

# บ้านจะซื้อหรือเช่าดี



การมีชีวิตอยู่ในล้งคมอเมริกัน เบื้องแรกที่เดินทางมาจะต้องหาบ้านเช่า ครั้นฐานะความเป็นอยู่ดีขึ้นก็ต้องซื้อบ้าน เพราะบ้านถือเป็นการลงทุนสะสมทรัพย์สินที่ดีอย่างหนึ่ง คนในล้งคมอเมริกันมีวิถีชีวิตไม่แตกต่างกัน กล่าวคือเริ่มต้นอยู่กับพ่อแม่ไม่ว่าจะมีบ้านอยู่หรือเช่าพาร์ตเมนต์ก็ตาม ต่อมาเมื่อเรียนจบ เติบโต ก็จะไปสร้างหลักปักฐานของตัวเอง บางคนร่ำรวยมีบ้านใหญ่โต บางคนมีบ้านพอประมาณ ครั้นแก่ตัวลงลูกๆออกจากบ้านไปแล้ว 2 ตายายอาจจะขายบ้านแล้วเข้าไปอยู่ในพาร์ตเมนต์ของคนสูงอายุ (Senior Apartment) หากเจ็บไข้ได้ป่วยก็จะเข้าไปอยู่บ้านพักรักษาผู้ป่วยสูงอายุ (Nursing Home)



ปัจจุบันผู้คนที่ต้องการบ้าน ก่อนซื้อบ้านต้องเรียนรู้ศึกษาสอบถามผู้รู้เพราะบุคคลเหล่านั้นจะมีประสบการณ์มาก่อนเราอยากจะทำให้อธิบายถึงความหมายต่างๆของศัพท์เกี่ยวกับการซื้อบ้าน เพื่อคนรุ่นต่อไปที่อยากจะมีบ้านหลังแรกควรทำความเข้าใจ ดังนี้

**ราคาบ้าน (Price of home)** คือราคาที่ท่านต้องการซื้อบ้านหลังนั้นๆ

**เงินสดในมือ (Cash on hand)** ท่านจะต้องมีเงินสดเพื่อวางดาวน์และค่าธรรมเนียมที่เรียกว่า closing costs

**อัตราดอกเบี้ย (Interest rate)** เป็นอัตราดอกเบี้ยเพื่อการซื้อบ้านในห้วงเวลาที่ท่านตัดสินใจจะซื้อ หรืออัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน

**จำนวนปีใช้เงินคืน (Term in years)** หมายถึงจำนวนปีที่ท่านจะต้องผ่อนบ้านจนกว่าจะหมดเงินกู้ที่กู้มาซื้อบ้าน อาจเป็น 15, 20 หรือ 30 ปี

**อัตรากาซีโรงเรือน (Property tax rate)** การซื้อบ้านท่านจะต้องกาซีโรงเรือนประจำปี 1 % ในแต่ละปี กล่าวคือหากบ้านราคา 300,000 ดอลลาร์ ท่านจะต้องเสียกาซีปีละ 3,000 ดอลลาร์ ราคาบ้านหรือ Property Value นั้นฝ่าย

ประเมินทรัพย์สินของแต่ละมณฑลหรือเคาน์ตี (County) จะบอกมาว่าบ้านของท่านมีราคาเท่าใด

**อัตราประกันภัยบ้าน (Home insurance rate)** เมื่อท่านมีบ้าน ท่านจะต้องซื้อประกันภัยเพราะธนาคารหรือแหล่งเงินกู้จะบังคับให้ท่านประกัน เป็นการประกันเฉพาะตัวบ้าน (ที่ดินไม่ต้องประกันแม้ไฟไหม้ที่ดินก็ยังมีอยู่) โดยทั่วไปแล้วอัตราประกันภัยจะอยู่ที่ 0.5 % ดังนั้นหากท่านมีบ้านราคา 300,000 ดอลลาร์ จะต้องเสียค่าประกันภัยปีละ 1,500 ดอลลาร์

**อัตราดอกเบี้ยเริ่มต้น (Loan origination rate)** เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บตั้งแต่เริ่มแรกของการขอกู้ประมาณ 1 % เช่นขอกู้ 100,000 ดอลลาร์ สถาบันการเงินจะเก็บไป 1,000 ดอลลาร์ บางครั้งก็เรียกว่า "เงินปากถุง"

**ค่าพ้อยต์ (Points paid)** เมื่อนำ points paid ต่างๆมารวมกันแล้วจะเป็นมาตรวัดช่วยให้ท่านได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

**ค่าปิดเงินกู้ (Other closing costs)** เป็นการประเมินค่าใช้จ่ายต่างๆอาทิเช่นค่ากรอกเอกสาร (filing fees) ค่าประเมินทรัพย์สิน (appraiser fees) รวมทั้งค่าใช้จ่ายเล็กน้อยอื่นๆ

**ค่าปิดเงินกู้ทั้งหมด (Total closing costs)** เป็นเงินที่ท่านจะต้องจ่ายประกอบด้วยอัตราดอกเบี้ยเริ่มต้น, ค่าพ้อยต์ และค่าปิดเงินกู้ ทั้งหมดรวมกัน



**การวางเงินดาวน์ที่เหลือ (Total for down payment)** เป็นยอดเงินที่เหลือทั้งหมดที่ท่านจะต้องวางดาวน์

**จำนวนเงินกู้ (Mortgage amount)** หมายถึงจำนวนเงินกู้เพื่อซื้อบ้านทั้งหมด

**ค่าเช่ารายเดือน (Monthly rent payment)** เป็นค่าเช่าบ้านที่ท่านต้องจ่ายทุกเดือนแก่ Landlord

**อัตราภาษีเงินได้** (Income tax rate) เป็นอัตราภาษีเงินได้ที่ท่านจะต้องเสียประจำปี

**อัตราเงินเฟ้อ** (Expected inflation rate) อัตราเงินเฟ้อจะเกิดขึ้นประจำปีและจะต้องนำไปคำนวณเพื่อปรับว่าค่าเงินของท่านจะลดลงเท่าใด เป็นการปรับให้เข้ากับค่าเช่า, ประกันภัย และภาษีที่ต้องจ่าย



**ค่าคอมมิชชั่น** (Future sales commission) เมื่อท่านขายบ้าน ท่านจะต้องเสียค่าคอมมิชชั่นให้กับโบรกเกอร์หรือเอเจนต์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

**ค่าง่อนบ้าน** (House payment) เป็นเงินผ่อนรายเดือนที่ท่านจะต้องผ่อนเงินต้น (principal) ดอกเบี้ย (interest) ภาษี (taxes) และการประกันภัย (insurance) เมื่อรวมกันแล้วเรียกว่าจ่ายค่า PITI ประกันภัยในที่นี้หมายถึง Principal Mortgage Insurance (PMI) และประกันภัยของเจ้าของบ้าน

**การจ่ายเงินต้น** (Principal payment) เป็นยอดเงินรวมที่ท่านต้องจ่ายเงินต้นที่กู้มาแต่ละเดือน

**ลดหย่อนภาษี** (Tax savings) เมื่อท่านเสียดอกเบี้ยเพื่อซื้อบ้านและเสียภาษีโรงเรียน ท่านจะได้รับส่วนลดหย่อนในดอนเคลมภาษี อาทิเช่นสมมติว่าท่านเสียภาษีไป 900 ดอลลาร์ และยังเสียภาษีโรงเรียนอีก 100 ดอลลาร์ต่อเดือน ท่านจะได้รับส่วนลด 280 ดอลลาร์ (ในอัตราภาษี 28 %)

**ราคาบ้านสุทธิ** (Net home price) หลังจากท่านขายบ้านและจ่ายค่าคอมมิชชั่นไปแล้ว ที่เหลือคือราคาบ้านสุทธิที่ท่านขายออกไป

**เงินผ่อนรายเดือน** (Monthly PI) การผ่อนเงินกู้ทั้งเงินต้น(principal) และดอกเบี้ย (interest) รวมกันในแต่ละเดือน

ดังนั้นเมื่อคำนวณรายได้ที่ท่านจะต้องผ่อนบ้านไป 20-30 ปีแล้ว ท่านจะบอกตัวเองได้ว่าจะเช่าหรือจะซื้อบ้านดี หากท่านคิดจะซื้อบ้านแล้วก็อย่าลืมให้โบรกเกอร์ช่วยทำ Homestead ไว้ด้วย เพราะเป็นเหมือนยันต์กันผี ไม่ให้ใครมาเคลมเอาบ้านของท่านได้ง่ายๆ ตัวอย่างเช่นท่านแพ็คดี บางรายอาจจะขอให้ศาลบังคับคดีเอาบ้านท่านเป็นต้น

เรื่องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อการลงทุน มีตัวอย่างให้รับทราบที่เมืองโคลัมเบีย รัฐเซาท์ แคโรไลนา

(Columbia, S.C.) ดังนี้

โคลัมเบียเป็นเมืองหลวงของรัฐนี้มาตั้งแต่ปี 1786 มีแม่น้ำคอนการีไหลผ่าน ปัจจุบันเป็นเมืองที่ตั้งของมหาวิทยาลัยเซาท์ แคโรไลนามีนักศึกษาประมาณ 28,000 คน รวมทั้งยังใกล้กับเมืองฟอร์ต แจ็คสัน (Ft. Jackson) เป็นค่ายฝึกทหารบกมีทหารผ่านการฝึกปีละประมาณ 45,000 คน นอกจากนี้ยังมีทหารประจำการอีก 3,600 คน ข้าราชการพลเรือนของรัฐ 5,200 คน ด้วยปริมาณผู้คนขนาดนี้จึงเหมาะในการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า สำนักสำรวจประชากรสหรัฐ (The Census Bureau) ประเมินไว้ว่าในปี 2025 ประชากรของเมืองโคลัมเบียจะเพิ่มเป็นเท่าตัวจากการนับเมื่อปี 2000 อยู่ที่ 116,278 คน (เท่าตัวก็เอา 2 คูณเข้าไปคิดคร่าวๆก็ประมาณ 2.3 แสนคน)

ตัวอย่างเช่นมีทาวน์เฮ้าส์หลังหนึ่งประกาศขายราคา 90,000 ดอลลาร์ พื้นที่ 1,120 ตารางฟุต แบบ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ มี patio พร้อมด้วย gas fireplace สร้างเมื่อปี 2003 หากท่านต้องการซื้อโดยวางดาวน์ 20 % ก็จะต้อง 18,000 ดอลลาร์ จากนั้นกู้เงินอีก 72,000 ดอลลาร์ จากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ย 6.75 % จะทำให้ท่านจ่ายเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเดือนละ 467 ดอลลาร์



ส่วนที่จะต้องจ่ายอีก ประกอบด้วยค่าสมาชิกสมาคมเจ้าของบ้านในทาวน์เฮ้าส์เดือนละ 54 ดอลลาร์ ภาษีโรงเรียนปีละ 1,350 ดอลลาร์หรือตกเดือนละ 112.50 ดอลลาร์ ท่านยังต้องเสียค่าประกันภัยอีกเดือนละ 50 ดอลลาร์และค่าธรรมเนียมจัดการทรัพย์สินอีก 50 ดอลลาร์ต่อเดือน รวมแล้วท่านจะต้องมีเงินเดือนละ 733.50 ดอลลาร์เป็นค่าง่อนบ้านทั้งหมด แต่หากให้เช่าเดือนละ 825 ท่านก็จะมีเงินกำไรเล็กน้อย

สำหรับราคาบ้านปานกลางเฉลี่ย (median home price) ของรัฐนี้เมื่อปี 2005 อยู่ที่หลังละ 138,000 ดอลลาร์ จาก [www.money.cnn.com](http://www.money.cnn.com) มีการประเมินว่าราคาจะเพิ่มในปี 2006 อยู่ที่ 6.6 % สรุปแล้วราคาอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มอยู่ตลอดเวลาเพราะการเพิ่มขึ้นของประชากรรวมทั้งอัตราเงินเฟ้อ อีกทั้งดีมานด์น่าจะมากกว่าซัพพลายในขณะนี้

