



QR CODE BOOK

รหัสคู่มือออนไลน์ในหนังสือ



เปลี่ยนเงินเล็กเป็นเงินใหญ่ใน 3 ปี

อสังหาฯ สอนรวย เงิน 13 ช่อง



เล่มเดียวครบ

► จบวิชาการเงินอสังหาฯ



สุภัทร มงคลเกียรติชัย

หัวหน้าทีมสินเชื่อ ธุรกิจ Commercial Lending Centers
ประสบการณ์ในสถาบันการเงินกว่า 20 ปี

วิธีการรับชมคลิปวิดีโอ หลักสูตรออนไลน์ภายในเล่ม

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



เปลี่ยนเงินเล็กเป็นเงินใหญ่ใน 3 ปี

อสังหาริมทรัพย์ สอนรวย เงิน 13 ช่อง

ราคา 3,950 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558
ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผนบันทึกเสียง ดัดแปลงทัศน
หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

ผู้พิมพ์ มงคลเกียรติชัย.

เปลี่ยนเงินเล็กเป็นเงินใหญ่ใน 3 ปี อสังหาริมทรัพย์ สอนรวย เงิน 13 ช่อง.- กรุงเทพฯ : เซเวนตี บัค,

2567.

400 หน้า.

1. อสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.

333.33

ISBN 978-616-8235-70-6

ประธานบริหาร

บรรณาธิการอำนวยการ

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

ที่ปรึกษาด้านการตลาด

ผู้จัดการฝ่ายสัมพันธ์ และเว็บไซต์ Creator

กองบรรณาธิการ

เลขานุการกองบรรณาธิการ

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิทัศน์

รัชชัย พิษผล

ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิษผล

อิสระ โอภาปัญญาโชติ

จิตภา ฤทธิ์เทพ

ณัฐริกา ทลิสมไทยงาม

สุประวีณ์ ขาวจิจักร

ณัฐนันท์ ไกรรินทร์ กานติมา เมืองคำ

ฝ่ายการตลาด

เครดิตภาพประกอบ

อิสริย์ พันธสวรรค์

Design by Freepik

ภูมิใจสร้างสรรค์ และ จัดจำหน่ายโดย

บริษัท เซเวนตี บัค จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

บริษัท กู๊ดเฮด พรินท์ติ้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรุ๊ป จำกัด

6/1 ซอยเสรีไทย 58 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

Tel. 02-136-7042 Fax. 02-136-7043

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56139-31-7 สำนักงานใหญ่

“

หนังสือเล่มนี้จะช่วยให้คุณเข้าใจหลักการและกลยุทธ์สำคัญในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามกระแสเงินสดครอบคลุมตั้งแต่พื้นฐานไปจนถึงกลยุทธ์ขั้นสูง เหมาะสำหรับนักลงทุนทุกระดับประสบการณ์

เรียนรู้เกี่ยวกับ:

- กระแสเงินสดคืออะไร และมีความสำคัญอย่างไรต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- วิธีวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์เพื่อศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสด
- แหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- เทคนิคภาษีและการเงินขั้นสูงสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์
- แนวคิดของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ

”

ด้วยความรู้และกลยุทธ์ที่ได้จากหนังสือเล่มนี้ คุณจะ
จะสามารถลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างประสบ
ความสำเร็จ สร้างกระแสเงินสดมหาศาล และ
บรรลุเป้าหมายทางการเงินของคุณได้

”

คำนำ

สำนักพิมพ์

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนที่ได้รับความนิยมมาอย่างยาวนาน เนื่องจากสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีและมั่นคง อย่างไรก็ตาม การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ก็มีความซับซ้อนและความเสี่ยงสูงเช่นกัน นักลงทุนจำเป็นต้องมีความรู้และความเข้าใจอย่างลึกซึ้งเกี่ยวกับหลักการและกลยุทธ์ต่างๆ ของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

สำนักพิมพ์ดีเอ็มจีมีความยินดีเป็นอย่างยิ่งที่ได้นำเสนอหนังสือ “สร้างกระแสเงินสดมหาศาลจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์” เล่มนี้ หนังสือเล่มนี้จะช่วยให้คุณเข้าใจหลักการและกลยุทธ์สำคัญในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามกระแสเงินสด ครอบคลุมตั้งแต่พื้นฐานไปจนถึงกลยุทธ์ขั้นสูง เหมาะสำหรับนักลงทุนทุกระดับประสบการณ์

หนังสือเล่มนี้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1: พื้นฐานการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามกระแสเงินสด

จะกล่าวถึงหลักการพื้นฐานของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามกระแสเงินสด เช่น ความหมายของกระแสเงินสด ประเภทของกระแสเงินสด การวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์เพื่อศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสด และแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 2: กลยุทธ์กระแสเงินสดขั้นสูงสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์

จะกล่าวถึงกลยุทธ์ขั้นสูงสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการเพิ่มผลตอบแทนและลดความเสี่ยง เช่น เทคนิคภาษีและการเงินขั้นสูง การลงทุนในกลุ่มลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และแนวคิดของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ

ส่วนที่ 3: แนวคิดของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ

จะกล่าวถึงแนวคิดและทัศนคติของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ เช่น ทัศนคติด้านการลงทุน การสร้างแรงบันดาลใจ และการพัฒนาตนเอง

หนังสือเล่มนี้ได้รับการเรียบเรียงอย่างเข้าใจง่าย โดยผู้เขียนได้รวบรวมข้อมูลและความรู้จากแหล่งต่างๆ มาอย่างครบถ้วน เนื้อหาครอบคลุมทุกประเด็นสำคัญที่จำเป็นสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หนังสือเล่มนี้จึงเหมาะสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทุกระดับประสบการณ์

สำนักพิมพ์เซเว่น ดี บั๊ค จำกัดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้
จะเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทุกท่าน และช่วยให้
ทุกท่านประสบความสำเร็จในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ตัวอย่าง

คำนำ ผู้เขียน

อย่างที่คุณเขียนได้กล่าวไปในตอนต้นว่ากระแสเงินสดเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสดที่ดีจะช่วยให้คุณลงทุนทำอะไรและมีความมั่นคงทางการเงิน โดยทั่วไปแล้วกระแสเงินสดจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์จะแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Operating Cash Flow) และกระแสเงินสดจากการลงทุน (Investment Cash Flow)

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน คือกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานประจำวันของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า รายได้จากการจอดรถ และค่าบริการอื่นๆ ซึ่งกระแสเงินสดประเภทนี้จะเป็นกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอและคาดการณ์ได้

กระแสเงินสดจากการลงทุน คือกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากการขายหรือปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ซึ่งกระแสเงินสดประเภทนี้จะเป็นกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวและยากต่อการคาดการณ์

นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จมักจะให้ความสำคัญกับกระแสเงินสดเป็นอย่างมาก เพราะกระแสเงินสดที่ดีจะช่วยให้นักลงทุนสามารถชำระหนี้และค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้อย่างทัน่วงที และยังช่วยให้มีเงินทุนเหลือสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม มีนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากที่ล้มเหลวในการลงทุน เพราะไม่ได้ให้ความสำคัญกับกระแสเงินสดเพียงพอ โดยส่วนใหญ่แล้วนักลงทุนเหล่านี้มักจะให้ความสำคัญกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มากเกินไป และมองข้ามปัจจัยสำคัญอย่างกระแสเงินสด

ตัวอย่างเช่น นักลงทุนอาจซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงเกินไป หรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ดี ซึ่งอาจทำให้ได้ค่าเช่าต่ำหรือหาผู้เช่าได้ยาก จนส่งผลให้กระแสเงินสดเป็นลบ ในที่สุดนักลงทุนอาจต้องขายอสังหาริมทรัพย์ขาดทุนหรือถูกฟ้องร้องจากธนาคาร

ดังนั้น ผู้เขียนจึงแนะนำให้ให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทุกท่านให้ความสำคัญกับกระแสเงินสดเป็นอันดับแรก และวิเคราะห์กระแสเงินสดอย่างละเอียดก่อนตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกครั้ง

สารบัญ

ส่วนที่ 1: พื้นฐานการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ตามกระแสเงินสด

18

บทที่ 1: พลัังแห่งกระแสเงินสด: เข้าใจคุณาเว สู่ความสำเร็จด้านอสังหาริมทรัพย์

20

วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 00:00 นาที

- ความสำคัญของกระแสเงินสดในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ 26
- กระแสเงินสดส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและความมั่นคงทางการเงินอย่างไร 27
- แยกแยะระหว่างกระแสเงินสดกับมูลค่าเพิ่ม 50

บทที่ 2: วิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์เพื่อ ศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสด

60

วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 00:00 นาที

- ตัวชี้วัดทางการเงินสำคัญสำหรับการประเมินกระแสเงินสด 66
- ทำความเข้าใจกับกำไรขาดทุน 74
- การคำนวณอัตราส่วนและตัวชี้วัดกระแสเงินสด 91

บทที่ 3: กลยุทธ์การเงินสำหรับการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์

104

วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 00:00 นาที

- สินเชื่อแบบดั้งเดิมและทางเลือกในการจัดหาเงินทุน 114
- ทำความเข้าใจเงื่อนไขการกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ย 130
- ใช้ประโยชน์จากหนี้เพื่อเพิ่มกระแสเงินสดให้สูงสุด 138

บทที่ 4: การจัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ของคุณอย่างมีประสิทธิภาพ

158

- เทคนิคการคัดเลือกและคัดกรองผู้เช่า 164
- การจัดการทรัพย์สินให้เช่าเพื่อประสิทธิภาพสูงสุด 175
- การบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อปกป้องมูลค่าและลดค่าใช้จ่าย 179

บทที่ 5: สร้างทีมที่ปรึกษาเพื่อความสำเร็จ

ด้านอสังหาริมทรัพย์

188

วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 00:00 นาที

- ความสำคัญของทีมที่ปรึกษาที่แข็งแกร่ง 192
- การเลือกตัวแทนอสังหาริมทรัพย์, ผู้จัดการทรัพย์สิน, และที่ปรึกษาด้านภาษีที่เหมาะสม 197
- ใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญเพื่อยกระดับการตัดสินใจและผลลัพธ์ 214

ส่วนที่ 2: กลยุทธ์กระแสเงินสดขั้นสูง สำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์

218

บทที่ 6: การวางแผนภาษีสำหรับนักลงทุน อสังหาริมทรัพย์

220

วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 00:00 นาที

- ทำความเข้าใจกฎหมายภาษีและการหักลดหย่อน
สำหรับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ 232
- การใช้กลยุทธ์ภาษีเพื่อลดภาระภาษีให้น้อยที่สุด 238
- เพิ่มผลตอบแทนหลังหักภาษีผ่านการวางแผนภาษี
เชิงกลยุทธ์ 249

บทที่ 7: การใช้ประโยชน์จากเทคนิคการเงิน ขั้นสูง

258

- กลยุทธ์การเงินที่สร้างสรรค์สำหรับการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ 265
- การใช้สินเชื่อบริษัท, สินเชื่อเงินกู้ยืม, และตัว
เลือกการจัดหาเงินทุนอื่นๆ 270
- ทำความเข้าใจความเสี่ยงและประโยชน์ของเทคนิค
การเงินที่ซับซ้อน 275

บทที่ 8: การจัดโครงสร้างหนี้เพื่อกระแส เงินสดที่เหมาะสม

- การเพิ่มประสิทธิภาพโครงสร้างหนี้เพื่อเพิ่มกระแส
เงินสดให้สูงสุด 280
- ทำความเข้าใจตารางการตัดจำหน่ายและการชำระ
เงินก้อนใหญ่ 290
- การใช้หนี้เพื่อเพิ่มกระแสเงินสดและผลตอบแทน 294

บทที่ 9: การลงทุนในกลุ่มลงทุน อสังหาริมทรัพย์

- ประโยชน์และข้อเสียของกลุ่มลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ 308
- การประเมินโอกาสในการลงทุนแบบกลุ่มและการ
เลือกสปอนเซอร์ที่เหมาะสม 312
- การกระจายการลงทุนผ่านการลงทุนแบบกลุ่ม 318

บทที่ 10: สร้างกระแสรายได้หลายทางจาก อสังหาริมทรัพย์

- ขยายขอบเขตเกินกว่ารายได้จากการเช่าแบบเดิม 333
- สร้างรายได้ผ่านการพลิกทรัพย์สิน, การเช่าระยะ
สั้น, และกลยุทธ์เพิ่มมูลค่า 336
- การกระจายกระแสรายได้เพื่อลดความเสี่ยงและ
เพิ่มพูนรายได้ 343

ส่วนที่ 3: แนวคิดของนักลงทุน อสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ

350

บทที่ 11: เอาชนะความกลัวและความสงสัย: ปลดปล่อยนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ภายใน ของคุณ

352

- ระบุและแก้ไขข้อจำกัดความเชื่อที่ขัดขวางความสำเร็จ 357
- พัฒนากระบวนการคิดแบบเติบโตและยอมรับความท้าทาย 364
- สร้างความอดทนและความพยายามอย่างต่อเนื่องเมื่อเผชิญหน้ากับอุปสรรค 367

บทที่ 12: สร้างมรดกผ่านการลงทุน อสังหาริมทรัพย์

372

- การวางแผนทางการเงินเพื่อบรรลุเป้าหมายระยะยาวและการสร้างความมั่งคั่ง 376
- การใช้ประโยชน์จากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงิน 382

**บทสรุป: ปลอดภัยความลับของการ
เชี่ยวชาญด้านกระแสเงินสด
อสังหาริมทรัพย์**

386

- สรุปหลักการและกลยุทธ์สำคัญสำหรับการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ
- เน้นย้ำความสำคัญของการเรียนรู้ต่อเนื่อง การปรับตัว
และการลงมือทำ

388

392

ตัวอย่าง

ส่วนที่

1

“

พื้นฐานการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ตาม
กระแสเงินสด

”

พลังแห่งกระแสเงินสด:
เข้าใจทุกแง่มุมสู่ความ
สำเร็จด้าน
อสังหาริมทรัพย์

บทที่

1

สิ่งที่คุณจะได้เรียนรู้จากวิดีโอ

1. กระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - กระแสเงินสดรับ
 - กระแสเงินสดจ่าย
2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
 - พาดูตัวอย่างการศึกษาความเป็นไปได้จากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนที่ดินสามย่าน
3. ต้นทุน 7 ประเภท ที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์
 - ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน
 - ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ

กระแสเงินสดเป็นหัวใจสำคัญของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสดคือจำนวนเงินที่ทรัพย์สินของคุณสร้างรายได้ให้เจ้าของหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้ว กระแสเงินสดเป็นสิ่งสำคัญเพราะเป็นตัวกำหนดความสามารถในการทำกำไรและความมั่นคงทางการเงินของการลงทุนของคุณ

นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จเข้าใจถึงความสำคัญของกระแสเงินสด พวกเขารู้ว่ากระแสเงินสดคือสิ่งที่ทำให้การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของพวกเขาทำงานได้ พวกเขารู้วิธีวิเคราะห์กระแสเงินสดของทรัพย์สินเพื่อค้นหาโอกาสที่มีศักยภาพ พวกเขายังรู้วิธีจัดการทรัพย์สินของพวกเขาเพื่อให้กระแสเงินสดไหลเวียนอย่างราบรื่น

ในบทนี้ เราจะสำรวจพลัแห่งกระแสเงินสด เราจะเรียนรู้ว่ากระแสเงินสดทำงานอย่างไร และเหตุใดจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เราจะพิจารณาหลักการสำคัญของการวิเคราะห์กระแสเงินสด และเราจะเรียนรู้วิธีใช้เครื่องมือต่างๆ เพื่อประเมินกระแสเงินสดของทรัพย์สิน

เมื่อคุณเข้าใจพลังแห่งกระแสเงินสดแล้ว คุณจะเริ่มเห็นการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ในมุมมองใหม่ คุณจะเริ่มมองหาโอกาสที่สามารถสร้าง
กระแสเงินสดมหาศาลให้กับคุณ และคุณจะเริ่มพัฒนากลยุทธ์ที่จะนำ
ไปสู่ความสำเร็จด้านอสังหาริมทรัพย์ของคุณ

วัตถุประสงค์ของบทนี้

วัตถุประสงค์ของบทนี้คือเพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจหลักการสำคัญของกระแส
เงินสดและการวิเคราะห์กระแสเงินสด บทนี้ครอบคลุมหัวข้อต่อไปนี้:

เปิดสูตรรวย !

กลายเป็น**คนอสังหาฯ 1%**
ด้วยการวางแผนการเงิน

นักลงทุนอสังหาฯ กว่า 99% ตกหลุมพรางความล้มเหลว

เพราะมองข้ามความสำคัญของ**กระแสเงินสด (Cashflow)**
ละเลยการติดตามและบริหารจัดการเงินทุนหมุนเวียนในธุรกิจ
จนนำไปสู่ปัญหาใหญ่ ทั้งขาดสภาพคล่อง
พลาดโอกาสต่อยอดธุรกิจ

ไม่มีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับชำระหนี้และดำเนินงาน

อุดรอยรั่วด้วยกลยุทธ์**กระแสเงินสด**
13 บทเรียน 6 คลิปวิดีโอ
แนวทางสู่ความมั่งคั่งฉบับคนทำอสังหาฯ



ISBN 978-616-8235-70-6



9 786168 235706

ราคา 3,950 บาท