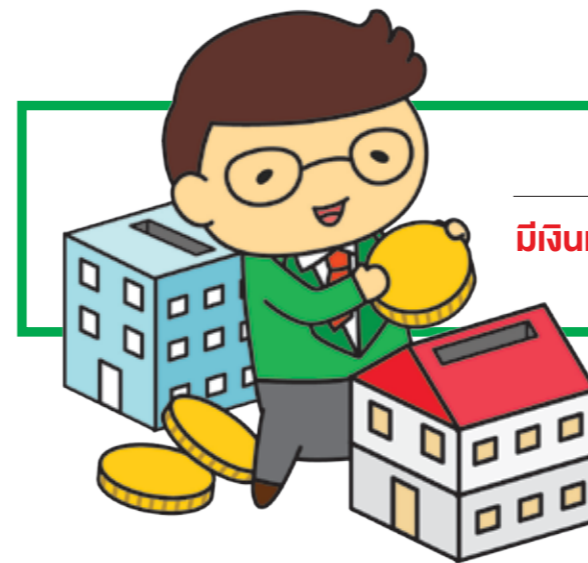
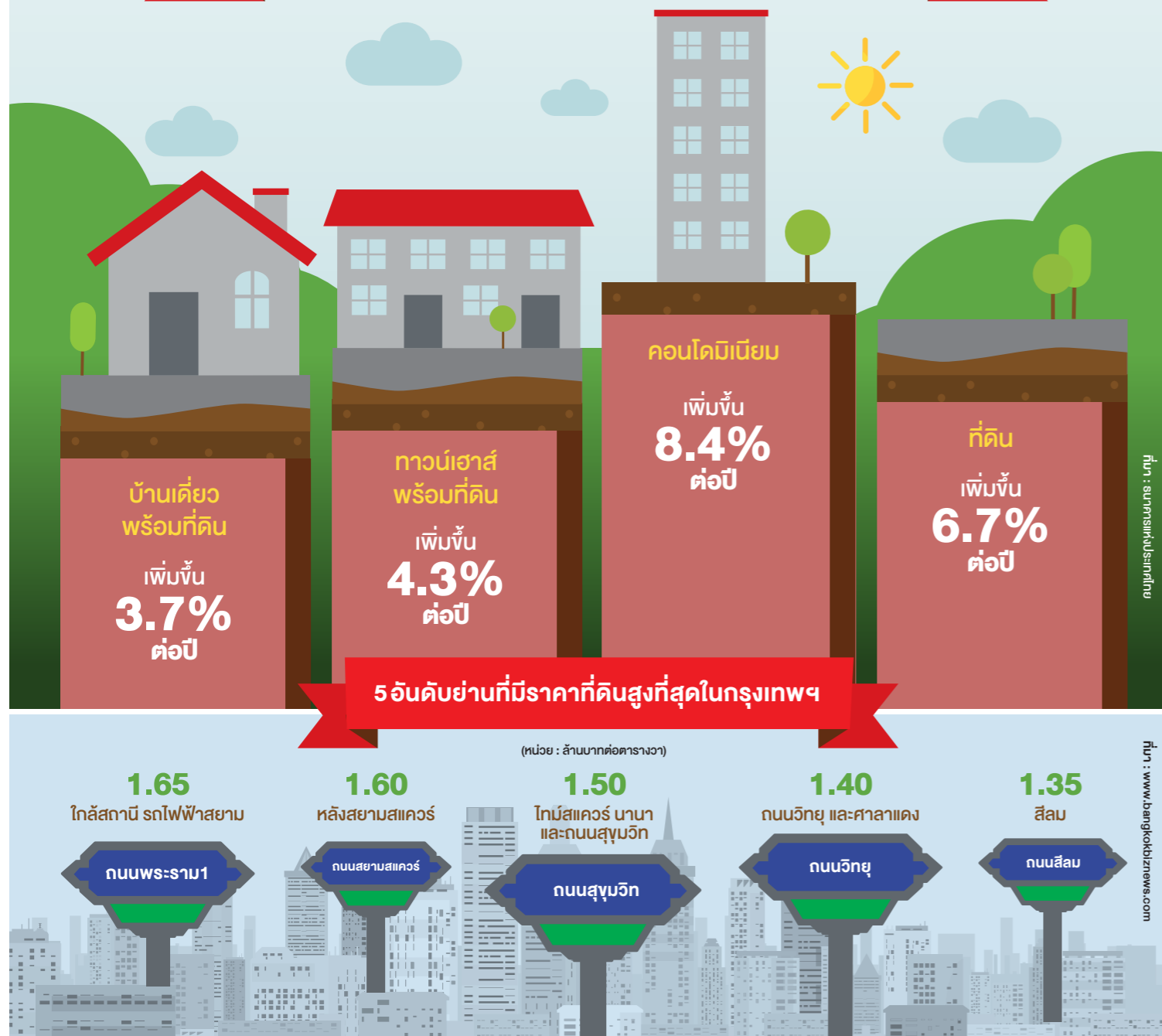


LIVE LIKE A LANDLORD

หลายคนคงพอจะทราบกันมาบ้างว่า เราไม่ควรถือเงินสดอยู่ในมือมากเกินไป เพราะนั่นเท่ากับเรากำลังพลาดโอกาสในการลงทุนที่ผลตอบแทนที่ดีกว่า โดยทางเลือกของการลงทุนที่เรารวบรวมข้อมูลมานำเสนอในครั้งนี้คือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถามว่ามีดีอย่างไร ให้ผลตอบแทนอย่างน้อยเท่าไร พื้นที่สองหน้ากระดาษนี้มีคำตอบ

MONEY INFO

การเติบโตของราคาอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทโดยเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2551-2556) เพื่อการพิจารณาเลือกลงทุน



MONEY Q&A

มีเงินเก็บก้อนใหญ่ อยากนำมาลงทุนในคอนโดมิเนียม มีวิธีเลือกลงทุนให้ได้ผลตอบแทนคุ้มค่าอย่างไรบ้าง?

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทางเลือกในการลงทุนที่กำลังมาแรง เพราะอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่นับวันจะยิ่งเพิ่มมูลค่ามากขึ้นเรื่อยๆ ในระยะยาวจึงเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า และให้ผลตอบแทนที่คงความ สมัยก่อนรูปแบบการลงทุนอาจจำกัดอยู่แค่การซื้อที่ดินสะสมไว้เพื่อเป็นมรดกให้ลูกหลาน หรือซื้อเพื่อทำกำไรในอนาคต แต่ปัจจุบันที่ดินในกรุงเทพฯ มีราคาแพงกว่าเมื่อก่อนมาก ผู้คนจึงนิยมอยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมกันมากขึ้น ทำให้นักลงทุนซื้อคอนโดฯ เพื่อนำมาปล่อยเช่า หรือซื้อมาตกแต่งเพื่อทำรายได้ไม่ยาก ซึ่งก่อนที่จะกลายเป็นเงินจากการลงทุนในคอนโดฯ เรา必先การเลือกซื้อคอนโดฯ ให้ได้ผลตอบแทนอย่างคุ้มค่ามาฝากด้วย



1 ดูทำเลที่ตั้งของคอนโดฯ
ทำเลที่แพงที่สุดคงหนีไม่พ้นคอนโดมิเนียมที่มีทำเลอยู่ติดรถไฟฟ้า ใกล้แหล่งการค้า ย่านธุรกิจ หรือแหล่งสถานศึกษา ซึ่งแม้คอนโดฯ ประเภทนี้จะมีต้นทุนที่สูง แต่ก็มีศักยภาพในการเติบโตมากกว่าทำเลที่ตั้งอยู่นอกใจกลางเมือง แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ขึ้นอยู่กับทำเลและความต้องการเช่าของผู้เช่าในพื้นที่นั้นๆ ทั้งในปัจจุบันและอนาคตด้วย เพราะแม้ว่าพื้นที่บริเวณนั้นจะเคยมีปริมาณความต้องการเช่าสูง แต่ถ้าปริมาณห้องให้เช่าในตลาดล้นเกินความต้องการ ก็อาจจะทำให้ให้นักลงทุนหาผู้เช่าได้ยากยิ่งขึ้น แถมยังทำให้การขึ้นราคาเช่าช้าลงอีกด้วย

2 เลือกห้องที่วิวสวย
นอกจากการตกแต่งภายในห้องที่จะต้องดูดีแล้ว วิวทิวทัศน์นอกหน้าต่างหรือระเบียงก็ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้คอนโดฯ ห้องนั้นปล่อยเช่าหรือปล่อยขายได้ง่ายยิ่งขึ้น เพราะฉะนั้นถ้ามีงบเพียงพอก็ควรเลือกห้องที่มีวิวสวย มองออกไปเห็นแม่น้ำหรือวิวของเมืองแบบกว้างๆ พยายามหลีกเลี่ยงห้องที่มองไปแล้วโดนตึกสูงข้างๆ บดบังทัศนียภาพ เพราะจะทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกอึดอัด และส่งผลให้การปล่อยเช่าเป็นไปได้ยากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังต้องดูโครงการในอนาคตด้วยว่าพื้นที่ด้านที่เป็นวิวของห้องจะมีการก่อสร้างตึกสูงมาบังห้องเราหรือไม่

3 เลือกทิศของห้องที่ใช้
ทิศทางของห้องก็เป็นเรื่องสำคัญไม่แพ้กัน เพราะทิศที่ตั้งของห้องจะส่งผลต่อสภาพอากาศ แสงแดด และอุณหภูมิของห้อง ตัวเลือกที่ดีที่สุดคือห้องที่มีหน้าต่างหรือระเบียงหันไปทางทิศตะวันออก เพราะตอนเช้าจะได้รับแสงแดดตอนบ่ายก็ไม่ร้อนจนเกินไป เมื่อเย็นกลับเข้าที่พักก็ไม่มีแสงแดดมาคอยแสบตา และที่สำคัญ ยังช่วยประหยัดแอร์ ไม่ต้องเปลืองค่าไฟกว่าที่ควรจะเป็นอีกด้วย แนะนำว่าก่อนตัดสินใจซื้อควรหาเวลาว่างหลายๆ ช่วงไปดูห้องที่หมายตาเอาไว้

4 เลือกห้องที่ให้ค่าเช่าห้องคุ้มค่า
ก่อนจะควักเงินก้อนใหญ่ไปลงทุนในคอนโดฯ ควรคำนึงถึงผลกำไรของค่าเช่าด้วยว่าจะคุ้มกับค่านายหน้า ค่าซ่อมแซม ค่าภาษีอากร

การลงทุนในอสังหา ต้องคอยสรรหาที่ดินงามๆ

กำลังสร้างแลนด์มาร์คในเกมเศรษฐกิจ

เขาแต่เล่นเกมในที่ทำงาน หมูอยากจะทำ

by IG@tumtist

ค่าส่วนกลาง หรือแม้แต่ค่าทำความสะอาดเมื่อผู้เช่าย้ายออกหรือไม่ ต้องทำใจด้วยว่าบางครั้งอาจมีค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ เกิดขึ้นได้เสมอ เช่น ค่าเปลี่ยนลูกบิดหรือกุญแจเพื่อความสบายใจของผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้เมื่อหักรายจ่ายต่างๆ แล้ว อย่างน้อยก็ควรจะได้อัตราผลตอบแทนสูงกว่าการนำเงินไปฝากไว้ในธนาคาร หรือลงทุนในหุ้นบริษัทเอกชน เนื่องจากการลงทุนในคอนโดฯ ปล่อยเช่ามีความเสี่ยงในการหาผู้เช่า

5 เลือกราคาห้องที่ไม่แพงเกินไป
การซื้อห้องที่แพงเกินไปอาจทำให้นักลงทุนเกิดการ 'ทุนหาย กำไรหด' ดังนั้นจึงต้องประเมินราคาของคอนโดฯ ให้เหมาะสมด้วยหลักคิด 3 ข้อ ดังนี้ 1) เปรียบเทียบจากราคาคาดคิดโดยสำรวจราคาของคอนโดฯ อื่นๆ ที่มีลักษณะและขนาดใกล้เคียงกับคอนโดฯ ที่เราจะซื้อ หรืออยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน 2) คิดจากต้นทุน วิธีนี้คือการหาราคาก่อสร้างใหม่หักค่าเสื่อมราคาออก ซึ่งยุ่งยากและซับซ้อนพอสมควร เพราะนักลงทุนต้องทราบราคาวัสดุ ราคาที่ดิน และค่าก่อสร้าง โดยเปรียบเทียบกับลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันด้วย 3) คิดจากรายได้ วิธีนี้คือการหาอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของคอนโดฯ ที่มีลักษณะ ขนาด และทำเลใกล้เคียงกัน และกำหนดผลตอบแทนที่ต้องการของนักลงทุนเพื่อปล่อยเช่า เช่น ห้องแบบเดียวกันในเขตใกล้เคียงกัน มีคนปล่อยเช่าอยู่ที่ราคาเดือนละ 5,000 บาท หากนักลงทุนต้องการผลตอบแทนที่ 6% ต่อปี ก็ไม่ควรซื้อห้องที่ราคาเกิน (5,000 บาท x 12 เดือน) / 6% = 1,000,000 บาท เป็นต้น