

# "รีไฟแนนซ์" ให้คุ้มค่าใช้จ่าย

**รีไฟแนนซ์ (Refinance)** ความหมายที่เข้าใจกันทั่วไป คือ การกู้เงินก้อนใหม่ เพื่อไปใช้คืนเงินกู้ก้อนเก่า โดยผู้กู้ได้ประโยชน์มากกว่าจากเงินกู้ก้อนใหม่ เนื่องจากได้ดอกเบี้ยที่ถูกลงกว่าเดิม ประโยชน์ที่ว่ามี เช่น สามารถลดเงินต้นได้เร็วขึ้น เงินงวดต่อเดือนถูกลง เป็นต้น แต่มีข้อพิจารณาที่ผู้กู้ต้องคิดก่อนการตัดสินใจรีไฟแนนซ์

**ประการแรก** ดอกเบี้ยถูกลงกว่าโดยดอกเบี้ยที่ถูกลงกว่าจะมีผลทำให้เงินงวดที่ต้องชำระ ในแต่ละงวดลดลง ผู้กู้สามารถประหยัดจากเงินกู้ก้อนใหม่เท่ากับบรรลุปเป้าหมายของการเปลี่ยนแหล่งเงินกู้ได้แล้ว แต่เนื่องจากการรีไฟแนนซ์ทุกครั้งจะมีค่าใช้จ่าย ดังนั้นการพิจารณาเพียงเห็นว่าดอกเบี้ย (ธนาคาร) แห่งใหม่ถูกลงกว่าเท่านั้นจึงไม่พอ

**ประการที่สอง** ค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้จะต้องจ่ายเมื่อมีการรีไฟแนนซ์เกิดขึ้นจะประกอบด้วย 3 ส่วน คือ ส่วนที่จะต้องจ่ายให้กับสถาบันการเงินเดิม, จ่ายให้กับสถาบันการเงินใหม่ และจ่าย ให้กับกรมที่ดินดังนี้

**จ่ายให้กับสถาบันการเงินเดิม** คือ ค่าเบี้ยปรับในกรณีผู้กู้ได้ถอนก่อนกำหนด เนื่องจากธนาคารส่วนใหญ่จะคิดค่าปรับกรณีได้ถอนก่อนโดยกำหนดระยะเวลาได้ถอนประมาณ 2 – 5 ปี หากผู้กู้ได้ถอนก่อนเวลาที่กำหนดจะต้องเสียค่าปรับเฉลี่ยในอัตราตั้งแต่ 1 – 5% ของวงเงิน ที่ขอกู้ หรือยอดเงินต้นคงเหลือ แต่ก็มีบางธนาคารที่ไม่คิดค่าปรับในส่วนนี้ อาทิ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่คิดค่าปรับกรณีชำระเงินกู้หมดก่อนครบกำหนด สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เป็นต้น

**จ่ายให้กับสถาบันการเงินใหม่** ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมแรกเข้าหรือ ค่าธรรมเนียมในการปล่อยกู้ ธนาคารส่วนใหญ่จะคิดประมาณ 0 – 3% ของวงเงินกู้ บางแห่งไม่คิดค่าธรรมเนียมส่วนนี้ ค่าประเมินราคาหลักประกันประมาณ 0.25 – 2% ของราคาประเมินของกรมที่ดิน หรือประมาณ 1,500 – 10,000 บาท ขึ้นอยู่กับวงเงินที่ขอกู้ และทำเลที่ตั้งของหลักประกันด้วย (กรณี รีไฟแนนซ์กับสถาบันการเงินเดิมอาจไม่ต้องจ่ายค่าประเมิน) ค่าทำประกันอัคคีภัยประมาณ 2,000 บาท ต่อบ้านมูลค่า 1 ล้านบาท (ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายให้กับธนาคารเก่าและใหม่แต่ละแห่ง จะไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละธนาคาร)

**จ่ายให้กับกรมที่ดิน** ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จำนอง 1% ของวงเงินที่ขอกู้ (และค่าอากร จำนอง 0.05% ของวงเงินกู้ใหม่)

## ข้อพิจารณาเมื่อคิดจะ “รีไฟแนนซ์”

นักการธนาคารกำหนดเป็นหลักสูตรง่าย ๆ ในการพิจารณาว่าการรีไฟแนนซ์แต่ละครั้งคุ้มค่าหรือไม่ ให้พิจารณาจากส่วนประกอบ 3 ส่วน คือ ส่วนประหยัดจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงแล้ว (เทียบจากค่างวดที่ต้องผ่อนชำระระหว่างสถาบันการเงินเดิมและที่ใหม่, ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรีไฟแนนซ์ และจุดคุ้มทุน) ดังนี้

**ส่วนประหยัดต่องวด** ซึ่งเกิดจากอัตราดอกเบี้ย (ใหม่) ที่ต่ำลง

**ตัวอย่าง** นาย ก กู้เงินกับธนาคาร A วงเงินกู้ 1,000,000 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ย 7% ระยะเวลากู้ 25 ปี จ่ายค่างวดจำนวน 7,068 บาท/เดือน ผ่อนชำระได้ 2 ปี มียอดหนี้คงค้างจำนวน 967,709 บาท

**กรณีที่ 1** นาย ก ยังคงผ่อนกับธนาคาร A เงื่อนไข คือ วงเงินกู้หรือยอดหนี้คงค้าง 967,709 บาท อัตราดอกเบี้ย 7% ระยะเวลากู้ 23 ปี (ระยะเวลาผ่อนที่เหลืออยู่)

**กรณีที่ 2** นาย ก รีไฟแนนซ์กับธนาคาร B ในวงเงินกู้เท่ากับยอดหนี้คงค้าง = 967,709 บาท อัตราดอกเบี้ยเพียง 4.50% ระยะเวลากู้ 23 ปี (ระยะเวลาผ่อนที่เหลืออยู่)

การคำนวณเงินงวดระหว่างการผ่อนชำระกับธนาคารเดิมกับการรีไฟแนนซ์ธนาคารใหม่ ปรากฏว่าหากเลือกรีไฟแนนซ์ นาย ก จะสามารถประหยัดเงินต่องวดได้ถึงงวดละ 1,422 บาท (ดูตารางที่ 1 ประกอบ)

ตาราง 1 เปรียบเทียบการชำระเงินงวดระหว่างสถาบันการเงินเดิม และรีไฟแนนซ์กับสถาบันการเงินใหม่ของ นาย ก

สถาบันการเงินเดิม (A)	รีไฟแนนซ์กับสถาบันการเงินใหม่ (B)
- เงินต้นที่เหลืออยู่ = 969,709 บาท	- เงินต้นที่เหลืออยู่ = 969,709 บาท
- ระยะเวลาผ่อนที่เหลืออยู่ = 23 ปี	- ระยะเวลาผ่อนที่เหลืออยู่ = 23 ปี
- อัตราดอกเบี้ย = 7% ต่อปี	- อัตราดอกเบี้ย = 4.5% ต่อปี
- เงินงวดที่ผ่อนชำระ = 7,068 บาท	- เงินงวดที่ผ่อนชำระ = 5,646 บาท
<b>ส่วนประหยัดต่องวด = 1,422 บาท</b>	

ส่วน ค่าใช้จ่าย ที่ นาย ก จะต้องจ่ายในการรีไฟแนนซ์ในครั้งนี้มีดังนี้

1. ค่าปรับในการไถ่ถอนก่อนกำหนด 3 ปี = 2% ของยอดหนี้คงเหลือ (บางแห่งคิดจากยอดเงินต้นทั้งหมดแต่ธนาคารคิดไม่เท่ากัน) คือ 969,709 บาท = 19,394 บาท (จ่ายให้กับ ธนาคารเดิม (A) เนื่องจาก นาย ก ผ่อนชำระเงินกู้ได้เพียง 2 ปี ก็นำไปรีไฟแนนซ์

2. ค่าจดจำนอง = 1% ของราคาประเมิน (คิดจากราคาประเมิน 1,000,000 บาท)  
= 10,000 บาท

3. ค่าอากร = 0.05% ของยอดวงเงินกู้ที่รีไฟแนนซ์ คือ 969,709 บาท = 484 บาท

4. ค่าเบี้ยประกันภัยประมาณ 2,000 บาท (คิดจากมูลค่าบ้าน 1,000,000 บาท)  
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ นาย ก จะต้องจ่ายในการรีไฟแนนซ์ครั้งนี้ประมาณ 31,878 บาท (ดูตาราง ประกอบ)

ค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์	จำนวน (บาท)
1. ค่าปรับในการไถ่ถอนก่อนกำหนด 3 ปี = 2% ของยอดหนี้คงเหลือ*	19,394
2. ค่าจดจำนอง = 1% ของราคาประเมิน	10,000
3. ค่าอากร = 0.05% ของยอดวงเงินกู้ (969,709 บาท)	484
4. ค่าเบี้ยประกันภัยประมาณ 2,000 บาท (ประมาณจากวงเงินกู้ 1 ล้านบาท)	2,000
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>31,878</b>
<b>หมายเหตุ * ถ้า นาย ก ผ่อนกับธนาคารเดิม (A) เกิน 3 ปีขึ้นไป ก็ไม่ต้องเสียค่าเบี้ยปรับจำนวน 19,394 บาท ฉะนั้นค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์ครั้งนี้ของ นาย ก จะเหลือเพียง 12,484 บาท</b>	

**วิธีหาจุดคุ้มทุน** ในการรีไฟแนนซ์ นำค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์หารด้วย ส่วนประหยัดต่องวด ผลลัพธ์ที่ได้เท่าไรก็คือ จุดคุ้มทุนนั่นเอง (ค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์ หาร ส่วนประหยัดต่องวด = จุดคุ้มทุน)

กรณีของ นาย ก การหาจุดคุ้มทุนในกรณีรีไฟแนนซ์จะเท่ากับ 31,878 หาร 1,422 ผลลัพธ์ คือ 22.42 หมายความว่า ส่วนประหยัดต่องวดจะคุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายไปในการไฟแนนซ์ครั้งนี้ต้องใช้เวลา 22.42 เดือนนั่นเอง

แต่ในกรณีที่ยกตัวอย่างมานี้ นาย ก มีค่าใช้จ่ายในส่วนที่ค่าปรับกรณีได้ถอนก่อนกำหนด 3 ปี ทำให้ยอดรวมค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง จึงทำให้จุดคุ้มทุนมีระยะเวลาค่อนข้างยาว แต่ถ้าผู้ผ่อนมานานเกินเวลาที่ธนาคารจะคิดค่าปรับจุดคุ้มทุนจะสั้นมาก ในกรณีนี้การรีไฟแนนซ์ไปหาธนาคารใหม่ ที่คิดดอกเบี้ยถูกกว่าก็เป็นทางเลือกที่น่าสนใจไม่น้อย

(ตัวเลขการคำนวณต่าง ๆ ข้างต้นเป็นเพียงการประมาณการเท่านั้น ในการกู้จริงตัวเลขอาจจะมากกว่าหรือต่ำกว่า)



ข้อมูลจาก วารสารสวัสดิการสาร กรมสวัสดิการทหารบก ฉบับ มี.ค.๕๙

น.ท.วิษณุ เนียมคำ

หน.ผวค๑ กนผ.กพ.ทอ.