



7 ข้อที่ควรรู้ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

การจะซื้อบ้านในฝันสักหลัง ไม่ใช่เรื่องง่าย ๆ ไทน์จะเรื่องการเลือกบ้านและทำเล ไทน์จะเรื่องการยื่นขอกู้เงิน ไทน์จะเรื่องของเอกสารและสัญญามากมาย แล้วบ่อยครั้งที่เลือกบ้านที่ชอบได้แล้วแต่กลับกู้สินเชื่อไม่ผ่านบ้านในฝันก็คงจะเป็นอยู่แค่ในฝันต่อไป แล้วต้องทำอะไรถึงจะทำให้การซื้อบ้านเป็นเรื่องที่ง่ายขึ้น Baania มีเช็คลิสต์การเตรียมตัวก่อนซื้อบ้านมาแนะนำกันที่จะช่วยให้การซื้อบ้านของคุณเป็นเรื่องที่ง่ายขึ้นและไม่พลาดจุดสำคัญอะไรไป จั๊นเราลองมาดูกันดีกว่าว่า เช็คลิสต์ 7 ข้อใช้ความพร้อมก่อนเลือกซื้อบ้านมีอะไรกันบ้าง

1. คำนวณเงินกู้ว่าจะสามารถกู้ซื้อบ้านได้เท่าไร

เป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด เพราะจะบอกถึงราคาบ้านที่คุณควรจะมองหา และจะทราบได้ว่าจะขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านได้เท่าไร

- 1. ขอรายละเอียดการขอสินเชื่อจากธนาคาร
- 2. เปรียบเทียบข้อเสนอแต่ละธนาคาร
- 3. กำหนดงบประมาณในการซื้อบ้าน
- 4. กำหนดงบประมาณในการตกแต่งบ้าน
- 5. คำนวณความสามารถในการชำระหนี้ต่อเดือน และจำนวนปีที่ต้องผ่อน
- 6. คำนวณความสามารถในการชำระหนี้ทั้งหมดลบภาระหนี้อื่นๆ จะได้ยอดที่เหลือไว้ชำระผ่อนบ้าน

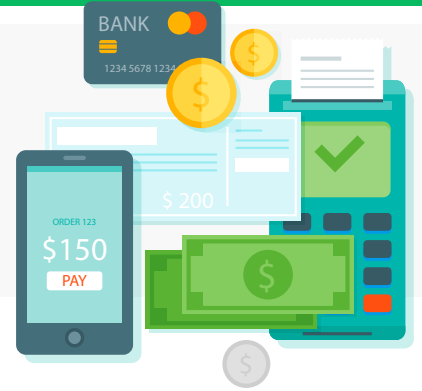


7 ข้อควรรู้ ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

2. เคลียร์เงื่อนไขในสัญญา รับปิดหนี้เดิมก่อนกู้หนี้ใหม่

ติดต่อธนาคารเพื่อขอสินเชื่อ ให้ไปขอเอกสารรายละเอียดมาศึกษาก่อน
เพื่อเปรียบเทียบและทราบเงื่อนไขที่เราต้องปิดก่อนจะไปขอกู้สินเชื่อ

- 1. เช็ควงเงินที่กู้ได้ ธนาคารจะให้กู้เพียง 80-90% ของราคาประเมิน
- 2. รักษายอดรายรับรายจ่ายในบัญชีให้สม่ำเสมออย่างน้อย 6 เดือน
- 3. ตรวจสอบการจ่ายหนี้อื่นๆ และบัตรเครดิตว่าจ่ายตรงตามเวลาทุกงวด
- 4. เช็คระดับบูโรด้วยการขอจากธนาคารที่ขอสินเชื่อก่อนยื่นกู้
- 5. หากมีหนี้สินค้างอยู่ ให้เคลียร์หนี้ให้หมด
- 6. ยกเลิกบัตรเครดิตที่ไม่ได้ใช้ ลดการสร้างหนี้อื่นๆ
- 7. หากคนค้ำ หรือหลักทรัพย์ค้ำประกัน ที่เหมาะสมกับวงเงินที่กู้
- 8. ประเมินภาระหนี้ทั้งหมดเพื่อเอาไปลบกับความสามารถในการชำระหนี้ทั้งหมด



3. เลือกบ้านที่ใช้ ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของคุณ

เลือกบ้านในฝันของคุณควรพิจารณานบ้านให้รอบคอบอย่ารีบร้อนเกินไป
เปรียบเทียบโครงการ 2-3 โครงการก่อนตัดสินใจ

- 1. เลือกรูปแบบบ้านที่สนใจ เช่น บ้านเดี่ยวสองชั้น ทาวน์โฮม คอนโด
- 2. เลือกสไตล์บ้านที่สนใจ เช่น สไตล์โมเดิร์น สไตล์ทรอปิคอล
- 3. ศึกษารายละเอียดของบ้าน เช่น พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้อง วัสดุที่ใช้ โครงสร้างบ้าน
- 4. ศึกษารายละเอียดส่วนกลางของโครงการ
- 5. ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับผู้พัฒนาโครงการและงานที่ผ่านมา
- 6. ศึกษาความคืบหน้าโครงการ
- 7. สอบถามอนาคตหลังบ้านขายนหมด
- 8. ทำตารางเปรียบเทียบบ้านแต่ละโครงการ



7 ข้อควรรู้ ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

4. เลือกทำเลที่ดี ตอบโจทย์การใช้ชีวิต



บางคนอาจจะมองเรื่องของทำเลสำคัญกว่าตัวบ้าน โดยลิสต์ลำดับความสำคัญมาเป็นข้อๆ

- 1. เลือกทำเลที่เหมาะสมกับการใช้ชีวิต เรียงลำดับความสำคัญมากไปน้อย
- 2. สำรวจสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ
- 3. ลงพื้นที่ศึกษาพื้นที่รอบโครงการในแต่ละช่วงเวลา
- 4. ศึกษาเส้นทางสัญจรรอบโครงการ และการเดินทางเข้าออกเมือง
- 5. ศึกษาแนวโน้มการขยายถนนและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในย่าน
- 6. ศึกษาราคาประเมินที่ดิน และประเมินอสังหาริมทรัพย์ หากต้องการซื้อเพื่อลงทุน

5. เอกสารการขอกู้ เตรียมตัวยื่นเอกสารที่จำเป็น



ทั้งนี้ผู้ที่ทำอาชีพอิสระ หรือพ่อค้าที่ไม่มีเงินเดือน อาจจะต้องเตรียมเอกสารแสดงรายได้ และเอกสารการทำงานมากขึ้น

- 1. สำเนาบัตรประชาชน
- 2. ทะเบียนบ้านตัวจริงและสำเนา
- 3. รายการเดินบัญชีย้อนหลัง 6 เดือน
- 4. สลิปเงินเดือนย้อนหลัง 6 เดือน
- 5. หนังสือรับรองเงินเดือน
- 6. เอกสารประกอบจากรับเงินจากบริษัทที่ไปรับจ้าง (รับจ้างอิสระ)
- 7. เอกสารประกอบวิชาชีพ (รับจ้างอิสระ)
- 8. สำเนาทะเบียนสมรส
- 9. สำเนารายการบัญชีเงินฝากอื่นๆ

7 ข้อควรรู้ ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

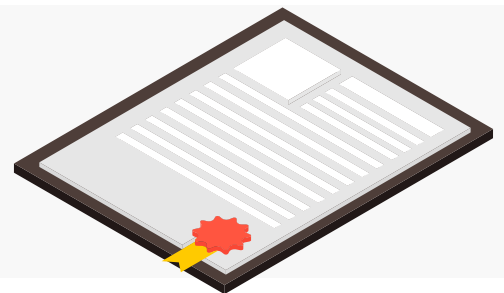
6. เริ่มเก็บออมเงิน เพื่อเป็นเงินดาวน์ก้อนแรก

เนื่องจากธนาคารไม่ได้ปล่อยกู้เต็มวงเงินที่ขอ จึงควรมีการเริ่มออมเงิน
สำหรับใช้เป็นเงินดาวน์ก้อนแรกในการซื้อบ้าน



- 1. ทดลองออมเงินให้เท่ากับภาระหนี้ที่ต้องจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อทดสอบว่าสามารถจ่ายหนี้ไหว
- 2. หากในช่วงนี้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน ต้องหาที่สำรองจ่าย เพื่อไม่ให้เสียประวัติ
- 3. นอกจากเงินผ่อนบ้านแต่ละเดือน ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ควรออมไว้ล่วงหน้า เช่น ค่าประกัน ค่าส่วนกลาง
- 4. ยังมีเงินอีกก้อนหนึ่งที่ต้องจ่ายให้กับกรมที่ดิน จ่ายให้กับทางธนาคาร และจ่ายให้กับทางโครงการ เป็นค่าดำเนินการต่างๆ

7. สัญญาเป็นเรื่องสำคัญ อ่านสัญญาให้ดีก่อนเซ็น



สัญญาเป็นเรื่องที่สำคัญ จำเป็นจะต้องอ่านให้ชัดเจนและเข้าใจ
รวมถึงความถูกต้องในการสะกดตัวหนังสือหรือตัวเลข

- 1. ก่อนเซ็นหรือจ่ายมัดจำ ต้องอ่านสัญญาและเงื่อนไขอย่างละเอียด
- 2. เช็ครายละเอียดชื่อเรา ชื่อผู้ขาย ขนาดที่ดิน หรืออื่นๆ ที่เป็นตัวเลขให้ดี เพราะเป็นจุดที่มักเขียนผิด
- 3. ไม่ควรเซ็นสัญญาที่มีการระบุวันโอนบ้าน ต้องให้ตรวจบ้านก่อนโอน
- 4. ในสัญญาควรระบุว่าหากจองบ้านไปแล้ว แต่กู้ไม่ผ่าน จะได้เงินคืน
- 5. ถ้าตัวบ้าน หรือส่วนกลางยังสร้างไม่เสร็จ สัญญาควรระบุว่าแล้วเสร็จเมื่อไหร่
- 6. เก็บใบปลิว และเอกสารประกอบการขาย หรือถ่ายรูปป้ายโฆษณาไว้เป็นหลักฐาน
- 7. โพรโมชัน และของแถมที่จะได้ ต้องมีระบุในสัญญา
- 8. ในสัญญาที่ซื้อบ้าน ควรทำความเข้าใจส่วนที่เป็นโทษปรับหากไม่ชำระหนี้ตามกำหนด และกรณียกเลิกสัญญา