

เจาะลึกทุนจีนในภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย

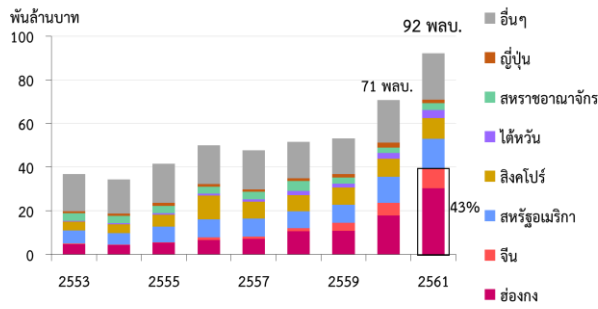
นายชนา กীরติยวงศ์
ฝ่ายนโยบายโครงสร้างเศรษฐกิจ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทุนจีนเข้ามามีบทบาทในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยมากขึ้น ทั้งการเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยและการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการชาวไทย ซึ่งข้อมูลจากเว็บไซต์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ของจีนอย่าง Juwai พบว่าในปี 2561 ลูกค้านักลงทุนจีนสอบถามถึงอสังหาริมทรัพย์ไทยมากที่สุดในโลก และถือเป็นปัจจัยหลักที่ดึงดูดผู้ประกอบการชาวจีนให้มาลงทุนพัฒนาโครงการในไทยอีกด้วย เห็นได้จากจำนวนโครงการร่วมทุนระหว่างผู้ประกอบการไทยและจีนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การเข้ามาของทุนจีนจึงเป็นที่จับตามองและมีการพูดถึงอยู่บ่อยครั้งในช่วงที่ผ่านมา โดยบทความนี้ต้องการชี้ถึงภาวะและความเสี่ยง รวมถึงมุมมองต่อทุนจีนในภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย

ในปีที่ผ่านมา ชาวจีนได้เข้ามาซื้อคอนโดมิเนียมในไทยเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบเดียวที่ชาวต่างชาติสามารถถือครองได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4 ปี 2551) โดยมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวจีนสูงถึงเกือบ 40,000 ล้านบาท ขยายตัวจากปีก่อน 65.9% และคิดเป็น 11.9% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดทั่วประเทศ ซึ่งลูกค้าชาวจีนส่วนใหญ่โอนเงินมาจากจีนและเกาะฮ่องกงเป็นหลัก ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในไทยของชาวจีนมาจากหลายปัจจัย ได้แก่ (1) ราคาที่ถูกกว่าประเทศอื่น ๆ ที่ชาวจีนให้ความสนใจ เช่น สหรัฐฯ แคนาดา อังกฤษ ออสเตรเลีย (2) ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นที่น่าพอใจของนักลงทุนจีนที่มีพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทน (Search for Yield) (3) ความชื่นชอบในการใช้ชีวิตในเมืองไทยจากวัฒนธรรม คุณภาพความเป็นอยู่ และสถานที่ท่องเที่ยวที่ตอบโจทย์ชาวจีนสำหรับทำเลที่เป็นที่นิยม ได้แก่ ย่านศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพฯ และเชียงใหม่ และพื้นที่แถบชายทะเลของพัทยาและภูเก็ต โดยเฉพาะโครงการที่มีการการันตีผลตอบแทน

ทั้งนี้ แม้ความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าชาวจีนจะเพิ่มขึ้น แต่จากการลงพื้นที่สัมภาษณ์ผู้ประกอบการและข้อมูลสถิติ พบว่ายังไม่มีสัญญาณฟองสบู่ หรือ ราคาอสังหาฯ ที่สูงผิดปกติในพื้นที่ดังกล่าว รวมทั้งยังไม่พบปัญหาการทิ้งจองจากลูกค้ารายย่อยที่ซื้อเพื่อลงทุนหรืออยู่อาศัยเอง ซึ่งอาจเป็นเพราะผู้ประกอบการเรียกเก็บเงินดาวน์จากชาวจีนในอัตราสูงถึง 25-30% ของราคาอาคารชุด ซึ่งสูงกว่าอัตราเงินดาวน์ที่เก็บลูกค้าชาวไทยที่อยู่ในอัตราราว 10% เพื่อป้องกันความเสี่ยงในด้านนี้ไปบ้างแล้ว อย่างไรก็ตาม อาจพบปัญหาการทิ้งจองบ้างจากลูกค้านิติบุคคลจีนที่เข้ามาเช่าอาคารชุดเป็นชั้นหรือเป็นตึกเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวชาวจีน หรือเพื่อไปขายต่อชาวจีนเองโดยตรง แต่โดยรวมยังถือว่าเป็นส่วนน้อย

รูปที่ 1 มูลค่าเงินโอนจากต่างชาติเพื่อซื้ออาคารชุดไทย แยกตามประเทศหรือสัญชาติเจ้าของบัญชี



หมายเหตุ: มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ คำนวณจากมูลค่าการขายเงินตราต่างประเทศเพื่อจ่ายเงินค่าหรือซื้ออาคารชุด และมูลค่าการโอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อซื้ออาคารชุดที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับผู้ประกอบการชาวจีนได้เข้ามาลงทุนสร้างโครงการเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเป็นการร่วมทุน (Joint Venture) กับผู้ประกอบการชาวไทยเนื่องจากกฎหมายกำหนดไม่ให้ทุนต่างชาติพัฒนาโครงการขึ้นเองได้ ซึ่งทุนจีนส่วนใหญ่นิยมร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทยรายกลางที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ เพราะต้องการมีอำนาจในการบริหารโครงการเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าชาวจีน โดยข้อมูลจาก Agency for Real Estate Affairs (AREA) พบว่าโครงการร่วมทุนระหว่างผู้ประกอบการไทยและจีนในปีที่ผ่านมา มีมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่รวมกันประมาณ 5-10% ของมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ทั้งหมด นอกจากนี้ ยังพบว่าในโครงการขนาดใหญ่บางโครงการ ผู้ประกอบการชาวจีนได้จัดตั้งบริษัทรับเหมาก่อสร้างเองด้วย แม้ปัจจุบันมูลค่าการลงทุนของกลุ่มผู้ประกอบการชาวจีนในภาคอสังหาฯ จะยังมีไม่มากเมื่อเทียบกับทุนญี่ปุ่น แต่ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ซึ่งการเข้ามาของทุนจีนอาจเป็นผลดีสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน ลดต้นทุนต่าง ๆ รวมทั้งพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของตนเอง แต่ในทางกลับกันผู้ประกอบการชาวจีนก็มีความได้เปรียบผู้ประกอบการชาวไทยที่เป็นรายย่อย ในด้านต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนการก่อสร้าง รวมทั้งแนวทางบริหารจัดการที่ค่อนข้างรวบรัดเบ็ดเสร็จในตัวเอง แตกต่างจากกลุ่มทุนญี่ปุ่นซึ่งมักนำเงินเข้ามาร่วมทุน ขณะที่อำนาจการบริหารยังอยู่กับผู้ประกอบการชาวไทย การเข้ามาของทุนจีนจึงเป็นเรื่องที่ต้องจับตามองในระยะถัดไป

อย่างไรก็ดีเมื่อมองในภาพรวม ทุนจีนยังไม่ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ ไทยอย่างมีนัยสำคัญ แต่ผู้ประกอบการควรติดตามความเสี่ยงที่อาจจะเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของทุนจีนในอนาคตอย่างใกล้ชิด การสนับสนุนจากภาครัฐเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะช่วยลดความเสี่ยงและสร้างเสถียรภาพในตลาดที่อยู่อาศัยไทยได้ โดยควรเพิ่มการจัดเก็บข้อมูลในลักษณะ Machine Readable และเผยแพร่ เช่น สัญชาติของผู้ลงทุน มูลค่าการลงทุน การทำสัญญาและการเปลี่ยนมือของใบจอง การลงทุนของชาวต่างชาติผ่านตัวแทน (Nominee) ซึ่งในปัจจุบันยังมีข้อมูลค่อนข้างจำกัด เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นแก่ผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน นักลงทุนในตลาดอสังหาฯ ทรัพย์สิน รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนการลงทุนและกำหนดนโยบายที่เหมาะสมต่อไป

บทความนี้เป็นข้อคิดเห็นส่วนบุคคล ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับข้อคิดเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย