



ลงทุนอย่างนี้ มีแต่กำไร
การเก็งกำไรคอนโดให้ได้เงิน 10 ล้าน
ต้องลงทุนหลังวิกฤตเศรษฐกิจ



33

กฎทองของ
การลงทุน
เก็งกำไร
คอนโดแบบ

ตัวจริง

• จิตตารีย์ ประดิษฐผลการ

REAL ESTATE

ตัวอย่าง

33 กฎทองของการลงทุน ถึงทำไรคอนโดแบบตัวจริง

ฐิตารีย์ ประดิษฐ์ผลการ

33 กฎทองของการลงทุนเก็งกำไรคอนโดแบบตัวจริง

จิตาธิปไตย ประดิษฐ์ผลการ

๑ ได้รับอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558 ห้ามลอกเลียนส่วนใดส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้
มิเช่นนั้นจะถือว่าละเมิดลิขสิทธิ์และมีความผิดทางอาญา

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

จิตาธิปไตย ประดิษฐ์ผลการ

33 กฎทองของการลงทุนเก็งกำไรคอนโดแบบตัวจริง. -- กรุงเทพฯ. : เช็ก, 2564.
192 หน้า.

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์. 2. อาคารชุด. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN. 978-616-578-202-9

- ที่ปรึกษากฎหมาย :** วิสุทธิ ตวัคคสมบัติ, น.บ., นค.ม.
บรรณาธิการอำนวยการ : วิภาวี เอลิมชัยวัฒน์
บรรณาธิการบริหาร : เปี่ยมศักดิ์ คุณาภรณ์
ผู้เขียน : จิตาธิปไตย ประดิษฐ์ผลการ
บรรณาธิการ : สหวิทย์ เอลิมชัยวัฒน์
กองบรรณาธิการ : มาริสา ไกรถาวร มนต์รา อัปสรเลศครมี
นิศานารถ ชาติมากรณ์ พัทธธีรา เจริญหทัยรัตน์
พิสูจน์อักษร : จุริพร เกตุชู
ออกแบบปก : มะจิง
ศิลปกรรม : มะจิง
จัดพิมพ์โดย :  **สำนักพิมพ์ เช็ก**
ในเครือบริษัท เพชรประกาย จำกัด
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 สกายพรีนติ้งส์ จำกัด
5 ซอยมาเจริญ 1 แขวง 1 ถนนเพชรเกษม
แขวงหนองค้างพลู เขตหนองแขม กรุงเทพฯ 10160
จัดจำหน่ายโดย :  **บริษัท อมรินทร์ บัค เซ็นเตอร์ จำกัด**
108 หมู่ 2 ถนนบางกวย-จตุรนต์
ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกวย นนทบุรี 11130
โทรศัพท์ 0 2423 9999 โทรสาร 0 2449 9500-6
Homepage : <http://www.nain.com>

ราคา 195 บาท



คำนำสำนักพิมพ์

การเข้ามาของโรคโควิด -19 ส่งผลกระทบอย่างมากต่อเศรษฐกิจ สังคม และความเป็นอยู่ของคนไทยเป็นอย่างยิ่ง หลายสิ่งหลายอย่าง เปลี่ยนไป โดยเฉพาะการทำธุรกิจที่ไม่เหมือนเดิม

คุณผู้อ่านครับ ลำพังแค่การเปลี่ยนผ่านทางเทคโนโลยีก็สร้างความหวาดวิตกให้กับผู้ประกอบการที่ปรับตัวไม่ทันได้มากพอสมควร จนมาถึงในยุคที่โรคโควิด-19 ระบาดก็ยิ่งทำให้หลายสิ่งหลายอย่าง เปลี่ยนแปลงไปอย่างมากมาย หลายธุรกิจปิดฉากลงไปก่อน หลายธุรกิจต้องลดขนาดเพื่อให้ธุรกิจอยู่รอด

ธุรกิจหนึ่งที่น่าจับตามองท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงนั้นคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการลงทุนในคอนโด ที่เคยเป็นหนทางค้ำมายาวนานหลายปี วันนี้จะยังเป็นหนทางที่ออกไข่เป็นทองคำเหมือนในอดีตหรือไม่ มือใหม่ยังมีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จในธุรกิจนี้หรือเปล่า รวมไปถึงปัญหา อุปสรรค ความท้าทาย ในยุคนี้ที่มือใหม่ต้องรู้คืออะไรบ้าง คำถามเหล่านี้สามารถหาคำตอบได้ในหนังสือเล่มนี้ครับ

เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป
บรรณาธิการบริหาร

ในภาวะเศรษฐกิจและปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในสมัยนี้ โดยเฉพาะหลังจากการระบาดของโควิด-19 ทำให้มีคำกล่าวทำนองว่า ถ้ามีเงินก็ให้เก็บไว้ก่อน ไม่แปลกที่ภาวะการลงทุนจะสะดุดกันทั่วโลก และกำลังมีความเสี่ยงมากขึ้นเรื่อยๆ แม้แต่ของสังหาริมทรัพย์

ดังนั้นเราคงต้องยอมรับกันว่า การลงทุนในภาวะเศรษฐกิจเวลานี้ ไม่ใช่เรื่องง่ายเลย เรียกว่า **ชีวิตก็ต้องดันกันไป** โดยเฉพาะเรื่องอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการลงทุนที่ดี และเป็น **Passive Income** ในระยะยาวที่ดี แต่การเริ่มต้นลงทุนที่ผิดพลาดตั้งแต่ก้าวแรกๆ ก็ไม่ใช่เรื่องดี โดยเฉพาะกับมือใหม่หรือมืออาชีพที่สายป่านมีจำกัด

ฉะนั้นแล้วควรจะเริ่มต้นอย่างไรดีให้สามารถอยู่รอดและสร้างผลตอบแทนตามที่ต้องการ หนังสือเล่มนี้จะเฉลยทุกสิ่งที่คุณอยากรู้ ด้วยประสบการณ์ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และติดตามข่าวสารอัปเดตสถานการณ์จริงอย่างต่อเนื่องของผู้เขียน เชื่อว่าองค์ความรู้และประสบการณ์ของผู้เขียนจะช่วยนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มือใหม่ โดยเฉพาะที่ลงทุนคอนโดให้ประสบความสำเร็จตามที่ต้องการภายใต้การเปลี่ยนแปลงในยุค **New Normal**

สุดท้ายผู้เขียนขอขอบคุณสำนักพิมพ์เช็กที่ให้โอกาสได้นำเสนอผลงานชิ้นนี้ และหวังว่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้อ่านทุกท่าน

ขอขอบคุณจากใจ
ฐิตารีย์ ประดิษฐพลการ

สารบัญ

บทที่ 1 ทำไมต้องอสังหาริมทรัพย์

9

- 1 | อสังหาฯ ยังสำคัญจริงหรือไม่...10
- 2 | รายได้แบบ Passive Income และ Yield...16
- 3 | มูลค่าอสังหาฯ ทำไมถึงเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ...24
- 4 | ภาพรวมตลาดอสังหาฯ...26
- 5 | รายได้จากอสังหาฯ มาจากไหนบ้าง...29
- 6 | ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนอสังหาฯ...35
- 7 | ทำไมจึงล้มเหลวในการลงทุนอสังหาฯ...39

บทที่ 2 สินเชื่อ การเงิน เครดิต

45

- 8 | การขอสินเชื่อในอสังหาฯ...46
- 9 | เอกสารที่ใช้ยื่นกู้สินเชื่อ มีอะไรบ้าง...53
- 10 | เครดิตบูโร...57
- 11 | ทำไมเราขอสินเชื่อไม่ผ่าน...63
- 12 | ขั้นตอนการยื่นขอสินเชื่อ...69
- 13 | ทำไมกู้ไม่ได้วงเงินเต็ม 100%...73
- 14 | กู้สินเชื่อไม่ผ่าน แก้อย่างไรดี...76
- 15 | การขอสินเชื่อสำหรับบ้านและคอนโด...79
- 16 | เคลียร์หนี้และบริหารเงินกู้...85
- 17 | ดอกเบี้ยและระยะเวลาผ่อนชำระ...87

บทที่ 3 เรื่องของคอนโด

91

- 18 ประเภทของคอนโด...92
- 19 คอนโดแบบไหนดีกว่ากัน ข้อดี-ข้อด้อย...97
- 20 หลักการประเมินทรัพย์...106
- 21 ทำเล และทำเล...110
- 22 ประเมินโซนคอนโดในกรุงเทพฯ...116
- 23 เราจะผ่อนไหวไหม ประเมินศักยภาพตนเอง...122

บทที่ 4 เข้าใจตลาด

127

- 24 การเพิ่มมูลค่าให้อสังหาริมทรัพย์...128
- 25 ปัญหาคอนโดของคนรายได้น้อยในเมืองใหญ่...133
- 26 Over Supply ระวังราคาเทียม...140
- 27 ทิศ ตำแหน่ง ที่ตั้งของห้อง ที่ไม่ควรมองข้าม...144
- 28 การตลาดเชิงรุก เพิ่มโอกาสหาลูกค้า...149
- 29 ปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์...153

บทที่ 5 เรื่องที่คนไม่ค่อยบอก

157

- 30 เปรียบเทียบการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แบบต่างๆ...158
- 31 ค่าใช้จ่ายบังคับ สำหรับรีโนเวท และการโอน...165
- 32 การคิดราคาประเมิน...170
- 33 เรื่องควรรู้ของ Hostel...175

อสังหาริมทรัพย์
คือการลงทุนที่จับต้องได้ดี
และมีมูลค่ามากส่งต่อเป็นมรดกได้

บทที่ 1

ทำไมต้อง
อสังหาริมทรัพย์

เวลานี้แม้ว่ายุคสมัยจะเปลี่ยนแปลงไปมาก ทุกอย่างกำลังกลายเป็นดิจิทัล โลกขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี และผู้คนเข้าถึงกันได้ทั่วโลกด้วยโซเชียลมีเดีย

แต่อสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นการลงทุนประเภทที่ใหญ่ที่สุดและมีมูลค่าเพิ่มขึ้นมากที่สุดอันดับต้นๆ ของโลก เรียกว่ายังเป็นหนึ่งในการลงทุนที่คุ้มค่าและน่าลงทุนที่สุดครับ เพราะมีความต้องการหรือดีมานด์ที่ชัดเจนมาก

ที่สำคัญคือมันเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าในตัวเองสูงด้วย และยังสามารถกลายเป็นแหล่งรายได้หลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการปล่อยเช่า ขายต่อ พัฒนาที่ดิน หรือนำไปจำนองในยามจำเป็นก็ได้

จริงอยู่ว่าหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ทุกธุรกิจในโลกต้องเผชิญหน้ากับความเปลี่ยนแปลงไปหมด ทั้งด้านแนวคิดการทำธุรกิจ การลงทุน การเปลี่ยนแปลงต่างๆ ก็ส่งผลกระทบต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ไปไม่น้อยเลยทีเดียว เรียกได้ว่าต้องเปลี่ยนวิธีคิด การทำงานการลงทุนกันใหม่หมด

แน่นอนว่า หนึ่งในอสังหาฯ ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด เห็นจะไม่พ้นคอนโด

เนื่องจากโดยธรรมชาติแล้ว คอนโดในเมืองไทยจะผูกติดอยู่กับภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจอย่างมาก โดยเฉพาะคอนโดในเมืองใหญ่ รวมถึงในจังหวัดสำคัญด้านการท่องเที่ยวด้วย

นอกจากนี้ยังมีปัญหาอีกหลายด้านที่เกิดขึ้นทั่วโลกและส่งผลกระทบต่ออย่างหนัก ไม่ว่าจะเป็นสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในสหรัฐอเมริกา การระบาดของเชื้อโควิด-19 ไปทั่วโลก ไม่ว่าจะเป็นสหรัฐอเมริกา ยุโรป จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ อินเดีย และปัญหาสำคัญอีกเรื่องก็คือการที่นักท่องเที่ยวและชาวต่างชาติในหลายประเทศเดินทางกลับออกจากเมืองไทย ทำให้รายได้หายไปจากหลายกิจการที่เกี่ยวข้อง แล้วไม่ใช่แค่ภาคการท่องเที่ยวเท่านั้น แต่มันครอบคลุมไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องอีกมากมาย อีกทั้งอสังหาฯ ก็เป็นหนึ่งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวอย่างเลี่ยงไม่ได้ด้วย โดยเฉพาะโรงแรม คอนโด อพาร์ทเมนต์ บ้านเช่า และอื่นๆ

ปัจจัยทั้งหมดนี้มีส่วนสำคัญที่ทำให้การลงทุนจากต่างประเทศถดถอยลง จำนวนของโครงการอสังหาฯ ที่พัฒนาเพื่อการท่องเที่ยวและธุรกิจในเวลานี้มีเหลือเกินความต้องการ จนเกิดการฟ้อในหลายพื้นที่ นักท่องเที่ยวจากต่างชาติที่ถือว่าเป็นแหล่งรายได้ใหญ่อันดับต้นๆ ของเมืองไทยก็ไม่สามารถเข้าประเทศมาได้เพราะปัญหาเรื่องการระบาดหนักของเชื้อโควิด-19 ซึ่งกว่าหลายประเทศจะเริ่มเปิดให้นักเดินทางเข้ามาจริงจังก็คงต้องรออีกพักใหญ่เลย

ดังนั้นในเวลานี้ มีหลายธุรกิจกำลังประสบปัญหาจากภาวะเศรษฐกิจที่ฝืดเคือง แต่ที่จริงแล้วก็ไม่ได้หมายความว่าไม่มีเงินลงทุน เพียงแต่การลงทุนในหลายธุรกิจนั้นมีแนวโน้มว่าจะระงับตัว และป้องกันความเสี่ยงกันมากขึ้น หรือเรียกว่าส่วนใหญ่จะรัดเข็มขัดมากขึ้นนั่นเอง โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ความจำเป็นในการลงทุนก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จะถูกนำมาใช้พิจารณาด้วย

ซึ่งจากสถานการณ์ดังกล่าว ตอนนี้หลายท่านจะพบว่ามีการโครงการมากมาย ไม่ว่าจะเป็นหมู่บ้าน คอนโด ทาวน์โฮม ผุดขึ้นหลายแห่ง ท่ามกลางภาวะวิกฤตด้านเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น แล้วยังรวมถึงปัญหาหลายอย่างที่ส่งผลกระทบต่อด้านอสังหาริมทรัพย์ไปด้วย ตัวอย่างเช่น วิกฤตชาวรัสเซียที่ออกจากประเทศไทยไปเป็นจำนวนมาก มันก็ส่งผลทำให้พื้นที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างชาติบางแห่ง เช่น สุขุมวิท สีลม และในเมืองท่องเที่ยวอย่างเช่น พัทยา ภูเก็ต กระบี่ เชียงใหม่ต่างก็ซบเซาลงไปมาก

ก็นำคำถามสำคัญคือ แล้วการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ยังน่าลงทุนอยู่หรือไม่

ก่อนอื่นเราจะพบว่าเรื่องหนึ่งที่ชัดเจนคือ มูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ส่วนหนึ่งนั้นเป็นผลกระทบที่มาจากการพัฒนาที่ดินหลายแห่ง ไปจนถึงเรื่องการกระจายความเจริญออกไปสู่บริเวณชานในเวลานี้มีหลายจังหวัดที่พบว่าที่ดิน

ในแถบชานเมืองได้กลายเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม โครงการหมู่บ้านจัดสรร นิคมอุตสาหกรรม ร้านอาหาร โรงแรม ฯลฯ นำมาสู่ความเจริญของพื้นที่โดยรอบไปด้วย

ที่สำคัญคือ ความที่มันมีมูลค่าในตัวเอง มันจึงสามารถเป็นสินทรัพย์ที่ช่วยในยามลำบากได้

ตัวอย่างเช่น ถ้าคุณตกเป็นหนี้ 10 ล้าน จากนั้นเพื่อหาทางปลดหนี้ ท่านลองทำบัญชีทรัพย์สิน แล้วตัดเอาสิ่งที่ไม่จำเป็นออกเพื่อจะล้างหนี้ เราอาจจะสามารถตัดสิ่งของฟุ่มเฟือยต่างๆ เช่น เสื้อผ้า อุปกรณ์ไฮเทค ของสะสม ไปจนถึงรถยนต์ มอเตอร์ไซด์ หรือลดค่าใช้จ่ายในธุรกิจลงมา เคลียร์ของค้างสต็อก ลดการจ้างพนักงาน ขอประนีประนอมลดหนี้ ถ้ามีสาขาหลายแห่ง ก็สามารถลดสาขาลงได้ ไปจนถึงลดต้นทุนการผลิต เพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นออก

แต่การเลือก **“ขายบ้านที่อยู่อาศัย มักเป็นทางเลือกสุดท้ายเพื่อใช้แก้ปัญหา”** ซึ่งจะเกิดขึ้นในกรณีที่เราไม่สามารถจัดการหนี้สินได้จริงๆ เพื่อที่จะนำเงินมาชำระหนี้ธนาคารหรือเจ้าหนี้ แต่สิ่งที่คุณต้องมองหาต่อไปก็คือ ที่อยู่ใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าบ้าน คอนโด หรือเอาเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาซื้อหรือเช่าบ้านราคาถูกลง

ที่อยู่อาศัยจึงเป็นสินทรัพย์ในลำดับท้ายๆ ที่จะถูกตัดจากบัญชีทรัพย์สิน นี่คือความสำคัญของมัน

สาเหตุสำคัญเพราะคำว่า บ้านคือวิมานของเรา ยังเป็นคำที่ใช้ได้ เพราะอย่างน้อยเราก็ยังมีที่อยู่อาศัย มีที่ให้ใช้ชุกหัวนอน ให้พักผ่อน นอนหลับ แล้วในยุคสมัยนี้หลายคนก็ยังใช้เป็นสถานที่ทำงานหารายได้ต่อไปได้ด้วย หลายคนอาจจะหันมาทำธุรกิจด้วยช่องทางออนไลน์จากที่บ้าน เพราะผลกระทบจากสถานการณ์ที่เราต้องปรับ

เปลี่ยนการใช้ชีวิตและการทำงานมาเป็นแบบ Work from Home

ดังนั้นในภาพรวม การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในขณะนี้ยังคงสามารถทำเงินและนำลงทุนอยู่ เพียงแต่ต้องรู้จักที่จะประเมินความเสี่ยงในการเลือกลงทุนและบริหารให้เป็น อีกทั้งความที่อสังหาฯ มันมีมูลค่าในตัวเองสูง ราคามีแต่จะเพิ่มขึ้นทุกวัน แม้ว่าการมาของโลกออนไลน์จะทำให้หน้าร้านและห้างสรรพสินค้าลดความจำเป็นลง แต่ในแง่ของการใช้เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัย หรือการเป็นหน้าร้านสำหรับธุรกิจ ก็ยังมีความจำเป็นอยู่นั่นเอง ดังนั้นจึงไม่มีวันตกยุคสมัยแน่นอนครับ ตราบเท่าที่ผู้คนยังต้องการที่อยู่อาศัย ก็เหมือนกับปัจจัยหลักอย่างอาหาร เสื้อผ้า และยารักษาโรคนั่นเอง

ดังนั้น **ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์** จึงยังนำลงทุนและมีความสำคัญอยู่เสมอ ไม่ใช่แค่ในแง่ของการลงทุนเพื่อสร้างรายได้จากตัวมันเท่านั้น แต่คือการเป็นสถานที่สำหรับใช้ทำงานเพื่อสร้างอาชีพและสร้างรายได้ต่อไปท่ามกลางวิกฤตที่เกิดขึ้นทั่วทั้งโลกด้วย

โดยสรุปแล้ว ข้อดีของการลงทุนในอสังหาฯ ได้แก่

1. เป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง จับต้องได้จริง
2. อสังหาฯ ที่อยู่อาศัย เป็นสินทรัพย์ที่ผู้คนมีความต้องการเสมอ

3. สามารถใช้สร้างรายได้เรื่อยๆ เช่น ปล่อยเช่า สร้างเป็นสถานประกอบการ ร้านค้า ฯลฯ
4. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะสูงขึ้น ขายแล้วสามารถทำกำไรได้มาก
5. ต่อให้ไม่สามารถใช้ทำรายได้โดยตรง แต่การมีที่อยู่อาศัย ก็ช่วยต่อการใช้ชีวิตและการทำงาน สุขกายสบายใจ
6. เป็นสินทรัพย์ที่มีความผันผวนของราคาต่ำ

แต่เหรียญทุกอย่างมีสองด้าน ข้อดีของการลงทุนก็มี ได้แก่

1. การได้อสังหาริมทรัพย์มาครอบครอง จะต้องใช้เงินลงทุนมาก
2. หลายครั้งกว่าจะได้ทำอะไรต้องลงทุนเพิ่ม ทั้งเวลา และเงินเพื่อปรับปรุงสถานที่ รั้วโนเวก
3. ในสภาพเศรษฐกิจฝืดเคือง นักลงทุนหรือกลุ่มทุนที่พร้อมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง อาจมีไม่มากนัก นอกจากเป็นสินทรัพย์ที่มีความต้องการจริงๆ

02 | รายได้แบบ Passive Income และ Yield

ถ้าเราอยากทราบว่า รายได้และอาชีพของเรามักพอที่จะเลี้ยงดูตนเองหรือครอบครัวได้หรือไม่ แล้ว **มีมากพอหรือไม่** ตอนนี้เรามีวิธีตรวจสอบง่ายมาก ให้ลองดูว่า ถ้าท่านไม่ได้ทำงานสัก 2-3 เดือน ลาพักผ่อน หรือเจ็บป่วย ต้องเข้าโรงพยาบาล หรือมีเหตุให้ต้องเดินทางไปที่ไหนเป็นเวลานาน แล้วรายได้และงานของท่านจะได้รับผลกระทบด้วยไหม

ถ้าหากว่าท่านไม่ได้ไปทำงาน หรือธุรกิจที่ท่านทำอยู่ขาดท่านไปสักระยะหนึ่งแล้ว รายได้ของท่านจะยังมีอยู่อย่างน้อยแค่ไหน ธุรกิจของท่านยังสามารถเดินหน้าไปได้ตามปกติที่เคยเป็นหรือไม่ หรือถ้าหากว่าครอบครัวของท่านกำลังเดือดร้อน พ่อแม่ล้มป่วย ต้องเข้าโรงพยาบาล แล้วท่านจำเป็นต้องเสียค่ารักษาเป็นเงินหลักแสนหรือหลักล้าน หรือหากว่าท่านมีลูกหลานต้องไปเรียนต่อต่างประเทศ ญาติพี่น้องใกล้ติดงาน หรือธุรกิจล้มเหลว **ท่านสามารถช่วยเหลือพวกเขาได้แค่ไหน**

ถ้าไม่ส่งผลกระทบอะไร ท่านยังมีรายได้เข้ามาเป็นปกติ แล้วงานหรือธุรกิจของท่านยังเดินหน้าต่อไปได้ ถึงแม้ปัญหาก็ก็น่าจะมีระบบหรือคนที่ช่วยแก้ไขได้ โดยที่ท่านไม่ได้รับผลกระทบ นั่นแสดงว่าแหล่งที่มาของรายได้ท่านไม่ได้ยึดติดที่ตัวท่านคนเดียว

แต่ถ้ายังไม่ใช่แบบนั้น แสดงว่าท่านอาจจะต้องทำอะไรเพิ่มเติม และต้องเป็นรายได้แบบ **Passive Income** หรือรายได้ที่จะเข้ามาด้วยตนเอง ไม่ใช่การทำงานแบบ **Active** คือถึงแม้ว่าคุณจะหยุดงานไป ก็ยังมีรายได้เข้ามา เป็นงานที่เกิดจากการลงทุน ใช้เงินต่อเงินเพื่อทำเงิน หรือสร้างระบบเพื่อทำให้เกิดรายได้ ไปจนถึงการเล่นหุ้น ร่วมหุ้นต่าง ๆ ด้วย อสังหาริมทรัพย์เองก็อยู่ในการทำให้เกิดรายได้ในกลุ่มนี้ เช่น คอนโด บ้านเช่า เพื่อเก็บรายได้ไปเรื่อย ๆ

ดังนั้นอสังหาริมทรัพย์
จึงเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดอย่างหนึ่ง

สำหรับสถานการณ์โควิด-19 ถือว่าเป็นบทเรียนที่ดีที่คนทั่วโลกได้หันกลับมาตระหนักอย่างจริงจังโดยพร้อมกัน ว่าแท้จริงแล้วเรามีความมั่นคงทางด้านการงาน อาชีพ และรายได้จริงอย่างที่เราคิดไว้หรือไม่ เพราะเชื่อว่าตอนนี้หลายคนก็คงเริ่มรู้กันแล้ว แต่สำหรับผู้ที่ไม่ได้รับผลกระทบมากนักแล้วยังพอที่จะเดินหน้าไปต่อไปได้ก็แสดงว่าคุณพอจะเรียกได้ว่ามีความมั่นคงหรือมีกระแสเงินสดมากพอ แต่ที่

จริงแล้ว คนกลุ่มที่ว่าจัดเป็นคนกลุ่มน้อยของสังคม เพราะแม้แต่เจ้าของกิจการที่มีรายได้หลักล้านต่อเดือน แต่เมื่อเจอสภาพนี้ไปธุรกิจถึงขั้นล้มละลายก็มี

เพราะในทางกลับกัน ยิ่งเรามีรายได้มาก ก็แปลว่าต้องมีพนักงานมาก และมักจะมียี่ห้อธุรกิจมากด้วยเหมือนกัน

ความแตกต่างของแหล่งที่มารายได้

Active Income

= ต้องทำงานเพื่อแลกกับรายได้ หลายงาน
ถ้าหยุดพักก็เสียรายได้

Passive Income

= ใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างระบบแล้วสร้างรายได้
หยุดพัก เจ็บป่วย หรือติดขัดปัญหา แต่ก็ยังมี
รายได้เข้ามา

ถึงอย่างนั้น การจะให้เกิดรายได้แบบ **Passive Income** ยังต้องออกแรงอย่างมาก ทั้งเวลา เงิน กำลัง สมรรถนะ และโอกาสที่เหมาะสมด้วย และที่จริงการทำงานแบบ **Active Income** ก็ไม่ได้เป็นเรื่องแย่เสมอไป เพราะในบางอาชีพมีความมั่นคงสูง และรายได้สูง

เมื่อคุณ “รู้” เทคนิคพิชิตเงินล้าน
แล้วจะช้าทำไม?
อยากสำเร็จต้องลงมือทำ