ฉบับเพิ่มเติม
เนื้อหาสมบูรณ์

ปั้มเงิน ด้วย อสังหาฯ ไว้ใช้ตลอดชาติ

SE-ED
inspiration starts here

วิธีสู่เศรษฐีสายพันธุ์ใหม่ รวย โดยไม่ต้องใช้เงินตัวเอง

ภก. รวิโรจน์ อัมพลเสถียร
เจ้าของอสังหาฯ 800 ห้อง ด้วยตัวเอง

ซีเอ็ด

BEST SELLER
หนังสืออสังหาฯ ยอดขาย อันดับ 1

ปั้มเงิน ด้วย อสังหาฯ ไว้ใช้ตลอดชาติ

inspiration starts here

วิธีสู่เศรษฐีสายพันธุ์ใหม่ รวย โดยไม่ต้องใช้เงินตัวเอง

ภก. รวิโรจน์ อัมพลเสถียร
เจ้าของอสังหาฯ 800 ห้อง ด้วยตัวเอง

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

ค้นหาหนังสือที่ต้องการ (รวม e-book และสินค้าที่น่าสนใจ) ได้เร็ว ทันใจ

- บน PC และ Notebook ที่ **www.se-ed.com**
- สำหรับ SmartPhone และ Tablet ทุกยี่ห้อ ที่ **http://m.se-ed.com** (ผ่าน browser เข้าอินเทอร์เน็ตแล้วทำ Bookmark บนจอ Home จะใช้งานได้เหมือน App ทุกประการ) หรือติดตั้ง **SE-ED Application** ได้จาก **Play Store** บน **Android** หรือจาก **App Store** บน **iOS**

ปั๊มเงินด้วยอสังหาฯ ไว้ใช้ตลอดชาติ

โดย รวิโรจน์ อัมพลเสถียร

สงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย โดย รวิโรจน์ อัมพลเสถียร
ห้ามคัดลอก ลอกเลียน ดัดแปลง ทำซ้ำ จัดพิมพ์ หรือกระทำอื่นใด โดยวิธีการใดๆ
ในรูปแบบใดๆ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่มนี้ เพื่อเผยแพร่ในสื่อทุกประเภท
หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ นอกจากจะได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

รวิโรจน์ อัมพลเสถียร.

ปั๊มเงินด้วยอสังหาฯ ไว้ใช้ตลอดชาติ. --กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดยูเคชั่น, 2561.

1. อสังหาริมทรัพย์. 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.

I. ชื่อเรื่อง.

333.33

Barcode (e-book) : 5524100001903

ผลิตและจัดจำหน่ายโดย

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

1858/87-90 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา
เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 โทรศัพท์ 0-2826-8000

[หากมีคำแนะนำหรือติชม สามารถติดต่อได้ที่ comment@se-ed.com]

SE-ED
inspiration starts here

SE-ED

inspiration starts here

SE-ED
inspiration starts here

ปั๊มเงินด้วย อสังหาฯ ไว้ใช้ตลอดชาติ

เคล็ดลับเสริมความมั่งคั่ง แท้จริงคุณก็... ทำได้

ภายในเล่ม ผมได้ร่วมเคล็ดลับการลงทุน
อสังหาฯ ทุกขั้นตอน ตั้งแต่ผมเริ่มต้น
ไม่ว่าจะเป็นการเลือกอสังหาฯ ให้
เหมาะกับตัวเอง การเลือกทำเลที่ดี
กู้อย่างไรให้ได้เงินมาลงทุนมากที่สุด

SET
inspiration starts here

การเขียนแผนธุรกิจเพื่อขอสินเชื่อ
วิธีคำนวณอัตราผลตอบแทนเพื่อการลงทุน
วิธีครอบครองทรัพย์สินที่สร้าง Passive Income
และ Rental Property Scoring เครื่องมือ
ช่วยคัดกรองการลงทุน

รวมทั้งเคล็ดลับจาก 2 แสน
เป็น 100 ล้าน ที่คุณก็ทำได้

แด่ริริว

สมบัติที่พ่อจะให้ มีค่ามากกว่าเงินหรือ
ทรัพย์สินใดๆ คือความรู้ในการลงทุน

คำนำ

มีคนเคยกล่าวไว้ว่า การที่คนเราจะมั่งคั่งร่ำรวยได้นั้น จะต้องมีปัจจัยแห่งความมั่งคั่ง 3 ประการ

ปัจจัยแรก เงินต้นหรือเงินลงทุน

ปัจจัยที่สอง สร้างผลตอบแทน

ปัจจัยสุดท้าย ระยะเวลา

SE-ED
inspiration starts here

เป็นเรื่องยากที่คนเราจะมีพร้อมครบทั้ง 3 ข้อ เพื่อที่จะร่ำรวยและประสบความสำเร็จได้

แต่เชื่อหรือไม่ว่า ในอสังหาริมทรัพย์นั้นสามารถให้ทั้งเงินต้นในการเริ่มลงทุน ผลตอบแทนที่สม่ำเสมอตลอดเวลา และมูลค่าที่เพิ่มขึ้นไม่ว่าจะนานแค่ไหน

ยิ่งไปกว่านั้น อสังหาริมทรัพย์ยังเป็นคำตอบของผู้ที่แสวงหาอิสรภาพทางด้านการเงินและเวลา

เช่นเดียวกันกับการลงทุนชนิดอื่นๆ การลงทุนโดยไม่มีความรู้อาจทำให้ขาดทุน โดยเฉพาะอสังหาฯ ที่ต้องการความรู้ด้านทำเล การตลาด การเงิน การบริหาร กฎหมาย การออกแบบ การขาย การเจรจาต่อรอง โชค และจังหวะเวลา

ผมเป็นคนหนึ่งที่โชคดีได้เข้ามาเรียนรู้การลงทุนในอสังหาฯ จนมีอิสรภาพทางด้านการเงินและเวลา

จึงอยากแชร์ประสบการณ์ให้คนที่มีฝัน มีแนวทาง ไม่ต้องมาเสียเวลาลองถูกลองผิดอย่างผม

ชีวิตอาจเป็นการผจญภัยที่ดีที่สุด ถ้าคุณยอมให้โอกาสตัวเองได้พัฒนาความสามารถเรียนรู้ และทำความรู้จักกับมัน

SE-ED

inspiration starts here

ยิ่งคุณมีอิสรภาพทางการเงินและเวลามากเท่าไร คุณยิ่งมีอิสระในการใช้ชีวิตในแบบที่คุณอยากให้เป็นมากเท่านั้น

> “ผมหวังว่าหนังสือเล่มนี้ที่มาจากประสบการณ์จริงของคนที่เริ่มลงทุนในอสังหาฯ ตั้งแต่ก้าวแรก จะช่วยเปิดมุมมองใหม่ หรือนำประสบการณ์ของผมไปใช้ได้ หรือสามารถย่นระยะเวลาไปถึงความสำเร็จ และมากไปกว่านั้น มันจะเป็นจุดเริ่มต้นของความสำเร็จของคุณ”

ภก. รวิโรจน์ อัมพลเสถียร

เจ้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ากว่า 800 ยูนิต

CONTENT

SE-ED
inspiration starts here

บทนำ

14 ไม่ยาก...ถ้าอยากปั๊มเงินไว้ใช้ไปตลอดชาติ

ROAD MAP สู่อิสรภาพการเงินอย่างแท้จริง

21 จาก 200,000 เป็น 100,000,000 บาท ด้วยอสังหาฯ ทำได้อย่างไร

ภาคแนวคิด : ทำไมมหาเศรษฐีระดับโลกจึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (11 เหตุผลที่อสังหาฯ ทำให้คนมั่งคั่ง)

31 มูลค่าสูง ความสำเร็จก็สูงตาม

35 ใช้ “พลังทวี” ได้

39 เป็นธุรกิจที่ควบคุมได้

42 สร้างรายได้แบบตลอดชีพ

49 มูลค่าเพิ่มแบบตลอดชีพ

55 เป็นพาหนะสู่ความมั่งคั่งที่ไว้วางใจได้

57 เป็นการลงทุนที่ง่าย

59 มีความเสี่ยงต่ำ
62 แปรเป็นเงินสดได้ง่าย
63 เอาชนะเงินเฟ้อได้
65 เป็นการลงทุนที่จับต้องได้

ภาคปฏิบัติ : Step by Step
คุณก็รวยด้วยอสังหาฯ ได้

SE-ED
inspiration starts here

70 เลือกอสังหาฯ ให้เหมาะกับตัวคุณ
76 เริ่มต้นด้วยก้าวเล็กๆ
80 สร้างโอกาสด้วยการหาความรู้แบบเจาะลึกทุกซอกทุกมุม
88 กู้เท่าไหร่ถึงจะปลอดภัย
96 เตรียมกู้เงินกับธนาคารอย่างไรให้ผ่านฉลุย
102 กู้อย่างไรให้ได้เงินมาลงทุนมากที่สุด
106 ทำเลทองคำ ทำเลดี ดูอย่างไร
118 เขียนแผนธุรกิจเพื่อขอสินเชื่อ
128 วิธีคำนวณอัตราผลตอบแทน และดูอย่างไรถึงจะคุ้มค่าและน่าลงทุน
132 ฝึกลงสนามจริง
136 เคล็ดลับการบริหารเงินให้อยู่หมัด
140 เทคนิคการตั้งราคาค่าเช่าอย่างเหนือชั้น

143 สร้างความมั่งคั่งด้วยโอกาส
145 แปดคุณสมบัติของนักลงทุนที่ประสบความสำเร็จที่คุณต้องมี
163 เคล็ดลับลงทุนอสังหาฯ ให้มั่งคั่งและยั่งยืน
169 ข้อผิดพลาดที่ควรระวัง
173 สรุปเรื่องต้องรู้ รู้ไว้ไม่ขาดทุน

SE-ED
Inspiration starts here

ภาคสนาม : Rental Property Scoring
เครื่องมือช่วยคัดกรองการลงทุน
(Exclusive Version)

180 Condominium Scoring
186 Apartment Scoring
195 ขจัดความกลัวเริ่มลงทุนด้วย Q&A

หากคุณคิดว่าการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์

ต้องมีสิ่งเหล่านี้

ความฉลาดขั้นเทพ

SE-ED
inspiration starts here

ประสบการณ์สูง

มีเงินทุน และมีเวลาเต็มที่

วัยวุฒิ

{ คุณคิดผิด
หลักฐานที่พิสูจน์
ความเชื่อ (ผิดๆ) เหล่านี้ คือ
ตัวผมเอง }

ผมไม่ได้จบบริหาร แต่เรียนมาด้านเภสัช
ไม่ได้เรียนเก่งเวอร์ ตรงกันข้ามเกือบโดนรีไทร์
ผมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกตอนอายุ 20
ประสบการณ์ยังเป็นศูนย์

มีเงินลงทุน แค่หลักหมื่น

แต่สร้างผลตอบแทนได้ 5 เท่า

ในเวลาไม่กี่เดือน

SE-ED
inspiration starts here

ผมเชื่อในการลงมือทำทันที
ทำทั้งๆ ที่อาจไม่พร้อม
ตอนเรียนมหาวิทยาลัยปีสุดท้าย
ผมตัดสินใจขอทางบ้านใช้ที่ดิน
ที่เดิมจะปลูกบ้านของครอบครัว
มาลงทุนทำอะพาร์ตเมนต์หลังแรก

จำได้ว่า
ผมสวมชุด
นิสิตในวันไปขอยื่น
กู้ และถูกธนาคารปฏิเสธ
มานับครั้งไม่ถ้วน มารู้ทีหลังว่า
ธนาคารไม่มีนโยบายปล่อยกู้ให้
นักศึกษา แต่สุดท้ายด้วยความตั้งใจสุดขั้ว
ผมกู้เงินหลักสิบล้าน เพื่อมาสร้างตึกแรกได้สำเร็จ

14 ปีผ่านไป
ปัจจุบันผมอายุ 34
เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ากว่า 800 ยูนิต
มีอิสรภาพด้านเวลาเต็มเปี่ยม
ได้ใช้ชีวิตส่วนตัว และชีวิตครอบครัว
ในแบบที่ต้องการ
ตระเวนเดินทางมาแล้วกว่า 30 ประเทศทั่วโลก
ที่สำคัญ ผมมีอิสรภาพทางการเงิน
ทุกวันนี้ผมไม่ต้องทำงานเพื่อเงินอีกต่อไป

SE-ED
inspiration starts here

แต่มีรายได้ไม่รู้จบ

สิ่งที่ผมได้ค้นพบ คือ

เงิน อายุ ประสบการณ์ เวลา

ไม่ใช่สิ่งสำคัญที่สุดในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

SE-ED
Inspiration starts here

สิ่งเดียวที่คุณต้องมี คือ

ความรู้จริงในสิ่งที่ลงทุน

อย่าปล่อยให้ความเชื่อผิดๆ มาหยุดยั้งคุณไว้

เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

คือการลงทุนที่ง่าย

และสร้างผลตอบแทนให้คุณได้อย่างมั่นคง

แล้วจะรอช้าอยู่ทำไม

มาปั๊มเงินไว้ใช้ไปตลอดชาติ

ด้วยกันนะครับ

SE-ED
Inspiration starts here
ยหน่า
ไม่ยาก..ถ้าอยากปั้มเงิน
ไว้ไม้ตลอดชาติ

> จะดีแค่ไหน ถ้าปั๊มเงินไว้ใช้ไปได้ตลอดชาติ ไม่ต้องสงสัย เพราะมัน “ดีแน่นอน” แต่คำถามสำคัญคือ แล้วต้องทำอย่างไร

SE-ED
Inspiration starts here

ถ้าเป้าหมายในชีวิตของคุณ คือการสร้างความมั่งคั่งอย่างมั่นคง รายได้จากงานประจำเพียงอย่างเดียวอาจไม่พอ แต่คุณต้องรู้จัก **“ลงทุน”** ในสิ่งที่ใช่

เมื่อพูดถึงวิธีการลงทุนแบบ **“ให้เงินทำงาน”** เพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ในที่นี้หมายถึง เน้นซื้อเพื่อปล่อยเช่า ไม่ใช่ซื้อเพื่อเก็งกำไร) เป็นการลงทุนที่น่าสนใจ เพราะ...

ใช้เงินลงทุนน้อย แม้แต่ไม่ใช้เลยสักบาท
ใช้เวลาน้อย แม้แต่ทำงานประจำก็ทำได้
เป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และสามารถสร้างความร่ำรวยได้ง่ายกว่า เมื่อเทียบกับการลงทุนประเภทอื่นๆ

แต่ในความเป็นจริง คนส่วนใหญ่มักคิดตรงกันข้ามว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนมาก ต้องอาศัยความรู้และประสบการณ์สูง การกู้เงินธนาคารก็ดูเป็นเรื่องยาก ฯลฯ

เวลาพูดถึงการลงทุน แทนที่จะโฟกัสไปที่ผลตอบแทน เรามักโฟกัสไปที่ความกลัว

“กลัวขาดทุน กลัวไม่มีเวลา

กลัวความล้มเหลว

กลัว กลัว กลัวสารพัด”

SE-ED
inspiration starts here

ผมอยากจะบอกว่า ทุกคนมีความกลัวด้วยกันทั้งนั้น แต่การศึกษาหาความรู้เป็นยาขนานเอกแก้ความกลัวได้ ขอเพียงคุณเชื่อว่าคุณสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ เชื่อว่าคุณจะเป็นนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ดีได้ ถ้าคุณมีความมุ่งมั่นตั้งใจมากพอ คุณจะผลักดันตัวเองไปสู่การเรียนรู้ เพิ่มพูนประสบการณ์แล้วค่อยๆ เริ่มต้นจากก้าวเล็กๆ ก่อนจะคว้าความสำเร็จที่ใหญ่ขึ้นเรื่อยๆ จนสร้างอาณาจักรของตัวเองได้

ปลายทางคุณจะพบว่า รางวัลที่รออยู่เบื้องหน้านั้นแสนจะคุ้มค่า เพราะมันคือ... **อิสรภาพด้านการเงิน** ที่จะทำให้คุณไม่จำเป็นต้องทำงานเพื่อเป็นทาสของเงินอีกต่อไป และ **อิสรภาพด้านเวลา**ที่คุณจะมีโอกาสใช้ชีวิตได้อย่างที่ต้องการ

จากประสบการณ์การลงทุน 10 ปีของผม

SEED
inspiration starts here

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผมได้ค้นพบความจริงว่าการลงทุนประเภทนี้ มี "พลังทวี" ที่ช่วยให้คุณประสบความสำเร็จได้ไม่ยาก

คุณไม่ได้ต้องการเงินจำนวนมหาศาล ไม่ได้ต้องการความรู้หรือประสบการณ์ขั้นเทพ ไม่ได้ต้องการเวลาทั้งชีวิต ต่อให้คุณขาดทุนตอนเริ่มต้น แต่มันจะเป็นเพียงระยะสั้นเท่านั้น

ถ้าคุณหมั่นศึกษาแสวงหาข้อมูล ฝึกลงสนามจริง ออกดูทรัพย์สินบ่อยๆ คุณจะค่อยๆ สั่งสมความรู้และประสบการณ์ และเมื่อนั้นหน้าต่างแห่งโอกาสจะเปิดประตูต้อนรับ คุณจะสามารถคัดกรองการลงทุนที่ดี และออกจากการลงทุนที่แย่หรือมีความเสี่ยงและความผันผวนได้

ตรงกันข้าม ถ้าคุณไม่ยอมลงทุนสักที นี่คือการขาดทุนอย่างแท้จริง เพราะในโลกแห่งความจริง ไม่สำคัญว่าคุณจะรู้มากแค่ไหน แต่สำคัญว่าคุณลงมือทำสิ่งใดให้เกิดขึ้นบ้าง

จอร์จ โซรอส พ่อมดการเงินชื่อดังของโลก เคยกล่าวไว้ว่า

“มันไม่สำคัญว่าคุณถูกหรือผิด แต่สำคัญที่ว่า คุณทำกำไรได้เท่าไรเวลาที่คุณถูก และขาดทุนเท่าไรเวลาที่คุณผิด”

SEED
inspiration begins here

เริ่มต้นยังไม่มี ความรู้ และ ประสบการณ์ คุณอาจเริ่มต้นแบบที่สามารถรับผิดชอบได้ เมื่อมีความเชี่ยวชาญก็ค่อยเพิ่มมูลค่าการลงทุน ผลกำไรจะมากขึ้น ขณะที่ความเสี่ยงจะต่ำลง เท่ากับว่าในระยะยาวคุณจะเป็นผู้ชนะอย่างแน่นอน ไม่มีอะไรยากอย่างที่คิด

ขอเพียงคุณลุกขึ้นมาเริ่มต้นเดินไปบนเส้นทาง
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เร็วที่สุด

SE-ED
inspiration starts here

ซึ่งจะนำคุณไปสู่ความมั่งคั่งอย่างแท้จริง แล้วคุณจะมีเงินใช้ไปตลอดชาติ ผมหมายถึงชาตินี้นะครับ ไม่ต้องรอถึงชาติหน้า

เชื่อเถอะ ถ้าผมทำได้ คุณก็ทำได้

SE-ED
inspiration starts here
ROAD MAP
สู่อิสรภาพทางการเงิน
อย่างแท้จริง

จาก 200,000 เป็น 100,000,000

ด้วยอสังหาฯ ทำได้อย่างไร

SE-ED
inspiration starts here

ผมจะบอกว่า แม้มีเงินลงทุนเริ่มต้นเพียง 200,000 บาท ด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในที่สุดคุณสามารถเป็นเจ้าของทรัพย์สิน 100,000,000 บาทได้ คุณจะเชื่อไหมครับ

เครื่องมือสำคัญในลงทุนในการทำธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากการใช้พลังทวี (leverage) ผมอยากแนะนำให้คุณรู้จักกับหลักการของ Pyramiding

หลักการนี้เป็นหลักการที่ วิลเลียม เอช.นิเคอร์สัน ได้เขียนไว้ในหนังสือ *How I Turned 1,000$ into a Million in Real Estate in My Spare Time* ในปี 1959 หลักการของเขาเมื่อนำมาใช้แล้วพบว่า เป็นการสร้างความมั่งคั่งได้อย่างยั่งยืนและความเสี่ยงต่ำ

SE-ED
inspiration starts here

หลักการที่ว่าก็คือ *ลงทุนเพียง 5 ครั้ง จากเงินเริ่มต้นเพียง 200,000 บาท สามารถเปลี่ยนเป็นเงิน 100 ล้านได้ โดยใช้เวลาประมาณ 35 ปี*

ขั้นตอนที่ 1

ลงทุนคอนโด Low Rise มูลค่า 1,000,000 บาท ผ่านไป 5 ปี ขายทำกำไรได้ทุนมา 600,000 บาท

SE-ED
inspiration starts here

ซื้อคอนโด Low Rise (ไม่เกิน 8 ชั้น) 1 ห้อง มูลค่า 1,000,000 บาท ด้วยเงินดาวน์ 200,000 บาท นั่นหมายความว่า คุณกู้เงินมา 80% หรือ 800,000 บาท ถ้าผ่อนชำระ 15 ปี คุณจะผ่อนต่อเดือนอยู่ที่ 7,200 บาท

ผ่านไป 5 ปี มูลค่าทรัพย์สินจาก 1 ล้าน จะเพิ่มขึ้นเป็น 1,275,000 บาทโดยประมาณ นั่นหมายความว่า ในปีที่ 5 หนี้สินที่คุณกู้มา 800,000 บาท จะลดลงมาเหลือแค่ประมาณ 643,700 บาท ถ้าคุณขายจะทำกำไรได้ 600,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2

ลงทุนคอนโด High Rise มูลค่า 3,000,000 บาท ผ่านไป 5 ปี ขายทำกำไรได้ทุนมา 1,800,000 บาท

SE-ED
inspiration starts here

หลังจากนั้นนำเงินไปลงทุนในคอนโด High Rise (9 ชั้นขึ้นไป) 1 ห้อง มูลค่า 3,000,000 บาท โดยใช้เงินดาวน์ 600,000 บาท เท่ากับว่าคุณจะต้องกู้ธนาคารอีก 2,400,000 บาท โดยใช้หลักการเดิมคือ ผ่อนชำระ 15 ปี จะผ่อนอยู่ที่เดือนละ 21,500 บาท

ผ่านไป 5 ปี มูลค่าทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นจาก 3 ล้าน เป็น 3.8 ล้านบาทโดยประมาณ ส่วนหนี้ที่คุณกู้มาจะเหลือแค่ 1.9 ล้านบาทโดยประมาณ นั่นหมายความว่า ถ้าคุณขายจะได้กำไรประมาณ 1.8 ล้านบาท (ยังไม่รวมค่าส่วนกลางและค่าธรรมเนียมต่างๆ)

ขั้นตอนที่ 3

ลงทุนอะพาร์ตเมนต์ 20 ห้อง
มูลค่า 9,000,000 บาท
ผ่านไป 5 ปี
ขายทำกำไรได้ทุนมา
5,000,000 บาท

SE-ED
inspiration starts here

หลังจากนั้นเอาเงินไปลงทุนในอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น มูลค่า 9 ล้านบาท โดยใช้หลักการเดิมคือ คุณกู้มา 80% เท่ากับ 7.2 ล้านบาท ภายใน 15 ปีจะต้องผ่อนชำระเดือนละ 65,000 บาท

ผ่านไป 5 ปี มูลค่าทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นจาก 9 ล้านบาท เป็น 11.5 ล้านบาท ขณะที่เงินกู้ 7.2 ล้านบาท จะลดลงเหลือ 5.7 ล้านบาท นั่นหมายความว่า ถ้าคุณขายจะทำกำไรได้ 5.71 ล้านบาทโดยประมาณ

ขั้นตอนที่ 4

ลงทุนอะพาร์ตเมนต์ 50 ห้อง
มูลค่า 25,000,000 บาท
ผ่านไป 5 ปี
ขายทำกำไรได้ทุนมา
15,000,000 บาท

SE-ED
inspiration starts here

มาถึงตรงนี้ คุณเริ่มคิดถึงการวางแผนการเกษียณ คุณนำเงิน 5 ล้านลงทุนในอะพาร์ตเมนต์ 50 ห้อง มูลค่า 25 ล้านบาท โดยที่คุณกู้มา 20 ล้านบาท และผ่อนชำระเดือนละ 180,000 บาท

ผ่านไป 5 ปี มูลค่าทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นจาก 25 ล้าน เป็น 31.9 ล้านบาท ขณะที่หนี้สินจะลดลงเหลือ 16 ล้านบาท นั่นหมายความว่า ถ้าคุณขายจะทำกำไรได้ 15.92 ล้านบาท

คุณอาจจะตัดสินใจเกษียณไปพร้อมกับกระแสเงินสดจำนวนนี้ แล้วหลังจากนั้นอีก 10 ปี คุณก็จะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนี้อย่างเต็มตัว

ขั้นตอนที่ 5

ลงทุนอะพาร์ตเมนต์ 180 ห้อง
มูลค่า 75,000,000 บาท
ผ่านไป 10 ปี
คุณจะกลายเป็นเจ้าของทรัพย์สิน
มูลค่าเกิน 100,000,000 บาท

SE-ED

inspiration starts here

หากคุณต้องการลงทุนต่อ ก็สามารถใช้เงินต้น 15 ล้านนี้และกู้เงินเพิ่มอีก60ล้านคุณก็จะกลายเป็นเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ 180 ห้อง มูลค่า 75 ล้าน และเมื่อถือครองไปจนครบ 10 ปี และผ่อนชำระ 675,000 บาททุกเดือน

และเมื่อถือครองไปจนครบ 10 ปี คุณจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมูลค่ามากกว่า 100 ล้านบาท

ด้วยการใช้หลักการของ Pyramiding จากเงินทุนเริ่มต้นเพียง 200,000 บาท สามารถเปลี่ยนเป็นเงิน 100,000,000 บาทได้ โดยใช้วิธีลงทุนอย่างต่อเนื่อง และขายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ชิ้นที่ใหญ่ขึ้น ใช้เวลาทั้งสิ้น 35 ปี

แต่ถ้าคุณคิดว่า ระยะเวลาเท่านี้ช้าหรือต้องรอนานเกินไป คุณต้องการถึงเป้าหมายให้เร็วกว่า 35 ปี

SEED
inspiration starts here

เรื่องสำคัญที่ผมอยากจะบอกคุณมีอยู่ 3 เรื่อง

หนึ่ง คุณไม่จำเป็นต้องเริ่มต้นที่ 200,000 บาท แต่อาจจะเป็น 3 ล้าน 5 ล้าน หรือมากเท่าที่คุณมี ซึ่งสามารถร่นระยะเวลาได้เป็นสิบปีหรือยี่สิบปี

สอง นี่เป็นการใช้ผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาด (appreciation rate) ที่ 5% เท่านั้น เมื่อคุณมีประสบการณ์มากขึ้น ผลตอบแทนก็ยิ่งมากขึ้น คุณสามารถไปถึงฝันได้เร็วขึ้น

สาม คุณอาจไม่จำเป็นต้องมีเงินถึง 100 ล้าน เพื่อให้มีอิสรภาพทางการเงินและเวลา การที่คุณมีกระแสเงินสดในรูปแบบ Passive Income อาจไม่จำเป็นต้องมากมาย ขอแค่มีมากกว่ารายจ่าย เผื่องบสำรองฉุกเฉิน เผื่อค่าใช้จ่ายต่างๆ ไว้ บางครั้งทรัพย์สินเพียง 5 ล้าน ก็สามารถทำให้คุณมีอิสรภาพทางการเงินได้แล้ว

ขอเอาใจช่วยให้ไปถึงฝันกันทุกคนนะครับ

Pyramiding

Detailed	คอนโดชั้น 8	คอนโดชั้น 25	อะพาร์ตเมนต์ 20 ห้อง	อะพาร์ตเมนต์ 60 ห้อง	อะพาร์ตเมนต์ 180 ห้อง
Price (B)	1,000,000	3,000,000	9,000,000	25,000,000	75,000,000
Down (20%)	200,000	600,000	1,800,000	5,000,000	15,000,000
Loan (80%)	800,000	2,400,000	7,200,000	20,000,000	60,000,000
Per (yrs)	15	15	15	15	15
Payment (B)	7,200	21,500	65,000	180,000	540,000
Value by 5% in 5 yrs (B)	1,275,000	3,825,000	11,500,000	31,920,000	95,721,000
Balance (B)	643,700	1,931,000	5,790,000	16,000,000	48,250,000
Equity	632,581	1,897,500	5,710,000	15,920,000	47,471,000

SE-ED
inspiration starts here

จาก 200,000 เป็น 100,000,000 ล้าน ด้วยหลักการ Pyramiding

SE-ED
inspiration starts here

ภาคแนวคิด
ทำไมมหาเศรษฐีระดับโลก
จึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

11 เหตุผลที่อสังหาฯ ทำให้คนมั่งคั่ง

1 มูลค่าสูง ความสำเร็จก็สูงตาม

เมื่อพูดถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งแรกที่คนส่วนใหญ่มักนึกถึง คือ **การใช้เงินก้อนโต**

พอนึกถึงเงินก้อนโต ก็เชื่อมโยงไปสู่ความรู้สึก **กลัว**

แต่ผมอยากให้คุณเปลี่ยนมุมมองเสียใหม่ อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง หากลงทุนได้ถูก ความสำเร็จก็ย่อมสูงตาม และโอกาสที่จะประสบผลสำเร็จก็มีค่อนข้างสูงด้วย เพราะอะไร

SE-ED
inspiration starts here

เพราะ...คุณกำลังลงทุนในธุรกิจที่เป็นปัจจัยพื้นฐานของมนุษย์

ไม่ว่าจะพูดถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (บ้าน ตึกแถว บ้านจัดสรร อะพาร์ตเมนต์ คอนโดมิเนียม ฯลฯ) ความต้องการที่อยู่อาศัยนี้มีอยู่จริง

หรือถ้าพูดถึงในแง่ของธุรกิจ (อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า) ตั้งแต่ตื่นเช้าไปทำงานในอาคารสำนักงาน กินมื้อกลางวันที่ร้านอาหาร เย็นไปช็อปปิ้งที่ห้างสรรพสินค้า เช่าอะพาร์ตเมนต์อยู่ วันหยุดไปเที่ยวพักผ่อนค้างคืนที่โรงแรม รีสอร์ต หรือกลับบ้านที่ต่างจังหวัดช่วงวันหยุดยาว

SE-ED
inspiration starts here

ธุรกิจนี้จึงเป็นธุรกิจที่เกิดจากความต้องการที่แท้จริง (real demand)

เพราะ...อุปทานมีจำกัด

เปรียบเทียบกับปัจจัยพื้นฐานอื่นๆ อย่างอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค ไม่ว่าความต้องการ (demand) จะเพิ่มมากขึ้นเท่าไหร่ ก็สามารถผลิตสินค้า (supply) ออกมาสนองความต้องการได้ไม่รู้จบ

SE-ED
inspiration starts here

แต่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินมีอยู่จำกัด ขณะที่ความต้องการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ดังนั้น แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์มีแต่จะเพิ่มมูลค่าไปเรื่อยๆ

นี่เป็นเหตุผลว่า ทำไมมหาเศรษฐีระดับโลกล้วนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น

พวกเขาไม่ได้คิดว่า การได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นหนี้สินที่ต้องชำระคืนในระยะยาว แต่เขามองเป็นทรัพย์สินที่จะสร้างรายได้ให้อย่างไม่รู้จบ

อสังหาริมทรัพย์คือหัวใจของแทบจะทุกธุรกิจ และแทบจะเป็นหัวใจของมหาเศรษฐีทุกคน ดังนั้น ถ้าหากคุณต้องการสร้างความมั่งคั่งและประสบความสำเร็จในธุรกิจ คุณต้องเรียนรู้เรื่องอสังหาริมทรัพย์

โดนัลด์ ทรัมป์
มหาเศรษฐีอสังหาริมทรัพย์ชาวอเมริกัน

SE-ED
inspiration starts here

2 ใช้ "พลังทวี" ได้

อาร์คีมีดิส วิศวกรและนักคณิตศาสตร์ผู้ยิ่งใหญ่ ประกาศอย่างท้าทายว่า เขาจะ...งัดโลก!

“หาไม้ยาว (คานงัด) ให้ข้าพเจ้าท่อนหนึ่ง และหาที่ยืนเหมาะๆ ให้ข้าพเจ้าที่หนึ่ง แล้วข้าพเจ้าจะงัดโลกให้ดู”

SE-ED
inspiration starts here

คานงัดของอาร์คีมีดิสเป็นเหมือนเครื่องทุ่นแรง หรือพลังทวี (leverage) ที่ทำให้เขาออกแรงเพียงเล็กน้อย (ทำน้อย) แต่สามารถงัดโลกทั้งใบได้ (ได้ผลมาก)

การสร้างความมั่งคั่งจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีข้อดีที่สำคัญอย่างหนึ่งคือ คุณสามารถใช้เงินตัวเองเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น ที่เหลือเป็นการใช้เงินคนอื่น (Other people's money-OPM) ล้วนๆ (ส่วนใหญ่เป็นการกู้เงินกับธนาคาร) ถือเป็นหลักของพลังทวีทางการลงทุน และพลังนี้ไม่สามารถใช้กับทรัพย์สินประเภทอื่นๆ ได้

> พลังทวีในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ คือ ใช้เงินทุนของเรานิดเดียว (ทำน้อย) แต่สามารถจับจองอสังหาริมทรัพย์ชิ้นใหญ่ได้ (ได้ผลมาก) โดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินเก็บหอมรอมริบทั้งชีวิตไปซื้อ และนำเงินรายได้จากค่าเช่ามาผ่อนชำระธนาคารได้

SEED
Inspiration starts here

ยิ่งถ้าคุณเก่งและเชี่ยวชาญการลงทุนมากขึ้น บางทีคุณอาจไม่ต้องใช้เงินตัวเองเลยด้วยซ้ำ

ยกตัวอย่างให้เห็นภาพกันชัดๆ คุณสามารถใช้เงินตัวเองเพียงแค่ 10% หรือ 20% เพื่อเป็นเงินดาวน์ และใช้เงินส่วนที่เหลือจากการกู้เงินธนาคาร ซึ่งนั่นทำให้คุณสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ราคา 1,000,000 บาท ได้ด้วยเงินเพียง 100,000 หรือ 200,000 บาท ได้สบายๆ

ยิ่งใช้เงินคนอื่นมากเท่าไหร่
ผลตอบแทนของเงินลงทุนก็ยิ่งสูงขึ้น

ลองนึกถึงภาพของอาร์คีมีดิสกำลังใช้ไม้คานงัดโลกอีกครั้ง

SE-ED
inspiration starts here

เห็นหรือยังครับว่า แม้มีเงินลงทุนจำกัด คุณก็สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ด้วย **“พลังทวี”** ในการใช้เงินคนอื่น นอกจากนั้นอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทรัพย์สินประเภทที่สามารถนำไปเป็นหลักประกันเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ต่อเนื่องไปเรื่อยๆ

สำหรับคนที่กลัวคำว่า “หนี้” ผมอยากให้ความชัดเจนตรงนี้ครับ

คำว่า “หนี้” นั้น ความจริงแล้วไม่ใช่จำนวนเงินที่เรามี หรือต้องชดใช้ แต่หมายถึง **มูลค่าความรับผิดชอบ** (ซึ่งคำนี้อาจทำให้คุณสบายใจขึ้น)

คำถามคือ แล้วความมั่งคั่งของคุณนำความรับผิดชอบของคุณไปลงทุนในสิ่งไหน ระหว่าง...

“หนี้สิน” หมายถึง สิ่งที่มูลค่าลดลงและไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด เช่น รถยนต์ โทรศัพท์มือถือ สิ่งฟุ่มเฟือยต่างๆ ฯลฯ

ส่วน “ทรัพย์สิน” หมายถึง สิ่งที่มูลค่าเพิ่มขึ้นและก่อให้เกิดกระแสเงินสด เช่น คอนโดมิเนียม อะพาร์ตเมนต์ ที่ดิน

คนส่วนใหญ่ไม่ค่อยกลัวกับการจ่ายเงินซื้อหนี้สิน แต่กลับกลัวการซื้อทรัพย์สิน ทั้งๆ ที่มีกระแสเงินสดในรูปค่าเช่ามาช่วยค่าผ่อนแถมเมื่อเวลาผ่านไปมูลค่าก็มีแต่เพิ่มขึ้น

รู้อย่างนี้แล้วจะรออะไร ลุกขึ้นมา “จัดโลก” กันดีกว่าครับ

ฉบับสมบูรณ์

REVISED & UPDATED

"หนังสือเล่มนี้เกิดขึ้นจากประสบการณ์โดยตรงที่สั่งสมมา และต่อยอดด้วยวิชาการ ทำให้คุณรวิโรจน์ก้าวหน้าเติบโตอย่างมั่นคง แม้จะผ่านระยะวิกฤติมามากมาย ผู้อ่านจะได้อ่านหนังสือที่อ่านง่าย คิดตามง่าย สามารถเป็น SMEs คุณภาพ...ได้ง่ายขึ้น ลดอัตราการเสี่ยงลง"

ศาสตราภิชาน รศ. มานพ พงศทัต
อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"ธุรกิจอสังหาฯ ให้เช่า เปรียบเสมือนน้ำซึมบ่อทราย เอาไว้ลงทุนเก็บกิน คุณรวิโรจน์คิดต่าง และนำมาเป็นอาชีพหลักสร้างฐานะตั้งแต่อายุยังน้อย คงเพราะความรู้จริง และเอาจริง จึงทำให้แรงสนับสนุนหลั่งไหลมาจนประสบความสำเร็จอย่างงาม ขอบคุณที่แบ่งปันให้ผู้อื่นได้คิดตาม เพื่อความมั่นคงในชีวิตครับ"

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

SE-ED
inspiration starts here

"ผมขอสรุปว่า คุณรวิโรจน์มีความเข้าใจในสิ่งที่ตัวเองทำอย่างละเอียดลึกซึ้งครอบคลุม เป็นนักปฏิบัติตัวจริงที่มีประสบการณ์มาร่วม 10 ปี จนในวันนี้ได้มาอยู่ในจุดที่สามารถเกษียณตัวเองได้แล้ว ด้วยวัยเพียง 30 ต้นๆ ผมแน่ใจว่าผู้อ่านจะได้ประโยชน์จากประสบการณ์ตรงของคุณรวิโรจน์ผ่านหนังสือเล่มนี้"

คุณพิชัย จาวลา
นักลงทุนหุ้นและอสังหาริมทรัพย์
กลุ่มธุรกิจ B2

"แนวคิด วิธีการ กลยุทธ์ และที่สำคัญคือประสบการณ์ที่ตรงและจริง ถูกถ่ายทอดไว้ทั้งหมดในหนังสือเล่มนี้ ไม่ง่ายที่เรื่องราวการลงทุนขั้นดีเยี่ยม ยาวนานนับ 10 ปี จะถูกย่อลงเหลือ 232 หน้า แต่รวิโรจน์ทำได้ และผมว่าเขาตั้งใจทำให้กับคนที่อยากเป็นนักลงทุนตัวจริง ทุกคนอ่านเลยครับ ผมแนะนำ"

คุณจักรพงษ์ เมษพันธุ์
Money Coach
โค้ชการเงินและนักเขียนชื่อดัง

สร้างเครื่องปั๊มเงินอัตโนมัติ แบบ Step by Step อ่านแล้ว... สามารถทำได้จริง

www.se-ed.com

sbc.fans

ISBN 978-616-08-3205-7
9 786160 832057
220 บาท
การเงินการลงทุน -อสังหาริมทรัพย์