

'2สุมาร์บบ้าน'ชี้ปี61สดใส 'ซีคอน'เพยลูกค้าเร่งสร้างบ้านหนีต้นทุนใหม่



แบบบ้าน "Water Home Series" ซึ่งมีแนวคิดและที่มาในการออกแบบบ้านคือ รากน้ำ (Water) เพื่อต้องการจะบ่งบอกถึงบุคลิก และถ่ายทอดความงามให้เห็นถึงพลังแห่งมิติร่วม ความรัก ความผูกพัน และการร่วมอ้อมอารี โดยแบบบ้านจะเป็นในแนว Classic Style และ Contemporary Style ดูหรู มีรสนิยม และร่วมสมัย หมายกับผู้เป็นเจ้าของบ้านหรือ ผู้ครอบครองที่ประสบความสำเร็จในชีวิต เป็นผู้มีความทันสมัย ชอบลังเล ที่มีมิติและบริวาร รักที่จะเป็นผู้ให้มากกว่าจะเป็นผู้รับ

ผู้จัดการรายวัน 360° – กว่า 2-3 ปีที่ติดตามรับสร้างบ้าน พบเช่น เพราะได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ การหดตัวของตลาดรับสร้างบ้านที่ล้าไปกับภาวะเศรษฐกิจ ของประเทศ และการเข้มงวดการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ในช่วงที่ผ่านมา ผู้ประกอบการรับสร้างบ้านโดยรวมเป็นเสียงเดียวกันว่า "รายได้ปีนี้ต่ำกว่าประมาณการ" โดยสาเหตุหลักๆ ของเรื่อง คือ การลูกค้าชะลอการตัดสินใจปลูกสร้างบ้าน เนื่องจากขาดความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจ และความกังวลต่อภาวะใช้จ่ายในอนาคต โดยเฉพาะตลาดบ้านสร้างเอง ในระดับราคากลางๆ จนถึง 2 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มตลาดที่ใหญ่ที่สุดในตลาดบ้านสร้างเอง

อย่างไรก็ตาม ณ วันนี้ สถานการณ์ที่ยกกลับมากันนั้น เริ่มส่งสัญญาณการคลื่นตัวกลับฟื้นไปพลางช่วงไตรมาส 2 ของปี 60 ที่ผ่านมา ทำให้ตลาดรวมรับสร้างบ้านที่คาดว่าจะติดลบในปี 60 พลิกกลับมาเป็นบวก โดยคาดว่าสิ้นปี 60 ตลาดรวมรับสร้างบ้านจะกลับมาขยายตัวได้ไม่ต่ำกว่า 3-5%

...นั่งเป็นสัญญาณให้ศึกษาอย่างอื่น ของธุรกิจบ้านสร้างนี้ก็คือ หลังจากที่ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้ต้องจมอยู่กับมรสุมนานกว่า 3 ปี ซึ่งตลอดทางในช่วง 3 ปีที่ผ่านมานั้น มีผู้ประกอบการรับสร้างบ้านหลายรายปิดตัวไป ...บ้านก็ล้มแผนการขยายตลาด เพื่อรอดูจังหวะที่เหมาะสม! ...บ้านก็ต้องกลับยังตลาด แลกเปลี่ยน เพื่อให้ได้เงินเข้ามา แม้ต้องเจ็บตัวแต่ก็ยินดี เพราะต้องรักษาองค์กร และดูแลพนักงานให้ยืนหยัดไปได้

อย่างไรก็ตาม สัญญาณการขยายตัวของตลาดในช่วงปลายปี 60 นี้จะเป็นเพียงแค่... ความหวังที่เลื่อนลอย หรือ ความหวังที่มีความเป็นไปได้มากน้อยอย่างไรนั้น ...วันนี้ "ผู้จัดการรายวัน 360°" ได้นำแนวคิดและมุมมองของผู้ประกอบการที่ค่าว่าหาด และ 2 นายกสมาคม ในวงธุรกิจบ้านสร้างบ้าน มาสะท้อนแนวโน้มตลาดในปี 61 ว่าในหน้าจะเป็นปี "ฟ้าลีฟท์ ผ่องอ้าไฟ" ของธุรกิจรับสร้างบ้านจริงหรือไม่



สิทธิพร สุวรรณสุต

66

เมื่อเศรษฐกิจดีขึ้นความเชื่อมั่น ลูกค้าเริ่มฟื้นตัว จะทำให้ความกล้า ในการตัดสินใจของลูกค้าเร็วขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีเงินออม ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มีแนวโน้ม จะเลือกใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้าน ที่มีแบรนด์ และมีความน่าเชื่อถือ

99

ทั้งนี้ นายกสมาคม “ไทยรับสร้างบ้าน (THBA) ” สิทธิ์ พร. สุวรรณสุต ” ได้เปิดเผยถึงแนวโน้มและมุมมองตลาดปี 2561 ว่า ลัญญาณการฟื้นตัวของตลาดรับสร้างบ้านในช่วงกลางปี 60 ที่ผ่านมา มีภาวะการขยายตัวของเศรษฐกิจ ในประเทศเป็นตัวแปรหลัก ทั้งนี้ แม้ว่าการขยายตัวของจีดีพี ที่เกินกว่าประมาณการของภาครัฐ จะเกิดจากกลุ่มธุรกิจส่งออกขนาดกลาง และใหญ่ยังเป็นหลัก ไม่ได้เกิดจากธุรกิจขนาดเล็กและรายย่อย แต่ก็สร้างให้เกิดความเชื่อม และช่วยให้เกิดการตัดสินใจสร้างบ้านที่เร็วขึ้นแก่กลุ่มผู้บริโภค ที่มีแผนจะก่อสร้างบ้านอยู่แล้ว แต่ชะลออุดหนุนความชัดเจนของเศรษฐกิจก่อนตัดสินใจ

อีกปัจจัยที่สำคัญ ช่วยให้เกิดการตัดสินใจสร้างบ้าน
เร็วขึ้นในปี 60 คือ ราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนการก่อสร้าง
รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขัน
ของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะการจัด
แพกเกจสินเชื่อ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจ และเพิ่มกำลังซื้อ¹
ให้ผู้บริโภค ส่งผลให้เกิดลุกค้าที่สร้างบ้านด้วยสินเชื่อตัดสิน
ใจก่อสร้างเร็วขึ้น โดยเฉพาะการเข้ามาทำตลาดของ ธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ส่งผลให้ลูกค้าตัดสินใจได้เร็วขึ้น
ในช่วงปลายปี 60 อย่างมาก

จากปีจังหวะ แล้วแนวโน้มตลาดปลายปี 60 ทำให้สมาคมไทยรับสร้างบ้าน (Thai Home Builders Association: THBA) ประเมินตลาดต่อตลาดปี 61 จะกลับมาขยายตัวได้ต่อที่สุดในรอบ 3 ปี จากเดิมที่ประเมินไว้ปี 61 ตลาดน่าจะยังคงเติบโตเนื่องจากปี 60 แต่เนื่องจากช่วงปลายปีตลาดรวมกลับมาขยายตัวได้เร็วมาก เพราะกลุ่มเดิมที่ต้องการจะอัปเกรดบ้านกลับมาตัดสินใจสร้างบ้าน ขณะเดียวกันเดิมที่ไม่ต้องการรีโนเวทตัดสินใจสร้างบ้านในช่วงปลายปี เช่นกัน นอกจากนี้กลุ่มที่ซื้อล็อกก่อสร้างบ้านเพราต้องรอเงินก้อนหนึ่งรายได้เติบโตเพิ่มขึ้น จะมีการตัดสินใจปลูกสร้างบ้านในช่วงต้นปี 61 เพราะได้เงินก้อนจากเงินเดือน ปล่อยปี และการปรับขึ้นเงินเดือน ทำให้ลูกค้ามีกำลังซื้อเพิ่มสูงขึ้น และมั่นใจในรายได้ในอนาคต ซึ่งกลุ่มนี้จะตัดสินใจจ่อสร้างบ้านในช่วงต้นปี 61 เพิ่มมากขึ้น

“อย่างไรก็ตาม ปัจจัยดังกล่าวเพียงส่วนที่ห้องการตัดสินใจและเดิมนาดีในช่วงสั้น แต่หากมองในระยะยาวปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจสร้างบ้าน และจะผลักดันให้ตลาดขยายตัวได้ดี อีกประการคือ การขยายตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทย โดยเฉพาะในส่วนของตลาดต่างจังหวัดนั้น จะขยายตัวได้มาก น้อยเกินได้เนื่องต้องดูที่ปัจจัย ของราคาสินค้าการเกษตร หากราคาสินค้าเกษตรดีขึ้น แน่นอนว่าจะส่งผลต่อการขยายตัว ของตลาดบ้านสร้างเองในต่างจังหวัดในปัจจุบันแน่นอน”



พิชิต อรุณเพลลา

จากแนวโน้มในปลายปี 60 นี้
เชื่อว่าจะส่งผลต่อแนวโน้มตลาด
รับสร้างบ้านในปี 61

โดยคาดว่าต่อรวมจะได้รับ 5%
หรือมีมูลค่าต่อตลาด 15,000 ล้านบาท
โดยมีแรงหนุนมาจากการประกาศ
ให้มีการเลือกตั้งของรัฐบาล
การลงทุนเมกะโปรเจกต์

22

99

“ในปี 2561 ตลาดบ้านสร้างเองที่คาดว่าจะมีอัตราการเติบโตต่ำที่สุด คือ กลุ่มบ้าน 5-10 ล้านบาท ส่วนบ้านระดับราคาก่อสร้าง 5 ล้านบาทจะยังเป็นตลาดใหญ่ที่สุด อย่างไรก็ตาม มีผู้เชредชูภัยจัดตั้งขึ้น ความเชื่อมั่นหลักคือเริ่มพื้นที่ตัว ทำให้ความกล้าในการตัดสินใจของลูกค้าเริ่มน้ำหนัก โดยเพียงกลุ่มที่มีเงิน余裕 ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มักกล่าวว่าไม่จำเป็นต้องเลือกใช้บริการรับสร้างบ้านที่มีแบรนด์ และมีความน่าเชื่อถือ แล้วมีประสบการณ์ในการงาน มากกว่าใช้ผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้าน”

กล่าวโดยสรุปแล้วในปี 61 จะเป็นที่ติดตามรับสิ่งบ้านเกล็งมาขยายตัวในทิศทางที่ดี โดยคาดว่าอัตราการเติบโตจะไม่ต่ำกว่า 10% โดยในจำนวนนี้จะเป็นการเติบโตโดยมูลค่าประมาณ 2-3% ส่วนที่เหลืออีก 7-8% นั้นจะเป็นการเติบโตมาจากการขยายตัวของส่วนประกอบการและภาระต้นตัดผ่านแคมเปญและการแข่งขันของผู้ประกอบการรับสร้างบ้าน”

ส.ธุรกิจรับสร้างบ้าน คาดปี 61 มูลค่าตลาด 15,000 ล้านบาท
ขณะเดียวกัน “สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน” โดย “พิชิต อรุณหัตถ์ลง” นายสมาคมฯ แสดงมุมมองต่อตลาดรับสร้างบ้านที่ล็อกคลังไปเกือกทุกงานเดียวทั่วภาครวมของธุรกิจรับสร้างบ้านในปี 60 เริ่มเดือนตั้งแต่ไตรมาส 3 โดยเฉพาะไตรมาส 4 ของปี เมื่อเทียบกับปีที่ 59 ถือว่าเติบโตขึ้นทั้ง

พูดการรายวัน 360°

Poo Jadkarn Daily 360 Degree
Circulation: 850,000
Ad Rate: 1,500

Section: First Section/-

วันที่: อังคาร 2 มกราคม 2561

ปีที่: 10 ฉบับที่: 2552

Col.Inch: 177.99 Ad Value: 266,985

หัวข้อข่าว: '2สมาคมรับสร้างบ้าน' ชี้ปี61สดใส 'ซีคอนไฮม์' เพย์ลูกค้าเร่งสร้างบ้านหนีต้นทุนใหม่

ด้านปริมาณ และมูลค่า โดยมีสำหรับมาจากการผู้บริโภคเริ่มคลายังคงกับสภาวะการเติบโตทางเศรษฐกิจหลังจากตัวเลขผลิตภัณฑ์มวลรวม (จีดีพี) ของประเทศไทย ในไตรมาส 3 นั้นขยายตัวถึง 3.2-3.4% และมีแนวโน้มว่าจะต่อต่อคาดการณ์ที่รัฐบาลได้ประกาศไว้เป้าแตะที่ระดับ 3.8% ทำให้ผู้บริโภคกล้าตัดสินใจที่จะปลูกสร้างบ้าน จนส่งผลให้ตลาดรวมเติบโตสูงกว่าปีที่ตั้งไว้ 10,200 ล้านบาท โดยมูลค่าตลาดน่าจะทำได้ถึง 10,500 ล้านบาท

"จากแนวโน้มในปลายปี 60 นี้ เชื่อว่าจะส่งผลต่อ

แนวโน้มตลาดรับสร้างบ้านในปี 61 ให้มีอัตราการขยายตัวที่ดี โดยคาดว่าตลาดรวมจะโตได้ถึง 5% หรือมีมูลค่าตลาดรวมกว่า 15,000 ล้านบาท โดยมีแรงหนุนมาจากการประกอบการให้มีการเลือกตั้งของรัฐบาล การลงทุนมากไปในภาคเอกชน การท่องเที่ยวที่มีการเติบโตเป็นอย่างมาก ต้นทุนการก่อสร้างที่ไม่สูงอย่างไรก็เพิ่มขึ้นมาก และการกฎหมายที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่แม้จะยังไม่มีความชัดเจน แต่ก็เป็นเรื่องรัดให้มีการตัดสินใจนำที่ดินออกมายังกลุ่มสร้าง"

นอกจากนี้ ยังเชื่อว่าความต้องการสร้างบ้านต่อหัวเราะจะมีมูลค่าสูงขึ้น จากเดิมราคา 2-3 ล้านบาท ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ 30-40% ขยับขึ้นมาอยู่ที่ 2.5-5 ล้านบาท และมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็น 49.98% ส่วนราคามีเงิน 2.5 ล้านบาท มีสัดส่วน 21.07% ราคากลาง 10-20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 8.77% 20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 3.25% โดยปัจจุบันกลุ่มค้ามีความเข้าใจในพังก์ชันการใช้งานมากขึ้น อีกทั้งสถาปัตยกรรมเงินก็ให้ความสำคัญกับการสร้างบ้าน โดยมองว่าเป็นกลุ่มค้าขึ้นนำ หลายแบบก็ให้ตัวรวดก่อนเมียพิเศษ ซึ่งโดยปกติแต่ละปีบ้านจะมีการปรับขึ้น 3-5% แต่ปีที่ผ่านมาสถานการณ์เศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวย ทำให้มีการปรับขึ้น

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยลบที่บีบบังคับรับสร้างบ้านเป็นหลักอยู่ในขณะนี้คือ บัญชีแรงงาน ซึ่งที่ผ่านมาสูบบานได้ผ่อนปรน ให้แรงงานต่างด้าวเป็นช่างก่อสร้างได้ จากเดิมที่ให้เป็นแค่กรรมการและหัวหน้าช่าง ก่อสร้างจะสิ้นสุดลงในเร็วๆ นี้ จะส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น และเกิดการแย่งแรงงาน ดังนี้มีผลกระทบการจะต้องปรับตัวด้วยการบริหารต้นทุนให้ดี รับบริหารจัดการไม่ดีจะทำให้ต้นทุนสูงขึ้นอย่างน้อย 3-5% ดังนั้นสูบบานควรอนุญาตให้ต่างด้าวเป็นช่าง ก่อสร้างได้ และสามารถย้ายงานเข้าสู่ได้ ตลอดจนสามารถข้ามเขตได้โดยทำให้ทุกพื้นที่ของจังหวัด

"ซีคอนไฮม์" ชี้ต้นทุนรับสร้างบ้านสูงขึ้น

ด้าน "ซีคอนไฮม์" ที่ใหญ่ในธุรกิจรับสร้างบ้าน โดย "ศุภิชา ชัยพิพัฒน์" กรรมการผู้จัดการ กลุ่มบริษัทซีคอนไฮม์ สะท้อนถึงความต้องการตลาดปลายปี 60 ว่า หลังตลาดชะลอตัวมาอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีมานี้ ทำให้ต้นทุนสูงขึ้นอย่างน้อย 3/60 ชี้จากการเบิกข้อมูลในการอพกอกบัญชี งานแพร์ทที่เกี่ยวกับบ้าน พบร่วมกับห้องของ "ซีคอนไฮม์" สูงกว่าเป้าหมายถึง 30% สะท้อนให้เห็นว่ากำลังซื้อสูงคึกคักมากอย่างชัดเจน นอกจากนี้ปัจจัยกระตุ้นการตัดสินใจสร้างบ้านปี 60 ส่วนหนึ่งมาจากการกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีที่ดิน ทำให้มีการตัดสินใจสร้างบ้านเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ คาดว่าสูงคึกคักก่อสร้างบ้านน่าจะเป็นอีกปัจจัยที่ทำให้กลุ่มค้าตัดสินใจสร้างบ้านมากขึ้น โดยคาดว่าสูงคึกคักก่อสร้างจากล้านด้วยนี้เศรษฐกิจการค้า เมื่อเทียบกับช่วง 9 เดือน (ม.ค.-ก.ย.) ปี 59 พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยรวมเฉลี่ย

หน้า: 5(กลาง)

PRValue (x3): 800,955

คลิป: สีสี



สุธิชัย พิพัฒน์

เครื่องยนต์ทั้ง 3 ตัวนี้ สะท้อนการพื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทยได้ชัดเจนมาก แม้ว่าในปีก่อนหน้านี้ตัวเลข 3 ตัวดังกล่าวดูเหมือนจะดีขึ้น แต่ยังไม่ชัดเจนที่กับปี 60 การขยายตัวของภาคการลงทุน การส่งออก และตัวเลขด้านการท่องเที่ยวคาดว่าจะทำให้จีดีพีในปีนี้ขยายตัวได้ที่ 3.8%

99

ที่ 1.4% หมวดเทคโนโลยี และผลิตภัณฑ์เทคโนโลยี คาดว่าสูงขึ้นถึง 8.2% หมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้สูงขึ้น 3.3% หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีตสูงขึ้น 0.3% ทำให้ "ซีคอนไฮม์" ต้องปรับราคาก่อสร้างเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนการสร้างบ้านเพิ่มสูงขึ้น ส่วนปี 61 นี้ ยังต้องรอติดตามการปรับราคาก่อสร้าง โครงการพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐ คาดว่าสูงคึกคักก่อสร้าง เนื่องจากมีแผนที่จะลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น ถนน ทางด่วน ทางรถไฟฟ้า ทางด่วนฯ ที่จะส่งผลให้มีการใช้สูงคึกคักก่อสร้าง เช่น บูรณะเน็ต บริษัทฯ รวมทั้งการใช้แรงงานก่อสร้าง ที่จะทำให้เกิดภาวะขาดแคลน และส่งผลต่อต้นทุนดังกล่าว และน่าจะเป็นปัจจัยสำคัญกระตุ้นให้มีการตัดสินใจสร้างบ้านเร็วขึ้น และส่งผลต่อการขยายตัวของตลาดรวม

"บิวท์ ทู บิวท์" ชู 3 ปัจจัยพื้นความเชื่อมั่น

ด้าน "บิวท์ ทู บิวท์" ยังคงมีความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจของผู้บริโภค ยังคงให้การตัดสินใจสร้างบ้านเร็วขึ้นและหนุนให้ตลาดปี 61 มีการเติบโต ทั้งนี้ มีตัวเลข 3-4 ตัวที่สะท้อนปัจจัยภายในปี 61 และเชื่อว่าจะหนุนให้ตลาดเติบโตได้ดี คือ 1. ตัวเลขการลงทุนของภาครัฐซึ่งมีจำนวนมากขึ้น และคาดว่าจะเพิ่มมากขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะตัวเลขการลงทุนในโครงการเยี่ยงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC ตัวเลขทั้ง 2 คือ ตัวเลขการส่ง

พูดการรายวัน 360°

Poo Jadkarn Daily 360 Degree
Circulation: 850,000
Ad Rate: 1,500

Section: First Section/-

วันที่: อังคาร 2 มกราคม 2561

ปีที่: 10 ฉบับที่: 2552

หน้า: 5(กลาง)

Col.Inch: 177.99 Ad Value: 266,985

PRValue (x3): 800,955

คลิป: สีสี

หัวข้อข่าว: '2スマคุมรับสร้างบ้าน' ชี้ปี61สดใส 'ซีคอนเชม' เมยลูกค้าเร่งสร้างบ้านหนีต้นทุนใหม่

ออกที่ปรับตัวดีขึ้น เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งท่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศไทยและเศรษฐกิจโลกที่ดีขึ้น ตัวเลขที่ 3 คือ ตัวเลขด้านการห่อเที่ยว ซึ่งเป็นมีการขยายตัวที่ดีต่อเนื่องจากปีที่แล้วและคาดว่าในปี 61 จะขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

"เครื่องยนต์ทั้ง 3 ตัวนี้ ส่งท่อนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทยเป็นได้ชัดเจนมาก แม้ว่าในปีก่อนหน้านี้ตัวเลข 3 ตัวดังกล่าวดูเหมือนจะดีขึ้น แต่ยังไม่ชัดเจนที่กับปี 60 การขยายตัวของภาคการลงทุน การส่งออก และตัวเลขด้านการห่อเที่ยว คาดว่าจะทำให้จดที่ในปีนี้ขยายตัวได้ที่ 3.8% สูงกว่าคาดการเดิมที่รัฐบาลคาดการไว้ที่ 3.5%".



ศุภิษา ชัยพัฒน์

๖๖

ปี 61 นี้ ยังต้องรอดูทิศทางการปรับราคากลุ่มวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะปัจจัยการก่อสร้างโครงการพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐ, การก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่จะส่งผลให้มีการใช้วัสดุก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์ปริมาณมาก รวมทั้งการใช้แรงงานก่อสร้าง

๙๙