



ธีร์ บุญวาสนา

# ดีมานด์สร้างบ้านพุ่ง คาดครึ่งปีแรกโต 10%

อรรถกร จารุวัฒน์เกาะ

เข้าโค้งสุดท้ายของไตรมาสแรกของปี 2561 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความคึกคักอย่างมากจากการเปิดตัวโครงการใหม่และส่วนใหญ่สามารถทำยอดขายได้ทะลุเป้าที่วางไว้ ทั้งนี้รวมถึงตลาดรับสร้างบ้านด้วยเช่นกัน

ธีร์ บุญวาสนา กรรมการผู้จัดการ บริษัท อยุธยา สร้างบ้าน เปิดเผยว่า จากปัจจัยที่เศรษฐกิจโดยรวมในประเทศ และกำลังซื้อผู้บริโภคเริ่มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2560 เรื่อยมาจนถึงไตรมาสแรกปี 2561 ตลาดรับสร้างบ้านโดยรวมจะโตได้ไม่ต่ำกว่า 10% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน

นอกจากนี้ ยังเห็นว่าส่วนแบ่งตลาดของกลุ่มบริษัทรับสร้างบ้านที่สังกัด

สมาคมในปีนี้จะเติบโตได้ถึง 25% จาก 4-5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ราว 20% ซึ่งปี 2560 มีมูลค่ากว่า 1 หมื่นล้านบาท เนื่องจากทางสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านมีนโยบายจะขยายฐานสมาชิกให้กว้างขึ้น ขณะที่กำลังซื้อตลาดระดับบนจะมาช่วยเสริมให้มูลค่าในตลาดสร้างบ้านเพิ่มขึ้นเพราะปัจจุบันกลุ่มนี้หันมาใช้บริการในบริษัทรับสร้างบ้านมากขึ้น อีกทั้งผู้ประกอบการหันมาทำตลาดนี้กันมากขึ้น และทุกบริษัทตั้งเป้าการเติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน

ทั้งนี้ ตลาดกลุ่มใหญ่ของรับสร้างบ้านจะอยู่ในกลุ่มไม่เกิน 5 ล้านบาท มีสัดส่วน 70% ส่วนที่เกิน 5 ล้านบาท มีอยู่ราว 30% และปีนี้คาดว่าตลาดในกลุ่ม 5-10 ล้านบาท จะมีสัดส่วนมากขึ้นเพราะผู้บริโภคมีความมั่นใจเศรษฐกิจ ขณะที่มีสินค้าโปรดักต์ใหม่ออกมาตอบโจทย์

ตรงความต้องการ อย่างไรก็ตามก็ตลาดในต่างจังหวัดจะมีการเติบโตมากทั้งในแง่ของจำนวนและมูลค่า ซึ่งเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการจากส่วนกลางที่มีความพร้อมจะรุกชิงส่วนแบ่งในตลาด

สำหรับบริษัท อยุธยา สร้างบ้าน ปีนี้ยังเดินทางต่อยอดความเป็นผู้นำธุรกิจรับสร้างบ้านในสโตร์สอร์ท เดินทางสร้างแบรนด์ "AYB RESORT HOUSE" (เอวายบี รีสอร์ท เฮาส์) ซึ่งมีทั้งการออกเป็นซีรีส์ต่อยอดจากแบบเดิมที่มีความนิยมและการออกแบบโปรดักต์ใหม่ต่อเนื่องรวม 6 แบบ โดยมีการปรับเปลี่ยนบ้านจากเดิม 2 แบบ คือ แบบ New C-House และแบบ New Similan ขนาดที่ดินเริ่ม 150-200 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยเริ่ม 600-800 ตารางเมตร ราคาเริ่ม 12-16 ล้านบาท โดยได้มีการออกแบบให้มี

ความทันสมัยตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายหลักคือกลุ่มอาชีพเฉพาะ เช่น แพทย์ นักลงทุน ซึ่งรูปแบบบ้านจะเน้นไปที่ฟังก์ชันและไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัยมากกว่าสไตล์ของบ้านที่หรูหรา

ทางบริษัทจะเปิดตัวแบบบ้านใหม่ 2 แบบที่ปรับโฉมใหม่ในงาน “Home Builder & Materials Focus 2018” จัดขึ้นระหว่างวันที่ 15-18 มี.ค. 2561 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ภายในงานจะมีส่วนลดและโปรโมชั่นพิเศษพิเศษทุกแบบบ้าน อาทิ รับส่วนลดพิเศษ 12% ในการจองบ้านหลังแรกของแต่ละแบบบ้าน และลุ้นจับสลากส่วนลดเพิ่ม 2 แสนบาท โดยตั้งเป้ายอดขายในงาน 30 ล้านบาทขึ้นไป พร้อมติดตามลูกค้าต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะมีผู้สนใจลงทะเบียนกับบริษัท 60-80 ราย

ขณะที่แบบบ้านใหม่ในปีนี้จะม

4 แบบ ประกอบด้วย 12 ซีรีส์ ขนาดตั้งแต่ 400 ตร.ม.ขึ้นไป ระดับราคา 10-20 ล้านบาทขึ้นไป โดยจะทยอยเปิดตัวทั้งหมดในเดือน ส.ค.นี้ พร้อมกับทำการตลาดตลอดทั้งปี ซึ่งวางงบการตลาดไว้ที่ 3 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ในช่วง 2 เดือนแรกที่ผ่านมา บริษัทสร้างยอดจองสร้างบ้านแล้วกว่า 30 ล้านบาท สะท้อนถึงกำลังซื้อในตลาดที่ปรับตัวดีขึ้น โดยในปีนี้ตั้งเป้ารายได้ 180 ล้านบาท เติบโต 8% จากปีที่แล้วอยู่ที่ 160 ล้านบาท

ธีร์ กล่าวว่า แม้ปีนี้จะมียอดขายออกอยู่มาก แต่ยังคงต้องระวังปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดรับสร้างบ้าน ไม่ว่าจะเป็นปัญหาด้านแรงงานฝีมือที่ขาดแคลน การปรับขึ้นของอัตราค่าแรงหลังเดือน เม.ย. ที่อาจทำให้ราคาบ้านของผู้ประกอบการบางรายปรับขึ้นราว 3% ด้านการเมือง

ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อที่อาจทำให้เกิดการชะลอตัว อย่างไรก็ตามการปรับขึ้นของราคาบ้านยังไม่มาก เพราะบรรดาผู้ประกอบการต่างพยายามคุมต้นทุนเพื่อไม่ให้กระทบกำลังซื้อที่กลับมาในช่วงนี้

ทั้งนี้ การสำรวจของสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านพบว่า เทรนด์สร้างบ้านปีนี้มีเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยแวดล้อมต่างๆ และการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุซึ่งประเทศไทยจะมีประชากรสูงวัยที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป มีสัดส่วนที่ 10% ของประชากรทั้งหมด ปัจจุบันกลุ่มผู้ที่ต้องการสร้างบ้านได้เปลี่ยนจากกลุ่มที่มีอายุ 45-60 ปี เป็นกลุ่มคนอายุต่ำกว่า 40 ปีมากขึ้น และมีแนวโน้มสร้างบ้านด้วยตัวเองมากยิ่งขึ้น

สำหรับการสร้างบ้านในปีนี้จะเน้น 4 รูปแบบหลัก ได้แก่ 1.แบบบ้านประหยัดพลังงานและรักษ์โลก 2.บ้าน 3 เจเนอเรชั่น 3.บ้านแบบครอบครัวขยายหรือบ้านหลายหลังในพื้นที่เดียวกัน และ 4.บ้านอัจฉริยะ โดยคาดว่าในอีก 2-3 ปีข้างหน้า บ้านที่สร้างใหม่จะมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบและฟังก์ชันมาก ทั้งนี้บริษัทยังเน้นโปรดักต์บ้านสไตล์รีสอร์ทเพราะในตลาดไม่มีใครพัฒนามากนัก และมั่นใจว่ายังมีความต้องการอยู่อีกมาก โดยกลุ่มนี้ส่วนหนึ่งเป็นลูกค้าที่มีบ้านอยู่แล้ว แต่ต้องการหาที่ปลูกสร้างบ้านใหม่ถึงธรรมชาติ ■

