

ทำอย่างไรดี? ถ้าบ้านยังขายไม่ออกซักที



ปัญหาสำคัญในการลงทุนระยะยาวกับอสังหาริมทรัพย์คือ มีสภาพคล่องที่ต่ำ กว่าที่จะขายได้แต่ละครั้งใช้เวลา นานมาก ต้องรอคอยและใช้เวลานานมากๆ บางคนอาจใช้เวลาเป็นปีก็ยังไม่ออก TerraBKK จึงขอเสนอวิธี แก่เมื่อบ้านยังขายไม่ออก ซึ่งมีวิธีดังต่อไปนี้

1. ราคาที่ตั้งขายเหมาะสมหรือยัง?

นับเป็นเรื่องสำคัญที่สุดในการขายบ้าน เพราะหากลูกค้าเห็นราคาคุณในอินเทอร์เน็ต หรือโทรมาสอบถามโดย ยังไม่เห็นตัวบ้าน เขาก็ได้ตัดสินใจไปแล้วว่าบ้านคุณแพงกว่าหลังอื่นๆ ในย่านเดียวกัน ดังนั้น ควรตั้งราคาให้เหมาะสมกับตลาด ไม่สูงจนเกินไป เช่น บ้านในทำเลเดียวกัน ลักษณะใกล้เคียงกันขายที่ 3 ล้านบาท แต่คุณขาย 5 ล้านบาท คงไม่มีทางขายได้แน่นอน แม้ว่าคุณอาจจะปรับปรุงตกแต่งอย่างมากมาย (จนเกินไป) แต่การขายที่เกินราคาตลาดไปมากนั้น ทำให้คุณต้องตัดใจปรับลดราคาลงมา ให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

*** Tips อยากรู้ราคาขายที่เหมาะสม เช็คราคาตลาดได้ที่ TerraBKK Research [คลิก](#)*

2. ปล่อยเป็นบ้านเช่าชั่วคราว

ลองเปิดโอกาสให้เงินเข้ามาหมุนชั่วคราวก่อน โดยการประกาศทั้งขายและเช่าไปพร้อมๆ กัน หากได้คนซื้อ ก็ โชคดีไป แต่ถ้าไม่ได้ซื้อ มีคนมาเช่าก็ยังดี ถือว่าได้นำเงินค่าเช่ามาเป็นรายได้เล็กน้อย ดีกว่าปล่อยให้บ้านว่างโดยเปล่าประโยชน์และทรุดโทรมไปตามกาลเวลา และหากโชคดีได้เจอผู้เช่าดีๆ ก็ถือว่าให้ผู้เช่าช่วยดูแลบ้านไปในตัว

3. เพิ่มช่องทางการขาย

ลองกลับมาเช็คว่า คุณได้ใช้ทุกช่องทางเพื่อประกาศขายบ้านแล้วหรือยัง? ซึ่งนอกจากจะติดป้ายประกาศขายไว้หน้าบ้านหรือภายในซอยแล้ว การลงประกาศขายผ่านเว็บไซต์ก็เป็นช่องทางที่เป็นที่นิยมอย่างมาก สามารถเข้าถึงได้ทุกที่ทุกเวลาโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใดๆ ไม่จำกัดผู้เข้าชมว่าจะต้องเป็นคนในพื้นที่เหมือนการติดป้ายประกาศ ดังนั้นลองกลับมาถามตัวเองว่า คุณได้ลงประกาศขายบ้านในเว็บไซต์มากพอหรือยัง? ซึ่งควรลงประกาศให้ได้ 5 เว็บไซต์เป็นอย่างน้อย

** ลงประกาศกับ TerraBKK เพื่อให้บ้านของคุณหาง่ายขึ้น ง่ายๆแค่ 3 ขั้นตอน [คลิก](#)

4. รูปถ่ายที่ลงประกาศคุณภาพต่ำ

หากคุณลองลงประกาศในเว็บแล้ว บรรยากาศเงียบเหงา ไร้การติดต่อใดๆทั้งสิ้น กลับไปเช็คดูว่ารายละเอียดครบแล้วหรือยัง หรือรูปบ้านเจ้าปัญหามีคุณภาพต่ำหรือขนาดภาพเล็กจนเกินไป คงไม่ใช่เรื่องที่ดีนัก หากผู้ซื้อมาเห็นประกาศของคุณในลักษณะที่รูปแตก จนมองไม่ออกว่าเป็นส่วนไหนของบ้าน หรือที่แย่ไปกว่านั้นคือ ไม่มีรูปเลย! การลงรูปในประกาศที่ดีควรเป็นรูปที่ถ่ายในมุมสำคัญหลักๆของบ้าน และลงรูปเรียงลำดับเสมือนกับเรากำลังเดินเข้าไปดูบ้านหลังนั้นอยู่ เช่น 1.ประตูหน้าบ้าน -> 2.สวนในบ้าน -> 3.ห้องรับแขก -> 4.ห้องนั่งเล่น -> 5.ห้องครัว -> 6.ห้องนอนชั้น2 -> 7.ห้องน้ำ เป็นต้น

5. ปรับปรุงบ้านให้น่ามอง

คงไม่ดีแน่ถ้าคนซื้อบ้านเข้ามาเห็นสภาพชำรุดทรุดโทรมของตัวบ้าน ตรงนั้นก็เสีย ตรงนี้ก็ใช้ไม่ได้ คงสร้างความไม่ประทับใจให้ตั้งแต่เข้ามาดูครั้งแรก การปรับปรุงตกแต่งหรือแม้แต่การประดับสวน จะช่วยสร้างความประทับใจให้แก่ผู้ซื้อตั้งแต่แรกเห็น ปัจจุบันผู้ซื้อไม่ได้มีเวลามากมายที่จะคอยชมบ้านหลังจากซื้อมาแล้ว ผู้ซื้อมักจะมองหาบ้านที่พร้อมอยู่หรือบ้านตกแต่งเสร็จ ไม่ต้องรอการซ่อมแซม

6. ศึกษาผู้ซื้อให้มาก

ทุกครั้งที่มีคนซื้อติดต่อหรือขอดูบ้าน เก็บข้อมูลจากคอมเมนต์ของคนซื้อว่าเขาตำหนิตชมตรงไหน **ทำความเข้าใจกับผู้ซื้อให้มากที่สุด** หรือแม้ว่าสุดท้ายคำตอบที่ได้ว่า “ไม่ซื้อ” คุณควรลองถามกลับไปว่า “เพราะอะไร?” สิ่งที่คุณจะได้คือข้อมูลที่ดีที่สุดในอนาคตที่จะนำไปแก้ไขในบ้านของคุณ เพื่อให้เกิดความผิดพลาดกับผู้ซื้อคนต่อไปให้น้อยที่สุด

7. เป็นฝ่ายตามหาผู้ซื้อเอง

นี่ไม่ใช่ยุคที่คนซื้อตามหาบ้านเพียงฝ่ายเดียวแล้ว คนซื้อบางคนก็ระบุประเภทบ้านและทำเลที่ตนต้องการผ่านทางเว็บบอร์ดประกาศขายบ้านต่างๆ คุณควรหมั่นเข้าไปสำรวจหาผู้ซื้อตามเว็บไซต์ประกาศขายบ้านต่างๆ หรือใช้เครือข่ายเพื่อนของคุณ เพื่อถามว่ามีใครกำลังสนใจจะซื้อบ้านบ้างไหม? บางทีอาจทำให้คุณสามารถพบกับผู้ซื้อที่กำลังต้องการบ้านที่มีคุณสมบัติตรงกับบ้านของคุณก็ได้ หรือนักลงทุนบางคนที่มีบ้านอยู่ในมือหลายหลัง หากคุณมีเบอร์โทรเก่าๆของคนซื้อ ลองโทรไปแนะนำบ้านหลังอื่นๆดู อาจจะตรงกับซักหลังก็ได้

8. ให้มืออาชีพเข้ามาช่วย

การให้นายหน้าที่มีความเป็นมืออาชีพเข้ามาช่วยในการขายบ้าน จะช่วยให้บ้านของคุณขายเร็วขึ้น อีกทั้งนายหน้าเหล่านี้มักจะมีเครือข่ายลูกค้าอยู่อย่างหนาแน่น รู้จักคนเยอะ รู้ว่าใครต้องการอสังหาริมทรัพย์แบบไหน และยังรู้ช่องทางการขายและการโฆษณา ในบางครั้งการต่อรองเจรจาหรือการเดินทางเรื่องจะซื้อจะขายจะโอน นายหน้ามีความชำนาญมากกว่า แต่ทั้งนี้ การให้นายหน้าเป็นผู้ช่วยขายบ้านจะต้องจ่ายค่านายหน้าประมาณ 3% ของราคาที่ยขายได้ หรือบางคนอาจใช้วิธีบวกราคาเพิ่มเติมจากราคาที่เจ้าของตั้งเอาไว้ ทำให้เจ้าของบางรายเสียโอกาสที่จะขายบ้านที่ได้ราคาดีกว่านี้ - #tt

*** Tips ก่อนทำสัญญาต้องตรวจสอบประวัตินายหน้าว่าเชื่อถือได้หรือไม่ เพื่อป้องกันการโกงเงินจากนายหน้า*

บทความโดย : TerraBKK คลังความรู้

TerraBkk ค้นหาบ้านดี คຸ້มคຸ້า ราคาถูก