



# ลงทุน คอนโด //// ยุค New Normal ให้ได้กำไรหลักล้าน

วิถีชีวิตเปลี่ยน พักเน้นสุขภาพความปลอดภัยจากเชื้อโรค  
ฟื้นพิษ หันไปมองบ้านแนวราบ  
แต่ด้วยราคาที่สูง จึงเริ่มหันมาหาคอนโดฯ ในที่สุด  
ทำให้ตลาดคอนโดเป็นตลาดที่น่าลงทุน  
ในยุค New Normal

ปารณีย์ กษพร



ลงทุน  
คอนโด  
/////  
ยุค New  
Normal  
ให้ได้กำไรหลักล้าน

# ลงทุนคอนโด ยุค New Normal ให้ได้กำไรหลักล้าน

ปารณีย์ คชพร

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

## ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

ปารณีย์ คชพร.

ลงทุนคอนโด ยุค New Normal ให้ได้กำไรหลักล้าน.--กรุงเทพฯ : เช็ก, 2564.  
192 หน้า

1. การลงทุนในอาคารอสังหาริมทรัพย์. 2. อาคารชุด. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN 978-616-578-122-0

ที่ปรึกษากฎหมาย : วิสุทธิ์ ตรังคสมบัติ, น.บ., นศ.ม.  
บรรณาธิการบริหาร : เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป  
บรรณาธิการต้นฉบับ : ปารณีย์ คชพร  
บรรณาธิการ : สหวัศล เฉลิมชัยวัฒน์  
กองบรรณาธิการ : มาริสา ไกรถาวร วังไพร สีสังข์  
นิศานารถ ไซติมาภรณ์ พัทธิธิดา เจริญหทัยรัตน์  
พิสูจน์อักษร : จุรีพร เกตุชู  
ออกแบบปก : Evolution Art  
ศิลปกรรม : Miss J.

จัดพิมพ์โดย :  สำนักพิมพ์ เช็ก

ในเครือบริษัท เพชรประกาย จำกัด  
เลขที่ 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 สกายพรินต์ติ้ง จำกัด  
5 ซอยมาเจริญ 1 แยก 1 แขวงหนองค้างพลู  
เขตหนองแขม กรุงเทพฯ 10160

จัดจำหน่ายโดย : บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1858/87-90 ถนนเทพรัตน  
แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260  
โทรศัพท์ 0 2826 8000 โทรสาร 0 2826 8356-9  
Homepage : <http://www.se-ed.com>

ราคา 195 บาท

# คำนำสำนักพิมพ์



วิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโควิดได้สร้างความเจ็บปวดและความสูญเสียทั้งชีวิตและทรัพย์สินให้กับหลายๆ ประเทศบนโลกใบนี้ เกือบทุกประเทศที่เศรษฐกิจถดถอยรวมไปถึงประเทศไทยของเรา

เมื่อภาพรวมเศรษฐกิจเสียหายอย่างหนักด้วยหลายๆ ปัจจัย ภาคอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่อาจรอดพ้นจากวิกฤตครั้งนี้ ส่งผลให้คอนโดหลายโครงการจำเป็นต้องแห่ขาย เพื่อที่จะถือเงินสดเอาไว้ในมือ ไม่ใช่แค่คอนโด หากแต่รวมไปถึงบ้านทั้งมือหนึ่งและมือสอง ส่วนอสังหาริมทรัพย์ ปล่อย่เข้าก็มีอาการหนักไม่แพ้กัน เพื่อดึงดูดลูกค้าจำเป็นต้องลดราคาลง ภายใต้สถานการณ์เช่นนี้ดูเหมือนว่าภาคอสังหาริมทรัพย์กำลังเข้าสู่ภาวะมีดমন

ทว่าคุณผู้อ่านอย่าลืมหาเหรียญมีสองด้าน ในสถานการณ์วิกฤตย่อมมีโอกาส

หนังสือ **“ลงทุนคอนโด ยุค New Normal ให้ได้กำไรหลักล้าน”** ที่อยู่ในมือของคุณผู้อ่าน คือ หนทางที่จะทำให้คุณได้มองเห็นเหรียญอีกด้านหนึ่งที่ถูกรเรียกว่า **“โอกาส”** เพื่อให้คุณเดินหน้าได้อย่างระมัดระวังและสร้างกำไรได้ตามที่ต้องการ

เอาล่ะ ในเมื่อ “โอกาส” อยู่ในมือคุณแล้วจะช้าอยู่ทำไม

อย่าลืมหา “โอกาส” มาเร็วและไปเร็ว หากเห็นแล้วไม่คว้าน้ำว่าเป็นเรื่องน่าเสียดาย!!!

บรรณาธิการ

# คำนำผู้เขียน



หลังสถานการณ์โควิดคลี่คลาย ใช่ว่าระบบเศรษฐกิจจะฟื้นตัวตามสะท้อนจากความผันผวนการลงทุนในหุ้นกู้ ตลาดทุน ทองคำ การออมเงิน ในธนาคารที่ไม่เคลื่อนไหวงอกเงย เพราะดอกเบี้ยต่ำ ในทางกลับกัน หากนำเงินที่เคยลงทุนในหุ้น หรืออนันท์ๆ ในธนาคาร เปลี่ยนไปลงทุนใน คอนโดมิเนียม การันตีว่าได้เงินเห็นกำไร เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าเพิ่มต่อเนื่องในแต่ละปีให้ผลตอบแทนสูง ไม่ว่าจะเป็นการเก็งกำไรซื้อมาขายไป การปล่อยเช่าระยะยาว เพียงคุณเลือกกลุ่มเป้าหมายให้ตรงจุด ติดปลายนิ้วด้วยเทคนิคแบบง่าย ๆ ค้นหาทำเลที่มีศักยภาพ ไม่ว่าจะตั้งอยู่ในย่านกลางใจเมือง ใกล้แหล่งงานหรือชุมชนใหญ่ มหาวิทยาลัย เดินทางสะดวกอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า หรือแหล่งท่องเที่ยวหัวเมืองใหญ่ ตอบโจทย์ความต้องการลูกค้า แม้ราคาอาจสูงสักนิดแต่ผลตอบแทนกลับมาคุ้มค่ายิ่ง

โดยเฉพาะสถานการณ์ปัจจุบัน การมาของโควิดทำให้วิถีชีวิตเปลี่ยน ผู้คนเน้นสุขภาพ ความปลอดภัยจากเชื้อโรค ฝุ่นพิษ หันไปมองหาบ้านแนวราบ แต่ด้วยราคาที่สูงขึ้น จึงบีบให้คนเกิดภาวะจำยอม หันมาหา คอนโดในที่สุด โดยเฉพาะต่างชาติ มองเห็นความเป็นเลิศการสาธารณสุขไทย ซึ่งนักลงทุนต้องมององค์ประกอบเหล่านี้ด้วย

ดังนั้นหนังสือ เรื่อง **“ลงทุนคอนโด ยุค New Normal ให้ได้กำไรหลักล้าน”** จะมีแนวทางให้ผู้อ่านและนักลงทุนมือใหม่เห็นช่องทางสร้างผลตอบแทนระยะยาวได้ไม่มากนักน้อย

ด้วยความปรารถนาดี  
ปารณีย์ ศขพร



## สารบัญ

### - บทที่ 1 -

รถไฟฟ้า ผลักความนิยมที่อยู่อาศัยเปลี่ยน... เปิดช่องลงทุน

8

### - บทที่ 2 -

เมื่อแบงก์ชาติออกมาตรการ LTV สกัดเก็งกำไร

24

### - บทที่ 3 -

เอกซเรย์พื้นที่ขายหลังโควิด-19 มีมากแค่ไหน

36

### - บทที่ 4 -

ลงทุนในอสังหาฯ วิธีใหม่ เตรียมพร้อมอย่างไร

50



## สารบัญ

### - บทที่ 5 -

คอนโดราคาถูกลง โอกาสของนักลงทุน

64

### - บทที่ 6 -

จับชีพจรตลาดอสังหาริมทรัพย์เข้าแข่งขันสูงแค่ไหน

75

### - บทที่ 7 -

ส่องประสบการณ์พี่ๆ เพื่อนๆ นักลงทุน

83

### - บทที่ 8 -

วิธีสร้างรายได้-กำไรแบบง่าย ๆ

96

### - บทที่ 9 -

เทคนิคให้แบ่งกัปล่อยง่ายขึ้น กับการเตรียมความพร้อม

125



## สารบัญ

### - บทที่ 10 -

วิธีเลือกกลุ่มลูกค้าคงกระพัน

139

### - บทที่ 11 -

ทำเลรู้้ง-ไม่รู้้ง ดูอย่างไร

150

### - บทที่ 12 -

เจาะชุมทรัพย์กับช่วงวัย เลือกที่อยู่อาศัย

167

### - บทที่ 13 -

ภาษี-ค่าธรรมเนียมต้นทุนค่าใช้จ่าย

174

### - บทที่ 14 -

มาตรการรัฐกับการจูงใจลงทุนในตลาดอสังหาฯ

182

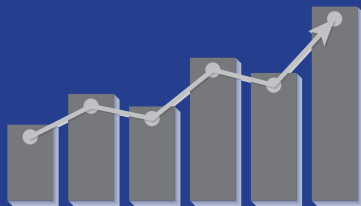
บทที่ 1

# รถไฟฟ้า

ผลักความนิยมที่อยู่อาศัยเปลี่ยน...

เปิดช่องลงทุน

---





**ปฏิเสธไม่ได้ว่าคนส่วนใหญ่ทำงานหนักมากถึงชีวิต  
เพื่อมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง  
และส่วนใหญ่ พินอยกมีบ้านหลังใหญ่  
ใช้ชีวิตติดกับพื้นดิน ตามแบบฉบับวิถีดั้งเดิม  
มากกว่าการอยู่อาศัยลอยฟ้า อย่างคอนโดมิเนียม**

แต่เนื่องจากตัวแปรโครงสร้างพื้นฐาน ระบบรถไฟฟ้าใหม่ๆ ก่อสร้างหลายเส้นทาง วิ่งพาดผ่านในเขตกรุงเทพมหานคร เชื่อมโยงไปยังพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ส่งผลให้เมืองขยายตัว ความเจริญตาโตม เกิดการพัฒนา ล้อไปตามโครงข่าย ปันราคาที่ดินพุ่งสูง บ้านใกล้เมืองที่เคยขาดผ้น ไม่เป็นจริงอีกต่อไปเมื่อราคาแพงจับต้องยาก หากต้องการซื้อในราคาที่มีกำลังซื้อ ต้องถูกผลักดันออกไปไกลถึงนอกเมือง ซึ่งปัจจุบันทาวนเฮาส์ที่เปิดขายราคา 2 ล้านบาท แทบจะไม่มีให้เห็นแล้ว ทางออกเพื่อลดการเดินทางและปัญหารถติดมหาโหด ค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นต้นทุนในชีวิตประจำวัน ไม่ว่าจะเป็นค่าน้ำมัน ค่ารถไฟฟ้าทั้งระบบ หรือค่ารถโดยสารสาธารณะแต่ละวัน ทำให้คนหันมาใช้ชีวิตในเมืองและอยู่อาศัยคอนโดมากขึ้น

โดยเฉพาะคนรุ่นใหม่ที่มีไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตที่โลดแล่นในเมืองตาม  
แนวเส้นทางรถไฟฟ้า กลุ่มผู้ซื้อคอนโดเป็นบ้านหลังที่สองใกล้ที่ทำงาน และ  
อีกกลุ่ม คือ กลุ่มผู้เช่า ที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน ทั้งนี้คนกลุ่มเช่าอาจเป็นได้ทั้ง

1. ไม่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัย
2. มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว แต่ต้องการหาห้องเช่าใกล้ที่  
ทำงาน
3. กลุ่มต่างชาติที่ทำงานหรือทำธุรกิจในไทย
4. กลุ่มเก็งกำไรทั้งคนไทยและต่างชาติ





## คอนโดเฟื่อง-จีนนิยม

---

ส่งผลให้คอนโดเฟื่องฟูรองรับความต้องการ โดยเฉพาะที่เห็นเด่นชัดหลังน้ำท่วมใหญ่ปี 2554 หรือนับตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา คอนโดกลับมามีบทบาทสำคัญ เกิดพลังการขับเคลื่อนพลิกโฉมเมือง จากแนวราบสูงมหานครตึกสูงสร้างค่านิยมใหม่ ๆ ให้กับคนยุคดิจิทัล ที่ต้องการอยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน แหล่งช้อปปิ้ง ย่านเศรษฐกิจ และที่สำคัญ ลดการเดินทางหันมาใช้รถไฟฟ้าเพื่อประหยัดเวลา ค่าใช้จ่าย มีเวลาพักผ่อน ขณะที่อีกกลุ่มมีบ้านชนเมือง ต้องการซื้อคอนโด เพื่อพักอาศัยใกล้ออฟฟิศช่วงเฉพาะวันเวลาทำงาน แต่เมื่อย้ายสถานที่ทำงาน ไปยังพื้นที่อื่น หรือมีเหตุจำเป็นต้องการขายหรือปล่อยเช่า จึงเกิดกระแสการซื้อคอนโดหลาย ๆ ห้อง เพื่อลงทุนปล่อยเช่าระยะยาว แข่งกับอพาร์ทเมนต์ในเมือง