



เกม เศรษฐี

ลงทุนให้รวย ด้วยอสังหาริมทรัพย์

เรียนรู้วิธีสร้างพอร์ตการลงทุนบ้านและคอนโดมิเนียมให้เข้า
ด้วยแผนการง่าย ๆ ที่คุณหรือใครก็ได้ทำได้



โดย

โค้ชหนุ่ม - จักรพงษ์ เมษพันธุ์
และทีมงาน

รวมกรณีศึกษาสำหรับผู้เริ่มต้นลงทุน

เกมเศรษฐี

โดย จักรพงษ์ เมษพันธุ์

สงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย โดย จักรพงษ์ เมษพันธุ์ © พ.ศ. 2566

ห้ามคัดลอก ลอกเลียน ดัดแปลง ทำซ้ำ จัดพิมพ์เนื้อหาและภาพประกอบ หรือกระทำการอื่นใด
โดยวิธีการใดๆ ในรูปแบบใดๆ ไม่ว่าส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้ เพื่อเผยแพร่ในสื่อทุกประเภท
หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ นอกจากได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

จักรพงษ์ เมษพันธุ์

เกมเศรษฐี.-- กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดยูเคชั่น, 2566.

272 หน้า.

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.

I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

Barcode (e-book) : 9786160848805

ผลิตและจัดจำหน่ายโดย



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

เลขที่ 1858/87-90 ถนนเทพรัตน แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์ 0-2826-8000

หากมีคำแนะนำติชม ติดต่อได้ที่ comment@se-ed.com

SE-ED
inspiration starts here

คำชี้แจง

หนังสือเล่มนี้เขียนขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจในวงกว้าง โดยมุ่งเน้นไปที่หลักคิดและแนวทางเบื้องต้นสำหรับผู้ลงทุนมือใหม่ ซึ่งในแต่ละพื้นที่หรือแต่ละกรณีการลงทุน อาจมีรายละเอียดปลีกย่อยที่แตกต่างกันไป ดังนั้น ผู้อ่านจึงควรใช้วิจารณญาณในการประยุกต์ใช้เพื่อให้ได้แนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมที่สุด

ทั้งนี้เนื้อหาภายในเล่มได้มีการอธิบายถึงข้อควรระวัง และเงื่อนไขต่าง ๆ ไว้พอสมควร อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์และการแสดงการคำนวณในหนังสือ เป็นข้อมูล ณ ช่วงเวลาที่ผู้เขียนทำการเขียนหนังสือเล่มนี้ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ตามกาลสมัย หากผู้อ่านนำไปปฏิบัติโดยมิได้ทำการศึกษาข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป อาจทำให้เกิดความเสียหายต่อการนำไปใช้ได้ ซึ่งความผิดพลาดทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นนี้ ไม่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้เขียนและสำนักพิมพ์แต่อย่างใด

คำนำ

8 ปีมาแล้วที่หนังสือ “เกมเศรษฐี” เขียนขึ้นมาและเผยแพร่ออกสู่สาธารณะ สร้างนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าหลายพันคน ให้มีทรัพย์สินที่สร้าง Passive Income อย่างยั่งยืน สร้างรายได้ต่อเนื่อง แม้ในช่วงเวลาที่เป็นวิกฤติทางการเงิน

inspiration starts here

ถึงวันนี้หลักคิด หลักการ และวิธีลงทุนในหนังสือเล่มนี้ได้ถูกพิสูจน์ผ่านกาลเวลาแล้วว่า “ถูกต้องและใช้ได้จริงในทุกสถานการณ์” คู่ควรต่อการเป็นหนังสือลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า ที่ต้องอ่านเป็นเล่มแรกสำหรับมือใหม่ทุกคน

จากเวอร์ชันแรกถึงเวอร์ชันนี้ กติกาบางอย่างโดยเฉพาะกติกาของภาครัฐอาจปรับเปลี่ยนไปจากเดิมบ้าง ซึ่งทางผู้เขียนและทีมงานได้ปรับปรุงให้ทันต่อสถานการณ์มากขึ้น เพื่อให้ดีเยี่ยมมากพอที่จะเป็นคู่มือการลงทุนร่วมสมัยให้กับผู้สนใจทุกท่าน

ขอเพียงแค่แม่นยำในหลักการ ยึดมั่นในหลักการตามที่บอกเล่าในหนังสือเล่มนี้ และลงมือปฏิบัติให้มากพอ คุณก็จะมี Passive Income จากอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และต่อยอดสู่อิสระทางการเงินได้ในที่สุด

เป็นกำลังใจให้ผู้ที่ต้องการควบคุมอนาคตการเงินของตัวเองทุกคนครับ

จักรพงษ์ เมฆพันธุ์ (โค้ชหนุ่ม)

The Money Coach

talk@moneycoach.co.th

SE-ED

inspiration starts here

สารบัญ

PART 01 ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า 11

เกมเศรษฐี	13
Passive Income เรียบง่าย	21
พลังทวี	27
เอทีเอ็มส่วนตัว	35
เป้าหมายและแผนการ	41
กฎทอง 5 ประการ	47
ทำเล ทำเล ทำเล	55
มือสอง... ของดี	63
การลงทุน คือแผนการ	69

กำไรเมื่อซื้อ	77
การบ้านก่อนลงพื้นที่จริง	81
การเก็บข้อมูลเพื่อวิเคราะห์การลงทุน	91
เช็กलिสด์ตรวจบ้านและคอนโดมิเนียมก่อนซื้อ	103
การเลือกใช้สินเชื่อ	117
ตัดสินใจลงทุน	131
เสี่ยง vs น่าเสี่ยง	143
ผ่อนบ้านยังไงให้หนี้หมดเร็ว	147
โฮมรัน	159

SE-ED
inspiration starts here

กรณีศึกษาที่ 1

คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองพิษณุโลก 167

กรณีศึกษาที่ 2

ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏ 177

กรณีศึกษาที่ 3

ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ย่านนิคมอุตสาหกรรมบางพลี 187

กรณีศึกษาที่ 4

คอนโดมิเนียม ย่านดอนเมือง 197

กรณีศึกษาที่ 5

คอนโดมิเนียมพร้อมธุรกิจเครื่องซักผ้าและตู้น้ำหยอดเหรียญ 207

กรณีศึกษาที่ 6

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น แบ่งห้องเป็นหอพักหญิง 6 ห้อง 217

กรณีศึกษาที่ 7

คอนโดมิเนียม ย่านพระราม 4 227

กรณีศึกษาที่ 8

โดย อิทธิศักดิ์ เย็นเพชร 239

บทส่งท้าย

259

ตารางเก็บข้อมูล และวิเคราะห์การลงทุน

267

SE-ED
inspiration starts here

PART

01

ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

SE-ED

inspiration starts here



SE-ED

inspiration starts here

เกมเศรษฐี

“ บ้านสี่เขียว 4 หลัง
เปลี่ยนเป็นโรงแรมสีแดง ”

เชื่อว่าในวัยเด็ก หลายคนคงเคยเล่น *เกมเศรษฐี**
หรือ *เกม Monopoly* กันมาบ้าง...

บอร์ดเกมทรงสี่เหลี่ยม ภายในเกมระบุชื่อทำเล
ย่านเศรษฐกิจสำคัญไว้โดยรอบของกระดาน มีแผนที่ดิน
ให้ผู้เล่นแย่งกันจับจองสิทธิ์เป็นเจ้าของ ทำเลไหนดี ทำเล
ไหนทำเงินได้มาก ที่ดินทำเลนั้นก็จะมีราคาแพง ที่ดินเพื่อ

**เกมเศรษฐี หรือ เกม Monopoly พัฒนามาจาก เกม THE LANDLORD
ของเอลิซาเบท เจ. แมกกี ฟิลลิปส์ (Elizabeth J. Magie Phillips) ออกแบบ
ขึ้นมาครั้งแรกเพื่อใช้อธิบายระบบ “ภาษีเดี่ยว (Single Tax)” ของเฮนรี
จอร์จ (Henry George) ซึ่งสนับสนุนให้รัฐจัดเก็บภาษีที่ดินจากเจ้าของ
ที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นผู้ครอบครองทรัพยากรของชาติและสมบัติของส่วนรวม*

การพาณิชย์แพงกว่าที่ดินเพื่อการเกษตร ที่ดินเมืองหลักแพงกว่าที่ดินเมืองรอง ดูแล้วก็สมเหตุสมผลดี

เมื่อจับจองซื้อโฉนดที่ดินมาเป็นเจ้าของได้แล้ว ผู้เล่นก็มีสิทธิ์ที่จะสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของตน ยิ่งมีอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินมากเท่าไร ก็ยิ่งเรียกเก็บเงินจากอาคารคันตึกที่แวะเวียนมาตกในทำเลของตัวเองได้มากเท่านั้น เพราะที่ดินเปล่าปราศจากสิ่งอำนวยความสะดวกย่อมเก็บค่าเช่าได้น้อยกว่าบ้าน ส่วนบ้านก็เก็บค่าเช่าได้น้อยกว่าโรงแรม

และนั่นคือที่มาของกลยุทธ์สร้างความมั่งคั่งอย่างง่ายที่ว่า “บ้านสี่เหลี่ยม 4 หลัง เปลี่ยนเป็นโรงแรมสี่แดง”

แม้ว่าเกมจะถูกออกแบบมาเพื่อให้มีผู้ชนะเพียงคนเดียว เพราะจากชื่อก็บอกแล้วว่า *Monopoly* ซึ่งหมายถึง *การผูกขาด* ทำให้ผู้เล่นทุกคนต้องแย่งกันซื้อที่ดินปลูกบ้านและโรงแรมจากพื้นที่ทั้งหมดบนกระดาน ด้วยหวังครอบครองทรัพย์สินให้ได้มากที่สุด เก็บรายได้ค่าเช่าจากผู้แข่งขันรายอื่นให้ได้มากที่สุด เพื่อลดเงินสดในมือฝั่งตรงข้าม และเข้ายึดครองที่ดินเมื่อคู่แข่งหมดเงินและล้มละลายไป

(สมัยเรียนอยู่ชั้น ม.1 ผมเคยลงขันซื้อ *เกมเศรษฐี* มาเล่นกับเพื่อนในชั้นเรียน ยังเคยโดนอาจารย์ดูว่า “เล่นเกมอะไรกัน เดียวก็กลายเป็นพวกทุนนิยมกันหมดหรอก” (ฮา))

* กลยุทธ์การลงทุนแบบนี้ในชีวิตจริงเราเรียกว่า กลยุทธ์ “พีระมิด (Pyramiding)”

แต่หากเราโฟกัสไปที่หลักคิดในการสร้าง “ทรัพย์สิน” และการเรียนรู้โดยไม่สนใจเรื่องของชัยชนะ เราจะมองเห็นหลักการสำคัญในเกมที่สามารถนำไปใช้สร้างความมั่งคั่งให้กับตัวเองได้ นั่นคือ “ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และสร้างกระแสเงินสดจากอสังหาริมทรัพย์นั้น”

ในโลกแห่งความเป็นจริง แนวคิดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นอะไรที่เรียบง่ายแบบเดียวกับแนวคิดใน *เกมเศรษฐี* จะแตกต่างกันอยู่นิดหนึ่งก็คือ “มันไม่จำเป็นต้องมีผู้ชนะเพียงคนเดียว”

และนั่นคือ โอกาสของพวกเราทุกคน

ในปัจจุบันมีเกมการลงทุนที่สนุกคล้ายกับ *เกมเศรษฐี* ที่เน้นเรื่องการบริหารสภาพคล่องและสร้างการลงทุนจากทรัพย์สิน รู้จักกันในชื่อ *เกม CASHFLOW** ออกแบบโดยโรเบิร์ต คิโยซากิ (Robert Kiyosaki) ผู้เขียนหนังสือ *พ่อรวยสอนลูก (Rich Dad Poor Dad)*

เกม CASHFLOW เป็นเกมที่สนุกและมีจุดเด่นที่น่าสนใจ คือการลงทุนในทรัพย์สินที่สร้างรายได้ประจำ หรือที่เรียกว่า *Passive Income* ซึ่งเป็นรายได้ที่ไหลเข้ากระเป๋าโดยที่เราไม่ต้องทำงานตลอดเวลา เป็นเครื่องผ่อนแรงทางการเงินชั้นดีที่ช่วยให้คนเรามีอิสระทางการเงินได้เร็วขึ้น

โดยส่วนตัวผมชอบวิธีการมองการลงทุนผ่านการ์ดเกมที่โรเบิร์ตออกแบบ เพราะมันทำให้ผมเข้าใจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า และมองการลงทุนได้ง่ายขึ้น

* *เกม CASHFLOW* เวอร์ชันปัจจุบัน แปลและเรียบเรียงโดยจักรพงษ์ เมษพันธุ์

ลองดูตัวอย่างการ์ดโอกาสในเกมกันดูครับ

ประกาศขายห้องคอนโดมิเนียม

ห้องคอนโดมิเนียมแบบสตูดิโอ ขนาด 35 ตารางเมตร
อยู่ติดรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีห้วยขวาง (ห่างเพียง 200
เมตร) อยู่ในย่านชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
ขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์บิวต์อินและเครื่องใช้ไฟฟ้าครบ
ย้ายเข้าอยู่ได้เลย

ราคาขาย 1.95 ล้านบาท

จดจำนอง (กู้ธนาคาร)
1.9 ล้านบาท

เงินดาวน์ 50,000 บาท

กระแสเงินสดต่อเดือน
+ 2,000 บาท

จากการ์ด อธิบายเป็นการลงทุนง่าย ๆ ได้ว่า มีการประกาศขาย
คอนโดมิเนียมราคา 1.95 ล้านบาท หากผู้ลงทุนซื้อโดยการวางเงินดาวน์
50,000 บาท และกู้เงินธนาคาร ในส่วนที่เหลือ (จดจำนอง) อีก 1.9 ล้านบาท
ซึ่งแน่นอนว่าต้องมีภาระผ่อนธนาคารเป็นเงินจำนวนหนึ่งทุกเดือน ในที่นี้
สมมติว่าเดือนละ 10,000 บาท

หลังจากเป็นเจ้าของ ผู้ซื้อนำคอนโดมิเนียมห้องดังกล่าวไปปล่อยให้
เช่าตามราคาตลาด สมมติอีกเช่นกันว่า เก็บค่าเช่าได้เดือนละ 12,000 บาท
ในกรณีนี้ด้วยค่าเช่าหักลบกับเงินผ่อนชำระค่างวดธนาคาร ก็จะทำให้ผู้ซื้อ

กระแสเงินสดจากคอนโดมิเนียมให้เช่าเดือนละ 2,000 บาทเป็นประจำทุกเดือน
ตราบเท่าที่ยังมีผู้เช่าอยู่ เป็นต้น (สมมติว่าค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ค่าส่วนกลาง
ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ)

แค่ตัวเลข 4 ช่อง ก็ทำให้เรามองเห็นโอกาสการลงทุนได้ทะลุปรุโปร่ง
น่าสนุกดีไหมครับ

แม้ว่าในความเป็นจริง การจะได้มาซึ่งตัวเลขในแต่ละช่องอาจไม่ได้ง่าย
เหมือนการเปิดการ์ดเล่นเกม แต่ก็ไม่ได้ยากถึงขั้นเรียนรู้และทำความเข้าใจ
ไม่ได้ และจากประสบการณ์ส่วนตัว ผมพบว่ามันเป็นเรื่องที่ทุกคนสามารถ
ทำได้ ที่สำคัญหากเรากำหนดแผนการได้ดีและชัดเจน ก็สามารถใช้แนวคิด
จากเกมกระดานทั้งสองเกมนี้นี้มาสร้างทรัพย์สินในชีวิตจริงได้

“บ้านสี่เขียว 4 หลัง เปลี่ยนเป็นโรงแรมสี่แดง” และ “ซื้อสังฆาริมทรัพย์
ให้เช่า เพื่อสร้างรายได้จากทรัพย์สิน เพื่อเป็นเครื่องผ่อนแรงทางการเงิน
ทำให้เกษียณได้เร็วขึ้น” นี่คือ 2 หลักคิดสำคัญที่เราจะคุยกันตลอดทั้งเล่ม
ของหนังสือเล่มนี้

ว่าแต่ตอนนี้คุณพร้อมเล่น “เกมเศรษฐี” ในชีวิตจริงกันหรือยังครับ

SE-ED
Inspiration starts here

เสริมความรู้การลงทุน

ช่องทางสร้างรายได้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นมียู่ด้วยกันหลายช่องทาง ที่นิยมลงทุนกันในบ้านเรา ได้แก่

การซื้อขายแบบเก็งกำไร

การซื้อขายแบบเก็งกำไรนั้นเป็นการลงทุนเน้นสร้างรายได้ในระยะสั้น โดยหลักการทั่วไปคือ เลือกซื้อทรัพย์สินในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด (มองหาส่วนลด) ถือไว้สักระยะเพื่อรอเวลาขาย* หรือในบางครั้งอาจขายออกแทบจะในทันทีที่ซื้อ เนื่องจากได้ต้นทุนการซื้อที่ต่ำมากและมีจังหวะเวลาที่ดี เช่น การลงทุนซื้อขายขายใบจอง หรือการถือครองระยะสั้น ปล่อยขายทำกำไรเร็ว (Flipping) เป็นต้น

ข้อดีของการลงทุนแบบนี้คือ ทำเงินได้เร็ว และทำกำไรก่อนใครได้ไว แต่ก็ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญในการลงทุนสูง ดูทำเล เข้าใจจังหวะเวลาลงทุน รวมถึงความสามารถในการบริหารเงินหรือสินเชื่อที่ดีเพื่อป้องกันปัญหาสภาพคล่องจากการลงทุน

* หลักการนี้เป็นวิธีการลงทุนทั่วไปที่เรียกว่า BLASH (Buy Low and Sell High)

การซื้อบ้าน คอนโดมิเนียม หรือที่ดิน เพื่อปล่อยเช่า

การลงทุนรูปแบบนี้โฟกัสกระแสเงินสด (Cash Flow) ที่ได้แบบสม่ำเสมอ เน้นการครอบครองและสร้างประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้ในรูปแบบ “ค่าเช่า” รายเดือน (หรือรายปี) เป็นวิธีการลงทุนที่เราจะพูดถึงกันมากที่สุดในหนังสือเล่มนี้

การซื้อเพื่อตกแต่ง หรือสร้างขายทำกำไร

การซื้อเพื่อตกแต่ง หรือสร้างขายทำกำไรเป็นการลงทุนที่มีความใกล้เคียงกับการซื้อขายแบบเก็งกำไร ต่างกันที่จะต้องมีการตกแต่งหรือก่อสร้างเพื่อปรับปรุงหรือเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สิน ก่อนขายในราคาที่สูงขึ้น

ที่นิยมลงทุนก็มีหลากหลาย ตั้งแต่ประมูลทรัพย์สินมือสองจากกรมบังคับคดี หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ แล้วปรับปรุงสภาพขายทำกำไร หรืออาจซื้อที่แปลงใหญ่ในราคาเหมา แล้วแบ่งพื้นที่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายทำกำไร เป็นต้น

การลงทุนในรูปแบบนี้ นอกจากผู้ลงทุนจะต้องมีความรู้เรื่องทำเลแล้ว ยังต้องมีความสามารถ (หรือมีทีมงาน) ในเรื่องของการตกแต่งและก่อสร้าง ความสามารถในการบริหารต้นทุนและหมุนเวียนเงินที่ติดด้วย

การลงทุนแบบนายหน้า

การลงทุนแบบนายหน้าเป็นการสร้างรายได้ในรูปแบบตัวกลางซื้อขาย ไม่ต้องใช้เงินลงทุนสูง อาศัยความสามารถในการทำการตลาดและความสัมพันธ์ในการสร้างพอร์ตผู้ขายและผู้ซื้อในมือ จัดเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ สร้างรายได้ในรูปแบบ “ค่าธรรมเนียม” หรือ “ค่านายหน้า” ซึ่งปกติคิดกันอยู่ที่ 3% ของราคาขายทรัพย์สิน

การรับจ้างองและขายฝาก

การรับจ้างองและขายฝากเป็นการลงทุนในรูปแบบการให้สินเชื่อ โดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวกลาง อาศัยเงินลงทุนสูง ผู้ลงทุนต้องมีความเชี่ยวชาญในเรื่องการทำสัญญาจดจำนองและขายฝาก

SE-ED
inspiration starts here

Passive Income เรียบง่าย

“การลงทุนที่กำเงินคือ
การลงทุนที่เรียบง่าย
แต่ไม่ม้ง่าย”

ผมลงทุนและเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า
หลังแรกตอนอายุย่าง 26 ปี...

inspiration starts here

ในครั้งนั้นต้องยอมรับว่า เป็นการลงทุนแบบไม่มี
ความรู้อะไรเลย ได้ทรัพย์สินที่สร้างกระแสเงินสดมาก็ด้วย
ฝีมือคุณพ่อของผมล้วน ๆ เรื่องมันเริ่มต้นจากการที่คุณป้า
เพื่อนบ้านซึ่งอาศัยอยู่ติดกัน มาเสนอขายบ้านเช่าให้กับผม
ในราคา 1.35 ล้านบาท สารภาพตามตรงว่าวันนั้นผม
ตอบปฏิเสธกลับไปในทันทีที่ได้ฟังข้อเสนอ

ลองดูการ์ดโอกาสที่วิ่งเข้ามาหาผมในเย็นวันนั้นกันดูครับ...

ประกาศขายบ้านทาวน์เฮาส์

บ้านทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น ย่านคลองจั่น พื้นที่ 37 ตารางวา
อยู่ใกล้เขตชุมชน การคมนาคมสะดวก
ราคาขาย 1.35 ล้านบาท

บอกตามตรงว่าสมองของผมปิดและไม่รับฟังเรื่องราวใด ๆ ตั้งแต่ได้ยื่น
ราคาบ้านแล้ว พนักงานประจำอย่างผมจะไปเอาเงินจากไหนมาซื้อ นอกเสีย
จากจะต้องไปกู้เขามา ซึ่งถ้าหากเป็นอย่างนั้น ผมก็อยากเก็บสิทธิ์ดังกล่าวไว้
กู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยของตัวเอง มากกว่าที่จะมาซื้อบ้านเช่าเก่า ๆ หลังนี้

“เงิน” มองไม่เห็นด้วยตา แต่มองเห็นด้วย “ความคิด”

สุดท้ายคนที่มองข้อเสนอนี้เป็นโอกาส กลับกลายเป็นคุณพ่อของผม
ทันทีที่ท่านได้ยื่นผมเล่าเรื่องเพื่อนบ้านเสนอขายบ้านเช่าให้ฟัง พ่อรีบลุกจาก
โต๊ะกินข้าว แล้วไปนัดหมายเจ้าของบ้านเพื่อติดต่อขอซื้อทันที ความลำบาก
ตกกับผมที่ต้องเป็นคนกู้ซื้อดีสินี้ เพราะพ่ออยากให้บ้านเช่าหลังนี้เป็น
ทรัพย์สินในชื่อของผม หลังจากตกลงกับเจ้าของบ้านเช่าเสร็จเรียบร้อย
พ่อรีบโทร. ไปหาเพื่อนเรียนสมัยประถม ซึ่งในตอนนั้นเป็นผู้จัดการธนาคาร
แห่งหนึ่งย่านโชคชัย 4 เพื่อให้ช่วยประเมินสินเชื่อให้

บ้านผมอยู่คลองจั่น แต่ต้องไปกู้เงินซื้อบ้านถึงโชคชัย 4 มันเพราะอะไร ตอนนั้นผมไม่เข้าใจเลยจริงๆ

และแล้วช่วงบ้ายของวันถัดมา การดีโอกาสใบเดิมที่เคยดูไม่น่าสนใจก็เปลี่ยนหน้าตาไปชนิดฟ้ากับเหว

ประกาศขายบ้านทาวน์เฮาส์

บ้านทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น ย่านคลองจั่น พื้นที่ 37 ตารางวา
อยู่ใกล้เขตชุมชน การคมนาคมสะดวก
แบ่งเป็นห้องเช่า 15 ห้อง ห้องน้ำแบบรวม 4 ห้อง
มีผู้เช่าอยู่เต็ม

ราคาขาย 1.35 ล้านบาท

จดจำนอง (กู้ธนาคาร)
1.35 ล้านบาท

เงินดาวน์ 0 บาท

กระแสเงินสดต่อเดือน
+ 9,500 บาท

คุณพระ! ไม่ได้ใช้เงินดาวน์เลยสักบาท แต่สร้างรายรับ 9,500 บาทไปทุกเดือน แถมยังมีคนคอยส่งหนี้เงินกู้ธนาคารให้อีกด้วย นี่ผมเกือบทิ้งโอกาสทองไปแล้วนะเนี่ย

จะว่าไปแล้ว การลงทุนในครั้งนี้นี้ผมใช้แค่สลิปเงินเดือน บวกกับเงินอีกเล็กน้อยสำหรับค่าโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนอง แค่นี้ก็ทำให้ผมมีทรัพย์สินที่สร้างกระแสเงินสดให้ทุกเดือนได้แล้ว

ก่อนหน้าที่จะมาลงทุนในบ้านเช่า ผมเคยมีความเข้าใจผิด ๆ เกี่ยวกับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์อยู่ 2 เรื่องด้วยกัน นั่นคือ

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องเสี่ยง เพราะต้องใช้เงินหลักแสนหลักล้านในการลงทุน แล้วยังต้องกู้เงินธนาคารมาลงทุนด้วย เลยยิ่งเสี่ยงกันไปใหญ่ ถ้าพลาด มีหวังเป็นหนี้กันหัวโต
2. การวิเคราะห์การลงทุนไม่น่าจะง่าย เพราะขนาดลงทุนในหุ้น ใช้เงินเริ่มต้นแค่หลักพันหลักหมื่นบาท ก็ยังต้องวิเคราะห์ธุรกิจ แกะตัวเลขในงบการเงินกันซึ่งใช้เวลาานพอสมควร ก็เลยคิดว่าถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนกันเป็นแสนเป็นล้านบาท น่าจะมีความยุ่งยากมากกว่า

ในความเป็นจริงแล้วไม่ใช่เลย พ่อของผมสร้างการลงทุนนี้ด้วยคำถามง่าย ๆ 2 คำถาม

1. บ้านทาวน์เฮาส์ราคา 1.35 ล้านบาท ถ้ากู้ธนาคารซื้อบ้านหลังนี้ ต้องส่งเดือนละเท่าไร
2. คนเงินเดือนเท่าไรถึงพอจะกู้ซื้อได้

inspiration starts here

คำถามแรก : ถามเพื่อจะรู้ว่า บ้านเช่าหลังนี้ให้กระแสเงินสดเป็นบวกหรือไม่ (ค่าเช่ารวม ลบด้วยเงินผ่อน) ถ้าเป็นบวก ก็หาเงินมาลงทุน ถ้าติดลบ ก็ไม่ต้องไปสนใจ

คำถามที่สอง : ถามเพราะอยากรู้ว่าผมกู้ซื้อได้หรือเปล่า ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว กรณีนี้เงินเดือนผมกู้คนเดียวไม่ได้หรอกครับ และนั่นคือเหตุผลที่ผมต้องถอยจากคลองจั่นมากู้ซื้อบ้านที่โชคชัย 4

“รู้อะไรไม่รู้ ... รู้จักใคร” (จริงเหมือนกันนะ!)

สุดท้าย ความเรียบง่ายเอาชนะทุกสิ่ง การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เขาไม่ได้มีอะไรยากเย็นอย่างที่ผมเคยเข้าใจ ไม่ต้องใช้คณิตศาสตร์ชั้นสูง ไม่ต้องมีขั้นตอนการคำนวณที่ยุ่งยาก ไม่ต้องเรียนจบอะไรให้เยอะเยอะวุ่นวาย ใช้เพียงแค่การบวกลบคูณหารและสามัญสำนึก (Common Sense) ก็เท่านั้น

อยากได้กำไรทุกเดือน ก็เลือกลงทุน โดย *อย่า* ให้ค่าใช้จ่าย (ค่าผ่อนบ้าน) แพงกว่ารายได้ (ค่าเช่า) เพียงแต่อาจต้องมีรายละเอียดที่ต้องศึกษาเพิ่มเติมบ้าง แต่ก็เป็นอย่างไรที่เรารู้กันได้ถ้ามีความพยายามมากพอ

ไม่รู้ว่าจะอ่านถึงตรงนี้แล้ว จะทำให้คุณเชื่อมากขึ้นหรือไม่ว่า การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เขาไม่ใช่เรื่องยาก ผมทำได้...คุณเองก็ทำได้เหมือนกันครับ



เสริมความรู้การลงทุน

รายได้จากทรัพย์สิน หรือ **Passive Income** คือ รายได้จากการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เราเป็นเจ้าของ เช่น ถ้าเราเป็นเจ้าของเงินฝาก เรานำเงินฝากไปฝากไว้กับธนาคาร เราก็ได้ “**ดอกเบี้ย**” เป็นรายได้จากการนำเงินเก็บสะสมของเราไปให้ธนาคารใช้ประโยชน์ ซึ่งจะต้องจ่ายกลับให้เราเป็น **Passive Income** หรือรายได้จากทรัพย์สิน ให้กับเราปีละ 2 ครั้งตามที่ได้ตกลงกันเอาไว้

Passive Income ในรูปแบบอื่น ๆ นอกเหนือไปจาก “**ดอกเบี้ย**” ก็ได้แก่ “**เงินปันผล**” กรณีที่เราครอบครองทรัพย์สินประเภทกองทุนรวม หรือหุ้น (ทั้งในตลาดและนอกตลาด) “**ค่าเช่า**” กรณีที่เราเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แล้วให้คนอื่นเช่าเอาไปใช้ประโยชน์ เช่น บ้านเช่า คอนโดมิเนียม ให้เช่า ที่ดิน รถยนต์ ฯลฯ “**ค่าลิขสิทธิ์**” กรณีที่เราเป็นเจ้าของผลงาน และมีคนนำผลงานเราไปใช้ประโยชน์ เช่น งานเขียน งานเพลง หรือในปัจจุบันอาจหมายถึงค่าโฆษณาที่ได้อยู่ทุกเดือนของเหล่าบรรดาอินฟลูเอนเซอร์ในโซเชียลมีเดียต่าง ๆ

ทั้งนี้ตามหลักคิดของโรเบิร์ต คิเยซาคี ผู้เขียนหนังสือ *พอร์วิลอนลูก* บอกไว้ว่า หากเราสะสมรายได้จากทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นดอกเบี้ย เงินปันผล ค่าเช่า หรือค่าลิขสิทธิ์ รวมกันแล้วมีค่ามากกว่ารายจ่ายรวมทั้งเดือน เราก็จะเป็นคนที่มีอิสรภาพทางการเงินได้ในที่สุด

พลังทวี

“การลงทุนอสังหาริมทรัพย์
สร้างอัตราเร่งแห่งความมั่งคั่ง
ได้ด้วยพลังทวี”

หนึ่งในข้อดีที่ทำให้ผมชอบการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
ก็คือ การใช้พลังทวีจากเงินของคนอื่น (Leveraging by
OPM)* ยิ่งเป็นการกู้ยืมสินเชื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อ
อยู่อาศัยแล้วละก็ คุณสามารถใช้พลังทวีได้ในระดับ 1:9
หรือบางครั้งอาจใช้เงินคนอื่น 100 เปอร์เซ็นต์ โดยไม่ต้อง
ใช้เงินตัวเองเลยก็ว่าได้

* OPM ย่อมาจาก Other People's Money หรือการใช้เงินของคนอื่นเป็น
ทรัพยากรสร้างการลงทุนของตัวเอง เช่น การกู้ยืมเงินจากธนาคารมา
ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือในกิจการของตัวเอง เป็นต้น

คำว่า “พลั้งทวี 1:9” หมายถึง คุณสามารถลงทุนในทรัพย์สินได้โดยใช้เงินตัวเองเพียง 1 ส่วน และอีก 9 ส่วนนั้นใช้เงินของคนอื่น ซึ่งตรงนี้มาจากเงื่อนไขการกู้ยืมสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยในบ้านเรา กรณีกู้ยืมเงินแบบบุคคลทั่วไป ธนาคารจะพิจารณาให้สินเชื่อ 90-100 เปอร์เซ็นต์ของราคาขายหรือราคาประเมิน

ถึงตรงนี้ หลายคนอาจรีบปฏิเสธทันทีว่า “ไม่เอานะ.. ฉันไม่ชอบเป็นหนี้” หนักกว่านั้น บางคนเคยบอกผมด้วยว่า “ถ้าต้องกู้ยืมเงินมาลงทุนขออยู่เฉย ๆ ดีกว่า”

ว่ากันตามจริงแล้วการกู้ยืมเงินหรือก่อหนี้นั้นก็อยู่ด้วยกัน 2 แบบ แบบแรกคือ การกู้เงินที่ทำให้เราจนลง กระแสเงินสดต่อเนื่องติดลบหรือลดลง (หนี้จน) และแบบที่สองคือ การกู้เงินที่สุดท้ายแล้วผลลัพธ์ของการกู้ยืมนำไปต่อยอดและสร้างรายได้ให้เรามากขึ้นหรือรวยขึ้น (หนี้รวย)

ถ้าเรากู้หนี้ยืมสินมาใช้จ่ายเพื่อการบริโภค แบบใช้ก่อนผ่อนทีหลังแน่นอนว่าแบบนี้ยิ่งกู้ก็ยิ่งจน แต่หากทำตรงกันข้าม เรา รู้จักที่จะกู้ยืมเงินมาเพื่อลงทุน แล้วยังลงทุนเป็น สร้างกระแสเงินสดบวกเพิ่มรายได้ให้ตัวเองแบบนี้รับประกันได้เลยว่าหนี้ก้อนนั้นจะทำให้คุณรวยขึ้นอย่างแน่นอน

แม้จะปฏิเสธไม่ได้ว่า การกู้ยืมเงินคนอื่นมาลงทุนนั้นเป็นเรื่องที่มีความเสี่ยง แต่ในอีกมุมหนึ่ง มันก็เป็นการเพิ่มโอกาสในการลงทุน ทำให้เราคว้าโอกาสลงทุนในขณะที่เรายังมีเงินเก็บเงินออมไม่พอลงทุนด้วยตัวเอง รวมไปถึงเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้กับเราได้อีกด้วย

ยกตัวอย่างเช่น ถ้าเราต้องการซื้อบ้านหลังหนึ่งราคา 1 ล้านบาท เพื่อมาแบ่งห้องปล่อยเช่า โดยเก็บค่าเช่ารวมได้เดือนละ 8,000 บาท

หากเราซื้อบ้านหลังดังกล่าวด้วยเงินสด 1 ล้านบาท เราจะได้อัตราผลตอบแทนในรูปเงินสด (Cash on Cash Return: CCR)* เท่ากับ 9.60 เปอร์เซ็นต์ต่อปี

(คำนวณเบื้องต้นโดยการนำค่าเช่า 8,000 บาท คูณด้วย 12 เป็นกำไรจากการปล่อยเช่าทั้งปี แล้วหารด้วยเงินลงทุน 1 ล้านบาท จากนั้นคูณด้วย 100 เพื่อให้เป็นเปอร์เซ็นต์)

ในทางกลับกัน ถ้าเราเลือกใช้พาร์ทิแบบ 1:9 โดยวางเงินดาวน์เอง 100,000 บาท ที่เหลืออีกจำนวน 900,000 บาทก็กู้เงินจากธนาคาร โดยการจดจำนอง 30 ปี ที่อัตราดอกเบี้ย 6.50 เปอร์เซ็นต์ต่อปี ซึ่งจะต้องผ่อนชำระธนาคารเดือนละประมาณ 6,000 บาท ในกรณีนี้เราจะได้อัตราผลตอบแทนในรูปเงินสดเท่ากับ 24 เปอร์เซ็นต์

(คำนวณเบื้องต้นโดยการนำค่าเช่า 8,000 บาท หักลบด้วยเงินผ่อนธนาคาร 6,000 บาท เหลือกำไรต่อเดือน 2,000 บาท คูณด้วย 12 ได้เป็นกำไรจากการปล่อยเช่าทั้งปี แล้วหารด้วยเงินลงทุน 100,000 บาท จากนั้นคูณด้วย 100 เพื่อให้เป็นเปอร์เซ็นต์)

* CCR ย่อมาจาก Cash on Cash Return หรืออัตราผลตอบแทนในรูปกระแสเงินสด เราจะคุยกันถึงอัตราผลตอบแทนนี้ในบทต่อ ๆ ไป

การเปรียบเทียบการลงทุนด้วย เงินสด vs เงินกู้

	ลงทุนด้วยเงินสด	ลงทุนด้วยเงินกู้ 90%
มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	1,000,000	1,000,000
เงินลงทุน (บาท)	1,000,000	100,000
อัตราผลตอบแทน (%)	9.60%	24%

แล้วทำไมตัวเลขอัตราผลตอบแทนของการกู้เงินซื้อบ้านเข้าถึงสูงกว่าการใช้เงินสดซื้อล่ะ?

ตอบเป็นหลักการง่าย ๆ ได้ว่า “**เงินที่เราจ่าย คือตัวกำหนดอัตราผลตอบแทน**” ในการลงทุนเดียวกัน ใครใส่เงินน้อยกว่า ก็จะได้อัตราส่วนผลตอบแทนที่มากกว่า

กรณีซื้อด้วยเงินสด เราใส่เงินของเราเอง 1 ล้านบาท ส่วนกรณีกู้เงิน เราจะใส่เงินตัวเองแค่ 100,000 บาท (ต่างกัน 10 เท่า) จึงทำให้อัตราผลตอบแทนของการใช้เงินกู้ลงทุนสูงกว่า แต่ก็ใช่ว่าจะกู้โดยไม่ดูตาม้าตาเรือนะครับ เพราะกติกาสัญญาของการลงทุนก็คือ **ทรัพย์สินที่เราลงทุนต้องทำกำไร** ดังนั้น ถ้ากู้เงินแล้วต้องผ่อนธนาคารต่อเดือนมากกว่าค่าเช่าที่เก็บได้ (ขาดทุน) แบบนี้ก็ไม่ต้องเสียเวลาคุยเรื่องอัตราผลตอบแทนครับ

อีกมุมหนึ่งที่น่าสนใจก็คือ การใช้เงินสดซื้อ อาจเป็นข้อจำกัดทำให้เราลงทุนซื้อบ้านได้ไม่ถี่หลัง แต่การกู้ยืมเงินมาลงทุน เปิดโอกาสให้เราเพิ่มจำนวนการลงทุนให้มากขึ้นได้ เพราะใช้เงินของคนอื่นเข้ามาช่วยอีกส่วนหนึ่ง

ถึงตรงนี้ ผมยังอดนึกถึงฉาคนทำงานประจำที่มีสลิปเงินเดือนไม่ได้ คิดดูสิครับ แค่กระดาษสลิปเงินเดือนใบเดียว สามารถเอาไปใช้กู้เงินล้านมาลงทุนได้แล้ว

ที่น่าเสียดายคือ มีคนจำนวนไม่น้อยใช้สลิปเงินเดือนกับเครดิตของตัวเอง ที่ทำให้ตัวเองจนลง แทนที่จะรวยขึ้น เช่น เอาไปใช้ก่อนนี้บัตรเครดิต สินเชื่อส่วนบุคคล ผ่อนสมาร์ตโฟน หรือแท็บเล็ต แทนที่จะใช้เป็นเครดิตกู้เงินเพื่อสร้างการลงทุน เพิ่มโอกาสมั่งคั่งให้กับตัวเอง

อยากบอกให้รู้ว่า นี่เป็นสิทธิประโยชน์ของการเป็นมนุษย์เงินเดือนที่คนเป็นเจ้าของกิจการอย่างผมยังรู้สึกอิจฉา เพราะคนทำงานประจำใช้แค่กระดาษแผ่นเดียว แต่เจ้าของกิจการเวลาจะกู้เงินสักที มักถูกร้องขอเอกสารเต็มไปหมดกว่าจะได้กู้กัน

ที่เล่ามาไม่ใช่ว่าไม่มีสลิปเงินเดือนแล้ว จะกู้เงินธนาคารมาลงทุนไม่ได้ ขอเลยว่าอย่าใช้ข้ออ้างขุย ๆ แบบนี้ปิดโอกาสตัวเอง แล้วก็อย่าเสียเวลาไปถามเจ้าหน้าที่ธนาคารด้วยว่า “ไม่มีสลิปเงินเดือนกู้ได้ไหม?” แต่จงหัดถามด้วยคำถามใหม่ว่า “ไม่มีสลิปเงินเดือน แต่อยากได้บ้านหลังนี้ ต้องทำอย่างไร?” เพียงเท่านี้รับรองว่าคุณจะได้รับคำตอบที่แตกต่างไปจากเดิมอย่างแน่นอน

นอกจากเงินกู้แล้ว **พลังทวี** อาจหมายถึง การใช้เงินคนอื่นในช่องทางอื่นได้อีกด้วย เช่น การเข้าหุ้นกันซื้อสังหาริมทรัพย์ลงทุน วิธีการนี้มีข้อดีในเรื่องของต้นทุนเงินทุนที่ต่ำ เพราะไม่มีดอกเบี้ย แต่ก็มีข้อเสียคือ ต้องปันผลกำไรให้กับผู้ร่วมหุ้นในระยะยาว หรือในบางองค์กรมีสหกรณ์ออมทรัพย์ ก็ถือเป็นแหล่งทุนที่พอใช้ได้ ซึ่งนั่นเป็นเรื่องที่นักลงทุนต้องพิจารณาเองว่าจะเลือกเงินทุนจากแหล่งไหนดี

แต่ผมว่า แค่ไม่ต้องใช้เงินตัวเองทุกบาททุกสตางค์ อสังหาริมทรัพย์ ก็เป็นการลงทุนที่น่าสนใจมาก ๆ แล้วละครับ จริงไหม?



เกมเศรษฐี



“เปลี่ยนวันว่าง ให้เป็นวันสร้างทรัพย์สิน
เปลี่ยนเกมเศรษฐีบนกระดาน ให้กลายเป็นเกมเศรษฐีในชีวิตจริง”

สิ่งที่คุณจะได้เรียนรู้จากหนังสือเล่มนี้...

-  การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า โดยใช้แนวคิด เกมเศรษฐี (Monopoly) และ เกม CASHFLOW
-  วิธีสร้างการลงทุนตั้งแต่เริ่มต้นวางแผน เลือกทำเล ประเมินราคา การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุน ไปจนถึงการครอบครองทรัพย์สิน ที่สร้าง Passive Income
-  กรณีศึกษาและตัวอย่างการคำนวณ ซึ่งสามารถนำไปปรับใช้กับการลงทุนของคุณได้ทันที
-  แนวทางการลงทุนที่จะทำให้คุณหลับสบาย ไร้กังวล และมั่นคงอย่างยั่งยืน
-  “หลักการง่ายๆ อย่างบ้านสี่เหลี่ยม 4 หลัง เปลี่ยนเป็น โรงแรมสี่แดง ทำให้คนมีอิสรภาพทางการเงินมาเยอะแล้ว และคุณคือคนต่อไป”



โตชหนุ่ม - The Money Coach
จักรพงษ์ เมษพันธุ์

inspiration starts here

พร้อมจำหน่ายในรูปแบบ

- ☒ e-book (PDF) ☐ e-book (EPUB) ☐ audiobook
☒ ปกอ่อน ☐ LARGE PRINT (ตัวอักษรขนาดใหญ่)

ISBN 978-616-08-4880-5



9 786160 848805
269 บาท



www.se-ed.com



sbc.fans



SE-ED Publisher



ไฮไลต์เด่น
สแกนเลย!



การเงิน การลงทุน - อสังหาริมทรัพย์