



QR CODE BOOK

รหัสสุตรออนไลน์ในหนังสือ



โปรเจกต์ไฟแนนซ์
เทคนิค

กู้เงิน ธนาคาร

ขยายกิจการ
อสังหาฯ

เข้าใจวิธี
สามปี เข้าจัดสรรได้



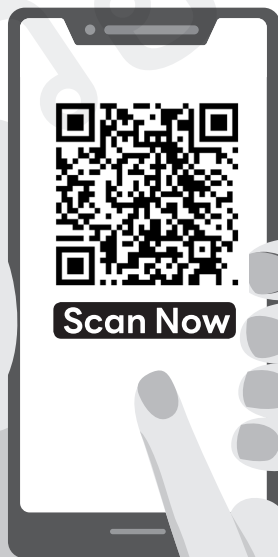
เทคนิคเตรียมตัวกู้เงินธนาคาร
แม้แต่มีปัญหาด้านการเงินมาก่อน

เรียบเรียงโดย : กองบรรณาธิการ

พิเศษ ศึกษาเพิ่มเติมจากคลิปเจาะลึกธนาคารตัวจริง

วิธีการรับชมคลิปวิดีโอ หลักสูตรออนไลน์ภายในเล่ม

- 1 เปิดไฟล์ E-Book ของท่านขึ้นมา
- 2 นำโทรศัพท์มาสแกนไปที่ QR Code
(เนื่องจากไม่สามารถบันทึกภาพหน้าจอได้ อาจจำเป็นต้องใช้โทรศัพท์อีกเครื่องเพื่อสแกน)
- 3 รับชมคลิปวิดีโอได้เลย ทบทวนซ้ำได้
ไม่จำกัด



โปรเจกต์ไฟแนนซ์ เทคนิคกู้เงินธนาคารขยายกิจการอสังหาฯ เข้าใจวิธีสามปี เข้าจัดสรรได้

โดย กองบรรณาธิการ

ราคา 3,950 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ตลับวีดิทัศน์
หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

กองบรรณาธิการ.

โปรเจกต์ไฟแนนซ์ เทคนิคกู้เงินธนาคารขยายกิจการอสังหาฯ เข้าใจวิธีสามปี เข้าจัดสรรได้.--

กรุงเทพฯ : เซเวนตี บুক, 2566. 208 หน้า.

1. ลินเชื่อที่อยู่อาศัย. 2. อสังหาริมทรัพย์. 3. การกู้ยืมธนาคาร. 4. เงินกู้ธนาคาร. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN 978-616-8235-60-7

พิมพ์ครั้งที่ 1.-- กันยายน 2566

บรรณาธิการอำนวยการ

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

ที่ปรึกษาด้านการตลาด

ผู้จัดการฝ่ายสัมพันธ์ และเว็บไซต์ Creator

กองบรรณาธิการ

เลขานุการกองบรรณาธิการ

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิดิทัศน์

ฝ่ายการตลาด

เครดิตภาพประกอบ

ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิษผล

อิสระ โอภาปัญญาโชติ

จิตาภา ฤทธิ์เทพ

ณัฐริกา หลิมไทยงาม

สุประวีณ์ ขาวอิจักร

ณัฐนันท์ ไกรจันทร์ กานติมา เมืองคำ

ภัคพล จิรวิทยาภรณ์

อุบลวรรณ สายเสมา อิสริย์ พันธสุวรรณค์

Design by Freepik

ภูมิไจสร้างสรรค์ และ จัดจำหน่ายโดย

บริษัท เซเวนตี บุก จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

บริษัท กู๊ดเฮด พรินท์ติ้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรุ๊ป จำกัด

6/1 ซอยเสรีไทย 58 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

Tel. 02-136-7042 Fax. 02-136-7043

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56139-31-7 สำนักงานใหญ่

คำนำ

คนไทยกว่า 80% กลัวธนาคาร

เหมือนกับโรงพยาบาล สถานบำบัด หรือคลินิกที่ให้คำปรึกษาด้านจิตเวช เรามักเชื่อมโยงสถานที่เหล่านี้เข้ากับความคิดเชิงลบว่าคนที่มีความผิดปกติเท่านั้น จึงจะมาใช้บริการสถานที่ดังกล่าวนี้ได้

อันที่จริงแล้ว ความคิดนั้นทำให้เราพลาดโอกาสต่าง ๆ ไปมากมายทีเดียว

สถานที่เช่นนี้เกิดขึ้นมาเพื่อ “ช่วยเหลือ” มากกว่า “เอาเปรียบ” การมองพวกเขาเป็น “คู่หูชวนคิด” จึงดีกว่าไปตีตราว่าพวกเขา คือ “คนร้ายถูกกฎหมาย”

คนที่มีปัญหาหรือเรื่องก่อกวนทางการเงินไม่กล้าเข้าไปปรึกษากับทางธนาคารส่วนหนึ่งก็เพราะ

- ไม่รู้ว่าการธนาคารสามารถช่วยเราได้จริงหรือไม่
- ไม่รู้ว่าต้องเข้าไปคุยกับธนาคารอย่างไร
- ไม่รู้ว่าหากเข้าไปเจรจากับทางธนาคารแล้ว จะทำให้มีชื่อติดอยู่ในสมุดบัญชีหนึ่งหมาหรือเปล่า

หนังสือเล่มนี้ออกแบบมาเพื่อผู้ที่มีปัญหาและผู้ที่ยากเริ่มลงทุนแต่
ยังไม่กล้าที่จะเอาเงินตัวเองไปลงทุนแบบ 100% บอกถึงแนวทาง
เงื่อนไข และบริการที่ธนาคารอยากบอกแต่คุณอาจยังไม่พร้อมที่
จะฟัง หากได้ฟังและได้ทำตามแล้ว ปัญหาติดขัดจะลดน้อยลง และ
หายใจได้โล่งปอดขึ้นมาแน่นอน

บรรณาธิการ
สำนักพิมพ์ เซเวนตี บুক จำกัด

สารบัญ

กรณีศึกษา แก้ปัญหา ปรับโครงสร้างหนี้เพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ผ่านมุมมองความรู้จากผู้เคยผ่านประสบการณ์ และนักการเงิน
การธนาคารระดับที่ปรึกษา

นิยามปรับโครงสร้างหนี้

คุณนุ่น สนธยา แยมทับ ที่ปรึกษาสินเชื่อสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง 10
วิดีโอทอล์กมีความยาว 26:49 นาที

แก้ปัญหาปรับโครงสร้างหนี้

พ.ต.ท.วิศณุ แสงยาแก้ว ผู้เขียนหนังสือกฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสัง 20
วิดีโอทอล์กมีความยาว 34:40 นาที

ปรับโครงสร้างหนี้เพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คุณเป๊าะ นริศศักดิ์ อินทปัตย์ อดีตผู้จัดการเขต TMB 32
วิดีโอทอล์กมีความยาว 23:44 นาที

บทนำ พลิกกระดานหมาก

จาก “คนเป็นหนี้” สู่บทบาทของ “นักลงทุนด้วยอสังหาฯ” 38

Part I ปัญหาหนี้บ้าน

และการปรับโครงสร้างหนี้ 44

- หนี้บ้าน บ้านถูกยึด มีต้นสายปลายเหตุมาจากไหน ? 46
- ผ่อนบ้านไม่ไหว ทำอย่างไรดี ? 49
- วิธีลดดอกเบี้ยให้น้อยลงเมื่อเริ่มจ่ายหนี้บ้านไม่ไหว 60
- การปรับโครงสร้างหนี้คืออะไร ? 66
- แนวทางของการขอปรับโครงสร้างหนี้ 70
- เมื่อไรที่ต้องเริ่มหันมาฟังการปรับโครงสร้างหนี้ 79
- สิ่งทีธนาคารไม่เคยบอกลูกหนี้ 84

• หลักการเจรจาต่อรองกับธนาคารเพื่อขอปรับโครงสร้างหนี้	89
• การหยุดจ่าย ต่อรองได้มากขึ้นจริงหรือเปล่า ?	95
• ถ้าไม่จ่ายหนี้ธนาคารจะยึดอะไรได้อีกบ้าง ?	99
• ถ้าโดนฟ้องแล้วจะอย่างไรดี ?	103
• จะทำอะไรเมื่อถึงจุดอันตรายจนต้องเสียบ้าน	109
• ไปทางไหนดี เมื่อใช้หนี้หมดแล้ว	114

Part II

การขอสินเชื่อเพื่อต่อยอดธุรกิจ	120
• รู้จักการลงทุนด้วยการเป็นผู้ประกอบการ SME	122
• เติบโตแบบก้าวกระโดดด้วยการลงทุนแบบ Startup	126
• แล้วอะไรคือความแตกต่างระหว่าง SME และ Startup	131
• จะรู้ทั้งที่ต้องรู้จักหลักการ 5C เอาชนะใจธนาคาร	136
• ประวัติทางการเงินกับเครดิตบูโร	144
• ล้างมือก่อนกู้ใหม่ด้วยการเคลียร์เครดิตบูโร	150
• ผู้กู้ต้องรู้ทัน! ธนาคารจะดูอะไร เมื่อลูกค้ายื่นเอกสารแสดงราย	156
• ได้	165
• สินเชื่อบ้านสำหรับการลงทุนสร้างบ้านขาย	174
• ลงทุนอสังหาฯ แบบไม่ต้องเอาตัวเองยืนกู้ด้วยการทำบ้านสั่งสร้าง	179
• สร้างบ้านขายแบบรายหลังสำหรับคนไม่มีทุนแต่มีเครดิต	
ก้าวข้ามขีดจำกัดของการลงทุนอสังหาฯ สู่การเป็นเจ้าของ	184
• โครงการขนาดเล็ก	
ฟันกำไรคนสร้างบ้านขายด้วยการเลือกกลุ่มเป้าหมายเป็น	192
• พนักงานประจำเจ้าของธุรกิจ	200

กรณี
ศึกษา



**แก้ปัญหา ปรับโครงสร้างหนี้
เพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ผ่านมุมมองความรู้จาก
ผู้เคยผ่านประสบการณ์
และนักการเงินการธนาคาร
ระดับที่ปรึกษา**

“อันที่จริงการปรับโครงสร้างหนี้ไม่ใช่เรื่องน่ากลัว หรือเป็นสิ่งที่ควรหลีกเลี่ยงอะไรขนาดนั้นนะค่ะ”

คุณสนธยา แยม์ทับ หรือคุณนุ่น ที่ปรึกษาสินเชื่อสถาบันการเงินและ
วิทยากรรับเชิญหลักสูตรยื่นกู้่อสังหาริมทรัพย์แห่งสถาบัน 7D Revolution ได้กล่าวไว้ในการให้สัมภาษณ์ ทั้งยังเสริมอีกด้วยว่า การปรับโครงสร้าง
หนี้เป็นเพียงตัวเลือกหนึ่งที่สถาบันการเงินออกแบบมาเพื่อช่วยเหลือและ
ต่อลมหายใจให้แก่ผู้ที่กำลังลำบากหรือประสบปัญหาทางการเงิน
จนไม่สามารถผ่อนหรือชำระหนี้ได้ตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้

แน่นอนว่าตัวเลือกอื่น ๆ อย่างการ Refinance หรือ การทำ OD ก็นับ
เป็นการตัดสินใจที่สามารถทำได้ ทั้งนี้ทั้งนั้นตัวเลือกทางการปรับเปลี่ยน
รูปแบบการผ่อนชำระขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและสถานการณ์ทางการเงิน
ของแต่ละบุคคล การปรับโครงสร้างหนี้ถึงแม้จะไม่ใช่เรื่องที่น่าหวาดหวั่น
แต่ก็จะมีเงื่อนไขบางประการที่อาจทำให้เสียเปรียบไปในบางส่วน ดังนั้น
การตัดสินใจจึงต้องเป็นไปตามความจำเป็นและสถานภาพทางการเงิน
ของแต่ละคนนั่นเอง

การปรับโครงสร้างหนี้ ก่อนที่จะมอบความหมายหรือคำนิยามตายตัว
การเข้าใจถึงภาพรวมนับเป็นสิ่งที่จะละเลยไม่ได้ นั่นคือ การปรับ
โครงสร้างหนี้ นับเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ที่มีภาระรับผิดชอบทาง
หนี้สิน อาจเป็นได้ทั้งหนี้ที่มีหลักประกัน เช่น สินเชื่อบ้าน หรือประเภทที่
ไม่มีหลักประกัน เช่น บัตรเครดิตหรือสินเชื่อส่วนบุคคล

การเลือกพิจารณาปรับโครงสร้างหนี้ (ควร) จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีสินเชื่อประเภทใดประเภทหนึ่งตามที่กล่าวไว้ในข้างต้นเริ่มเข้าสู่จุดที่ไม่สามารถผ่อนหรือชำระได้ตามปกติ ไม่ว่าจะเป็นความล่าช้าหรือการหยุดชะงักไปดื้อ ๆ ลูกหนี้อาจมองเห็นถึงแนวโน้มในอนาคตว่าไม่สามารถชำระได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด เมื่อมีเหตุการณ์เช่นนี้เกิดขึ้น ลูกหนี้ควรเดินเข้าไปพูดคุยเจรจากับสถาบันการเงินที่ลูกหนี้อาศัยสินเชื่ออยู่เพื่อขอใช้วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ การปรับโครงสร้างหนี้มีข้อดีคือสามารถปรับลดจำนวนเงินที่ต้องผ่อนรายเดือนได้โดยพิจารณาจากความสามารถทางการเงินและความต้องการของลูกหนี้ว่าจะสามารถปรับลดลงมาได้เท่าไร เช่น หากลูกหนี้มีภาระสินเชื่อบ้านที่ยังผ่อนกับธนาคารสองหมื่นบาทต่อเดือน ซึ่งลูกหนี้ยังไม่เคยมีประวัติเสียในการผ่อนชำระมาก่อน แต่แล้วด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง สภาวะทางการเงินไม่เอื้ออำนวยทำให้ชำระในจำนวนเท่าเดิมไม่ไหว ลูกหนี้อาจต่อรองกับทางธนาคารว่าจากเดือนละสองหมื่นบาทสามารถปรับลดลงได้เท่าไรบ้าง ธนาคารจะพิจารณาจากสามองค์ประกอบซึ่งผูกพันกันไม่ว่าจะเป็นเงินต้นคงค้าง ณ ปัจจุบัน (1) อัตราดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ชำระอยู่ ณ ปัจจุบัน (2) และค่างวดที่ลูกหนี้ชำระในปัจจุบัน (3)

ในกรณีที่ลูกหนี้มีหนี้ก้อนหนึ่งที่กำลังจะปลดภาระได้ แต่กลับประสบปัญหาหรือเกิดเหตุบางอย่างทำให้สถานภาพทางการเงินฝืดเคืองและอาจทำให้ผ่อนต่อไม่ไหว ลูกหนี้อาจคิดว่าหากเลือกปรับโครงสร้างหนี้ ระยะเวลาลดหนี้ที่จากเดิมเหลืออยู่เพียงไม่กี่เดือนจะต้องยืดขยายไปอีกแทนที่จะหายเหนื่อยกลับยังต้องหนักใจต่อไปอีกระยะเวลาหนึ่ง

“ว่าอย่างนี้ดีกว่าละ ณ จุดเปลี่ยนที่หากผ่อนต่อก็คงไม่ไหว แต่ก็ยังไม่ต้องการต่อยอระยะเวลาการติดหนี้สินเพิ่มเติม อยากให้ลองมองย้อนกลับมาที่จุดตั้งต้น หมายถึงหากเราเป็นลูกค้าที่ดีของธนาคารมาตลอด แต่ดันไม่มีกำลังแบ่งมาผ่อนชำระหนี้ตามที่เคยเป็นและตัดสินใจหยุดผ่อนไปเสียเฉย ๆ โดยไม่มีการปรึกษากับธนาคาร คิดว่าไว้มีค่อยตามผ่อนที่เหลือให้จบ ๆ ภายใต้อัตราดอกเบี้ยระยะเวลาเดิม แต่อย่าลืมนะคะว่าธนาคารมีเงื่อนไขของอัตราดอกเบี้ย ทำให้ลูกค้ายังต้องรับผิดชอบอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นวิธีการนี้จึงไม่ได้ช่วยให้หนี้ของลูกค้าลดลงหรือจบไวขึ้นได้เลย”

ในกรณีที่หนี้ใกล้จะหมด แต่การเงินกลับอยู่ในสถานะผิดเคื่อง ลูกค้าต้องกลับมาดูช่องทางหรือตัวเลือกอื่น ๆ ประกอบว่าสามารถช่วยให้หาเงินมาผ่อนชำระหนี้ได้ตามที่ธนาคารกำหนดไว้ได้หรือไม่ หากเจอเข้ากับทางตันและไม่สามารถหาได้จริง ๆ สิ่งที่เราไม่ควรทำไม่ใช่การหยุดผ่อนชำระไปดื้อ ๆ (เนื่องจากธนาคารสามารถเพิ่มดอกเบี้ยได้ตามที่กฎหมายกำหนด) แต่ควรเข้าไปเจรจากับธนาคารอย่างตรงไปตรงมา ถึงตรงนี้แน่นอนว่าระยะเวลาในการชำระหนี้อาจยืดยาวขึ้นกว่าเดิม แต่หากระหว่างทางเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้น สภาพโดยรวมของกระแสเงินสดเริ่มเป็นไปในทิศทางที่ดี ทางลูกค้าก็สามารถเพิ่มการชำระหรือโปะหนี้ได้ ทั้งนี้ทั้งนั้น เมื่อลูกค้าได้รับการอนุมัติให้ปรับโครงสร้างหนี้จากธนาคาร นั้นหมายความว่าลูกค้าได้รับเงื่อนไขพิเศษในการปรับโครงสร้างหนี้ สิ่งที่คุณลูกค้าทำได้คือการชำระตามค่างวดที่มีการปรับลดลงให้เหมาะสม โดยเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นก็สามารถชำระเพิ่มเติมได้จากจำนวนที่กำหนด ดอกเบี้ยเป็นแบบลดทั้งต้นและดอกอยู่แล้ว ดังนั้นหากเรามีเงินก้อนหนึ่งพอที่จะสามารถปิดหนี้ได้ทั้งหมด ก็สามารถเจรจาทำเรื่องขอปิดหนี้กับธนาคารได้เลย

การจะเข้าไปขอปรับโครงสร้างหนี้กับทางสถาบันการเงิน สิ่งที่ควรนำติดตัวไปด้วยนอกจากตัวลูกหนี้เองแล้วก็คือบัตรประชาชน ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่ได้กู้คนเดียว แต่เป็นการกู้ร่วมประเภทสินเชื่อที่มีหลักประกัน จำเป็นต้องพาผู้ที่กู้ร่วมกันไปด้วย เมื่อไปถึงสถาบันการเงินจะต้องทำเรื่องแสดงเจตจำนงในส่วนของการขอปรับโครงสร้างหนี้ รวมถึงพูดคุยกับเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบถึงความเป็นมาว่าปัจจุบันประกอบอาชีพอะไร ที่ผ่านมาเป็นอย่างไร และเกิดเหตุการณ์ใดจึงทำให้ไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ตามปกติ เมื่อเสร็จสิ้นขั้นตอนดังกล่าว ทางธนาคารจะนำเอกสารมาให้ลูกหนี้ตรวจสอบความถูกต้อง รับทราบเงื่อนไข และลงนามกำกับเพื่อส่งต่อให้ฝ่ายที่รับผิดชอบการอนุมัติปรับโครงสร้างหนี้ได้นำเรื่องไปพิจารณา เมื่อการขอปรับโครงสร้างหนี้ได้รับการอนุมัติ ก็จะมีเอกสารสัญญาอีกชุดหนึ่งที่ลูกหนี้ต้องลงนาม โดยสัญญาชุดนี้จะแสดงรายละเอียดว่ามีเงินต้นทั้งหมดและยอดหนี้คงค้างเป็นจำนวนเท่าไรที่จะนำเข้าสู่บัญชีของการปรับโครงสร้าง เช่นเดียวกับค่างวดใหม่ที่ต้องชำระรายเดือน ระยะเวลาที่ขยายออกไปสำหรับการผ่อนชำระ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่จะได้จากการปรับโครงสร้างหนี้ รายละเอียดอื่น ๆ เช่น เงื่อนไข หากมีการผิดนัดชำระระหว่างการขอปรับโครงสร้างหนี้จะต้องเสียดอกเบี้ยเพิ่มหรือมีบทลงโทษอย่างไรก็ต้องตรวจสอบและตรวจทานให้ชัดเจน เนื่องจากที่ผ่านมากรณีตัวอย่างเกิดขึ้นมากมายที่ลูกค้ายำทำเรื่องปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารแต่กลับไม่สามารถชำระได้ตามกำหนด ทางธนาคารจะมีการคิดดอกเบี้ยอีกรูปแบบหนึ่ง นั่นคือ ดอกเบี้ยแบบลูกหนี้ผิดนัด ทำให้เมื่อลูกหนี้ย้อนกลับมาชำระตามเดิมจึงเกิดคำถามว่าเพราะเหตุใดทั้ง ๆ ที่ยอดคงค้างปกติแต่ดอกเบี้ยกลับเพิ่มขึ้น ในกรณีดังกล่าวธนาคารไม่ได้เป็นฝ่ายผิด เนื่องจากการระบุถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจนในเอกสารสัญญาตั้งแต่ต้น

ทุกสิ่งที่เกิดขึ้นจึงดำเนินภายใต้อำนาจทางกฎหมาย ลูกหนี้จึงต้องทำความเข้าใจรายละเอียด หากมีข้อสงสัยหรือไม่เข้าใจในรายละเอียดส่วนไหนก็ควรสอบถามเพื่อให้ได้คำอธิบายที่ชัดเจนและความเข้าใจตรงกัน

อย่างไรก็ตาม ก่อนจะทำอะไรควรพิจารณาถึงข้อดีและเสียให้ถ่องแท้เสียก่อน ข้อควรระวังเมื่อเข้าสู่ขั้นตอนการปรับโครงสร้างหนี้ สิ่งแรกที่ควรระวังและหากหลีกเลี่ยงได้จะเป็นประโยชน์กับตัวลูกหนี้เลยคือการชำระไม่ตรงดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ได้หลังจากปรับโครงสร้างหนี้อาจเป็นอีกอัตราหนึ่ง จากเดิมที่ต่อรองกันไว้ที่ประมาณ 6-7 เปอร์เซ็นต์ เมื่อเริ่มมีการค้างชำระเกิดขึ้นทางสถาบันการเงินมีอำนาจโดยชอบธรรมทางกฎหมาย สามารถปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยไปที่ 15 เปอร์เซ็นต์ได้เลยทีเดียว

นอกจากนี้ อีกเรื่องที่ต้องระวังก็คือเมื่อลูกหนี้ค้างชำระในช่วงของการปรับโครงสร้างหนี้ติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป ทางธนาคารอาจส่งเรื่องการค้างชำระไปยังอีกหน่วยงานหนึ่งซึ่งทำหน้าที่และดำเนินงานตามขั้นตอนกฎหมาย โดยหลังจากพิจารณาอาจมีการส่งหมายศาลหรือติดต่อลูกหนี้เพื่อเข้าสู่กระบวนการทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม กรณีดังกล่าวจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีการค้างชำระนานตั้งแต่ 3-6 เดือนขึ้นไป ดังนั้นหากในช่วงเวลาดังกล่าวลูกหนี้ได้กลับมาชำระหนี้ตามปกติและมีการแจ้งถึงสาเหตุของความล่าช้าที่เกิดขึ้น หรืออาจเลือกชำระแบบไม่เต็มจำนวนชำระบางส่วนเพื่อแสดงให้เห็นว่ายังคงมีตัวตนอยู่ในกระบวนการปรับโครงสร้างหนี้ เพื่อให้ทั้งธนาคารและตัวลูกหนี้สบายใจ ธนาคารวางใจว่าลูกหนี้ยังคงไม่หายไปไหน และลูกหนี้ก็ได้ผ่อนลมหายใจไว้อย่างน้อย ๆ ก็ไม่ต้องมีเรื่องขึ้นโรงขึ้นศาลให้ปวดหัวเพิ่ม

นอกจากการขอปรับโครงสร้างหนี้ อีกวิธีหนึ่งที่สามารถปรับลดค่าวงได้ ก็คือการรีไฟแนนซ์ ซึ่งสามารถนำมาลดดอกเบี้ยได้ การรีไฟแนนซ์แบ่งได้ สองรูปแบบ นั่นคือการรีไฟแนนซ์แบบมีหลักประกัน เช่น บ้าน และแบบ ไม่มีหลักประกัน เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล หรือบัตรเครดิตทั่วไป ผู้ที่จะ เข้าไปขอสินเชื่อหรือทำการรีไฟแนนซ์กับธนาคาร ธนาคารจะพิจารณา ตามหลักเกณฑ์ของผู้กู้ในลักษณะทั่วไป หากลูกหนี้ไม่เคยมีประวัติชำระ ล่าช้า เป็นพนักงานเงินเดือนปกติ มีรายได้ต่อเดือน อีกทั้งรายได้ที่มีกับ ภาระ ณ ปัจจุบัน (หนี้ที่ยังคงผ่อนอยู่) ไม่ได้เกินกว่าเงินเดือนที่ธนาคาร กำหนด หรือที่เรียกกันว่า “ภาระหนี้ไม่เกิน 60-70-80 เปอร์เซ็นต์” ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ซึ่งหากลูกหนี้เป็นไปตาม เงื่อนไขดังกล่าวก็สามารถเลือกใช้การรีไฟแนนซ์ได้

โดยความแตกต่างระหว่างการรีไฟแนนซ์และการปรับโครงสร้างหนี้ นั้น คือการรีไฟแนนซ์จะเหมาะสำหรับผู้ที่มิสินเชื่อที่มีหลักประกันเกินระยะ เวลาสามปี ดอกเบี้ยกำลังอยู่ในช่วงลอยตัว (ราว 5-6 เปอร์เซ็นต์) หรือ ในกรณีของสินเชื่อที่ไม่มีหลักประกันดอกเบี้ยจะอยู่ที่ประมาณ 18-28 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งถือว่าเป็นดอกเบี้ยที่ค่อนข้างตึงมือ หากลูกหนี้ใช้วิธี รีไฟแนนซ์หรือสามารถปรับในเรื่องของการรีไฟแนนซ์ทั้งด้วยอด ก็จะช่วย ให้การผ่อนชำระค่าวงสบายขึ้นและดีขึ้น แม้ว่าจะเป็นการนำหนี้ก้อนเดิม ไปตั้งเป็นก้อนใหม่และทำให้ระยะเวลาในการผ่อนชำระยืดยาวออกไป บ้าง แต่ข้อดีคือจะทำให้ค่าวงน้อยลง เมื่อค่าวงลดลง ก็จะทำให้ลูกหนี้ เข้ากระบวนการชำระหนี้ได้ง่ายขึ้น หมายถึงชำระได้ตรงเวลาและสะดวก ขึ้นนั่นเอง อีกทั้งยังไม่ทำให้ลูกหนี้เสียประวัติเครดิตบูโรด้วย

“จุดนี้คือข้อแตกต่างที่สำคัญ หากเข้าสู่ขั้นตอนการปรับโครงสร้างหนี้ ลูกหนี้จะถูกบันทึกไว้ในประวัติเครดิตบูโร ทำให้เมื่อไปขอสินเชื่อกับ ธนาคารและได้มีการตรวจสอบ เมื่อธนาคารเห็นว่าลูกค้านั้นมีประวัติการ ติดเครดิตบูโรมาก่อน ธนาคารบางแห่งก็มีสิทธิ์ตัดสินใจนำเอาข้อมูลส่วนนี้ มาพิจารณาว่าจะอนุมัติสินเชื่อหรือไม่ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม หาก ลูกค้าผ่านการปรับโครงสร้างหนี้มานาน เช่น สามหรือห้าปีก่อนหน้า และธนาคารมองเห็นถึงความสามารถในการผ่อน ธนาคารก็อาจไม่นำ ประวัติส่วนนี้มาพิจารณาหรือใส่ใจมากนัก”

หากกล่าวกันทั่วไป การปรับโครงสร้างหนี้อาจเพิ่มความเสี่ยงที่จะทำให้ ธนาคารไม่อนุมัติสินเชื่อ เนื่องจากตรวจพบประวัติต่างพร้อยทางการเงิน มาก่อน อย่างไรก็ตาม ประวัติในส่วนนี้ไม่ถือเป็นสารสำคัญหรือเป็นสิ่งที่ควรค่า แก่การวิตกกังวลจนเกินไป เนื่องจากมีตัวเลือกทางสถาบันการเงินอยู่ มากมาย หากธนาคารแรกไม่อนุมัติ ก็สามารถเข้าไปเจรจาพูดคุยกับ ธนาคารอื่น ๆ ได้ ซึ่งมีเงื่อนไขหรือนโยบายที่พร้อมสนับสนุนช่วยเหลือ ยิ่งระหว่างและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 ทางธนาคาร แห่งประเทศไทยมีนโยบายการรวมหนี้ออกมาช่วยเหลือผู้ที่ได้รับผลกระทบ หรือก็คือลูกหนี้สามารถนำสินเชื่อที่มีและไม่มีหลักประกันมารวมเป็นหนี้ ก้อนเดียวเพื่ออำนวยความสะดวกในการผ่อนชำระ

“ย้อนกลับมาในส่วนของการรีไฟแนนซ์ ในการเลือกธนาคารที่สามารถ รีไฟแนนซ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและดอกเบี้ยมากที่สุด ลูกหนี้จะต้อง ตรวจสอบเงื่อนไขและข้อมูลที่แต่ละสถาบันการเงินกำหนดออกมา เนื่องจากสถาบันบางแห่งสามารถอนุมัติการรีไฟแนนซ์ได้โดยไม่ดูภาระ หนี้ปัจจุบัน”

ในกรณีที่ลูกหนี้ต้องการรีไฟแนนซ์ในรูปแบบของการขอกวเงินสินเชื่อเท่าเดิม เช่น ตอนนี้มีหนี้บ้านอยู่ราวสามล้านบาท ซึ่งต้องผ่อนชำระรายเดือน สองหมื่นห้าพันบาท และต้องการรีไฟแนนซ์ด้วยหวังว่าจะสามารถลดได้ ทั้งดอกเบี้ยและค่างวด สถาบันการเงินบางแห่งจะไม่มองว่าลูกหนี้มีหนี้สินปัจจุบันเท่าไร หรือที่ภาษาธนาคารเรียกว่า แม้ลูกหนี้มีหนี้สินเกินรายได้แบบไปถึงระดับ 100-400 เปอร์เซ็นต์ ก็ยังสามารถรีไฟแนนซ์ได้เพื่อจุดประสงค์ในการลดทั้งค่างวดและดอกเบี้ย โดยเงื่อนไขส่วนนี้สามารถตรวจสอบได้เช่นเดียวกับรายละเอียดของระยะเวลาที่ยืดขยายเพื่อชำระค่างวดเพิ่มเติม รวมถึงสัดส่วนเรื่องการให้สินเชื่อต่อภาระปัจจุบัน ซึ่งสามารถสอบถามผ่านการเข้าไปศึกษาได้จากเว็บไซต์ของสถาบันการเงินต่าง ๆ ติดต่อกับคอลเซ็นเตอร์ หรือเดินเข้าไปสอบถามกับทางธนาคารโดยตรง ซึ่งหากยังไม่ได้รับคำตอบที่น่าพอใจ สามารถไปสอบถามสถาบันการเงินเดิมแต่เปลี่ยนคนเปลี่ยนสาขา ก็อาจทำให้ได้ข้อมูลเพิ่มเติมมากขึ้นได้เช่นกัน

“ข้อเสียของการไม่พิจารณาภาระ ณ ปัจจุบันและอนุมัติสินเชื่อให้เลยนั้น ก็คือค่างวดที่ไม่ได้ลดลงด้วยเพราะความจำกัดของวงเงินและอายุของผู้กู้ ทำให้ตัวเลือกนี้อาจไม่ได้ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงหรือเป็นการช่วยเหลืออย่างแท้จริง อีกทั้งเมื่อรีไฟแนนซ์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าจดจำนองตามมา และหากผู้กู้ไม่ได้มีความพร้อมมากพอที่จะแบกรับภาระทางการเงินไหว การรีไฟแนนซ์ก็อาจไม่ใช่คำตอบ ยิ่งไปกว่านั้นเมื่อรีไฟแนนซ์สถานะของผู้กู้จะเปลี่ยนไปจากเดิม ในกรณีของสินเชื่อบ้านที่อาจเป็นผู้กู้หรือผู้กู้ร่วม หากเกิดการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เช่น จากมีรายได้ประจำ กลายเป็นผู้ไม่มีรายได้ ซึ่งตามเงื่อนไขจะไม่สามารถขอสินเชื่อกับธนาคารเนื่องจากขาดคุณสมบัติตามที่ธนาคารกำหนดไว้ได้นั่นเอง”

ตัวเลือกและวิธีการแก้ปัญหาทางการเงินนั้นไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการปรับโครงสร้างหนี้หรือการรีไฟแนนซ์ ผู้เป็นหนี้จำเป็นต้องเลือกวิธีที่เหมาะสมกับตัวเองโดยดูสภาพแวดล้อม ลักษณะนิสัย และสถานภาพทางการเงิน รวมถึงแนวโน้มในอนาคตประกอบ อย่างไรก็ตาม การเป็นหนี้ไม่ได้เป็นเรื่องที่น่ากลัวอย่างที่คิด สิ่งที่เราควรทำเป็นอันดับแรกจึงไม่ใช่การทำตัวเป็นกระต่ายที่ตื่นตูมไปก่อน แต่คือการตั้งสติ ดูว่า ณ ตอนนี้มีภาระติดตัวอยู่เท่าไร

รวมถึงต้องประเมินความสามารถว่าตัวเราสามารถผ่อนได้ตามปกติหรือไม่ ขอปรับค่างวด ปรับลดค่าใช้จ่ายกับทางธนาคารได้หรือไม่ หากถึงที่สุด ก็อาจเสี่ยงไม่ได้ที่จะต้องเข้าสู่ขั้นตอนการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งแน่นอนว่าไม่ใช่เรื่องร้ายแรงหรือเสียหาย เพราะสุดท้ายแล้วนี่ก็เป็นเพียงเครื่องมือหนึ่งที่ธนาคารหยิบยื่นเพื่อมาช่วยเหลือ ช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินของลูกหนี้เท่านั้นเอง

“ความจริงแล้วหนี้สินไม่ได้น่ากลัวขนาดนั้นหรอกครับ”

พ.ต.ท.วิศณุ แสงยาแก้ว ผู้เขียนหนังสือ กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาฯ และ ปลดหนี้ได้ เพราะธุรกิจอสังหาฯ มนุษย์เงินเดือนก็ทำอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งยังเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และมีประสบการณ์สร้างบ้านขาย จนสามารถปิดหนี้ของตัวเองได้ภายในเวลาสามปี มองว่าหนี้สินแท้จริงแล้วอาจไม่ได้เป็นสิ่งที่น่าหวาดหวั่นหรือควรค่าแก่การต้องมานั่งทนแอสไพรินทุก ๆ สามชั่วโมงขนาดนั้น

อันที่จริงแล้ว พ.ต.ท.วิศณุมีมุมมองที่น่าสนใจ เขากล่าวว่า “ความฝันจะเป็นจริงได้ เมื่อมีหนี้สินมาคั่นกลาง”

ดังคำโบราณที่ว่า “การไม่มีหนี้สินคือลาภอันประเสริฐ” ยังคงเป็นประโยคที่ไม่ว่าใครก็มีความเห็นเป็นไปในทิศทางเดียวกัน หากถามว่าใครอยากเป็นหนี้บ้าง ร้อยทั้งร้อยคงไม่มีใครรีบยกมือโบกหยอย ๆ เรียกหาหนี้สินมาเป็นภาระเพิ่มในการใช้ชีวิตประจำวันกันแน่นอน

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน การงานที่มั่นคงอย่างงานประจำหรือการรับข้าราชการอาจไม่ได้พาไปสู่อนาคตอันสุขสบายและมีเงินใช้หลังเกษียณอย่างที่เคยคิดไว้อีกต่อไปแล้ว นั่นก็เพราะสารสำคัญไม่ได้อยู่ที่จำนวนหรือปริมาณเงินที่โอนเข้าบัญชีทุก ๆ สิ้นเดือน แต่กลับอยู่ที่จำนวนที่แท้จริงหลังจากหักค่าใช้จ่ายออกไปทั้งหมดมากกว่า

“ตลอดการเป็นข้าราชการ ผมไม่ได้บอกว่าการประกอบอาชีพนี้ไม่ดี หรืออะไร แต่จากที่เห็นลูกน้องบางคนต้องเซ็นเอกสารเพื่อกู้ยืมสหกรณ์ หรือสถาบันการเงินต่าง ๆ กันอยู่ทุกวันจนการปรับโครงสร้างหนี้กลายเป็น เรื่องปกติ อาชีพนี้ก็อาจไม่ได้ตอบโจทย์สำหรับบางคนในยุคที่ค่าใช้จ่ายมีแต่จะมากขึ้นเรื่อย ๆ ในขณะที่เงินเดือนที่ได้มากลับมีจำนวนเท่าเดิมไม่เปลี่ยนแปลง”

เด็กรุ่นหลัง ๆ หรือเด็กที่เพิ่งจบการศึกษาระดับปริญญาตรีมาใหม่ ๆ จะมีฐานเงินเดือนราว 15,000-20,000 บาท หากที่บ้านยังคงส่งเสียในบางเรื่อง การใช้จ่ายให้เพียงพออาจทำให้สามารถใช้ชีวิตรอดแบบเดือนชนเดือนได้ อย่างไรก็ตาม สำหรับเด็กที่ต้นทุนชีวิตต่างออกไปหรือผู้ใหญ่บางคนที่มีภาระหน้าที่ความรับผิดชอบ เช่น การอุปการะบุตร การผ่อนบ้าน คอนโด ยวดยานที่ใช้ในการเดินทาง และอื่น ๆ อีกมากมาย รายได้ประจำอาจไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน เพราะอย่าลืมนะว่าทุกวันนี้ แค่เปิดโทรศัพท์ เลื่อนดูข่าวในทวีตเตอร์ หรือดูสิ่งที่น่าสนใจผ่านเฟซบุ๊ก ในขณะที่นิ้วของเราปัดผ่านหน้าจอไปเรื่อย ๆ ก็มีค่าใช้จ่ายแฝงเป็นหนี้ที่มองไม่เห็นเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ หากคุณต้องเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าตรวจเช็คความเสื่อมสภาพของยานพาหนะ การออกไปเดินเล่นในห้างสรรพสินค้าก็อาจทำให้เกิดการผ่อนบัตรเครดิต แม้แต่การอยู่บ้านเฉย ๆ ก็ยังมีค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าบ้าน และอื่น ๆ อีกมากมายที่ต้องชำระให้หมดภายในเดือนนั้น ๆ หากไม่ต้องการเป็นหนี้ หรือติดบูโรจนเสียเครดิต แน่แน่นอนว่าทฤษฎีง่าย ๆ ก็คือต้องทำให้รายรับมากกว่ารายได้ แต่ในโลกที่ทุกอย่างขับเคลื่อนด้วยเงิน การจะมีเงินถุงเงินถังได้ภายในระยะจำกัดอาจเป็นสิ่งที่ทำได้ยากจนถึงขั้นกลายเป็นเรื่องเพ้อฝัน

การขอให้ชะลอการขายทอดตลาด

แม้แต่ตอนที่บ้านกำลังจะถูกขายทอดตลาด
ลูกหนี้ที่ธนาคารยึดทรัพย์แล้วรอการขายทอดตลาด
ก็ยังสามารถเจรจาเพื่อขอให้ชะลอการขายไว้ก่อนได้
แต่ลูกหนี้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมศาล
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในชั้นฟ้องคดีและบังคับคดีรวมทั้งค่าพาหนะ
ในการเดินทางของทนายความเพื่อไปเลื่อนการขายให้ครบถ้วน
เสร็จแล้วก็ต้องชำระหนี้ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 6 งวด

โดยหนี้ที่เหลือ

ต้องไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินหลักประกันใหม่ก่อน
แล้วค่อยให้ลูกหนี้ทำสัญญากู้ใหม่



ISBN 978-616-8235-64-5



9 786168 235645

ราคา 3,950 บาท