RE JOURNAL

REAL ESTATE JOURNAL
VOL. 71 JULY-SEPTEMBER 2012

www.thairealestate.org

THE THAI REAL ESTATE ASSOCIATION
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

เจาะลึก AEC กับ อสังหาริมทรัพย์ไทย

ASEAN Economic Community

8
การลงทุนของไทย
ในประเทศเพื่อนบ้าน
ก้าวสำคัญของการเข้าสู่
เศรษฐกิจ AEC

12
สรุปกิจกรรมงานสัมมนา
"กลยุทธ์การตลาด
อสังหาริมทรัพย์ในยุคปัจจุบัน"

14
สำเร็จตามคาด
มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 27
ทั้งยอดคนและยอดขายตรงตามเป้า

16
บทสรุปที่อยู่อาศัย
จดทะเบียนกทม.-ปริมณฑล
เดือน ม.ค.- มิ.ย. ปี 2555

สาส์นจากนายก
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

สวัสดีครับ...ท่านสมาชิกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน

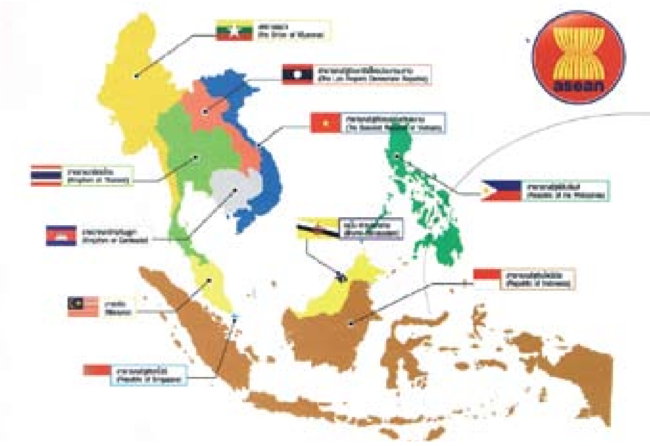
การเปิดเสรีการค้าประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ที่กำลังจะเกิดขึ้นในปี 2015 จะทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน เงินทุน และแรงงานมีฝีมืออย่างเสรี หากเปรียบเทียบในแง่ของตลาดที่อยู่อาศัย ถือเป็นการขยายตลาดและกลุ่มเป้าหมาย จากเดิมประเทศไทยมีประชากรรวมประมาณ 65 ล้านคน จะกลายเป็นตลาดระดับอาเซียน ที่มีประชากรรวมกันมากกว่า 600 ล้านคน ดังนั้น ในวารสารสมาคมฯ ฉบับนี้ จึงได้นำเสนอมุมมองเจาะลึกของนักวิชาการและบุคคลในวงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ท่านสมาชิกได้รับทราบความเป็นมารวมถึงผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตชัดเจนยิ่งขึ้น อีกทั้งสามารถใช้เป็นข้อมูลเพื่อเตรียมตัวรองรับในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเหมาะสม

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยภาพรวมอสังหาริมทรัพย์หลังผ่านวิกฤติน้ำท่วมปีที่ผ่านมา ตลาดคอนโดมิเนียมได้รับอานิสงส์อย่างเห็นได้ชัด ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบต้องรอพิจารณาจากตัวเลขในไตรมาส 4 คาดว่า ความเคลื่อนไหวจะเห็นตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น และสำหรับความกังวลด้านยอดขายและการเปิดตัวโครงการใหม่เขตพื้นที่น้ำท่วม ถึงแม้ผู้บริโภคจะมีการชะลอการตัดสินใจซื้อในช่วงแรก แต่ก็ไม่น่าเป็นห่วงมากนัก เนื่องจากปีนี้ไม่ได้เกิดน้ำท่วม นอกจากนี้ การก่อสร้างระบบการเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าสายต่างๆ เป็นอีกปัจจัยที่จะทำให้โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมีอัตราการเติบโตมากขึ้น ด้านตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนของปีนี้ก็ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา ในช่วงไตรมาสสุดท้ายเชื่อว่าตลาดแนวราบจะกลับมาฟื้นตัว

ด้านยอดขายจากการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดฯ ครั้งที่ 28 ที่เพิ่งจบเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2555 สามารถบ่งบอกดัชนีชี้วัดความต้องการที่อยู่อาศัยได้อีกทางหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตามตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงสุดท้ายของปี 2555 และทิศทางแนวโน้มในปี 2556 ยังมีปัจจัยเสี่ยงด้านการขาดแคลนแรงงาน ซึ่งอาจส่งผลทำให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของประเทศไทยในปีนี้ ซึ่งมีเป้าหมายอัตราการขยายตัวประมาณ 15% หรือมีมูลค่าการลงทุนรวมไม่น้อยกว่า 900,000 ล้านบาท แต่ไม่สามารถเร่งขยายงานให้เป็นไปตามเป้าหมายได้

ด้านการจัดกิจกรรมของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2556 สมาคมฯ มีนโยบายที่จะจัดทัศนศึกษาดูงานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2556 กำหนดจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดฯ ครั้งที่ 28 ระหว่างวันที่ 9-12 พฤษภาคม 2556 และงาน Thailand Exclusive Property Show 2013 ระหว่างวันที่ 16-23 พฤษภาคม 2556 ณ พื้นที่ Fashion Hall ชั้น 1 สยามพารากอน โดยได้เริ่มเปิดขายบูธงาน TEPS 2013 แล้ว สำหรับกิจกรรมต่างๆ ของสมาคมฯ สมาชิกท่านใดสนใจ สามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่สมาคมฯ โทรศัพท์ 02 229-3188-90 หรือ www.teps.in.th, www.thairealestate.org

กิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย



เจาะลึก AEC กับ อสังหาริมทรัพย์ไทย

AEC[1] ถือกำเนิดขึ้น โดยมีนัยสำคัญมากกว่าการเป็นเพียงแต่การจัดตั้งเขตการค้าเสรี (AFTA)[2] การเตรียมตัวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจของสมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้หรืออาเซียน (AEC) ภายในปี 2558 นับเป็นโอกาสของเจ้าขององค์กรและนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในตลาดเดียว ที่ขยายตัวด้วยจำนวนประชากรกว่า 600 ล้านคน ดังนั้นการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนภายในปี 2558 อาจจะมีผลกระทบสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศสมาชิกเศรษฐกิจของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก รวมถึงเศรษฐกิจโลก การร่วมมือกันของ

1 AEC เป็นการพัฒนามาจากการเป็นสมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (The Association of South East Asian Nations : ASEAN) ก่อตั้งขึ้นตามปฏิญญากรุงเทพฯ (Bangkok Declaration) เมื่อ 8 สิงหาคม 2510 โดยมีประเทศผู้ก่อตั้งแรกเริ่ม 5 ประเทศ คือ อินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ และไทย ต่อมาในปี 2527 บรูไน ก็ได้เข้าเป็นสมาชิก ซึ่งในปี 2538 เวียดนามก็เข้าร่วมเป็นสมาชิก ต่อมาปี 2540 ลาวและพม่าก็เข้าร่วม และปี 2542 กัมพูชาได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกลำดับที่ 10 ทำให้ปัจจุบันอาเซียนเป็นกลุ่มเศรษฐกิจภูมิภาคขนาดใหญ่ มีประชากรรวมกันเกือบ 600 ล้านคน จากการประชุมสุดยอดผู้นำอาเซียนครั้งที่ 9 ณ ประเทศอินโดนีเซีย เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2546 ผู้นำประเทศสมาชิกอาเซียนได้ตกลงกันที่จะจัดตั้งประชาคมอาเซียน (ASEAN Community) ซึ่งประกอบด้วย 3 เสาหลัก คือ

1. ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC)
2. ประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียน (Socio-Cultural Pillar)
3. ประชาคมความมั่นคงอาเซียน (Political and Security Pillar) ซึ่งจากเดิมได้กำหนดเป้าหมายที่จะตั้งขึ้นในปี 2563 แต่ต่อมาได้ตกลงกันเลื่อนกำหนดให้เร็วขึ้นเป็นปี 2558 และก้าวสำคัญต่อมาคือการจัดทำปฏิญญาอาเซียน (ASEAN Charter) ซึ่งมีผลใช้บังคับแล้วตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2552 นับเป็นการยกระดับความร่วมมือของอาเซียนเข้าสู่มิติใหม่ในการสร้างประชาคม โดยมีพื้นฐานที่แข็งแกร่งทางกฎหมายและมีองค์กรรองรับการดำเนินการเข้าสู่เป้าหมายดังกล่าวภายในปี 2558 ปัจจุบันประเทศสมาชิกอาเซียนรวม 10 ประเทศ ได้แก่ ไทย พม่า มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม ลาว กัมพูชา บรูไน

สำหรับเสาหลักการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) ภายในปี 2558 เพื่อให้อาเซียนมีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน แรงงานฝีมืออย่างเสรี และเงินทุนที่เสรีขึ้นต่อมาในปี 2550 อาเซียนได้จัดทำพิมพ์เขียวเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เป็นแผนบูรณาการงานด้านเศรษฐกิจให้เห็นภาพรวมในการมุ่งไปสู่ AEC ซึ่งประกอบด้วยแผนงานเศรษฐกิจในด้านต่างๆ พร้อมกรอบระยะเวลาที่ชัดเจนในการดำเนินมาตรการต่างๆ จนบรรลุเป้าหมายในปี 2558 รวมทั้งการให้ความยืดหยุ่นตามที่ประเทศสมาชิกได้ตกลงกันล่วงหน้า ในอนาคต AEC จะเป็นอาเซียน+3 โดยจะเพิ่มประเทศจีน เกาหลีใต้ และญี่ปุ่น เข้ามาอยู่ด้วย และต่อไปก็จะมีการเจรจา อาเซียน+6 จะมีประเทศ จีน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และอินเดีย

2 AFTA ย่อมาจาก ASEAN Free Trade Area หมายถึง เขตการค้าเสรีอาเซียน ซึ่งกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียนทั้ง 10 ประเทศจะร่วมมือกันเพื่อส่งเสริมให้การค้าขายระหว่างกันในอาเซียนเป็นไปอย่างเสรีและดำเนินการลดอัตราภาษีศุลกากรระหว่างกันลงเหลือร้อยละ 0-5 ภายใน 9 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 และสิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม 2545 รวมทั้งยกเลิกมาตรการที่มิใช่ภาษี เมื่อมีการได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีระหว่างกัน ทั้งนี้ ยกเว้นเวียดนาม ลาว พม่า และกัมพูชา ซึ่งเป็นสมาชิกอาเซียนช้ากว่าสมาชิกอื่นๆ จึงได้รับการผ่อนผันให้เวียดนามลดภาษีลงเหลือร้อยละ 0-5 ภายใน ปี 2549 ส่วน ลาวและพม่าภายในปี 2551 และกัมพูชา ภายในปี 2553 (ที่มา: สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ-มกอช)

10 ประเทศที่แตกต่างกัน ทั้งทางด้านภาษา ปรัชญา ทางการเมือง ศาสนา และนโยบายทางเศรษฐกิจ

ในการนี้ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ขอนำเสนอนานาทรรศนะต่อโอกาส อุปสรรค ตลอดจนความท้าทายต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน โดยการรวบรวมความเห็นและมุมมองของนักวิชาการ และในวงการอสังหาริมทรัพย์ในงานสัมมนาต่างๆ ดังนี้

รศ.มานพ พงศทัต อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ให้มุมมองว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังไม่มีความพร้อมที่จะรองรับการแข่งขันของคู่แข่งที่จะเข้ามาในประเทศและการขยายธุรกิจไปต่างประเทศ เนื่องจากที่ผ่านมา ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ขยายการลงทุนในประเทศแถบอาเซียนมาแล้ว แต่ไม่ประสบความสำเร็จ ณ เวลานี้มีผู้ประกอบ-การไทยรายใหญ่ เช่น บมจ. แสนสิริ บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท ได้จัดตั้งบริษัทดำเนินการ แต่ยังไม่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ปัจจุบันพบว่านักลงทุนต่างชาติเข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศในหลายรูปแบบ ทั้งการเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำ และเป็นที่ยอมรับ ขณะที่ผู้ประกอบการไทยยังไม่มีฝีมือในระดับนานาชาติ การเข้ามาในรูปแบบการเป็นผู้ดูแลอาคาร และบริการหลังการขาย โดยเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่และเป็นที่ยอมรับ ขณะที่ผู้ประกอบการไทยยังคงดำเนินธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (เอสเอ็มอี)

นอกจากนี้ นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็น บมจ. ไรมอน แลนด์ บมจ. โกลเด้นท์แลนด์ บมจ. อีสเทิร์นสตาร์ และปัจจุบันมีนักลงทุนจากสิงคโปร์ มาเลเซีย เข้ามาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับกลาง ลักษณะเป็นการให้เช่าและขาย เนื่องจากมองผลตอบแทนการลงทุนในระยะยาว จึงจัดตั้งบริษัทนอมินี มีนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยหลายรูปแบบ มีทั้งที่ปรึกษาทางการเงินที่พร้อมจะสนับสนุนการเงินให้หรือเข้ามาลงทุนทางอ้อมผ่านตลาดหุ้น ซึ่งทำกันมานานแล้ว นอกจากนี้

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ของเวียดนามที่เน้นทำตลาดคอนโดมิเนียมระดับล้านต้นๆ ได้ทะยอยเข้ามาศึกษาตลาดในประเทศไทยแล้ว ถึงแม้ว่าในปัจจุบันจะยังไม่ความเคลื่อนไหวชัดเจน เนื่องด้วยติดข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย

แต่อย่างไรก็ตาม ตลาดต่างประเทศเริ่มมีอุปสงค์มากกว่าอุปทานแล้ว จึงควรเริ่มมองหาแนวทางในการขยายการลงทุน โดยเป็นไปในลักษณะที่มีรัฐบาลเป็นผู้นำตลาด ไม่ควรเป็นเอกชนขยายการลงทุนเองโดยลำพัง ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงการลงทุน โดยรัฐบาลควรทำสัญญาลักษณะ รัฐต่อรัฐ หรือจีทูจี เช่น ขอเช่าที่ดินในต่างประเทศ และเชิญผู้ประกอบการไทยเข้าลงทุนพัฒนาโครงการเพื่อขายหรือให้เช่า ซึ่งโมเดลนี้เกาหลีใต้ได้ดำเนินการประสบความสำเร็จด้วยดี

สำหรับผู้ที่ตัดสินใจจะลงทุนควรต้องหาผู้ประกอบการในพื้นที่มาร่วมเป็นพันธมิตรก่อน ไม่ควรเข้าไปลงทุนเอง เพราะผู้ประกอบการในพื้นที่จะเข้าใจสภาพตลาด กฎหมาย และการเจรจากับราชการมากกว่า ทำอะไรอย่างผลีผลาม กระตุ้นให้รัฐบาลนำ เป็นโอกาสที่เอกชนไทยจะเข้าไปขยายตลาดในต่างประเทศ เริ่มจากตลาดเพื่อนบ้าน ลาว กัมพูชา เมียนมาร์ และเวียดนาม โดยให้รัฐบาลเป็นผู้นำผลักดันให้รัฐเข้าไปเช่าที่ดินประเทศเพื่อนบ้านก่อน พร้อมทั้งให้สิทธิพิเศษด้านการลงทุนกับนักลงทุน โดยภาครัฐต้องเข้าไปพร้อมกับนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ หรือนำสถาบันการเงินอย่างธนาคารอาคารสงเคราะห์เข้าไปด้วย ทั้งนี้ เพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับภาคอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้ว่า AEC จะช่วยทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยเติบโตจากการเข้ามาลงทุนของต่างชาติ แต่เอกชนและรัฐบาลไทยต้องเตรียมพร้อมรองรับ AEC โดยเฉพาะความชัดเจนเกี่ยวกับเรื่องระยะเวลาในการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันกำหนดไว้ 30 ปี เป็น 60 ปี ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดปัญหาการลงทุนแบบนอมินี การลดภาษีที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดการแข่งขันได้ โดยผู้ประกอบการไทยควรทำเป็นขั้นตอน คือ 1. การไปท่องเที่ยวต่างประเทศเพื่อเรียนรู้สังคมวัฒนธรรม 2. หาเพื่อนทำธุรกิจในต่างประเทศ 3. การซื้อสินค้าต่างประเทศ 4. การให้ต่างชาติซื้อสินค้าไทย และ 5. จะสามารถทำธุรกิจร่วมกันได้ รวมทั้งเรื่องความพร้อมของระบบภาษีในการรองรับ AEC ไม่ใช่เรื่องใหม่ เพราะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่เกิดการรวมตัวของสหภาพยุโรปหรืออียู ซึ่ง AEC ต้องนำเอาโมเดลของอียูมาทำการศึกษาหาข้อดีข้อเสีย หากจะถามว่าประเทศไทยได้ประโยชน์อย่างไรกับการเปิด AEC ดังนั้น จึงต้องมีการวิเคราะห์จุดเด่นของไทยซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางของอาเซียน ทำอย่างไรให้เกิดประโยชน์มากที่สุด อีกทั้งการลงทุนที่เปิดกว้างอาจทำให้นักลงทุนทุกชนชาติสนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยเป็นลำดับต้นๆ

คุณสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ชี้ให้เห็นว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคอาเซียนมีโอกาสที่ดี ไม่ว่าจะเป็นพม่า ซึ่งเป็นตลาดเปิดใหม่ อินโดนีเซียเป็นประเทศที่มีขนาดเศรษฐกิจและจีดีพีใหญ่ที่สุดในภูมิภาคอาเซียน ฟิลิปปินส์มีการเติบโตเป็นอันดับที่สองของอาเซียนรองจากอินโดนีเซีย ขณะเดียวกันทุกฝ่ายก็ต้องยอมรับว่าท่ามกลางโอกาสยังมีอุปสรรคที่นักลงทุนต้องให้ความสำคัญ โดยเฉพาะเรื่องกฎหมายของหลายประเทศยังไม่มีความชัดเจน

เมื่อแยกออกเป็นรายประเทศ โดยเริ่มจากอินโดนีเซีย ที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งคอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า และโรงแรมกำลังเติบโตอย่างมาก แต่มีข้อจำกัดเรื่องอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านที่สูงมาก การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของต่างด้าว สำหรับตลาดเวียดนามที่มีความร้อนแรงมากในช่วงปี 2543-2551 ปัจจุบันเริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอยอย่างรุนแรง ระบบสถาบันการเงินง่อนแง่น มีหนี้เสียมาก รอความช่วยเหลือจากไอเอ็มเอฟ ประสบภาวะดอกเบี้ยสูง เงินเฟ้อสูง ซึ่งล้วนเป็นอุปสรรค แต่นักลงทุนก็ยังมองว่าน่าสนใจ

สำหรับการเข้าไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ ผู้ประกอบการเอสเอ็มอีควรรวมกลุ่มและหาพันธมิตรในประเทศที่จะไปลงทุนควรเริ่มต้นจากโครงการขนาดเล็กที่ใช้เงินลงทุนต่ำ เนื่องจากมีปัจจัยเสี่ยงและปัจจัยแวดล้อมที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการเมือง เศรษฐกิจ สังคม และศาสนา

สำหรับประเทศที่น่าลงทุน คือ อินโดนีเซีย เนื่องจากเป็นประเทศที่มีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ การเมือง และประชากรมีจำนวนมากถึง 260 ล้านคน ส่วนประเทศเมียนมาร์ เป็นประเทศเปิดใหม่น่าสนใจ แต่ยังติดปัญหาเรื่องกฎหมายที่ดินและกฎหมายการลงทุนที่ยังไม่ชัดเจน ซึ่งผู้ประกอบการไทยต้องศึกษากฎระเบียบให้ชัดเจน

ด้านผลดีต่อประเทศไทย เมื่อเกิด AEC นับเป็นการเปิดโอกาสให้เกิดการพัฒนาสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ผ่านโครงการเชื่อมโยงการคมนาคมขนส่งระหว่างประเทศ เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางคมนาคมต่างๆ ทำให้สังคมเมืองขยายตัว และสร้างอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ภาคอสังหาฯ ไทย ขณะนี้มีความแข็งแกร่ง และมีความพร้อมในการลงทุนระดับหนึ่ง ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ฯ ขณะที่บริษัทเล็กและรายย่อยมีโอกาสน้อย ทั้งนี้ การออกไปลงทุนของนักลงทุนไทยต้องหาพันธมิตรในประเทศเหล่านั้นร่วมด้วย หากเข้าไปเองเป็นเรื่องที่เสี่ยง เพราะปัจจัยแวดล้อมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศมีมาก

ภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทย ขณะนี้มีความแข็งแกร่งและพร้อมในการลงทุนระดับหนึ่ง ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ขณะที่บริษัทเล็กและรายย่อยมีโอกาสน้อย ทั้งนี้ การออกไปลงทุนของนักลงทุนไทยต้องหาพันธมิตรในประเทศเหล่านั้นร่วมด้วย หากเข้าไปเองเป็นเรื่องที่เสี่ยง เพราะปัจจัยแวดล้อมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศมีมาก ดังนั้นบริษัทที่จะไปลงทุนต้องหาพันธมิตรและเริ่มด้วยเงินลงทุนขนาดย่อมๆ โดยใช้วงเงินไม่สูงมากนัก

จากวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ปลายปี 2551 ก่อให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจเวียดนามอย่างมีนัยสำคัญ เกิดภาวะโอเวอร์ซัพพลายในภาคอสังหาฯ ในเวลาต่อมา โดยราคาที่อยู่อาศัยในกรุงโฮจิมินห์ซิตี้ปรับลดรุนแรง ตั้งแต่กลางปี 2552 ขณะที่กรุงฮานอยปรับลดรุนแรง ตั้งแต่ต้นปี 2554 โดยราคาคอนโดมิเนียมในกรุงฮานอยปรับลดเฉลี่ย ประมาณ 10-15% ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา คอนโดที่เปิดขายใหม่ในพื้นที่ชั้นในส่วนใหญ่มีราคา 4.5-5.5 หมื่นบาท/ตร.ม. เป็นราคาที่ลดฮวบจากเดิมมาก แต่ถ้าเป็นพื้นที่รอบนอกจะมีราคาต่ำกว่า 4 หมื่นบาท/ตร.ม.

สำนักวิจัยอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามประเมินว่า ปี 2555 จะมีห้องชุดที่อยู่ระหว่างขายประมาณ 3.6 หมื่นหน่วย ในกรุงฮานอย เป็นหน่วยขายเดิมจากปีก่อนหน้า ประมาณ 1.6 หมื่นหน่วย เป็นหน่วยขายใหม่ ประมาณ 2 หมื่นหน่วย แต่การเปิดขายใหม่จริงอาจไม่ได้มีมากตามที่ประกาศ เพราะผู้ประกอบการได้ชะลอการก่อสร้างลงมากในขณะนี้ สำหรับประเทศเวียดนาม เริ่มต้นกันที่ "กรุงฮานอย" เมืองหลวงและเมืองใหญ่อันดับ 2 ของประเทศเวียดนาม บางคนให้คำนิยามว่า กรุงฮานอย เป็นเมืองหลวงราชการ ส่วนกรุงโฮจิมินห์ซิตี้เป็นเมืองหลวงเศรษฐกิจมีพื้นที่ประมาณ 3,345 ตร.กม. เทียบกับกรุงเทพมหานครที่มีพื้นที่ประมาณ 1,500 ตร.กม. ก็คือพื้นที่ใหญ่กว่า 1 เท่าตัว นอกจากนี้ ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ผู้ประกอบการมีแผนเปิดโครงการใหม่ประมาณ 50 โครงการ รวมประมาณ 4.5 หมื่นหน่วย

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามลงมาถึงจุดต่ำสุดแล้ว และจะค่อยๆ เริ่มฟื้นตัวหลังจากปีนี้ โดยราคาที่อยู่อาศัยในโฮจิมินห์ซิตี้ เริ่มทรงตัวตั้งแต่ไตรมาส 2/2555 ขณะที่ราคาในกรุงฮานอยอาจลงต่อไปได้อีกระยะหนึ่ง ปัจจุบันผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินในกรุงฮานอยมีการแข่งขันกันสูง และมีการส่งเสริมการขายมาก ขณะที่บางโครงการมีโอกาสที่จะก่อสร้างไม่เสร็จ หากยอดจองไม่เพียงพอ ดังนั้น การซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงฮานอย จึงควรเน้นชื่อเสียงและผลงานในอดีตของผู้ประกอบการ

สหภาพเมียนมาร์ เมืองศูนย์กลางพาณิชย์และใหญ่อันดับ 1 คือ "ย่างกุ้ง-Yan gon" มีประชากร 5 ล้านกว่าคน โดยมีมัณฑะเลย์เป็นเมืองใหญ่อันดับ 2 ส่วนเมืองหลวงอยู่ที่เนย์ปิดอว์ ทางตอนเหนือของย่างกุ้ง ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมารัฐบาลพม่าได้เปิดกว้างสู่สังคมโลกมากขึ้น แต่ในปัจจุบันระบบการเงินยังไม่พัฒนามากนัก แม้แต่การซื้อขายที่อยู่อาศัยก็ยังใช้เงินสดกันเป็นส่วนใหญ่ ไม่ใช้เงินกู้จากธนาคาร ยิ่งนับวันจะมีนักท่องเที่ยว นักธุรกิจ และนักลงทุนเดินทางเข้าพม่ามากขึ้น อาทิ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ ชาวตะวันตก และไทย เมื่อจำนวนชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น ทำให้ห้องพักโรงแรมไม่เพียงพอและขาดแคลนมากราคาห้องพักจึงพุ่งสูงขึ้น จำนวนโครงการเซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ในย่างกุ้งมีน้อยมาก ผู้เช่าต้องรอคิวหลายเดือน ราคาค่าเช่าห้องแบบสตูดิโออาจสูงถึงประมาณ 2.2 ล้านจ๊าต หรือประมาณ 7.8 หมื่นบาท/เดือน (อัตราแลกเปลี่ยนประมาณ 28 จ๊าต/1 บาท) ปรับเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วเกือบเท่าตัว

ในแง่กฎหมายชาวต่างชาติมีข้อจำกัดมากในการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง ในปัจจุบัน มีสิทธิ์เพียงแค่การเช่าปีต่อปี กฎหมายของพม่ายังไม่อนุญาตให้มีการครอบครองกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่อยู่อาศัยล่าสุดมีการเสนอร่างกฎหมายอาคารชุดแต่ยังไม่ผ่านขั้นตอนนิติบัญญัติ และคาดว่าอาจจะประกาศใช้ได้ในปีหน้า หน่วยงานท้องถิ่นที่มีบทบาทด้านพัฒนาที่ดินคือ YCDC (Yangon City Development Committee) หน่วยงานอื่นที่พึงรู้จัก คือ Housing Board, Department of Human Settlements เป็นต้น

ในส่วนของใบอนุญาตก่อสร้าง มีผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยบางแห่งในย่างกุ้งกล่าวว่าใช้เวลานานมาก จากเดิมเคยใช้เวลารอ 1-2 เดือน แต่ในปัจจุบันอาจใช้เวลาถึงครึ่งปี ทำให้ผู้ประกอบการบางรายในเขตรอบนอกเมืองเลือกลงมือก่อสร้างทั้งที่ยังไม่มีใบอนุญาต ตามกฎหมายใหม่อพาร์ตเมนต์ที่มีความสูงเกิน 7 ชั้นต้องมีลิฟต์โดยสารด้วยเพราะอพาร์ตเมนต์ทั่วไปในปัจจุบันไม่ว่าจะสูงแค่ไหนก็ไม่มีลิฟต์ (ดังนั้นห้องพักในอพาร์ตเมนต์ที่อยู่ชั้นล่างจึงมักมีราคาแพงกว่าห้องชั้นบน) แต่หากมีลิฟต์จะถือเป็นคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ทั้งนั้นคอนโดฯ สูงที่สุดตอนนี้มีเพียง 12-13 ชั้น และเนื่องจากพม่าเคยเป็นอาณานิคมของอังกฤษ จึงมีอาคารรูปทรงสถาปัตยกรรมยุโรปอยู่ไม่น้อยตามสองข้างทางในย่างกุ้ง

สำหรับราคาที่ดินย่านใจกลางเมืองย่างกุ้ง มีราคาแพงพอๆ กับทำเลใจกลางเมืองกรุงเทพฯ คือ ประมาณ 10,000 เหรียญสหรัฐ หรือ 3 แสนบาท/ตร.ม. ว่ากันว่าบางแปลงมีราคาสูงเท่ากับราคาที่ดินแปลงที่แพงที่สุดในกรุงเทพฯ ควบคู่กับที่ดินราคาถูกนอกเมืองก็น่าจะยังมีอยู่อีกมาก นอกจากย่างกุ้งจะขาดแคลนที่อยู่อาศัยในระดับบนแล้ว ตลาดระดับกลางและล่างก็ยังขาดแคลนด้วยประเมินจากจำนวนประชากรกว่า 5 ล้านคน ในย่างกุ้งปัจจุบันคาดว่าน่าจะมีความต้องการอพาร์ตเมนต์ใหม่ปีละเกือบ 2 แสนหน่วย แต่มีการสร้างออกมาใหม่เพียงปีละประมาณ 20,000 หน่วยเท่านั้น

ปัจจุบันมีบริษัทการค้าจากประเทศไทยเข้าไปนำร่องเปิดเส้นทางการทำมาค้าขาย

สินค้ายี่ห้อไทยจำนวนมาก โดยเฉพาะในเมืองหลวง คือ ย่างกุ้ง ถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจของประเทศ มีทั้งกิจการจำหน่ายเครื่องอุปโภคบริโภค ปูนซีเมนต์ สีทาอาคาร สถานพยาบาล สำนักงานตัวแทนธนาคารพาณิชย์ ฯลฯ และอนาคตคงจะมีเพิ่มมากขึ้นอีกหลากหลายอย่างรวดเร็ว เพราะประชากรของพม่ามีจำนวนมากกว่า 60 ล้านคนทั่วประเทศ หรือจำนวนขนาดน้องๆ ประชากรไทยทีเดียว

โดยกระบวนการซื้อขายบ้านไม่สลับซับซ้อน เพราะใช้เงินสดในการซื้อขายไม่กู้ธนาคาร ไม่รู้จักเรื่องสินเชื่อบ้าน หรือ Mortgages เวลาซื้อบ้านก็ขนเงินจ๊าด (Kyat) ใส่ถุงหอบไปวางกองให้ผู้ขายใช้เครื่องนับธนบัตรนับเอา เงินสดเหล่านี้มาจากไหนบ้างไม่ทราบ ทราบแต่ว่าอาจมีธุรกิจธุรกรรมที่ไม่ค่อยสว่างอยู่บ้างและมีการหลบเลี่ยงภาษีต่างๆ พอสมควร เมื่อมีเงินแล้วไม่มีช่องทางอื่นในการต่อยอดหรือไม่ไว้วางใจระบบธนาคารก็ต้องนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในอีกแง่หนึ่งคนเมียนมาร์อาจเก็บเงินเก่งใช้จ่ายอย่างอื่นน้อย จึงสามารถเก็บเงินไว้ซื้อบ้านเงินสดได้

จากความเป็นมาที่เคยเป็นอาณานิคมของอังกฤษ ทำให้เมืองย่างกุ้งมีตึกรามบ้านช่องเก่าๆ จำนวนมาก ทั้งที่มีรูปทรงสถาปัตยกรรมแบบโคโลเนียลเป็นมรดกตกทอดมาและที่สร้างขึ้นใหม่ในรูปแบบสมัยใหม่กว่า แต่อาคารเก่าจำนวนมากถูกทิ้งไว้รกร้างว่างเปล่าหรือขาดการทำนุบำรุงดูแลมาตั้งแต่ยุคที่ "นายพลเนวิน" ยึดกิจการต่างชาติเป็นของรัฐ คาดว่าในอนาคตเมื่อมีการลงทุนจากต่างประเทศมากขึ้นคงจะมีการนำอาคารเก่าเหล่านี้มา re-develop หรือพัฒนาขึ้นใหม่ให้สามารถใช้ประโยชน์ และดึงความงดงามกลับคืนมา โดยเฉพาะบริเวณในเมืองและใกล้ท่าเรือ

ในเรื่องที่อยู่อาศัยนั้น มีอพาร์ตเมนต์ลักษณะตึกแถวสูง 6-8 ชั้นจำนวนมาก แต่มีช่องบันไดอยู่ในซอกครึ่งคูหาสำหรับเดินขึ้น เพราะอพาร์ตเมนต์ไม่มีลิฟต์ ชาวเมืองย่างกุ้งยัดทะนานกันอยู่ตามตึกสูงคล้ายในฮ่องกง

อย่างไรก็ตามหากเป็นคอนโดมิเนียมจึงจะมีลิฟต์หรือหากมีลิฟต์จึงจะเรียกว่าคอนโดฯ แต่การอยู่คอนโดมิเนียมก็ยังเป็นสัญญาเช่าเหมือนอพาร์ตเมนต์ เพราะกฎหมายเมียนมาร์ยังไม่มีการกำหนดกรรมสิทธิ์สมบูรณ์สำหรับที่อยู่อาศัยแนวสูง ขณะนี้กำลังมีการผลักดันกฎหมายอาคารชุด หากปลายปีนี้ไม่เสร็จก็อาจเสร็จปีหน้า เมื่อกฎหมายออกแล้วอาจทำให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อคอนโดมิเนียมได้

มร.นิโคลัส ฮอล์ท ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยภาคพื้นเอเชียแปซิฟิก ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวถึงผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ว่าการเปลี่ยนแปลงครั้งนี้ จะเกิดผลกระทบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์อันมีอุปสงค์จากการเติบโตและการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจด้วยการส่งเสริมผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ทำให้อุปสงค์ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย เพราะจำต้องเร่งการเติบโตด้านการจ้างงานให้เพียงพอต่อการผลิตสินค้าและบริการที่เพิ่มขึ้น ขณะที่การเคลื่อนไหวของเงินทุนและแรงงานไปสู่ตลาดที่แข็งแกร่งในแต่ละสินค้าหรือบริการก็มีความเป็นไปได้ด้วยอุปสรรคที่ลดลง ผลสะท้อนที่เกิดขึ้นอย่างแน่นอน

ของประเทศสมาชิกกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วภูมิภาคอาเซียน มีดังนี้

สิงคโปร์ยังคงรักษาอันดับและเพิ่มความสำคัญในฐานะศูนย์กลางทางการเงินและการบริการระดับสูงสุดของภูมิภาคอาเซียนด้วยความเป็นเมืองระดับสากลและเป็นที่ตั้งของตลาดหลักทรัพย์แห่งสำคัญ สิงคโปร์จะเป็นจุดศูนย์กลางแห่งเศรษฐกิจของภูมิภาค นับเป็นข้อยืนยันว่าอุปสงค์สำหรับอาคารที่พักบนทำเลทองในเขตเมืองยังสูงอยู่

การผลิตที่เน้นเรื่องต้นทุนเป็นหลักมีแนวโน้มจะย้ายตลาดไปยังประเทศกัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม จากการปรับปรุงด้านโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพ ขณะที่ไทยกับมาเลเซียจะต้องแข่งขันเรื่องห่วงโซ่แห่งคุณค่าให้สูงขึ้นรายได้ที่สูงขึ้นและชนชั้นกลางที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การจับจ่ายใช้สอยที่ร้านค้าปลีกจะเติบโตขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ และร้านค้าปลีกจากต่างประเทศจะถูกดึงดูดมายังตลาดเดียวในเมืองที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น ศูนย์การค้าในเมืองแห่งสำคัญจะเพิ่มปริมาณร้านค้าปลีก ซึ่งมีสินค้าจากต่างประเทศจำหน่ายอย่างแพร่หลาย การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ภายในภูมิภาคอาเซียนเติบโตอย่างมีนัยยะสำคัญและมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อ

การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศภายในภูมิภาคอาเซียนให้ความสำคัญกับประเทศสิงคโปร์เป็นหลัก เพราะไม่เพียงเป็นผู้รับกระแสการลงทุนระหว่างประเทศในภูมิภาคที่ใหญ่ที่สุด แต่ยังเป็นนักลงทุนหลักเองด้วย ตัวเลขเหล่านี้สะท้อนให้เห็นความสำคัญของสิงคโปร์ในฐานะศูนย์กลางทางการเงินของภูมิภาคและจำนวนนักลงทุนระดับสถาบันที่มีฐานอยู่ที่นี่ (เกิดการระดมเงินทุนจากทั่วโลก) เนื่องจากเป็นจุดหมายปลายทางของการลงทุนระหว่างประเทศ ตลาดของสิงคโปร์ซึ่งมีความโปร่งใสและยืดหยุ่นจึงเปรียบได้กับ “ที่พักที่ปลอดภัย” เมื่อเทียบกับตลาดอื่นที่มีความเสี่ยงมากกว่า

ทั้งนี้เมื่อเป้าหมายประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ความมุ่งหมายในการบูรณาการตลาดทุนให้แข็งแกร่งขึ้นทั่วภูมิภาคจะส่งเสริมให้เกิดการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ข้อตกลงด้านภาษีระหว่างสองประเทศของประเทศสมาชิกทั้งหมดจะถูกปรับปรุงให้มีความโปร่งใสและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ ด้วยเหตุที่เงินทุนจะได้รับการจัดสรรอย่างมีประสิทธิภาพไปทั่วอาเซียน และการระดมเงินทุนระหว่างประเทศกลายเป็นเรื่องที่ง่ายขึ้น เราจึงคาดหวังว่ามูลค่าการลงทุนจะเพิ่มมากขึ้น ส่วนราคาสินค้าจะมีความเถรตรงมากขึ้น

มร.มาร์คัส เบอร์เทนซอว์ ผู้อำนวยการฝ่ายตัวแทนนายหน้า บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ตลาดในประเทศไทยปีที่แล้วไทยเป็นประเทศที่เป็นจุดหมายปลายทางด้านการส่งออกมากที่สุด (24%) และอาเซียนเป็นผู้ผลิตสินค้าและวัตถุดิบรายใหญ่เป็นอันดับสอง (รองจากญี่ปุ่น) เศรษฐกิจของอาเซียนก็เติบโตขึ้นเรื่อยๆ การผนึกกำลังทางอุตสาหกรรมระหว่างประเทศที่แน่นแฟ้นขึ้นหมายถึงโอกาสที่จะเติบโตมากขึ้น การวางแผนการลงทุนและการปรับปรุงด้านการเชื่อมโยงด้านการขนส่งระหว่างประเทศสมาชิกในกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ควรลดต้นทุนในการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ ส่งเสริมความสามารถทางการแข่งขันให้คนไทย แต่อาจต้องใช้เวลาและการลดต้นทุนก็เป็นเรื่องสำคัญในมุมมองของผู้ผลิต ความสามารถในการผลิตและการเข้าถึงตลาดเมื่ออยู่ด้วยกันทำให้มีน้ำหนักมากขึ้นในการวิเคราะห์การตัดสินใจขององค์กรที่ประเทศไทยแข่งขันอยู่ขณะนี้ไม่ใช่แค่กับเพื่อนบ้านอาเซียนด้วยกัน แต่สู้กับเวทีโลกกับประเทศจีน ในการดึงดูดการผลิตที่เป็นการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI)

อย่างไรก็ตามหลังปี 2558 ประเทศไทยจะถูกท้าทายด้วยโจทย์เดียวกับที่เผชิญอยู่ในปัจจุบัน คือ การแข่งขันให้ห่วงโซ่แห่งคุณค่าสูงขึ้น ด้วยการปรับใช้นโยบายที่ถูกออกแบบขึ้นเป็นอย่างดีให้บรรลุผลเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางอุตสาหกรรมและต้นทุนแรงงานการปล่อยเสรีให้มากขึ้นแก่ภาคการบริการด้วยการแสดงให้ผู้ให้บริการเห็นโอกาสหลายๆ ด้านในระดับภูมิภาคในการเปิดฐานในประเทศไทยไม่ใช่เพียงข้อได้เปรียบจากการเป็นประเทศเศรษฐกิจที่ใหญ่เป็นอันดับที่สองของภูมิภาคอาเซียนในปัจจุบัน แต่ยังมีความได้เปรียบทางภูมิศาสตร์เพราะเป็นประตูสู่กัมพูชา พม่า และเวียดนามอีกด้วย

การลงทุนของไทยในประเทศเพื่อนบ้าน ก้าวสำคัญของการเข้าสู่กลุ่มเศรษฐกิจ AEC

เสาวณี จันทะพงษ์ และสุภัทร ธนบดีภัทร ฝ่ายวิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้เป็นความเห็นของผู้เขียน ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย

"บทความเรื่อง การลงทุนของไทยในประเทศเพื่อนบ้าน : ก้าวสำคัญของการเข้าสู่กลุ่มเศรษฐกิจ AEC ทางสมาคมฯ เห็นว่ามีความสอดคล้องกับเนื้อหาเรื่องเจาะลึก AEC กับ อสังหาริมทรัพย์ไทย จึงขอสรุปสาระสำคัญของเนื้อหาบางส่วนจากบทความฉบับเต็ม เพื่อเผยแพร่ในวารสารสมาคมฯ ฉบับนี้"

กระแสการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุน และการเข้าร่วมเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่กำลังจะมาถึงในปี 2015 รวมถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ต้นทุนการบริหารความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนทั้งในภาครัฐและเอกชนเพิ่มขึ้น อุตสาหกรรมที่พึ่งพาแรงงานสูงในไทยต้องเผชิญกับการขาดแคลนแรงงานและค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยให้บริษัทไทยไปลงทุนในต่างประเทศโดยเฉพาะในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV[1]

ผลจากการวิจัยเชิงธุรกิจที่ได้จากข้อมูลระดับบริษัท พบว่า การแสวงหาตลาดเป็นแรงจูงใจอันดับหนึ่งของการไปลงทุนในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV รองลงมาคือ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัทไทยในตลาดต่างประเทศ และแรงจูงใจด้านแรงงาน ทั้งปริมาณแรงงานที่พอเพียง และค่าแรงงานถูก ชี้ให้เห็นว่า บริษัทที่มีศักยภาพในการแข่งขันกับต่างประเทศ มีแนวโน้มตัดสินใจลงทุนในต่างประเทศมากขึ้น เพื่อให้เข้าถึงตลาดที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และเตรียมความพร้อมเพื่อการเข้าสู่กลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2015

การศึกษามีนัยต่อยุทธศาสตร์การลงทุนของไทยในต่างประเทศที่มีเป้าหมาย เพื่อสร้างเครือข่ายเชื่อมโยงเศรษฐกิจ (Connectivity) ภายในอนุภูมิภาค เพื่อการพัฒนาที่มีคุณภาพและยั่งยืนใน 3 ประเด็น คือ 1) ภาคเอกชนผู้ลงทุนในระดับบริษัทจะเป็นผู้กำหนดสาขาการลงทุนที่ดีที่สุด และภาครัฐควรเป็นพันธมิตร ในการสร้างสภาพแวดล้อมทางกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศให้เหมาะสม 2) จากผลการสัมภาษณ์โดยตรง ผู้ประกอบการ SMEs ต้องการให้ภาครัฐช่วยเหลือเป็นพี่เลี้ยงนำกลุ่ม SMEs ซึ่งเป็นฐานการผลิตสำคัญของประเทศและมีศักยภาพไปลงทุนต่างประเทศ เพื่อเพิ่มโอกาสและกระจายสาขาการลงทุนในต่างประเทศให้มีความหลากหลาย 3) ไทยควรเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะระบบโลจิสติกส์ที่จะสนับสนุนการขนส่งทั้งคนและสินค้า เพื่อความเชื่อมโยงที่จะมีมากขึ้น รวมทั้งลงทุนด้านการศึกษาเพื่อพัฒนาแรงงานไทยให้มีทักษะและคุณภาพสูงให้สามารถแข่งขันได้ในภาวะที่ตลาดแรงงานจะเปิดเสรีมากขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้

เศรษฐกิจโลกในระยะ 30 ปีที่ผ่านมาขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นผลมาจากการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้น แต่ไทยยังลงทุนในต่างประเทศไม่มากนัก ชี้ได้จากระดับความแตกต่างของ GNP กับ GDP ค่อนข้างสูง โดยในปี 2009 ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GNP) ต่ำกว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ถึง 352 พันล้านบาท กระแสโลกาภิวัฒน์ รวมทั้งกระแสการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุนจากการเข้าร่วมเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่กำลังจะถึงในปี 2015 จึงนับเป็นโอกาสของบริษัทไทยที่จะออกไปแสวงหาลู่ทางการค้าและการลงทุนในประเทศเพื่อนบ้าน โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศ CLMV ซึ่งได้แก่กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม ซึ่งเป็นประเทศที่มีพรมแดนอยู่ติดหรือใกล้เคียงกับไทย เป็นทั้งแหล่งทรัพยากรการผลิตที่สำคัญและตลาดขนาดใหญ่มีประชากรรวมกัน 162 ล้านคน (หากรวมประชากร ทั้งอาเซียนอยู่ที่ประมาณ 600 ล้านคน)

บทความนี้มีวัตถุประสงค์ 2 ข้อ คือ 1) เพื่อศึกษาแนวโน้มการลงทุนโดยตรงของไทยในต่างประเทศ (Thai Direct Investment: TDI) จากอดีตจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะการเติบโตอย่างรวดเร็วในกลุ่มประเทศ CLMV รวมถึงนำเสนอแนวโน้ม FDI ของโลก เพื่อความเข้าใจในกระแสการไหลของการลงทุนระหว่างประเทศที่ใช้ข้อมูลระดับมหภาค (Macro level) และ 2) นำเสนอ ผลวิจัยเชิงธุรกิจของบริษัทไทยที่ไปลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV ซึ่งเป็นข้อมูลเชิงลึกระดับบริษัทเพื่อให้เราเข้าใจการตัดสินใจไปลงทุนของบริษัทไทย เพื่อประโยชน์ในการสร้างยุทธศาสตร์เชิงนโยบายในการส่งเสริมให้นักธุรกิจไทยไปลงทุนในต่างประเทศให้มากขึ้น บทความนี้ประกอบด้วย 4 ส่วนหลัก ดังนี้

1. ความหมายและรูปแบบของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI)

นิยามที่มีการอ้างอิงในระดับสากล หมายถึง การลงทุนในระยะยาวระหว่างบริษัทผู้ลงทุน (Direct investor) และบริษัทในเครือ (Direct investment enterprise) ในประเทศที่รับการลงทุนที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการ (a signicance degree of inuence on the management) (OECD, 2008)

1 กลุ่มประเทศ CLMV หมายถึง Cambodia, Laos, Myanmar และ Vietnam

ในบางกรณีรวมถึงกิจกรรมที่มีการถ่ายทอดเทคโนโลยี ความชำนาญ และการขยายตลาดด้วย

ส่วนการซื้อขายหลักทรัพย์จากต่างประเทศในตลาดหลักทรัพย์ที่ไม่มีการเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัท ถือเป็น portfolio investment ซึ่งคือการลงทุนในหลักทรัพย์ (securities) เช่น พันธบัตร (bonds) หุ้นกู้ (Debt securities) หรือหุ้นทุน (equity securities)

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศจำแนกได้ เป็น 5 ประเภทหลัก คือ 1) การลงทุนใหม่ (Greeneld investment) ที่นำเข้าจากต่างประเทศ และเป็นเงินลงทุนที่เป็นที่ต้องการที่สุด 2) ผลกำไรนำกลับมาลงทุนต่อ (Re-invested earnings) เป็นการนำกำไรจากผลประกอบการมาลงทุนเพิ่มในประเทศผู้รับการลงทุน (host country) ซึ่งเป็นการเพิ่มการสะสมทุนและแสดงเจตนารมณ์ของการลงทุนระยะยาวในประเทศนั้นๆ 3) การกู้ยืมเงินจากบริษัทในเครือ (Intra-company loans) เป็นการกู้ยืมเงินจากบริษัทแม่ในประเทศผู้ลงทุนให้แก่บริษัทในเครือในประเทศผู้รับการลงทุน 4) Mergers and acquisitions เป็นการควบรวมกิจการของบริษัทต่างประเทศ ซึ่งเป็นการลงทุนที่ไม่เป็นที่ต้องการมากนัก เว้นเสียแต่เป็นส่วนสำคัญของการให้ต่างชาติสามารถซื้อรัฐวิสาหกิจที่ขาดทุนได้หรือการควบรวมกิจการของบริษัทเอกชนในประเทศ ผู้รับการลงทุนกับบริษัทเอกชนต่างประเทศ และ 5) Non-equity forms of FDI หมายถึงการได้รับสัมปทาน การอนุญาตให้ใช้ทรัพย์สินทางปัญญา (Licensing) และการอนุญาตให้กิจการท้องถิ่นดำเนินธุรกิจภายใต้ข้อกำหนด (Franchising) (UN, 2003)

2. แนวโน้ม FDI ของโลก และ TDI ในกลุ่มประเทศ CLMV

2.1 แนวโน้ม FDI ของโลก ในช่วงระยะเวลากว่า 40 ปีที่ผ่านมา การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ไหลเข้าสู่ประเทศพัฒนาแล้วสูงกว่าที่ไหลเข้าสู่ประเทศกำลังพัฒนามาก คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 77 ในช่วงปี 1970-1989 และลดลงบ้าง เป็นร้อยละ 66 ในช่วงปี 1990-2010 เทียบกับ FDI ที่ไหลเข้าสู่ประเทศกำลังพัฒนา ร้อยละ 25 และร้อยละ 32 ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน (UNCTAD, 2011) โดยในระยะหลังตั้งแต่ 1980 เริ่มมีการไหลเข้าของ FDI ไปยังกลุ่มประเทศ Transition economies

ปี 2010 เป็นปีแรกที่ครึ่งหนึ่งในกลุ่ม 20 ประเทศแรกที่ได้รับ FDI สูงสุด มาจากประเทศกำลังพัฒนาและ Transition economies และเป็นครั้งแรกที่อินโดนีเซียซึ่งอยู่ในกลุ่ม AEC ติดกลุ่ม 20 ประเทศผู้รับ FDI สูงสุดนี้ ในช่วงระหว่างปี 2008-2010 FDI มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา ทั้งใน East and South-East Asia และ Latin America ขณะที่กลุ่มประเทศกำลังพัฒนากลุ่มอื่นๆ ลดลง

2.2 ภาพรวมการลงทุนโดยตรงของไทยในต่างประเทศ (Thai Direct Investment: TDI) และ TDI ในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV

2.2.1 ภาพรวม TDI ไทยให้ความสำคัญกับ FDI อย่างมากมาโดยตลอด โดยเฉพาะเมื่อ มีการจัดตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในปี 1959 เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญในการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การจ้างงาน และการถ่ายทอดเทคโนโลยี โดยประเทศที่เป็นผู้ลงทุนสำคัญในไทย คือ กลุ่มประเทศยุโรป เอเชีย และอเมริกา เหนือ ต่อมาในช่วงทศวรรษ 1970s ไทยเริ่มไปลงทุนในต่างประเทศ (TDI) พัฒนาการ TDI แบ่งได้เป็น 4 ช่วงเวลา (Kee Hwee Wee, 2007)[2] คือ

1) ช่วงเริ่มต้น (Early stage) ปี 1978-1985 เป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ในประเทศหลัก คือ สหรัฐอเมริกา ฮ่องกง สิงคโปร์และญี่ปุ่น รวมทั้งมีการลงทุนภาคการเงินในรูปแบบการเปิดสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในประเทศที่เป็นคู่ค้าสำคัญของไทย เช่น ฮ่องกง และสิงคโปร์ เนื่องจากขณะนั้นยังมีการควบคุมการเคลื่อนย้ายเงินทุน

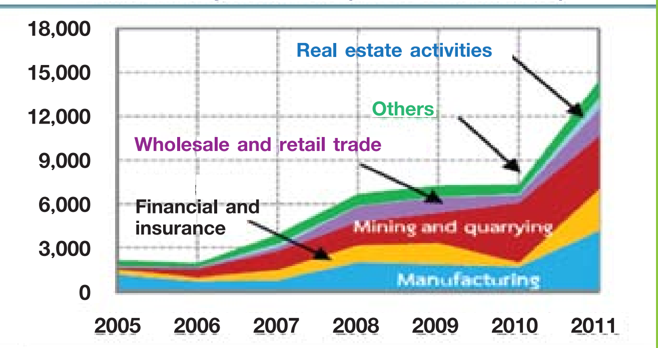
2) ช่วงเร่งตัว (Take-off stage) ปี 1986-1996 บริษัทไทยออกไปลงทุนในต่างประเทศมากขึ้น ทั้งในด้านมูลค่าและกลุ่มประเทศที่ไปลงทุนและเริ่มไปลงทุนในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV จากการมีต้นทุน การผลิตต่ำในประเทศกลุ่มนี้ เป็นผลของความร่วมมือทางการค้าการลงทุน AFTA และการเปิดเสรีภาคการเงินในช่วงต้น 1990s

3) ช่วงผลกระทบวิกฤตเศรษฐกิจการเงิน (Financial crisis impact stage) ปี 1997-2002 TDI ลดลงอย่างมากและมีการขายสินทรัพย์ในต่างประเทศเป็นจำนวนมาก เพื่อนำเงินกลับมาช่วยปรับฐานะทางการเงินของบริษัทแม่ในไทยที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 1997

4) ช่วงเศรษฐกิจฟื้นตัว (Recovering stage) ตั้งแต่ปี 2003 จนถึงปัจจุบัน ในปี 2011 มูลค่า TDI อยู่ที่ 14,444 ล้านดอลลาร์ สรอ. เพิ่มขึ้นถึงกว่าเท่าครึ่ง เทียบกับค่าเฉลี่ย 5 ปี 2006-2010 ที่อยู่ที่ 5,407 ล้านดอลลาร์ สรอ. จากปัจจัยหลายประการ เช่น การขยายตัวของเศรษฐกิจ ความเข้มแข็งและศักยภาพของบริษัทไทย การผ่อนคลายเกณฑ์การเคลื่อนย้ายเงินทุนอย่างเป็นลำดับและการแข็งค่าของเงินบาท เป็นต้น จากข้อมูลปี 2005-2011 TDI ของไทยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในกลุ่มประเทศ ASEAN ร้อยละ 35 (ซึ่งอยู่ในกลุ่มประเทศ CLMV ถึงร้อยละ 28.8) รองลงมาคือกลุ่มประเทศยุโรป ร้อยละ 8

สาขาการผลิตที่บริษัทไทยไปลงทุนมากที่สุด คือ เหมืองแร่และย่อยหินประมาณร้อยละ 31 (สัดส่วนเฉลี่ยปี 2005-2011) รองลงมา คือ ภาคอุตสาหกรรมร้อยละ 29 การเงินและประกันภัย ร้อยละ 16 และการค้าส่งและปลีก ร้อยละ 11 ตามลำดับ (รูป 1)

รูป 1. Thai Direct Investment Abroad Classied by Business (Mils of US Dollars)



ที่มา: ฝ่ายสถิติและข้อสนเทศ ธปท.

TDI ของไทยในช่วงเศรษฐกิจฟื้นตัวหลังวิกฤตเศรษฐกิจนี้ ส่วนใหญ่อยู่ในรูปแบบของ Greeneld investment (Kee 2007, Masron and Shah-budin, 2010) จากข้อมูล Outward FDI stock จัดทำโดย UNCTAD พบว่า TDI ของไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าการลงทุนโดยตรงในต่างประเทศของประเทศอุตสาหกรรมใหม่ในอาเซียนอื่น คือ สิงคโปร์ มาเลเซีย อินโดนีเซีย แต่ยังสูงกว่าฟิลิปปินส์

ในระหว่างปี 2005-2011 บริษัทถอนหรือลดสัดส่วนการลงทุนของไทยในต่างประเทศ เฉลี่ยปีละประมาณ 2,926 ล้านดอลลาร์ สรอ. และมีมูลค่าน้อยกว่าเงินลงทุนที่ไทยนำไปลงทุนในต่างประเทศที่อยู่ที่ 7,053 ล้านดอลลาร์ สรอ. ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน ซึ่งยังส่งผลให้เงินลงทุนของไทยในต่างประเทศสุทธิเป็นบวก

2.2.2 แนวโน้ม TDI ในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV ไทยมีข้อได้เปรียบเชิงภูมิศาสตร์เศรษฐกิจ ซึ่งมีสถานที่ตั้งเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคและมีชายแดนติดกับทุกประเทศในกลุ่ม CLMV ยกเว้น เวียดนาม จึงมีศักยภาพที่จะพัฒนาเขตเศรษฐกิจชายแดนและเมืองชายแดน เพื่อสร้างผลประโยชน์ร่วมกับประเทศเพื่อนบ้านในหลายมิติ ทั้งการค้า การลงทุน การตลาด

2 ใช้แนวทางการแบ่งช่วงเวลา TDI ตามการศึกษาของ Kee Hwee Wee, Outward foreign direct investment by enterprises from Thailand, Transnational Corporations, Vol. 16, No. 1 (April 2007)

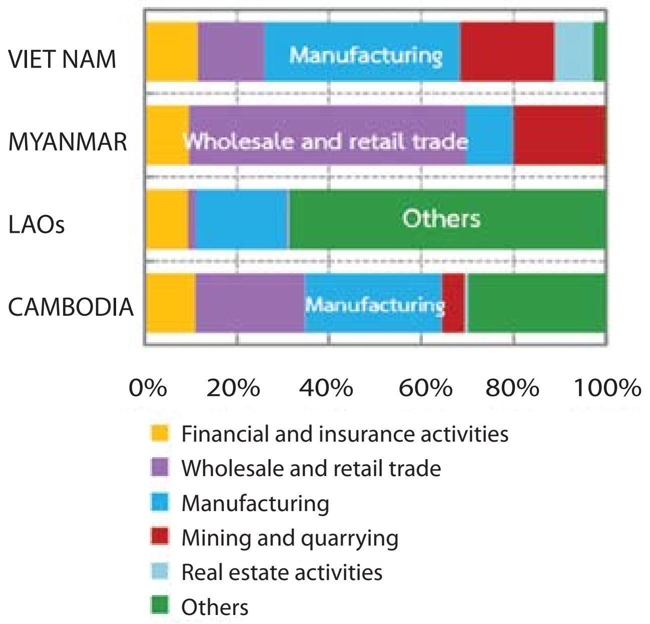
และการคมนาคมขนส่ง โดยเฉพาะสร้างเป็นฐานการผลิตและระบบห่วงโซ่อุปทานในอนุภูมิภาคนี้

TDI ของไทยในกลุ่มประเทศ CLMV เพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด ในระยะหลัง โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา (2007-2011) มีมูลค่าเฉลี่ยปีละ 790 ล้านดอลลาร์ สรอ. เพิ่มขึ้นถึง 4 เท่า จากช่วง 5 ปีก่อนหน้า (2002-2006) ที่อยู่ที่ 147 ล้านดอลลาร์ สรอ.

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2002-2011) เกือบครึ่งหนึ่งของ TDI ในกลุ่ม CLMV ไหลไปเข้าสู่ประเทศพม่า ซึ่งเป็นประเทศที่มีประชากรถึง 50 ล้านคน แต่ยังไม่สามารถผลิตสินค้าต่างๆ ที่จำเป็นได้อย่างเพียงพอและเป็นประเทศที่มีสภาพแวดล้อมทางสังคมและวัฒนธรรมศาสนาและวิถีชีวิตคล้ายคลึงกับไทย จึงเป็นโอกาสทางการตลาดให้กับสินค้าไทย โดยปัจจุบันชาวพม่านิยมบริโภคสินค้าไทยและเชื่อมั่นว่าเป็นสินค้าที่มีคุณภาพ

TDI ในประเทศเวียดนาม ลาว และกัมพูชา ส่วนใหญ่อยู่ในภาคอุตสาหกรรม การค้าส่งและปลีกและเหมืองแร่และย่อยหิน และเป็นที่น่าสังเกตว่า TDI ในเวียดนามและลาวมีความหลากหลายของสาขามาก ส่วน TDI ในประเทศพม่ามีการกระจุกตัวมากในการค้าส่งและปลีก ถึงร้อยละ 60 รองลงมาคือ เหมืองแร่และย่อยหิน อุตสาหกรรม และการเงินและธุรกิจประกันภัย (รูป 2)

รูป 2. สัดส่วนเงินลงทุนโดยตรง (Outows) สะสมของไทยไปยัง CLMV ปี 2005-2011 จำแนกรายประเภทธุรกิจ



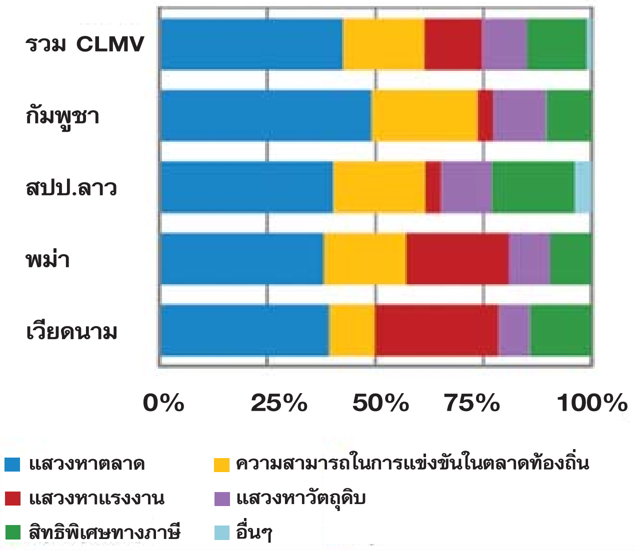
ที่มา: คำนวณโดยผู้เขียน ข้อมูลฝ่ายสถิติและข้อสนเทศ ธปท.

3. ผลวิจัยเชิงธุรกิจของบริษัทไทยที่ไปลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV

3.1 แรงจูงใจให้บริษัทไทยไปลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV ธปท. จัดทำการสำรวจเชิงธุรกิจในปี 2011 โดยสอบถามบริษัทที่ไปลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV จำนวน 400 ราย ทั้งบริษัทขนาดใหญ่ กลางและเล็ก จากจำนวนบริษัทไทยที่ไปลงทุนในต่างประเทศทั้งหมดประมาณ 800 ราย ตอบกลับ จำนวน 94 ราย คิดเป็นอัตราการตอบกลับร้อยละ 23.5 เกือบครึ่งหนึ่งของบริษัทที่ไปลงทุนใน CLMV ลงทุนในรูปแบบของบริษัทในเครือ (Subsidiaries)

ในภาพรวม ปัจจัยการแสวงหาตลาด (Marketseeking motive) (ร้อยละ 43) เป็นแรงจูงใจสำคัญของ TDI ในทุกประเทศ CLMV สอดคล้องกับการศึกษาของ Kee Hwee Wee (2007) รองลงมา คือ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัทไทยในตลาดท้องถิ่น (ร้อยละ 19) แรงจูงใจด้านแรงงาน ทั้งปริมาณแรงงานที่พอเพียงและค่าแรงงาน และแรงจูงใจด้านสิทธิพิเศษทางภาษี (ร้อยละ 14) ตามลำดับ เป็นที่น่าสังเกตว่าแรงจูงใจของการลงทุนในลาวและเวียดนามมีความหลากหลายมากกว่าประเทศอื่นๆ อาจเนื่องมาจากลาวเป็นประเทศที่มีความใกล้เคียงทางภาษากับไทยมากที่สุด ทำให้การติดต่อค้าขายเป็นไปได้ง่าย ขณะที่ตลาดเวียดนามมีขนาดใหญ่และอัตราเติบโตอย่างรวดเร็ว และคนเวียดนามมีความรู้สึกที่ดีต่อสินค้าไทย (รูป 3)

รูป 3. แรงจูงใจให้ธุรกิจไทยตัดสินใจไปลงทุนในต่างประเทศ



ที่มา : คำนวณโดยผู้เขียน ผลการสำรวจ TDI ปี 2011, ธปท.

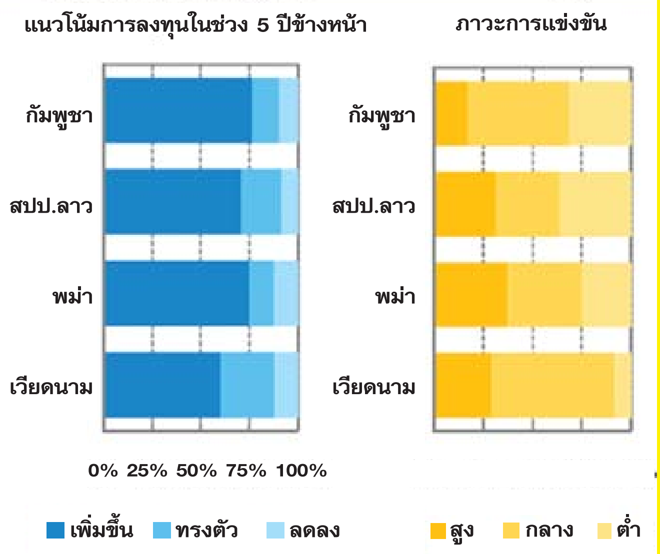
3.2 แนวโน้มการลงทุนและภาวะการแข่งขันใน CLMV มากกว่าร้อยละ 70 ของบริษัทที่ไปลงทุนในพม่า ลาว กัมพูชา จะเพิ่มการลงทุนอย่างต่อเนื่องใน 5 ปีข้างหน้า (2012-2016) และอยู่ที่ร้อยละ 60 ของบริษัทที่ไปลงทุนในประเทศเวียดนาม

สำหรับภาวะการแข่งขันในปัจจุบันในกลุ่มประเทศ CLMV ยังอยู่ในระดับต่ำถึงปานกลาง โดยภาวะการแข่งขันของการทำธุรกิจในประเทศพม่าสูงกว่าประเทศอื่นๆ (รูป 4) เป็นผลจากพม่าเป็นประเทศที่มีแหล่งทรัพยากรธรรมชาติที่มีความอุดมสมบูรณ์ ทั้งป่าไม้ ประมง แร่ธาตุ น้ำมัน ก๊าซธรรมชาติ ถ่านหิน รวมทั้งเป็นแหล่งแรงงานราคาถูกที่เป็นแรงดึงดูดสำคัญให้ประเทศมหาอำนาจหลายประเทศสนใจลงทุนในพม่า

3.3 แหล่งที่มาของเงินทุน ประมาณร้อยละ 60 ของบริษัทที่ไปลงทุนใน CLMV พึ่งพาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ในไทย และในกรณีที่บริษัทไปหาแหล่งเงินทุนในประเทศที่ไปลงทุน ประมาณร้อยละ 60 พึ่งพาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศนั้น สะท้อนถึงความสำคัญของระบบธนาคารพาณิชย์ในการเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญของบริษัทที่ไปลงทุนในต่างประเทศทั้งนี้ ส่วนน้อยสามารถระดมทุนในตลาดทุนทั้งในไทยและในประเทศที่ไปลงทุน

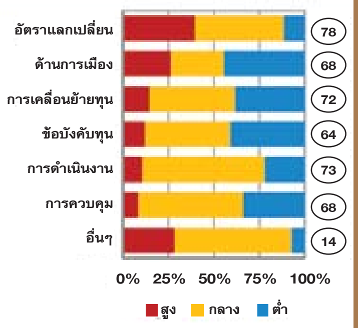
3.4 ปัจจัยเสี่ยง และอุปสรรคของการลงทุนในประเทศ CLMV ความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจในกลุ่มประเทศ CLMV 3 อันดับแรก คือ ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน ด้านการเมืองของประเทศที่ไปลงทุนและด้านกฎเกณฑ์การเคลื่อนย้ายเงินทุนของประเทศที่ไปลงทุนตามลำดับ ส่วนอุปสรรคสำคัญที่บริษัท ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความเห็น เช่น การขาดความรู้ความเข้าใจเรื่องภาษี สิทธิประโยชน์ของการไปลงทุนในประเทศ CLMV และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การขาดแคลนแรงงานที่ตรงตามความต้องการ การประสานงานกับภาครัฐของต่างประเทศและคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐาน เป็นต้น

รูป 4. แนวโน้มการลงทุนของบริษัทไทย ในช่วง 5 ปีข้างหน้า (2012-2016) และภาวะการแข่งขัน

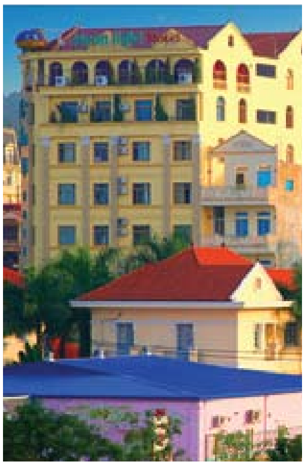


ที่มา : คำนวณโดยผู้เขียน ผลการสำรวจ TDI ปี 2011, ธปท.

รูป 5. ความเสี่ยงของธุรกิจไทยที่ไปลงทุนในประเทศ CLMV



ที่มา: คำนวณโดยผู้เขียน ผลการสำรวจ TDI ปี 2011, ธปท.



4. สรุปและข้อเสนอแนะ

กระแสการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุนและการเข้าร่วมเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่กำลังจะมาถึงในปี 2015 รวมถึงปัจจัยอื่นๆ เช่น ต้นทุนการบริหารความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ทั้งในภาครัฐและเอกชนเพิ่มขึ้น อุตสาหกรรมที่พึ่งพาแรงงานเข้มข้นในไทย ต้องเผชิญกับการขาดแคลนแรงงาน และค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยให้บริษัทไทยไปลงทุนในต่างประเทศโดยเฉพาะในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV (รูป 5)

จากผลการวิจัยเชิงธุรกิจที่ได้จากข้อมูลระดับบริษัท พบว่า การแสวงหาตลาดเป็นแรงจูงใจอันดับหนึ่งของการไปลงทุนในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV รองลงมาคือ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัทไทยในตลาดต่างประเทศ และแรงจูงใจด้านแรงงาน ทั้งปริมาณแรงงานที่พอเพียง และค่าแรงงานถูก ชี้ให้เห็นว่าบริษัทที่มีศักยภาพในการแข่งขันกับต่างประเทศมีแนวโน้มตัดสินใจลงทุนในต่างประเทศมากขึ้นเพื่อให้เข้าถึงตลาดที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและเตรียมความพร้อมเพื่อการเข้าสู่กลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2015

การศึกษามีนัยต่อยุทธศาสตร์การลงทุนของไทยในต่างประเทศที่มีเป้าหมายเพื่อสร้างเครือข่ายเชื่อมโยงเศรษฐกิจ (Connectivity) ภายในอนุภูมิภาค เพื่อการพัฒนาที่มีคุณภาพและยั่งยืนใน 3 ประเด็น คือ

1) ภาคเอกชนผู้ลงทุนในระดับบริษัทจะเป็นผู้กำหนดสาขาการลงทุนที่ดีที่สุดและภาครัฐควรเป็นพันธมิตรในการสร้างสภาพแวดล้อมทางกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศให้เหมาะสม

2) จากผลการสัมภาษณ์โดยตรงผู้ประกอบการ SMEs ต้องการให้ภาครัฐช่วยเหลือเป็นพี่เลี้ยงนำกลุ่ม SMEs ซึ่งเป็นฐานการผลิตสำคัญของประเทศและมีศักยภาพไปลงทุนต่างประเทศ เพื่อเพิ่มโอกาสและกระจายสาขาการลงทุนในต่างประเทศให้มีความหลากหลาย

3) ไทยควรเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะระบบโลจิสติกส์ที่จะสนับสนุนการขนส่งคนและสินค้า เพื่อความเชื่อมโยงที่จะมีมากขึ้น รวมทั้งลงทุนด้านการศึกษา เพื่อพัฒนาแรงงานไทยให้มีทักษะและคุณภาพสูงให้สามารถแข่งขันได้ในภาวะที่ตลาดแรงงานจะเปิดเสรีมากขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้

แรงจูงใจของการลงทุนในต่างประเทศ

กรอบแนวคิดที่อธิบายแรงจูงใจในอดีตที่ได้รับการอ้างอิงแพร่หลายคือ OLI (Ownership, Location, and Internalization) paradigm ของ Dunning (1977) และงานศึกษาด้านนี้ได้ถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลก โครงสร้างเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของแต่ละประเทศ นโยบายของบริษัทข้ามชาติแต่ละแห่ง รวมถึงกระแสการพัฒนาการรวมตัวทางเศรษฐกิจและโลกาภิวัฒน์ งานศึกษาปัจจุบันแบ่งแรงจูงใจของการลงทุนในต่างประเทศ ได้เป็น 4 ด้านหลัก (UN, 2003) คือ

1) เงื่อนไขปัจจัยการผลิต (Factor conditions) หมายถึง ทรัพยากรมนุษย์ ทรัพยากรทางกายภาพและธรรมชาติ สภาพภูมิอากาศ ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ จำนวนแรงงานไร้ทักษะ และเงินทุนรวมถึงปัจจัยการผลิตที่ก้าวหน้า (Advanced factors) เช่น โครงสร้างพื้นฐานที่ทันสมัย (Modern infrastructure) จำนวนสถาบันการศึกษาขั้นสูง และแรงงานที่มีทักษะขั้นสูง (highly skilled labour) แม้ว่าแรงจูงใจแบบดั้งเดิมของ FDI คือความต้องการลดต้นทุนและแสวงหาแหล่งแรงงานราคาถูก อย่างไรก็ตาม แนวโน้มความต้องการแรงงานที่มีทักษะและมีคุณภาพก็มีส่วนสำคัญของการตัดสินใจลงทุนในหลายอุตสาหกรรม

2) เงื่อนไขปัจจัยความต้องการสินค้าและบริการ (Demand conditions) ตลาดของประเทศผู้ลงทุนที่มีมิติด้านนวัตกรรม และมีความสามารถในการแข่งขันสูงจะสร้างพลังให้บริษัทในประเทศผู้ลงทุนมีความสามารถในการเข้าถึงตลาดต่างประเทศได้มากกว่าคู่แข่งขัน ในขณะเดียวกัน ประเทศที่มีตลาดภายในประเทศขนาดใหญ่ก็จะเป็นปัจจัยดึงดูด FDI เข้ามาในประเทศ

3) ปัจจัยอุตสาหกรรมเชื่อมโยง (Related and supporting industries) ประเทศที่มีอุตสาหกรรมเชื่อมโยงอยู่มาก จะดึงดูดให้บริษัทต่างประเทศที่ต้องพึ่งพาอุตสาหกรรมนั้นๆ มาลงทุนในประเทศนั้นมากขึ้น โดยเฉพาะอุตสาหกรรมบริการ (Service industries) และอุตสาหกรรมห่วงโซ่อุปทาน (Supplier industries)

4) ปัจจัยกลยุทธ์ของบริษัท โครงสร้างอุตสาหกรรมและคู่แข่งขัน (Firm strategy, structure and rivalry) ความสามารถในการแข่งขันในระดับประเทศซึ่งเป็นผลจากวัฒนธรรมการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะตัว (unique corporate culture) รวมถึงคู่แข่งทางธุรกิจในประเทศเป็นแรงกดดันให้บริษัทต้องพัฒนานวัตกรรมใหม่และหาโอกาสทางธุรกิจในต่างประเทศ

นอกจากนี้ นักลงทุนต่างชาติจะสนใจลงทุนในประเทศที่มีนโยบายเป็นมิตรกับการลงทุนจากต่างประเทศ มีบรรยากาศทางการเมืองที่มั่นคงมีกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เอื้อต่อการลงทุนและบังคับใช้อย่างเท่าเทียมกันและมีการเปิดเสรีทางการค้า รวมถึงการมีปัจจัยทางวัฒนธรรม (Cultural factors) ที่คล้ายคลึงกัน ทั้งด้านบรรทัดฐานทางสังคม (Social norms) ค่านิยม และภาษา

สรุปกิจกรรมสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สัมนาเรื่อง "กลยุทธ์การตลาดอสังหาริมทรัพย์... ในยุคปัจจุบัน"

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดสัมมนาหัวข้อ "กลยุทธ์การตลาดอสังหาริมทรัพย์...ในยุคปัจจุบัน" เมื่อวันพุธที่ 19 กันยายน พ.ศ. 2555 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ วิทยากรผู้บรรยายได้รับเกียรติจากคุณนพร สุนทรจิตต์เจริญ รองกรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ โดยมีคุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล อุปนายกสมาคมฯ และกรรมการผู้จัดการ บจก. เอ็นชัวร์โฮม ให้เกียรติเป็นผู้ดำเนินการสัมมนาฯ

การบรรยายในวันดังกล่าว มีประเด็นต่างๆ ที่น่าสนใจ ดังนี้ **1) ภาพรวมทางการตลาดสำหรับโครงการบ้านจัดสรรในปัจจุบัน 2) การจัดทำงบประมาณและควบคุมงบประมาณด้านการตลาดและการโฆษณา 3) การวางแผนกำหนดกลยุทธ์การตลาดอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับภาวการณ์ปัจจุบัน 4) แนวทางการปรับตัวตั้งรับการเปลี่ยนแปลงทางการตลาดในอนาคต** สมาคมฯ ขอสรุปเนื้อหาการบรรยายในสาระสำคัญ ดังนี้

คุณนพร สุนทรจิตต์เจริญ รองกรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ กล่าวว่าในอนาคตข้างหน้าการเปิดเสรีการค้าอาเซียน (AEC) อีกสามปีข้างหน้าจะไม่มีผลกระทบโดยตรงกับพร็อพเพอร์ตี้ เนื่องจากประเทศไทยยังเป็นต่อเรื่องการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม โดย 2 Sector ใหญ่นี้ ด้านแรงงานสามารถเข้าออกง่ายการแข่งขันจึงไม่มีผลโดยตรง สำหรับแรงงานพม่า 90 % ในต่างจังหวัด ภาครัฐต้องหันมาดูแลให้ความสำคัญ เป็นอันดับ 2 เพราะหากมีการดูแลดี อาจทำให้แรงงานพม่าไม่อยากกลับประเทศ ปัญหาด้านการขาดแคลนแรงงานก็ไม่เป็นปัญหารุนแรง นอกจากนี้การก่อสร้างที่ใช้วัสดุสำเร็จรูป เป็นอีกแนวทางที่ทำให้ลดการใช้แรงงาน สำหรับหนี้สาธารณะของภาครัฐ 60% โอกาสของพร็อพเพอร์ตี้น่าจะดีขึ้น

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอีกสองปีข้างหน้าในแต่ละทำเล การพิจารณาเลือกสินค้าประเภทใดและเซกเม้นท์ไหน ซึ่งปีที่ผ่านมาตลาดบ้านและคอนโดมิเนียมอยู่ในภาวะที่หดตัวมาก ในครึ่งแรกของปีตลาดที่ปรับตัวกลับมา คือ ตลาดคอนโดมิเนียม เนื่องจากมีตลาดมือสองรองรับและใน 2-3 ปีที่ผ่านมาจำนวนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นมีทั้งคอนโดฯ และเซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์ โดยสัดส่วนของการซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นการซื้อเพื่อลงทุน 25 % และธนาคาร สถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการรายเก่ามากกว่า

สำหรับตลาดต่างชาติ คอนโดมิเนียมไม่ถึง 49% ที่จังหวัดภูเก็ตคึกคักมาก ซึ่งผู้ประกอบการเป็นชาวต่างชาติ ทำขายต่างชาติด้วยกันเอง ส่วนจังหวัดชลบุรี ประเทศสแกนดิเนเวียก็ทำโครงการขายกันเอง สิ่งที่จำเป็นต้องมีการผลักดันให้เกิดขึ้น คือ ต้องมีการแก้ไขกฎหมายการเช่าที่ดิน โดยการขยายระยะเวลาจาก 30 ปีเป็น 50 ปี จึงจะสามารถดึงเงินต่างชาติเข้ามาได้ ส่วนการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป คือ การทำโครงการขายให้กับคนในท้องถิ่นของไทยเองอย่างการทำธุรกิจของแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ก็มีชาวสิงค์โปร์เข้ามาถือหุ้นด้วย สรุปตลาดพร็อพเพอร์ตี้คนที่รู้จริงจะต้องเป็นคนไทยขายคนไทยด้วยกัน ไม่ค่อยให้ความสนใจต่างชาติ

ด้านการพิจารณาขนาดครัวเรือนซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเห็นว่ามีคนโสดมากขึ้น ดังนั้นสินค้าที่จะรองรับจึงเปลี่ยนไปตามขนาดครัวเรือนที่เล็กลง ด้านสาธารณูปโภคเวลามีการตัดถนนสายใหม่ๆ ก็จะมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามเข้าไป ทำให้เกิดไลฟ์สไตล์มอลล์ สำหรับสินค้าในตลาดปัจจุบัน

ไม่เกิน 5 ล้าน จะเป็นบ้านเดี่ยว 59% ทาวน์เฮาส์ กรุงเทพฯ และปริมณฑล และจะอยู่ห่างจาก CBD ระยะทาง 15-20 กิโลเมตร และเป็นตลาดเฉพาะ สำหรับปัจจัยในการเลือกซื้อโครงการ เหมือนกับบ้านจัดสรร กฎหมายก่อสร้างทั้ง CBD และเขตรอบนอก เช่น สุขุมวิท สาทร รัชดา ลาดพร้าว เกษตร รัตนาธิเบศร์ ตลาดคอนโดฯ ประมาณ 20% เป็นตลาดกลางซื้อเพื่อปล่อยเช่า หลัก ระดับราคาอยู่ที่ 3-5 ล้านบาท ส่วนทาวน์เฮาส์มีไม่มาก สำหรับตลาดคอนโดเริ่มมีการขยายตัวมากขึ้น ระดับราคาอยู่ที่ตารางเมตรละ 5-6 หมื่นบาท ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่สูง โดยส่วนใหญ่

ของลูกค้า โดยลูกค้าจะตัดสินใจซื้อจากปัจจัย ดังนี้ 1) ทำเล 2) สภาพแวดล้อมของชุมชน ตลาดทาวนเฮาส์เป็นตลาดค่อนข้างกระจายในโซนต่างๆ เช่น โซนรังสิตจำนวนยูนิตจะมากที่สุด รองลงมาเป็นทำเลพระราม 2 ระดับราคา 3 ล้านบาทขึ้น ส่วนบริเวณลาดพร้าว ส่วนใหญ่ระดับราคาจะอยู่ที่ 5 ล้านบาทต่อยูนิต ส่วนทำเลตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดินใหม่ๆ ต้องพิจารณาว่ามีแหล่งชุมชนขนาดใหญ่หรือเล็กขนาดไหนและมีแหล่งจ้างงานหรือไม่ ส่วนเรื่องความปลอดภัยจะมีการพิจารณาสภาพโครงการว่าเป็นอย่างไร ทำสินค้าให้เข้ากับผู้บริโภคและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี หลังเข้าอยู่อาศัยมีสภาพแวดล้อมเป็นอย่างไร มีการประกันเรื่องโครงสร้างกี่ปี มีการบริหารจัดการที่ดี คนอยู่อาศัยกันอย่างไร การบริหารการบริการดูแลหลังการขายของ บมจ. แลนด์ฯ ทีมเซอร์วิสจะมีมากกว่าทีมขาย การประสานงานติดต่อใช้เทคโนโลยีรองรับมากขึ้น มีการเทรน์นิ่งเรื่องบุคคลากร งบโฆษณาขายต้องใช้ให้ตรงกลุ่มลูกค้า การเปลี่ยนแปลงกลุ่มเป้าหมายเร็ว

สำหรับตลาดคอนโดฯ ปัจจุบันยังเป็นปัญหาเรื่องสิ่งแวดล้อมกฎหมายยังไม่ชัดเจน การขยายโครงข่ายคมนาคมรถไฟฟ้าจึงเป็นโอกาสของบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียม ทั้งนี้จากการก่อสร้างโครงข่ายรถไฟฟ้าที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้จนถึงปี พ.ศ. 2562 สถานีจะเพิ่มขึ้นมาก สายสีม่วงที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2557 ราคาที่ดินขยับมากเป็นตารางวาละแสนแล้ว ซึ่งแตกต่างจากในอดีต และในอนาคตหากมีโครงการรถไฟฟ้าขยายไปราคาที่ดินในเมืองอาจจะมีน้อยลง สำหรับการเลือกซื้อบ้านของผู้บริโภคในปัจจุบัน ข้อมูลการซื้อบ้านส่วนใหญ่จะมาจากอินเตอร์เนตมากกว่าครึ่ง สื่อออนไลน์มีบทบาทมากขึ้น มีเว็บไซต์ต้องกำหนดกลุ่มเป้าหมายเป็นใคร กลุ่มไหน สื่อโฆษณาในไทยรัฐเริ่มน้อยลง ออฟไลน์ซัพพอร์ตออนไลน์ ทีวีให้อิมเมท เป็นการเชิญชวนคนเข้ามาที่เว็บไซต์ออนไลน์ แบรนด์กับคอนซูเมอร์ ผู้ประกอบการจึงเป็นคนกำหนดพฤติกรรมผู้บริโภคบางส่วน สิ่งที่คิดต้องมีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคก่อนว่าคิดอย่างไร

แนวโน้มตลาดบ้านและคอนโดฯ ในจังหวัดเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่าในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาตลาดมีความคึกคักมาก มีผู้ประกอบการท้องถิ่นเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก บ้านเดี่ยวเป็นตลาดที่มาทดแทนตลาดอพาร์ตเม้นท์ให้เช่า ที่สามารถรองรับกลุ่มคนที่เข้าไปทำงาน และเรียนหนังสือ ตลาดบ้านเชียงใหม่ยังถือว่ายังดีอยู่ ถึงแม้จะมีการแข่งขันกันมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดคอนโดฯ ซึ่งในอนาคตน่าจะมีการขยายตัวมากที่สุด

อย่างไรก็ตาม เรื่องของต้นทุนในการพัฒนาโครงการมีอยู่ 2 ส่วน คิดเป็นค่าที่ดิน และค่าก่อสร้างประมาณ 35-40% การเปิดโครงการใหม่ของแลนด์ฯ พิจารณาอยู่ 2 ปัจจัย คือ 1) การเปิดตัวเพื่อทดแทนโปรเจคต์เก่าที่ขายหมดไป 2) การหาทำเลใหม่ๆ ที่มีโครงข่ายคมนาคม สิ่งอำนวยความสะดวกมารองรับ มีกำลังซื้อจากความต้องการจริง การพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ขนาดควรอยู่ประมาณ 50 ไร่ ส่วนทาวน์เฮาส์ขนาดประมาณ 15 ไร่ ส่วนเรื่องแฟนพันธุ์แท้ของแลนด์ฯ นั้น แลนด์ฯ ทำตลาดตรงกับความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า โดยมีการดูแลตั้งแต่ซื้อจนถึงการเข้าอยู่ มีการนำข้อมูลลูกค้ามาวิเคราะห์ ลูกค้าเดิมประมาณ 25-30% ลูกค้าใหม่ประมาณ 70% ซึ่งจะทำให้บริษัทมีความมั่นคงและยั่งยืนได้

“สำเร็จตามคาด มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 27 ที่ 3 บิ๊กสมาคมอสังหาฯ ผนึกกำลังจัดเต็มโครงการอสังหาฯ มากที่สุดแห่งปี ทั้งยอดคนและยอดขายตรงตามเป้า”

ปิดฉากอย่างยิ่งใหญ่ตามคาด กับงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 27 ที่ 3 สมาคมใหญ่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จัดขึ้นเมื่อวันที่ 11-14 ตุลาคมที่ผ่านมา บรรยากาศงาน 4 วันสุดคึกคัก สำเร็จตามเป้าที่ตั้งไว้ ทั้งยอดคนชมงานและยอดขาย คาดหลังจบงานยอดขายตามหลังงานอีกกว่า 3,000 ล้านบาท สะท้อนความมั่นใจผู้บริโภคต่อภาวะน้ำท่วมเริ่มดีขึ้น

หลังจาก 3 สมาคมใหญ่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นำโดยสมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จับมือกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 27 เมื่อวันที่ 11-14 ตุลาคม 2555 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยภายในงานได้รวบรวมผู้ประกอบการกว่า 150 ราย ระดมโครงการอสังหาฯ ทุกรูปแบบ พร้อมสถาบันการเงินชั้นนำ เพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดช่วงไตรมาสสุดท้าย ภายใต้คอนเซ็ปต์ของงานครั้งนี้ คือ “จัดเต็ม... เต็มทุกพื้นที่ เต็มทั้งโปรโมชั่น เต็มทุกทำเล เต็มกว่า 600 โครงการ 4 วันเต็มๆ”

นายฐิติวัจน์ สุวิวัฒน์ชัย ประธานคณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 27 กล่าวว่า การจัดงานในครั้งนี้ ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี บรรยากาศคึกคักตลอด 4 วันของการจัดงาน จากที่ทางคณะกรรมการจัดงานฯ คาดการณ์ไว้ก็เป็นไปตามเป้าทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นยอดผู้ชมงานที่มีมากกว่า 1 แสนคน ยอดสินเชื่อรวมกว่า 10,000 ล้านบาท ส่วนยอดขายภายในงานรวมทั้งสิ้นกว่า 3,000 ล้านบาท และคาดว่าจะมียอดรายได้ จากการปิดการขายตามหลังงาน อีกกว่า 3,000 ล้านบาท รวมยอดขายมากกว่า 6,000 ล้านบาท

นายฐิติวัจน์ กล่าวเสริมว่า สำหรับความสำเร็จในการจัดงานในครั้งนี้ มาจากหลายปัจจัย นอกจากโปรโมชั่นพิเศษจากเหล่าผู้ประกอบการที่มาร่วมออกบู๊ธต่างๆ งัดมาเรียกลูกค้าและแพ็คเกจสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ ที่ออกมารองรับความต้องการของผู้บริโภคแล้วนั้น อีกปัจจัยหนึ่งจะมาจากความมั่นใจของผู้บริโภคต่อภาวะวิกฤตน้ำท่วมเริ่มดีขึ้น มีโครงการเปิดใหม่หลายโครงการ รวมถึงโครงการที่เคยชะลอการเปิดตัวจากปลายปีที่แล้วก็ทยอยกันสร้างเสร็จและพร้อมเปิดขาย ทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น นอกจากนี้ กระแสการปรับเพิ่มราคาสินค้าอสังหาริมทรัพย์อีก 10-15% ในปีหน้า น่าจะมีส่วนช่วยผลักดันให้ผู้ที่มีความพร้อมและต้องการหาที่อยู่อาศัยในระยะเวลาอันใกล้ตัดสินใจซื้อสินค้าภายในงานอีกด้วย

จากข้อมูลการลงทะเบียนผู้เข้าชมงาน ทำให้ทราบข้อมูลเชิงลึก ดังนี้ ผู้เข้าชมงาน กว่า 37.31% เป็นผู้ที่เคยมาเข้าชมงานในครั้งก่อน และอีกประมาณ 62.69% เป็นผู้เข้าชมงานมหกรรมฯ เป็นครั้งแรก อาชีพของผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ 52.51% มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมาอาชีพเจ้าของกิจการ 10.85% ที่เหลือมีอาชีพรับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ค้าขาย (วิชาชีพอิสระ เช่น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก)

ในด้านรายได้ของครอบครัวต่อเดือน พบว่า ส่วนใหญ่ 25.12% มีรายได้อยู่ระหว่าง 3 หมื่น-5 หมื่นบาท อีก 15.84% มีรายได้ 3 หมื่นบาท และ 16.98% มีรายได้อยู่ระหว่าง 5 หมื่น-7 หมื่นบาท นอกจากนี้ ผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ คือ 61.34% มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร รองลงมา คือ นนทบุรี ประมาณ 10.04% หากรวมกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล จะมีประมาณ 82.61% ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้เข้าชมงานส่วนใหญ่ 35.81% เป็นบ้านเดี่ยว 18.09% เป็นหอพัก, แฟลต, อพาร์ทเม้นท์ 16.89% เป็นทาวน์เฮ้าส์ 14.39% เป็นคอนโดมิเนียม 14.39%

ด้านผลสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ลงทะเบียนเข้าชมงาน จะเห็นได้ว่ากลุ่มผู้บริโภคมีความต้องซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 36.44% คอนโดมิเนียม 40.85% ทาวน์เฮ้าส์ 15.38% ด้านงบประมาณในการซื้อที่อยู่อาศัย แต่ละประเภทเรียงลำดับตามความต้องการ คือ ความต้องการที่อยู่อาศัย ระดับราคา 1-2 ล้านบาท 41.86% ราคา 2-3 ล้านบาท 25.41% ต่ำกว่า 1 ล้านบาท 8.55% ราคา 3-4 ล้านบาท 12.85% และ 4-6 ล้านบาท 7.75%

สำหรับยอดจองในงาน จะเห็นได้ว่ามีผู้สนใจจองมากกว่า 64.42% เป็นคอนโดมิเนียม รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว 14.26% เป็นทาวน์เฮ้าส์ 3.91% และอื่นๆ 17.42 จากตัวเลขนี้สามารถบ่งชี้ได้ว่าคอนโดมิเนียมยังคงได้รับความนิยมอยู่ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ตามลำดับ

พบกับ งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 28 ระหว่าง วันที่ 9 - 12 พฤษภาคม 2556 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

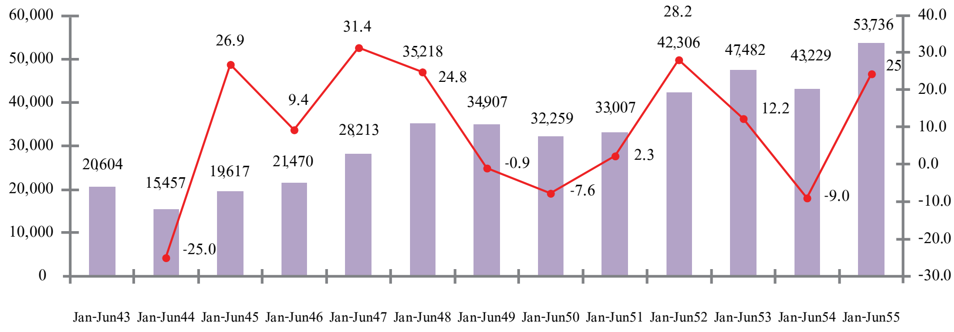
บทสรุปที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555

แผนภูมิที่ 1 : จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2555

ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
มีจำนวน 53,736 หน่วย
เพิ่มขึ้นร้อยละ 25
จากระยะเดียวกันของปีก่อน

จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น

% การเปลี่ยนแปลง

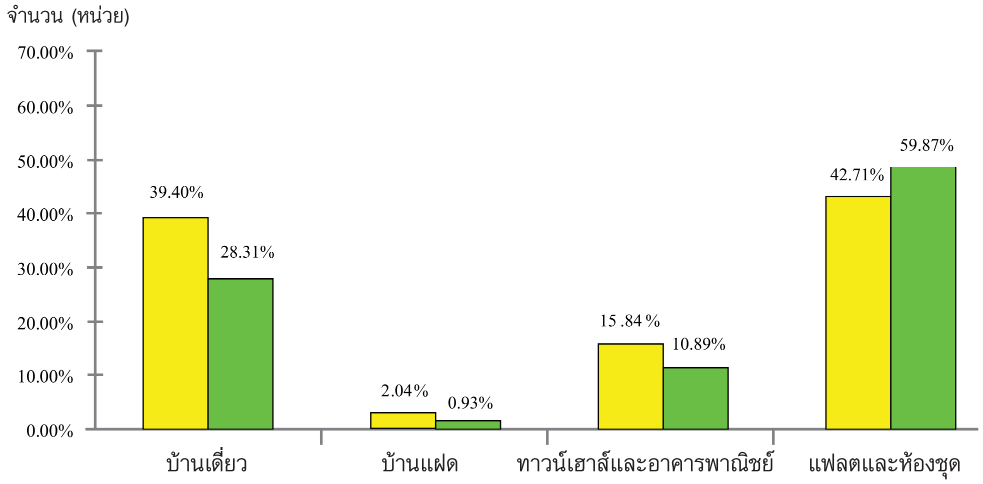


แผนภูมิที่ 2 : เปรียบเทียบสัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2554 - 2555

หากพิจารณาโดยแยกตามประเภท
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มีนาคม ปี 54 - 55
แฟลตและอาคารชุดมีสัดส่วนมากที่สุด
โดยในเดือนมกราคม - มิถุนายน
ปี 2555 มีสัดส่วนร้อยละ 59.87

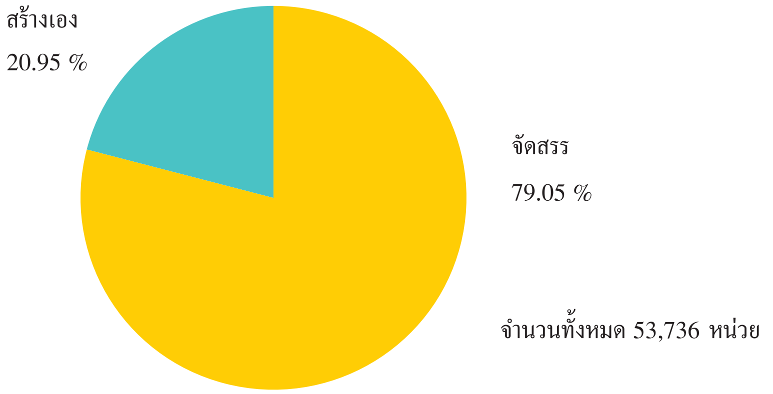
Jan-Jun 54

Jan-Jun 55



แผนภูมิที่ 3 : สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่แยกตามประเภท ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555

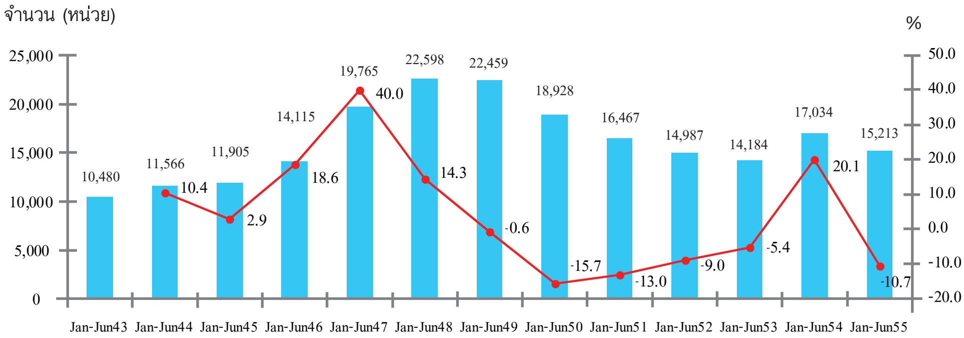
สัดส่วนที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 79.05
และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองมีสัดส่วนร้อยละ 20.95



แผนภูมิที่ 4 : จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2555

จำนวนบ้านเดี่ยวรวมจัดสรร
และสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
ลดลงร้อยละ 10.7
มีจำนวน 15,213 หน่วย

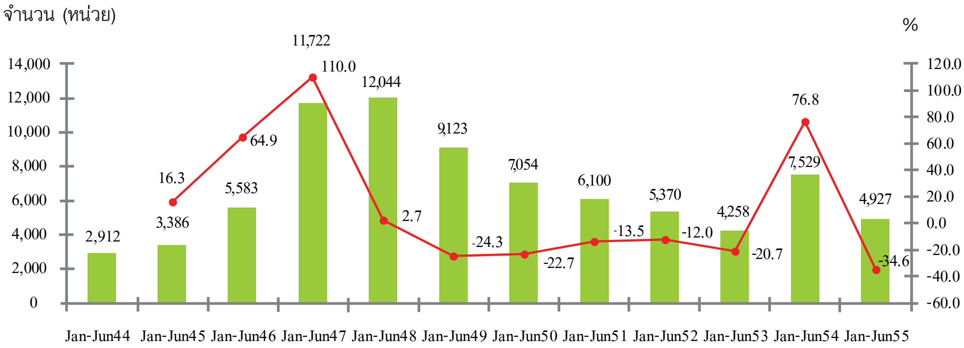
บ้านเดี่ยวจดทะเบียนใหม่
% การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 5 : จำนวนบ้านเดี่ยวจัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2555

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะจัดสรร
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
ลดลงร้อยละ 34.6
มีจำนวน 4,927 หน่วย

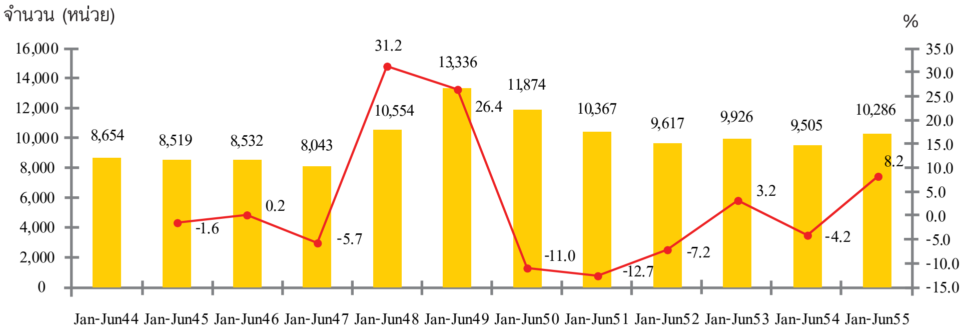
บ้านเดี่ยวจัดสรร
% การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 6 : จำนวนบ้านเดี่ยวสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2555

จำนวนบ้านเดี่ยวเฉพาะสร้างเอง
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2
มีจำนวน 10,286 หน่วย

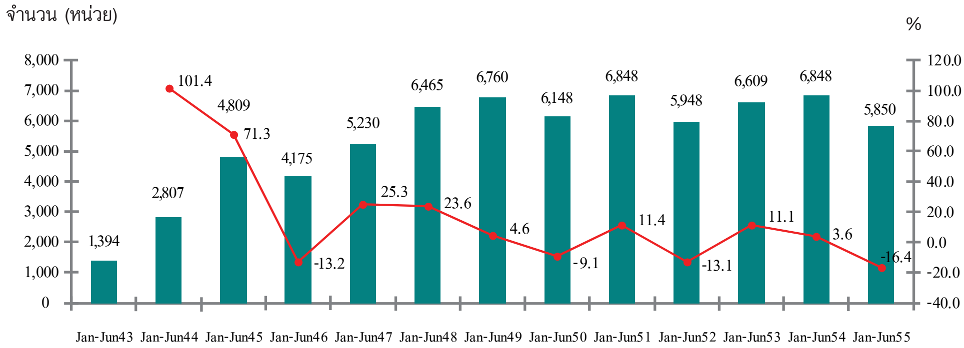
บ้านเดี่ยวสร้างเอง
% การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 7 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรและสร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2555

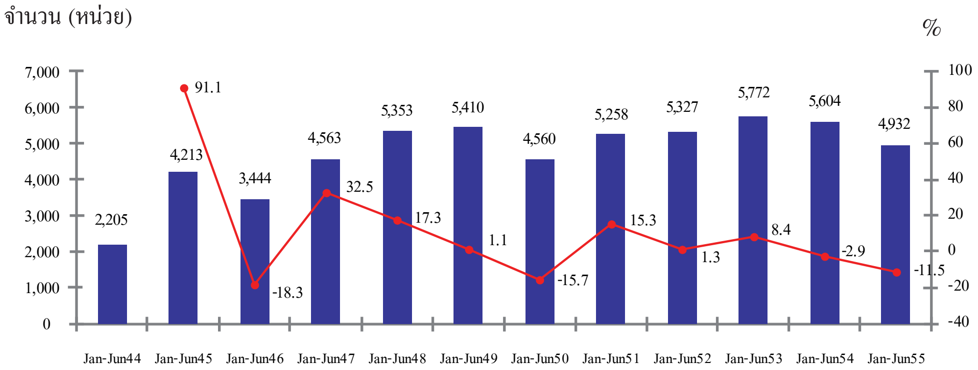
จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรและสร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
ลดลงร้อยละ 16.35
มีจำนวน 5,850 หน่วย

ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จดทะเบียนใหม่
% การเปลี่ยนแปลง



แผนภูมิที่ 8 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรรที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2555

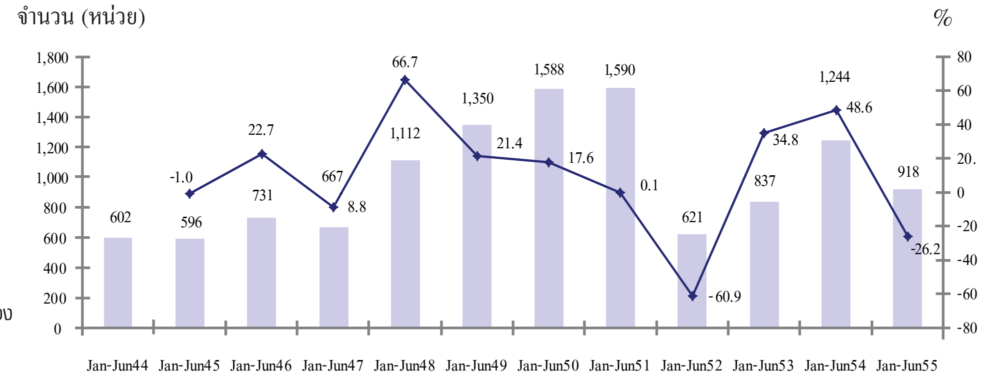
จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
จัดสรรที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
ลดลงร้อยละ 11.48
มีจำนวน 4,932 หน่วย



ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์จัดสรร
% การเปลี่ยนแปลง

แผนภูมิที่ 9 : จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเองที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2544 - 2555

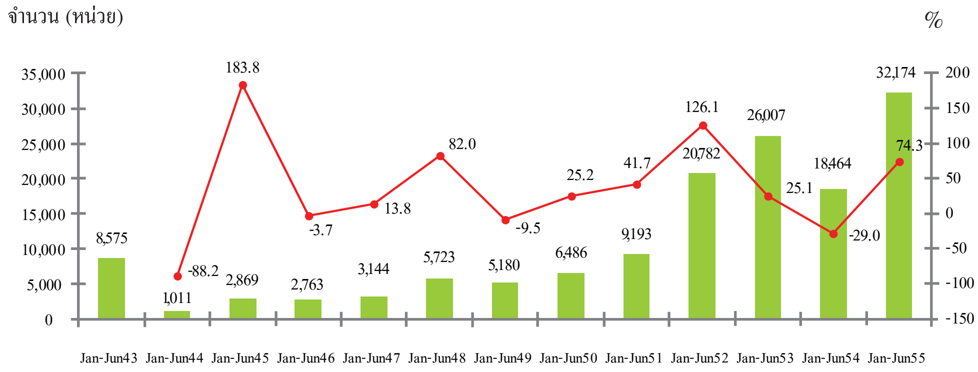
จำนวนทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์
สร้างเองที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
ลดลงร้อยละ 26.2
มีจำนวน 918 หน่วย



ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์สร้างเอง
% การเปลี่ยนแปลง

แผนภูมิที่ 10 : จำนวนแฟลตและอาคารชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2543 - 2555

จำนวนแฟลตและอาคารชุด
ที่จดทะเบียนใหม่
ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
เดือนมกราคม - มิถุนายน ปี 2555
เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.3
มีจำนวน 32,174 หน่วย



แฟลตและห้องชุด
% การเปลี่ยนแปลง

โดยสรุปเดือนมกราคม - มิถุนายน ปี พ.ศ. 2555 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 25 มีจำนวน 53,736 หน่วย โดยที่แฟลตและห้องชุดที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีสัดส่วนสูงสุด มีสัดส่วน ร้อยละ 59.87 มีจำนวน 32,174 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 74.3 บ้านเดี่ยว มีจำนวน 15,213 หน่วย มีสัดส่วน ร้อยละ 28.31 รองลงมาคือ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ มีจำนวน 5,850 หน่วย มีสัดส่วน ร้อยละ 10.89 และบ้านแฝด มีจำนวน 499 หน่วย มีสัดส่วน ร้อยละ 0.93 ตามลำดับ

แหล่งที่มา :
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง : เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี 2550 - 2554

รายการ	หน่วย	2550					2551					2552					2553					2554					2555	
		Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2	Q3	Q4	Total	Q1	Q2
ประชากร	Mil.Persons	62.90	62.94	62.98	63.04	63.04	63.08	63.12	63.16	63.39	63.39	63.42	63.46	63.49	63.53	63.53	63.58	63.62	63.66	63.88	63.88	63.91	63.95	63.99	64.03	64.03	64.12	64.17
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ/รายได้ต่อหัว	Baht	33,329	32,532	33,467	36,065	135,235	36,198	36,173	36,501	34,839	143,248	34,681	34,606	35,382	37,772	142,330	40,266	38,847	39,115	40,553	158,631	42,950	41,485	42,008	38,317	164,602	43,621	41,295
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ณ ราคาปัจจุบัน)	Bil.baht	2,096	2,048	2,108	2,274	8,525	2,283	2,283	2,305	2,208	9,080	2,200	2,196	2,246	2,399	9,042	2,560	2,471	2,490	2,583	10,105	2,745	2,653	2,688	2,453	10,539	2,797	2,804
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2531)	%	4.6	4.6	5.5	5.4	5.0	6.3	5.2	3.1	-4.1	2.5	-7.0	-5.2	-2.8	5.9	-2.3	12.0	9.2	6.6	3.8	7.8	3.2	2.7	3.7	-9.0	0.1	0.3	4.2
การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)	%	2.5	2.3	3.3	3.3	2.9	3.0	2.2	2.9	3.7	2.9	-1.4	-0.9	0.4	2.4	0.1	5.0	6.7	4.8	3.8	5.1	3.0	2.5	2.8	-3.1	1.3	2.0	2.5
ภาคเอกชน	%	1.6	1.3	2.0	2.2	1.8	3.4	2.9	3.1	2.2	2.9	-2.6	-2.3	-1.3	1.6	-1.1	3.9	6.4	5.0	3.9	4.8	3.3	2.7	2.4	-3.0	1.3	2.7	5.3
ภาครัฐบาล	%	8.7	9.2	10.2	10.9	9.8	0.9	-1.6	1.7	13.0	3.2	6.1	7.9	8.6	6.9	7.5	11.0	8.4	3.7	3.2	6.4	1.8	1.0	4.9	-3.1	1.4	1.6	5.6
การลงทุน (ณ ราคาปี 2531)	%	-1.4	-0.1	2.8	4.8	1.5	6.0	2.3	1.5	-4.8	1.2	-16.9	-9.6	-5.6	-4.7	-9.2	12.1	11.3	7.9	6.4	9.4	9.3	4.1	3.3	-3.6	3.3	5.2	10.2
ภาคเอกชน	%	-2.3	-1.0	1.3	3.7	0.4	6.6	4.4	5.7	-3.4	3.2	-19.1	-15.3	-11.3	-6.2	-13.1	13.8	17.8	14.6	9.2	13.8	12.6	8.6	9.1	-1.3	7.2	9.2	10.5
ภาครัฐบาล	%	1.9	2.6	6.2	8.6	4.9	3.9	-3.9	-7.7	-9.5	-4.7	-9.3	8.8	8.4	0.6	2.7	6.9	-4.9	-5.4	-3.1	-2.2	-1.4	-9.9	-10.9	-12.1	-8.7	-9.6	-2.7
สินค้าออก	Mil.US$	33,706	35,754	39,152	42,647	151,258	41,685	45,983	49,353	38,212	175,233	33,298	33,952	40,689	42,803	150,742	43,986	48,106	49,718	51,846	193,656	56,002	57,343	63,296	49,162	225,366	53,803	56,686
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US$)	%	16.1	17.2	11.6	24.0	17.3	23.7	28.6	26.1	-10.4	15.9	-20.1	-26.2	-17.6	12.0	-14.0	32.1	41.7	22.2	21.1	28.5	27.4	19.2	27.3	-5.2	16.4	-4	-0.4
สินค้าเข้า	Mil.US$	30,707	34,529	35,613	37,628	138,476	40,978	44,882	49,635	39,630	175,125	25,587	30,038	35,521	40,209	131,355	37,716	39,107	41,700	42,921	161,444	48,039	50,047	55,620	48,169	201,864	52,630	55,203
(% อัตราการเปลี่ยนแปลง US$)	%	5.4	6.9	7.7	16.1	9.1	33.4	30.0	39.4	5.3	26.5	-37.6	-33.1	-28.4	1.5	-25.0	64.1	44.7	30.6	18.5	36.7	27.4	28.0	33.4	12.2	24.7	9.6	10.3
ดุลการค้า	Mil.US$	2,999	1,225	3,539	5,019	12,782	707	1,101	-282	-1,418	108.09	7,711	3,914	5,168	2,594	19,387	6,270	8,999	8,018	8,925	32,212	7,963	7,296	7,676	993	23,502	1,173	1,483
ดุลบัญชีเดินสะพัด	Mil.US$	4,452	963	3,599	6,667	15,682	3,762	396	-711	-1,289	2,157	9,909	3,197	4,163	4,597	21,866	5,300	1,342	1,693	5,326	13,661	5,909	1,396	3,146	1,843	11,869	551	-2,453
ดุลการชำระเงิน	Mil.US$	3,320	2,344	5,120	6,318	17,102	18,483	-2,490	503	8,197	24,693	7,428	1,274	7,657	7,768	24,127	8,222	4,926	9,271	8,905	31,324	7,324	-1	-1,689	-4,421	1,214	2,688	-3,263
เงินสำรองทางการ (พันล้าน US$)	Bil ,US$	70.9	73.0	80.7	87.5	87.5	110.0	105.7	102.4	111.0	111.0	116.2	120.8	131.8	138.4	138.4	144.1	146.8	163.2	172.1	172.1	181.6	184.9	180.1	175.1	175.1	179.2	174.7
อัตราเงินเฟ้อ	%	2.4	1.9	1.6	2.9	2.3	5.0	7.5	7.3	2.1	5.5	-0.3	-2.8	-2.2	1.9	-0.9	3.8	3.3	3.3	2.8	3.3	3.01	4.10	4.13	3.97	3.81	3.39	2.52
อัตราแลกเปลี่ยน																												
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (บาท:ดอลลาร์สรอ.)	Baht:US$	35.54	34.65	34.01	33.87	34.52	32.37	32.25	33.83	34.80	33.31	35.29	34.68	33.92	33.26	34.29	32.85	32.33	31.59	29.99	31.69	30.56	30.27	30.12	31.02	30.49	30.99	31.32
อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย (100 เยน:บาท)	YEN:Baht	29.77	28.72	28.89	29.95	29.33	30.77	30.84	31.46	36.28	32.34	37.79	35.70	36.28	37.09	36.72	36.23	35.10	36.81	36.32	36.12	37.13	37.11	38.75	40.10	38.27	39.15	39.05
อัตราดอกเบี้ย																												
อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินเบิกเกินบัญชี (MOR)	%	7.75-8.50	7.25-8.00	7.10-7.63	7.10-7.63	7.20-8.10	7.10-7.63	7.23-7.75	7.50-8.00	7.33-7.83	7.29-7.80	6.50-7.17	6.17-6.83	6.13-6.75	6.13-6.75	6.23-6.88	6.13-6.75	6.13-6.75	6.25-6.88	6.29-6.88	6.20-6.82	6.71-7.08	7.04-7.42	7.42-7.79	7.50-7.88	7.17-7.54	7.38-7.79	7.38-7.75
อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ (MLR)	%	7.50-8.00	7.00-7.50	6.85-7.13	6.85-7.13	6.90-7.60	6.85-7.13	6.98-7.25	7.25-7.50	7.08-7.33	7.04-7.30	6.25-6.67	5.90-6.33	5.85-6.25	5.85-6.25	5.96-6.38	5.85-6.25	5.85-6.25	6.00-6.38	6.04-6.42	5.94-6.33	6.45-6.83	6.79-7.17	7.16-7.54	7.25-7.63	6.91-7.29	6.63-10.25	5.50-5.75
*อัตราดอกเบี้ยในตลาดซื้อคืนพันธบัตร (1 วัน)	%	4.69	3.84	3.3	3.25	3.77	3.25	3.25	3.56	3.45	3.38	1.89	1.27	1.25	1.25	1.42	1.25	1.25	1.57	1.83	1.48	2.29	2.79	3.33	3.41	2.95	3.06	3.00
เงินฝากของสถาบันรับฝากเงิน 1	Bil.Baht	8,540.0	8,530.6	8,614.3	8,478.4	8,478.4	8,880.6	8,609.4	8,719.2	9,203.1	9,203.1	9,496.8	9,400.9	9,356.3	9,735.2	9,735.2	9,988.2	9,983.3	10,091.6	10,584.9	10,584.9	10,893.1	10,993.3	11,082.3	11,610.3	11,610.3	12,329.10	12,926.60
อัตราการเปลี่ยนแปลงเงินฝาก	%	6.1	4.9	4.0	2.4	2.4	4.0	0.9	1.2	8.6	8.6	6.9	9.2	7.3	5.8	5.8	5.2	6.2	7.8	8.7	8.7	9.1	10.1	9.8	9.7	9.7	13.2	17.6
สินเชื่อภาคเอกชนของสถาบันรับฝากเงิน 1	Bil.Baht	7,490.4	7,579.4	7,621.0	7,836.8	7,836.8	7,950.7	8,232.1	8,475.2	8,565.2	8565.2	8,460.7	8,473.6	8,510.4	8,832.7	8,832.7	8,967.8	9,197	9,432.7	9,947.0	9,947.0	10,308.5	10,679.1	11079.9	11557.6	11557.6	11,906.50	12,394.10
อัตราการเปลี่ยนแปลงสินเชื่อ	%	3.3	4.2	3.2	4.9	4.9	6.2	8.6	11.2	9.3	9.3	6.4	2.9	0.4	3.0	3.0	6.0	8.5	10.7	12.6	12.6	14.9	16.1	17.5	16.2	16.2	15.5	16.1
อัตราส่วนสินเชื่อ/เงินฝาก	%	87.71	88.85	88.47	92.43	92.43	89.53	95.62	97.20	93.07	93.07	89.09	90.14	90.96	90.73	90.73	89.78	92.12	93.47	93.97	93.97	94.63	97.13	99.98	99.55	99.55	96.57	95.88

1/สถาบันรับฝากเงิน หมายถึง สถาบันรับฝากเงินทุกประเภท ยกเว้น ธนาคารแห่งประเทศไทย

แหล่งที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย,กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย,สภาพัฒน์

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายกสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2555 (ประชุมสัญจร) จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่างวันที่ 30 กรกฎาคม - 1 สิงหาคม 2555 ณ นครฮานอย สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมงานเปิดศูนย์บริการปรึกษาเรื่องบ้านครบวงจร จัดโดยธนาคารกสิกรไทย (K Home Smiles Club) เมื่อวันพุธที่ 8 สิงหาคม 2555 ณ ลานกิจกรรมหน้า IKEA สาขาเมกาบางนา

คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล อุปนายกฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์ เข้าร่วมเป็นเกียรติในพิธีเปิดงาน "อภิมหกรรมบ้าน-คอนโดฯ และสินเชื่อแห่งปี ประจำปี 2012" จัดโดย สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย และบริษัท โฮมบายเออร์ไกด์ จำกัด เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 23 สิงหาคม 2555 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ อุปนายกฝ่ายต่างประเทศ และ**คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์** อุปนายกและเลขาธิการ เข้าร่วมเป็นเกียรติในพิธีเปิดงาน "งานรับสร้างบ้าน 2012" จัดโดย สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 23 สิงหาคม 2555 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา นายกสมาคมฯ ร่วมเป็นผู้ดำเนินรายการ งานสัมมนาวิชาการ ประจำปี 2555 เรื่อง "AEC และตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคอาเซียน" จัดโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันพุธที่ 19 กันยายน 2555 ณ โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพฯ

คุณอนันต์ อัศวโภคิน อุปนายก ฝ่ายสมาชิกสมาคมฯ และประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้เปิดโอกาสให้คณะกรรมการบริหารสมาคมฯ และท่านสมาชิกสมาคมฯ เข้าเยี่ยมชมโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefab) ลำลูกกา คลอง 10 พร้อมเข้าชมโครงการพฤกษ์ลดา คลอง 4 (รังสิต-นครนายก) เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีสมาชิกให้ความสนใจเข้าชมโครงการจำนวน 46 ท่าน

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กำหนดจัดงานเสวนา "ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มการลงทุนในปี 2555" เมื่อวันศุกร์ที่ 20 กรกฎาคม 2555 ณ โรงแรมพูลแมน ราชาออคิด จ.ขอนแก่น โดยได้รับเกียรติจาก **คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา** นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย **คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล** ประธานชมรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขอนแก่น **คุณกฤช หิรัญกิจ** นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ นครราชสีมา และ **คุณจตุรงค์ ธนะปุระ** กรรมการผู้จัดการ บริษัท รุ่งเรืองดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้เกียรติเป็นวิทยากรและ **คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธารา** อุปนายกและเหรัญญิก ให้เกียรติเป็นพิธีกร

คณะกรรมการบริหาร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี พ.ศ. 2554 - 2556

นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา

อุปนายกสมาคม
คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขาธิการ
คุณบุญเลิศ เกียรติศรีธารา เหรัญญิก
คุณอนันต์ อัศวโภคิน ฝ่ายสมาชิก
นายแพทย์สมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม ฝ่ายวิชาการ
คุณณ ฤดี เคียงศิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ
คุณโชคชัย บรรลุทางธรรม ฝ่ายประสานงาน
คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล
ฝ่ายกิจกรรมและประชาสัมพันธ์
คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ ฝ่ายต่างประเทศ

กรรมการบริหาร
คุณพรทินา พฤฒิโฆสิต
รศ.ดร.สนธยา วนิชวัฒนะ
คุณชาลี โสภณพนิช
คุณชาย ศรีวิกรม์
คุณจรัญ เกษร
คุณสุกิจ ตรัยวนพงศ์
คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม
คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล
คุณอลิสา เดชาวาศน์
คุณวุฒิพงษ์ แพทยานันท์
คุณนิธิ นาคะเกศ
คุณธนันท์ ตัณฑ์ไพบูลย์
คุณณพงศ์ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์
คุณเรืองชัย รุจิระพัฒน์
คุณกฤช หิรัญกิจ
คุณวัลลภา ไตรโสรัส
คุณอดิเรก แสงใสแก้ว
ดร.สุริยา พูลวรลักษณ์
คุณวีระกิตติ์ เอกอัครวิจิตร
คุณอรรถพล ว่องกุศลกิจ

THE THAI REAL ESTATE ASSOCIATION
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

บรรณาธิการ
รศ.ดร.สนธยา วนิชวัฒนะ
คุณกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา
นายแพทย์สมเชาว์ ตันฑเทอดธรรม

ติดต่อสอบถามและเผยแพร่ข้อมูลได้ที่
คุณเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
60 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ โซน D ชั้น 2 ห้อง 201
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทร. 02-229-3188-90 โทรสาร 02-229-3194
www.thairealestate.org / www.teps.in.th /
www.realestate-club.org
e-mail : trea@thairealestate.org