



เทคนิค การเลือกซื้อ บ้านมือสอง



โดย... นายวิศิษฐ์ คุณากรกุล

อุปนายกสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

เทคนิคการเลือกซื้อบ้านมือสอง... หัวข้อนี้คงจะโดนใจกับหลายๆ ท่านที่ต้องการจะซื้อบ้านมือสองสักหลัง และวิธีการเลือกซื้อจะทำอย่างไรให้ได้ของดี ราคาเยาว์ และเหมาะกับตัวเองที่สุด วิธีการเหล่านี้กระผมพอจะมีข้อแนะนำบางประการได้จากประสบการณ์ในวิชาชีพที่ยาวนานกว่า 10 ปี



เลือกซื้อบ้านให้ตรงกับตัวเองที่สุด ในชีวิตประจำวัน

ใช่แล้วครับการซื้อบ้านต้องมาจากปัจจัยภายในเป็นเรื่องของเราและครอบครัวเราเอง การจะมีบ้านสักหลัง เราจะต้องกำหนดความต้องการว่าเราอยากได้อะไร งบประมาณเท่าไร ประเภทของบ้านที่จะซื้อเป็นอะไร ทำเลที่ตั้งอยู่ตรงไหน ผู้อยู่อาศัยในบ้านมีกี่คน ทำงานที่ไหน ญาติต่างจังหวัดจะมาเยี่ยมบ่อยไหม เงินออมมีเท่าไร

ความสามารถในการผ่อนกับธนาคารหรือว่าจะซื้อสดคือเรียกกรวมๆ สำรวจตัวเราเองหรือประเมินความสามารถของเราว่าจะซื้อบ้านที่เราสนใจได้ขนาดไหนบ้างปัจจัยต่างๆ เหล่านี้จะเป็นตัวชี้ว่าเราควรซื้อบ้านมือสองอย่างไร

การเลือกทำเลหลัก

การซื้อบ้านมือสองที่สำคัญมากที่สุดเรื่องหนึ่งคือทำเล ปัจจุบันมีทำเลที่น่าสนใจอยู่มากมาย เช่น ศูนย์กลางเมือง ลาดพร้าว รามอินทรา บางนา

บางบัวทอง รังสิต พุทธมณฑล พระราม 2 ฯลฯ แต่จะเลือกที่ไหนนั้น ต้องดูจากการเดินทางเป็นสำคัญ ควรเลือกทำเลทิศทางที่ใกล้ที่ทำงาน โรงเรียน บุตร - หลาน หรือที่ต้องเดินทางไปเป็นประจำ จะได้ประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง หรืออาจเลือกทำเลที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า รถไฟฟ้าได้เดินก็สะดวกไม่น้อยเหมือนกัน บางท่านอาจพิจารณาเลือกซื้อในหมู่บ้านที่มีญาติอาศัยอยู่แล้วก็สามารถให้ญาติช่วยดูแลบ้านและบุตร - หลานขณะที่เราไม่อยู่บ้านได้ เนื่องจากสังคมไทยๆ มักเลือกซื้อบ้านใกล้บ้านญาติจำนวนไม่น้อย

การเลือกทำเล

เมื่อเลือกทำเลหลักได้แล้วคราวนี้เราควรพิจารณาเลือกทำเลรอง คือ การพิจารณา เรื่องสาธารณูปโภคต่างๆ ในทำเลนั้นๆ เช่น รถประจำทาง รถรับจ้าง สาธารณะ ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าย่อย - มินิมาร์ท ร้านอาหาร สวนสาธารณะ สโมสร - สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ฯลฯ มีอะไรบ้างที่เราต้องการมากที่สุด หากเราซื้อบ้านมือสองในหมู่บ้านจัดสรร เราต้องพิจารณาเรื่องที่ตั้งของบ้านว่าอยู่หน้าหมู่บ้าน ตั้งอยู่ห้องมุมหรือไม่ (อากาศถ่ายเทดีกว่า) อยู่ที่ดินนมนต์หรือถนนซอยในโครงการด้วย การเลือกทำเลรองต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายโดยรวมด้วย ยกตัวอย่างเช่น ทาวน์เฮ้าส์ 2 หลัง หลักแรกอยู่ใกล้ถนนใหญ่สามารถเดินขึ้นรถประจำทางได้สะดวก ราคา 1.0 ล้านบาท ผ่อนธนาคารเดือนละ 6,000 บาท ทาวน์เฮ้าส์อีกหลังราคา 800,000 บาท ผ่อนธนาคารเดือนละ 4,800 บาท เข้าซอยลึก ไม่มีรถประจำทางหน้าหมู่บ้าน จำเป็นต้องขึ้นมอเตอร์ไซด์รับจ้างเที่ยวละ 10 บาทวันละ 2 เที่ยว อยู่กันรวม 4 คน เสียค่าเดินทางด้วยมอเตอร์ไซด์รับจ้างรวมเดือนละ 2,400 บาท รวมกับค่าผ่อนบ้านเป็น 7,200 บาท จะเห็น



ได้ชัดเจนว่าแม้ซื้อบ้านแพงกว่า แต่มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนต่ำกว่าจึงน่าสนใจกว่า

ตรวจสอบความสามารถในการกู้ - เครดิต

หากท่านต้องการซื้อบ้าน และไม่มีเงินสดทั้งหมดในการซื้อ ท่านก็จำเป็นต้องพึ่งสินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน ขึ้นต้นท่านควรทราบว่าคุณสามารถกู้เงินเพื่อซื้อบ้านได้สูงสุดจำนวนเท่าไร ซึ่งการกู้ได้มาน้อยแค่ไหนนั้นขึ้นกับรายได้ของท่านและผู้ที่กู้ร่วมเป็นหลัก เช่น ท่านและผู้กู้ร่วมมีรายได้หลักมาจากเงินเดือนสุทธิรวม 40,000 บาท ต่อเดือน ธนาคารก็จะคำนวณว่าท่านสามารถผ่อนชำระได้เดือนละเท่าไร โดยทั่วไปแล้วธนาคารจะคิดที่ 30% ของรายได้ คือประมาณ 12,000 บาทต่อเดือน หากเลือกระยะเวลาการกู้ 20 ปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ 4% ก็จะสามารถกู้ได้สูงสุดที่ 2,000,000 บาท (ควรสอบถามเพิ่มเติมกับธนาคารที่ยื่นขอสินเชื่อ) เมื่อรวมกับเงินค่างวดบ้านที่ท่านเตรียมไว้ อีกประมาณ 10 - 15% ก็จะเป็นงบประมาณในการซื้อบ้านของท่านในครั้งนี้

สภาพบ้าน

เนื่องจากบ้านมือสองมีบ้านให้เลือกมากมาย สภาพบ้านจะเป็นอีกปัจจัยหนึ่งในการเลือกซื้อ การซื้อบ้านมือสองอย่างแรกควรเลือกบ้านหลังที่มีโครงสร้างมั่นคงแข็งแรงเป็นหลัก บ้านที่เสาแตก คานร้าวนั้นไม่น่าซื้อเป็นอย่างยิ่ง เพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสูงมาก หรืออาจซ่อมแซมไม่ได้ ส่วนสภาพความใหม่ - เก่านั้น สามารถปรับปรุงซ่อมแซมได้ บ้านที่มีสภาพเก่า ทวดโทรม หากมีราคาถูกมากๆ ก็น่าสนใจไม่น้อย ซึ่งเราสามารถให้ช่างปรับเปลี่ยนซ่อมแซมได้ ไม่ว่าจะ เป็น กระเบื้อง ปาร์เก้ ผนัง ฝ้าเพดาน ประตู หน้าต่าง ลูกบิด วงกบ



กระจก สุขภัณฑ์ ระบบไฟฟ้า - สวิตช์ - ปลั๊ก - ดวงโคม เราสามารถซ่อมแซมหรือเปลี่ยนใหม่ได้ทั้งหมด ไม่แตกต่างจากบ้านใหม่สัก โดยรวมราคาบ้านกับค่าซ่อมแซมแล้วมีราคาถูกกว่าราคาตลาดทั่วไปมากนักแถมไหน ในการตัดสินใจซื้อ

แหล่งเลือกซื้อบ้านมือสอง

บ้านมือสองในปัจจุบันมีการประกาศขายอยู่จำนวนมาก แต่จะหาข้อมูลได้จากที่ไหนบ้าง ขอแนะนำแหล่งข้อมูลบ้านมือสองที่สำคัญๆ ดังนี้

- ป้ายประกาศขายที่ติดอยู่ที่หน้าบ้านแสดงว่าบ้านหลังนี้ต้องการขาย หรือจากป้ายประกาศขายที่มีอยู่ทั่วไป ลองโทรไปสอบถามรายละเอียดบ้าน หากสนใจก็สามารถนัดหมายเจ้าของบ้านไปดูบ้านได้เลย
- หนังสือโฆษณาขายบ้าน เช่น บ้านพร้อมอยู่ วัฏฏะ วัฏฏสาร อาคารที่ดินอัฟเกรด ดัชนี่ ซื้อขาย MLS ตลาดบ้าน Realty World Guide รวมทั้งหนังสือพิมพ์รายวันรายสัปดาห์ ก็มีรายการประกาศขายบ้านอยู่ไม่น้อย
- อินเทอร์เน็ต ปัจจุบันเป็นที่นิยมในการค้นหาข้อมูลบ้านมากขึ้น ซึ่งจะได้ข้อมูลจำนวนมาก และยังสะดวก สามารถใช้งานได้ตลอด 24 ชั่วโมง มีเว็บไซต์ที่น่าสนใจหลายแห่ง เช่น www.ghbhomecenter.com www.realtyworld.co.th www.reba.or.th www.home.co.th www.bannforsale.com www.homedd.com www.homeandi.com www.asungha.com www.home.pantipmarket.com www.tamc.or.th ยังมีเว็บไซต์ ของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารทรัพย์สิน ที่มีบ้าน NPA อีกหลายแห่ง
- บริษัทตัวแทนนายหน้าฯ เป็นแหล่งข้อมูลและให้บริการการซื้อขายบ้านมือสองที่ผู้ซื้อนิยมใช้บริการอยู่จำนวนมาก เนื่องจากจะได้รับความ



สะดวกมีข้อมูลบ้านจำนวนมากเพื่อการตัดสินใจซื้อที่ดีที่สุดและยังให้คำปรึกษาเรื่องเลือกซื้อบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีความเชี่ยวชาญทั้งในเรื่องราคา แนวโน้มความเจริญในแต่ละทำเล ทั้งนี้การเลือกใช้บริการบริษัทตัวแทนนายหน้าควรเลือก บริษัทที่เป็นสมาชิกสมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (ตรวจสอบรายชื่อที่สมาคมตัวแทนและนายหน้าฯ หรือ www.reba.or.th) เนื่องจากเป็นบริษัทที่มีมาตรฐานการให้บริการที่ดี มีจรรยาบรรณและมีความน่าเชื่อถือ บริษัทตัวแทนนายหน้าฯ ยังให้บริการด้านอื่นๆ ด้วยโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย เช่น บริการจัดหาสินเชื่อ การประเมินราคาบ้าน เบื้องต้น การทำสัญญาจะซื้อจะขาย แนะนำ

การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การคำนวณค่าใช้จ่ายการโอน รวมทั้งประสานงานเรื่องโอนมิเตอร์ ประปา - ไฟฟ้าด้วย ฯลฯ

การเปรียบเทียบ

เมื่อเลือกบ้านที่สนใจที่สุดได้แล้วสัก 2 - 3 หลัง ก็นำมาเปรียบเทียบราคากันโดยคำนึงถึงงบประมาณในการซื้อ ค่าใช้จ่ายทั้งหมด หากบ้านแต่ละหลังมีความแตกต่างกันเรื่องสภาพบ้านก็ควรงบประมาณในการปรับปรุงด้วย หากมีเฟอร์นิเจอร์ ควรหักราคาเฟอร์นิเจอร์หรือการตกแต่งที่ตรงกับความต้องการของเราออกก่อน หากการตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ที่ขายรวมกับบ้านที่ใช้ไม่ได้ - ไม่ถูกใจเราก็ไม่ต้องนำมาหักออก ก็จะได้ราคาบ้านสุทธิเพื่อนำมาเปรียบเทียบกันได้ง่ายขึ้น หากอยู่คนละทำเลควรดูค่าใช้จ่ายในการเดินทางด้วยก่อนตัดสินใจซื้อ เท่านั้นท่านก็จะซื้อบ้านได้ตรงใจตรงกับความต้องการมากที่สุด และซื้อได้ในราคาที่ดีที่สุด

