หาแนวทางป้องกันความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม ไม่เกิดปัญหาความสูญเสียตามมาในภายหลัง

