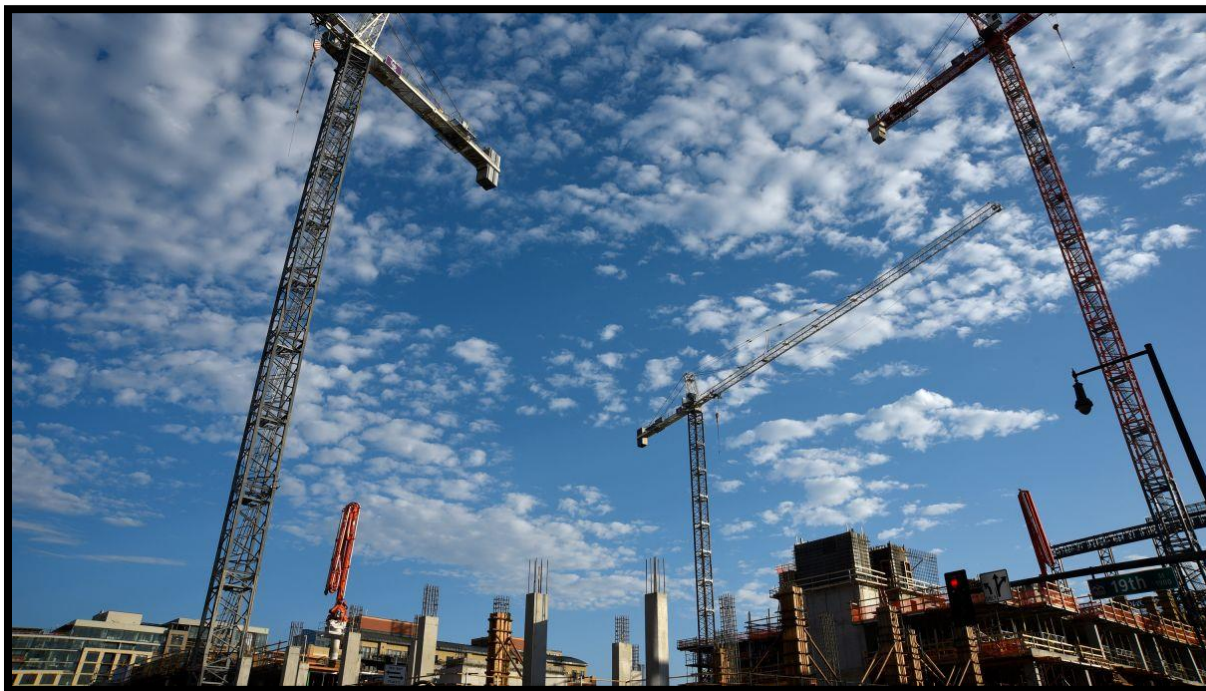


## ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับมามีชีวิตชีวาอีกครั้ง



ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯ ได้รับการกระตุ้นให้กลับมามีชีวิตชีวาอีกครั้งในเดือนธันวาคม 2562 และคาดว่าจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในปี 2563

ดอกเบี้ยในการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีอัตราที่ต่ำลง ตลาดแรงงานมีอัตราการจ้างงานที่สูงขึ้น และมีอัตราการว่างงานที่ต่ำสุดในรอบ 50 ปี เหล่านี้เป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่จะช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นในปีหน้า ถึงแม้ว่าจะเป็นปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อเศรษฐกิจเพียงเล็กน้อย กล่าวโดย DAVID BERSON หัวหน้านักเศรษฐศาสตร์ทั่วประเทศ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีส่วนช่วยในการเติบโตของ GDP เท่ากับอุตสาหกรรมอื่น ๆ แต่เป็นอุตสาหกรรมที่สำคัญสำหรับเศรษฐกิจโดยรวม ความต้องการในซื้อบ้านถือว่าการตัดสินใจในการซื้อที่ยิ่งใหญ่ที่สุดในชีวิต ในทางกลับกันการใช้จ่ายของผู้บริโภคสามารถคิดเป็นสองในสามของการเติบโตทางเศรษฐกิจของสหรัฐฯ สินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบสามปีในไตรมาสที่สามและแม้ว่าจะมีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อย สินเชื่อบ้านยังคงมีราคาไม่ต่ำกว่าที่เคยเป็นมา

ผู้บริโภคยังมีเวลาที่จะปรับตัวกับผลกระทบจากการปฏิรูปภาษีในปี 2560 ที่มีการเปลี่ยนแปลงการลดหย่อนภาษี โดย MICHAEL GREGORY กล่าวว่า หากอาศัยอยู่ในรัฐที่มีภาษีสูง หรือมีบ้านที่ค่อนข้างใหญ่ที่ยังติดจำนอง ค่าใช้จ่ายหลังหักภาษีจากการเป็นเจ้าของบ้านจะเพิ่มขึ้น แต่สิ่งที่สำคัญสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านในปัจจุบันคือ รายได้ที่ปรับตัวสูงขึ้นถ้าเทียบกับราคาบ้าน และในขณะที่ผู้บริโภคมีความสนใจซื้อบ้านมากขึ้น จำนวนบ้านสำหรับครอบครัวเดียวที่มีอยู่ในตลาดค่อนข้างน้อย ทำให้มีการกระตุ้นการก่อสร้างมากขึ้น ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานของธนาคารกลางสหรัฐฯ ส่งผลกระทบต่อผู้รับเหมาก่อสร้างและต้นทุนการจำนองสำหรับผู้บริโภค ซึ่งธนาคารกลางได้ระบุว่าคงอัตราดอกเบี้ยไว้สำหรับตอนนี้ โดยมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยถึงสามครั้งในปี 2562 อย่างไรก็ตาม นับว่าเป็นข่าวดีใน INDEX ตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพราะในสัปดาห์นี้พุ่งขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 20 ปีในเดือนธันวาคม การสำรวจนี้จัดทำโดย THE NATIONAL

ASSOCIATION OF HOUSE BUILDERS AND WELLS FARGO (WFC) หากดูย้อนไปเมื่อ 34 ปี ของข้อมูล INDEX มีเพียงไม่กี่เดือนที่มียอดพุ่งสูงเท่ากับเดือนธันวาคม 2562

อย่างไรก็ดี ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างยังคงมีความท้าทายในปี 2563 ที่จะต้องประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานก่อสร้างในตลาดแรงงานสหรัฐในปีนี้ และขณะที่ภาษีนำเข้าเหล็กและไม้แปรรูปทำให้ราคาวัสดุแพงขึ้น สหรัฐอเมริกากำลังดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหาค่าใช้จ่าย ซึ่งจะช่วยลดภาระภาษีในปีหน้า แต่การเปลี่ยนแปลงในตลาดแรงงานคาดว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว สหรัฐฯ ยังคงมีอัตราการว่างงานต่ำมากและบริษัทรับเหมาก่อสร้างยังคงต้องเจอกับปัญหาในการหาคนงานก่อสร้างที่มีทักษะ ซึ่งหมายความว่าผู้รับเหมาจะต้องคิดหาวิธีในการสร้างบ้าน ที่ใช้แรงงานในการก่อสร้างน้อยลง และการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในช่วงหลังวิกฤตการณ์ทางการเงินทำให้ธนาคารยากที่จะปล่อยสินเชื่อให้กับผู้รับเหมาเพื่อสร้างบ้านแบบเก็งกำไร

จากสงครามทางการค้าสหรัฐฯ - จีน ที่ยืดเยื้อ ส่งผลให้มีการขึ้นภาษีสินค้านำเข้า และนอกจากนี้ยังมีการขึ้นอัตราดอกเบี้ยในเดือนธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ยอดขายของบ้านสร้างใหม่สำหรับครอบครัวเดียวลดลง 12% จากช่วงเดียวกันในปี 2560 ถือว่าถ้ามีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยจริง จะส่งผลดีอย่างมากต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯ อีกทั้งปัจจุบันเงื่อนไขการซื้อบ้านสำหรับผู้บริโภคเป็นสิ่งที่ดีในภาพรวม เพียงแต่อาจจะประสบปัญหาไม่มีบ้านที่ราคาไม่แพงเพียงพอแก่ผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม ในระยะยาวทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกายังคงเป็นไปในทิศทางบวก จากปัจจัยหลายด้าน เช่น อัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ผู้บริโภคมีรายได้ที่มากขึ้น สิ่งเหล่านี้จะสร้างความต้องการเข้ามาตอบรับสินค้าในตลาดมากขึ้นในอนาคต ซึ่งเป็นโอกาสดีสำหรับนักลงทุนต่างชาติที่ต้องการมาลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา ซึ่งจีนกลายเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สุดแซงหน้าแคนาดาในปัจจุบัน

ที่มาของข้อมูล [www.cnn.com](http://www.cnn.com) วันที่ 17 ธ.ค. 2562

ศศต. ณ นครนิวยอร์ก

