

บทที่ 1

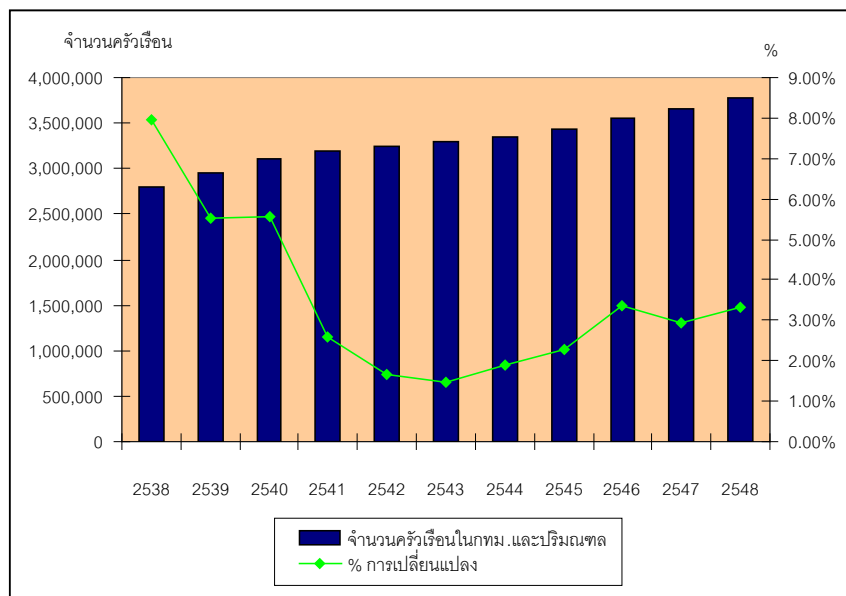
แนวคิดธุรกิจ “รับซ่อมแซม ต่อเติม ที่พักอาศัย”

1.1 ความเป็นมา

ความต้องการที่พักอาศัยนับเป็นความจำเป็นพื้นฐานของการดำรงชีวิต และความต้องการในแต่ละปีย่อมมีอยู่อย่างต่อเนื่องตามภาวะการเพิ่มขึ้นของครัวเรือนและกำลังรายได้ที่เติบโตตามภาวะเศรษฐกิจ โดยจากข้อมูลที่พักอาศัยของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย¹พบว่าจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นจาก 8,896,513 คน ในปี พ.ศ. 2538 เป็น 9,785,136 คน ในปี พ.ศ. 2548 ในขณะที่จำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้นจาก 2,792,371 ครัวเรือน เป็น 3,770,411 ครัวเรือน ในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนครัวเรือนนี้สอดคล้องกับขนาดครัวเรือนที่มีขนาดเล็กลง ดังแสดงในแผนภาพที่ 1.1

แผนภาพที่ 1.1

แสดงจำนวนครัวเรือนไทยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 - 2548



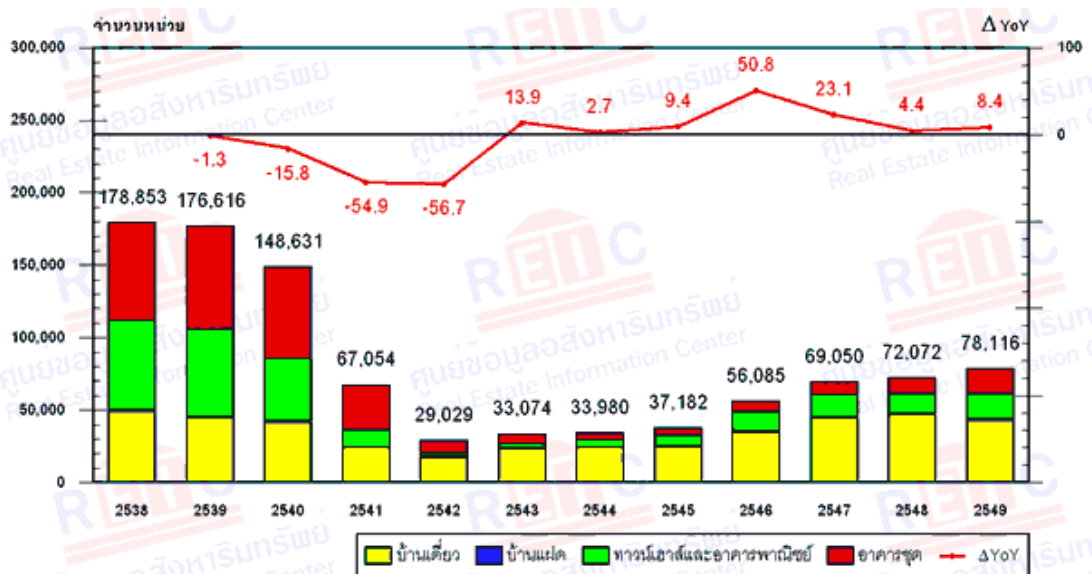
ที่มา: สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

¹ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย <<http://www.thairealestate.org/content4.asp>>. 6 กรกฎาคม 2550

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนครัวเรือนนี้ จึงทำให้ความต้องการที่พักอาศัยจึงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยมีการก่อสร้างที่พักอาศัยประเภทต่างๆ ทั้ง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว และห้องชุดคอนโดมิเนียม ออกสู่ตลาดอย่างสม่ำเสมอ จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จะเห็นว่าหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2540 จำนวนที่พักรสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขต กทม.-ปริมณฑล ในแต่ละปีมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากจำนวน 29,029 หน่วย ในปี พ.ศ. 2542 เป็น 78,116 หน่วย ในปี พ.ศ. 2549 ดังแสดงในแผนภาพที่ 1.2 การเติบโตดังกล่าวคิดเป็นอัตราการเติบโตของอุปทานที่พักรสร้างเฉลี่ยประมาณร้อยละ 15 ต่อปี โดยยอดที่พักรสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี พ.ศ. 2549 แยกเป็นที่พักรสร้างประเภทบ้านเดี่ยว 40,059 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55 ของที่พักรสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งหมด เป็นบ้านแฝดจำนวน 855 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1 ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 15,966 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 และห้องชุดคอนโดมิเนียม 15,843 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22 เท่ากับทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์²

แผนภาพที่ 1.2

จำนวนที่พักรสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขต กทม.-ปริมณฑล แยกตามประเภทที่พักรสร้าง



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

² ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ < <http://www.reic.or.th/home/default.asp> >. 5 กรกฎาคม 2550

เนื่องจากที่พักอาศัยที่เกิดขึ้นมีความจำเป็นที่จะต้องให้การบำรุงรักษาตามระยะเวลา เนื่องจากที่พักอาศัยได้มีการเสื่อมสภาพไปรวมทั้งการที่ผู้อยู่อาศัยมีความต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยหรือเปลี่ยนแปลงทางด้านรูปลักษณะของที่พักอาศัย จากการสำรวจของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าพบว่า อายุอาคารที่มีการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่ง ใหม่ อยู่ที่ประมาณ 10 ปี³ อีกทั้งการที่จะซื้อหรือสร้างที่พักอาศัยใหม่ ผู้ซื้อต้องลงทุนสูง โดยอาศัยเงินออมในอดีตหรือสร้างภาระผูกพันต่อเนื่องไปถึงรายได้ในอนาคต การซ่อมแซมหรือดัดแปลงต่อเติมที่พักอาศัยเดิมจึงเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่ใช้ในการสนองตอบความต้องการของผู้ที่มีที่พักอาศัยในปัจจุบัน จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์มีที่พักอาศัยสร้างใหม่ปีละประมาณ 8 หมื่นหน่วย ขณะที่การซ่อมแซมต่อเติมที่พักอาศัยมีปีละประมาณ 4 ล้านหน่วย⁴ และจากการที่จำนวนที่พักรวมมีการเพิ่มขึ้นทุกปีตามจำนวนที่พักรวมที่สร้างขึ้น ทำให้ความต้องการการซ่อมแซมต่อเติมที่พักอาศัยมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จากข้อมูลสถิติของสำนักงานสถิติแห่งชาติ⁵ พบว่าจำนวนผู้ได้รับอนุมัติก่อสร้างระหว่าง พ.ศ. 2541-2545 เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นแนวโน้มการขยายตัวของการก่อสร้างใหม่และต่อเติม/ดัดแปลง โดยมีอัตราการขยายตัวสูงสุดในปี พ.ศ. 2545 โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยจำนวนผู้ได้รับอนุมัติให้ต่อเติม/ดัดแปลง ทิวราชาอาณาจักรเพิ่มขึ้นจาก 1,215 ราย ในปี พ.ศ. 2541 มาเป็น 2,823 ราย ในปี พ.ศ. 2545 ซึ่งจำนวนนี้ยังไม่รวมการต่อเติม/ดัดแปลงที่ไม่ได้ทำการขออนุมัติอย่างเป็นทางการซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก

เมื่อพิจารณาปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับข้อมูลที่พักอาศัยที่มีการสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล แสดงเห็นว่าอัตราการเติบโตของที่พักอาศัยนั้นมีอัตราการเติบโตที่สูง อีกทั้งอัตราการเติบโตของตลาดต่อเติมและดัดแปลงมีการเติบโตที่สูงเช่นกัน ทำให้ทางกลุ่มเห็นโอกาสทางการตลาดของธุรกิจบริการรับซ่อมแซมบ้านในตลาดดังกล่าว

³ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า <<http://www.dbd.go.th>>. 6 กรกฎาคม 2550

⁴ ประชาชาติธุรกิจ. 16 มกราคม 2549

⁵ สำนักงานสถิติแห่งชาติ <<http://portal.nso.go.th/otherWS-world-context-root/index.jsp>>. 6 กรกฎาคม

1.2 โอกาสทางธุรกิจ

จากความต้องการการซ่อมแซมต่อเติมที่พักอาศัยทั่วประเทศที่มีปีละประมาณ 4 ล้านหน่วย และจากจำนวนครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครที่มีอยู่ 2,091,558 ครัวเรือน เทียบกับจำนวนครัวเรือนทั่วประเทศ 19,016,784 ครัวเรือน ทำให้ประมาณการว่าจะมีจำนวนความต้องการการซ่อมแซมต่อเติมที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครปีละประมาณ 4.4 แสนหน่วย และความต้องการมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการที่จำนวนที่พักอาศัยรวมมีการเพิ่มขึ้นทุกปี โดยในปัจจุบันแม้จะมีผู้ประกอบการรับซ่อมแซมต่อเติมที่พักอาศัยอยู่ในตลาดเป็นจำนวนมากค่อนข้างมากแล้วทั้งรายใหญ่และรายย่อย แต่ยังไม่มีผู้ประกอบการรายใดเป็นผู้นำตลาดอย่างแท้จริง ประกอบกับผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงมีปัญหากับเรื่องการที่ลูกค้าไม่สามารถหาช่างในการซ่อมแซมบ้าน เนื่องจากไม่ทราบถึงข้อมูลว่ามีผู้ประกอบการใดที่ให้บริการซ่อมแซมบ้านบ้าง นอกจากนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการโดยส่วนใหญ่มักจะอยู่ในรูปแบบบุคคลธรรมดา หรือผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่ได้มีการทำงานที่เป็นระบบมากนัก ทำให้เกิดปัญหาในด้านความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ โดยที่ลูกค้าเกิดความไม่มั่นใจในคุณภาพมาตรฐานของงาน

จากศักยภาพทางการตลาดและปัญหาในการให้บริการดังกล่าวข้างต้น หากมีพัฒนา รูปแบบของการให้บริการการซ่อมแซมต่อเติมที่พักอาศัยให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยมีการสร้างตราสินค้าให้เป็นที่ยอมรับและจดจำของลูกค้า โดยการเน้นให้เกิดภาพลักษณ์ของความเป็นมืออาชีพที่มีการบริหารจัดการในรูปแบบบริษัทและมีการดำเนินการต่างๆ ที่เป็นระบบ เพื่อที่จะสร้างความน่าเชื่อถือและความไว้วางใจในเรื่องของคุณภาพงานและการบริการ จากแนวคิดดังกล่าวทำให้ทางกลุ่มเล็งเห็นความน่าสนใจและโอกาสในการทำธุรกิจนี้