



พนักกำลังไทย-จีนปักหมุดพื้นที่อสังหาฯ



Highlight

- ทุนจีนได้เข้ามามีบทบาทในภาคอสังหาฯ ไทยมากขึ้น นับตั้งแต่ปี 2013 เป็นต้นมา ด้วยการเข้ามาร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทย จัดตั้งบริษัทร่วมทุนใหม่ เฉลี่ยสูงถึงปีละ 83 บริษัท โดยมีมูลค่าโครงการเปิดใหม่ในแต่ละปี ไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท และโครงการส่วนใหญ่ได้สร้างความแปลกใหม่ให้กับวงการอสังหาฯ ไทย ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างที่รวดเร็ว รูปแบบโครงการที่แปลกใหม่ หรือแนวทางการจับตลาดลูกค้าชาวจีนที่น่าสนใจ ทำให้หลายโครงการสามารถประสบความสำเร็จได้เป็นอย่างดี
- อีไอซี แนะนำพัฒนาอสังหาฯ ไทย ผันกำลังกับทุนจีนที่เคยมีประสบการณ์ในตลาดอสังหาฯ เพื่อสร้างโอกาสในการขยายธุรกิจและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงและการควมรวมที่มากขึ้น

**จีนรุกหนักอสังหาฯ ทั่วโลก มูลค่าการลงทุนเติบโตสูงถึง 82% ต่อปี** ท่ามกลางความผันผวนของราคาอสังหาฯ ในหลายเมืองใหญ่ของจีน ทั้งในอสังหาฯ ประเภทที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม จากอุปทานที่เพิ่มขึ้นมาก ในขณะที่อุปสงค์มีจำกัด ส่งผลให้ผลตอบแทนโดยเฉลี่ยปรับตัวลดลง ทำให้ทุนจีนส่วนหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นกองทุนขนาดใหญ่ บริษัทประกัน นักลงทุนรายบุคคล หรือแม้กระทั่งนักพัฒนาอสังหาฯ จีนเอง เริ่มที่จะมองหาช่องทางลงทุนใหม่ เพื่อกระจายความเสี่ยงและรับผลตอบแทนที่สูงขึ้น ด้วยการออกไปลงทุนในต่างประเทศ ประกอบกับรัฐบาลจีนมีนโยบายสนับสนุนให้ภาคเอกชนไปลงทุนในต่างประเทศมากขึ้น ส่งผลให้มูลค่าการลงทุนในอสังหาฯ ทั่วโลกจากจีน ทั้งในอสังหาฯ ที่สร้างเสร็จแล้วและการพัฒนาโครงการใหม่เติบโต จาก 1.7 แสนล้านบาท ในปี 2012 เป็น 1 ล้านล้านบาท ในปี 2015 หรือเติบโตเฉลี่ย 82% ต่อปี

**สัดส่วนที่จีนเข้ามาลงทุนอสังหาฯ ในไทยมีเพียง 0.2% และภาพการลงทุนส่วนใหญ่แตกต่างจากการลงทุนในประเทศที่พัฒนาแล้ว** ภาพรวมการรุกอสังหาฯ ต่างประเทศของทุนจีนส่วนใหญ่จะเป็นการเข้าไปลงทุนในอสังหาฯ ที่สร้างเสร็จแล้วพร้อมให้เช่า เช่น อาคารสำนักงาน (42%) โรงแรม (18%) และศูนย์การค้า (8%) โดยประเทศที่จีนเข้าไปลงทุนมากที่สุด ในปี 2015 คือ สหรัฐฯ ออสเตรเลีย และสหราชอาณาจักร (อ้างอิงข้อมูลจาก Knight Frank, 2015) ขณะที่ไทย ซึ่งเป็นประเทศที่อยู่ใกล้กับจีน มีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนสูงถึง 8 ล้านคน และเป็นประเทศที่ภาคอสังหาฯ มีสภาพคล่องและมีเสถียรภาพ กลับมีมูลค่าการลงทุนจากจีนในปี 2015 เพียง 1.3 พันล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน 0.2% เท่านั้น อีกทั้งภาพการเข้ามาลงทุนในไทยส่วนใหญ่ค่อนข้างที่จะแตกต่างจากการลงทุนในประเทศที่พัฒนาแล้วข้างต้น กล่าวคือจะเป็นการเข้ามาร่วมทุนพัฒนาโครงการใหม่และเป็นอสังหาฯ เพื่อขายมากกว่า

**แม้มูลค่าการลงทุนในไทยจะยังน้อย แต่อัตราการเติบโตสูงมาก** โดยจะเห็นได้จากมูลค่าการลงทุนจากจีนจำนวน 1.3 พันล้านบาท ในปี 2015 ข้างต้นนี้ มีการเติบโตมาจาก 177 ล้านบาทในปี 2011 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่สูงถึง 65% ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนบริษัทร่วมทุนไทย-จีน (จีนถือหุ้นมากกว่า 20%) จดทะเบียนใหม่ในธุรกิจอสังหาฯ ที่เติบโตขึ้น จาก

ประมาณ 17 บริษัทต่อปี ในช่วงปี 2007-2009 มาเป็น 26 บริษัทต่อปี ในช่วงปี 2010-2012 และเพิ่มขึ้นเป็น 83 บริษัทต่อปี ในช่วงปี 2013-2015 โดยกว่า 54% เป็นบริษัทเพื่อซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ 31% เป็นบริษัทเพื่อเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และอีก 15% เป็นบริษัทนายหน้าหรือให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อื่นๆ ทั้งนี้ สะท้อนให้เห็นถึงกระแสมนุษย์นิยมในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมากในทุกประเภทจากนักลงทุนและผู้ประกอบการจีน

**เน้นลงทุนในเมืองท่องเที่ยวเป็นหลัก** โดยทำเลที่บริษัทร่วมทุนไทย-จีนนิยมลงทุนมากที่สุด คือ กรุงเทพฯ (40%) ชลบุรี (20%) เชียงใหม่ (10%) ภูเก็ต (9%) และสุราษฎร์ธานี (7%) ซึ่งเน้นหนักไปที่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบห้องชุด เนื่องจากลงทุนง่าย คืนทุนเร็ว และสามารถขายขาดให้แก่ักลงทุนต่างชาติได้ โดยเฉพาะักลงทุนจากจีนที่นับวันยังมีมูลค่าเพิ่มขึ้น จากทั้งการซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เพื่อการลงทุน หรือเพื่อเป็นสถานที่พักตากอากาศ

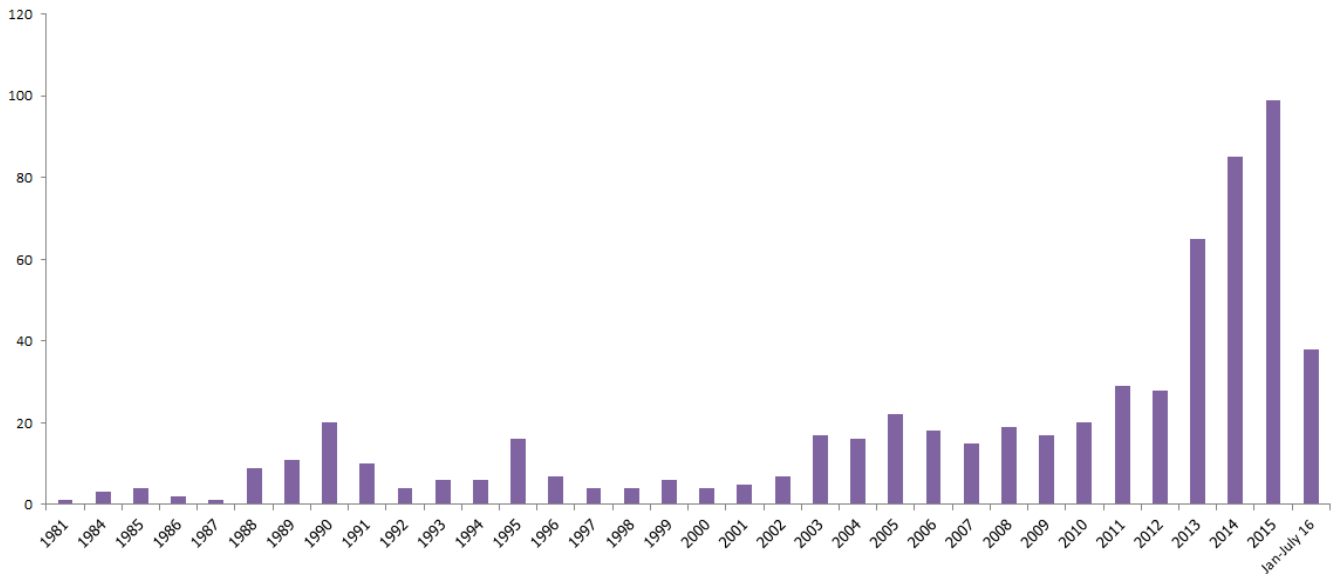
**นับจากปี 2015 เปิดตัวแล้วไม่ต่ำกว่า 2 หมื่นล้านบาท** โดยกระจายไปในหลายเมืองหลัก และหลายประเภทโครงการ เช่น โครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ รวมมากกว่า 5.4 พันล้านบาท โครงการห้องชุด “The C Infinity” ที่ระยอง มูลค่า 2 พันล้านบาท โครงการมิกซ์ยูส “BABA Beach” ที่พังงา มูลค่า 3.2 พันล้านบาท โครงการ “The Terminal Phuket” ที่ภูเก็ต มูลค่า 7.8 พันล้านบาท เป็นต้น ซึ่งมูลค่าโครงการทั้งหมดนี้สูงกว่าตัวเลข FDI จำนวน 1.3 พันล้านบาทข้างต้นมาก สะท้อนให้เห็นว่าการเข้ามาลงทุนส่วนใหญ่ เป็นการใส่เงินเข้ามาในทุนจดทะเบียนเริ่มต้น แต่กู้เงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศ เพื่อก่อสร้างโครงการ อย่างไรก็ตาม หากเทียบกับมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของไทยอาจจะคิดเป็นสัดส่วนที่ยังไม่มากนัก แต่ด้วยแรงจูงใจและความนิยมที่เพิ่มขึ้น อีไอซีจึงเชื่อมั่นว่ามูลค่าและสัดส่วนทุนจีนในภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

**เป็นพาร์ตเนอร์มากกว่าเป็นคู่แข่ง** เนื่องด้วยข้อบังคับของกฎหมายที่ห้ามต่างชาติถือครองที่ดินเกินกว่า 49% และขั้นตอนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันในแต่ละประเทศ ทำให้การเข้ามาลงทุนเกือบทั้งหมด 98% เป็นการเข้ามาร่วมทุนกับผู้ประกอบการไทย ด้วยการถือหุ้นน้อยกว่า 49% อันก่อให้เกิดการเรียนรู้ระหว่างกันและเป็นการเสริมจุดเด่น-ปิดจุดด้อยของบริษัท โดยผู้ประกอบการจีนสามารถเรียนรู้ขั้นตอนการทำธุรกิจและความต้องการของลูกค้าชาวไทย ขณะที่ผู้ประกอบการไทยก็สามารถที่จะเรียนรู้จากผู้ประกอบการจีนได้หลายด้าน เช่น 1) ด้านการบริหารการก่อสร้าง ที่ส่วนใหญ่สามารถทำได้ดี ไม่แพ้ักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ โดยจะเห็นตัวอย่างได้จากการก่อสร้างอาคารห้องชุดขนาดใหญ่สูง 32 ชั้น ในกรุงเทพฯ เมื่อปี 2014 โดยบริษัทร่วมทุน ไทย-จีนที่สามารถสร้างได้เร็วที่สุดในประเทศ เพียง 1 ปี ด้วยการนำเข้าสู่สินค้า pre-cast ส่วนใหญ่มาจากจีน ทำให้สามารถลดต้นทุนการบริหารจัดการไปได้มาก 2) ช่องทางการเข้าถึงเทคโนโลยีการก่อสร้างที่มากกว่า เพราะจีนมีบริษัทที่ผลิตเครื่องจักรที่ทันสมัยและราคาไม่แพงจำนวนมาก และ 3) การเข้าถึงกลุ่มลูกค้าชาวจีนที่ดีกว่า เพราะรู้ถึงความต้องการและช่องทางการขาย โดยอีไอซีมองว่ากลุ่มลูกค้าชาวจีนนี้เป็นตลาดที่มีศักยภาพสูง จากจำนวนประชากรที่มากถึง 2 พันล้านคน

**Implication** ■ **อีไอซีแนะนำพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุนกับผู้ประกอบการและนักลงทุนจีนที่เคยมีประสบการณ์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์** เพื่อเพิ่มโอกาสในการพัฒนาความสามารถในด้านการบริหารและการเข้าถึงเทคโนโลยีการก่อสร้าง อีกทั้งเพิ่มช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าชาวจีน ท่ามกลางการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่นับวันยิ่งมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น

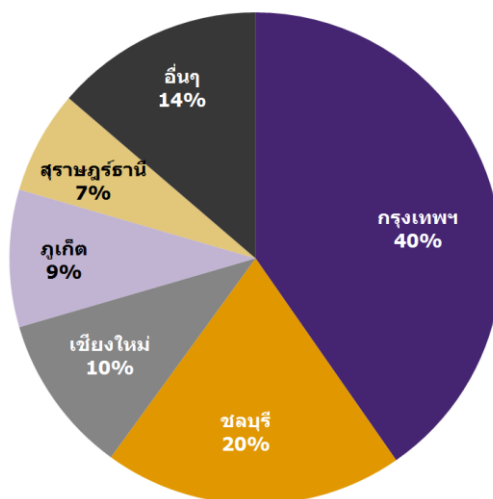
รูปที่ 1: จำนวนบริษัทร่วมทุนไทย-จีน ในธุรกิจจอสั่งหาย ที่เปิดใหม่ นับตั้งแต่ปี 1981 จนถึงเดือนกรกฎาคม 2016 โดยมีการเติบโตแบบก้าวกระโดดในปี 2013

หน่วย : บริษัท



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ ENLITE

รูปที่ 2: จำนวนบริษัทร่วมทุนไทย-จีน ในธุรกิจจอสั่งหาย สะสม นับตั้งแต่ปี 1939 ถึงเดือนกรกฎาคม 2016 จำแนกตามจังหวัด (รวม 650 บริษัท)

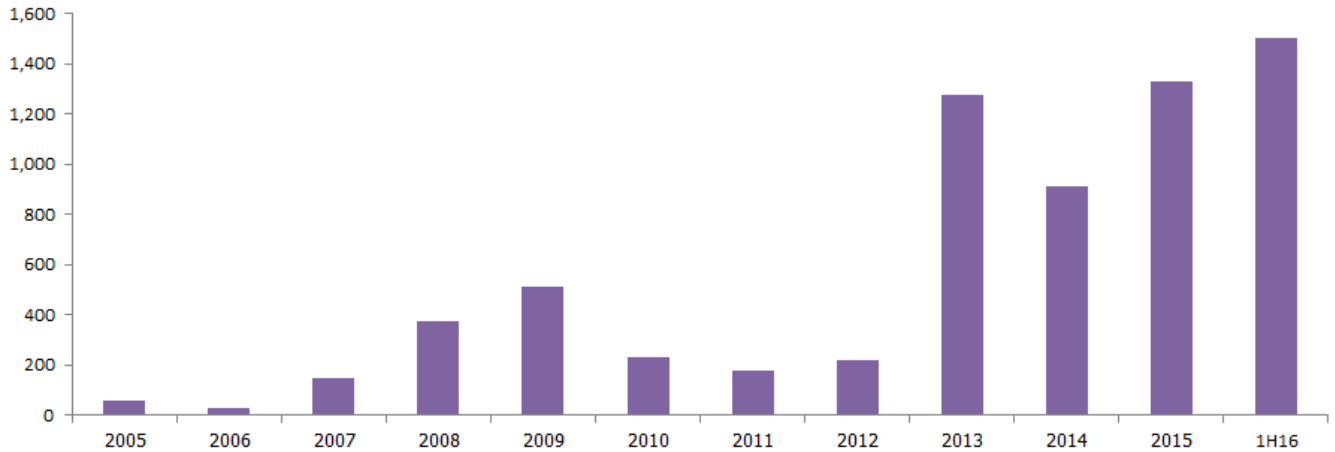


ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ ENLITE



รูปที่ 3: มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากจีนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (FDI inflow) นับตั้งแต่ปี 2005 จนถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2016 (เติบโตเฉลี่ย 65% ต่อปี นับจากปี 2011)

หน่วย : ล้านบาท



ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ BOT

โดย: ศิวกร ตำนานอุตรา (siwakorn.danutra@scb.co.th)

Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

EIC Online: [www.scbeic.com](http://www.scbeic.com)