



Rasa Property

# กลยุทธ์การตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

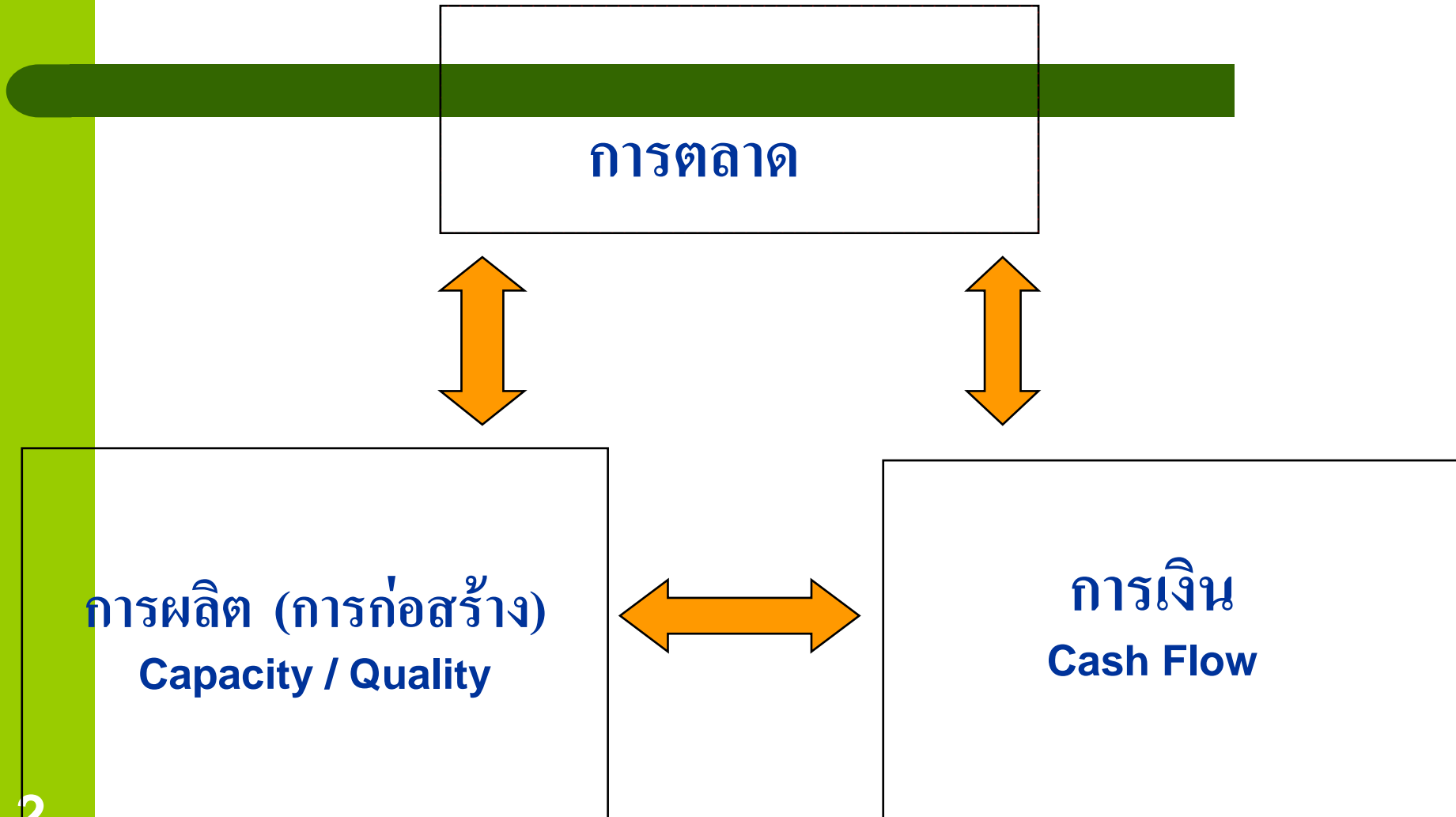
วันที่ 21 เมษายน 2549

โดย เลิศมงคล วราเวณูชัย  
โทร.0-2937-1200 ต่อ 333

# โครงสร้างการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



Rasa Property





ความกดดันจาก Margin ที่น้อยลง

**Mega Project**

รถไฟฟ้า 10 เส้นทาง

สนามบินสุวรรณภูมิ

ศูนย์ราชการแห่งใหม่ ( แจ้งวัฒนะ)

สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา

WTO , FTA , ASEAN (โดยเฉพาะสิงคโปร์และมาเลเซีย)

, China (She will rock the world) ก่อให้เกิดการ

เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วทางการค้าการลงทุนขนาดใหญ่

โครงสร้างทางประชากรศาสตร์

ขนาดของครอบครัวเล็ก

ตลาดของผู้สูงอายุ



Rasa Property

## การเงิน

อัตราดอกเบี้ย

เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

การจัดตั้ง Property Fund ทำได้ยากขึ้น

การไหลเข้าของเงินลงทุนจากต่างประเทศ

ค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มแข็งค่าขึ้น สวนทางกับเงินดอลลาร์

สหรัฐที่มีแนวโน้มอ่อนค่าลง

แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน และทองคำ

การขยายตัวทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อ

เสถียรภาพทางการเมือง



Rasa Property

การผลิต (การก่อสร้าง)

ราคาที่ดินไม่ได้ถูกลง

บางทำเลหายากขึ้นเรื่อย ๆ เช่น CBD , สุขุมวิท , แนว  
รถไฟฟ้า

แรงงาน (ผู้รับเหมา)

ขาดแคลน ทั้งจำนวน และคุณภาพ

วัสดุก่อสร้าง

ปูน , เหล็ก , หิน , กระจก , วัสดุสำเร็จรูป , ค่าขนส่ง , ค่า  
ถมที่

กฎหมายต่าง ๆ

ผังเมือง , F.A.R , สิ่งแวดล้อม , Escrow