

'2สมาคมรับสร้างบ้าน'ชี้ปี61สดใส 'ซีคอนโฮม'เผยลูกค้าเร่งสร้างบ้านหนีต้นทุนใหม่



แบบบ้าน "Water Home Series" ซึ่งมีแนวคิดและธีมในการออกแบบบ้านกลุ่ม ชาติหน้า (Water) เพื่อต้องการจะบ่งบอกถึงบุคลิก และถ่ายทอดออกมาให้เห็นถึงพลังแห่งมิตรภาพ ความรัก ความผูกพัน และการโอบอ้อมอารี โดยแบบบ้านจะเป็นในแนว Classic Style และ Contemporary Style ดูหรู มีรสนิยม และร่วมสมัย เหมาะกับผู้เป็นเจ้าของบ้านหรือผู้ครอบครองที่ประสบความสำเร็จในชีวิต เป็นผู้มีมั่งคั่งทันสมัย ชอบสังคม เป็นผู้มีน้ำใจต่อมิตรและบริวาร รักที่จะเป็นผู้ให้มากกว่าจะเป็นผู้รับ

ผู้จัดการรายวัน360 - กว่า 2-3 ปีที่ตลาดรับสร้างบ้านซบเซา เพราะได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบทางเศรษฐกิจ การหดตัวของตลาดรับสร้างบ้านที่ล้าไปกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และการเข้มงวดการพิจารณาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการรับสร้างบ้านโอตควรเป็นเสียงเดียวกันว่า "รายได้ปีนี้ต่ำกว่าประมาณการ" โดยสาเหตุหลักๆ ของเรื่อง คือ การลูกค้าชะลอการตัดสินใจปลูกสร้างบ้าน เนื่องจากขาดความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจ และความกังวลต่อภาระใช้จ่ายในอนาคต โดยเฉพาะตลาดบ้านสร้างเองในระดับราคาหลักแสน จนถึง 2 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มตลาดที่ใหญ่ที่สุดในตลาดบ้านสร้างเอง

อย่างไรก็ตาม ณ วันนี้ สถานการณ์ที่ยากลำบาก นั้นเริ่มส่งสัญญาณการเคลื่อนไหวผ่านพ้นไปหลังช่วงไตรมาส 2 ของปี 60 ที่ผ่านมา ทำให้ตลาดรวมรับสร้างบ้านที่คาดว่าจะติดลบในปี 60 พลิกกลับมาเป็นบวก โดยคาดว่าสิ้นปี 60 ตลาดรวมรับสร้างบ้านจะกลับมาขยายตัวได้ไม่ต่ำกว่า 3-5% ...นี่จึงเป็นสัญญาณที่ดีซึ่งบ่งบอกว่า ในปี 61 นี้ จะเป็นที่ฟ้าสีทองส่องอำไพ ของธุรกิจรับสร้างบ้านอีกครั้ง หลังจากที่ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้ต้องจมอยู่กับมรสุมมานานกว่า 3 ปี ซึ่งตลอดทางในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีผู้ประกอบการรับสร้างบ้านหลายรายปิดตัวไป !...บ้างก็ล้มแผนการขยายตลาด เพื่อรอจังหวะที่เหมาะสม !...บ้างก็งดกลยุทธ์ ลด แลก แจก แถม เพื่อให้ได้งานเข้ามา แม้ต้องเจ็บตัวแต่ก็ยินดี เพราะต้องรักษาองค์กร และดูแลพนักงานให้ยืนหยัดไปได้

อย่างไรก็ตาม สัญญาณการขยายตัวของตลาดในช่วงปลายปี 60 นี้จะเป็นเพียงแค่นั้น... ความหวังที่เลื่อนลอย หรือว่ามีความเป็นไปได้มากน้อยอย่างไรนั้น ...วันนี้ "ผู้จัดการรายวัน 360" ได้นำแนวคิดและมุมมองของผู้ประกอบการที่คร่ำหวอด และ 2 นายสมาคม ในวงธุรกิจรับสร้างบ้านมาสะท้อนแนวโน้มตลาดในปี 61 ว่าในปีหน้าจะเป็นปี "ฟ้าสีทอง ส่องอำไพ" ของธุรกิจรับสร้างบ้านจริงหรือไม่



สิทธิพร สุวรรณสุด

เมื่อเศรษฐกิจดีขึ้นความเชื่อมั่นลูกค้าเริ่มฟื้นตัว จะทำให้ความกล้าในการตัดสินใจของลูกค้าเร็วขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีเงินออม ซึ่งลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมีแนวโน้มจะเลือกใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านที่มีแบรนด์ และมีความน่าเชื่อถือ

ด้านปริมาณ และมูลค่า โดยมีสาเหตุมาจากผู้บริโภคเริ่มคลายกังวลกับสภาวะการเติบโตทางเศรษฐกิจหลังจากตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวม(จีดีพี)ของประเทศ ในไตรมาส 3 นั้นขยายตัวถึง 3.2-3.4 % และมีแนวโน้มว่าจะโตกว่าคาดการณ์ที่รัฐประกาศไว้ไปแตะที่ระดับ 3.8% ทำให้ผู้บริโภคกล้าตัดสินใจที่จะปลูกสร้างบ้าน จนส่งผลให้ตลาดรวมเติบโตสูงกว่าเป้าที่ตั้งไว้ 10,200 ล้านบาท โดยมูลค่าตลาดน่าจะทำได้ถึง 10,500 ล้านบาท

“จากแนวโน้มในปี 60 นี้ เชื่อว่าจะส่งผลต่อ

แนวโน้มตลาดรับสร้างบ้านในปี61ให้มีอัตราการขยายตัวที่ดี โดยคาดว่าตลาดรวมจะโตได้ถึง 5% หรือมีมูลค่าตลาดรวมกว่า 15,000 ล้านบาท โดยมีแรงหนุนมาจากการประกาศให้มีการเลือกตั้งของรัฐบาล การลงทุนเมกะโปรเจกต์ ธุรกิจการท่องเที่ยวที่มีการเติบโตเป็นอย่างมาก ต้นทุนการก่อสร้างที่ไม่ว่าอย่างไรก็เพิ่มขึ้นทุกปี และกฎหมายที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่แม้จะยังไม่มีความชัดเจน แต่ก็เป็นแรงจูงใจให้การตัดสินใจนำที่ดินออกมาใช้ปลูกสร้าง”

นอกจากนี้ ยังเชื่อว่าความต้องการสร้างบ้านต่อหน่วยจะมีมูลค่าสูงขึ้น จากเดิมราคา 2-3 ล้านบาท ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ 30-40% ขยับขึ้นมาอยู่ที่ 2.5-5 ล้านบาท และมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็น 49.98% ส่วนราคาไม่เกิน 2.5 ล้านบาท มีสัดส่วน 21.07 % ราคา 10-20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 8.77% 20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 3.25% โดยปัจจุบันลูกค้ามีความเข้าใจในฟังก์ชันการใช้งานมากขึ้น อีกทั้งสถาบันการเงินให้ความสำคัญกับการสร้างบ้าน โดยมองว่าเป็นลูกค้าชั้นดี หลายแบงก์ก็ให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษ ซึ่งโดยปกติแต่ละปีบ้านจะมีการปรับขึ้น 3-5% แต่ปีที่ผ่านมาสถานการณ์เศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย ทำให้ไม่มีการปรับขึ้น

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยลบที่บริษัทรับสร้างบ้านเป็นกังวลอยู่ในขณะนี้คือ ปัญหาแรงงาน ซึ่งที่ผ่านมารัฐบาลได้ผ่อนปรน ให้แรงงานต่างด้าวเป็นช่างก่อสร้างได้ จากเดิมที่ให้เป็นแค่กรรมกรแต่ห้ามเป็นช่างก่อสร้างจะสิ้นสุดลงในเร็ว ๆ นี้ จะส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น และเกิดการแย่งแรงงาน ดังนั้นผู้ประกอบการจะต้องปรับตัวด้วยการบริหารต้นทุนให้ดี ถ้าบริหารจัดการไม่ดีจะทำให้ต้นทุนสูงขึ้นอย่างน้อย 3-5 % ดังนั้นรัฐบาลควรอนุญาตให้ต่างด้าวเป็นช่างก่อสร้างได้ และสามารถย้ายนายจ้างได้ ตลอดจนสามารถข้ามเขตได้โดยทำให้ทุกพื้นที่ของจังหวัด

“ซีคอนโฮม”ชี้ต้นทุนวัสดุต้นทุนราคาสร้างบ้านสูงขึ้น

ด้าน “ซีคอนโฮม” พี่ใหญ่ในธุรกิจรับสร้างบ้าน โดย “ศุภิชชา ชัยพิพัฒน์” กรรมการผู้จัดการ กลุ่มบริษัทซีคอนโฮม สะท้อนภาวะตลาดปลายปี 60 ว่า หลังตลาดชะลอตัวมาอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีมานี้ ก็เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวในช่วงไตรมาส 3/60 ซึ่งจากการเก็บข้อมูลในการออกอภุหา งานแฟร์ที่เกี่ยวข้องกับบ้าน พบว่ายอดขายของ “ซีคอนโฮม” สูงกว่าเป้าหมายถึง 30% สะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อลูกค้ากลับมาอย่างชัดเจน นอกจากนี้ปัจจัยกระตุ้นการตัดสินใจสร้างบ้านปี 60 ส่วนหนึ่งมาจากกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีที่ดิน ทำให้มีการตัดสินใจสร้างบ้านเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ราคาวัสดุก่อสร้างน่าจะเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้ลูกค้าตัดสินใจสร้างบ้านมากขึ้น โดยราคาวัสดุก่อสร้างจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า เมื่อเทียบกับช่วง 9 เดือน (ม.ค.-ก.ย.) ปี 59 พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยรวมเฉลี่ย



สุธี เกตุศิริ

“เครื่องยนต์ทั้ง 3ตัวนี้ สะท้อนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศในปีนี้ได้ชัดเจนมาก แม้ว่าในปีก่อนหน้านี้ตัวเลข3ตัวดังกล่าวดูเหมือนจะดีขึ้น แต่ยังไม่ชัดเจนที่กับปี60 การขยายตัวของภาคการลงทุน การส่งออก และตัวเลขด้านการท่องเที่ยว คาดว่าจะทำให้จีดีพีในปีนี้ขยายตัวได้ที่ 3.8%

ที่ 1.4% หมวดเหล็ก และผลิตภัณฑ์เหล็ก ราคาสูงขึ้นถึง 8.2% หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้สูงขึ้น 3.3% หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีตสูงขึ้น 0.3% ทำให้ “ซีคอนโฮม” ต้องปรับราคาบ้านเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ส่วนปี 61 นี้ ยังต้องรอดูทิศทางของการปรับราคาของกลุ่มวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะปัจจัยการก่อสร้างโครงการพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐ, การก่อสร้างรถไฟฟ้ามอเตอร์เวย์ต่างๆ ที่จะส่งผลให้มีการใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์

ปริมาณมาก รวมทั้งการใช้แรงงานก่อสร้าง ที่จะทำให้เกิดภาวะขาดแคลน และส่งผลต่อต้นทุนดังกล่าว และนี้อาจเป็นปัจจัยสำคัญกระตุ้นให้มีการตัดสินใจสร้างบ้านเร็วขึ้น และส่งผลต่อการขยายตัวของตลาดรวม

“บิวท์ ทู บิวด์” ชู 3 ปัจจัยฟื้นความเชื่อมั่น

ด้าน “สุธี เกตุศิริ” เอ็มดี “กลุ่มบิวท์ ทู บิวด์” ระบุว่าความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจของผู้บริโภค ส่งผลให้การตัดสินใจสร้างบ้านเร็วขึ้นและต้นทุนให้ตลาดปี61มีการเติบโต ทั้งนี้มีตัวเลข 3-4 ตัวที่สะท้อนปัจจัยบวกในปี 61และเชื่อว่าต้นทุนให้ตลาดเติบโตได้ดี คือ 1.ตัวเลขการลงทุนของภาครัฐซึ่งมีจำนวนมากขึ้น และคาดว่าจะเพิ่มมากขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะตัวเลขการลงทุนในโครงการระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC ตัวเลขตัวที่ 2 คือ ตัวเลขการส่ง

ออกที่ปรับตัวดีขึ้น เป็นปัจจัยสำคัญที่สะท้อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและเศรษฐกิจโลกที่ดีขึ้น ตัวเลขที่ 3 คือ ตัวเลขด้านการท่องเที่ยว ซึ่งในปีนี้มีมีการขยายตัวที่ต่อเนื่องจากปีที่แล้วและคาดว่าจะในปี 61 จะขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

“เครื่องยนต์ทั้ง 3 ตัวนี้ สะท้อนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศในปีนี้ได้ชัดเจนมาก แม้ว่าปีก่อนหน้าตัวเลข 3 ตัวดังกล่าวดูเหมือนจะดีขึ้น แต่ยังไม่ชัดเจนเท่ากับปี 60 การขยายตัวของภาคการลงทุน การส่งออก และตัวเลขด้านการท่องเที่ยว คาดว่าจะทำให้จีดีพีในปีนี้ขยายตัวได้ที่ 3.8% สูงกว่าคาดการณ์ที่รัฐบาลคาดการณ์ไว้ที่ 3.5%”.



ศุภิชชก ชัยพิพัฒน์

ปี 61 นี้ ยังต้องรอดูทิศทางการปรับราคาของกลุ่มวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะปัจจัยการก่อสร้างโครงการพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐ, การก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่จะส่งผลให้มีการใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์ ปริมาณมาก รวมทั้งการใช้แรงงานก่อสร้าง