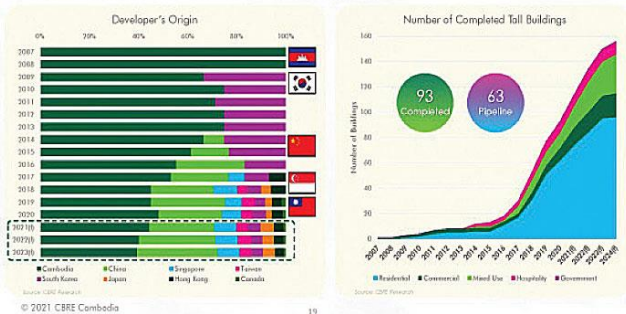


## การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกัมพูชายังคงมีทิศทางที่สดใส

PART 3: DEVELOPMENT DYNAMICS

### Diversification & Densification



จากรายงานของ CBRE หนึ่งในบริษัทจัดหาลอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงพนมเปญพบว่า การเติบโตของ GDP ในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมาของกัมพูชายังเป็นที่สนใจของนักลงทุนรายใหญ่ทั้งในและต่างชาติที่ประสงค์จะลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้าง หรือในภาคส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งน่าจะเกิดขึ้นจากปัจจัยในการพัฒนาอย่างรวดเร็วในด้านโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของกัมพูชาเอง ยกตัวอย่างเช่น เมืองสีหนุวิลล์ ที่

สามารถพัฒนาจากหมู่บ้านชาวประมงให้กลายเป็นศูนย์กลางการเล่นคาสีโน และจะคาดว่าจะสามารถพัฒนาต่อยอดให้เป็นเมืองสมัยใหม่ในระยะเวลายันใกล้นี้ ทั้งนี้ทางรัฐบาลยังได้ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่มาติดตั้งเพื่อปรับโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ เช่น การตรวจสอบการจราจรและบันทึกข้อมูลอาชญากรรมที่เกิดขึ้นได้ตลอดเวลา ซึ่งกล่าวได้ว่าทั้งรัฐบาลและภาคเอกชนอาจใช้การหลักเกณฑ์และความรู้ในด้านต่างๆ ที่ได้รับจากการพัฒนาเมืองใหม่นี้เป็นโมเดลในการพัฒนาเมืองอื่นๆ ทั่วกัมพูชา

นักวิเคราะห์ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่าแม้ขณะนี้กัมพูชายังได้รับผลกระทบจากการระบาดของ Covid ๑๙ อย่างรุนแรง ส่งผลให้ธุรกิจบางส่วนถูกระงับหรือปิดดำเนินการเป็นเวลานานชั่วคราว แต่กัมพูชาก็ได้เตรียมพร้อมอย่างเต็มที่ในการฟื้นตัวหลังจากการระบาดนี้ลดลง อย่างไรก็ตามก่อนมีการระบาดของ Covid ๑๙ นั้น สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในกัมพูชามีการแข่งขันอย่างรุนแรงในเขตเมืองใหญ่ พื้นที่สำนักงานต่างๆ จึงล้นเกินความต้องการในตลาด ขณะที่คอนโดมิเนียม สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก โรงพยาบาล โรงเรียน โครงการด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ ยังถือว่ามีการแข่งขันน้อย นอกจากนี้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่แพงมากยังคงมีความต้องการสูง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยหลังการเกษียณอายุ (retirement housing) ศูนย์ข้อมูล (data centers) และที่อยู่อาศัยของนักศึกษา (student housing) ถูกคาดการณ์ว่าอาจเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งยังถือว่าเป็น Sector ที่ยังคงน่าลงทุนอยู่ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนมี ๒ Sectors ใหญ่ๆ ให้เลือกสำหรับการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ในกัมพูชาได้แก่ ๑) กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงในเขตชานเมือง หรือ ๒) กลุ่มโรงแรมซึ่งเป็นห้องชุดหรูหราระดับสูงในเมืองและคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการกักกันในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ส่วนในภาคการค้าปลีกนั้น ตลาดขณะนี้ยังไม่มีความต้องการมากนัก

- นโยบายภาครัฐ
- เศรษฐกิจการลงทุน
- แนวโน้มการตลาด
- รายงานสินค้าและบริการ
- อื่นๆ

## โอกาสหรือผลกระทบต่อผู้ประกอบการไทย

๑. ตามกฎหมายรัฐธรรมนูญและกฎระเบียบต่างๆ ของประเทศกัมพูชา ได้กำหนดเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศกัมพูชา ดังนี้

๑.๒ ชาวต่างชาติ หรือบริษัทชาวต่างชาติ ไม่มีสิทธิ์ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศกัมพูชา (บริษัทชาวต่างชาติคือ บริษัทที่มีชาวต่างชาติถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ ๕๑ ขึ้นไป)

๑.๓ บริษัทสัญชาติกัมพูชามีสิทธิ์ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศกัมพูชา (บริษัทสัญชาติกัมพูชา คือ บริษัทที่มีชาวกัมพูชาถือหุ้นร้อยละ ๕๑ และชาวต่างชาติถือหุ้นร้อยละ ๔๙)

๑.๔ ชาวต่างชาติ หรือบริษัทชาวต่างชาติมีสิทธิ์ถือครองกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ชั้น ๑ ขึ้นไป (๑<sup>st</sup> Floor) ดังนั้นนักลงทุนชาวไทยที่สนใจลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรหาพันธมิตรทางธุรกิจเป็นชาวกัมพูชาที่มีบริษัทเป็นที่น่าเชื่อถือ และศึกษาถึงกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการลงทุน

๒. จากการระบาดของ Covid ๑๙ ที่สร้างความไม่แน่นอนต่อการเติบโตเศรษฐกิจของประเทศตลอดจนรัฐบาลออกประกาศ Lockdown ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและเมืองตาขมาของจังหวัดกันดาล ได้ส่งผลกระทบต่อนักธุรกิจไทยในธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อาทิ ธุรกิจด้านการก่อสร้าง การตกแต่งภายใน ตลอดจนการนำเข้าสินค้าวัสดุก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ในบ้านเรือนและสำนักงาน เพราะนอกจากพนักงานและเจ้าหน้าที่จะไม่สามารถเข้าไปดำเนินการในบริษัทได้ อาจส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้า นอกจากนั้นยังมีธุรกิจหลายแห่งต้องปิดดำเนินการชั่วคราว รวมทั้งด้วยประชาชนทั่วไปยังไม่มีความมั่นใจในการกู้ยืมและซื้อทรัพย์สินในช่วงเวลานี้ น่าจะต้องรออีกระยะหนึ่งจนกว่าการระบาดจะสงบลง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงจะกลับมาเจริญเติบโตอีกครั้ง

๓. ด้วยนโยบายการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติของกัมพูชาที่ช่วยสร้างรายได้ให้กับประชาชน ณ ปัจจุบัน เป็นอย่างมาก ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น นักลงทุนไทยที่มีประสบการณ์ด้านธุรกิจพัฒนอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องจึงควรให้ความสนใจตลาดกัมพูชาไว้เป็นทางเลือกการลงทุนอีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม นักลงทุนไทยควรพิจารณาหาหุ้นส่วนธุรกิจที่ดี มีการตรวจสอบความน่าเชื่อถือ และตรวจสอบกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินก่อนการตัดสินใจลงทุน

ที่มา Khmer Times  
สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงเทพมหานคร  
เมษายน ๒๕๖๔