

ttb analytics มองมาตรการขยายสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติ 75% ควรจะมีมาตรการที่รัดกุม เพื่อเลี่ยงสถานการณ์ได้ไม่คุ้มเสีย

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี หรือ ttb analytics มองมาตรการขยายการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติ เป็น 75% หากไม่รัดกุมผลที่ตามมาจะเป็นคลื่นที่ไม่รู้จบ (Unceasing Waves) ทั้งราคาที่ปรับเพิ่มสูงกว่ากำลังซื้อของคนในประเทศ และผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้อง พร้อมแนะควรมีมาตรการที่รัดกุม เข้มงวด และมีความชัดเจน เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดผลกระทบแก่คนรุ่นหลัง

ภายใต้แรงกดดันที่ถาโถมในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยทั้งจากฝั่งอุปสงค์ที่แรงซึ่ลดลงจาก “คนซื้อน้อยลง การเข้าถึงสินเชื่อที่ยากขึ้น และคนรุ่นใหม่ปราศจากเงินออมในจำนวนที่เพียงพอ” กอปรกับฝั่งอุปทานก็ไม่สามารถทำการตลาดเพื่อช่วยให้รองรับการอ่อนตัวของอุปสงค์จากสถานการณ์ที่ “ต้นทุนก่อสร้างแพงขึ้น ระยะเวลาขายที่ช้าลง และราคาที่ไม่สามารถลดได้เพื่อรักษาภาพลักษณ์การเป็นสินทรัพย์ที่รักษามูลค่าได้” กดดันให้ตลาดที่อยู่อาศัยหดตัวหนักกว่าที่เคยคาดไว้ โดยประเมินตลาดที่อยู่อาศัยปี 2567 หดตัว 13.6% มีจำนวนหน่วยโอนอยู่ที่ 3.17 แสนหน่วย ในขณะที่มูลค่าโอนหดตัวถึง 15.9% เหลืออยู่ที่ 8.8 แสนล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ประเด็นที่น่ากังวลเป็นพิเศษในปี 2567 ต่อเนื่องถึงปี 2568 เป็นในส่วนของตลาดอาคารชุด ที่นอกจากเผชิญแรงกดดันจากโครงสร้างทั้งฝั่งอุปสงค์และอุปทานที่กระทบต่ออุปสงค์จริง (Real Demand) ในช่วงที่ผ่านมาตลาดอาคารชุดยังประสบปัญหาเรื่องผลตอบแทนจากการลงทุน โดยเฉพาะในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่คิดเป็นสัดส่วนราว 77% ของตลาดอาคารชุดทั่วประเทศ ที่ราคาหน่วยโอนในช่วงเวลา 5 ปีที่ผ่านมา (2561-2566) ปรับเพิ่มขึ้นเพียง 1.7% ส่งผลต่อโมเมนตัมของอุปสงค์การซื้อเพื่อลงทุน (Speculative Demand) ลดน้อยลง เป็นเหตุให้ภาครัฐมีนโยบายเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในกลุ่มอาคารชุดที่มีการปรับกฎเกณฑ์ด้านสัดส่วนการถือครองที่ง่ายกว่าแนวราบจากประเด็นกรรมสิทธิ์ โดยจะมีการขยายสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติจากเดิมไม่เกิน 49% ให้เพิ่มเป็น 75% ซึ่งในมุมมองของ ttb analytics เห็นว่านโยบายจำเป็นต้องรัดกุม หากไม่มีความรัดกุมอาจจะทำให้ผลประโยชน์ที่ได้ไม่คุ้มสิ่งที่ต้องเสีย โดยมีสาเหตุจาก

1. การขยายเพดานสัดส่วนการถือครองจาก 49% เพิ่มเป็น 75% อาจไม่ส่งผลดีเท่าที่ควร เนื่องจากการรับรู้รายได้ของตลาดที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นรายได้รายครั้ง (One-Time Income) ตามลักษณะของที่อยู่อาศัยเป็นสินค้านำคงทน (Durable Goods) กอปรกับลักษณะของการตอบสนองพื้นฐานในการเป็นที่อยู่อาศัย แรงซื้อส่วนใหญ่คาดว่าจะมาในรูปแบบการถือครองเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร ซึ่งในปัจจุบันผลตอบแทนไม่ได้สูงนักเมื่อเทียบกับต้นทุนทางการเงิน รวมถึงปัญหาตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวในหลายประเทศอาจส่งผลต่อความต้องการเข้ามาถือครองสินทรัพย์เพื่อการลงทุน นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงข้อบังคับเดิมที่มีการอนุญาตให้ชาวต่างชาติถือ

ครองในสัดส่วนถึง 49% เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนการโอนอาคารชุดของชาวต่างชาติทั่วประเทศในปัจจุบันยังอยู่เพียง 16.7% หรือแม้แต่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ก็มีสัดส่วนการซื้อโดยชาวต่างชาติเพียง 14.4% เท่านั้น

2. ราคามีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นเกินกว่ากำลังซื้อในประเทศ เนื่องจากการขยายสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติเป็น 75% ทำให้โครงการอาคารชุดที่ปกติเน้นกลุ่มชาวต่างชาติจะสามารถปิดโครงการได้โดยไม่ต้องสนใจกำลังซื้อของคนในประเทศ เนื่องจากแต่เดิมที่กำหนดสัดส่วนไว้ 49% หากต้องการปิดโครงการที่ 70% ต้องคำนึงถึงกำลังซื้อจากคนไทยอยู่ ดังนั้น การขยายโครงการสัดส่วนครอบครองเป็น 75% อาจเกิดเทรนด์สำหรับผู้ประกอบการที่จะเน้นเฉพาะตลาดต่างชาติที่กำลังซื้อสูงกว่าคนในประเทศ และยอมทำให้ภาพรวมราคาคอนโดปรับเพิ่มสูงขึ้น และอาจส่งผลให้คนไทยในยุคถัดไปอาจไม่มีความสามารถในการครอบครองคอนโดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้ จากที่ปัจจุบันการครอบครองที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นเรื่องที่เกือบเป็นไปได้อยู่แล้ว เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบราคาหน่วยโอนอาคารชุดของคนไทยเฉลี่ยปี 2566 ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 3.21 ล้านบาท เชียงใหม่ 1.65 ล้านบาท และภูเก็ต 2.13 ล้านบาท ในขณะที่หน่วยโอนของชาวต่างชาติพบราคาเฉลี่ยสูงกว่าอันสะท้อนถึงกำลังซื้อที่มากกว่าคนในประเทศ โดยในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 8.07 ล้านบาท (สูงกว่า 151%) เชียงใหม่ 2.96 ล้านบาท (สูงกว่า 79%) และภูเก็ต 4.76 ล้านบาท (สูงกว่า 124%)

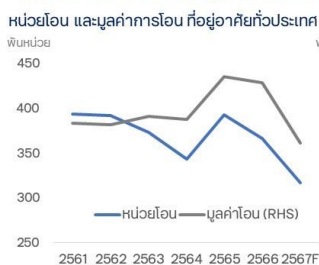
3. ผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น อุตสาหกรรมโรงแรม ถึงแม้ในทางทฤษฎีการนำคอนโดไปปล่อยเช่ารายวันอาจผิดกฎหมายตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 แต่จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการปล่อยเช่าคอนโดของชาวต่างชาติรายวันสามารถทำได้สะดวก ง่ายดาย และยากต่อการตรวจสอบ ซึ่งการขยายการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติเป็น 75% จะเป็นการเพิ่มอุปทานห้องพัก และมีความเป็นไปได้ที่นักท่องเที่ยวต่างชาติบางรายอาจเลือกพักอาศัยในอาคารชุดที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นชาวต่างชาติด้วยตนเองด้วยราคาห้องพักที่ต่ำกว่าโรงแรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่จำเป็นต้องลดราคาลงเพื่อรักษาสถานะลูกค้าหลังการฟื้นตัวจากวิกฤตการณ์โควิด-19 นอกจากนี้การขยายการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติเป็น 75% จะเพิ่มแรงดึงดูดให้กับกลุ่มทุนต่างชาติที่มีสัดส่วนการถือครองเดิมอยู่ที่ 49% ก็สร้างแรงดึงดูดเพียงพอเพราะสามารถทำตลาดกลุ่มลูกค้าต่างชาติได้เกือบครึ่งหนึ่งของหน่วยขาย แต่หากขยายเพดานเป็น 75% อาจจะเป็นโอกาสให้กลุ่มทุนต่างชาติสามารถหาลูกค้าต่างชาติในระดับที่สามารถปิดโครงการได้โดยไม่ต้องพึ่งพิงกำลังซื้อในประเทศ ซึ่งอาจเป็นการลดทอนกำลังซื้อที่ควรถึงมือผู้ประกอบการในประเทศ รวมถึงเม็ดเงินที่เกิดขึ้นในธุรกิจอาจถูกกระจายไปยังธุรกิจเครือข่ายรวมถึงกำไรที่จะย้อนกลับไปหาเจ้าของแท้จริงที่ไม่ใช่ชาวไทย

ด้วยเหตุนี้ ttb analytics จึงมองมาตรการนี้อาจส่งผลดีในระยะสั้น แต่หากในระยะยาวคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยที่จะเพิ่มขึ้นจนประชาชนในประเทศไม่สามารถถือครองที่อยู่อาศัยได้ พร้อมเสนอให้ภาครัฐควรทบทวนกฎระเบียบ ข้อบังคับ และออกเงื่อนไขการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของชาวต่างชาติให้มีความรัดกุมยิ่งขึ้น และเน้นแก้ปัญหาเชิงโครงสร้างซึ่งเป็นปัญหาที่สำคัญควบคู่กันไป ดังนี้

1) มาตรการต้องรัดกุม เข้มงวด และเป็นระเบียบ เช่น การตรวจสอบที่มาของเงินที่ซื้อ รวมถึงวัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อคัดกรองการซื้อเพื่อเก็งกำไรและป้องกันเงินทุนที่ผิดกฎหมาย พร้อมกับกำหนดพื้นที่อนุญาต โดยเฉพาะพื้นที่ที่ปัจจุบันราคาที่อยู่อาศัยเกินกว่าความสามารถของคนไทยในภาพรวม เพื่อป้องกันมิให้ทำเลในบางพื้นที่ที่คนไทยยังพอมีความสามารถครอบครองที่อยู่อาศัยได้ราคาไม่พุ่งทะยานไป ตามแรงซื้อของชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงกว่า เช่น กรุงเทพฯ อาจกลายเป็น 1 ในเมืองที่ราคาบ้านแพงจนกำลังซื้อของคนทั่วไปในประเทศไม่สามารถซื้อได้ (Impossibly Unaffordable Cities)

2) สร้างผลสัมฤทธิ์ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจให้เป็นรูปธรรม เพื่อสร้างกำลังซื้อและความเชื่อมั่นให้สูงขึ้นในภาคประชาชน เพื่อกระตุ้นแรงซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอลงตัวให้มีแรงกระตุ้นมาอีกครั้งรวมถึงความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจยังเป็นแรงดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากชาวต่างชาติที่ถือเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจในมิติการถ่ายโอนเทคโนโลยีที่สามารถสร้างธุรกิจเกี่ยวเนื่องทั้งธุรกิจต้นน้ำและปลายน้ำ ซึ่งความสัมฤทธิ์ผลในการดึงดูดเงินการลงทุนทางตรงจากชาวต่างชาติ ย่อมเป็นการพัฒนาความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่จะเป็นแหล่งงานและสามารถสร้างพื้นที่ศักยภาพใหม่เพื่อเปิดทำเลสำหรับที่อยู่อาศัยได้อีกทางหนึ่ง

ttb analytics มองมาตรการขยายสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของชาวต่างชาติ 75% ควรมีมาตรการที่รัดกุม เพื่อเลี่ยงสถานการณ์ได้ไม่คุ้มเสีย

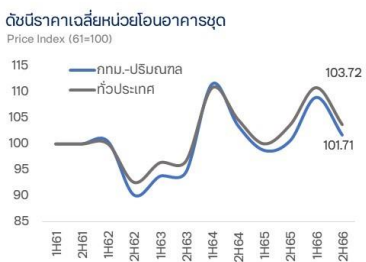


สัดส่วนหน่วยโอนอาคารชุดต่างชาติ

สัดส่วนหน่วยโอนต่างชาติในภาพรวมยังไม่ถึงพดาน 49% เดิม

พื้นที่	สัดส่วนหน่วยโอนต่างชาติ (ไตรมาส 1 / 2567)	สัดส่วนการถือครองตามกฎหมาย
ทั่วประเทศ	16.7%	ไม่เกิน 49%
กรุงเทพฯ	14.4%	
เชียงใหม่	32%	
ภูเก็ต	29.4%	
ชลบุรี	46.0%	

- การขยายพาดานสัดส่วนครอบครองอาคารชุดต่างชาติ
- × อาจไม่ส่งผลต่อเศรษฐกิจเท่าที่คาดหวัง
 - การซื้อที่อยู่อาศัยเป็น One-Time Income และผลตอบแทนต่ำอาจไม่ดึงดูดต่างชาติเป็น Speculative Demand
 - × กรณีของผู้ประกอบการที่เน้นต่างชาติอาจดันราคาพุ่ง
 - สัดส่วน 75% อาจเพียงพอให้ผู้ประกอบการปิดโครงการได้ส่งผลให้การตั้งราคาอาจไม่คำนึงถึงกำลังซื้อคนไทย
 - × กระบุงธุรกิจเกี่ยวเนื่องทางอ้อม
 - เช่น อุตสาหกรรมโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากที่พักที่ไม่ถูกกฎหมาย และอาจดึงดูดต่างชาติเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นโดยผลดีอาจไม่ตกกับคนไทย



ราคาเฉลี่ยหน่วยโอนอาคารชุด (ล้านบาท)

	คนไทย	ต่างชาติ
กรุงเทพฯ	3.21	8.07
เชียงใหม่	1.65	2.96
ภูเก็ต	2.31	4.76

- คำแนะนำต่อการเพิ่มแรงซื้อต่างชาติ
- ✓ ต้องมีมาตรการที่รัดกุม เข้มงวด และชัดเจน
 - เพื่อคัดกรองการซื้อเพื่อเก็งกำไรและป้องกันกลุ่มเงินทุนที่ผิดกฎหมาย พร้อมกับกำหนดพื้นที่อนุญาตเฉพาะรายพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่ปัจจุบันราคาที่อยู่อาศัยเกินกว่าความสามารถของคนไทยในภาพรวม
 - ✓ สร้างผลสัมฤทธิ์ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ
 - เพื่อสร้างกำลังซื้อและความเชื่อมั่นให้สูงขึ้นกับภาคประชาชน เพื่อกระตุ้นแรงซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอลงตัวให้มีแรงกระตุ้นมาอีกครั้งหนึ่ง

ที่มา: REIC และ ttb analytic
