

การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยโปรแกรมไมโครซอฟท์เอกซ์เซล House Planning by Using Microsoft Excel

สันฐิติ ทองช่วง
Santhiti Thongchuang

บทคัดย่อ

บทความนี้นำเสนอการวางแผนการเงินส่วนบุคคลที่เป็นเรื่องสำคัญในชีวิต และสิ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตคือที่อยู่อาศัย การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยซึ่งมีมูลค่าสูงจะต้องมีการวางแผนทางการเงินอย่างรอบคอบเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในระยะยาว ในการนี้เราสามารถโปรแกรมไมโครซอฟท์เอกซ์เซล เพื่อวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้

คำสำคัญ: การวางแผนการเงินส่วนบุคคล ไมโครซอฟท์เอกซ์เซล

Abstract

This paper deals with the personal financial planning which plays an important role in life. A shelter is one of the four requisites for a living, and the acquisition of high value house must be planned carefully to ward off financial problems in the long run. In this aspect, Microsoft Excel can help with housing purchase planning.

Keywords: Personal Financial Planning, Microsoft Excel

บทนำ

การวางแผนทางการเงินเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับทุกคน และจะยิ่งมีความจำเป็นมากขึ้นในอนาคต เนื่องจากชีวิตมีความไม่แน่นอนมากขึ้น ทั้งด้านเศรษฐกิจที่ส่งผลให้ราคาอาหารและสิ่งจำเป็นต่างๆ ต่อการดำรงชีพมีราคาแพงขึ้น และด้านสังคมที่คนมีระดับการศึกษาสูงขึ้นใช้ระยะเวลาในการเรียนมากขึ้น ทำให้มีระยะเวลาการทำงานเก็บเงินลดลง ในขณะที่วิทยาการแพทย์ที่ก้าวหน้า ทำให้คนเรามีอายุยืนขึ้น ส่งผลให้ระยะเวลาการใช้เงินนานขึ้น จากปัจจัยความไม่แน่นอนดังกล่าว ทำให้ทุกคนต้องหันมาให้ความสำคัญกับการวางแผนทางการเงินมากขึ้น (กำพล สุทธิพิเชษฐ์, ม.ป.ป.)

การวางแผนทางการเงินที่ดีจัดได้ว่าเป็นเข็มทิศที่จะนำไปสู่ความสำเร็จ และจะทำให้ทุกคนมีอิสรภาพทางการเงินได้ เพราะการวางแผนทางการเงินเป็นแบบอย่างที่ดีของการใช้ชีวิตของผู้ที่มีสติและปัญญา มีเหตุผล และพร้อมรับมือกับปัญหาความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้น จึงทำให้สามารถดำเนินชีวิตได้อย่างมีเป้าหมาย และเดินตามเป้าหมายได้อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ ผู้ที่วางแผนทางการเงินดีก็ย่อมมีโอกาสประสบความสำเร็จในชีวิตได้ (กาญจนา หงษ์ทอง, 2551)

มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
Bangkok University
E-mail: santhiti.t@bu.ac.th

ศิริรุช อินละคร (2548) ให้ความหมายของการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลไว้ว่า เป็นกระบวนการในการจัดการกับเงินของบุคคล เพื่อให้บุคคลบรรลุเป้าหมายทางการเงินที่ต้องการ โดยเป้าหมายของบุคคลสามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

1. เป้าหมายที่เกี่ยวกับเงิน (Financial Goals) หรือเรียกว่า “เป้าหมายทางการเงิน” เป็นเป้าหมายที่สามารถกำหนดในรูปตัวเงินได้ และหากบรรลุเป้าหมายทางการเงินจะทำให้บุคคลมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น เป้าหมายทางการเงินของแต่ละบุคคลจะแตกต่างกันตามสถานภาพของบุคคล รวมทั้งสถานะทางการเงินของบุคคลนั้น เช่น ต้องการเก็บเงินซื้อบ้าน เป็นทุนการศึกษาบุตร สำหรับใช้จ่ายในช่วงเกษียณอายุ หรือต้องการมีเงินเพียงพอสำหรับใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน สิ่งสำคัญที่จะทำให้บุคคลบรรลุเป้าหมายทางการเงินที่ต้องการได้คือ “เงิน” ดังนั้น การวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลที่ดีจะช่วยให้บุคคลบรรลุเป้าหมายทางการเงินที่ต้องการได้

2. เป้าหมายที่ไม่เกี่ยวกับเงิน (Non-Financial Goals) เป็นเป้าหมายที่ยากที่จะกำหนดในรูปตัวเงินได้ เช่น ต้องการให้ชีวิตครอบครัวมีความสุข ต้องการช่วยเหลือผู้ยากไร้ หรือต้องการช่วยเหลือสัตว์ที่ถูกทิ้ง เป็นต้น ซึ่งบุคคลสามารถบรรลุเป้าหมายเหล่านี้ได้โดยอาจจะไม่จำเป็นต้องใช้เงินเลย

ขอบเขตของการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคล

สุขใจ น้ำผุด (2545) กล่าวว่า การวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลที่ดีนั้น ผู้วางแผนควรมีความเข้าใจด้านเศรษฐกิจและสังคมรวมทั้งรู้จักนำเครื่องมือต่างๆ ในการบริหารการเงิน (Financial Management Tools) มาใช้ให้เป็นประโยชน์เพื่อการวางแผนที่ถูกต้องสมเหตุสมผลและมีทางเป็นไปได้มากขึ้น โดยการบริหารการเงินบุคคลครอบคลุมถึงการจัดการการเงินที่สำคัญๆ ของบุคคล 6 ลักษณะ ด้วยกัน คือ

1. การสร้างฐานะความมั่นคงทางการเงิน (Financial Health) ได้แก่ การมีงานทำที่เหมาะสมก่อให้เกิดรายได้ที่มั่นคง รู้จักวางแผนใช้จ่าย ท่างประมาณ ตลอดจนการรู้จักเลือกใช้เครดิตเพื่อเสริมฐานะความเป็นอยู่ของชีวิต

2. การรู้จักใช้เงินอย่างฉลาด (Spending Money Wisely) ทุกด้านไม่ว่าเรื่องอาหาร เครื่องนุ่งห่ม การคมนาคม และอื่นๆ

3. การใช้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย (Home and Other Real Estate) เพื่อให้มีที่พำนักอันสุขสบายและปลอดภัย อีกทั้งเป็นการลงทุนที่ไม่สูญเปล่า

4. การสร้างความมั่นคงให้แก่ชีวิตและทรัพย์สิน ด้วยการทำประกันภัย (Insurance Program)

5. การลงทุนประเภทต่างๆ (Diversified Investment Portfolio) โดยเลือกหลักทรัพย์ลงทุนและสถาบันที่จะลงทุนให้เหมาะสม

6. การวางแผนการเงินสำหรับอนาคตยามปลดเกษียณ (Retirement) เพื่อความมั่นคงและสุขสบายตลอดชั่วอายุขัยของบุคคล

เป้าหมายในการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคล

ศิริรุช อินละคร (2548) กล่าวว่า การกำหนดเป้าหมายทางการเงินอาจกำหนดตามระยะเวลา ได้แก่ เป้าหมายทางการเงินระยะสั้น และเป้าหมายทางการเงินระยะยาว ดังนี้

เป้าหมายทางการเงินระยะสั้น (Short Term Financial Goals) เป็นเป้าหมายที่บุคคลสามารถทำให้สำเร็จได้ภายในระยะเวลาสั้นๆ นั่นคือไม่เกิน 1 ปี เช่น ฤดูร้อนนี้ต้องการซื้อเครื่องปรับอากาศ ต้องการเก็บเงินไปเที่ยวต่างจังหวัดเดือนหน้า เป็นต้น

เป้าหมายทางการเงินระยะยาว (Long Term Financial Goals) เป็นเป้าหมายที่บุคคลต้องการใน 5–20 ปี ข้างหน้า หรือเป็นเป้าหมายที่บุคคลต้องใช้เวลานานในการสะสมเงินเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย เช่น ต้องการเก็บเงินไว้ใช้หลังเกษียณ หรือเป็นทุนการศึกษาบุตรในอนาคต เป้าหมายระยะยาวอาจเปลี่ยนแปลงได้ เนื่องจากภาวะและเหตุการณ์ต่างๆ ในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงทั้งด้านเศรษฐกิจและความต้องการของบุคคล เช่น บุคคลตั้งเป้าหมายไว้ว่าจะซื้อบ้านเดี่ยวราคา 2 ล้านบาทในอีก 5 ปีข้างหน้า เมื่อเวลาผ่านไปภาวะเศรษฐกิจตกต่ำลงทำให้มีรายได้น้อยลง จึงเปลี่ยนเป้าหมายเป็นบ้านที่มีราคาต่ำลง

กระบวนการในการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคล

Gitman และ Joehnk (2007, อ้างถึงใน จันทรเพ็ญ บุญฉาย, 2552) กล่าวถึง กระบวนการของการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลว่าประกอบด้วย 6 ขั้นตอน ดังนี้

1. กำหนดเป้าหมายทางการเงินของตนเองในระดับที่เหมาะสม เป็นไปได้และจะบรรลุผลสำเร็จตามที่วางไว้

2. พัฒนาแผนการเงินและกลยุทธ์ เพื่อบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

3. ปฏิบัติตามแผนการเงินและกลยุทธ์ตามที่วางไว้

4. พัฒนาและปรับปรุงแผนเป็นระยะๆ สำหรับแต่ละช่วงเวลาเพื่อใช้ประสานงานและควบคุมให้เป็นไปตามการวางแผนที่กำหนดไว้

5. ใช้งบการเงินเป็นตัวประเมินผลการปฏิบัติงานเพื่อการแก้ไขสิ่งผิด

6. ทบทวนเป้าหมายและปรับปรุงแผนและกลยุทธ์ทางการเงินให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

ศิริรัช อินละคร (2548) กล่าวว่า การตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นการตัดสินใจที่สำคัญอย่างหนึ่งในการวางแผนการเงินส่วนบุคคล เนื่องจากเป็นสิ่งจำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงมาก ทำให้บุคคลส่วนใหญ่มักจะซื้อที่อยู่อาศัยด้วยการกู้ยืม การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจึงส่งผลให้บุคคลมีภาระผูกพันในการผ่อนชำระค่าบ้านซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่เป็นเวลาหลายปี ดังนั้น ก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย บุคคลควรพิจารณาเรื่องต่างๆ ให้รอบคอบ เช่น รูปแบบที่อยู่อาศัย การเลือกซื้อที่อยู่อาศัย การจัดหาเงินทุนสำหรับซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงการพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างการซื้อกับการเช่าที่อยู่อาศัย เพื่อเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับตนเอง และเพื่อให้แน่ใจว่าจะไม่ประสบปัญหาการเงินในระยะยาวอีกด้วย

อาจกล่าวได้ว่าในช่วงชีวิตหนึ่งของทุกคนนั้น ย่อมปรารถนาจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองทั้งสิ้น แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยจัดเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องใช้ระยะเวลาเก็บสะสมเงินเพื่อซื้อ ดังนั้น การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยแห่งหนึ่ง

จึงมีความสำคัญและต้องพิจารณาในรายละเอียดต่างๆ อย่างรอบคอบ ในปัจจุบันนี้ มีโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่จะช่วยวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ แต่โปรแกรมส่วนใหญ่จะมีลิขสิทธิ์และต้องจัดซื้อ ซึ่งบางโปรแกรมมีราคาสูง อย่างไรก็ตาม ยังมีโปรแกรมที่เราคุ้นเคย และสามารถนำมาใช้วางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งจะช่วยให้สามารถวิเคราะห์ข้อมูลได้ง่ายขึ้น นั่นก็คือโปรแกรมไมโครซอฟท์ เอ็กเซล (Microsoft Excel)

การคำนวณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยโปรแกรมไมโครซอฟท์เอ็กเซล

โดยปกติแล้วผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะไม่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นเงินสดในคราวเดียว แต่จะแบ่งจ่ายเป็นงวดๆ ตามจำนวนและระยะเวลาที่ได้ตกลงกับสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ (พายัพ ขาวเหลือง, 2548) ซึ่งตามกฎหมายแล้วกำหนดระยะเวลาในการผ่อนชำระสำหรับอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 30 ปี ดังนั้น ประเด็นสำคัญสำหรับผู้ที่กำลังตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยก็คือ มูลค่าของบ้านที่จะซื้อที่เหมาะสมกับฐานะทางการเงินของตน จำนวนเงินดาวน์ จำนวนผ่อนชำระต่องวด ระยะเวลาที่ผ่อนชำระ ฯลฯ ในการนี้สามารถใช้โปรแกรมไมโครซอฟท์เอ็กเซลมาคำนวณเพื่อหาคำตอบที่ต้องการได้

ข้อมูลเบื้องต้นที่จะใช้ในการคำนวณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนของบุคคล จำนวนงวดที่บุคคลนั้นต้องการผ่อนชำระ อัตราความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สถาบันการเงินกำหนด โดยมีการคำนวณหาดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned}\text{ความสามารถในการผ่อนชำระ} &= (\text{รายได้ต่อเดือน} - \text{ค่าใช้จ่ายต่อเดือน}) \times \text{อัตราความสามารถในการผ่อนชำระ} \\ \text{วงเงินกู้} &= \text{ค่าผ่อนชำระต่อเดือน} \times \text{จำนวนงวดผ่อนชำระ} \\ \text{ยอดจัด} &= \text{ยอดซื้อ} + \text{ดอกเบี้ย (คำนวณจากยอดจัด)} \\ \text{ราคาบ้าน} &= \text{ยอดจัด} \times (1 - \text{อัตราเงินดาวน์}) \\ \text{เงินผ่อนชำระต่อเดือน} &= \text{ยอดจัด} / \text{PVIF}_a(i\%, n \text{ งวด})\end{aligned}$$

ตัวอย่างที่ 1 นายร่มรื่น กรินพาร์ค กำลังตัดสินใจซื้อบ้านที่เหมาะสมกับตนเอง โดยคิดว่าจะวางเงินดาวน์จำนวนร้อยละ 10 ของราคาบ้าน ที่เหลือผ่อนส่งกับสถาบันการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี (360 เดือน) ซึ่ง ณ ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินกำหนดคือร้อยละ 3 ต่อปี นายร่มรื่น กรินพาร์ค มีรายได้ประจำเดือนละ 20,000 บาทต่อเดือน และมีภาระค่าใช้จ่ายแต่ละเดือนรวมทั้งสิ้น 10,000 บาท อัตราความ

สามารถในการผ่อนชำระเงินในแต่ละงวดเท่ากับร้อยละ 80 ของรายได้

จากตัวอย่างนี้ สามารถสร้างแบบจำลองเพื่อคำนวณหาค่าผ่อนชำระต่อเดือน วงเงินกู้ ยอดจัด เงินดาวน์ และราคาบ้านที่เหมาะสมกับสถานะทางการเงินของนายร่มรื่น กรินพาร์ค ได้ดังภาพที่ 1

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2		House Planning Model							
4		รายได้ต่อเดือน	20,000		งวดที่	เงินงวด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	หนี้คงเหลือ
5		ค่าใช้จ่ายต่อเดือน	10,000		0				1,515,789.47
6		อัตราเงินดาวน์	10.00%		1	6,390.63	2,601.16	3,789.47	1,513,188.32
7		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	3.00%		2	6,390.63	2,607.66	3,782.97	1,510,580.66
8		อัตราความสามารถในการผ่อนชำระ	80.00%		3	6,390.63	2,614.18	3,776.45	1,507,966.48
9		จำนวนงวดผ่อนชำระ	360		4	6,390.63	2,620.71	3,769.92	1,505,345.77
10					5	6,390.63	2,627.27	3,763.36	1,502,718.50
11		ราคาบ้านที่เหมาะสม	1,684,210.53		6	6,390.63	2,633.83	3,756.80	1,500,084.67
12		เงินดาวน์	168,421.05		7	6,390.63	2,640.42	3,750.21	1,497,444.25
13		ยอดคิด	1,515,789.47		8	6,390.63	2,647.02	3,743.61	1,494,797.23
14		ดอกเบี้ยที่ต้องชำระทั้งสิ้น	1,364,210.53		9	6,390.63	2,653.64	3,736.99	1,492,143.60
15		วงเงินกู้	2,880,000.00		10	6,390.63	2,660.27	3,730.36	1,489,483.33
16		ความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือน	8,000.00		11	6,390.63	2,666.92	3,723.71	1,486,816.40
17		เงินผ่อนชำระต่อเดือน	6,390.63		12	6,390.63	2,673.59	3,717.04	1,484,142.82
18					13	6,390.63	2,680.27	3,710.36	1,481,462.54
19					14	6,390.63	2,686.97	3,703.66	1,478,775.57
20					15	6,390.63	2,693.69	3,696.94	1,476,081.88
21					16	6,390.63	2,700.42	3,690.20	1,473,381.45
22					17	6,390.63	2,707.18	3,683.45	1,470,674.28
23					18	6,390.63	2,713.94	3,676.69	1,467,960.33
24					19	6,390.63	2,720.73	3,669.90	1,465,239.61
25					20	6,390.63	2,727.53	3,663.10	1,462,512.08

ภาพที่ 1 แบบจำลองการคำนวณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ที่มา: จากการคำนวณด้วยโปรแกรมไมโครซอฟท์เอกซ์เซล

ช่อง	สูตรคำนวณ	คัดลอกสูตร
C11	= (C13*100%)/(100%-C6)	-
C12	=C11*C6	-
C13	= (C15*100%)/(100%+C7*C9/12))	-
C14	=C13*C7*(C9/12)	-
C15	=C16*C9	-
C16	= (C4-C5)*C8	-
C17	=C13/PV(C7/12,C9,-1)	-
I5	=C13	-
E6	=IF(\$C\$9>E5,E5+1," ")	E7:E365
F6	=IF(ISNUMBER(E6),\$C\$17," ")	F7:F365
G6	=IF(ISNUMBER(E6),F6-H6," ")	G7:G365
H6	=IF(ISNUMBER(E6),(I5*\$C\$7)/12," ")	H7:H365
I6	=IF(ISNUMBER(E6),I5-G6," ")	I7:I365

ภาพที่ 1 แสดงขั้นตอนการคำนวณราคาบ้านที่เหมาะสม โดยก่อนอื่นต้องคำนวณหาความสามารถในการผ่อนชำระต่อเดือนในช่อง C16 ซึ่งนำมาจากกรณารายได้หักค่าใช้จ่ายต่อเดือน ผลต่างจะหมายถึงรายได้สุทธิซึ่งจะนำมาคูณกับอัตราความสามารถในการผ่อนชำระที่ได้กำหนดไว้เท่ากับร้อยละ 80 ของรายได้สุทธิ

จากนั้นจึงคำนวณหาวงเงินที่สามารถกู้ยืมได้ในช่อง C15 ซึ่งได้จากการนำค่าความสามารถในการผ่อนชำระ ต่อเดือนคูณกับจำนวนงวดที่ต้องผ่อนชำระทั้งหมด ต่อมา เป็นการคำนวณยอดจัดในช่อง C13 จากการนำยอดวงเงิน กู้บวกกับดอกเบี้ย (คำนวณจากยอดจัด) ขั้นตอนต่อมาเป็นการคำนวณหาราคาบ้านที่เหมาะสมในช่อง C11 เป็นการนำ ยอดจัดคูณด้วย (1 – อัตราเงินดาวน์) ส่วนเงินดาวน์ในช่อง C12 เป็นการนำราคาบ้านที่เหมาะสมคูณกับอัตราเงินดาวน์

สำหรับจำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนในช่อง C17 เป็น จำนวนเงินที่นายร่มรื่น กรีนพาร์ค ต้องผ่อนชำระเป็นจำนวน เท่ากันทุกเดือนเป็นระยะเวลา 360 เดือน โดยดอกเบี้ยที่ จ่ายชำระในแต่ละงวดนั้นใช้วิธีคิดดอกเบี้ยแบบง่ายจากยอด เงินค้างชำระ กล่าวคือ จำนวนเงินผ่อนชำระจะเท่ากันทุกงวด ซึ่งคำนวณจากการเปิดตาราง PVIF_t โดยจะคิดดอกเบี้ยจาก หนี้ที่คงเหลืออยู่ ซึ่งจะสังเกตว่าจำนวนเงินงวดในแถว F จะ เท่ากันทุกงวด โดยเงินงวดดังกล่าวจะแบ่งเป็นการจ่ายชำระ ดอกเบี้ย (แถว H) ที่คำนวณจากหนี้คงเหลือ ส่วนที่เหลือจึง ถือเป็นการหักชำระเงินต้น (แถว G)

จะเห็นว่า เมื่อใส่ตัวเลขปัจจัยต่างๆ ได้แก่ รายได้ ต่อเดือน ค่าใช้จ่ายต่อเดือน อัตราเงินดาวน์ อัตราดอกเบี้ย อัตราความสามารถในการผ่อนชำระ และจำนวนงวดผ่อน ชำระ ลงไปในสูตรสำเร็จรูปที่สร้างขึ้น ก็จะได้ผลลัพธ์ของการ คำนวณหาราคาบ้านที่เหมาะสมเท่ากับ 1,684,210.53 บาท

การคำนวณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการเปลี่ยนแหล่ง เงินกู้ (Refinance)

การเปลี่ยนแหล่งเงินกู้เกิดขึ้นเมื่อผู้กู้ยืมเห็นว่าอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ใช้บริการนั้น มีอัตราสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ณ เวลาปัจจุบัน ทำให้ต้อง รับภาระดอกเบี้ยที่สูงกว่าความเป็นจริงในขณะนั้น

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการเปลี่ยนแหล่งเงินกู้จะช่วยลด ภาระค่าดอกเบี้ย แต่ก็ควรพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้น ซึ่งโดยปกติแล้วก็จะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียม ล่วงหน้า (Prepayment Fee) ค่าประเมินหลักประกัน และค่าจดจำนอง โดยการเปลี่ยนแหล่งเงินกู้จะเหมาะสม หากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่ำกว่าผลต่างของดอกเบี้ยที่ลดลง จากการก่อหนี้ใหม่

ตัวอย่างที่ 2 จากตัวอย่างที่ 1 นายร่มรื่น กรีนพาร์ค ตัดสินใจกู้เงินจำนวน 2,880,000 บาท โดยวงเงินดาวน์ 168,421.05 บาท และชำระหนี้งวดละ 6,390.63 บาท เป็น ระยะเวลา 360 งวด แต่เมื่อระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ดังกล่าว ผ่านไป 240 งวด (20 ปี) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปัจจุบัน คือ ร้อยละ 2 ต่อปี นายร่มรื่น กรีนพาร์ค จึงต้องการวางแผนเพื่อ ตัดสินใจว่าจะเปลี่ยนแหล่งเงินกู้ โดยพิจารณาเปรียบเทียบ ระหว่างผลประโยชน์ที่จะได้รับกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น อันประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมล่วงหน้าร้อยละ 0.5 ของ วงเงินกู้ ค่าประเมินหลักประกัน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) 2,675 บาท และค่าจดจำนองร้อยละ 1 ของยอดหนี้ที่ขอกู้ใหม่ จากตัวอย่างนี้ สามารถสร้างแบบจำลองวิเคราะห์การตัดสินใจ ดังภาพที่ 2

	A	B	C	D
2		Refinance Model		
4		วงเงินกู้ปัจจุบัน	2,880,000.00	
5		ระยะเวลากู้ยืมปัจจุบัน (งวด)	360	
6		ยอดหนี้คงเหลือ	661,824.00	
7		ระยะเวลากู้ยืมคงเหลือ (งวด)	120	
8		อัตราดอกเบี้ยปัจจุบัน (ปี)	3.00%	
9		เงินงวดปัจจุบัน	6,390.63	
10		Prepayment Fee	0.0050	
11		ค่าประเมินหลักประกัน (รวม VAT)	2,675.00	
12		ค่าจดจำนอง (% ของยอดหนี้คงเหลือ)	1.00%	
13		อัตราดอกเบี้ย Refinance (ปี)	2.00%	
14				
15				
16		ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น	หนี้ปัจจุบัน	Refinance
17		Prepayment Fee		14,400.00
18		ค่าประเมินหลักประกัน (รวม VAT)		2,675.00
19		ค่าจดจำนอง		6,618.24
20		รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ Refinance		23,693.24
21		ค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้		
22		เงินงวด	6,390.63	6,089.67
23		ระยะเวลากู้ยืมคงเหลือ	120	120
24		ยอดหนี้สิ้น	766,875.60	730,760.54
25		ส่วนประหยัดจากการก่อหนี้ใหม่		36,115.06
26		ส่วนประหยัดสุทธิ เพิ่มขึ้น (ลดลง)		12,421.82
27		Break Even Point (งวด)		79
28				

ภาพที่ 2 แบบจำลองการคำนวณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการ เปลี่ยนแหล่งเงินกู้
ที่มา: จากการคำนวณด้วยโปรแกรมไมโครซอฟท์เอกซ์เซล

ช่อง	สูตรคำนวณ	คัดลอกสูตร
D17	=C4*C10	-
D18	=C11	-
D19	=C6*C12	-
D20	=SUM(D17:D19)	-
C22	=C9	-
D22	=C6/PV(C13/12,C7,-1)	-
C23	=C7	-
D23	=C7	-
C24	=C22*C23	D24
D25	=C24-D24	-
D26	=D25-D20	-
D27	=D20/(C22-D22)	-

จากภาพที่ 2 เป็นแบบจำลองที่ใช้ในการตัดสินใจในการเปลี่ยนแหล่งเงินทุน โดยเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการก่อหนี้ใหม่ กับค่าใช้จ่ายที่สามารถประหยัดได้ นั่นคือจำนวนดอกเบี้ยที่ลดลงอันจะส่งผลให้ยอดหนี้สินทั้งหมดลดลงด้วย

จากตัวอย่างนี้ ค่าใช้จ่ายจากการเปลี่ยนแหล่งเงินทุน จะประกอบไปด้วย

- ช่อง D17 ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า 14,400 บาท ($2,880,000 \times 0.5\%$)
- ช่อง D18 ค่าประเมินหลักประกัน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จำนวน 2,675 บาท
- ช่อง D19 ค่าจดจำนอง 6,618.24 บาท ($661,824.80 \times 1\%$)
- ช่อง D20 ค่าใช้จ่ายจากการเปลี่ยนแหล่งเงินทุนทั้งหมดคือ 23,693.24 บาท
- ช่อง D22 คือจำนวนเงินงวดที่ลดลงจาก 6,390.63 บาทต่องวดเป็นระยะเวลา 120 งวด ยอดรวมเท่ากับ 766,875.60 บาท (ช่อง C24) เหลือ 6,089.67 บาทต่องวด (ช่อง D22) เป็นระยะเวลา 120 งวด ยอดรวมเท่ากับ 730,760.54 บาท (ช่อง D24)
- ช่อง D25 ค่าใช้จ่ายที่ประหยัดได้ทั้งสิ้นจะเท่ากับ 36,115.06 บาท ($766,875.60 - 730,760.54$)
- ช่อง D26 เมื่อนำส่วนประหยัดจากการก่อหนี้ใหม่จำนวน 36,115.06 บาท มาเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมจากการเปลี่ยนแหล่งเงินทุนจำนวน 23,693.24 บาท จะประหยัดจากการก่อหนี้ใหม่สุทธิ 12,421.82 บาท ($36,115.06 - 23,693.24$)
- ช่อง D27 จุดคุ้มทุนจะอยู่ที่ 79 งวด กล่าวคือ นายร่มรืน กรินพาร์ค ต้องผ่อนชำระเงินงวดใหม่จำนวน 6,089.67 บาท อย่างน้อย 79 งวด จึงจะคุ้มกับค่าใช้จ่ายจากการเปลี่ยนแหล่งเงินทุนในครั้งนี้

เมื่อสร้างแบบจำลองคำนวณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการเปลี่ยนแหล่งเงินทุนเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อมาจะแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนงวดผ่อนชำระที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินต้นและดอกเบี้ยในแต่ละงวดสำหรับหนี้ปัจจุบันกับหนี้ที่ก่อใหม่ ดังภาพที่ 3

	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
2											
4											
5			<<<< ตารางชำระหนี้ปัจจุบัน >>>>					<<<< ตารางชำระหนี้ใหม่ >>>>			
6		งวดที่	เงินงวด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	หนี้คงเหลือ		เงินงวด	เงินต้น	ดอกเบี้ย	หนี้คงเหลือ
7		240				661,824.00					661,824.00
8		241	6,390.63	4,736.07	1,654.56	657,087.93		6,089.67	4,986.63	1,103.04	656,837.37
9		242	6,390.63	4,747.91	1,642.72	652,340.02		6,089.67	4,994.94	1,094.73	651,842.43
10		243	6,390.63	4,759.78	1,630.85	647,580.24		6,089.67	5,003.27	1,086.40	646,839.16
11		244	6,390.63	4,771.68	1,618.95	642,808.56		6,089.67	5,011.61	1,078.07	641,827.55
12		245	6,390.63	4,783.61	1,607.02	638,024.95		6,089.67	5,019.96	1,069.71	636,807.59
13		246	6,390.63	4,795.57	1,595.06	633,229.38		6,089.67	5,028.33	1,061.35	631,779.27
14		247	6,390.63	4,807.56	1,583.07	628,421.83		6,089.67	5,036.71	1,052.97	626,742.56
15		248	6,390.63	4,819.58	1,571.05	623,602.25		6,089.67	5,045.10	1,044.57	621,697.46
16		249	6,390.63	4,831.62	1,559.01	618,770.63		6,089.67	5,053.51	1,036.16	616,643.95
17		250	6,390.63	4,843.70	1,546.93	613,926.92		6,089.67	5,061.93	1,027.74	611,582.02
18		251	6,390.63	4,855.81	1,534.82	609,071.11		6,089.67	5,070.37	1,019.30	606,511.66
19		252	6,390.63	4,867.95	1,522.68	604,203.16		6,089.67	5,078.82	1,010.85	601,432.84
20		253	6,390.63	4,880.12	1,510.51	599,323.04		6,089.67	5,087.28	1,002.39	596,345.55
21		254	6,390.63	4,892.32	1,498.31	594,430.72		6,089.67	5,095.76	993.91	591,249.79
22		255	6,390.63	4,904.55	1,486.08	589,526.16		6,089.67	5,104.25	985.42	586,145.54
23		256	6,390.63	4,916.81	1,473.82	584,609.35		6,089.67	5,112.76	976.91	581,032.78
24		257	6,390.63	4,929.11	1,461.52	579,680.24		6,089.67	5,121.28	968.39	575,911.49
25		258	6,390.63	4,941.43	1,449.20	574,738.81		6,089.67	5,129.82	959.85	570,781.67
26		259	6,390.63	4,953.78	1,436.85	569,785.03		6,089.67	5,138.37	951.30	565,643.30
27		260	6,390.63	4,966.17	1,424.46	564,818.86		6,089.67	5,146.93	942.74	560,496.37
		261	6,390.63	4,978.58	1,412.05	559,840.28		6,089.67	5,155.51	934.16	555,340.86

ภาพที่ 3 แบบจำลองการคำนวณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการเปลี่ยนแหล่งเงินทุน
ที่มา: จากการคำนวณด้วยโปรแกรมไมโครซอฟท์เอกซ์เซล

ช่อง	สูตรคำนวณ	คัดลอกสูตร
F6	=C5-C7	-
F7	=IF(\$C\$5>F6,F6+1," ")	F8:F366
G7	=IF(ISNUMBER(F7),\$C\$9," ")	G8:G366
H7	=IF(ISNUMBER(F7),G7-I7," ")	H8:H366
I7	=IF(ISNUMBER(F7),(J6*\$C\$8)/12," ")	I8:I366
J6	=C6	-
J7	=IF(ISNUMBER(F7),J6-H7," ")	J8:J366
L7	=IF(ISNUMBER(F7),\$D\$22," ")	L8:L366
M7	=IF(ISNUMBER(F7),L7-N7," ")	M8:M366
N7	=IF(ISNUMBER(F7),(O6*\$C\$13)/12," ")	N8:N366
O6	=C6	-
O7	=IF(ISNUMBER(F7),O6-M7," ")	O8:O366

จะสังเกตว่า การคัดลอกสูตรในแถว F ถึง O กำหนดให้คัดลอกสูตรไปถึงช่องในแถวที่ 366 เนื่องจากการรองรับจำนวนงวดการเปลี่ยนแหล่งเงินทุนตั้งแต่ 1 ถึง 360 งวด

จากตัวอย่างนี้ หนี้ปัจจุบันที่นายรุ่มรีน กรีนพาร์ค ได้ผ่อนชำระไปแล้วทั้งหมดรวมเป็นระยะเวลา 240 งวด หรือ 20 ปี ดังนั้นจึงต้องเริ่มต้นผ่อนชำระหนี้จากการเปลี่ยนแหล่งเงินทุนตั้งแต่งวดที่ 241 จนถึงงวดที่ 360 (แสดงอยู่ในแถว F) โดยเงินงวดปัจจุบันก่อนกู้ใหม่คือ 6,390.63 บาทต่องวด (แถว G) ส่วนเงินงวดกู้ใหม่คือ 6,089.67 บาทต่องวด (แถว L) ซึ่งเงินงวดดังกล่าวจะถูกแบ่งไปชำระเป็นดอกเบี้ย (แถว I และ N) โดยใช้วิธีการคำนวณแบบดอกเบี้ยแบบง่ายจากยอดค้างชำระ (Simple Interest on The Unpaid Balance) ส่วนที่เหลือจึงถือเป็นการชำระเงินต้น (แถว H และ M)

บทสรุป

ความต้องการพื้นฐานของบุคคลนอกจากอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรคแล้ว คือการมีบ้านที่พักอาศัยให้กับตนเองและครอบครัว อย่างไรก็ตาม การมีบ้านเป็นของตนเองไม่ใช่เรื่องง่ายนักหากไม่ใส่ใจในการวางแผนทางการเงินที่เหมาะสม เนื่องจากบ้านเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง บุคคลส่วนใหญ่จึงมักจะซื้อที่อยู่อาศัยโดยอาศัยสินเชื่อซึ่งเป็นภาระผูกพันการผ่อนชำระในระยะยาว บางคนต้องใช้เวลาเกือบทั้งชีวิตกว่าจะได้ที่อยู่อาศัยนี้มาครอบครองด้วยความภาคภูมิใจ

การวิเคราะห์และตัดสินใจในเรื่องของการคำนวณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเพื่อการเปลี่ยนแหล่งเงินทุน โดยใช้โปรแกรมไมโครซอฟท์เอกซ์เซล จะทำให้การวางแผนการเงินเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะช่วยให้เห็นภาพรวมและภาระผูกพันในระยะยาว

ตัวอย่างการวิเคราะห์ข้อมูลน่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ไม่ถนัดการคำนวณทางการเงิน และผู้ที่มีทักษะทางคอมพิวเตอร์ต่ำ ทั้งนี้ยังมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สามารถนำมาใช้เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินในลักษณะอื่นอีกหลายประเภท ▼

บรรณานุกรม

- กาญจนา หงส์ทอง. (2551). *เคมีทางการเงิน*. กรุงเทพฯ: กรุงเทพฯธุรกิจ บิสบุ๊ก.
- กำพล สุทธิพิเชษฐ์. (ม.ป.ป.). *ตลาดนัดการเงิน ชีวิตที่ออกแบบได้*. สืบค้นเมื่อ 15 ตุลาคม 2557, จาก http://www.khomesmilesclub.com/KHSC_Article_29.asp
- จันทร์เพ็ญ บุญฉาย. (2552). *การจัดการการเงินส่วนบุคคล: กรณีศึกษาเฉพาะกลุ่มวัยทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร* [รายงานการวิจัย]. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- พ่ายพิท ขาวเหลือง. (2548). *การวางแผนและบริหารการเงินส่วนบุคคลด้วย Excel*. กรุงเทพฯ: เคทีพี คอมพ์ แอนด์ คอนซัลท์.
- ศิรินุช อินละคร. (2548). *การเงินบุคคล*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สุขใจ น้ำผุด. (2545). *กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล* (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Gitman, L. J., & Joehnk, M. D. (2005). *Personal finance planning*. Mason, OH: Thomson.
- Kapoor, J. R., Dlabay, L. R., & Hughes, R. J. (2008). *Personal finance*. New York, NY: McGraw-Hill.

Translated Thai References

- Boonchay, J. (2010). *Personal finance management: Case study of working in Bangkok* [Research]. Bangkok: Dhurakij Pundit University. (in Thai).
- Hongthong, K. (2009). *Compass of finance*. Bangkok: Bangkok Business Bizbook. (in Thai).
- Inlakorn, S. (2005). *Personal finance planning*. Bangkok: Kasetsart University Printing House. (in Thai).
- Kowruang, P. (2006). *Personal finance planning with MS Excel*. Bangkok: KTP Comp and Consult. (in Thai).
- Numpud, S. (2003). *Strategic of personal finance planning* (4th ed.). Bangkok: Thammasart University Printing House. (in Thai).
- Suttipicheat, K. (n.d.). Finance mart design for life. Retrieved October 15, 2014, from http://www.khomesmilesclub.com/KHSC_Article_29.asp (in Thai).