

ลงทุน
คอนโดฯ

ด้วยทุน
0 บาท

(ฉบับมนุษย์เงินเดือน)



ถ้าคุณเป็นมนุษย์เงินเดือน
แล้วอยากเป็นเจ้าของ
ห้องชุดคอนโดมิเนียม
โดยใช้เงินลงทุน 0 บาท
หนังสือเล่มนี้มีคำตอบ

พ.ต.ท.วิศณุ แพงยาแก้ว



ลงทุนคอนโดฯ

ด้วยทุน

0 บาท

(ฉบับมนุษย์เงินเดือน)

พ.ต.ท.วิศณุ แพงยาแก้ว

ลงทุนคอนโด ด้วยทุน 0 บาท (ฉบับมนุษย์เงินเดือน)

พ.ต.ท.วิศณุ แสงยาแก้ว

ได้รับการอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ.2558 ห้ามลอกเลียนส่วนใดส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้
มิเช่นนั้นจะถือว่าละเมิดลิขสิทธิ์และมีความผิดทางอาญา

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

พ.ต.ท.วิศณุ แสงยาแก้ว.

ลงทุนคอนโด ด้วยทุน 0 บาท (ฉบับมนุษย์เงินเดือน).– กรุงเทพฯ : เช็ก, 2568.
208 หน้า.

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN 978-616-609-150-2

- ที่ปรึกษากฎหมาย :** อนันต์ แย้มเกษร น.บ. น.ม. นศ.ม.
บรรณาธิการอำนวยการ : วิภาวี เฉลิมชัยวัฒน์
บรรณาธิการบริหาร : ภูติพิท วัชรธรรม์
ผู้เขียน : พ.ต.ท.วิศณุ แสงยาแก้ว
บรรณาธิการ : สหวิมลส์ เฉลิมชัยวัฒน์
กองบรรณาธิการ : นิตานารถ ไซตมาภรณ์ มนตรา อัปสรเลศศิริศรี
มาริสสา ไกรถาวร พัทธิธรรมา เจริญนัยรัตน์
พิสูจน์อักษร : ภูมาศ ปาณะลักษณะ
ออกแบบปก : Graphic Room
ศิลปกรรม : Graphic Room
- จัดพิมพ์โดย :**  **สำนักพิมพ์ เช็ก**
ในเครือบริษัท เพชรประกาย จำกัด
81 อาคารเพชรประกาย ถนนเสรีไทย
แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ 10510
โทรศัพท์ 0 2540 5535 # 103 โทรสาร 0 2540 5568
Homepage : <http://www.phetpraguy.com>

พิมพ์ที่ : บริษัท พี เอ็น เค แอนด์ สกายพรีนตติ้ง จำกัด
5 ซอยมาเจริญ 1 แยก 1 ถนนมาเจริญ
แขวงหนองค้างพลู เขตหนองแขม กรุงเทพฯ 10160

จัดจำหน่ายโดย :  **บริษัท อมรินทร์ บুক เซ็นเตอร์ จำกัด**
108 หมู่ที่ 2 ถนนบางกรวย-จตุรนต์
ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130
โทรศัพท์ 0 2423 9999 โทรสาร 0 2449 9500-6
Homepage : <http://www.naiin.com>

ราคา 275 บาท

คนที่รอบรู้
วิชาแก่กล้าทั้งหลาย
มักจะถ่อมตัวก่อน

“สุมาเต็กโซ”

คำนำสำนักพิมพ์

หลายคนที่มีงานประจำอยู่
หรือแม้กระทั่งมีธุรกิจส่วนตัวที่ยังไม่สามารถ
หยุดทำได้โดยที่รายได้ไม่หดหายไป

ด้วยหนังสือ
ลงทุนคอนโดฯ ด้วยทุน 0 บาท
(ฉบับมนุษย์เงินเดือน)
เป็นหนังสือที่จะแนะนำการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
โดยการใช้เงินลงทุน “0 บาท”

เพื่อที่ในวันข้างหน้าจะทำให้มีรายได้จากการที่เราถือสังหา-
ริมทรัพย์ในลักษณะของการปล่อยเช่า ซึ่งจะทำให้เรามีรายได้เพิ่ม
ขึ้นหรือแม้กระทั่งไม่ต้องทำงานอีก ที่เรียกว่าเกษียณนั่นเอง

จากการที่ผมได้เป็นบรรณาธิการบริหารและได้มีโอกาสพูดคุย
กับท่านรองวิศณุ แสงยาแก้ว ที่เป็นผู้เขียนหนังสือเล่มนี้ ท่านได้เคย
ออกหนังสือกับผมมาก่อนหน้านี้แล้ว 2 เล่ม ไม่ว่าจะเป็น ปลดหนี้ได้
เพราะธุรกิจอสังหาฯ มนุษย์เงินเดือนก็ทำอสังหาฯได้ และ
กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาฯ ซึ่งผมได้เห็นผลลัพธ์จากการ

จัดการบริหารองศาฯ ด้วยตัวของท่านเองว่าประสบความสำเร็จ
เป็นอย่างมาก ผมจึงได้ขอให้ท่านเอาประสบการณ์ตรงของตัวเอง
มาเขียนขึ้นเป็นหนังสือเล่มนี้

หวังว่าหลายๆ ท่านที่ได้อ่านหนังสือเล่มนี้พร้อมลงมือทำตาม
จะประสบความสำเร็จเหมือนกับผู้เขียนหนังสือ มีโอกาสที่จะใช้ชีวิต
ได้ตามอิสระ และเกษียณได้จริงโดยไม่ต้องยึดติดกับการทำงาน
ประจำอีกต่อไปอีก

ขอให้ทุกท่านที่ได้อ่านโชคดีในทางสายนี้

ภูดิท วัชรธรรม์
บรรณาธิการบริหาร

คำนำผู้เขียน

หนังสือ “ลงทุนคอนโดฯ ด้วยทุน 0 บาท (ฉบับมนุษย์เงินเดือน)”

ผมได้รวบรวมขึ้นจากประสบการณ์การลงทุนคอนโดมิเนียมปล่อยเช่า โดยคำนึงถึงอาชีพราชการหรือมนุษย์เงินเดือน ฐานเงินเดือน ความรู้ในด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาในการลงมือทำ เนื่องด้วยการทำธุรกิจหรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหลากหลายรูปแบบให้เลือก แต่การลงทุนนั้นย่อมมีความเสี่ยง ดังนั้นผมจึงเลือกวิธีการลงทุนด้วยทุน 0 บาท เป็นหลักคิดและลงมือทำในที่สุด

**การทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ผู้ลงทุนควรศึกษาและหมั่นเรียนรู้ให้เข้าใจ
เป็นอย่างดี จึงจะสามารถนำไปประกอบอาชีพ
ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้**

การลงทุนในคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าก็เช่นเดียวกัน ผมได้รวบรวมแนวคิดและวิธีทำคอนโดมิเนียมปล่อยเช่า ในสไตล์ของมนุษย์เงินเดือนและการลงทุนโดยใช้เงิน 0 บาทไปพร้อมกัน ซึ่งทำได้จริงและมีรายได้เพิ่มขึ้นจากงานประจำที่ทำอยู่

หากลงมือทำอย่างจริงจัง จะสามารถสร้างความมั่นคงทางการเงิน ได้ในระดับหนึ่งทีเดียว

สมมติว่ารายได้จากค่าเช่าคอนโดมิเนียมเพียงพอต่อการผ่อนรถยนต์ ผ่อนโทรศัพท์มือถือ ผ่อนบ้านหลังเล็กๆ จนกระทั่งมีมากพอเทียบเท่ากับรายได้ประจำอย่างเงินเดือนที่ได้รับอยู่ในแต่ละเดือน โดยไม่กระทบกับงานประจำและยังมีเวลาว่างเช่นเดิม การลงทุนในคอนโดมิเนียมปล่อยเช่านั้น “ตอบโจทย์” ได้เป็นอย่างดี

ผมหวังว่าหนังสือเล่มนี้จะช่วยแนะแนวทางให้ท่านผู้สนใจในการลงทุนคอนโดมิเนียมปล่อยเช่า คลายข้อกังวลสงสัยว่าทำได้จริงหรือไม่ ตลอดจนได้เรียนรู้ข้อคิด มุมมอง ทักษะคิดในการทำคอนโดมิเนียมปล่อยเช่า ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นคงทางการเงินและอิสรภาพทางการเงินได้ในที่สุดครับ

พ.ต.ท.วิศณุ แสงยาแก้ว

สารบัญ

1	การลงทุนเป็นเรื่องยาก สำหรับมือใหม่	12
----------	--	-----------

2	ทำไมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	18
	• มองหาการลงทุน	19
	• มีระบบผ่อนแรง ทำให้รายได้เพิ่มขึ้น โดยมีเงินเดือนเท่าเดิม	21
	• ใช้ทุน 0 บาท	21
	• ข้าราชการหรือนุชย์เงินเดือนทำได้	23
	• ข้อดีของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	24

3	มนุษย์เงินเดือน	28
	• ข้อได้เปรียบในการลงทุน	35
	• ดูอัตราฐานเงินเดือน	37
	• ลงทุนไม่ให้เกิดกำลังทรัพย์	38
	• หาหลักแหล่งเงินกู้ได้ง่าย	40

4	คอนโดมิเนียม	44
	• การเลือกทำเล	49
	• การเลือกทรัพย์คอนโดมิเนียมมือสอง	54
	• การเช็กราคาคอนโดมิเนียม	56
	• การคำนวณราคาเช่าซื้อขาย	59
	• การคำนวณผลตอบแทน และอัตราผลตอบแทน	61

5	การรีโนเวท	66
	• กลุ่มของผู้เช่า	67
	• เช็กโครงสร้างของห้อง	69
	• เช็กสาธารณูปโภค	71
	• การรีโนเวทก่อนการปล่อยเช่า	72

6	เลื่อนอนกั้นกับการปล่อยเช่า	76
	• การลงทุนแบบ Keep	78
	• ดูผลตอบแทนการลงทุน	78
	• การยื่นกู้กับทางธนาคาร	79
	• การปรับค่าเช่า	81
	• นิติบุคคลคอนโดมิเนียม	82
	• ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยคอนโดมิเนียม	83
	• การลงประกาศปล่อยเช่า	84

7	ข้อสัญญาเกี่ยวกับการซื้อขายและการปล่อยเช่า	88
	• ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการซื้อขาย	90
	• ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์	97
	• ค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์	104

8	พอร์ตการลงทุนในระยะเวลา 3 ปี	110
	• การลงทุนคอนโดมิเนียม 3 ระยะ	112
	• ข้อควรพิจารณาในการลงทุน	114
	• ขยายการลงทุนให้เพิ่มมากขึ้น	118

9	สร้างความมั่นคงกับรายได้ให้ยั่งยืน	126
	• ทบทวนการลงทุนทุกระยะ	127

10	ตัวอย่างการลงทุนคอนโดมิเนียม ด้วยทุน 0 บาท	132
-----------	---	------------

บทส่งท้าย	200
------------------	------------

- 1 -



เป็นเรื่องยาก
สำหรับมือใหม่



“การลงทุนมีความเสี่ยง”

“การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน” คำกล่าวนี้ไม่ใช่เฉพาะการลงทุนใน “หุ้น” เท่านั้น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนหลักหมื่นบาท แสนบาท ล้านบาท หรือหลายสิบล้านบาท ย่อมมีความเสี่ยง (Risk) ด้วยเช่นเดียวกัน

หากคุณไม่ได้จบการศึกษาทางด้านบริหารธุรกิจหรือสายการลงทุนมาด้วยแล้ว ยิ่งยากเข้าไปอีก เมื่อเรียนจบมาแล้วและมั่งงานประจำทำ เวลาในการศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับการลงทุนก็น้อยลงไปด้วย ผมถึงเกริ่นนำในบทนี้ว่า “การลงทุนเป็นเรื่องยาก” สำหรับมือใหม่ด้วยแล้ว ยิ่งยากคุณลองสังเกตกันเลยทีเดียวครับ

แต่อย่าเพิ่งท้อหรือหมดกำลังใจไปเสียก่อนนะครับ ผมขอยกตัวอย่างจากตัวผมเอง แต่เดิมผมก็ไม่ได้เรียนจบสายการลงทุนมาก่อน ไม่ได้เรียนรู้ที่จะสร้างรายได้จากงานที่สองมาก่อนเช่นกัน แต่แล้วระยะเวลา 15 ปีในการทำงานประจำและรับเงินเดือนในทุกๆ เดือนเพียงช่องทางเดียวได้สอนให้รู้ว่า ในปัจจุบันการมีรายได้เพียงช่องทางเดียวไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายเสียแล้วครับ นี่เป็นเพียงเหตุผลสั้นๆ ที่ผมต้องตัดสินใจเรียนรู้และแสวงหาการลงทุนอะไรสักอย่าง เพื่อให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น

เพียงแค่คิดว่าจะลงทุน ก็เจอปัญหาสารพัดแล้วครับ

ปัญหา **ไม่รู้จะเริ่มตรงไหนก่อนดี**

ปัญหา **ลงทุนอะไรดี**

ปัญหา **ไม่มีเงินทุน**

ปัญหา **เอาเวลาที่ไหนไปทำ**

ปัญหา **ทำอะไร ทำที่ไหน**

ทำให้เรื่องการลงทุนเป็นเรื่องยากถึงยากที่สุด จนถึงขั้นไม่
อยากจะทำและล้มเลิกความคิดที่จะลงทุนไปเลยครับ

ส่วนตัวผม **“ใช่ครับ”**

“การลงทุนมีความเสี่ยง แต่ผมใช้วิธีลดความเสี่ยง ด้วยการเรียนรู้”

“ปัญหา **ไม่รู้จะเริ่มตรงไหนก่อนดี”**

คำตอบ ผมเริ่มต้นโดยการหาหนังสือการลงทุนที่ผม
สนใจ เอามาอ่านและทำความเข้าใจในคอนเซ็ปต์การลงทุนใน
หนังสือเล่มนั้นๆ

ตัวอย่างหนังสือเกี่ยวกับการลงทุนที่เคยอ่าน



ย้อนกลับไปเมื่อประมาณปี พ.ศ.2558 ผมได้หาซื้อหนังสือเกี่ยวกับการพัฒนาตนเอง การเงินการลงทุน รวมถึงหนังสือที่ใกล้เคียงกับการลงทุนในคอนโดมิเนียมมาหลายสิบเล่ม เพื่อปรับทัศนคติและสร้างแรงจูงใจที่ดีต่อการลงทุน และพยายามอ่าน อ่าน และก็อ่านทำความเข้าใจหลายๆ รอบ โดยเขียนโน้ตตัวเล็กๆ ไว้บริเวณหน้าปกในหนังสือ เพื่อให้รู้ว่าหนังสือเล่มนั้นๆ มีประเด็นสำคัญๆ อะไรบ้าง

ซึ่งในหนังสือแต่ละเล่มก็มีวิธีการแตกต่างกันไป ตลอดจนมีทริกหรือเทคนิคในการลงทุนคอนโดมิเนียมอย่างไรบ้าง

หลังจากนั้นผมจึงตีกรอบความคิดในการลงทุนในคอนโดมิเนียมไว้ในหลายๆ ประเด็น พร้อมกับตั้งคำถามกับตัวเองก่อนว่าสนใจที่จะลงทุนในคอนโดมิเนียมจริงๆ และตกลึกในความคิดของตัวเอง พร้อมกับตัดข้อกังวลและข้อสงสัยในการลงทุนต่างๆ ออกไป กล่าวคือ

- 1 ลงทุนในคอนโดมิเนียมเพื่อปล่อยเช่า (Keep)
- 2 ใช้เงินลงทุน 0 บาท
- 3 ลงทุนในกรุงเทพมหานครเท่านั้น
- 4 หาทรัพย์สินหรือคอนโดมิเนียมเมื่อมีเวลาว่างช่วงวันเสาร์-อาทิตย์ และมีโอกาสเข้ามาที่กรุงเทพมหานคร
- 5 ค่าผ่อนคอนโดมิเนียม กระแสเงินสดต้องไม่ติดลบ และต้องไม่กระทบต่อรายได้ประจำ ควบคุมรายจ่ายให้ดี โดยจำกัดการลงทุนไม่ให้เกินตัว

การตีกรอบความคิดเพื่อให้ได้ข้อสรุปและง่ายต่อการตัดสินใจว่าจะลงมือทำจริงๆ ไม่ใช่ว่าได้แค่ **“เรียนรู้”** แต่ **“ไม่ลงมือทำ”** ให้ศึกษาจากผู้ที่ทำสำเร็จมาแล้วและทำตามในแบบฉบับของตนเอง ต่อมาก็คลายข้อกังวลและข้อสงสัยกับปัญหาต่างๆ ที่จะตามมา

“ปัญหา ลงทุนอะไรดี”

คำตอบ ลงทุนในคอนโดมิเนียมปล่อยเช่า (Keep) และปล่อยขายทำกำไร (Flip) เมื่อถึงเวลาที่เหมาะสม (อย่างน้อยในระยะเวลา 3-5 ปี)

“ปัญหา ไม่มีเงินทุน”

คำตอบ ใช้เงิน 0 บาท โดยใช้เงินของทางธนาคาร หรือที่เรียกกันว่า OPM (Other People's Money)

“ปัญหา เอาเวลาที่ไหนไปทำ”

คำตอบ หลังเลิกจากงานประจำ วันเสาร์-อาทิตย์ ช่วงเวลาที่เดินทางเข้ากรุงเทพมหานคร หรือหลังจากเสร็จภารกิจหลักที่กรุงเทพมหานคร

“ปัญหา ทำอย่างไร ทำที่ไหน”

คำตอบ เราจะได้เรียนรู้กันในบทต่อๆ ไปครับ

ปัญหาตามที่ยกตัวอย่างเหล่านี้จะไม่เกิดขึ้น ถ้านักลงทุนในคอนโดมิเนียมมือใหม่มีความรู้และความเข้าใจที่ถูกต้อง จะลดความเสี่ยงไปได้ในตัว แล้วคำว่า “การลงทุนเป็นเรื่องยากสำหรับมือใหม่” ก็จะไม่เป็นเช่นนั้นอีกต่อไป

- 2 -



ใน
อสังหาริมทรัพย์



“อสังหาริมทรัพย์ คือ ทางรอด”

“อสังหาริมทรัพย์” มีความหมายกว้างมากนะครับ ไม่ใช่เฉพาะแต่บ้านและที่ดินเท่านั้น มีความหมายตั้งแต่ที่ดินว่างเปล่า ทรัพย์สินติดกับที่ดิน เช่น บ้าน อาคารชุด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ยึดติดกับที่ดิน อย่างเช่น โกดังสินค้า เป็นต้น

มองหาการลงทุน



ก่อนอื่นต้องถามตัวเองก่อนครับว่า ต้องการที่จะเพิ่มรายได้ในกระเป๋าหรือเปล่า เพราะสิ่งที่จะทำให้เงินในกระเป๋าเพิ่มขึ้นมาได้ในแต่ละเดือนนั้นต้องแลกมาด้วยอะไรบางอย่างครับ ไม่ว่าจะเป็นความรู้ที่มี เวลาที่ใช้ ความสุขสบายส่วนตัวในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ความอดทน ความมีวินัย ศักยภาพของตัวเองที่มี ทั้งนี้รวมถึงจิตใจที่มั่นคงต่อเป้าหมาย ไม่ล้มเลิกเป้าหมายเสียก่อน เมื่อเจอกับความยากลำบากที่จะทำหยาระหว่างทาง

อย่างที่กล่าวไปในบทก่อน ส่วนตัวผมเริ่มต้นด้วยการหา **“ความรู้”** ให้มากที่สุด ผมจึงใช้เวลาเริ่มต้นหาความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยการลงทุนซื้อหนังสือเกี่ยวกับหมวดการเงิน

การลงทุน หมวดยุทธศาสตร์ตนเอง เป็นหนังสืออ่านราคาหลักร้อย ไม่มีเล่มไหนราคาถึงหลักพัน ผมมองว่าลงทุนกับความรู้ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ามากที่สุด ผมซื้อหนังสือมาอ่านไม่ต่ำกว่า 100 เล่มแน่นอน ซึ่งในปี พ.ศ.2558 ผมใช้เวลาในการอ่านหนังสือไม่น้อยกว่า 8 เดือน ส่วนใหญ่เป็นหนังสือเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ก่อนลงสนามลงมือทำ และได้ทรัพย์สินชิ้นแรกหรือคอนโดมิเนียมห้องแรกมาแบบมีเงินๆ งามๆ ครับ

จนมาถึงปัจจุบันนี้ เชื่อไหมว่าการลงทุนหลักร้อย ได้กำไรหลักล้านนั้นมืออยู่จริง ผมหมายถึงการซื้อหนังสือการเงินการลงทุนในหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เงินเพียงหลักร้อย แต่สามารถสร้างรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้ได้หลักล้าน ผมพิสูจน์มาแล้ว และลงมือทำด้วยตนเอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นที่พอใจอย่างมาก และมีความรู้ติดตัวสามารถถ่ายทอดประสบการณ์เล็กๆ ให้กับนักลงทุนมือใหม่ได้อีก

ผมจึงมั่นใจว่า

“การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือ ทางรอด”

และการทำคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าก็เป็นช่องทางหนึ่งที่เราทำได้ อย่างแน่นอน