

ตามทันโลกการเงินและสินเชื่อบ้าน

ช่วงนี้ถูกค้ำกลุ่มซื้อบ้านหลังแรกก็ยังเยอะอยู่ นะคะ ปัญหาส่วนใหญ่ก็คือเงิน ด้ววนี่ ต้องเก็บหอมลอมริบกันอยู่นานกว่าจะได้บ้านหลังแรกกัน ถึงแม้จะได้เงินช่วยเหลือจากรัฐบาลอยู่บ้าง แต่ก็ยังต้องมีเงิน 5% ของมูลค่าบ้านไว้ในธนาคารนานถึง 3 เดือนจึงจะขอกู้เงินซื้อบ้านได้ในสัดส่วนที่สูง



บ้านหลังแรกถึงจะลำบากหน่อย แต่การลงทุนซื้อบ้านหลังที่สองไม่ต้องหนักมีดเก็บเงินก้อนไว้ด้ววนี่บ้านแล้วละคะ ฉบับนี้ขออนุญาตแนะนำแนวทางการเพิ่มหลักทรัพย์ด้วหลักทรัพย์ให้กับผู้ที่สนใจจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นะคะ

ไม่มีเงินก้อนก็ซื้อบ้านเพื่อการลงทุนได้

สำหรับผู้ที่บ้านหลังแรกอยู่แล้ว และต้องการจะซื้อบ้านหลังที่สองเพื่อการลงทุน แต่ยังคงกลัวๆ กลั้วๆ ที่จะก้าวไปเป็นนักลงทุนเต็มตัวลองอ่านทางนี้ละคะ เงื่อนไขของการซื้อบ้านหลังแรกก็คือน่าจะมีเงินด้ววนี่ และสามารถผ่อนส่งได้ ส่วนเงื่อนไขของการซื้อบ้านหลังต่อไปนั้น แค่มีความสามารถผ่อนส่งได้ก็เพียงพอแล้วละคะ ส่วนเงินด้ววนี่เราก็เอามาจากบ้านหลังแรกที่มีกำไรปรับเพิ่มมูลค่าตามราคาตลาด ณ ปัจจุบันนั่นเอง

ขั้นตอนง่ายๆ ที่ไม่ต้องคอยเก็บเงินก้อนมาซื้อบ้านหลังต่อไปก็คือ ซื้อแรกเลยต้องมีการตีราคาบ้านเพื่อหามูลค่าบ้าน ณ ปัจจุบัน ซื้อสองต้องคำนวณหาดูว่าเรามีเงินที่เหลือใช้ในการลงทุนเท่าไร โดยเอามูลค่าบ้านลบหนี้บ้านคงเหลือ (ดังนั้นคุณควรตรวจสอบอยู่เสมอจะว่าตัวเองผ่อนบ้านไปได้เท่าไรแล้ว) ซื้อสาม เอาเงินคงเหลือจากการคำนวณในข้อสองมาใช้เป็นเงินด้ววนี่ในการซื้อบ้านหลังต่อไปละ

ราคาประเมินบ้าน

มูลค่าบ้านถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญในการนำบ้านหลังเก่ามาช่วยในเรื่องเงินด้ววนี่ซื้อบ้านหลังใหม่ โดยมูลค่าบ้านที่จะนำมาคำนวณนั้นต้องมาจากการประเมินราคาบ้านของสถาบันการเงินที่เราจะขอกู้ด้วคะ ตัวอย่างเช่น มูลค่าบ้านหลังเก่าเท่ากับ \$400,000 หากกู้ที่วงเงิน \$320,000 หรือ 80% ของมูลค่าบ้าน ซึ่งเป็นสัดส่วนที่จะไม่ทำให้คุณต้องมีค่าชำระเพิ่มเติม เพราะตามกฎหมายแล้วสถาบันการเงินจะให้กู้ 80% ของมูลค่าบ้าน โดยไม่ต้องเสียค่าประกันความเสี่ยง (Lender Mortgage Insurance: LMI) แต่ถ้าคุณกู้มากกว่า 80% คุณจะต้องจ่ายค่า LMI ด้ว

สมมติว่าบ้านหลังเก่าคุณยังเป็นหนี้อยู่ \$200,000 นั่นก็แสดงว่าคุณมีเงินเหลือ \$120,000 (= \$320,000 - \$200,000) ซึ่งคุณสามารถใช้เงินจำนวนนี้ด้ววนี่บ้านหลังใหม่ได้คะ ดังนั้นราคาประเมินบ้าน ณ ปัจจุบันของสถาบันการเงินที่เราจะขอกู้ด้วจะเป็นตัวแปรสำคัญในการคำนวณหาเงินคงเหลือที่จะใช้ในการลงทุนในครั้งนี้

การคำนวณหาเงินซื้อบ้านเพื่อการลงทุน

สมมติว่าคุณต้องการซื้อบ้านเพื่อการลงทุนในราคา \$400,000 บวกกับค่า Stamp duty, ค่าทนาย, ค่าสมัคร และอื่นๆ รวมแล้วประมาณ 5% ของราคาบ้าน ซึ่งก็จะเท่ากับว่าคุณต้องมีเงินซื้อบ้านหลังนี้ประมาณ \$420,000 หากเรากู้ 90% ของราคาบ้าน ก็เท่ากับ \$360,000 แสดงว่าคุณจะขาดเงินอยู่ \$60,000 (= \$420,000 - \$360,000) จากตัวอย่างข้างต้นที่บ้านหลังแรกเรามีเงินเหลือใช้อยู่ \$120,000 ซึ่งเราจะนำมาใช้เป็นเงินด้ววนี่ซื้อบ้านหลังใหม่ \$60,000 และคุณก็ยังเหลืออีกตั้ง \$60,000 อาจจะไว้ใช้เป็นเงินด้ววนี่ในการซื้อบ้านหลังต่อไปอีกก็ได้

อย่างไรก็ตาม อย่าลืมตรวจสอบความสามารถในการผ่อนส่งบ้านทั้งหมดด้วนะคะ โดยการคำนวณจากรายได้การทำงานและรายได้ค่าเช่าบ้าน หักลบกับค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินต่างก็มีกฎเกณฑ์การคำนวณหาความสามารถในการผ่อนที่แตกต่างกันออกไปคะ หรือจะให้พี่ช่วยตรวจสอบให้ก็ได้ Aussie เรามีทางเลือกให้คุณมากกว่าและขออย่าว่าการใช้บริการอื่นเรื่องสินเชื่อกับเราไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้นคะ

หมายเหตุ บทความนี้เป็นเพียงการเขียนจากความคิดเห็นส่วนตัวของผู้เขียน และบทสรุปจากหนังสือพิมพ์ต่างๆ ณ วันที่เขียน อย่างไรก็ตาม หากผู้อ่านจะใช้ข้อมูลข้างต้นในการตัดสินใจควรตรวจสอบข้อมูลอีกครั้ง เนื่องจากสถาบันการเงิน และ รัฐบาลมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายตลอดเวลา



นาย Bob Brown ให้สัมภาษณ์หาเสียงเลือกตั้ง

เมื่อลาออกมาแล้วพวกเขายังได้รับเสียงสนับสนุนหนาแน่นจากคนในเขต และส่วนใหญ่จะได้คะแนนโพลมารีเกิน 50% หรือชนะขาดโดยไม่ต้องนับคะแนนฟรีเฟอเรนซ์อย่างเช่นนาย Windsor อดีตส.ส.พรรคเนชั่นแนลได้คะแนนโพลมารีเกินถึง 63.2%

นาย Bob Brown หัวหน้าพรรคกรีนส์กล่าวถึงการเลือกตั้งครั้งนี้ว่า “กรีนส์โลด” (หมายถึงพรรคกรีนส์ชนะเลือกตั้งอย่างถล่ม

ทลาย) เนื่องจากพรรคขนาดกลางของเขาสามารถได้รับคะแนนโหวตทั่วประเทศถึง 11.6% และเป็นเกิดการถือคุณแห่งอำนาจในสภาสูงอีกครั้งหนึ่งโดยครั้งนี้พรรคกรีนส์เป็นผู้ถือคุณแห่งอำนาจ ซึ่งเขายอมรับว่าความนิยมที่พุ่งขึ้นส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากความโกรธแค้นของประชาชนต่อการที่นาย Kevin Rudd ตัดสินใจยกเลิกนโยบายกฏการค้าสิทธิการปล่อยมลพิษ (ETS)



นาย Wyatt Roy

ผู้สมัครพวกเดียวกันจากพรรคเนชั่นแนลในเขตๆ O'Connor ในรัฐเวสเทิร์นออสเตรเลีย และเป็นการจบบทบาทส.ส.อันยาวนานของเขาถึง 30 ปี

อีกเขตหนึ่งที่ถูกจับตามองก็คือเขตเลือกตั้ง Bennelong ในซิดนีย์ตอนเหนือ ซึ่งในการเลือกตั้งครั้งก่อนนาง Maxine McKew ส.ส.ไฮโซของพรรคเลเบอร์สร้างความฮือฮาด้วการชนะเลือกตั้งก่อนนาย John Howard นายกรัฐมนตรีในขณะนั้น

แต่การเลือกตั้งหนี่ส.ส.ระดับเซลิบิตี้ อดีตผู้รายงานข่าวหญิงของ ABC ไม่สามารถรักษาเก้าอี้ไว้ได้เธอพ่ายแพ้แบบขาดลอย ด้วคะแนนเหวี่ยงถึง 5.24% แก่นาย John Alexander อดีตนักเทนนิสอาชีพของพรรคเลเบอร์

ทันทีที่ทราบผลพ่ายแพ้ นาง McKew ได้ออกมากล่าวโหมนาง Gillard ว่าเป็นสาเหตุให้เธอและส.ส.อีกหลายคนพ่ายแพ้เลือกตั้งจากการที่เธอคัดค้านให้นาย Rudd ออกจากตำแหน่งและเร่งจัดให้มีการเลือกตั้งใหม่

อย่างไรก็ตามในเขตเลือกตั้ง Robertson ใน Central Coast รัฐน.ซ.ว.ซึ่งเป็นที่นั่งเดิมของส.ส. Belinda Neal จากพรรคเลเบอร์ ผู้

้อฉาวจากกรณี Iguanas Waterfront Bar and Night Club ที่ถูกและถูกคาดเดาว่า พรรคเลเบอร์จะสูญเสียที่นั่งให้กับผู้สมัครจากพรรคเลเบอร์

แต่เมื่อทางพรรคเลเบอร์ได้เปลี่ยนผู้สมัครเป็นนาง Deborah O'Neil อาจารย์มหาวิทยาลัย ซึ่งซัดกับนาย Darren Jameson ผู้สมัครจากพรรคเลเบอร์ จึงทำให้พรรคเลเบอร์สามารถรักษาที่นั่งได้อย่างเฉียดฉิวหลังคะแนนฟรีเฟอเรนซ์ 50.98% ต่อ 49.02%



นาง Maxine McKew