

อสังหาฯไทยเนื้อหอม

5 ปี 'ทุนนอก' เข้าร่วมทุน

กว่า 3.5 แสนล้าน



Cover Story
กัญสุภญา สุวรรณ



ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยนับวันยิ่งเนื้อหอมมากขึ้น เห็นได้จากการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติในแต่ละปีนั้นมีจำนวนมากขึ้น และมีความหลากหลายมากขึ้น

จากก่อนหน้านี้ อาจเจอนักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น ไต้หวัน เกาหลี สิงคโปร์ หรืออื่นๆ ที่ส่วนใหญ่แล้วลงทุนในภาคอุตสาหกรรมเป็นหลักตามนิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศ โดยเฉพาะนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก ซึ่งนักลงทุนเหล่านี้เข้ามาตั้งแต่ช่วงหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ คือหลังจากปี 2540 เป็นต้นมา แต่ปัจจุบันเริ่มมีการขยับเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบจริงจัง ในช่วงที่เศรษฐกิจประเทศไทยเริ่มดีขึ้น และความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มีมากขึ้น

บริษัทอสังหาฯ ต่างชาติที่เริ่มเข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยุคแรกนั้นเป็นการเข้ามาของนักลงทุนสิงคโปร์ จีน และได้หวัน แต่มีเพียงแค่ว่าบางรายเท่านั้นที่สามารถยืนหยัดได้ในระยะยาว เพราะมีหลายรายไม่ประสบความสำเร็จจนถึงกับต้องยกเลิกโครงการทั้งที่เริ่มการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน มาในช่วงปี 2555 เป็นต้นมา เป็นช่วงที่ผู้ประกอบการต่างชาติเข้ามาในไทยมากขึ้นอีกครั้ง แต่เป็นการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหญ่จากญี่ปุ่น ที่เริ่มเข้ามาหาพันธมิตรเพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาฯ ในประเทศไทย

นำโดย มิตรชุย พูโตซัง ที่จับมือกับ บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ และมิตรชุยบิ เอสเตท ที่จับมือกับทางเอพี (ไทยแลนด์) จากนั้นก็มีตามอีกหลายรายที่เข้ามาร่วมมือกัน โดยนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาเกือบทุกรายนั้นมาจากประเทศญี่ปุ่นแทบทั้งสิ้น เป็นลักษณะการเข้ามาร่วมทุน โดยให้ทางผู้ประกอบการไทยเป็นคนบริหารจัดการทุกอย่างเกือบทั้งหมด

อ่านต่อหน้า 2

ชาวต่างชาติทั่วโลก มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยปีละไม่ต่ำกว่า 30 ล้านคน และมีแนวโน้มมากขึ้นเรื่อยๆ ทุกปี

นอกจากนี้ การที่ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมได้ถึง 49% ของพื้นที่ขายก็เป็นอีกปัจจัยบวกในการดึงดูดชาวต่างชาติให้เข้ามาซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ซึ่งมีผลต่อเนื่องให้ผู้ประกอบการต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยต่อเนื่อง

ล่าสุด การที่พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกประกาศใช้ และมีผลให้ที่ดินที่ขอเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษนั้นผู้ประกอบการต่างชาติ

ต่อจากหน้า 1

ซึ่งเป็นรูปแบบการร่วมทุนที่ทั้งสองฝ่ายเห็นพ้องต้องกัน

อย่างไรก็ดี ช่วง 1-2 ปีมานี้ เริ่มเห็นผู้ประกอบการจากประเทศอื่นๆ เข้ามามากขึ้น เช่น จีน สิงคโปร์ และได้หวัน

“จีน” ลงทุนอสังหาฯไทยอันดับสอง

“สุรเชษฐ กองชีพ” ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยตลาด บริษัท ไรส์ แลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนจากประเทศจีนเริ่มเข้ามาเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด แม้ว่ารัฐบาลจะออกกฎหมายมาควบคุมการลงทุนอสังหาฯ นอกประเทศจีนก็ตาม แต่นักลงทุนผู้ประกอบการจากจีนหรือคนจีนก็ยังคงหาช่องทางเพื่อจะเข้ามาลงทุนในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง แต่การเข้ามาร่วมทุนอาจจะแตกต่างจากผู้ประกอบการจากญี่ปุ่น โดยส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้บริหารกิจการทุกอย่างในบริษัทร่วมทุนเอง

การที่ผู้ประกอบการต่างชาติให้ความสนใจต่อการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยนั้น เพราะมองว่าประเทศไทยมีศักยภาพในระยะยาว แม้ว่ากำลังซื้อคนไทยจะลดลงในช่วงหลายปีที่ผ่านมา และมองในระยะยาวว่าเศรษฐกิจไทยจะกลับมาดีขึ้น และไทยยังเป็นประเทศที่เป็นที่รู้จักของ



สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นได้ รวมไปถึงผู้ประกอบการต่างชาติสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายชาวต่างชาติได้ 100% ซึ่งแน่นอนว่าเรื่องนี้สร้างความน่าสนใจให้กับผู้ประกอบการไทยและต่างชาติอย่างแน่นอน

ทำเลที่ผู้ประกอบการต่างชาติส่วนใหญ่เลือกลงทุนในประเทศไทยนั้นยังคงเป็นกรุงเทพฯ มากที่สุด เพราะเป็นทำเลที่มีความพร้อม อีกทั้งยังเป็นที่ยอมรับของ

กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij
Circulation: 200,000
Ad Rate: 2,400

Section: PROPERTY FOCUS/หน้าแรก

วันที่: จันทร์ 2 กรกฎาคม 2561

ปีที่: 1

ฉบับที่: 1

หน้า: 1 (กลาง), 2

Col.Inch: 350.02 Ad Value: 840,048

PRValue (x3): 2,520,144

ศิลปิน: สีสี่

คอลัมน์: Cover Story: อสังหาฯไทยเหนือทอม 5 ปี 'ทุนนอก'แห่ร่วมทุน กว่า 3.5 ล้าน



ชาวต่างชาติอยู่แล้ว การเดินทางภายใน กรุงเทพฯ.ก็สะดวกสำหรับชาวต่างชาติ ซึ่งทำเลหลัก ๆ ในกรุงเทพฯ นั้นยังคง เป็นทำเลตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าใต้ดิน

โดยไม่ค่อยมีโครงการที่เป็นโครงการ ร่วมทุนของผู้ประกอบการไทยและต่าง ชาติเปิดขายในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอก นัก ส่วนใหญ่เลือกทำเลตามแนวเส้นทาง รถไฟฟ้าในพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท รัชดาภิเษก สีลม สาทร พระราม 9 เท่านั้น อาจจะเพราะว่าผู้ประกอบการ ต่างชาติต้องการพัฒนาโครงการในทำเล ที่ชาวต่างชาติรู้จักก่อนเป็นหลัก

5ปีต่างชาติเข้าร่วมทุนกว่า 30 บริษัท

หากย้อนไป 5 ปี บริษัทต่างชาติที่เข้า มาลงทุนในประเทศไทยทั้งแบบร่วมทุน กับผู้ประกอบการไทย และมาแบบลงทุน ด้วยตนเองก็ร่วมทุนกับหุ้นส่วนคนไทย พบว่ามีกว่า 30 บริษัท มูลค่ารวมกว่า 3.5 แสนล้านบาท เช่น

1.บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ประกาศร่วมมือกับ บริษัท มิตรชัย พูโตซัง จาก ญี่ปุ่นเพื่อ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน ทั้งโครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม



2.บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด ร่วมทุนกับ มิตรชัย เอสเตท กรุ๊ป จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยร่วมกันในประเทศไทย

3.บริษัท เสนา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับบริษัท ฮันคิว เรียดดี จำกัด ผู้ประกอบการโครงการที่อยู่อาศัยจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันในประเทศไทย

4.บริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กับชินวะ กรุ๊ป ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากญี่ปุ่นอีกราย ร่วมกันเปิดบริษัทเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

5.ปริยสิริ ที่ประกาศว่ากำลังเจรจากับนักลงทุนจีนเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแถวถนนรัชดาภิเษก

6.บมจ.เจ.เอส.พี. ก็มีแผนจะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่บางเสร์ ร่วมกับกลุ่มทุนจีน บริษัท จงเทียน คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป และโครงการเอนเตอร์เทนเม้นท์ คอมเพล็กซ์มูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท

7.บมจ. ชาญอัสสระที่ร่วมกับกลุ่มทุนจีนบริษัท จุนฟา ในการพัฒนาโครงการ Baba Beach ในจังหวัดพังงา บริเวณหาดนาใต้ เปิดตัวแล้วในปี 2558

8.บริษัท ดันทรกรุ๊ป ได้ร่วมทุนกับ BCEG ซึ่งเป็นบริษัทก่อสร้างขนาดใหญ่ของจีน ในการพัฒนาโครงการLandmark Waterfront ภายใต้การลงทุนกว่า 10,000 ล้านบาท

9.China Tianchen Engineering Corporation (CTCC) เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจรายใหญ่ของจีน ที่เข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในไทย โดยร่วมกับครอบครัววอซูปาละนันท์ เปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรกคือ The Artemis แถวอ่อนนุช ซึ่งเป็นโครงการสร้างเสร็จก่อนขาย

10.Tienchen เป็นบริษัทร่วมทุนที่มีคนไทย 60% และที่เหลือเป็นของนายตง หลงเหมา ซึ่งเป็นผู้บริหารและ

ผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท Tiancheng ในประเทศจีน ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ TC Green ที่ถนนพระราม 9 และปี 2560 มีโครงการใหม่ชื่อ TC Royal บนที่ดินที่ติดกับตึกชานาญเพ็ญชาติ แถวแยกพระราม 9

11.Gordon Brother บริษัท อสังหาริมทรัพย์จากประเทศจีน ที่เปิดขายโครงการ The Prodigy ที่เพชรเกษม 62 มูลค่าโครงการกว่า 3,200 ล้านบาท

12.Plateno group จากประเทศจีน เข้ามาเปิดโรงแรมในชื่อ 7 Days Inn 3 แห่ง ในจังหวัดเชียงใหม่

13.Home City Group จากประเทศจีน เข้ามาพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมชื่อ Miracle Hua Hin ที่หัวหิน โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 3,200 ล้านบาท เป็นโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านพักตากอากาศแบบพูลวิลล่า

14.PTF Realty จากไต้หวัน ที่เข้ามาในประเทศไทยได้หลายปีแล้ว มีโครงการที่พัฒนาแล้วหลายโครงการ เช่น เดอะราชดารี เซอร์วิส เรสซิเดนซ์, คอนโดแฟร์ ทาวเวอร์, เดอะ ฮาบีแทต คอนโดมิเนียม, Mayfair Place สุขุมวิท 64 Mayfair Place ในซอยสุขุมวิท 50 และโครงการสำเพ็งคอมเพล็กซ์

15.บริษัท นารายณ์พร็อพเพอร์ตี้

จำกัด ร่วมกับกลุ่มทุนต่างประเทศ 2 กลุ่ม คือ กองทุนอาร์ช แคปปิตอล จากฮ่องกง และกองทุนพีเลียน แคปปิตอล จากประเทศสิงคโปร์ เพื่อลงทุนโครงการมอนท์เอซัวร์ เป็นโครงการมิกซ์ยูสรีสอร์ทและที่พักอาศัยแบบลักเซอรี ที่หาดกมลา จ.ภูเก็ต คาดว่าจะใช้งบประมาณในการลงทุนโครงการนี้ประมาณ 1.5 หมื่นล้านบาท

16.บริษัท เซิงตี้เจีย กรุ๊ป จำกัด ร่วมกับนักลงทุนไทยตั้งบริษัท ชัยพัฒนากรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เดอะ อีนิฟินิตี้คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า

มูลค่าโครงการมากกว่า 2,000 ล้านบาท เป็นคอนโดมิเนียมสูงทั้งสิ้น 32 ชั้น มีเนื้อที่ 9 ไร่ มูลค่าโครงการกว่า 2,000 ล้านบาท เป็นคอนโดมิเนียมทรูล์ดอลล์

โมเดิร์น รับวิวทะเล เข้าถึงความบันเทิงธรรมชาติ ไปรษณียบาย จำนวน 832 ยูนิต บริเวณหาดแสงจันทร์ จังหวัดระยอง

17.บริษัท ชีวาทย์ จำกัด (มหาชน) ร่วมกับบริษัท TEE Development Pte.Ltd. จากประเทศสิงคโปร์เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมาหลายปีแล้ว

18.บริษัท ชันเคียว จากญี่ปุ่นเข้ามาเปิดบริษัท ชันเคียว (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อลงทุนพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Moniq สุขุมวิท 64 มูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท

19.กลุ่มทุนไทยและฮ่องกงร่วมกันเปิดบริษัท เดอะช้อยส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ซี เอกมัย

มูลค่าประมาณ 3,000 ล้านบาท

20.บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับบริษัท โตเกียว ทาเทโมโนะ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันในย่านสาทร กรุงเทพฯ มูลค่าประมาณ 9,000 ล้านบาท

21.บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับทางโตคิว กรุ๊ป เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยเอกมัย 12 มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท

22.บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับทางบริษัท โนโมระ เรียดเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการในปีที่แล้วมูลค่า 6,100 ล้านบาท และมีโครงการโรงแรมคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีกในอนาคต

23.บริษัท ทีเอฟดี จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับ ไรส์แลนด์ จากฮ่องกง เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนเทียมร่วมมิตรมูลค่าประมาณ

6,200 ล้านบาท

24.บริษัท อนุศาสน์ จำกัด (มหาชน) ร่วมทุนกับ ไรส์แลนด์ จากฮ่องกง เพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บนถนนพระราม 2 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 5,800 ล้านบาท

25.บริษัท พรีเมียม จำกัด (มหาชน) ร่วมลงทุนกับ ซินวะ เรียด เอสเตท-พีแชนส์ จากประเทศญี่ปุ่น เพื่อจัดตั้งบริษัทร่วมทุนเพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ

26.บริษัท คิงไวกรูป จากประเทศฮ่องกงเข้ามาเทคโนโลยีเทคโนโลยีบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในมูลค่า 300 ล้านบาท เพื่อเข้ามาพัฒนาโครงการอสังหาฯ ในประเทศไทย

27.บริษัท รอยัล ลี แอสเสท จำกัด จากประเทศจีน เข้ามาพัฒนาโครงการ มิกซ์-ยูสในภูเก็ต ใกล้กับสนามบินมูลค่าโครงการประมาณ 7,800 ล้านบาท

28.บริษัท เมสท์ กรุ๊ป จำกัด ร่วมทุนกับบริษัท ไฮดู กรุ๊ป จำกัด จากประเทศจีน เพื่อร่วมกันพัฒนาเมืองส่งเสริมการค้าและศูนย์แสดงสินค้าระดับโลกที่ใหญ่และครบวงจรที่สุดในจังหวัดสมุทรปราการ มูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 100,000 ล้านบาท

29.บริษัท ชันเคียวโฮม (ไทยแลนด์) จำกัด ร่วมทุน บริษัทอสังหาริมทรัพย์ญี่ปุ่น “เคฮิง เรียดเอสเตท” พัฒนาคอนโดมิเนียมสุดหรู “The FINE

Bangkok” ทองหล่อ-เอกมัย มูลค่าโครงการกว่า 1,700 ล้านบาท

30.บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) ร่วมทุน บริษัท ฮ่องกงแลนด์ บริษัทอสังหาฯ ชั้นนำระดับโลก ตั้งเป้าหมายในระยะเวลา 5 ปี พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวหรู 4 โครงการ มูลค่ารวม 20,000 ล้านบาท

กบเอเชียแหล่งกบคอนโดไทย

ด้าน “ประเสริฐ แต่ดลยสาริต” ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจ พกษา เรียดเอสเตท บริษัท พกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า นอกจากต่างชาติเข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการแล้ว ยังพบว่ามีการซื้ออสังหาฯ ของต่างชาติเพื่อการอยู่อาศัยและลงทุน ปล่อยเช่า ในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยเฉพาะชาวจีน ส่วนใหญ่ซื้อเพื่อลงทุน

“นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาในไทย ยังคงให้ความสนใจหรือว่าเลือกลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมมากที่สุด เพราะเป็นรูปแบบโครงการที่ต่างชาติสามารถซื้อในชื่อของตัวเองได้”

ถ้ามองในระยะยาวแล้วประเทศไทย ยังน่าสนใจอยู่ดี โดยผู้ประกอบการจากประเทศจีนนั้นมีรูปแบบการเข้าร่วมทุนที่แตกต่างจากผู้ประกอบการญี่ปุ่นเพราะผู้ประกอบการจีนนั้นต้องการที่จะบริหารบริษัทร่วมทุนและโครงการแบบเบ็ดเสร็จ ต่างจากผู้ประกอบการญี่ปุ่นที่ยินยอมให้หุ้นส่วนไทยเป็นคนบริหารจัดการ