

## อสังหาฯ ยับซ่าแข่งยาก



อสังหาฯ แข่งแรง  
ขึ้น ต้องเร่งปรับตัว  
เพื่อสอดแทรกเข้าไป  
ตลาดทุกรูปแบบ ทั้ง  
ทาวน์เฮาส์ชานเมือง  
คอนโดแนวรถไฟฟ้า

B4

# อสังหาริมทรัพย์เปลี่ยน ชัยบตั้วซ่าแข่งขันยาก

## การปรับตัว ของผู้ประกอบการ

เดินทางนำพันธมิตรต่างชาติ  
ลงทุนในไทยและต่างประเทศ

เจาะกำลังซื้อตลาดต่างชาติ  
ให้เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทย

ธุรกิจสร้างรายได้ระยะยาว เช่น  
อาคารสำนักงาน สนามกอล์ฟ พื้นที่ค้าปลีก  
โรงพยาบาล โฮลาร์เซลล์ เป็นต้น

เดินทางลงทุนนวัตกรรมใหม่  
มาพัฒนาที่อยู่อาศัย  
เช่น พร็อพเทค

การพัฒนาโครงการเพื่อกลุ่ม  
ลูกค้าเฉพาะ เช่น คอนโดหรือ  
บ้าน เพื่อผู้หญิง

เน้นพัฒนาโครงการแนวราบ  
เจาะกลุ่มซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง

ที่มา : โพสต์ทูเดย์รวบรวม

บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

โดยชัย สนิมแก้ว

ปฏิเสธไม่ได้ว่าการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นับวันจะทวีความรุนแรงขึ้น ทำให้บรรดาผู้ประกอบการต่างต้องเร่งปรับตัวเพื่อสอดแทรกเข้าไป

ในตลาดทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นโครงการแนวราบที่สอดแทรกในกลางเมืองหรือทาวน์เฮาส์ชานเมือง รวมไปถึงคอนโดมิเนียมเกาะแนวรถไฟฟ้าจากการสำรวจตลาดอสังหาฯ ไตรมาสแรกปี 2561 ของบริษัท พฤกษา

โฮลดิ้ง พบว่าภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเติบโตขึ้น 27% คาดการณ์ว่าทั้งปีนี้จะเติบโต 11% มีมูลค่าตลาดไม่ต่ำกว่า 4.8 แสนล้านบาท มาจากการเติบโตของทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียม โดยพฤกษายัง

สามารถรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดอยู่ที่ 10% มูลค่า 1.2 หมื่นล้านบาท แต่พฤษภาคมมีมูลค่าส่วนแบ่งตลาดที่ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายต่างปรับตัว ไม่ว่าจะเป็น เอพี (ไทยแลนด์) อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ และ ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ที่ต่างเดินหน้าเปิดตัวโครงการที่หลากหลายที่จะเป็นมากขึ้นในไตรมาส 2 และ 3 ของปีนี้

ขณะที่ทาวน์เฮาส์ไตรมาสแรกพฤษภาคมมีส่วนแบ่งตลาดและมูลค่ายอดขายลดลง โดยอยู่ที่ 18% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 21% ซึ่งถือว่ามีส่วนแบ่งตลาดลดลงต่ำสุดในรอบ 4 ปี นับจากปี 2557 ส่วนบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดพฤษภาคมทำตลาดได้ดีขึ้นในระดับราคา 5-7 ล้านบาท และ 10-15 ล้านบาท แต่มีส่วนแบ่งตลาดลดลง 1% เช่นเดียวกับตลาดคอนโดมิเนียมที่พฤษภาคมมีส่วนแบ่งทางการตลาดลดลง 4% โดยอนันดาและออริจิ้นส์ขยับขึ้นเป็น ท็อปทรีของผู้นำตลาด

ทั้งนี้ ภาพรวมตลาดอสังหาฯ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาสแรกมีมูลค่า 1.23 แสนล้านบาท เติบโตทุกโปรดักต์ จำนวนอุปทานใหม่ที่เข้ามามากและมีระดับสูงขึ้น แต่สต็อกสินค้าหลายค่ายเริ่มระบายออกได้ดีขึ้น มูลค่าตลาดทาวน์เฮาส์อยู่ที่ 21,638 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% โดยเช็กเมนต์ระดับราคา 3-5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ 7,103 ล้านบาท เช็กเมนต์ 2-3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีมูลค่า 8,645 ล้านบาท ขณะที่เช็กเมนต์ 1.5-2 ล้านบาท ลดลง 25% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีมูลค่า 2,520 ล้านบาท

สำหรับอุปทานที่เพิ่มขึ้นมากมาจากการรุกตลาดทาวน์เฮาส์ของบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ส่วนตลาด

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 18% มูลค่าอยู่ที่กว่า 2.86 หมื่นล้านบาท โดยเช็กเมนต์ระดับราคา 10-15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงสุด 90% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้ามีมูลค่า 2,499 ล้านบาท เช็กเมนต์ระดับราคา 5-7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมูลค่าอยู่ที่ 6,886 ล้านบาท และเช็กเมนต์ระดับราคา 3-5 ล้านบาท ลดลง 5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมีมูลค่า 7,902 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าตลาดมีการเปลี่ยนรวดเร็วมาก

**อิสระ บุญยัง** นายกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ในช่วงนี้เห็นผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบกันมาก โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ระดับราคา 2 ล้านบาท ซึ่งเป็นฐานตลาดที่ใหญ่มีอัตราการขายที่ดี

“ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการประเมินกันมาแล้วก่อนหน้านี้ว่า แม้ออนโดมิเนียมจะยังเป็นที่ต้องการสูง แต่ด้วยต้นทุนที่ดินที่แพงขึ้น ประกอบกับการขยายเส้นทางของรถไฟฟ้าหลายสายออกไปสู่เขตเมืองชั้นนอก ทำให้ทาวน์เฮาส์เป็นทางเลือกที่น่าสนใจหากต้องจ่ายในราคาเท่าๆ กัน ซึ่งยังมีโครงการใหม่ๆ จากบ็อกอสังหาฯ ไปจนถึงรายกลาง รายเล็กทยอยออกสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้การแข่งขันมีความรุนแรงยิ่งขึ้นเช่นกัน”

**อริกา บุญรอดสุข** ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายงานจัดสรรเงินทุน บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ กล่าวว่า การแข่งขันในธุรกิจอสังหาฯ นับจากนี้ไม่ได้อยู่ที่การแข่งขันทำเลอย่างเดียวอีกต่อไปแล้ว แต่จะลงลึกในเรื่องของรายละเอียดของโครงการที่พัฒนาแล้วตรงกับความต้องการของผู้บริโภค เช่น การพัฒนา

ที่อยู่อาศัยเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อที่เป็นผู้หญิง หรือ Made From Her เนื่องจากผู้หญิงส่วนใหญ่มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อที่และส่วนใหญ่จะนิยมบ้าน หรือห้องชุดที่จะต้องมีห้องแต่งตัว เป็นต้น

สำหรับในช่วงไตรมาส 2 นี้บริษัทเตรียมเปิดโครงการใหม่เพิ่มอีก 1 โครงการ นิช โมโน ทิวานนท์ มูลค่าโครงการกว่า 1,400 ล้านบาท อยู่บริเวณสถานีกระทรวงสาธารณสุข ซึ่งจะเปิดตัวอย่างเป็นทางการวันที่ 16-17 มิ.ย.นี้ โดยโครงการนี้จะเป็นโครงการแรกที่บริษัทนำแนวคิดโคเวิร์กิงสเปซมาใช้โดยจะมีห้องประชุมตั้งแต่ 3-10 คน รวมไปถึงสตูดิโอขนาดเล็กสำหรับรีวิวลินค้า เป็นต้น โดยในปีนี้ตั้งเป้ายอดขายรวม 1.03 หมื่นล้านบาท รับรู้รายได้รวมรายได้จากการเช่า 6,200 ล้านบาท ■