



QR CODE BOOK

รหัสสุตรออนไลน์ในหนังสือ



คู่มือ ตรวจ บ้าน มือสอง

ด้วยตัวเอง (For dummies)

อย่าเสียเงินให้กับความรู้
ที่เตรียมตัวเองไว้ก่อนได้



ดบัย สุวรรณานนท์

วิศวกรโยธาปฏิบัติ
ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตดอนเมือง
เจ้าของเพจ beforehome



วิธีการรับชมคลิปวิดีโอ หลักสูตรออนไลน์ภายในเล่ม

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



คู่มือตรวจบ้านมือสองด้วยตัวเอง (for dummies)

โดย ณัย สุธรรมานนท์

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

ณัย สุธรรมานนท์.

คู่มือตรวจบ้านมือสองด้วยตัวเอง (for dummies).-- กรุงเทพฯ : เซเวนตี บুক, 2567.
224 หน้า.

1. บ้าน--การจัดซื้อ. I. ชื่อเรื่อง.

643.12

ISBN 978-616-8235-73-7

พิมพ์ครั้งที่ 1.-- สิงหาคม 2567

ประธานบริหาร

บรรณาธิการอำนวยการ

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

ที่ปรึกษาด้านการตลาด

กองบรรณาธิการ

เลขานุการกองบรรณาธิการ

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิทัศน์

ฝ่ายการตลาด

เครดิตภาพประกอบ

ธวัชชัย พิษผล

ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิษผล

อิสระ โอภาปัญญาโชติ

ณัฐริกา หลิมไทยงาม ศุภธิดา รัสพันธ์ กฤตเมธ อันสมัคร

กิตติภักดิ์ ฐิติเกษมสรรค์ ภูริณัฐ โลหะประกิตกุล

สุประวิทย์ ขวาชิจกร

วนิสสา ขำวิสัย

ณัฐนันท์ ไกรรินทร์ กานติมา เมืองคำ

เจนจิรา วงศ์ชั้น อุบลวรรณ สายเสมา จิตาภา ฤทธิ์เทพ

Design by Freepik

ภูมิใจสร้างสรรค์ และ จัดจำหน่ายโดย

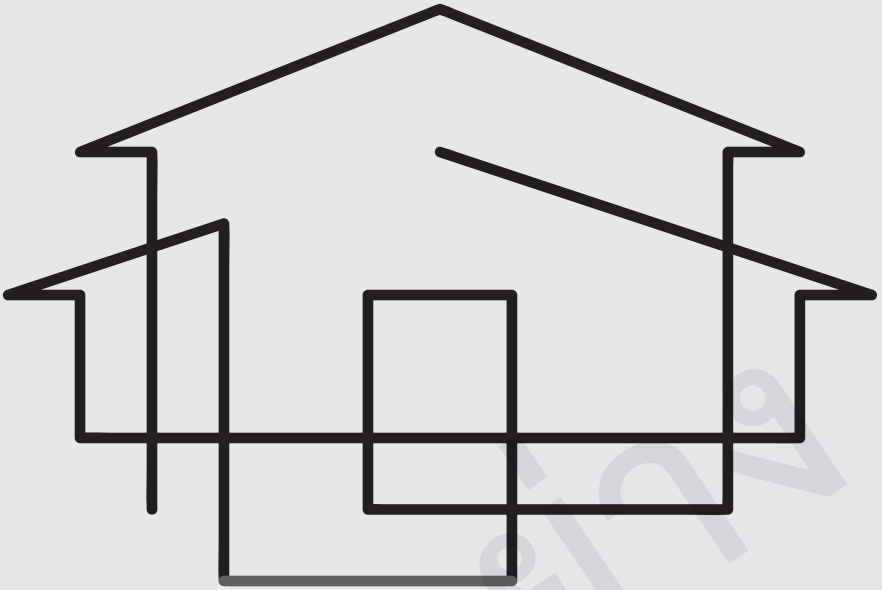
บริษัท เซเวนตี บুক จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี แอนด์ เอ็น บুক 82 ซอยพหลโยธิน แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ 10140

(สำนักงานใหญ่) โทรศัพท์ 02-246-4198 โทรสาร 02-870-7652



สรุปความเห็นต่อหนังสือ "ตรวจบ้านมือสองด้วยตัวเอง"

หนังสือเล่มนี้มีเนื้อหาที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับประชาชนทั่วไปที่กำลังสนใจหรือวางแผนจะซื้อบ้านมือสอง เนื้อหาครอบคลุมรอบด้าน ตั้งแต่การเลือกซื้อบ้านมือสอง ข้อดีข้อเสีย ความแตกต่างจากการซื้อบ้านใหม่ ไปจนถึงเทคนิคในการตรวจบ้านด้วยตัวเองอย่างละเอียดทุกส่วน ทั้งโครงสร้างหลัก ระบบประกอบอาคาร คุณภาพการรีโนเวท และประเด็นด้านกฎหมายที่ควรรู้

หนังสือเล่มนี้เขียนในรูปแบบที่เข้าใจง่าย อธิบายทีละขั้นตอน มีตัวอย่างและคำแนะนำที่ชัดเจน แม้ผู้ที่ไม่มีความรู้เรื่องบ้านและการก่อสร้างมาก่อนก็สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้ด้วยตัวเอง รวมถึงได้เตรียมรายการตรวจสอบ (checklist) ไว้ให้ ซึ่งครอบคลุมทุกประเด็นที่ต้องตรวจสอบเมื่อไปดูบ้าน

นอกจากนี้ยังมีคำแนะนำการคำนวณค่าซ่อมแซม การเจรจาต่อรองราคา และการวางแผนค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงบ้านหลังการซื้อ รวมถึงการดูแลบ้านในระยะยาวด้วย ส่วนภาคผนวกได้รวบรวมกรณีศึกษาและปัญหาที่พบบ่อยในบ้านมือสอง พร้อมแนวทางการแก้ไข รวมถึงแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้ออีกด้วย

จุดเด่นของหนังสือเล่มนี้คือ ช่วยให้ผู้อ่านมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องการตรวจสอบบ้านมือสองอย่างเป็นระบบ รู้จักสังเกตปัญหาต่าง ๆ ได้ด้วยตนเอง และรู้ว่าควรให้ความสำคัญกับจุดไหนเป็นพิเศษ ซึ่งความรู้เหล่านี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการเลือกซื้อบ้านให้ได้คุณภาพ คำนวณเงิน และไม่พบปัญหาในภายหลัง

คำนำ

บ้าน ไม่ได้เป็นเพียงแค่อู่อาศัย แต่เป็นพื้นที่แห่งความสุขและความทรงจำของครอบครัว การมีบ้านเป็นของตัวเองจึงเป็นความฝันของใครหลายคน แต่กว่าจะถึงวันนั้น เราต้องพบเจอบททดสอบมากมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง “การเลือกซื้อบ้าน” ที่ถูกต้องและเหมาะสม

บ้านมือสองกำลังเป็นที่นิยมในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพราะมีราคาที่จับต้องได้ง่ายกว่าบ้านใหม่ แต่ในขณะเดียวกัน การซื้อบ้านมือสองก็มีความเสี่ยงที่แตกต่างออกไป เพราะเราไม่รู้ประวัติการใช้งาน การซ่อมแซม หรือปัญหาที่อาจซ่อนอยู่ภายใน จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่เราต้องศึกษาและตรวจสอบบ้านอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจซื้อ

แต่จะอย่างไรเมื่อเราไม่มีความรู้เรื่องการตรวจบ้าน? ต้องดูอะไรบ้างเพื่อให้มั่นใจว่าบ้านที่เราจะซื้อมันอยู่ในสภาพดีและคุ้มค่ากับเงินที่เสียไป?

หนังสือ “ตรวจบ้านมือสองด้วยตัวเอง” เล่มนี้ คือคำตอบสำหรับคุณ

เราได้รวบรวมความรู้และเคล็ดลับในการตรวจบ้าน จากประสบการณ์จริงของทีมงานเพจ “Before Home” ที่คลุกคลีกับวงการบ้านและอสังหาริมทรัพย์อย่างยาวนาน มาเรียบเรียงให้อ่านเข้าใจง่าย แม้คุณจะไม่มีความรู้เกี่ยวกับบ้านมาก่อนก็สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้

ไม่ว่าคุณจะทำล้งมองหาบ้านหลังแรกหรือหลังต่อไป บ้านไม้หรือบ้านคอนกรีต บ้านชั้นเดียวหรือสองชั้น หนังสือเล่มนี้จะพาคุณไปสำรวจทุกมุมของบ้าน ตั้งแต่ภายนอกจนถึงภายใน จากพื้นไม้ยันหลังคา เพื่อค้นหาข้อบกพร่องที่อาจมองไม่เห็น พร้อมวิธีการแก้ไขและประเมินความคุ้มค่า

ไม่ใช่แค่การตรวจบ้านเท่านั้น เรายังแนะนำเคล็ดลับในการเลือกทำเลบ้าน การคำนวณงบประมาณ และการวางแผนปรับปรุงบ้าน เพื่อให้คุณได้บ้านที่ถูกใจ ในราคาที่เหมาะสม

เราเชื่อว่า การซื้อบ้านไม่ใช่แค่การซื้ออิฐปูนหรือกระเบื้อง แต่เป็นการสร้างรากฐานที่มั่นคงให้ครอบครัว เป็นการลงทุนในอนาคต หากคุณอยากจะทำก้าวเข้าสู่การเป็นเจ้าของบ้านอย่างมั่นใจ ปราศจากความกังวล หนังสือเล่มนี้คือเพื่อนคู่คิดและคู่มือที่จะนำทางคุณไปสู่บ้านในฝันอย่างปลอดภัย

ขอเชิญคุณพลิกหน้าต่อไป แล้วออกเดินทางไปด้วยพร้อมกัน ตามหาบ้านหลังใหม่ที่จะเติมเต็มชีวิตของคุณและครอบครัว

ทีมงานเพจ “Before Home”
และสำนักพิมพ์ 7D Book

สารบัญ

บทนำ	12
ความแตกต่างระหว่างการซื้อบ้านมือสองและบ้านใหม่	14
ข้อดีและข้อเสียของการซื้อบ้านมือสอง	18
ความสำคัญของการตรวจสอบบ้านมือสองอย่างละเอียด	24
บทที่ 1 ข้อมูลที่ควรทราบก่อนตรวจสอบบ้านมือสอง	28
ประวัติของบ้านและการปรับปรุงที่ผ่านมา	30
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และภาระผูกพันของบ้าน	34
การประเมินสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้งของบ้าน	37
ราคาประเมินสภาพและราคาตลาดของบ้าน	41
กฎหมายควบคุมอาคารและข้อบังคับของชุมชน	43
สภาพภูมิอากาศและภัยธรรมชาติในพื้นที่	44
ค่าใช้จ่ายและภาระผูกพันในการเป็นเจ้าของบ้าน	45
บทที่ 2 การตรวจสอบโครงสร้างหลักของบ้านมือสอง	50
การประเมินอายุและสภาพโดยรวมของโครงสร้างบ้าน	52
การตรวจสอบปัญหาเฉพาะของบ้านเก่า	54
การตรวจหารอยร้าว รอยรื้อ และความเสียหายในโครงสร้าง	58
การตรวจสอบสภาพของเสา คาน และโครงหลังคา	62
การประเมินความมั่นคงและความปลอดภัยของโครงสร้างบ้าน	64
บทที่ 3 การตรวจสอบระบบประกอบอาคารในบ้านมือสอง	78
การประเมินอายุและสภาพของระบบไฟฟ้าและสายไฟ	80
การตรวจสอบการรั่วและสภาพของระบบประปาและท่อน้ำ	84
การตรวจสอบประสิทธิภาพของระบบปรับอากาศและทำความร้อน	88
การประเมินสภาพและอายุการใช้งานของหลังคาและฝ้าเพดาน	92
การตรวจสอบระบบระบายน้ำและท่อน้ำทิ้ง	96
การตรวจสอบสภาพของเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ติดตั้งต่าง ๆ	100
การตรวจสอบระบบรักษาความปลอดภัยและระบบแจ้งเตือนภัย	104

บทที่ 4 การประเมินคุณภาพของการรีโนเวทบ้าน	110
การตรวจสอบคุณภาพและความเหมาะสมของวัสดุที่ใช้ในการรีโนเวท	112
การประเมินฝีมือและมาตรฐานของงานรีโนเวท	116
การตรวจหาข้อบกพร่องหรือความไม่เรียบร้อยในส่วนที่รีโนเวท	120
การตรวจสอบคุณภาพของงานไม้ วงกบ และบานประตู-หน้าต่าง	122
การประเมินคุณภาพของงานปูพื้นและทำผนัง	126
การตรวจสอบงานติดตั้งสุขภัณฑ์และอุปกรณ์ในห้องน้ำ	130
บทที่ 5 เทคนิคและเครื่องมือในการตรวจสอบบ้านมือสอง	136
การใช้เครื่องมือวัดความชื้นเพื่อตรวจหาปัญหาการรั่วซึมของน้ำ	138
การใช้กล้องถ่ายภาพความร้อนเพื่อตรวจหาจุดที่มีการสูญเสียพลังงาน	144
การใช้กล้องส่องท่อเพื่อตรวจสอบสภาพภายในของท่อน้ำและท่อระบายน้ำ	152
เทคนิคการตรวจสอบระบบไฟฟ้าและการทดสอบเต้ารับไฟฟ้า	158
บทที่ 6 การคำนวณค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงบ้านมือสอง	166
การประเมินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดเสียหาย	168
การคำนวณค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงและอัปเกรดบ้าน	172
การวางแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายหลังการซื้อบ้าน	176
บทส่งท้าย	184
ความสำคัญของการตรวจสอบอย่างรอบคอบเมื่อซื้อบ้านมือสอง	186
คำแนะนำในการปรับปรุงและดูแลรักษามือสองหลังการซื้อ	188
แหล่งข้อมูลและผู้เชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์สำหรับผู้ซื้อบ้านมือสอง	190
บทพิเศษ: วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายบ้านมือสอง	192
ภาคผนวก	208
รายการตรวจสอบเพิ่มเติมสำหรับบ้านมือสองและบ้านรีโนเวท	210
กรณีศึกษาและตัวอย่างปัญหาที่พบบ่อยในบ้านมือสอง	212
แหล่งข้อมูลสำหรับการวิจัยประวัติและการประเมินมูลค่าของบ้านมือสอง	214
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	216

บทนำ



“ การตัดสินใจซื้อบ้าน

ถือเป็นอีกหนึ่งช่วงเวลาสำคัญในชีวิต
ไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังแรกหรือหลังต่อ ๆ ไป
การเลือกซื้อบ้านที่ใช้สำหรับเรานั้น
ไม่ใช่เรื่องง่าย มีหลายปัจจัยที่ต้องคำนึงถึง
ทั้งงบประมาณ ทำเลที่ตั้ง
ขนาดและจำนวนห้อง รูปแบบ
และสไตล์ของบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
รวมถึงสภาพของตัวบ้านเอง

หนึ่งในทางเลือกยอดนิยม

คือการซื้อบ้านมือสอง ซึ่งมีทั้งข้อดี
และข้อเสียแตกต่าง จากการซื้อบ้านใหม่
การทำความเข้าใจความแตกต่างเหล่านี้
จะช่วยให้เราตัดสินใจได้อย่างถูกต้อง
และเหมาะสมกับความต้องการของตนเอง





ความแตกต่าง

ระหว่างการซื้อบ้านมือสองและบ้านใหม่

ราคาซื้อขาย

ปัจจัยหลักที่ทำให้คนส่วนใหญ่เลือกซื้อบ้านมือสองคือราคาที่ถูกกว่าบ้านใหม่ เนื่องจากบ้านมือสองผ่านการใช้งานมาแล้วระยะหนึ่ง จึงมีการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งาน บางหลังอาจมีการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าง แต่โดยรวมแล้วมูลค่าของบ้านจะลดลงเมื่อเทียบกับตอนสร้างใหม่ ทำให้ราคาซื้อขายของบ้านมือสองมักจะถูกกว่าบ้านในโครงการใหม่ที่มีขนาดและจำนวนห้องใกล้เคียงกัน

อย่างไรก็ตาม ราคาบ้านมือสองอาจแตกต่างกันมากขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง อายุของบ้าน สภาพของบ้าน การปรับปรุงต่อเติม ชื่อเสียงของโครงการ เป็นต้น บ้านมือสองบางหลังที่อยู่ในทำเลดี มีการดูแลรักษา

อย่างดี หรือมีการต่อเติมเพิ่มเติมอาจมีราคาสูงกว่าบ้านใหม่ในย่านเดียวกัน ก็เป็นไปได้ ดังนั้นราคาจึงเป็นแค่ปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจเลือก

ระยะเวลาในการย้ายเข้าอยู่

บ้านมือสองมีข้อได้เปรียบตรงที่สามารถย้ายเข้าอยู่ได้ทันทีหลังจากทำ สัญญาซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น ต่างจากบ้านใหม่ที่ต้องรอรยะ เวลาก่อสร้าง ซึ่งอาจใช้เวลานานหลายเดือนหรือเป็นปี รวมถึงต้องรอตรวจ รับมอบบ้านอีกด้วย

สำหรับคนที่ต้องการมีบ้านเป็นของตัวเองโดยเร็ว ไม่ว่าจะด้วยเหตุผล ส่วนตัว เช่น แต่งงาน มีบุตร หรือต้องการย้ายเข้ามาอยู่ในพื้นที่ใหม่เพื่อความ สะดวกในการทำงาน การซื้อบ้านมือสองจะช่วยตอบโจทย์ความต้องการนี้ได้ ดีกว่าการรอบ้านใหม่เสร็จ

รูปแบบและการออกแบบ

บ้านใหม่มักมีรูปแบบและสไตล์ที่ทันสมัย สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในปัจจุบัน มีฟังก์ชันการใช้งานที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ เช่น มีห้องนั่งเล่น ห้องครัวแบบเปิด หรือห้องทำงานในบ้าน นอกจากนี้ผู้ซื้อบ้านใหม่ยังสามารถเลือกหรือปรับเปลี่ยนวัสดุตกแต่งบางส่วนได้ตามความชอบ ทำให้ได้บ้านที่ถูกใจและเป็นสไตล์ของตัวเอง

ในขณะที่บ้านมือสองอาจมีการออกแบบที่ล้าสมัยไปบ้าง หรือมีการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่ไม่ค่อยเหมาะกับการใช้ชีวิตแบบใหม่ อีกทั้งวัสดุและสีสนที่ใช้ในการตกแต่งอาจไม่ถูกใจเรา การปรับแต่งหรือรีโนเวทบ้านให้เข้ากับความต้องการและความชอบของเราอาจต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนค่าบ้านสูงขึ้นกว่าที่คิดไว้

กฎระเบียบและการอยู่อาศัย

การซื้อบ้านในโครงการใหม่มักจะมีการวางกฎระเบียบการอยู่อาศัยที่ชัดเจน ทั้งในแง่ของการดูแลรักษาบ้าน การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง และการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผู้พัฒนาโครงการจะมีการชี้แจงรายละเอียดให้เราทราบก่อนตัดสินใจซื้อ เพื่อให้แน่ใจว่าเราสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เหล่านั้นได้

แต่สำหรับบ้านมือสอง กฎระเบียบอาจไม่ชัดเจนเหมือนตอนที่โครงการเปิดใหม่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงไปบ้างแล้วตามกาลเวลา การอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนเดิมที่มีผู้คนจากหลากหลายครอบครัวอาจนำมาซึ่งข้อพิพาทหรือความขัดแย้งได้ง่ายกว่า เนื่องจากต่างคนต่างมีพฤติกรรมและวิถีชีวิตที่แตกต่างกัน

คุณภาพและสภาพของบ้าน

การซื้อบ้านใหม่ เราจะได้บ้านที่มีสภาพใหม่เอี่ยม ไม่เคยมีใครอยู่อาศัยมาก่อน วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งทั้งหมดอยู่ในสภาพสมบูรณ์ พร้อมรับประกันจากผู้พัฒนาโครงการ ขอบกพร่องหรือชำรุดเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในช่วงแรกจะได้รับการแก้ไขโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ

ส่วนบ้านมือสอง คุณภาพจะแตกต่างกันไปตามอายุของบ้าน วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และการดูแลรักษาของเจ้าของเดิม ถึงแม้จะได้ตรวจสอบสภาพบ้านก่อนตัดสินใจซื้อ แต่ปัญหาบางอย่างก็อาจไม่ปรากฏให้เห็นในทันที เช่น ปัญหาท่อน้ำรั่วภายในผนัง ปัญหาหลังคารั่ว หรือปัญหาปลวกและแมลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้อยู่อาศัยและเสียค่าซ่อมแซมในภายหลัง ผู้ซื้อบ้านมือสองจึงต้องใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบสภาพบ้านให้ถี่ถ้วน





ข้อดีและข้อเสีย ของการซื้อบ้านมือสอง

ข้อดี

ราคาถูกกว่าบ้านใหม่

ปัจจัยหลักที่ทำให้หลายคนเลือกซื้อบ้านมือสองคือ ราคาที่ต่ำกว่า การซื้อบ้านใหม่ในทำเลและขนาดใกล้เคียงกัน เนื่องจากบ้านมือสองผ่านการใช้งานมาแล้วระยะหนึ่ง มีการเสื่อมสภาพไปบ้างตามอายุ จึงมีมูลค่าต่ำกว่าบ้านที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จใหม่

ส่วนต่างราคานี้ยิ่งมากขึ้นสำหรับบ้านมือสองอายุเก่า บ้านที่ไม่ได้รับการดูแลรักษาอย่างดี หรือบ้านที่ต้องการการซ่อมแซมปรับปรุงจำนวนมาก ผู้ซื้อบ้านมือสองสามารถใช้เงินที่เหลือจากส่วนต่างราคานี้ไปต่อเติมหรือ ตกแต่งบ้านได้ตามความต้องการ



ได้ทำเลที่ดีกว่าในงบประมาณเท่ากับ

บ้านมือสองมักจะตั้งอยู่ในทำเลที่อยู่อาศัยเดิม ที่เป็นแหล่งชุมชน ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ตลาด ร้านค้า โรงเรียน โรงพยาบาล ในขณะที่โครงการบ้านใหม่ส่วนใหญ่จะสร้างในพื้นที่ชานเมืองเพื่อประหยัดต้นทุนที่ดิน ทำให้ผู้อยู่อาศัยต้องเดินทางไกลกว่าเพื่อเข้าถึงความสะดวกต่าง ๆ

ด้วยงบประมาณที่เท่ากัน การเลือกซื้อบ้านมือสองจะทำให้เราได้บ้านในทำเลที่ดีกว่า ตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวันได้สะดวกกว่าการซื้อบ้านใหม่ในทำเลไกลเมือง แน่นอนว่าบ้านมือสองในทำเลดีก็มักมีราคาสูง แต่เมื่อเทียบกับบ้านใหม่ในทำเลเดียวกันแล้ว ยังถือว่าราคาคุ้มค่ากว่าและสามารถย้ายเข้าอยู่ได้ทันที

ข้อได้เปรียบอีกอย่างของบ้านมือสองคือ เราสามารถย้ายเข้าอยู่ได้ทันทีหลังจากทำเรื่องโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น ต่างจากบ้านใหม่ที่ต้องรอนานหลายเดือนกว่าจะสร้างเสร็จ บางโครงการอาจมีความล่าช้าจากแผนงานที่วางไว้ ทำให้ต้องรอนานกว่ากำหนด

สำหรับคนที่ต้องการมีบ้านโดยเร็วด้วยเหตุผลต่าง ๆ เช่น แต่งงานมีครอบครัว ต้องย้ายที่อยู่ใหม่เพื่อเริ่มงาน หรือต้องการพาพ่อแม่มาอยู่ด้วยในบ้านหลังใหญ่ การซื้อบ้านมือสองจะช่วยให้สามารถวางแผนชีวิตได้แน่นอนกว่า โดยไม่ต้องกังวลว่าจะได้เข้าอยู่ตามกำหนดหรือไม่ เหมือนการซื้อบ้านใหม่

มีความเป็นชุมชนและเพื่อนบ้าน

บ้านมือสองส่วนใหญ่จะอยู่ในโครงการหรือหมู่บ้านที่มีผู้คนอาศัยอยู่แล้ว จึงมีบรรยากาศความเป็นชุมชนและการอยู่อาศัยที่คึกคักกว่าโครงการบ้านใหม่ เราจะได้เห็นว่าเพื่อนบ้านเป็นใครบ้าง ใช้ชีวิตและทำกิจกรรมร่วมกันอย่างไร ก่อนจะตัดสินใจซื้อบ้านเข้ามาอยู่ร่วมในชุมชนนั้น

การมีเพื่อนบ้านและรู้จักผู้คนในละแวกใกล้เคียงตั้งแต่แรก จะช่วยให้เราปรับตัวเข้ากับสภาพแวดล้อมใหม่ได้เร็วขึ้น อีกทั้งยังอุ่นใจกว่าเวลามีปัญหาฉุกเฉินหรือต้องการความช่วยเหลือ เพื่อนบ้านที่อยู่มานานและคุ้นเคยพื้นที่ดีจะสามารถให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์กับเราได้

ข้อเสีย

ต้องใช้เวลาและความพยายามในการตรวจสอบ

แม้ว่าจะไม่ต้องเสียเวลารอบ้านสร้างเหมือนการซื้อบ้านใหม่ แต่การซื้อบ้านมือสองก็ต้องใช้เวลาและความพยายามในการตรวจสอบสภาพบ้านอย่างละเอียดก่อนตัดสินใจซื้อ เนื่องจากบ้านมือสองแต่ละหลังมีประวัติการใช้งานและการดูแลรักษาที่แตกต่างกัน จึงมีโอกาสที่จะพบปัญหาหรือข้อบกพร่องได้มากกว่าบ้านใหม่

นอกจากการตรวจดูด้วยตนเองแล้ว ผู้ซื้อบ้านมือสองควรขอความช่วยเหลือจากผู้เชี่ยวชาญ เช่น วิศวกรหรือมัณฑนากรในการประเมินโครงสร้างและระบบต่าง ๆ ของบ้านอย่างถี่ถ้วน ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายและเวลาเพิ่มเติม แต่จะช่วยให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและตัดสินใจได้อย่างมั่นใจมากขึ้น

อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุง

เมื่อซื้อบ้านมือสอง เราอาจต้องยอมรับสภาพบางอย่างที่ไม่ได้ตั้งใจนัก เช่น การตกแต่งที่ล้าสมัย สีทาบ้านที่ซีดจาง สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ไฟฟ้าเก่า ๆ ซึ่งอาจทำให้รู้สึกอยากเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงใหม่ทั้งหมด นอกจากนี้ในบางครั้งยังอาจพบความชำรุดเสียหายที่ไม่อาจมองข้ามได้ เช่น รอยร้าวซึมของหลังคาและฝ้าเพดาน พื้นไม้ผุกร่อน หรือสนิมในเหล็กคัต ซึ่งจำเป็นต้องรีบซ่อมแซมก่อนเข้าอยู่

ค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมและปรับปรุงเหล่านี้ อาจทำให้ต้นทุนการมีบ้านเพิ่มสูงขึ้น ลดความคุ้มค่าของการซื้อบ้านมือสองลงไปบ้าง ผู้ซื้อจึงต้องประเมินให้ดีว่าคุ้มค่าที่จะลงทุนเพิ่มหรือไม่ อีกทั้งต้องมั่นใจว่ามิงงบประมาณเพียงพอด้วย ไมเช่นนั้นอาจกลายเป็นภาระทางการเงินที่หนักอึ้งในภายหลัง



ข้อจำกัดในการออกแบบและปรับเปลี่ยน

บ้านมือสองมีโครงสร้างพื้นฐานและผังพื้นที่กำหนดมาแล้ว การปรับเปลี่ยนอย่างมากอาจเป็นไปได้ยากหรือมีค่าใช้จ่ายสูง เช่น การรื้อผนังเพื่อเปลี่ยนผังห้อง การย้ายห้องน้ำหรือห้องครัว หรือการต่อเติมห้องใหม่นอกจากจะต้องขออนุญาตและทำตามข้อกำหนดของหมู่บ้านแล้ว ยังมีความเสี่ยงที่จะกระทบกับโครงสร้างและความมั่นคงแข็งแรงของตัวบ้านอีกด้วย

คนที่ต้องการออกแบบบ้านให้เป็นไปได้ตามฟังก์ชันการใช้งานและสไตล์ของตนเองทั้งหมด อาจรู้สึกไม่พอใจกับข้อจำกัดของบ้านมือสองนัก แม้จะพยายามปรับแต่งอย่างเต็มที่แล้ว แต่ก็ยากที่ทุกอย่างจะลงตัวตั้งใจเหมือนการออกแบบใหม่ทั้งหลังด้วยตัวเองตั้งแต่แรก

การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยทำได้ยากกว่า

ธนาคารและสถาบันการเงินส่วนใหญ่มักจะกำหนดเงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดกว่าสำหรับบ้านมือสอง โดยเฉพาะบ้านที่มีอายุมากกว่า 10-20 ปีขึ้นไป เนื่องจากมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพบ้านและอายุการใช้งานที่มากกว่าบ้านใหม่ ทำให้มีโอกาสขายต่อหรือยึดทรัพย์คืนได้ยากกว่าหากผู้กู้ผิดนัดชำระ

ผู้ซื้อบ้านมือสองจึงอาจเจอเงื่อนไข เช่น ต้องวางเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูงขึ้น หรือได้วงเงินกู้ที่น้อยกว่าราคาประเมินของบ้าน ซึ่งจะเป็นอุปสรรคสำหรับผู้ที่ไม่เงินสดสำรองเพียงพอ นอกจากนี้ผู้ขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสองยังต้องเตรียมเอกสารหลักฐานให้มากกว่าการกู้เพื่อซื้อบ้านใหม่ เพื่อให้ธนาคารพิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระ และความเสี่ยงของหลักประกันนั่นเอง





ความสำคัญ

ของการตรวจสอบบ้านมือสองอย่างละเอียด

เนื่องจากบ้านมือสองผ่านการใช้งานมาแล้วระยะหนึ่ง ไม่ว่าจะอายุน้อยหรือมาก ย่อมมีการเสื่อมสภาพของวัสดุและอุปกรณ์ตามธรรมชาติ อีกทั้งอาจมีชำรุดเสียหายที่สะสมหรือซ่อนเร้นอยู่ ซึ่งไม่อาจสังเกตเห็นได้ในการเยี่ยมชมบ้านแบบผิวเผิน ดังนั้น การตรวจสอบบ้านอย่างละเอียดจึงเป็นสิ่งสำคัญมากสำหรับผู้ซื้อบ้านมือสองไม่ควรละเลย

ประเด็นสำคัญที่ต้องตรวจสอบ ได้แก่

โครงสร้างหลักของบ้าน เช่น เสา คาน พื้น ผนัง หลังคา ต้องดูว่ามีสภาพมั่นคงแข็งแรง ไม่มีการทรุดตัว ฝุ่นร่อน หรือผิดรูปไปจากปกติ

ระบบไฟฟ้า ต้องตรวจสอบสภาพสายไฟ อุปกรณ์ไฟฟ้า และมิเตอร์ ดูว่ามีการเดินสายอย่างปลอดภัย มีระบบป้องกันไฟรั่ว ไฟฟ้าลัดวงจร และมีขนาดโหลดเพียงพอกับการใช้งาน

ระบบประปาและสุขาภิบาล ต้องตรวจสอบท่อน้ำดีและท่อน้ำเสีย ว่ามีสภาพดี ไม่มีรอยรั่วหรือสนิม ดูแรงดันน้ำและการระบายน้ำว่าเป็นปกติ สำรวจสภาพเครื่องสุขภัณฑ์ว่าใช้งานได้ดี

ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ต้องตรวจสอบว่ามีการติดตั้งอย่างถูกต้อง มีขนาดเหมาะสมกับพื้นที่ห้อง มีการล้างทำความสะอาดเป็นประจำ และมีอายุการใช้งานที่เหลือเพียงพอ

ปัญหาความชื้นและเชื้อรา หากพบคราบน้ำ หรือเชื้อราบนผนังและเพดาน ต้องตรวจหาสาเหตุของปัญหา เช่น การรั่วซึมของหลังคาและท่อน้ำ หรือการระบายอากาศที่ไม่ดี ซึ่งจะส่งผลเสียต่อโครงสร้างบ้านและสุขภาพของผู้อยู่อาศัยได้

ปัญหาปลวกและแมลง ต้องหาร่องรอยการทำลายของปลวกและแมลงต่าง ๆ ที่อาจซ่อนอยู่ตามซอกมุมหรือในเนื้อไม้ เพราะอาจทำให้เกิดความเสียหายร้ายแรงกับโครงสร้างบ้านได้ในระยะยาว

การตรวจสอบประวัติการบำรุงรักษาและซ่อมแซมบ้านก็เป็นอีกสิ่งสำคัญ เพราะจะบอกถึงสภาพโดยรวมของบ้านได้ดี บ้านที่ได้รับการดูแลอย่างสม่ำเสมอและมีการซ่อมบำรุงตามกำหนด จะมีสภาพที่ดีกว่าบ้านที่ถูกปล่อยปละละเลย ซึ่งอาจซ่อนปัญหาใหญ่ไว้ภายใน

ผู้ซื้อบ้านมือสองที่ไม่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการก่อสร้างและงานระบบ ควรขอความช่วยเหลือจากผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบ ซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นกว่าการตรวจสอบด้วยตัวเอง แต่จะช่วยให้วางใจได้มากขึ้นว่าบ้านอยู่ในสภาพดี คำนึงค่าแก่การลงทุน





สรุป

การซื้อบ้านมือสอง

นับเป็นทางเลือกที่น่าสนใจ
ด้วยราคาที่ถูกลงกว่า ตำแหน่งที่ตั้งที่หาได้ยาก
ในงบประมาณ และความพร้อมของสภาพ
แวดล้อมชุมชนที่มีอยู่แล้ว
แต่ขณะเดียวกันก็มาพร้อมกับความเสี่ยง
ที่เกี่ยวข้องกับอายุและสภาพของบ้าน
ที่เสื่อมลงตามการใช้งาน
ทั้งที่เห็นชัดและแฝงเร้นอยู่ภายใน
ดังนั้นผู้ซื้อบ้านมือสอง
จำเป็นต้องใช้ความระมัดระวังและรอบคอบ
มากกว่าการซื้อบ้านใหม่

หัวใจสำคัญของการเลือกซื้อบ้านมือสอง คือการตรวจสอบสภาพบ้านอย่างละเอียดถี่ถ้วน ทั้งด้วยตนเองเบื้องต้น และโดยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ในเชิงลึก ซึ่งจะช่วยให้รู้ถึงสภาพที่แท้จริงของบ้าน จุดบกพร่องต่าง ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุงที่อาจเกิดขึ้น เพื่อประกอบการประเมินความคุ้มค่าของการลงทุน และการวางแผนค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

การซื้อบ้านเป็นหนึ่งในการตัดสินใจครั้งสำคัญของชีวิต โดยเฉพาะการซื้อบ้านมือสองที่มีตัวแปรหลายประการ หากรู้เท่าทันความแตกต่าง ซึ่งนำหนักข้อดีข้อเสีย และตรวจสอบอย่างรอบด้านแล้ว ก็จะเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยให้มีบ้านเป็นของตัวเองได้ง่ายและรวดเร็วยิ่งขึ้น กุญแจสำคัญคือการศึกษาข้อมูลและการละเอียดรอบคอบนั่นเอง

บ้านมือสอง ราคาดี (อาจมีของแถม)
ทั้งเสื่อมสภาพ โครงสร้างพัง ดินทรุด ไฟรั่ว น้ำซึม
ต้องเจอสารพัดปัญหาไม่รู้จบ

ไม่อยากโดนหลอกขาย!

ต้องรู้เทคนิคตรวจบ้านมือสองด้วยตัวเอง

คู่มือตรวจบ้านก่อนซื้อ ฉบับละเอียด

- ✓ การประเมินสภาพ ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์
- ✓ วิธีตรวจสอบโครงสร้างหลัก
- ✓ วิธีตรวจงานสาธารณูปโภค ไฟฟ้า
ประปา ระบบระบายน้ำ
- ✓ เทคนิคประเมินคุณภาพงานรีโนเวต
- ✓ รู้จักเครื่องมือตรวจบ้านที่จำเป็น
- ✓ วิธีคำนวณค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม
- ✓ คำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญตัวจริง

ISBN 978-616-8235-53-9

ราคา บาท