

บทความพิเศษ...เรื่องที่ผู้บริโภคควรต้องคิดหลังตัดสินใจซื้อบ้านหลังแรก น.5

เรื่องที่ผู้บริโภคควรต้องคิด หลังตัดสินใจซื้อบ้านหลังแรก

บทความพิเศษ

โครงการกู้ซื้อบ้านหลังแรกของรัฐบาล ที่มีจุดประสงค์เพื่อสร้างโอกาสให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีบ้านเป็นของตนเองนั้น มีเงื่อนไขให้กู้ได้เฉพาะผู้ที่ไม่เคยมีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองมาก่อน ซึ่งรัฐบาลได้ตั้งวงเงินไว้ถึง 25,000 ล้านบาท โดยให้ผู้มีสิทธิกู้ผ่านทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 3 ล้านบาท ปลอดดอกเบี้ยเป็นเวลา 2 ปี (อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0) แต่ปีที่ 3-5 ให้เสียดอกเบี้ยในอัตรา MRR-0.50 และจะปรับอัตราดอกเบี้ยอีกครั้งเป็น MRR-1.00 ในปี 6 เป็นต้นไป (ยกเว้นเฉพาะผู้ที่เคยมีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์แล้ว) และสามารถผ่อนได้ยาวนานถึง 30 ปีนั้น ทั้งนี้โครงการนี้เปิดให้ยื่นคำขอเข้าร่วมโครงการแค่เพียงหนึ่งเดือนเศษ ปรากฏว่ามีผู้ยื่นคำขอได้มากถึง 18,000 ราย เฉลี่ยขอกู้ประมาณรายละ 1.35 ล้านบาท นับว่าโครงการนี้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายในเวลาอันรวดเร็ว และในจำนวนผู้ที่ได้รับสิทธิ์เข้าร่วมโครงการนี้ ส่วนใหญ่น่าจะได้อะไรที่คุ้มค่าหรือกำลังจะทำสัญญาซื้อบ้านอยู่แล้ว จึงสามารถตัดสินใจและจัดเตรียมเอกสารหลักฐานได้ทันเวลา ดังนั้น จึงเชื่อได้ว่า ยังมีผู้ที่มีความประสงค์จะเข้าร่วมโครงการนี้อีกเป็นจำนวนมาก แต่ไม่สามารถจัดเตรียมเอกสารหลักฐานได้ทันเวลา หรืออาจตัดสินใจไม่ทันการณ์ เพราะเรื่องบ้านไม่ใช่เรื่องเล็กๆ ที่จะตัดสินใจได้ภายในเวลาหนึ่งหรือสองเดือน แต่ผู้ที่พลาด

โอกาสในรอบนี้ก็คงไม่ต้องเสียโอกาสที่พลาดไป เพราะคาดว่าจะรัฐบาลใหม่คงจะหางบประมาณมาเสริมให้อีกไม่น้อยกว่าเดิมอย่างแน่นอน

สำหรับผู้ที่ได้สิทธิ์เข้าร่วมโครงการนี้ไปแล้ว หากการพิจารณาตัดสินใจเป็นไปอย่างรอบคอบรัดกุมดีแล้วก็เป็นที่น่ายินดี แต่ถึงกระนั้นก็ยังมีความที่ต้องคิดต้องพิจารณากันต่อไปอีก ดังนี้

ประเด็นแรกเป็นเงื่อนไขที่กำหนดในการให้กู้ ซึ่งจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าผู้ที่กู้ในระยะสั้นจะได้ประโยชน์มากที่สุด เช่น กู้แค่ 2 ปี หรือ 5 ปี (แทบไม่ต้องเสียดอกเบี้ย) แต่ดูเหมือนจะมีข้อกำหนดไว้แล้วว่าต้องกู้ไม่น้อยกว่า 5 ปี ดังนั้นถ้าเป็นไปได้ควรทำสัญญาแค่ 6-10 ปี เพราะตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ผู้กู้ทั่วไปจะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตรา MRR-1.00 ซึ่งแทบไม่ต่างไปจากอัตราดอกเบี้ย MLR ในปัจจุบัน (ส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ย MRR และ MLR ประมาณ 0.75) แต่คงเป็นเรื่องยากสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่จะผ่อนบ้านในวงเงินหลักล้านภายในระยะเวลาเพียงแค่ 10 ปี เพราะจะต้องผ่อนในวงเงินต่อเดือนที่สูงมาก

ซึ่งทางออกสำหรับเรื่องนี้ก็คือการทำสัญญาในระยะยาวเพื่อให้งบการเงินต้องผ่อนอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้ อาจเป็น 20-30 ปี แต่เมื่ออย่างเข้าสู่ปีที่ 6 ก่อหาทางโยกหนี้(Refinance)ไปยังสถาบันการเงินอื่นๆ ที่ปกติจะมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่า MLR หรือ MRR-1 เช่น สหกรณ์ออมทรัพย์หรือสหกรณ์เครดิตยูเนียน เป็นต้น เพราะนอกจากจะเสียดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าแล้ว ยังมีสิทธิ์ได้รับเงินเฉลี่ยคืน

จากเงินดอกเบี้ยที่เสียไปคืนกลับมาส่วนหนึ่งด้วย แต่การดำเนินการตามแนวทางนี้ก็ต้องระมัดระวังเรื่องค่าใช้จ่ายที่จะต้องเกิดขึ้นในขั้นตอนการโยกย้ายหนี้ด้วยว่าจะคุ้มกับดอกเบี้ยที่จ่ายน้อยลงหรือไม่ เช่น ค่าธรรมเนียม และค่าประเมินสินทรัพย์ เป็นต้น

ประเด็นต่อมาที่ผู้ซื้อบ้านจะต้องให้ความใส่ใจมากๆ คือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตัวบ้าน ต้องไม่ทุ่มเงินไปกับการซื้อของเข้าบ้านหรือการตกแต่งจนหมดวงเงิน หากเป็นไปได้ควรมีงบสำรองไว้ร้อยละ 5-10 ของราคาก่อสร้างบ้าน แม้การตรวจตราก่อนรับบ้านจะรอบคอบมากเพียงใด แต่โอกาสที่พบจุดบกพร่องของบ้านในภายหลังย่อมเกิดขึ้นได้ หากพบจุดบกพร่องของบ้านก่อนหมดสัญญาประกันของผู้ขาย (โดยมากจะรับประกันแค่ปีเดียว) ก็นับว่าโชคดีไป แต่ถ้ามาพบจุดบกพร่องหรือเกิดปัญหาขึ้นในภายหลัง ย่อมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมาก โดยเฉพาะเมื่ออยู่ไป 5 ปี 10 ปี 15 ปี ความเสื่อมโทรมของบ้านย่อมต้องเกิดมากขึ้นตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ก็จะมากขึ้นตามไปด้วย ความเสื่อมโทรมของบ้านบางอย่างอาจจะล่อเวลาซ่อมได้ (เมื่อมีเงินค่อยซ่อม) เช่น สีลอก ราขึ้น พื้นแตก ผงงร้าว หรือฝ้าเพดานหย่อน เป็นต้น แต่บางอย่างไม่อาจรอเวลาได้ เช่น เสาค้ำบ้านทรุด ท่อแตก หลังคารั่ว หรือปลวกขึ้นบ้าน เป็นต้น จะมีเงินหรือไม่เงินก็ต้องหามาซ่อมกันจนได้ เพราะไม่อาจอยู่อาศัยในสภาพบ้านเช่นนั้นได้ หากต้องกู้หนี้ขึ้นเงินเพิ่มเติมย่อมเป็นการที่อาจเกินขีดความสามารถของผู้กู้ได้

อีกประเด็นหนึ่งที่ผู้เข้าร่วมโครงการจะต้องเตรียมการรับมือ นั่นคือประเด็นเรื่องสาธารณูปโภคและบริการต่างๆ อันได้แก่การจัดเก็บค่าจัดขยะ การดูแลสภาพแวดล้อมและยามรักษาการณ์ เป็นต้น ไม่ว่าจะเป็นบ้านที่ปลูกในที่ดินของคนหรือจะเป็นบ้านจัดสรรก็ตามที่ปัญหาเหล่านี้สามารถเกิดขึ้นได้ทุกที่ทุกเวลาเสมอ หากเป็นบ้านที่ปลูกในที่ดินของคนก็จะต้องแก้ปัญหาไปตามขีดความสามารถของเจ้าของบ้านแต่ละคนร่วมกับหน่วยงานในพื้นที่ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานีตำรวจ การไฟฟ้า การประปา เทศบาลและ อบต. เป็นต้น แต่ถ้าเป็นบ้านจัดสรรมีย่อมเกินขีดความสามารถของเจ้าของบ้านแต่ละราย เพราะเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้าน ซึ่งไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ที่หน่วยงานภายนอกจะเข้ามาดำเนินการใดๆ โดยพลการได้ เว้นเสียแต่ทางหมู่บ้านจะขกกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางเหล่านั้นให้เป็นสาธารณสมบัติ ซึ่งนั่นหมายความว่า ใครๆ ก็มีสิทธิ์เข้ามาใช้สาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านได้ ไม่ว่าจะเป็นถนน ทางเท้า สระน้ำ สวนหย่อมสนามเด็กเล่น และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ทั้งหมดที่เคยมีอยู่

กรณีที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจะคงไว้ซึ่งเอกสิทธิ์ในสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เคยใช้กันอยู่ได้ (ให้มีสิทธิ์ใช้เฉพาะสมาชิกผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้านเท่านั้น) ก็จำเป็นต้องอาศัยการรวมกลุ่มเป็นน้ำหนึ่งใจเดียว กันจึงจะสามารถแก้ปัญหาเรื่องนี้ได้ โดยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นอย่างเป็นทางการ ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพราะกฎหมายฉบับนี้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องมอบเงินประกันสาธารณูปโภคทั้งหมด (ร้อยละ 7 ของมูลค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร) ให้แก่นิติบุคคล (คณะกรรมการนิติบุคคล สามารถนำมาใช้เป็นทุนในการดำเนินงานของนิติบุคคล ได้) นิติบุคคลได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้กฎหมายให้อำนาจคณะกรรมการนิติบุคคลเป็นตัวแทนสมาชิกหรือหมู่บ้านฟ้องร้องคดีความต่างๆ ได้ สามารถออกข้อบังคับใช้ภายในหมู่บ้านตามความเห็นชอบของ

สมาชิกได้ และอื่นๆ ซึ่งอำนาจเหล่านี้คณะกรรมการหมู่บ้านทั่วไปที่ตั้งกันขึ้นมาเองจะไม่มี เพราะไม่มีกฎหมายอื่นใดให้อำนาจไว้ นอกจากจะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เท่านั้น

การมีบ้านเป็นของตนเองเป็นความใฝ่ฝันของใครหลายๆ คน แต่การมีบ้านที่มากล้นด้วยปัญหาทั้งเรื่องหนี้สินและความเป็นอยู่นั้น แทนที่จะได้อยู่บ้านอย่างมีความสุข แต่กลับจะต้องนอนเฝ้ามือก่ายหน้าผากด้วยความทุกข์ใจ (สวรรค์อาจกลายเป็นนรกได้) การตัดสินใจอย่างรอบคอบและรอบด้านจึงมีความสำคัญยิ่ง ส่วนการตัดสินใจกำหนดวงเงินกู้ยืมควรเป็นเท่าไรนั้น ควรยึดถือคติสอนใจที่ว่า นกน้อยสร้างรังน้อยแต่พอตัว เพราะคติโบราณนี้ยังคงใช้ได้ดีเสมอ ส่วนใครที่ยังตัดสินใจไม่ได้เพราะยังมีปัญหาที่คิดไม่ตก ก็ขอปลอบใจว่า ดีแล้วที่ไม่ผลิผลาม เพราะการมีปัญหาก่อนซื้อย่อมดีกว่ามีปัญหาลงมือไปแล้ว เนื่องจากปัญหาลงมือแล้วแก้ยากและสลับซับซ้อนกว่าปัญหาก่อนซื้อมากมายนัก

ผศ.สุพจน์ เอียงกฤษณ์
 คณะวิศวกรรมและอุตสาหกรรม
 เกษตรมหาวิทาลัยแม่โจ้