

“หนึ่งในกลยุทธ์สุดคลาสสิก สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
ก็คือ บ้านสี่เขียว 4 หลัง เปลี่ยนเป็นโรงแรมสี่แดง”

เชื่อว่าในวัยเด็ก หลายท่านคงเคยเล่น เกมเศรษฐี หรือเกม MONOPOLY กันมาบ้าง ...

บอร์ดเกมสี่เหลี่ยม ระบุชื่อทำเลย่านเศรษฐกิจสำคัญๆไว้โดยรอบของกระดาน มีโฉนดที่ดินให้ผู้เล่นแย่งกัน  
จับจองสิทธิ์ความเป็นเจ้าของ ทำเลไหนดี ทำเลไหนทำเงินได้มาก ที่ดินก็จะมีราคาแพง

สาธธแพงกว่าบางกะปิ สุขุมวิทแพงกว่าลาดพร้าว ... คุณแล้วเป็นเหตุเป็นผลดี

เมื่อจับจองซื้อโฉนดที่ดินมาเป็นเจ้าของได้แล้ว ผู้เล่นก็มีสิทธิที่จะสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของตน ยังมี  
อสังหาริมทรัพย์ในที่ดินมากเท่าไร ก็ยังสามารถเรียกเก็บเงินจากคันตุกะที่ดินแฉะเวียนมาตกในช่องทำเลขของตัวเอง  
เองได้มากเท่านั้น เพราะที่ดินเปล่าเก็บค่าเช่าได้น้อยกว่าบ้าน บ้านเก็บค่าเช่าได้น้อยกว่าโรงแรม

และนั่นคือที่มาของกลยุทธ์ “บ้านสี่เขียว 4 หลัง เปลี่ยนเป็นโรงแรมสี่แดง”

แม้ว่าเกมจะถูกออกแบบมาเพื่อให้มีผู้ชนะเพียงคนเดียว เพราะจากชื่อก็บอกแล้วว่า MONOPOLY ซึ่ง  
หมายถึง การผูกขาด ทำให้ในระหว่างการเล่น อาจมีการแย่งกันซื้อที่ดิน ปลูกบ้านและโรงแรม ด้วยมุ่งหวังลดเงินสด  
ในมือคู่แข่ง ทำให้คู่แข่งหมดตัว และเข้ายึดครองที่ดิน เมื่อคู่แข่งหมดตัวและล้มละลายไป

ซึ่งคุณแล้วค่อนข้างน่ากลัว เพราะออกแนวทำลายล้างอยู่บ้างเหมือนกัน

(ครั้งหนึ่งผมเคยลงขันกับเพื่อนซื้อเกมเศรษฐีมาแบ่งกันเล่นกับเพื่อนๆ ในชั้นเรียน ยังเคยโดนอาจารย์คว้า  
“เอาอะไรมาเล่น เดียวก็กลายเป็นพวกทุนนิยมกันหมดหรอก” 555)

แต่หากเราโฟกัสไปที่หลักคิดในการสร้าง “ทรัพย์สิน” และการเรียนรู้ โดยไม่สนใจเรื่องของชัยชนะ เราจะ  
มองเห็นหลักการสำคัญในเกมที่สามารถนำไปใช้สร้างความมั่งคั่งให้กับตัวเองได้ นั่นคือ

“ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และสร้างกระแสเงินสดจากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้มากที่สุด”

1 เกม MONOPOLY พัฒนามาจาก เกม THE LANDLORD ของ อลิชาเบธ แมคกีย์ ฟิลลิปส์ ซึ่งออกแบบขึ้นมาครั้งแรก เพื่อใช้อธิบายระบบ “ภาษี  
เดี่ยว” (Single Tax) ของเฮนรี จอร์จ ซึ่งสนับสนุนให้รัฐจัดเก็บภาษีที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งถือว่าเป็นผู้ครอบครองทรัพยากรของชาติและสมบัติของส่วน  
รวม

ในโลกแห่งความเป็นจริง แนวคิดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นอะไรง่ายๆ แบบเดียวกับแนวคิดในเกมเศรษฐี แต่ที่ผิดแผกแตกต่างกันอยู่นิดหนึ่ง ก็คือ “มันไม่จำเป็นต้องมีผู้ชนะเพียงคนเดียว”

และนั่นคือ โอกาสของพวกเราทุกคน

ในปัจจุบันมีเกมการลงทุนที่สนุกคล้ายกันเกมเศรษฐี เน้นเรื่องการบริหารสภาพคล่อง และสร้างการลงทุนจากทรัพย์สิน รู้จักกันในชื่อเกมกระแสเงินสด<sup>2</sup> (Cashflow Game) ออกแบบโดย โรเบิร์ต คิโยซากิ ผู้เขียนหนังสือ *พ่อรวยสอนลูก* (Rich Dad Poor Dad)

เกมกระแสเงินสดมีจุดเด่นที่น่าสนใจมาก ก็คือ การลงทุนในทรัพย์สินที่สร้างกระแสเงินสด หรือที่เรียกว่า Passive Income ซึ่งเป็นรายได้ที่ไหลเข้ากระเป๋าเรา โดยที่เราไม่ต้องทำงานตลอดเวลา และในการอธิบายถึงรายได้จากทรัพย์สินที่ว่านี้ โรเบิร์ตก็เลือกใช้อสังหาริมทรัพย์ให้เข้า เป็นทรัพย์สินหลักในการอธิบายถึงรายได้ที่ไม่ต้องเอาเวลาของเราไปแลกเงิน

โดยส่วนตัวผมชอบวิธีการมองการลงทุนผ่านการ์ดเกมที่โรเบิร์ตออกแบบ เพราะมันทำให้ผมเข้าใจการลงทุน และมองการลงทุนได้ง่ายขึ้น

ลองดูตัวอย่างการ์ดโอกาสในเกมกันดูครับ

### ประกาศขายคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียม แบบสตูดิโอ ขนาด 35 ตารางเมตร ติดรถไฟฟ้าใต้ดิน  
ห้วยขวาง (เดินเพียง 200 เมตร) อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก  
ขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์ built-in และแอร์ สามารถหาผู้เช่าได้ง่าย

ราคาขาย 1,500,000 บาท	จดจำนอง (กู้)	1,350,000 บาท
เงินคาวน 150,000 บาท	กระแสเงินสดต่อเดือน	+2,500 บาท

จากการ์ด อธิบายเป็นการลงทุนได้ง่ายๆ ว่า มีการประกาศขายคอนโดมิเนียมราคา 1.5 ล้าน โดยหากผู้ซื้อ ซื้อโดยการวางคาวน 150,000 บาท (10 เปอร์เซ็นต์) และกู้เงินธนาคาร (จดจำนอง) อีก 1.35 ล้านบาท ซึ่งแน่นอนว่าต้องมีภาระผ่อนธนาคารเป็นเงินจำนวนหนึ่งทุกเดือน ในที่นี้สมมติว่าเดือนละ 7,500 บาท

<sup>2</sup> ใครสนใจเล่นเกมกระแสเงินสดกับขมรมพ่อรวยสอนลูกแห่งประเทศไทย ติดตามรายละเอียดได้ที่ [www.facebook.com/richdadthai](http://www.facebook.com/richdadthai)

หลังจากเป็นเจ้าของ ผู้ซื้อนำคอนโดมิเนียมห้องดังกล่าวไปปล่อยให้เช่าตามราคาตลาด สมมติอีกเช่นกันว่า เก็บค่าเช่าได้เดือนละ 10,000 บาท ในกรณีนี้ ด้วยค่าเช่าหักลบกับเงินผ่อนชำระค่างวดธนาคาร ก็จะทำให้ผู้ซื้อ มีกระแสเงินสดจากคอนโดมิเนียมให้เช่า เดือนละ 2,500 บาท เป็นประจำทุกเดือน トラบเท่าที่ยังมีผู้เช่าอยู่ เป็นต้น

แค่ตัวเลข 4 ช่อง ก็ทำให้เรามองเห็นโอกาสการลงทุนที่ทะลุปรุโปร่งได้แล้ว น่าสนุกดีไหมครับ

แม้ว่าในความเป็นจริง การจะได้มาซึ่งตัวเลขในแต่ละช่อง อาจไม่ได้ง่ายเหมือนเปิดการ์ด แต่ก็ไม่ได้ยากจนถึงขั้นที่ต้องเรียนอะไรให้ยุ่งยาก และจากประสบการณ์ส่วนตัว ผมพบว่ามันเป็นเรื่องที่ใครก็ทำได้

ที่สำคัญ หากเรากำหนดแผนการได้ดีและชัดเจน เราสามารถใช้แนวคิดจากเกมกระดานทั้งสองเกมนี้ มาสร้างทรัพย์สินในชีวิตจริงได้อย่างสบายๆ

“บ้านสี่เหลี่ยมหลัง เปลี่ยนเป็นโรงแรมสี่แดง” และ “ซื้อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เพื่อสร้างรายได้จากทรัพย์สิน เพื่อไม่ต้องทำงานไปตลอด” นี้คือ สองหลักคิดสำคัญ ที่เราจะคุยกันตลอดทั้งเล่มของหนังสือเล่มนี้

ว่าแต่ตอนนี้คุณพร้อมเล่น “เกมเศรษฐี” ในชีวิตจริงกันหรือยังครับ