

10 วิธี สร้างเงินล้าน จากธุรกิจ อสังหาฯ



สมโพธิ เทศวิริช (โค้ชโปเต้)

เจ้าของเพจ สอนลงทุนและทำเงิน
จากอสังหาริมทรัพย์
ประสบการณ์มากกว่า 10 ปี

10 วิธี สร้างเงินล้าน จากธุรกิจ อสังหาฯ

สมโพธิ เทศววิช (โค้ชโปเต้)

10 วิธีสร้างเงินล้านจากธุรกิจสงหาฯ

สมโพธิ เทศวิรัช (โค้ชไปได้)

ได้รับการอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์
(ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ.2558 ห้ามลอกเลียนส่วนใดส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้
มิเช่นนั้นจะถือว่าละเมิดลิขสิทธิ์และมีความผิดทางอาญา

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

สมโพธิ เทศวิรัช.

10 วิธีสร้างเงินล้านจากธุรกิจสงหาฯ.- กรุงเทพฯ : เช็ก, 2568.

192 หน้า.

1. ธุรกิจสงหาฯ. 2. ความสำเร็จทางธุรกิจ. I. ชื่อเรื่อง.

333.33

ISBN 978-616-609-134-2

ที่ปรึกษากฎหมาย : อนันต์ แยมเกษร น.บ. น.ม. น.ศ.ม.

บรรณาธิการอำนวยการ : วิภาวี เฉลิมชัยวัฒน์

บรรณาธิการบริหาร : เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป

ผู้เขียน : สมโพธิ เทศวิรัช

บรรณาธิการ : สหวิมล เฉลิมชัยวัฒน์

กองบรรณาธิการ : มาริสา ไกรถาวร มนตรา อัสสราเลิศศรีศรี
นิศานารถ ไซติมาภรณ์ พัทธิธีรา เจริญหทัยรัตน์

พิสูจน์อักษร : สันติภาพ เต็มสงสัย

ออกแบบปก : Graphic Room

ศิลปกรรม : Graphic Room

จัดพิมพ์โดย :  สำนักพิมพ์ เช็ก

ในเครือบริษัท เพชรประกาย จำกัด

เลขที่ 81 อาคารเพชรประกาย ถนนเสรีไทย

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ 10510

โทรศัพท์ 0 2540 5535 # 103 โทรสาร 0 2540 5568

Homepage : <http://www.phetpraguy.com>

พิมพ์ที่ : บริษัท พี เอ็น เค แอนด์ สกายพรีนตติ้ง จำกัด

เลขที่ 5 ซอยมาเจริญ 1 แยก 1 ถนนมาเจริญ

แขวงหนองค้างพลู เขตหนองแขม กรุงเทพฯ 10160

จัดจำหน่ายโดย : บริษัท ซีเอ็ดดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1858/87-90 ถนนเทพรัตน

แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260

โทรศัพท์ 0 2826 8000 โทรสาร 0 2826 8356-9

Homepage : <http://www.se-ed.com>

ราคา 245 บาท

ต่อให้ไม่มีที่ดิน
ในมือเลยสักแปลง
แต่ถ้าคุณรู้ 10 วิธีนี้
คุณก็เป็นนักธุรกิจ
อสังหาฯ เงินล้านได้

- แด่本刊มือทำ -



“

แม้คนเราเกิดมาไม่เท่ากัน
แต่ขอเพียงเลือก **เครื่องมือ** ที่ใช้
ความแตกต่างระหว่างต้นทุนชีวิต
รวมถึงศักยภาพส่วนบุคคลทั้งหมด
จะไร้ความหมาย
และตรงนั้นมีรางวัลเพียงพอ
สำหรับนักลงมือทำทุกคนเสมอ

”



ไค้ชโปเต้

คำนำสำนักพิมพ์

ในยามที่ประเทศเกิดปัญหาเศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์คือ
ด้านแรกที่จะได้รับผลกระทบ แต่เชื่อเถอะครับว่าในวิกฤตก็ยังมี
โอกาส ผมชอบอักษรจีนคำว่า 危机 (Weiji) ภาษาไทยแปลว่า
วิกฤต ตัวอักษรนี้ประกอบด้วยคำสองคำ คือ 危险 (weixian) แปล
ว่า ‘อันตราย’ 机会 (jihui) ซึ่งแปลว่า ‘โอกาส’ นั่นแปลว่า ใน
วิกฤตมีโอกาส แต่การจะเปลี่ยนวิกฤตเป็นโอกาสได้สำเร็จหรือไม่
สิ่งสำคัญ คือ เรื่องของมุมมองที่ชาญฉลาดและวิธีการที่ถูกต้อง

“10 วิธีสร้างเงินล้าน จากธุรกิจอสังหาฯ” ผลงานล่าสุดของโค้ชโปเต เจ้าของเพจสอนลงทุนและทำเงิน จากอสังหาริมทรัพย์

หนังสือเล่มนี้จะบอกถึงวิธีการสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ในรูปแบบต่างๆ ถึง 10 วิธี เรียกได้ว่าต่อให้คุณไม่มีที่ดินเลยสักแปลง
คุณก็สามารถเป็นนักธุรกิจอสังหาฯ ได้อย่างน่าอัศจรรย์ไม่ว่าจะ
เป็นการปล่อยเช่า การเป็นนายหน้า รับขายฝาก ฯลฯ

อย่างที่ผมได้กล่าวเอาไว้ข้างต้นว่า คุณจะเปลี่ยนวิกฤตเป็นโอกาสได้หรือไม่ สิ่งสำคัญคือเรื่องของมุมมองที่ชาญฉลาด และวิธีการที่ถูกต้อง หนังสือเล่มนี้จึงเป็นคู่มือสำคัญที่จะตอบโจทย์ทั้งสองเรื่องให้กับคุณผู้อ่านที่ต้องการเปลี่ยนวิกฤตให้เป็นโอกาส

สุดท้ายขอให้คุณผู้อ่านทุกท่านประสบความสำเร็จในสิ่งที่ต้องการ

เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป
บรรณาธิการบริหาร

คำนำผู้เขียน

คุณเป็นคนหนึ่งหรือเปล่าที่รู้ว่า “**อสังหาฯ**” เป็นเครื่องมือในการสร้างความร่ำรวยที่ยอดเยี่ยม แต่คุณเป็นคนหนึ่งหรือเปล่าที่แอบคิดในใจว่า ขอลองทำอะไรที่ใช้ “**เงินลงทุน**” น้อยกว่านี้ ความเสี่ยงต่ำกว่านี้ พอสำเร็จระดับหนึ่งฉันค่อยมาทำอสังหาฯ ผมเป็นคนนั้นเลย...

จนกระทั่งวันหนึ่ง
ธุรกิจอื่นที่ผมเลือก
ที่ผมคิดว่าลงทุนน้อยกว่า
ความเสี่ยงต่ำกว่ามันเจ๊ง
มันติดลบ เป็นหนี้เกือบล้าน
จนถึงขั้นไร้บ้าน!

ผมจึงคิดว่า การที่จะกลับมาได้ผมต้องใช้ “**เครื่องมือ**” ใหม่ ที่สร้างผลตอบแทนได้สูงที่สุด ความเสี่ยงต่ำที่สุด และใช้เงินลงทุนน้อยที่สุดเท่าที่จะเอื้อมไหว

แต่คำตอบที่ได้ เป็น “อสังหาฯ”

ผมเลยอยากแบ่งปัน 10 เครื่องมือที่ผมใช้พลิกชีวิตมาตลอด 10 ปี ตั้งแต่เริ่มทำอสังหาฯ จากเป็นหนี้ไร่บ้าน **สู่เจ้าของโครงการ 100 ล้าน เป็นวิทยากรด้านอสังหาฯ ที่ดังไกลถึงต่างประเทศ**

ขอให้ทุกคนเจอเครื่องมือที่ใช้ระหว่างเดินทางไปด้วยกันผ่านหนังสือเล่มนี้ครับ

สมโพธิ เทศวิรัช
(โค้ชไปได้)

สารบัญ

บทนำ 12

อสังหาฯ ทำเงินอย่างไร

ทำไมบางคนบอกง่าย บางคนบอกยาก

1 วิธีทำนายหน้าอสังหาฯ 24

วิธีสร้างเงินไว 6 หลัก จากไม่มีต้นทุน

2 วิธีซื้อขายบ้านและคอนโดฯ มือสอง 38

ซื้อมาขายไปทำกำไรรอบเร็ว

3 วิธีซื้อขายอสังหาฯ แบบ FLIP 52

ขายยพอร์ตให้โตไวอย่างไร ไม่ติดมือ

4 ทำบ้านและคอนโดฯ ปล่อยเช่ารายเดือน 66

Passive Income เขากำกันแบบนี้

5 ทำบ้านและคอนโดฯ ปล่อยเช่ารายวัน 80

เส้นทางสู่การเป็นเจ้าของโรงแรมและรีสอร์ต

6	รับขายฝาก จำนอง	94
	ปล่อยกู้กินดอกเบี้ยปลอดภัยไร้กังวล	

7	วิธีทำบ้านผ่องตรง	108
	คุณเองก็เป็นธนาคารได้นะ	

8	วิธีทำที่ดินแบ่งแปลง	124
	กลยุทธ์สร้างเศรษฐกิจที่ดินชนเมือง	

9	วิธีสร้างโครงการขาย	138
	เป็นเจ้าของโครงการไม่ยากอย่างที่คิด	

10	วิธีรับบริหารอสังหาฯ	152
	ใครว่าตัวเปล่าขายอสังหาฯ ไม่ได้	

	สรุป	166
	วิธีทำอสังหาฯ ให้รวย เคล็ดลับจากประสบการณ์ 10 ปี	

	BONUS	175
	Project Finance เตรียมตัวอย่างไร ให้กู้ได้ไม่จำกัด	

บทนำ

อสังหาฯ
ทำเงินอย่างไร
ทำไมบางคนบอกง่าย
บางคนบอกยาก

“

อสังหาฯ ทำเงินได้
2 แบบใหญ่ๆ คือ
ปล่อยขาย และ
ปล่อยเช่า เท่านั้น
แต่วิธีการครอบครอง
อสังหาฯ เพื่อ
เอามาทำกำไรนั้น
มีมากมายอย่างเหลือเชื่อ

”



หากจะพูดถึงการทำเงินจากอสังหาฯ เมื่อก่อนผมก็เคยคิดว่า มันก็แค่เก็บเงินซื้อบ้านสักหลัง ที่ดินสักแปลง จากนั้นถือไว้ 10-20 ปี พอราคาปรับตัวขึ้นเราก็ตาย แล้วก็รวย ซึ่งมันเป็นวิธีลงทุนที่ดีวิธีหนึ่งเลยละ แต่วิธีนี้ใช้ไม่ได้กับผม เพราะผมไม่มีเงินลงทุนขนาดนั้น ดังนั้นเรื่องการลงทุนอสังหาฯ สำหรับผมจึงเป็นเรื่องของอนาคตอันไกล จนกระทั่ง...

จุดเริ่มต้นของทุกสิ่ง

เรื่องราวของผมเริ่มต้นขึ้นตั้งแต่ย้อนกลับไปเมื่อปี พ.ศ.2557 สมัยนั้นผมก็เป็นแค่วัยรุ่นสร้างตัวคนหนึ่งที่ยากจน อยากรวย ประสบความสำเร็จ

ผมได้ลาออกจากงานประจำมาทำธุรกิจของตัวเองได้สักระยะแล้ว เป็นธุรกิจขายอาหารเสริม ซึ่งผมเองก็เห็นว่าเงินลงทุนไม่ได้สูงมาก พอจะสู้ไหว

แต่เอาจริงๆ มันก็ขายไม่ดี ทุนหายกำไรหด จนสุดท้ายก็จบ
ที่เป็นหนี้ หลังเลิกธุรกิจรวมๆ แล้ว ผมก็พ่วงหนี้มาด้วยเกือบล้าน

โอกาสที่เข้ามา

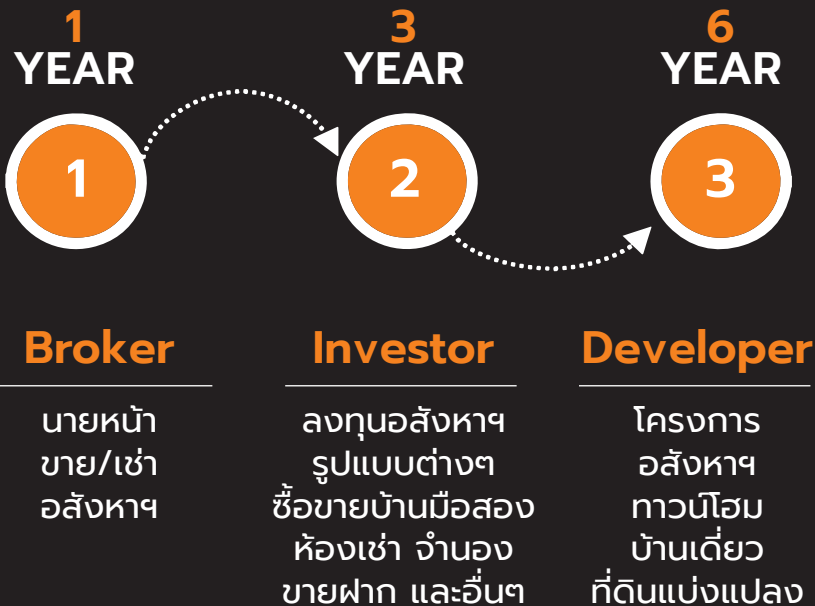
ขณะที่ชีวิตตัวเองก็ยุ่งหาทางออกไม่ได้ วันดีคืนดีมีโทรศัพท์
จากคุณแม่ที่บ้านโทรมาบอกผมว่า **บ้านพี่สาวของผมกำลังจะ
โดนยึด!**

**อาซึพอสังหาฯ ของผมเริ่มต้นจาก
การ “ขายบ้าน” พี่สาวตัวเองให้ได้
ก่อนโดนยึดนั่นเองครับ**

จากการขายบ้านให้พี่สาวในวันนั้น ผ่านไป 10 ปี ผมผ่าน
ประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาฯ หลากหลายรูปแบบมากๆ ตั้งแต่
นายหน้า นักลงทุน จนถึงเจ้าของโครงการ

ซึ่งผมจะทยอยเล่าชีวิต 10 ปี ของผมผ่าน 10 เครื่องมือทำเงิน
ในอสังหาฯ ที่ผมเคยใช้มาทั้งหมดให้อย่างละเอียด คุณผู้อ่าน
ติดตามต่อไปได้เลยครับ

สรุปเส้นทางชีวิต 10 ปี



แก่นของการทำอสังหาฯ

ข้อดีของหนังสือเล่มนี้คือ คุณไม่ต้องใช้เวลา 10 ปี แบบผม
ไม่ต้องลองผิดลองถูกซ้ำแล้วซ้ำเล่าแบบผม คุณเอาประสบการณ์ที่
ผมแนะนำไปต่อยอดได้เลย

ผมได้ค้นพบแล้วว่า ในการทำธุรกิจอสังหาฯ ทุกรูปแบบล้วนประกอบไปด้วยแก่นหลักๆ เพียง 5 ขั้นตอนเท่านั้น ไม่เกินนี้ และทุกๆ เครื่องมือในหนังสือเล่มนี้จะถูกอธิบายผ่าน 5 ขั้นตอนอย่างเป็นระบบระเบียบ สามารถทำตามได้ง่ายและประยุกต์ใช้ได้ทันที และนี่คือ Business Model ของธุรกิจอสังหาฯ ทุกรูปแบบที่เราจะเรียนรู้กันในหนังสือเล่มนี้

ALL REAL ESTATE BUSINESS MODEL



MAKE SURE

ปิดประตูขาดทุน

อสังหาฯ เป็นสินค้าที่มีลักษณะคล้ายทองคำซื้อขายกันตามราคาตลาดที่มีความชัดเจน โดยราคาซื้อขายจะไม่ผันผวนหนักเหมือนหุ้น Forex หรือ Crypto แต่การที่เราจะทราบราคาตลาดได้นั้น เราจะต้องลงพื้นที่ไปดูอสังหาฯ ในย่านที่เราสนใจให้เยอะๆ ควรหาจากผู้ขายจริงหรือผู้ซื้อจริงที่เพิ่งซื้อขายไม่เกิน 1 ปี

วิธีที่จะ Make Sure ในการลงทุนอสังหาฯ ได้ดีที่สุดคือ **ทราบราคาตลาดให้ได้ก่อนที่จะเข้าซื้อ และอย่าซื้อเกินราคาตลาด** แค่นี้ก็ปิดประตูขาดทุนได้แล้ว

MAKE PROFIT

ทำกำไร

การทำกำไรในอสังหาฯ จริงๆ ก็ง่ายแสนง่าย ลองคิดดูสิครับว่าวันนี้ทองคำราคาบาทละ 40,000 บาท ถ้าคุณอยากได้กำไร 10,000 บาท คุณจะทำอย่างไร

ข้อ 1 ซื้อมาที่ 40,000 บาท นั้นแหละ แล้วก็ถือไว้ 10 ปี มันอาจจะขึ้นเป็น 50,000 บาท หรืออาจจะไม่ขึ้นก็ได้