

กฎซื้อคอนโดใหม่ไม่ผ่าน ทำอย่างไรดี?



อย่างจะมีคอนโดสักห้องติดรถไฟฟ้า แน่นอนว่าต้องทำให้ชีวิตดีขึ้นแน่ๆ ไม่ต้องลำบากรถติดนานเป็นชั่วโมง นั่งรถไฟฟ้าไปทำงานก็แสนจะสะดวก มีปาร์ตี้กับเพื่อนก็ไม่ต้องกลัวว่าเม้าแล้วขับกลับไม่ถูก รถไฟฟ้าปรี่ดเดียวถึงแน่นอนล่ะว่าปัจจุบันคอนโดติดรถไฟฟ้าก็มีเต็มไปหมด แต่ยังมีราคากู๊ด ผ่อนสบายกระเบื้อง ให้พวกลมนุชย์เงินเดือนได้มีโอกาสเป็นเจ้าของได้อย่างง่ายดาย เมื่อเราหาข้อมูลเรียบร้อยแล้ว คอนโดติดรถไฟฟ้าแน่นอนล่ะว่าราคาเฉลี่ยประมาณ 2 ล้านตันๆแน่นอน ดูเป็นราคาน้ำที่พอจะเอื้อมถึงอยู่แล้ว ระบบการเงินล่ะ คุณเตรียมความพร้อมไว้หรือยัง เงินเดือนมาเตรียมความพร้อมเรื่องระบบการเงินกันดีกว่าค่ะ

รายได้ขั้นต่ำที่เราควรจะต้องมีหากต้องการซื้อคอนโดราคากว่า 2 ล้านบาท มนุชย์เงินเดือนอย่างเราต้องมีรายได้คงที่อย่างน้อยก็ 1 ใน 60 ของราคากอนโด ตามสูตรคิดง่ายๆ ดังนี้

ราคากอนโด=เงินเดือนx60

เพราะหลังจากที่เราได้เป็นเจ้าของคอนโดติดรถไฟฟ้าสมใจแล้วล่ะก็ ก็ต้องมีค่าใช้จ่ายส่วนอื่นๆ ตามอีกเพียบเลยจ้า ไม่ว่าจะเป็น ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำ-ค่าไฟ ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ค่าอาหาร ค่าเดินทาง ค่าทริปกับเพื่อนกวนสนิก ซึ่งถ้าหากมีรายรับที่น้อยเกินไป แล้วต้องผ่อนคอนโดในราคางrinตัว ก็อาจจะลำบากได้นะจํะ “อัตราค่าผ่อนต่อเดือน”

ถ้าหากเราไม่ได้รายขนาดซื้อคอนโดด้วยเงินสดแล้วละก็ ก็ต้องมีการผ่อนต่อเดือนใช่มะล่ะ ยิ่งผ่อนเยอะ ก็จะหมดไวหนึ่งก็จะหมดเร็ว แต่ถ้าผ่อนมากไป ก็อาจจะค่าใช้จ่ายไม่พอ รายได้ก็หายเป็นติดลบอีก

ถ้าเงินเรามากวางแผนการผ่อนชำระให้พอดี กับรายได้ของเรา กรณีที่ไม่มีภาระหนี้สินอื่นๆ นะ ค่าผ่อนต่อเดือนก็ไม่ควรเกิน 40% ของเงินเดือน ซึ่งตัวเลขนี้เราประมาณการมาจากหลายปัจจัย เช่น การแบ่งใช้ใน

ชีวิตประจำวัน 40-50% และที่ขาดไม่ได้คือควรออมเงินอีกสัก 10-20% เพื่อใช้ในยามเกษียณ หรือลงทุนต่อยอดให้มี Passive Income จะได้มีเงินใช้ในอนาคตนะจํะ

“แล้วเงินดาวน์จะเท่าไหร่ดีล่ะ”

ถ้ามีเงินดาวน์มาก แน่นอนเราก็จะผ่อนน้อยลง ผ่อนหมัดเร็วขึ้น ก็ไม่ต้องเสียดอกเบี้ยมาก ประหยัดไปได้เยอะเลย แหล่ง แต่ถ้ามัวแต่เก็บเงินดาวน์นานไป ระวังจะแก่ก่อนได้อยู่่เด้อ

คิดแบบง่ายๆ ว่าเราควรเก็บเงินให้ได้สัก 10% ของราคเต็ม แล้วก็เอาไปวางแผนดาวน์เลย ถ้าคิดจะซื้อคอนโดใหม่ 2 ล้าน เก็บเงินเพื่อดาวน์ให้ได้สัก 2 แสน ก็น่าจะกำลังโอดูนะ แต่ทั้งนี้เราก็จะต้องดูเงื่อนไขของคอนโดหรือธนาคารด้วย ว่าเค้ามีบังคับขั้นต่ำเท่าไหร่ ถ้าลงเงินดาวน์เพิ่มจะได้ดอกเบี้ยลดไปอีกมากน้อยแค่ไหน ต้องเจรจา กับขายดูก่อนด้วยนะ “ระยะเวลาการผ่อน”

การผ่อนด้วยระยะเวลาอย่างสั้น ก็จะยิ่งต้องมีดอกเบี้ยสูง ยิ่งผ่อนนาน ดอกเบี้ยก็จะยิ่งนาน บางคนผ่อนกันไป 30 ปี ดอกเบี้ยดันแพงกว่าตัวคอนโดจะแล้ว แต่การผ่อนให้หนี้ยิ่งหมัดเร็ว ค่าผ่อนต่อ月 เราก็จะยิ่งเยอะขึ้น อาจจะต้องกินแกลบ ทุกเดือน เราสามารถคำนวณแล่นๆ กันดูค่ะ ว่า ราคาคอนโด 2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 4% ต่อปี ผ่อน เดือนละ 10,000 บาท

เราต้องจ่ายเป็นเวลาประมาณ 28 ปี

และถ้าเราเพิ่มค่างวดแค่เดือนละ 3,000 บาท

จะลดเวลาในการผ่อนเหลือแค่ 18 ปี !!!

โอ้โห!!! คิดเองก็ตกใจเหมือนกันนะนี่ แค่เพิ่มเงินไปเดือนละแค่ 3,000 บาท เราจะสามารถลดเวลาในการผ่อนลงได้ถึง 10 ปี และถ้ามองในมุมของดอกเบี้ยด้วยแล้วล่ะก็ น่าจะประหยัดไปได้อีกประมาณ 5 แสนบาทเลยทีเดียว ว้าวๆ <https://www.ananda.co.th/th/คอนโดใหม่>