

# MONEY

เทคนิคเลือก...

ดอกเบี้ยยบ้าน..ให้ดีต่อใจ



# เทคนิคเลือก...

## ดอกเบี้ยบ้าน..ให้ดีต่อใจ

"เพื่อให้สามารถเลือกดอกเบี้ยบ้านได้อย่างถูกใจ ควรเปรียบเทียบดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี หากมีแผนรีไฟแนนซ์ หรือดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาหากต้องการผ่อนยาวๆ"

### K-Expert

ปัญหาหนึ่งสำหรับผู้ที่กำลังจะตัดสินใจซื้อบ้านกับธนาคาร คงหนีไม่พ้นเรื่องที่ว่า จะเลือกดอกเบี้ยแบบไหนดี เพราะต้องยอมรับว่า ปัจจุบันรูปแบบดอกเบี้ยบ้านมีให้เลือกหลากหลายตามโปรโมชั่นของแต่ละธนาคารที่ออกมาแข่งขันกันอย่างต่อเนื่อง และด้วยหนี้บ้านเป็นหนี้ก้อนโต การเลือกดอกเบี้ยบ้านจึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยให้เราประหยัดเงินในกระเป๋าได้ แล้วจะเลือกอย่างไรดี K-Expert มีคำแนะนำ

ก่อนอื่นเลย เรามาทำความเข้าใจกันก่อนว่า **ดอกเบี้ยบ้านคิดอย่างไร**

สำหรับดอกเบี้ยในแต่ละเดือน โดยทั่วไปธนาคารจะใช้วิธีการคำนวณแบบลดต้นลดดอก อธิบายง่ายๆ ก็คือ ดอกเบี้ยบ้านจะคิดจากเงินต้นคงเหลือในแต่ละเดือน โดยเมื่อเราจ่ายค่าผ่อนบ้าน จะนำเงินไปชำระดอกเบี้ยบ้านก่อน ส่วนที่เหลือจึงค่อยนำไปชำระเงินต้น ในส่วนของเงินต้นคงเหลือก็จะนำไปคิดดอกเบี้ยบ้านในเดือนถัดไปนั่นเอง

**ตัวอย่างเช่น** สมมติเราต้องการเงินกู้ซื้อบ้าน 3 ล้านบาท ธนาคารให้ผ่อนเดือนละ 16,400 บาท (ระยะเวลาผ่อน 30 ปี) ได้อัตราดอกเบี้ยโปรโมชัน 0.60% นาน 8 เดือน (สมมติให้ 1 เดือนเท่ากับ 30 วัน)

ดอกเบี้ยบ้านเดือนที่ 1 จะอยู่ที่  $[3,000,000 \times 0.60\%] \times [30 / 365] = 1,479.45$  บาท

เมื่อเราชำระค่าผ่อนบ้าน 16,400 บาท ก็จะนำไปชำระดอกเบี้ยก่อน 1,479.45 บาท

เงินส่วนที่เหลือหลังหักดอกเบี้ยแล้ว 14,920.55 บาท (16,400 - 1,479.45) จึงค่อยนำไปชำระเงินต้น เท่ากับว่าเงินต้นคงเหลือจะอยู่ที่ 2,985,079.45 บาท (3,000,000 - 14,920.55) ซึ่งเงินต้นส่วนนี้ก็จะถูกนำไปคำนวณดอกเบี้ยในเดือนถัดไปนั่นเอง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าหากจ่ายค่าผ่อนบ้านในจำนวนเงินที่เท่ากันทุกเดือน การได้รับอัตราดอกเบี้ยยิ่งต่ำเท่าไร ยิ่งทำให้เงินต้นลดลงได้มากขึ้น ซึ่งนอกจากจะช่วยประหยัดเงินในการจ่ายดอกเบี้ยแล้ว ยังช่วยให้ภาระหนี้บ้านหมดได้เร็วขึ้นอีกด้วย

หลังจากที่ได้รู้วิธีการคำนวณดอกเบี้ยบ้านกันไปแล้ว ถัดมาในส่วนของ **ดอกเบี้ยบ้านที่ธนาคารใช้ในปัจจุบันมีแบบไหนบ้าง**นั้น เรามาทำความรู้จักกัน

**อัตราดอกเบี้ยคงที่** เป็นอัตราดอกเบี้ยที่มีการกำหนดตัวเลขไว้อย่างแน่นอน โดยดอกเบี้ยแบบคงที่มักจะกำหนดในช่วง 1-3 ปีแรกของระยะเวลาในการผ่อน

• **อัตราดอกเบี้ยลอยตัว** เป็นอัตราดอกเบี้ยที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดแต่ละธนาคาร ซึ่งดอกเบี้ยลอยตัวของแต่ละธนาคารจะไม่เท่ากัน เราสามารถดูได้จากประกาศตามเว็บไซต์ของธนาคารนั้นๆ โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่ธนาคารใช้เพื่อกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เช่น MLR MOR และ MRR เป็นต้น โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่ธนาคารมักใช้กับสินเชื่อบ้านคือ MRR ซึ่งใช้กับลูกค้ารายย่อยชั้นดี ส่วน MLR ใช้กับ



ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้ และ MOR ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทวงเงินเบิกเกินบัญชี (OD)

จะเห็นได้ว่า **อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่**ทำให้เราทราบได้อย่างชัดเจนว่าอัตราดอกเบี้ยบ้านเป็นเท่าไร แต่หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มปรับลดลง ก็จะไม่สามารถใช้อัตราดอกเบี้ยใหม่ที่ลดลงได้ ส่วน**อัตราดอกเบี้ยลอยตัว**แน่นอนว่าหากดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงก็จะได้เปรียบ แต่ในทางกลับกันหากมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ก็จะทำให้ดอกเบี้ยที่เราต้องจ่ายสูงขึ้นด้วยเช่นกัน โดยแนวโน้มดอกเบี้ยในช่วงปีสองปีนี้ คาดว่าอัตราดอกเบี้ยน่าจะมีโอกาสปรับตัวขึ้นในปี 2562

เมื่อเราเข้าใจวิธีการคำนวณและรู้จักดอกเบี้ยที่ธนาคารใช้ การตัดสินใจว่าจะ**เลือกดอกเบี้ยบ้านแบบไหนดี** ก็ไม่ใช่เรื่องยากแล้ว โดยการเปรียบเทียบสามารถทำได้ 2 แบบ ดังนี้

**เปรียบเทียบดอกเบี้ยบ้านเฉลี่ย 3 ปีแรก** ซึ่งเป็นช่วงที่ได้รับอัตราดอกเบี้ยโปรโมชั่น หากใครที่มีแผนจะรีไฟแนนซ์ในอนาคต แนะนำให้เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยในช่วง 3 ปีแรก เพราะธนาคารเดิมมักกำหนดระยะเวลาที่สามารถรีไฟแนนซ์ได้โดยไม่เสียค่าปรับเมื่อระยะเวลาผ่านไป 3 ปี สำหรับการคำนวณอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยนั้น **ขอยกตัวอย่าง** โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยโปรโมชั่น 3 ปีแรก เป็นดังนี้

- ปีที่ 1 เดือนที่ 1-8 อยู่ที่ 0.60% ต่อปี และเดือนที่ 9-12 อยู่ที่ 4.10% ต่อปี
- ปีที่ 2-3 อยู่ที่ 4.10% ต่อปี
- หลังจากนั้นจนตลอดอายุสัญญา อยู่ที่ MRR-1.5% ต่อปี

ดังนั้น ดอกเบี้ยปีที่ 1 จะเท่ากับ  $[(0.60 / 12) \times 8] + [(4.10 / 12) \times 4] = 1.77\%$  ต่อปี

ดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี จะเท่ากับ  $(1.77 + 4.10 + 4.10) / 3 = 3.32\%$  ต่อปี

ทั้งนี้หากใครไม่ถนัดคำนวณเอง ก็สามารถสอบถามกับเจ้าหน้าที่ธนาคารได้ เพราะโดยปกติธนาคารมักจะคำนวณดอกเบี้ยเฉลี่ยไว้ให้เราเปรียบเทียบอยู่แล้ว

**เปรียบเทียบดอกเบี้ยบ้านตลอดอายุสัญญา** เหมาะกับผู้ที่ต้องการผ่อนยาวๆ โดยยังไม่มีแผนที่จะรีไฟแนนซ์ไปธนาคารอื่น เช่น ไม่อยากยุ่งยากเรื่องการกู้เงินใหม่ มีอายุเยอะแล้ว หรือในอนาคตคาดว่าจะมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น ทำให้การขอเงินกู้ใหม่ก็อาจจะทำได้ยาก เป็นต้น ส่วนการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุสัญญานั้นค่อนข้างยุ่งยาก แต่โดยปกติธนาคารจะมีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงไว้ให้แล้ว เราสามารถสอบถามกับเจ้าหน้าที่ธนาคารได้เช่นกัน ซึ่งจากตัวอย่างข้างต้นอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุสัญญา (20 ปี) จะอยู่ที่ 4.70% ต่อปี

สุดท้ายแล้วดอกเบี้ยอาจไม่ใช่เหตุผลในการตัดสินใจเลือกเพียงอย่างเดียว เพราะเราอาจมีความต้องการที่มากกว่าการอยากได้อัตราดอกเบี้ยบ้านที่ต่ำ เช่น ต้องการวงเงินกู้บ้าน 100% ของราคาซื้อขาย หรือต้องการค่าผ่อนแบบเบาๆ ดังนั้น การสอบถามข้อมูลหรือโปรโมชั่นต่างๆ ของธนาคารให้ครบทุกด้าน จึงมีความสำคัญ เพราะจะช่วยให้เราเลือกสินเชื่อที่ตรงใจได้มากที่สุด

สนใจรับคำปรึกษา  
ทุกเรื่องการเงิน  
สแกนเลย!



ปรึกษาหรือเข้าร่วม Workshop การเงินดีๆ ได้ที่ **K-Expert Center** ชั้น 2 จามจุรีสแควร์

ดูรายละเอียดเพิ่มเติม [www.askkbank.com/k-expert](http://www.askkbank.com/k-expert)

# WORKSHOP

## กรกฎาคม 2018

- ▶ เสริมแกร่งมือใหม่  
หัดลงทุนกองทุนรวม

กองทุน  
1

1  
วันอาทิตย์  
13:00 - 15:00

15  
วันอาทิตย์  
13:00 - 15:00

- ▶ 8 กฎเหล็ก  
ที่มือใหม่หัดลงทุนไม่ควรพลาด

หุ้น  
2

3  
วันอังคาร  
18:00 - 20:00

12  
วันพฤหัสบดี  
13:00 - 15:00

22  
วันอาทิตย์  
13:00 - 15:00

- ▶ ฝ่าประตู  
สู่ร้อยล้านทรัพย์สิน

4  
วันพุธ  
13:00 - 15:30

19  
วันพฤหัสบดี  
18:00 - 20:30

24  
วันอังคาร  
13:00 - 15:30

- ▶ จัดพอร์ตลงทุนง่ายๆ  
ได้ด้วยตัวเอง

5  
วันพฤหัสบดี  
18:00 - 20:00

17  
วันอังคาร  
13:00 - 15:00

25  
วันพุธ  
18:00 - 20:00

- ▶ เปิดโลกลงทุน  
สู่กองทุนต่างประเทศ (FIF)

11  
วันพุธ  
18:00 - 20:00

- ▶ First Step  
ลงทุนหุ้นต่างประเทศ

หุ้น  
4

10  
วันเสาร์  
13:00 - 15:00

# WORKSHOP

## สิงหาคม 2018

<p>▶ <b>3 ข้อควรรู้</b> ก่อนเริ่มให้เงินทำงานในหุ้น</p>	1 หุ้น	9 วันพฤหัสบดี 13:00 - 15:00	22 วันพุธ 18:00 - 20:00
<p>▶ <b>เลือกกองทุน</b> อย่างเซียน</p>	2 กองทุน	16 วันพฤหัสบดี 18:00 - 20:00	26 วันอาทิตย์ 13:00 - 15:00
<p>▶ <b>จับจังหวะหุ้น</b> ด้วยกราฟพื้นฐาน</p>	3 หุ้น	8 วันพุธ 13:00 - 15:00	28 วันอังคาร 18:00 - 20:00
<p>▶ <b>เกมการเงิน</b> ชีวิตออกแบบได้</p>		1 วันพุธ 13:00 - 15:00	21 วันอังคาร 18:00 - 20:00
<p>▶ <b>การทำงานกระแสเงินสดส่วนบุคคล</b> เพื่อบรรลุเป้าหมายทางการเงิน</p>		5 วันอาทิตย์ 13:00 - 16:00	
<p>▶ <b>เกษียณสบาย</b> สไตล์คนมีลูก</p>		18 วันเสาร์ 13:00 - 15:00	
<p>▶ <b>เข้าใจดัชนีเศรษฐกิจ</b> พิชิตการลงทุน</p>		7 วันอังคาร 18:00 - 20:00	25 วันเสาร์ 13:00 - 15:00
<p>▶ <b>รู้ทันประกัน</b> คุ้มครองคนที่รักอย่างถูกวิธี</p>		29 วันพุธ 18:00 - 20:00	