



บ้านเดี่ยวครึ่งปีแรก ตลาดแม่สขยับ 5-7 ล้าน

ตลาดบ้านเดี่ยวก็โดนทางเลขเศรษฐกิจตกต่ำด้วย เรายังอยู่ในซีรีส์ด้าเบสสมุทรทอง หมายถึง ข้อมูลสรุปภาวะธุรกิจที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรก 2562 สารระเนนๆ จำกัดโซนเฉพาะเขตมหานครกรุงเทพกับตั้ง ปริมาณ 5-6 จังหวัด

ซึ่งเป็นที่ยอมรับในวงการว่า กทม.+จังหวัด ปริมาณคือตลาดกว้างใหญ่ไพศาลที่สุดของตลาด บ้าน-คอนโดมิเนียม

ในกระบวนสินค้าที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วยแนวสูง คือคอนโดมิเนียมอย่างเดียว กับแนวราบซึ่งประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์

norm ของคนเรา แปลตรงตัวคือบรรทัดฐานของคน เรา มองข้ามเรื่องมีเงิน-ไม่มีเงิน งาม 100 คนจะได้ 100 คำตอบว่าอยากมีบ้านเดี่ยว เพราะมีอาณาบริเวณของตัวเอง ผาผนังไม่ติดบ้านใคร เวลาสามจะหือกับภรรยาและ พายัพในที่สุด...ก็ไม่ต้องอับอายใคร (ฮา)

เพราะฉะนั้น สินค้าบ้านเดี่ยวจึงเป็นสินค้าที่ 1 ในใจ ผู้บริโภคตลอดกาล ส่วนจะมีสติปัญญาซื้อหามาครอบครองได้แค่ไหนถือเป็นอีกเรื่องหนึ่ง

สินค้าบ้านเดี่ยวแต่ไหนแต่ไรแรงดีไม่มีตก ต่อมาเจอ ปัญหาอยู่ๆ ที่ดินถูกบั่นให้แพงไม่มีเหตุผล บ้านเดี่ยวซึ่ง กฎหมายบังคับว่าต้องมีที่ดินเริ่มต้น 50 ตารางวา ก็เลย กลายเป็นของแพงแสนแพง แต่ก็ยังขายได้ขยาด

ครึ่งปีแรก 2562 เกิดอะไรขึ้น ขายได้ 7,600 กว่า หน่วย มูลค่าพาดเข้าไป 5.1 หมื่นล้าน ถ้าไม่มีอะไรเปรียบ เทียบฟังดูเหมือนเยอะ

แต่ถ้ามารทงบอกว่าในด้านมูลค่าโครงการติดลบ -12% ยูนิคิตติดลบ -15% เรียกว่าตกทั้งตลาด เพราะ ไปเทียบกับครึ่งปีแรก 2561 ที่มีมูลค่าตลาด 5.8 หมื่น ล้านบาท

ปีนี้ค่าว่าตกทั้งตลาดหมายถึงเซ็กเมนต์ราคาต่ำ 2-3 ล้านก็ตก ราคากลางๆ 5-10 ล้านก็ตก และราคาแพงๆ เกิน 15 ล้านยอดก็ตก

มีดาวรุ่งอยู่เซ็กเมนต์เดี่ยวคือกลุ่มราคา 10-15 ล้าน ถูมารทงเอาข้อมูลไปเทียบกับครึ่งปีแรก 2561 ป๊ะ เป็น ไปได้ยังไง ยูนิคิต 12% มูลค่าโต 19%

มันแปลว่าของถูกไม่มีหรือหายากขึ้นทุกวัน ไซรี ปล่าวนะ

สินค้าบ้านเดี่ยวเราจะเห็นเป็นพันโครงการ พันยี่ห้อ ก็ว่าได้เพราะมีทั้งเจ้าใหญ่-รายเล็ก-รายจิ๋วเข้ามาลงทุน เยอะ

บริษัทรับเหมารุ่นพ่อส่งสารลูกไม่ยากให้ทำงานหนัก ก็ให้มาทำสังหาฯ นี้แหละ เพราะคิดว่าง่ายดี ส่วนชีวิตจริงเวลาคูยกกับบอสังหารุ่นลูก ยังไม่เห็นมีใครบอกว่า ทำงานสบายสักคน

ครึ่งปีแรก พี่ใหญ่วงการสังหาฯ ค่ายแลนด์ แอนด์ เฮาส์ บริษัทที่ขยันเป็นช้วน้อยที่สุด แต่โง่งกลับคว่า ขึ้นปลามันไปได้ กลุ่มราคา 5-7 ล้านบักันอยู่กับยี่ห้อ เอพี (ไทยแลนด์)

ราคา 15 ล้านซึ่งหลายปีก่อนยี่ห้อเอสซี แอสเสทฯ จะป่าวประกาศว่าเป็นเจ้าตลาด ปีนี้ถูกแลนด์แข่งความ ยืนเบอร์ 1 แทน

เรามาดูคนที่อยู่ในท็อป 3 เขาทำงานสบายจริง หรือปล่าว

ยอดขายเบอร์ 1 เป็นของแลนด์ 6.6-6.7 พันล้าน กว่าจะได้มาต้องลงทุนทำและขายถึง 29 โครงการ

ยอดขายเบอร์ 2 เป็นของแสนสิริ ค่ายนี้เขาส่ง ชาวเฉลี่ยวันละชิ้น อิมม์ ถ้าไม่ใช่ก็ใกล้เคียงแหละ จ้อง หน้าจอคอมพิวเตอร์ฆ่ามันหมายเชิญมัน ส่งมาได้ทุกวัน

แอ็กทีฟ (อยู่ระหว่างเปิดขาย) 38 โครงการ ได้สดังค์ ลูกค้มา 5.8 พันล้าน

ยอดขายเบอร์ 3 พฤษา เจ้าพ่อพรีคาสต์-ระบบ ก่อสร้างสำเร็จรูป บริษัทนี้ต้องให้กำลังใจเยอะๆ เพราะ นิมยอดขายใกล้เคียงแสนสิริแต่จำนวนโครงการมากกว่า เป็นเท่าตัว อยู่ที่ 67-68 โครงการ

เจาะตัวเลขจากตลาดรวมครึ่งปีแรก 5.8 หมื่นล้าน

มี 3 ราคาที่มูลค่าตลาดเกินหมื่นล้าน (แปลว่าทำลินค้าออกมาเยอะที่สุด)

ได้แก่ ราคา 3-5 ล้าน อันนี้พฤษภาคมครึ่งปีครึ่งลงมา มียี่ห้อศุภกาลัย, แสนสิริ, แลนด์, ลลิล หรือเพอร์ดี ฯลฯ

ราคา 5-7 ล้าน นำโด่งกลายเป็นเอพี (ไทยแลนด์), แสนสิริ, แลนด์, พฤษภา, ควอลิตี้เฮ้าส์, เพอร์เฟค ฯลฯ

และราคาเกิน 15 ล้าน ยอดขายไม่เยอะ 2 พันกว่าล้านแต่ก็ทำให้อเอสซีฯ หนาวไปเหมือนกันเพราะโดนแลนด์แย่งตำแหน่งแชมป์ เรียงลงมาก็มีเอสซี แอสเสทฯ, แสนสิริ, โกลเด็นแลนด์, เอพี, ควอลิตี้เฮ้าส์

มีเซ็กเมนต์หลุมดำคือราคา 2-3 ล้าน มูลค่าตลาดสัก 2.1 พันล้าน ถือว่าไม่เยอะ บิ๊กแบรนด์กักตุนทำตลาดอยู่ 2 ค่ายคือลลิล หรือเพอร์ดีกับศุภกาลัย รวมกันคิดเป็นสัดส่วน 1 ใน 4

ในขณะที่บ้านเดี่ยวต่ำ 3 ล้าน ส่วนใหญ่เจ้าของโครงการเป็นบริษัทอสังหาฯ นอกตลาด ทุนท้องถิ่น ทุนนอกรวงการ รับเหมาลงทุนคร่าวๆ สัดส่วน 74-75%

โซนเปิดตัวใหม่มากที่สุด 5 ทำเลแรก กุมารทองซึ่เป่าไปที่ "วิชรพล-คู้บอน" มีตัวช่วยทางด่วนใหม่กับรถไฟฟ้ากำลังสร้าง คึกคักกระตือรือร้นยกใหญ่

เรียงลงมาทำเลสุขาภิบาล 2-3, รัตนาธิเบศร์-ทำอัฐ, บางนา-ตราด กม.1-30 และพัฒนาการ-ศรีนครินทร์

ชวนคุยเรื่องบ้านเดี่ยว ถ้าไม่เห็นข้อมูลบ้านแฝดมาด้วยคงดูอะไรอยู่

ข้อแตกต่างอยู่ที่ขนาดที่ดิน บ้านเดี่ยวต้องเริ่มต้น 50 ตารางวา, บ้านแฝดหลวงที่อนุญาตให้เริ่มต้น 35 ตารางวา เวลาเศรษฐกิจไม่ดีเราก็เลยเห็นสินค้าบ้านแฝดฟูเต็มตลาด ภาษามาร์เก็ตติ้งเรียกว่าบ้านเดี่ยวไซซ์เล็กก็มี

ท็อป 5 ที่อสังหาฯ ทำบ้านแฝดแข่งบ้านเดี่ยวอยู่ที่ทำเลกาญจนาภิเษก-มหาสวัสดิ์, บางนา-ตราด ไม่เกิน กม.30, บางบัวทอง, รังสิตไม่เกินคลอง 7 และเอกชัย-บางบอน

ส่วนทำเลบ้านแฝดเปิดตัวใหม่ซุกซุ่มที่สุด 5 อันดับแรก ย้ายไปทำเลศรีนครินทร์-อุดมสุข, บางนา-ตราด, ลำลูกกา, อ้อมน้อย และศรีนครินทร์-เทพารักษ์

บ้านเดี่ยวตลาดแม่ชย ทำทางตัวเลขจะซบสูงขึ้นไปอีกแล้ว สมัยสาว ๆ เคยมีคนบอกว่าตลาดแม่ชยบ้านเดี่ยวคือ 3-5 ล้าน, ก่อนหน้านั้นสัก 5-10 ปีบอกว่าตัวเลขซบเป็น 4-6 ล้าน

ปีนี้ จะบอกยังไงดีละ แอบเห็นราคา 3-5 ล้านมากที่สุด แต่เดาว่าเขารวมบ้านแฝดเข้าไปด้วย ในขณะที่บ้านเดี่ยวเพียวๆ ตลาดแม่ชยราคาน่าจะอัพเป็น 5-7 ล้านเข้าไปแล้ว

โทษใครดีละบ้านเดี่ยวราคาแพงขึ้นทุกวัน

กุมารทองไม่พูดตรงๆ แต่ทำท่าซึ่บีซึ่บีไปที่มาตรการ LTV-loan to value (บังคับเงินดาวน์แพง) อันนี้ไม่ฟันธงค่ะ

เมตตา ทับทิม

misstbtim@yahoo.com