

รวมประสบการณ์จริงของคนเคยล้ม เพื่อคนไม่อยากจะล้มซ้ำ
พร้อมแนวทางแก้เกมก่อนสายเกินไป



เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน
จากเจ้าของโครงการมือใหม่



ไต้ชัช ศุภสิน ที่ปรึกษา ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คำนำจากผู้เขียน

ถ้าคุณเคยเจ็บจากการลงมือทำธุรกิจ...

เคยหลงคิดว่า “ไอเดียนี่ ดีเยี่ยมเงินก็มา”

หรือเคยเสียเงินเป็นแสน เป็นล้าน โดยที่ยังไม่ทันรู้ว่าเราพลาดตรงไหน —

คุณไม่ได้โดดเดี่ยวครับ

สวัสดิ์ครับ ผมชื่อสวัสดิ์ (ถ้าเราได้อ่านกันดีขึ้นไปอีก อาจจะทำให้เรียกว่า “โค้ชสวัสดิ์”) และนี่คือหนังสือเล่มที่ผมไม่เคยคิดว่าจะเขียนมาก่อน จนกระทั่ง...ผมเจ็บ เจ็บ เจ็บซ้ำ และยิ่ง “รอด” มาได้อย่างปาฏิหาริย์

มันเริ่มจากความฝันเล็กๆ ว่าอยากเป็นเจ้าของธุรกิจ อยากมีอิสระทางเวลา อยากทำอะไรที่มันเป็นของตัวเอง เลยกอบเอาเงินเก็บทั้งชีวิต ไปเปิดโครงการที่คิดว่ามีแต่จะโต...แต่กลายเป็นว่า มันคือมหกรรมบทเรียนราคาแพงที่สุดในชีวิต

จากเงินหลักล้านในบัญชี กลายเป็นหนี้ก้อนโต

จากคนที่เคยมั่นใจในตัวเองสุดๆ กลายเป็นคนที่ไม่หลับทุกคืน

จากคนที่คิดว่า “ความพยายามอยู่ที่ไหน ความสำเร็จอยู่ที่นั่น” กลายเป็น

คนที่ต้องย้อนถามตัวเองว่า “หรือเราพยายามผิดทาง?”

ผมไม่ใช่คนที่สำเร็จแล้วเขียนหนังสือเพื่อสอน

แต่ผมเป็นคนธรรมดาคนหนึ่ง ที่เคยพลาด...

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

และอยากชวนคุณมานั่งคุยกัน ตรงๆ ซื่อๆ ว่า ถ้าย้อนเวลากลับไปได้ ผมจะ
ไม่ทำอะไรอีก

หรือถ้าคุณกำลังจะก้าวเข้าสู่เส้นทางของเจ้าของธุรกิจ ผมจะขอเตือนอะไร
บางอย่างกับคุณ ก่อนที่คุณจะเสียมันเหมือนผม

หนังสือเล่มนี้ไม่ได้มีคำตอบสำเร็จรูป ไม่มีสูตรลัด ไม่มี “5 ขั้นตอนสร้าง
ยอดขายล้าน” หรือ “10 เคล็ดลับเป็นเศรษฐีใน 6 เดือน” แบบที่คุณเห็นบน
ปกหนังสือ Bestseller ตามร้านดังๆ

แต่คุณจะได้อะไรจากมัน?

คุณจะได้ *ความจริง*

คุณจะได้เห็น *ความพลาดแบบไม่มีการแต่งตัวเลข*

คุณจะได้ *วิธีคิดที่ผมรวบรวมมาจากบทเรียนเจ็บ ๆ หลายปี*

คุณจะได้ *แนวทางการมองธุรกิจที่ไม่หลอกตัวเอง*

และคุณจะได้ *พลังใจเล็กๆ ว่า ต่อให้ชีวิตเจ๊ง...มันยัง “รอด” ได้เสมอ*

ผมตั้งใจเขียนหนังสือเล่มนี้เหมือนเขียนจดหมายถึงตัวเองเมื่อหลายปีก่อน
ตอนที่ยังไร้เดียงสาในโลกธุรกิจ คิดอะไรแบบ “ฝันหน้าเหตุมตามหลัง”
หวังว่ามันจะเป็นแสงไฟเล็กๆ ให้กับใครก็ตามที่กำลังจะเริ่มต้น หรือกำลัง
สับสนกับเส้นทางนี้

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

ในแต่ละบท คุณจะได้อ่านเรื่องจริงจากโครงการจริงที่ผมเคยทำ เคยเจ๊ง
คุณจะได้เห็นความผิดพลาดในการคิด การวางแผน การประเมินลูกค้า
การจับมือกับพาร์ทเนอร์

คุณจะได้เข้าใจว่า “การทำธุรกิจไม่ใช่แค่เรื่องของ Passion” แต่ต้องมี
Skill, Mindset และ Plan ที่ชัดเจน

และท้ายที่สุด คุณจะได้อ่าน...

**“เจ็บแล้ว...ต้องรอด” ไม่ใช่แค่คำปลอบใจ แต่มันคือทางรอดของคน
ที่ยังอยากลุกขึ้นใหม่**

ถ้าคุณกำลังจะเริ่มธุรกิจของตัวเอง ขอแนะนำให้คุณอ่านเล่มนี้ก่อน
เพราะมันจะช่วยประหยัดค่าครูให้คุณเป็นแสน เป็นล้าน

ถ้าคุณเป็นเจ้าของธุรกิจที่เคยล้มมาเหมือนกัน ผมหวังว่าคุณจะรู้สึก
“คุณไม่ได้ล้มคนเดียว”

และถ้าคุณเป็นคนที่ยังไม่แน่ใจว่าเส้นทางนี้ใช่สำหรับคุณไหม บางที
บทเรียนจากผมอาจช่วยให้คุณ “คิดให้ครบ” ก่อนจะก้าว

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

ขอบคุณที่หยิบหนังสือเล่มนี้ขึ้นมา
มันอาจไม่ใช่หนังสือที่ขายดีที่สุดในแผง
แต่มันอาจเป็นหนังสือที่ “ใช้ได้จริง” ที่สุดสำหรับบางคน

ผมไม่รู้ว่า คุณจะอ่านมันจบในวันเดียว หรืออ่านข้ามไปข้ามมา
แต่ถ้าสิ่งที่ผมแชร์ในหนังสือเล่มนี้ ช่วยให้คุณรอดจากความผิดพลาดที่ผม
เคยเจอมาแล้ว

หนังสือเล่มนี้ก็ได้ทำหน้าที่ของมันสมบูรณ์แล้วครับ

ขอให้เจ็บน้อยกว่าที่ควร

ขอให้รอดไวกว่าที่คิด

และขอให้คุณใช้ชีวิตนักธุรกิจของคุณอย่างไม่หลอกตัวเอง

วิธ – คนเคยเจ็บ (แต่ยังไม่ยอมแพ้)

ป.ล. ถ้าคุณชอบหนังสือเล่มนี้ อย่าลืมส่งต่อให้คนที่คุณรัก หรือใครก็ตามที่
กำลังจะเริ่มเส้นทางเดียวกันนี้...เราอาจช่วยให้เขารอดจากการ “เรียนรู้ด้วย
การเสียเงินจริง” ก็ได้ครับ

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

สารบัญ

บทนำ	1
บทที่ 1	7
คำนำจากคนเคยเจ็บ — ทำไมต้องถอดบทเรียนตอนนี้ ไม่ใช่ตอนพังซ้ำ	
บทที่ 2	13
ก่อนจะล้มครั้งแรก — จุดเริ่มต้นของความฝันที่ยังไม่รู้ว่ามีลม	
บทที่ 3	19
ตีฝั่งผิด ชีวิตเปลี่ยน — บทเรียนจากการลงมือก่อนวางแผนจริง	
บทที่ 4	25
เงินไม่มา เพราะยังไม่พิสูจน์อะไรเลย — เหตุผลที่เบงกัไม่ปล่อยกู้	
บทที่ 5	31
หุ้นส่วนไม่เหมือนฝัน — เมื่ออัตราใหญ่กว่ากำไร	
บทที่ 6	37
ลงแรงผิดจุด เสียทั้งเงิน เสียทั้งเวลา — กับดักของการขาดจุดโฟกัส	

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

บทที่ 7	42
ไม่ได้ฟังเพราะไม่เก่ง แต่ฟังเพราะไม่เช็กให้พอ — ข้อคิดจากการข้าม ขั้นตอนสำคัญ	
บทที่ 8	48
ผิดพลาดครั้งนั้น สอนให้คิดเป็นระบบ — เปลี่ยนความวุ่นวายเป็นวิชา	
บทที่ 9	53
เช็กก่อนแจ้ง: เช็กลิสต์สำรวจความพร้อมโครงการ — เครื่องมือที่ เจ้าของโครงการต้องมี	
บทที่ 10	60
จากกลัว...สู่การกล้าแบบมีสติ — ใช้ความกลัวให้กลายเป็นเข็มทิศ	
บทที่ 11	67
พื้นตัวไม่ใช่แค่รอด แต่ต้องเดินต่อได้ — วางหมากใหม่ให้โครงการไม่ ล้มอีก	
บทที่ 12	73
การเงินกู้คืน: วางแผนใหม่จากเศษซาก — บริหารการเงินหลังเจ็บ	

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

บทที่ 13	80
คุยกับธนาคารใหม่ยังงัยให้ผ่าน — เปลี่ยนจากถูกปฏิเสธเป็นได้รับโอกาส	
บทที่ 14	84
ลูกค้าไม่ใช่แค่คนซื้อ แต่คือคนช่วยฟื้น — กลยุทธ์เอาคืนจากฐานลูกค้าเดิม	
บทที่ 15	90
คู่มือการพัฒนาทีมในวันท่ใจยังซ้า — สร้างทีมที่ไว้ใจได้จากศูนย์	
บทที่ 16	97
พลิกมุมมองจากเหยื่อ เป็นเจ้าของเกม — เปลี่ยนตัวเองก่อนเปลี่ยนแผน	
บทที่ 17	103
ตัวอย่างโครงการที่เจ็บแล้วรอดจริง — กรณีศึกษาจากโค้ชวัย	
บทที่ 18	109
จากเจ็บ...ถึงจุดที่มั่นใจใหม่อีกครั้ง — เรื่องจริงของคนที่ถูกคืนสำเร้จ	

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

บทที่ 19	115
เขียนแผนภูมิต้นของคุณเอง — แบบฝึกคิดและเครื่องมือวางแผน	
บทที่ 20	122
สรุปบทเรียน: คนที่รอดไม่ใช่คนไม่พลาด แต่คือคนที่กล้าเรียนรู้จากมัน	
ประวัติผู้เขียน	128

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่

บทนำ

“เจ็บแล้ว...ต้องรอด”

ทุกคนที่อยากเป็น “เจ้าของโครงการ” ไม่ว่าจะในอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจแฟรนไชส์ หรือโครงการใด ๆ ที่ใช้เงินและหัวใจเป็นเดิมพัน มักเริ่มต้นด้วย “ความฝัน” ความหวังว่าเราจะเป็นคนหนึ่งที่สร้างสิ่งมีค่าออกมาสู่โลก และได้รับผลตอบแทนกลับมาทั้งชื่อเสียง ความสำเร็จ และกำไรชีวิต

แต่ความจริงของสนามธุรกิจ มักไม่อ่อนโยนเหมือนในแผนธุรกิจที่คุณร่างไว้บนกระดาษ...

ฉันเขียนหนังสือเล่มนี้ขึ้นจาก “ความผิดพลาด” ที่ฉันเองเคยทำ — ความผิดที่ไม่ได้จบแค่คำว่า “ล้มเหลว” แต่ลากเอาทุกสิ่งที่เคยเชื่อมั่น ทั้งเงิน เวลา ความสัมพันธ์ และความมั่นใจในตัวเอง ล่มสลายลงไปด้วย

ใช่ครับ ฉันเป็นอีกคนที่ “เคยเจ็บ...จนคิดว่าไม่น่ารอด” แต่สุดท้าย ฉัน “รอดมาได้” — ไม่ใช่เพราะโชคช่วย แต่เพราะฉันเริ่มเข้าใจว่า ความผิดพลาดนั้น “มีเหตุผล” และที่เจ็บซ้ำ เพราะเรา “มองไม่เห็นมันทันเวลา”

หนังสือเล่มนี้จึงไม่ใช่แค่เล่าประสบการณ์ แต่คือ “บทเรียนจริง” ที่ถอดออกมาจากสนามจริง พร้อม “แนวทางแก้เกม” สำหรับคุณที่กำลังยืนอยู่บนทางแยกแห่งความล้มเหลว กังวล หรือเพิ่งผ่านความพังพินาศมาไม่นาน

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่ 1

ทำไมต้อง “ถอดบทเรียน” ตอนนี่ ไม่ใช่ตอนพั่งซ้ำ?

หลายคนที่ล้มเหลว ไม่ใช่เพราะเขาไม่มีความรู้

แต่เพราะเขา “มั่นใจเกินไป” หรือ “กลัวจนไม่กล้าเช็กให้พอ”

หนังสือเล่มนี้จึงตั้งใจให้คุณได้เรียนรู้จากสิ่งที่ “ฉันทพลาดไปแล้ว”

เพื่อที่คุณจะไม่ต้องเสียเงิน เสียใจ หรือเสียเวลา กับบทเรียนเดิมอีกครั้ง

ในโลกของเจ้าของโครงการ “ความผิดพลาดเล็กน้อย”

อาจแลกมาด้วย “การล้มละลาย”

และในหลายกรณี มันไม่ใช่เพราะคุณไม่เก่ง

แต่เพราะคุณไม่รู้ ว่า “จุดเสี่ยงอยู่ตรงไหน”

คุณเหมาะกับหนังสือเล่มนี้หรือไม่?

- ถ้าคุณเคยเจ็บจากการลงทุนผิดพลาด และยังหาคำตอบไม่ได้ว่า “มันพั่งเพราะอะไร”
- ถ้าคุณกำลังฟื้นตัวจากความล้มเหลว และอยากวางหมากใหม่ แบบมีสติ
- ถ้าคุณกำลังลังเลจะเริ่มโครงการใหม่ แต่กลัว “ซ้ำรอยเดิม”
- หรือแม้แต่คุณที่ยังไม่พลาด แต่รู้ว่า “ราคาความพลาด” นั้นแพงเกินไปจ่ายไหว

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่ 2

...คุณอยู่ถูกที่แล้ว

สิ่งที่คุณจะได้จากหนังสือเล่มนี้

1. บทเรียนราคาแพง...ที่คุณไม่ต้องจ่ายเอง

ทุกบทในหนังสือเล่มนี้ คือเรื่องจริงจากสนามรบ ที่จะเปิดให้คุณเห็น ว่าจุดพลาดอยู่ตรงไหน และจะหลีกเลี่ยงมันยังไง ก่อนจะสายเกินไป

2. เส้นทางฟันตัวที่ไม่ขายฝัน

ไม่ใช่หนังสือ “พลังบวก” แต่เป็นหนังสือ “ความจริงบวกการวางแผน” เราจะไม่บอกให้คุณ “เริ่มใหม่” แต่จะพาคุณ “เริ่มแก้” จากจุดที่ล้ม

3. ความกลัวที่กลายเป็นเข็มทิศ

กลัวไม่ใช่จุดอ่อน — ถ้าใช้ให้ถูก มันจะช่วยคุณรอดเร็วขึ้น

4. เครื่องมือวิเคราะห์ความเสี่ยงที่ใช้ได้จริง

พร้อมเช็กลิสต์ แบบฝึกคิด และคำถามชี้เป้า ที่คุณสามารถนำไปใช้กับโครงการของตัวเองทันที

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่ 3

โครงสร้างของหนังสือ

หนังสือเล่มนี้มีทั้งหมด 20 บท ถูกออกแบบมาให้ครอบคลุมทั้ง

- ช่วงก่อนพลาด (บทที่ 1–6): ทำไมถึงเริ่มผิด — วิเคราะห์จุดตาย ตั้งแต่เริ่มต้น
- ช่วงพลาดแล้ว (บทที่ 7–11): เจ็บแล้วเรียนรู้ — เปลี่ยนความพัง เป็นพลัง
- ช่วงฟื้นตัว (บทที่ 12–15): จากเศษซาก สู่แผนใหม่ที่แข็งแกร่งกว่าเดิม
- ช่วงวางอนาคต (บทที่ 16–20): ลงมือวางเกมใหม่ ด้วยมุมมองใหม่ที่มั่นใจขึ้น

แต่ละบทจะมี 3 ส่วนหลัก:

- **เรื่องจริง:** กรณีศึกษาจากประสบการณ์ตรง
 - **บทเรียน:** สรุปข้อคิด/กับดักยอดฮิต
 - **ทางรอด:** แนวทางแก้ไข + เช็กลิสต์วิเคราะห์ตัวเอง
-

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่ 4

เสียงจากโค้ชวัช และเพื่อนผู้เคยพลาด

หนังสือเล่มนี้ไม่ใช่ “คำสอนจากหอคอยงาช้าง”

แต่คือคำเตือนจากโค้ชรุ่นพี่ที่เคยล้มมาแล้ว และอยากให้คุณไม่ต้องล้มเหมือนกัน

หลายกรณีในเล่ม ดึงมาจากประสบการณ์จริงของ “โค้ชวัช” เจ้าของโครงการมือใหม่ที่เคยเจ็บมาแบบไม่ปราณี แต่ยังคงกล้าเล่าอย่างเปิดใจ เพื่อให้มันกลายเป็นบทเรียนของใครอีกหลายคน

ตัวอย่างเช่น:

- พลาดเพราะไม่ได้คำนวณค่าบำรุงสาธารณูปโภคอีก 7%
- เจอลูกบ้านฟ้องหลังโอนบ้านเพราะไม่มีระบบบริการหลังการขายที่ดี
- โครงการล่มเพราะหุ้นส่วนไม่เข้าใจกันแต่แรก ทั้งที่ตั้งใจดี

เรื่องเหล่านี้...ไม่มีในตำรา แต่มีใน “สนามจริง”

ความหวังที่อยู่หลังความเจ็บ

ฉันเขียนหนังสือเล่มนี้ด้วยความเข้าใจว่า

“ไม่มีใครอยากล้ม แต่ไม่มีใครหนีความล้มเหลวได้ตลอด”

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่ 5

แต่สิ่งที่แยก “คนที่รอด” ออกจาก “คนที่หายไปจากวงการ”
คือความสามารถในการ “ถอดบทเรียน” และ “กล้ากลับมาแก้”

คุณไม่จำเป็นต้องเพอร์เฟกต์ ไม่ต้องเก่งกว่าคนอื่น
แต่คุณต้อง “กล้าพอจะมองความผิดพลาดตรง ๆ”
และ “ฉลาดพอจะใช้มันเป็นฐานใหม่ในการโต”

หนังสือเล่มนี้จะไม่เปลี่ยนชีวิตคุณทันที
แต่จะช่วยให้คุณ “เข้าใจตัวเอง” และ “เข้าใจเกม” ชีวิตธุรกิจมากขึ้น
ซึ่งบางครั้ง... นั่นคือสิ่งที่คุณต้องการที่สุดในวันที่โลกไม่ใจดีกับคุณเลย

“เจ็บแล้ว...ต้องรอด” ไม่ใช่คำสั่ง แต่คือคำสัญญา

ว่าถ้าคุณได้รู้ทันบทเรียนเหล่านี้ — คุณจะเจ็บน้อยลง และรอดได้จริง

ขอให้การอ่านเล่มนี้ เป็นจุดเริ่มต้นของการฟื้นตัวที่คุณควบคุมได้เองอีก
ครั้ง

จากใจ...คนที่เคยผ่านจุดนั้นมาแล้ว

— นักเขียนคนหนึ่งที่เคยพลาดเหมือนคุณ

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่ 6

อ่านต่อทั้งเล่มฟรี

สแกนด้านล่างได้เลยครับ



สแกนแล้วแจ้งว่า “ขอหนังสือฟรี”

เจ็บแล้ว...ต้องรอด

ถอดบทเรียนพลาดล้าน จากเจ้าของโครงการมือใหม่ 7