

การซื้อบ้าน VS การลงทุน

โดย อ.วสันต์ คงจันทร์ <1>

กรรมการผู้จัดการ บจก.โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ <2>

บ้านนับเป็นหนึ่งในสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตที่แพงที่สุด การซื้อเพราะยังไม่มีบ้าน ซื้อเพราะต้องแต่งงานแยกครอบครัว ซื้อเพราะครอบครัวใหญ่ขึ้น ซื้อเพราะย้ายที่ทำงาน ซื้อเพราะรถติดไม่ยอมเดินทางไปทำงานไกล ซื้อไว้หลบบ้านใหญ่ ซื้อไว้ให้บ้านเล็ก ฯลฯ เหล่านี้นับเป็นเหตุผลการซื้อบ้านที่หลายท่านก็เข้าใจอยู่แล้ว ไม่ต้องบรรยายกัน แต่นอกจากเหตุผลที่ว่าแล้วควรมีเหตุผลอะไรอีก ???

ผู้คนจำนวนหนึ่งที่มองการซื้อบ้านเป็น “การลงทุน” ประเภทหนึ่ง รวมไปถึงการเก็งกำไร ถ้าเป็นกรณีนี้ก็จะต้องพิจารณากันมากเป็นพิเศษ ต้องกะเก็งกันว่า แกวไหนให้ผลตอบแทนดี และต่อไปราคาจะขึ้นมากมี่ย เป็นประเด็นสำคัญในการลงทุน กล่าวคือ ในการลงทุนบ้านหรือในอสังหาริมทรัพย์จะต้องพิจารณาผลตอบแทน 2 ส่วน ดังนี้ครับ

1. ผลตอบแทนในช่วงที่เราถือครอง

พิจารณาจาก “ค่าเช่าสุทธิ” ที่ได้รับต่อปี ซึ่งไม่ควรต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารหรือดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ไม่งั้นก็ไปฝากเงินแบงก์หรือซื้อพันธบัตรรัฐบาลดีกว่า อันนี้ฝรั่งมันเรียกว่า Return on Investment ครับ

ยกตัวอย่างเช่น ซื้อบ้านหลังหนึ่งมาในราคา 1,000,000 บาท แล้วต้องสำรวจดูว่าปล่อยให้เช่าได้เท่าใด สมมติเดือนละ 10,000 บาท ปีหนึ่งก็ได้เต็มที่ 120,000 บาท แต่ถ้าหักช่วงที่บ้านไม่มีคนเช่าบ้างสัก 1-2 เดือน (ตามรายงานการสำรวจวิจัยต่าง ๆ เขาเรียกว่า อัตราว่าง หรือ Vacancy Rate อันนี้อ่าหาว่าผมกระแฉะนะครับ เพราะบางทีอาจจำเป็นต้องศึกษาจากรายงานเหล่านั้นในเว็บไซต์ต่างๆ เพราะถ้าเราสำรวจเองอาจไม่ทราบตัวเลขต่างๆ ก็ได้) และยังคงหักค่าใช้จ่าย เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี (ช่วยจ่ายกันเถอะครับพี่น้อง ช่วยสร้างทัศนคติให้เด็กรุ่นหลังมัน เราก็คงได้ลูกหลานเราแหละครับ อย่าไปหวังจากคนอื่น บางคนก็คงต้องให้หมดเผ่าพันธุ์ไปเอง เพราะพ่อแม่ไม่สอนลูก ลูกมันก็คงไม่สอนหลาน) ดังนั้น หากหักค่าใช้จ่ายด้วยคงเหลือสุทธิสัก 80,000 บาท ก็เทียบกับเงินซื้อมาได้ผลตอบแทน 8% ต่อปี (80,000 บาท เทียบกับ 1,000,000 บาท) ก็ไปเทียบกับดอกเบี้ยเงินฝากหรือพันธบัตรรัฐบาลดู แต่บางคนเขาก็ไปเทียบกับดอกเบี้ยเงินกู้ครับ เพราะบางทีไปกู้เงินมาซื้อดอกเบี้ยแค่ 4-5% แต่ค่าเช่าได้ถึง 8% อย่างงี้ ก็เลยมีคนไปกู้แบงก์แล้วปล่อยเช่า แล้วยังมีเงินเหลืออีก และที่สำคัญยังมีส่วนต่างเมื่อขายอีก ดูข้อ 2 ครับ

2. ผลตอบแทนจากส่วนต่างของราคาอสังหาริมทรัพย์เมื่อขายเทียบกับราคาซื้อ

อันนี้ฝรั่งมันเรียกว่า Return of Investment ครับ ยกตัวอย่างหากซื้อบ้านมาในราคา 1,000,000 บาท และในอีก 5 ปีข้างหน้า ขายต่อได้ 1,500,000 บาท ก็จะทำกำไรได้อีก เรื่องนี้เป็นประเด็นสำคัญที่ต้องคาดการณ์อนาคต ถึงแนวโน้มของราคาอสังหาริมทรัพย์หรือวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ (Property Cycle) ว่าบ้านประเภทใด ระดับราคาใด ทำเลใด จะมีแนวโน้มดี แกวไหนจะรุ่ง แกวไหนจะร่วง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ราคาขึ้นได้มากน้อย

หลักการง่ายๆ ของการลงทุน หรือการเก็งกำไร ก็คือ ต้องซื้อให้ถูก และขายแพง ซึ่งทุกคนทราบดี แต่เมื่อไรจะราคาถูก (และควรซื้อไว้) เมื่อไรราคาแพง (และควรขายทำกำไร) เป็นเรื่องใหญ่ที่ต้องศึกษาภาวะตลาดและคาดการณ์ถึงแนวโน้มในอนาคตว่าจะรุ่ง หรือร่วงครับ (เสียดายที่วันนี้คงไม่ได้มีโอกาสพูดถึง Property Cycle) ไม่ใช่ไปซื้อในขณะที่ราคาแพงแล้วเอาไว้นั่งตอนราคาถูก (อันนี้เรียกว่า “แมงเม่า”) ยกตัวอย่างตามแผนภูมิครับ

โดยหลักแล้วการซื้อเพื่อการลงทุนมักจะซื้อในช่วงที่ราคาตกต่ำ ซึ่งมักจะเป็นช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำ เช่น นักลงทุนต่างชาติ แห่มาซื้อทรัพย์สินในบ้านเราในช่วงนั้นกันมาก และนำมาขายต่อทำกำไรในช่วงเศรษฐกิจดี สมัยท่านอดีตนายกทักษิณฯ ช่วงปี 2545-2547 ซึ่งราคาเพิ่มขึ้นมาก เป็นต้น

ขณะเดียวกันการซื้อสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เศรษฐกิจ “บูม” ไม่ใช่จะซื้อไม่ได้นะครับ โดยเฉพาะหากเราซื้อในราคาถูก (ต่ำกว่าราคาตลาด) เช่น ทรัพย์สินอาคารฯ ช่วงลดราคา ถ้าพิจารณาในแง่การลงทุนแล้วเราก็สามารถซื้อได้ทำกำไรได้ เช่น บ้านหลังหนึ่ง ราคาตลาดควรเป็น 1,000,000 บาท แต่เจ้าของบอกขายเพียง 700,000 บาท และหากเราเทียบว่าเงิน 700,000 บาทที่อยู่ในธนาคารฯ ฝากธนาคารไว้ 5 ปี ถ้าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 5% ก็จะเป็นเงินเพียง 893,397 บาท แต่ถ้าหากเราซื้อบ้านคาดว่าในอีก 5 ปีข้างหน้า ราคาตลาดจะเพิ่มเป็น 1,200,000 บาท กรณีนี้เราก็ควรจะซื้อ เพราะได้ผลตอบแทนมากกว่าฝากธนาคารมาก เป็นต้น

การเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นเหตุผลสำคัญที่นักลงทุนจำนวนมากชอบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพราะที่ผ่านมาในบ้านเราส่วนใหญ่แล้วราคาอสังหาริมทรัพย์มีแต่ขึ้นกับขึ้น เว้นแต่ในช่วงวิกฤติปี 2540-2542 ที่ราคาตกลง แต่จริงๆ เป็นเพราะว่าเราทำตัวเองแทนที่จะปล่อยให้มีการเพิ่มขึ้นไปตามธรรมชาติจาก ความต้องการใช้ที่แท้จริง แต่เรากลับมีการเก็งกำไรกันมากเกินไป ซึ่งการเก็งกำไรไม่ใช่ความต้องการที่จะใช้จริง เลยทำให้เกิดปัญหาราคาสูงเกินจริงไปช่วงปี 2537-2539 ดังนั้นถ้ามันจะตกลงมาบ้างก็เพราะฝีมือเรานั้นแหละ

ผมอยากให้ท่านที่คิดว่าจะซื้อบ้านในกรณีทั่วไปข้างต้น ลองพิจารณาในมุมของการลงทุนด้วย เนื่องจากว่าแท้จริงแล้วนี่คือการลงทุนครั้งสำคัญในชีวิต เพราะว่าถ้าต้องกู้เงินกว่าจะผ่อนบ้านหมดอาจต้องใช้เวลากว่าครึ่งก่อนชีวิต ที่เดียว และยังเป็นมรดกตกทอดไปยังลูกหลานอีกในอนาคต

นอกจากนี้ยังมีมุมมองอีกด้านหนึ่งที่ฝากไว้คิดกันเล่น ๆ ครับ คือว่า คนจีนมักสอนลูกหลานว่าให้ลงทุนค้าขายหรือยุคนี้เรียกว่าทำธุรกิจก่อน ให้รวยก่อนแล้วบ้านซื้อทีหลังก็ยังได้ ในขณะที่คนไทยเรามักสอนลูกหลานให้ซื้อบ้านก่อน เพราะท่านเห็นว่าเป็นการสร้าง ความความมั่นคงให้กับชีวิต แต่การซื้อบ้านก็อาจจะทำให้สรรพกำลังทั้งหมดทุ่มกับการผ่อนบ้านซึ่งอาจใช้ เวลานาน 10, 20, 30 ปี กว่าจะผ่อนบ้านหมดก็ “หมดไฟ” ที่จะคิดไปทำธุรกิจหรือการลงทุนเสียแล้ว ผมถึงอยากทุกท่านมองการซื้อบ้านเป็นการลงทุนไปในตัว

<1>

นายวสันต์ คงจันทร์ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปัจจุบันเป็นกรรมการผู้จัดการ บจก.โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านที่ปรึกษาโครงการ การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์จากทั้งในประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน

<2>

บจก. โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ เป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านการลงทุน และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ www.m-property.co.th