

จับเงินล้าน แสนง่าย

คนส่วนใหญ่มักมองธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องของ
คนรวย ถึงจะทำธุรกิจนี้ได้

ด้วย “ที่ดิน” และ “บ้าน”

รศ.ณภัฏ รัตนวรารักษ์
(เอ็กซ์ ระยอง)



หนังสือเล่มนี้จะเป็นแรงบันดาลใจ และเป็นกุญแจไขความลับว่า จริงๆ แล้วใครก็ทำธุรกิจนี้ได้
แม้ไม่ได้มีพื้นฐานหรือต้นทุนชีวิตที่ดี จากประสบการณ์ตรงของคนที่เคยทำงานประกันชีวิต
แต่สามารถประสบความสำเร็จในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ คุณก็ต้องทำได้เช่นกัน!

จับ
เงินล้าน
แสนง่าย
ด้วย

“ที่ดิน”

และ

“บ้าน”



รฤณภักดิ์ รัตนวรารักษ์
(เอ็กซ์ ระยอง)

จับเงินล้านแสนง่าย ด้วย “ที่ดิน” และ “บ้าน”

ธฤตฤกษ์ รัตนวรารกร (เอ็กซ์ ระยอง)

๑ได้รับอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ.2558 ห้ามลอกเลียนส่วนใดส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้
มิเช่นนั้นจะถือว่าละเมิดลิขสิทธิ์และมีความผิดทางอาญา

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

ธฤตฤกษ์ รัตนวรารกร (เอ็กซ์ ระยอง).

จับเงินล้านแสนง่าย ด้วย “ที่ดิน” และ “บ้าน”.-- กรุงเทพฯ : เช็ก, 2568.
144 หน้า.

1. อสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN 978-616-600-186-1

ที่ปรึกษากฎหมาย : อนันต์ แยมเกษร น.บ. น.ม. นศ.ม.
บรรณาธิการอำนวยการ : วิชาวิ เฉลิมชัยวัฒน์
บรรณาธิการบริหาร : ภูติท วัชรธรรม์
ผู้เขียน : ธฤตฤกษ์ รัตนวรารกร
บรรณาธิการ : สหวิสต์ เฉลิมชัยวัฒน์
กองบรรณาธิการ : นิศานารถ โชติมาภรณ์ มนตรา อัสสราเลิศศรีศรี
มาริสรา ไกรถาวร พัทธธีรา เจริญหทัยรัตน์
พิสูจน์อักษร : พชรพร ภูติ
ออกแบบปก : มะจิง
ศิลปกรรม : มะจิง

จัดพิมพ์โดย : **เช็ก** สำนักพิมพ์ เช็ก

ในเครือบริษัท เพชรประกาย จำกัด

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 สกายพรีนติ้งส์ จำกัด

5 ซอยมาเจริญ 1 แยก 1 ถนนมาเจริญ

แขวงหนองค้างพลู เขตหนองแขม กรุงเทพฯ 10160

จัดจำหน่ายโดย :  บริษัท อมรินทร์ บুক เซ็นเตอร์ จำกัด

108 หมู่ที่ 2 ถนนบางกรวย-จตุรนต์

ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130

โทรศัพท์ 0 2423 9999 โทรสาร 0 2449 9500-6

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

ราคา 225 บาท

ขอเป็นตัวอย่างของคนที่
ติดลบ จี๊ดลัว เตอะแบก ภาระต่างๆ ไว้บนบ่า
แถมเริ่มต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ในช่วงภาวะ COVID-19
มีแต่ใจที่บอกตัวเองว่า
ต้องทำให้ได้ ถอยไม่ได้ เจ็งไม่ได้ ไม้ได้ ไม้ได้ ต้องได้
แค่คุณเข้าใจในสิ่งที่ผมสื่อสารออกไป
แล้วลองทำตามที่ผมแนะนำดู แล้วคุณจะรู้ว่า

เวลานั้นสำเร็จ
“มันช่างดีแบบบอกไม่ถูก”

หมายเหตุ : หนังสือเล่มนี้เหมาะสำหรับมือใหม่ ที่สนใจการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ นายหน้ามือใหม่ ไม่เหมาะกับผู้เชี่ยวชาญด้านการ
ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ระดับสูง

คำนำ สำนักพิมพ์

สำหรับหนังสือเรื่อง **จับเงินล้านแสนง่ายด้วย “ที่ดิน” และ “บ้าน”** ผมได้พูดคุยกับนักเขียน ซึ่งก่อนที่จะมาเขียนหนังสือเล่มนี้ ท่านก็เป็นนักธุรกิจที่ประสบความสำเร็จในระดับหนึ่งแล้ว แต่ต้องการบริหารเงินที่มีอยู่ให้กองเงยเพิ่มขึ้น จึงหันมาศึกษาในด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและบ้านจัดสรร และยังทำให้ท่านประสบความสำเร็จมากขึ้นไปอีก จนตอนนี้เรียกได้ว่าเป็นผู้ที่มีอิสระทางการเงิน ได้เงินจากการจัดสรรที่ดินและบ้านเป็นหลักล้านบาทอย่างง่ายดาย

ในหนังสือเล่มนี้ จะมีการแนะนำวิธีการมองหาที่ดิน หรือสำหรับผู้ที่มีที่ดินของตนเองอยู่แล้ว และต้องการเพิ่มมูลค่าอีกหลายเท่าตัว ควรทำอย่างไรบ้าง โดยมีเทคนิคและ How To ต่างๆ ไว้อย่างครบถ้วน สามารถทำตามได้อย่างง่าย ไม่ซับซ้อน และนำไปใช้ได้จริง จากประสบการณ์ของผู้เขียนที่ได้ประสบความสำเร็จในการจับเงินล้านมาแล้ว

ผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่าผู้ที่อ่านหนังสือเล่มนี้ จะได้แนวทางในการเพิ่มมูลค่าที่ดินที่มีอยู่ หรือในการบริหารเงิน และพบว่าที่ดินและบ้านจัดสรรก็เป็นคำตอบหนึ่งที่สามารรถทำให้เราจับเงินหลักล้านได้อย่างง่ายดาย

ภูดิท วัชรธรรม์
บรรณาธิการบริหาร

คำนำ ผู้เขียน

ในโลกที่เต็มไปด้วยความท้าทายและโอกาส การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
จัดว่าเป็นกลยุทธ์สำคัญอีกดอกหนึ่ง ที่จะนำคุณก้าวสู่ความสำเร็จและ
ความมั่งคั่งอย่างที่คุณปรารถนา แต่การเข้าสู่วงการนี้หลาย ๆ คนมีความ
รู้สึกว่าเป็นเรื่องที่ไกลเกินตัว และรู้สึกว่าการเดินในเส้นทางนี้นั้นไม่ถนัด
เลย เหมือนเดินในถ้ำที่มีมืดมิดไร้หนทางออก และเราไม่สามารถคาดเดา
ได้ว่าจะต้องพบเจออะไรบ้าง ระหว่างเส้นทางที่เต็มไปด้วยความไม่รู้
สิ่งที่จะเกิดขึ้นโดยไม่คาดฝันในระหว่างทางที่เดินไป อุปสรรคและความ
ไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่จะเข้ามากระทบระหว่างทาง ในหนังสือเล่มนี้ จะ
เปิดเผยเส้นทางสู่การเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ
ให้คุณได้เห็น ว่า แท้จริงแล้วมันก็ไม่ได้ยากหรือน่ากลัวเกินกว่าที่เรา
จินตนาการ ขอเพียงคุณมีใจที่มุ่งมั่นที่จะเอาชนะสิ่งต่าง ๆ ที่จะเข้ามา
ให้ได้ โดยก่อนลงมือทำขอให้คุณกระตุ้นตัวเอง โดยบอกหรือพูดออกมา
ดัง ๆ ว่า

เราทำได้ เราทำได้ มันจะไปยากอะไร ไม่มีใครเก่ง
มาแต่เกิด ใครๆ ก็เรียนรู้ใหม่ทั้งนั้น เราเก่ง เราไม่กลัว
เราจะชนะทุกสิ่ง

ลองจินตนาการถึงการลงทุนที่เปลี่ยนชีวิตคุณไปตลอดกาล
ตั้งแต่การค้นหาและซื้อที่ดินที่มีศักยภาพ ไปจนถึงการออกแบบบ้าน
และสร้างมันได้จริงตามที่คุณฝันถึง การสร้างรายได้จากการขายหรือเช่า
และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่งคั่งใน
ระยะยาว ทุกสิ่งที่คุณต้องรู้เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะถูก
เปิดเผยในหนังสือเล่มนี้

หากคุณเคยสงสัยว่า ทำไมอสังหาริมทรัพย์ถึงเป็นที่นิยมอย่างมากในฐานะเครื่องมือสร้างความมั่งคั่ง **หนังสือเล่มนี้คือคำตอบ** มันคือการลงทุนที่สามารถเปลี่ยนแปลงชีวิตคุณได้ในระยะยาว เพียงแค่คุณมีความรู้และกลยุทธ์ที่ถูกต้อง

ในหนังสือเล่มนี้ เราจะพาคุณไปสำรวจทุกขั้นตอน ตั้งแต่การเริ่มต้นในฐานะนักลงทุนมือใหม่ ไปจนถึงการสร้างพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง เราจะอธิบายถึงวิธีการค้นหาที่ดินที่มีศักยภาพ การออกแบบและสร้างบ้านที่ตอบโจทย์ตลาด รวมถึงการบริหารจัดการและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง

คุณจะได้เรียนรู้วิธีการจัดการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างชาญฉลาด เพื่อสร้างรายได้จากการขายหรือเช่า และการบริหารอพาร์ทเมนต์ ทุกบทในหนังสือจะนำเสนอข้อมูลที่เป็นประโยชน์และสามารถนำไปปฏิบัติได้จริง ทำให้คุณสามารถเริ่มต้นและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของคุณได้อย่างมั่นใจ

ไม่ว่าคุณจะมีอายุ 15 ปีหรือ 55 ปี หนังสือเล่มนี้ถูกออกแบบมาเพื่อให้เข้าใจง่ายและใช้งานได้จริง หากคุณพร้อมที่จะเปลี่ยนแปลงชีวิตของคุณ และเริ่มต้นการเดินทางที่เต็มไปด้วยโอกาสอันน่าตื่นตะลึง การอ่านหนังสือเล่มนี้จะเป็นก้าวแรกที่สำคัญในการสร้างอนาคตที่คุณฝันถึง

เตรียมพร้อม! โลกแห่งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอคุณอยู่ และทุก ๆ หน้าของหนังสือเล่มนี้คือกุญแจที่จะเปิดประตูสู่ความสำเร็จและความมั่งคั่งที่คุณกำลังมองหา

เปิดหนังสือเล่มนี้และเริ่มต้นการเดินทางของคุณวันนี้ไปพร้อมกันครับ Go...Go

รศ.ดร. รัตน์วรากร (เอ็กซ์ ระยอง)

สารบัญ

เกริ่นนำ เอ็กซ์ ระยองคือใคร แล้วทำไมถึงมาเขียนหนังสือ	10
บทที่ 1 ก้าวแรกสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบเต็มตัว	22
• การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น--49	
• ทำไมอสังหาริมทรัพย์ถึงสำคัญในการสร้างความมั่งคั่ง--52	
• การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ--53	
• ปัจจัยสำคัญที่ต้องพิจารณาก่อนการลงทุน--56	
• การค้นหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนา--57	
• ข้อกำหนดในการจัดซื้อที่ดิน--59	
• การพิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมและการวางผังเมือง--60	
• การจัดซื้อที่ดินและพัฒนา--60	
• การแบ่งแยกและจัดสรรที่ดิน--61	
• กระบวนการแบ่งแยกที่ดิน--62	
• การเพิ่มมูลค่าที่ดินด้วยการจัดสรรที่ดินเชิงกลยุทธ์--62	
• ข้อกำหนดทางกฎหมายในการแบ่งแยกที่ดิน--63	
• การเตรียมที่ดินสำหรับการก่อสร้าง--63	
บทที่ 2 การสร้างบ้านและขายบ้าน	64
• การออกแบบและสร้างบ้านเพื่อขาย--66	
• การวิจัยตลาดและการออกแบบบ้าน--72	
• การวางแผนและจัดการการก่อสร้าง--74	
• การจัดทำงบประมาณและการจัดหาเงินทุน สำหรับงานก่อสร้างหรือโครงการ--78	
• กลยุทธ์การตลาดสำหรับการขายบ้าน--79	

บทที่ 3 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า

82

- การพัฒนาอพาร์ทเมนต์ให้เข้า--83
- การออกแบบอพาร์ทเมนต์เพื่อเพิ่มรายได้จากการเช่า--84
- การจัดการและบริหารโครงการก่อสร้าง--86
- กลยุทธ์การตลาดและการเช่า--86
- การสร้างบ้านรังก--88
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับอุตสาหกรรมรังก--89
- การออกแบบและก่อสร้างบ้านรังก--94
- ช่องทางการจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์รังก--97

บทที่ 4 การจัดการที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เชิงกลยุทธ์

100

- การปล่อยเช่าที่ดินเพื่อสร้างรายได้--101
- การค้นหาโอกาสในการปล่อยเช่าที่ดิน--101
- การเจรจาและจัดทำสัญญาเช่า--102
- การจัดการสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว--102
- การเพิ่มรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์--102
- การใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่งคั่งระยะยาว--103
- การขยายตัวจากโครงการเดียวไปสู่พอร์ตอสังหาริมทรัพย์--103

บทที่ 5 การตลาดและการขายในอสังหาริมทรัพย์

104

- การตลาดโครงการอสังหาริมทรัพย์--105
- การพัฒนาแผนการตลาดที่ครอบคลุม--105
- การใช้การตลาดดิจิทัลเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์--106
- เทคนิคการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์--106
- กลยุทธ์การขายที่มีประสิทธิภาพ--106

- เทคนิคการเจรจาและการปิดการขาย--107
- การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า--107

บทที่ 6 กรณีศึกษาและตัวอย่างในโลกแห่งความจริง 108

- กรณีศึกษาของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จ--109
- การวิเคราะห์โครงการที่ประสบความสำเร็จ--109
- บทเรียนจากความล้มเหลวในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์--110
- ข้อมูลเชิงลึกจากผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรม--110

บทสรุปและแนวโน้มในอนาคต 112

- อนาคตของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์--113
- แนวโน้มใหม่ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์--113
- การเตรียมพร้อมสำหรับความท้าทายในอนาคตในอุตสาหกรรม--114

Bonus ท้ายเล่ม 115

- หลักการหาที่ดินง่าย ๆ แต่โคตรสำคัญ นำไปใช้ฉบับเขียนที่ดิน ขนาดนายหน้าขายที่ดิน (หลายท่าน) ยังไม่รู้--115
- เครื่องมือที่ใช้สำรวจที่ดินที่น่าสนใจ โดยไม่ต้องลงพื้นที่จริง--118
- เทคนิคลับเฉพาะ “การสร้างบ้านขาย” การหาแบบบ้านที่โดนใจลูกค้า / การตั้งราคาขาย / การสร้างความได้เปรียบในการขายให้เหนือกว่าคู่แข่ง ความลับที่นักพัฒนารายใหญ่ไม่ยอมบอกคุณ--127

ข้อคิดส่งท้าย 132

เกริ่นนำ

.....

เอ็กซ์ ระยองคือใคร แล้วทำไมถึงมาเขียนหนังสือ

ผมชื่อเอ็กซ์ครับ เกิดที่กรุงเทพฯ เป็นลูกชายคนโตของครอบครัวเล็ก ๆ ที่มีเชื้อสายจีน และมีน้องชายอีก 2 คน ชีวิตในวัยเด็กตั้งแต่จำความได้ ครอบครัวผมก็ค้าขายมาโดยตลอด เอาเข้าจริง ๆ ผมไม่ชอบชีวิตวัยเด็กของผมเท่าไร เพราะผมแทบจะไม่เคยได้หยุดเสาร์-อาทิตย์ไปเที่ยวกับพ่อแม่ ญาติพี่น้อง และเพื่อน ๆ เลย

ทำไมนะหรือ

คำตอบคือ ผมต้องช่วยขายของตลอดครับ ขนาดช่วงปิดเทอมผมยังต้องนั่งรถทัวร์ไปต่างจังหวัดเพียงลำพังเพื่อไปหาพ่อแม่และช่วยขายของเลย และพอน้อง ๆ เริ่มโตเข้าโรงเรียน ผมยังต้องพาน้อง ๆ ไปต่างจังหวัดลำพัง 3 คนพี่น้อง ไปทำไมนะหรือครับ ไปหาพ่อแม่ครับ เพราะช่วงหลัง ๆ พ่อกับแม่มักจะไปค้าขายตามงานคาราวานสินค้าตามสถานที่ต่าง ๆ ที่มีการจัดขึ้น



■ รูปวัยเด็กสมัยประถมศึกษาปีที่ 6

ในวัยเด็กผมก็อยากได้ของเล่นเหมือนเด็กทั่วๆ ไปครับ แต่ก็ไม่ค่อยได้ตามที่ใจต้องการ เพราะแม่มักจะบอกว่ามันแพง มีอยู่ครั้งหนึ่งอยากได้รถบังคับมาก ซึ่งกว่าที่จะได้ พ่อมาซื้อให้ตอนนั้นก็อยู่ ม.ปลายแล้ว เขาเป็นว่าด้วยวิถีชีวิตวัยเด็กที่เป็นแบบนี้ มันจึงหล่อหลอมความปรารถนาของตัวเองว่า โตขึ้นต้องดีกว่านี้ สบายกว่านี้ มีเงินเยอะๆ ให้ได้ จากเด็กจนโต สิ่งหนึ่งที่หล่อหลอมให้ผมเป็นอย่างทุกวันนี้คือ ความขยัน ความอดทน ความใฝ่รู้ในสิ่งที่สนใจ ถ้าอันไหนไม่สนใจ เอาช่างมาฉุดก็ไม่สนครับ

» ใช้แล้วครับ ชีวิตวัยเด็กก็ไม่ได้สุขสบายมากเท่าไรนัก ต้องอยู่กับตายายและน้องๆ รวมถึงลูกพี่ลูกน้องอีกสิบกว่าคนในบ้านตึก 3 ชั้น แคมต้องนอนเบียดๆ กัน ปิดเทอมถึงได้มีโอกาสเจอพ่อแม่ครับ



- รูปร่างเด็กกับน้องชายและลูกพี่ลูกน้องไปเที่ยวเขาใหญ่เปิดโลกวัยเด็ก

มีอยู่ช่วงหนึ่งของชีวิตจำได้เลยว่าในทุก ๆ เช้าของวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ คุณยายของผมมักจะปลุกผมให้ตื่นแต่เช้าเพื่อเตรียมตัวไปช่วยขายของที่ตลาดนัดจตุจักร และมักจะเป็นแบบนี้ตั้งแต่เด็กจนโต ทำแบบนี้เป็นประจำ ปีด้วยชีวิตแบบนี้ครับ

จึงทำให้ผมเป็นคนที่ไม่ยอมแพ้อะไรง่าย ๆ

เพราะเวลาจะทำอะไรสักอย่าง เราก็มักจะนึกถึงตัวเองในวัยเด็ก ชีวิตช่วงนั้นสำหรับผมถือว่าเหนื่อยทั้งกายและใจ ส่วนตัวผมคงไม่มีอะไรที่จะลำบากกาย เหนงใจ ขาดความอบอุ่นได้ขนาดนี้อีกแล้ว



■ รูปถ่ายพ่อ แม่ ผม และน้องชายไปเที่ยวทะเลด้วยกัน

ช่วงวัยเด็ก ป.1-ป.6 ผมเรียนหนังสือแถวบ้านที่โรงเรียนอานวย-
ศิษย์ศึกษา ย่านถนนวุฒากาศ ตลาดพลู เป็นเด็กฝั่งธนฯ ครับ

พอเข้าสู่วัยมัธยม ผมเรียนต่อ ม.1-ม.6 ที่โรงเรียนมัธยมวัดมกุฏ-
กษัตริย์ ถนนราชดำเนิน ข้างอาคารสำนักงานสหประชาชาติครับ



■ รูปหมู่กับเพื่อนๆ และครูสมัยมัธยมศึกษาปีที่ 3