



1.	.....	1
1.1	.....	1
1.2	.....	7
2.	.....	10
2.1	.....	10
2.2	.....	11
2.3	.....	15
3	.....	16
4	.....	20
4.1	.....	20
4.2	.....	23
4.3	.....	31
5	.....	34
6	.....	41
6.1	.....	41
6.2	.....	42
6.3	.....	46
7	.....	47
7.1	.....	47
7.2	.....	48
8	.....	51

1.

1.1

2473

Ø

(Real Estate Management) (WTO) 1
(Real Estate Services)

1:

		Corresponding CPC	
1	(Business Services)		
Estate Services)	1D (Real	821	822

(Professional Real Estate Management) IREM
(The Institute of Real Estate Management, Illinois, United State) "

"

IREM

Ø

3

1

1. (Agency Property)

2. (Research and Consultancy Services)

3. (Asset Management)

Facility Management, Property Management

(Asset Management)

Ø

(Real Estate

Management)

2549 – 2552

2

1

3

2 :

(Real Estate Management)²

2549	2550	2551	2552
		()	
38,189	37,312	39,003	39,143
407	447	481	483
43,894	47,035	50,861	51,396
82,490	84,794	90,345	91,022
16,385	16,501	16,817	16,858
287	312	323	326
27,881	29,235	30,989	31,256
44,553	46,048	48,129	48,440
21,804	20,811	22,186	22,285
120	135	158	157
16,013	17,800	19,872	20,140
37,937	38,746	42,216	42,582

:

(Real Estate Management)

2552

² : 2552 (1 . . - 20 . . 2552)

2550

31.0

33.8

SMEs

3.3

4 :

2550

ประเภทธุรกิจ	หมวด SIC	จำนวนวิสาหกิจ ปี 2550 (ราย)		การจ้างงาน ปี 2550 (คน)	
		SMEs	Total	SMEs	Total
ภาคการผลิต	A เกษตรกรรม การล่าสัตว์ การป่าไม้	4,527	4,568	44,356	70,736
	B การประมง	431	433	2,712	2,712
	C การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	4,841	4,888	36,097	39,646
	D การผลิตอุตสาหกรรม	657,082	659,393	3,367,034	5,111,158
	E การไฟฟ้า ก๊าซ และการประปา	1,304	1,314	10,769	13,601
	รวมภาคการผลิต	668,185	670,596	3,460,967	5,237,851
ภาคการค้า และซ่อมบำรุง	G การขายส่ง ขายปลีก การซ่อมแซม ยานยนต์ รถจักรยานยนต์ ของใช้ ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน	973,248	974,929	2,431,432	2,833,102
ภาคบริการ	F การก่อสร้าง	100,167	100,385	437,532	539,136
	H โรงแรมและภัตตาคาร	183,892	184,147	646,944	774,909
	I การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้า และการคมนาคม	108,343	108,510	384,167	467,590
	J การเป็นตัวกลางทางการเงิน	17,467	17,700	139,860	294,603
	K กิจกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า การศึกษา	177,232	177,711	1,064,803	1,149,896
	M การศึกษา	2,267	2,277	9,603	10,348
	N งานด้านสุขภาพและสังคมสงเคราะห์	6,242	6,335	57,084	118,129
	O กิจกรรมด้านการบริการชุมชน สังคม และการบริการส่วนบุคคลอื่นๆ	113,231	113,306	267,975	285,670
		รวมภาคบริการ	708,841	710,371	3,007,968	3,640,181
ไม่สามารถระบุประเภท		15,953	19,472	200	200
รวมทั้งสิ้น		2,366,227	2,375,368	8,900,567	11,711,334

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ และสำนักงานประกันสังคม
ประมวลโดย : สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

Ø

5 :

(Capacity)	(Sales)	(Market Share)
	50 ./	7.10
	50 . - 400 ./	58.90
	400 ./	34.00

:

BOL

58.90

34.00

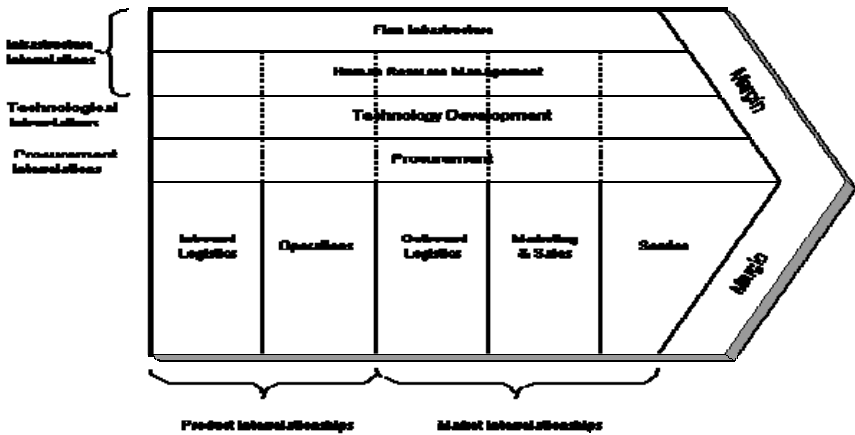
7.10

1.2

1

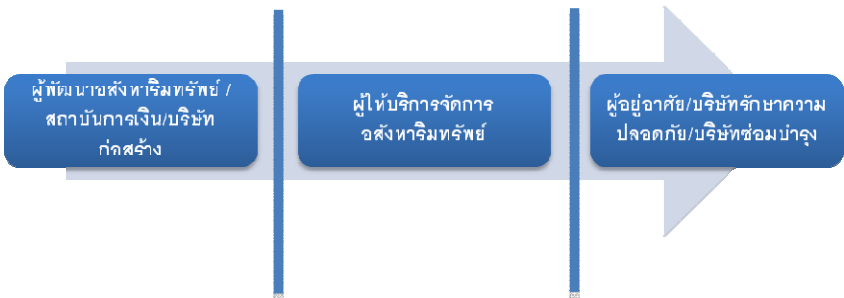
7

1:



: Porter, M.E. (1985), "Competitive Advantage: Creating and Sustaining superior performance"

2:



(Agency Property)

1. 5
 (Ownership and Development)
(Developer) Real
- Estate Investment Trusts (REITs) Homebuilders
2. (Debt)
3.
 (Property Sale, Leasing and Management)
(Asset Management)
4. (Construction)
5. (Tenant Use)
3
- 5.1
- 5.2
- 5.3

Ø

Transit

BTS

MRT

Mass

2.2

Real Estate Management

(Sub Prime Crisis)

)

(

3
Consultancy Services)

(Agency Property)
(Research and
(Asset Management)

1.

3-4

2552

2551

3-5

6:

4

2551

ประเภท	จำนวน โครงการ	จำนวน หน่วยขาย (มูบิต)	% หน่วย ขาย	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	% มูลค่า โครงการ
บ้านเดี่ยว		3,326	14%	14,915	23%
บ้านแฝด		784	3%	1,782	3%
ทาวน์เฮ้าส์		6,447	27%	9,702	15%
อาคารพาณิชย์		220	1%	1,021	2%
อาคารชุด		12,421	51%	30,717	47%
ที่ดินจัดสรร		5	0%	9	0%
RE (อื่น ๆ)		1,030	4%	7,357	11%
รวม	95	24,233	100%	65,503	100%

ที่มา : AREA

2.

2-3

22

2550

3

18

17

16

15

10

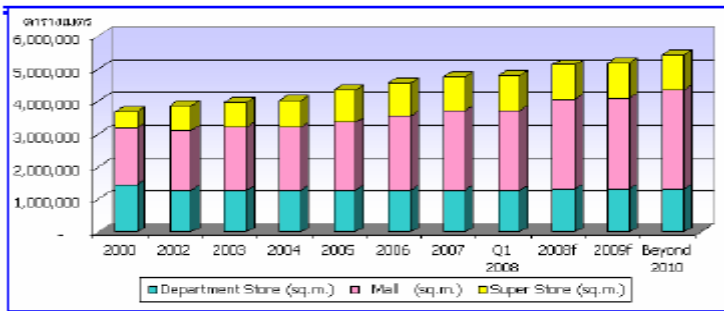
3.

3

2552

3:

2543 2553



Source: CB Richard Ellis

4.

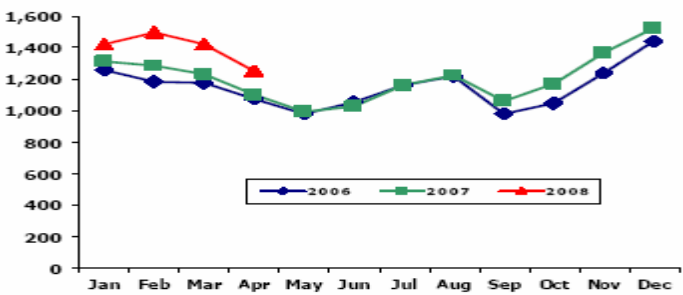
2552

(4)

14

Service Apartment

4: (;)



2.3

-

...2544 / . (55) /
/ :
/ : (
)/ ()/
) : /
() : / /

-

1)

(Agency Property and Consultancy)

2)

"

/

"3

2.1

2.2

3

<http://www.tva.or.th/notification.php>

2.3

"

2.4

2.5

5

Value Association)

(Thai

•

6

•

4.1

4



30

2,000

100

50



1)

"

"

2)

"

"

3)

2

"

"

"

"

1)

2)

()

3)

3

1,000

3

200

4)



1)

2)

(

1)

(200)


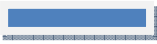

500 25,000 50

()

3 500
5,000 250,000

4.2

7:

1.	/	1	
2.		1	
3.		1	



2

1.

2.

1.

2.

3

2.1

2.2

12

2.3

1

3.

30

1.

()

2.

()

3.

4.

(

5)

5.

6.

2

7.

200

1.

(.1)

2.

(.2)

200

3.

(.)

4.

5.

()

6.

7. ()

8. (

)

Download www.dbd.go.th

-

50
500

100,000
25,000

100,000
100,000

1.

1

7

2.

3.

www.dbd.go.th

1.

2.

7

3.

3.1

()

3.2

(1)

(2)

(3)

()

(4)

(5)

(6)

(7)

(8)

4.

5.

25

6.

3

1. ()

2.

25

3.

4.

5.

6.

7.

8.

/

27

1. (.1)

2. (.3)

3. (.)

4. (.5)

5.

6.

7. 200 ()

8.

9. 40 50

40

9.1

6

9.2

9.3

10. .1 1

11.

12. ()

13. (

)

Download www.dbd.go.th

1. 500 5,000
250,000 ()
2. 200
3. 100
4. 50

1. 1
7

2.

3. www.dbd.go.th

Ø

1

" 3 10

"

(. .10.3)

- 1.
- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

(6) / /
/

(7) (
)

(8) / /

Ø

1.8

30

() 1.8

4.3

Ø

(Initial Investment)

(Initial Investment)

•

BTS

MRT

•

1)

2)

(First Impression)

3)

4)

15,000 - 20,000

10,000 - 20,000



5

(Agency Property)

Industry)

(Information Intensive)

(Information Driven

Multiple Listing Service (MLS)

(Inspection Arrangement)

2. Searching

(For -Sale by Owner

FSBO)

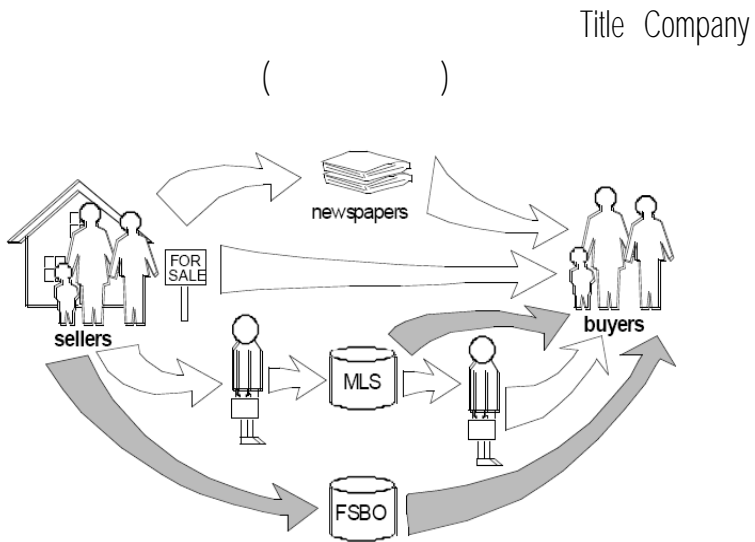
3. Evaluation

(Inspection

Process)

4. Negotiation

5. Execution



5%

10%

20%

5

1-3%

(Asset

Management)

Service Apartment

	ประเภท	ยี่ห้อ	ขนาด	ราคา บาท/เครื่อง
	เครื่องใช้ไฟฟ้า:			
1	TV (LCD)	Panasonic	32 นิ้ว	26,900
2	ตู้เย็น (2 ชั้น)	Hitachi(2 ชั้น)	8.9 คิว	12,990
3	เตาไมโครเวฟ	Shap	22 ลิตร	5,490
4	กระติกน้ำร้อน	Shap	2.2 ลิตร	1,200
5	เครื่องทำน้ำอุ่น	Panasonic	6,000 วัตต์	5,900
6	Home Theater	Panasonic	7,500 วัตต์	15,990
7	ไดร์เป่าผม	Panasonic	1,500 วัตต์	1,590
8	ตู้เซฟ	PWS		3,900
9	เครื่องปิ้งขนมปัง	TEFAL		735
	รวม			74,695
	เครื่องปรับอากาศ:			
1	เครื่องปรับอากาศ ห้อง ขนาด 56 ตรม.	York	12,000 BTU	12,000
			25,000 BTU	25,000
	รวม			37,000
	Internet:Wireless,กัลลิ่ง			
1	Internet	wire Less		67,000
2	UBC			72,450
3	กัลลิ่งวงจรมืด			149,000

ค่าใช้จ่ายต่อเดือน ของน้ายาเคมี/ 30 ห้อง

ลำดับ	รายการ	ราคา/หน่วย	จำนวน/แกลลอน	รวม
1	น้ายาล้างห้องน้ำ	150	3	450
2	น้ายาถูพื้น	150	3	450
3	น้ายาเช็ดกระจก	100	2	200
4	น้ายาดับกลิ่น	145	3	435
5	น้ายากัดสนิม	400	1	400
				1,935

ลำดับ	รายการ	ราคา/หน่วย	จำนวน/ชิ้น	รวม
1	ฟองน้ำ	26	5	130
2	สก็อตไบรท์	14	5	70
3	ถุงมือ	15	3	45
4	ไม้กวาดอ่อน	25	5	125
5	แปรงขัดพื้น	95	5	475
6	ไม้ปัดขนไก่	55	3	165
7	ผ้ามือบ	90	3	270
				1,280

ค่าใช้จ่ายอุปกรณ์ทำความสะอาด และน้ายาเคมี **3,215** บาท/เดือน

Serviced Apartment 30 Rooms 3 Floor. 54 sqm.

อุปกรณ์เครื่องครัว ภายในห้องพัก/24 ห้อง

30

ลำดับ	รายการ	ขนาด	ราคา/หน่วย	จำนวนใช้/ห้อง	ยอดสำรอง	ยอดรวม	ยอดรวมทั้งหมด
1	ผ้าปูที่นอน	110"X115"	700	30	70	100	70,000
2	ปลอกที่นอน	20"X30"X6"	50	60	100	160	8,000
3	ปลอกผ้ารวม	100"X90"X20"	900	30	80	110	99,000
4	โต๊ะผ้ารวม	90"X100"	1000	30	35	65	65,000
5	ผ้ารองกันเปื้อน	6"X6.5"	370	30	36	66	24,420
6	ผ้าเช็ดเท้า	17" X 28"	75	60	130	190	14,250
7	ผ้าเช็ดตัว	30" X 60"	150	60	130	190	28,500
8	ผ้าเช็ดหน้า	14" X 28"	35	30	130	160	5,600
9	หมอน		400	60	70	130	52,000
							368,770

ผ้าที่นอน ขนาด 6**6.5 ชิ้นละ 5,000*30 150,000 บาท

การซัก-รีด /เดือน/ 32 ห้อง

เข้าทำความสะอาดทุกวันแต่เปลี่ยนเครื่องใช้ประเภทผ้า 3วัน/ครั้ง

ลำดับ	รายการ	ราคา/หน่วย	จำนวน	รวม
1	ผ้าปูที่นอน	1.48	30	44
2	ปลอกที่นอน	0.16	60	10
3	ปลอกผ้ารวม	3.10	30	93
4	ผ้าเช็ดเท้า	0.54	60	32
5	ผ้าเช็ดตัว	0.81	30	24
6	ผ้าเช็ดหน้า	0.14	30	4
				208

1 เดือน เปลี่ยนผ้าจำนวน 10 ครั้ง

2,079

2,079 บาท/เดือน

6.3

เงินสตรรับจากการให้เช่า

ส่วนที่ 1 รายรับห้องพักชั้นที่ 1-7	32	รวม	ปีที่ 0	ปีที่ 1												รวมปีที่ 1	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1.1 Service Apartment	56	รวม		0													
Occupancy Rate	%										60%	75%	85%	90%	78%		
จำนวน	30 ห้อง										18	23	26	27	23		
ราคาค่าเช่า (ปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี)	35,000 บาท/เดือน		35,000								35,000	35,000	35,000	35,000	35,000		
รายได้ค่าเช่า/เดือน			-	-	-	-	-	-	-	-	630,000	787,500	892,500	945,000	271,250		
รายได้ค่าเช่า/ปี			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
รวมรายได้ทั้งหมด		191,090,760	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,255,000

เงินสตรรับจากการให้เช่า

ส่วนที่ 1 รายรับห้องพักชั้นที่ 1-7	32	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 ปรับเพิ่ม 10%	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8 ปรับเพิ่ม 10%	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12 ปรับเพิ่ม 10%	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
Occupancy Rate	%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
จำนวน	30 ห้อง	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
ราคาค่าเช่า (ปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี)	35,000 บาท/เดือน	35,000	35,000	38,500	38,500	38,500	38,500	42,350	42,350	42,350	42,350	46,585	46,585	46,585	46,585
รายได้ค่าเช่า/เดือน		945,000	945,000	1,039,500	1,039,500	1,039,500	1,039,500	1,143,450	1,143,450	1,143,450	1,143,450	1,257,795	1,257,795	1,257,795	1,257,795
รายได้ค่าเช่า/ปี		11,340,000	11,340,000	12,474,000	12,474,000	12,474,000	12,474,000	13,721,400	13,721,400	13,721,400	13,721,400	15,093,540	15,093,540	15,093,540	15,093,540
รวมรายได้ทั้งหมด		11,340,000	11,340,000	12,474,000	12,474,000	12,474,000	12,474,000	13,721,400	13,721,400	13,721,400	13,721,400	15,093,540	15,093,540	15,093,540	15,093,540

7

7.1

(Institutional Knowledge

)

o

Package

- R&D

-

Asset Turnover

-

7.2

- /	%
-	%
-	%
-	%
-	%
-	%
-	
-	
-	

1. Property Agency:
 Ø

Agency BTS MRT

Ø

Ø

2. Research, Consultancy, Reports

Ø

Ø

3. Asset Management

Ø

Ø

Software) (Office Building & Apartment

8

8.1.

Ø

Settlements (BIS) (Bank of International)
(Thai Value Association)

Ø

8.2.

. 2535

1)

2)

3)

4)

5)

6)

2

