

คอลลิเออร์ส เรตาร์

งานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ ประเทศไทย

19 พฤษภาคม 2560



นักลงทุนชาวต่างชาติกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทย?

ผู้ซื้อชาวต่างชาติจะยังอยู่ต่อไปหากผลตอบแทนเป็นไปได้จริงและเป็นไปตามที่ต้องการ ซึ่งอาจจะไม่เป็นตามที่ต้องการตลอดไป

Accelerating success



สารบัญ

การเติบโตในการลงทุนจากต่างประเทศ.....	3
นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในภาคอุตสาหกรรม ในประเทศไทย.....	4
5 กลุ่มใหญ่ที่สุดของนักลงทุนต่างชาติในภาคอุตสาหกรรม ของประเทศไทย.....	4
ชาวต่างชาติ 10 ประเทศที่มีใบอนุญาตทำงานมากที่สุด ในประเทศไทย ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2559.....	5
ชาวต่างชาติ 10 อันดับแรกที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยว ในประเทศไทย.....	5
การลงทุนโดยรายย่อย.....	8
ความยั่งยืนของผลตอบแทน.....	9

สรุเชษฐ กองชีพ

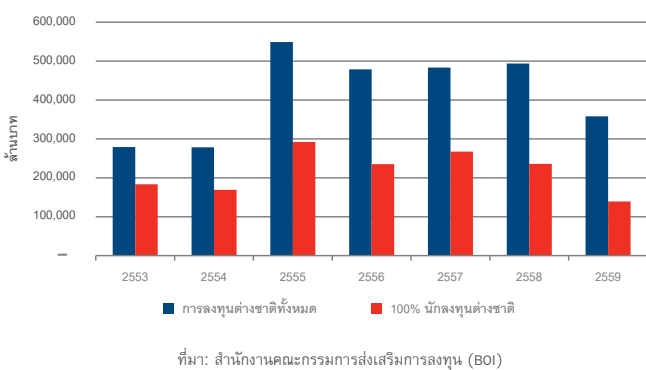
รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย

การเติบโตล่าสุดในการลงทุนจากต่างประเทศในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยมาจากการแสวงผลตอบแทนที่สูง ไม่ว่าจะเป็นจากผลตอบแทนจากการเช่าหรือการเพิ่มค่าของเงินทุน (capital appreciation) จากทั่วโลก แนวโน้มนี้สามารถคงอยู่ต่อไปหากความคาดหวังด้านผลตอบแทนเป็นไปได้จริงและเป็นไปตามที่ต้องการ ซึ่งอาจจะไม่เป็นไปตามที่ต้องการตลอดไป

การเติบโตในการลงทุนจากต่างประเทศ

ประเทศไทยเป็นเป้าหมายที่ได้รับความนิยมสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ในภาคอุตสาหกรรมเป็นเวลากว่า 30 ปี แผนภูมิด้านล่างนี้แสดงให้เห็นว่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ เริ่มปรับตัวลดลงตั้งแต่ปีพ.ศ. 2556 ที่เป็นเช่นนี้ไม่ได้มาจากการชะลอตัวของการลงทุนทั่วโลกเพียงอย่างเดียว แต่ยังมาจากสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย รัฐบาลปัจจุบันมีความกระตือรือร้นในการกระตุ้นการลงทุนให้มากขึ้นในภาคอุตสาหกรรมและบริการเพื่อจะได้ยกระดับเศรษฐกิจซึ่งมีความคาดหวังว่าจะนำประเทศออกจากกับดักรายได้ปานกลาง และแนวโน้มการเติบโตที่เป็นบวกในการขอการส่งเสริมการลงทุนกับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนบ่งบอกว่า กลยุทธ์นี้กำลังเริ่มแสดงให้เห็นผลแล้ว

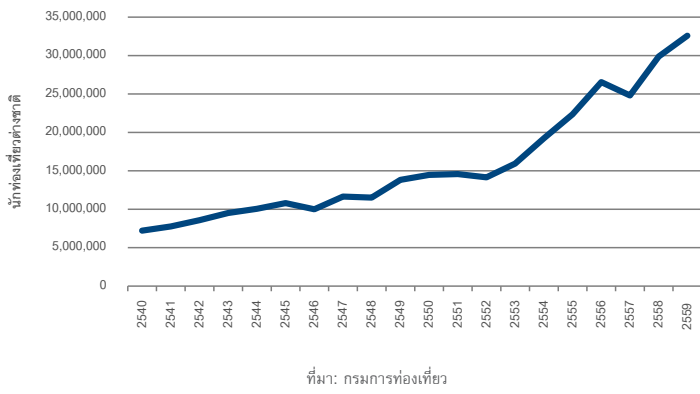
การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนรายปี



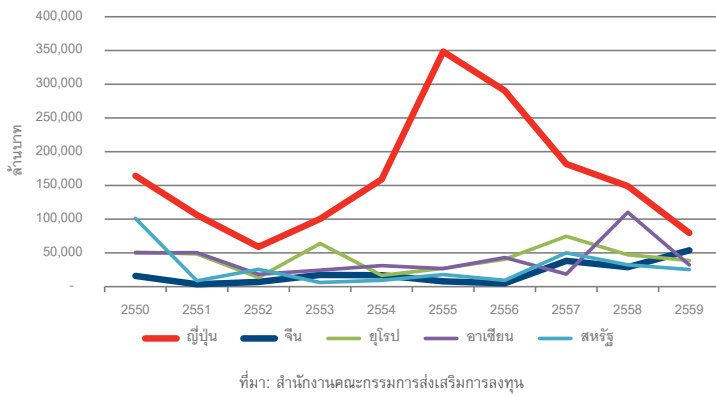
ในขณะเดียวกัน ประเทศไทยได้เติบโตกลายเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในโลก ซึ่งมีผลต่อเนื่องมาจากการลงทุนจากต่างประเทศ ในภาคการบริการประเทศไทยโดยเฉพาะกรุงเทพฯและสถานที่พักตากอากาศสำคัญๆ มีมาตรฐานการใช้ชีวิตที่มีคุณภาพในรูปแบบต่างๆ มากมายซึ่งมีเสน่ห์ดึงดูดและรองรับความหลากหลายทางวัฒนธรรมเทียบเท่ากับเมืองใหญ่อื่นๆ ในภูมิภาคนี้ แต่มีราคาที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายกว่า ปัจจัยเหล่านี้ได้กระตุ้นความสนใจในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จากผู้ลงทุนจากต่างประเทศทั้งรายใหญ่และรายย่อย



นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยรายปี



5 กลุ่มใหญ่ที่สุดของนักลงทุนต่างชาติในภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย



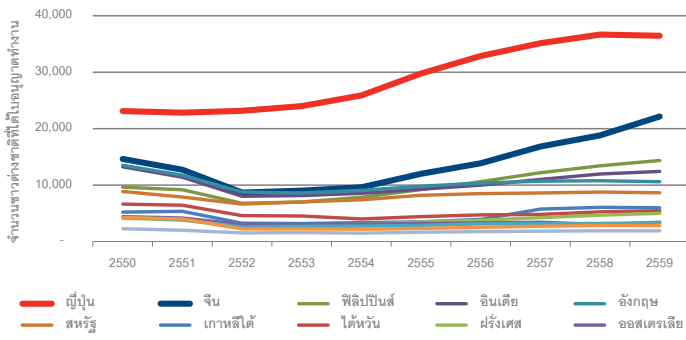
แม้ว่าจะมีจุดแข็งดังที่กล่าวมา แต่เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ประเทศไทยไม่ใช่จุดหมายที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ในภูมิภาคนี้ในแง่ของการลงทุนจากต่างประเทศในรูปแบบของการร่วมทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการควบรวมกิจการ หรือการเข้าซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง นอกจากความไม่มีเสถียรภาพทางการเมืองภายในหลายปีที่ผ่านมาที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและส่งผลต่อผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวแล้ว ข้อจำกัดด้านการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติยังเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสนใจของสถาบันการลงทุนระหว่างประเทศที่มีต่อตลาดไทยอีกด้วย

แต่ความสนใจของนักลงทุนจากต่างชาติในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ไปอยู่ที่การลงทุนคอนโดมิเนียม เนื่องจากความจริงที่ว่า ชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมในชื่อของพวกเขาเองได้ และยังมีความเป็นไปได้ที่จะมีการเพิ่มขึ้นของรายได้และผลกำไรในอนาคต

นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทย

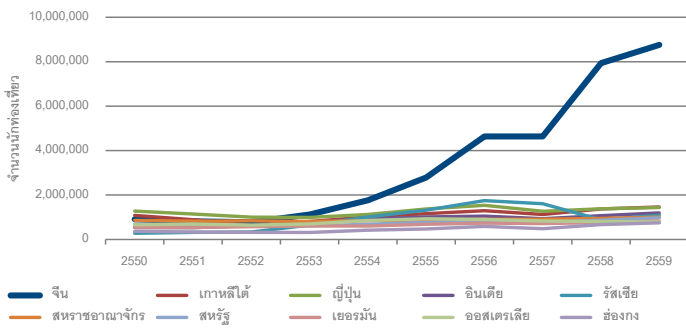
จากรายงานด้านซ้ายแสดงให้เห็นว่า นักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นยังคงเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุดสำหรับการลงทุนจากต่างชาติในภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย แม้ว่าจะลดลงตั้งแต่ปีพ.ศ.2555 โดยการลดลงนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยที่ได้อ้างไว้ก่อนหน้านี้ และยังมาจากการย้ายฐานการผลิตที่ใช้แรงงานจำนวนมากไปยังประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคนี้ แต่อย่างไรก็ตามประเทศไทยยังคงเป็นประเทศที่น่าสนใจที่สุดสำหรับการลงทุนของชาวญี่ปุ่น เนื่องจากตลาดการส่งออกและโครงสร้างพื้นฐานที่มีการพัฒนาแล้วของประเทศไทย แต่นักลงทุนจากประเทศจีนมีอัตราการขยายตัวมากที่สุดในปีล่าสุด

ชาวต่างชาติ 10 ประเทศที่มีใบอนุญาตทำงานมากที่สุดในประเทศไทยในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2559



ที่มา: กระทรวงแรงงาน

ชาวต่างชาติ 10 อันดับแรกที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว

เนื่องจากนักลงทุนจากต่างประเทศได้ให้ความสนใจหลักมาที่การลงทุนในอุตสาหกรรม ท่าเรือที่ได้รับความสนใจหลักจะอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมทั่วประเทศไทย โดยเฉพาะ Eastern Seaboard ซึ่งชาวญี่ปุ่นยังคงเป็นชุมชนชาวต่างชาติที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ในด้านจำนวนของใบอนุญาตทำงานที่ออกให้ ซึ่งเป็นผลมาจากการไหลเข้ามาของการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมของชาวญี่ปุ่นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีจำนวนชาวจีนที่เข้ามาในประเทศไทยเพื่อทำงานเพิ่มมากขึ้น และปัจจุบันได้กลายเป็นกลุ่มผู้อาศัยที่มีใบอนุญาตทำงานที่ใหญ่ที่สุดเป็นอันดับสองรองจากชาวญี่ปุ่น ซึ่งแสดงในตารางทางด้านซ้าย:

นอกจากแรงงานที่มีทักษะชาวต่างชาติจำนวนมากแล้ว ความสำคัญของประเทศไทยในฐานะจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั่วโลกยังทำให้มีการเข้ามาของชาวต่างชาติจำนวนมากในฐานะนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเข้ามาท่องเที่ยว หรือการใช้ประเทศไทยเป็นฐานสำหรับไปท่องเที่ยวยังประเทศอื่นๆ จำนวนของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่มายังประเทศไทยนั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งหมดเมื่อสิ้นสุดปีพ.ศ.2559 มีมากกว่า 32 ล้านคน สูงที่สุดเท่าที่เคยมีมา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาและหน่วยงานของรัฐบาลอื่นๆ รวมถึงธุรกิจภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการท่องเที่ยวได้คาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในปีพ.ศ.2560 อาจจะสูงกว่า 35 ล้านคน ซึ่งเพิ่มขึ้น 10% จากปีพ.ศ.2559 ชาวต่างชาติกลุ่มหลักที่เดินทางมายังประเทศไทยคือประเทศจีน ตามมาด้วยประเทศอื่นๆ ในเอเชีย ซึ่งอ้างอิงจากสถิติของกรมการท่องเที่ยว ตามที่แสดงในกราฟทางด้านซ้าย:

การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในรูปแบบของสถาบันการลงทุนหรือบริษัท

ไม่ว่าชาวต่างชาติจะเข้ามาในประเทศไทยเพื่อทำงาน ท่องเที่ยว ลงทุน หรือเพื่อศึกษาเล่าเรียน ชาวต่างชาติเหล่านี้หลาย ๆ รายได้ซื้อที่พักอาศัยในกรุงเทพหรือจังหวัดอื่นๆ ในประเทศไทย ไม่ว่าจะเพื่อใช้อาศัยเองหรือเพื่อการลงทุนซึ่งล่าสุด แนวโน้มดังกล่าวได้รับการกระตุ้นโดยแรงกดดันที่มีต่อตลาดที่อยู่อาศัยหรือราคาที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นและมาตรการควบคุมจากรัฐบาลประเทศต่างๆ ในภูมิภาคนี้ ดังนั้นทั้งผู้ประกอบการต่างชาติและนักลงทุนเอกชนจากต่างประเทศกำลังมองหาการกระจายการลงทุนไปยังตลาดอื่นๆ โดยประเทศไทยคือตลาดที่น่าสนใจสำหรับผู้สนใจลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก เพราะว่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีราคาไม่แพง และมีแนวโน้มการขยายตัวที่ดีเมื่อเทียบกับการย้ายไปยังตลาดหรือประเทศอื่นๆ ที่มีการพัฒนามากกว่าในภูมิภาคนี้

ในระดับองค์กรมีบริษัทต่างชาติมากมายมีความสนใจในการหาพันธมิตรชาวไทยหรือร่วมทุนกับบริษัทคนไทย สำหรับการลงทุนโครงการคอนโดมิเนียมหรือภาคอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งประเทศที่สนใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทยกลุ่มใหญ่ คือ นักลงทุนจากประเทศจีน และประเทศญี่ปุ่น ตามที่แสดงในตารางด้านล่าง:

ตัวอย่างการร่วมลงทุนและการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ

ลำดับ	บริษัทไทย	บริษัทต่างชาติ	สัญชาติ	ประเภทโครงการ	ทำเล
1	Ananda Development Plc.	Mitsui Fudosan	ญี่ปุ่น	ที่พักอาศัย และ คา์ปลีก	กรุงเทพ
2	AP (Thailand) Plc.	Mitsubishi Estate	ญี่ปุ่น	ที่พักอาศัย และ คา์ปลีก	กรุงเทพ
3	Sena Development Plc.	Hankyu Realty	ญี่ปุ่น	ที่พักอาศัย และ คา์ปลีก	กรุงเทพ
4	Woralak Property Plc.	Shinwa Group	ญี่ปุ่น	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ
5	J.S.P. Property Plc.	Zhong Tian Construction Group	จีน	คา์ปลีก และ เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์	ชลบุรี
6	Charnissara Development Plc.	Junfa	จีน	ที่พักอาศัย และ โรงแรม	หัวหินและพังงา
7	Country Group Development Plc.	BCEG	จีน	ที่พักอาศัย และ โรงแรม	กรุงเทพ
8	Magnolia Quality Development Corporation Co., Ltd.	Greenland Group	จีน	ที่พักอาศัย และ คา์ปลีก	ชลบุรี
9	Tienchen International Property (Thailand) Co., Ltd.	Tienchen	จีน	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ
10	Home City Development Co., Ltd.	Home City Group	จีน	ที่พักอาศัย	หัวหิน
11	GDT Property Co., Ltd.	Gordon Brother	จีน	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ

ลำดับ	บริษัทไทย	บริษัทต่างชาติ	สัญชาติ	ประเภทโครงการ	ทำเล
12	Chewathai Plc.	TEE Development Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ
13	Sankyo Home Co., Ltd.	Sankyo Group	ญี่ปุ่น	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ
14	Chaipattana (Thailand) Co., Ltd.	Sheng Di Jia Group	จีน	ที่พักอาศัย	ระยอง
15	Narai Property Co., Ltd.	ARCH Capital Management	ฮ่องกง	ที่พักอาศัย	ภูเก็ต
16	The Choice Property Development Co, Ltd.	Hong Kong Investorst	ฮ่องกง	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ และ ชลบุรี
17	Pace Development Corporation Plc.	Apollo Global Management Co., Ltd.	สหรัฐอเมริกา	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ
18	Keppel Thai Property Plc.	King Wai Group	จีน และ ฮ่องกง	ที่พักอาศัย	กรุงเทพ

นอกจากนี้ยังมีบริษัทอื่นๆ อีกมากมายที่อาจจะอยู่ในขั้นตอนการเจรจาหรือรอที่จะประกาศแผนการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ผู้ประกอบการไทยเองก็ยังมีความสนใจในการหาพันธมิตรต่างชาติที่สามารถเพิ่มช่องทางการขายในตลาดต่างประเทศ รวมไปถึงรูปแบบโครงการใหม่ๆ ดังนั้นในอนาคตคาดว่าผู้ประกอบการไทยยังคงมองหาพันธมิตรชาวต่างชาติที่สามารถช่วยให้พวกเขาขยายไปสู่ตลาดระดับภูมิภาคหรือระดับโลก ในขณะที่บางส่วนมองการร่วมมือกับชาวต่างชาติเป็นวิธีในการรวมเทคโนโลยีล่าสุดหรือแนวความคิดใหม่ๆ เข้ากับธุรกิจของพวกเขา และส่วนอื่นๆ คาดหวังว่าพันธมิตรชาวต่างชาติจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อชาวต่างชาติเพื่อทดแทนกำลังซื้อในประเทศที่อาจจะผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม จะสังเกตได้ว่าการลงทุนจากต่างประเทศจำนวนมากดำเนินการผ่านรูปแบบบริษัท แทนที่จะเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้งแบบจดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียน ซึ่งมีแนวโน้มไปขยายตัวมากกว่าในตลาดที่ผู้บริโภคมองมีความพร้อมมากกว่าและตลาดระดับภูมิภาค เช่น เวียดนาม ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากนโยบายด้านการเป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นข้อจำกัดของประเทศไทย ซึ่งป้องกันองค์กรต่างชาติเข้ามาถือหุ้นใหญ่ในกิจการที่เป็นเจ้าของที่ดินในประเทศไทย ถึงแม้จะสามารถให้เหตุผลได้ว่าประเทศอื่นๆ เช่น เวียดนาม ก็มีข้อจำกัดที่เหมือนกัน แต่ประเทศไทยมีการแข่งขันการลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศที่รุนแรงกว่ามาก จึงเป็นข้อเปรียบเทียบที่ทำให้ประเทศไทยไม่ใช่ตัวเลือกที่น่าสนใจมากนัก ผลคือ กองทุนรวมตราสารทุนส่วนบุคคลระหว่างประเทศ กองทุนบำเหน็จบำนาญ และบริษัทประกันภัยที่ไม่มีกิจการในประเทศไทยให้ความสนใจไปที่ประเทศอื่นๆ ที่น่าสนใจกว่า

การลงทุนโดยรายย่อย

นักลงทุนรายย่อยที่เข้ามาซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นการซื้อโดยตรงจากผู้ประกอบการ ซึ่งประกอบด้วย การซื้อใหม่หรือกรรมงานแสดงตามที่ตั้งต่างๆ ในต่างประเทศที่จัดโดยผู้ประกอบการโดยตรง การซื้อผ่านตัวแทนนายหน้าซึ่งตัวแทนบางรายจะทำการการันตีทั้งกำไรจากการขายและผลตอบแทนจากการเช่าแก่นักลงทุนชาวต่างชาติ หรือซื้อโดยตรงจากเจ้าของคอนโดมิเนียมเดิมโดยเฉพาะหากมีเป้าหมายที่จะเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมในทันที เบื้องหลังของการขยายตัวของผู้ซื้อชาวต่างชาติเหล่านี้มาจากการที่ผู้ประกอบการชาวไทยได้เพิ่มความพยายามในการขายคอนโดมิเนียมให้กับผู้ซื้อชาวเอเชียมากขึ้น โดยเฉพาะชาวสิงคโปร์และฮ่องกงในปีที่ผ่านมา แต่ความพยายามร่วมกันล่าสุดคือการเจาะตลาดผู้ซื้อจากประเทศจีน ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาเดียวกับการเพิ่มขึ้นอย่างมากของนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มายังประเทศไทย ผู้ซื้อชาวจีนกำลังกลายเป็นเป้าหมายหลักของผู้ประกอบการที่กำลังมองหาช่องทางการขายให้กับผู้ซื้อชาวต่างชาติอย่างจริงจัง แม้ว่าผู้ประกอบการบางรายจะประสบความสำเร็จในตลาดชาวจีนซึ่งมุ่งเป้าส่วนใหญ่ไปที่ชาวจีนที่ใช้ชีวิตอยู่ในประเทศไทยอยู่แล้ว แต่ก็มียานแสดงเปิดตัวหรือว่าการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมบางงานในเมืองโตเกียวจะประสบความสำเร็จอยู่บ้าง



ผู้ซื้อชาวจีนมีศักยภาพสูงมากอย่างไม่ต้องสงสัย แต่ธรรมชาติด้านความต้องการจากประเทศจีนมีแนวโน้มที่จะค่อนข้างแตกต่างจากความต้องการของชาวต่างชาติเดิมๆ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ไทย จากการสำรวจชาวจีนที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์นอกประเทศล่าสุดโดย Finance Times ระบุว่า ประเทศไทยกลายเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางที่ได้รับ ความนิยมสูงสุด 5 อันดับแรกสำหรับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์นอกประเทศจีน ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากการรับรู้ว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยต่ำกว่าประเทศคู่แข่ง และยังถูกมองว่ามีโอกาสในการขยายตัวสูงขึ้นแม้ว่าจะไม่มากเท่าประเทศอื่นๆ แต่การสำรวจยังได้บอกว่าการลงทุนในปัจจุบันมีเพียงแค่โครงการระดับกลางลงไปเท่านั้นที่ได้รับความสนใจเป็นพิเศษจากผู้ซื้อชาวจีน ในขณะที่ความต้องการระดับไฮเอนด์ขึ้นไปยังคงได้รับความสนใจจากผู้ซื้อชาวฮ่องกงหรือประเทศที่ไกลออกไปโดยเฉพาะผู้ซื้อจากยุโรป ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และแคนาดา ดังนั้นการเข้ามาซื้อคอนโดมิเนียมของผู้ซื้อชาวจีนในประเทศไทยจึงให้ความสนใจหลักไปที่คอนโดมิเนียมที่มีราคาขายต่ำกว่า 3 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเมื่อเปรียบเทียบราคาของคอนโดมิเนียมที่จำหน่ายไปแล้วกับแผนในการซื้อของผู้ซื้อ การสำรวจของ Financial Times ระบุว่า การเติบโต ของความต้องการที่มีมากที่สุดมีแนวโน้มที่จะเป็นคอนโดมิเนียมระดับสูงที่มีราคาขายสูงกว่า 7 ล้านบาท

ความยั่งยืนของผลตอบแทน

ในขณะที่บริษัทลงทุนจากต่างชาติถูกคาดหวังว่าจะสร้างตัวอย่างธุรกิจที่แข็งแกร่งสำหรับการจัดสรรการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของพวกเขาในประเทศไทย และส่วนใหญ่มีประสบการณ์เชิงบวกพร้อมด้วยผลกำไรที่ดีจากการลงทุนของพวกเขา ผู้ลงทุนรายย่อยมักจะถูกโน้มน้าวโดยตัวอย่างการลงทุนที่เสนอโดยผู้ประกอบการและตัวแทนนายหน้าทั้งหลายโดยปราศจากการหาข้อมูลเพิ่มเติม

ไม่กี่ปีที่ผ่านมา ราคาขายคอนโดมิเนียมมีทิศทางปรับเพิ่มขึ้นระหว่าง 3-10% ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลและรูปแบบโครงการ และบางครั้งก็ปรับเพิ่มขึ้นมากกว่านั้น ผลตอบแทนจากเช่าของคอนโดมิเนียมที่อยู่ในทำเลที่ดีและเป็นโครงการที่มีการบริหารจัดการอย่างดีอยู่ที่ประมาณ 3-5% ต่อปี และบางครั้งก็มากกว่านั้น ซึ่งผลตอบแทนทั้งสองกรณีมากกว่าอัตราดอกเบี้ยสูงสุดของเงินฝากธนาคารที่มีอยู่ในตลาดทั่วไปในปัจจุบัน และเพียงพอครอบคลุมค่าธรรมเนียมทั่วไป

ผู้ประกอบการและตัวแทนนายหน้าบางรายให้การรันตีค่าเช่าในระยะเวลานานหนึ่งเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อจากต่างประเทศ และยังเสนอแพคเกจเฟอร์นิเจอร์และข้อตกลงการบริหารการขาย

หรือปล่อยเช่า ข้อตกลงลักษณะนี้ประสบความสำเร็จ ได้รับความสนใจค่อนข้างมาก แต่ในหลายๆ กรณี ผู้ซื้อชาวต่างชาติพบว่าค่าเช่าที่ได้รับหลังจากเลยช่วงที่มีการรันตีผลตอบแทนนั้นลดลงต่ำกว่าช่วงที่มีการรันตีไว้อย่างมาก และในเวลาเดียวกันในขณะที่คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น แต่ไม่ใช่ทุกคอนโดมิเนียมจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหลังจากที่สร้างเสร็จ เนื่องจากปัจจัยหลายอย่างซึ่งประกอบด้วยการแข่งขันที่รุนแรง การบริหารจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ และความพึงพอใจในโครงการที่สร้างใหม่ของตลาดโดยทั่วไป

ผลที่ตามมาคือความนิยมในคอนโดมิเนียมในประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะผันผวนตามผลตอบแทนของตลาด แต่ในเวลาที่กำลังซื้อภายในโดยเฉพาะในกลุ่มตลาดระดับกลางลดลง การพึ่งพากำลังซื้อจากต่างประเทศเพื่อเพิ่มรายได้ให้กับผู้ประกอบการคือกลยุทธ์ในระยะสั้นที่ดี แต่ต้องมีการวางแผนและการบริหารจัดการอย่างรอบคอบ เพื่อให้มั่นใจว่าความนิยมตลาดคอนโดมิเนียมในประเทศไทยของผู้ซื้อชาวต่างชาติมีความยั่งยืน



68 countries on 6 continents

\$2.6

billion in
annual revenue

2

billion square feet
under management

15,000

professionals
and staff

Colliers International | Thailand
17/F Ploenchit Center,
2 Sukhumvit Road, Klongtoey,
Bangkok 10110 Thailand

+ 66 02 656 7000



About Colliers International Group Inc.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ & TSX: CIGI) is an industry leading global real estate services company with more than 15,000 skilled professionals operating in 68 countries. With an enterprising culture and significant employee ownership, Colliers professionals provide a full range of services to real estate occupiers, owners and investors worldwide. Services include strategic advice and execution for property sales, leasing and finance; global corporate solutions; property, facility and project management; workplace solutions; appraisal, valuation and tax consulting; customized research; and thought leadership consulting.

Colliers professionals think differently, share great ideas and offer thoughtful and innovative advice that help clients accelerate their success. Colliers has been ranked among the top 100 outsourcing firms by the International Association of Outsourcing Professionals' Global Outsourcing for 11 consecutive years, more than any other real estate services firm.

colliers.com

Copyright © 2017 Colliers International.

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.