

## คาดการณ์ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจปรับตัวสูงขึ้นกว่าปีก่อน



ที่มา: หนังสือพิมพ์ The Star

### ราคาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในมาเลเซียมีแนวโน้มขยายตัวขึ้นร้อยละ 5 ถึง 20 เร็วๆนี้

Tan Hun Beng อดีตประธานสมาคมนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย กล่าวว่า ราคาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในมาเลเซียมีแนวโน้มขยายตัวขึ้นร้อยละ 5 ถึง 20 ขึ้นอยู่กับขนาดและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ราคาที่ปรับขึ้นนั้นมาจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบด้วย ราคาคอนกรีตเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เป็น 258 ริงกิตต่อลูกบาศก์เมตร ราคาเหล็กเส้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 46 เป็น 4,100 ริงกิตป็นิ่งกิตต่อตัน ราคาหลังคาเมทัลชีทและแปะเหล็กกล้ารูปตัว C เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 และ 95 ตามลำดับ โดยคาดการณ์ว่าปี 2565 จะไม่มีการอนุมัติโครงการใหม่มากนัก เนื่องจากหากมีอสังหาฯ จำนวนมาก สินค้าคงคลังก็จะเพิ่มมาก ตามรายงานล่าสุดของศูนย์ข้อมูลทรัพย์สินแห่งชาติ (Napic) ระบุว่า ปี 2563 และ 2564 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในปีนี้มีจำนวน 11,736 ยูนิต และ 13,648 ยูนิต ตามลำดับ และ ในอีก 3 ถึง 4 ปีข้างหน้า คาดว่ามีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยรวม 54,836 ยูนิต ซึ่งกำลังจะเข้าสู่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้

ในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2564 รัฐบาลท้องถิ่นของรัฐปีนังประกาศว่า ปีนังมีอสังหาริมทรัพย์ที่ยังขายไม่ออกมากเป็นอันดับสองในมาเลเซียอยู่ที่จำนวน 54,836 ยูนิต

ปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขาย / อยู่ระหว่างการก่อสร้าง / ยังไม่ได้ก่อสร้างในปีนัง มีจำนวนรวมทั้งสิ้นอีก 11,540 ยูนิต โดยประมาณร้อยละ 79 ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีราคาไม่แพงและมีความหรูหรา มีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 300,000 ริงกิตเป็นต้นไป

Datuk Lim Chien Aun ผู้บริหารระดับสูงของ CA Lim Property Surveyors Sdn Bhd ระบุว่า สำหรับยูนิตที่ขายไม่ออกในปีนัง รัฐบาลท้องถิ่นควรพิจารณาเรื่องนี้อย่างจริงจังและคิดแนวทางใน

นโยบายภาครัฐ  เศรษฐกิจการลงทุน  แนวโน้มการตลาด  รายงานสินค้าและบริการ  อื่นๆ

ออกกฎหมาย และนโยบายต่างๆ เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาผลกระทบจากต้นทุนของวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และควรปรึกษากับหน่วยงานมีอาชีพในการแก้ไขปัญหาโดยเร็ว ทั้งนี้ Steven Cheah ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์แห่งบริษัท Property Talk Sdn Bhd ระบุว่า การลงทุนจากบริษัทข้ามชาติและบริษัทท้องถิ่นใน Batu Kawan อาจทำให้เกิดงานใหม่มากขึ้น ดึงดูดให้เกิดความต้องการด้านอยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม อาจต้องควบคุมราคาขายให้คงที่

### ความเห็นของ สคต.

ธุรกิจก่อสร้างของถือเป็นภาคส่วนที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจมาเลเซีย แบ่งประกอบด้วยกลุ่มธุรกิจย่อยที่สำคัญ 4 กลุ่ม ได้แก่ งานวิศวกรรมโยธา (Civil Engineering) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.4 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.5 การก่อสร้างอาคารที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยร้อยละ 25.1 และงานก่อสร้างพิเศษอื่นๆ (Special Trade Activities) ร้อยละ 4.9 (เช่น ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ งานติดตั้งหลังคา การปูพื้น งานกระจก ฯลฯ)

แม้ว่าปัจจุบันภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของมาเลเซีย โดยเฉพาะในรัฐปีนังจะประสบปัญหาการมีจำนวนที่เกินความต้องการในตลาด อย่างไรก็ตาม ตลาดมาเลเซียก็ยังมีโอกาสที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อพลิกวิกฤตสู่การเป็นโอกาสที่สำคัญ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายในการพัฒนาโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่จากการทำการคมนาคมในประเทศและเส้นทางรถไฟไฟฟ้า MRT รวมถึงนโยบายที่สนับสนุนการจ้างงานต่างๆ การดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ รวมถึงการเป็นประเทศสำหรับการเกษียณอายุ (Retirement Destination) ซึ่งจะเป็นกลไกสำคัญในการดึงดูดเงินลงทุน ผู้ซื้อ และนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศในการมาจับจ่ายใช้สอย เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต่อไป

- นโยบายภาครัฐ
  เศรษฐกิจการลงทุน
  แนวโน้มการตลาด
  รายงานสินค้าและบริการ
  อื่นๆ