

AI Landlord Rental Management

idea-hub · ai-landlord-rental-mgmt

1. The opportunity

ตลาดเช่าที่พักในไทยมีห้องเช่าและคอนโดให้เช่าส่วนบุคคลมากกว่า 1.5 ล้านยูนิต แต่เจ้าของส่วนใหญ่ยังจัดการด้วย LINE กลุ่ม + สมุดบัญชีมือ ปัญหาหลักคือการติดตามค่าเช่า, maintenance ตกหล่น, และสัญญาหมดโดยไม่รู้ตัว ต้นทุนเฉลี่ยที่เจ้าของเสียจากการ mismanage (ค่าเช่าค้าง + ยูนิตว่าง) อยู่ที่ 3-8% ของรายได้ต่อปี Property management software ระดับ enterprise เช่น Yardi หรือ AppFolio ไม่ได้ออกแบบมาสำหรับ landlord รายย่อยที่มี 1-20 ยูนิต ช่องว่างนี้ใหญ่มากและยังไม่มีใครตีแตก

2. Who would pay

Primary Persona: "เจ้าของห้องเช่ามือสอง"

- อาชีพ: พนักงาน/นักธุรกิจที่มีห้องเช่าเป็น passive income ไม่ใช่อาชีพหลัก
- ขนาดพอร์ต: 3-15 ยูนิต (คอนโด, อพาร์ทเมนต์เล็ก, ทาวน์เฮาส์)
- ปัจจุบันทำอะไร: ใช้ LINE Official Account + Google Sheet + โอนเงินพร้อมเพย์ตรวจสอบ
- ความเจ็บปวดจริง: แจ้งค่าเช่าผิดคน, ลืม renew สัญญา, ไม่รู้ว่าใครแจ้ง maintenance ไปแล้วหรือยัง
- Willingness to pay: ฿299-699/เดือน ถ้าระบบช่วยเก็บเงินได้เร็วขึ้น 1 สัปดาห์ก็คุ้มแล้ว

Secondary Persona: นายหน้าอิสระ ที่รับดูแล property ให้ลูกค้า 5-30 ยูนิต จะ pay ได้สูงกว่าเพราะใช้เป็น professional tool เก็บเงินลูกค้าได้

3. Competitor landscape

ชื่อ	Focus	จุดอ่อน
Builk Property (builk.com/property)	SME property management ไทย	UI เก่า, ไม่มี tenant portal, ต้อง input มาก
FlowAccount (flowaccount.com)	บัญชีออนไลน์ไทย ใช้ออกบิลค่าเช่า	ไม่ใช่ property-specific, ไม่มี maintenance flow
Juristic Property Management (ส่วนใหญ่ในตลาด)	ระบบนิติบุคคลคอนโด enterprise	ออกแบบสำหรับ juristic ไม่ใช่ individual landlord
Rentman / Innago (ต่างประเทศ)	US/EU rental management	ไม่รองรับ Thai payment (PromptPay, SCB), ภาษาไม่ใช่ไทย
LINE MyShop + Google Form DIY	ฟรี แต่ manual 100%	ไม่มี automation, ไม่มี reminder, ข้อมูลกระจัดกระจาย

AI Landlord Rental Management

idea-hub · ai-landlord-rental-mgmt

ตลาดนี้ "ว่าง" ไม่ใช่เพราะไม่มี demand แต่เพราะ startup ไทยส่วนใหญ่ไปโฟกัส proptech ด้าน marketplace (ซื้อ/ขาย) แทนที่จะเป็น management tool

4. Wrapper risk reality check

ChatGPT ทำแทนได้ไหม? ไม่ได้ — เพราะ core value ไม่ใช่ AI generation แต่เป็น **workflow automation + Thai payment integration** ChatGPT ไม่สามารถ push LINE notification ค่าเช่า, sync กับ PromptPay slip verification, หรือเก็บ maintenance history ได้อัตโนมัติ

Moat จริงๆ อยู่ที่:

- **PromptPay Slip Auto-Verify**: ดึง OCR จาก slip โอนเงิน match กับ tenant record อัตโนมัติ — ตรงนี้ต้องลงทุน integrate
- **LINE OA Integration**: Tenant ไทยไม่ open email แต่ open LINE ทุกวัน การส่ง reminder ผ่าน LINE มี open rate 80%+
- **Data lock-in**: พอ landlord ใส tenant data, สัญญา, history คนแล้ว switch cost สูงมาก
- **Network effect เล็กๆ**: ถ้าตั้ง แนะนำกันใน Facebook group "คนซื้อคอนโดปล่อยเช่า" ได้ก็ viral ได้เร็ว

5. Go-to-market angle

10 ลูกค้าแรก มาจาก Facebook Group เช่น "ปล่อยเช่าคอนโดกรุงเทพ" (สมาชิก 200k+) และ "นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่" ให้เข้าไป post ปัญหาจริง ไม่ใช่โฆษณา เช่น "ใครเคยมีปัญหา tenant ไม่โอนค่าเช่าแล้วบอกว่าโอนแล้วบ้าง?" แล้ว offer ทดลองฟรี 3 เดือน

SEO keywords ที่มี search volume ไทย:

- "โปรแกรมจัดการห้องเช่า" (800-1,200/เดือน)
- "ระบบเก็บค่าเช่า online"
- "template สัญญาเช่าห้อง" (ใช้เป็น lead magnet ฟรี)

Channel ที่ได้ผลเร็วสุด:

1. YouTube tutorial "วิธีจัดการห้องเช่า 10 ยูนิตแบบ passive จริงๆ" — demo tool ตัวเองในคลิป
2. Partnership กับ นายหน้าอิสระ / property agent รายย่อย เพราะ 1 agent = 5-20 landlord clients
3. TikTok content สั้น "เจ้าของห้องเช่าเดือนนี้เก็บเงินช้า เพราะยังใช้ LINE กลุ่ม" — relatable มาก

AI Landlord Rental Management

idea-hub · ai-landlord-rental-mgmt

อย่าไปขาย enterprise ก่อน — ไปตาย เพราะ sales cycle ยาว 6+ เดือน ให้โฟกัส self-serve landlord รายย่อยก่อนจนถึง 200 paying users แล้วค่อย upsell

6. Pricing thesis

Tier	ราคา	จำกัด	เหตุผล
Starter	ฟรี	2 ยูนิต	Acquisition hook ให้ลอง
Pro	฿399/เดือน	15 ยูนิต	Core target — จ่ายน้อยกว่าค่าเช่า 1 วันของยูนิตเดียว
Agency	฿999/เดือน	ไม่จำกัดยูนิต	นายหน้าที่ดูแลให้คนอื่น

ทำโม ฿399 ชนะฟรี (LINE/Google Sheet): ถ้าระบบช่วยเก็บค่าเช่าเร็วขึ้นเฉลี่ย 5 วัน สำหรับ 10 ยูนิต ค่าเช่าเฉลี่ย ฿6,000 = มูลค่าเวลาที่ได้คืน ~฿1,000+/เดือน ROI ชัดเจนมาก ไม่ต้องเถียง

7. Build complexity

Time to MVP: 8-12 สัปดาห์ สำหรับ functional product

Core Tech Stack:

- Frontend: Next.js + Tailwind (tenant portal + landlord dashboard)
- Backend: Supabase (database + auth + storage สัญญา PDF)
- LINE Messaging API: Notification + reminder bot
- PromptPay Slip OCR: ใช้ Google Vision API หรือ EasySlip API (มี Thai-specific service)
- Cron jobs: Auto-reminder ค่าเช่า, contract expiry

สิ่งที่ยากสุดคือ:

- ****Slip verification accuracy**** — Thai bank slip format ต่างกันแต่ละธนาคาร KBANK, SCB, KTB format ไม่เหมือนกัน ต้องเทรน/fine-tune OCR แยก
- ****LINE OA UX สำหรับ tenant**** — ต้องออกแบบให้ tenant ที่ไม่ tech-savvy ใช้งานได้โดยไม่ต้องดาวน์โหลด app

Fake ได้ก่อน:

RESEARCH BUNDLE

AI Landlord Rental Management

idea-hub · ai-landlord-rental-mgmt

- Maintenance tracking 'ໃ້ Airtable + Zapier ແລະ custom DB ບໍ່ beta
- Contract reminder 'ຕັ້ງ Google Calendar webhook ແລະ built-in scheduler
- AI features (ໄດ້)