

TISCO ESU Morning View February 20, 2025: ราคาบ้านใหม่ของจีนหดตัวน้อยลงติดต่อกันเป็นเดือนที่ 5



Morning View

Economic Strategy Unit (ESU)

Today's Data Releases

- สหรัฐฯ: ยอดขอรับสวัสดิการว่างงานครั้งแรก (Initial Jobless Claims) สิ้นสุดสัปดาห์ ณ วันที่ 15 ก.พ.
- ยูโรโซน: ความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence) เบื้องต้น เดือน ก.พ.

Key economic indicators

Data releases				Unit	Period	Mkt	Actual	Prev	Revised	
2025 February										
Wed	19	6:50	Japan	Trade Balance	USD, bn	Jan	-\$2103.8b	-\$2758.8b	¥130.9b	¥132.5b
		6:50	Japan	Trade Balance Adjusted	Yen ,bn	Jan	-\$243.6b	-\$856.6b	-\$33.0b	-\$221.0b
		6:50		Exports	% YoY	Jan	7.7%	7.2%	2.8%	--
		6:50		Imports	% YoY	Jan	9.3%	16.7%	1.8%	1.7%
		6:50		Core Machine Orders	% MoM	Dec	0.5%	-1.2%	3.4%	--
		6:50		Core Machine Orders	% YoY	Dec	7.5%	4.3%	10.3%	--
		14:00	UK	CPI	% MoM	Jan	-0.3%	-0.1%	0.3%	--
		14:00		CPI	% YoY	Jan	2.8%	3.0%	2.5%	--
		19:00	US	MBA Mortgage Applications	%	Feb-14	--	-6.6%	2.3%	--
		20:30		Housing Starts	Units	Jan	1390k	1366k	1499k	1515k
		20:30		Housing Starts	% MoM	Jan	-7.3%	-9.8%	15.8%	16.1%
		20:30		Building Permits	Units	Jan P	1460k	1483k	1482k	--
		20:30		Building Permits	% MoM	Jan P	-1.5%	0.1%	-0.7%	--
Today		20:30	US	Philadelphia Fed Business Outlook	Index	Feb	14.3	--	44.3	--
		20:30		Initial Jobless Claims	Persons	Feb-15	215k	--	213k	--
		20:30		Continuing Claims	Persons	Feb-08	1868k	--	1850k	--
		22:00		Leading Index	%	Jan	-0.1%	--	-0.1%	--
		22:00	Eurozone	Consumer Confidence	Index	Feb P	-14.0	--	-14.2	--

* P = Prelim, * A = Advance, * F = Final,

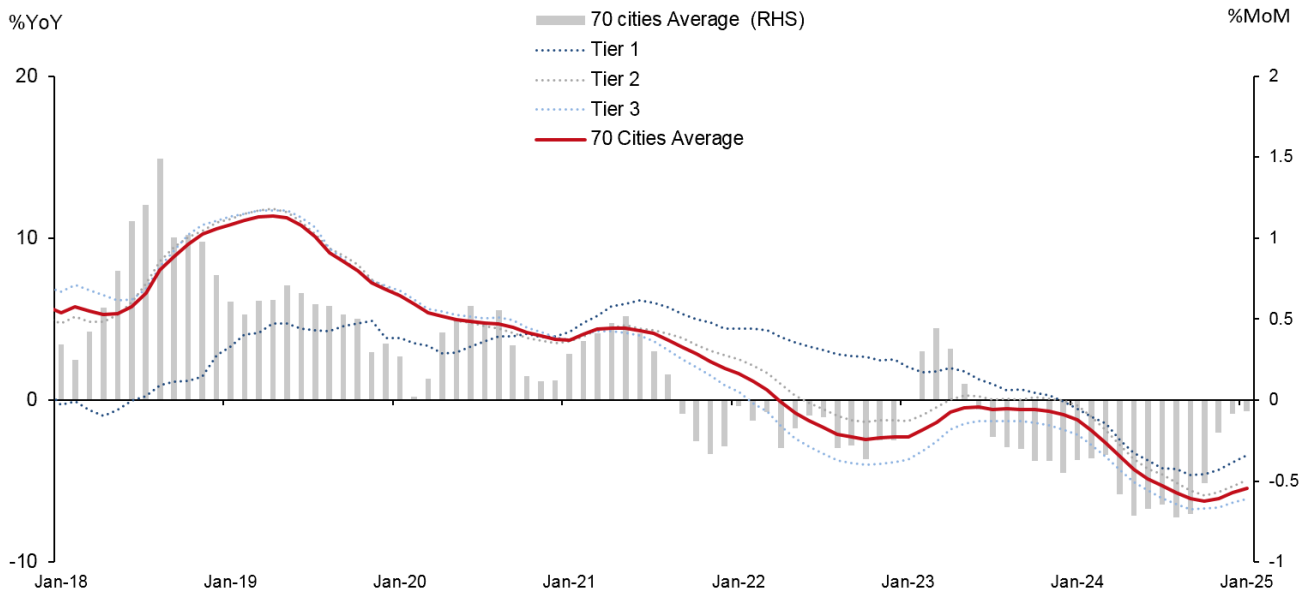
■ better than mkt

■ worse than mkt

Source: Bloomberg, TISCO Economic Strategy Unit (TISCO ESU)

ราคาบ้านใหม่ของจีนหดตัวน้อยลงติดต่อกันเป็นเดือนที่ 5

New home prices



Source: Bloomberg, TISCO Economic Strategy Unit (TISCO ESU)

- ราคาบ้านใหม่ของจีนหดตัวน้อยลงติดต่อกันเป็นเดือนที่ 5 โดยสำนักงานสถิติแห่งชาติจีน (NBS) รายงานว่า ราคาบ้านใหม่ใน 70 เมืองของจีน ซึ่งไม่นับรวมที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอุดหนุนจากภาครัฐ ปรับตัวลง -0.07%MoM ในเดือน ม.ค. เมื่อเทียบเป็นรายเดือน ซึ่งลดลงน้อยกว่าในเดือน ธ.ค. ที่ปรับตัวลง -0.08%MoM ทั้งนี้ ด้านราคาบ้านมือสองปรับตัวลง -0.34%MoM ในเดือน ม.ค. หลังจากที่ปรับตัวลง -0.31%MoM ในเดือน ธ.ค.
- หากเทียบเป็นรายปี ราคาบ้านใหม่ปรับตัวลง -5.43%YoY ในเดือน ม.ค. ซึ่งลดลงน้อยกว่าในเดือน ธ.ค. ที่ -5.73%YoY ขณะที่ราคาบ้านมือสองปรับตัวลง -7.8%YoY ในเดือน ม.ค. ซึ่งลดลงน้อยกว่าในเดือน ธ.ค. ที่ -8.11%YoY เช่นกัน
- ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนว่าสถานการณ์ในภาคอสังหาริมทรัพย์ของจีน ในด้านราคาและยอดขายบ้านเริ่มมีพัฒนาการที่ดีขึ้น และเริ่มเห็นสัญญาณของการทรงตัว โดยมีแนวโน้มผ่านจุดต่ำสุดไปแล้ว
 หลังทางการจีนพยายามออกมาตรการหยุดยั้งการปรับตัวลงของภาคอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2024 ที่ผ่านมา ผ่านทั้งการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จำนอง การปรับลดอัตราส่วนเงินค้ำประกันขั้นต่ำสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองทั่วประเทศ การผ่อนคลายข้อกำหนดสำหรับการซื้อบ้านต่าง ๆ การปรับลดภาษีสำหรับการซื้อบ้าน การเร่งปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกภายใต้บัญชี White-list และการสนับสนุนให้รัฐวิสาหกิจท้องถิ่นเข้าซื้อที่อยู่อาศัยค้างสต็อกผ่านการออกพันธบัตรรัฐบาลท้องถิ่นพิเศษ เป็นต้น
- สำหรับราคาบ้านในเมืองใหญ่ (Tier 1 และ Tier 2) เริ่มปรับเพิ่มขึ้น (+0.8%MoM, +0.2%MoM ตามลำดับ) แต่ราคาบ้านในเมืองเล็กหรือเมืองระดับล่าง (Tier 3) ยังคงปรับลดลงต่อเนื่อง (-2.8%MoM) โดยเราคาดว่า ราคาและยอดขายบ้านในเมืองใหญ่จะสามารถฟื้นตัวได้ต่อเนื่องในปีนี้ แต่สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองระดับล่างยังมีแนวโน้มเผชิญกับแรงกดดันจากทั้งอุปทานส่วนเกินที่อยู่ในระดับสูง

และอุปสงค์ที่อยู่ในระดับต่ำ ขณะที่ปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มอ่อนแอกว่าในเมืองใหญ่ ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองระดับล่างมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ช้ากว่า โดยเมืองระดับล่าง (Tier 3 เป็นต้นไป) มีสัดส่วนคิดเป็น 2 ใน 3 ของยอดขายบ้านใหม่ทั่วประเทศ นอกจากนี้ ในด้านกิจกรรมในภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การก่อสร้าง (Construction activities) และการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ช้า และคาดว่าจะยังเป็นปัจจัยกดดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP growth) ของจีนในปีนี้

เนื่องจากมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของทางการจีนในรอบปีนี้มุ่งให้ความสำคัญกับการลดอุปทานส่วนเกินในตลาดอสังหาริมทรัพย์และการส่งมอบบ้านเป็นหลัก

จึงส่งผลให้กิจกรรมการก่อสร้างและการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีแนวโน้มชะงักงันในระยะต่อไป

TISCO Economic Strategy Unit (TISCO ESU)

Direct line: (66) 2633 6488

Email: esu@tisco.co.th

Disclaimer

The information, statements, forecasts and projections contained herein, including any expression of opinion, are based upon sources believed to be reliable but their accuracy, completeness or correctness are not guaranteed. Expressions of opinion herein were arrived at after due and careful consideration and they were based upon the best information then known to us, and in our opinion are fair and reasonable in the circumstances prevailing at the time. Expressions of opinion contained herein are subject to change without notice. This document is not, and should not be construed as, an offer or the solicitation of an offer to buy or sell any securities. TISCO and other companies in the TISCO Group and/or their officers, directors and employees may have positions and may affect transactions in securities of companies mentioned herein and may also perform or seek to perform investment banking services for these companies. No person is authorized to give any information or to make any representation not contained in this document and any information or representation not contained in this document must not be relied upon as having been authorized by or on behalf of TISCO. This document is for private circulation only and is not for publication in the press or elsewhere. TISCO accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from any use of this document or its content. The use of any information, statements forecasts and projections contained herein shall be at the sole