

FAQ

FOCUSED AND QUICK

Issue 129

July 13, 2018

อุปสงค์ชาวต่างชาติในตลาดอาคารชุดไทย:
สถานการณ์ปัจจุบัน และความเสี่ยงที่ต้องติดตามในระยะต่อไป

มณีรัตน์ ก้องเสียง

บทความนี้เป็นทรัพย์สินของธนาคารแห่งประเทศไทย
การกล่าว คัด หรืออ้างอิง ข้อมูลบางส่วนตามสมควรในบทความนี้
จะต้องกระทำโดยถูกต้อง และอ้างอิงถึงผู้เขียนและธนาคารแห่งประเทศไทย โดยชัดเจน

ข้อคิดเห็นที่ปรากฏในบทความนี้เป็นความเห็นของผู้เขียน
ซึ่งไม่จำเป็นต้องสอดคล้องกับความเห็นของธนาคารแห่งประเทศไทย



Source: <https://pixabay.com/en/urban-city-establishment-building-2589645/>

“อุปสงค์ชาวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ปัจจุบัน การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ต่างชาติมีส่วนช่วยบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างได้บางส่วน แต่ยังคงต้องติดตามผลกระทบของการซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติที่เร่งขึ้นมากต่อตลาดอาคารชุดไทยในระยะต่อไปอย่างใกล้ชิด”

อุปสงค์ชาวต่างชาติต่ออาคารชุดไทยในปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะชาวจีน ซึ่งมีส่วนช่วยทดแทนอุปสงค์ในประเทศที่ยังอยู่ในช่วงฟื้นตัว ทำให้อาคารชุดคงค้างในตลาดไม่ปรับเพิ่มขึ้นมากนัก นอกจากนี้ยังไม่พบสัญญาณว่าอุปสงค์ชาวต่างชาติจะทำให้ราคาอาคารชุดเร่งขึ้นและกระทบความสามารถในการซื้ออาคารชุดของผู้ซื้อในประเทศ ส่วนความกังวลว่าผู้ประกอบการจะเปิดโครงการใหม่เพื่อเน้นขายลูกค้าต่างชาติมากเกินไป ซึ่งอาจกลายเป็นปัญหาอุปทานล้นตลาดในอนาคตได้หากเกิด Shock กับอุปสงค์ชาวต่างชาตินั้น จากการประเมินพบว่าความกังวลดังกล่าวยังมีไม่มาก เนื่องจากผู้ประกอบการยังคงค่อนข้างระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ และเน้นขายผู้บริโภคในประเทศเป็นหลัก

บทนำ

ประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่ชาวต่างชาติสนใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และปฏิเสธไม่ได้ว่าอุปสงค์ของชาวต่างชาติ ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยและมีผลต่อเนื่องถึงเศรษฐกิจไทยในภาพรวม อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีหน่วยงานใดสรุปตัวเลขภาพรวมที่ชัดเจนได้ว่าอุปสงค์ชาวต่างชาติต่อที่อยู่อาศัยของไทยทั้งหมดในปัจจุบันเป็นอย่างไร โดยช่วงที่ผ่านมาการวิเคราะห์อุปสงค์ชาวต่างชาติส่วนใหญ่มาจากบริษัทตัวแทนจำหน่าย หรือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งเป็นมุมมองเฉพาะของบริษัทนั้นๆ เท่านั้น

บทความนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินภาวะอุปสงค์ชาวต่างชาติต่อที่อยู่อาศัยของไทยในปัจจุบัน รวมถึงประเมินผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผลกระทบต่อผู้บริโภค และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ภายใต้ภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปจากการเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ รวมถึงผลกระทบต่อภาคสถาบันการเงิน

ในฐานะเป็นผู้ปล่อยเงินกู้ให้ทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ โดยบทความนี้จะเน้นที่ตลาดอาคารชุดเป็นสำคัญ เนื่องจากกฎหมายไทยกำหนดไว้ว่าที่อยู่อาศัยที่ชาวต่างชาติมีสิทธิ์ซื้อและถือครองครองเป็นกรรมสิทธิ์ได้มีเพียงอาคารชุดเท่านั้น¹

1. ภาวะอุปสงค์ชาวต่างชาติต่อตลาดอาคารชุดไทย

อุปสงค์ชาวต่างชาติปี 2560 เร่งขึ้นมากสะท้อนจากสัดส่วนมูลค่าการซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติต่อมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศที่เพิ่มขึ้น

การประเมินภาวะอุปสงค์ชาวต่างชาติควรเข้าใจกระบวนการซื้อขายอาคารชุดของชาวต่างชาติในเบื้องต้นก่อน โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 สรุปได้ว่าชาวต่างชาติ (ทั้งผู้ที่ทำงานอยู่ในไทยและที่ไม่ได้ทำงานในไทย) ที่ต้องการถือกรรมสิทธิ์

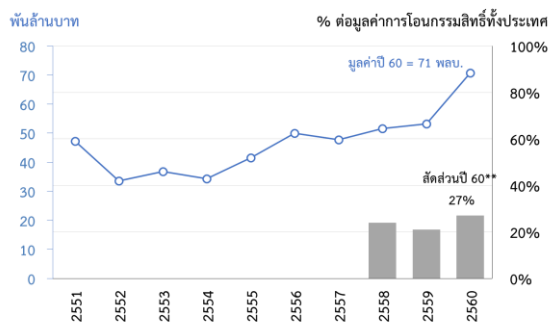
¹ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ โดยสามารถครอบครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายทั้งหมดในอาคารชุด ขณะที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น ที่ดิน และที่อยู่อาศัยแนวราบ ชาวต่างชาติไม่สามารถครอบครอง

ได้โดยเสรี เว้นแต่จะเข้าขายช้อยกเว้นบางประการ เช่น ซื้อผ่านคู่สมรสชาวไทย ถือครองโดยนิติบุคคลต่างดาว การนำเงินมาลงทุนในไทยไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท ไม่น้อยกว่า 3 ปี เป็นต้น

ในอาคารชุดไทยจะต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในไทย (Foreign Exchange Transaction Form : FOREX / FET / ฐ.ต.3) หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และรับโฉนดห้องชุดที่กรมที่ดิน

จากวิธีการซื้ออาคารชุดข้างต้น บทความนี้จึงประเมินภาวะอุปสงค์ชาวต่างชาติจากมูลค่าการซื้อขายเงินบาทของชาวต่างชาติเพื่อชำระค่าอาคารชุด และมูลค่าการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของชาวต่างชาติเพื่อซื้ออาคารชุด ซึ่งข้อมูลดังกล่าวสะท้อนทั้งเงินค่านและเงินเพื่อซื้ออาคารชุด (ในส่วนใหญ่จะใช้คำว่า มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุด) พบว่าอุปสงค์ชาวต่างชาติต่ออาคารชุดของไทยแรงขึ้นมาก โดยมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดปี 2560 อยู่ที่ 70,758 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่ 53,259 ล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวที่ 33%YoY สูงกว่าการขยายตัวปี 2555 - 2559 ที่เติบโตเฉลี่ยปีละ 10%YoY และหากสมมติให้เงินโอนดังกล่าวสะท้อนยอดโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติทั้งหมด พบว่าสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติในปี 2560 คิดเป็น 27% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศ ซึ่งสูงกว่าปี 2559 ที่ 21% (รูปที่ 1) ซึ่งสาเหตุที่ทำให้สัดส่วนการซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติปรับเพิ่มขึ้น นอกจากอุปสงค์ของชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นแล้ว อีกส่วนหนึ่งมาจากอุปสงค์ในประเทศที่ชะลอตัวลงด้วย

รูปที่ 1 มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ*



หมายเหตุ * มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ คำนวณจากมูลค่าการขายเงินตราต่างประเทศเพื่อแลกเงินบาทหรือซื้ออาคารชุด (Settlement Date) และมูลค่าการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อซื้ออาคารชุด

** สมมติให้การโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติเกิดขึ้นในปีเดียวกับที่ชาวต่างชาติโอนเงินเข้ามาในประเทศไทยหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก โดยสามารถพิจารณาสัดส่วนได้ 3 ปีซ้อนหลังตามข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ประเทศต้นแคว้นโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

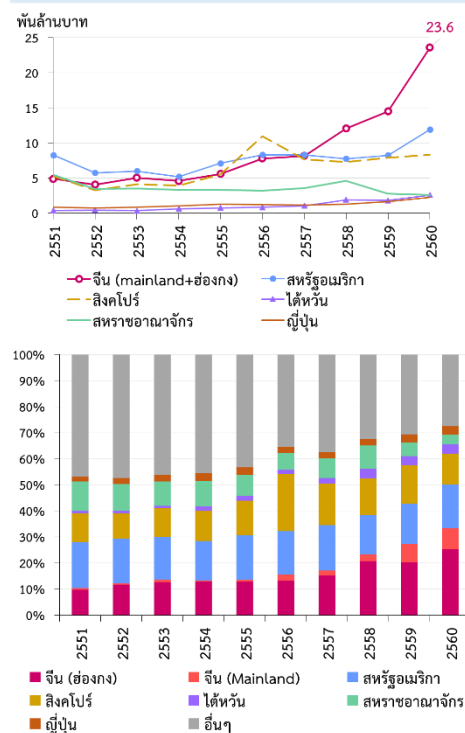
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารแห่งประเทศไทย

II. ลักษณะอุปสงค์ต่างชาติต่ออาคารชุดไทยในปัจจุบัน

การขยายตัวของอุปสงค์ต่างชาติในปี 2560 มาจากประเทศจีน (Mainland และฮ่องกง) เป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่นิยมซื้อเพื่อยู่จริงและเพื่อลงทุนปล่อยเช่า โดยทำเลที่นิยมคือบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑลตามแนวรถไฟฟ้าและแหล่งงาน ส่วนราคาอาคารชุดที่นิยมซื้อมากที่สุดคือราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท

รูปที่ 2 มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเทศของผู้ซื้อ

ประเทศที่มีมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ไทยสูงสุด 6 ประเทศ



หมายเหตุ : คำนวณจากมูลค่าการขายเงินตราต่างประเทศเพื่อแลกเงินบาทโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้ออาคารชุด ณ วันที่มีการแลกเปลี่ยนเงิน (Settlement Date) และการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อซื้ออาคารชุดที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติมีลักษณะเปลี่ยนแปลงหลังปี 2557 โดยก่อนปี 2557 เป็นยุคของประเทศฝั่งตะวันตก สะท้อนจากมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดแบ่งตามประเทศผู้ซื้ออาคารชุด พบว่าเงินโอนส่วนใหญ่มาจากสหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา แต่มีแนวโน้มลดลงหลังเกิดวิกฤติเศรษฐกิจปี 2551 ขณะที่ผู้ซื้อจากประเทศจีน (Mainland และฮ่องกง) ค่อยๆ เพิ่มขึ้น จนกลายเป็นผู้ซื้อหลักหลังปี 2557 โดยมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของจีนช่วงหลังขยายตัวเฉลี่ยสูงถึงปีละ 62.8%YoY ส่งผลให้สัดส่วน

เงินตราต่างประเทศที่ซื้ออาคารชุดไทยมาจากประเทศจีนเพิ่มขึ้นจาก 27% ของมูลค่าการขายเงินตราต่างประเทศทั้งหมดในปี 2559 เป็น 33% ในปี 2560 (รูปที่ 2)

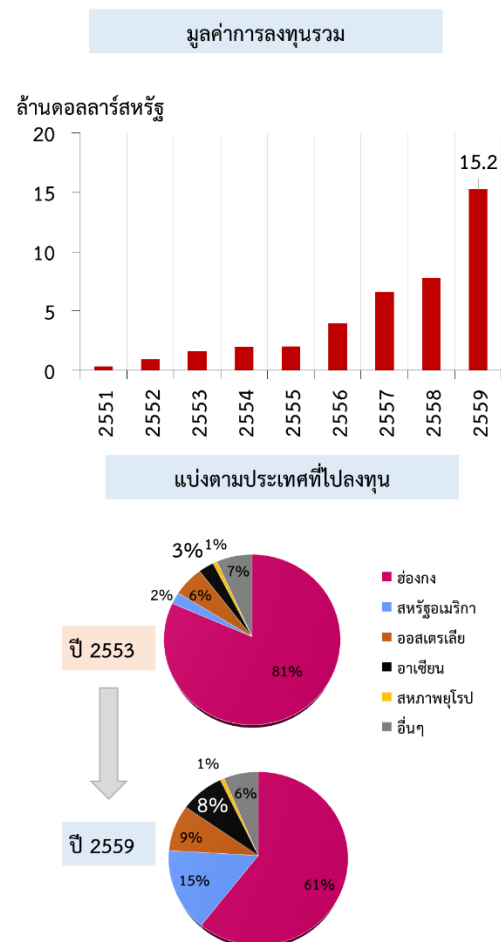
อุปสงค์อาคารชุดจากจีนที่เพิ่มขึ้น ไม่ได้เกิดขึ้นเฉพาะกับประเทศไทยเท่านั้น แต่เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในหลายประเทศทั่วโลก (รูปที่ 3) ซึ่งสาเหตุที่เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกมากขึ้น เป็นเพราะรายได้ของชาวจีนเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวก่อให้เกิดความสนใจลงทุนเพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่สูงกว่า (Search for yield) นอกจากนี้ ผลการวิเคราะห์ข้างต้นยังสอดคล้องกับผลการสอบถามผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีลูกค้าชาวต่างชาติ โดยพบว่าลูกค้าต่างชาติที่นิยมซื้ออาคารชุดในไทยปัจจุบันคือ ชาวจีน โดยสาเหตุที่ชาวจีนสนใจประเทศไทยเพราะราคาอาคารชุดในไทยยังต่ำเมื่อเทียบกับประเทศต่างๆ ที่อยู่ใกล้เคียง

นอกจากนี้ จากการสอบถามผู้ประกอบการได้ข้อสรุปเพิ่มเติมว่า ลูกค้าจีนและประเทศอื่นๆ ส่วนใหญ่ซื้ออาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยจริงและเพื่อลงทุนปล่อยเช่า ขณะที่การซื้อเพื่อเก็งกำไรใบบองนั้น มีน้อยสะท้อนจากอัตราการยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติที่อยู่ในระดับต่ำมาก ซึ่งนอกจากเหตุผลที่ผู้ซื้อต้องการอยู่อาศัยจริงหรือปล่อยเช่าแล้ว อีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้การยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับต่ำเป็นเพราะผู้ประกอบการมีมาตรการป้องกันการเก็งกำไรของชาวต่างชาติ โดยบริษัทจะเก็บเงินดาวน์ในอัตราที่สูง (25-30% ของราคาอาคารชุด) เมื่อเทียบกับลูกค้าคนไทยที่ส่วนมากจะถูกเก็บเงินดาวน์ 5-10% ของราคาอาคารชุด ทำให้ผู้ซื้อต่างชาติมีต้นทุนในการเก็งกำไรสูง และเป็นทุนสำรองของผู้ประกอบการกรณีต้องการตลาดเพื่อนำมาขายใหม่หากผู้ซื้อชาวต่างชาติไม่โอนกรรมสิทธิ์เมื่อโครงการสร้างเสร็จ

ด้านทำเลยอดนิยมของชาวต่างชาติ จากการสอบถามผู้ประกอบการพบว่า ชาวต่างชาติสนใจซื้ออาคารชุดในบริเวณที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิต เช่น ตามแนวรถไฟฟ้า แหล่งท่องเที่ยว และแหล่งงาน เป็นต้น ซึ่งในปัจจุบันชาวต่างชาติกระจายแหล่งอยู่อาศัยไปตามที่ต่างๆ ตามการขยายตัวของขนส่งมวลชนแทนการกระจุกตัวอยู่เพียงบางทำเลเช่นในอดีต ซึ่งความเห็นของผู้ประกอบการสอดคล้องกับ

ผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยที่ซื้อขายในปี 2560 และการสำรวจโครงการอาคารชุดที่สร้างแล้วเสร็จในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาของบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA) ที่พบว่าชาวต่างชาติจะนิยมซื้ออาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ และบริเวณชลฯ รองลงมาคือพัทยา และภูเก็ต ตามลำดับ และเมื่อพิจารณาจำนวนอาคารชุดที่ถือโดยชาวต่างชาติแยกรายทำเล พบว่า แนวรถไฟฟ้าถนนสุขุมวิท โดยเฉพาะย่านเพลินจิต - สุขุมวิท 63 เป็นบริเวณที่ชาวต่างชาตินิยมอยู่อาศัยมากที่สุด เนื่องจากเดินทางสะดวก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบรอบด้าน ทั้งที่อยู่อาศัย สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า สวนสาธารณะ และโรงพยาบาล

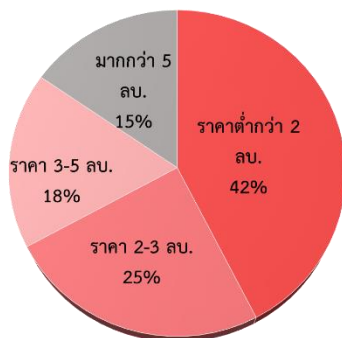
รูปที่ 3 การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศของจีน (China's Overseas Property Investment)*



หมายเหตุ : เฉพาะการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศของจีน (Mainland)
ที่มา : Ministry of Commerce of the People's Republic of China

ส่วนระดับราคาอาคารชุดที่เป็นที่นิยมของชาวต่างชาติ จากการสอบถามผู้ประกอบการพบว่า ลูกค้าต่างชาติของบริษัทมาจากจีนเป็นหลัก และมีความต้องการอาคารชุดครอบคลุมหลากหลายระดับราคา แต่สาเหตุที่อาคารชุดราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อยูนิตขายได้มากที่สุด คาดว่าเป็นเพราะจำนวนอุปทานอาคารชุดระดับราคาดังกล่าวมีสัดส่วนมากที่สุดในตลาด (รูปที่ 4)

รูปที่ 4 จำนวนอาคารชุดเปิดขายใหม่ (ระหว่างปี 2557-2560) ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล แยกตามระดับราคา



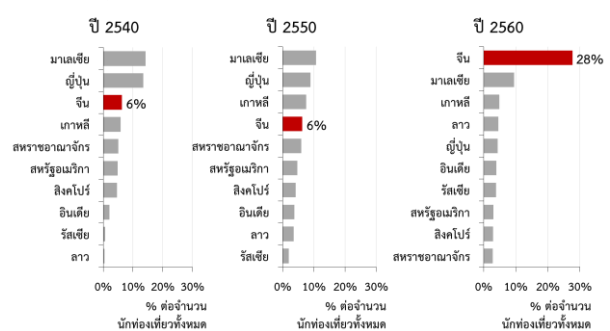
ที่มา : Agency for Real Estate Affair

อย่างไรก็ดี มูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดจะแสดงเมื่อมีการซื้ออาคารชุดแล้ว จึงอาจกล่าวได้ว่า ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลสะท้อนอุปสงค์อาคารชุดของชาวต่างชาติที่เกิดขึ้นในอดีต ไม่ได้สะท้อนแนวโน้มในอนาคต ดังนั้น การวิเคราะห์ห้อุปสงค์ต่างชาติในระยะข้างหน้า จึงจำเป็นต้องหาข้อมูลอื่นๆ มาประกอบการพิจารณา บทความนี้จะใช้ข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้ทำงานในประเทศไทยเป็นตัวสะท้อนแนวโน้มอุปสงค์ชาวต่างชาติ เนื่องจากหากมีชาวต่างชาติมาท่องเที่ยวหรือทำงานในไทยมากขึ้น จะจูงใจให้ชาวต่างชาติสนใจมาซื้ออาคารชุดในไทย ทั้งเพื่ออยู่อาศัยเป็นบ้านหลังที่ 2 และเพื่อปล่อยเช่าให้กับคนต่างชาติที่ทำงานอยู่ในไทยมากขึ้น ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวสอดคล้องกับผลการสำรวจพฤติกรรมนักท่องเที่ยวจีนปี 2561 ของเว็บไซต์อสังหาริมทรัพย์ของจีน (www.juwai.com) ที่พบว่า ประมาณ 80% ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมดสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ตนไปเที่ยวและสนใจย้ายมาอาศัยในประเทศที่ตนเองเคยไปเที่ยวอีกด้วย

จากข้อมูลนักท่องเที่ยวต่างชาติ 10 ประเทศแรกที่เดินทางมาประเทศไทยมากที่สุด (คิดเป็นสัดส่วน

ประมาณ 60% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด) พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจีนเร่งตัวขึ้นมาก และกลายเป็นประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวในไทยเป็นอันดับ 1 ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมา (รูปที่ 5) ซึ่งการเร่งขึ้นมากของนักท่องเที่ยวจีน มีส่วนสำคัญในการพยุงภาคการท่องเที่ยวไทย ช่วยทดแทนนักท่องเที่ยวจากประเทศรัสเซียและประเทศส่งออกน้ำมันที่มาเที่ยวไทยลดลง เนื่องจากมีปัญหาจากราคาน้ำมันที่ผันผวนและปัญหาทางการเมือง รวมถึงนักท่องเที่ยวจากสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร ที่ลดลงต่อเนื่องตามการอ่อนค่าของเงินสกุลหลัก ซึ่งนักท่องเที่ยวจีนที่มากขึ้นตั้งแต่ปี 2556 เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เห็นว่ามีชาวต่างชาติสนใจซื้ออาคารชุดในไทยมากขึ้นในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา

รูปที่ 5 สัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยว 10 สัญชาติแรกที่เดินทางมาไทยมากที่สุด

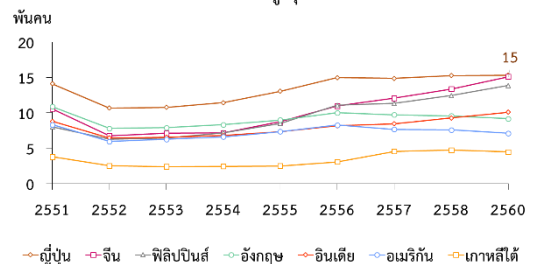


หมายเหตุ : จำนวนนักท่องเที่ยว 10 สัญชาติที่เดินทางมาไทยมากที่สุดในปี 2540 ปี 2550 และปี 2560

คิดเป็น 57%, 57% และ 67% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

รูปที่ 6 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตทำงาน ทั่วราชอาณาจักร ณ สิ้นปี 2560 สูงสุด 7 ประเทศ



หมายเหตุ: 1. เป็นข้อมูลแรงงานต่างด้าวมาตรา 9 ประเภททั่วไป ซึ่งเป็นชาวต่างชาติที่เป็นแรงงานที่มีทักษะและทำงานอยู่ในตำแหน่งค่อนข้างสูง หรืออาจถูกส่งมาจากบริษัทแม่ในต่างประเทศ ซึ่งคาดว่าจะเป็กลุ่มที่มีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัย

2. จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตทำงาน 7 อันดับแรกคิดเป็น 63% ของจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตทั้งหมด

ที่มา : สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

ส่วนจำนวนชาวต่างชาติได้รับอนุญาตทำงานในไทย พบว่าชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในไทยมากที่สุดคือชาวญี่ปุ่น ชาวจีน และฟิลิปปินส์ (รูปที่ 6) ซึ่งการเข้ามาทำงานในไทยของชาวต่างชาติ ส่วนใหญ่จะเป็นการทำงานในระยะสั้น โดยบริษัทแม่ในต่างประเทศจะให้งบประมาณในการหาเช่าที่อยู่อาศัยรายเดือน ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในไทยส่วนใหญ่จึงนิยมเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าการซื้อ ดังนั้น การเข้ามาทำงานของชาวต่างชาติที่มากขึ้น จึงทำให้อุปสงค์การเช่าที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และจงใจให้นักลงทุนต่างชาติสนใจซื้ออาคารชุดในไทยเพื่อปล่อยเช่ามากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่สะท้อนว่าในระยะต่อไป อุปสงค์ต่างชาติจะยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

III. ผลกระทบของอุปสงค์ชาวต่างชาติต่อตลาดอาคารชุดในไทย

อุปสงค์ชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ทดแทนอุปสงค์ในประเทศที่ยังอยู่ในช่วงฟื้นตัว ช่วยให้อาคารชุดคงค้างในตลาดไม่ปรับเพิ่มขึ้นมากนัก และในปัจจุบันยังไม่พบสัญญาณว่าอุปสงค์ชาวต่างชาติจะทำให้ราคาอาคารชุดเร่งขึ้นและกระทบความสามารถในการซื้ออาคารชุดของผู้ซื้อในประเทศ ส่วนความกังวลว่าผู้ประกอบการจะเปิดโครงการใหม่เพื่อตอบสนองอุปสงค์ชาวต่างชาติมากเกินไปจนกลายเป็นปัญหาอุปทานล้นตลาดในอนาคตนั้น จากการประเมินพบว่า ความกังวลดังกล่าวยังมีไม่มาก เนื่องจากในปัจจุบัน ผู้ประกอบการค่อนข้างระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่ และยังเน้นขายผู้บริโภคในประเทศเป็นหลัก

ในส่วนนี้จะประเมินผลกระทบของอุปสงค์ชาวต่างชาติต่อตลาดอาคารชุดไทยผ่านผู้เล่นที่เกี่ยวข้อง 3 ภาคส่วนสำคัญ คือผู้บริโภค ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และภาคสถาบันการเงิน

1. ผลกระทบต่อผู้บริโภค

ในทางทฤษฎี อุปสงค์ชาวต่างชาติที่มากขึ้น จะส่งผลให้อุปสงค์อาคารชุดของไทยเพิ่มขึ้น และทำให้ราคาอาคารชุดแพงขึ้นตาม ซึ่งอาจกระทบความสามารถในการซื้ออาคารชุดของผู้บริโภคในประเทศได้หากรายได้ของครัวเรือนในประเทศปรับเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเร่งตัวของราคาอาคารชุด รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย (Post-financing) เนื่องจากวงเงินกู้เพิ่มสูงขึ้นตามราคาอาคารชุด

กรณีของไทย ราคาอาคารชุดในปัจจุบันไม่ได้เร่งขึ้นมากนัก สะท้อนจากดัชนีราคาอาคารชุด (กทม. และปริมาตร)² ปี 2560 ที่ขยายตัวจากปีก่อนเพียง 2.83% อยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต (ปี 2555-2559) ที่ 6.98% นอกจากนี้ บทความนี้ได้ศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาอาคารชุดไทยกับอุปสงค์ชาวต่างชาติในภาพรวมทั้งประเทศ โดยแบบจำลองทางเศรษฐมิติที่ใช้คือ

$$P_t = c + \beta_1 DD_{t-2} + \beta_2 FD_{t-2} + \beta_3 P_{Land} + \beta_4 MLR_{t-1} + Dummy_flood + \varepsilon_t$$

โดย P คือราคาอาคารชุด³ ส่วน P_{Land} และ MLR คือ ราคาที่ดิน และ อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากผู้ประกอบการ (Minimum Loan Rate) ตามลำดับ โดยตัวแปรทั้งสองเป็นตัวแทนแสดงต้นทุนการสร้างอาคารชุด ขณะที่ DD คือ มูลค่ายอดคงค้างสินเชื่อเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เป็นตัวแทนอุปสงค์ในประเทศ FD คือ มูลค่ายอดคงค้างเงินโอนสุทธิเพื่ออาคารชุดของชาวต่างชาติ เป็นตัวแทนอุปสงค์ชาวต่างชาติ และ Dummy_flood คือตัวแปร Dummy ช่วงเวลาที่เกิดน้ำท่วมในปี 2554 ทั้งนี้ตัวแปรทุกตัวในแบบจำลองคำนวณเป็นรูป Real term ที่ปรับฤดูกาล (Seasonal Adjustment) แล้ว โดยช่วงเวลาที่ใช้ คือ ปี 2551-2560 ผลการศึกษาพบว่า

ของ Agency for Real Estate Affair พบว่าชาวต่างชาติที่ซื้ออาคารชุดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวนมากถึง 3 ใน 4 ของจำนวนอาคารชุดที่ชาวต่างชาติซื้อทั้งหมด จึงสามารถใช้ราคาอาคารชุดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นตัวแทนราคาอาคารชุดทั้งประเทศ และนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าเงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดซึ่งเป็นข้อมูลครอบคลุมทั้งประเทศได้

² คำนวณจากฐานข้อมูลสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ ด้วยวิธี Hedonic regression แบบ Rolling window and time dummy (ปรับดัชนีฯ เฉลี่ยเคลื่อนที่ 3 เดือน)

³ แม้ราคาอาคารชุดที่ใช้ จะครอบคลุมเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่ข้อมูลการขายเงินต่างประเทศเพื่อซื้ออาคารชุดเป็นข้อมูลครอบคลุมทั่วประเทศ แต่เนื่องจากตลาดอาคารชุดไทยส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และจากการสำรวจ

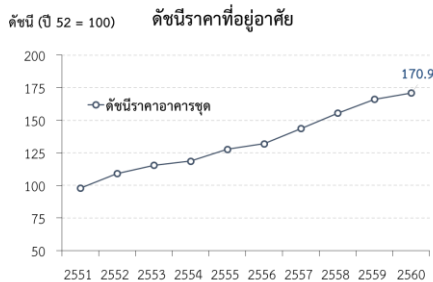
อุปสงค์ของชาวต่างชาติไม่มีผลกระทบต่อราคาอาคารชุดของไทยอย่างมีนัยสำคัญ โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อราคาอาคารชุดไทย คือ อุปสงค์ในประเทศ และ ต้นทุนราคาที่ดิน (รูปที่ 7) อย่างไรก็ตาม การศึกษาข้างต้น ยังไม่ได้พิจารณาในมิติรายพื้นที่ซึ่งอาจจะให้ผลการวิเคราะห์ที่แตกต่างออกไปได้ในแต่ละทำเล

รูปที่ 7 ผลกระทบของอุปสงค์ต่างชาติต่อราคาอาคารชุดไทย

Dependent variable : Condo price (%QoQ)	Coefficient
Domestic Demand	0.49*
Foreign Demand	0.02
Land Price	0.45***
MLR	0.01*
Dummy Flood	0.04***
Constant	-0.04**
Adjusted R-squared	0.43

หมายเหตุ :

1. ตัวแปรทุกตัวในแบบจำลองอยู่ในรูป Real Term และปรับฤดูกาล (Seasonal Adjustment) โดย Condominium price, Domestic demand, Foreign demand และ Land price เป็น %QoQ
 2. Domestic demand, Foreign demand และ Land price ในแบบจำลองใช้ Lag 2Q ส่วน MLR ใช้ Lag 1Q
 3. Domestic demand สะท้อนจากมูลค่าของค่างเงินเชื่อที่อยู่อาศัย
 4. Foreign demand สะท้อนจากมูลค่าของค่างเงินโอนสุทธิเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ
 5. Real MLR = MLR - 1 year inflation expectation (จาก Consensus Forecasts)
 6. *, **, *** แสดงระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 10% 5% และ 1% ตามลำดับ
- ที่มา : Asia Pacific Consensus Forecasts และ ธปท.



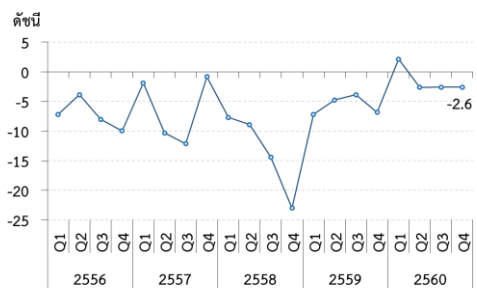
หมายเหตุ : คำนวณจากฐานข้อมูลสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ ด้วยวิธี Hedonic regression แบบ Rolling window and time dummy (ปรับดัชนีฯ เลื่อนที่ 3 เดือน)
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ผลการศึกษาข้างต้นสอดคล้องกับความเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับอุปสงค์ของชาวต่างชาติว่าปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาอาคารชุดมาจากการเร่งขึ้นของราคาที่ดินตามการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐและกำลังซื้อของลูกค้ายในประเทศ มากกว่าปัจจัยด้านอุปสงค์ชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น ความกังวลที่อุปสงค์ต่างชาติจะทำให้ราคาอาคารชุดไทยเร่งขึ้นจนกระทบความสามารถในการซื้ออาคารชุดของผู้ซื้อในประเทศจึงยังอยู่ในวงจำกัด

ส่วนภาคสถาบันการเงินพบว่า การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-finance) ไม่ได้เข้มงวดมากเกินไปจนเป็นอุปสรรคในการซื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในประเทศ สะท้อนจากดัชนีมาตรฐาน

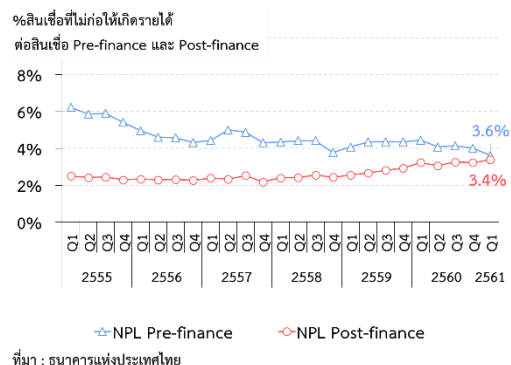
การให้สินเชื่อ (Credit standards) ปี 2560 จากกรรายงานภาวะและแนวโน้มสินเชื่อของสถาบันการเงิน (รูปที่ 8) พบว่าดัชนีเข้าใกล้ศูนย์ แสดงว่าความเข้มงวดต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในปี 2560 ไม่ได้ต่างจากปี 2559 มากนัก อย่างไรก็ตาม แม้อุปสงค์ต่างชาติที่เพิ่มขึ้นไม่ได้ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยในประเทศ แต่ปัจจัยในประเทศโดยเฉพาะเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างช้าๆ และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงส่งผลกระทบต่อคุณภาพหนี้ของภาคครัวเรือน สะท้อนจากสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น (รูปที่ 9) เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้อุปสงค์ภายในประเทศยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่

รูปที่ 8 ดัชนีแสดงมาตรฐานการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสถาบันการเงิน



หมายเหตุ : ดัชนีมีค่าเท่ากับ 0 หมายถึง สินเชื่อหรือมาตรฐานการให้สินเชื่อไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อน ดัชนีมีค่ามากกว่า 0 หมายถึง สินเชื่อเพิ่มขึ้นหรือมาตรฐานการให้สินเชื่อผ่อนคลายจากไตรมาสก่อน ดัชนีมีค่าน้อยกว่า 0 หมายถึง สินเชื่อลดลงหรือมาตรฐานการให้สินเชื่อเข้มงวดจากไตรมาสก่อน
ที่มา : รายงานผลการสำรวจภาวะและแนวโน้มสินเชื่อธนาคารแห่งประเทศไทย

รูปที่ 9 สัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ต่อสินเชื่อ Pre-finance และ Post-finance

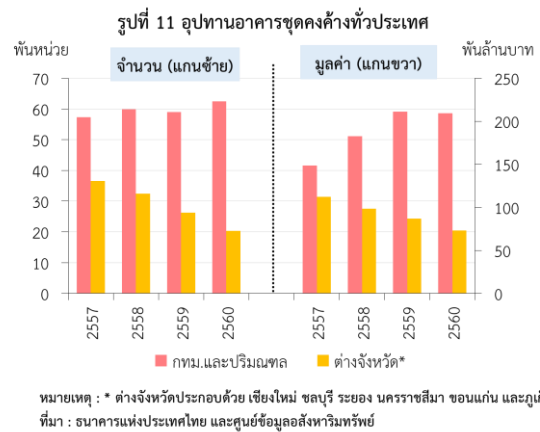
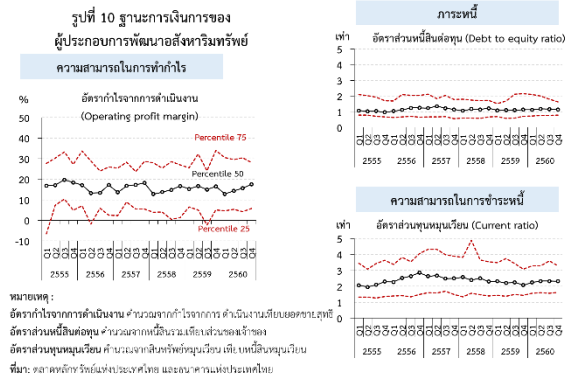


ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

2. ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

อุปสงค์ชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อฐานะการเงินและอุปทานอาคารชุดในตลาดได้ หากผู้ประกอบการเน้นขายโครงการให้ลูกค้าชาวต่างชาติมากเกินไป (อาทิ ออกแบบโครงการเพื่อตอบสนองรสนิยมของผู้ซื้อต่างชาติมากกว่าผู้ซื้อในประเทศ) เนื่องจากหากลูกค้าต่างชาติเกิดปัญหา เช่น เศรษฐกิจของประเทศลูกค้าเกิดวิกฤต หรือภาครัฐ (ทั้งไทยและต่างประเทศ) ออกมาตรการทำให้เกิดอุปสรรคต่อการนำเงินเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทย จะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าต่างชาติ และกระทบต่อฐานะการเงินของผู้ประกอบการ รวมถึงเพิ่มอุปทานคงค้างในตลาดได้

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาผลประกอบการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในปัจจุบัน พบว่าฐานะการเงินยังคงเข้มแข็ง โดยความสามารถในการทำกำไร ความสามารถในการชำระหนี้ยังอยู่ในเกณฑ์ดี ประกอบกับภาระหนี้ยังอยู่ในระดับต่ำ (รูปที่ 10) นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังได้รับประโยชน์จากอุปสงค์ชาวต่างชาติ เนื่องจากอุปสงค์ชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นมีส่วนทดแทนอุปสงค์ในประเทศที่ยังอยู่ในช่วงฟื้นตัว และช่วยให้อาคารชุดคงค้างในตลาดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลไม่ปรับเพิ่มขึ้นมาก สะท้อนจากอุปทานอาคารชุดคงค้างในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2560⁴ ที่แม้จำนวนหน่วยจะเพิ่มขึ้น แต่มีมูลค่าทรงตัวจากปี 2559 (รูปที่ 11) และจากการสอบถามผู้ประกอบการที่ขายอาคารชุดให้ชาวต่างชาติพบว่าบริษัทต่างๆ ทรราชถึงความเสี่ยงดังกล่าวและยังคงเน้นขายอาคารชุดให้ลูกค้าในประเทศเป็นหลัก สะท้อนจากสัดส่วนรายได้หลักของผู้ประกอบการยังคงมาจากผู้ซื้อในประเทศ ประกอบกับการออกแบบอาคารชุดของผู้ประกอบการยังคงเน้นตอบสนองผู้ซื้อในประเทศมากกว่าสร้างเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าต่างชาติ ดังนั้น จึงยังไม่เห็นความเสี่ยงของอุปสงค์ชาวต่างชาติที่กระทบกับผู้ประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ



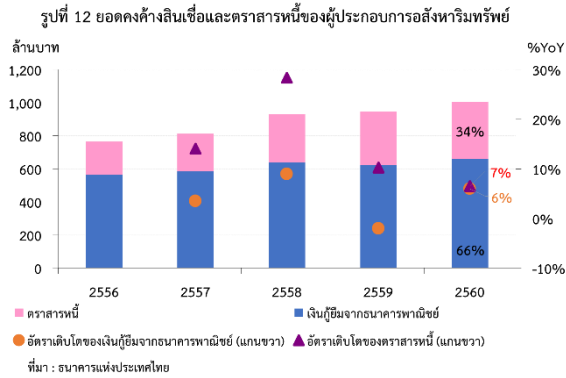
3. ผลกระทบต่อภาคสถาบันการเงิน

อุปสงค์ชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นไม่ได้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพสินเชื่อ Post-financing ของภาคสถาบันการเงิน เนื่องจากข้อกำหนดของไทยที่ไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติ (ทั้งผู้ที่ทำงานอยู่ในไทยและที่ไม่ได้ทำงานในไทย) กู้เงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินในไทยได้โดยเสรี

แม้ผลกระทบทางตรงมีจำกัด แต่ยังคงติดตามความเสี่ยงทางอ้อม คือคุณภาพหนี้ของผู้ประกอบการ (Pre-financing) หากผู้ประกอบการเน้นลูกค้าต่างชาติมากเกินไป หรือประเมินความต้องการลูกค้าต่างชาติผิดพลาด อาจกระทบฐานะการเงินของผู้ประกอบการและส่งผลกระทบต่อถึงภาคสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้ได้ สะท้อนจากสัดส่วนการระดมทุนของผู้ประกอบการมากกว่า 70% พึ่งพาสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ (รูปที่ 12) อย่างไรก็ตาม จากที่กล่าวไว้ในส่วนของผู้ประกอบการ เนื่องจากฐานะการเงินของผู้ประกอบการที่อยู่ในเกณฑ์ดี รวมถึงการขอสินเชื่อสถาบันการเงินของ

⁴ จัดเก็บข้อมูลโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผู้ประกอบการในระยะหลังไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จึงคาดว่าความกังวลในระยะสั้นที่ผู้ประกอบการจะเกิดปัญหาแล้วจะส่งผลกระทบต่อเนื่อง (Spillover effect) มายังภาคสถาบันการเงินยังมีค่อนข้างจำกัด



IV. ปัจจัยสนับสนุนและข้อจำกัดที่กระทบต่ออุปสงค์ชาวต่างชาติ และข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่เกี่ยวข้อง

บทความในส่วนนี้ ได้รวบรวมความคิดเห็นของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่ขายลูกค้าชาวต่างชาติ เกี่ยวกับปัจจัยสนับสนุนและข้อจำกัดของอุปสงค์ชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีน รวมถึงข้อเสนอแนะเชิงนโยบายเพื่อให้หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการดูแลตลาดอสังหาริมทรัพย์พิจารณา

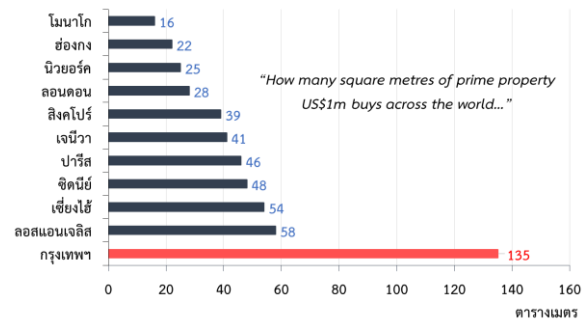
1. ปัจจัยสนับสนุนให้ชาวต่างชาติโดยเฉพาะจีนสนใจเข้ามาซื้อและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย: มาจากทั้งปัจจัยภายนอกประเทศและปัจจัยภายในประเทศ โดยปัจจัยภายนอกที่สำคัญคือเศรษฐกิจของจีนที่ขยายตัวดี ทำให้ชาวจีนมีรายได้มากขึ้น แต่ราคาอสังหาริมทรัพย์ของจีนที่เร่งขึ้นมากในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จีนอยู่ในระดับต่ำ จึงเป็นแรงผลักดันสำคัญให้คนในประเทศจีนหันมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศมากขึ้น เพื่อแสวงหาการลงทุนที่ได้ผลตอบแทนที่สูงขึ้น

ส่วนปัจจัยภายในประเทศที่สำคัญที่ดึงดูดความสนใจของชาวต่างชาติ คือ ราคาอาคารชุดของไทยที่ไม่แพงเมื่อเทียบกับต่างประเทศ (รูปที่ 13) ทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับต่างประเทศ ประกอบกับประเทศไทยเป็นประเทศที่น่าอยู่อาศัย มีข้อได้เปรียบทั้งด้านสถานที่

ท่องเที่ยวสวยงาม ความหลากหลายของอาหาร คุณภาพการรักษาพยาบาลที่ดี และค่าครองชีพที่ค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ เศรษฐกิจประเทศไทยมีแนวโน้มฟื้นตัว ส่วนภาครัฐก็มีแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆอย่างต่อเนื่อง อาทิ รถไฟฟ้า โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในระยะต่อไปมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และช่วยดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศสนใจเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย

อีกปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนสำคัญที่จะช่วยดึงดูดการลงทุนของชาวต่างชาติในระยะต่อไป คือ **กลยุทธ์การค้าเสรีธุรกิจของผู้ประกอบการ** ในปัจจุบันเริ่มเห็นผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีแผนขยายฐานลูกค้าต่างชาติโดยเฉพาะจีนมากขึ้น เช่น การไปจัดกิจกรรมการตลาด (Road show) ในต่างประเทศ การติดต่อกับนายหน้าชาวจีนเพื่อเป็นตัวแทนจำหน่ายอาคารชุดของบริษัท การเสนอขายอาคารชุดในเว็บไซต์เป็นภาษาจีน และการตั้งสำนักงานขายของบริษัทในต่างประเทศ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ซื้อชาวจีน เป็นต้น

รูปที่ 13 พื้นที่ต่อมูลค่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ



2. อุปสรรคของชาวต่างชาติที่ต้องการเข้ามาซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทย: จากการสอบถามผู้ประกอบการหลายราย พบว่าอุปสรรคสำคัญที่กระทบอุปสงค์ของชาวต่างชาติ คือ นโยบายภาครัฐทั้งของไทยและของประเทศลูกค้านำ โดยตัวอย่างนโยบายภาครัฐที่กระทบการเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทยของชาวจีนในช่วงที่ผ่านมา คือ กฎหมายควบคุมเงินทุนเคลื่อนย้ายของรัฐบาลจีน ซึ่งกฎหมายดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันเงินทุนไหลออกจากจีน

โดยห้ามไม่ให้คนจีนโอนเงินออกนอกประเทศเกิน 50,000 ดอลลาร์ต่อปี ทำให้ชาวจีนโอนเงินเพื่อชำระค่าอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศรวมถึงไทยได้ยากขึ้น

ส่วนอุปสรรคในประเทศ จากการสอบถามผู้ประกอบการต่างมีความเห็นว่าข้อจำกัดในการซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติคือ การเข้าถึงสินเชื่อสถาบันการเงินในไทย ซึ่งกระทบชาวต่างชาติที่ต้องการซื้ออาคารชุดเพื่ออยู่อาศัยจริงโดยเฉพาะกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในไทย ที่แม้จะมีใบอนุญาตทำงาน (work permit) มีสถานที่ทำงาน และมีรายละเอียดของรายได้ในไทยที่ชัดเจน การที่ไม่สามารถกู้สินเชื่อสถาบันการเงินในไทยได้ ทำให้ชาวต่างชาติกลุ่มดังกล่าวต้องไปกู้สถาบันการเงินต่างประเทศแทนและต้องรับภาระดอกเบี้ยในอัตราที่สูงกว่าในประเทศ ซึ่งถือเป็นการสร้างภาระต่อการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าต่างชาติกลุ่มนี้ อย่างไรก็ตาม การจำกัดการเข้าถึงสินเชื่อของชาวต่างชาติ⁵ ถือเป็นเครื่องมือสำหรับป้องกันการเก็งกำไรค่าเงินบาทจากการปล่อยสภาพคล่องเงินบาทให้ชาวต่างชาติ รวมถึงป้องกันการเก็งกำไรอาคารชุด ซึ่งการเข้าถึงสินเชื่อโดยเสรีอาจนำไปสู่การซื้ออาคารชุดเพื่อเก็งกำไร ส่งผลให้ราคาอาคารชุดเร่งตัว และกระทบพฤติกรรมของผู้ผลิต รวมถึงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในประเทศในท้ายที่สุด

3. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย: สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ด้านสำคัญ คือ

ด้านข้อมูล หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องควรจัดเก็บข้อมูลที่สะท้อนอุปสงค์ต่างชาติที่อยู่อาศัยในไทยให้เป็นระบบ ถูกต้องแม่นยำ และทันสมัย รวมถึงพิจารณาแนวทางเผยแพร่ข้อมูลให้สาธารณชนทราบ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทั้งกับผู้ประกอบการและผู้ดำเนินนโยบายที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำข้อมูลมาใช้วิเคราะห์ภาวะและแนวโน้มอุปสงค์ชาวต่างชาติ และวางแผนการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม ยกตัวอย่าง ในกรณีของประเทศสิงคโปร์ ภาครัฐได้จัดเก็บและเผยแพร่ข้อมูลจำนวนบ้านที่ขายให้ชาวต่างชาติ (Home sales to foreigners) และเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์

ด้านการศึกษาผลกระทบและการเตรียมความพร้อมด้านนโยบาย แม้ปัจจุบันผลกระทบทางลบของอุปสงค์ชาวต่างชาติต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยยังมีจำกัด แต่จากบทเรียนของหลายประเทศ เช่น ฮองกง และสิงคโปร์ ต่างพบว่าอุปสงค์ต่างชาติที่ร้อนแรงมากเกินไป ก็อาจเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนั้น นอกจากการติดตามความร้อนแรงของอุปสงค์ชาวต่างชาติและปรับตัวของผู้ประกอบการแล้ว หน่วยงานภาครัฐควรเตรียมความพร้อมในการใช้เครื่องมือทางนโยบายต่างๆ ให้สามารถพร้อมใช้หากมีความจำเป็นในอนาคต

สรุป

อุปสงค์ของชาวต่างชาติต่ออาคารชุดไทยเร่งขึ้นมากในระยะหลัง โดยเฉพาะชาวจีน จากการสอบถามผู้ประกอบการที่ขายอาคารชุดให้ชาวต่างชาติพบว่าวัตถุประสงค์การซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อลงทุนปล่อยเช่าเป็นหลัก ส่วนการซื้อเพื่อเก็งกำไรมีน้อย ส่วนหนึ่งเนื่องจากผู้ประกอบการมีมาตรการป้องกันการเก็งกำไรของชาวต่างชาติ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ชาวต่างชาติมีส่วนช่วยชดเชยอุปสงค์ในประเทศที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ และยังไม่เห็นผลกระทบด้านลบของอุปสงค์ต่างชาติที่เร่งขึ้นต่อภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ โดยหากพิจารณาผู้เล่นในภาคอสังหาริมทรัพย์ 3 ภาคส่วนคือ ผู้ประกอบการ ผู้บริโภคในประเทศ และภาคสถาบันการเงิน พบว่าผู้ประกอบการในปัจจุบันยังมีฐานะการเงินเข้มแข็ง และยังคงเน้นขายอาคารชุดให้ลูกค้าในประเทศเป็นหลัก ส่วนความต้องการของผู้บริโภคในประเทศยังอยู่ในช่วงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ และยังไม่พบสัญญาณที่บ่งชี้ว่าอุปสงค์ชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจะทำให้ราคาอาคารชุดปรับเพิ่มขึ้นจนถึงขั้นกระทบความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในประเทศ ขณะที่ภาคสถาบันการเงินไม่ค่อยได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ชาวต่างชาติมากนัก เนื่องจากข้อกำหนดของไทยไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติกู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้โดยเสรี

⁵จากหนังสือ ธพท.ผกง.(21) ว. 834/2560 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติมาตรการป้องปรามการเก็งกำไรค่าเงินบาท

อย่างไรก็ดี ในระยะต่อไป ต้องติดตามแผนการทำธุรกิจของผู้ประกอบการว่าจะสร้างอาคารชุดเพื่อเน้นขายโครงการให้ลูกค้าชาวต่างชาติมากขึ้นหรือไม่ เนื่องจากหากลูกค้าต่างชาติเกิดปัญหา เช่น เศรษฐกิจของประเทศลูกค้าเกิดปัญหา หรือภาครัฐ (ทั้งฝั่งไทยหรือฝั่งประเทศลูกค้า) ออกมาตรการทำให้เกิดอุปสรรคในการนำเงินเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทย ลูกค้าต่างชาติที่จองอาคารชุดไว้อาจไม่มาโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินของผู้ประกอบการ และเพิ่มอุปทานคงค้างในตลาดได้

Eloisa T. Glindro, Tientip Subhanij, Jessica Szeto, and Haibin Zhu. (2011). Determinants of House Prices in Nine Asia-Pacific Economies. International Journal of Central Banking.

Juwai. (2018). Juwai Chinese Consumer International Travel Survey 2018. JUWAI.

Juwai. (2018, february 28). Juwai reveals 'Top 10 Chinese Buyer Picks for 2017' report. Retrieved from Juwai: <https://list.juwai.com/news/2018/02/juwai-top-10-chinese-buyer-picks-2017-report>

Knight Frank Research. (2018). The Wealth Report 2018. knight frank.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2560). การปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติมาตรการป้องปรามการเก็งกำไรค่าเงินบาท. ธนาคารแห่งประเทศไทย.

เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส. (2561). สัมมนา เอ็กคิคลูซีฟสำหรับผู้บริหาร : เจาะลึกรายท่าเล กทม. และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560.

ผู้เขียนขอขอบพระคุณผู้ประกอบการสำหรับข้อมูลและความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ คุณไพบุลย์ พงษ์ไพฑูริย์ คุณธราทิพย์ ตั้งกาญจนภาสัน คุณเมธิณี เหมริศ คุณปิยาณี ประสงค์วรรณ สำหรับคำแนะนำตลอดช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษาคณจิรพรรณ โอฬารธนาเศรษฐ์ คุณศุภพิณรัชต์ วงศ์สินศิริกุล รวมทั้งความช่วยเหลือจากทีม FAQ Editor ดร. สุรัช แทนบุญ และ ดร. นครินทร์ อมเรศ สำหรับความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ ซึ่งทำให้บทความนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

Contact author :



มนีรัตน์ ก้องเสียง
 เศรษฐกร
 สายนโยบายการเงิน
 ManeeraG@bot.or.th