

“เจาะลึกเทรนด์ใหม่ๆ ของอสังหาฯ เติมเต็มให้แก่ผู้อ่าน”

- พรนริศ ชวนไชยสิทธิ์- นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

จุกจิก “คลิก” อสังหาฯ

* การันตีมีดีที่ดอกผล *



SE-E

การันตีผลตอบแทนดีจริงหรือ
เหมาะกับใคร และผู้ลงทุนควรรู้อะไรบ้าง
หนังสือเล่มนี้มีคำตอบ!!

จุกจิก - สุภาดา วิจักรชัยวงศ์
ผู้ประกาศข่าวที่ปรึกษาการลงทุนอสังหาฯ
และเจ้าของพ็อกเก็ตบุ๊กขายดีติดอันดับ
“รวยด้วยอสังหาฯ ออนไลน์ สไลด์จุกจิก”

สุภาดา วิจักรชัยวงศ์



จุกจิกคลิกองหา การันตีที่ดีที่ดอกผล

โดย สุภาดา วิจักรชัยวงศ์

สงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย โดย สุภาดา วิจักรชัยวงศ์
ห้ามคัดลอก ลอกเลียน ดัดแปลง ทำซ้ำ จัดพิมพ์ หรือกระทำการอื่นใด
โดยวิธีการใดๆ ในรูปแบบใดๆ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่มนี้
เพื่อเผยแพร่ในสื่อทุกประเภท หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ
นอกจากจะได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

สุภาดา วิจักรชัยวงศ์.

จุกจิกคลิกองหา การันตีที่ดีที่ดอกผล. -- กรุงเทพฯ : ซีเอ็ดยูเคชั่น, 2561.

1. ฐรกิจอสังหาริมทรัพย์.

I. ชื่อเรื่อง.

333.332

Barcode (e-book) : 5524100002054

ผลิตและจัดจำหน่ายโดย



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

1858/87-90 ถนนเทพรัตน แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260

โทรศัพท์ 0-2826-8000

หากมีคำแนะนำหรือติชม สามารถติดต่อได้ที่ comment@se-ed.com



คำนิยม

เรื่องราวที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมากมายหลายปัจจัย การลงทุนในการพัฒนาโครงการมีมูลค่าสูง หากดำเนินการผิดพลาดย่อมส่งผลเสียหายและยากแก่การแก้ไข การศึกษาหาความรู้เพื่อเตรียมให้พร้อมสำหรับใช้ในการดำเนินการย่อมเป็นสิ่งจำเป็นมาก ในหนังสือเล่มที่สองนี้ จะพลิกให้ทราบในหลายแง่มุมที่น่าสนใจ เพิ่มเติมเรื่องเทรนด์ใหม่ๆ เทคโนโลยี ผลตอบแทนแบบต่างๆ การหาแหล่งเงินทุน และภาษีอสังหาริมทรัพย์ตัวใหม่ ซึ่งสามารถเพิ่มเติมให้แก่ผู้อ่าน และเชื่อว่ายังมีข้อมูลอีกมากมายที่ผู้เขียนยังนำเสนอได้อีกในหนังสือเล่มต่อไปอีกครับ

พรนริศ ขวนไชยสิทธิ์

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย





ดำเนินม

ยิ่งนับวันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยิ่งซับซ้อนและแข่งขันกันมากขึ้น ในมุมมองดีเวลลอปเปอร์เองนั้นก็ต้องปรับตัว คิดค้น และสร้างความแตกต่างให้กับธุรกิจ พร้อมกับการพัฒนาสินค้าให้เหมาะกับผู้อยู่อาศัยในยุคปัจจุบันและอนาคต จะเห็นได้ว่าสิ่งที่เราคิดเราพัฒนา ไม่ใช่แค่เพียงขายบ้านหรือขายห้องเพียงอย่างเดียว แต่เราต้องนึกถึงคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยด้วย

น้องจุกจิก (คุณสุภาดา วิจักรษ์วงศ์) นักเขียนพ็อคเก็ตบุ๊กคลื่นลูกใหม่ก่อนหน้านี้นเคยฝากผลงานไว้แล้ว 1 เล่ม **“รวบด้วยอสังหา ออนไลน์ สไตล์จุกจิก”** ซึ่งเขียนได้นำสนใจมาก อ่านแล้วเข้าใจได้ง่าย เหมาะกับนักลงทุนอสังหา หน้าใหม่

ดิฉันเชื่อว่าพ็อคเก็ตบุ๊กเล่ม 2 ชื่อ **“จุกจิกคลิกอสังหา การันตีมีดีที่ดอกผล”** เล่มนี้ เนื้อหาจะต้องเข้มข้นน่าสนใจไม่แพ้เล่มแรกอย่างแน่นอน ถ้าหากเปรียบเหมือนเด็กนักเรียน ก็เหมือนการเติบโตจากเด็กมัธยมปลายก้าวเข้าสู่รั้วมหาวิทยาลัย การเรียนย่อมเข้มข้นขึ้น ประสบการณ์ชีวิตย่อมมีมากขึ้นตามไปด้วย เนื้อหาของหนังสือเล่มนี้หลายหัวข้อที่ดิฉันเองสนใจชวนให้ติดตามอย่างเช่น หัวข้อ **เทรนด์เทคโนโลยีเปลี่ยนโลกอสังหา** หรือหัวข้อ **เทรนด์อสังหา โลก สู่เทรนด์อสังหา ไทย** รวมถึงหัวข้อ **ส่องเทรนด์อสังหา ทำเงิน** แต่ละเรื่องล้วนแล้วเป็นเรื่องที่นักลงทุนอสังหาควรรู้ไว้ก่อนคิดที่จะลงทุน



ดิฉันเชื่อว่าการรวบรวมความรู้ บวกกับประสบการณ์จากการเป็นผู้ประกาศข่าว มาสู่การเล่าเรื่องถ่ายทอดผ่านตัวหนังสือจากเล่มแรกมาสู่เล่มสอง “*จุกจิกคลิกอสังหาฯ การันตีมีดีที่ดอกผล*” ต้องอัดแน่นไปด้วยเนื้อหาสาระที่มีประโยชน์แก่ผู้อ่านทั่วไป หรือผู้ที่กำลังคิดจะลงทุนด้านธุรกิจอสังหาฯ อย่างแน่นอน และนอกจากจะช่วยให้ผู้อ่านเข้าใจถึงแก่นแท้ของธุรกิจนี้แล้ว ยังช่วยให้นักลงทุนสามารถปรับตัวให้เข้ากับเทรนด์ที่กำลังจะเกิดในอนาคต ควบคู่กับการวางแผนการลงทุน พร้อมทำให้สามารถตั้งรับกับทุกสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคตค่ะ

พศ. ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภาคย์

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)





ดำเนินม

ผมได้พบ คุณจุกจิก-สุภาดา วิจารณ์ชัชวงศ์ ครั้งแรกในปี 2559 ที่คุณจุกจิกมาสัมภาษณ์ผมเกี่ยวกับแรงบันดาลใจ การดำเนินชีวิต ผมก็รู้สึกประทับใจในความคล่องแคล่ว ความฉลาด การเตรียมตัว การตั้งคำถาม และได้คุยกันถึงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่คุณจุกจิกเล่าให้ฟังว่าได้มีการลงทุนในคอนโดมิเนียมที่พญาไท ผมยังรู้สึกว่าเป็นคนเก่ง มีการวางแผนชีวิตตั้งแต่อายุน้อย และขยันหาความรู้

มาเจอกันอีกทีเมื่อต้นปี 2561 คุณจุกจิกมาเยี่ยม พร้อมกับหนังสือเล่มแรก *รวยด้วยอสังหา ออนไลน์สไตล์จุกจิก* เล่าเรื่องแฟนเพจของตัวเองที่มีแฟนเพจเป็นหมื่นคน และร่างของหนังสือฉบับนี้ ซึ่งผมนั่งอ่านรวดเดียวจบด้วยความตั้งใจในการค้นหาข้อมูล การลำดับเนื้อหา การเล่าเรื่องยากๆ ให้เข้าใจได้ง่ายๆ

หนังสือเล่มนี้ ผมรู้สึกว่าคุณจุกจิกได้เขียนขึ้นมาอย่างมีความเข้าใจจิตใจของคนที่ยากลงทุนในอสังหา อย่างแท้จริง คงเป็นเพราะคุณจุกจิกได้ผ่านประสบการณ์นี้มาด้วยตัวเอง ประกอบกับเป็นคนที่มีความตั้งใจในการหาความรู้ เก่งในการเล่าเรื่อง จึงทำให้สามารถเขียนหนังสือเล่มนี้ได้เป็นอย่างดี มีเนื้อหาที่ทันสมัย และเกี่ยวข้องกับการลงทุนอสังหา ในปัจจุบันทั้งในด้านเทรนด์ของอสังหา เทคโนโลยี รูปแบบการลงทุน การันตียอดการบริหารความเสี่ยง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



การลงทุนเป็นเรื่องสำคัญของการมีอนาคตที่มั่นคง ความรู้ความเข้าใจในการลงทุนด้วยตัวเองเป็นปัจจัยที่สำคัญของความสำเร็จในระยะยาว ผมเชื่อว่าหนังสือเล่มนี้จะช่วยเพิ่มความรู้ให้กับผู้ที่สนใจจะลงทุนในอสังหาฯ และทำให้มีข้อมูลในการตัดสินใจได้ดีขึ้นครับ

ัชชาติ สิทธิพันธุ์

CEO Q. House

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)





ดำเนินม

คุณจุกจิก เป็นผู้หญิงเก่ง มีความสามารถ ทั้งด้านการข่าว พิธีกร ผู้ดำเนินรายการ และยังได้พัฒนาตัวเอง ศึกษาหาความรู้จนสามารถเข้าถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างน่าภาคภูมิใจ จากหนังสือเล่มแรก **“รวยด้วยอสังหาฯ ออนไลน์ สไตล์จุกจิก”** ผมในฐานะที่เคยทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังต้อง Update ตัวเองด้วยการอ่านทุกตัวอักษร มาถึงหนังสือเล่มนี้ **“จุกจิกคลิกอสังหาฯ การันตีมีดีที่ดอกผล”** มีข้อมูลอีกมาก ซึ่งทำให้ผมได้รับความรู้เพิ่มเติมที่ครบถ้วนและทันสมัย

คุณจุกจิก นำประสบการณ์จริง ประกอบกับการค้นคว้าด้วยตัวเอง มาถ่ายทอดให้ผู้อ่านได้รับรู้ พร้อมทั้งสามารถนำไปประกอบการตัดสินใจในการลงทุนได้จริง หนังสือเล่มนี้จะให้ข้อมูลที่หลากหลาย ในภาษาที่เข้าใจง่าย และเป็นประโยชน์ สำหรับผู้ที่คิดจะเริ่มต้นการลงทุนทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือแม้แต่ผู้ที่สนใจจะหาที่อยู่อาศัยทั่วไป

ผมเชื่อว่า ผู้อ่านจะไม่ผิดหวัง หยิบหนังสือเล่มนี้ขึ้นมาอ่านเลยครับ!

สุรนนท์ เวชชาชีวะ

CEO Brainwake





คำนิยม

ผ่านไปไม่นาน จุกจิกก็ผลิตงานหนังสือเล่มที่สองออกมาแล้ว หลังจากเล่มแรก **“รวยด้วยอสังหา ออนไลน์สไตล์จุกจิก”** ใช้เวลาไม่นานก็หมดแผงต้องพิมพ์เพิ่ม

เล่มที่ 2 ตามมา **“จุกจิกคลิกอสังหา การันตีมีดีที่ดอกผล”** กลายมาเป็นผลงานล่าสุด

เรียกได้ว่ายึดถือเส้นทางลงทุนอสังหา อย่างแน่นอน เป็นเรื่องแปลกว่า แต่ครั้งที่จุกจิกจะออกหนังสือ ก็มักมีเรื่องมาพูดคุยกันก่อนเสมอ จะไปลงทุนทำนั้น ทำนี้ สุดท้ายผมก็มักจะบอกให้ทำในสิ่งที่ตัวเองถนัด เป็นการดีที่สุด

จุกจิกเลยปักหลักทำในสิ่งที่ตัวเองถนัด คือหาดอกผลจากการลงทุน โดยเฉพาะด้านอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในที่ดิน บ้าน คอนโด ยุคนี้มีความหลากหลาย แต่ละประเภทต้องมีความรู้ มีเทคนิค และวิธีแตกต่างกันไป

สำหรับอสังหา แบบการันตี คือการลงทุนซื้อคอนโดเป็นส่วนใหญ่ และก็มีบ้านอยู่บ้าง โดยเจ้าของโครงการรับประกันผลตอบแทนในการเข้าไปซื้อให้เป็นรายปี จะเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ก็ว่าไป

วิธีเช่นนี้ดีกว่าฝากธนาคาร เพราะได้ดอกผลสองต่อ

ต่อแรกคือ ผลตอบแทนที่เจ้าของโครงการรับประกันจะให้ ที่มักจะสูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝาก

ต่อที่สองคือ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ขยับเพิ่มขึ้นทุกปี

แต่อีกนั่นแหละ การลงทุนมีความเสี่ยง จึงต้องดูให้ครบ ทั้งเรื่องผลตอบแทน และข้อที่ฟังต้องระวัง

ส่วนจะต้องดูอะไรบ้าง ไม่ต้องเหนื่อยไปค้นคว้า ไปลองผิดลองถูก ในหนังสือเล่มนี้หาข้อมูลมาครบครัน เป็นประสบการณ์จริงที่เกิดขึ้น ในวิธีให้เงินทำงาน ถึงเอามาเขียนเล่าสู่กันฟัง

อ่านเล่มเดียว เสียเงินหลักร้อย เพื่อจะเป็นหลักประกันของเงินหลักล้าน

ลองพลิกอ่าน “**รู้จักคลิกอสังหาริมทรัพย์ที่ดีที่ดอกผล**”

แล้วจะรู้ว่าคุ้มหรือไม่คุ้ม

ณ กาฬิ เลาะห์วิไล

รองหัวหน้าเจ้าหน้าที่ฝ่ายธุรกิจหนังสือพิมพ์
บริษัท บางกอกโพสต์ จำกัด (มหาชน)



คำนำ

จากหนังสือพ็อคเก็ตบุ๊กขายดีติดอันดับ “รวยด้วยอสังหาฯ ออนไลน์ สไตล์ จุกจิก” มาสู่หนังสือเล่มที่สอง “จุกจิกคลิกอสังหาฯ การันตีมีดีที่ดอกผล” ซึ่งเนื้อหาในเล่มนี้จะเป็นการให้ความรู้ที่เจาะลึกลงไปในเรื่อง การันตีผลตอบแทน (บางคนเรียก การันตียิลด์) ที่หลายคนอาจจะเคยได้ยินกัน แต่..ยังไม่แน่ใจว่าแท้จริงแล้วคืออะไร

- การันตีผลตอบแทน vs ไม่การันตีผลตอบแทน ต่างกันยังไง
- กฎเกณฑ์ เงื่อนไข เป็นยังไง
- เหมาะกับนักลงทุนแบบไหน
- สามารถขายต่อได้มั้ย
- แล้วมีความเสี่ยงยังไงบ้าง
- ฯลฯ

ถ้าคุณมีคำถามแบบนี้เกิดขึ้นในใจ ใช่แล้วค่ะ คุณเหมาะมากที่จะซื้อหนังสือเล่มนี้!! เพราะจึกรวบรวมทุกเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนแบบการันตีผลตอบแทนแบบเข้าใจง่ายและใช้ได้จริงมาไว้ในหนังสือเล่มนี้ รวมถึงเทคนิคการลงทุน และข้อควรระวัง

ซึ่งการจัดทำหนังสือเล่มนี้ จี๊ก็ต้องขอขอบคุณกำลังใจและแรงสนับสนุนที่สำคัญจากสามี (คุณปเนต วชิตรังสฤกษ์) และครอบครัวของเรา ทั้งสองคน รวมถึงผู้ใหญ่ที่นับถือที่อยู่ในแวดวงธุรกิจและอสังหาฯ ไม่ว่าจะเป็น คุณสุรนนท์ เวชชาชีวะ, คุณชัชชาติ สิทธิพันธุ์, คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์, คุณ ณ กาฬ เลาะห์วิไลย, ผศ.ดร. เกษรา วัฒนลักษณ์ภักย์ ที่ให้เกียรติเขียนคำนิยมให้กับหนังสือเล่มนี้ และที่สำคัญ คุณสรिता สาระจันทร์ บรรณาธิการบริหารของ บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เชื่อมั่นและไว้วางใจให้จี๊ทำหนังสือพ็อคเก็ตบุ๊กเล่มนี้ออกมาสู่ผู้อ่าน

สุดท้ายนี้ขอให้ผู้อ่านทุกท่านเพลิดเพลินกับการอ่านและนำความรู้จากหนังสือเล่มนี้ไปต่อยอดกับการลงทุนนะคะ

ขอให้โชคดีและมีความสุขในการลงทุนค่ะ



จี๊จี๊ - สุภาดา วิจักรษ์วงศ์

ติดตามกันได้ทางเฟซบุ๊ก : จี๊จี๊ สุภาดา แฟนเพจ

อีเมล : supada6066@gmail.com



สารบัญ

- Chapter 1 :** เทรนด์เทคโนโลยีเปลี่ยนโลกอสังหาฯ 14
- Chapter 2 :** เทรนด์อสังหาฯ โลก สู่เทรนด์อสังหาฯ ไทย 30
- Chapter 3 :** สองเทรนด์อสังหาฯ ทำเงิน 44
- Chapter 4 :** เจาะลึกการลงทุนแบบการันตีผลตอบแทน
(Guarantee Yield) 56
- Chapter 5 :** เรื่องต้องรู้ ก่อนลงทุนแบบการันตีผลตอบแทน
(Guarantee Yield) 66
- Chapter 6 :** รู้ไว้ให้ได้กำไร 82
- Chapter 7 :** ลงทุนแบบการันตีผลตอบแทน ทำเลไหนดี 120
- Chapter 8 :** เจาะเงินลงทุน พลตอบแทน 130
- Chapter 9 :** กลยุทธ์บริหารความเสี่ยง 142
- Chapter 10 :** กฎหมายอสังหาฯ กับนักลงทุน 158





บทที่
1



เทรนด์เทคโนโลยี เปลี่ยน โลกของเรา



ต้องยอมรับเลยนะค่ะว่า เทคโนโลยีใหม่ๆ ที่พัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีผลกับทุกวงการธุรกิจ ไม่เว้นแม้แต่วงการอสังหาริมทรัพย์ที่เทคโนโลยีต่างๆ ก็เข้ามามีบทบาทเช่นกัน โดยหากดูภาพรวมเทคโนโลยีใหม่ๆ ว่ามีผลกับภาคอสังหาฯ กับนักลงทุนอสังหาฯ อย่างเราๆ อย่างไร ก็ต้องรู้องค์ประกอบโดยรวมๆ ของเทคโนโลยีกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งจากการประเมินแล้วสามารถจัดกลุ่มเทคโนโลยีกับภาคอสังหาฯ ออกเป็น 5 กลุ่มด้วยกันคือ

1. เทคโนโลยีด้านการก่อสร้าง
2. เทคโนโลยีด้านการซื้อขายที่อยู่อาศัย
3. เทคโนโลยีเพื่อการลงทุนอสังหาฯ
4. เทคโนโลยีด้านการจัดการทรัพย์สิน
5. เทคโนโลยีระบบจัดการภายในที่อยู่อาศัย



เทคโนโลยีก่อสร้างเกี่ยวกับนักลงทุนมือ

ถ้าพูดถึงเทคโนโลยีด้านการก่อสร้าง หลายคนอาจจะมองว่าเกี่ยวกับเรายังไง แล้วเราต้องรู้ หรือเข้าใจเรื่องพวกนี้มั๊ย จริงๆ อาจจะไม่ได้เกี่ยวข้องกับเราโดยตรง แต่รู้ไว้ก็ไม่ใช่ว่าเรื่องเสียหาย และที่สำคัญ การเข้าใจเรื่องเทคโนโลยีด้านการก่อสร้าง อาจทำให้เราเข้าใจจังหวะในการเข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ดีขึ้นด้วย

โดยปกติแล้ว การลงทุนอสังหาฯ หลักๆ เราจะหมายถึง การลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียม ซึ่งธรรมชาติของการลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียม นั่นก็คือ ลงทุนตั้งแต่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง หรือลงทุนในกระดาษ อย่างที่ใครหลายคนชอบให้นิยาม โดยการลงทุนตั้งแต่ยังเป็นกระดาษ ความเสี่ยงสูง โอกาสได้

ผลตอบแทนที่สูง แต่ในหลายกรณีหรือหลายๆ โครงการ เราก็สามารถ
รอให้โครงการสร้างเสร็จก่อนก็ได้ แล้วจึงค่อยเข้าไปลงทุนก็ยังไม่ช้าเกินไป และ
ผลตอบแทนไม่ได้เลวร้ายมากนัก โดยเฉพาะปัจจุบันเทคโนโลยีการก่อสร้าง
สมัยใหม่มีระบบการก่อสร้างที่รวดเร็วขึ้น จะตึก Low Rise (ประมาณ
4-8 ชั้น) หรือตึก High Rise (ประมาณ 20-30 ชั้นขึ้นไป) ก็ใช้เวลา
ก่อสร้างเร็วขึ้น ไม่ได้ใช้เวลานานเหมือนในอดีต

กรณีที่เราสนใจลงทุนในโครงการ
ที่เราประเมินแล้วว่าทำเลดี ฟังก์ชันดี
โดยรวมๆ แล้วถือว่าดี แต่โครงการนั้น
เป็นโครงการของผู้ประกอบการหน้าใหม่
หรืออาจจะพัฒนามานานแล้ว แต่เรา
ไม่คุ้นเคย เราจะรอให้เขาสร้างเสร็จให้
ชัวร์ดีมั้ย หรือจะเสี่ยงลงทุนตั้งแต่ตอน
เขาก่อสร้างเลย ซึ่งถ้าเป็นลักษณะนี้
และเราไม่ยอมเสี่ยงมาก เราอาจสอบ
ถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับงานก่อสร้าง
และผู้รับเหมา แล้วมาประเมินว่าหาก
ใช้เวลาการก่อสร้างไม่นาน ประเมินสภาพเศรษฐกิจ ประเมินราคาที่ปรับขึ้น
แล้วไม่ได้สูงมาก เรารอที่จะให้โครงการสร้างเสร็จ แล้วค่อยลงทุนก็ไม่สาย

“
ระยะเวลาการก่อสร้าง
ที่เร็วขึ้น ทำให้ราคา
ดอนโดมนิ่งม
ไม่ได้ปรับขึ้น
เร็วเหมือนในอดีต
”

สำหรับเทคโนโลยีด้านการก่อสร้างในบ้านเราอาจจะไม่ได้ทันสมัยมาก
ถ้าเทียบกับอุตสาหกรรมการผลิตอื่นๆ โดยวงการก่อสร้างของบ้านเรา
เทคโนโลยีหลักๆ ที่นำมาใช้ก็เน้นเรื่องการก่อสร้างที่รวดเร็ว ลดการใช้แรงงานคน
แก้ปัญหาแรงงานก่อสร้างที่น้อยลง และที่สำคัญเป็นการลดต้นทุนเรื่อง
แรงงานก่อสร้าง ซึ่งในปัจจุบันก็เริ่มนำเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้ามาทดลองใช้ใน



เมืองไทย ซึ่งเห็นบ้างแล้วในหลายโครงการ เช่น เทคโนโลยี **“ที่จอดรถอัจฉริยะ”** ที่เริ่มนำเข้ามาใช้ในคอนโดมิเนียมใหม่ๆ ใจกลางเมืองหลายแห่งเพื่อเป็นการลดต้นทุนในเรื่องพื้นที่ (ลดพื้นที่บริเวณที่จอดรถ เพื่อจะได้เพิ่มปริมาณจำนวนห้องพักและเป็นการแก้ปัญหาที่ดินที่มีขนาดเล็กลงเพราะราคาของที่ดินแพงขึ้นนั่นเองค่ะ)

ที่ดินในเมืองที่หายากขึ้น และรูปแบบที่ดินหลายแปลงมีขนาดเล็กลง (แต่ราคาไม่ได้ลดลง แคมยังมีการปรับขึ้นทุกปี) หากต้องสร้าง Ramp วนรถด้วย ก็จะมีเสียงรบกวนที่มาก และจะทำให้ต้นทุนต่อห้องชุดสูงขึ้นไปมาก ถ้าตัด Ramp วนรถออก ก็มีโอกาที่จะได้พื้นที่อยู่อาศัยมาขายเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยไม่ได้แพงขึ้นมาก มีโอกาสที่จะทำคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่กลุ่มนักลงทุนทั่วไปยังจับต้องได้

ถ้าคอนโดมิเนียมที่เราจะลงทุนเลือกใช้เทคโนโลยีลิฟต์อัจฉริยะในการก่อสร้าง เราควรต้องศึกษาด้วยว่า ค่าบริหารจัดการลิฟต์เหล่านี้เป็นอย่างไร ค่าส่วนกลางจะสูงหรือไม่ ต้นทุนการ

ซ่อมบำรุงในอนาคตหลังจากที่ผู้ซื้ออย่างเราเข้าอยู่แล้วคุ้มกับการลงทุนหรือเปล่า ซึ่งเวลานี้ยังมีโครงการที่ใช้ลิฟต์อัจฉริยะไม่เยอะ แต่อนาคตอาจจะเพิ่มขึ้น ถ้าเรารู้ก่อน ศึกษาไว้ เราก็คงจะรู้ได้เลยว่า ต้นทุนทั้งหมดที่จะเกิดขึ้นคุ้มกับที่เราจะลงทุนหรือไม่

เห็นมั๊ยละคะ เรื่องที่เราอาจมองข้ามว่าไม่เกี่ยวกับเราอย่างเทคโนโลยีด้านการก่อสร้าง จริงๆ แล้วก็มีผลกับเราอยู่บ้าง ไม่มากก็น้อยค่ะ

แต่สิ่งที่นักลงทุนต้องเรียนรู้จากเทคโนโลยีนี้ก็คือ ต้นทุนการดูแลจัดการลิฟต์อัจฉริยะเหล่านี้เป็นอย่างไร



เทคโนโลยีการขายที่อยู่อาศัย

เทคโนโลยีนี้อาจจะเกี่ยวข้องกับเราในฐานะนักลงทุนพอสมควร โดยอย่างที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า โลกอินเทอร์เน็ตเข้ามามีบทบาทกับการใช้ชีวิตของทุกคนเป็นอย่างมาก ซึ่งในโลกอินเทอร์เน็ตเอง ก็มีผู้พัฒนาระบบ พัฒนาซอฟต์แวร์ พัฒนารูปแบบต่างๆ ที่ทำให้การทำธุรกรรมผ่านออนไลน์เพิ่มขึ้น ชื่อของออนไลน์ จ่ายเงินซื้อของ โอนเงิน ชำระเงิน เริ่มขยับเข้าสู่ระบบออนไลน์มากขึ้น แทนการเดินทางไปซื้อของตัวเอง หรือเดินไปทำธุรกรรมที่ธนาคาร

หลายคนจ่ายเงินค่าสินค้า ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่ามือถือ เรียกว่าจ่ายค่าสาธารณูปโภคทุกชนิดผ่านมือถือ เรียกใช้บริการแท็กซี่ จ่ายค่าแท็กซี่ผ่านมือถือ หลายคนไปร้านสะดวกซื้อ ไม่พกกระเป๋าตังค์ไปแล้ว เพราะมีแค่มือถืออย่างเดียวก็จ่ายทุกอย่างได้ เพียงแค่มือถือของร้านสะดวกซื้อนั้นๆ เต็มเงินใส่เข้าไป แล้วใช้จ่ายผ่านแอปพลิเคชันบนมือถือ ทำให้มีการคาดการณ์ไปถึงอนาคตว่า โลกกำลังเข้าสู่สังคมไร้เงินสด หรือ Cashless Society ในอนาคตถ้าไปซื้อของในตลาด เราอาจไม่ต้องใช้เงินสดแล้ว ถ้าพ่อค้าแม่ค้ามี QR Code ให้เราสแกนชำระเงินได้เลย (เวลานี้ร้านเสื้อผ้าแฟชั่นหลายร้านตามตลาดนัดย่านออกพัสก็เริ่มมีให้เห็นแล้วค่ะ)

มาดูยอดประชากรในโลกออนไลน์ จะเห็นว่าเพิ่มขึ้นทุกปี หากประเมินจากตัวเลขเฉพาะในเมืองไทยเอง เรามีประชากรไทย 68.1 ล้านคน ปัจจุบันมีผู้ใช้งานอินเทอร์เน็ต (Internet Users) มากกว่า 38 ล้านคน คิดเป็น 56% ของจำนวนประชากรทั้งหมด ผู้ใช้โซเชียลเน็ตเวิร์ก (Social Network Users) มากถึง 41 ล้านคน คิดเป็น 60% ยอดผู้ใช้โทรศัพท์มือถือเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะสมาร์ทโฟนที่มีจำนวนผู้ใช้มากกว่า 20 ล้านเลขหมาย และมีการใช้บริการเครือข่าย 4G ถึง 10.8 ล้านเลขหมาย*

* ข้อมูลปี 2559 จากสมาคมโฆษณาดิจิทัล (ประเทศไทย) Digital Advertising Association (Thailand) หรือ DAAT ของยอดผู้ใช้อินเทอร์เน็ต



เรากำลังเดินไปสู่โลกที่มีแต่การใช้เทคโนโลยีเป็นตัวนำ เช่นเดียวกับกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เทคโนโลยีก็จะมีบทบาทมากขึ้นกว่าทุกวันนี้

ในอดีต ถ้าเราอยากจะทำที่อยู่อาศัย หรือหาทรัพย์สินเพื่อการลงทุนว่าจะลงทุนอะไรดี เราอาจต้องใช้เวลาหลายวัน ลงพื้นที่ไปสำรวจ ชับรถวนดูหมัดเป็นวันๆ กว่าเราจะเจอโครงการที่เราถูกใจ หรือบางครั้งวนดูเสียค่าน้ำมันไปเยอะก็อาจจะยังไม่เจอสิ่งที่ถูกใจ แต่เวลานี้โลกออนไลน์เข้ามาช่วยให้เราทำงานง่ายขึ้น เราสนใจซื้อหรือลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ย่านไหน ก็ค้นข้อมูลบนเว็บไซต์ต่างๆ เป็นย่านๆ เป็นทำเลไป พอได้ข้อมูลในระดับหนึ่งก็ค่อยตัดสินใจเลือก ลงไปดูพื้นที่จริงเป็นย่านๆ ไป ซึ่งช่วยให้ประหยัดเวลาและประหยัดพลังงานได้มาก

ขณะที่ระบบการซื้อขายที่อยู่อาศัยเองก็พัฒนามากขึ้น ในอดีตการซื้อขายบนโลกออนไลน์เป็นเพียงการโฆษณาขาย-เช่าที่อยู่อาศัยบนเว็บไซต์ต่างๆ แล้วก็ใส่เบอร์ติดต่อ ถ้ามีผู้สนใจ ก็จะโทรศัพท์ติดต่อเข้ามา ซึ่งวิธีนี้ก็ยังคงกันอยู่ต่อเนื่อง แต่หลายเว็บไซต์ก็มีการพัฒนาระบบที่เร่งการตัดสินใจของคนซื้อมากกว่าเป็นเพียงพื้นที่โฆษณา โดยเริ่มเห็นการนำระบบจองห้องชุดจองการเข้าเยี่ยมชมโครงการมาใช้ หรือมีการทำแคมเปญจองออนไลน์ ถ้าจองห้องชุดผ่านระบบออนไลน์จะได้ส่วนลดพิเศษ

แม้ว่าการซื้อโครงการที่อยู่อาศัยจะต้องไปดูพื้นที่จริง แต่ถ้าทำให้คนสนใจอยากจะทำที่อยู่อาศัยสามารถจ่ายเงินจองผ่านระบบออนไลน์เลยก็ช่วยให้มั่นใจได้ว่าลูกค้าคนนั้นๆ จะต้องเข้ามาดูโครงการ และมีโอกาสตัดสินใจทำสัญญาในลำดับถัดไป เพราะถือว่าจ่ายเงินจองไปบางส่วนแล้ว ถ้าจะทิ้งก็เสียตาย

จะเห็นว่าเริ่มมีการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่มาเร่งให้เกิดการตัดสินใจตั้งแต่มองอยู่หน้าจอคอมพิวเตอร์หรือบนมือถือ ซึ่งหากกลัวลึกลงไปอีก ก็จะต้องพูดถึงเทรนด์ที่ว่า คนก็หันมาทำธุรกรรมออนไลน์ผ่านสมาร์ทโฟนแทนการทำ

ธุรกรรมออนไลน์ผ่านคอมพิวเตอร์หรือโน้ตบุ๊กมากขึ้น เป็น Mobile Economy ซึ่งก็เป็นพัฒนาการในอีกระดับ แต่ท้ายที่สุด ไม่ว่าจะทำธุรกรรมบน Device หรืออุปกรณ์ใด ผลลัพธ์ก็คล้ายกัน นั่นคือ คนนั่งอยู่ในที่ที่หนึ่ง แต่ตัดสินใจซื้อของต่างที่ได้เหมือนกันทั่วทุกมุมโลก

ในฐานะนักลงทุน เราก็ต้องเรียนรู้เทคโนโลยีใหม่ๆ เหล่านี้ให้เป็นประโยชน์ เพราะทุกช่องทางมีโอกาสนในการทำเงิน อะไรที่เป็นช่องทางที่ทำให้เราสามารถเจอทรัพย์สินที่ดี คู่แข่งกับการลงทุน เราก็ควรรู้ไว้ เช่นเดียวกัน อะไรที่เป็นช่องทางในการนำทรัพย์สินของเราไปถึงมือกลุ่มเป้าหมายผู้ซื้อ ผู้ซื้อ เราก็ควรรู้และเป็นสิ่งที่เราไม่ควรมองข้ามนะคะ เมื่อก่อนแค่แปะโฆษณาห้องชุด หรือบ้านของเรานบนเว็บไซต์ได้ก็จบ แล้วรอคนสนใจติดต่อกลับมา แต่ตอนนี้แค่แปะโฆษณบนเว็บไซต์อาจจะไม่เพียงพอ! เราต้องใช้ทุกช่องทางบนโลกออนไลน์ให้เป็นประโยชน์ ทั้งโซเชียลมีเดีย เช่น Facebook, Line หรือในอนาคตอาจจะมีช่องทางใหม่ๆ ที่ได้รับความนิยม เช่น Twitter, Instagram เราก็ต้องพร้อมเปิดกว้างที่จะเรียนรู้อะไรใหม่ๆ เพื่อเพิ่มช่องทางในการติดต่อให้กับกลุ่มเป้าหมาย แม้กระทั่งฟังก์ชันการใช้งานของโซเชียลมีเดียอย่างเฟซบุ๊กและไลน์ ที่เป็นฟังก์ชันที่เหมาะสมกับคนขายสินค้า เราก็ต้องเรียนรู้และใช้ให้เป็นประโยชน์

ยกตัวอย่าง

ฟังก์ชัน Live หรือถ่ายทอดสดของเฟซบุ๊ก ในระยะหลังๆ จะเห็นว่าหลายโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของห้องชุดหลายแห่ง ก็ใช้ฟังก์ชัน Live ของเฟซบุ๊กในการถ่ายทอดสดมุมมองต่างๆ ของห้อง หรือของโครงการ เช่น เปิด Live สดในวันเปิดจอง เพื่อให้กลุ่มเป้าหมายเห็นบรรยากาศ ดึงคนให้รับตัดสินใจ ปลูกให้เห็นกระแสว่าได้รับความนิยม เป็นที่สนใจมาก และมีแนวโน้มว่าราคาจะปรับขึ้นในเร็วๆ นี้ ซึ่งเป็นกลยุทธ์การตลาดเชิงจิตวิทยาอย่างหนึ่งที่ใช้ประโยชน์สูงสุดจากเทคโนโลยีใหม่ๆ ที่เราเองก็สามารถนำไปปรับใช้กับอสังหาฯ ที่เรามีได้เช่นกัน

“หนังสือเล่มนี้จะช่วย
เพิ่มความรู้ให้กับผู้ที่สนใจ
จะลงทุนในอสังหาฯ”

-ชัชชาติ สิทธิพันธุ์-
CEO Q. House

“ชวนให้ติดตาม...
เป็นเรื่องที่นักลงทุนอสังหาฯ
ควรรู้ไว้ก่อนคิดที่จะลงทุน”

-พศ. ดร. เกษรา รัญลักษณ์ภักย์-
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

“ให้ข้อมูลที่หลากหลาย
ในภาษาที่เข้าใจง่ายและเป็นประโยชน์”

-สุรนนท์ เวชชาชีวะ-
CEO Brainwake

“ข้อมูลครบครัน
เป็นประสบการณ์จริงที่
เกิดขึ้นในวิธีให้เงินทำงาน”

-ณ ภาพ เลอะวีไลย-
รองหัวหน้าเจ้าหน้าที่ฝ่ายธุรกิจหนังสือพิมพ์
บริษัท บางกอกโพลสต จำกัด (มหาชน)



ISBN 978-616-08-3257-6



9 786160 832576

180 บาท



www.se-ed.com



sbc.fans

การเงินการลงทุน-อสังหาริมทรัพย์