

# ปลดหนี้ได้



เพราะธุรกิจ

# อสังหาฯ

มนุษย์ เงินเดือน  
ก็ทำอสังหาริมทรัพย์ได้

**Step by step**

สร้างตัวได้ ปลดหนี้ได้  
จากประสบการณ์ของ  
พ.ต.ท.วิศณุ แปะยาแก้ว





## BOOK & DIGITAL

สนับสนุนให้คนไทย  
มีชื่อบนปกหนังสือ  
มีคอร์สสอนผ่านออนไลน์  
แบ่งปันความรู้  
ขับเคลื่อนประเทศไทย



 สำนักพิมพ์ 7D Book & Digital

# ปลดหนี้ได้ เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

มนุษย์เงินเดือนก็ทำสังหาริมทรัพย์ได้

พ.ศ.ก.วิศกนุ แปงยาแก้ว

ราคา 295 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ.2558 ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งตัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ดัดแปลงวีดิทัศน์ หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

วิศกนุ แปงยาแก้ว.

ปลดหนี้ได้ เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มนุษย์เงินเดือนก็ทำสังหาริมทรัพย์ได้.-- กรุงเทพฯ : เซเว่นตี บুক, 2566. 280 หน้า.

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์. 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN 978-616-275-997-0

ประธานบริหาร

บรรณาธิการอำนวยการ

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

บรรณาธิการ

กองบรรณาธิการ

เลขานุการกองบรรณาธิการ

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิดิทัศน์

เครดิตภาพประกอบ

ธวัชชัย พิซผล

ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิซผล

สหวิทย์ เฉลิมชัยวัฒน์

ณัฐริกา หลิมไทยงาม ฐานิต ดงหงษ์ ศุภธิดา รัสพันธ์

กุลนิภา บุตรลุน

ณัฐนันท์ ไจรินทร์ / สุทัศน์ สุขแก้ว

Design by Freepik นครินทร์ อรชร

ภูมิใจสร้างสรรค์โดย

สำนักพิมพ์ เซเว่นตี บুক

ในเครือบริษัท เอ็ดดูเคชั่น ไมนด์ โกลด์ มัลติมีเดีย จำกัด

269/1 ซอยลาดพร้าว 101 ถนนลาดพร้าว

แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2023-2229

พิมพ์ที่

ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี แอนด์ เอ็น บุก

82 ซอยพุทธบูชา 44 ถนนพุทธบูชา

แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพฯ 10140

จัดจำหน่ายโดย

บริษัท อมรินทร์ บุก เซ็นเตอร์ จำกัด

108 หมู่ที่ 2 ถนนบางกรวย-จตุรนต์

ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130

โทรศัพท์ 0-2423-9999 โทรสาร 0-2499-9222

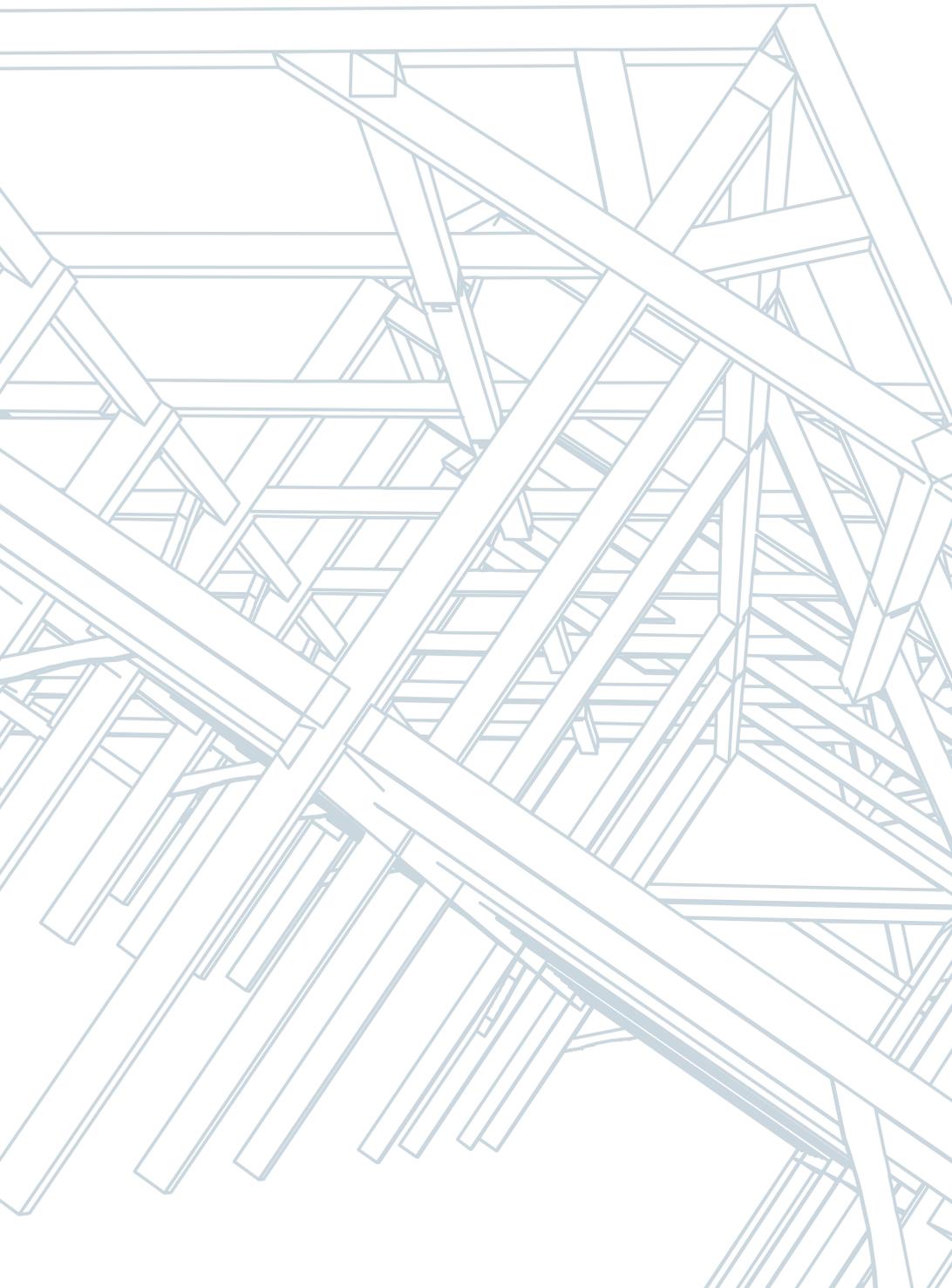
Homepage : <http://www.naiin.com>

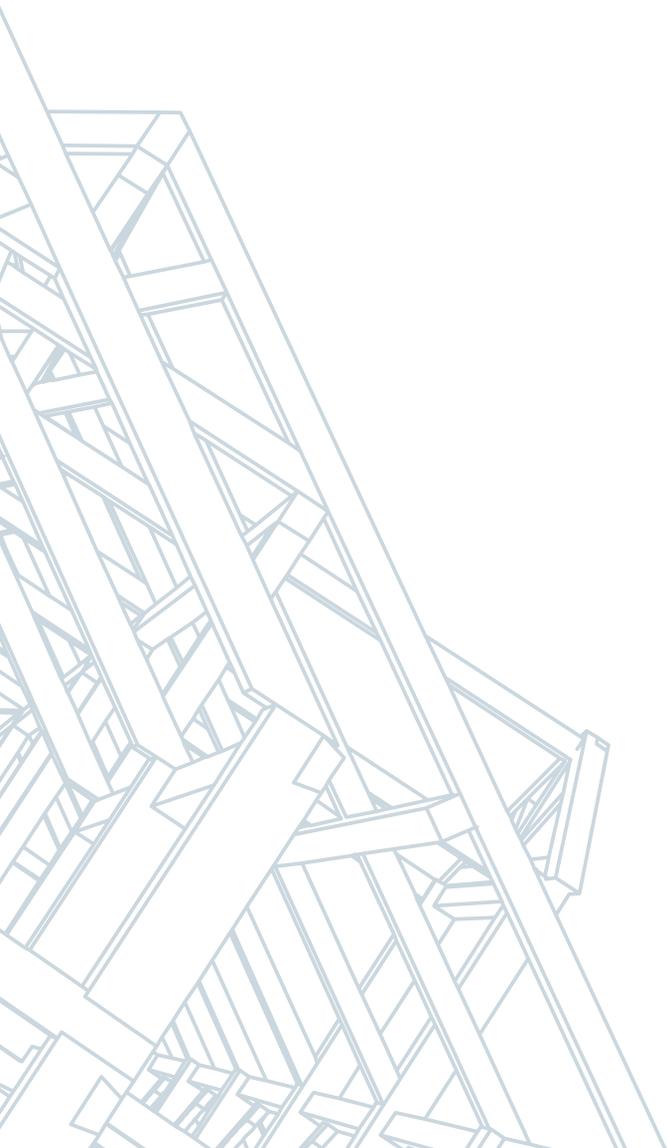


ปลดหนี้ได้

เพราะธุรกิจอสังหาฯ

มนุษย์เงินเดือนก็ทำอสังหาริมทรัพย์ได้





# [ คำนำสำนักพิมพ์ ]

วิธีเดียวที่จะนำพาผู้คนให้พ้นจากพวงหนามทางการเงิน นั่นคือ ต้องรู้ฐานะที่แท้จริงของตนเองด้วยการทำบัญชีให้รู้หนี้สิน ทรัพย์สิน และสภาพคล่อง ถ้ามีหนี้มากก็ต้องตัดทิ้งบางตัว รวมถึงการเจรจาชำระหนี้ และลดค่าใช้จ่าย เพื่อให้รายจ่ายประจำลดลง

ขั้นตอนนี้ “หิน” และ “โหด” อะไรที่ขายได้ก็ต้องตัดใจขาย แต่จงท่องคาถานี้ไว้ “ไม่ตายก็หาใหม่ได้”

แต่ทางออกที่สำคัญที่สุด คือ “การหารายได้เพิ่ม”

คนส่วนมากอยากหารายได้เพิ่ม แต่กลับไปลงทุนกับสิ่งที่ไม่จริง ผลลัพธ์ก็คือ “หนีเสือปะจระเข้”

“คุณวิศณุ แปะยาแก้ว” เป็นข้าราชการ เป็นนายตำรวจที่หลายคนมองว่าน่าจะประสบปัญหาทางการเงินยาก

แต่ด้วยรายได้จำกัดบวกกับความรับผิดชอบต่อครอบครัว จึงต้องพบกับ “กั๊ก” ทางการเงิน

คุณวิศณุจึงหาทางออกด้วยการสร้างรายได้เพิ่ม  
จาก “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์”

เริ่มต้นที่ลงเรียนหลักสูตรการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
แล้วลงมือทำด้วยตัวเอง

เมื่อโครงการสำเร็จ เขาก็กลายเป็นผู้ที่มี “อิสรภาพ  
ทางการเงิน”

ผมจึงขอให้คุณวิศณุเขียนหนังสือเล่มนี้ และหวัง  
ว่าประสบการณ์จากตัวจริงที่มาเล่าเรื่องราวทั้งถูกผิด  
ในการลงทุนจะทำให้ผู้ที่ได้อ่านหนังสือเล่มนี้สามารถใช้  
ความรู้และประสบการณ์ที่คุณวิศณุถ่ายทอดออกมา  
นับ 1 สร้างชีวิตใหม่ได้ และสำเร็จได้ในเวลาที่กำหนด

ครูพี่ม้อค ธวัชชัย พีชผล  
สำนักพิมพ์ 7D Book & Digital

## [ คำนำผู้เขียน ]

“

ผมอยากให้ข้าราชการทุกคน  
ได้รับเงินเดือนทุกบาท ไม่ใช่เมื่อถึง  
สิ้นเดือนถูกหักหนี้จนเหลือไม่ก็บาท  
เช่นที่เป็นอยู่

”

นั่นเป็นคำกล่าวที่เป็นแรงผลักดันให้ผมลุก  
ขึ้นมาเขียนหนังสือเล่มนี้ เห็นได้ว่าการดำเนินชีวิต  
ในยุคปัจจุบัน หลีกเลียงไม่ได้ที่จะก่อหนี้ สร้างภาระ  
หนี้สินทางครัวเรือน นำเงินในอนาคตมาใช้จ่าย จน  
ลืมนึกไปว่า เมื่อไรถึงจะปลดหนี้ได้เสียที

ผมเป็นมนุษย์เงินเดือนคนหนึ่ง ตั้งหน้า  
ตั้งตาทำงานประจำอย่างเต็มที่เต็มกำลังความ  
สามารถ เรียนจบ รับราชการ สร้างฐานะ สร้าง  
ครอบครัว เหมือนคนปกติทั่วไป

เวลา 15 ปีที่รับราชการ ผมมุ่งมันใส่ใจ  
ทำงานประจำตามที่ได้ร่ำเรียนมา ทำงานดูแล  
ครอบครัว ผ่อนบ้าน ผ่อนรถยนต์ ผ่อนบัตรเครดิต  
มารู้สึกตัวอีกทีก็ตอนที่เงินเดือนเหลือเข้าบัญชีใน  
แต่ละเดือนลดน้อยลงทุกๆ เดือน

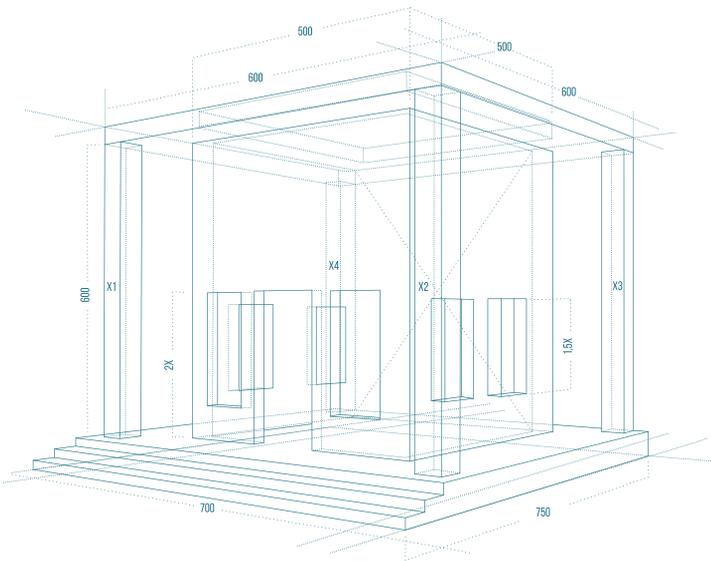
ด้วยเงินเดือนที่ถูกหักค่าใช้จ่ายจากภาระ  
หนี้สินต่างๆ เป็นประจำ ทำให้รายได้บางเดือนไม่  
เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน โดยที่ไม่รู้ว่า  
ตนเองจะปลดหนี้ได้เมื่อไร ถึงจะได้รับเงินเดือน  
เต็มทุกบาททุกสตางค์จากงานประจำที่ทำอยู่

ทำให้ผมคิดสู้ด้วยการหารายได้ช่องทางที่สองควบคู่ไปกับการทำงานประจำ เพื่อปลดพันธนาการทางด้านหนี้สินให้เป็น 0 และเริ่มต้นวางแผนสร้างความมั่นคงทางการเงินต่อไปในวันข้างหน้า เพื่อให้ถึงเป้าหมายการมีอิสรภาพทางการเงินในอนาคต

นี่จึงเป็นเหตุผลที่ผมได้เริ่มเรียนรู้เรื่องการลงทุน การวางแผนทางการเงิน ศึกษาหาความรู้ เข้าคอร์สอบรมสัมมนา และลงมือทำด้วยตนเอง วางเป้าหมายเพื่อปลดหนี้ในระยะเวลา 1-3 ปี และเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นคำตอบ



โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีช่องทางที่  
หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนซื้อที่ดินมาขาย  
นายหน้าค้าที่ดิน ทำบ้านปล่อยเช่า ทำคอนโด ปล่อย  
เช่า สร้างบ้านขาย หรือลงทุนในที่ดินเกษตรกรรม



ตามความสนใจ ความถนัด ตามสไตล์ของ  
แต่ละท่าน หมั่นศึกษาและเรียนรู้จากผู้ประสบ  
ความสำเร็จมาก่อน แล้วเริ่มลงมือทำด้วยตนเอง  
ซึ่งผมได้ทำมาแล้ว

---

หนังสือเล่มนี้ ผมจึงเขียนขึ้นเพื่อเป็นการบอกเล่าประสบการณ์ตรงจากการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ของผม และเป็นกำลังใจให้กับมนุษย์เงินเดือนหรือผู้ที่ทำงานประจำ ลูกขึ้นต่อผู้กับหนี้ ปลดหนี้ให้เป็น 0 ด้วยตนเอง เดินหน้าสร้างความมั่นคงทางการเงินในอนาคต ผู้การมีอิสรภาพทางการเงิน เกษียณทางการเงิน และมีความสุขในการดำเนินชีวิตต่อไปครับ

พ.ต.ท.วิศณุ แปะยาแก้ว

---



# สารบัญ

## บทที่ 1 เรียนรู้ชีวิต 22

รู้จักตนเอง “ค้นหาตัวตน”

## บทที่ 2 มนุษย์เงินเดือน 38

“ลิขิตฟ้าหรือจะสู้มานะตน”

มนุษย์เงินเดือน 40

ข้าราชการประจำ 41

ข้อได้เปรียบในการลงทุนของมนุษย์

เงินเดือน 44

## บทที่ 3 ปรับแนวคิดพิชิตหนี้ 48

ปลดพันธนาการจาก “หนี้”

เริ่มที่ตัวเอง 50

ตั้งสติคิดทบทวน 53

24 ชั่วโมงใน 1 วัน 54

ข้อจำกัดในตัวเอง 57

ข้อจำกัดเรื่องเวลา 59

ข้อจำกัดด้านความรู้และความเสี่ยง 60

ข้อจำกัดเรื่องเงินลงทุน 62

ข้อจำกัดในเรื่องความกล้า 63

**บทที่ 4 ควรรู้ก่อนลงทุน 66**

“รู้เขา รู้เรา รบร้อยครั้งชนะร้อยครั้ง”

รู้จัก Active Income กับ Passive Income 68

รู้จักเงิน 4 ด้าน 69

สำรวจหนี้สินของตนเอง 72

สำรวจเครดิตของตนเอง 76

**บทที่ 5 ทำไมต้องลงทุนอสังหาริมทรัพย์ 80**

“อสังหาฯ พาปลดหนี้”

อสังหาริมทรัพย์ 82

ข้อดีของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 90

หลักการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ดี 92

ความแตกต่างระหว่าง “หนี้ดี” กับ “หนี้เลว” 99

**บทที่ 6 ซื้อขายที่ดิน 102**

“มูลค่าตามกาลเวลา”

การลงทุนในการซื้อขายที่ดิน 104

รูปแบบวิธีการ 105

ซื้อขายที่ดินจากประสบการณ์จริง 107

สิ่งที่ควรรู้ก่อนจะทำการซื้อขายที่ดิน 111

**บทที่ 7 นายหน้าอสังหาริมทรัพย์** 124

**“จับเสือมือเปล่า”**

แนวคิดการเป็นนายหน้าที่ดิน 126

รูปแบบวิธีการ 129

ประสบการณ์การเป็นนายหน้าค้าที่ดิน 130

สิ่งที่นายหน้าค้าที่ดินควรรู้ 135

**บทที่ 8 คอนโดมิเนียมปล่อยเช่า (ส่วนที่ 1)** 148

**“ผ้าขี้ริ้วห่อทอง”**

แนวคิดการลงทุนในคอนโดมิเนียม 150

รูปแบบวิธีการลงทุน 153

ข้อควรระวังก่อนการลงทุนในคอนโดมิเนียม 154

คอนโดมิเนียมมือสองปล่อยเช่าจาก 169

ประสบการณ์จริง

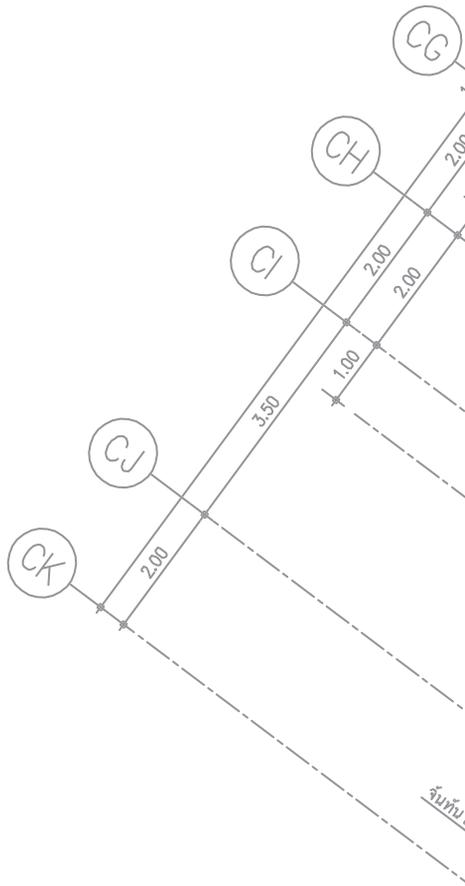
**บทที่ 9 คอนโดมิเนียมปล่อยเช่า (ส่วนที่ 2)** 176

**“เสือนอนกิน”**

แนวคิดการลงทุนในบ้านปล่อยเช่า 178

บ้านปล่อยเช่าจากประสบการณ์จริง 179

<b>บทที่ 10 สร้างบ้านขาย</b>	190
<b>“สิงห์ล่าเนื้อ”</b>	
แนวคิดการลงทุนในการสร้างบ้านขาย	192
สร้างบ้านขายจากประสบการณ์จริง	198
ข้อควรรู้ก่อนการลงทุนสร้างขายบ้าน	210
ต่อยอดการสร้างบ้านขายด้วย	
โครงการที่สอง	213
ข้อควรรู้ในการโอนซื้อขายบ้าน	227
<b>บทที่ 11 ลงทุนในที่ดินเกษตรกรรม</b>	248
<b>“ในน้ำมีปลา ในนามีข้าว”</b>	
ลงทุนในที่ดินเกษตรกรรมปล่อยเช่า	251
ลงทุนทำการเกษตรในที่ดิน	257
<b>บทส่งท้าย</b>	270
<b>“มุ่งสู่อิสรภาพทางการเงิน”</b>	



รับน้ำหนัก



---

# บทที่ 1

# เรียนรู้ชีวิต





รู้จักตนเอง  
“ค้นหาตัวตน”

---



ผมเป็นคนหนึ่งที่ดำเนินชีวิตประจำวันไม่  
ผิดแผกแตกต่างไปจากคนธรรมดาสามัญทั่วไป ทั้งใน  
เรื่องส่วนตัวและเรื่องส่วนรวม ไม่ว่าจะเป็นการดำเนิน  
ชีวิตในวัยศึกษาเล่าเรียน วัยทำงานสร้างเนื้อสร้างตัว  
เหมือนกันกับทุกๆ คนที่หาเลี้ยงชีพตามปกติทุกๆ ไป

แล้วเหตุใดผมจึงต้องเขียนหนังสือเล่มนี้ เพื่อ  
บอกเล่าเรื่องราวต่างๆ ของข้าราชการประจำหรือมนุษย์  
เงินเดือนคนหนึ่งที่ไม่ได้มีความแตกต่างจาก  
ทุกๆ คน ในสังคมนี้เลยครับ อีกทั้งหลายท่านๆ ยังมี  
คุณวุฒิ วัยวุฒิ และประสบการณ์ในด้านต่างๆ มากมาย  
กว่าผมเสียด้วย



ในวัยเด็ก ผมเป็นเด็กนักเรียนคนหนึ่งที่อยู่ต่างจังหวัด เรียนหนังสือในระดับชั้นประถม ระดับชั้นมัธยมเหมือนกับเด็กๆ ที่วิ่งไปตามต่างจังหวัด การเรียนก็ไม่ได้เก่งกาจอะไรมากมาย เรียนพอใช้ได้ เรียนตามๆ กันไป โดยยังไม่รู้ด้วยซ้ำว่าเรียนจบมัธยมปลายแล้วจะเข้าเรียนต่อในระดับปริญญาตรีสาขาใด มหาวิทยาลัยใด รู้แค่ว่าในตอนนั้นอยากหาอาชีพที่ทำรายได้สูงๆ จะได้มีเงินมีรายได้ที่มากพอมาใช้จ่ายในการเลี้ยงชีพของตนเอง

เท่าที่ผมคิดไว้ในช่วงวัยเด็กนั้นเห็นจะมี  
แต่อาชีพวิศวกร ที่มีรายได้สตาร์ทเริ่มต้น  
30,000 บาทในสมัยนั้น (ประมาณปี พ.ศ.  
2539) ระวัง่วงที่เรียนก็จะมีบริษัทใหญ่ๆ  
เข้ามาติดต่อขอจองตัวเพื่อจ้างไปทำงาน  
ไม่ตงงานอย่างแน่นอน ซึ่งเรื่องดังกล่าวก็รับรู้  
มาจากการบอกเล่าต่อๆ กันมาของรุ่นพี่ ที่พูด  
บอกกันมา และถ้ามีโอกาสได้เข้าเรียนจริงๆ  
จบมา มีงานทำแน่นอน ไม่ตงงาน มีเงินเดือน  
มีรายได้สูงมากพอที่จะเลี้ยงดูตัวเองได้ เพื่อก  
ต่างหาก และเป็นอาชีพในฝันของเด็กหนุ่มอย่าง  
ผมในสมัยนั้น...



