





## Post Books App

แอปใหม่สำหรับหนอนหนังสือสุดชิป อ่านงานได้ทุกที่ทุกเวลา  
ดาวน์โหลดได้แล้ววันนี้ทั้งทาง App Store และ Play Store

บุคคล องค์กร หรือหน่วยงานใด ต้องการสั่งซื้อหนังสือเล่มนี้จำนวนมากในราคาพิเศษ  
สั่งซื้อโดยตรงได้ที่สำนักพิมพ์โพสท์บุ๊กส์

136 ถนน ณ ระนอง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทร. 0-2616-4000 ต่อ 4615, 4623 อีเมล : [Postbook@bangkokpost.co.th](mailto:Postbook@bangkokpost.co.th)

หรือสั่งซื้อผ่านทางเว็บไซต์ <http://www.postbooksonline.com>

30 เคล็ดลับ  
จับบ้านให้รวย



### 30 เคล็ดลับจับบ้านให้รวย

ผศ.ดร.เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์

เลขมาตรฐานสากลประจำหนังสือ ISBN 978-974-228-206-6

พิมพ์ครั้งที่ 1 : โฟสต์บุ๊กส์, ตุลาคม 2557

#### ข้อมูลทางบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

เกษรา ธีญลักษณ์ภาคย์

30 เคล็ดลับจับบ้านให้รวย. –กรุงเทพฯ : โฟสต์, 2557.

192 หน้า.

1. อสังหาริมทรัพย์ 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง

333.33

ISBN 978-974-228-206-6

ราคา 200 บาท

บรรณาธิการสำนักพิมพ์ : ภาณี ลอยเกตุ

ผู้ช่วยบรรณาธิการบริหาร : จันทพร รักท่วม

บรรณาธิการพิเศษ : เพชรภี ปิ่นแก้ว

บรรณาธิการเล่ม : วิสูตร แสงอรุณเลิศ

เรียบเรียง : พศพงศ์ พีรกิจรัตน์

พิสูจน์อักษร : อศพร แสงอรุณเลิศ

รูปเล่มและออกแบบปก : จี๊อบ ควอลิตี้

ผู้จัดการสำนักพิมพ์ : สุพร พรฤกษ์งาม

ฝ่ายจัดการธุรกิจสำนักพิมพ์และการตลาด : สิทธิชัย อิงคุณานนท์, พรพิมล งามอินทร์,  
กฤษณ์ เตชะวิศิษฐ์พงษ์, สงกรานต์ พสุธาสถิตย์

จัดพิมพ์โดย



บริษัท โฟสต์ พับลิชซิง จำกัด (มหาชน)

136 ถนน ฒ ระนอง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 <http://www.postbooksonline.com>

แยกสีและพิมพ์ที่

แผนกงานพิมพ์พาณิชย์

บริษัท โฟสต์ พับลิชซิง จำกัด (มหาชน)

136 ถนน ฒ ระนอง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ 0-2616-4000 ต่อ 3133

จัดจำหน่ายทั่วประเทศโดย

บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)

อาคารที่ซีไอเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 19 เลขที่ 1858/87-90 ถนนบางนา-ตราด

แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260

โทรศัพท์ 0-2739-8000 โทรสาร 0-2739-8609 <http://www.se-ed.com>

สงวนลิขสิทธิ์โดย บริษัท โฟสต์ พับลิชซิง จำกัด (มหาชน)



ฟิวน์  
กรุณาถนนสายธารนิรันดร์  
[www.greenroad.com](http://www.greenroad.com)



# สารบัญ

เคล็ดลับที่ ...1	อย่าใจร้อน รับผอนบ้าน	14
เคล็ดลับที่ ...2	ซื้อบ้าน ชะเงยเฟ้อ	18
เคล็ดลับที่ ...3	ดูให้รอบคอบ ตอบให้ได้ก่อนซื้อ	22
เคล็ดลับที่ ...4	ต้องได้ผลตอบแทนทั้งขึ้นทั้งลง	26
เคล็ดลับที่ ...5	รู้จักกฎทองของนักลงทุน	30
เคล็ดลับที่ ...6	อย่าพลาดโอกาส 7 อย่าง	34
เคล็ดลับที่ ...7	ใช้เงินธนาคารซื้อ แล้วให้คนอื่นผ่อน	42
เคล็ดลับที่ ...8	เลือกอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะกับตนเอง	46
เคล็ดลับที่ ...9	อย่ามองข้ามรายละเอียด	54
เคล็ดลับที่ ...10	ก่อนจะซื้อ อย่าลืมคิดถึงตอนขาย	58
เคล็ดลับที่ ...11	รู้จักเปรียบเทียบข้อดีข้อเสีย	62
เคล็ดลับที่ ...12	เข้าใจหลักการดูบ้านมือสอง	66
เคล็ดลับที่ ...13	รู้ช่องทางมองหาบ้านมือสอง	70
เคล็ดลับที่ ...14	ประเมินราคาให้เป็น	76
เคล็ดลับที่ ...15	เข้าใจกลไกราคา	84

# สารบัญ

เคล็ดลับที่ ...16	รู้จักวางดีงป้าร้ายภายนอก	90
เคล็ดลับที่ ...17	รู้จักดีงป้าร้ายภายใน	96
เคล็ดลับที่ ...18	เตรียมบ้านให้พร้อมก่อนขาย	102
เคล็ดลับที่ ...19	ดูทำเลทองให้เป็น	112
เคล็ดลับที่ ...20	เลือกผู้ประกอบการให้ดี	124
เคล็ดลับที่ ...21	สิ่งเล็ก ๆ ก็ไม่ควรมองข้าม	130
เคล็ดลับที่ ...22	ดูให้ดีเรื่องนิติบุคคล	134
เคล็ดลับที่ ...23	ตาวนน้อยผ่อนยาก ตาวนมากผ่อนง่าย	138
เคล็ดลับที่ ...24	ผ่อนแต่พอตัว	144
เคล็ดลับที่ ...25	เป็นกูรูเรื่องกู้สินเชื่อ	152
เคล็ดลับที่ ...26	เลือกธนาคารดี ดอกเบี้ยโดนใจ	164
เคล็ดลับที่ ...27	โปรมอชนดมีแต่คุ้ม	170
เคล็ดลับที่ ...28	กูเพิ่มจากบ้านหลังเดิมได้	174
เคล็ดลับที่ ...29	ไม่รูเรื่องภาษีไม่ได้	178
เคล็ดลับที่ ...30	ตรวจสุขภาพทางการเงินก่อน	186

# คำนำสำนักพิมพ์

**30 เคล็ดลับจับบ้านให้รวย** เล่มนี้ เป็นหนังสือที่นำเสนอแนวคิดกรรมในการลงทุน คัดสรรกลยุทธ์ในการสร้างเงินอย่างชาญฉลาดจากอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำไปใช้ได้จริง ผลงานที่ประณีตประสพการณ์ตรง ทั้งจากแวดวงวิชาการ และบทบาทผู้บริหารที่ประสบความสำเร็จแห่งวงการอสังหาริมทรัพย์ของ **ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์**

หลังจากจับปากกาถ่ายทอดประสบการณ์ วิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมคาดการณ์อนาคตประเทศไทยเมื่อก้าวเข้าสู่ AEC ในหนังสือ **“รวยด้วยบ้าน! ทำเงินล้านจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์”** จนเป็นที่ยอมรับในฐานะคัมภีร์สำหรับผู้เริ่มต้นลงทุนอย่างแท้จริงไปเมื่อปลายปีที่แล้ว

กลับมาครั้งนี้ นอกจากจะยังคงรักษาคอนเซ็ปต์เดิมคือ **“อ่านเข้าใจง่าย ใช้ได้จริง”** ด้วยการเลี้ยงชีพวิชาการ หันมาใช้ภาษาที่แม้ผู้อ่านที่ไม่มีพื้นฐานด้านธุรกิจก็เข้าใจได้แล้ว หนังสือ **“30 เคล็ดลับจับบ้านให้รวย”** เล่มนี้ ยังช่วยเปิดวิสัยทัศน์ให้กับผู้อ่านและนักลงทุนมือใหม่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายมุมมอง หลายแง่คิด พร้อมเผยเทคนิควิธีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีชั้นเชิง เพื่อให้ผู้อ่านทั่วไปสามารถนำไปใช้ได้จริง...รวยจริง!

**เชื่อเถอะว่า โลกอสังหาริมทรัพย์กำลังรอต้อนรับเศรษฐีหน้าใหม่ เช่นคุณ...**

โพสต์บุ๊กส์

# คำนำผู้เขียน

อย่าปล่อยให้ความฝันในการซื้อบ้านหลังแรก หรือการลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ต้องหลุดลอยไป เพียงเพราะคุณมีความรู้ไม่เพียงพอ เพราะ คงเป็นเรื่องน่าเสียดายมาก หากมีโครงการบ้านหรือคอนโดผุดขึ้นมาในทำเลดี ๆ แต่คุณกลับไม่มีความพร้อม

คนส่วนใหญ่มักเข้าใจผิดว่าการมีบ้านสักหลังเป็นเรื่องคนรวยเพียง อย่างเดียว แต่สมัยนี้ใคร ๆ ก็มีบ้านเป็นของตัวเองได้ ยิ่งถ้าคุณมีความรู้พื้นฐาน เรื่องบ้านจากหนังสือเล่มนี้ ก็จะช่วยแนะแนวทางได้ดี ไม่ว่าคุณจะซื้อไว้เพื่อ อยู่เองหรือเพื่อไว้ลงทุน ทั้งหมดก็ไม่ใช่ความฝันอีกต่อไป

แน่นอนบางคนอาจถามว่าถ้าไม่มีความพร้อม เช่นไม่มีเงินน้อยจะลงทุนได้มั๊ย แล้วฉันจะมีบ้านเป็นของตัวเองได้หรือ แล้วถ้าเกิดผ่อนไม่ไหว หรือมีปัญหา เรื่องบ้านจะทำยังไง อย่าเพิ่งตกใจ เรื่องแบบนี้เป็นปัญหาปกติในวงการอสังหาฯ แต่ทุกปัญหาล้วนมีทางออกเสมอ

เรื่องของอสังหาฯ ถ้ามองว่ายากมันก็ยาก แต่ถ้าลองได้สัมผัสดูจะรู้ว่ามัน ก็ไม่ยากขนาดนั้น หากเราศึกษาข้อมูลให้รอบคอบทุกขั้นตอน สิ่งที่เราควรมีติดตัว ไว้ซึ่งเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุดก็คือ “ความรู้” เช่น การเลือกทำเล ดูแบบบ้าน วางแผน เรื่องค่าใช้จ่ายในการผ่อนอย่างเคร่งครัด รวมทั้งเผื่อเงินสำรองไว้เวลาฉุกเฉิน เมื่อมีความรู้แล้ว จะทำอะไรในขั้นต่อไปก็ไม่ต้องกังวลมากนัก

จากประสบการณ์การบริหารงานที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน) มากกว่าสิบปีของยู๋ เรียกได้ว่ารู้แทบทุกซอกทุกมุมของวงการอสังหาฯ ประกอบกับ อีกหนึ่งวิชาชีพที่ยู๋รัก นั่นคือการเป็นอาจารย์ภาควิชาการธนาคารและการเงิน ทำให้มองเห็นความเหมือนของการซื้อขายที่อยู่อาศัย และการสอนหนังสือ

ทั้งสองอย่างเป็นการลงทุนให้กับชีวิต การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะซื้ออยู่เอง หรือซื้อเพื่อปล่อยเช่า เป็นการลงทุนที่สร้างมูลค่าเพิ่มตลอดเวลา หากคุณมีความรู้และเลือกเป็น ส่วนการลงทุนในการเรียน เป็นการเพิ่มมูลค่า ให้กับตัวเราเอง เพราะหากมีความรู้ก็จะช่วยให้ตัดสินใจได้ดี

การตัดสินใจซื้อบ้านสักหลัง คนเราใช้เวลากว่าครึ่งชีวิตในการรวบรวม เงินก้อนใหญ่ ดังนั้น “บ้าน” จึงเป็นความภูมิใจของผู้ซื้อ ยู๋อยากเป็นส่วนหนึ่ง



ที่จะสร้างความภูมิใจให้ทุกท่าน “ฉลาดซื้อ” จึงเกิดแรงบันดาลใจที่จะแบ่งปันความรู้ (Knowledge Sharing) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ Core Values ของบริษัทฯ และตั้งใจเขียนหนังสือเล่มนี้ขึ้นมา โดยรวบรวมและสรุปเป็นเคล็ดลับง่าย ๆ ที่ไขข้อสงสัยทุกเรื่องเกี่ยวกับการเลือกซื้อบ้าน

**“30 เคล็ดลับจับบ้านให้รวย”** เหมาะสำหรับเป็นคู่มือเบื้องต้นของมือใหม่ ที่อยากมีบ้าน อ่านแล้วนำไปใช้งานได้จริง อ่านง่าย ประหยัดเวลา และได้ความรู้ครบทั้งบ้านใหม่ บ้านมือสอง คอนโด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์

ท้ายสุดนี้ต้องขอขอบคุณคุณคุณอนันต์ ศิวโกคิน ประธานคณะกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหารบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) คุณลุงผู้ให้ความรู้และแบ่งปันประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รศ.ดร.วิรัช อภิเมธีธำรง ประธานคณะกรรมการบริษัท อินทัช โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และอดีตคณบดีคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่เปรียบเสมือนบิดาอีก 1 ท่าน รวมถึงกำลังใจจากครอบครัว ดร.ยรรยง ไทยเจริญ ผู้อำนวยการกลุ่มงานยุทธศาสตร์องค์กร สำนักนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย สามีที่คอยให้ทั้งคำแนะนำและกำลังใจ และลูกสาวที่น่ารักน้องธัญ และน้องธีร ตลอดจนผู้บริหาร และทีมงานของเสนาทุกท่าน ที่ช่วยให้มีประสบการณ์จนสามารถนำมาเป็นเนื้อหา เคล็ดลับดี ๆ ของหนังสือเล่มนี้ ซึ่งถือเป็นความรู้ที่เป็นประโยชน์

หวังเป็นอย่างยิ่งว่าผู้อ่านทุกท่านจะนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจวางแผนการลงทุนอย่างรัดกุม แล้วลงมือทำอย่างจริงจัง คุณจะกลายเป็นนักลงทุนหน้าใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ทำได้อย่างงดงาม

**ดร.ย้อย-ผศ.ดร.เกษรา ัญญลักษณ์ภาคย์**

กรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

อาจารย์ภาควิชาการธนาคารและการเงิน

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# คำนิยม

หนังสือ “30 เคล็ดลับจับบ้านให้รวย” เป็นหนังสือเล่มที่ 2 ของ ดร. ชัย ที่มีประโยชน์มาก ๆ สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อหรือขายบ้านใหม่ หรือบ้านมือสอง เพื่อตัวเอง ให้เช่า หรือเป็นการลงทุนก็ตาม ต้องมีหนังสือเล่มนี้ไว้เป็นคู่มือ เพื่อไม่ให้ทำผิดพลาด ไม่ถูกเอาเปรียบหรือถูกโกง ช่วยให้เราได้ใช้เป็นแนวทางในการลงทุนเรื่องที่อยู่อาศัย เพื่อให้มีกำไรเมื่อจะซื้อหรือขาย และยังมีรายละเอียดเรื่องค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตลอดจนภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

เล่มแรก “รวยด้วยบ้าน!” ผมซื้อไว้หลายเล่มเพื่อแจกเป็นของขวัญปีใหม่ เล่มนี้ “30 เคล็ดลับจับบ้านให้รวย” ก็คงซื้อเก็บไว้หลายเล่มเช่นเคยครับ

**อนันต์ อิศวโกติน**

ประธานคณะกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร  
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

# คำนิยม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นอีกหนึ่งช่องทางของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนอย่างคุ้มค่า ไม่ว่าจะเป็นการซื้อเพื่อปล่อยขายต่อ ซื้อเพื่อปล่อยเช่า หรือซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง แต่เลือกทำเลที่มีศักยภาพก็จะเป็นการเพิ่มมูลค่าให้สินทรัพย์ได้ในอนาคต

แต่การลงทุนทุกอย่างล้วนแล้วแต่มีความเสี่ยง ดังนั้น หากคุณเริ่มจะลงทุนในสิ่งใดก็ควรจะศึกษา และทำความเข้าใจให้รอบด้าน ก่อนที่จะลงมือปฏิบัติจริง

การถ่ายทอดประสบการณ์ตรงจาก ดร.ยุ้ย (ผศ.ดร.เกษรา วัฒนกุลเกษม) ที่ควบ 2 ตำแหน่งในเวลาเดียวกัน ทั้งผู้บริหารระดับสูง บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และอาจารย์ภาควิชาการธนาคารและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เต็มโตมาพร้อมกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่เห็นคุณพ่อทำมาตั้งแต่เด็ก ๆ จนกระทั่งวันหนึ่งก็ก้าวขึ้นเป็นผู้บริหารงานด้วยตัวเอง จึงเชื่อมั่นได้ว่าการลองผิดลองถูก การศึกษาข้อมูล รวมถึงประสบการณ์ในการปฏิบัติงานจริง จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง สำหรับท่านที่กำลังมองหารูปแบบการลงทุน ที่ไม่เสี่ยงจนเกินไป แต่ได้ผลตอบแทนดี

ผมเชื่อว่าหนังสือเล่มนี้ จะกลายเป็นคู่มือสำหรับนักลงทุนรุ่นใหม่ที่จะเริ่มเข้าสู่การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นคู่มือที่จะช่วยคิด ช่วยตัดสินใจ และยังเป็นคู่มือของนักลงทุนที่จะช่วยเพิ่มความเชี่ยวชาญในการลงทุนยิ่งขึ้นด้วย

**ทิฆัมพร เปล่งศรีสุข**

ประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

# คำนิยม

ผมเป็นคนที่ไม่เอาไหนเรื่องอสังหาริมทรัพย์เป็นที่สุด ไม่ว่าจะเรื่องดูทำเล หรือจะลงทุนอะไรกับเขา ซื้อลงทุนอะไรไม่เคยประสบความสำเร็จซักที ความไม่เอาไหนเรื่องนี้ของผมรวมถึงการแต่งบ้าน หรืออะไรที่เกี่ยวกับบ้านทั้งหมด แม้กระทั่งพิมพ์เขียวผมยังดูกลับหัว ให้เป็นที่ขบขันของภรรยาและคนรู้จักอยู่เนือง ๆ

ผมจึงมักจะหลีกเลี่ยงบทสนทนาเรื่องบ้าน เรื่องเลือกซื้อคอนโดลงทุนอยู่เสมอด้วยความที่ไม่เข้าใจและกลัวแสดงความคิดเห็นอะไรเป็น ๆ ออกไป ในใจก็อยากจรรู้เรื่องนี้กับเขาบ้าง ก็พยายามหาอ่านหนังสือที่อธิบายอะไรง่าย ๆ จากคนที่รู้จักจริงก็ไม่มี ถ้ามีก็จะเป็นหนังสือที่ยากและค่อนข้างเฉพาะทาง ก็เลยเป็นความคันใจที่ยังไม่ถูกเกาอย่างนั้นมานานมาก

หนังสือดี ๆ ที่สามารถเล่าเรื่องในมุมมองง่าย ๆ ของสายอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นงานที่ทำหายมาก คนที่จะเล่าได้อย่างรู้ลึก รู้จริง จะต้องเป็นคนที่มีคร่ำหวอดในธุรกิจนี้มาอย่างยาวนาน และต้องประกอบไปด้วยทักษะการเล่าเรื่องที่สามารรถแปลงเรื่องยาก ๆ เป็นเรื่องเข้าใจได้ง่าย ๆ นอกจากนั้น ในกรที่จะประยุกต์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในมุมของการเงินและการลงทุนได้ด้วย ยิ่งแทบจะเป็นไปไม่ได้ ถ้าจะมีคนเขียนได้ครบทุกมุมในประเทศไทย ผมก็นึกถึงคนที่ผมรู้จักคนนี้อยู่คนเดียว

ดร. ย้อย หรืออาจารย์ย้อย ที่ผมรู้จักในเบื้องต้น เป็นอาจารย์ที่สอนด้านการเงินที่จุฬามีชื่อเสียงในหมู่นักเรียนว่าเป็นอาจารย์ที่ทันสมัย สนุกสนาน ผมเพิ่งรู้ทีหลัง หลังจากได้รู้จักกันแล้วว่าอาจารย์ย้อยเป็นผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศอีกด้วย ประสบการณ์ที่รู้ลึก รู้จริงของธุรกิจ ความรู้เชิงลึกด้านการเงิน การลงทุน และความเป็นครูบาอาจารย์ที่จะต้องนำเสนอเรื่องยาก ๆ ให้ลูกศิษย์เข้าใจง่ายอยู่ทุกอาทิตย์ ทำให้อาจารย์ย้อยมีส่วนผสมที่ลงตัวในการเขียนหนังสือที่ผมตามหามานาน

ผมจึงตั้งใจเป็นอย่างมากที่อาจารย์ย้อยตัดสินใจเขียนหนังสืออย่างเป็นทางการเป็นเรื่องเป็นราวเสียที และผมก็ไม่ผิดหวังกับหนังสือที่อาจารย์ย้อยเขียน เป็นหนังสืออ่านง่าย สนุกเพลิดเพลิน และย่อยง่ายมาก ๆ สำหรับคนที่ไม่มีปมด้อยด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างผมเป็นการเกาอย่างถูกที่คันโดยแท้ แต่หนังสือเล่มนี้กลับทำให้ผมมาค้นในทีใหม่ขึ้นมาจนได้หลังจากอ่านจบ

ความคันในความไม่รู้นั้นหายไปละ แต่ตอนนี้ผมเริ่มคันไม้คันมือ อยากจะเริ่มลงทุนอะไรกับเขาบ้างแล้วสิครับ.....

**“ใจ” ธนา เธิียรอัจฉริยะ**

ผู้อำนวยการสถาบัน Academy of Business Creativity

มหาวิทยาลัยศรีปทุม

หนังสือเล่มนี้ขอมอบแด่คุณยายอยู่เฮียะ  
คุณพ่อธีรวัฒน์ และคุณแม่ศรีอนงค์  
ที่ให้ความเมตตาสั่งสอน  
จนมีทุกอย่างในวันนี้

เคล็ดลับที่

1

# อย่าใจร้อน รีบฉ้อนบ้าน

สิ่งที่ “มือใหม่” อยากมีบ้านเป็นของตัวเอง  
ต้องตระหนักเสมือนเป็นเครื่องเตือนใจเลยทีเดียว

.....

“การซื้อบ้านจะมีผลผูกพันกับชีวิตของทั้งผู้ซื้อและผู้อยู่อาศัยทุกคนในบ้านไปอีกนานนับสิบปี”

เพราะฉะนั้นการจะซื้อบ้านสักหลังจึงเป็นเรื่องที่สำคัญในชีวิตมาก ๆ ต้องรอบคอบกันหน่อย อย่าใจร้อนเป็นอันขาด ขออย่าว่าใจร้อนไม่ได้ค่ะ!

คนที่คิดจะซื้อบ้าน ไม่ว่าจะเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อลงทุน ส่วนใหญ่จะใช้อารมณ์มากกว่าเหตุผลเสมอ เช่น เห็นคนอื่นมี ก็อยากมีเหมือนคนอื่นบ้าง บางคนอยากซื้อมาอวดเพื่อน อวดญาติพี่น้อง ก็เลยรีบซื้อแบบไม่คิดหน้าคิดหลัง บางที่ยังดูรายละเอียดไม่ครบถ้วน ก็ตัดสินใจซื้อไปแล้ว

บอกตรง ๆ เลยค่ะว่าคนที่ซื้อบ้านด้วยอาการแบบนี้ คุณคิดผิดแล้ว เนื่องจากเป็นการซื้อในขณะที่ตัวเองยังไม่พร้อม คิดเพียงแค่ว่าอยากได้เท่านั้นเอง นั่นเท่ากับว่าคุณแทบไม่ได้วางแผนในระยะยาวไว้เลยว่า คุณจะต้องแบกรับภาระการผ่อนบ้านไปอีกหลายสิบปี

บางคนดูแค่โฆษณาแล้วก็หลงว่าโครงการนี้ต้องดีเลิศ พอรู้สึกชอบปั๊บ ก็ตัดสินใจซื้อทันที บางคนก็เลือกซื้อบ้านเพราะเห็นแก๊สไปโรมชั่น ลดแลกแจก แถมสารพัด โอโห...เห็นแล้วตาลุกวาว แบบนี้ถือว่าพลาดอย่างแรงค่ะ

สิ่งแรกที่คุณอยากจะมีบ้านต้องรู้ก็คือ “รู้จักตัวเอง” คุณต้องถามตัวเองให้ดีกว่าคุณกำลังเลือกซื้อบ้านเพื่อตอบโจทย์ข้อใดในชีวิต? อย่าซื้อโดยดูแค่ตัวบ้านเพียงอย่างเดียว แต่ต้องดูปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น ดีไซน์ ไลฟ์สไตล์ พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย เพื่อนบ้าน ชุมชนโดยรอบ หรือแม้กระทั่งมูลค่าผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจากตัวบ้านหลังที่คุณซื้อ

อย่างต่อมาที่คุณต้องรู้ก็คือ การซื้อบ้านนั้นมีข้อดี-ข้อเสียอะไรบ้าง เพื่อที่เราจะได้ประเมินความพร้อมของตัวเองได้ถูกต้อง

ข้อดีของการซื้อบ้านนั้นมีตั้งแต่ ถ้าอยู่อาศัยเองก็ได้ความเป็นส่วนตัว ถ้าเอามาปล่อยเช่า หรือตกแต่งเพื่อทำเป็นร้านค้า ก็สร้างมูลค่าเพิ่มขึ้นได้อีก หรือถ้าคิดจะลงทุน การซื้อบ้านก็ถือเป็นการลงทุนที่ดีอย่างหนึ่ง เพราะราคาบ้านจะปรับขึ้นตามระยะเวลา สามารถสร้างผลตอบแทนในอนาคตได้ไม่แพ้การลงทุนประเภทอื่น (ไม่ต้องนั่งลุ้นเหมือนหุ้นว่าจะขึ้นหรือตก)

การซื้อบ้านยังถือเป็นการสร้างวินัยในการออม เพราะเงินที่นำไปผ่อนบ้านทุก ๆ เดือนนั้น จะกลายเป็นการลงทุนสำหรับอนาคต บ้านจึงถือเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งที่เราสร้างขึ้นเองได้ (Built up Equity)



นอกจากนี้ ดอกเบี้ยที่เรากู้ซื้อบ้านยังสามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้อีกด้วย เป็นการประหยัดเงินในกระเป๋าได้อีกทางหนึ่ง

แต่ข้อเสียของการซื้อบ้านนั้นก็เหมือนกันทั่วกันตั้งแต่ การมีภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องแบกรับไปเต็ม ๆ อย่างเรื่องของการผ่อนดาวน์ ค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ค่าประกัน ค่าดูแลรักษา ซ่อมแซมบ้าน ฯลฯ บางคนผ่อนไม่ไหว ขาดส่งค้างวดให้กับธนาคาร ต้องถูกยึด ถูกบังคับจำนอง หรือหากวันหนึ่งเราต้องรีบใช้เงินด่วน ก็อาจจำเป็นต้องขายบ้านในราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น

เวลาคนซื้อบ้านใหม่ เขาเรียกเราไป “งานขึ้นบ้านใหม่” แต่เวลาไม่มีเงินขาดส่งค้างวด เขาไม่ได้เรียกเราไป “งานผ่อนบ้านไม่ไหว” เพราะฉะนั้นอย่าไปตามคนอื่นมากจนเกินกำลังตัวเองนะคะ

สรุปอีกครั้งว่าการจะซื้อบ้านแต่ละหลังนั้น ต้องมีความละเอียดรอบคอบในการซื้อเป็นอย่างมาก

ใจเย็น ๆ ไม่ต้องรีบร้อน ดีกว่าต้องมาเสียใจในภายหลังนะคะ



เคล็ดลับที่

# 2

## ซื้อบ้าน ชนะเงินเฟ้อ

การซื้อบ้านนอกจากจะใช้เป็นที่อยู่อาศัยแล้ว หากมีการวางแผน  
ที่รัดกุม การซื้อบ้านก็นับเป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทน  
ค่อนข้างดี เพราะเราแค่เปลี่ยนจากการจ่ายเงินเข้าบ้านทุกเดือน  
มาเป็นค่าผ่อนบ้านของตัวเอง แล้ววันหนึ่งถ้าเราอยากขายขึ้น  
มา ราคาขายต่อส่วนใหญ่ก็จะเพิ่มขึ้นจากที่เราซื้อ

.....

มาถึงตรงนี้ บางคนอาจสงสัยว่าแล้วอะไรที่จะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นตลอดเวลา คำตอบก็คือ “บ้านและที่ดิน” เป็นทรัพย์สินที่มีจำกัด ไม่สามารถหามาทดแทนได้ยังไงล่ะคะ ทุกพื้นที่ในประเทศนั้นมีโฉนดที่ดิน ซึ่งแปลว่ามีเจ้าของจับจองกันหมดแล้วทั้งนั้น

ด้วยเหตุนี้เองจึงมีการใช้บ้านและที่ดินเป็นตัววัดว่าเศรษฐกิจมีแนวโน้มดีหรือแย่ ยิ่งในช่วงที่ประสบภาวะเงินเฟ้อ จะมีคนจำนวนหนึ่งเลือกถือครองที่ดินแทนเงินสด เพราะเป็นทางออกที่ดีที่สุดทางหนึ่งที่จะไม่ให้ค่าเงินลดต่ำลงไปเรื่อย ๆ

ปกติคนที่ทำงานประจำจะได้เงินเดือนเพิ่มขึ้นตามสภาวะเงินเฟ้อ แต่เรื่องของ Asset ส่วนตัว เช่น กระจ่าง รถมอเตอร์ไซด์ นาฬิกา หรือคอนโด เมื่อเวลาผ่านไปส่วนใหญ่มูลค่าจะลดลง มีเพียงแค่นาฬิกาที่คอนโดเท่านั้นที่ราคาเพิ่มตามรายได้ของเรา นอกนั้นมูลค่าลดลงแทบจะเป็นศูนย์

ว่าแต่ “เงินเฟ้อคืออะไร?” บางคนอาจสงสัย อธิบายง่าย ๆ แบบนี้ค่ะว่า เงินเฟ้อก็คือการเดินสวนทางกันของ “เงินที่เราถือ” กับ “ราคาสินค้า” ที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เช่น เมื่อก่อนเราเติมน้ำมันอยู่ที่ลิตรละ 15 บาท ถ้ามีเงิน 300 บาท เราก็เติมได้ 20 ลิตร แต่ปัจจุบันน้ำมันอยู่ที่ลิตรละ 30 บาท เงินจำนวน 300 บาทเท่าเดิม แต่กลับเติมน้ำมันได้เพียง 10 ลิตรเท่านั้น พุดง่าย ๆ ว่าค่าของเงินมันลดลงไปเยอะ นี่ล่ะค่ะที่เขาเรียกว่า “เงินเฟ้อ”

คนที่เข้าใจเรื่องเงินเพื่อ เมื่อเก็บเงินได้จำนวนหนึ่ง ก็จะไปลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ เก็บไว้ เพื่อเอาชนะเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นในอนาคตนั่นเอง

มีตัวอย่างง่ายๆ ให้เห็นภาพกันค่ะ เช่น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น เนื้อที่ 50 ตร.ว. ในย่านแจ้งวัฒนะ ช่วงทำเลดี ๆ เมื่อปี พ.ศ. 2523 ตอนนั้นราคาไม่เกิน 3 แสนบาท พอเวลาผ่านไปหลายสิบปี ราคาของบ้านหลังนั้นกลับดีดตัวสูงขึ้นกว่า 3 ล้านบาท! นั่นแสดงให้เห็นชัดเจนว่า เมื่อเวลาผ่านไป ราคาบ้านจะเพิ่มขึ้นตลอด แถมชนะเงินเฟ้ออีกด้วย

ขนาดเว็บไซต์ในเครือของตลาดหลักทรัพย์ฯ เอง ยังยอมรับเลยว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นแม้จะมีสภาพคล่องต่ำกว่าหุ้น แต่ก็ถือว่ามีคามมั่นคงสูง มีความเสี่ยงต่ำ เหมาะกับการลงทุนเป็นอย่างยิ่ง

นอกจากเรื่องของความเป็นสินทรัพย์จำกัด ไม่สามารถหามาทดแทนได้ สาเหตุที่ราคาของบ้านยังคงขึ้นต่อเนื่องก็เพราะความต้องการ (Demand) นั้นยังคงมีอยู่เสมอ มีคนอยากหาซื้อบ้านอยู่ตลอดเวลา ราคาจึงเลยเพิ่มขึ้นตามกลไกตลาด และการซื้อขายที่ดินนั้นก็ยึดหลักราคาในพื้นที่เป็นเกณฑ์ซึ่งปรับขึ้นทุกปี ทำให้ราคาไม่สามารถลดลงไปกว่าเดิมได้

ถ้าคุณซื้อบ้านและที่ดินได้ถูกที่ ถูกทาง ถูกจังหวะ ส่วนต่างของราคาตอนซื้อกับราคาตอนขายที่ตอนแรกอาจจะถูกมองว่าเป็นเพียงแค่ “ผลพลอยได้” อาจเป็น “กำไร” คำโตที่คุณจะประทับใจไม่รู้ลืมเลยละค่ะ





เคล็ดลับที่

3

## ดูให้รอบคอบ ตอบให้ได้ก่อนซื้อ

สำหรับคนที่คิดว่าต้องซื้อบ้าน ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลอะไรก็ตาม  
คุณต้องคิดวิเคราะห์ในหลาย ๆ เรื่อง เพราะการซื้อบ้าน  
เป็นการตัดสินใจครั้งสำคัญของชีวิต จะอยู่อย่างมีความสุขสบาย  
หรือปวดหัววุ่นวายกับปัญหาหลายอย่างที่ตามมา  
ก็อยู่ที่ความรอบคอบของเราเอง

.....



และต่อไปนี่คือ 4 ปัจจัยสำคัญที่เราจะต้องดูให้ดีก่อน  
ซื้อบ้านค่ะ

### ① ดูไลฟ์สไตล์

อย่างแรกเลย ให้มองถึงวิถีชีวิตประจำวันของตัวเอง เป็นหลัก ว่าเราต้องเดินทางไปไหนบ้าง เช่น จริงอยู่ที่หากเราซื้อบ้านนอกเมือง ก็จะได้บ้านเนื้อที่มากกว่าในเมือง แต่ก็ต้องแลกมาด้วยการเดินทางที่ไกลขึ้น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางอาจสูงถึง 15-20% ของรายได้เลยทีเดียว

นอกจากนี้ควรคำนึงถึงไลฟ์สไตล์ในอนาคตด้วย เช่น ต่อไปเราอาจจะแต่งงาน มีลูก ซึ่งก็ต้องขยับขยาย จากที่เคยอยู่คอนโด ก็ต้องเปลี่ยนเป็นทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยว

### ② ดูทำเลและสภาพแวดล้อม

แน่นอนว่าการซื้อบ้านหรือคอนโดนั้นควรเลือกซื้อให้อยู่ในทำเลที่ดี เพื่อที่วันหนึ่งหากคิดจะขายก็สามารถเปลี่ยนมือได้อย่างรวดเร็ว มีสภาพคล่องสูง

ทำเลที่ดินนั้นต้องมีการคมนาคมที่สะดวก มีสาธารณูปโภคครบ หรือคุณอาจจะเลือกในเขตที่กำลังมีการขยายตัวของเมือง ซึ่งไม่จำเป็นต้องติดแนวรถไฟฟ้าเสมอไป หากเราไม่ได้ใช้ชีวิตในชนดั่งกล่าว เพราะจะทำให้ราคาสูงโดยใช่เหตุ พออยากจะขายในอนาคต ก็เลยมักจะไม่ได้รับกำไรส่วนต่างมากเท่ากับบ้านหรือห้องชุดที่อยู่ในทำเลอื่น เนื่องจากราคาแพงเป็นทุนเดิมอยู่แล้ว

เรื่องของสภาพแวดล้อมรอบ ๆ โครงการก็สำคัญ เช่น ชุมชนโดยรอบมีสภาพเป็นอย่างไร มีโรงงานที่ส่งมลภาวะทางเสียงหรือกลิ่นหรือไม่ รวมทั้งทิศทางลมและแสงแดด ก็เป็นเรื่องที่มองข้ามไม่ได้

หรืออย่างเรื่องของลักษณะที่ดิน เช่น รูป ร้าง ขนาด ระดับของที่ดิน ล้วนมีส่วนสำคัญที่ทำให้บ้านน่าอยู่อาศัยมากขึ้นหรือน้อยลง เช่น เรื่องของระดับที่ดิน ยิ่งแนะนำว่าระดับบ้านของเราควรจะสูงกว่าพื้นที่โดยรอบประมาณ 40 เซนติเมตรขึ้นไป และควรซื้อที่ดินรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หรือจัตุรัส ไม่ควรเลือกที่ดินที่มีรูปร่างสามเหลี่ยม หรือคางหมู เพราะจะมีผลเรื่องราคาขายในอนาคตค่ะ



### ③ ดูโครงการและตัวบ้าน

ก่อนจะซื้อต้องตรวจสอบบ้านให้รอบคอบ โดยเน้นไปถึงเรื่องของคุณภาพ เงื่อนไขการซื้อขาย และบริการหลังการขาย ว่าเป็นตามสัญญาหรือไม่ นอกจากนี้ยังต้องดูสภาพแวดล้อมจริง ไม่ควรดูแต่ห้องตัวอย่างเพียงอย่างเดียว

ถ้าคิดว่าซื้อบ้านมาแล้วเราอาจจะขายหรือให้เช่า ก็ไม่ควรแต่งเติมให้ผิดไปจากเดิมมากนัก เพราะคนที่เข้ามาดู อาจเปลี่ยนใจไม่ซื้อ เนื่องจากแก้ไขดัดแปลงมากเกินไป

### ④ ดูกำลังซื้อของตัวเอง

การผ่อนบ้านนั้นมีสูตรคำนวณว่า “ราคาบ้านที่เราจะซื้อไม่ควรเกิน 30 เท่าของรายได้ต่อเดือน” และไม่ควรหวังน้ำบ่อหน้าด้วยการคาดการณ์ไปเองว่า เราจะได้เลื่อนตำแหน่ง หรือได้เงินก่อนจากการทำธุรกิจที่ยังมาไม่ถึง เรายังได้ปัจจุบันของตัวเองเป็นตัวกำหนดการผ่อนชำระจะปลอดภัยที่สุดค่ะ

เพราะฉะนั้นก่อนจะซื้อให้ทบทวนว่าเรามีความจำเป็นจริง ๆ หรือไม่? ไม่ใช่ซื้อตามกระแส เห็นคนอื่นซื้อ ก็ซื้อตาม ทั้งที่ตัวเองยังไม่มีความพร้อม ทำให้เมื่อซื้อบ้านขึ้นมาจริง ๆ ก็ต้องมาปวดหัวกับค่างวด จนต้องรัดเข็มขัดเงินในส่วนอื่น ๆ และกลายเป็นปัญหาทะเลาะกันภายในครอบครัว

