

วิธีคิด กลยุทธ์ และข้อมูล การลงทุนซื้อบ้าน & คอนโดฯ

นายสันต์ คงจันทร์

กรรมการผู้จัดการ

บจก.โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ (www.M-property.co.th)

จากคราวที่แล้วที่ว่าไว้ถึงภาพรวมของวิธีคิด กลยุทธ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เห็นภาพโดยรวมของการลงทุน มาคราวนี้จะเริ่มต้นรายละเอียดในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทซื้อมาขายไปกันก่อนสำหรับทรัพย์สินขนาดเล็ก บ้าน คอนโดฯกันก่อน ยังไม่ถึงขนาดเป็นผู้ประกอบการหรือนักพัฒนาที่ดิน เราจะมาลงทุนซื้อจากที่เช่าพัฒนาไว้แล้วเอาไว้ขายต่อในลักษณะซื้อมือเปิบคำเล็กๆ เริ่มต้นด้วยขั้นตอนแรกคือ การเตรียมความพร้อม ทั้งวิธีคิด ความรู้ และทุนทั้งเงินทุนและประสบการณ์

เรื่องสำคัญที่ขอยกกล่าวถึงเล็กน้อยกันลึกลับก็คือว่า ปฐมบทของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเริ่มต้นด้วยการมองถึงภาพใหญ่ของภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งสำคัญก่อน คือ การจับกระแสวัฏจักรของอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกตามยุคว่า “ฟลอปเฟื่องฟูฟุบ” โดยการเลือกลงทุนให้เหมาะสมโดยทั่วไป มักต้องซื้อในยามฟุบเพราะจะได้ของถูกแล้วเอาไว้ขายต่อในช่วงเฟื่องฟูเพราะได้ราคาดี และต้องใช้เวลาในการลงทุน แต่ก็ไม่ใช่จำเป็นเสมอไปการซื้อไปขายไปในช่วงเวลาสั้นๆ ก็ทำได้ (ติดตามกันต่อไป) และที่สำคัญอีกเรื่องคือ การวิเคราะห์ถึงเหตุของการเพิ่มขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงของดีมานด์ (ในระดับประเทศ ระดับเมือง และระดับทำเล) หรือกำลังซื้อให้รู้แจ้ง ต้องรู้สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ของเมืองว่าอยู่ในยุคใด เริ่มต้น ขยายตัว โตเต็มที่ หรือถดถอยแล้ว เช่น ประเทศไทยและมหานครของเราช่วงที่เติบโตอย่างมหาศาลในช่วงปี 2533-2538 เนื่องจากประเทศเราเปลี่ยนถ่ายระบบเศรษฐกิจที่พึ่งพาภาคเกษตรเป็นภาคอุตสาหกรรมและภาคบริการ ทำให้ผู้คนมีงานทำ มีรายได้เพิ่มขึ้นมาก มหานครเราคนชนบทล้นไหลเข้ามาทำงานในเมืองและจีปาดะ จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปริมาณประชากรที่เพิ่มขึ้นทำให้มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยทำให้ดีมานด์เพิ่มอย่างมหาศาล โดยเทียบในปี 2530 ที่กรุงเทพฯเราสร้างเมืองมา 200 กว่าปีมีบ้านแค่ 1.52 ล้านหลัง เพิ่มเป็น 2 เท่าภายในเวลาแค่ 10 ปี เป็น 3.19 ล้านหลังในปี 2540 ไม่รวมที่สร้างไม่เสร็จทิ้งไปอีกหลายแสนหลัง (ในปี 2550 มีบ้าน 4.18 ล้านหลัง) ทำให้ที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ราคาปรับตัวเพิ่มกันแบบรายวันอย่างกับตลาดหุ้นจนทำให้ในช่วง 10 ปีนั้น ราคาที่ดินในกรุงเทพฯและปริมณฑลเพิ่มขึ้นถึง 33 เท่า เช่น หากราคาที่ดินกรุงเทพฯในปี 2528 ตารางวาละ 1,000 บาท ก็จะเพิ่มเป็น 33,000 บาทเลยทีเดียว แต่วันนี้พีเรียดแบบนี้อาจผ่านบ้านเราไปแล้ว แต่กำลังเกิดขึ้นที่เมืองจีน เวียดนาม แม้แต่กัมพูชา เพราะประเทศเหล่านี้กำลังอยู่ในพีเรียดอย่างประเทศไทยในอดีต เลยอาจเป็นทางเลือกที่เราไปโฮจิมินห์ซิตี้ ไปเกาะกงกันดีมัย ตำแหน่งที่ปรึกษาใหญ่ว่างพอดี

จนถึงยุคปัจจุบันที่คอนโดในเมืองโตมากเพราะน้ำมันแพงเป็นตัวกระตุ้นดีมานด์ดังเคยว่าไว้แล้วในฉบับก่อนหน้านี้นั้น แต่นัยสำคัญเป็นลักษณะการถ่ายเท(ดูด)ดีมานด์มากกว่าการเพิ่มขึ้นของดีมานด์เช่นในยุคนั้น โดยคนเปลี่ยนจากซื้อบ้านนอกเมืองมาซื้อในเมืองแทน (ความต้องการโดยรวมยังทรงๆ ยกเว้นในปี 53) และในยุคปัจจุบันและยุคต่อไป โครงการรถไฟฟ้าเป็นตัวดูดดีมานด์ (จากที่อื่นๆ) มากระจุกตัวตามแนวรถไฟฟ้า ที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็นรถไฟฟ้า 2 สายที่ใช้อยู่ในเขตชั้นใน แต่ในอนาคตน่าจะถึงเกาะไปตามรถไฟฟ้าที่ออกไปยังเขตชั้น

กลางและชั้นนอกของเมือง ตามโครงการรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง กำลังประมูล กันหลายโครงการ โดยกระแสความต้องการคอนโดในเมืองคงลดลงจากกระแสตลาด และราคาในเมืองแพง (มีทางเลือกซื้อของถูกกว่าแล้วในเขตชั้นกลาง ชั้นนอก) ทำให้โอกาสของบ้านแนวราบกลับมาได้อีก

ที่นี้มาถึงหลักคิดในการลงทุน กรณีแรกคนทั่วไปที่มีบ้าน ทำอย่างไรให้มีกำไรเป็นตัวเงิน ไม่ใช่แค่ความภาคภูมิใจ ข้อนี้คงต้องโทษทัศนคติหลักของคนในบ้านเราตัวอย่างเช่น ซื้อที่ดินมาเมื่อกว่าสิบปีก่อน ตารางวาละ 1,000 บาท แต่วันนี้เพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ 30,000 บาทแล้ว แต่ก็ไม่เคยขายทำกำไรเลยได้แต่ความภาคภูมิใจ หรือซื้อบ้านมาหลังหนึ่งแค่ 500,000 บาท แต่วันนี้ราคา 1,000,000 บาท ก็ไม่เคยขายเพื่อให้ได้ตัวเงินมา เนื่องจากส่วนใหญ่อาจคิดว่าต่อไปราคาจะสูงขึ้นอีกหรือเก็บไว้ให้ลูกหลาน แต่หากลองสำรวจดูดีๆ ช่วงหลังปี 2540 เป็นต้นมา ราคาบางแห่งอาจไม่เพิ่มมากแล้ว บางแห่งลดลงก็มี เพราะดีมานด์ไม่ได้เพิ่มขึ้น บางทำเลออกแนวทรจๆ ทรจๆ ดังนั้นการเลือกขายเมื่อคาค่าในทำเลนี้แนวโน้มน่าไม่โสมนาก (เช่น น้ำท่วมโลก) แล้วนำเงินไปซื้อในทำเลใหม่ที่แนวโน้มสดใสกว่าน่าจะดีกว่า เช่น ฝรั่งเศสจะมีการเปลี่ยนมือในที่อยู่อาศัยกันสูงกว่าคนไทยมากแค่ 5-6 ปีก็ขายแล้ว เพราะอาจซื้อมาในช่วงราคาต่ำๆ พอราคาดีก็ขายทำกำไร เก็บเงินซื้อใหม่เมื่อราคาต่ำอีก อาจต้องย้ายบ้านบ่อยๆ (รวมทั้งย้ายมาซื้อในบ้านเราก็มัก) แต่คนไทยเราคงยาก ดังนั้นนักลงทุนจึงต้องทำใจฝาด่านนี้ก่อน อาจทำให้มูลค่าโดยรวมเพิ่มได้มากกว่า

ด้านต่อมาคือทัศนคติความมั่นคงของชีวิตที่เมื่อมีงานทำแล้วต้องซื้อบ้านก่อน แต่เรื่องสำคัญที่มักคิดไปไม่ถึงคือ ต้องผ่อนอีกนานทำให้ต้องติด "กับดักแห่งชีวิต" ดังกล่าวไว้แล้วในฉบับแรกๆ ทางแก้ก็คือ ก็ต้องออกจากกับดักมาโดยต้องขายไปเสีย แต่ต้องดูช่วงเวลาที่เหมาะสม ช่วงที่อสังหาญมจะขายได้ราคาดีมีกำไรมากไปอยู่หอพัก บ้านเช่าก่อนก็ได้ แล้วนำเงินไปลงทุน แต่ข้อสำคัญก็กลับมาที่จะทำใจได้หรือเปล่า ด้านแรกว่ายากแล้วด้านนี้ยิ่งยากกว่า แต่ถ้าคิดจะลงทุนต้องมีเงินทุน ที่สำคัญต้องมีเครดิต หากเรากู้ไว้เต็มวงเงินแล้ว คงไปกู้ใหม่ไม่ได้แล้ว แต่สำหรับคนยังไม่ได้ติดกับดักก็อย่าเพิ่งซื้อเพื่ออยู่แต่ต้องซื้อเพื่อลงทุนก่อน ลงทุนแล้วมีเงินไว้ซื้อเพื่ออยู่ที่หลังก็ยังได้ เช่นคนจีนสอนลูกสอนหลาน ไว้ว่าต้องค้าขายก่อน บ้านไว้ซื้อเมื่อมีเงินแล้วซื้อที่หลังก็ยังไม่สาย ไม่งั้นอาจต้องผ่อนบ้านยาวนานเกือบตลอดชีวิต ถึงตอนนั้นคิดจะลงทุนคงหมดไฟไปแล้ว

กรณีต่อมา มนุษย์เงินเดือนก็สามารถลงทุนได้เช่นกันเพราะท่านมีเครดิต แบงก์ก็ให้กู้ เมื่อก่อนกู้ได้ทั้งแห่งครึ่งบางแห่งยังแถมให้อีก 10% ไว้ซื้อเฟอร์นิเจอร์อีก แถมดอกเบี่ยก็ 0% แผลมจริงๆ แต่ตอนนี้อาจไม่ได้ทั้ง 100% เสียแล้วเพราะแบงก์ชาติสกัดฟองสบู่คอนโด ให้ 90% (มีผลปีนี้แล้ว) บ้าน 95% (มีผลปี 55) ทำให้เราต้องควักเงินหรือมีเงินสะสม 5-10% แต่ก็ดีแล้วจะได้สร้างนิสัยการออมไว้ก่อน แต่จริงๆ แล้วก็ไม่ถึงขนาดต้องเก็บเงินเพราะว่า 5-10% ก็ผ่อนดาวน์รายเดือนเอา ยกเว้นบ้านมือสองที่ต้องสะสมเงินไว้ และด้วยดอกเบี่ยต่ำๆ บางคนอาจไม่ทราบราคาเช่าหอพัก อะพาร์ตเมนต์ อาจสูงกว่าเงินผ่อนคอนโดหรือบ้านเสียอีก (เราผ่อนบ้านให้เขา แถมเงินให้ด้วยครับ) เหตุหนึ่งที่คอนโด ขายดีก็คือ ไปเรียกดีมานด์จากคนอยู่หอพัก อะพาร์ตเมนต์ มาซื้อคอนโด (หอพัก อะพาร์ตเมนต์ ตลาดคนทำงานเลยแยะในวันนี้)

ส่วนที่ผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้วจะทำอย่างไรให้ทรัพย์สินเพิ่มเท่าทวีคูณ หรือเราจะรู้ได้อย่างไรว่าทรัพย์สินเรากำลังจะแยะ เช่น หอพัก อะพาร์ตเมนต์ในยุคนี้ที่ตลาดคอนโด มาแย่งลูกค้าไปซื้อคอนโด อยู่แทน จะได้ซึ่งเสียก่อน (จะทำใจซึ่งอีกได้มั้ยครับ) หรือจะหาทางแก้ถ้าไว้ก่อน เช่น นำอะพาร์ตเมนต์เราไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดขายคนเช่าเสียเลยดีมั้ย หรือเปลี่ยนแปลงการใช้สอยไปเป็นโรงแรมดีมั้ย หรือไปอัฟเกรดไปจับตลาดอีกกลุ่มดีหรือไม่ หรือจะหารายได้เพิ่มจากทางใดทางหนึ่ง เช่น ป้ายโฆษณา เป็นต้น ทั้งนี้ก็ต้องทำการวิจัยสำรวจตลาดให้ถ่องแท้เสียก่อน (www.m-property.co.th ครับ)

ส่วนนักเรียน นักศึกษา กับวิถีแห่งอสังหาริมทรัพย์ เส้นทางเดินที่นำเสนอใจยิ่งสำหรับลูกชาวบ้าน ความรู้เป็นช่องทางเดียวในการสร้างฐานะทางการเงินในสังคมยุคนี้ (ยกเว้นบางคนอาจมีเส้นทางลัดไปหลอกฝรั่งที่พหยาได้ สเปคคือ ล่ำๆ ต่ำๆ ครับ ฝรั่งชอบ ที่พูดถึงนี้ผู้ชายนะครับ) ความสำคัญก็คือ อาชีพไฝ่ฝันของเด็กในบ้านเราก็คือ นายแพทย์ วิศวกร สถาปนิก หรืออื่นๆ แต่น้อยคนที่จะสนใจในอสังหาริมทรัพย์ ความจริงในวันนี้ก็คือ อาชีพเหล่านั้นยังต้องมาสนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เลยครับ ตัวอย่างที่ยิ่งใหญ่คือ ท่านทองมา วิจิตรพงษ์พันธ์ เจ้าของพฤษาเรียลเอสเตท (เศรษฐีหุ่นอันดับหนึ่งของประเทศ) อาจไม่มีวันนี้หากท่านยังทำอาชีพเป็นวิศวกรอยู่ จึงฝากไปยังน้องๆ นักเรียน นักศึกษา หากบังเอิญ พลัดหลงมาอ่านเข้า ลองเก็บไว้คิดดู หรือมีน้องมีรุ่นมีลูกมีเต้า ลองนำไปฝากให้คิดเผื่อเป็นทางเลือกไว้ เพราะว่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเรียนรู้การเปลี่ยนแปลง สถานการณ์ตลอดเวลา จับตาก่อนย่อมได้เปรียบ ยกตัวอย่าง นักเรียน นักศึกษาที่เช่าหอพักอยู่ หากตั้งใจจริง สนใจ ติดตาม ย่อมสามารถเป็นเจ้าของหอพักได้ในอนาคต ได้แน่ (ติดตามเส้นทางกันต่อ) หากสนใจเส้นทางนี้ เป้าหมายทางการศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีตั้งแต่ระดับปริญญาตรีในมหาวิทยาลัยหลายแห่ง และที่สำคัญมีงานสัมมนา เอกสาร งานวิจัยต่างๆ จำนวนมากให้ศึกษา

สุดท้ายก่อนจากสำหรับฉบับนี้ก็คือ เมื่อคิดจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องเตรียมสรรพกำลัง ทั้งทุนความรู้ ข้อมูล เงินทุน (ค่อยสะสมไว้) และที่สำคัญต้องเรียนรู้ตลอดเวลา ถึงตรงนี้คงต้องต่อฉบับหน้าแล้วครับ