

แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมา ... ยังโตได้ในบางกลุ่ม

พิศิษฐ์ เสรีวิวัฒนา

กรรมการผู้จัดการ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย

สวัสดิ์ศรีรับท่านผู้อ่านที่ติดตามบทความของผมนอย่างต่อเนื่อง ท่านผู้อ่านส่วนใหญ่อาจสังเกตได้ว่าในปีที่ผ่านมาผมเขียนเรื่องเกี่ยวกับประเทศเพื่อนบ้านบ่อยครั้ง โดยเฉพาะประเทศเมียนมา นั้นเป็นเพราะการที่ EXIM BANK ได้เปิดสำนักงานผู้แทนในเมียนมาเมื่อกลางปี 2560 เพื่อช่วยเหลือผู้ส่งออกไทยและนักลงทุนไทยที่ต้องการรุกตลาดหรือขยายกิจการในเมียนมา ทำให้ผมมีภารกิจเดินทางไปเมียนมาค่อนข้างบ่อย และได้เห็นการเปลี่ยนแปลงมาอย่างต่อเนื่อง ขณะที่เมื่อปลายปี 2561 EXIM BANK ได้เปิดสำนักงานผู้แทนใน สปป.ลาว อย่างเป็นทางการ และเตรียมจะเปิดสำนักงานผู้แทนในกัมพูชาภายในไตรมาสแรกของปี 2562 ผมหวังว่าท่านผู้อ่านจะยังไม่เบื่อกันนะครับ เพราะในปี 2562 ผมจะนำเรื่องราวในประเทศเพื่อนบ้านของเรามาบอกกล่าวให้ท่านผู้อ่านรับทราบสถานการณ์ที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง เพราะด้วยเศรษฐกิจของกัมพูชา เมียนมา และ สปป.ลาว ปี 2562 ที่ยังมีแนวโน้มขยายตัวดีที่ 7.2% 6.9% และ 6.2% ตามลำดับ น่าจะทำให้ผู้ส่งออกและนักลงทุนไทยมีโอกาสที่จะแทรกตัวเข้าไปยังช่องว่างทางธุรกิจที่เหลืออยู่ สำหรับวันนี้ผมมีเรื่องเล่าเกี่ยวกับแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมา ซึ่งก็มีผู้ประกอบการไทยทั้งผู้ให้บริการรับเหมาก่อสร้างและผู้ส่งออกวัสดุก่อสร้างเข้าไปทำการตลาดในเมียนมาอยู่จำนวนไม่น้อย

สำหรับคนที่ทำงานในเมียนมา คงทราบดีว่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งอาคารสำนักงานและที่พักอาศัยอยู่ในระดับค่อนข้างแพง ว่ากันว่าราคาที่ดินหรือราคาคอนโดมิเนียมในเมืองย่างกุ้งสูงกว่าในประเทศเศรษฐกิจสำคัญของภูมิภาคอย่างสิงคโปร์เลยทีเดียว สาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากการกระจุกตัวของที่ดินซึ่งอยู่ในมือของเจ้าของที่ดินดั้งเดิมไม่กี่กลุ่ม ขณะที่ระบบเศรษฐกิจของเมียนมาเป็นระบบปิดมายาวนานในช่วงก่อนหน้า ทำให้ผลิตภัณฑ์ทางการเงินสำหรับการลงทุนยังขาดการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์จึงเป็นหนึ่งในสินทรัพย์เพียงไม่กี่ประเภทที่คุ้มค่าต่อการลงทุนเก็บรักษาไว้ อย่างไรก็ตามในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีแนวโน้มลดลง เนื่องจากมีโครงการใหม่ๆ เกิดขึ้นค่อนข้างมาก โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับบนที่อยู่ในภาวะอุปทานล้นตลาดแล้ว ส่วนหนึ่งเนื่องจากนักลงทุนท้องถิ่นนิยมสร้างคอนโดมิเนียมหรูหราสำหรับกลุ่มคนที่มีกำลังซื้อสูงซึ่งมีจำนวนไม่มาก ทำให้เกิดภาวะจำนวนห้องพักเกิดใหม่มีมากเกินไป ความต้องการซื้อของคนกลุ่มดังกล่าว แต่อย่าเพิ่งตระหนกนะครับว่าภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในเมียนมาอยู่ในภาวะชะงักงัน อสังหาริมทรัพย์กลุ่มอื่นยังขยายตัวได้ อาทิ คอนโดมิเนียมระดับกลางที่ถือว่ายังมีช่องว่างทางการตลาดอยู่ ซึ่งก็เริ่มมีผู้สนใจพัฒนาโครงการในระดับกลางมากขึ้น เป็นที่น่าสังเกตว่าคอนโดมิเนียมที่มีบริษัทต่างชาติเป็นผู้พัฒนาโครงการมักได้รับความนิยมจากผู้ซื้อมากกว่า เนื่องจากบริษัทเหล่านี้มักมีสายป่านทางการเงินที่ค่อนข้างมั่นคง หากเริ่มพัฒนาโครงการแล้วก็จะผลักดันโครงการอย่างต่อเนื่องจนแล้วเสร็จ ขณะที่อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มบ้านพักอาศัยของชาวบ้านทั่วไปก็ยังมีแนวโน้มขยายตัว เนื่องจากรายได้ของชาวเมียนมาเพิ่มขึ้นตามการพัฒนาทางเศรษฐกิจ

สำหรับในปี 2562 นอกจากอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มที่ยังขยายตัวได้ต่อเนื่องดังกล่าว ผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมายังฝากความหวังไว้กับปัจจัยสนับสนุนใหม่ที่จะเข้ามาช่วยผลักดัน **ปัจจัยแรก** คือ การที่ธนาคารเอกชนเมียนมาเริ่มออกผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย จากเดิมที่ไม่เคยมีผลิตภัณฑ์ทางการเงินดังกล่าวมาก่อน ทำให้การซื้ออสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาต้องใช้เงินที่ได้จากการเก็บหอมรอมริบกันเป็นเวลานาน ซึ่งในปีที่ผ่านมา ธนาคารเอกชนของเมียนมา ได้แก่ AYA Bank, KBZ Bank, MAB Bank, Yoma Bank และ CB Bank เริ่มมีการให้สินเชื่อที่อยู่

อาศัย ระยะเวลาผ่อนชำระ 25 ปี ในอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารกลางกำหนดไว้ที่ราว 13% กลุ่มเป้าหมายของธนาคารดังกล่าวเป็นพนักงานระดับกลางที่มีรายได้ประจำ สินเชื่อดังกล่าวจะช่วยประหยัดเวลาในการเก็บเงินเพื่อครอบครองอสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเอง และจะช่วยผลักดันความต้องการอสังหาริมทรัพย์ระดับกลางมากขึ้น **ปัจจัยสนับสนุนที่สอง** คือ การปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ กฎหมายแรก คือ Condominium Law ที่ประกาศใช้มาตั้งแต่ปี 2559 ซึ่งเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติหรือบริษัทต่างชาติสามารถซื้อคอนโดมิเนียมในเมียนมาได้ โดยกำหนดสัดส่วนจำนวนห้องพักที่สามารถจำหน่ายได้สูงสุดที่ 40% ของจำนวนห้องพักทั้งหมด โดยมีเงื่อนไขประเภทหรือลักษณะเฉพาะของคอนโดมิเนียมที่สามารถจำหน่ายห้องพักให้กับชาวต่างชาติได้ กฎหมายนี้น่าจะช่วยผลักดันความต้องการอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนต่างชาติ แต่ที่ผ่านมายังคงมีปัญหาในการบังคับใช้ เพราะยังขาดหน่วยงานดูแล ซึ่งปัจจุบันรัฐบาลเมียนมามีความพยายามในการจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมาดูแล และหากสามารถบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีความชัดเจนในระยะข้างหน้า ก็เชื่อว่าจะกระตุ้นให้เกิดความต้องการอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มชาวต่างชาติได้มากขึ้น นอกจากนี้ รัฐบาลเมียนมาอยู่ระหว่างการร่างกฎหมาย Apartment Law ซึ่งคาดว่าจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย รวมทั้งทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มอะพาร์ตเมนต์มีความคึกคักยิ่งขึ้น **ปัจจัยที่สาม** คือ เงินจำกัดซึ่งปัจจุบันอ่อนค่าลงราว 11-12% เทียบกับช่วงต้นปี 2561 ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาถูกลงในสายตาชาวต่างชาติ ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะมีส่วนช่วยผลักดันความต้องการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนต่างชาติในระยะข้างหน้า

ทั้งนี้ โอกาสสำหรับผู้ประกอบการไทยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของเมียนมาน่าสนใจ อาทิ งานรับเหมาก่อสร้างทั้งงานหลัก และงานเฉพาะทางหรืองานระบบต่างๆ อย่างระบบไฟฟ้า ระบบประปา และงานตกแต่งภายใน ไปจนถึงการส่งออกวัสดุก่อสร้างและเฟอร์นิเจอร์ของไทย ซึ่งนอกเหนือจากแนวโน้มภาคอสังหาริมทรัพย์ของเมียนมาที่กล่าวมาข้างต้น งานก่อสร้างอื่นของเมียนมาก็ยังคงมีแนวโน้มดี อาทิ กลุ่มอาคารพาณิชย์และห้างสรรพสินค้าที่ขยายตัวตามการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการต่างชาติที่ต้องการเจาะตลาดผู้บริโภคชาวเมียนมาที่มีรายได้เพิ่มขึ้น ขณะที่โครงการก่อสร้างโรงแรมใหม่ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวของภาคท่องเที่ยว ซึ่งเป็นหนึ่งในกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ หลังการเปิดประเทศของเมียนมา นอกจากนี้ งานก่อสร้างภาคอุตสาหกรรมก็ยังคงขยายตัวตามการลงทุนของผู้ประกอบการต่างชาติที่ขยายฐานการผลิตมายังเมียนมาอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าการลงทุนจากชาติตะวันตกจะชะลอไปบ้างในช่วงที่ผ่านมาจากการจัดการปัญหาชาวโรฮิงญาของรัฐบาลเมียนมา แต่การลงทุนจากชาติเอเชียในเมียนมายังคงขยายตัว ผมเองก็หวังว่าผู้ประกอบการไทยในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคก่อสร้างจะสามารถแสวงหาโอกาสที่มีอยู่ในเมียนมา แต่อย่างไรก็คงต้องศึกษาข้อมูลให้ลึกซึ่งชัดเจนก่อนการลงทุนนะครับ