

ข่าวเด่นประจำสัปดาห์จากสหรัฐอเมริกา

(Weekly News from USA)

Thai Trade Center - Miami

6100 Blue Lagoon Dr., Ste. 100, Miami FL 33126

T. 786-388-7888 F. 786-388-7999

Email: ttciami@gmail.com

วันที่ 18 - 22 กรกฎาคม 2565



ปริมาณบ้านในสหรัฐฯ ยังขาดแคลน



เนื้อหาสาระข่าว แนวโน้มปริมาณบ้านในตลาดอสังหาริมทรัพย์สหรัฐฯ ที่ลดลงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำมากในปัจจุบันเป็นปัญหาสำคัญที่อาจจะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์สหรัฐฯ ในอนาคต แม้ว่าปัจจุบันการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายธนาคารกลางสหรัฐฯ จะส่งผลทำให้ยอดจำหน่ายบ้านเริ่มชะลอตัวลงก็ตาม

เมื่อวันพุธที่ 20 กรกฎาคม 2565 สมาคมตัวแทนจำหน่ายบ้านสหรัฐฯ (The National Association of Realtors) รายงานยอดจำหน่ายบ้านสหรัฐฯ ประจำเดือนมิถุนายน 2565 ทั้งสิ้น 5.12 ล้านหลัง

1

Weekly News from Thai Trade Center-Miami

Disclaimer: ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายและการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจเท่านั้น โดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เมืองไมอามี จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่อาจเกิดขึ้นจากการที่มีบุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด



www.facebook.com/thaitrademiami/



[thaitrademiami33126](https://www.instagram.com/thaitrademiami33126)

(ปรับฤดูกาล) ลดลงจากเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมาซึ่งมียอดจำหน่ายทั้งสิ้น 5.41 ล้านหลัง โดยยอดจำหน่ายดังกล่าวเป็นยอดจำหน่ายบ้านที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ที่เกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในสหรัฐฯ อย่างไรก็ตามแนวโน้มการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯ เป็นเพียงสัญญาณแสดงให้เห็นว่าปัจจัยด้านการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและราคาบ้านในตลาดส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อของชาวอเมริกันเท่านั้น โดยในความเป็นจริงแล้วผู้บริโภคในตลาดยังคงมีความต้องการซื้อบ้านอีกมาก

นอกจากนี้ ยังพบว่ายอดจำหน่ายบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย (Existing-Home-Sales) ในสหรัฐฯ เดือนมิถุนายนที่ผ่านมาซึ่งลดลงต่ำกว่าที่นักวิเคราะห์ในตลาดคาดการณ์ไว้ โดยเกิดจากการที่ผู้บริโภคในตลาดที่กังวลกับสถานการณ์ที่ผันผวนในตลาดจึงตัดสินใจยกเลิกการปิดการซื้อบ้าน ซึ่งแนวโน้มดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับข้อมูลของบริษัท Redfin ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯ ที่รายงานยอดการยกเลิกซื้อบ้านเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 6 หมื่นรายในช่วงเดือนมิถุนายนที่ผ่านมาคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของจำนวนบ้านที่รอการขายทั้งหมดเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.7 ในเดือนก่อนหน้า ในขณะที่ยังมีบริษัท John Burns Real Estate Consulting ผู้เชี่ยวชาญตลาดอสังหาริมทรัพย์สหรัฐฯ ก็ได้รายงานว่ายอดการยกเลิกซื้อบ้านเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในสหรัฐฯ ในช่วงสองเดือนที่ผ่านมาด้วย

ทั้งนี้ ยอดการจำหน่ายที่ลดลงและยอดการยกเลิกการซื้อบ้านที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้จำนวนอุปทานบ้านพร้อมจำหน่ายในตลาดปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยข้อมูลรายงานสมาคมฯ ระบุว่า มีจำนวนบ้านพร้อมจำหน่ายสหรัฐฯ ทั้งสิ้น 1.26 ล้านหลังในเดือนมิถุนายนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้วซึ่งถือเป็นการปรับตัวขึ้นครั้งแรกในรอบสามปี โดยหากพิจารณาเทียบกับการจำหน่ายในปัจจุบันระดับอุปทานดังกล่าวจะสามารถรองรับปริมาณความต้องการของผู้บริโภคในตลาดได้ราวสามเดือนซึ่งถือว่าเป็นระดับอุปทานในตลาดที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับยอดเฉลี่ยอุปทานบ้านในตลาดเดือนมิถุนายนในช่วงห้าปีที่ผ่านมา ก่อนหน้าการแพร่ระบาดซึ่งอยู่ในระดับประมาณ 4.5 ล้านหลัง

ขณะนี้บ้านจำนวนมากในตลาดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างแนวโน้มการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลทำให้ผู้รับเหมาตัดสินใจชะลอการก่อสร้างและกระทบต่อปริมาณอุปทานบ้านในตลาดได้ โดยเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 สมาคมผู้รับเหมาก่อสร้างสหรัฐฯ (The National Association of Home Builders) รายงานดัชนีคาดหวังผู้ซื้อ (Index of Prospective Buyer) สำหรับบ้านใหม่ลดลงต่ำสุดในรอบเจ็ดปีนับตั้งแต่ปี 2558

Weekly News from Thai Trade Center-Miami

Disclaimer: ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายและการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจเท่านั้น โดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เมืองไมอามี จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด



อีกทั้ง เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 กระทรวงพาณิชย์สหรัฐฯ (U.S. Department of Commerce) ยังได้เปิดเผยรายงานจำนวนบ้านที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและจำนวนใบอนุญาตก่อสร้างในเดือนมิถุนายนปรับตัวลดลงซึ่งปัจจัยดังกล่าวน่าจะส่งผลกระทบต่อปริมาณอุปทานบ้านในตลาดในอนาคตด้วย

โดยปัจจุบันราคาจำหน่ายบ้านในตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงมากส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคในตลาด ผู้บริโภคในตลาดต่างหวังว่าราคาบ้านในตลาดจะปรับตัวลดลงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและพอจะสามารถซื้อได้ อย่างไรก็ตาม ดูเหมือนว่าแนวโน้มราคาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดกลับสวนทางเพิ่มขึ้น ราคาเฉลี่ยบ้านพร้อมจำหน่ายในตลาดในเดือนมิถุนายนปรับตัวเพิ่มขึ้นทำสถิติสูงถึง 416,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อหลังเทียบกับราคา 366,900 ดอลลาร์สหรัฐต่อหลังในช่วงเดียวกันกับปีที่ผ่านมาหรือคิดเป็นอัตราการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 ต่อปี

อย่างไรก็ตาม เป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้บริโภคตลาดบ่นยังมีความต้องการซื้อบ้านราคาสูงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยหากพิจารณายอดขายบ้านตามระดับราคาพบว่า บ้านราคาจำหน่ายระหว่าง 100,000 – 250,000 ดอลลาร์สหรัฐมียอดขายลดลงร้อยละ 31 ในขณะที่บ้านราคาจำหน่าย 750,000 – 1,000,000 ดอลลาร์สหรัฐกลับมียอดจำหน่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 และบ้านที่มีราคาจำหน่ายมากกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐมียอดขายปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2

บทวิเคราะห์: ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯ เริ่มขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ช่วงที่ธนาคารกลางสหรัฐฯ ดำเนินนโยบายรักษาดอกเบี้ยในตลาดใกล้เคียงกับร้อยละศูนย์ (ร้อยละ 0 – 0.25) ในช่วงระหว่างที่เกิดการแพร่ระบาดเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจทำให้ชาวอเมริกันในตลาดโดยเฉพาะกลุ่มประชากร Millennials ที่เป็นกลุ่มประชากรที่มากที่สุดและมีกำลังซื้อสูงสุดในตลาดซึ่งอยู่ในวัยกำลังสร้างครอบครัวตัดสินใจซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยและย้ายออกไปอยู่ตามชานเมืองมากขึ้นและเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์รวมถึงกลุ่มสินค้าอุปกรณ์ก่อสร้างและตกแต่งบ้านในสหรัฐฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ในขณะที่ปัจจัยด้านการแพร่ระบาดกลับส่งผลกระทบต่อระบบห่วงโซ่อุปทานในตลาดบ้านพร้อมจำหน่ายและสินค้าอุปกรณ์ก่อสร้างและตกแต่งบ้านล้วนมีราคาปรับตัวสูงขึ้น

นอกจากนี้ ปัจจัยด้านราคาพลังงานในตลาดโลกที่ปรับตัวสูงขึ้นจากปัจจัยการทำสงครามกันระหว่างยูเครนและรัสเซียยังเป็นต้นเหตุสำคัญก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อในสหรัฐฯ จนธนาคารกลางสหรัฐฯ จำเป็นต้องประกาศเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นตามลำดับจนอยู่ในระดับร้อยละ 1.50 – 1.75 ในปัจจุบัน อีกทั้งยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นตลอดทั้งปีนี้ โดยคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นไปอยู่ในระดับใกล้เคียงกับร้อยละ 3 ภายในสิ้นปี

3

Weekly News from Thai Trade Center-Miami

Disclaimer: ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายและการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจเท่านั้น โดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เมืองไมอามี จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด



www.facebook.com/thaitrademiami/



[thaitrademiami33126](https://www.instagram.com/thaitrademiami33126)

นี้ ทั้งนี้ ปัจจัยการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาดประกอบกับสถานการณ์ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ส่งผลทำให้ชาวอเมริกันเริ่มมีพฤติกรรมชะลอการเลือกซื้อสินค้าและบริการรวมถึงการซื้อบ้านด้วย ส่งผลให้แนวโน้มการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในตลาดเริ่มชะลอตัวลงตามไปด้วย ซึ่งแนวโน้มดังกล่าวอาจจะส่งผลทำให้สหรัฐฯ มีความต้องการนำเข้าสินค้ากลุ่มอุปกรณ์ก่อสร้าง ของตกแต่งบ้าน และเฟอร์นิเจอร์ลดลงบ้างในช่วงครึ่งปีหลังปีนี้

อย่างไรก็ตาม คาดว่าแนวโน้มการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลังปีนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าการนำเข้าของกลุ่มสินค้าดังกล่าวมากนัก โดยส่วนหนึ่งตลาดยังคงมีแรงสนับสนุนจากปัจจัยด้านอุปสงค์ส่วนเกินของผู้บริโภคที่ยังรักษาระดับค่อนข้างสูงในปัจจุบัน อีกทั้ง ระดับอุปทานบ้านในตลาดสหรัฐฯ ยังคงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับช่วงสถานการณ์ตลาดปกติ นอกจากนี้ ชาวอเมริกันบางส่วนยังมีแนวโน้มที่ต้องการปิดการซื้อบ้านให้เร็วขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในช่วงครึ่งปีหลังด้วย

ข้อคิดเห็น/ข้อเสนอแนะ: แม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐฯ จะมีแนวโน้มชะลอตัวลงแต่คาดว่า ไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อค่าส่งออกสินค้าอุปกรณ์ก่อสร้าง ของตกแต่งบ้านและเฟอร์นิเจอร์ไทยในช่วงครึ่งปีหลังมากนัก โดยไทยยังได้รับอานิสงค์จากการดำเนินมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของเงินที่รุนแรงซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการส่งออกสินค้าของเงินทำให้ผู้ประกอบการในสหรัฐฯ หันไปนำเข้าจากผู้ผลิตรายอื่นในเอเชียรวมถึงไทยด้วย โดยในช่วงระหว่างเดือนมกราคม - พฤษภาคม 2565 สหรัฐฯ ยังนำเข้าสินค้ากลุ่มอุปกรณ์ก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นมูลค่า 5.98 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.67 และสินค้ากลุ่มเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้านเพิ่มขึ้นเป็นมูลค่า 3.43 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.41 โดยนำเข้าจากไทยเป็นมูลค่า 680.79 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และ 511.81 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.65 และร้อยละ 42.14 ตามลำดับ

นอกจากนี้ แนวโน้มความต้องการซื้อบ้านราคาแพงในตลาดยังคงขยายตัวมากขึ้นโดยความต้องการซื้อของผู้บริโภคกลุ่มตลาดบนมีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาดน้อยกว่ากลุ่มผู้บริโภคบ้านราคาต่ำ ดังนั้น จึงคาดว่าน่าจะเป็นโอกาสในการขยายการส่งออกสินค้าในกลุ่มอุปกรณ์และของตกแต่งคุณภาพสูงที่ตอบโจทย์ความต้องการผู้บริโภคกลุ่มมีรายได้สูงมากขึ้น เช่น อุปกรณ์ก่อสร้างที่ช่วยอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม เฟอร์นิเจอร์หรือของตกแต่งบ้านออกแบบจากวัสดุพิเศษ และอุปกรณ์ตกแต่งบ้านและเฟอร์นิเจอร์ที่รองรับการทำงานระบบบ้านอัจฉริยะ เป็นต้น

Weekly News from Thai Trade Center-Miami

Disclaimer: ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายและการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจเท่านั้น โดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เมืองไมอามี จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด



อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อในสหรัฐฯ ยังส่งผลทำให้รัฐบาลสหรัฐฯ กำลังพิจารณาที่จะยกเลิกการใช้มาตรการตอบโต้ทางการค้าจีน (Safeguard Measure) ที่มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่สมัยประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ เพื่อเพิ่มปริมาณอุปทานในตลาดโดยหวังให้ราคาสินค้าปรับตัวลดลง ซึ่งหากนโยบายดังกล่าวผ่านการพิจารณาและมีผลบังคับใช้จะส่งผลทำให้ต้นทุนการนำเข้าสินค้าจากจีนซึ่งเป็นผู้ส่งออกหลักในสหรัฐฯ มีแนวโน้มถูกลงและอาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันในตลาดของผู้ประกอบไทยได้ ดังนั้น ผู้ประกอบการไทยจึงควรที่จะหาแนวทางเพื่อรับมือกับแนวโน้มดังกล่าวที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้

ที่มา: หนังสือพิมพ์ The Wall Street Journal

เรื่อง: “America still needs more homes”

โดย: Justin Lahart

สศต. ไมอามี / วันที่ 21 กรกฎาคม 2565

Weekly News from Thai Trade Center-Miami

Disclaimer: ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายและการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจเท่านั้น โดยสำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ เมืองไมอามี จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่มีบุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด

