

6 เคล็ดลับ สู่การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ “ทวีมูลค่า”



Terrabkk แนะนำ 6 เคล็ดลับ สู่การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ให้ “ทวีมูลค่า” โดย เคล็ดลับของการลงทุนธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ สิ่งแรกที่ต้องคำนึงถึงเป็นอันดับต้นๆ คือ



1. “ทำเล” เป็นที่รู้กันดีว่าทำเลมีอิทธิพลถึงขั้นชี้เป็นชี้ตายว่า ทรัพย์ชิ้นนั้น จะรุ่งหรือจะร่วงเลยทีเดียว ทำเลที่ดี จะทำให้อสังหาริมทรัพย์ขายคล่อง ขายง่าย หาผู้เช่าได้เร็ว ซึ่งแต่ละทำเลจะเหมาะกับอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ ยกตัวอย่างข้อคิดการเลือกทำเลของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ชื่อดังอย่าง Donald Trump (โดนัลด์ ทรัมป์) (อ้างอิงจากหนังสือ Key to Investing in Condos)

โดย Donald Trump ได้กล่าวถึง กฎเกณฑ์ที่จะนำไปสู่ความสำเร็จในการเลือกทำเล เอาไว้ดังนี้ “The key to success in selecting the location of Trump.

1) Be Willing to Pay Premium for a Prime Location.

2) Don't Buy without a Creative Vision for Adding Significant Value.

3) Four Things Trump Looks for in a Location.

- Great Views.
- Growth Potential.
- ”

2. **เลือกทรัพย์ที่ดึงดูดผู้เช่า** คือทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี ทั้งชุมชนละแวกบ้าน สะดวกต่อการเดินทาง เข้า-ออก และปลอดภัยจากการโจรกรรม อีกประเด็นหนึ่ง คือ ความใหม่หรือเก่าของทรัพย์ เพราะอสังหาริมทรัพย์บางชิ้นอาจจะดูเก่าเนื่องจากไม่ได้ทำการบำรุงรักษาทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ด้อยค่าลง ดังนั้น ควรที่จะมีการปรับปรุงซ่อมแซมบ้าง(อาจจะทำทุก 5 ปีก็ได้) เพียงแค่ทาสีให้ดูใหม่ก็ทำให้อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นมีมูลค่าเพิ่มขึ้นมากกว่าค่าสีที่ท่านทาลงไปอย่างแน่นอน

3. **ซื้อต่ำกว่ามูลค่า (Under value)** ประเด็นตรงนี้อาจจะใช้ความสามารถในการประเมิน และประสบการณ์ในการมองถึงสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์และสภาพเศรษฐกิจ รวมถึงแนวโน้มการพัฒนาของเมืองทั้งในปัจจุบันและอนาคต เพื่อค้นหาอสังหาริมทรัพย์ที่ราคายังไม่ตอบสนองหรือสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงออกมา

สำหรับมือใหม่อาจจะต้องเริ่มจากการฝึกมอง ฝึกประเมิน ฝึกนำข้อมูลข่าวสารมาประเมินและสังเกตการเคลื่อนไหวของราคาเปรียบเทียบกับควบคู่ไปกับสภาพเศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมของทรัพย์นั้น ว่ามีการพัฒนาไปอย่างไรบ้าง ถ้าทำเช่นนี้บ่อยๆท่านจะได้ความรู้และสามารถจินตนาการถึงสิ่งที่กำลังจะเกิดขึ้นได้ดีกว่าคนอื่นอย่างแน่นอน ทำให้

การลงทุนในครั้งหน้ามีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

4. **ซื้อทรัพย์สินมือสองปล่อยเช่าต่อทันที (Instant Equity)** หมายถึง การเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นนั้นแทนเจ้าของเดิมโดยเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของเดิมยังต้องการอาศัยอยู่ต่อหรือเป็นทรัพย์สินที่มีสัญญาเช่าอยู่ก่อนแล้ว วิธีนี้มีข้อดีตรงที่ผู้ซื้อไม่ต้องไปหาผู้เช่าใหม่ระยะเวลา และสร้างผลตอบแทนได้สูงขึ้น จากการลดต้นทุนค่าเสียโอกาสของเงินลงทุนที่ได้ลงทุนไป ถ้าหากซื้อมาแล้วยังไม่มีผู้เช่าอาจจะต้องใช้เวลาหาผู้เช่า นานถึง 1-3 เดือน โดยระยะเวลาดังกล่าว ก็ไม่ได้สร้างรายได้ให้กับเงินลงทุนที่ลงไป อีกทั้งถ้าหากหาผู้เช่าล่าช้า ก็จะทำให้ค่าใช้จ่ายตามมาทั้งค่าดูแลรักษา ภาษี ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุนลดลง
5. **Refinance** สู้ดอกเบี้ยต่ำกว่า การ Refinance เป็นวิธีการหนึ่งของการบริหารต้นทุนเรื่องดอกเบี้ยเพื่อให้มี ภาระด้านดอกเบี้ยต่ำลง (Effective interest rate ลดลง) และสามารถลดเงินต้นได้เร็วขึ้นอีกด้วย ส่งผลให้ ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงขึ้น (ROI เพิ่มขึ้น)

และ 6. **เซ็นต์สัญญาผู้เช่าใหม่บ่อยๆ** สัญญาเช่าที่ยาวอาจจะยิ่งเสียเปรียบเพราะทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าให้เพิ่มขึ้นได้ในกรณีที่อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อยๆแต่จะเป็นประโยชน์ อสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มค่าเช่าลดลง โดยปกติแล้วสัญญาเช่าจะไม่ทำกันเกิน 3 ปี เนื่องจากถ้าหากเกิน 3 ปี ต้อง ทำหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำสัญญาเช่าระยะสั้นนั้นก็มีข้อดีตรงที่สามารถปรับค่าเช่าได้เมื่อ มีค่าเช่าในทำเลนั้นปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับการประเมินสถานการณ์ตลาดการเช่าที่อยู่อาศัยในเรื่องอุปสงค์ และอุปทานด้วย

อ่านเนื้อหาต้นฉบับได้ที่ : TerraBKK.com - <http://terrabkk.com/?p=12631>