

# ตลาดรับสร้างบ้านไตรมาส 3 และแนวโน้มโค้ง สุดท้ายปี 2558



## สถานการณ์ทั่วไป

สมาคมไทยรับสร้างบ้าน (Thai Home Builders Association: THBA) รายงานตลาดรับสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งในต่างจังหวัดช่วงไตรมาส 3 ที่ผ่านมา (เดือนกรกฎาคม-กันยายน 2558) พบว่าความต้องการสร้างบ้านและกำลังซื้อผู้บริโภคในเขตกรุงเทพฯ ชะลอตัวเกินคาด โดยเป็นผล มาจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและเศรษฐกิจที่ชะลอตัวต่อเนื่องกว่า 18 เดือน นอกจากนี้เหตุการณ์ระเบิดบริเวณศาลพระพรหม สีแยมกราชประสงค์เมื่อช่วงเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา ซึ่งมีผู้เสียชีวิตและบาดเจ็บจำนวนมาก ส่งแรงสะท้อนต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจนทำให้กำลังซื้อและตลาดรับสร้างบ้านในเขตกรุงเทพฯ ช่วงไตรมาส 3 ชะงักงันและเจียบเหงาที่สุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

ผู้ประกอบการหลายๆ รายที่แข่งขันในเขตกรุงเทพฯ ยอดขายปีนี้หายวูบและอาจเป็นปัญหาสิ้นคลอนต่อไปถึงช่วงท้ายปี หากว่าไม่มีปัจจัยบวกใดๆ มาช่วยกระตุ้นกำลังซื้อผู้บริโภค โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายเล็ก รายกลาง ต้องตกอยู่ในสถานการณ์ยากลำบากมากขึ้น จากการขาดสภาพคล่องทางการเงินที่เริ่มมีสัญญาณให้เห็นแล้ว ขณะเดียวกันความต้องการสร้างบ้าน และกำลังซื้อในต่างจังหวัดก็มีการเติบโตแบบชะลอตัว กล่าวคือ แม้จะมีผู้บริโภคที่สนใจสร้างบ้านหลังใหม่เพิ่มขึ้น แต่ผู้บริโภคสัดส่วน 2 ใน 3 กลับขอยืดเวลาตัดสินใจออกไป หรือไม่พร้อมตัดสินใจในช่วงไตรมาส 3 นี้ เหตุผลเพราะต้องการรอดูแนวโน้มและทิศทางเศรษฐกิจของประเทศอีกระยะหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ตลาดรับสร้างบ้านในภูมิภาค หลายๆ จังหวัดมีการเติบโตสวนทางเศรษฐกิจ อาทิเช่น จังหวัดสุรินทร์ ชลบุรี ระยอง ราชบุรี กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร นครศรีธรรมราช และสงขลา ฯลฯ เป็นต้น

## การแข่งขัน

ในช่วงไตรมาส 3 ที่ผ่านมา พบว่าบรรยากาศการแข่งขันของผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลไม่คึกคักเหมือนเช่นทุกปีที่ผ่านมา รวมทั้งผู้บริโภคเองก็ให้ความสนใจเรื่องการมีที่อยู่อาศัยหรือบ้านหลังใหม่ในช่วงนี้น้อยกว่าปีก่อนๆ ซึ่งน่าจะเป็นเพราะสภาพเศรษฐกิจที่ซบเซา และเหตุความรุนแรงที่เกิดขึ้นกลางเมืองหลวง กอปรกับผู้นำรัฐบาลก็มีการเปลี่ยนที่รัฐมนตรีเศรษฐกิจชุดใหม่ จึงทำให้ทุกๆ ฝ่ายชะลอดูทิศทางและแนวโน้มเศรษฐกิจและการเมืองของประเทศไปพร้อมๆ กัน ส่งผลให้บรรยากาศแข่งขันเจียบเหงา และกำลังซื้อชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและสองไตรมาสที่แล้ว

ในช่วงไตรมาสสุดท้ายปีนี้ สมาคมฯ คาดว่าผู้ประกอบการรับสร้างบ้าน ที่แข่งขันกันอยู่ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจ

หวัด โดยเฉพาะกลุ่มผู้นำตลาดหรือ Top 5 คงไม่หยุดนิ่งและน่าจะออกมาจุดพลุการตลาดเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อส่งท้ายปี แนนอนว่าต่างหวังเร่งกระตุ้นการตัดสินใจของผู้บริโภคที่อันอยู่เป็นสำคัญ โดยมีเส้นชัยอยู่ที่ตัวเลขเป้าหมายยอดขายตลอดปี 2558 ที่แต่ละค่ายตั้งไว้ ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ตัวเลขยอดขายยังต่ำกว่าเป้าไม่น้อย ดังนั้นตลาดรับสร้างบ้านโค้งสุดท้าย จึงน่าจับตามองการแข่งขันของผู้ประกอบการว่าจะมีกี่รายที่เข้าเส้นชัยได้ตามเป้าที่ตั้งไว้

#### แนะการปรับตัว

นายสิทธิพร สุวรรณสุด นายกสสมาคมไทยรับสร้างบ้าน กล่าวว่า ภาพรวมตลาดรับสร้างบ้านปี 2558 ชะลอตัวตามทิศทางเศรษฐกิจประเทศ ส่งผลให้การแข่งขันแย่งชิงยอดขายที่มีอยู่จำกัดเป็นไปอย่างดุเดือด สำหรับการปรับตัวของผู้ประกอบการรายเล็กรายกลางที่แข่งขันอยู่ในเขตกรุงเทพฯ นั้น หากเป็นการขยายสาขาออกไปในต่างจังหวัดเพื่อหวังเพิ่มยอดขายคงเป็นเรื่องยาก สิ่งที่แนะนำคือ ควรขยายสู่ตลาดใหม่หรือกลุ่มลูกค้าใหม่แทน อาทิเช่น รับสร้างอพาร์ทเมนท์ อาคารพาณิชย์ เพื่อโอกาสในการสร้างยอดขายและรายได้เพิ่ม โดยเฉพาะตลาดรับสร้างอาคารพาณิชย์ในปัจจุบัน นักลงทุนต่างหันมาให้ความสำคัญกับรูปแบบหรือดีไซน์ และคุณภาพของสินค้ามากขึ้น ซึ่งกลุ่มผู้ประกอบการรับสร้างบ้านน่าจะตอบโจทย์ได้ดีกว่าผู้รับจ้างรายย่อยๆ สำหรับผู้ประกอบการกลุ่มผู้นำที่มีศักยภาพพอแนะว่าการขยายสาขาออกไปยังภูมิภาค จะเป็นทั้งการลดความเสี่ยงและขยายโอกาสในอนาคต ที่สำคัญจะได้ร่วมกันพัฒนาตลาดรวมรับสร้างบ้าน ให้เป็นที่ยอมรับและขยายออกไปในวงกว้างออกไปทั่วประเทศดังที่เคยประกาศกันไว้

“ก่อนหน้านี้สมาคมฯ ประเมินว่าปริมาณและมูลค่าตลาดรวม “รับสร้างบ้าน” ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดปี 2558 น่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 1.6 หมื่นล้านบาท แต่ด้วยสภาพเศรษฐกิจทั้ง 3 ไตรมาส ที่ผ่านมายังคงชะลอตัว จึงมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่าตลาดรับสร้างบ้านรวมปีนี้ มีแนวโน้มลดลงกว่าร้อยละ 20 จากที่เคยคาดการณ์ไว้ หรือเหลือเพียง 1.2-1.3 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ตลาดรวม “บ้านสร้างเอง” ทั่วประเทศปีนี้คาดว่ามูลค่ารวมลดลงอยู่ที่ประมาณ 6-7 หมื่นล้านบาท โดยผู้รับเหมาทั่วไปยังคงมีแชร์ส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด ซึ่งในช่วงโค้งสุดท้ายปีนี้ หากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น กำลังซื้อที่อันไว้ก็อาจจะทะลักออกมา”

#### แนวโน้มโค้งสุดท้ายปี 58

ฝ่ายวิชาการสมาคมไทยรับสร้างบ้าน ประเมินว่า ตลาดรับสร้างบ้านไตรมาส 4 มีทิศทางและแนวโน้มที่น่าจะปรับตัวดีขึ้น หากเปรียบเทียบกับสามไตรมาสแรกที่ผ่านมา ประการหนึ่ง เป็นเพราะข้อมูลที่ได้มาจากการรวบรวมผลสำรวจและความเห็นกลุ่มเป้าหมายเมื่อช่วงต้นปี 2558 ที่ผ่านมา ผู้บริโภคระบุว่าเมื่อมีแผนจะสร้างบ้านหลังใหม่ในช่วงไตรมาส 4 มากที่สุด หรือมีสัดส่วนร้อยละ 38 ขณะที่ไตรมาส 3 มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 17 ไตรมาส 2 ร้อยละ 14 และไตรมาส 1 คิดเป็นร้อยละ 31

ประการถัดมา ฝ่ายวิชาการสมาคมฯ คาดว่าผลจากที่รัฐมนตรีเศรษฐกิจของรัฐบาลชุดปัจจุบัน ที่นำโดย ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรีด้านเศรษฐกิจ ซึ่งได้ออกมาปลุกความเชื่อมั่นผู้บริโภคและประชาชน พร้อมๆ กับ

ผลักดันมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ออกมาอย่างมีทิศทางและเป็นรูปธรรมชัดเจน เชื่อว่าจะเป็นปัจจัยบวกที่มาเสริมให้ภาคธุรกิจรับสร้างบ้าน พื้นตัวกลับมาได้ในช่วงไตรมาส 4 นี้ และต่อเนื่องถึงต้นปี 2559 ดังนั้นผู้ประกอบการจึงควรเร่งปรับตัวโดยเร็ว ในการที่จะโฟกัสและเข้าถึงกำลังซื้อกลุ่มเป้าหมายของตัวเอง หรือออกสินค้าใหม่เพื่อขยายโอกาสสู่ตลาดใหม่ เช่น รับสร้างอพาร์ทเมนท์ อาคารพาณิชย์ เพื่อเป็นการเพิ่มช่องสร้างหารายได้ ฯลฯ เป็นต้น