



ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรให้เสี่ยงต่ำ

หลายคนมักคิดว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นทางเลือกที่มีความเสี่ยงสูง เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม Financial Freedom Property ฉบับนี้จะมาบอกเล่าวิธีการลงทุนอย่างง่าย ๆ ว่าทำอย่างไรจะสามารถลดความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้บ้าง

1. เริ่มต้นลงทุนจากที่บ้าน

ถ้าคุณไม่อยากมีความเสี่ยงในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สูงเกินไป เนื่องจากต้องนำเงินจำนวนมากมาลงทุนโดยที่อาจไม่สามารถขายได้กำไรตามที่ต้องการในเวลาที่กำหนด คุณก็อาจเริ่มต้นลงทุนโดยไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่มาให้เช่า แต่อาจเริ่มต้นด้วยการแบ่งพื้นที่ว่างบางส่วน บางห้องในบ้าน บางชั้นในอาคารพาณิชย์ หรือ คอนโดมิเนียมหรือบ้านพักตากอากาศมาให้เช่าผ่านช่องทางออนไลน์ เช่น Airbnb ก็อาจเป็นจุดเริ่มต้นของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมโดยที่ไม่มีความเสี่ยงมากนัก แล้วค่อยนำผลกำไรที่ได้เป็นสะพานก้าวกระโดดไปสู่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ต่อไปในอนาคต

2. ลงทุนแบบนักตกปลา

เมื่อเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้แล้ว นักลงทุนอาจต้องทำตัวเป็นนักตกปลาที่เมื่อค้นหากุญแจที่จะล่อเหยื่อตกปลาได้แล้วก็ต้องใจเย็นนั่งรอปลาตัวใหญ่มาติดเบ็ด ถึงแม้ว่าบางครั้งการเง่งกำไรในอสังหาริมทรัพย์อาจใช้ระยะเวลาเพียงไม่กี่สัปดาห์ไม่กี่เดือนก็สามารถซื้อขายใบจองเปลี่ยนมือสร้างผลกำไรในพริบตา แต่โดยทั่วไปแล้วนักลงทุนควรนำเงินเย็นที่ไม่มีกำหนดใช้จ่ายในระยะเวลานั้นสั้นมาลงทุนเพื่อรอคอยจังหวะ

ที่เหมาะสมในการทำกำไร เนื่องจากบางครั้งการขายอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องใช้เวลาหาผู้ซื้อที่มีความสนใจในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในจังหวะเวลาเดียวกัน และยังคงมีความสามารถในการชำระเงินจำนวนมาก ซึ่งอาจจะต้องอาศัยการขอสินเชื่อที่มีกระบวนการในการพิจารณาเป็นระยะเวลาพอสมควร หากคุณอยากได้ปลาตัวใหญ่ก็อาจต้องมีความอดทนในการรอคอย แต่ถ้าหากเวลาลงทุนน้อยก็อาจเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนหรืออาจขาดทุน

3. อย่าหลงเชื่อคำโฆษณา

นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่หลายคนมักเชื่อคำโฆษณาสวยหรูถึงค่าเช่าที่สูงจนอดไม่ไหวที่จะนำเงินเก็บทั้งหมดมาซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่า บางครั้งบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางแห่งอาจรันตีอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำจากการปล่อยเช่าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง แต่ไม่ได้การันตีอัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าไว้ตลอดอายุของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ บางครั้งผลตอบแทนดังกล่าวก็อาจถูกบวกกลับเข้าไปไว้ในราคาอสังหาริมทรัพย์แล้ว เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้ นักลงทุนจึงควรทำการสำรวจค่าเช่าและอัตราค่าเช่าด้วยตนเอง โดยการลงสนามสำรวจค่าเช่าและห้องว่างในละแวกใกล้เคียงด้วยตนเอง หรือสืบค้นข้อมูลจากแหล่งข้อมูลออนไลน์ต่างๆ

4. ลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

นักลงทุนมือใหม่ที่ยังไม่มีความรู้หรือประสบการณ์หรืออาจมีเงินลงทุนไม่มากเท่าไรอาจลดความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลงได้โดยให้มืออาชีพที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเชี่ยวชาญมาบริหารแทนผ่านการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

5. อย่านำไข่ทั้งหมดใส่ในตะกร้าใบเดียวกัน

นักลงทุนควรมีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายทำเลหรือหลากหลายรูปแบบ รวมทั้งมีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น ตราสารหนี้ ตราสารทุน ทั้งนี้ในปีที่ผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นส่วนใดส่วนหนึ่งของพอร์ตการลงทุนไม่เป็นไปตามที่คาดหวังก็ยังมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในส่วนอื่นๆ มาชดเชย

6. ความรู้คือเครื่องมือลดความเสี่ยงที่ดีที่สุด

สุดท้ายแล้ว 'ไม่' ว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์ประเภทใด เราควรจะต้องมีความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับทางเลือกการลงทุนประเภทนั้นให้ดีที่สุด ถึงแม้ว่าจะมีผู้บริหารมืออาชีพมาบริหารการลงทุนให้แทน เราก็มีความจำเป็นต้องสามารถประเมินได้ว่าผู้ที่บริหารการลงทุนแทนเรานั้นสามารถสร้างผลการดำเนินงานได้ดีและคุ้มกับค่าใช้จ่ายในการบริหารการลงทุนหรือไม่ 