



# เทคนิค

เลือกซื้อ

# บ้าน

สำหรับมือใหม่



สำหรับคนที่ยังไม่ได้อ่านหนังสือเล่มนี้  
อย่าริซื้อบ้านอย่างเด็ดขาด



HD  
1379  
@36  
2557  
C.1

## เทคนิคเลือกซื้อบ้านสำหรับมือใหม่

อนุชา กุลวิสุทธิ

พิมพ์ครั้งที่ 1

สิงหาคม 2557

จำนวน 3,000 เล่ม

ราคา

280 บาท

ข้อมูลทางบรรณานุกรม

อนุชา กุลวิสุทธิ

เทคนิคเลือกซื้อบ้านสำหรับมือใหม่.

-- กรุงเทพฯ : โสมบายเออร์โกลด์, 2557.

304 หน้า.

ISBN 978-616-7551-16-6

ออกแบบปก/รูปเล่ม

มณฑกานต์ จิตดีใจ่า, มন্ত্রী ชาวสอาด, สราวุธ ยาหยี,

ชนกนาค พุดเมือง, ธนภรณ์ ผ่องประทุม, เอกพงศ์ โพธิ์เพิ่ม,

ศราวุฒิ สวามิชัย

พิสูจน์อักษร

ศนิภา แยมแจม, ปรีศนา วงษ์สวัสดิ์, สิรินาถ กาสเสน

พิมพ์ที่

บริษัท เฟิสท์ ออฟเซท (1993) จำกัด

โทรศัพท์ 0-2191-7125-8

จัดจำหน่าย

บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)

อาคารทีซีไอเอฟ เลขที่ 1858/87-90 ถ.บางนา-ตราด กม.4.5

แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260

โทรศัพท์ 0-2739-8000 โทรสาร 0-2739-8356-9

เจ้าของ

บริษัท โสมบายเออร์โกลด์ จำกัด

1895/97-98-99 ซ.ไปรษณีย์เสนานิคม ถ.พหลโยธิน

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2941-0155 โทรสาร 0-2579-7437

# สารบัญ

	หน้า
แนวทางการเลือกบ้านอย่างชาญฉลาด	
• ขั้นตอนสากล “เลือกซื้อบ้านอย่างชาญฉลาด”	10
• เคล็ดลับวิธีตรวจเช็คคุณภาพภูมิตลาดบ้านก่อนเข้าซื้อ	16
• ทฤษฎีสากลพื้นฐานในการเลือกบ้าน	32
• ยุทธวิธีทำกำไรตอนซื้อบ้าน	39
• ซื้อบ้านจัดสรรควรตรวจสอบเรื่องอะไรบ้าง	49
• มือใหม่ซื้อบ้านครั้งแรกมักมองข้ามสิ่งนี้	56
• ข้อผิดพลาดที่ควรปรับปรุงในการซื้อบ้าน	60
• “ทาวนิโฮม” บ้านแถวในเมืองที่น่าลงทุน	65
• วิธีเลือกซื้อทาวนิโฮม-ทาวน์เข้าส้อย่างชาญฉลาด	71
• แม่เหล็กตัวใหญ่ช่วยเพิ่มพูนคุณค่าบ้าน	77
• เทคนิคเลือก “เพื่อนบ้าน” ดี ๆ	84
• ซื้อบ้านมือสองให้มิกำไร	91
• หลุมพรางในการซื้อบ้านมือสอง	98

## “ทำเล ทำเล และทำเล” กุญแจความสำเร็จหลักในการเลือกบ้าน

• “ผังเมือง” สิ่งสำคัญที่มองข้ามไม่ได้เด็ดขาด	106
• ปัจจัยชี้ทำเลบ้านดีเหมาะกับการเลือกซื้อ	120
• ลักษณะทำเลบ้านที่มักเป็นที่ต้องการและ ถูกมองว่าดีเลิศ	128
• เคล็ดลับวิธีความหาบริเวณที่ตั้งที่ใช่สำหรับบ้าน	134
• การเลือกพื้นที่ปลูกบ้านเรือนตามวิธีแบบไทยโบราณ	143
• ส่องวัฏจักรทำเล เลือกซื้อบ้านเก่าอย่างเหนือชั้น	149

## สารพันสิ่งน่ารู้ไว้ใช้เลือกบ้าน

- “สิ่งปลูกสร้าง” ต้องรู้และเข้าใจก่อนคิดจะมีบ้าน 158
- สิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องพิจารณาก่อนซื้อบ้าน 165
- ซื้อบ้านสองสัญญาผลประโยชน์ซ่อนเงื่อน  
ที่ต้องระวัง 172
- วิธีตรวจเช็ครอยแตกร้าวผนังบ้าน  
ปกติหรืออันตราย 178
- คติความเชื่อไทยโบราณเกี่ยวกับบ้าน 181
- “ห้องน้ำและห้องครัว” ส่วนของบ้านที่ต้องให้  
ความสำคัญเป็นพิเศษ 185
- เคล็ดลับการเลือกห้องน้ำอย่างชาญฉลาด 189
- เทคนิคเลือกตำแหน่งห้องครัว  
ให้เหมาะสมสำหรับบ้าน 193
- มลภาวะในพื้นที่กับการเลือกบ้าน 196

## เคล็ดลับปรับแต่งบ้านให้เพิ่มค่าน่าอยู่

- องค์ประกอบเพื่อเนรมิตบ้านให้น่าอยู่และมีราคา 206
- เคล็ดลับทำบ้านให้เพิ่มค่าแบบซิลล์ ๆ 213
- เคล็ดลับสร้างบ้านอิงธรรมชาติให้เย็นสบาย  
สร้างค่าและน่าอยู่ 217
- บ้านอยู่อาศัยกับแนวคิดออกแบบเพื่อคนทั้งมวล 224

## การประเมินมูลค่านำซื้อและการเงินที่อยู่อาศัย

- หลักสากลเพื่อประเมินหามูลค่าที่ควรจะเป็นของบ้าน 232
- ประเมินราคาบ้านโดยเปรียบเทียบกับราคาตลาด 238
- “สินเชื่ที่อยู่อาศัย” กับประเด็นชอกช้ำที่น่ารู้ 244
- แนะนำข้อปเงินกู้ซื้อบ้านยุคดอกเบียขาขึ้น 254
- ทนทางฝ่าวิกฤติผ่อนบ้านไม่ไหว 263
- เปิดลายแทง 2 สิทธิประโยชน์ภาษีหลัก  
ของการซื้อบ้าน 270

## เลิกถือครองและขายบ้านเปลี่ยนมืออย่างมีเชิง

- สัญญาฉ้อฉลเตือน “ต้องรีบขายบ้านทำกำไร  
ก่อนราคาจะตก” 276
- ขายบ้านอย่างไรให้ทันใจและได้ราคา 280
- เคล็ดลับขายบ้านอย่างชาญฉลาด 288
- เทคนิคจัดแต่งบ้านให้ขายได้ใน 15 วินาที 292
- การขายบ้านต้องเสียภาษีและค่าธรรมเนียม  
อะไรบ้าง 299

เกี่ยวกับผู้เขียน 303

หนังสือลงทุนอสังหาริมทรัพย์น่าสนใจเล่มอื่นที่เขียน 304  
โดยอาจารย์อนุชา กุลวิสุทธ์



## “เพียงแค่เทคนิคง่ายๆ ที่คุณเคยในชีวิตประจำวัน”

หากนำมาใช้อย่างถูกต้อง ถูกที่ และถูกเวลา  
ก็จะสามารถเลือกบ้านในพื้นที่เป็นของดี ราคาถูกได้ไม่ยาก

หมวดบริหารธุรกิจ

ISBN 978-616-755116-6



9 786167 551166