

ข่าวเด่นประจำสัปดาห์ระหว่างวันที่ 14 – 18 มิถุนายน 2564

กลุ่มมิลเลนเนียล...กลายเป็นตลาดเกิดใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยในฟิลิปปินส์ยุคโควิด

สศต.กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์

บริษัท Bria Homes ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและเป็นบริษัทในเครือของ Golden MV Holdings Inc. ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศฟิลิปปินส์ เปิดเผยว่า กลุ่มคนรุ่นมิลเลนเนียลซึ่งอยู่ในช่วงอายุ 20 กลาง ๆ ถึง 30 ปลาย ๆ กลายเป็นตลาดเกิดใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยในประเทศฟิลิปปินส์และได้กระตุ้นให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับเปลี่ยนข้อเสนอใหม่ ๆ เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มคนดังกล่าว โดยกลุ่มคนรุ่นใหม่ถูกมองว่าเป็นคนหนุ่มสาวที่มีความเคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลาทั้งการย้ายงานบ่อย มีการประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง รวมถึงมีการใช้อุปกรณ์เทคโนโลยีและสิ่งของต่าง ๆ เพื่อชีวิตที่ดี ทั้งนี้ ผลการศึกษาตลาดที่อยู่อาศัยล่าสุดของบริษัทฯ เมื่อเร็ว ๆ นี้ ชี้ให้เห็นว่าคนรุ่นมิลเลนเนียลกำลังปรับตัวเข้ากับช่วงเวลาเร่งด่วนของยุคสมัยได้เป็นอย่างดี และผลจากการบังคับใช้มาตรการกักกันชุมชนที่เข้มงวดและการห้ามเดินทางออกนอกบ้านที่ไม่จำเป็น ทำให้คนรุ่นมิลเลนเนียลของฟิลิปปินส์นำเงินไปใช้เพื่อมองหาที่อยู่อาศัยที่ฉลาดมากขึ้น ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่นเฟื่องฟู บริษัท Bria Homes จึงใช้ประโยชน์จาก Portfolio ของบ้านราคาไม่แพงที่มีคุณภาพสูงและมีผู้นิยมจำนวนมากของคอนโดมิเนียมออกสู่ตลาดในฐานะที่อยู่อาศัยทางเลือกสำหรับผู้แสวงหาอสังหาริมทรัพย์รุ่นใหม่

ผลกระทบและแนวทางการปรับตัวของผู้ประกอบการไทย

กลุ่มมิลเลนเนียลชาวฟิลิปปินส์ หรือเรียกว่ากลุ่มฟินเลนเนียล (Filennials) มีประมาณ 35 ล้านคนจากประชากรทั้งหมดประมาณ 110 ล้านคนในปัจจุบันของฟิลิปปินส์ ซึ่งถือเป็นกำลังสำคัญทางประชากรศาสตร์ที่ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจในทุก ๆ ภาคส่วนของประเทศ รวมถึงอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในประเทศฟิลิปปินส์ อย่างไรก็ตาม ในช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 กลุ่มคนมิลเลนเนียลชาวฟิลิปปินส์ส่วนใหญ่มีพฤติกรรมนิยมเก็บเงินไว้เพื่อพักผ่อนและเดินทางท่องเที่ยวไปประเทศต่าง ๆ หรือให้ความสนใจเกี่ยวกับการซื้อรถยนต์หรืออุปกรณ์เทคโนโลยี รวมถึง Gadgets ต่าง ๆ เป็นหลักมากกว่าการสร้างความมั่นคงในชีวิต โดยเฉพาะไม่ได้สนใจการลงทุนในที่อยู่อาศัยมากนัก แต่ในระยะหลังกลุ่มคนมิลเลนเนียลชาวฟิลิปปินส์มีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมโดยหันมาจัดสรรเงินที่เก็บไว้เพื่อลงทุนในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและยังประกอบกับหลังเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 พบว่า กลุ่มผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยรุ่นเยาว์มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยเหตุผลที่สนับสนุนให้คนรุ่นใหม่กลายเป็นกลุ่มลูกค้าที่ใหญ่ที่สุดสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของฟิลิปปินส์แซงหน้ากลุ่มลูกค้าอายุอื่น ๆ ในช่วงของการแพร่ระบาดฯ เนื่องจากรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปเพราะข้อจำกัดในการเดินทางทำให้มีการใช้จ่ายน้อยลงในเรื่องของการท่องเที่ยวและพักผ่อน ส่งผลให้สามารถประหยัดและมีเงินออมได้มากขึ้น นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นอยู่ที่เกิดจากการแพร่ระบาดฯ ได้ผลักดันให้คนรุ่นใหม่มองหาและลงทุนในที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยอสังหาริมทรัพย์ได้กลายเป็นตัวเลือกที่มีศักยภาพในการลงทุนมากขึ้น เนื่องจากคาดว่ามูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวจะแข็งค่าขึ้นและกลุ่มคนมิลเลนเนียลมีมุมมองว่าอสังหาริมทรัพย์ คือ การลงทุนที่ปลอดภัยที่สุดในปัจจุบัน ในขณะที่ตลาดหุ้นและตลาดเงินมีความผันผวนและอ่อนแอลง

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในฟิลิปปินส์มีศักยภาพมหาศาลที่จะเติบโตได้อีกมากในอนาคต ซึ่งคาดว่าจะสามารถเติบโตด้านปริมาณประมาณร้อยละ 12 ต่อปี เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับครัวเรือนชาวฟิลิปปินส์ยังไม่มีที่อยู่อาศัยที่ดีหรือได้มาตรฐานอีกจำนวนมาก โดย

ข้อมูลจากธนาคารโลกประเมินว่าประชากรราว 70 ล้านคน ในประเทศฟิลิปปินส์อาศัยอยู่ในบ้านที่ไม่ได้มาตรฐาน และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นจำนวนเป็น 113 ล้านคนภายในปี 2573 นอกจากนี้ ฟิลิปปินส์ยังได้รับการจัดอันดับให้เป็นประเทศที่เสี่ยงภัยมากเป็นอันดับสามของโลกจากการจัดทำดัชนีความเสี่ยงโลกเนื่องจากตั้งอยู่บนพื้นที่ที่สามารถเกิดแผ่นดินไหวสูงและต้องประสบพายุไต้ฝุ่นประมาณ 20 ลูกต่อปี รวมถึงความเสี่ยงจากภูเขาไฟระเบิด ซึ่งภัยพิบัติดังกล่าวมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อครัวเรือนที่มีรายได้น้อยและผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านที่ไม่ได้มาตรฐาน นอกจากนี้ในช่วงที่ผ่านมา รัฐบาลฟิลิปปินส์ก็พยายามออกนโยบายอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยเพื่อให้ครอบครัวกลุ่มประชากรเป้าหมาย รวมทั้งการปรับปรุงสภาพแวดล้อมด้านกฎระเบียบสำหรับที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ส่งผลให้ผู้คนระมัดระวังการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยในภาพรวมจะชะลอตัวลง แต่จากรายงานของบริษัท Bria Homes ดัชนีชี้ขาด พบว่ายอดขายที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับที่ดีเมื่อพิจารณาจากสภาพตลาดในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผลมาจากกลุ่มนักล่าบ้าน (House Hunters) รุ่นใหม่ชาวฟิลิปปินส์ที่หันมาลงทุนในที่อยู่อาศัยมากขึ้น ดังนั้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในฟิลิปปินส์จึงเป็นตลาดที่น่าสนใจและมีศักยภาพสำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทยที่จะสามารถเข้ามาลงทุนในตลาดฟิลิปปินส์ได้ โดยอาจพิจารณาร่วมทุนกับบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในฟิลิปปินส์เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและควรเน้นการพัฒนาแบบบูรณาการของโครงการที่อยู่อาศัยจากโอกาสทางธุรกิจจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นของคนรุ่นใหม่ชาวฟิลิปปินส์

กระทรวงการคลังฟิลิปปินส์สั่งจับตากรณำเข้าข้าว หลังมีการปรับลดภาษีนำเข้าข้าวชั่วคราว

สศต.กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังฟิลิปปินส์เปิดเผยว่า ได้สั่งการให้กรมศุลกากรฟิลิปปินส์ (Bureau of Customs : BoC) ติดตามการนำเข้าสินค้าข้าวอย่างใกล้ชิดหลังจากรัฐบาลได้ปรับลดอัตราภาษีนำเข้าทั่วไป (MFN Tariff Rates) สำหรับสินค้าข้าว เนื่องจากเกรงว่าอาจจะประสบปัญหาการนำเข้าที่เพิ่มขึ้นจากประเทศที่ได้ประโยชน์จากการปรับลดภาษีนำเข้าทั่วไปดังกล่าวเป็นการชั่วคราวลงเหลือร้อยละ 35 ทั้งนี้ ปัจจุบันราคาข้าวจากประเทศผู้ผลิตหลักในภูมิภาคอาเซียนปรับตัวสูงขึ้นไม่ว่าจะเป็นข้าวจากเวียดนาม ไทย และเมียนมา จึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงการนำเข้าข้าวจากประเทศอื่น ๆ นอกอาเซียนที่มีการปรับลดภาษีนำเข้าลงและราคาข้าวยังมีราคาต่ำกว่าข้าวในอาเซียนแทน เช่น อินเดีย เป็นต้น โดยเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2564 ประธานาธิบดี Rodrigo R. Duterte ได้ลงนามคำสั่ง Executive Order No.135 ปรับลดอัตราภาษีนำเข้าทั่วไปสำหรับสินค้าข้าวเป็นการชั่วคราวระยะเวลา 1 ปี โดยปริมาณการนำเข้าในโควตา (In-quota) อัตราภาษีนำเข้าทั่วไปลดลงจากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 35 และปริมาณนอกโควตา (Out-quota) จากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 35 เพื่อเพิ่มอุปทานข้าวในประเทศ รักษาเสถียรภาพราคาให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและควบคุมอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น

ผลกระทบและแนวทางการปรับตัวของผู้ประกอบการไทย

รัฐบาลฟิลิปปินส์ได้ปรับเปลี่ยนนโยบายนำเข้าข้าวจากการจำกัดเชิงปริมาณ (Quantitative Restriction) มาเป็นเปิดเสรีนำเข้าโดยภาคเอกชนภายใต้กฎหมาย Rice Tariffication เมื่อเดือนมีนาคม 2562 เพื่อหวังลดภาระเงินเฟ้อและทำให้ราคาข้าวสำหรับผู้บริโภคลดลง โดยนับตั้งแต่การเปิดเสรีพบว่า ปริมาณการนำเข้าข้าวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ฟิลิปปินส์กลายเป็นผู้นำเข้าข้าวอันดับ 1 ของโลกแทนจีนในปี 2562 โดยมีปริมาณนำเข้ารวมมากถึง 2.77 ล้านตัน นอกจากนี้ ภายใต้กฎหมายเปิดเสรีนำเข้าข้าวดังกล่าว รัฐบาลฟิลิปปินส์สามารถจัดเก็บรายได้จากภาษีนำเข้าข้าวได้เป็นมูลค่าจำนวนมาก และนำเงินภาษีที่จัดเก็บได้จัดสรรเข้ากองทุนเพื่อพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของอุตสาหกรรมข้าวภายในประเทศ (RCEF) ปีละ 1 หมื่นล้านเปโซเพื่อช่วยเหลือชาวไร่ในการเพิ่มผลผลิตข้าว รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมข้าวให้สามารถแข่งขันได้อย่างยั่งยืน โดยในปี 2562 พบว่า กรมศุลกากรฟิลิปปินส์สามารถจัดเก็บภาษีนำเข้าข้าวมูลค่าถึง 1.231 หมื่นล้าน เปโซ และ

ในปี 2563 สามารถจัดเก็บได้เพิ่มขึ้นเป็น 1.549 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.83 จากปี 2562 และล่าสุดในปี 2564 (เดือนมกราคม – เมษายน) สามารถจัดเก็บภาษีนำเข้าข้าวได้ 5.67 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากช่วงเดียวกันของปี 2563 ที่จัดเก็บภาษีได้ 5.46 พันล้านบาท โดยแนวโน้มการจัดเก็บภาษีนำเข้าข้าวของกรมศุลกากรฟิลิปปินส์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกรมศุลกากรมีการปรับปรุงระบบการประเมินและจัดเก็บภาษีใหม่ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น หลังจากได้รับข้อร้องเรียนว่ามีกลุ่มผู้ค้า/ผู้นำเข้าบางรายมีพฤติกรรมการหลบเลี่ยงการชำระภาษีนำเข้า โดยการแจ้งจำแนกข้าวผิดประเภทเพื่อให้มีราคาอ้างอิงต่ำในการคำนวณภาษีนำเข้าที่จะต้องชำระ ซึ่งส่งผลเสียหายอย่างมากต่อรายได้ที่รัฐบาลจะได้รับจากการจัดเก็บภาษีนำเข้า รัฐบาลฟิลิปปินส์ก็ได้ออกนโยบายปรับลดอัตราภาษีนำเข้าทั่วไป (MFN) สินค้าข้าวเป็นการชั่วคราว 1 ปีเมื่อเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา เพื่อหวังจะแก้ปัญหาเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมากจากปัญหาราคาสินค้าอาหารพื้นฐานหลายหมวดหมู่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเพื่อต้องการขยายแหล่งนำเข้าข้าวและรักษาเสถียรภาพราคาข้าว โดยคาดว่าผลจากการปรับลดอัตราภาษีนำเข้าข้าว MFN ที่จัดเก็บจากประเทศนอกอาเซียน เช่น อินเดีย ปากีสถาน และจีน เป็นต้น ที่ลดลงมาอยู่ในระดับเดียวกับอัตราภาษีนำเข้าที่เรียกเก็บจากประเทศในอาเซียนที่ร้อยละ 35 จะทำให้ผู้นำเข้าหันไปนำเข้าข้าวจากประเทศนอกอาเซียนมากขึ้น เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาราคาข้าวของผู้ผลิตหลักในอาเซียนปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก ในขณะที่ข้าวจากประเทศแหล่งผลิตนอกอาเซียนอยู่ในระดับต่ำกว่า โดยเฉพาะอินเดีย อย่างไรก็ตาม การปรับลดอัตราภาษีนำเข้าดังกล่าวก็ได้รับการต่อต้านจากกลุ่มเกษตรกรชาวนาท้องถิ่นเนื่องจากภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบัน ฟิลิปปินส์ไม่มีปัญหาการขาดแคลนข้าวภายในประเทศและราคาข้าวก็อยู่ในระดับที่มีเสถียรภาพ แต่การปรับลดภาษีนำเข้าข้าวกลับจะส่งผลกระทบต่อราคาข้าวเปลือกตกต่ำลง นอกจากนี้ กลุ่มเกษตรกรชาวนายังได้แสดงความกังวลเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการประเมินราคาข้าวและการจำแนกประเภทข้าวที่ถูกต้องในการจัดเก็บภาษีนำเข้า เนื่องจากยังคงมีกลุ่มผู้ค้าบางรายมีพฤติกรรมจงใจหลบเลี่ยงการเสียภาษีนำเข้า โดยเฉพาะปัจจุบันราคาข้าวของเวียดนามซึ่งเป็นแหล่งนำเข้าข้าวอันดับ 1 ของฟิลิปปินส์ปรับตัวสูงขึ้น จึงมีความเป็นไปได้ที่ผู้ค้า/ผู้นำเข้าอาจสำแดงราคาราคาข้าวที่บิดเบือนเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีสูงและลดต้นทุน

นับตั้งแต่ฟิลิปปินส์เปิดเสรีนำเข้าข้าวในปี 2562 ไทยยังไม่สามารถช่วงชิงโอกาสในการขยายตลาดข้าวในฟิลิปปินส์ได้ เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา ราคาข้าวไทยแพงกว่าประเทศคู่แข่งมาก ทำให้แข่งขันลำบาก อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันราคาข้าวไทยปรับลดลงต่ำกว่าข้าวเวียดนาม และหากกรมศุลกากรฟิลิปปินส์มีมาตรการควบคุมและกำกับดูแลกลุ่มผู้ค้าให้อยู่ในระบบและมีการบริหารจัดการระบบประเมินภาษีที่ถูกต้องก็จะช่วยให้เกิดการแข่งขันที่เป็นธรรมมากขึ้น และอาจจะทำให้ข้าวไทยสามารถแข่งขันกับข้าวเวียดนามได้มากขึ้น ทั้งนี้ ข้าวไทยยังคงเป็นที่เชื่อมั่นในเรื่องคุณภาพมาตรฐาน แต่ยังไม่สามารถตอบโจทย์ผู้บริโภคชาวฟิลิปปินส์ในด้านราคาและพันธุ์ข้าวขาวนุ่มที่เป็นที่นิยมบริโภคในตลาดฟิลิปปินส์ในปัจจุบัน ดังนั้น ไทยจำเป็นต้องเร่งพัฒนาพันธุ์ข้าวในสอดคล้องกับความต้องการของตลาดในราคาที่แข่งขันได้ เพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งตลาดข้าวในฟิลิปปินส์กลับคืน

สำนักพัฒนาตลาดและธุรกิจไทยในต่างประเทศ 1