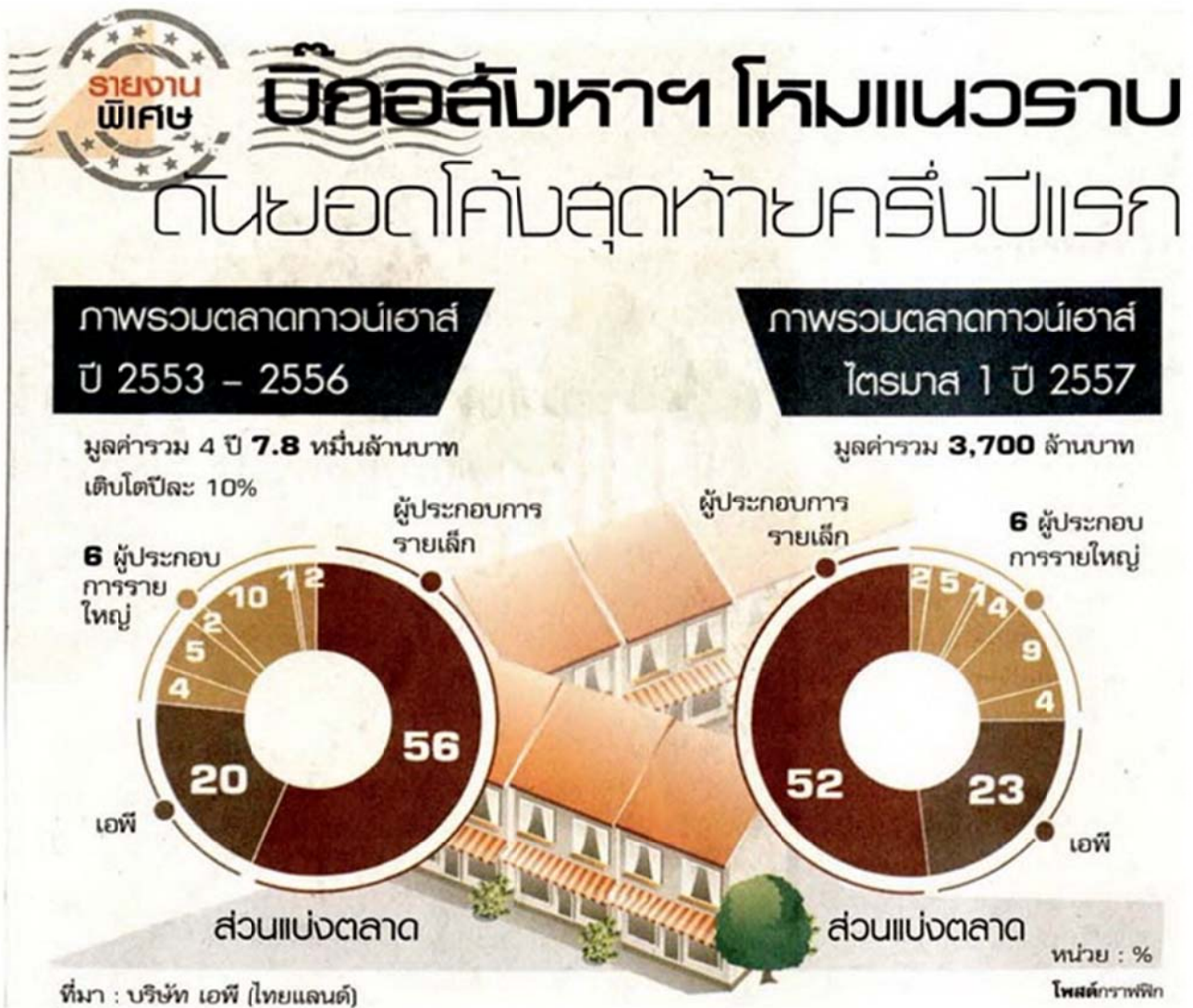




ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีมาเข้าสู่ช่วงโค้งสุดท้ายของครึ่งปีแรก ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายต่างเร่งชนโครงการเนวราบ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านพร้อมอยู่ออกมาผลักดันยอดขาย เพราะความวุ่นวายทางการเมืองตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านมามี ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ ส่งผลให้ยอดขายช่วง 5 เดือนแรกที่ผ่านมาหดตัวลงมาก ในช่วงโค้งสุดท้ายนี้จึงต่างหวังว่าโครงการเนวราบที่มีอยู่จะทำให้ตัวเลขภาพรวมรายได้ครึ่งปีแรกใกล้เคียงเป้าหมายที่วางไว้ ผู้ประกอบการรายใหญ่ไม่ว่าจะเป็นบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ เริ่มปิดฝุ่นโครงการบ้านเนวราบย่านพัฒนาการ ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ออกมาเร่งทำตลาด บริษัท แสนสิริ เริ่มอัดกิจกรรมการตลาดกระตุ้นกลุ่มบ้านพร้อมอยู่ ส่วนบริษัท เอพี ก็เร่งเซ็นโครงการใหม่ต้นยอดโค้งสุดท้ายครึ่งปีแรกเช่นกัน

วิฑูการ จันทวิมล รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงานกลยุทธ์การตลาด บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) กล่าวว่า จะเห็นว่าในช่วงนี้ผู้ประกอบการรายใหญ่เริ่มเซ็นโครงการเนวราบออกมาทำตลาด ทั้งโครงการเดิมที่มีอยู่แล้วและโครงการใหม่ โดยในส่วนของบริษัท เอพี ตามแผนครึ่งปีแรกจะมีโครงการใหม่ 11 โครงการ มูลค่ารวม 1.5 หมื่นล้านบาท เป็นเนวราบมากถึง 8 โครงการ และเนวสูง 3 โครงการ เปิดตัวไปแล้ว 7 โครงการ เหลืออีก 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท ซึ่งเป็นบ้านเนวราบทั้งหมดที่จะเปิดตัวพร้อมกันรวดเดียวในเดือนมิ.ย.นี้

ขณะที่ในครึ่งปีหลัง เอพียังเตรียมเปิดตัวโครงการใหม่อีก 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 7,860 ล้านบาท แบ่งเป็น บ้านเนวราบ 5 โครงการ และเนวสูง 3 โครงการ โดยจะเริ่มหันมาเจาะตลาดบ้านเนวราบระดับราคา 7-10 ล้านบาท ให้มากขึ้น จากก่อนหน้านี้ตลาดใหญ่ของเอพีจะเน้นหนักอยู่ในกลุ่ม 4-6 ล้านบาท มากถึง 70% ส่วนอีก 30% จะเป็นกลุ่ม 1.8-2.5 ล้านบาท ที่ปัจจุบันมีแบรนด์พลัสในทำตลาดอยู่ ส่วนกลุ่มบ้านกลางกรุง ซึ่งเป็นบ้านหรู ระดับราคา 10-20 ล้านบาท ปีนี้เอพีไม่มีสินค้าใหม่เข้าสู่ตลาดเลย

หากวิเคราะห์ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งปี 2557 นี้แล้ว จะพบว่าเอพีบุกหนักตลาดบ้านเนวราบ โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์กลางเมือง ภายใต้แบรนด์ “บ้านกลางเมือง” ระดับราคา 4-10 ล้านบาทมากขึ้น ซึ่งปัจจุบันทำเลเหล่านี้กลายเป็นทำเลคอนโดมิเนียมระดับราคา 7-8

หมื่นบาท/ตารางเมตร (ตร.ม.) ไปแล้ว ทำให้อุปทานทาวน์เฮาส์บนทำเลเหล่านี้มีไม่มากนัก เป็นช่องว่างที่ให้อเอพีเจาะเข้าสู่ตลาดได้ รวมถึงการใช้กลยุทธ์ผลิตภัณฑ์รูปแบบใหม่ที่แม้ว่าขนาดที่ดินจะเท่าเดิม หรือเล็กลงในบ้าน 1 หลัง แต่พื้นที่ใช้สอยกลับมากขึ้น ทำให้ไตรมาสแรกของปีนี้เอพีมีส่วนแบ่งในตลาดทาวน์เฮาส์เพิ่มเป็น 23% จากสิ้นปี 2556 ที่มีส่วนแบ่งตลาด 20%

“หากดูจากส่วนแบ่งตลาดทาวน์เฮาส์ในช่วงปี 2553-2556 เทียบกับไตรมาสแรกของปีนี้ ส่วนแบ่งตลาดของเอพีเพิ่มขึ้น แต่ของผู้ประกอบการรายย่อยลดลง เช่นเดียวกับของผู้ประกอบการรายใหญ่หลายราย ก็มีส่วนแบ่งตลาดลดลงเช่นกัน เพราะส่วนใหญ่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ แต่หลังจากนี้เชื่อว่าแต่ละค่ายจะบุกหนักมากขึ้น”

นอกจากนี้ การเดินเกมเร็วของเอพีด้วยการเร่งเซ็นโครงการบ้านเนวราบใหม่ๆ เข้าสู่ตลาดตั้งแต่ต้นปี ยังทำให้ยอดขาย 5 เดือนแรกเป็นไปตามเป้าหมายที่ 4,100 ล้านบาท เติบโต 14% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มียอดขาย 3,600 ล้านบาท โดย 4 โครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในช่วงโค้งสุดท้ายครึ่งปีแรกนี้ ประกอบด้วย 1.บ้านกลางเมือง รัชโยธิน ทาวน์เฮาส์ จำนวน 92 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 7.59 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าโครงการ 780 ล้านบาท 2.

บ้านกลางเมือง วิภาวดี 3.บ้านกลางเมือง สุขสวัสดิ์ และ 4.บ้านกลางเมือง

ราชพฤกษ์

ด้านยักษ์ใหญ่อีกค่ายแสนสิริ ที่จัดหนักให้กับตลาดบ้านเนวราบพร้อมอยู่ช่วงโค้งสุดท้ายนี้เช่นกัน โดย **เมธา อังวัฒนพานิช** รองกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจและพัฒนาโครงการเนวราบ บริษัท แสนสิริ กล่าวว่า

แสนสิรินำที่อยู่อาศัยพร้อมอยู่ใน 49

โครงการทั่วประเทศมาจัดแคมเปญภายใต้ชื่อ

“It's Prime Time” ที่ให้สิทธิพิเศษต่างๆ ข้อเสนอ

ทางการเงิน และฟรีค่าใช้จ่ายวันโอน โดยลูกค้าต้องซื้อและโอนภายในวันที่ 30 มิ.ย.นี้ โดยบริษัทประเมินว่าความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ปลายไตรมาส 2 เป็นต้นไป และเชื่อว่าที่อยู่อาศัยพร้อมอยู่จะมียอดขายที่ดีกว่ากลุ่มที่ยังสร้างไม่เสร็จ เพราะผู้บริโภคในช่วงนี้ต้องการลดความเสี่ยงด้านความล่าช้าในการก่อสร้างหากเกิดภาวะผันผวนของเศรษฐกิจในอนาคต

ช่วงโค้งสุดท้ายครึ่งปีแรกที่บรรยากาศในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นบวก บรรดาบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างหวังใช้โครงการเนวราบที่มีอยู่ต้นยอดขาย ก่อนที่ครึ่งปีหลังเตรียมหันมาจุดพลุให้กับตลาดคอนโดมิเนียมอีกครั้ง ซึ่งฟันธงได้เลยว่าร้อนแรงแน่ ■

ส่วนใหญ่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ แต่หลังจากนี้เชื่อว่าแต่ละค่ายจะบุกหนักมากขึ้น