

ลุย **คอนโด** ไม่ต้องมี **เงินก้อนโต** ก็ได้

อัญพัชร ทรัพย์ยืนยง

ผู้เขียน "ไม่ต้องไฮโซ ก็ลงทุนคอนโดได้"



ตอบทุกปัญหาคาใจ
พร้อม
10 ประสบการณ์จริง
จากมนุษย์เงินเดือน
ลงทุนคอนโด

stock2morrow

ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้

อัญพัชร ทรัพย์ยืนยง

ISBN 978-616-7752-38-9

พิมพ์ครั้งที่ 1 : ธันวาคม พ.ศ.2557

ราคา 245 บาท

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

อัญพัชร ทรัพย์ยืนยง

ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้ - กรุงเทพฯ : สต็อคทูมอร์โรว์, 2557.
256 หน้า.

1.อสังหาริมทรัพย์ 2.การลงทุน I.ชื่อเรื่อง

ISBN 978-616-7752-38-9

บรรณาธิการสำนักพิมพ์ : ปิยะพันธุ์ วงศ์ยะรา

บรรณาธิการเล่ม : วิสูตร แสงอรุณเลิศ

ศิลปกรรมและออกแบบปก : ธาณี ปาเหล็ก

พิสูจน์อักษร : อัศวพร แสงอรุณเลิศ

จัดพิมพ์โดย

บริษัท สต็อคทูมอร์โรว์ จำกัด

เลขที่ 191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์

ห้องเอ ชั้น 17 ถนนสีลม แขวงสีลม

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทร. 02-632-0645 โทรสาร 02-632-0646

จัดจำหน่ายโดย

บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)

อาคารทีซีไอเอฟ ทาวเวอร์ ชั้น 19 เลขที่ 1858/87-90

ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260

โทรศัพท์ 0-2739-8000, 0-2739-8222 โทรสาร 0-2739-8609

www.se-ed.com

สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ.2537 โดยบริษัท สต็อคทูมอร์โรว์ จำกัด ห้ามนำส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่มนี้ไปลอกเลียนแบบ ทำสำเนา ถ่ายเอกสาร หรือนำไปเผยแพร่บนอินเทอร์เน็ตและเครือข่ายต่างๆ ไม่ว่าในรูปแบบใดๆ นอกจากจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัทเท่านั้น

ลุย **ทวงคืน** ไม่ต้องมี
เงินก้อนโต ก็ได้

จำไว้นะ

[คำแนะนำนักพิมพ์]

คงเคยได้ยินคำว่า “ไม่ต้องไฮโซ ก็ลงทุนคอนโดได้”
คราวนี้มาศึกษาต่อกับ “ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้”
ตอกย้ำว่า จริง ๆ แล้วมันมีวิธีการลงทุนคอนโดสำหรับคนที่ไม่ได้มีหน้าตักใหญ่
ซึ่งบางคนอาจจะมองข้ามไป

เมื่อโอกาสมีอยู่รอบตัว เงินทุนก็มีรอบตัวเช่นกัน

การยอมเดินชนโอกาส หรือการเข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยวิธีฉลาด ๆ
ก็จะช่วยลดระยะเวลาในการสะสมเงินทุนด้วยรายได้ตนเอง
ซึ่งนั่นก็คือเทรนด์ของคนรุ่นใหม่ที่ทำงานไปด้วย ลงทุนไปด้วย

จริงอยู่ว่าอาจจะสร้างหนี้บ้าง แต่มันมีวิธีการที่ทำให้หนี้เกิดทรัพย์สินที่คุ้มค่า

อู๋ย (ผู้เขียน) เป็นตัวอย่างได้ดีทีเดียว
ด้วยเงินเดือนพนักงานบริษัทของอู๋ย ถ้าเดินไปตามสเต็ป
ทำงานหาเงิน ออม พร้อมแล้วเริ่มลงทุน
อาจจะต้องเริ่มลงทุนคอนโด ตอนอายุห้าสิบ หกสิบ

แต่กับการค้นพบทางลัด อู๋ยทำได้ตั้งแต่วัยสามสิบ
ในการเป็นเจ้าของคอนโดนับสิบห้อง
ทั้งหมดเกิดจากเงินเดือน + แผนและวิธีการ



ในหนังสือเล่มนี้จะบอกกล่าวถึงเหตุผลว่าทำไมผู้จึงเลือกลงทุนในคอนโด
วิธีการ แร้งบันดาลใจ และที่สำคัญคือ Tips หรือเกร็ดเล็กเกร็ดน้อย
รวมทั้งคำถามที่เจอบ่อย ๆ เมื่อเริ่มลงทุนคอนโด เล่มนี้ก็รวบรวมให้ได้ศึกษากัน
แบบพาเพลิน

ด้วยคำเปรียบเปรยที่ว่าการเรียนรู้ที่ดียิ่งหนึ่ง คือเรียนรู้จากประสบการณ์คนอื่น
ผู้จึงเต็มใจนำเอาประสบการณ์ในภาคปฏิบัติจริงมาให้ศึกษากันในหนังสือเล่มนี้

สังคมเมืองเปลี่ยนโฉมกันไปเรื่อย ๆ
ตึกราม คอนโดก็ผุดขึ้นแทรกตัวตามที่ดินที่ว่าง ๆ มานาน
การอยู่อาศัยของคนเมืองและคนต่างชาติ
ก็เคลื่อนย้ายเข้ามาอยู่คอนโดแบบเห็นเป็นเทรนด์เป็นแฟชั่น

ถ้าใครจับทางจากเทรนด์ตรงนี้ได้ มีความเข้าใจและมีเครื่องมือที่ดี นี่ละคือโอกาส
“ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้”
ถ้าเข้าใจในคอนเสิร์ตนี้ บางทีแผนที่คุณอยากจะทำปีหน้า
อาจจะเริ่มได้ตั้งแต่วันพรุ่งนี้เลย



ปิยพันธ์ วงศ์ยะรา
สำนักพิมพ์สต็อกทูมอร์โรว์

email, facebook : piyaphan@stock2morrow.com
Fanpage : www.facebook.com/PiyaphanMakeBillion

[คำนิยม]

หนังสือ “ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้” ของคุณยุ้ย อัญพัชร เล่มนี้ เป็นภาคต่อของ “ไม่ต้องไฮโซ ก็ลงทุนคอนโดได้” ซึ่งได้สร้างปรากฏการณ์ให้มนุษย์เงินเดือนธรรมดาหลาย ๆ คนลุกขึ้นมาลงทุน คอนโดกันเป็นแถว จากเดิมที่คิดว่าการลงทุนคอนโดเป็นเรื่องยาก กลับกลายเป็นง่ายเมื่ออ่าน “ไม่ต้องไฮโซ ก็ลงทุนคอนโดได้”

สำหรับหนังสือเล่มสองนี้ มาในแบบฉบับตอบทุกปัญหา คาใจ ให้นักลงทุนมือใหม่คลายความกังวลในการลงทุน พร้อมกับเรื่องราว สร้างแรงบันดาลใจจากมนุษย์เงินเดือนหลาย ๆ คนที่มีผลลัพธ์จากการลงมือทำ

หนังสือเล่มนี้น่าจะเป็นประโยชน์กับคนที่คิดจะลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนับวันจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ แถมระหว่างทาง สามารถเก็บค่าเช่าได้เป็นกอบเป็นกำ ใครมีวแต่คิดมาก รอราคาคอนโด ตก ฟองสบู่แตกอีกครั้งแล้วค่อยมาลงทุน ต้องบอกว่าคุณอาจพลาดโอกาสทองไปอย่างน่าเสียดาย

ใครยังไม่แน่ใจว่าการลงทุนในคอนโดจะเหมาะสมกับตัวเอง หรือไม่ หนังสือเล่มนี้จะช่วยให้คุณตัดสินใจได้ไม่ยาก

เลิศมงคล วราเวณุชย์

อุปนายกและเลขาธิการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

[คำนิยม]

ผมรู้จักคุณยุ้ย อัญพัชร ทรัพย์ยืนยง ในงานสัมมนางานหนึ่ง หลังจากนั้นก็ได้สนิทสนมกันเรื่อยมา คุณยุ้ยนับว่าเป็นคนที่เรียนรู้ มีความรอบรู้จากการลงมือทำจริง แถมยังมีจิตใจดีเผื่อแผ่เขียนหนังสือสร้างทางลัดให้กับท่านผู้อ่าน

ถ้าหากว่ากันถึงผลตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แล้วมีอยู่สามประการ ประการแรกคือ ผลตอบแทนจากค่าเช่า (Yield) ประการที่สองคือ ผลกำไรเมื่อขาย (Capital Gain) ประการที่สามที่สำคัญที่สุดคือ ประสบการณ์ที่ได้จากการลงมือทำ เพราะไม่มีใครรวยโดยไม่ลงมือทำ หนังสือ “ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้” เล่มนี้จะให้ทั้งความรู้และประสบการณ์จากคนที่ลงมือทำมาพร้อมกับมือต่อท่านด้วยความเต็มใจ

หนังสือเล่มนี้มีความน่าสนใจทั้งเล่ม โดยเฉพาะคำถามที่คนส่วนใหญ่สงสัยเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับคำว่า “ฟองสบู่” อยู่เสมอ ซึ่งนับเป็นปฐมบทสำคัญสำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องเข้าใจถึงวัฏจักรของตลาดอสังหาริมทรัพย์

เราควรรู้ว่าเมื่อใดที่ควรซื้อไว้และเมื่อใดควรขายเพื่อให้มีกำไรนั้นสำคัญอย่างมาก แต่ที่ผ่านมามักพบว่าส่วนใหญ่แล้วมักซื้อในช่วงบูม เพราะเศรษฐกิจดีมีเงินมาก เพื่อนก็ชวน กระแสก็พาไป แต่ถ้าเป็นนักลงทุนแล้วในช่วงบูมต้อง “ขาย” เท่านั้น และจะไม่ซื้อ เพราะรู้เสมอว่าหลังจากช่วงเฟื่องฟูแล้วจะเป็นช่วงซาลง คือ ซะลอตัวและตกต่ำตามมา สำหรับหลายคนยามเกิดมหาวิกฤติเศรษฐกิจจะถือเป็นมหาโอกาสในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เขาจะเฝ้ารออย่างใจจดใจจ่อ เตรียมสรรพกำลังให้พร้อม

ทัศนคติสำคัญของคนไทยที่เกี่ยวข้องกับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ แต่อาจเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน คือ เรามักลังเลสงสัยจนหลานว่า ต้องสร้างความมั่นคงให้กับชีวิต ต้องซื้อบ้าน (หรือคอนโดในวันนี้) ให้ได้หลังหนึ่ง แต่ในความเห็นผมแล้วนี่อาจเป็น “กับดักแห่งชีวิต” เพราะการซื้อบ้านต้องกู้เงินธนาคารใช้เวลา 20-30 ปีในการผ่อนชำระ แถมยังต้องผ่อนรถ ผ่อนบัตรเครดิต ผ่อนปั๊มาละ

ดังนั้นสิ่งสำคัญสำหรับนักลงทุนก็คือ จะทำอะไรจริงไม่ติดกับดักดังกล่าว คำตอบก็คือ อย่าเพิ่งซื้อเพื่ออยู่อาศัยครับ ต้องซื้อเพื่อลงทุนก่อน เราต้องทำใจออกจากกับดัก เพราะว่าหากไม่ออกมา เราไม่อาจลงทุนได้เลย เพราะวงเงินเต็ม ไม่อาจกู้เงินได้อีก

สุดท้าย ทุกการลงทุนมีความเสี่ยง การป้องกันความเสี่ยงก็ต้องหาข้อมูลให้มาก เตรียมสรรพกำลังให้พร้อมก่อนลงมือ ทั้งความรู้ทั้งการเงิน ฟังจากคนที่มีประสบการณ์ เช่นหนังสือเล่มนี้หวังว่าทุกท่านจะประสบความสำเร็จในการลงทุนทุกท่านครับ

วสันต์ คงจันทร์
กรรมการผู้จัดการ
บจก.โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์

[คำนำผู้เขียน]

หลังจากที่อยู่ได้ถ่ายทอดเรื่องราว จากจุดเริ่มต้นการลงทุนของมนุษย์เงินเดือน ทั้งภาคทฤษฎีภาคปฏิบัติรวมทั้งเคล็ดลับของคนสำเร็จไปอย่างหมดเปลือกในหนังสือเล่มแรก “ไม่ต้องไฮโซ ก็ลงทุนคอนโดได้” แล้วนั้น ปรากฏว่าเพื่อน ๆ หลายคนอ่านแล้วไปลงมือทำ ก็สามารถลงทุนคอนโดได้จริงค่ะ แต่ถึงอย่างนั้นอุปสรรคของคนส่วนใหญ่ก็ยังคงคิดว่าต้องมีเงินเยอะถึงจะลงทุนคอนโดได้ และอีกหลายคำถามที่เพิ่มความกังวลนอกจากเรื่องของเงิน ไม่ว่าจะเป็น

- ฟองสบู่จะแตกหรือไม่? AEC เข้ามาจะมีผลอย่างไร?
- ขอสินเชื่ออย่างไรให้ได้รับการอนุมัติ? มีวิธีไหนในการทำกำไรจากคอนโด?
- อาชีพอิสระจะกู้ได้อย่างไร? ลงทุนด้วยเงินสดหรือเงินกู้ดีกว่ากัน?
- ผ่อนสั้นหรือยาวต่างกันอย่างไร? และสารพัดปัญหาหัวใจ ที่หยุดยั้งคุณไว้ไม่ให้ลงทุน

อยู่เข้าใจดีค่ะ เพราะครั้งหนึ่งปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ก็เคยหยุดยั้งอยู่มาแล้วเช่นกัน ดังนั้นในหนังสือ “ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้” เล่มนี้จึงมีคำตอบให้คุณ เพราะเมื่อใดก็ตามที่คุณคลายความกังวล ความสงสัยที่ค้างคาในใจได้ เมื่อนั้นคุณก็จะมีคามมั่นใจในการลงทุนมากขึ้น

หลายคนคิดว่าการลงทุนในคอนโดเป็นงานง่าย ๆ ได้เงินสบาย แต่อยู่อยากบอกว่าตรงกันข้ามเลยคะ งานนี้ต้องลุย!! ยิ่งถ้าปากออกไปดูคอนโดมากเท่าไร ยิ่งเจอคอนโดที่ใช่!! เร็วเท่านั้น

หลายคนคิดว่าการลงทุนในคอนโดต้องใช้เงินเยอะ แต่ผู้ขายบอกอย่างไม่จำเป็นต้องใช้เงินก้อนโต ขอแค่รู้จัก Leverage เงินเดือนของตัวเองให้เป็นประโยชน์ เพียงเท่านั้นคุณก็ลงทุนคอนโดได้แล้วค่ะ

ในหนังสือเล่มนี้ผู้ยมีตัวอย่างเรื่องราวของมนุษย์เงินเดือนธรรมดาๆ ที่พร้อมจะส่งต่อแรงบันดาลใจให้คุณ พวกเค้าได้เรียนรู้วิธีการ Leverage เงินเดือน และสามารถ “ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้” ตามชื่อหนังสือเล่มนี้ จนประสบความสำเร็จมาแล้วค่ะ ทุกคนยินดีเปิดเผยเรื่องราวเพื่อให้ทุกคนได้เรียนรู้

ผู้ยเชื่อเหลือเกินว่า การอ่านหนังสือ ร้อยเล่ม พันเล่ม หรือการฟังเรื่องราวจากผู้ประสบความสำเร็จ ร้อยคน พันคน ก็ไม่เท่ากับการได้ลงมือทำ 100% ด้วยตัวของเราเองค่ะ

และผู้ยก็เชื่ออีกว่าหนังสือทั้ง 2 เล่มของผู้ยจะเป็นจุดเริ่มต้นของการลงมือทำของคุณ เหมือนอย่างที สตีฟ จ๊อบส์ พูดไว้ว่า “บางคนมองเห็น สิ่งที่เป็นไปได้...บางคนลงมือทำ ให้มันเป็นไปได้”

ขอให้มีความสุขในการลงมือทำนะคะ

อัญพัชร ทรัพย์ยืนยง

Email : Yuitv5@gmail.com

Facebook fanpage : Yui Get Rich

IG : Anyapat_yuitv5

(ขอขอบคุณ Tree Condo เอื้อเฟื้อสถานที่ในการถ่ายรูป)

[คำขอบคุณ]

ขอบคุณคุณพ่อ คุณแม่ ที่เป็นแบบอย่างของมนุษย์เงินเดือนที่ดี ให้ได้ปฏิบัติตามเสมอมา รวมทั้งพี่เอียวและครอบครัว ซึ่งทุกคนล้วนให้กำลังใจ สนับสนุนในทุก ๆ เรื่อง และห่วงใยในทุกเวลา

ขอบคุณพี่ป้อม ปิยพันธ์ วงศ์ยะรา CEO Stock2morrow ที่เปิดโอกาสให้ได้อยู่ได้สร้างสรรค์ผลงานดี ๆ ออกมาอีกครั้ง ขอขอบคุณ คุณบอย วิสูตร แสงอรุณเลิศ ซึ่งเป็นทั้งบรรณาธิการและอาจารย์ที่ชี้แนะในเรื่องการเขียนพร้อมทั้งดูแลงานเขียนทั้ง 2 เล่มเป็นอย่างดี และขอบคุณพี่ ๆ น้อง ๆ ครอบครัว Stock2morrow และทีมงานที่น่ารักทุกคนที่คอยส่งยิ้มและเป็นกำลังใจซึ่งกันและกัน

ขอบคุณเพื่อน ๆ สมัยประถม มัธยม มหาวิทยาลัย ครู คณาจารย์ และเพื่อนพี่น้องที่ทำงานทุกคน ที่ต่างให้กำลังใจ ส่งเสริมและชื่นชมในความสำเร็จกับผลงานที่ผ่านมา

ขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ น้อง ๆ ทุกคนและทุก ๆ ประสบการณ์ที่ผ่านเข้ามาในชีวิต ทั้งเรื่องราวดี ๆ ปัญหาและอุปสรรคที่เป็นบททดสอบทำให้ได้อยู่ได้เรียนรู้และพัฒนาการใช้ชีวิต ให้เป็นอยู่อย่างมาจนทุกวันนี้

และสุดท้ายขอขอบคุณเพื่อนมนุษย์เงินเดือนทุกคน ผู้อ่านแฟนหนังสือและแฟนเพจ Yui Get Rich ทุกท่านที่ติดตามผลงาน หลายครั้งที่ได้รับเมลหรือแอมสเสงทางอินบ็อกซ์จากเพื่อน ๆ ผู้อ่านที่ชื่นชอบในผลงานหนังสือ เป็นกำลังใจให้ได้อยู่ได้เป็นอย่างดี

ขุ่ยขอขอบคุณทุกคำชื่นชม ที่เป็นแรงผลักดันให้หนังสือ “ลุยคอนโด ไม่ต้องมีเงินก้อนโตก็ได้” เล่มนี้เกิดขึ้น ทำให้ขุ่ยรู้สึกว่าตัวเองมีคุณค่า และทำให้ขุ่ยอยากเขียนหนังสือแบ่งปันเรื่องราวดี ๆ ไปตลอดค่ะ

[สารบัญ]

PART 1

14

10 เหตุผลที่ทำไมต้องลงทุนในคอนโด

เหตุผลที่ 1	เพราะยิ่ง AEC มา คอนโดยิ่งน่าลงทุน	16
เหตุผลที่ 2	เพราะได้ทั้งวินัย ได้ทั้งทรัพย์สิน	22
เหตุผลที่ 3	เพราะคอนโดเอาชนะเงินเฟ้อได้ดีกว่าเงินฝาก	28
เหตุผลที่ 4	เพราะคอนโดคือวิถีชีวิตคนรุ่นใหม่	34
เหตุผลที่ 5	เพราะคอนโดใช้เงินน้อย ดอกเบี้ยต่ำ	40
เหตุผลที่ 6	เพราะเป็นการเริ่มต้นจากจุดเล็กๆ ที่ยิ่งใหญ่	44
เหตุผลที่ 7	เพราะคอนโดคือมรดกที่ทิ้งไว้ให้ลูกหลานได้	48
เหตุผลที่ 8	เพราะมีหลักประกันในการลงทุน	54
เหตุผลที่ 9	เพราะนี่คือวิถีของคนรวย	58
เหตุผลที่ 10	เพราะนี่คือเส้นทางสู่อิสรภาพทางการเงินอย่างแท้จริง	62

PART 2

68

20 ปัญหาหัวใจนักลงทุนคอนโดมือใหม่

คำถามที่ 1	คอนโดเพียบอย่างนี้ฟองสบู่จะแตกมั้ย?	70
คำถามที่ 2	เราจะป้องกันตัวอย่างไร ไม่ให้ตกเป็นเหยื่อฟองสบู่?	78
คำถามที่ 3	AEC มีผลต่อการลงทุนคอนโดอย่างไร?	82

คำถามที่ 4	ทำอาชีพอิสระ แล้วจะกู้ได้อย่างไร?	88
คำถามที่ 5	ยังมีหนี้อยู่ แล้วจะลงทุนได้อย่างไร?	96
คำถามที่ 6	ลงทุนคอนโดแบบไหน รวยเร็วสุด?	100
คำถามที่ 7	การลงทุนคอนโด ทำกำไรช่วงไหนได้บ้าง?	108
คำถามที่ 8	ขอสินเชื่อยังไง ให้ได้รับการอนุมัติ?	122
คำถามที่ 9	กู้อย่างไรให้ได้ 100% เต็ม?	128
คำถามที่ 10	ลงทุนเป็นเงินสดกับเงินกู้ อย่างไหนดีกว่ากัน?	136
คำถามที่ 11	ผ่อนสั้นหรือผ่อนยาว อย่างไหนดีกว่ากัน?	140
คำถามที่ 12	ราคาเท่าไรที่น่าลงทุน?	148
คำถามที่ 13	ต่อรองอย่างไรให้ได้ราคาที่พอใจ?	154
คำถามที่ 14	ลงทุนอย่างไรให้มีเงินเข้ากระเป๋า?	162
คำถามที่ 15	อะไรคือทางออกของแม่เฒ่า?	166
คำถามที่ 16	ทำอย่างไรจะหาผู้เช่าได้	170
คำถามที่ 17	เขียนหนังสือสัญญาอย่างไรให้รัดกุม?	182
คำถามที่ 18	ทำเลแนวรถไฟฟ้าตรงไหนที่น่าลงทุน?	188
คำถามที่ 19	ที่ไหนคือทำเลทองในต่างจังหวัด?	198
คำถามที่ 20	มีทางเลือกอื่นๆ ในการลงทุนสังหาฯ หรือไม่?	206

PART 3

214

10 แรบบันดาลใจ “ไม่ต้องไฮโซ ก็ลงทุนคอนโด” ได้

ใจรัก ใจสู้ คือจุดเริ่มต้นของการลงทุน	216
การลงทุนมือคือการลงทุน	218

PART 1



10 เหตุผลที่ไม่ต้อง ลงทุนในคอมพิวเตอร์



เหตุผลที่ [1]

เพราะยัง AEC มา
ค่อนข้างน้อยน่าลงทุน





ผู้บอกได้เลยว่านี่เป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้คนสนใจลงทุนในคอนโดกันมากขึ้น เพราะหากมองถึงในอนาคตภายในปี 2558 ชาวต่างชาติสามารถเข้ามาถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิม 49% เป็น 70% หมายถึงเดิมถ้าตึกมี 100 ห้อง ชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของห้องได้เพียง 49 ห้อง แต่ในอนาคตชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของได้ถึง 70 ห้องค่ะ เตรียมเฮได้เลยนะคะ!!! ใครที่เคยลงทุนคอนโดสำหรับชาวต่างชาติไว้ อาจได้โอกาสขายเร็ว ๆ นี้ค่ะ

อีกหนึ่งเหตุผลที่นักลงทุนให้ความสนใจในการลงทุนคอนโดช่วงใกล้ถึง AEC นั้น ก็เป็นเพราะว่า การรวมตัวของประชาคมอาเซียนจะช่วยเพิ่มความต้องการและเพิ่มการขยายตัวทางธุรกิจและที่พักอาศัย สมาชิก AEC จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในภูมิภาค ความต้องการที่พักอาศัยก็เลยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น

โดยปกติแล้วผู้เช่าต่างชาติจะทำสัญญาเช่าคอนโดเฉลี่ยประมาณ 1 ปี แต่หากผู้เช่าทำสัญญาระยะสั้น ก็จะต้องจ่ายอัตราค่าเช่าที่แพงขึ้น คนส่วนมากมีความต้องการคอนโดขนาด 1 ห้องนอน มากกว่าขนาด 2 ห้องนอน และคอนโดขนาด 1 ห้องนอน จะให้ผลตอบแทนจากการเช่าสูงกว่าคอนโด 2 ห้องนอน

ชาวต่างชาติบางคนที่ตั้งใจทำงานในเมืองไทยเกิน 5 ปีจะลงทุนซื้อคอนโดเพื่ออยู่เอง เพราะเค้าจะมองการลงทุนคอนโดมีเนียมเป็นการลงทุนระยะยาวที่ได้ประโยชน์จากทั้งผลตอบแทนค่าเช่า และมูลค่าที่เพิ่มของคอนโดเมื่อขายอีกด้วย

ดังนั้นวิธีรับมือกับการลงทุนคอนโดเพื่อต้อนรับ AEC นั้น คุณจะต้องเลือกก่อนว่ากลุ่มเป้าหมายของคุณเป็นชาวต่างชาติกลุ่มไหน เช่น กลุ่มผู้ใช้แรงงาน กลุ่มนักธุรกิจ กลุ่มผู้บริหาร หรือกลุ่มนักท่องเที่ยว และควรตั้งบในการลงทุนไว้ด้วยนะค่ะ

เมื่อปี 2556 ยummyมีโอกาสได้ไปสำรวจคอนโดกับกลุ่มเพื่อน ๆ แถวย่านเอกชัย คอนโดตึกนี้เป็นคอนโดที่มีห้องติดธนาคารเกือบครึ่งหนึ่งของตึก ราคาคอนโดประมาณ 2 แสนกว่าบาท ปล่อยเช่าได้ 2,000 กว่าบาท ยummy และเพื่อน ๆ สำรวจกันจนเกือบ 3 ทุ่ม เห็นกลุ่มคน 30-40 คนเดินทยอยเดินออกจากตึกคอนโดนั้นและตึกข้าง ๆ ตอนแรกก็ตกใจว่า เอ๊ะ! ตึกแล้วจะเดินออกไปไหนกัน ทำไมไม่หลับไม่นอน

ด้วยความสงสัยเลยถามป้าร้านขายข้าว แกบบอกว่าคน
กลุ่มนั้นคือชาวต่างชาติผู้ใช้แรงงาน มีทั้งชาวพม่า ชาวลาว พวก
เค้ากำลังออกไปเข้ากะทำงานในโรงงาน ป้าแกเล่าว่า ตึกแถว
นี้มีชาวต่างชาติอยู่หลายตึก ส่วนมากเจ้าของโรงงานมาเช่าให้
ลูกจ้างอยู่ ราคาเช่ารายปี เจ้าของโรงงานบางโรงงานเช่า
ไว้เกือบ 20 ห้อง

ว้าว! ถ้า 20 ห้องนั้นเป็นของอยู่ก็สบายแฮเลยนะเนี่ย
นี่ขนาด AEC ยังเข้ามาไม่ได้ระบบนะคะ เริ่มมองเห็นโอกาส
กันแล้วใช่มั้ยละ

แต่สำหรับใครที่มีทุนมากกว่านั้น คุณอาจจะหาวิธี
ลงทุนในสไตล์ของตัวเองได้นะคะ หรือคุณอาจจะลงทุนสร้างคอน
โดขึ้นมาเพื่อขายให้กับชาวต่างชาติก็ยังได้ ไม่เกินฝันหรอกค่ะ

ยังมีเพื่อนคนหนึ่งชื่อ เอ้ เราเรียนด้วยกันมาตั้งแต่สมัย
เรียนอนุบาล เอ้จับพลัดจับผลูไปได้ภรรยาเป็นชาวรัสเซีย และ
มาประกอบธุรกิจในประเทศไทย ทั้งผลิตเครื่องสำอางส่งรัสเซีย
เปิดร้านสปาต้อนรับนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่พัทยา ทุกธุรกิจ
เกี่ยวกับชาวรัสเซีย