

Thai Mortgage Strategist

idea-hub · ai-thai-mortgage-strategist

1. The opportunity

ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทยมีมูลค่าคงค้างกว่า **4.7 ล้านล้านบาท** (ข้อมูล สปท. 2566) แต่ผู้กู้ส่วนใหญ่เปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยด้วยการโทรถามธนาคารทีละแห่ง หรืออ่านโบรชัวร์ที่อัปเดตไม่ทัน ปัญหาใหญ่คือโครงสร้างดอกเบี้ยไทยซับซ้อนมาก — MRR/MLR/MOR บวก spread ต่างกันทุกธนาคาร + โพรโมชันปีที่ 1-3 ล่อตาล่อใจแต่ระยะยาวแพงกว่า คนที่กู้อยู่แล้ว 3-5 ปีไม่รู้ว่าควร refinance เมื่อไหร่ เสียดอกเบี้ยส่วนเกินเฉลี่ยปีละหลักหมื่นบาทโดยไม่รู้ตัว ตลาดกลุ่มเป้าหมายคือผู้กู้รายใหม่และผู้กู้เดิมที่กำลังจ่ายอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอยู่ — ประมาณ **3-4 ล้านสัญญา** ทั่วประเทศ

2. Who would pay

Persona หลัก: มนุษย์เงินเดือนอายุ 28-42 ปี กำลังซื้อบ้านหรือคอนโดในกทม./ปริมณฑล

- **Job title:**** Software engineer, พนักงานบริษัท, SME owner
- **รายได้:**** 35,000–120,000 บาท/เดือน
- **สถานการณ์:**** กำลังขอสินเชื่อครั้งแรก หรือถือ mortgage มาแล้ว 3+ ปี
- **ทำอะไรอยู่ตอนนี้:**** ถามเพื่อนที่เป็นนายหน้า, ใช้ Excel คำนวณเอง, อ่านพันทิปกระทู้เก่า, ฟัง sales ธนาคารที่มีแรงจูงใจขายผลิตภัณฑ์ตัวเอง
- **Willingness to pay:**** ค่าบริการ 300–500 บาท/เดือน หรือ one-time report 199–499 บาท ถ้าผลลัพธ์ช่วยประหยัดดอกเบี้ยได้หลักหมื่น ROI ชัดเจนมาก

Persona รอง: นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ / mortgage brokerอิสระ ที่ต้องการ tool ช่วยปิดการขาย — กลุ่มนี้จ่าย B2B subscription ได้สูงกว่า 2,000–5,000 บาท/เดือน

3. Competitor landscape

คู่แข่ง	URL	สิ่งที่ทำ	ราคา	จุดอ่อน
SCB Easy / KBank App	scb.co.th / kasikornbank.com	คำนวณ installment ของธนาคารตัวเอง	ฟรี	ไม่เปรียบเทียบข้ามธนาคาร ไม่มี refinance strategy
Rabbit Finance (- สินเชื่อบ้าน)	rabbitfinance.com	Comparison portal สินเชื่อ	ฟรี (lead gen)	ข้อมูลอัปเดตช้า, UI เป็น lead form

Thai Mortgage Strategist

idea-hub · ai-thai-mortgage-strategist

				ไม่ใช่ analysis tool, ไม่มี AI recommendation
Moneyhub Thailand	moneyhub.in.th	บทความ + comparison table	ฟรี	Static content ไม่ personalized, ไม่มี calculator ที่ดี
DDproperty (mortgage calculator)	ddproperty.com	Basic EMI calculator	ฟรี	ไม่เปรียบเทียบธนาคาร ไม่มีกลยุทธ์ refinance
ธนาคารไทยพาณิชย์ (Home Loan Wizard)	scb.co.th	AI chatbot แนะนำสินเชื่อ SCB	ฟรี	จำกัดอยู่แค่ผลิตภัณฑ์ SCB

สรุป: ยังไม่มีผู้เล่นรายไหนที่ทำ **cross-bank AI strategy** ที่จริงจัง ตลาดว่างเพราะธนาคารไม่มีแรงจูงใจทำ (ขัดผลประโยชน์ตัวเอง) และ fintech ส่วนใหญ่หารายได้จาก lead gen จึง biased

4. Wrapper risk reality check

ChatGPT ตอบคำถาม mortgage ได้ แต่มีปัญหาสำคัญ 3 ข้อ

- **ข้อมูลดอกเบี้ยเก่า**** — อัตรา MRR/MLR ไทยเปลี่ยนทุกไตรมาส โพรโมชันเปลี่ยนทุกเดือน GPT ไม่มี real-time data
- **ไม่รู้จิกโครงสร้าง fine print ไทย**** — เพื่อนโซ lock-in, ค่า prepayment penalty, เพื่อนโซประกัน MRTA/MLTA ที่ผูกกับสัญญา GPT hallucinate ได้ง่าย
- **ไม่มี personal calculation**** — ต้องกรอก context ยาวมาก ไม่มี UX ที่ออกแบบมาเฉพาะ

Moat ที่สร้างได้:

- **Data moat:**** Database อัตราดอกเบี้ยจาก 10+ ธนาคาร อัปเดต real-time + scraping จากเว็บธนาคาร
- **Workflow moat:**** Refinance calculator ที่รวม switching cost (ค่าจดจำนอง 1%, ค่า appraisal) เข้าไปใน breakeven analysis
- **Distribution moat:**** พาร์ทเนอร์กับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และ developer ขนาดกลาง

Thai Mortgage Strategist

idea-hub · ai-thai-mortgage-strategist

5. Go-to-market angle

10 ลูกคำแรก: หา active thread ในพันทิป หมวด "บ้านและที่ดิน" และ "สินเชื่อ" — มีคนถามเรื่อง refinance และเปรียบเทียบธนาคารทุกวัน ตอบกระทู้พร้อมแนบ link tool ที่คำนวณให้ทันที

Facebook Groups: กลุ่ม "ซื้อบ้านมือแรก", "คนซื้อคอนโด", "Real Estate Thailand" รวมกันสมาชิกกว่า 500,000 คน โฟสต์ case study "ประหยัดดอกเบี้ยได้กี่บาท ถ้า refinance ตอนนี้" พร้อม free calculator

SEO Keywords (ภาษาไทย):

- "เปรียบเทียบดอกเบี้ยบ้าน 2567"
- "refinance บ้านคุ้มไหม"
- "MRR ธนาคารไหนต่ำสุด"
- "คำนวณสินเชื่อบ้านทุกธนาคาร"

คำเหล่านี้มี search volume สูงและ competition ต่ำเพราะคู่แข่งส่วนใหญ่ทำ SEO แบบ generic

Content flywheel: ทำ monthly report "อัตราดอกเบี้ยบ้านธนาคารไทย ประจำเดือน [เดือน]" — ดึง backlink จากสื่ออสังหาฯ และ personal finance blog ไทย

B2B channel: เข้าหากลุ่ม Facebook นายหน้าอสังหาฯ (AREA, REIC network) เสนอ white-label tool หรือ API ให้นายหน้าใช้ปิดการขาย — conversion สูงกว่า B2C และ ticket size ใหญ่กว่า

Partnership: ติดต่อ developer อสังหาฯ ขนาดกลาง (ไม่ใช่รายใหญ่อย่าง AP/Sansiri ที่มี team ตัวเอง) เสนอ embed calculator ในเว็บขายโครงการ

6. Pricing thesis

Tier	ราคา	สิ่งที่ได้
Free	฿0	Basic calculator เปรียบเทียบ 3 ธนาคาร
Report	฿199 one-time	Full comparison 15 ธนาคาร + refinance breakeven analysis + PDF
Pro	฿299/เดือน	Unlimited analysis + rate alerts เมื่ออัตราเปลี่ยน + chat กับ AI advisor

RESEARCH BUNDLE

Thai Mortgage Strategist

idea-hub · ai-thai-mortgage-strategist

Agent	฿1,990/เดือน	Multi-client dashboard + white-label + API สำหรับนายหน้า
-------	--------------	--

ทำโมเดล free alternatives: Rabbit Finance และ DDproperty เก็บข้อ