

จับมือ 21ทุนไทยลุยสุขุมวิท-รัชดา-สมุทรปราการ 2 แสนล้าน

จีน 'กวาดซื้อ' อสังหาริมทรัพย์

ทุนยักษ์-นักลงทุนรายย่อยจีน บุกตลาดอสังหาริมทรัพย์ แม้ค่าหยวนร่วง เหยυμαแล้ว 21 รายร่วมทุนไทย มูลค่า 2 แสนล้าน โฟกัสแนวรถไฟฟ้า สุขุมวิท-รัชดาฯ ระบุ 50% เกิดชีพพลายคอนโดมิเนียมรับทุนจีน

อสังหาริมทรัพย์ เนื้อหอม ขึ้นแท่นเบอร์ 1 ผู้ซื้อชาวจีน >02

ทำไมอสังหาริมทรัพย์ เนื้อหอม ในสายตาคนจีน

- อันดับ 1 ในปี 2561 ที่จากอันดับ 3 ในปี 2560
- ไตรมาส 3 ปี 2561 สนใจซื้อเมื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 215.4%
- ปี 2560-ปัจจุบัน ยอดแจ้งความสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยผ่าน Juwai.com 31,752 ล้านบาท
- รัฐบาลจีนอนุญาต ให้นำออกนอกประเทศ 50,000 ดอลลาร์/ปี
- ค่าเล่าเรียน โรงเรียนนานาชาติในไทย 1,032 ดอลลาร์/เดือน (แบบที่สุตไพลิน) ปีกัก 2,519 ดอลลาร์/เดือน
- ผลตอบแทน ค่าเช่าไทย 7% เมืองใหญ่ในจีน 2%
- ค่าเฉลี่ยอสังหาริมทรัพย์ ก่อเกิด พักพิยา
- 66% ต้องการบ้าน ราคา 250,000 ดอลลาร์ (8.2 ล้านบาท)

ที่มา : เว็บไซต์ Juwai.com, International School Database sacredhome.com, izzai

ชีพพลายคอนโดฯเพิ่ม 50% รับจีน

จับ 'กวาดซื้อ'

แม้สัญญาอนุญาตก่อสร้างที่ยาวช่วงปลายปีค่อนข้างซบเซา ยอดนักท่องเที่ยวยังลดลง แต่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คลื่นนักลงทุนจีนยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ด้วยว่าอสังหาริมทรัพย์ไทยมีเสน่ห์ที่ "ผลตอบแทนดี ขายต่อง่าย ราคาถูก" เมื่อเทียบกับฮ่องกงหรือสิงคโปร์ หรือประเทศที่พัฒนาแล้วก็ตาม กลายเป็นแรงจูงใจที่ช่วยพยุงตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยไม่ให้ทรุดตัวตามกำลังซื้อในประเทศที่ประสบปัญหาหนี้ครัวเรือน

เปิดโฉมทุนในไทย

นายสุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่า ปัจจุบันมีนักลงทุนสัญชาติจีน เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทยโดยเฉพาะ คอนโดมิเนียม และขายให้ชาติเดียวกัน รวมถึงรายที่ร่วมกับนักลงทุนไทยแต่ส่วนใหญ่จีนมักบริหารจัดการเอง ซึ่งจากการรวบรวมมีทั้งสิ้น 21 ราย รวมมูลค่าโครงการประมาณ 2 แสนล้านบาท อาทิ บริษัททองเทียน คอนสตรัคชั่น กรุ๊ปฯ ร่วมกับบริษัทหุ่่งฟ้าเสริม คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างรับงานทั่วประเทศ บริษัททุนฟางร่วมกับบริษัท ซาญอสิสระตีเวลอเปเมนท์ จำกัด (มหาชน) พัฒนาที่อยู่อาศัยและโรงแรม

มูลค่าหมื่นล้านบาท ทำเลเมืองท่องเที่ยว อาทิ พังงา ภูเก็ต และมีโครงการต่อเนื่อง บริษัทนครินทร์ กรุ๊ป ร่วมกับ BCG ลงทุนคอนโดมิเนียม และโรงแรม มูลค่าหมื่นล้านบาททำเลกรุงเทพฯ ขณะยักษ์ใหญ่บริษัท ดิงไวกรุ๊ปฯ ซื้อกิจการบริษัท เบลเปสไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) พัฒนาทั้งแนวสูงแนวราบทุกทำเล ปัจจุบันมีโครงการทั้งในกรุงเทพฯ และเขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) รวมมูลค่า 1 หมื่นล้านบาท เป็นต้น

นายสุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่า ปัจจุบันมีนักลงทุนสัญชาติจีน เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทยโดยเฉพาะ คอนโดมิเนียม และขายให้ชาติเดียวกัน รวมถึงรายที่ร่วมกับนักลงทุนไทยแต่ส่วนใหญ่จีนมักบริหารจัดการเอง ซึ่งจากการรวบรวมมีทั้งสิ้น 21 ราย รวมมูลค่าโครงการประมาณ 2 แสนล้านบาท อาทิ บริษัททองเทียน คอนสตรัคชั่น กรุ๊ปฯ ร่วมกับบริษัทหุ่่งฟ้าเสริม คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างรับงานทั่วประเทศ บริษัททุนฟางร่วมกับบริษัท ซาญอสิสระตีเวลอเปเมนท์ จำกัด (มหาชน) พัฒนาที่อยู่อาศัยและโรงแรม

เพราะมีความมั่นใจโดยเป็นประเทศที่นำลงทุน อยู่อย่างไรก็ตาม นำนักลงทุนต่างชาติผู้ประกอบการไทย เพราะผู้ประกอบการสัญชาติจีนหลายรายมีเงินทุนมหาศาล และหลายบริษัทมีฐานของเงินลงทุนอยู่ที่ฮ่องกงและสิงคโปร์ ซึ่งสามารถเคลื่อนย้ายเงินทุนมาลงทุนในประเทศไทยได้รวดเร็วและคล่องตัว นอกจากนี้พวกเขายังมีกำลังซื้อที่ค่อนข้างมั่นใจว่าไตรมาส 49% ของชาวต่างชาติในโครงการคอนโดมิเนียมที่พวกเขาสามารถปิดการขายได้ในเวลารวดเร็ว เป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการไทยควรตระหนักถึงการแข่งขันในอนาคต อาจจะมีคู่แข่งที่เข้มแข็งกว่าเดิม ถ้ามีผู้ประกอบการสัญชาติจีนรายใหญ่เข้ามาลงทุนมากกว่าปัจจุบัน

ประเทศไทย (อปท.) ยืนยันว่าลูกค้าชาวจีนมีส่วนประมาณ 10% ของยอดโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งตลาดมูลค่า 7 แสนล้านบาทต่อปี ซึ่งกังวลว่าหาก อปท. มีการออกกฎเกณฑ์ใดๆ ขึ้นมาควบคุมซ้ำเติม น่าจะส่งผลกระทบต่อตลาดอย่างมาก

ด้านนายไครเตชะ ดั่งมดี กรรมการผู้จัดการ บริษัทศุภาลัย จำกัด (มหาชน) สะท้อนภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ว่าคาดการณ์ทั้งปี 2561 ตลาดจะเติบโตประมาณ 5% หลังจากช่วง 6 เดือนแรกของปี ได้แรงเสริมจากกำลังซื้อต่างชาติ โดยเฉพาะ 90% ที่เป็นลูกค้าชาวจีน ก่อให้เกิดการเติบโตของชีพพลายคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวและเอ็มอาร์ทีสายสีน้ำเงินมากถึง 50% โดยที่ดีเวลลอปเปอร์ยอมทุ่มเงิน เพื่อซื้อที่ดินราคาแพงในการพัฒนาโครงการราคาสูง เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มดังกล่าว

อสังหาริมทรัพย์ เนื้อหอม ขึ้นแท่นเบอร์ 1 ผู้ซื้อชาวจีน

ชาวจีนนำอสังหาริมทรัพย์ เนื้อหอม ขึ้นแท่นเบอร์ 1 ผู้ซื้อชาวจีน

ลูกก็จะได้ใช้ภาษาอังกฤษ ต่างจากที่ปักกิ่งที่เธอต้องจ้างครูสอนภาษาอังกฤษเพิ่มเติมให้ลูก เพราะโรงเรียนไม่เอื้อให้เด็กได้ใช้ภาษาต่างประเทศ

ในอนาคตเธอยังมีแผนให้ลูกมาเรียนโรงเรียนนานาชาติในกรุงเทพฯ ซึ่งค่าเล่าเรียนอาชีวะรับเข้ามาเป็น 100,000 หยวนต่อปี และเพื่อเตรียมการไว้ก่อนเธอยังได้ซื้อคอนโดขนาด 31 ตารางเมตรไว้ที่กรุงเทพฯ ในราคา 650,000 หยวน (ประมาณ 3.1 ล้านบาท) ดังนั้นตอนนี้เธอจึงมีที่พักที่ซื้อไว้รวม 3 แห่งคือ บ้านที่เชียงใหม่ คอนโดที่กรุงเทพฯ และพัทยา เธอมองว่าประเทศไทยคือจุดหมายปลายทางที่เหมาะสมทั้งด้านการศึกษาของลูกๆ และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ลูกก็จะได้ใช้ภาษาอังกฤษ ต่างจากที่ปักกิ่งที่เธอต้องจ้างครูสอนภาษาอังกฤษเพิ่มเติมให้ลูก เพราะโรงเรียนไม่เอื้อให้เด็กได้ใช้ภาษาต่างประเทศ

ในอนาคตเธอยังมีแผนให้ลูกมาเรียนโรงเรียนนานาชาติในกรุงเทพฯ ซึ่งค่าเล่าเรียนอาชีวะรับเข้ามาเป็น 100,000 หยวนต่อปี และเพื่อเตรียมการไว้ก่อนเธอยังได้ซื้อคอนโดขนาด 31 ตารางเมตรไว้ที่กรุงเทพฯ ในราคา 650,000 หยวน (ประมาณ 3.1 ล้านบาท) ดังนั้นตอนนี้เธอจึงมีที่พักที่ซื้อไว้รวม 3 แห่งคือ บ้านที่เชียงใหม่ คอนโดที่กรุงเทพฯ และพัทยา เธอมองว่าประเทศไทยคือจุดหมายปลายทางที่เหมาะสมทั้งด้านการศึกษาของลูกๆ และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบันประเทศไทยที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของจีนให้ความสำคัญที่สุด (the top destination for Chinese buyers) ทั้งนี้ นับจากต้นปี 2560 เป็นต้นมา ทางเว็บไซต์ได้รับแจ้งความสนใจที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยคิดเป็นมูลค่ารวมถึง 962.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือกว่า 31,752 ล้านบาท (ณ อัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์ = 33 บาท)

นอกเหนือจากปัจจัยค่าใช้จ่ายด้านการศึกษาแล้ว ปัจจัยอื่นๆ ที่ดึงดูดให้ชาวจีนชนชั้นกลางมาลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมากขึ้นคือ ค่าเงินหยวนที่กำลังอ่อนตัวลงทำให้เกิดความกังวลว่าหากเก็บเงินไว้กับตัวภายในประเทศ (จีน) ก็มีแต่จะค่อยๆ สูญค่าลงเรื่อยๆ นอกจากนี้เงินเพื่อของจีนยังอยู่ในอัตราสูง และไม่มีทางเลือกการลงทุนอื่นที่ปลอดภัยในประเทศมากนัก ในอดีตนั้น ชาวจีนนิยมขนเงินไปลงทุนในสหรัฐอเมริกา แคนาดา และออสเตรเลีย และปัจจุบันนี้ไทยแข่งขันกับจีนได้มากขึ้นเนื่องจากที่ตั้งทางภูมิศาสตร์อยู่ใกล้กับประเทศจีนมากกว่าและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกว่าในประเทศจีน

ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เนื้อหอม

ขณะเดียวกัน ในซีกของนักลงทุนประเภทซื้ออสังหาริมทรัพย์จะมีโบรกเกอร์พาทัวร์ ทั้งตั้งโต๊ะ ตามเมืองต่างๆ ของทั้งจีนแผ่นดินใหญ่ ฮ่องกง ไต้หวัน สิงคโปร์ มาเลเซีย จ่ายเงินกันในประเทศของตนเอง รวมทั้งผู้ประกอบการไทยด้วยเช่นกันที่ดึงได้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าจีน เนื่องจากมีกำลังซื้อมากกว่าชาติอื่น ขณะเดียวกันก็พานักลงทุนทัวร์โครงการ บางส่วนซื้อผ่านเว็บไซต์ ขณะราคาอาจบวกแพงกว่า ขายให้กับคนไทย ประมาณ 1-2 เท่า สำหรับรายที่ซื้อลงทุน หากผลลดอเนกไม่ได้ตามที่โฆษณาชวนเชื่อก็สามารถทำกำไรได้ทันที และเลือกซื้อทำเลใหม่ มีบางรายซื้อ 3 เดือนทิ้ง และหาซื้อใหม่เพื่อทำกำไร โดยเฉพาะกลุ่มคนหนุ่มสาวของจีน-ฮ่องกง เมืองคอนโดมิเนียมใช้เวลาก่อสร้าง 2 ปี จึงจะโอนและมีให้เลือกหลายโครงการ แต่หากทำเลไหนดี อาจใช้เงินซื้อโดยดูจากการจดทะเบียนโอนที่สำนักงานที่ดินหากใช้ในนามนิติบุคคล ทำให้อสังหาริมทรัพย์บางแห่งอาจมีดินแดนซื้อทั้งโครงการ

นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต กรรมการผู้จัดการ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ระบุเพิ่มเติมว่า หากเรอ็ชชาวจีนลูกค้าจีนให้สามารถทำกำไรได้ทันที และเลือกซื้อทำเลใหม่ มีบางรายซื้อ 3 เดือนทิ้ง และหาซื้อใหม่เพื่อทำกำไร โดยเฉพาะกลุ่มคนหนุ่มสาวของจีน-ฮ่องกง เมืองคอนโดมิเนียมใช้เวลาก่อสร้าง 2 ปี จึงจะโอนและมีให้เลือกหลายโครงการ แต่หากทำเลไหนดี อาจใช้เงินซื้อโดยดูจากการจดทะเบียนโอนที่สำนักงานที่ดินหากใช้ในนามนิติบุคคล ทำให้อสังหาริมทรัพย์บางแห่งอาจมีดินแดนซื้อทั้งโครงการ

ลูกค้าจีนพยุงตลาดคอนโด

นางสาวเกชรา ธิญลักษณ์ ภาดัย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระบุว่า ที่ผ่านมาลูกค้าชาวจีน เป็นส่วนช่วยพยุงให้ตลาดเติบโตขึ้นมาก ซึ่งจากข้อมูลของธนาคารแห่ง

นางสาวเกชรา ธิญลักษณ์ ภาดัย รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ระบุว่า ที่ผ่านมาลูกค้าชาวจีน เป็นส่วนช่วยพยุงให้ตลาดเติบโตขึ้นมาก ซึ่งจากข้อมูลของธนาคารแห่ง