

ตลาดอสังหาริมทรัพย์อินเดียคึกคัก ยอดขายบ้านใน 7 เมืองหลักสูงกว่าปีที่แล้ว 71%

บริษัทที่ปรึกษาด้านทรัพย์สินของอินเดีย “Anarock” เปิดเผยว่ายอดขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับพักอาศัยใน 7 เมืองหลักของอินเดีย (เดลีและปริมณฑล เขตนครมุมไบ เจนไน โกลกาตา เบงกอลูร์ ไฮเดอราบัด และปูเน่) ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 กว่า 71% แต่เมื่อเทียบกับปี 2562 แล้วยังคงต่ำกว่าอยู่ 10% แสดงให้เห็นว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองใหญ่ของอินเดียเริ่มฟื้นตัวจาก COVID-19 อย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของสายพันธุ์ Omicron ในช่วงต้นปีอาจจะส่งผลกระทบต่อการณ์ฟื้นตัวของตลาดในปี 2565 ได้

Anarock วิเคราะห์ว่าการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในเมืองหลักดังกล่าวเป็นผลมาจากดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านต่ำ ความต้องการหลังจากที่เพิ่มขึ้นหลังจาก COVID-19 หรือ pent-up demand และความปรารถนาในการเป็นเจ้าของบ้านของชาวอินเดีย ซึ่งผู้ให้กู้อ้างรายได้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า 7% และธนาคารกลางอินเดียก็พยายามรักษาอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารกลางให้แก่ธนาคารอื่นๆ (repo rate) ที่ระดับ 4% มาตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 ซึ่งจนถึงเดือนมีนาคม 2565 ก็เป็นระยะเวลา 20 เดือนแล้ว

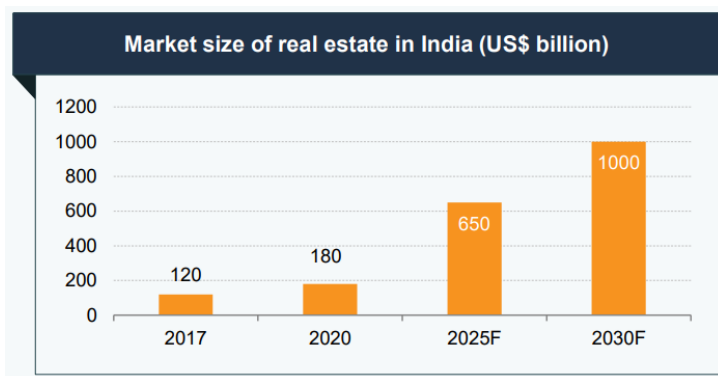
ระหว่างเดือนตุลาคม-ธันวาคม 2564 ยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัยใน 7 เมืองใหญ่ของอินเดียมีสัดส่วนถึง 39% ของยอดขายดังกล่าวทั้งปี เนื่องจากช่วงนี้เป็นช่วงเทศกาลดีวาลีและเทศกาลแต่งงาน ซึ่งชาวอินเดียมัก “ทุ่มไม่อั้น” ในช่วงนี้ ประกอบกับเป็นช่วงที่สถานการณ์ COVID-19 ในอินเดียคลี่คลายลงอย่างมาก และเปิดให้มีการเดินทางและการดำเนินธุรกิจได้เกือบเป็นปกติทั่วประเทศ

เฉพาะในเขตนครมุมไบ ยอดขายบ้านในปี 2564 มีปริมาณราว 76,400 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งมีปริมาณราว 44,320 ยูนิตถึงกว่า 72% ส่วนในอินเดียใต้ คือในเมืองเบงกอลูร์ ไฮเดอราบัด และเจนไน ยอดขายในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากในปี 2563 ค่อนข้างน่าประทับใจเช่นกัน โดยในเบงกอลูร์ ยอดขายในปี 2564 อยู่ที่ราว 33,080 ยูนิต จาก 24,910 ยูนิต ในปี 2563 หรือเพิ่มขึ้น 33% สำหรับไฮเดอราบัด ยอดขายเพิ่มขึ้นเกือบ 3 เท่า คือจาก 8,560 ยูนิต เป็น 25,410 ยูนิต และในเมืองเจนไน ยอดขายเพิ่มขึ้นกว่า 86% คือจาก 6,740 ยูนิตในปี 2563 เป็น 12,530 ยูนิตในปี 2564

สำหรับเดลีและปริมณฑล ยอดขายบ้านในปี 2564 อยู่ที่ 40,050 ยูนิต เพิ่มขึ้น 73% จาก 23,210 ยูนิตในปี 2563 ส่วนในปунеยอดขายเพิ่มขึ้น 53% จาก 23,460 ยูนิตในปี 2563 เป็น 35,980 ยูนิตในปี 2564 และในโกลกาทา ยอดขายเพิ่มขึ้นจาก 7,150 ยูนิตในปี 2563 เป็น 13,080 ยูนิตในปี 2564

นอกจากนี้ Anarock รายงานว่าบริษัทอสังหาริมทรัพย์มีการเปิดตัวโครงการบ้านใน 7 เมืองหลักในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 กว่า 85% และสูงกว่าในปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อน COVID-19 อีกด้วย

ข้อมูลเพิ่มเติมและข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการไทย



มูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอินเดีย

อินเดียมีประชากรมากกว่า 1,300 ล้านคน และคาดว่าจะเพิ่มเป็น 1,500 ล้านคนภายใน 10 ปีข้างหน้า จนกลายเป็นประเทศที่มีประชากรเป็นอันดับ 1 ของโลก จึงไม่น่าแปลกใจที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจะเติบโตอย่างรวดเร็ว ซึ่ง India Brand Equity Foundation (IBEF) ประเมินว่าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของอินเดียจะเติบโตจนมีมูลค่าถึง 1 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ ภายในปี 2573 จากมูลค่า 2 แสนล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2563 และภายในปี 2568 อุตสาหกรรมจะมีมูลค่ารวม 6.5 แสนล้านเหรียญสหรัฐฯ หรือคิดเป็นสัดส่วนถึง 13% ของ GDP อินเดีย โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัยมีส่วนแบ่งตลาดสูงสุด คือ 80% ของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

จากรายงานโดย Anarock จะเห็นว่าเขตนครมุมไบมียอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัยมากที่สุด ตามด้วยเดลีและปริมณฑล ปUNE เบงกอลูรู ไฮเดอราบัด โกลกาตา และเจนไน สอดคล้องกับจำนวนประชากรในเขตเมืองใหญ่เหล่านี้ ซึ่งยอดขายบ้านในทั้ง 7 เมืองหลักนี้ในปี 2564 ขยายตัวจากปี 2563 เฉลี่ยแล้วถึง 71% นอกจากนี้ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 หลังจากที่มีการแพร่ระบาดของ Omicron ในอินเดียเริ่มคลี่คลายลงแล้ว Anarock กล่าวว่าอุปสงค์ในที่พักอาศัยในเมืองรองระดับ Tier 2 ก็อยู่ในระดับดีเช่นกัน อย่างที่เห็นได้จากเมืองจันทิครห์ อาห์มาดาบัด โกชิ โกอิมบาตอร์ อินดอร์ และโฆปาล เป็นต้น

อินเดียมีประชากรมากกว่า 1,300 ล้านคน และคาดว่าจะเพิ่มเป็น 1,500 ล้านคนภายใน 10 ปีข้างหน้า จนกลายเป็นประเทศที่มีประชากรเป็นอันดับ 1 ของโลก จึงไม่น่าแปลกใจที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจะเติบโตอย่างรวดเร็ว ซึ่ง India Brand Equity Foundation (IBEF) ประเมินว่าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของอินเดียจะเติบโตจนมีมูลค่าถึง 1 ล้านล้านเหรียญ

Rank	City*	Population in Year			State or union territory
		2021**	2011	2001	
1	Mumbai	24,433,357	12,442,373	11,978,450	Maharashtra
2	Delhi	20,591,874	11,007,835	9,879,172	Delhi
3	Bangalore	14,254,786	8,436,675	4,301,326	Karnataka
4	Hyderabad	13,871,587	6,809,970	3,637,483	Telangana
5	Ahmedabad	11,450,000	5,570,585	3,520,085	Gujarat
6	Chennai	9,722,974	4,681,087	4,343,645	Tamil Nadu
7	Kolkata	14,974,000	4,486,679	4,572,876	West Bengal
8	Surat	7,567,538	4,467,797	2,433,835	Gujarat
9	Pune	6,853,140	3,115,431	2,538,473	Maharashtra
10	Jaipur	4,067,826	3,046,163	2,322,575	Rajasthan

เมืองที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด 10 อันดับแรก

ตัวเลขประชากรที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องย่อมส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย และทำให้อุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมอื่นๆที่เกี่ยวข้องมีอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อาทิ วัสดุก่อสร้าง เพอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในบ้าน รวมไปถึงสินค้าอุปโภคบริโภคพื้นฐานที่จำเป็น จึงเป็นโอกาสดีของผู้ประกอบการไทยในด้านอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องที่สนใจขยายตลาดไปยังอินเดีย

อ้างอิง:

- Asia Times, January 3, 2022. India's housing sales rise 71% over last year.
- IBEF, November 2021. INDIAN REAL ESTATE INDUSTRY REPORT.
- Business Line, February 22, 2022. Residential sales up despite price rise, regains investor interest: Santhosh Kumar of Anarock.