

การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เรื่อง...กริช อังวิฑูรสถิตย์

โพสต์ทูเดย์

มีท่านผู้อ่านได้ส่งคำถามมาว่า “ถ้าจะซื้อบ้านหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้ผู้อื่นเช่า ในประเทศแถบ CLMV ที่ไหนจะน่าลงทุนที่สุด” เป็นคำถามที่น่าสนใจสำหรับคนมีกะตังค์มาก ผมจึงขออนุญาตนำมาตอบในคอลัมน์นี้ครับ

การที่เราจะลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ เรามักจะคิดในหลายๆ ด้านก่อนที่จะลงทุน เช่น ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เราจะลงทุน เช่น บ้าน ที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงงาน เป็นต้น จากนั้นก็ต้องมาดูอัตราเจริญเติบโตของรายได้ประชาชาติ หรือ GDP ของประเทศที่จะลงทุน ดูอัตราดอกเบี้ยของเม็ดเงินที่ลงทุนหรือแหล่งที่มาของเงิน ดูอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราในปัจจุบัน ค่าเงินในอนาคต หรือ Net Present Value ซึ่งจะดูว่าอีกสิบปีสิบปีข้างหน้า มูลค่าของเงินเราจะมีมูลค่าเท่าไร ดูอัตราเงินเฟ้อของประเทศที่เราจะไปลงทุน จากนั้นจึงนำมาเปรียบเทียบมูลค่าค่าเช่าของตลาดเขาคิดกันอย่างไร แล้วมันจะคุ้มค่ากันหรือไม่ที่จะไปลงทุน

หากอยู่ในประเทศไทยเราก็ไม่ต้องไปคิดคำนวณให้ยุ่งยาก เพราะว่าเราถือเงินไว้ในปัจจุบันนี้ (หากเราเป็นคนมีกะตังค์) เราก็ต้องหาทางที่จะลงทุนอยู่แล้ว ไม่ว่าจะฝากเงินไว้กับธนาคารเพื่อกินดอกเบี้ย ก็ถือเป็นการลงทุนที่ง่ายที่สุด การซื้อพันธบัตรรัฐบาล ซื้อกองทุนต่างๆ ซื้อตราสารรัฐบาล ตราสารหุ้น หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ ซื้อทอง ซื้อเพชร หรือแม้กระทั่งอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังถามถึง นี่ล้วนเป็นการลงทุนทั้งสิ้น เรามาดูว่าทำไมผมถึงบอกว่าถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไทยก็ไม่ต้องคิด เพราะว่าเราเกิดมาเป็นคนไทยไงครับ คงมีน้อยคนนักที่จะคิดย้ายสัญชาติหรือย้ายถิ่นที่อยู่ไปอยู่ประเทศอื่น ไม่ใช่ว่าจะไม่

มีนะครับ มีเหมือนกัน แต่น้อยครับ ดังนั้นถ้าผลตอบแทนในปัจจุบันยังดีกว่าฝากธนาคารกินดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้อ การเจริญเติบโตของ GDP และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตยังเติบโตขึ้นเรื่อยๆ ก็คงไม่ต้องคิดคำนวณหรือวาดมโนภาพให้ยุ่งยากหรอกครับ จัดการได้เลย อีกอย่างผมอยากจะพูดว่าจำนวนมนุษย์เพิ่มขึ้นทุกวัน แต่จำนวนที่ดินยังเท่าเดิม ไม่มีวันที่จะเพิ่มขึ้นได้ คือ Demand เพิ่ม แต่ Supply คงที่ เพราะฉะนั้นไม่ต้องคิดมากหรอกครับ ที่ไทยนี้แหละดีที่สุด

ที่ต่างประเทศ ถ้าถามผม ผมคิดว่าคุณลองดูปัจจัยต่างๆ ที่ผมให้ไว้ แล้วนำมาคำนวณดู ไม่ว่าจะเป็นที่ประเทศกัมพูชา ลาว เวียดนาม หรือเมียนมา ล้วนแต่ต้องดูทุกๆ ปัจจัยครับ ตัวอย่างเช่น ถ้ามองทางด้านลบ เราจะมองว่าค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ หากเทียบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน ซึ่งแพงมากๆ หรือไม่สมเหตุสมผล อัตราดอกเบี้ยที่สูงสุดแสนมหาโหดกับรายได้ที่จะได้รับจากค่าเช่า ผู้เราเอาเงินไปฝากธนาคารกินดอกเบี้ยยังได้มากกว่า หรือมองด้านราคาที่ถูกปั่นจนสูงมากๆ แต่ปัจจุบันนี้ราคาปรับลดลงมายี่สิบ-สามสิบเปอร์เซ็นต์ เราจะแน่ใจอย่างไรว่าอนาคตจะไม่เกิดฟองสบู่แตก เป็นต้น หรือถ้าจะมองด้านบวกก็ได้ เช่น ราคาเช่าปัจจุบันแพงมาก ผลตอบแทนดีกว่าไทย หรืออัตราเงินเฟ้อสูงมาก ราคาอสังหาริมทรัพย์จะต้องสูงขึ้นแน่ๆ เหล่านี้เป็นต้น ผมว่ามองได้หลายๆ มุมครับ แต่ถ้าเป็นผม ผมไม่เอาดีกว่าครับ ถ้ามีปัญญาลงทุนให้ไปลงทุนที่อังกฤษ อเมริกา ออสเตรเลีย หรือยุโรป น่าจะปลอดภัยกว่าครับ

การลงทุนมีความเสี่ยง โปรดใช้วิจารณญาณในการลงทุนครับ