



วางแผนการเงิน-ชี้ทิศทางดอกเบี้ย-เลือกสินเชื่อบางได้ดี

คุณณัฐพล ลือพร้อมชัย

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์และการตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สายงานธุรกิจลูกค้าบุคคลและเครือข่ายบริการ

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2554 จะล่อมาที่ 3.6%

<i>Units: % YoY or otherwise indicated</i>	2010	2011 f*		Previous	
		Forecast Range	Base Case	Forecast Range	Base Case
GDP Growth	7.8	3.0-4.0	3.6	4.0-5.0	4.5
Avg. Dubai Crude (USD/barrel)	78.1	98-108	102.0	90.5-98.5	93.5
Private Consumption	4.8	2.7-3.5	3.2	3.4-4.1	3.7
Investment	9.4	7.0-8.3	7.8	8.3-9.8	8.8
Gov. Budget (% of GDP)	-3.2	-5.0 to -3.8	-4.3	-5.0 to -3.8	-3.8
Export Growth	28.5	8.0-12.0	10.0	8.0-12.0	10.0
Import Growth	36.8	15.0-20.0	17.0	12.0-17.0	15.0
Trade Balance (USD bn)	14.0	-2.8 to 4.9	2.9	4.7-8.2	6.5
Current Account (USD bn)	14.8	-2.3 to 6.1	3.6	5.2-9.8	7.5
Headline CPI	3.3	3.6-4.6	4.0	2.9-4.0	3.3
Core CPI	1.0	2.4-3.0	2.6	2.0-2.6	2.2

ประมาณการ ณ วันที่ 7 มีนาคม 2554

การบริหารการเงินส่วนบุคคล หรือ Personal Finance

“เงิน” กลายเป็นปัจจัยสำคัญอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้เราสามารถดำรงชีวิตอยู่ได้

การมีเงินมากเพียงพอ จะทำให้ชีวิตของเราอยู่ได้ตลอดรอดฝั่ง แต่การจะทำให้มีมากเพียงพอนั้นเป็นเป็นเรื่องยากและหนักหนาสาหัสสาครรจ์เอาเรื่องทีเดียว

แนวทางเบื้องต้นในการบริหารด้านหนี้สิน ซึ่งเป็นตัวการสำคัญที่ทำให้เราไม่มี “เงินออม” หรือซ้ำร้ายกว่านั้นคือ “เป็นหนี้สินท่วมหัว”

- ประการแรก สำนวญเรื่องรายรับรายจ่ายของครัวเรือน
- ประการที่ 2 สำนวญหนี้สินทั้งหมด
- ประการที่ 3 ประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของตนเอง
- ประการที่ 4 หาวิธีชำระคืนเพิ่มขึ้น
- ประการที่ 5 จัดการกับหนี้ โดยการ “ยุบหนี้” คือการจ่ายคืนให้หมด หรือ “ย้ายหนี้” ซึ่งก็คือการรีไฟแนนซ์เพื่อภาระดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า

สุภาภิตฐิ์ปุ่ยกกล่าวไว้ว่า “แม่พ่อแม่จะเป็นผู้ให้กำเนิดชีวิตกับเรา แต่ที่จะทำให้เรามีชีวิตอยู่รอดได้ก็คือ เงิน...”



ค่าใช้จ่ายเป็นสิ่งที่เราหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะการใช้จ่ายเพื่อสิ่งของจำเป็น แต่ในบางครั้งคนเราก็มีความจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเกินตัวหรือ “เป็นหนี้” กันบ้าง แต่ เมื่อเป็นหนี้แล้วจะจัดการอย่างไรให้ตัวเองหลุดพ้น ?

หลักเกณฑ์สำคัญที่ธนาคารพิจารณาในการอนุมัติสินเชื่อรายย่อย

- มีคุณสมบัติพื้นฐานตามที่ธนาคารกำหนด อาทิ อายุ ไม่มาก - น้อยจนเกินไป
- เป็นผู้มีรายได้นิ่งนอน
- มีรายการเดินบัญชีสม่ำเสมอ
- ต้องไม่มีประวัติเสียในระบบ **Credit Bureau**
- ต้องไม่เป็นลูกหนี้ **NPL** กับสถาบันการเงินใดๆ
- ต้องไม่อยู่ในกลุ่มที่ไม่พึงประสงค์ (**Blacklist**) ของธนาคาร อาทิ ประกอบธุรกิจโรงแรมมารูด, อาบอบนวด, อาชีพติดตามตัวยาก, พวกที่มีอิทธิพล และ อาชีพที่ผิดศีลธรรม เป็นต้น
- พิสูจน์ได้ว่ามีรายได้นิ่งนอน สามารถจ่ายชำระหนี้ได้
 - กรณีเป็นผู้มีรายได้นิ่งนอน: แสดงเอกสารทางการเงิน อาทิ หนังสือรับรองเงินเดือน หรือ **Slip** เงินเดือน
 - กรณีเป็นผู้มีอาชีพอิสระ: แสดงเอกสารการเดินบัญชีผ่าน **Statement** ที่ดี
- มีที่อยู่อาศัยและที่ทำงานเป็นหลักแหล่งนิ่งนอน สามารถติดตามตัวได้



“หากประกอบอาชีพอิสระ รายได้ไม่แน่นอนจะขอกู้ซื้อบ้านได้หรือไม่ ?”

■ ตัวอย่างของ “อาชีพอิสระ” ได้แก่

- งานขายตรง
- ดารา นักแสดง นักร้อง
- นายหน้า นายประกัน
- ร้านค้าแผงลอย / ร้านขายอาหารข้างทาง / ร้านค้าโชห่วย ฯลฯ



■ แนวทางในการกู้ให้ผ่าน:

- ต้องแสดงให้เห็นถึงรายได้ที่แท้จริงให้ได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ และควรเป็นรายได้ที่สม่ำเสมอด้วย
- ต้องแสดงเอกสารแสดงรายได้ อาทิ หนังสือ 50 ทวิ หรือ รายการเดินบัญชี Statement ที่มีรายได้เข้า — ออกอย่างสม่ำเสมอ
- ต้องแสดงฐานะและทรัพย์สินที่มั่นคง เช่น บัญชีเงินฝาก, โฉนดplotดภาระ, รถยนต์plotดภาระ หรือทรัพย์สินอื่นๆ เป็นต้น

วิธีการตรวจสอบกำลังซื้อ (เบื้องต้น) ... ด้วยตัวเอง

■ ประเมินกำลังซื้อจากราคาบ้านที่จะซื้อ

- เริ่มจากการสำรวจเงินออมว่าเพียงพอสำหรับการจ่ายเงินดาวน์หรือไม่ และที่เหลือต้องขอกู้จากธนาคารจำนวนเท่าใด
- โดยทั่วไปสถาบันการเงินจะให้กู้ได้สูงสุดไม่เกิน **40% ของรายได้** หากวงเงินผ่อนชำระสูงเกินกว่า 40% ของรายได้ ผู้กู้จะต้อง**หาผู้กู้ร่วม** หรือ**จ่ายดาวน์ให้มากกว่าเดิม** หรือ**เพิ่มระยะเวลาการกู้ให้นานขึ้น** เพื่อให้เงินงวดที่ผ่อนชำระลดลงจนเพียงพอกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้



■ ประเมินกำลังซื้อจากรายได้ของผู้ซื้อ

- วิธีนี้จะทำให้ทราบว่ารายได้เท่านี้จะสามารถซื้อบ้านได้ในระดับราคาใด
- ตัวอย่าง นายก. มีรายได้ประจำเดือนละ 20,000 บาท นายก.จะสามารถกู้เงินได้ในวงเงินประมาณ 1,000,000 บาท (40% ของรายได้) ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ 6.0% - 7.0% จะต้องผ่อนชำระเดือนละ 7,000 - 8,000 บาท ในระยะเวลา 20 ปี

การเลือกแหล่งเงินทุน ... ต้องดูตัวเองเป็นหลัก



- ผู้กู้ควรศึกษารายละเอียดและเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงินให้รอบคอบ โดยเฉพาะในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีหลากหลายรูปแบบ ทั้งแบบคงที่และลอยตัว
 - หากต้องการความมั่นใจว่าจะไม่รับผลกระทบจากการขึ้น — ลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ การเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่จะทำให้ผู้กู้สามารถวางแผนการชำระเงินค่าบ้านได้อย่างชัดเจน (**จะเลือกในช่วงดอกเบี้ยขาขึ้น**)
 - แต่หากคิดว่าในอนาคตดอกเบี้ยมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ในปัจจุบัน ก็สามารถเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวได้ (**จะเลือกในช่วงดอกเบี้ยขาลง**)

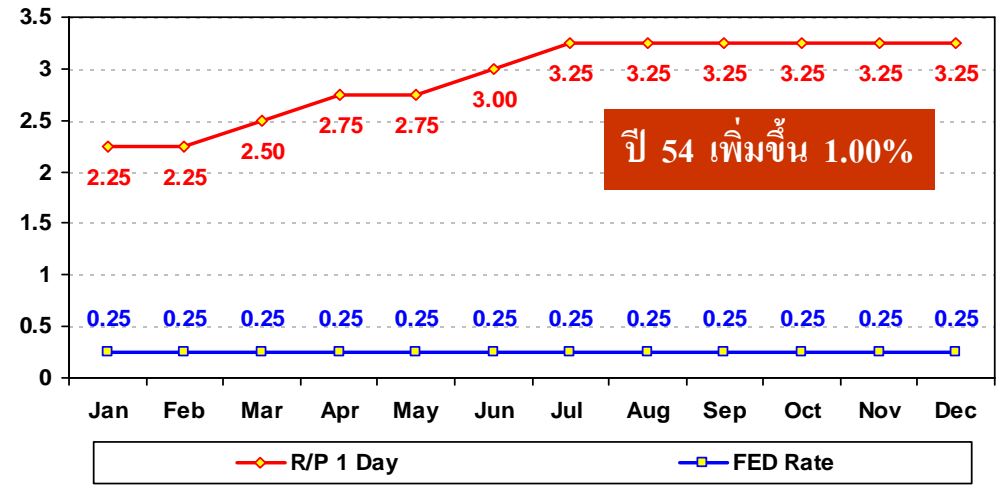
ผู้กู้ควรคำนึงถึงความต้องการและเงื่อนไขความจำเป็นของตัวเองเป็นหลัก

จากนั้นค่อยดูว่าข้อเสนอของสถาบันการเงินใดที่ตรงกับเงื่อนไขที่ตั้งไว้ให้มากที่สุด ก็น่าจะช่วยทำให้ตัดสินใจได้ง่ายขึ้น

เมื่อท่านตัดสินใจจะกู้บ้านในช่วงอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

หากปลายปีที่แล้วเป็นช่วงที่ดอกเบี้ยเริ่มทะยานขึ้น ก็ประมาณการคร่าวๆ ได้ว่า ช่วงปี 54-56 นี้จะเป็นช่วงดอกเบี้ยขาขึ้นจนถึงช่วงปลายปี 56 หรือต้นปี 57 ดอกเบี้ยจึงจะเริ่มขยับลงที่ละน้อยๆ

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายและ FED ในปี 54



อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1.00% = ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 7.00%

เช่น ถ้าท่านกู้เงิน 1.0 ล้านบาท จากที่ท่านจะต้องผ่อนค้างวดเดือนละประมาณ 8,000 บาท จะเพิ่มเป็น 8,560 บาท

ในช่วงอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น : คนที่ยื่นกู้ช้า - - > เสียค่าผ่อนมาก
 คนที่ตัดสินใจกู้เร็วกว่า - - > เสียค่าผ่อนที่น้อยกว่า
 เพราะแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะปรับเพิ่มขึ้นเพียงใด ค่าผ่อนต่อเดือนก็ยังคงเท่าเดิม (ธนาคารคิดค่าผ่อนจากอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ยื่นกู้)

จะเลือกดอกเบี้ยโปรโมชันแบบไหนถึงจะคุ้มที่สุด...

- ข้อดีของการตัดสินใจยื่นกู้บ้านในขณะนี้
 - ช่วยให้ท่านสามารถ **Fix** ค่างวดไว้ในระดับที่ต่ำกว่าแล้ว
 - ช่วยให้ท่านได้รับวงเงินกู้ที่สูงกว่า เพราะหากมั่วแต่ดอกเบี้ยขึ้นไปเรื่อยๆ แล้วค่อยมายื่นกู้กับธนาคาร ถึงตอนนั้นธนาคารจะพิจารณาวงเงินกู้จากรายได้ของท่าน โดยต้องมีสัดส่วนหนี้ต่อรายได้ไม่เกิน 40% นั้นหมายความว่าท่านต้องมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นด้วย ไม่เช่นนั้นท่านก็จะกู้ได้น้อยลงไปอีกนะครับ



วิธีคิดที่ดีที่สุดสำหรับท่านที่พร้อมและต้องการจะซื้อบ้าน-กู้บ้านในขณะนี้

ควรเลือกอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ 2-3 ปีไว้จะดีที่สุด เพราะเมื่อผ่อนจนหมดช่วงอัตราดอกเบี้ยคงที่ 2-3 ปีแรกและเริ่มเข้าสู่ช่วงที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ท่านก็จะได้รับประโยชน์จากช่วงดอกเบี้ยขาลงพอดี

เหตุผลหลักๆ ที่ทำให้ลูกค้ารายย่อยไม่ได้รับอนุมัติ และแนวทางแก้ไข

เหตุผลในการปฏิเสธ

- มีประวัติเคยเป็น **NPL** ของสถาบันการเงิน
- มีประวัติผิดเงื่อนไขการชำระหนี้

- ไม่มีเงินออม
- รายได้ไม่เพียงพอในการผ่อนชำระหนี้
- รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด

- ไม่ผ่านหลักเกณฑ์ของธนาคาร
 - ไม่มีหลักแหล่งที่อยู่อาศัยแน่นอน
 - ไม่มีเบอร์โทรศัพท์พื้นฐาน
 - ไม่สามารถติดต่อได้



แนวทางแก้ไข

ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ / ชำระหนี้ให้หมด /
ชำระหนี้ตามเงื่อนไขเป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี

หาข้อมูลแสดงแหล่งรายได้และฐานะเพิ่มเติม /
หาผู้กู้ร่วม

ความน่าเชื่อถือ / ความมีตัวตน
พยายามพิสูจน์แหล่งที่อยู่อาศัยที่แน่นอน
มีเบอร์โทรศัพท์พื้นฐาน
สามารถตรวจสอบความมีตัวตนได้
เช่นโทรไปที่บริษัทแล้วตามตัวได้ เป็นต้น



ปัญหาเรื่อง "เครดิตบูโร"

ทำอย่างไรจึงจะไม่ติดเครดิตบูโร ???

- ผู้บริโภคควรดำรงสัดส่วนหนี้ที่เหมาะสม โดยไม่ควรมีภาระหนี้ที่ต้องจ่ายต่อเดือนสูงเกินไป จนรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายหลักในการดำรงชีพที่จำเป็นเหลือไม่พอสำหรับชำระหนี้ขั้นต่ำในแต่ละงวด
- ผู้บริโภคควรมีบัตรเครดิตจำนวนน้อยเท่าที่พอเพียงต่อความจำเป็น และควรปิดบัญชีบัตรเครดิตใดๆ ที่ไม่ได้ใช้แล้ว โดยปกติสถาบันผู้ให้สินเชื่อจะดูขีดความสามารถในการจ่ายว่าผู้บริโภครายนั้นๆ มีขีดความสามารถในการชำระหนี้ได้ขนาดไหน หากมีจำนวนบัตรเครดิตมาก แนวโน้มการก่อหนี้ก็จะมีมากขึ้น
- ผู้บริโภคควรชำระหนี้ทุกรายการตามใบแจ้งหนี้จากสถาบันเจ้าหนี้ในจำนวนอย่างน้อยที่สุดเท่ากับจำนวนขั้นต่ำที่กำหนดและภายในระยะเวลาที่กำหนด และควรต้องชำระเต็มจำนวนตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้กับสถาบันเจ้าหนี้
- ควรติดต่อกับสถาบันการเงินทันที หากไม่สามารถที่จะชำระหนี้ได้ตามกำหนดระยะเวลา หรือหากพบว่าข้อมูลในใบแจ้งหนี้มีความคลาดเคลื่อน การดำเนินการร้องเรียนหรือแก้ไขข้อมูลควรทำเป็นลายลักษณ์อักษร





กู้บ้านออนไลน์ รู้ผลอนุมัติเบื้องต้นทันที
ง่ายๆ เพียงปลายนิ้วสัมผัสทุกที่ทุกเวลา



เข้าสู่บริการสินเชื่อบ้าน
ออนไลน์กสิกรไทย

SKIP | DEMO



สมัครง่าย ๆ online
เพียงกรอกแบบฟอร์ม

ทราบผลอนุมัติ
เบื้องต้นทันที

กรอกใบสมัคร
ทางออนไลน์ได้

K-Home Loan Delivery
(สินเชื่อบ้านกสิกรไทย...สั่งได้)

โทร. 0 2 8 8 8 8 8 8 8 8
กด 5 1 7

1. กรอกรายละเอียดผู้กู้

2. กรอกรายละเอียดข้อมูลบ้านที่ต้องการจะซื้อ

3. กรอกข้อมูลรายได้และภาระค่าใช้จ่าย

4. กรอกข้อมูลภาระสินเชื่อปัจจุบัน

5. ทราบผลพิจารณาสินเชื่อบ้านกสิกรไทยเบื้องต้น

ผลลัพธ์ >> การคำนวณการพิจารณาให้สินเชื่อบ้านกสิกรไทยเบื้องต้น

ผู้ขอกู้ : คุณรัก กสิกรไทย

ผลอนุมัติ : อยู่ในหลักเกณฑ์ การพิจารณาเบื้องต้นของธนาคาร

วงเงินอนุมัติเบื้องต้น : 4,350,000 บาท

ยอดผ่อนชำระต่อเดือน : 30,000 บาท

ระยะเวลาการผ่อน : 30 ปี