

52 สัปดาห์ ทรัพย์สิน

52 WEEKS 52 PROPERTIES

เรียนรู้วิธีการสร้างการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ให้เข้า

ด้วยเวลาว่างในวันหยุด

และพลั้งพลาดจากเงินของคนอื่น



โดยทีมผู้แต่งหนังสือ "เกมเศรษฐี : ลงทุนให้รวย ด้วยอสังหาริมทรัพย์"



จักรพงษ์ เมษพันธุ์ (The Money Coach)

และ อมรเทพ พันสิน



ซีเอ็ด

52 สัปดาห์ ทรัพย์สิน

จักรพงษ์ เมษพันธุ์

(The Money Coach)

และ

อมรเทพ พันสิน



บริษัท ซีเอดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)
SE-EDUCATION PUBLIC COMPANY LIMITED

ค้นหาหนังสือที่ต้องการ (รวม e-book และสินค้าที่น่าสนใจ) ได้เร็ว ทันใจ

- บน PC และ Notebook ที่ **www.se-ed.com**
- สำหรับ SmartPhone และ Tablet ทุกยี่ห้อ ที่ **http://m.se-ed.com** (ผ่าน browser เข้าอินเทอร์เน็ตแล้วทำ Bookmark บนจอ Home จะใช้งานได้เหมือน App ทุกประการ) หรือติดตั้ง **SE-ED Application** ได้จาก **Play Store** บน **Android** (ใช้ได้ครบทุกฟังก์ชัน) หรือจาก **App Store** บน **iOS** (iPhone / iPad / iPod ยกเว้นการซื้อ e-book)

- ในกรณีที่ต้องการซื้อเป็นจำนวนมาก เพื่อใช้ในการสอน การฝึกอบรม การส่งเสริมการขาย หรือเป็นของขวัญพิเศษ เป็นต้น กรุณาติดต่อสอบถามราคาพิเศษได้ที่ ฝ่ายขาย บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน) 1858/87-90 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 โทรศัพท์ 0-2739-8222 โทรสาร 0-2739-8356-9
- หากมีคำแนะนำหรือติชม สามารถติดต่อได้ที่ comment@se-ed.com

52 สัปดาห์ 52 ทริพย์สิน

โดย จักรพงษ์ เมษพันธุ์ และ อมรเทพ พันลีน

ราคา 220 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ในประเทศไทยตาม พ.ร.บ. ลิขสิทธิ์ © พ.ศ. 2558 โดย จักรพงษ์ เมษพันธุ์ และ อมรเทพ พันลีน
ห้ามคัดลอก ลอกเลียน ดัดแปลง ทำซ้ำ จัดพิมพ์ หรือกระทำการใด โดยวิธีการใดๆ ในรูปแบบใดๆ
ไม่ว่าส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้ เพื่อเผยแพร่ในสื่อทุกประเภท หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ
นอกจากจะได้รับอนุญาต

4 1 2 - 7 2 4 - 2 5 6
0 8 5 5 6 4 3 2 1 0 9 8 8

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

จักรพงษ์ เมษพันธุ์ และ อมรเทพ พันลีน.

52 สัปดาห์ 52 ทริพย์สิน.-- กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน), 2558.

256 หน้า.

1. การลงทุน.

I. ชื่อเรื่อง.

332.6

ISBN : 978-616-08-2253-9

จัดพิมพ์และจัดจำหน่ายโดย



บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)
SE-EDUCATION PUBLIC COMPANY LIMITED

1858/87-90 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 โทรศัพท์ 0-2739-8000

พิมพ์ที่ บริษัท วี.พรินท์ (1991) จำกัด

เลขที่ 23/71-72 หมู่ 1 ซอยเทียนทะเล 10 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงแหลมตำ เขตบางขุนเทียน
กรุงเทพฯ 10150 โทรศัพท์ 0-2451-3010 นายวิชัย กาญจนพัฒนา ผู้พิมพ์ผู้โฆษณา พ.ศ. 2558

คำชี้แจง

หนังสือเล่มนี้เขียนขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจในวงกว้าง โดยมุ่งเน้นไปที่หลักคิดและแนวทางเบื้องต้นในการลงทุนเป็นสำคัญ ซึ่งในแต่ละพื้นที่หรือแต่ละกรณี การลงทุนอาจมีรายละเอียดปลีกย่อยที่แตกต่างกันไป ดังนั้น ผู้อ่านจึงควรใช้วิจารณญาณในการประยุกต์ใช้ เพื่อให้ได้แนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมที่สุด

ทั้งนี้ เนื้อหาภายในเล่มได้มีการอธิบายถึงข้อควรระวัง และเงื่อนไขต่างๆ ไว้พอสมควร อย่างไรก็ตาม ใดๆ ก็ดี วิธีปฏิบัติและการแสดงการคำนวณที่แสดงในหนังสือเป็นข้อมูล ณ ช่วงที่ผู้เขียนทำการเขียนหนังสือเล่มนี้ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ตามกาลสมัย หากผู้อ่านนำไปปฏิบัติโดยมิได้ทำการศึกษาข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อการนำไปใช้ได้ ซึ่งความผิดพลาดทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นนี้ ไม่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้เขียนและสำนักพิมพ์แต่อย่างใด

คำนำ

ถ้าคุณคิดว่า การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ยาก...คุณควรอ่านหนังสือเล่มนี้

ถ้าคุณคิดว่า การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินจำนวนมาก...คุณยังต้องอ่านหนังสือเล่มนี้

ถ้าคุณคิดว่า การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต้องเรียนคอร์สสัมมนาอะไรมากมายเสียก่อนถึงจะลงทุนได้...ผมแนะนำให้คุณเจียดเงินสักหน่อย มาซื้อหนังสือที่ให้คุณได้มากกว่าเล่มนี้ แล้วลงมือทำตามซะ

ถ้าคุณต้องการหนังสือที่เล่าเรื่องจริง จากตัวจริง ประสบการณ์จริงนับสิบปี... อ่านหนังสือเล่มนี้ คุณจะไม่ผิดหวัง เพราะมีครบทั้งหลักคิด วิธีการ และเรื่องเล่าเร้าพลังสร้างแรงบันดาลใจ

ถ้าคุณเป็นคนหนึ่งที่ชื่นชอบหนังสือ **เกมเศรษฐี** ซึ่งเป็นภาคแรกของหนังสือเล่มนี้...ผมรับประกันว่า คุณจะรักหนังสือเล่มนี้ด้วยเช่นกัน เพราะมันส์ไม่แพ้เล่มที่แล้วเลย (จะมันส์กว่าเสียด้วยสิ)

และถ้าคุณเป็นคนหนึ่งที่มุ่งหวังอิสรภาพทางการเงินจากอสังหาริมทรัพย์ให้เขา...ผมอยากบอกคุณว่า ผมและอมรเทพเขียนหนังสือเล่มนี้เพื่อคุณครับ

52 สัปดาห์ 52 ทรัพย์สิน - THE MONEY COACH

จักรพงษ์ เมษพันธุ์

Facebook: moneycoach4thai

Line ID: moneycoach

เว็บไซต์: www.moneycoach4thai.com

อีเมล: moneycoach4thai@gmail.com

คำนำ

หนังสือ “52 สัปดาห์ 52 ทรรศนะ” ที่อยู่ในมือคุณเล่มนี้ เป็นภาคต่อของหนังสือติดอันดับขายดี “เกมเศรษฐี: ลงทุนให้รวยด้วยองศาบริหารทรัพย์” ซึ่งได้รับเสียงตอบรับเป็นอย่างดีจากผู้อ่าน หลายคนมักพูดเป็นเสียงเดียวกันว่า หนังสือ **เกมเศรษฐี** เหมาะกับผู้เริ่มต้น เพราะเนื้อหาอ่านง่าย ไม่ซับซ้อน ครอบคลุมหลักคิดการลงทุน และสร้างแรงบันดาลใจในการลงทุนทรัพย์สินให้เข้าได้เป็นอย่างดี

จุดมุ่งหมายของ หนังสือ **เกมเศรษฐี** ในภาคแรก ก็เพื่อจุดประกายหลักคิดการลงทุน สร้างพลังให้ผู้อ่านกล้าที่เริ่มต้นลงมือทำ จึงทำให้มีเนื้อหาเพียงแต่บางส่วน ถ้ายทอดหลักคิดเบื้องต้นที่ยังไม่ครอบคลุมเกร็ดการลงทุนทั้งกระบวนการ

แต่หากคุณอ่านหนังสือ **เกมเศรษฐี** จบ และได้เริ่มต้นลงพื้นที่หาทรัพย์สินไปบ้างแล้ว ก็ถือว่าบรรลุความตั้งใจของผู้เขียนครับ ขอแสดงความยินดีกับคุณด้วย เพราะคุณได้ก้าวข้ามสิ่งที่ยากที่สุดของนักลงทุนไปแล้วครับ นั่นคือ การกล้าเปลี่ยนแปลงตนเอง เริ่มต้นลงมือทำอย่างจริงจัง (แต่ถ้าคุณยังไม่ได้เริ่มต้นลองอ่านเนื้อหาในเล่มนี้ ตอน “**เรื่องเล่าความสำเร็จ #6 ก้าวเล็กๆ สู่อการลงทุน**” ดูลีครับ น่าจะสร้างแรงบันดาลใจให้กับคุณได้ทีเดียว)

เนื้อหาทั้งหมด กลับกรองจากประสบการณ์จริงของผู้เขียน แต่ยังคงยึดสไตล์งานเขียนที่อ่านง่าย กระชับด้วยเนื้อหา มีตัวอย่างประกอบเพื่อความเข้าใจ และครบถ้วนด้วยข้อมูลเชิงลึก ถ้าหนังสือ **เกมเศรษฐี** ในภาคแรกสร้างความประทับใจให้กับคุณมาแล้ว ย่อารอช้าที่จะเปิดอ่านหนังสือ **“52 สัปดาห์ 52 ทรัพย์สิน”** เล่มนี้ เพราะมีเนื้อหาเข้มข้นตอบโจทย์ผู้ที่ต้องการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จ โดยเนื้อหาแบ่งเป็นสองส่วน

เนื้อหาในส่วนแรก “การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในวันหยุด” ครอบคลุมเนื้อหาเกิรติการลงทุนที่เข้มข้น เช่น คนรวยซื้อบ้านได้มากกว่า 1 หลัง, No Money Down, ปลดล็อกความกลัว, การบริหารทรัพย์สิน, กำไรแฝงจากภาษี, การลงทุนคือกีฬาที่เล่นเป็นทีม, กลยุทธ์การลงทุน, รีไฟแนนซ์, แผนทางออก ฯลฯ

เนื้อหาในส่วนที่สอง ประกอบไปด้วย “เรื่องเล่าความสำเร็จ (Success Story)” ถึง 7 เรื่อง 7 สไตล์ ที่จะจุดไฟในตัวคุณให้ลุกขึ้นมาศึกษาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจัง เช่น “การตั้งเป้าหมายเพื่อสร้างทรัพย์สินให้คนที่คุณรัก, การลาออกครั้งสุดท้ายที่เปลี่ยนชีวิตไปตลอดกาล, ประสบการณ์ภาคสนามเครื่องพิสูจน์ว่า ความพยายามอยู่ที่ไหน ความสำเร็จอยู่ที่นั่น, ความมั่งคั่งเริ่มต้นที่ความคิด ความเชื่อ และการลงมือทำ, หลักคิดการสร้าง ความมั่งคั่งจากหนี้ดี และเรื่องราวการทำลายกำแพงความกลัวสู่การลงทุนครั้งแรกของชีวิต” การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้เปลี่ยนชีวิตพวกเขาแล้ว คราวนี้ถึงตาคุณบ้างแล้วละ

ขอขอบคุณ **คุณรัตนชัย บุญยิ่ง** ที่ได้ออกแบบปก **“52 สัปดาห์ 52 ทรัพย์สิน”** ออกมาได้สมบูรณ์และสวยงาม

อมรเทพ พันสิน

(Facebook Page : “บ้านเช่าหลังแรก”

www.amornthep.com

pamornth@gmail.com)

สารบัญ

SECTION 1: ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในวันหยุด.....11

1 : 1 ปี 52 ทรัพย์สิน.....	13
2 : ถือได้ตั้งค์ ขายได้กำไร.....	19
3 : รวยสูตรเย็น.....	29
4 : กลยุทธ์การลงทุน.....	35
5 : No Money Down.....	43
6 : คนรวยซื้อบ้านได้มากกว่า 1 หลัง.....	53
7 : การต่อรองราคาแบบ Win-Win.....	61
8 : ปลดล็อกความกลัว.....	71
9 : ขาดสติป ไม่ขาดใจ.....	77
10 : รายจ่ายแฝง MRTA.....	83
11 : ค่าใช้จ่ายในการถือครอง.....	91
12 : การคัดเลือกผู้เช่า และสัญญาเช่า.....	99
13 : การบริหารทรัพย์สิน.....	111
14 : รีไฟแนนซ์.....	119

15 : กำไรแฝงจากภาษี.....	125
16 : คนเฝ้าชุมทรัพย์.....	131
17 : แผนการออก.....	139
18 : การลงทุนคือกีฬาที่เล่นเป็นทีม.....	143

SECTION 2: 7 เรื่องเล่าความสำเร็จ- กรณีศึกษาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนชีวิต.....153

Success Story # 1: สร้างทรัพย์สินเพื่อลูกรัก.....	155
Success Story # 2: การลาออกครั้งสุดท้าย.....	167
Success Story # 3: ปมการอ่าน สู่เส้นทางการลงทุน.....	183
Success Story # 4: ประสบการณ์ภาคสนาม คอนโดมิเนียม 200 ห้อง.....	201
Success Story # 5: พลังแห่งความเชื่อ และการลงมือทำ.....	217
Success Story # 6: ก้าวเล็กๆ สู่การลงทุนคอนโดมิเนียมให้เช่าหลังแรก.....	233
Success Story # 7: สร้างความมั่งคั่งด้วยหนี้ดี.....	245

SECTION 1 :

.....

การลงทุน
อสังหาริมทรัพย์
ในวันหยุด



SEED



1:

1 ปี 52 ทรัพย์สิน

หลังได้บ้านเช่าหลังแรกเป็นของตัวเอง* (จากความช่วยเหลือของคุณพ่อ) ผมเริ่มต้นศึกษาเรื่องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจัง และแอบตั้งโจทย์เล็กๆ กับตัวเองว่า อยากเป็นเจ้าของทรัพย์สินให้เข้าสัก 10 แห่ง ค่อยๆ สร้างกระแสเงินสดไปเรื่อยๆ สะสมไปเรื่อยๆ ทอยผ่อนลดเงินต้น โปะบ้างในบางจังหวัด แล้วก็รีไฟแนนซ์เพื่อเพิ่มกระแสเงินสดทุกสามปี ประกอบกับค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นตามเวลา

ทำแบบนี้ไปสักสิบปี ผมน่าจะมี Passive Income จากฟาร์มอสังหาริมทรัพย์ของผมหลักแสนบาทต่อเดือนได้ไม่ยาก

ในตอนเริ่มต้นลงทุน ผมรับรู้สถิติการลงทุนที่จากคอร์สสัมมนาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศคอร์สหนึ่งว่า อัตราส่วนความสำเร็จในการลงทุนที่หาทรัพย์สินของคนทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งคนเริ่มต้นลงทุนใหม่ๆ นั้นอยู่ที่ 10:3

นั่นหมายถึง หากเราลงทุนในที่ไหนที่เราสนใจ เพื่อหาทรัพย์สินที่เหมาะสมกับเกณฑ์การลงทุนของเรา หาดูสัก 10 แห่ง จะเจอน่าสนใจและน่าลงทุนอย่างน้อย 3 แห่ง

* ใครอยากรู้ที่มาที่ไปของทรัพย์สินดังกล่าว หาอ่านได้ในหนังสือ เกมเศรษฐี ซึ่งเป็นภาคแรกของหนังสือเล่มนี้ครับ

แล้วก็ได้ผลครับ ผมเดินหาไปจนครบ 10 แห่งตามสูตร แต่ไม่เจอทรัพย์สินที่เข้าทาง หรือนำลงทุนเลยแม้แต่ชิ้นเดียว ที่แย่คือ ล่วงเลยไปจนถึงเคสที่ 17 ผมก็ยังไม่เจอทรัพย์สินที่ช้อยู่ดี มีแต่พวกที่ซื้อแล้วเป็นหนี้สินทั้งนั้น

ในช่วงนั้น ผมยังเป็นพนักงานประจำ ดังนั้น การจะออกมาเดินหา หรือนัดดูทรัพย์สินทุกวันไม่ใช่เรื่องง่าย เวลาว่างที่พอจะมีก็คือช่วงวันหยุดเสาร์อาทิตย์ เพียงสองวันเท่านั้น

เวลาก็มีน้อย แล้วยังทะเลาะได้ผลลัพธ์ไม่เข้าเป้าอีก ยอมรับตามตรงเลยว่า เล่นเอาท้อไปเหมือนกัน คิดดูง่าย ๆ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่เหมือนหุ้นนะครับ ที่คุณศึกษาข้อมูลส่วนใหญ่จากที่บ้านได้ อสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนที่ยังไงก็ต้องไปพื้นที่จริง และดูแต่ละครั้งก็ไม่ได้ดูแต่ตัวทรัพย์สินที่สนใจ ต้องไปดูพื้นที่โดยรอบ ชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวก และคู่แข่ง รวมไปถึงเทรนด์ต่างๆที่กำลังจะเกิดขึ้นในพื้นที่

เรียกว่า ถ้าดูกันให้ละเอียดจริงๆ วันหนึ่งเราดูทรัพย์สินได้ไม่กี่แห่งก็เหนื่อยแล้วครับ ยิ่งดูสะสมไปสัก 17 ที่แล้วยังไม่เจอ ยิ่งเหมือนเทน้ำราดกองไฟที่ใกล้มอดเลยทีเดียวนะ คำถามที่ว่า **“หรืออสังหาริมทรัพย์นี้จะไม่ใช้เรา”** ผุดขึ้นอยู่ในหัวตลอดเวลา

คนเราเวลาเป้าหมายมันไม่ชัดก็มักเป็นแบบนี้ การลงมือทำมันก็จะปะทะปะทะ ไร้ทิศทาง ไม่รู้ว่าอะไรคือแก่นของงาน อะไรคือเนื้องาน และนั่นยังทำให้เราท้อได้ง่าย

บทสรุปที่สวยงามของการทำงานในรอบแรกก็คือ **“ถ้าคุณลงมือทำอะไรสักอย่างแบบคนไม่สำเร็จเขาทำกัน ทำอะไรมันก็ไม่ใช้เราทั้งนั้นแหละ”**

หลังจากมานั่งทบทวนพบความจริงที่ทำให้ตาสว่างว่า ผมยึดติดกับสูตรสำเร็จ 10:3 มากเกินไป จนทำให้การเดินดูทรัพย์สินแต่ละเคสไม่มีโฟกัส คิดมากเกินไป เอาว่า ทำให้ครบแล้วเดี๋ยวได้เอง ซึ่งไม่จริงเลย

17 เคสที่ผ่านไป หลายเคสเป็นทรัพย์สินที่ไม่ต้องลงพื้นที่ก็รู้ว่าไม่ได้ ค่าเช่าปรี่เงินผ่อนเสียขนาดนั้น งานที่ควรทำบนโต๊ะได้ ก็ไม่ทำให้เรียบร้อยเสียก่อน คิดแต่ว่าไปดูเยอะๆ จะได้ประสบการณ์เพิ่ม มาถึงตรงนี้ แสงสว่างในสติปัญญาก็พลันสว่างวาวขึ้นมาอีกครั้ง

“จะเรียกสิ่งใดว่าเป็นประสบการณ์นั้น ต้องดูด้วยว่า มันทำให้เราฉลาดขึ้นหรือเปล่า ถ้าได้มันมาแล้วใจเหมือนเดิม ไม่เรียกว่าประสบการณ์”

แทนที่จะกรองข้อมูลก่อน แล้วลงพื้นที่เฉพาะทรัพย์สินที่ค่าเช่ามากกว่าเงินผ่อน ผมกลับเดินดูมันมั่วไปหมด คิดง่ายๆ แค่มั่นคนเช่าแล้วจะเป็นทรัพย์สินที่ดี ทำงานได้แต่ปริมาณ แต่ไร้คุณภาพ

หลังจากได้นั่งทบทวนการลงทุนของตัวเองจนตกผลึก ผมเริ่มปรับวิธีทำงานของตัวเองใหม่ ดังนี้

1. ช่วงวันจันทร์-ศุกร์ ค้นหาทรัพย์สินคุณภาพ เพื่อเก็บไว้ลิสต์ในการลงพื้นที่

หลักคิดง่ายๆ ของคำว่า “ทรัพย์สินคุณภาพ” ก็คือ ทรัพย์สินที่เก็บค่าเช่าได้มากกว่าเงินผ่อนสักเล็กน้อย (อย่าลืมนะ ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่รออยู่อีก เช่น ค่าส่วนกลาง และประกันภัย เป็นต้น)

ยกตัวอย่างเช่น หากหมายตอยากลงทุนคอนโดมิเนียมห้องหนึ่ง ราคา 2 ล้านบาท คอนโดมิเนียมห้องนั้นก็ควรเก็บค่าเช่าได้อย่างน้อย 14,000 บาท หากต้องกู้เงินจากธนาคารมาซื้อในอัตราดอกเบี้ย 7 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลา 30 ปี แบบนี้เป็นต้น

การคำนวณหาอัตราผ่อนชำระเงินกู้

กรณีกู้เงิน 2,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 7 เปอร์เซ็นต์/ปี
ระยะเวลา 30 ปี

คิดเป็นเงินผ่อน (monthly payment) 13,300 บาท/เดือน

ที่มา: www.fncalculator.com

<

Compare Refinance Advanced

Loan Amount

2,000,000

Calc

Interest Rate

7

% per year

Loan Term

30

Years

Months

Extra Payment Per Month

Reset

Calculate

Monthly Payment:

13,306.05

Total Payment:

4,790,178.00

Total Interest:

2,790,178.00

Email

Amortization

2. หนึ่งปีต่อจากนี้ ผมจะลงพื้นที่ดูสังหาริมทรัพย์ในช่วงวันเสาร์-อาทิตย์ สัปดาห์ละ 1 แห่ง

ถ้าหนึ่งปีมี 52 สัปดาห์ ผมก็จะใช้เวลาช่วงสบายๆ วันเสาร์ (หรือวันอาทิตย์) เดินทางดูทรัพย์สินคุณภาพทุกสัปดาห์ ตั้งโจทย์ง่ายๆ กับตัวเองว่า “ถ้าดูไม่ครบ 52 แห่ง ไม่เลิก”

ที่สำคัญก็คือ **ต้องดูเป็นประจำทุกสัปดาห์ เพื่อรักษาวินัยการลงทุน**

เรื่องไม่น่าเชื่อก็คือ พอเราเปลี่ยนโฟกัส เปลี่ยนเนื้อหา งาน การลงพื้นที่ในแต่ละครั้งได้นำได้เนื้อมากขึ้น เจอทรัพย์สินใกล้เคียงโอกาสลงทุนมากขึ้น และที่สำคัญ เราเก่งขึ้น ประเมินคุณภาพทรัพย์สินได้เร็วขึ้นและไวขึ้น

สิ่งที่ผมลงไปดูในแต่ละครั้ง ไม่ใช่แค่ทรัพย์สินที่เราสนใจ แต่เราได้ไปดูตลาดโดยรอบด้วยว่า คนแต่ละกลุ่มเลือกที่พักอย่างไร อะไรคือปัจจัยสำคัญในการ

เลือกห้องเช่าของพวกเขา คู่แข่งเป็นอย่างไร แบบไหนที่คนเช่ากันเต็ม และแบบไหนที่คนไม่เลือกเช่า

พูดแบบเฉลยข้อสอบกันเลยก็คือ “สุดท้ายแล้ว ผลลัพธ์ของการลงทุนไม่ได้ขึ้นกับทรัพย์สินที่มีอยู่ในตลาด แต่มันขึ้นอยู่กับความเป็นนักลงทุนที่ดีในตัวคุณต่างหาก”

สุดท้ายเมื่อไปถึงเคสที่ 20 ผมก็ได้พบบ้านเช่าที่ลงทุนได้ และได้เป็นเจ้าของมันในที่สุด

ฟังเรื่องของผมแล้ว หลายคนอาจจะท้อ เพราะกว่าจะได้ทรัพย์สินแรกที่มาและลงทุนด้วยตัวเอง ก็ต้องดูทรัพย์สินถึง 20 แห่ง แต่สิ่งที่ผมอยากจะบอกก็คือ 20 แห่งนั้นไม่เยอะเลย สำหรับประสบการณ์ที่จะทำให้เราลงทุนต่อได้อีกเป็นสิบๆ แห่ง และที่สำคัญ “*ปลามักว่ายอยู่รวมกันเป็นฝูง*” เมื่อคุณเจอทรัพย์สินที่ลงทุนได้ ทรัพย์สินต่อไปก็มักจะอยู่ใกล้ๆ กันกับแห่งแรกที่เรารู้จักนั่นเอง

1 ปีลงพื้นที่ 52 ทรัพย์สิน อาจไม่ใช่อะไรที่ง่าย แต่รับรองได้เลยว่า ค่ำค่ากับความพยายามแน่นอนครับ โดยเฉพาะคนที่มุ่งหวังอยากเป็นนักลงทุนมืออาชีพ และสร้างความมั่งคั่งจากทรัพย์สินให้เข้า

ว่าแล้ว เริ่มต้นสุดสัปดาห์นี้กันเลยนะครับ





2:

ถือได้ดั่งค์ ขายได้กำไร

ก่อนเข้าสู่เนื้อหาเชิงลึก และรายละเอียดต่อจากในภาคแรก ผมขออนุญาต ทบทวนทำความเข้าใจ หลักคิดและวิธีการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าใจเบื้องต้นกันก่อน

เรื่องแรก และถือเป็นเรื่องสำคัญที่สุด ที่คุณในฐานะนักลงทุนต้องจำให้ขึ้นใจ ทุกครั้งที่จะตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินให้เข้าใจใดๆ ก็ตาม นั่นคือ ทรัพย์สินที่เรา กำลังจะตัดสินใจซื้อนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ **“ถือได้ดั่งค์ ขายได้กำไร”**

ถือได้ดั่งค์

ถือได้ดั่งค์ หมายถึง เมื่อคำนวณกระแสเงินสดสุทธิในขั้นตอนสุดท้าย (ค่าเช่า - ค่าใช้จ่าย - เงินผ่อน) **ต้องได้กระแสเงินสดที่เป็นบวก** จะบวกมากหรือน้อยไม่เท่ากัน ข้อสำคัญคือ ยังไงต้องเป็นบวกไว้ก่อน

ในขั้นตอนนี้ ราคาซื้อที่เราตกลงกับผู้ขาย และการจัดไฟแนนซ์เพื่อขอกู้ยืมเงินมาลงทุน ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดว่า เราจะถือทรัพย์สินนั้นแล้วได้ดั่งค์หรือไม่

ขายได้กำไร

หลักการสำคัญที่จะช่วยให้เราทำได้ หากวันหนึ่งเราตัดสินใจขายทรัพย์สินออกไป ก็คือ **การทำได้ตั้งแต่ตอนที่ซื้อ** (หรือกำไรเมื่อซื้อ) ซึ่งโดยพื้นฐานแล้วหมายถึง การซื้อในราคาถูกลงกว่า หรือมีส่วนลดจากราคาตลาด เปรียบได้กับการทำได้ทันทีที่ลงทุน

ประกอบกับเมื่อถือครองไปนานเข้า ราคาของทรัพย์สินที่เราซื้อก็จะเพิ่มขึ้นตามเงินเฟ้อและการเติบโตของทำเลที่ตั้ง ก็จะช่วยสร้างกำไรให้เพิ่มมากขึ้น เมื่อถึงจังหวะที่ต้องขายออกไปตามแผนการลงทุนของเรา



ลองมาพิจารณาตัวอย่างการลงทุนจริงกันสักหนึ่งตัวอย่าง เพื่อให้เห็นภาพชัดเจน และทำความเข้าใจได้มากยิ่งขึ้นครับ

ตัวอย่าง กรณีศึกษา คอนโดมิเนียม ABC เฟส 1 ห้องนอน ขนาด 50 ตารางเมตร อายุ 5 ปี ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบชุด วิวภูเขา ทำเลร่มรื่น อยู่ใกล้ร้านค้า 7-Eleven และใกล้แหล่งคมนาคม เดินทางสะดวก ขายพร้อมผู้เช่าชาวญี่ปุ่นที่มาทำงานในเมืองไทย

ราคาขาย 2,200,000 บาท เก็บค่าเช่าได้อยู่ที่ 18,000 บาทต่อเดือน ค่าส่วนกลาง 30 บาทต่อตารางเมตร (ผู้ปล่อยเช่ารับผิดชอบ) ส่วนค่าประกันภัยเป็นหน้าที่ของผู้เช่า



▲ คอนโดมิเนียม ABC เฟส 1 ห้องนอน ขนาด 50 ตารางเมตร

STEP 1: ประเมินราคาซื้อที่เหมาะสม

$$\begin{aligned}\text{ราคาซื้อที่เหมาะสม} &= \frac{\text{กำไรจากการดำเนินการ (NOI)}^1}{\text{อัตราผลตอบแทนที่ต้องการ}} \\ &= \frac{(\text{รายได้} - \text{ค่าใช้จ่าย})}{\text{อัตราดอกเบี้ยเงินกู้}^2} \\ &= \frac{(18,000 - (50 \times 30)) \times 12}{0.075} \\ &= 2,640,000 \text{ บาท}\end{aligned}$$

ทางผู้ขายประกาศขายไว้ 2,200,000 บาท แต่ประเมินราคาตามความสามารถในการทำกำไรแล้ว อยู่ที่ 2,640,000 บาท ดังนั้น ทรัพย์สินชิ้นนี้มีโอกาสซื้อลงทุนได้ เรียกได้ว่า มีส่วนลดยู่ในตัวเมื่อเทียบกับมูลค่า แต่ถ้าจะให้ดี ก่อนตกลงซื้อขายขอส่วนลดกันอีกสักที (ต่อไปสัก 2 ล้านบาท) เพื่อได้อีก ก็ยังกำไรเข้าไปอีก และเป็นกำไรตั้งแต่ซื้อเลยด้วย

STEP 2: จัดหาเงินลงทุน โดยใช้หลักกู้ 100 เปอร์เซนต์ ก่อนเป็นทางเลือกแรก

จากกรณีศึกษาที่กล่าวมา สมมติว่าต่อรองอย่างไรผู้ขายก็ไม่ยอมลดราคา และยืนยันราคาที่จะขายที่ 2,200,000 บาท ดังนั้น หากเรากู้ยืมเงินทั้งร้อยเปอร์เซนต์เพื่อซื้อทรัพย์ดังกล่าว จะทำให้มีภาระผ่อนชำระประมาณ 15,400 บาทต่อเดือน³

¹ NOI = Net Operating Income

² ในขั้นนี้ สมมติผู้ลงทุนกำหนดอัตราผลตอบแทนที่ต้องการขั้นต่ำ เท่ากันพอดีกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

³ เราสามารถคำนวณอัตราผ่อนชำระต่อเดือนได้เอง โดยใช้แอปพลิเคชัน EZ Financial Calculators สำหรับท่านที่ใช้ iOS และ Financial Calculators สำหรับท่านที่ใช้ Android

Loan Amount	2,200,000	Calc
Interest Rate	7.5	% per year
Loan Term	30 Years	Months
Extra Payment Per Month		
Reset Calculate		
Monthly Payment:	15,382.72	
Total Payment:	5,537,779.20	
Total Interest:	3,337,779.20	
Email Amortization		



ดังนั้น กระแสเงินสดต่อเดือนที่เราจะได้รับ จะเท่ากับ 18,000 (ค่าเช่า) - 1,500 (ค่าส่วนกลาง) - 15,400 (เงินผ่อน) = กระแสเงินสดบวก 1,100 บาทต่อเดือน ซึ่งถือว่ากรณีนี้ลงทุนได้ เพราะ ถือแล้วได้ตั้งค์ ครับ

แต่ถ้าหากกู้ 100 เปอร์เซนต์ แล้วกระแสเงินสดติดลบ ก็ให้ปรับสัดส่วนการกู้ยืมเป็น 90 ถึง 95 เปอร์เซนต์ (ดาวน์ 5 ถึง 10 เปอร์เซนต์) ถ้าปรับแล้วกระแสเงินสดเป็นบวกก็โอเค เลือกลงทุนได้ แต่ถ้ายังติดลบ ก็ให้ทิ้งทรัพย์สินนั้นแล้วมองหาทรัพย์สินอื่นแทน เพราะถ้าดาวน์เกิน 10 เปอร์เซนต์ ถือว่าใช้เงินตัวเองมากเกินไป ไม่น่าลงทุนแล้วครับ

STEP 3: คำนวณค่าธรรมเนียมในการซื้อ

โดยเงื่อนไขปกติ ถ้าหากไม่มีการตกลงกันเป็นอย่างอื่นใน สัญญาจะซื้อจะขาย ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นดังนี้

- ค่าโอนกรรมสิทธิ์ 2 เปอร์เซ็นต์ เป็นภาระของทั้งผู้ซื้อและผู้ขายคนละครึ่ง (คนละ 1 เปอร์เซ็นต์)
- ภาษีเงินได้จากการขาย ค่าอากรแสตมป์ (หรือภาษีธุรกิจเฉพาะอย่างใดอย่างหนึ่ง*) เป็นหน้าที่ของผู้ขาย
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนทรัพย์สิน 1 เปอร์เซ็นต์ เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อ

ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <http://rdsrv2.rd.go.th/landwhit/>

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม (ค่าโอน)

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
(หัก ณ ที่จ่าย)

2% ของราคาประเมินกรมที่ดิน

ตามเกณฑ์สรรพากร

ค่าอากรแสตมป์

0.5% ของราคาขายหรือราคาประเมิน
แล้วแต่รายใดสูงกว่า

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

3.3% ของราคาขายหรือราคาประเมิน
แล้วแต่ว่ารายใดสูงกว่า

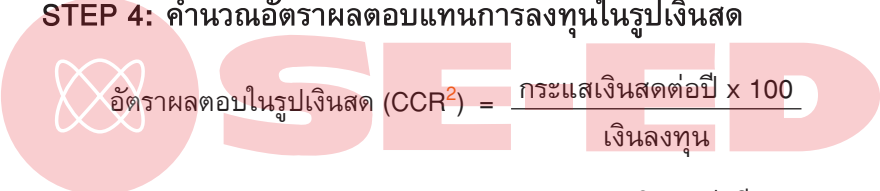
* ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว จะได้รับ
ยกเว้นค่าอากรแสตมป์

* กรณีถือครองทรัพย์สินเกิน 5 ปี หรือมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เสียแต่ค่าอากรแสตมป์เพียงอย่างเดียว แต่หากถือครองไม่ถึง 5 ปี หรือมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่ถึงปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และยกเว้นค่าอากรแสตมป์

โดยส่วนตัวแล้ว ผมไม่ค่อยชอบให้ผู้ขายผลภาระค่าใช้จ่ายเรื่องการโอน และภาษีต่างๆ มาให้ เว้นแต่จะมีส่วนลดจากราคาทรัพย์สินมากพอ ตรงนี้เราสามารถประเมินแบบเร็วๆ ได้ครับ ผมเองก็ใช้วิธีประเมินคร่าวๆ เอาเหมือนกัน

ยกตัวอย่าง กรณีศึกษาของเรา ผมตีกลมๆ ว่า เราต้องเตรียมเงินไว้สัก 2 เปอร์เซ็นต์ (1 เปอร์เซ็นต์เป็นค่าธรรมเนียมการโอน + 1 เปอร์เซ็นต์เป็นค่าจดจำนอง) ของจำนวนเงิน 2,200,000 บาท หรือเท่ากับ 44,000 บาท ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ค่าใช้จ่ายอาจน้อยกว่านี้ เพราะค่าธรรมเนียมการโอนนั้น คิดจากราคาประเมินกรมที่ดิน¹ ไม่ได้คิดจากราคาซื้อขาย ซึ่งโดยปกติแล้วมักมีราคาต่ำกว่าราคาซื้อขาย

STEP 4: คำนวณอัตราผลตอบแทนการลงทุนในรูปเงินสด


$$\begin{aligned}\text{อัตราผลตอบแทนในรูปเงินสด (CCR)}^2 &= \frac{\text{กระแสเงินสดต่อปี} \times 100}{\text{เงินลงทุน}} \\ &= \frac{\text{กระแสเงินสดต่อปี} \times 100}{(\text{เงินดาวน์} + \text{ค่าธรรมเนียมซื้อขาย} + \text{ค่าตกแต่งซ่อมแซม})} \\ &= \frac{(+1,100 \times 12) \times 100}{(0 + 44,000 + 0)} \\ &= 30\%\end{aligned}$$

¹ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ให้บริการสอบถามราคาประเมินทางโทรศัพท์ หมายเลข 0-2142-2465, 0-2142-2466 และ 0-2142-2467 โดยทางผู้สอบถามต้องเตรียมข้อมูลสำคัญ เช่น โฉนดที่ดิน ประเภทและอายุสิ่งปลูกสร้าง หรือชื่อโครงการอาคารชุด เป็นต้น

² Cash on Cash Return

โดยปกติ ผมกำหนดเกณฑ์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปเงินสดไว้ที่ระดับประมาณ 20 เปอร์เซ็นต์ เพราะเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนอื่นๆ เช่น พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ให้ผลตอบแทน 3 ถึง 5 เปอร์เซ็นต์ หุ่นให้ผลตอบแทนเฉลี่ยระยะยาว 10 เปอร์เซ็นต์ ฯลฯ ผมเลยมองว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากเงินกู้สูงพอสมควร ดังนั้น ผลตอบแทนที่ได้ก็ไม่ควรต่ำกว่าระดับ 10 เปอร์เซ็นต์ โดยเราอาจเผื่อค่าชดเชยความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอีกสักหน่อยเป็น 12 ถึง 15 เปอร์เซ็นต์ ก็จะพอยอมรับและลงทุนได้

อย่างไรก็ดี เรื่องเกณฑ์นี้ แล้วแต่บุคคลละครับ จะยึดตามเกณฑ์ของผม หรือจะกำหนดแนวทางการลงทุนของตัวเองก็ได้

ทั้งหมดที่เล่ามานี้คือ แนวคิด “ถือได้ตั้งค์ ขายได้กำไร” ซึ่งถือเป็นหลักเกณฑ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าที่อยากให้นักลงทุนทุกท่านยึดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกซื้อทรัพย์สินเข้าพอร์ต

นอกจากแนวคิดพื้นฐานดังที่กล่าวมาแล้ว ในบางกรณี เราอาจสบโอกาสพิเศษในการลงทุนที่เรียกว่า การลงทุนแบบไม่ต้องใช้เงินตัวเองเลย หรือในบางกรณี อาจถึงขั้นมีเงินก้อนหนึ่งกลับมาเป็นของแถม สำหรับใช้ลงทุนในทรัพย์สินต่อๆ ไปได้ด้วย เรียกว่า “ซื้อได้เงิน ถือได้ตั้งค์ ขายได้กำไร” หรือกำไรสามต่อกันเลยทีเดียว

ผลตอบแทนการลงทุนแบบพิเศษนี้ มักเกิดจากการที่ราคาประเมินของธนาคารสูงกว่าราคาขายพอสมควร จนเกิดส่วนต่างตอนกู้ยืมเงิน ถ้าฟังแล้วงง ขออนุญาตยกตัวอย่างให้เห็นภาพดังนี้

ตัวอย่าง จากกรณีคอนโดมิเนียมของเราที่ประกาศขาย 2,200,000 บาท สมมติธนาคารประเมินให้ 2,500,000 บาท* โดยให้กู้แค่ 90 เปอร์เซ็นต์ของราคาขายหรือราคาประเมิน แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า

* โดยส่วนตัว ผมมักใช้วิธีสอบถามนิติบุคคลก่อนยื่นกู้กับทางธนาคารว่า ห้องล่าสุดที่ซื้อขายกันนั้น ราคาเท่าไร ผู้ซื้อยื่นกู้ธนาคารอะไร และธนาคารประเมินให้เท่าไร ข้อมูลแบบนี้มีประโยชน์ครับ ลองทำดู

ในกรณีที่ราคาขายเท่ากับราคาประเมิน คือ 2,500,000 บาท หากธนาคารให้กู้ 90 เปอร์เซ็นต์ ก็จะเท่ากับ $0.90 \times 2,500,000 = 2,250,000$ บาท ซึ่งหากหักให้ผู้ขาย 2,200,000 บาท ก็ยังเหลือเงินอีก 50,000 บาท (เผื่อค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมได้)

จากกรณีตัวอย่างนี้ งงใช่ไหมครับว่า แล้วอยู่ๆ เราจะไปเพิ่มราคาขายขึ้นไปเป็น 2,500,000 บาทได้อย่างไร และทำแบบนั้นทำไม เพราะถ้าทำแบบนั้น เราก็ซื้อแพงขึ้นนะสิ

คำตอบคือ **ราคาขายมันเป็นตัวเลขในเอกสาร** ซึ่งปรับเปลี่ยนได้ครับ บริษัทขายบ้าน เวลาอยากช่วยลูกค้าที่ไม่มีเงินสดวัน ก็ใช้วิธีนี้กันทั้งนั้น ธนาคารเองก็รู้ ไม่ใช่ไม่รู้ แต่เขาดูแล้วว่า ผู้กู้มีปัญญาส่งหากู้เต็ม 100 เปอร์เซ็นต์ หรือ No Money Down

ประเด็นที่ผมอยากจะฝากก็คือ การกู้ยืมเงินแล้วทำให้ซื้อได้เงิน (มีเงินเหลือจากการกู้) อาจไม่ใช่เรื่องดีเสมอไป เพราะถ้าหากได้เงินมา แต่สุดท้ายแล้วทำให้ทรัพย์สินที่เราซื้อมานั้น “ถือแล้วไม่ได้ดั่งค์” ก็ไม่ถือเป็นการลงทุนที่ดี

เบื้องต้นที่ถูกต้องคือ “ถือได้ดั่งค์ ขายได้กำไร” แต่หากซื้อแล้วได้เงินมาด้วย ค่อยถือเป็นโบนัสไปครับ



"อย่าเพิ่งเริ่มลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จนกว่าจะอ่านหนังสือเล่มนี้จบ"

52 สัปดาห์ 52 ทรัพย์สิน เป็นภาคต่อการลงทุนจากหนังสือขายดี

"เกมเศรษฐี : ลงทุนให้รวย ด้วยอสังหาริมทรัพย์"

ด้วยเนื้อหาเชิงลึกที่เข้มข้น จากประสบการณ์การลงทุนจริงนับสิบปี

กลั่นออกมาเป็นบทเรียนสำคัญที่นักลงทุนทุกคนต้องรู้

พร้อมด้วยตัวอย่างความสำเร็จที่แบ่งปันเป็นเรื่องราวเล่า (Success Story)

เพื่อสร้างแรงบันดาลใจให้ทุกคนที่ฝันอยากเป็นนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์

สิ่งที่คุณจะได้เรียนรู้จาก 52 สัปดาห์ 52 ทรัพย์สิน

- การสร้างทรัพย์สินให้เข้า โดยใช้เงินของคนอื่น
- กลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์รูปแบบต่างๆ
- การบริหารทรัพย์สินหลังซื้อครอบครอง
- เทคนิคทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า
- สิทธิประโยชน์ทางภาษี และค่าใช้จ่ายหลังครอบครอง
- การสร้างทีมลงทุนที่จะช่วยให้คุณรวยขึ้น
- การสร้างแผนการออก (Exit Plan)



www.se-ed.com



sbc.fans

ISBN 978-616-08-2253-9



9 786160 822539

220 บาท

บริหารธุรกิจ-การลงทุนส่วนบุคคล