

กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์



นายปิยะวัฒน์ ชัยเอกสิทธิ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556


ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

THE INVESTMENT PROCESS FOR REAL ESTATE INVESTMENT BY INVESTORS IN THE
REPUBLIC UNION OF MYANMAR



Mr. Piyawat Chaiakkasit

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุน
ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์

โดย

นายปิยะวัฒน์ ชัยเอกสิทธิ์

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุนทร ชุตินธรรานนท์)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร.สมบัติ วนิชประภา)

ปิยะวัฒน์ ชัยเอกสิทธิ : กระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์. (THE INVESTMENT PROCESS FOR REAL ESTATE INVESTMENT BY INVESTORS IN THE REPUBLIC UNION OF MYANMAR) อ.ที่ปริกษาวชิยานิพนธ์หลัก: รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 94 หน้า.

ประเทศเมียนมาร์เป็นอีกประเทศหนึ่งในกลุ่มประเทศอาเซียน 10 ประเทศ ที่มีศักยภาพดึงดูดการลงทุนโครงการต่างๆ จากนักลงทุนต่างประเทศ อันเนื่องมาจากการเป็นประเทศที่เพิ่งเริ่มทำการเปิดประเทศ มีพื้นที่ของประเทศมากเป็นอันดับที่ 2 ใน เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัย การบริโภคจับจ่ายใช้สอย มีทรัพยากรทางธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ มีแรงงานที่มีฐานค่าแรงต่ำ อีกทั้งยังมีการสนับสนุนจากทางรัฐบาลในการส่งเสริมให้ชาวต่างชาติมาลงทุนเพื่อให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขั้นพื้นฐานอันนำมาซึ่งการพัฒนาประเทศ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษากระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ และศึกษาปัญหาอุปสรรคก่อนการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ ที่มีความสนใจลงทุนในประเทศเมียนมาร์โดยศึกษาจากกลุ่มนักลงทุนที่ได้มีการลงทุนในประเทศเมียนมาร์แล้วและผู้ที่มีความสนใจในการลงทุนยังประเทศเมียนมาร์ กรณีศึกษา บริษัทโอเรียนท์ เอ็กสเพรส และบริษัทบีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์จำกัด

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มผู้ลงทุนโครงการในประเทศเมียนมาร์ ส่วนใหญ่มีการลงทุนเป็นลักษณะกิจการร่วมทุนกับนักลงทุนในประเทศเมียนมาร์และการลงทุนในลักษณะถือหุ้น 100% ในกลุ่มตัวอย่างมีการจัดตั้งและจ้างหน่วยงานเพื่อทำการศึกษาคู่มือ และวิเคราะห์ก่อนการลงทุนเพื่อให้เข้าใจสภาพตลาดของเมียนมาร์และเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกเพื่อวิเคราะห์โครงการก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยมีขั้นตอนในการลงทุนได้แก่ 1.ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลภาพรวมเบื้องต้นของเมียนมาร์ 2.ขั้นตอนการศึกษาข้อมูลเชิงลึกในธุรกิจที่สนใจการลงทุน 3.ขั้นตอนการจัดหาพันธมิตรร่วมทุน 4.ขั้นตอนการจัดหาที่ดิน 5.ขั้นตอนการตัดสินใจลงทุน 6.ขั้นตอนการยื่นขอลงทุนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ 7.ขั้นตอนการซื้อประกันที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและเปิดบัญชีธนาคาร 8.ขั้นตอนการจดทะเบียนธุรกิจ 9.ขั้นตอนการวางแผนและออกแบบผลิตภัณฑ์ 10.ขั้นตอนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการ 11.ขั้นตอนการติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 12.ขั้นตอนดำเนินการโครงการ โดยบริษัทที่เป็นรูปแบบรัฐวิสาหกิจนั้นจะไม่จำเป็นต้องยื่นจดทะเบียนธุรกิจซึ่งจะทำให้ขั้นตอนในการลงทุนนั้นลดลงและง่ายต่อการจัดตั้งธุรกิจมากขึ้น โดยปัญหาที่พบในการลงทุนได้แก่ 1. ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ยังไม่สะดวก 2. ปัญหากฎหมายที่ยังไม่ชัดเจน 3. ปัญหาด้านหน่วยงานของรัฐ 4. ปัญหาในการเข้าถึงผู้ร่วมลงทุนธุรกิจ 5. ปัญหาราคาเช่าที่ดินมีราคาสูง ยากต่อการลงทุน 6. ปัญหาเรื่องเชื้อชาติชนเผ่าต่างๆ 7. ปัญหาเรื่องระบบการเงิน 8. ปัญหาขาดแคลนแรงงานฝีมือ

ในการศึกษาพบว่าประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจเข้าไปลงทุนคือ ที่พักอาศัย ประเภทโรงแรม รีสอร์ท และออฟฟิศให้เช่า นอกจากนี้ยังมีโอกาสในการเข้าไปลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและระบบโครงสร้างพื้นฐาน โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ย่างกุ้ง เนปีดอร์ พะโค(หงสาวดี) มัณฑะเลย์ และเขตเศรษฐกิจพิเศษทิวาลา ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาต่อไปพบว่าการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์มีข้อจำกัดที่แตกต่างกันควรศึกษาแยกเป็นรายประเภท เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกและนำมาวิเคราะห์การลงทุนได้อย่างถูกต้อง

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาวชิยานิพนธ์หลัก

ปีการศึกษา 2556

5573352825 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: INVESTMENT PROCESS / REAL ESTATE / MYANMAR

PIYAWAT CHAIKKASIT: THE INVESTMENT PROCESS FOR REAL ESTATE INVESTMENT BY INVESTORS IN THE REPUBLIC UNION OF MYANMAR. ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 94 pp.

Myanmar is one of ten ASEAN countries, which has just opened its door to the outside world. The country has great potential economic opportunities to attract foreign investments for many reasons. It is the second largest country in terms of area in Southeast Asia and is now in need of accommodation. Consumer spending is most likely to increase. Myanmar has abundant natural resources and low-paid labor, helping boost investment. Its government also promotes foreign investment in order to expand its economy and build basic infrastructure, which affects the country's development.

The objective of this research is to study the investment process for real estate investment in Myanmar and obstacles prior to investment. This research can be used as fundamental information for investors who are interested in investing in Myanmar. The data were collected from business enterprises which are now operating in Myanmar and prospective investors. Case studies are Orient Express Co., Ltd. and Big C Supercenter Co., Ltd.

The study found that investment in Myanmar is mostly joint-venture made between a foreign national and a Myanmar citizen and an investment of one hundred per cent foreign capital. In one sample group, in order to understand the market environment and get insight into the details, an economic enterprise and employment has been carried out to study and analyze the data before investment. The process of investing is as follows: 1. study the general overview data of Myanmar 2. study in-depth details of the concerned investment 3. look for investment partners 4. search for land 5. make a decision for the investment 6. submit a proposal for foreign investment 7. buy business-related insurance and open bank accounts 8. register a business enterprise 9. plan and design products 10. analyze project feasibility 11. contact government-related offices 12. start the business organization. If it is a state enterprise, company registration is not required, facilitating company set-up and decreasing the investment process. After the study, investment obstacles were also found. 1. poor infrastructure 2. unclear legislation 3. government office-related problems 4. business partners 5. high land price 6. ethnic problems 7. financial problems 8. shortage of skilled labor.

The study also found that real estate for the investment consisted of accommodation such as hotels, resorts and offices for rent, including shopping malls and infrastructure systems. Good locations for the investment are Yangon, Naypyidaw, Bago (Hongsawatoi), Mandalay, and the Thiwala Economic Zone. After further study, the research suggested that prior to any investment, business investors should study in-depth details so that an analysis can be performed properly since investment restrictions in Myanmar are varied depending on the type of business activity.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2013

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง ต่อการทำวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามการทำวิทยานิพนธ์อย่างใกล้ชิด

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการ รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร, รองศาสตราจารย์ ดร. สุนทร ชูตินธรานนท์ , รองศาสตราจารย์ ดร. สุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์ และดร. สมบัติ วนิชประภา ที่ช่วยชี้แนะแนวทางการทำวิทยานิพนธ์ และช่วยเป็นกรรมการสอบในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ ทำให้ผู้วิจัยได้รับความรู้สำหรับใช้ในการวิจัย รวมถึงสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการประกอบอาชีพ ตลอดจนขอบคุณเจ้าหน้าที่ในภาควิชาเคหกรรมที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการทำเอกสารที่ใช้ในการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณเพื่อนๆ ร่วมรุ่น c25 และพี่ๆ c25x ที่ได้มอบมิตรภาพดีๆ มอบประสบการณ์การทำงานร่วมกัน และให้ความช่วยเหลือซึ่งกันและกันตลอด ช่วงระยะเวลาในการทำวิทยานิพนธ์ ช่วยสอนในสิ่งที่เราไม่รู้ คอยแลกเปลี่ยนประสบการณ์และความถนัดที่แตกต่างกัน และคอยเป็นกำลังใจให้เสมอ

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง และครอบครัวที่ให้กำลังใจ และคอยช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ และให้โอกาสในการศึกษาเล่าเรียนมาโดยตลอดจนสามารถสำเร็จการศึกษาตามความมุ่งหวัง และตั้งใจทุกประการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	5
1.4 ข้อยกเว้นของการวิจัย	5
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	6
1.6 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและวิธีดำเนินการวิจัย	9
2.1 ทฤษฎีและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	9
2.1.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	9
2.1.2 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	10
2.2 วิธีดำเนินการวิจัย	12
2.2.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย	12
2.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	13
2.2.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล	15
2.2.4 การวิเคราะห์และสรุปข้อมูล	16
บทที่ 3 ข้อมูลภาพรวมของประเทศเมียนมาร์.....	18
3.1 ข้อมูลพื้นฐานของประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์	18
3.2 ข้อมูลที่จำเป็นในการทำธุรกิจในประเทศเมียนมาร์	28

3.3 กฎหมายทางการค้าที่สำคัญ	30
3.4 ต้นทุนทางเศรษฐกิจและการลงทุนในเมียนมาร์.....	35
3.5 สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์	45
บทที่ 4 รายละเอียดโครงการ	49
4.1 ข้อมูลบริษัทบีทีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด.....	49
4.2 ข้อมูลบริษัท Orient-Express Hotels Ltd.....	56
บทที่ 5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	61
5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตามวัตถุประสงค์ข้อที่1 กระบวนการการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศเมียนมาร์ ของบริษัท Orient-Express และบริษัทบีทีซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด.....	63
5.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่2	76
5.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านอื่นๆ	78
บทที่ 6 การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	80
6.1 สรุปผลการศึกษากระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาร์.....	81
6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย	82
6.3 สรุปผลการศึกษาโดยเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	83
6.4 ข้อเสนอแนะ.....	84
รายการอ้างอิง	86
ภาคผนวก.....	87
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	94

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก และ CLMV ปี 2554-2556	2
ตารางที่ 1.2	แสดงการเปรียบเทียบตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียน.....	2
ตารางที่ 1.3	การลงทุนจากต่างชาติจำแนกรายประเภท ของเมียนมาร์ ในช่วงปี2555.....	3
ตารางที่ 1.4	การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในภาคการลงทุนต่างๆ ของเมียนมาร์ ในช่วงปี2555	4
ตารางที่ 2.1	กรอบแนวคิดในงานวิจัย	14
ตารางที่ 3.1	สรุปภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย -เมียนมาร์ ปี 2545-2554.....	24
ตารางที่ 3.2	สินค้าส่งออกสำคัญ 10 อันดับแรกจากประเทศไทยไปยังเมียนมาร์.....	25
ตารางที่ 3.3	สินค้านำเข้าสำคัญ 10 อันดับแรกจากเมียนมาร์ไปยังประเทศไทย	26
ตารางที่ 3.4	เปรียบเทียบกฎหมายการลงทุนของเมียนมาร์	33
ตารางที่ 3.5	ประเภทภาษีและอัตราภาษีสำหรับการลงทุนของเมียนมาร์	37
ตารางที่ 3.6	อัตราภาษีการค้าของเมียนมาร์ตามประเภทธุรกิจ	38
ตารางที่ 3.7	ชั่วโมงการทำงานในเมียนมาร์แบ่งตามประเภท.....	41
ตารางที่ 3.8	อัตราค่าจ้างแรงงานในเมียนมาร์	42
ตารางที่ 3.9	ค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม	43
ตารางที่ 3.10	ค่าเช่าสำนักงานในเมียนมาร์	43
ตารางที่ 3.11	ค่าบริการด้านโทรศัพท์ในเมียนมาร์.....	44
ตารางที่ 3.12	ค่าบริการอินเทอร์เน็ตในเมียนมาร์	44
ตารางที่ 3.13	ค่าน้ำประปาในเมียนมาร์	45
ตารางที่ 3.14	ค่าไฟฟ้าในเมียนมาร์.....	45
ตารางที่ 4.1	แสดงบริษัทย่อยที่บริษัทบิกซี ถือหุ้นทางตรง และทางอ้อม	54
ตารางที่ 5.1	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	61
ตารางที่ 5.2	แสดงอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนในประเทศเมียนมาร์ตามการสัมภาษณ์	76

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 2.1 แผนผังการดำเนินงานวิจัย..... 17

แผนภูมิที่ 3.1 การขยายตัวของทุนสำรองภายในประเทศของเมียนมาร์และการคาดการณ์ 23

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงสัดส่วนการลงทุนในประเทศเมียนมาร์รายประเภท..... 23

แผนภูมิที่ 3.3 แสดงสัดส่วนการลงทุนในประเทศเมียนมาร์รายด้าน 24

แผนภูมิที่ 3.4 แสดงการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องของโรงแรมในประเทศเมียนมาร์ 46

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท Orient Express 65

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงขั้นตอนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บีคซีซูเปอร์เซ็นเตอร์จำกัด 67

แผนภูมิที่ 5.3 สรุปกระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์..... 70

แผนภูมิที่ 5.4 ขั้นตอนการยื่นขอลงทุน สำหรับนักลงทุนต่างชาติในประเทศเมียนมาร์..... 71

แผนภูมิที่ 5.5 สรุปขั้นตอนการจดทะเบียนธุรกิจในประเทศเมียนมาร์..... 75



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1 แสดงกลุ่มประเทศ CLMV	1
ภาพที่ 1.2 แสดงราคาค่าแรงขั้นต่ำในอาเซียน(ณ เดือน พฤษภาคม 2556)	3
ภาพที่ 3.1 แผนที่สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ในอาเซียน.....	18
ภาพที่ 3.2 แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์	20
ภาพที่ 3.3 แผนที่การลงทุนของธุรกิจไทยในประเทศเมียนมาร์.....	27
ภาพที่ 4.1 โครงสร้างองค์กรบริษัทบีจีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	50
ภาพที่ 4.2 แสดงสาขาของบริษัทบีจีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์.....	52
ภาพที่ 4.3 แผนที่เส้นทางการเดินทางท่องเที่ยว.....	57
ภาพที่ 4.4 ภาพโรงแรม The Governor’s Residence.....	58
ภาพที่ 4.5 บรรยากาศภายนอกThe Governor’s Residence.....	59
ภาพที่ 4.6 ฝั่ง The Governor’s Residence	59
ภาพที่ 4.7 ห้องพักใน The Governor’s Residence	60
ภาพที่ 4.8 ร้านอาหารใน The Governor’s Residence.....	60

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

¹กลุ่มประเทศ CLMV ประกอบด้วย 4 ประเทศของสมาคมอาเซียนในลุ่มน้ำโขง คือ ประเทศกัมพูชา ลาว เมียนมาร์ และเวียดนาม ปัจจุบันถือเป็นกลุ่มอาเซียนใหม่ หรือกลุ่มประเทศกำลังพัฒนาที่เป็นตลาดส่งออกที่มีแนวโน้มการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดีอย่างต่อเนื่อง และยังมีแหล่งทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ รวมทั้งเป็นแหล่งแรงงานราคาถูก ประกอบกับการเกิดแผนงานเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน² ซึ่งส่งเสริมให้อาเซียนเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว ทำให้ทุกประเทศค่อยๆ เปิดเสรีทางการค้าและบริการ ลดมาตรการกีดกันด้านภาษี เกิดอิสระในการเคลื่อนย้ายสินค้าและแรงงาน จึงยิ่งทำให้กลุ่มประเทศ CLMV เป็นทั้งแหล่งผลิตและตลาดใหม่ที่แหล่งทุนหลายประเทศให้ความสนใจ อีกทั้งยังมีพรมแดนติดกับไทยเกือบทุกประเทศ มีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมถึงกันสามารถเดินทางถึงกันได้สะดวก จึงเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการไทยจะเข้าไปลงทุนหรือหาช่องทางทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์



ภาพที่ 1.1 แสดงกลุ่มประเทศ CLMV

¹ ส่วนวิจัยธุรกิจ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าของประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าของประเทศไทย, "ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างใน Clmv โอกาสเปิดกว้างสำหรับผู้ประกอบการไทย," (2555).

² กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน," (2554).

ตารางที่ 1.1 อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกและ CLMV ปี 2554-2556 (หน่วย : ร้อยละ)

	2554	2555*	2556**
โลก	2.6	2.1	2.6
เอเชีย	4.0	4.6	5.0
กัมพูชา	6.1	6.0	6.6
สปป.ลาว	8.1	7.7	8.0
เมียนมาร์	4.8	5.0	5.3
เวียดนาม	5.9	5.3	6.6

หมายเหตุ *ตัวเลขเบื้องต้น **ตัวเลขคาดการณ์ ที่มา : EIU (กรกฎาคม-สิงหาคม 2555)

ประเทศเมียนมาร์ ซึ่งเป็นหนึ่งในประเทศกลุ่ม CLMV นั้นเกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญจากการที่รัฐบาลพลเรือนที่ขึ้นมาบริหารประเทศหลังการเลือกตั้งครั้งประวัติศาสตร์ในปีพ.ศ. 2553 ตามรัฐธรรมนูญฉบับใหม่ (พ.ศ.2551) โดยดำเนินการปฏิรูปทางการเมืองโดยเฉพาะสัมพันธ์ภาพกับประเทศตะวันตกและองค์กรระหว่างประเทศพร้อมทั้งปฏิรูปทางเศรษฐกิจผ่านการดำเนินนโยบายผ่อนปรนและส่งเสริมทางการค้าและการลงทุน รวมถึงการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบและเงื่อนไขทางเศรษฐกิจให้มีลักษณะสากล เพื่อสร้างความสัมพันธ์กับนานาประเทศควบคู่ไปกับการปฏิรูปประเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศในฐานะที่เป็นแหล่งลงทุนแห่งใหม่ สืบเนื่องจากโอกาสในการลงทุน ซึ่งเห็นได้จากตารางตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียนทั้ง 10 ประเทศ ในปีพ.ศ. 2554 ที่ประเทศเมียนมาร์มีการขยายตัวของ GDP สูงที่สุดใน 10 ประเทศด้วยกัน

ตารางที่ 1.2 แสดงการเปรียบเทียบตัวเลขพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศอาเซียน

ประเทศสมาชิกอาเซียน	ประชากร (ล้านคน)	จีดีพีปี 2011 (พันล้านดอลลาร์)	การขยายตัวของจีดีพี (1% ปี2011)	จีดีพีต่อหัว (ดอลลาร์)	มูลค่าส่งออก (พันล้านดอลลาร์)	ส่งออกเป็น % ของจีดีพี	ทุนสำรองปี 2011 (พันล้านดอลลาร์)	ลำดับพัฒนาการด้านบุคลากรของ UNDP
อินโดนีเซีย	242.3	846.7	6.5	3,511	203.6	24	110.1	124
ไทย	69.5	346.1	4	5,117	226.4	65.4	175.1	103
มาเลเซีย	28.9	288.1	5.1	9,949	227.1	78.8	133.6	61
สิงคโปร์	5.2	260	4.9	46,241	409.5	157.5	237.7	26
ฟิลิปปินส์	94.9	224.8	3.9	2,346	48.3	21.5	75.3	112
เวียดนาม	88.8	123.6	5.9	1,375	96.9	78.4	12.2	128
เมียนมาร์	61.1	51.9	10.4	857	0.1	0.1		149
บรูไน	0.4	16.4	2.2	38,715	12.4	76	1.7	33
กัมพูชา	14.3	12.9	6.9	909	5.3	41	3.4	139
ลาว	6.3	8.1	8	1,281	1.9	22.8		138
รวม/เฉลี่ย	599	2,179	5.8	3,638	1,231	56	749	

ที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า, 2555

ประเทศเมียนมาร์นั้นมีพื้นที่ของประเทศใหญ่เป็นอันดับที่ 2 ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ มีพื้นที่ทั้งหมด 676,578 ตารางกิโลเมตร โดยมีประชากรประมาณ 61.12 ล้านคน ซึ่งมีจำนวนมากเป็นลำดับที่สามในแถบอินโดจีนรองจากเวียดนามและไทย ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา มีการเติบโตของประชากรประมาณร้อยละ 1 ต่อปี ซึ่งมากกว่าค่าเฉลี่ยของการเติบโตของประชากรทั้งอาเซียนประมาณร้อยละ 1.4 จากประชากรทั้งหมด นอกจากนี้ยังเป็นประเทศที่มีฐานค่าจ้างแรงงานต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศไทยและประเทศอื่นที่เหลือในกลุ่มอาเซียน



ภาพที่ 1.2 แสดงราคาค่าแรงขั้นต่ำในอาเซียน(ณ เดือน พฤษภาคม 2556)

เมียนมาร์มีความสัมพันธ์ทางการค้ากับไทยมาเป็นเวลานาน ผู้บริโภคในท้องถิ่นจึงมีความคุ้นเคยและนิยมใช้สินค้าไทยค่อนข้างมากและครอบคลุม โดยในปีพ.ศ.2555 ไทยมีมูลค่าการลงทุนในประเทศเมียนมาร์ เป็นอันดับ 2 โดยคิดเป็นร้อยละ 23 ของมูลค่าการลงทุน จากต่างชาติทั้งหมด อีกทั้งยังมีพรมแดนติดกับไทย มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมถึงกันได้ จึงเป็นประเทศที่มีความน่าสนใจเข้าไปลงทุน

ตารางที่ 1.3 การลงทุนจากต่างชาติจำแนกรายประเภท ของเมียนมาร์ ในช่วงปีพ.ศ.2555

S.No.	RSPARTICULA	No.	Approved Amount	%
1	China	34	13948.896	34.27
2	Thailand	61	9568.093	23.51
3	Hong Kong	38	6308.495	15.50
4	Republic of Korea	49	2941.289	7.23
5	U. K.	52	2759.785	6.78
6	Singapore	72	1804.013	4.43
7	Malaysia	41	1026.961	2.52
8	France	2	469.000	1.15
9	U.S.A.	15	243.565	0.60
10	Indonesia	12	241.497	0.59
11	The Netherlands	5	238.835	0.59
12	Japan	24	216.220	0.53

ที่มา: INDO MYANMAR CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRIES

นอกจากนี้ จากข้อมูลการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ของเมียนมาร์ นั้นมีการเข้าไปลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในภาคอสังหาริมทรัพย์และการโรงแรม ยังไม่มากนัก เป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการไทยจะเข้าไปหาช่องทางทำธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ได้

ตารางที่ 1.4 การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในภาคการลงทุนต่างๆ ของเมียนมาร์ ในช่วงปี2555

S.No.	PARTICULARS	No.	Approved Amount	%
1	Power	5	18873.720	46.37
2	Oil & Gas	109	14063.072	34.55
3	Mining	66	2814.360	6.92
4	Manufacturing	164	1760.701	4.33
5	Hotel & Tourism	45	1064.811	2.62
6	Real Estate	19	1056.453	2.60
7	Live Stock & Fisheries	25	324.358	0.80
8	Transport & Communication	16	313.906	0.77
9	Industrial Estate	3	193.113	0.47
10	Agriculture	7	173.101	0.43
11	Construction	2	37.767	0.09
12	Other Services	6	23.686	0.06
	TOTAL	467	40699.048	100.00

ที่มา: INDO MYANMAR CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRIES

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV นั้นได้มีการจัดทำงานวิทยานิพนธ์ในเรื่องของการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทยเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน(ปีพ.ศ. 2555) โดยศึกษาแนวทางการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการศึกษาแนวทางในการลงทุนในประเทศกลุ่ม CLMV ประเทศเมียนมาร์ซึ่งเป็นหนึ่งในประเทศกลุ่ม CLMV และเป็นอีกประเทศหนึ่งที่น่าสนใจในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ สมควรที่จะมีการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ เพื่อสนับสนุนและส่งเสริม แนวทางลงทุนที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่จะเข้าไปลงทุนในประเทศเมียนมาร์ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษากระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์
2. ศึกษาปัญหาอุปสรรคก่อนการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาเนื้อหาของงานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหาและกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาดังนี้

ขอบเขตด้านประชากร

กลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษา แบ่งได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทางด้าน อสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนธุรกิจในประเทศไทยเพื่อรวบรวมแนวทางการลงทุน กรณีศึกษา บริษัท Orient-Express ซึ่งมีธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ ประเทศไทย

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ซึ่งมีแผนหรือมีความสนใจในการลงทุนในประเทศไทย เพื่อทราบเกี่ยวกับขั้นตอน และข้อจำกัดหรือสิ่งที่นักลงทุนต้องการการสนับสนุน ในการลงทุนยังประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด ซึ่งมีความสนใจเข้าไปลงทุนธุรกิจห้างสรรพสินค้าแบบค้าปลีกและให้เช่าพื้นที่

ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาภาพรวมของประเทศเมียนมาร์ข้อกำหนด แนวทางการลงทุนทางด้าน อสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในประเทศเมียนมาร์ โดยวิทยานิพนธ์นี้จะเน้นไปยังเรื่องของกระบวนการในการลงทุน และปัญหาอุปสรรคในการลงทุนในประเทศเมียนมาร์ เป็นสำคัญ ทั้งนี้วิทยานิพนธ์จะไม่รวมถึงการแข่งขันในการลงทุนของแต่ละประเทศในประเทศไทย ซึ่งเป็นสาระในวิทยานิพนธ์เรื่องนี้

1.4 ข้อจำกัดของการวิจัย

1.4.1 การวิจัยนี้มีข้อจำกัดในเรื่องของกลุ่มประชากร ซึ่งเป็นผู้ลงทุนและผู้สนใจลงทุนในเมียนมาร์ ซึ่งมีจำนวนในกลุ่มประชากรที่น้อยและเข้าถึงกลุ่มประชากรได้ยากในเวลาจำกัด ผู้เกี่ยวข้องด้านต่างๆ มีเวลาในการให้สัมภาษณ์ที่จำกัด นอกจากนี้ยังมีข้อมูลทางธุรกิจบางส่วนที่ทางบริษัทไม่สามารถเปิดเผยได้

1.4.2 การออกแบบคำถามในการสัมภาษณ์ ต้องศึกษาข้อมูลพื้นฐานอย่างละเอียดเพื่อสร้างแนวคำถามที่ครอบคลุมเนื้อหาในการวิจัยมีการสัมภาษณ์ที่กระชับ มีคำถามที่มุ่งเน้นในจุดประสงค์อย่างชัดเจน

1.4.3 การรวบรวมเอกสาร คำจำกัดความ ข้อกฎหมายต่าง ต้องใช้เวลาในการรวบรวมและการตีความ เนื่องจากกฎหมายต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลงอยู่บ่อยครั้ง และมีเนื้อหาเป็นจำนวนมาก อาจเกิดความผิดพลาดได้

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1.5.1 กระบวนการลงทุน หมายถึง แนวทางการดำเนินงานอย่างมีขั้นตอน ตั้งแต่เริ่มต้น ประสานงานติดต่อหน่วยงาน จวบจนสามารถจัดตั้งบริษัทในการดำเนินธุรกิจได้

1.5.2 อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า อันว่า “อสังหาริมทรัพย์” ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์อันเกี่ยวเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย จากบทบัญญัติดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์ จึงประกอบด้วย

- *ที่ดิน* หมายถึง พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1)
- *ทรัพย์อันติดกับที่ดิน* ได้แก่ ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เป็นต้น
- *ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน* ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง ไร่ธาตุ กรวดทราย ซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนของพื้นดินตามธรรมชาติ

คำจำกัดความที่เกี่ยวข้องกับอาเซียน³

1.5.3 ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) หมายถึง เสาหลักหนึ่งในสามเสาหลักของจัดตั้งประชาคมอาเซียน ที่มุ่งเน้นความร่วมมือด้านเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียน

1.5.4 สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ หรือ อาเซียน (Association of Southeast Asian Nations: ASEAN) หมายถึงกลุ่มประเทศอินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์

³ สำนักความสัมพันธ์ต่างประเทศ สำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ, ฉันทและเธอเรคืออาเซียน(บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2554).

ไทย บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ และเวียดนาม ที่รวมตัวดำเนินนโยบายทั้งด้านการเมือง เศรษฐกิจ สังคมร่วมกัน

1.6 ขั้นตอนดำเนินการวิจัย

1.6.1 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

1.6.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ โดยการศึกษากฎหมาย ทฤษฎี แนวความคิด เอกสาร บทความ เว็บไซต์ และงานวิจัยต่างๆทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการการลงทุนยังประเทศเมียนมาร์

1.6.1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ โดยการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่าง โดยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง ในการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญหรือผู้เกี่ยวข้องในเรื่องของการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ ได้แก่

กลุ่มนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนธุรกิจในประเทศ

เมียนมาร์ กรณีศึกษา บริษัท Orient-Express

กลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ซึ่งมีแผนหรือมีความสนใจในการลงทุนในประเทศเมียนมาร์ กรณีศึกษา บริษัทบีคซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด

1.6.2. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

1.6.2.1 รวบรวมแนวคิด ทฤษฎี หลักเกณฑ์ต่างๆเพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ข้อมูล

1.6.2.2 นำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์ ปัญหา อุปสรรค และจุดแข็ง จุดอ่อน ใน

กระบวนการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ ที่ได้จากแบบสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่าง ร่วมกับเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง เสนอแนะกระบวนการลงทุนที่ถูกต้องตามกฎหมาย และ แนวทางในการปรับตัวให้กับนักลงทุน

1.6.3.สรุปและเสนอแนะ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1.เป็นแนวทางให้กับนักลงทุนในการเข้าไปลงทุนทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

1.7.2.เป็นข้อมูลในการเตรียมพร้อมเพื่อปรับตัวต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนและผู้เกี่ยวข้องภายหลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนต่อไป

1.7.3.หน่วยงานต่างๆ ที่สนใจศึกษากระบวนการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยในประเทศไทยสามารถใช้เป็นเอกสารอ้างอิงทางวิชาการได้



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทที่ 2

ทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและวิธีดำเนินการวิจัย

2.1 ทฤษฎีและวิธานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของ Dunning

ทฤษฎีนี้ได้พัฒนาโดย John H. Dunning⁴ เพื่อใช้อธิบายการลงทุนทางตรงระหว่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับความได้เปรียบที่เหนือกว่าในด้านต่างๆ กล่าวคือ การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศเกิดจากความสัมพันธ์ของปัจจัย ซึ่งจะต้องอยู่ในสภาพหรือเงื่อนไขที่ทำให้เกิดการลงทุนทางตรงในต่างประเทศดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยด้านความได้เปรียบในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์บางประการ (Ownership specific advantage) ซึ่งเกิดขึ้นเนื่องจากมีความไม่สมบูรณ์ของโครงสร้างตลาด ทำให้นักลงทุนในประเทศพัฒนาแล้วมีอำนาจผูกขาดที่เหนือกว่านักลงทุนท้องถิ่นในประเทศผู้รับทุน ทั้งนี้โดยที่ความได้เปรียบในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ หรือปัจจัยเฉพาะตนของนักลงทุนนี้จะต้องสามารถชดเชยได้กับความเสียเปรียบที่นักลงทุนต้องประสบจากการลงทุนทางตรงในประเทศผู้ได้รับทุนในฐานะผู้ลงทุนต่างชาติ ในรูปของการมีต้นทุนการผลิตในด้านต่างๆเพิ่มสูงขึ้นกว่านักลงทุนท้องถิ่น อันได้แก่ ต้นทุนในการเรียนรู้ถึงความแตกต่างระหว่างประเทศของตนและประเทศผู้รับการลงทุนในด้านต่างๆ อาทิ ภาษา วัฒนธรรมนิยมประเพณี วัฒนธรรม รสนิยม ระบบเศรษฐกิจ การตลาด การเมือง และกฎหมายของประเทศผู้ได้รับทุน เป็นต้น ความได้เปรียบในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์บางประการที่เป็นมูลเหตุหรือปัจจัยกำหนดการลงทุนโดยตรงในต่างประเทศดังกล่าวข้างต้น ได้แก่ ความได้เปรียบในการมีเทคโนโลยีการผลิตที่เหนือกว่าที่ทำให้สามารถพัฒนาการผลิตสินค้าชนิดใหม่ๆ หรือผลิตภัณฑ์ที่มีความแตกต่างไปจากผู้ผลิตรายอื่น เช่น รูปแบบ ลักษณะ สีสน เป็นต้น การมีความรู้ความชำนาญ ประสบการณ์ด้านการตลาดและการจัดการที่ดีกว่า การมีความได้เปรียบในการประหยัดต่อขนาด ความสามารถในการเข้าควบคุมแหล่งวัตถุดิบทั้งการควบคุมตลาดวัตถุดิบขั้นสุดท้าย กรรมวิธีในการแปรรูปวัตถุดิบ และการควบคุมการผลิตวัตถุดิบเอง รวมทั้งการมีความได้เปรียบในด้านเงินทุน เช่น การมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนแหล่งใหญ่จากบริษัทแม่

⁴ John H. Dunning, "Toward an Eclectic Theory of International Production: Some Empirical Tests," *Journal of International Business Studies* 11:1 (1980).

2. ปัจจัยความได้เปรียบที่เกิดจากแหล่งที่ตั้ง (Location specific advantages) การที่นักลงทุนจะเลือกทำการลงทุนโดยตรงในประเทศใดประเทศหนึ่งนั้น มูลเหตุหรือปัจจัยจูงใจสำคัญเกิดขึ้นจากการที่ประเทศผู้รับการลงทุนโดยตรงนั้นมีความได้เปรียบในเรื่องแหล่งที่ตั้ง ในด้านการมีปัจจัยเฉพาะบางประการที่นักลงทุนนั้นมีความต้องการอยู่มากกว่าในประเทศของตน ซึ่งจะสามารถทำให้ต้นทุนการผลิตของนักลงทุนต่ำกว่าการลงทุนในประเทศตนเอง แต่จะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับแหล่งทรัพยากร คุณภาพ ราคาของทรัพยากรของประเทศนั้น อัตราค่าจ้างแรงงานภายในประเทศ ค่าใช้จ่ายในการขนส่งและการสื่อสาร ระดับการแทรกแซงของรัฐบาลในการผลิต การควบคุมการนำเข้า ปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ประเทศผู้รับการลงทุนมีอยู่ ความแตกต่างของวัฒนธรรม วัฒนธรรมนิยมประเพณี ขนาดและอัตราการเติบโตของตลาดประเทศผู้ได้รับการลงทุน เป็นต้น

2.1.2 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ ของนักลงทุนเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีดังนี้

2.1.2.1 วิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการเปิดเสรีการค้าบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมหลักของสถาปนิกต่างชาติในประเทศไทย (ธีรยุทธ์ แพร่กุลธาร, 2545)⁵

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาถึง การปฏิบัติวิชาชีพ สถาปัตยกรรมของสถาปนิกในประเทศไทย ความคิดเห็นของสถาปนิกถึงข้อดีและข้อเสียที่อาจเกิดขึ้น และหาแนวทางในการเปิดเสรีการค้าในวิชาชีพสถาปนิกให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด ซึ่งผลการวิจัยชี้ให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ควรมีการเปิดเสรีการค้าบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมอย่างมีเงื่อนไข และเป็นขั้นเป็นตอน โดยเฉพาะอย่างยิ่งควรที่จะต้องให้มีการร่วมงานกันระหว่างสถาปนิกไทยและสถาปนิกต่างชาติ ส่วนการให้สถาปนิกต่างชาติที่จะเข้ามาทั้งในรูปบุคคลและนิติบุคคลอย่างอิสระนั้นยังไม่ควรเปิดเสรีในระยะเวลาสั้น อีกทั้งยังต้องมีการกำหนดคุณสมบัติ และข้อกำหนดในการรับใบอนุญาตให้เกิดความชัดเจนและเห็นว่าวิชาชีพจะต้องมีการสร้างความพร้อมในอีกหลายด้านด้วยกัน

โดยงานวิจัยนี้คล้ายกันในเรื่องของการศึกษาแนวทางของคนต่างชาติ ที่เข้าไปทำงานยังอีกประเทศหนึ่งโดยการใช้การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการเก็บข้อมูลเพื่อสรุปผลวิจัย

⁵ ธีรยุทธ์ แพร่กุลธาร, "แนวทางการเปิดเสรีการค้าบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมหลักของสถาปนิกต่างชาติในประเทศไทย" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545).

2.1.2.2. วิทยานิพนธ์เรื่อง การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทยเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ปีพ.ศ. 2555)⁶

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาแนวทางการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนามหลังจากมีการเริ่มนโยบายเปิดเศรษฐกิจอาเซียนโดยศึกษา ข้อกำหนด มาตรการการลงทุนต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ ที่มีความสนใจลงทุนในประเทศเวียดนาม รวมไปถึงผลกระทบจากการเริ่มนโยบายเศรษฐกิจอาเซียนโดยศึกษาจากกลุ่มนักลงทุนที่ได้มีการลงทุนในประเทศเวียดนามแล้ว ซึ่งผลการวิจัยพบว่า กลุ่มผู้ลงทุนไทยได้ลงทุนโครงการในลักษณะกิจการร่วมทุน Joint Venture กับนักลงทุนในเวียดนาม ความเสี่ยงของเงินที่นำไปลงทุนจะมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินที่นำไป โดยขั้นตอนสำคัญคือการทำการศึกษาข้อมูล และวิเคราะห์ก่อนการลงทุน ซึ่งเป็นการศึกษาและเข้าถึงข้อมูลเชิงลึก เพื่อวิเคราะห์โครงการก่อนการตัดสินใจลงทุน

ข้อจำกัดในการลงทุนในประเทศเวียดนาม ได้แก่ 1.กฎหมาย 2.ข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจากนโยบายการลงทุนของรัฐบาล 3.ภาษา 4.ระบบการเงิน 5.ทำเลที่ตั้ง 6.การเดินทาง จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างพบว่า แนวทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ด้านนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน ฐานการผลิต และด้านการก่อสร้าง ยังพอมีโอกาสเนื่องจากนโยบายของรัฐบาลเวียดนาม สนับสนุนการลงทุนและมีสิทธิพิเศษให้กับนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และโครงการที่รัฐบาลเวียดนามต้องการพัฒนา เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล การลงทุนด้านเทคโนโลยี เป็นต้น

จากการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง พบว่าวิทยานิพนธ์ที่ใกล้เคียงกับงานวิจัยในครั้งนี้มากที่สุดคือการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทยเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ปีพ.ศ. 2555) ซึ่งศึกษาแนวทางการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามแตกต่างกับงานวิจัยนี้คือศึกษากระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ โดยมุ่งเน้นไปที่ ขั้นตอนและวิธีการลงทุน

⁶ ปีพ.ศ. 2555, "การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ของ นักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555).

2.2 วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้ เป็นการทำการศึกษโดยใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบกระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (Depth Interview) และศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Literature Review) เกี่ยวกับกระบวนการการลงทุนในเมียนมาร์ และศึกษาปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นในช่วงการลงทุน

ขั้นตอนดำเนินการศึกษาประกอบด้วย

2.2.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

2.2.2 เครื่องมือที่นำมาใช้ในการศึกษา

2.2.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

2.2.4 การวิเคราะห์และเรียบเรียงข้อมูล

2.2.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

กลุ่มประชากร

กลุ่มประชากรคือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ และผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่มตัวอย่างดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ ทั้องค์กรของรัฐ และเอกชน ที่เกี่ยวข้อง หรือ นักวิชาการที่ทำงานวิจัยเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มที่ 2 คือกลุ่มบริษัทต่างชาติ ที่ได้เข้าไปลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ โดยใช้กรณีศึกษา คือบริษัท Orient-Express เพื่อทราบถึงขั้นตอนการลงทุน การหาช่องทาง การติดต่อเข้าลงทุน ปัญหา อุปสรรค ข้อจำกัดทางด้านต่างๆ เพื่อรวบรวมกระบวนการการลงทุน และหาข้อจำกัด หรือสิ่งที่นักลงทุนต้องการการสนับสนุน ในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังประเทศเมียนมาร์

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ซึ่งมีแผนหรือมีความสนใจในการลงทุนในประเทศเมียนมาร์ เพื่อทราบเกี่ยวกับกระบวนการก่อนเข้าไปลงทุน และข้อจำกัดหรือสิ่งที่นักลงทุนต้องการการสนับสนุน ในการลงทุนยังประเทศเมียนมาร์ โดยใช้

กรณีศึกษา บริษัท บีทีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด เพื่อทราบการเตรียมตัวในการลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาร์

2.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการทำการวิจัยครั้งนี้คือ

1. การใช้แบบสัมภาษณ์เชิงลึก โดยตั้งแนวคำถามปลายเปิด แบบกึ่งมีโครงสร้าง (Semi-structured interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลเพื่อทำการสัมภาษณ์เชิงลึกกับกลุ่มตัวอย่าง การเก็บข้อมูลด้วยวิธีดังกล่าว ผู้ให้สัมภาษณ์และผู้สัมภาษณ์จะต้องมีความเข้าใจในเนื้อหาและประเด็นที่ต้องการได้อย่างดี

2. การศึกษาเอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการลงทุนโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ นำมาหาส่วนที่เกี่ยวข้อง ข้อจำกัด ปัจจัยการเตรียมตัว และส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

การออกแบบเครื่องมือมีขั้นตอนดังนี้

2.2.2.1 จัดทำแบบสัมภาษณ์เบื้องต้น โดยสรุปเนื้อหาจากบทความวิชาการ เอกสารเผยแพร่ที่เกี่ยวข้อง การสรุปจากงานสัมมนา ประชุมวิชาการต่างๆในเรื่อง เกี่ยวกับกระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

2.2.2.2 ทำการทดสอบการสัมภาษณ์ เพื่อตรวจสอบและแก้ไข ปรับให้เป็นแบบสัมภาษณ์เพื่อนำไปสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่าง

2.2.2.3 แบบสัมภาษณ์จะแบ่งเป็น 2 ลักษณะคือ กรอบคำถามปลายปิด เพื่อให้กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นในกรอบของตัวแปรที่ได้จากการสรุปจากงานเอกสารวิชาการ การประชุมสัมมนาต่างๆ ส่วนที่ 2 คือ คำถามปลายเปิด ที่เปิดโอกาสให้กลุ่มตัวอย่างแสดงความคิดเห็นที่ และแนะนำประเด็นอื่นๆ ที่น่าสนใจได้

ตารางที่ 2.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

จุดประสงค์ในงานวิจัย	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
1.ศึกษากระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์	ขั้นตอนการลงทุน นโยบายด้านการลงทุน สภาพเศรษฐกิจ	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ แผนและกระบวนการดำเนินงาน ข้อกำหนด เขตพื้นที่การลงทุนในเมียนมาร์ นโยบายการสนับสนุนของภาครัฐ ระบบการเงิน ระดับรายได้ แรงงาน/ค่าแรง ประเภทการลงทุน	1.ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ 2.ผู้ประกอบการที่ลงทุนในประเทศเมียนมาร์ 3. ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่มีความสนใจที่จะเข้าไปลงทุนยังประเทศเมียนมาร์	1.แบบสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง 2.ข้อมูลทุติยภูมิเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ข้อกำหนดนโยบาย และขั้นตอนการลงทุนในประเทศเมียนมาร์
2.ศึกษาปัญหาอุปสรรคก่อนการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์	ปัญหาในช่วงการลงทุน	ตลาด เศรษฐกิจการเงิน กฎหมายระบบ ราชการ อื่นๆ		

เนื้อหาและประเด็นของการสัมภาษณ์มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์ อายุ อายุการทำงาน ตำแหน่งหน้าที่การทำงาน ลักษณะของประเภทงานที่ทำหรือ รูปแบบของบริษัท

ส่วนที่ 2 สอบถามถึงแนวการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศ CLMV หรือ กัมพูชา ลาว เวียดนาม และเมียนมาร์ ซึ่งเป็นกลุ่มประเทศที่เพิ่งเปิดประเทศ อยู่ในระหว่างการพัฒนาและลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ส่วนที่ 3 เป็นแนวคำถามที่ถามเชิงลึกเกี่ยวกับกระบวนการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ ถึงการหาช่องทางการลงทุน การติดต่อเข้าลงทุน ปัญหา อุปสรรค ข้อจำกัดทางด้านต่างๆ

2.2.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

2.2.3.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วย

นโยบาย หลักการ ข้อตกลงความร่วมมือ ต่างๆ ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งเป็นข้อมูลเกี่ยวกับ ที่มาของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป้าหมาย จุดประสงค์ของการจัดตั้งองค์กร แผนการดำเนินการ แผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง จากภาครัฐบาล และภาคเอกชน

1. ข้อมูลด้านนโยบายและเศรษฐกิจของประเทศเมียนมาร์ แผนการดำเนินการ ที่เกี่ยวข้องทางด้านอสังหาริมทรัพย์และแผนงานความร่วมมือในกรอบของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ความเป็นได้ในการลงทุน กฎหมาย ข้อจำกัดการเข้าไปลงทุนในเมียนมาร์ เป็นต้น

2. ศึกษาข้อมูลของนักลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่มีต่อการเข้าไปลงทุนในประเทศเมียนมาร์ การปรับตัวหรือการเตรียมพร้อมของนักลงทุน จากเอกสารเผยแพร่ต่างๆ เช่น เอกสารแนะนำการลงทุนจากกรมการส่งเสริมการส่งออก กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ ธนาคารต่างๆ สำนักงานสถิติแห่งชาติ เป็นต้น

2.2.3.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

สัมภาษณ์กลุ่มประชากรในงานวิจัย โดยใช้วิธีสัมภาษณ์เชิงลึก โดยถามถึงกระบวนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ วิธีการดำเนินการลงทุน การศึกษาข้อมูลหรือการเข้าถึงข้อมูล การหาช่องทางในการลงทุน ปัญหาและอุปสรรคในช่วงการลงทุน โดยเป็นแนวคำถาม ปลายเปิด เพื่อให้ผู้สัมภาษณ์ได้เสนอแนะประเด็นอื่นๆ ที่เห็นว่ามีความสำคัญในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

2.2.3.3 สรุปข้อมูล รวบรวมในส่วนข้อมูลทุติยภูมิเพื่อกำหนดแนวทางในออกแบบสัมภาษณ์ และจัดทำแบบสัมภาษณ์

2.2.3.4 นำแบบสัมภาษณ์ไปสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

2.2.4 การวิเคราะห์และสรุปข้อมูล

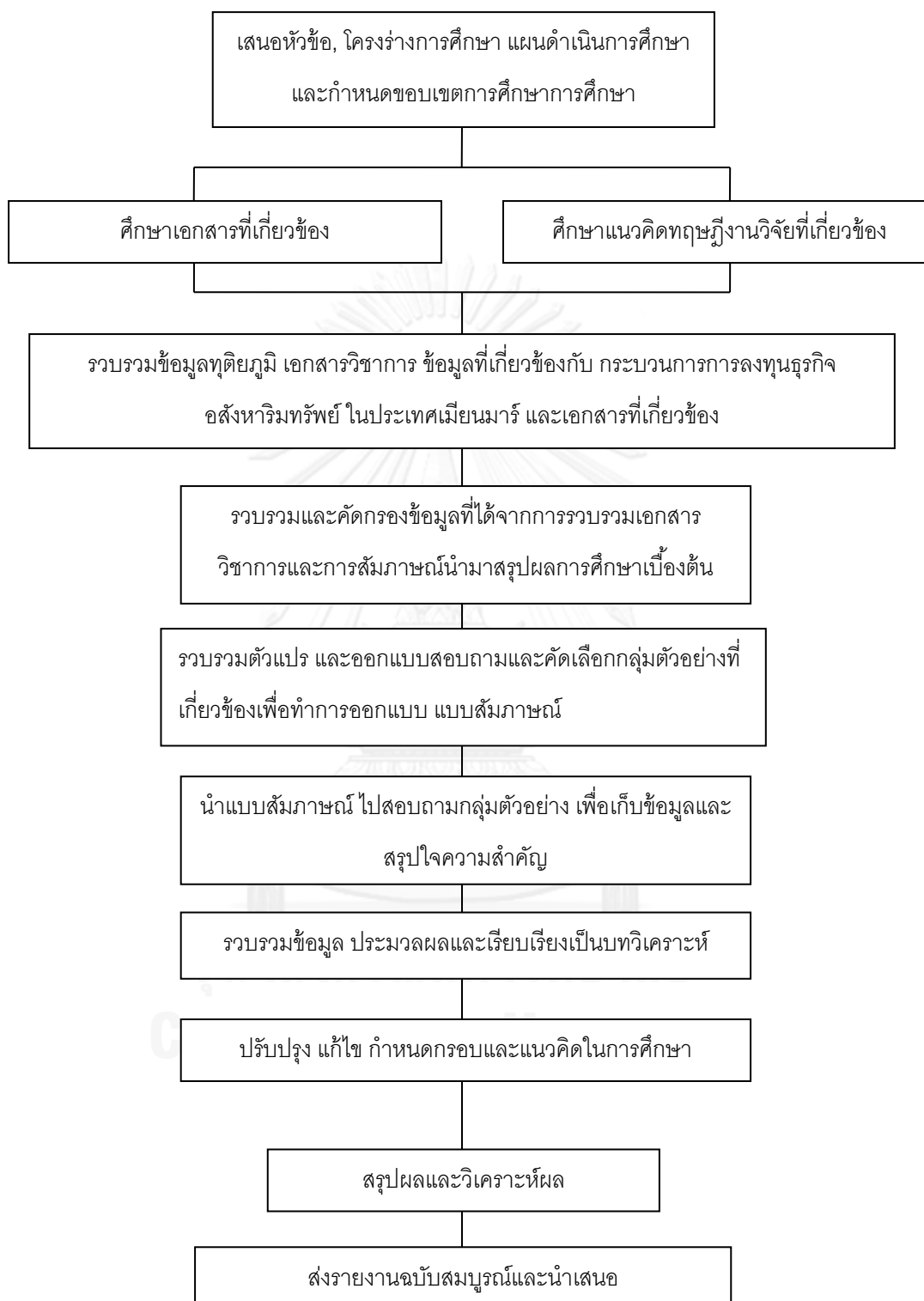
2.2.4.1 สรุปและวิเคราะห์ข้อมูล หัวตัวแปรที่เกี่ยวข้องจากแบบสัมภาษณ์ นำมาสรุปรวบรวม และวิเคราะห์

2.2.4.2 นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนงานเอกสารวิชาการ งานวิจัยต่างๆ มาวิเคราะห์ร่วมกัน กับแบบสัมภาษณ์

2.2.4.3 สรุปและเสนอแนะกระบวนการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ เพื่อ เป็นกรณีตัวอย่าง และนำเสนอปัญหาและข้อเสนอแนะ



แผนภูมิที่ 2. 1 แผนผังการดำเนินงานวิจัย



บทที่ 3

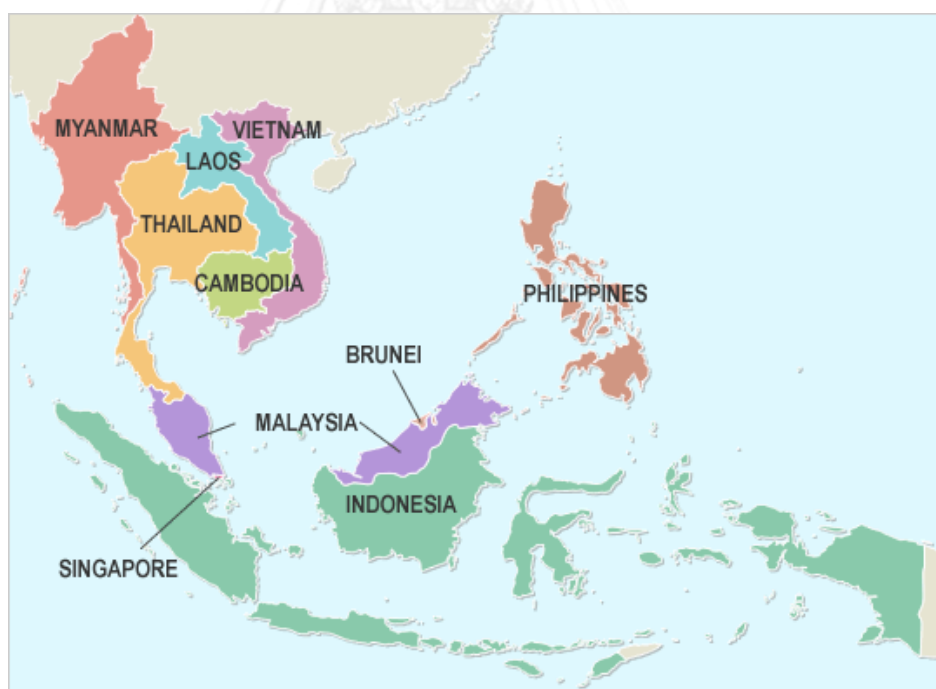
ข้อมูลภาพรวมของประเทศเมียนมาร์

3.1 ข้อมูลพื้นฐานของประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์

ภายหลังการประชุมรัฐสภาเมียนมาร์เป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ.2554 เมียนมาร์ได้เปลี่ยนชื่อประเทศเป็น สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ (เดิมคือ The Union of Myanmar เปลี่ยนเป็น The Republic of the Union of Myanmar) ปัจจุบันมีรูปแบบการปกครองแบบ สาธารณรัฐ มีรัฐสภาซึ่งประกอบด้วยสภาประชาชน สภาชาติพันธุ์ และสภาท้องถิ่น โดยมีนายเต็ง เส่ง ดำรงตำแหน่งประธาธิบดี ซึ่งเป็นประมุขและหัวหน้ารัฐบาล ตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2554

3.1.1 ข้อมูลโดยทั่วไปของประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์⁷

ลักษณะทางภูมิศาสตร์ ทิศเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือติดกับจีน (2,185 กม.) ทิศตะวันออกเฉียงใต้ติดกับลาว (235 กม.)และไทย (2,401 กม.) ทิศตะวันตกติดกับอินเดีย (1,463 กม.)และบังกลาเทศ(193 กม.) ทิศใต้ติดกับทะเลอันดามันและอ่าวเบงกอล



ภาพที่ 3.1 แผนที่สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ในอาเซียน

⁷ สำนักข่าวพาณิชย์ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุน สาธารณรัฐสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์(2554).

ข้อมูลจำเพาะ

ขนาดพื้นที่	มีพื้นที่ประมาณ 678,500 ตารางกิโลเมตร
ภูมิประเทศ	ประเทศเมียนมาร์ เป็นประเทศใหญ่เป็นอันดับที่ 40 ของโลก ตั้งอยู่ระหว่างละติจูด 9° และ 29° เหนือ และลองจิจูด 92° และ 102° ตะวันออก โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่สูงและเทือกเขาอยู่โดยรอบคล้ายรูปเกือกม้าด้านตะวันตกและด้านเหนือเป็นพื้นที่ภูเขา และด้านตะวันออกเป็นที่ราบสูงและภูเขา ส่วนพื้นที่ราบจะอยู่ตอนกลางประเทศ บริเวณลุ่มน้ำ และตลอดแนวชายฝั่งทะเลจากด้านตะวันตกถึงด้านใต้ แนวเทือกเขาในประเทศเมียนมาร์จะทอดแนวต่อจากเทือกเขาหิมาลัยในทิศทางจากเหนือลงไปทางใต้เป็น 3 แนว ได้แก่ ด้านตะวันตกมีเทือกเขานาคะ(Naga Hills) เทือกเขาชิน(Chin Hills) และเทือกเขายะไข่ (Rahkine Yoma) ซึ่งทอดแนวโค้งคล้ายคันศร มีเทือกเขาพะโค(Bago Yoma)อยู่ตอนกลาง และมีที่ราบสูงฉาน(Shan Plateau)สลับแนวเขาอยู่ด้านตะวันออก พื้นที่สูงและภูเขามีความสูงเฉลี่ยราว 3,000 ฟุต โดยมีจุดสูงสุดคือ ยอดเขาคากาโบราซี(Hkakaborazi) ตั้งอยู่ทางเหนือสุดของประเทศ มีความสูงถึง 19,296 ฟุต
ภูมิอากาศ	อยู่ในเขตร้อนชื้นเมืองร้อน จำแนกฤดูกาลออกเป็น 3 ฤดู ได้แก่ ฤดูร้อนช่วงเดือนมีนาคม-เมษายน อุณหภูมิ 43 องศาเซลเซียส ฤดูฝนอยู่ในช่วงเดือนพฤษภาคม-ตุลาคม ฤดูหนาวนั้นอยู่ในช่วงเดือนพฤศจิกายน-กุมภาพันธ์ มีอุณหภูมิโดยเฉลี่ย 21-29 องศาเซลเซียส สภาพอากาศของประเทศเมียนมาร์ยังแตกต่างกันตามความสูงต่ำของพื้นที่อีกด้วย
เมืองหลวง	เนปีดอว์ (Nay Pyi Taw)
เขตการปกครอง	แบ่งการปกครองเป็น 7 รัฐ (state) สำหรับเขตที่ประชากรส่วนใหญ่เป็นชนกลุ่มน้อย และ 7 ภาค (region) สำหรับเขตที่ ประชากรส่วนใหญ่เป็นเชื้อสายเมียนมาร์



ภาพที่ 3.2 แสดงลักษณะทางกายภาพของสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์

ที่มา: กระทรวงการต่างประเทศ

ประชากร	61.12 ล้านคน (ปี 2555)
GDP Growth	ร้อยละ 6.3 (ปี 2555)
GDP	39,846 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (ปี 2553)
GDP per Capita	835 ดอลลาร์สหรัฐ (ปี 2555)
อัตราเงินเฟ้อ	ร้อยละ 2.76 (ธันวาคม 2554)
อัตราการแลกเปลี่ยน	31.38 จี๊ด (MMK) ประมาณ 1 บาท (5 กรกฎาคม 2556)
ค่าแรงขั้นต่ำ	ประมาณ 16 บาท /วัน

ทรัพยากร	ข้าวเจ้า ปอกระเจา อ้อย และพืชเมืองร้อนอื่น ๆ น้ำมันปิโตรเลียม เหมืองแร่ หิน สังกะสี เหมืองดีบุก เพชรและหยก ไม้สักและ แห่ ท่องเที่ยว ทางธรรมชาติ
เชื้อชาติ	เมียนมาร์ร้อยละ 63 มอญร้อยละ 5 ยะไข่ร้อยละ 5 กะเหรี่ยงร้อยละ 3.5 คะฉิ่นร้อยละ 3 ไทยใหญ่ร้อยละ 3 จีนร้อยละ 1
ศาสนา	ศาสนาพุทธร้อยละ 89 ศาสนาอิสลามร้อยละ 4 ศาสนาคริสต์ร้อยละ 4 อื่น ๆ ร้อยละ 3
ภาษา	ภาษาพม่าร้อยละ 85 ร้อยละ 15 พูดภาษากะเหรี่ยง มอญ จีนกลาง ภาษาราชการคือภาษาพม่า ภาษาที่ใช้ติดต่อธุรกิจและการค้าคือ ภาษาพม่าและภาษาอังกฤษ
เวลา	UTC+6:30 (ช้ากว่าประเทศไทย 30 นาที)
การปกครอง	ประธานาธิบดี นายเต็ง เส่ง (U Thein Sein) รัฐมนตรีต่างประเทศ นายวันนะ หม่อง ลวิน (U Wunna Maung Lwin) ระบอบการปกครอง รัฐสภาที่สมาชิกมาจากการเลือกตั้ง โดยมี ประธานาธิบดีเป็นประมุขประเทศและหัวหน้ารัฐบาล

สมาชิกองค์ระหว่างประเทศ⁸

1. อาเซียน เมียนมาร์เข้าร่วมเป็นสมาชิกอาเซียนเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ.2540
2. WTO เมียนมาร์เป็นสมาชิกผู้ร่วมก่อตั้งองค์การการค้าโลก (WTO) เมื่อเดือน
มกราคม 2538 โดยมีข้อผูกพันเปิดเสรีสินค้ามากกว่า 10,689 รายการ ซึ่งจะต้องลดภาษี
ภาชีนำเข้าลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 4 ภายในปี พ.ศ.2556 ภาชีผลิตภัณฑ์เกษตรจะลดลงจากร้อย
ละ 25.2 เหลือร้อยละ 21 โดยเฉลี่ย และสินค้าอื่น ๆ ลดลงจากร้อยละ 16.1 เป็นร้อยละ
12.6 โดยเฉลี่ย

⁸ เรื่องเดียวกัน.

3.1.2 ข้อมูลพื้นฐานเศรษฐกิจโดยทั่วไป

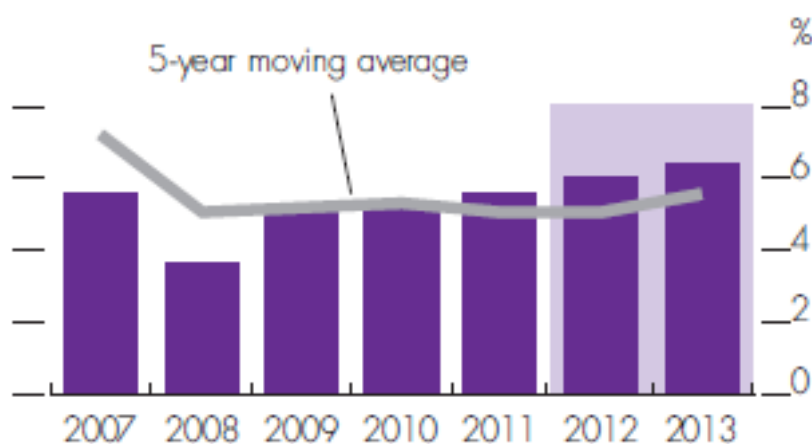
ภาพรวมทางเศรษฐกิจเมียนมาร์ในปัจจุบัน⁹

รัฐบาลพลเรือนที่ขึ้นมาบริหารประเทศหลังการเลือกตั้งครั้งประวัติศาสตร์ในปีพ.ศ. 2553ตามรัฐธรรมนูญฉบับใหม่พ.ศ. 2551 (2008) นอกจากจะดำเนินการปฏิรูปทางการเมืองโดยเฉพาะสัมพันธ์ภาพกับประเทศตะวันตกและองค์การระหว่างประเทศในหลายแนวทางแล้ว ในอีกมุมหนึ่งรัฐบาลชุดใหม่ของเมียนมาร์ยังได้ดำเนินการปฏิรูปทางเศรษฐกิจผ่านการดำเนินนโยบายผ่อนปรนและส่งเสริมทางการค้าและการลงทุน รวมถึงการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบและเงื่อนไขทางเศรษฐกิจให้มีลักษณะสากลด้วยเช่นเดียวกัน อันมีรูปธรรมอย่างชัดเจนผ่านการยกเลิกประกาศนำเข้าสินค้าต้องห้าม 15 รายการ ในปลายปีพ.ศ. 2554และการปรับเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราของรัฐให้มีความสอดคล้องกับสภาพที่เป็นจริงในต้นเดือนเมษายน พ.ศ. 2555 ตลอดจนการปรับปรุงกฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศและการส่งเสริมการลงทุนบรรยากาศทางการเมืองและความสัมพันธ์ระหว่างประเทศที่เริ่มเปิดกว้าง รวมถึงแนวโน้มของการปรับปรุงกฎระเบียบและนโยบายให้เอื้อต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนที่มากขึ้นนี้ ดูจะส่งผลให้ภาพรวมทางเศรษฐกิจของเมียนมาร์ในช่วงเวลานี้มีทิศทางที่ดีขึ้นด้วย

ในปีพ.ศ. 2555 เมียนมาร์มีประชากรประมาณ 61.12 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 58 ล้านคนในปีพ.ศ. 2549 โดยมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1 ต่อปี ผลผลิตมวลรวมประชาชาติของเมียนมาร์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน กล่าวคือ มีอัตราการเติบโตอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3-4 ต่อปี ซึ่งทางธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank- ADB) คาดการณ์ว่าการเติบโตดังกล่าวจะมีแนวโน้มที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในปีพ.ศ.2555และ พ.ศ.2556นอกจากนี้เงินทุนสำรองของประเทศได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จาก 3,638 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในพ.ศ.2550 มาเป็น 5,233 และ 7,903 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในปีพ.ศ. 2552และพ.ศ. 2554 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าเงินทุนสำรองมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอีก จากดุลการค้าระหว่างประเทศของเมียนมาร์ที่ขยายตัว และการปรับปรุงทางด้านบริการคลั่งของประเทศ รวมถึงการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากองค์กรระหว่างประเทศ

⁹ ธนาคารไทยพาณิชย์, เศรษฐกิจ การค้า การลงทุนในพม่า (กรุงเทพฯ2554).

แผนภูมิที่ 3.1 การขยายตัวของทุนสำรองภายในประเทศของเมียนมาร์และการคาดการณ์



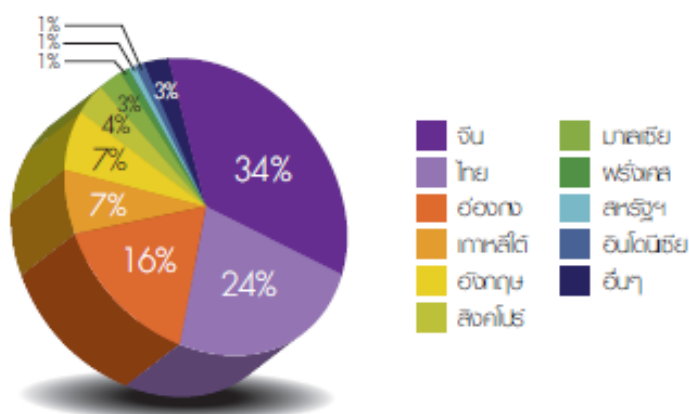
ที่มา: ธนาคารเพื่อการพัฒนาเอเชีย

ภาพรวมการลงทุนของประเทศเมียนมาร์

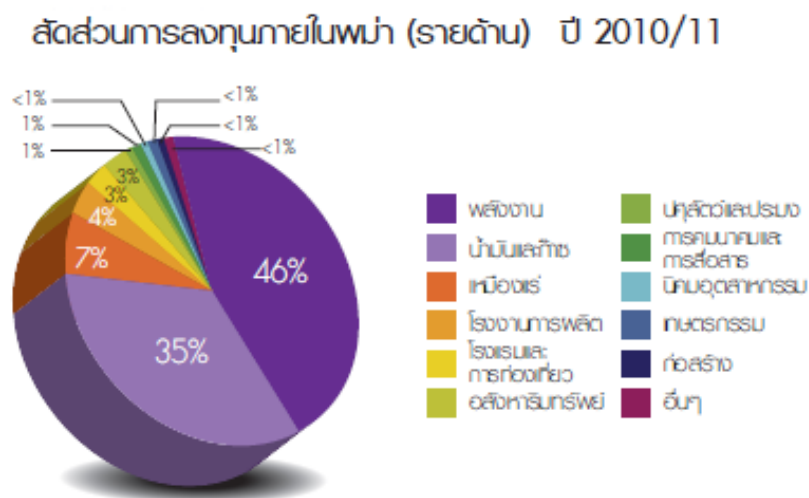
การลงทุนโดยรวมของเมียนมาร์ในปัจจุบันมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 1,700,262 ล้านดอลลาร์สหรัฐ แบ่งออกเป็น การลงทุนจากเอกชนเมียนมาร์ 1,659,563 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และนักลงทุนต่างชาติ 40,699 ล้านดอลลาร์สหรัฐ การลงทุนของต่างประเทศในเมียนมาร์เกือบทั้งหมดจะกระจุกตัวอยู่ที่ด้านพลังงานและปิโตรเลียมที่มีสัดส่วนร่วมกันถึงกว่าร้อยละ 80 จากทั้งหมด

แผนภูมิที่ 3.2 แสดงสัดส่วนการลงทุนในประเทศเมียนมาร์รายประเภท

สัดส่วนการลงทุนภายในพม่า (รายประเทศ) ปี 2010/11



แผนภูมิที่ 3.3 แสดงสัดส่วนการลงทุนในประเทศเมียนมาร์รายด้าน



ที่มา: Central Statistical Organization, Ministry of National Planning and Economic Department, Myanmar

ในปัจจุบันประเทศที่ลงทุนในเมียนมาร์มากที่สุด คือ ประเทศจีนที่ส่วนใหญ่ลงทุนทางด้านพลังงาน ปิโตรเลียม และเหมืองแร่ รองลงมา ได้แก่ ประเทศไทยที่ลงทุนในด้านพลังงานและปิโตรเลียมเป็นหลัก และฮ่องกงที่ส่วนใหญ่ลงทุนในด้านของสิ่งทอ

สรุปภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย -เมียนมาร์ ปี 2545-2554¹⁰

ตารางที่ 3.1 สรุปภาวะการค้าระหว่างประเทศไทย -เมียนมาร์ ปี 2545-2554: ที่มา: กรมศุลกากร

มูลค่า : ล้านบาท

ปี พ.ศ. (ค.ศ.)	มูลค่าการค้ารวม			ส่งออก			นำเข้า			ดุลการค้า
	มูลค่า	สัดส่วน	%Δ	มูลค่า	สัดส่วน	%Δ	มูลค่า	สัดส่วน	%Δ	
2545 (2002)	52,858	0.93	2.6	13,935	0.48	-11.5	38,923	1.40	8.8	-24,988
2546 (2003)	55,411	0.86	4.8	18,198	0.48	30.6	37,213	1.40	-4.4	-19,015
2547 (2004)	78,845	1.03	42.3	24,327	0.63	33.7	54,519	1.43	46.5	-30,192
2548 (2005)	100,295	1.09	27.2	28,382	0.64	16.7	71,913	1.51	31.9	-43,531
2549 (2006)	117,557	1.19	17.2	28,849	0.58	1.6	88,708	1.79	23.5	-59,859
2550 (2007)	113,073	1.11	-3.8	33,043	0.62	14.5	80,030	1.64	-9.8	-46,987
2551 (2008)	156,285	1.32	38.2	43,859	0.75	32.7	112,426	1.89	40.5	-68,567
2552 (2009)	148,628	1.52	-4.9	52,652	1.01	20.0	95,976	2.09	-14.6	-43,324
2553 (2010)	155,631	1.30	4.7	65,631	1.06	24.6	90,000	1.54	-6.2	-24,369
2554 (2011)	185,603	1.34	19.26	85,877	1.25	30.85	99,725	1.43	10.81	-13,848

หมายเหตุ : %Δ = % การเปลี่ยนแปลง

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ โดยความร่วมมือจากกรมศุลกากร

¹⁰ สำนักข่าวพาณิชย์ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุน สาธารณรัฐสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์.

มูลค่าการค้ารวมระหว่างไทย-เมียนมาร์ ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา(พ.ศ. 2545-2554) มีมูลค่าเฉลี่ยปีละ 116,419 ล้านบาท มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด และมีแนวโน้มจะสูงขึ้นต่อไปโดยเฉพาะหลังจากเข้าเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)ในปี2558 จะมีผู้ประกอบการจากกลุ่มประเทศอาเซียนเข้ามาดำเนินธุรกิจการค้าไทย-เมียนมาร์เพิ่มขึ้นแม้ว่าไทยเป็นฝ่ายเสียเปรียบดุลการค้าเมียนมาร์มาโดยตลอดเนื่องจากไทยเริ่มมีการนำเข้าก๊าซธรรมชาติจากเมียนมาร์โดยบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) แต่การส่งออกของไทยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกันการส่งออกโดยรวมในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2545r2554) ไทยส่งสินค้าออกไปเมียนมาร์มีมูลค่าเฉลี่ยปีละ 32,462 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด จากมูลค่าการส่งออก 13,935 ล้านบาทในปี 2545 เพิ่มขึ้นเป็น 85,877 ล้านบาทในปี2554 (มูลค่าการส่งออกประมาณร้อยละ 80 มาจากการค้าชายแดน) สินค้าส่วนใหญ่จะเป็นสินค้าอุปโภคบริโภค วัสดุก่อสร้าง เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาเมียนมาร์มีการสร้างเมืองหลวงใหม่ คือ เนปิดอร์ แทนกรุงย่างกุ้ง

ตารางที่ 3.2 สินค้าส่งออกสำคัญ 10 อันดับแรกจากประเทศไทยไปยังเมียนมาร์

รายการสินค้า	มูลค่า : ล้านบาท				
	2551 (2008)	2552 (2009)	2553 (2010)	2554 (2011)	อัตราการขยายตัว %Δ 54/53
1. น้ำมันสำเร็จรูป	7,012.8	8,168.3	9,077.3	12,291.4	19.8
2. เครื่องดื่ม	2,529.6	3,440.6	4,923.8	7,405.1	50.4
3. ปูนซีเมนต์	1,021.0	2,881.1	4,729.9	3,626.7	-23.3
4. เหล็ก เหล็กกล้าและผลิตภัณฑ์	2,393.7	2,622.0	3,512.3	4,351.2	23.9
5. เคมีภัณฑ์	2,350.2	2,456.2	3,025.2	3,311.6	9.5
6. รถยนต์ อุปกรณ์และส่วนประกอบ	896.6	2,235.1	2,310.5	4,211.6	82.2
7. ผ้าผืน	1,315.1	1,853.8	2,302.7	2,910.4	26.4
8. เครื่องสำอาง สบู่ และผลิตภัณฑ์รักษาผิว	1,343.9	1,551.6	2,088.4	2,760.5	32.1
9. ผลิตภัณฑ์ข้าวสาลีและอาหารสำเร็จรูปอื่นๆ	1,338.2	1,710.9	2,010.1	2,554.7	27.1
10. เม็ดพลาสติก	2,008.6	1,245.9	1,991.4	2,218.7	11.4
รวมสินค้า 10 รายการ	22,209.9	28,165.4	35,971.7	45,641.9	26.9
อื่นๆ	21,649.1	24,486.9	29,659.5	40,235.2	35
มูลค่ารวม	43,859.0	52,652.4	65,631.2	85,877.1	30.9

หมายเหตุ : %Δ = % การเปลี่ยนแปลง

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ โดยความร่วมมือจากกรมศุลกากร

การนำเข้าโดยรวม ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (พ.ศ. 2545 - 2554) ไทยนำเข้าสินค้าจากเมียนมาร์มูลค่าเฉลี่ยปีละ 65,510 ล้านบาท โดยร้อยละ 90 ของมูลค่าการนำเข้าทั้งหมด เป็นการนำเข้าก๊าซธรรมชาติจากเมียนมาร์

ตารางที่ 3.3 สินค้านำเข้าสำคัญ 10 อันดับแรกจากเมียนมาร์ไปยังประเทศไทย

รายการสินค้า	มูลค่า : ล้านบาท				อัตราการขยายตัว %Δ 54/53
	2551 (2008)	2552 (2009)	2553 (2010)	2554 (2011)	
1. ก๊าซธรรมชาติ	103,880.6	87,644.3	82,976.0	93,821	13.1
2. ไม้ซุง ไม้แปรรูป และผลิตภัณฑ์	4,026.1	2,211.9	2,322.4	1,700.2	-26.8
3. เนื้อสัตว์สำหรับการบริโภค	2,189.9	2,267.9	1,870.3	1,650.8	-11.7
4. ผัก ผลไม้และของปรุงแต่งที่ทำจากผัก ผลไม้	579.6	647.8	893.3	501.8	-43.8
5. สินแร่โลหะอื่นๆ เศษโลหะและผลิตภัณฑ์	370.4	831.8	631.2	913	44.6
6. สัตว์น้ำสด แช่เย็น แช่แข็ง แปรรูป	358.5	326.7	302.5	272.4	-9.9
7. รองเท้า	8.9	33.1	199.4	44.9	-94
8. สัตว์มีชีวิตไม่ได้ทำพันธุ์	138.8	92.0	177.5	307	72.9
9. ด้ายและเส้นใย	4.1	2.4	126.9	10.6	-91.7
10. เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งภายในบ้านเรือน	182.8	137.8	80.0	68.9	-13.1
รวมสินค้า 10 รายการ	111,739.7	94,195.7	89,579.5	99,265.7	10
อื่นๆ	686.3	1,780.2	421.0	459.7	9
มูลค่ารวม	112,426.0	95,975.9	90,000.5	99,725.4	10

หมายเหตุ : %Δ = % การเปลี่ยนแปลง

ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ โดยความร่วมมือจากกรมศุลกากร

3.1.3 ศักยภาพของธุรกิจไทยที่เข้าไปลงทุนในเมียนมาร์

¹¹ ธุรกิจไทยที่เข้าไปลงทุนในเมียนมาร์เน้นการลงทุนในด้านทรัพยากรธรรมชาติของเมียนมาร์ที่มีอยู่ในสาขาธุรกิจพลังงาน โดยเฉพาะก๊าซธรรมชาติ และเหมืองแร่ ขณะที่การลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ยังมีสัดส่วนไม่มากนัก อาทิ ธุรกิจโรงแรมและบริการเกี่ยวเนื่อง ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจอาหารสัตว์ เป็นต้น

สำหรับโอกาสการลงทุนในเมียนมาร์สำหรับธุรกิจไทยในระยะนับจากนี้ ครอบคลุมหลากหลายสาขาธุรกิจ อาทิ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศเพื่อสอดคล้องกับแผนนโยบายเร่งรัดการพัฒนาประเทศ รองรับการค้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และเมียนมาร์ยังมีภารกิจสำคัญ ในการเป็นเจ้าภาพอาเซียนในปี 2557 เช่น การก่อสร้างเส้นทางคมนาคม/อาคาร/การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้าและน้ำ การพัฒนาเมือง เป็นต้น ธุรกิจด้านการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจที่เดินทางมาเยือนเมียนมาร์ เนื่องจาก ปัจจุบันเมียนมาร์ยังมีจำนวนห้องพักรองรับไม่เพียงพอและต้องการการลงทุนด้านนี้อีกมาก ขณะที่เมียนมาร์มีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่ยังบริสุทธิ์และวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของเมียนมาร์ซึ่งน่าสนใจจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังมีโอกาสขยายการลงทุนในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน ซึ่งโครงการนำร่องได้แก่ เขตเศรษฐกิจพิเศษเมียวดี-แม่สอด จ.ตาก ซึ่งเป็นชายแดนที่มีมูลค่าการค้าสูงที่สุดจากทั้งหมด 7 จังหวัดที่มีด่านการค้าไทย-เมียนมาร์ จึงเป็นโอกาสที่ดี

¹¹ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ธนาคารกสิกรไทย, "Aec Plus Handbook."

จะส่งเสริมธุรกิจไทยให้เข้าไปลงทุนในเมียนมาร์ในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งผู้ประกอบการไทยจะได้รับสิทธิประโยชน์ในการลงทุน และเป็นช่องทางการขยายจุดยืนในตลาดเมียนมาร์ที่เข้มแข็งมากขึ้น



- พื้นที่ที่น่าสนใจในการลงทุนในอนาคต
- พื้นที่การลงทุนในปัจจุบัน

ที่มา: เครดิตภาพจาก The Economist Intelligence Unit

ภาพที่ 3.3 แผนที่การลงทุนของธุรกิจไทยในประเทศเมียนมาร์

3.2 ข้อมูลที่จำเป็นในการทำธุรกิจในประเทศเมียนมาร์

3.2.1.ระบบการเงินและการธนาคาร

3.2.1.1 ระบบการเงิน¹²

เงินจ๊าด (Kyat) ธนบัตรของเมียนมาร์จะมีราคาต่ำสุด 5 จ๊าด และสูงสุด 5,000จ๊าด (เริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2552) นอกจากนี้ยังมีธนบัตรราคาใบละ 10, 20, 50, 100, 200 และ 500 จ๊าด การใช้จ่ายภายในประเทศต้องใช้เงินสดเท่านั้น ไม่มีการรับบัตรเครดิต ดังนั้น ผู้เดินทางมายังเมียนมาร์ต้องเตรียมเงินสดดอลลาร์สหรัฐฯ เพื่อมาแลกเปลี่ยนเป็นเงินจ๊าด ข้อพึงระวัง เงินดอลลาร์สหรัฐฯ ที่นำมาแลกต้องมีความสมบูรณ์ไม่มีรอยพับเพราะมักจะถูกปฏิเสธไม่รับเงินดอลลาร์สหรัฐฯ ที่มีรอยพับหรือรอยยับยู่ยี่ อย่างไรก็ตาม ในระบบการเงินของประเทศได้กำหนดอัตราแลกเปลี่ยนไว้กับระบบธนาคารไว้ที่ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ มีค่า เท่ากับ 5-7 จ๊าดแต่ในความเป็นจริง จะมีการใช้อัตราแลกเปลี่ยนจากร้านค้าทั่วไป ในอัตรา 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ เท่ากับ 750-800 จ๊าด ทั้งนี้อัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าวมีการปรับเปลี่ยนค่าอยู่ตลอดเวลา **ทั้งนี้เงินจ๊าดของเมียนมาร์นั้นไม่มีการแลกเปลี่ยนในตลาดสากล** การซื้อสินค้าบางประเภทโดยคนต่างชาติ เช่นตัวเครื่องบิน ค่าโรงแรมที่พักต้องใช้เงินดอลลาร์สหรัฐฯ ทำให้เกิดความยุ่งยากในขั้นตอนลงทุน

3.2.1.2 ระบบการธนาคาร¹³

ในปัจจุบันระบบการธนาคารของเมียนมาร์ประกอบด้วยธนาคารกลางธนาคารเฉพาะด้านของรัฐ จำนวน 4 แห่ง ธนาคารพาณิชย์เอกชนของเมียนมาร์ประมาณ 8 แห่ง ซึ่งมีลักษณะการดำเนินงานดังนี้

ธนาคารกลาง (The Central Bank of Myanmar) ทำหน้าที่ควบคุมสถาบันการเงินทั้งหมด กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก อัตราส่วนของสินทรัพย์และหนี้สิน อัตราแลกเปลี่ยนและออกธนบัตร

ธนาคารเฉพาะด้านของรัฐ ได้แก่

¹² สำนักข่าวพาณิชย์ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุน สาธารณรัฐสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์.

¹³ เรื่องเดียวกัน.

- The Myanmar Economic Bank ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาด้านสินเชื่อแก่รัฐและเอกชนในเมียนมาร์ พร้อมทั้งบริการรับฝากผ่านสาขา 259 แห่งทั่วประเทศ โดยมี Myanmar Small Loans Enterprise ซึ่งเป็นสาขาของ Myanmar Economic Bank ดูแลสถานธนาณูเคราะห์

- The Myanmar Foreign Trade Bank ทำหน้าที่ให้บริการด้านการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และธุรกิจการธนาคารระหว่างประเทศเกี่ยวกับการนำเข้า - ส่งออกของเมียนมาร์ ธนาคารนี้ไม่รับฝากเงินเพื่อสะสมทรัพย์มีแต่บัญชีเดินสะพัด และให้กู้เป็นเงินตราต่างประเทศ ภายใต้การอนุมัติของรัฐในรูปตัวสัญญาใช้เงิน

- The Myanmar Agriculture and Rural Development Bank ทำหน้าที่ให้บริการด้านการเงินแก่ภาคเกษตรกรรมภายในประเทศ เช่น การให้เงินกู้แก่เกษตรกรโดยผ่านธนาคารในท้องถิ่น (Village Bank) ให้เงินกู้สหกรณ์และธุรกิจทางด้านการเกษตรและปศุสัตว์

- The Myanmar Investment and Commercial Bank ทำหน้าที่ให้บริการด้านสินเชื่อแก่หน่วยธุรกิจที่ลงทุนในเมียนมาร์ รับฝากเงินระยะสั้นและระยะยาว โดยให้ดอกเบี้ยตอบแทนการจัดการหาเงินกู้เพื่ออสังหาริมทรัพย์และการลงทุน

ธนาคารพาณิชย์เอกชน

ธนาคารพาณิชย์เอกชนของเมียนมาร์ได้รับอนุญาตให้ทำธุรกิจเฉพาะภายในประเทศ (Domestic Business) เท่านั้น ไม่สามารถทำธุรกิจด้านต่างประเทศได้ (Foreign Transaction) ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์เอกชนของมีจำนวน 20 แห่ง

ธนาคารต่างประเทศ

ปัจจุบันมีธนาคารต่างประเทศตั้งอยู่ในประเทศเมียนมาร์ ได้แก่ธนาคารแห่งสาธารณรัฐเวียดนาม แต่ไม่สามารถทำธุรกิจการรับฝากเงินได้ จะเป็นเพียงประสานงานในเรื่องเอกสาร และการนำเสนอข้อมูล เท่านั้น

3.2.1.3 ระบบการเงินและการธนาคารเมียนมาร์ในอนาคต¹⁴

การปรับเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนในต้นปีพ.ศ2555 ได้ส่งผลให้เริ่มปรากฏการเปลี่ยนแปลงของภาคการเงินและการธนาคารของเมียนมาร์มี 2 ประการหลักด้วยกัน คือ

1. ธนาคารและสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนเมียนมาร์ ได้เริ่มปรับปรุงระบบและบริการให้มีความเป็นสากลมากขึ้นเพื่อเป็นรากฐานรองรับการลงทุนและการค้าระหว่างประเทศที่จะเพิ่มมากขึ้น ธนาคารของเมียนมาร์บางแห่งได้ส่งบุคลากรเข้าฝึกอบรมกับธนาคารขนาดใหญ่ในภูมิภาคในช่วงพ.ศ2554 เพื่อเตรียมพร้อมรับการปรับปรุงดังกล่าว

2. ธนาคารและสถาบันทางการเงินของต่างประเทศมีแนวโน้มที่จะเข้าไปดำเนินกิจการในประเทศเมียนมาร์มากยิ่งขึ้น และมีความเป็นไปได้อย่างมากว่ารัฐบาลเมียนมาร์จะอนุญาตให้สถาบันการเงินต่างประเทศสามารถเข้าดำเนินกิจการในเมียนมาร์ได้เต็มรูปแบบในปี.ศ 2558 หรือหลังการประกาศForeign Investment Law ฉบับใหม่ได้ระยะหนึ่งในทิศทางเดียวกัน ควรกล่าวเช่นกันว่าธนาคารกลางเมียนมาร์ (Central Bank of Myanmar (CBM)) ได้วางยุทธศาสตร์การพัฒนาธนาคารภายในประเทศไว้ใน 3 ขั้นตอนหลักด้วยกัน คือ ขั้นตอนที่แรก ช่วยเหลือพัฒนาด้านโครงสร้างประสิทธิภาพ และความเชี่ยวชาญให้กับธนาคารภายในประเทศ ขั้นตอนที่สอง อนุญาตให้ธนาคารภายในประเทศที่ได้รับคัดเลือกเข้าร่วมทุน (Joint Venture) กับธนาคารต่างประเทศ และขั้นตอนที่สามอนุญาตให้ธนาคารต่างประเทศเปิดสาขาและดำเนินงานในเมียนมาร์ (นอกเหนือจากสำนักงานตัวแทนที่มีอยู่ในปัจจุบัน) ซึ่งยุทธศาสตร์ดังที่ว่่านี้นำจะดำเนินการได้ทั้งหมดภายในปีพ.ศ 2558

3.3 กฎหมายทางการค้าที่สำคัญ¹⁵

1. กฎหมายจัดตั้งบริษัทในเมียนมาร์ 1914 The Myanmar Companies Act (1914) เป็นกฎหมายที่ใช้ดูแลบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนของเมียนมาร์ กฎหมายนี้ได้รับอิทธิพลมาจากประเทศอังกฤษตั้งแต่สมัยที่เมียนมาร์เป็นเมืองขึ้นของประเทศอังกฤษ โดยเป็นกฎหมายจากประเทศอังกฤษที่ใช้บังคับเรื่อยมาโดยไม่มีเปลี่ยนแปลงปรับปรุงเนื้อหาของกฎหมาย จะมีเพียงการแก้ไขเรื่องค่าธรรมเนียมเท่านั้น

โดยกฎหมาย Myanmar Companies Act 1914 ได้บัญญัติอนุญาตให้ชาวต่างชาติมีส่วน

¹⁴ ธนาคารไทยพาณิชย์, เศรษฐกิจ การค้า การลงทุนในพม่า

¹⁵ เรื่องเดียวกัน.

ร่วมในการลงทุนในองค์กรธุรกิจหลายรูปแบบ อีกทั้งยังอนุญาตให้ชาวต่างชาติเป็นผู้ถือหุ้นในองค์กรธุรกิจได้ทั้งหมด (100% Foreign-Owned) ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลต่างชาติประเภทใดก็ตามและประกอบธุรกิจประเภทใดก็ตามจะต้องมีการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เรียกว่า “Permit to Trade” จากกระทรวงพาณิชย์ของเมียนมาร์เสียก่อน จึงจะไปจดทะเบียนนิติบุคคลประเภทต่างๆ และประกอบธุรกิจได้ ทั้งนี้เมียนมาร์ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ โดยไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจ สำหรับบริษัทที่เป็นบริษัทเมียนมาร์ที่ไม่มีผู้ถือหุ้นเป็นชาวต่างชาติเลยนั้นไม่ต้องขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจก่อนการประกอบธุรกิจ

2. กฎหมายควบคุมบริษัทในเมียนมาร์ The Myanmar Companies Rules (1940) เป็นกฎหมายในการบังคับและควบคุมด้านหนี้สินของบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชน ซึ่งเป็นกฎหมายที่รับมาจากประเทศอังกฤษมีการใช้บังคับเรื่อยมาโดยไม่มีเปลี่ยนแปลงปรับปรุงเนื้อหาของกฎหมาย

3. กฎหมายรัฐวิสาหกิจ The State-Owned Economic Enterprises Law (1989) เป็นกฏหมายขอบเขตกิจกรรมทางเศรษฐกิจของรัฐวิสาหกิจและภาครัฐ

4. กฎหมายควบคุมการท่องเที่ยวและกิจการโรงแรม Myanmar Hotels and Tourism Law (1993) เพื่อส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม

5. กฎหมายการลงทุนต่างชาติฉบับใหม่ Foreign Investment Law (2012)¹⁶ รัฐบาลเมียนมาร์ได้ประกาศกฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศฉบับใหม่ เพื่อสนับสนุนการลงทุนภายในประเทศให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นสำหรับกฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศฉบับใหม่ สรุปโดยสังเขป ดังนี้

รูปแบบการลงทุน กำหนดว่า การลงทุนสามารถทำได้ 3 แบบคือ

1. ต่างประเทศลงทุนทั้งหมด
2. การร่วมลงทุนระหว่างเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐบาลเมียนมาร์
3. การร่วมลงทุนหลายฝ่าย ในกรณีที่เป็นการลงทุนร่วมทุน สัดส่วนการถือหุ้นให้เป็นไปตามที่หุ้นส่วนตกลงกัน สัดส่วนการลงทุนขั้นต่ำไม่ได้ระบุเอาไว้ในกฎหมายชัดเจนแต่ให้คณะกรรมการมี อำนาจกำหนดโดยแปรผันตามลักษณะเฉพาะของธุรกิจแต่ละสาขา

¹⁶ สถานเอกอัครราชทูตไทย ณ กรุงย่างกุ้ง, "กฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศ (ฉบับวันที่ 2 พ.ย. 2012)".

สิทธิพิเศษ

การลงทุนจากต่างประเทศจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้เป็นเวลา 5 ปี ถ้ามีการนำกำไรมาลงทุนต่อจะได้รับการยกเว้นภาษีรายได้ในส่วนนั้น 1 ปี

การลงทุนเพื่อการส่งออก จะเสียภาษีรายได้ในส่วนของกำไรเพียงร้อยละ 50 การนำเข้าเครื่องจักร อะไหล่ ส่วนประกอบ วัตถุดิบที่จำเป็นต้องนำเข้าในช่วงการก่อสร้างโครงการจะได้รับการยกเว้นภาษี ศุลกากร ภาษีนำเข้าวัตถุดิบที่ใช้สำหรับการผลิตเมื่อเริ่มโครงการแล้วจะได้รับการยกเว้น 3 ปี หลังจากที่ยกเว้นโครงการเสร็จแล้ว การขอยกเว้นภาษีศุลกากรสำหรับเครื่องจักร อะไหล่ ส่วนประกอบหรือวัตถุดิบระหว่างที่เดินเครื่องทำการผลิตแล้วสามารถทำได้โดย การขออนุญาตจากคณะกรรมการเป็นการเฉพาะ การผลิตเพื่อการส่งออกจะได้รับการยกเว้นภาษีการค้า

สิทธิในการเช่าที่ดิน

นักลงทุนต่างชาติมีสิทธิใช้ ที่ดินในประเทศเมียนมาร์โดยการเช่า ไม่ว่าจะเช่าจากหน่วยงานของรัฐหรือจากเอกชน ได้นานถึง 50 ปีขึ้นอยู่กับประเภทและขนาดของการลงทุน และสามารถต่อสัญญาได้ครั้งละ 10 ปี 2 ครั้ง รวมระยะเวลาเช่าซื้อที่ดินได้นานที่สุดถึง 70 ปี

การจ้างพนักงาน

ในช่วง 2 ปีแรกของการดำเนินโครงการจะต้องจ้างแรงงานเมียนมาร์อย่างน้อย ร้อยละ 25 ของทั้งหมด

ในอีก 2 ปีถัดมาให้เพิ่มเป็นร้อยละ 50

ในอีก 2 ปีถัดมาให้เพิ่มเป็นร้อยละ 75 ในกรณีที่เป็นการจ้างงานที่ไม่ต้องใช้ฝีมือ กฎหมายกำหนดว่าจะต้องจ้างชาวเมียนมาร์เท่านั้น ในกรณีที่เป็นการจ้างงานที่ต้องใช้ความชำนาญพิเศษ การคัดเลือกบุคคลเข้าสู่ตำแหน่งงานนั้นๆ ทั้งคนเมียนมาร์และต่างชาติต้องได้รับสิทธิอย่างเท่าเทียม

กฎหมายฉบับนี้มีข้อแตกต่างเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายการลงทุนฉบับเก่า (ปี 1988) ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.4 เปรียบเทียบกฎหมายการลงทุนของเมียนมาร์

ฉบับปี 2012	ฉบับปี 1988
การลงทุนจากต่างประเทศสามารถเป็นไปได้ทั้งลักษณะส่วนบุคคล และบริษัทจำกัด	การลงทุนจากต่างประเทศสามารถกระทำผ่านบุคคลและองค์กรธุรกิจ
นักลงทุนต่างประเทศสามารถลงทุนกิจการเมียนมาร์ได้ร้อยละ 100 โดยไม่ต้องร่วมทุนกับเอกชนเมียนมาร์ โดยไม่ต้องโอนเงินลงทุนผ่านธนาคารการค้าต่างชาติดังเมียนมาร์	นักลงทุนต่างประเทศสามารถลงทุนกิจการเมียนมาร์ได้ร้อยละ 100 แต่การโอนเงินลงทุนต้องดำเนินการผ่านธนาคารการค้าต่างชาติดังเมียนมาร์ และการลงทุนต้องทำประกันผ่านบริษัทประกันภัยสหภาพเมียนมาร์
นักลงทุนต่างประเทศอาจได้รับสิทธิพิเศษทางด้านภาษีใน 5 ปีแรกของการลงทุน รวมถึงสิทธิพิเศษด้านการลงทุนอื่น ๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของกิจการและการลงทุนที่ทางการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อประเทศ	นักลงทุนต่างประเทศอาจได้รับสิทธิพิเศษทางด้านภาษีใน 3 ปีแรกของการลงทุน
นักลงทุนต่างประเทศสามารถเช่าที่ดินเพื่อจุดประสงค์ทางธุรกิจได้จากรัฐ หรือจากเอกชนที่ได้รับสิทธิการเช่าจากรัฐ	ไม่มีการระบุประเด็นการเช่าที่ดินอย่างชัดเจน
นักลงทุนต่างประเทศจะได้รับสิทธิในการเช่าที่ดินได้มากที่สุดถึง 50 ปี โดยสามารถต่อสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของกิจการและการอนุญาตของรัฐบาล	ไม่ระบุ
แรงงานไร้ฝีมือทั้งหมดในกิจการของเอกชนต่างประเทศต้องเป็นชาวเมียนมาร์ และหลังจากเริ่มกิจการ 5 ปี ร้อยละ 25 ของแรงงานมีฝีมือต้องเป็นชาวเมียนมาร์ โดยจะต้องขยายจำนวนแรงงานมีฝีมือเป็นร้อยละ 50 และร้อยละ 75 ในปีที่ 10 และ 15 ของกิจการ	ไม่ระบุ

6. กฎหมายเขตเศรษฐกิจพิเศษ Special Economic Zone Law (2011)

รัฐบาลเมียนมาร์ได้ประกาศกฎหมายเขตเศรษฐกิจพิเศษขึ้น มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมพัฒนาอุตสาหกรรมและเทคโนโลยีขั้นสูงในประเทศ สนับสนุนภาคการผลิต การค้า และบริการของประเทศ สร้างตำแหน่งงานภายในประเทศให้มากขึ้น เสริมสร้างให้พลเมืองเมียนมาร์เกิดการเรียนรู้ การฝึกหัด และการรับเทคโนโลยีขั้นสูง และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ กฎหมายเขตเศรษฐกิจพิเศษฉบับนี้ถือเป็นกฎหมายแม่รองรับการประกาศกฎหมายเขตเศรษฐกิจเฉพาะพื้นที่ โดยได้วางหลักเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ในการลงทุนไว้ดังต่อไปนี้

สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับภาษีอากร

ยกเว้นภาษีเงินได้ 5 ปีแรก

ลดหย่อนกึ่งหนึ่ง 5 ปี (ปีที่ 6 - 10) (ปัจจุบันภาษีเงินได้นิติบุคคล

ร้อยละ 30 จะลดเหลือร้อยละ 15)

ลดหย่อนกึ่งหนึ่งอีก 5 ปี (ปีที่ 11 - 15) หากนำ กำไรมาลงทุนในโครงการ

ภายหลังสิ้นสุดการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล จะให้การยกเว้น

ภาษีในปีใดปีหนึ่งหาก

บริษัทขนาดเล็ก ส่งออกเกินกว่าร้อยละ 70 ของยอดขายทั้งหมด

บริษัทขนาดกลาง ส่งออกเกินกว่าร้อยละ 60 ของยอดขายทั้งหมด

บริษัทขนาดใหญ่ ส่งออกเกินกว่าร้อยละ 50 ของยอดขายทั้งหมด

ยกเว้นภาษีศุลกากรให้กับวัตถุดิบ เครื่องจักร และอุปกรณ์สำหรับใช้ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ใน 5 ปีแรก (ปีที่ 1 - 5) ของการผลิต และจะได้รับการลดหย่อนร้อยละ 50 อีก 5 ปี (ปีที่ 6 - 10)

3.4 ต้นทุนทางเศรษฐกิจและการลงทุนในเมียนมาร์

3.4.1 ภาษี¹⁷

เมียนมาร์มีกฎหมายภาษี โดยโครงสร้างภาษีของเมียนมาร์ มีภาษี 15 ประเภท

ภายใต้ 4 หมวด ได้แก่

ภาษีเรียกเก็บจากการผลิตในประเทศและการบริโภค (Taxes levied on domestic production and public consumption)

ภาษีเรียกเก็บจากเงินได้และการถือครอง (Taxes levied on income and ownership)

ภาษีศุลกากร(Custom duties)

ภาษีเรียกเก็บจากการใช้บริการทรัพย์สินของรัฐ (Taxes levied on the utilization of the State-owned properties)

3.4.1.1 ภาษีเงินได้¹⁸

นอกจากนี้ยังมีภาษีหลักอีก 3 ประเภทคือ ภาษีเงินได้ (The Income Tax Law) ภาษีการค้า (The Commercial Tax Law) และภาษีการลงทุนของต่างชาติ (The Union of Myanmar Foreign Investment Law :MFIL)

สำหรับภาษีเงินได้ จะใช้กับบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลรวม กลุ่มได้แก่

1)รัฐวิสาหกิจ

2)สหกรณ์

3)ชาวต่างชาติและองค์กรต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การอนุญาตพิเศษจากกิจการที่รัฐให้ความสนับสนุน

4)ชาวต่างประเทศที่ทำงานในธุรกิจเอกชน

¹⁷ กองบรรณาธิการ วารสารการเงินธนาคาร, ed. ลงทุนในเมียนมาร์ยุคใหม่เบื้องต้นที่คุณต้องรู้(สำนักพิมพ์การเงินธนาคาร บ.สยามเอ็ม แอนด์บี พับบลิชซิ่ง จำกัด, 2556).

¹⁸ เรื่องเดียวกัน.

5)บริษัทท้องถิ่นและบริษัทต่างชาติ

6)พลเมืองเมียนมาร์

7)หุ้นส่วนหรือกิจการร่วมทุนระหว่างหรือกับ 6 กลุ่มแรก

กฎหมายภาษีเงินได้ยังครอบคลุมถึงชาวต่างชาติ หรือองค์กรต่างประเทศที่จะจัดว่าเป็นผู้ที่พำนักในเมียนมาร์(Resident)และผู้ที่ไม่ได้พำนักในเมียนมาร์(Non-Resident)

3.4.1.2 ภาษีการลงทุน¹⁹

ระบบการจัดเก็บภาษีการลงทุนของเมียนมาร์ ได้จัดประเภทนักลงทุนต่างชาติ เพื่อจัดเก็บภาษี ดังนี้

1. ชาวต่างชาติที่ไม่มีถิ่นพำนักในเมียนมาร์ (Non-Resident Foreigner) หมายถึง ชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยในเมียนมาร์น้อยกว่า 183 วัน ซึ่งต้องเสียภาษีจากรายได้ทั้งหมดที่ได้รับภายในสหภาพเมียนมาร์

2. ชาวต่างชาติที่มีถิ่นพำนักในเมียนมาร์ (Resident Foreigner) หมายถึง

- ชาวต่างชาติที่อยู่อาศัยในเมียนมาร์มากกว่า 183 วัน
- บริษัทที่จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด รวมทั้งมีผู้ถือหุ้นเป็นชาวต่างชาติ

บางส่วนหรือทั้งหมด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁹ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และสถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คู่มือดัชนีการลงทุนสาธารณสุข แห่งสหภาพพม่า(กรุงเทพฯ2553)..

ตารางที่ 3.5 ประเภทภาษีและอัตรากาษีสำหรับการลงทุนของเมียนมาร์

ประเภทภาษี	อัตรากาษี สำหรับนักลงทุนต่างชาติ	
	อาศัยอยู่ในเมียนมาร์ (Resident Foreigner)	ไม่ได้อาศัยในเมียนมาร์ (Non-Resident Foreigner)
1. ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Tax)	อัตรากาษีที่ ร้อยละ 30 ต่อเงินได้สุทธิ	ขั้นต่ำ ร้อยละ 35 ต่อเงินได้สุทธิ
• กรณีได้รับการส่งเสริม การลงทุน	ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (tax holiday) เป็นเวลา 3 ปี และสามารถขอขยายระยะเวลาต่อได้	
2. ภาษี หัก ณ ที่จ่าย (Withholding Tax)		
• ภาษีดอกเบี้ย	15	20
• ภาษีค่าภาคหลวง (Royalty)	15	20
• ภาษีค่าทำสัญญา (Contract)	3	3.5
• ภาษีเงินเดือน ค่าจ้าง เบี้ยเลี้ยง โบนัส	2.5	3
3. ภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดา (Personal Income Tax)		ร้อยละ 35 ต่อเงินได้สุทธิ

ประเภทภาษี	อัตรากาษี สำหรับนักลงทุนต่างชาติ	
•กิจการที่ได้รับการ ส่งเสริมจาก MIC	•ร้อยละ 10 ต่อเงินได้สุทธิ	
•กิจการที่ไม่ได้รับการ ส่งเสริมจาก MIC	•ร้อยละ 15 ต่อเงินได้สุทธิ	
5. ภาษีการค้า (Commercial Tax) เป็นภาษีสำหรับสินค้าทั่วไป สินค้า นำเข้า หรือสินค้าผลิตภายในประเทศ รวมทั้งการบริการต่าง ๆ	อัตรากาษีมีตั้งแต่ 0 - 200	

3.4.1.3 ภาษีการค้า

ตารางที่ 3.6 อัตรากาษีการค้าของเมียนมาร์ตามประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจ	อัตรากาษี
ธุรกิจประเภทผลิตสินค้าเพื่อขาย	ร้อยละ 5-20 ของรายได้
ธุรกิจบริการ เฉพาะธุรกิจขนส่ง ทางน้ำ ทางอากาศ รถยนต์ รถไฟ ธุรกิจบันเทิง ธุรกิจการค้า	ร้อยละ 8-30
ธุรกิจ โรงแรม และภัตตาคาร	ร้อยละ 10 ของรายได้

3.4.1.4 ภาษีนำเข้า รัฐบาลเมียนมาร์ได้ประกาศเก็บภาษีนำเข้าสินค้าหลายชนิด ดังนี้

1. อัตราเดียวที่ร้อยละ 25
2. สินค้าคอมพิวเตอร์ ปู่ย และเวชภัณฑ์ ฯลฯ จากเดิมที่สินค้านั้นต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ 2-20 และได้เปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณราคาสินค้าสำหรับการคำนวณภาษีศุลกากรที่ระดับ 450 จ๊าด/เหรียญสหรัฐฯ จากเดิมที่ใช้อัตราแลกเปลี่ยน 100 จ๊าด/เหรียญสหรัฐฯ
3. สิ่งทอร้อยละ 5 ของมูลค่านำเข้า
4. เครื่องจักรและอุปกรณ์ร้อยละ 15 ของมูลค่านำเข้า
5. อุปกรณ์ในการขนส่งร้อยละ 5 ของมูลค่านำเข้า
6. สินค้าอุปโภคบริโภคร้อยละ 50 ของมูลค่านำเข้า

3.4.1.5 ภาษีส่งออก รัฐบาลเมียนมาร์ได้ประกาศเก็บภาษีส่งออกสินค้าหลายชนิด ดังนี้

1. แป้ง แป้งข้าวเจ้า 10 จ๊าดต่อเมตริกตัน
2. รำข้าว 10 จ๊าดต่อเมตริกตัน
3. กากน้ำมันพืชร้อยละ 5 ของมูลค่าส่งออก
4. ธัญพืชร้อยละ 5 ของมูลค่าส่งออก
5. ไม้ไผ่ หนังสือสัตว์ร้อยละ 5 และ 10 ของมูลค่าส่งออก

3.4.1.6 ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ชาวต่างชาติที่ทำธุรกิจในเมียนมาร์ จะเสียภาษีดังกล่าวโดยแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ผู้ที่พำนักในเมียนมาร์กับผู้ที่มีได้พำนักในเมียนมาร์ โดยมีอัตรา ดังนี้

1. ภาษีดอกเบี้ย ผู้พำนักเสียร้อยละ 15 ไม่พำนักเสียร้อยละ 20
2. ภาษีจากการได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ ผู้พำนักเสียร้อยละ 15 ผู้ไม่พำนัก
2. ภาษีจากการได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ ผู้พำนักเสียร้อยละ 15 ผู้ไม่พำนักเสียร้อยละ 20
3. ค่าธรรมเนียมการทำสัญญากับรัฐบาล ผู้พำนักเสียร้อยละ 4 ไม่พำนักเสียร้อยละ 3.5

4. กรณีที่เงินปันผล กำไรของกิจการสาขา และส่วนแบ่งกำไรที่ได้รับการหักภาษีแล้ว ไม่ต้องชำระภาษี หัก ณ ที่จ่ายอีก

3.4.1.7 ภาษีสาขาของบริษัทต่างชาติ²⁰

กรมสรรพากรเมียนมาร์กำหนดแนวทางการคำนวณภาษีของสาขากิจการต่างชาติไว้ 3 แนวทางคือ

แนวทางที่1 เสียในอัตราร้อยละ 35

แนวทางที่2 คำนวณเป็นสัดส่วนจากกำไรรวมทั่วโลกและปรับให้สอดคล้องกับกฎหมายของเมียนมาร์โดย

$$\text{เงินได้ที่จะเสียภาษี} = \frac{\text{เงินได้รวมจากทั่วโลก} \times \text{รายได้ในเมียนมาร์}}{\text{รายรับรวมทั่วโลก}}$$

แนวทางที่3 เลือกใช้แนวทาง 1 หรือ 2 ได้ตามเหตุที่สมควร

คุณสมบัติของผู้นำเข้าและส่งออก

- บุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติเมียนมาร์หรือที่แปลงสัญชาติเป็นเมียนมาร์ (Naturalized Citizenship)
- ห้างหุ้นส่วน บริษัทที่จัดตั้งในเมียนมาร์
- ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัทร่วมทุน ที่จัดตั้งขึ้นภายในกฎหมายการลงทุนต่างประเทศของเมียนมาร์
- สหกรณ์ที่จดทะเบียนภายใต้กฎหมายสหกรณ์ของเมียนมาร์ ในปี 2533

²⁰ กองบรรณาธิการ วารสารการเงินธนาคาร, ลงทุนในเมียนมาร์ยุคใหม่เบื้องต้นที่คุณต้องรู้.

3.4.1.8 สิทธิของผู้จดทะเบียน

- สามารถส่งออกสินค้าทุกชนิด ยกเว้น ไม้สัก น้ำมันปิโตรเลียมก๊าซธรรมชาติ ไข่มุก หยก อัญมณี แร่ธรรมชาติ และสินค้าอื่นๆ ที่ระบุว่าสามารถดำเนินการได้โดยหน่วยงานรัฐวิสาหกิจแต่เพียงผู้เดียว
- สามารถนำเข้าสินค้าทุกชนิดตามเงื่อนไขของกฎและระเบียบที่ระบุไว้ ยกเว้นสินค้าที่เป็นสินค้าห้ามนำเข้า
- สามารถจำหน่ายสินค้าในตลาดภายในประเทศได้
- สามารถยื่นขอหนังสือเดินทางประเภทธุรกิจไปต่างประเทศได้

3.4.2 ต้นทุนแรงงานของประเทศเมียนมาร์²¹

ตามพระราชบัญญัติการจ้างงานปีพ.ศ 2501(the Employment Registration Act 1959) และพระราชบัญญัติประกันสังคมปี พ.ศ 2497 (the Social Security Act 1954)

ตารางที่ 3.7 ชั่วโมงการทำงานในเมียนมาร์แบ่งตามประเภท

ประเภท	ชั่วโมงการทำงาน
ทั่วไป	8 ชั่วโมงต่อวัน
บริษัท/ศูนย์การค้า/โรงงาน	48 ชั่วโมงต่อสัปดาห์
อุตสาหกรรมเหมืองแร่และขุดเจาะน้ำมัน	44 ชั่วโมงต่อสัปดาห์
การทำเหมืองแร่ในอุโมงค์ใต้ดิน	40 ชั่วโมงต่อสัปดาห์

เวลาทำงานราชการ 9.30-16.30 น. จันทร์-ศุกร์

²¹ ธนาคารไทยพาณิชย์, เศรษฐกิจ การค้า การลงทุนในพม่า

วันลาพักร้อนต่อปี(ได้รับค่าจ้าง)

6 วันต่อปี (สำหรับพนักงาน)

30 วันต่อปี (สำหรับผู้บริหารระดับสูง)

20 วันต่อปี (สำหรับผู้บริหารระดับกลาง)

10 วันต่อปี (สำหรับผู้บริหารระดับต้น)

วันหยุดราชการ(ได้รับค่าจ้าง) 21 วัน/ปี

วันหยุดลาคลอด(ได้รับค่าจ้าง)

ก่อนคลอด ลาพักได้ 45 วัน

หลังคลอด ลาพักได้ 45 วัน

ค่าจ้าง พนักงานโรงงาน ขั้นต่ำ 2,000-3,000 บาทต่อวัน (ขึ้นอยู่กับความชำนาญ)

3.4.2.1 อัตราค่าจ้างแรงงาน

ตารางที่ 3.8 อัตราค่าจ้างแรงงานในเมียนมาร์²²

ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ ณ ปี 2555 หน่วย : USD/เดือน

ประเภทแรงงาน	อัตราเงินเดือน
แรงงานไร้ฝีมือ	100
แรงงานกึ่งมีทักษะ	150
แรงงานมีฝีมือ	200-300
แรงงานที่จบมหาวิทยาลัย สามารถใช้ภาษาอังกฤษและคอมพิวเตอร์ได้	300 - 500 ขึ้นอยู่กับประสบการณ์ทำงาน

²² สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, "ค่าใช้จ่ายการทำธุรกิจในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์," (2556).

3.4.3. ต้นทุนที่ดินของประเทศเมียนมาร์

3.4.3.1. ค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ณ ปี 2555²³

ตารางที่ 3.9 ค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

หน่วย : USD/ตร.ม./เดือน

ที่ดิน	อัตราค่าเช่า
ราคาซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม	ไม่อนุญาตให้บริษัทและชาวต่างชาติซื้อที่ดิน
ราคาเช่าที่ดิน ในนิคมอุตสาหกรรม	
- เขตอุตสาหกรรมท้องถิ่น (กระทรวงแรงงาน)	0.26
- เขตอุตสาหกรรม Mingaladon (ร่วมทุนระหว่างบริษัทญี่ปุ่น และกระทรวงแรงงาน)	0.15

3.4.3.2. ค่าเช่าสำนักงาน ณ ปี 2555

ตารางที่ 3.10 ค่าเช่าสำนักงานในเมียนมาร์

หน่วย : USD/ตร.ม./เดือน

ที่ดิน	อัตราค่าเช่า
ค่าเช่าสำนักงาน	
Taw Win Centre (Pyay Road)	1.86 - 3.11
Sakura Tower (กลางเมือง)	45
ค่าเช่าโชว์รูมในเขตเมือง	15
ค่าเช่าที่พักอาศัยสำหรับนักลงทุนต่างชาติ	25
ค่าเช่าโรงงาน	
เขตกรุงย่างกุ้ง	0.6-14
นอกกรุงย่างกุ้ง	0.2-2.3

²³ เรื่องเดียวกัน.

3.4.4. ต้นทุนด้านการขนส่งและเชื้อเพลิง

ค่าใช้จ่ายในการจัดส่งสินค้า การขนส่งสินค้าขนาดบรรจุ 1 ตู้คอนเทนเนอร์ (40 ฟุต) ณ ปี พ.ศ.2554 ค่าขนส่งจากท่าเรืออย่างกุ้ง ,มีค่าใช้จ่าย 1,400 ดอลลาร์สหรัฐ

ราคาพลังงานที่ใช้ในการขนส่ง ณ ปี 2555 ราคาน้ำมันเบนซิน 1 แกลลอน มีราคา 4.9 ดอลลาร์สหรัฐ ในขณะที่ ราคาน้ำมันดีเซล 1 แกลลอน มีราคา 4.6 ดอลลาร์สหรัฐ

3.4.5. ต้นทุนด้านการสื่อสาร²⁴

ตารางที่ 3.11 ค่าบริการด้านโทรศัพท์ในเมียนมาร์

หน่วย : USD/นาที

รายการ	อัตราค่าบริการ
โทรศัพท์พื้นฐาน	0.03
โทรศัพท์พกพา (มือถือ)	0.06
โทรต่างประเทศ	1.53

เครือข่ายมือถือในประเทศเมียนมาร์มีเพียงเครือข่ายเดียวที่เป็นการเปิด Roaming จากไทย คือ AIS

3.4.5.2 ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ณ ปี 2555

ตารางที่ 3.12 ค่าบริการอินเทอร์เน็ตในเมียนมาร์

ประเภท	อัตราค่าบริการ
บริการทางอินเทอร์เน็ตแบบเชื่อมต่อผ่านสายบริการในห้องพัก	5 USD/24 ชั่วโมง
อินเทอร์เน็ตไร้สาย	4 USD/ชั่วโมง
เครือข่ายอินเทอร์เน็ตมือถือ 3G	0.005 USD/นาที

²⁴ เรื่องเดียวกัน.

3.4.6. ต้นทุนด้านสาธารณูปโภค²⁵

3.4.6.1 ค่าน้ำประปา ณ ปี 2555

ตารางที่ 3.13 ค่าน้ำประปาในเมียนมาร์

หน่วย : USD/ลบ.ม.

ประเภท	อัตรา
ค่าน้ำทั่วไป	0.44
ค่าน้ำสำหรับประกอบธุรกิจ	0.88

3.4.6.2 ค่าไฟฟ้า ณ ปี 2555

ตารางที่ 3.14 ค่าไฟฟ้าในเมียนมาร์

หน่วย : USD/kWh

ประเภท	อัตรา
ค่าไฟฟ้าทั่วไป	0.049 - 0.056
ค่าไฟฟ้าสำหรับประกอบธุรกิจ	0.09

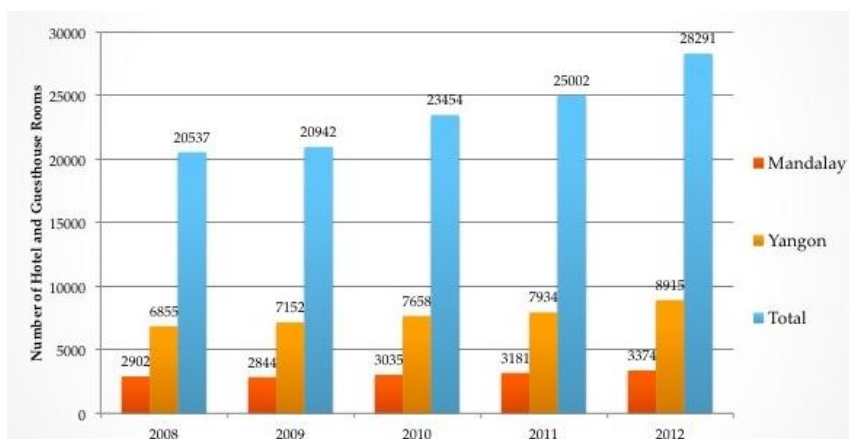
3.5 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

²⁶ในปีพ.ศ. 2555 เมียนมาร์มีโรงแรมที่ลงทุนโดยนักลงทุนต่างชาติจำนวน 22 แห่ง

โรงแรมรัฐบาล 9 แห่ง(ในเขตเนปิดอร์ และย่างกุ้ง) โรงแรมเอกชนท้องถิ่น 678 แห่ง ภายในเขตอุตสาหกรรมโรงแรม 11 เขตทั่วประเทศได้แก่ เนปิดอร์,ย่างกุ้ง,มัณฑะเลย์,พุกาม,ชวงทา,ฮเวซวง,ตองยี(ทะเลสาบอินเล),มะละเหม่ง,หงสาวดี,ยะไข่และสามเหลี่ยมทองคำ โดยในปีพ.ศ.2556 จากข้อมูลของกระทรวงการโรงแรมและการท่องเที่ยวแห่งเมียนมาร์(Ministry of Hotels & Tourism)เมียนมาร์มีแผนที่จะเพิ่มโรงแรมมากกว่า 50 แห่ง เพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2556 และในปีพ.ศ. 2558 เมียนมาร์ต้องการโรงแรมเพิ่มอย่างน้อยอีก 35,796 ห้อง

²⁵ เรื่องเดียวกัน.

²⁶ เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป, รายได้ในพม่ายุค Aec(สำนักพิมพ์ปราชนธ์, 2555).



แผนภูมิที่ 3.4 แสดงการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องของโรงแรมในประเทศเมียนมาร์

ที่มา: Myanmar Ministry of Hotels and Tourism, Tourism Statistics Reports (2008-2012)

²⁷ ข้อมูลของบริษัท Colliers international ประจำประเทศไทย รายงานภาวะของโรงแรมในย่างกุ้ง ครั้งแรกของปีพ.ศ. 2555 ว่าราคาโรงแรมศูนย์กลางธุรกิจเมืองย่างกุ้งระดับ 5 ดาวปรับเพิ่มขึ้นเป็นเกือบ 150 ดอลลาร์ต่อเดือนใน 6 เดือนแรกของปี จาก 100 ดอลลาร์ต่อคืนในระยะเดียวกันของปีก่อนแม้แต่โรงแรมในย่านเก่าแก่ราคาขยับขึ้นเป็น 100 ดอลลาร์ จากระดับราคา 50 ดอลลาร์ และโรงแรมตามชานเมืองมีราคาเพิ่มขึ้นเป็น 50 ดอลลาร์ต่อคืน

นอกจากนี้ยังมีโอกาสในธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในย่างกุ้งสืบเนื่องจาก ราคาเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในย่างกุ้งอยู่ที่ 3,000 ดอลลาร์ต่อเดือน สำหรับห้องแบบ 1 ห้องนอน ส่วนราคาห้องแบบสตูดิโอมีค่าเช่าเกือบ 2,000 ดอลลาร์ต่อเดือน ห้องแบบ 2 ห้องนอนกว่า 4,000 ดอลลาร์ ต่อเดือน และห้องแบบ 3 ห้องนอนมีค่าเช่าสูงกว่า 5,000 ดอลลาร์ เพราะมีปริมาณน้อยกว่าความต้องการอย่างมาก เนื่องจากในรอบ 10 ปีที่ผ่านมาแทบจะไม่มีการพัฒนาโรงแรม อาคารพักอาศัย หรือแม้แต่อาคารสำนักงานเลย เมื่อเปิดประเทศจึงไม่เพียงพอที่จะรองรับนักท่องเที่ยว นักลงทุน นักธุรกิจ และคาดการณ์ว่าสถานการณ์นี้จะยืดเยื้อไปนาน 3 ปี เพราะการก่อสร้างต้องใช้เวลพอสมควร ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของบริษัท Yoma Strategic Holdings ที่ว่า อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในย่างกุ้งเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 50 นับตั้งแต่ปีพ.ศ.2553 เป็น 1,500 ดอลลาร์ ต่อเดือน สำหรับห้องแบบสตูดิโอ ส่วนห้องแบบ 3 ห้องนอนค่าเช่าเพิ่มเป็น 4,200 ดอลลาร์ แต่ส่วนใหญ่ร้อยละ 70 ของ

²⁷ กองบรรณาธิการ วารสารการเงินธนาคาร, ลงทุนในเมียนมาร์ยุคใหม่เบื้องต้นที่คุณต้องรู้.

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในอย่างกึ่งเป็นแบบ 1 ห้องนอน ปริมาณที่น้อยทำให้ต้องจองห้องพักคอยนานถึง 8 เดือน และคาดว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จะเพิ่มขึ้นน้อยมากในปี พ.ศ. 2558

ทางด้านอาคารสำนักงานนั้นในเวลาเพียงปีเดียวอัตราค่าเช่าสำนักงานในกรุงอย่างกึ่งเพิ่มขึ้น จาก 65 ดอลลาร์ต่อตารางเมตร/เดือน เป็น 100 ดอลลาร์ต่อตารางเมตร/เดือน เพราะอาคารสำนักงานในย่านธุรกิจมีพื้นที่รวมสูงกว่า 50,000 ตารางเมตรเล็กน้อย ส่วนในย่านเก่าแก่ และในเขตชานเมืองยังมีน้อยมาก โดยรวมทั้งเมืองมีประมาณ 62,000 ตารางเมตร อีกทั้งขาดการบริหารจัดการที่ดี ที่จอดรถน้อย ระบบสื่อสารที่ด้อย ทำให้มีการปรับตกแต่งอาคารหรือบ้านเก่าให้เป็นสำนักงาน

สำหรับศูนย์การค้ามีการเติบโตต่อเนื่อง โดยในย่านธุรกิจ มีช้อปปิ้งมอลล์เพิ่มขึ้นรวมเนื้อที่ 20,000 ตารางเมตร ห้างสรรพสินค้าประมาณ 10,000 ตารางเมตร ส่วนในย่านเก่าแก่ช้อปปิ้งมอลล์มีเนื้อที่เพิ่มขึ้นถึง 60,000 ตารางเมตร ที่น่าสนใจคือชานเมืองที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและช้อปปิ้งมอลล์ขยายตัวได้ดี แม้จะมีเนื้อที่รวมต่ำกว่า 20,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามตลาดศูนย์การค้าในอย่างกึ่งยังไม่พัฒนาส่วนใหญ่ยังคงเป็นร้านค้ารายเล็ก ช้อปปิ้งมอลล์มี 19 แห่ง และมีซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดเล็ก 12 แห่ง การเติบโตไม่ทันต่อความต้องการของประชาชน และส่วนใหญ่ยังคงเป็นการพัฒนาของนักธุรกิจในประเทศ

การพัฒนาคอนโดมิเนียมมีการเติบโตอย่างรวดเร็วโดยมีโครงการเปิดใหม่ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2552 ถึงครั้งแรกของปี 2555 ในย่านเก่าแก่กว่า 200 ยูนิต ส่วนในปีพ.ศ. 2554 มีการเปิดโครงการใหม่ 1,070 ยูนิต ลดลงจากปี 2553 ที่มีจำนวน 1,600 ยูนิต แต่คอนโดมิเนียมย่านเก่าแก่ยังคงเป็นทำเลที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่แต่ละโครงการมีจำนวนประมาณ 66 ยูนิต ส่วนในย่านชานเมืองประมาณ 90 ยูนิตต่อใน 1 โครงการ ซึ่งราคาเฉลี่ยของโครงการเปิดใหม่ในย่านเก่าแก่สูงกว่า 1,000 ดอลลาร์ต่อตารางเมตร

ส่วนย่านชานเมืองประมาณ 800 ดอลลาร์ต่อตารางเมตรคอนโดมิเนียมในระดับไฮเอนด์ในทำเลดี จะมีราคาประมาณ 200-220 ดอลลาร์ต่อตารางฟุต ส่วนคอนโดมิเนียมทั่วไปมีราคาเฉลี่ยประมาณ 170 ดอลลาร์ต่อตารางฟุต หากเป็นทำเลใกล้ใจกลางเมือง

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอย่างกึ่งสามารถหาผู้รับเหมาท้องถิ่น รวมทั้งผู้บริหารทั้งระดับประเทศและสากล ส่วนการขออนุญาตก่อสร้างต้องยื่นกับคณะกรรมการพัฒนากรุงอย่างกึ่งและคณะกรรมการควบคุมคุณภาพและการก่อสร้างอาคารสูง (The Committee of Quality Control of High-rise Building Project ; CQHP) ขณะที่การก่อสร้างโรงแรมต้องยื่นขอกับกระทรวงโรงแรมและการท่องเที่ยว

3.5.1 จุดอ่อนและอุปสรรคในการลงทุน

จุดอ่อน²⁸

แรงงานของเมียนมาร์ส่วนใหญ่เป็นแรงงานไร้ฝีมือ รวมทั้งเมียนมาร์ขาดผู้ที่มีความรู้ในด้านการทำธุรกิจต่างประเทศ ขาดสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานประกอบกับกฎระเบียบทางการค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงบ่อย ราชการมีการคอร์รัปชันสูง และเมียนมาร์ยังมีอัตราเงินเฟ้อภายในประเทศสูง

อุปสรรค

จากที่ได้มีการติดตามศึกษาข้อมูลได้พบว่า ความรวดเร็วของการได้รับข้อมูลข่าวสารจากภาครัฐของเมียนมาร์ยังมีความแตกต่างกันระหว่างหน่วยงาน และการเข้าถึงข้อมูลก่อนหรือข้อมูลเฉพาะของกลุ่มธุรกิจที่มีความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงาน

ปัญหาในเรื่องความไม่เข้าใจแนวทางหรือพฤติกรรมด้านการค้าของตลาดเมียนมาร์ ก็เป็นปัญหาที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งที่เป็นอุปสรรคการค้าระหว่างไทยกับเมียนมาร์ คือ ผู้ประกอบการไทยมีความต้องการที่จะทำความเข้าใจระบบการค้าของตลาดเมียนมาร์ทั้งระบบ แต่ไม่สามารถหาข้อมูลดังกล่าวได้จึงทำให้เกิดปัญหาความไม่แน่ใจในการทำการค้า (เนื่องจากข้อมูลบางอย่าง ผู้ที่เกี่ยวข้องมีความประสงค์ต้องการปกปิด) ทั้งนี้ การค้ากับตลาดเมียนสามารถตกลงการค้าเป็นเงินบาทได้ ผู้ซื้อจะโอนเงินค่าสินค้าเข้าสู่บัญชีในประเทศไทยได้โดยตรง ไม่จำเป็นต้องใช้ระบบการค้าสากล เหมือนกับที่ต้องทำการค้ากับประเทศอื่นๆ ปัญหาในการทำการค้ากับเมียนมาร์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น

- เส้นทางขนส่งสินค้าไทยผู้ประกอบการต้องขนส่งสินค้าจากไทยผ่านทางชายแดนเป็นหลัก คือ ด่านแม่สอด ซึ่งมีเส้นทางที่ยังไม่สะดวก มักประสบปัญหาการปิดด่านเป็นระยะๆ อีกทั้งการขนส่งในหน้าฝนจะทำให้เกิดความล่าช้าและความเสียหายแก่สินค้าได้หากไม่ป้องกัน บางฤดูกาลต้องใช้เวลาค่อนข้างนาน ระยะเวลาขนส่งไม่แน่นอนและคาดการณ์ได้ยาก หาก ไม่มีฝนตกระยะเวลาที่ใช้ในการขนส่งจากกรุงเทพฯ ถึงย่างกุ้งเฉลี่ยประมาณ 4 วัน นอกจากนี้ยังมี ด่านตำรวจ ด่านทหารซึ่งมีการเรียกเก็บค่าผ่านทางอยู่เป็นระยะๆ ซึ่งทำให้การขนส่งล่าช้า และมีต้นทุนที่สูงขึ้น

- ปัญหาเรื่องชนกลุ่มน้อยศาสนาและชาติพันธุ์ อาจก่อให้เกิดความรุนแรงและอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนได้ เช่น เหตุการณ์ในเมืองมิตตีลาทางตอนใต้ของมณฑลชเวบ่ย์ ในช่วงมีนาคม พ.ศ. 2556

²⁸ สำนักข่าววาณิชย์ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์, คู่มือการค้าและการลงทุน สาธารณรัฐสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์.

บทที่ 4

รายละเอียดโครงการ

4.1. ข้อมูลบริษัทบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด

4.1.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัทบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด²⁹ เกิดจากความคิดกลุ่มค้าปลีกในเครือเซ็นทรัลเมื่อ พ.ศ. 2536 โดยได้ทำการก่อตั้งบริษัท เซ็นทรัล ซูเปอร์สโตร์ จำกัดขึ้นมา และได้ทำการเปิดสาขาแรกบนถนนแจ้งวัฒนะ ในปี พ.ศ. 2537 และได้ทำการเปลี่ยนชื่อเป็นบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ในปี พ.ศ. 2538 แต่ต่อมาจนกระทั่งถึงช่วงวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 บริษัท Casino Guichard-Perrachon ผู้ประกอบการค้าปลีกอันดับสองของฝรั่งเศส เข้ามาเพิ่มทุนและก็กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพ.ศ. 2542

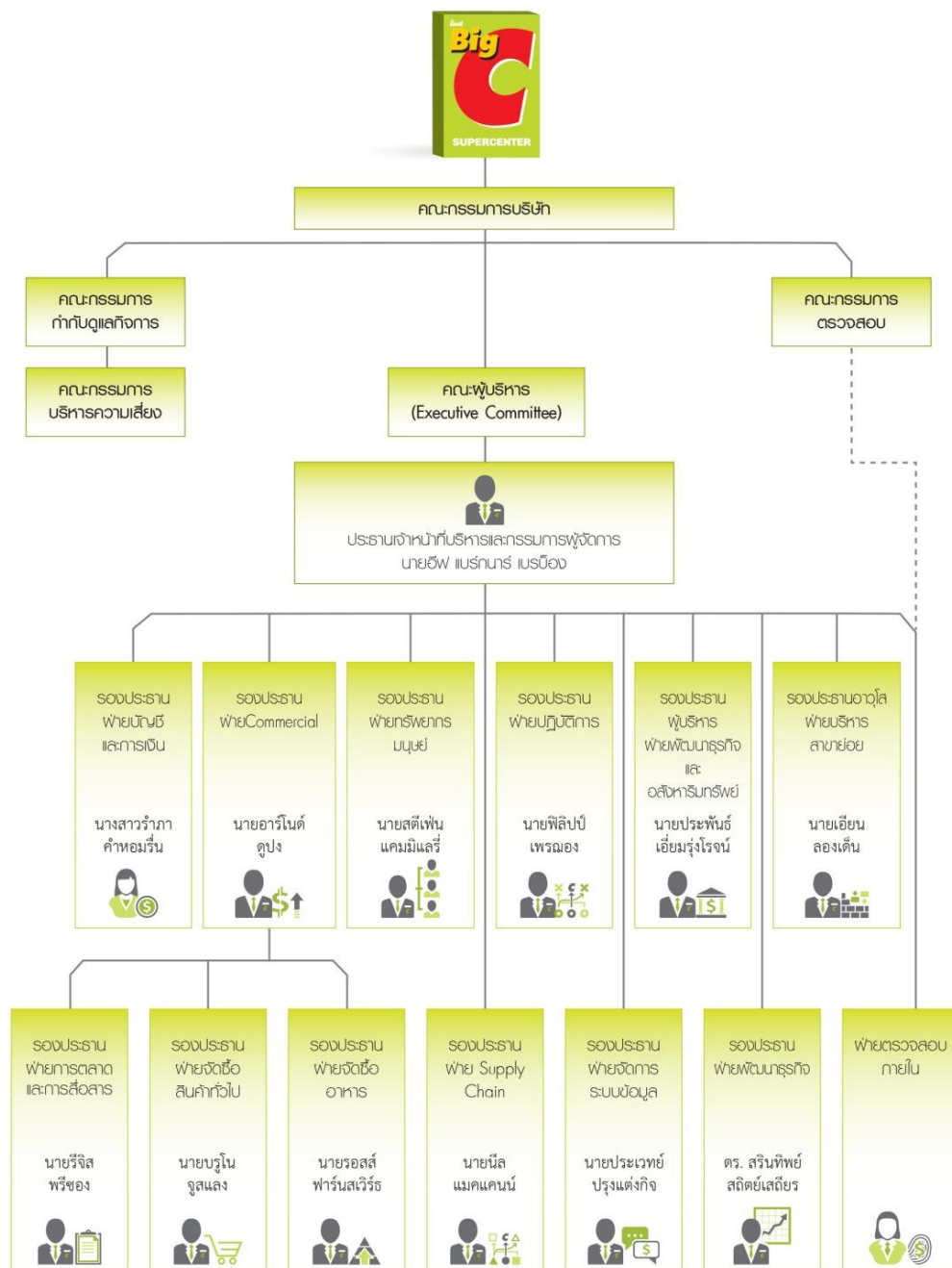
เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 Casino Guichard-Perrachon หรือกลุ่มคาสีโน ได้ชนะการประมูลกิจการคาร์ฟูร์ในประเทศไทย ด้วยราคาซื้อขาย 686 ล้านยูโร โดยมีธนาคารดอยช์แบงก์ เป็นที่ปรึกษา ทั้งนี้บริษัทดังกล่าวถือหุ้น บริษัท บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ในประเทศไทย และ 2 บริษัทจะร่วมตัวกัน และจะส่งผลให้สาขาของบิกซีเพิ่มเป็น 105 สาขา จาก 60 สาขา คิดเป็นมูลค่า 35,500 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้ตลาดค้าปลีกในประเทศไทยเหลือเพียง 2 เจ้าใหญ่เท่านั้น ได้แก่ เทสโก้ โลตัส และบิกซี ซึ่งกิจการก็ได้ควบรวมกันเสร็จสิ้นในเดือนมกราคม 2554 โดยปัจจุบัน (พ.ศ. 2556) บิกซีได้ทำการรีโนเวทห้างคาร์ฟูร์จำนวนทั้งหมด 41 สาขาให้กลายเป็นบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ 25 สาขา, บิกซี เอ็กซ์ตร้า 15 สาขา, บิกซี จัมโบ้ 1 สาขาซึ่งเป็นสาขาทดลองตลาด , บิกซี มาร์เก็ต 18 สาขา (เดิมคือ บิกซี จูเนียร์ แต่เปลี่ยนชื่อหลังมาใช้ชื่อบิกซี มาร์เก็ตแทน) และ เปลี่ยนสาขาคาร์ฟูร์ซิติ้เป็นมินิบิกซีครบทุกสาขาเรียบร้อยแล้วโดยบิกซีได้กำหนดแบรนด์ใหม่ที่จะมาใช้แทนคาร์ฟูร์คือ **บิกซี เอ็กซ์ตร้า** ซึ่งเป็นการนำเอาจุดเด่นในด้านการคัดสรรสินค้าจากทุกมุมโลก, การบริการที่เป็นเลิศของคาร์ฟูร์ มารวมกับราคาคุณภาพของบิกซี โดยกรณีนี้ เป็นการศึกษาการให้บริการของ Extra ที่เป็นแบรนด์ไฮเปอร์มาร์เก็ตในประเทศบราซิล และเป็น 1 ในสมาชิกของ กลุ่มคาสีโน และได้นำมาปรับใช้ให้เข้ากับกับบิกซี เอ็กซ์ตร้านั่นเอง

โดยบริษัทบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ มีการดำเนินการเข้าไปทำธุรกิจในประเทศกลุ่มอาเซียน แล้วได้แก่ประเทศเวียดนาม โดยมีลักษณะการลงทุนเป็นประเภท ห้างสรรพสินค้าระดับ ไฮเปอร์มาร์เก็ตที่บริษัทเน้นเป็นหลัก นอกจากนี้บริษัทบิกซี ยังมีความสนใจที่จะเข้าไปลงทุนทางด้านธุรกิจค้าปลีกในหัวเมืองใหญ่ของเมียนมาร์

²⁹ บริษัท บิกซีซูเปอร์เซ็นเตอร์, "บริษัทบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์รายงานประจำปี 2555".

4.1.2 โครงสร้างบริษัท

ธุรกิจของบริษัทบิกซีสามารถแบ่งออกเป็นสองประเภท : ธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจให้เช่าพื้นที่
 ธุรกิจค้าปลีกครอบคลุมร้านค้าทุกรูปแบบตั้งแต่ขนาดใหญ่ถึงร้านค้าขนาดเล็กใน ชุมชน ส่วนธุรกิจให้
 เช่าพื้นที่ เป็นธุรกิจที่ให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าใน ร้านทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือ
 มาร์เก็ตโดยมีโครงสร้างองค์กรดังนี้



ภาพที่ 4.1 โครงสร้างองค์กรบริษัทบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์

ธุรกิจค้าปลีก

ในร้านค้าปลีกของบริษัทบิ๊กซีจะมีการนำเสนอความหลากหลายของสินค้าให้กับลูกค้า ตั้งแต่ อาหารสด เสื้อผ้า อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ผลิตภัณฑ์สุขภาพและความงาม โดยปัจจุบันมีสินค้าให้เลือกซื้อมากกว่า 100,000 SKUs เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยสามารถแบ่งออกเป็นห้าประเภท ดังนี้

อาหารสด: เนื้อสัตว์ อาหารทะเล ผลไม้สดและผัก (ทั้งพร้อมปรุงและพร้อมรับประทาน) อาหารแช่แข็ง อาหารอบ สมุนไพร และเครื่องเทศต่างๆ

อาหารแห้ง: เครื่องปรุงรสและประกอบอาหาร เครื่องดื่มต่างๆ อาทิ น้ำอัดลม และเครื่องดื่มที่มี แอลกอฮอล์ ขนมขบเคี้ยว ของใช้ส่วนตัว ผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด อาหารและของใช้สำหรับสัตว์เลี้ยง

เสื้อผ้าและเครื่องประดับ: สุภาพบุรุษ สุภาพสตรี เด็ก และทารก รวมถึงรองเท้าและเครื่องสำอาง

เครื่องใช้ไฟฟ้า: อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้านานาชนิด เช่น เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น ฯลฯ อุปกรณ์เครื่องใช้ในครัวเรือน อุปกรณ์เพื่อความบันเทิงภายในบ้าน เทป ซีดี อุปกรณ์ประดับยนต์ วัสดุ อุปกรณ์และเครื่องมือซ่อมแซมบำรุงรักษาบ้าน

อุปกรณ์ตกแต่ง และของใช้ภายในบ้าน: เฟอร์นิเจอร์ เครื่องครัว บรรจภัณฑ์ และเครื่องใช้พลาสติก อุปกรณ์กีฬา และของ เด็กเล่น รูปแบบและขนาดของร้านค้า มีหลากหลายจากห้างไฮเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ ไปสู่ร้านค้าในชุมชน โดยมุ่งเน้นการนำเสนอ ราคาที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า รูปแบบและขนาดร้านค้ามีดังนี้

ไฮเปอร์มาร์เก็ต: สำหรับร้านค้าที่ใหญ่ที่สุดของบริษัทบิ๊กซีสามารถนำเสนอสินค้าอุปโภคบริโภคให้เลือก มากมายโดยมีจำนวนสินค้าเฉลี่ย 80,000 ถึง 100,000 SKUs ขนาดไฮเปอร์มาร์เก็ตของบริษัทบิ๊กซีอาจมีขนาดที่แตกต่างจาก 4,000 ถึง 12,000 ตรม สัดส่วนของยอดขายผลิตภัณฑ์ของร้านค้าเหล่านี้ มีสัดส่วนยอดขายสินค้าประเภทอาหารประมาณร้อยละ 60 และร้อยละ 40 เป็นสัดส่วนยอดขายสินค้าที่ไม่ใช่อาหาร

ปัจจุบันบริษัทบิ๊กซีบริหารร้านไฮเปอร์มาร์เก็ตภายใต้ชื่อ 2 ชื่อคือบิ๊กซีและบิ๊กซีเอ็กซ์ตร้า ทั้งสอง แปรนตม์มุ่งเน้นการเป็นผู้นำทางด้านราคา โดยที่บิ๊กซีมีการกำหนดเป้าหมายหลัก โดยมุ่งบริการต่อกลุ่มลูกค้าที่มีความอ่อนไหวเรื่องราคา ขณะที่บิ๊กซีเอ็กซ์ตร้ามุ่งเน้นเพิ่มแผนกสินค้านำเข้าและความหลากหลายของ อาหารสดและกลุ่มสินค้าที่มีราคาสูง

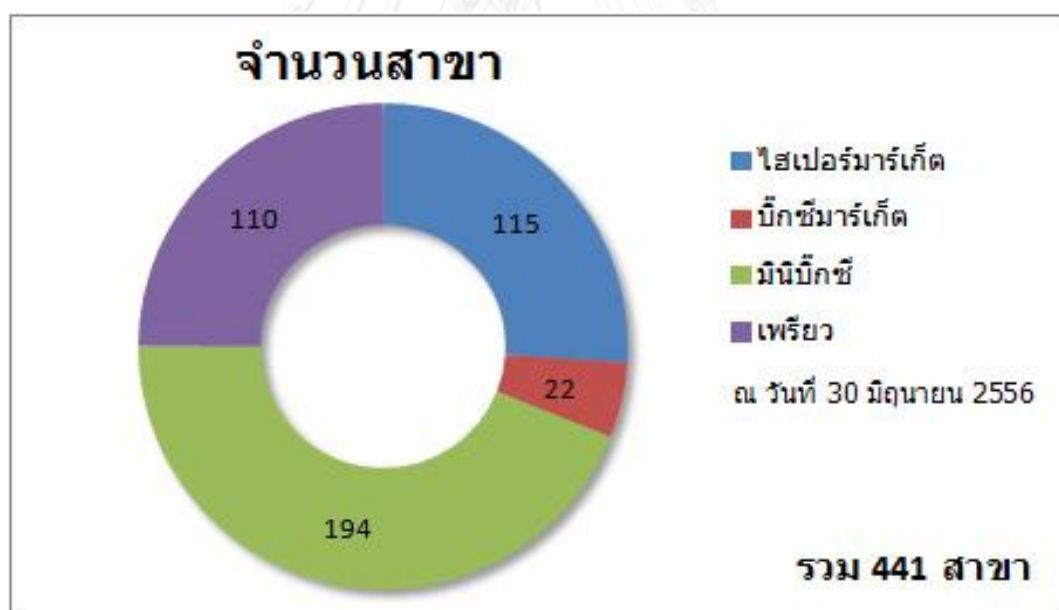
บิ๊กซีมาร์เก็ต: ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกลุ่มลูกค้า โดยบิ๊กซีมาร์เก็ตนำเสนอราคาและสินค้าโปรโมชันเดียวกันกับที่ขายในร้าน ไฮเปอร์มาร์เก็ต แต่ เนื่องจากพื้นที่ขายมีขนาดจำกัด มีตั้งแต่ 750 ถึง

2,000 ตารางเมตร ดังนั้นจำนวนของรายการสินค้าที่นำเสนอจะถูก จำกัดโดยเฉลี่ยมีสินค้าอยู่ที่ 15,000 SKUs โดยแบ่งสัดส่วนเป็นสินค้าประเภทอาหารประมาณร้อยละ 80 และร้อยละ 20 เป็นรายการสินค้าที่ไม่ใช่อาหาร

ร้านค้าในชุมชน: มินิบิ๊กซีเป็นร้านค้าที่ตั้งอยู่ภายในชุมชน และในสถานีน้ำมันบางจากตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2555 นำเสนอประสบการณ์การจับจ่ายที่สะดวกสบายสำหรับลูกค้า โดยคัดสรรสินค้ามาจำหน่ายจำนวน 4,000 - 4,300 SKUs แบ่งเป็นสินค้าประเภทอาหารประมาณร้อยละ 90 รวมถึงอาหารสด และร้อยละ 10 เป็นรายการสินค้าที่ไม่ใช่อาหาร

ร้านสุขภาพและความงาม: เพรียว เป็นร้านสุขภาพและความงาม ปัจจุบันตั้งอยู่ในไฮเปอร์มาร์เก็ตบิ๊กซีและบิ๊กซีมาร์เก็ต สินค้าที่จัดจำหน่ายเป็นผลิตภัณฑ์ที่เสริม หรือเพิ่มเติมแก่ร้านดังกล่าว ปัจจุบันผลิตภัณฑ์ที่ขายอยู่ในเพรียวมีจำนวน 1,700 SKUs ซึ่งโดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยสินค้าประเภทยาและเครื่องสำอาง

รูปแบบอื่นๆ: บิ๊กซีมุ่งหารูปแบบการบริการใหม่ๆ เพื่อให้บริการลูกค้าและการพัฒนารูปแบบร้านค้าของบริษัทบิ๊กซีเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา



ภาพที่ 4.2 แสดงสาขาของบริษัทบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์

ธุรกิจให้เช่าสถานที่ ศูนย์การค้าของบริษัทบิ๊กซีซึ่งอยู่คู่กับไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือบิ๊กซีมาร์เก็ต เป็นศูนย์รวมการจับจ่ายใช้สอยที่ครบวงจร พร้อมสรรด้วยร้านค้าเช่าที่มีการคัดเลือกผู้เช่าด้วยผู้ชำนาญอย่างรอบคอบ เพื่อให้แน่ใจว่าลูกค้าของบริษัทบิ๊กซีจะได้รับการบริการทั้งหมดที่ต้องการ

ภายใต้หลังคาเดียว บริการที่ศูนย์การค้าของบริษัทบีคี่ได้สรรหาไว้ สามารถแบ่งออกเป็นสี่ประเภทเหล่านี้

อาหารและเครื่องดื่ม: ร้านอาหารซึ่งประกอบด้วย ร้านอาหารแฟรนไชส์ และร้านอาหารในศูนย์อาหาร

บันเทิง: โรงภาพยนตร์ คาราโอเกะ และสวนสนุกสำหรับเด็ก

ร้านค้าพิเศษ: ร้านหนังสือ ร้านเสื้อผ้าแฟชั่น ร้านค้าอิเล็กทรอนิกส์ ร้านโทรศัพท์มือถือ และร้านขายยา

บริการ: ธนาคาร ร้านซักแห้ง และร้านทำผม การแบ่งแยกประเภทพื้นที่ให้เช่าของบริษัทบีคี่ แบ่งเป็นห้าประเภท ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าและประเภทของธุรกิจของร้านค้าเช่า

กลุ่มร้านค้าพาณิชย์: กลุ่มผู้เช่าเหล่านี้ ช่วยยกระดับภาพลักษณ์ของศูนย์การค้าของบริษัทบีคี่ให้เป็นที่รู้จักมากขึ้น เนื่องจากชื่อเสียงของร้านเหล่านี้เป็นที่รู้จักโดยทั่วไป เงื่อนไขการเช่าของร้านเหล่านี้มักจะมีระยะเวลาการเช่าปานกลาง โดยส่วนใหญ่จะเป็นร้านที่มีเครือข่ายของขนาดใหญ่มาก เช่น ร้านอาหาร ธนาคาร ฯลฯ

ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ที่เช่าพื้นที่ติดกับศูนย์การค้า: นอกเหนือจากห้างไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือบิ๊กซีมาร์เก็ตจะ เป็นส่วนหนึ่งของศูนย์การค้า แล้วยังมีกลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ซึ่งอยู่ติดกับศูนย์การค้า โดยทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัทบีคี่ และมีส่วนช่วยให้การจับจ่ายใช้สอยของลูกค้า มีความสะดวกสบายมากขึ้น อาทิเช่น โฮมโปร (DIY), โรงภาพยนตร์, ร้านค้าไอที, พาวเวอร์บาย (อิเล็กทรอนิกส์) เป็นต้น

อาหารและเครื่องดื่ม: ศูนย์อาหารนำเสนอความหลากหลายของอาหารในราคาที่ประหยัด โดยร้านอาหารเหล่านี้ มีระยะเวลาการเช่าหนึ่งปี

บิ๊กบาซ่า: ศูนย์รวมร้านค้าขนาดเล็กจำนวนมากที่ขายสินค้าต่างๆรวมถึงร้านค้าสินค้าแฟชั่น, ร้านเครื่องประดับ, ร้านโทรศัพท์มือถือ ฯลฯ โดยมีระยะเวลาการเช่าปีนเวลาหนึ่งปี

ร้านค้าคือออส: ร้านค้าเช่าขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในบริเวณทางเดิน โดยเป็นลักษณะสัญญาเช่าเป็นระยะสั้นๆ เช่น 1เดือน โดยการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า

บริษัทย่อย

ตารางที่ 4.1 แสดงบริษัทย่อยที่บริษัทบิกซี ถือหุ้นทางตรง และทางอ้อม มีดังนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ร้อยละ การ ถือหุ้น	ทุนที่ชำระแล้ว (ล้านบาท)
1. บริษัท พิษณุโลก บิ๊กซี จำกัด	ธุรกิจค้าปลีก	92.38	1,050
2. บริษัท บิ๊กซี แฟรี่ จำกัด	ธุรกิจค้าปลีก	96.82	440
3. บริษัท เชียงราย บิ๊กซี จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	180
4. บริษัท เซ็นทรัลซูเปอร์สโตร์ จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	1,220
5. บริษัท อินทนนท์แลนด์ จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	841
6. บริษัท สุราษฎร์ บิ๊กซี จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	140
7. บริษัท เซ็นทรัล พัทยา จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	80
8. บริษัท เทพารักษ์ บิ๊กซี จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	80
9. บริษัท พระราม 2 บิ๊กซี จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	99.99	5
10. บริษัท อุดร บิ๊กซี จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	738
11. บริษัท เชียงใหม่ บิ๊กซี (2001) จำกัด	หยุดดำเนินการ	100.00	300
12. บริษัท เฟล็กซ์เพย์ จำกัด	หยุดดำเนินการ	51.00	100
13. บริษัท บิ๊กซี ดิสทริบิวชั่น จำกัด	หยุดดำเนินการ	100.00	1

การขยายธุรกิจ

ปัจจัยหลักประการหนึ่งในความสำเร็จของ บิ๊กซี คือความสามารถที่เพิ่มขึ้น ในการเข้าไปอยู่ใกล้กับลูกค้าทั่วประเทศผลจากแผนการขยายธุรกิจที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ทำให้เรามีสาขาจำนวน 71 แห่งทั่วประเทศในปัจจุบัน

นอกจากนั้นจากสภาพตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง บิ๊กซียังคงดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของรูปแบบค้าปลีกแบบใหม่ๆ รวมไปถึงรูปแบบของร้านขนาดเล็ก บิ๊กซี- จูเนียร์ ร้านสะดวกซื้อ มินิ-บิ๊กซี และรูปแบบร้านขายยาเพรียว

4.1.3 ความเสี่ยงของธุรกิจ

4.1.3.1 สภาวะเศรษฐกิจโลก

ความเสี่ยงหลักต่อแผนยุทธศาสตร์และธุรกิจของอมตะคือ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก หรือเกิดการตกต่ำทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง เช่น เกิดวิกฤตทางการเงินในเอเชียเมื่อปี พ.ศ. 2540-2541 หรือ วิกฤตการเงินที่เกิดขึ้นในปี 2551 ในสหรัฐอเมริกาและแพร่กระจายไปถึงยุโรป ซึ่งชะลอการลงทุนโดยตรงที่จะเข้ามาในเอเชียและส่งผลกระทบต่อธุรกิจขายที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทยและเมียนมาร์ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกมีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการจัดหาพื้นที่ของบริษัท

4.1.3.2 การเมืองและความมั่นคงภายในประเทศ

ความมั่นคงและน่าลงทุนของประเทศไทย ก็เป็นอีกส่วนสำคัญในการทำธุรกิจ ดังนั้นความไม่สงบทางการเมืองย่อมกระทบการค้าสินค้าปลีกซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท การเปลี่ยนแปลงนโยบายอย่างกะทันหัน หรือความไม่ต่อเนื่องของนโยบายการเมืองทำให้เกิดความไม่มั่นใจในการลงทุน ดังการเคลื่อนไหวทางการเมืองในปี พ.ศ. 2549 ที่ส่งผลให้มีการลดลงอย่างมากของเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) แต่เมื่อเสถียรภาพทางการเมืองกลับคืนมาเมื่อปลายปี 2551 ทำให้ FDI กระเตื้องขึ้น

4.2 ข้อมูลบริษัท Orient-Express Hotels Ltd.³⁰

4.2.1 ประวัติความเป็นมา

Orient-Express Hotels จำกัด เป็น บริษัทที่จัดสร้างโรงแรมหรูและการท่องเที่ยวในรูปแบบการผจญภัยที่มีความซับซ้อนซึ่งพยายามที่จะมอบประสบการณ์ที่น่าจดจำ ในแต่ละจุดหมายโดยที่แสดงออกถึงวัฒนธรรมที่แท้จริงของแต่ละพื้นที่ บริษัท ได้นำเสนอประสบการณ์การเดินทางที่หรูหราเป็นพิเศษตั้งแต่ปีพ.ศ. 2519 โดยเริ่มต้นจากการซื้อโรงแรมCipriani ในเวนิสและมีชื่อเสียงโด่งดัง หลังจากนั้นไม่นาน จาก Venis Simplon-Orient-Express (VSOE), ซึ่งเป็นการการเชื่อมโยงลอนดอนปารีสและเวนิสพร้อมกับเมืองอื่น ๆ ในยุโรปเข้าด้วยกันโดยเส้นทางรถไฟ

Orient-Express Hotels แบรินด์ จำกัดมีโรงแรม 45 โรงแรม เรือสำราญและรถไฟซึ่งมีความหรูหราใน 22 ประเทศ รวมทั้งที่พักที่โดดเด่นเช่นโรงแรม Cipriani ในเวนิส, โรงแรมแกรนด์ยุโรปในเซนต์ปีเตอส์เบิร์ก, โรงแรม Mount Nelson ในเคปทาวน์, Copacabana Palace ในริโอ เดจาเนโร และ Maroma รีสอร์ทแอนด์สปา ในเม็กซิโกริเวียร่า บริษัท ยังดำเนินงาน ขบวนรถไฟท่องเที่ยวสุดหรูหกแห่ง การดำเนินงานล่องเรือแม่น้ำ 3 ที่ และคลับ '21', หนึ่งในร้านอาหารที่โดดเด่นมากที่สุดของนครนิวยอร์ก

ปัจจุบัน บริการของบริษัทมีความหลากหลายทั้งบนพื้นดินและบนน้ำโดยบริษัทเป็นเจ้าของโรงแรม 35 แห่ง กิจการรถไฟท่องเที่ยวจำนวน 6 แห่ง เช่นรถไฟท่องเที่ยว ขบวน Venice Simplon-Orient-Express ในยุโรป, Eastern & Oriental Express ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นอกจากนี้ บริษัท ยังมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของและบริหารจัดการ PeruRail ในเปรู, Cuzco-Machu Picchu train services บริการรถไฟที่ใช้โดยนักท่องเที่ยวเกือบทุกคนที่จะไปยังเปรูรวมทั้ง m.v. Road To Mandalay ซึ่งจัดให้ล่องเรือสุดหรูบนแม่น้ำอิระวดีในประเทศเมียนมาร์และเล่นไปยังโรงแรมหรูในประเทศฝรั่งเศส

บริษัท พยายามที่จะเพิ่มประสบการณ์การท่องเที่ยวที่โดดเด่นหรูหราทั่วโลก โดยการบริหารจัดการ โรงแรมในเขตสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ โดยหาสินทรัพย์

ในพื้นที่ที่โดดเด่น หรรุหราและมีเอกลักษณ์ของพื้นที่นั้นๆ

³⁰ Orient-Express Hotels Ltd, "Orient-Express Hotels Ltd. Annual Report 2012,"(2013).

Orient-Express Hotels จำกัด ดำเนินงานในหลายภูมิภาคที่มีความสำคัญทางวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์หรือสิ่งแวดล้อมและหลีกเลี่ยงผลกระทบในทางลบต่อพื้นที่เหล่านั้นและสภาพแวดล้อม บริษัทดำเนินการโดยยึดหลักของความยั่งยืนและความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเป็นผู้เชื่อมต่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ

4.2.2 โครงการของบริษัทในประเทศเมียนมาร์

บริษัท Orient-Express Hotels จำกัด มีเส้นทางการท่องเที่ยวใน แถบประเทศ สิงคโปร์ ไทย และเมียนมาร์ โดยจัดเป็น ทริปท่องเที่ยว 11 คืน

โดยเริ่มจากวันที่ 1 และ 2 พักท่องเที่ยวที่สิงคโปร์ ที่โรงแรม Raffles และเดินทางไปยังประเทศไทยในวันที่ 3 และ 4 โดยขบวนรถไฟ Eastern & Oriental Express ถึงกรุงเทพในวันที่ 5 เข้าพักที่โรงแรม Mandarin Oriental Hotel และบินต่อไปท่องเที่ยวที่ย่างกุ้งประเทศเมียนมาร์ในวันที่ 6 และ 7 โดยเข้าพักที่โรงแรม The Governor's Residence ในวันที่ 8 ถึง 11 เดินทางไปยังเมือง Bagan เพื่อล่องเรือสำราญไปยังมณฑล



ภาพที่ 4.3 แผนที่เส้นทางการเดินทางท่องเที่ยว

ที่มา: <http://www.governorsresidence.com>

บริษัท Orient-Express Hotels จำกัด ยังมีกิจการโรงแรมในกรุงย่างกุ้งประเทศเมียนมาร์ นั่นก็คือ The Governor's Residence ซึ่งแต่เดิมเป็นบ้านของผู้ว่าการรัฐทางใต้ของเมียนมาร์โดยเป็นคฤหาสน์ไม้สักที่สวยงาม สร้างขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ. 2463 อาคารอยู่ท่ามกลางสวนที่สวยงามและสระบัวในเขตพื้นที่สถานทูตอันเงียบสงบของกรุงย่างกุ้ง

โรงแรมประกอบด้วยห้องพักระดับดีลักซ์ 45 ห้องและ 2 ห้อง จูเนียร์สวีท ซึ่งได้รับการตกแต่งอย่างสวยงามด้วยเฟอร์นิเจอร์ไม้สัก, ผ้าฝ้ายเขตร้อนและผ้าไหม ห้องพักรูปร่างต่าง

อย่างดี แต่บางห้องไม่มีอ่างอาบน้ำและมีฝักบัวอาบน้ำเท่านั้น ร้านอาหารMandalay และMindon เลานจ์ มีบริการอาหารฝรั่งเศสและอาหารดั้งเดิมของประเทศเมียนมาร์ในห้องรับประทานอาหารหรือภายนอกกระเปียงอันร่มรื่น

จากโรงแรมสามารถเดินทางไปสักการะ พระเจดีย์ Shwedagon หรือสัมผัสการต่อรองที่คึกคักของตลาด Bogyoke (ตลาด สกอตต์) ภายในโรงแรมยังมีบริการอื่นๆเช่น สระว่ายน้ำที่สวยงาม รูปปั้น และเก้าอี้อาบน้ำแดดสามารถผ่อนคลายและเพลิดเพลินไปกับสภาพแวดล้อมที่เงียบสงบ



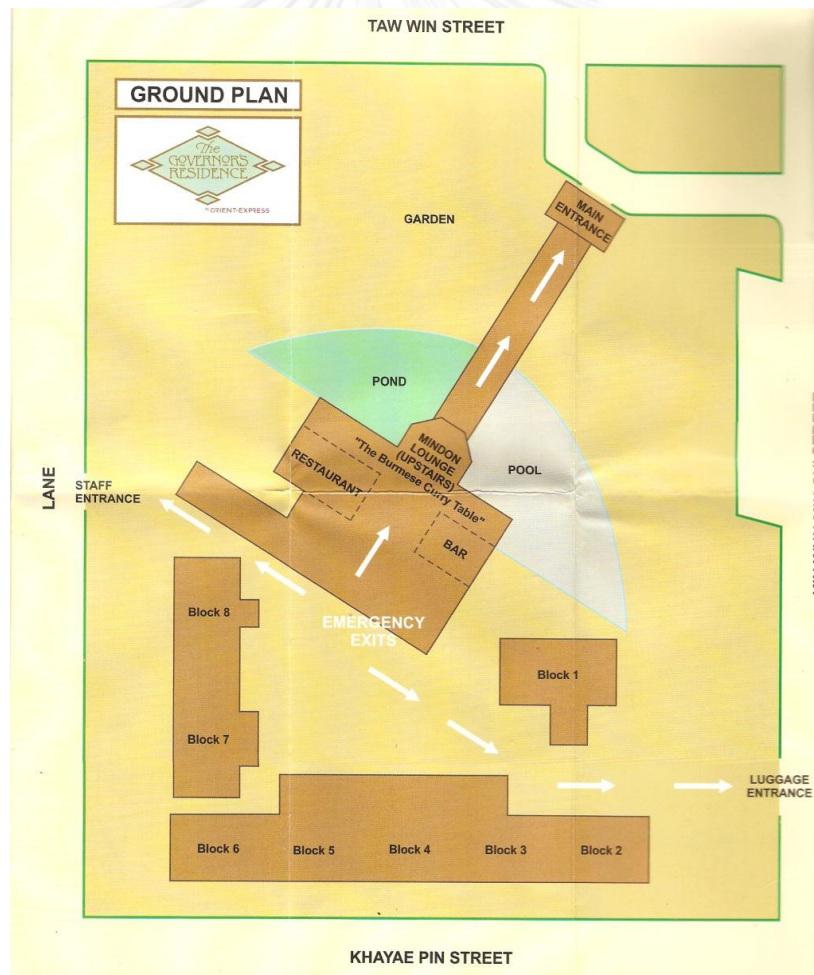
ภาพที่ 4.4 ภาพโรงแรม The Governor's Residence

ที่มา: <http://www.luxurytravelmagazine.com/property/the-governors-residence.php>



ภาพที่ 4.5 บรรยากาศภายนอกThe Governor's Residence

ที่มา: <http://www.governorsresidence.com>



ภาพที่ 4.6 ผัง The Governor's Residence ที่มา: แผ่นพับโดย The Governor's Residence



ภาพที่ 4.7 ห้องพักใน The Governor's Residence

ที่มา: <http://www.governorsresidence.com>



ภาพที่ 4.8 ร้านอาหารใน The Governor's Residence

ที่มา: <http://www.governorsresidence.com>

บทที่ 5
การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการเก็บข้อมูลโดยการเก็บรวบรวมทุติยภูมิ และการใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 3 กลุ่ม แบ่งเป็น

- 1.กลุ่ม ผู้เชี่ยวชาญ นักวิชาการ ด้านอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2 ราย
- 2.กลุ่มผู้ประกอบการที่มีการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ จำนวน 1 ราย
- 3.กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสนใจเข้าไปลงทุนในประเทศเมียนมาร์ จำนวน 1 ราย

ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากร		
กลุ่มตัวอย่างที่ 1	กลุ่มตัวอย่างที่ 2	กลุ่มตัวอย่างที่ 3
1.ดร.โสภณ พรโชคชัย ³¹ ประธานกรรมการบริหาร มูลนิธิ ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย	1.บริษัท Orient-Express ³³	1.บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ³⁴ จำกัด
2.ผศ.ดร.ธีระ นุชเปี่ยม ³² ที่ปรึกษา ศูนย์เชี่ยวชาญเฉพาะ ทางด้านแม่โขงศึกษา		

³¹ โสภณ พรโชคชัย, 16 กันยายน 2556, 2556, ประธานกรรมการบริหาร บจก.เอเจนซี พอร์เรียล เอสเตท แอปแฟร์ส.

³² ธีระ นุชเปี่ยม, 23 กรกฎาคม 2556., ที่ปรึกษาสถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย..

³³ จินดาวรรณ สุพรรณ พร้อมธีรวงศ์, 18 ธันวาคม 2556, ผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจและmarketing Indochina บริษัท Orient-Express..

³⁴ ปรีดี สุวิมลธีระบุตร, 16 ตุลาคม 2556, ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์..

การสัมภาษณ์ในการวิจัย ใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ผลกระทบและการปรับตัวหลังจากการเปิด ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

- เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ แนวโน้มของการปรับตัวของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรองรับการเปิด AEC ทราบถึงโอกาสและช่องทางในการลงทุน ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ

ส่วนที่ 2 โอกาสและอุปสรรคในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่ม CLMV

- เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ถึงแนวโน้มความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบ และสิ่งที่ควรคำนึงในการลงทุน

ส่วนที่ 3 การลงทุนด้านโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

- เพื่อทราบข้อดี ข้อเสีย โอกาส และอุปสรรค ของการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสพื้นที่ในเมียนมาร์ที่มีศักยภาพ สามารถลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ ปัจจัยที่นักลงทุนควรทราบ รวมไปถึงอุปสรรคในการเข้าไปลงทุน
- เพื่อทราบขั้นตอนในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

โดยกลุ่มตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่จะอยู่ในตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงเนื่องจากมีประสบการณ์สูง สามารถให้ข้อเท็จจริงและมีความเข้าใจแนวทางการลงทุนได้

สำหรับผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้แบ่งประเด็นในการสัมภาษณ์ เพื่อหาผลสรุปตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย 2 ข้อคือ

1. การศึกษากระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์
2. การศึกษาอุปสรรคก่อนการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตามวัตถุประสงค์ข้อที่1 กระบวนการการลงทุนในธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ ของบริษัท Orient-Express และบริษัทบิกซีซูเปอร์เซ็น
เตอร์ จำกัด

1.) ผลสรุปขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท Orient-
Express³⁵ มีขั้นตอนดังนี้

1. ทำการศึกษาข้อมูลของประเทศเมียนมาร์ในภาพรวม รวมถึงนโยบายการลงทุนของ
ประเทศเมียนมาร์โดยเฉพาะในตัวเมืองย่างกุ้ง
2. ติดต่อสถานทูตเมียนมาร์ เพื่อให้ทราบข้อมูลข่าวสารและคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจ
ในประเทศเมียนมาร์
3. ติดต่อกระทรวงการรถไฟ ที่เมืองย่างกุ้งเพื่อศึกษาเส้นทางการเดินรถไฟระหว่างประเทศ
และทำการสำรวจข้อมูลในธุรกิจการรถไฟ และการโรงแรมภายในประเทศเมียนมาร์ โดยจัดตั้งทีม
สำรวจเพื่อนำข้อมูลช่วยในการประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุนทำธุรกิจ โดยพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญ
คือ ความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยพิจารณาด้านผลตอบแทนที่ได้รับอย่างคุ้มค่า ระบบโครงสร้าง
พื้นฐาน(รถไฟ)เส้นทางและสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจซึ่งเอื้อต่อธุรกิจการท่องเที่ยว รวมไปถึง
การศึกษากฎหมายท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง
4. เมื่อพิจารณาถึงภาพรวมของประเทศเมียนมาร์และศึกษาด้านผลตอบแทนที่ได้รับแล้วคุ้ม
ทุนจึงตัดสินใจลงทุน
5. จัดตั้งทีมสำรวจในภาคธุรกิจการโรงแรม โดยศึกษาข้อมูลจากตลาดธุรกิจโรงแรมเดิมใน
ย่างกุ้ง ซึ่งขั้นตอนที่ 1-5 นั้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน
6. ยื่นขอลงทุนสำหรับนักลงทุนต่างชาติในประเทศเมียนมาร์ ที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
Myanmar Investment Commission (MIC) เพื่อขอรับสิทธิพิเศษทางด้านภาษีใน 3 ปีแรกของการ
ลงทุน ตามกฎหมายการลงทุนต่างชาติฉบับเดิม Myanmar Investment Law (1988) ขั้นตอนนี้ใช้
ระยะเวลาประมาณ 20 วัน

³⁵ จินดาวรรณ สุพรรณ พร้อมธีรวงศ์..

7. จดทะเบียนธุรกิจ โดยการขอ Permit to trade จากกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติ และยื่นขอจัดตั้งบริษัทที่ The companies Registration office ซึ่งขั้นตอนจดทะเบียนธุรกิจทั้งหมดใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือน

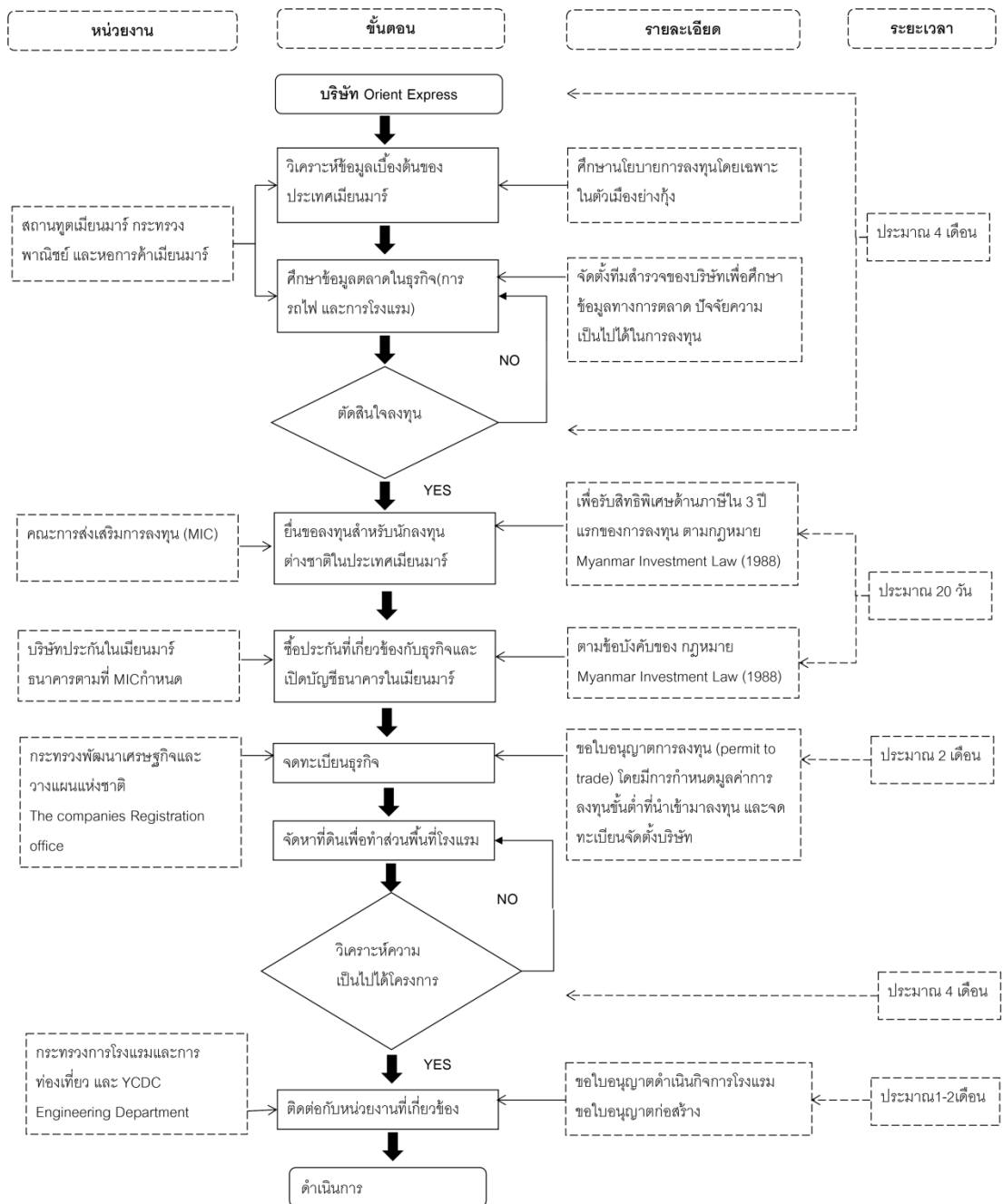
8. การจัดหาที่ดินซึ่งเน้นไปยังบริเวณใจกลางกรุงอย่างกรุงเทพฯ เป็นหลักเนื่องจากต้องใช้สนามบินในอย่างกรุงเทพฯ เป็นจุดเริ่มในการเดินทาง โดยทำการเช่าระยะยาว (50ปี) ที่ดินซึ่งเคยเป็นบ้านพักของผู้ว่าราชการรัฐเก่าในเมียนมาร์

9. การวางแผนจัดทำโรงแรมกำหนดรูปแบบและวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ

10. การติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการ ได้แก่ การขอใบอนุญาต การทำกิจการโรงแรมที่กระทรวงการโรงแรมและการท่องเที่ยว การขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มเติม โดยขอ construction permit ที่ YCDC Engineering Department โดยใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน

11. การเริ่มดำเนินการโครงการ

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงขั้นตอนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท Orient Express



2.) ผลสรุปขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด³⁶ มีขั้นตอนดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของประเทศเมียนมาร์เพื่อหาโอกาสในการลงทุนธุรกิจการทำห้างสรรพสินค้า Hyper market ที่บริษัทถนัด

2. ติดต่อสถานทูตเมียนมาร์ เพื่อให้ทราบข้อมูลข่าวสารและคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจในประเทศเมียนมาร์

3. จ้างบริษัท McKinsey & Company ในการจัดการสำรวจเพื่อนำข้อมูลช่วยในการประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุนทำธุรกิจ ศึกษาข้อมูลตลาดในธุรกิจค้าปลีกค้าส่งของเมียนมาร์ และติดต่อกับทางภาครัฐของเมียนมาร์ ได้แก่ กระทรวงพาณิชย์ และหอการค้าของเมียนมาร์ โดยพิจารณาถึงปัจจัยสำคัญคือ ความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยพิจารณาด้านผลตอบแทนที่ได้รับอย่างคุ้มค่า เส้นทางขนส่งสินค้า (Logistic) และการได้มาซึ่งสินค้า รวมไปถึงการศึกษากฎหมายท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องซึ่งขั้นตอนที่ 1-3 นั้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 4 เดือน

4. การจัดหาพันธมิตรร่วมลงทุน โดยจัดหาพันธมิตรร่วมลงทุนจาก บริษัทท้องถิ่นที่ทำกิจการประเภทค้าส่งและห้างสรรพสินค้าในพื้นที่มาก่อน

5. การจัดหาที่ดินเน้นไปยังบริเวณโดยรอบพื้นที่ที่มีกำลังซื้อสูงได้แก่ ย่านกึ่ง และเนบิตอร์ซึ่งมีประชากรมาก นอกจากนี้ยังสนใจพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษทิวาลา ซึ่งเป็นท่าเรือสามารถขนส่งสินค้าได้ง่าย

6. เมื่อพิจารณาผลตอบแทนที่ได้รับแล้วจึงตัดสินใจลงทุน (บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์อยู่ในขั้นตอนของการจัดหาพื้นที่ดินและตัดสินใจในการลงทุน)

7. ยื่นขอลงทุนสำหรับนักลงทุนต่างชาติในประเทศเมียนมาร์ ที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน Myanmar Investment Commission (MIC) เพื่อขอรับสิทธิพิเศษทางด้านภาษีใน 5 ปีแรกของการลงทุน ตามกฎหมายการลงทุนต่างชาติฉบับใหม่ Foreign Investment Law (2012)

8. จดทะเบียนธุรกิจ โดยการขอ Permit to trade จากกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติ และยื่นขอจัดตั้งบริษัทที่ The companies Registration office

³⁶ ปรีดี สุวิมลธีระบุตร.

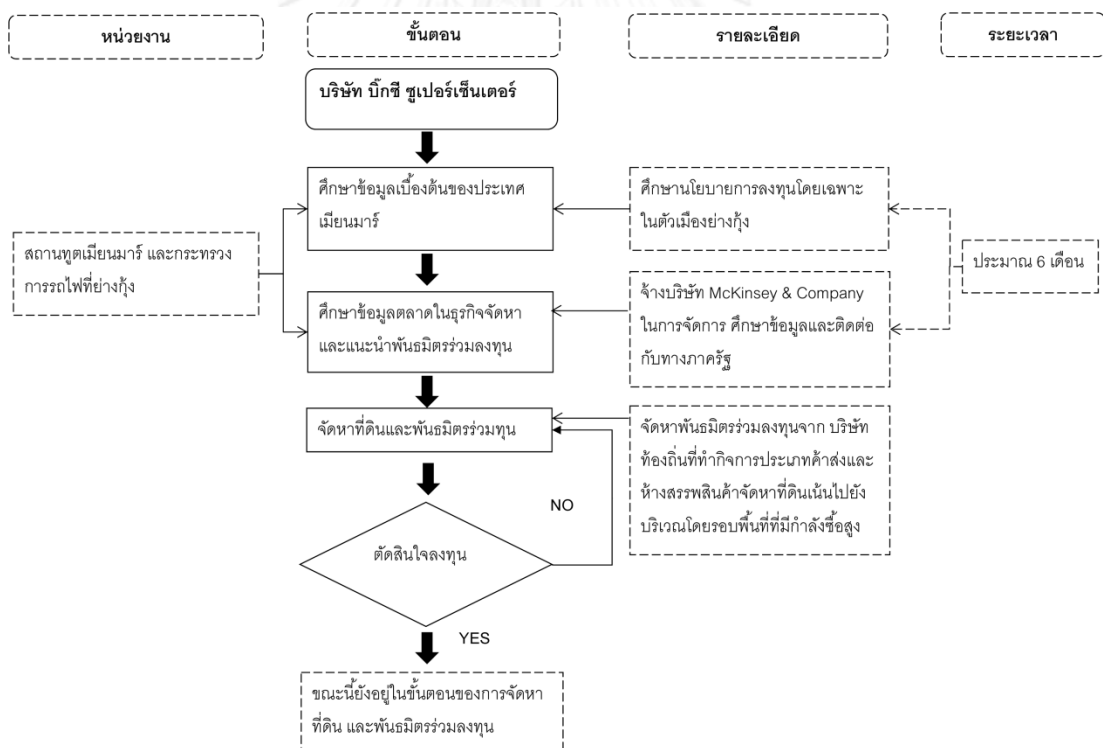
9 การพัฒนาโครงการ

10 การติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการ ได้แก่ การขอใบอนุญาตการค้าที่ กรมการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมียนมาร์ การขออนุญาตก่อสร้างซึ่งขอ construction permit ที่ YCDC Engineering Department

11 การเริ่มดำเนินการโครงการ

ปัจจุบัน บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์จำกัดยังอยู่ในขั้นตอนของการจัดหาที่ดินโครงการและพันธมิตรร่วมลงทุนซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงขั้นตอนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์จำกัด



3) เปรียบเทียบ ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ของ บริษัท Orient-Express และบริษัทบิกซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด

จากการศึกษาพบว่า บริษัททั้งสองบริษัทมีหลักการในขั้นตอนการลงทุนที่เหมือนและแตกต่างกันในรายละเอียดดังนี้

ขั้นตอน การศึกษาข้อมูลภาพรวมเบื้องต้นของประเทศเมียนมาร์ ทั้งในด้านเศรษฐกิจและนโยบายของภาครัฐต่างๆ โดยทั้งสองบริษัทติดต่อผ่านสถานทูตเมียนมาร์ เพื่อรับทราบข้อมูลข่าวสารและคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจ

ขั้นตอนการสำรวจข้อมูลเชิงลึกในธุรกิจของตนเพื่อประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุน โดยบริษัท Orient-Express จำกัด จะพิจารณาถึงปัจจัยคือ

ความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยพิจารณาด้านผลตอบแทนที่ได้รับอย่างคุ้มค่า

ระบบโครงสร้างพื้นฐาน(รถไฟ)เส้นทางและสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจซึ่งเอื้อต่อธุรกิจการท่องเที่ยว

กฎหมายท้องถิ่นซึ่งเกี่ยวข้องกับธุรกิจโดยทางด้าน บริษัทบิกซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จะพิจารณาถึงปัจจัยคือ ความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยพิจารณาด้านผลตอบแทนที่ได้รับอย่างคุ้มค่า

เส้นทางการขนส่งสินค้า (Logistic) และการได้มาซึ่งสินค้า การศึกษากฎหมายท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยทั้งสองบริษัทมีข้อแตกต่างในขั้นตอนนี้โดยที่ บริษัท Orient-Express จำกัด ใช้ทีมงานสำรวจของตัวเองในการสำรวจข้อมูล ซึ่งต่างจากบริษัทบิกซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งจ้างบริษัท McKinsey & Company ในการจัดการสำรวจเพื่อนำข้อมูลช่วยในการประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุนทำธุรกิจ

ขั้นตอนหาผู้ร่วมทุน ซึ่งเป็นขั้นตอนที่ทั้งสองบริษัทมีความแตกต่างกันโดยที่ บริษัท Orient-Express จำกัด ใช้วิธีการจัดตั้งกองทุนขึ้นมาเอง โดยไม่ใช้การร่วมลงทุน(Joint Venture) ซึ่งต่างจากบริษัทบิกซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ ที่ต้องการใช้การร่วมลงทุนกับบริษัทในท้องถิ่นในการดำเนินธุรกิจ

ขั้นตอน การจัดหาที่ดิน Orient-Express จำกัด เน้นไปยังทำเลที่มีการคมนาคมขนส่งที่ดีบริเวณใจกลางกรุงย่างกุ้ง เนื่องจากต้องใช้สนามบินในย่างกุ้งเป็นจุดเริ่มในการเดินทาง ในขณะที่บริษัทบิกซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ เน้นพัฒนาที่ดินที่มีประชากรสูง เพื่อเพิ่มกำลังได้แก่ ย่างกุ้ง เนบิตอร์ และพื้นที่ซึ่งมีศักยภาพในการขนส่งสินค้าได้แก่ เขตเศรษฐกิจพิเศษทิวาลา

ขั้นตอนตัดสินใจลงทุนและศึกษาด้านผลตอบแทนที่ได้รับแล้วคุ้มทุนจึงตัดสินใจลงทุน

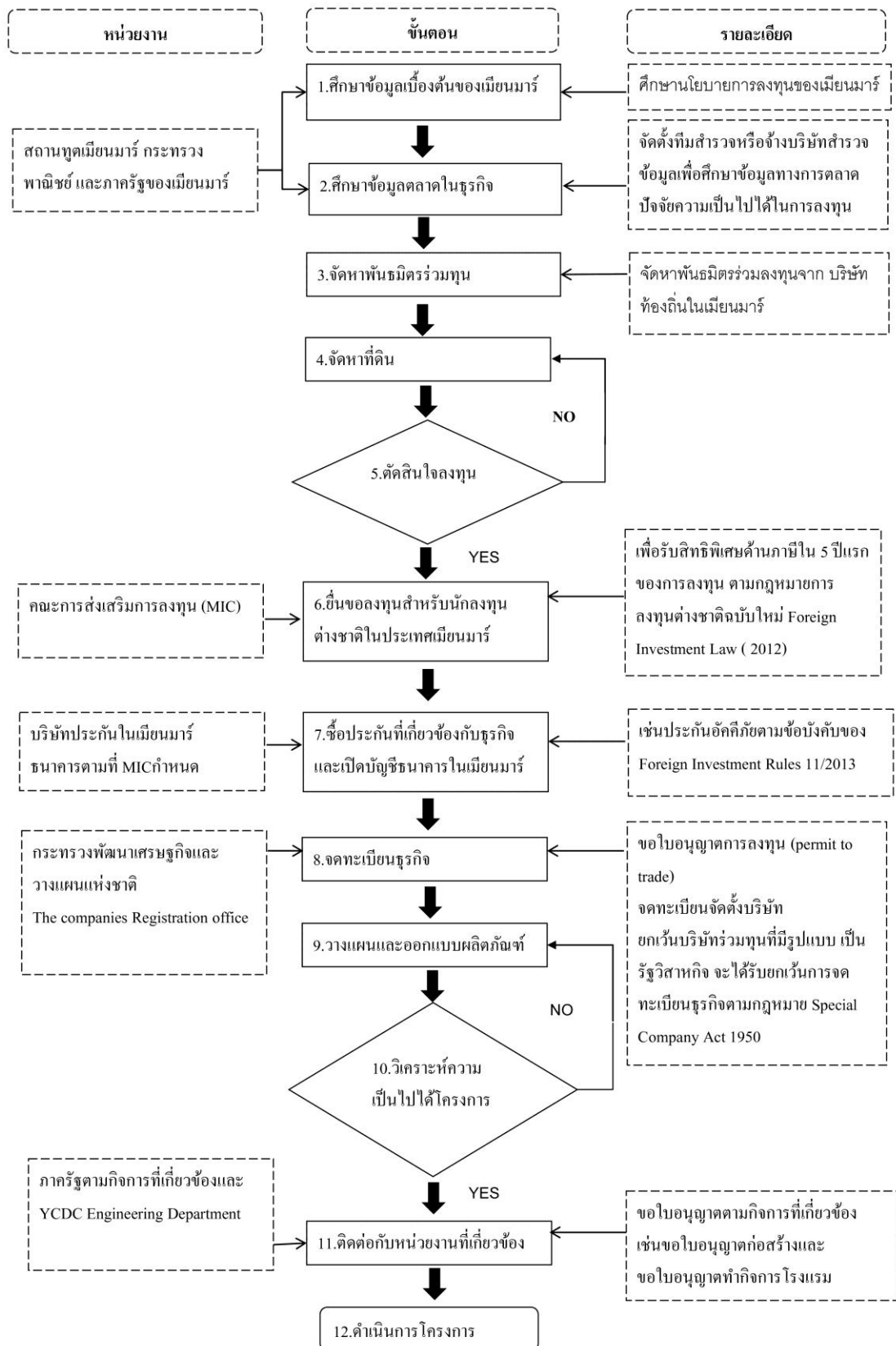
ขั้นตอนการยื่นขอลงทุนสำหรับนักลงทุนต่างชาติในประเทศเมียนมาร์ เพื่อขอรับสิทธิพิเศษทางด้านภาษี ที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน Myanmar Investment Commission(MIC) โดยจะแตกต่างกันที่ข้อบังคับปลีกย่อยตามกฎหมายการลงทุนต่างชาติของเมียนมาร์ซึ่งเป็นคนละฉบับกัน เนื่องจากปีในการยื่นขอลงทุน เช่นระยะเวลาการได้สิทธิพิเศษทางภาษีที่มีความแตกต่างกัน ระยะเวลาในการเช่าที่ดินเป็นต้นซึ่งรายละเอียดข้อแตกต่างสามารถดูได้ในหัวข้อการเปรียบเทียบกฎหมายการลงทุนต่างชาติ ในหน้าที่ 29 ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขั้นตอนจดทะเบียนธุรกิจ โดยการขอ Permit to trade จากกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติ และยื่นขอจัดตั้งบริษัทที่ The companies Registration office ซึ่งมีระยะเวลาประมาณ 2 เดือน

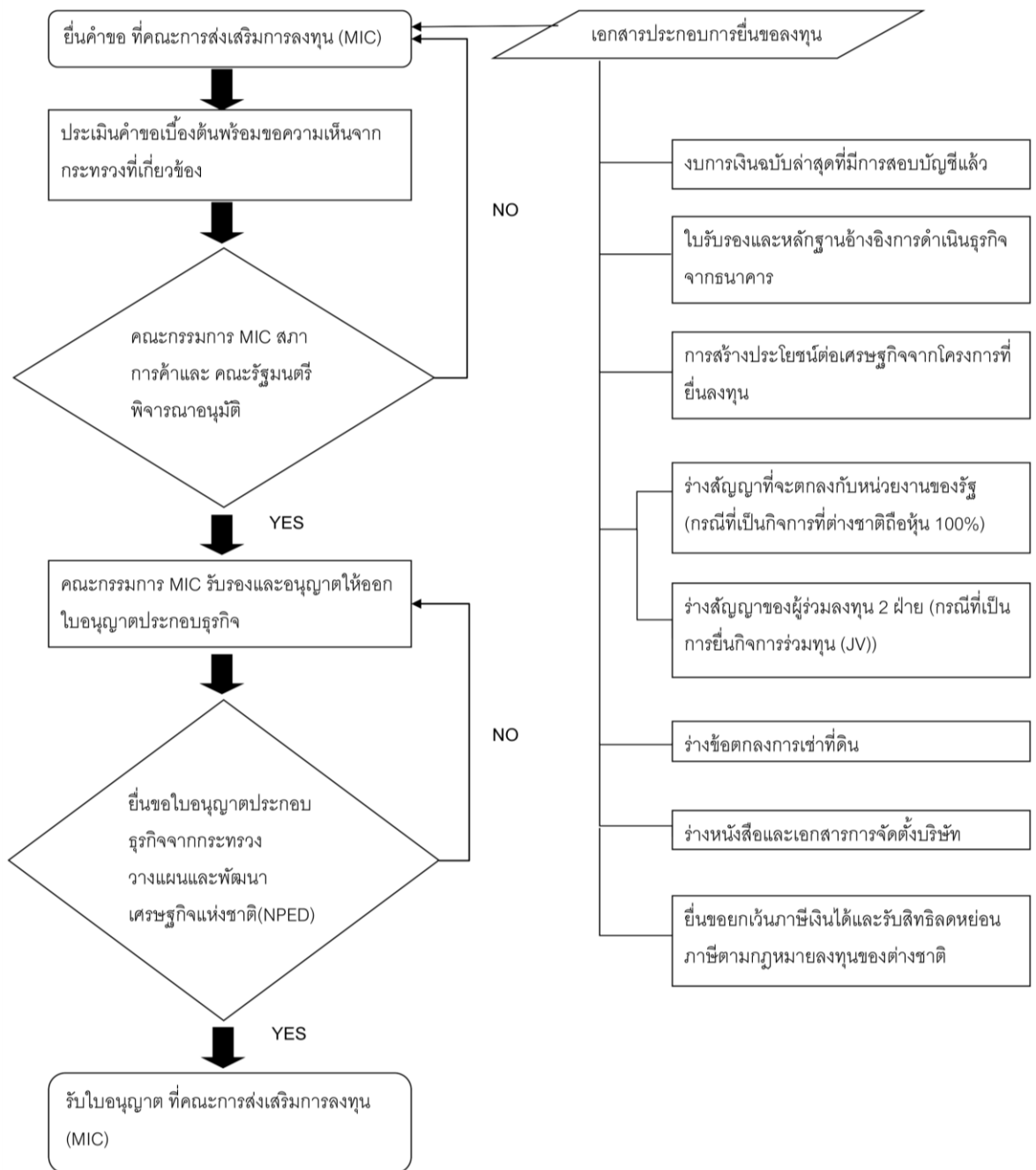
ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ โดยทั้ง 2 บริษัทเน้นด้านผลตอบแทนที่ได้รับอย่างคุ้มค่าเป็นอันดับแรก โดยพัฒนาโครงการตามความถนัดของแต่ละบริษัท

ขั้นตอนการติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการ ได้แก่ การขอใบอนุญาตการค้าที่ กรมการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมียนมาร์ การขอใบอนุญาต การทำกิจการโรงแรมที่ กระทรวงการท่องเที่ยว และการท่องเที่ยว การขออนุญาตก่อสร้างซึ่งขอ construction permit ที่ YCDC Engineering Department เป็นต้น

แผนภูมิที่ 5.3 สรุปกระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์



แผนภูมิที่ 5.4 ขั้นตอนการยื่นขอลงทุน สำหรับนักลงทุนต่างชาติในประเทศเมียนมาร์



*คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน Myanmar Investment Commission(MIC)

ขั้นตอนการจดทะเบียนธุรกิจในประเทศเมียนมาร์

การยื่นจดทะเบียนจัดตั้ง ธุรกิจในประเทศเมียนมาร์สามารถทำได้โดยยื่นจดทะเบียนด้วยตนเองที่ สำนักงานจดทะเบียนบริษัท กระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและแผนแห่งชาติ Company Registrations Office (CRO) โดยการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจมีขั้นตอนหลัก 4 ขั้นตอนดังนี้

1. ขอบใบอนุญาตทำการค้า (Permit to Trade)

บริษัทจำกัดจะสามารถประกอบกิจการในเมียนมาร์ได้นั้น จะต้องได้รับใบอนุญาตทำการค้า (Permit to Trade) จากสำนักจดทะเบียนบริษัท กระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติ (Company Registration Office, The Ministry of National Planning and Economic Development) ก่อนที่จะยื่นจดทะเบียนบริษัท โดยใบอนุญาตต้องได้รับการต่ออายุทุก 3 ปี

ขั้นตอนการขอ Permit to Trade มี 5 ขั้นตอน ดังนี้

1. ยื่นใบสมัครแบบ Form A อย่างครบถ้วนสมบูรณ์และติดอากรแสตมป์มูลค่าประมาณ 850 จ๊าด (1 USD) รวมทั้ง จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการสมัครประมาณ 85,000 จ๊าด (100 USD) ก่อนยื่น แบบฟอร์มใบสมัครต่อคณะกรรมการโครงสร้างเงินทุน (The Capital Structure Committee: CSC)
2. คณะกรรมการโครงสร้างเงินทุน The Capital Structure Committee (CSC) และกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติ จะทำการตรวจสอบพิจารณาการสมัคร
3. คณะกรรมการโครงสร้างเงินทุน The Capital Structure Committee (CSC) ออกจดหมายแนะนำสำหรับการออก Permit to Trade พร้อมส่งกำหนดเงื่อนไขซึ่งบริษัท จะต้องลงนาม
4. กระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติ ออก Permit to Trade โดยมีอายุ 3 ปี

2. การยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทที่ The Company Registration Office (CRO)

3. กระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและแผนแห่งชาติ (Minister of National Planning and Economic Development) พิจารณาการสมัคร

4. นายทะเบียนพิจารณาและดำเนินการจดทะเบียน โดย CRO จะออกไปสำคัญการจดทะเบียนให้แก่บริษัท

เอกสารที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนมีรายละเอียด ดังนี้

1. เอกสารที่ต้องใช้ในการขอใบอนุญาตทำการค้า (Permit to Trade)

- (1) แบบฟอร์ม A ของ the Myanmar Companies Regulation 1957 ที่กรอกครบถ้วน
- (2) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ
- (3) รายชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหุ้น/กรรมการ พร้อมสำเนาหนังสือเดินทาง หรือบัตรประชาชน
- (4) รายการกิจการ/ธุรกิจที่จะประกอบการในพม่า
- (5) รายการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ต้องใช้ในการดำเนินการต่างๆในปีแรกที่เมียนมาร์
- (6) คำรับรองจำนวนเงินที่เป็นสกุลเงินต่างชาติที่จะนำเข้ามาในเมียนมาร์
- (7) มติของกรรมการบริษัท ในการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนในเมียนมาร์ (ในกรณีที่คู่สัญญาเป็นบริษัท)
- (8) คำรับรองว่าผู้ถือหุ้นหรือกรรมการ (เฉพาะผู้ประกอบการต่างดาว) ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นหรือกรรมการที่บริษัทอื่น
- (9) ข้อมูลประวัติธุรกิจทั้งบริษัทต่างชาติและบริษัทท้องถิ่น
- (10) หลักฐานทางการเงินของบริษัท/ตัวบุคคล

ในกรณีที่ เป็นสำนักงานสาขาของบริษัทต่างชาติ หรือสำนักงานผู้แทน จะใช้เอกสารประกอบเพิ่มเติม ดังนี้

(1) ใช้สำเนา หนังสือบริคณห์สนธิของสำนักงานใหญ่ (แทนของบริษัท) หรือเอกสารอื่นๆ ที่แสดงถึงการจัดตั้ง บริษัท ซึ่งได้รับการรับรองโดยสถานทูตเมียนมาร์ที่ตั้ง อยู่ในประเทศที่บริษัทนั้นประกอบการ

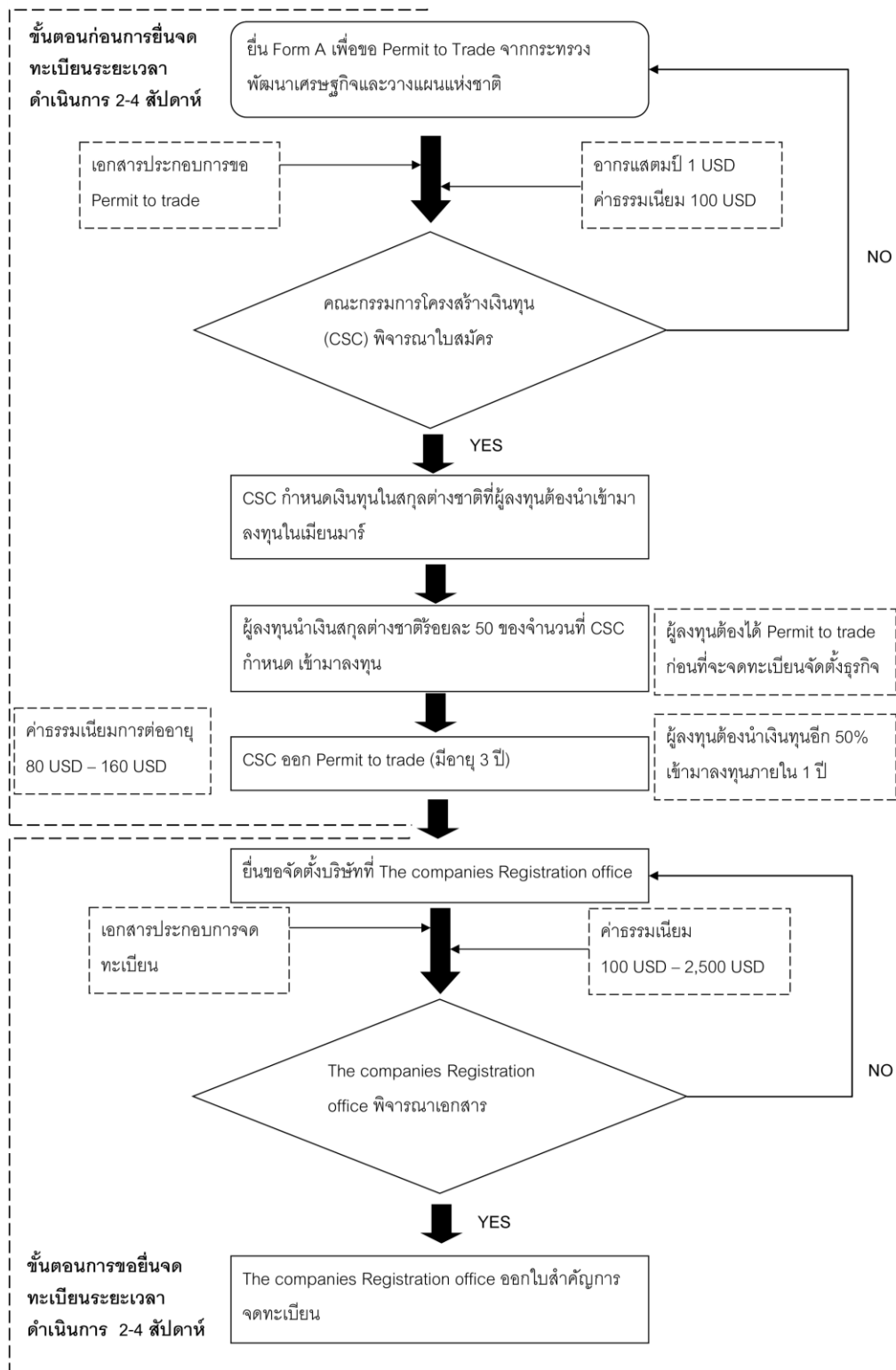
(2) รายงานประจำปี (The Annual Report) ของปีงบประมาณ 2 ปีล่าสุด หรือหากใช้งบดุล และบัญชีกำไรขาดทุน จะต้องได้รับการรับรองโดยสถานทูตเมียนมาร์ที่ตั้ง อยู่ในประเทศที่บริษัทนั้นประกอบการ

(3) หนังสือบริคณห์สนธิ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่ไม่ได้เป็นภาษาอังกฤษ จะต้องแปลเป็นภาษาอังกฤษและได้รับการรับรองความถูกต้อง

2. เอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียนธุรกิจ

- (1) สำเนาใบอนุญาตทำการค้า (Permit to Trade)
- (2) หนังสือบริคณห์สนธิสองชุด พิมพ์ในภาษาเมียนมาร์และภาษาอังกฤษ โดยประทับอากรแสตมป์มูลค่า 283,000 จ๊าด (330 USD) ในกรณีที่บริษัทร่วมทุนกับรัฐวิสาหกิจ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองจากอัยการสูงสุด และกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติ ตามกฎหมาย the Special Company Act 1950
- (3) คำรับรองการจดทะเบียนบริษัท
- (4) ใบรับรองการแปลเอกสารจากสำนักงานกฎหมายหรือสำนักงานบัญชีที่ขึ้น ทะเบียนอย่างถูกกฎหมาย
- (5) ชื่อบริษัท และที่อยู่ของสำนักงานที่จดทะเบียนเพื่อประกอบการในเมียนมาร์
- (6) รายชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือบัตรประชาชนของกรรมการ และผู้ถือหุ้น
- (7) ใบเสร็จจ่ายค่าจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมต่างๆ
- (8) วัตถุประสงค์หลักในการจัดตั้ง บริษัท 3 ข้อ
- (9) หลักฐานทางการเงิน

แผนภูมิที่ 5.5 สรุปขั้นตอนการจดทะเบียนธุรกิจในประเทศเมียนมาร์



*คณะกรรมการโครงสร้างเงินทุน The Capital Structure Committee (CSC)

5.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

อุปสรรคในขั้นตอนการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ตารางที่ 5.2 แสดงอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินงานการลงทุนในประเทศไทยตามการสัมภาษณ์

กลุ่มตัวอย่างที่ 1	กลุ่มตัวอย่างที่ 2	กลุ่มตัวอย่างที่ 3
ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ไม่ดี โดยเฉพาะถนนรอบนอกตัวเมือง	การคมนาคม Logistic และ โครงสร้างพื้นฐานยังไม่สะดวก โดยเฉพาะระบบไฟฟ้าซึ่งจ่าย ไฟฟ้าได้ไม่พอเพียงต้องใช้เครื่องปั่น ไฟฟ้าอยู่ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น	การขนส่งและ Logistic ยังไม่ทั่วถึง
ปัญหาเรื่องกฎหมาย ยังมีช่องว่าง ระหว่างกันในเรื่องของภาษาและความ เข้าใจวัฒนธรรม	กฎหมายของเมียนมาร์นั้นยังขาด ความชัดเจนมีการเปลี่ยนข้อบังคับ อยู่บ่อยครั้ง	กฎหมาย FDI (กฎหมายการลงทุนจาก ต่างชาติ)ของเมียนมาร์นั้นยังขาด ความชัดเจน
การหาพันธมิตรในการร่วมธุรกิจ	ไม่ระบุ	ปัญหาในการหาผู้ร่วมลงทุน เนื่องจาก มีโอกาสในการพบผู้ร่วมลงทุนได้ยาก
ราคาของที่ดินในเขตตัวเมืองมีราคาสูงใน ขณะที่ต่างชาติเป็นเจ้าของไม่ได้	ไม่ระบุ	ราคาของที่ดินในเมียนมาร์มีราคาสูง มาก และไม่มีการซื้อขายจริงเกิดขึ้น
ไม่ระบุ	มีความเสี่ยงของเงินทุนและธนาคาร	มีความเสี่ยงของเงินทุนซึ่งแม้จะมี การเปลี่ยนแปลงแต่ก็ยังคงขาดความ ชัดเจน
ขาดการศึกษาข้อมูลเชิงลึกที่มีผลต่อ ธุรกิจ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ
ระบบราชการของเมียนมาร์ยังเป็นระบบ แบบที่การดำเนินงานขึ้นอยู่กับดุลย พินิจของเจ้าหน้าที่เป็นส่วนใหญ่	การสนับสนุนทางรัฐบาลและเอกชน ยังไม่เพียงพอหน่วยงานขาดการ ให้บริการที่ดีขาดความเป็นสากล	ไม่ระบุ

จากตาราง 5.2 และข้อมูลที่เกี่ยวข้องจึงสามารถสรุปอุปสรรคในขั้นตอนการลงทุนในธุรกิจด้าน อสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ ได้ดังนี้

1. ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการยังไม่สะดวกแม้ในเขตตัวเมืองจะมีระบบ สาธารณูปโภคสาธารณูปการอยู่ในเกณฑ์ดีแต่เมียนมาร์ยังมีปัญหาในเรื่องการขาดแคลนไฟฟ้าซึ่ง จำเป็นต้องใช้เครื่องปั่นไฟในการดำเนินโครงการ ทำให้ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งถนนที่ คับแคบและยังไม่สะดวก ทำให้การขนส่งใช้เวลานานและมีค่าใช้จ่ายสูง

2. ปัญหากฎหมายที่ยังไม่เสถียร โดยเฉพาะกฎหมาย FDI (กฎหมายการลงทุนจาก ต่างชาติ) ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงบ่อยครั้ง เมียนมาร์ยังมีการใช้กฎหมายซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากประเทศ อังกฤษตั้งแต่สมัยที่เมียนมาร์เป็นเมืองขึ้นของประเทศอังกฤษ โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุง เนื้อหาของกฎหมาย จะมีเพียงการแก้ไขเรื่องค่าธรรมเนียมเท่านั้น เช่นกฎหมายจัดตั้งบริษัทในเมียน มาร์ 1914 The Myanmar Companies Act (1914) และกฎหมายควบคุมบริษัทในเมียนมาร์ The Myanmar Companies Rules (1940) นอกจากนี้เมียนมาร์ยังไม่มีกฎหมายเรื่องการจำกัดการใช้ ที่ดิน(Zoning law) และกฎหมายอาคารที่ชัดเจน การอนุญาตขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของหน่วยงานทาง ราชการที่รับผิดชอบ

3. หน่วยงานของรัฐยังขาดการให้บริการที่ดี ถึงแม้ว่ารัฐบาลเมียนมาร์จะพยายาม เปลี่ยนแปลงการดำเนินงานของภาครัฐให้มีประสิทธิภาพและเป็นสากลแต่หน่วยงานของรัฐยังคง มี การดำเนินงานที่ล่าช้าในการทำงาน มักมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการดำเนินงาน ทำให้ ต้นทุนการลงทุนเพิ่มสูงขึ้น

4. ปัญหาในการเข้าถึงผู้ร่วมลงทุน เนื่องจากมีโอกาสในการพบผู้สนใจร่วมลงทุนได้ยาก

5. ราคาเช่าที่ดิน ค่าเช่าสำนักงาน ในตัวเมืองมีราคาสูงและไม่มีการซื้อขายจริงมีแต่ เพียงราคาตลาด เนื่องจากไม่มีราคากลางจึงทำให้ต้นทุนในการลงทุนโครงการสูงยากต่อการลงทุน

6. ปัญหาขาดแคลนแรงงานฝีมือสืบเนื่องจากการระบบการศึกษาของเมียนมาร์ในช่วงปิด ประเทศซึ่งไม่มีคุณภาพ ถึงแม้ว่าจำนวนประชากรในเมียนมาร์จะมีมากแต่แรงงานส่วนใหญ่ในเมียนมาร์ เป็นแรงงานไร้ฝีมือ ตามกฎหมายการลงทุนต่างชาติฉบับใหม่ Foreign Investment Law (2012) กำหนดให้จ้างแรงงานฝีมือชาวเมียนมาร์อย่างน้อย 75% ใน 6 ปี ซึ่งเป็นไปได้ยาก ใช้เวลาในการฝึก แรงงานฝีมือและเป็นการเพิ่มต้นทุนการลงทุน

7. ปัญหาเรื่องระบบการเงิน เงินจำกัดของเมียนมาร์นั้นไม่มีการแลกเปลี่ยนในตลาดสากล การซื้อสินค้าบางประเภทโดยคนต่างชาติ เช่นตัวเครื่องบิน ค่าโรงแรมที่พักต้องใช้เงินดอลลาร์สหรัฐ ทำให้เกิดความยุ่งยากในขั้นตอนลงทุน

8. ปัญหาเรื่องชนกลุ่มน้อย อาจก่อให้เกิดความรุนแรงและอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของ นักลงทุนได้ เช่น เหตุการณ์ในเมืองมิตตีลาทางตอนใต้ของมณฑลสะเทย์ ในช่วง มีนาคม พ.ศ. 2556

5.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านอื่นๆ

5.3.1 ช่องทางในการลงทุน ติดต่o เพื่อเข้าไปลงทุน

การจะเข้าไปลงทุนในเมียนมาร์นั้น ควรมีคนะบุคคลร่วม หรือ Connection ที่สามารถไว้ใจได้ในการเข้าไปลงทุน เพื่อให้ง่ายต่อการดำเนินการในการลงทุน เข้าใจรูปแบบและช่องทางการลงทุนในเมียนมาร์ รูปแบบการลงทุนควรจะเป็นการลงทุนในลักษณะของกิจการร่วมทุน (Joint Ventures: JV) สัญญาร่วมลงทุน (Business Co-operation Contract: BCC) หรือลักษณะการซื้อกิจการมาดำเนินการต่อ โดยรูปแบบการลงทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการจำกัดรูปแบบการลงทุนไว้ตามกฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศของเมียนมาร์ดังนี้

- 1). การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอนุญาตให้ต่างชาติดำเนินกิจการภายใต้รูปแบบของการร่วมลงทุน (Joint Venture) เท่านั้น
- 2). ธุรกิจให้เช่าอพฟิซ อพาร์ทเมนท์ และบ้านจัดสรรอนุญาตให้ต่างชาติดำเนินกิจการภายใต้รูปแบบของการร่วมลงทุน (Joint Venture) เท่านั้น ยกเว้นการก่อสร้างอาคารพาณิชย์/สำนักงานให้เช่าขนาดใหญ่ที่ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของทั้งหมดกำหนดให้ทำในรูป Build Operate Transfer (BOT) เท่านั้น โดยมีระยะของสัญญาระหว่าง 50-90ปี ตามการพิจารณาของรัฐบาล
- 3). ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว อนุญาตให้ต่างชาติดำเนินกิจการภายใต้รูปแบบของการร่วมลงทุน (Joint Venture) โดยถ้าเป็นธุรกิจโรงแรมตั้งแต่ 3 ดาวขึ้นไปต่างชาติสามารถถือครองกิจการได้ร้อยละ 100
- 4). ธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ อนุญาตให้ต่างชาติดำเนินกิจการภายใต้รูปแบบของการร่วมลงทุน (Joint Venture) โดยต้องมีชาวเมียนมาร์ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40

5.3.2 ประเภทของธุรกิจที่มีความน่าสนใจเข้าไปลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย เช่น โรงแรม รีสอร์ท และอพฟิซให้เช่า เนื่องจากการมีนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่อง และรัฐบาลเมียนมาร์เองก็มีการส่งเสริมการลงทุนธุรกิจการท่องเที่ยว นอกจากนี้เมียนมาร์มีศักยภาพในการเข้าไปลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าเนื่องจากมีประชากรที่มาก มีความพร้อมด้านกำลังซื้อ แรงงานมีค่าแรงต่ำกว่าในประเทศไทย

ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา เนื่องจากเมียนมาร์ยังขาดในเรื่องนี้อยู่มาก จึงต้องเร่งพัฒนาเพื่อรองรับการพัฒนาของเมืองในอนาคต

5.3.3 พื้นที่ที่มีศักยภาพในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

- 1). อย่างกุ้ง เป็นเมืองหลวงเก่า ที่มีความเจริญของระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางของระบบเศรษฐกิจเมียนมาร์ เป็นศูนย์กลางทางการค้าและยังเป็นเมืองท่องเที่ยวอีกด้วย
- 2). เนปิดอร์ มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นเมืองหลวงใหม่ที่มีความเจริญและโอกาส ในการเข้าไปทำธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานและที่พักระยะสั้น
- 3). พะโค(หงสาวดี) มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของเมียนมาร์ นอกจากนี้ยังมีโครงการสนามบินนานาชาติหงสาวดี เพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองอย่างกุ้ง
- 4). มัณฑะเลย์ มีศักยภาพในการลงทุนในแง่ของการเป็นแหล่งท่องเที่ยว
- 5). เขตเศรษฐกิจพิเศษทิวาลา มีศักยภาพเพราะเป็นเขตนิคมใหม่ใกล้ท่าเรือ มีโอกาสในการเข้าไปทำธุรกิจประเภทอาคารสำนักงานและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

บทที่ 6 การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การอภิปรายผลการศึกษา

การอภิปรายผลการศึกษา เรื่อง กระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยที่ลงทุนสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์นั้น เป็นการศึกษาที่ใช้การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการและขั้นตอนการดำเนินการลงทุนและปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนการดำเนินการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ เพื่อเสนอเป็นกระบวนการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกต้อง โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (Dept Interview) และศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Literature Review) เกี่ยวกับกระบวนการการลงทุนในเมียนมาร์ และศึกษาปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นในช่วงการลงทุน โดยการสัมภาษณ์มีกลุ่มประชากรคือ 1.กลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ 2.ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ 3.ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสนใจลงทุนยังประเทศเมียนมาร์

โดยเนื้อหาและประเด็นของการสัมภาษณ์ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์ อายุ อายุการทำงาน ตำแหน่งหน้าที่การทำงาน ลักษณะของประเภทงานที่ทำหรือ รูปแบบของบริษัท

ส่วนที่ 2 สอบถามถึงแนวการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ในกลุ่มประเทศ CLMV หรือ กัมพูชา ลาว เวียดนาม และเมียนมาร์ ซึ่งเป็นกลุ่มประเทศที่เพิ่งเปิดประเทศ อยู่ในระหว่างการพัฒนาและลงทุนทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ส่วนที่ 3 เป็นแนวคำถามที่ถามเชิงลึกเกี่ยวกับกระบวนการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ ถึงการหาช่องทางการลงทุน การติดต่อการลงทุน ปัญหา อุปสรรค ข้อจำกัดทางด้านต่างๆ

โดยสามารถอภิปรายกระบวนการลงทุนได้ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษาระบบการการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาร์

กระบวนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนต่างชาติยังประเทศเมียนมาร์นั้นสามารถแบ่งออกเป็นช่วงได้ 3 ช่วงคือ

1. ช่วงก่อนตัดสินใจลงทุน โดยทำการศึกษาข้อมูลของประเทศเมียนมาร์ในภาพรวม รวมถึงนโยบายการลงทุนของประเทศเมียนมาร์โดยติดต่อไปยัง สถานทูตเมียนมาร์ และภาครัฐที่เกี่ยวข้องในธุรกิจ เพื่อให้ทราบข้อมูลข่าวสารและคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจในประเทศเมียนมาร์ จัดตั้งทีมหรือจ้างบริษัทสำรวจเพื่อนำข้อมูลช่วยในการประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุนทำธุรกิจ โดยศึกษาจากปัจจัยภายในประเทศเมียนมาร์ทางด้านต่างๆก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุนซึ่งสามารถวิเคราะห์ตามทฤษฎีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ของ John H. Dunning³⁷ ในส่วนปัจจัยความได้เปรียบที่เกิดจากแหล่งที่ตั้ง (Location specific advantages) โดยเมียนมาร์มีปัจจัยเฉพาะที่นักลงทุนมีความต้องการอยู่ เช่นต้นทุนแรงงานที่ต่ำ หรือปัจจัยทางด้านสถานที่ ซึ่งจะสามารถทำให้ต้นทุนการผลิตของนักลงทุนต่ำกว่าการลงทุนในประเทศ นอกจากนี้ยังพิจารณาถึงแรงจูงใจสำหรับการขยายการลงทุนในต่างประเทศด้วย ซึ่งทฤษฎีดังกล่าวมีความสอดคล้องกับกระบวนการในการลงทุน คือ การทำวิจัยสำรวจสภาพแวดล้อมจริงในเมียนมาร์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาว่า มีศักยภาพมากน้อยเพียงใด รวมไปถึงการหาพันธมิตรคู่ค้าจากบริษัทในท้องถิ่น และการจัดหาที่ดินในการจัดทำธุรกิจโดยศึกษาจากปัจจัยภายในประเทศเมียนมาร์ทางด้านต่างๆก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน

2. ช่วงตัดสินใจลงทุนจัดตั้งธุรกิจ เมื่อพิจารณาถึงภาพรวมของประเทศเมียนมาร์และศึกษาด้านผลตอบแทนที่ได้รับแล้วนักลงทุนจึงตัดสินใจลงทุนโดยช่วงนี้ จะต้องยื่นขอลงทุนสำหรับนักลงทุนต่างชาติในประเทศเมียนมาร์ ที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (MIC) เพื่อขอรับสิทธิพิเศษทางด้านภาษีใน 5 ปีแรกของการลงทุน ตามกฎหมายการลงทุนต่างชาติฉบับใหม่ Foreign Investment Law (2012) จากนั้นจึงจัดการจดทะเบียนธุรกิจ โดยการขอใบอนุญาตการค้า (Permit to trade) จากกระทรวงพัฒนาเศรษฐกิจและวางแผนแห่งชาติของเมียนมาร์ และยื่นขอจัดตั้งบริษัทที่ The companies Registration office พร้อมทั้งจัดทำการทำงานประกันในส่วนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งเปิดบัญชีธนาคารยังธนาคารในเมียนมาร์ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (MIC) ตามกฎหมายการลงทุนต่างชาติฉบับใหม่ Foreign Investment Law (2012)

³⁷ John H. Dunning, "Toward an Eclectic Theory of International Production: Some Empirical Tests."

3. ช่วงติดต่อเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เป็นช่วงที่มีการติดต่อกับหน่วยงานภาครัฐของเมียนมาร์ ในส่วนที่เฉพาะเจาะจงกับประเภทของการลงทุนธุรกิจเช่นการขอใบอนุญาตการค้าที่กรมการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมียนมาร์ การขออนุญาตก่อสร้างซึ่งต้องขออนุญาตก่อสร้างที่ YCDC Engineering Department โดยในขั้นตอนนี้อาจมีการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งจะมีการจัดทำเฉพาะโครงการที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ โดยได้รับการพิจารณาจาก YCDC Engineering Department ในการอนุมัติ หรือการขอใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมที่กระทรวงการโรงแรมและการท่องเที่ยว เป็นต้น ก่อนที่จะเริ่มขั้นตอนดำเนินการโครงการก่อสร้างและดำเนินธุรกิจต่อไป

6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย

จากการศึกษากระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนในประเทศเมียนมาร์ เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จะพบว่า ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจเข้าไปลงทุนคือ ที่พักอาศัย ประเภทโรงแรม รีสอร์ทและออฟฟิศให้เช่า นอกจากนี้ยังมีโอกาสในการเข้าไปลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและระบบโครงสร้างพื้นฐาน โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ย่างกุ้ง, เนปิดอร์, พะโค(หงสาวดี), มณฑลฉะเล่ย์และเขตเศรษฐกิจพิเศษทิวาลา

รูปแบบของกิจการที่จะลงทุนนั้นมีการจำกัดรูปแบบการลงทุนไว้ตามกฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศของเมียนมาร์ทำให้ธุรกิจบางประเภทจำเป็นต้องใช้การร่วมทุนกับบริษัทหรือภาครัฐของเมียนมาร์เพื่อดำเนินกิจการ โดยขั้นตอนที่สำคัญที่สุดของกระบวนการดำเนินงาน คือขั้นตอนการขอจดทะเบียนธุรกิจ ตามมาตรา 27A ของกฎหมาย Myanmar Companies Act เนื่องจากสำหรับบริษัทต่างชาติ ทั้งที่เป็นผู้ประกอบการต่างชาติถือหุ้นร้อยละ 100 บริษัทร่วมทุน หรือสำนักงานผู้แทน จะต้องได้รับใบอนุญาตทำการค้า(Permit to Trade) และจดทะเบียนบริษัทซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่งในการยื่นขออนุญาตต่อภาครัฐของเมียนมาร์ในเรื่องอื่นๆต่อไป อย่างไรก็ตามตามกฎหมาย Special Company Act 1950 บริษัทร่วมทุนที่มีรูปแบบเป็นรัฐวิสาหกิจ จะได้รับยกเว้นการจดทะเบียนธุรกิจซึ่งจะทำให้ขั้นตอนในการลงทุนนั้นลดลงและง่ายต่อการจัดตั้งธุรกิจมากขึ้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในย่างกุ้งสามารถหาผู้รับเหมาท้องถิ่น รวมทั้งผู้บริหารทั้งระดับประเทศและสากล ส่วนการขออนุญาตก่อสร้างต้องยื่นกับคณะกรรมการพัฒนากรุงย่างกุ้งและคณะกรรมการควบคุมคุณภาพและการก่อสร้างอาคารสูง (The Committee of Quality Control of High-rise Building Project ; CQHP) ขณะที่การก่อสร้างโรงแรมต้องยื่นขอกับกระทรวงโรงแรมและการท่องเที่ยว

ส่วนขั้นตอนที่มีปัญหาที่สุดในการลงทุนยังเมียนมาร์คือ ขั้นตอนการหาที่ดินและผู้ร่วมลงทุน เพื่อดำเนินการธุรกิจเนื่องจากที่ดินมีราคาที่สูงและไม่สามารถให้ต่างชาติซื้อที่ดินได้ประกอบกับมี โอกาสในการพบผู้สนใจร่วมลงทุนได้ยากจึงทำให้ขั้นตอนนี้สามารถดำเนินการได้ช้า หากสามารถหาผู้ ร่วมลงทุนท้องถิ่นในการร่วมลงทุนในธุรกิจจะช่วยลดต้นทุนอัตราค่าสาธารณูปโภคต่างๆได้มาก

เมียนมาร์ยังมีปัญหาในด้านโครงสร้างพื้นฐานของประเทศทั้งเส้นทางคมนาคมภายในประเทศ ที่ยังไม่สะดวกใช้เวลาและเสียต้นทุนในการขนส่งระบบไฟฟ้าและประปาที่ยังไม่เพียงพอสำหรับใช้เพื่อ ประกอบธุรกิจภายในประเทศ แต่ความไม่พร้อมนี้เองก็ถือเป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจด้าน โครงสร้างพื้นฐานได้เช่นเดียวกันนักลงทุนต้องตระหนักถึงต้นทุนแอบแฝงอื่นๆ เช่น ค่าดำเนินการพิเศษ ในการติดต่อกับส่วนราชการ ค่าสวัสดิการแรงงาน ค่าเครื่องปั้นไฟสำรองไว้ใช้เองในยามฉุกเฉิน ซึ่ง อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตโดยรวมที่สูงขึ้นได้

6.3 สรุปผลการศึกษาโดยเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยกระบวนการในการเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ นั้นมี เพียงงานวิจัยที่ใกล้เคียงกับงานของผู้วิจัย โดยงานวิจัยนี้มีข้อแตกต่างจากงานวิจัยการลงทุนธุรกิจด้าน อสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน³⁸ ที่ผ่านมา ดังนี้

จากงานวิจัยการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของ นักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน มีวัตถุประสงค์ของการศึกษา คือ เพื่อศึกษา กฎหมาย,ข้อกำหนด,ข้อบังคับ,ระบบการเงิน,ภาษีธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และศึกษากระบวนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม ซึ่งผลของการศึกษาที่ได้ ก็จะทำให้ทราบถึงปัจจัยทั้งภายนอกและภายใน ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการจะเข้าไปลงทุน ทราบถึง ข้อจำกัดในการลงทุนในประเทศเวียดนาม ซึ่งได้แก่ 1).กฎหมาย ข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจาก นโยบายการลงทุนของรัฐบาล 2).ภาษา 3).ระบบการเงิน 4).ทำเล ที่ตั้ง และ 5).การเดินทาง และ ทราบถึงกระบวนการการลงทุนในส่วนของนักลงทุนที่เข้าไปลงทุนว่ามีขั้นตอนอย่างไรบ้าง

แต่การศึกษาวิจัยกระบวนการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทย ในสาธารณรัฐ แห่งสหภาพเมียนมาร์ เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นั้นจะมีวัตถุประสงค์ในการศึกษา กระบวนการการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ศึกษาปัญหาอุปสรรคก่อน การลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการลงทุนแก่ ผู้ประกอบการ ที่มีความสนใจลงทุนในประเทศเมียนมาร์โดยศึกษาจากกลุ่มนักลงทุนที่ได้มีการลงทุน

³⁸ปีทมาภรณ์ กุศล, "การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ของ นักลงทุนไทย เมื่อ เปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน."

ในประเทศเมียนมาร์แล้วและผู้ที่มีความสนใจในการลงทุนยังประเทศเมียนมาร์ เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคของนักลงทุนไทยที่ได้ไปลงทุนว่ามีปัญหาในส่วนตัว เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ในอนาคต

6.4 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากงานวิจัย

ผู้ลงทุน

1. ผู้ที่จะเข้าไปลงทุนยังประเทศเมียนมาร์ควรมีความเข้าใจในวัฒนธรรมการดำเนินธุรกิจในประเทศเมียนมาร์
2. ผู้ลงทุนควรเตรียมความพร้อมและปรับตัวสาธารณูปโภคสาธารณูปการให้พร้อมสำหรับการดำเนินการการลงทุน โดยเฉพาะเรื่องระบบไฟฟ้า และการขนส่ง รวมไปถึงต้นทุนแอบแฝงอื่นๆเช่น ค่าดำเนินการพิเศษในการติดต่อกับส่วนราชการ ค่าเครื่องปั้นไฟสำรองไว้ใช้เองในยามฉุกเฉิน เป็นต้น
3. ผู้ลงทุนควรเข้าไปลงทุนในรูปแบบของกิจการร่วมทุน (Joint Ventures: JV) สัญญาร่วมลงทุน (Business Co-operation Contract: BCC) หรือลักษณะการซื้อกิจการมาดำเนินกิจการต่อ
4. ผู้ลงทุนควรจัดตั้งสมาคมของนักลงทุนไทยในเมียนมาร์ เพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และช่วยในการต่อรองกับภาครัฐของเมียนมาร์ได้
5. ผู้ลงทุนศึกษาควรติดตามกฎหมายรวมถึงกฎ ระเบียบต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจในเมียนมาร์อย่างสม่ำเสมอเพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นได้

ภาครัฐ

1. ภาครัฐไทยควรร่วมมือกับภาครัฐเมียนมาร์ในการ ส่งเสริมการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานระหว่างประเทศเพื่อเตรียมพร้อมการลงทุนในประเทศเมียนมาร์
2. ภาครัฐไทยควรจัดตั้งหน่วยงานให้ข้อมูลคำแนะนำ แนวทางขั้นตอนในการลงทุนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในประเทศเมียนมาร์ให้กับผู้ที่เข้าไปลงทุนยังประเทศเมียนมาร์เพื่อลดความเข้าใจที่คลาดเคลื่อน และความไม่แน่นอนของตัวกฎหมายซึ่งจะช่วยให้ตัดสินใจลงทุนได้ง่ายขึ้น

3. ภาครัฐควรจัดให้มีการพบปะกันระหว่างผู้ลงทุนกับผู้ลงทุนในท้องถิ่นเพื่อให้เกิดโอกาสในการพบผู้สนใจร่วมลงทุนได้ง่ายขึ้น

4. ภาครัฐไทยควรร่วมมือกับภาครัฐเมียนมาร์ในการ ส่งเสริมการลงทุนด้านการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศเมียนมาร์เพิ่มมากขึ้น

ข้อเสนอแนะในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งต่อไป

1). ควรศึกษาเปรียบเทียบวิธีการและขั้นตอนของการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาร์แยกเป็นรายประเภท เช่น คอนโดมิเนียม โครงการบ้านจัดสรร เป็นต้น เพื่อหาปัจจัย ข้อแตกต่าง ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามประเภทนั้นๆ

2). ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมในเรื่องของการแข่งขันในการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละประเทศในเมียนมาร์

2). ควรศึกษาโอกาสและผลกระทบ เมื่อมีการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี พ.ศ. 2558 กับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและเมียนมาร์ เพื่อหานโยบายเพื่อการสนับสนุนการลงทุน

รายการอ้างอิง

- John H. Dunning. "Toward an Eclectic Theory of International Production: Some Empirical Tests." *Journal of International Business Studies* 11:1 (1980): 9-31.
- Orient-Express Hotels Ltd. "Orient-Express Hotels Ltd. Annual Report 2012." 2013.
- กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ. "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน." (2554): 7.
- กรุงย้งกั้ง, สถานเอกอัครราชทูตไทย ณ. "กฎหมายการลงทุนจากต่างประเทศ (ฉบับวันที่ 2 พ.ย. 2012)".
- กองบรรณาธิการ วารสารการเงินธนาคาร, ed. *ลงทุนในเมียนมาร์ยุคใหม่เบื้องต้นที่คุณต้องรู้: สำนักพิมพ์การเงินธนาคาร บ.สยามเอ็มแอนด์บี พับลิชชิ่ง จำกัด, 2556.*
- จินดาวรรณ สุพรรณ พร้อมธีรวงศ์. (18 ธันวาคม 2556).
- ธนาคารไทยพาณิชย์. เศรษฐกิจ การค้า การลงทุนในพม่า กรุงเทพฯ 2554.
- ธีรยุทธ์ แพร่กุลธาร. "แนวทางการเปิดเสรีการค้าบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมหลักของสถาปนิกต่างชาติในประเทศไทย." *จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.*
- ธีระ นุชเปี่ยม. (23 กรกฎาคม 2556).
- บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์. "บริษัทบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์รายงานประจำปี 2555."
- ปรีดี สุวิมลธีระบุตร. (16 ตุลาคม 2556).
- ปัทมาภรณ์ กุศล. "การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ของ นักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน." *จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555.*
- เปี่ยมศักดิ์ คุณากรประทีป. *รายได้ในพม่ายุค Aec. สำนักพิมพ์ประชาญ, 2555.*
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ธนาคารกสิกรไทย. "Aec Plus Handbook." 81.
- ส่วนวิจัยธุรกิจ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าของประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าของประเทศไทย. "ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างใน CImv โอกาสเปิดกว้างสำหรับผู้ประกอบการไทย." (2555): 1.
- สำนักข่าวพาณิชย์ กรมการส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์. *คู่มือการค้าและการลงทุน สาธารณรัฐ สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์. 2554.*
- สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. "ค่าใช้จ่ายการทำธุรกิจในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์." (2556).
- สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และสถาบันเอเชียศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. *คู่มือดัชนีการลงทุนสาธารณรัฐแห่งสหภาพพม่า. กรุงเทพฯ 2553.*
- สำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ, สำนักความสัมพันธ์ต่างประเทศ. *ฉันและเธอเราคืออาเซียน. บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2554.*
- โสภณ พรโชคชัย. (16 กันยายน 2556 2556).



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (ผู้เชี่ยวชาญ)

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2556

ผู้สัมภาษณ์..... นาย ปิยะวัฒน์ ทัยเอกสิทธิ์ .. นิสิตชั้นปีที่ 2.. เลขประจำตัวนิสิต 5573352825
วันที่สัมภาษณ์.....ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม..... สิ้นสุด.....

ผู้ตอบคำถาม.....

ตำแหน่ง.....

สถานที่ทำงาน.....

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ.....

ประเด็นในการสัมภาษณ์

ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อบริษัทของท่านอย่างไรบ้าง

.....
.....
.....

- ประเทศใดในกลุ่ม CLMV (กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ เวียดนาม) ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด

.....
.....

- โปรดอธิบายโอกาสและหนทางในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียน โดยเฉพาะประเทศเมียนมาร์ และกลุ่ม CLMV

.....

-
-
- องค์การของท่านมีความสนใจลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV หรือไม่ หากสนใจ เป็นประเทศใด และเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด
-
-
-

แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV
-
-
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV มีอะไรบ้าง
-
-
- แนวทางการแก้ไข หรือการปรับตัว เพื่อการเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สนใจเข้าไปลงทุน
-
-
- ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV
-
-

การลงทุนในประเทศเมียนมาร์

- ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรต่อการเข้าไปลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์

-
-
-
- การปรับตัวของกลุ่มธุรกิจ องค์กร ที่มีความสนใจต้องการเข้าไปลงทุนในประเทศเมียนมาร์ ต้องเตรียมตัวอย่างไร

-
-
-
- เขตพื้นที่ใดใน ประเทศเมียนมาร์ ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และวัสดุก่อสร้างมากที่สุด เพราะเหตุใด

-
-
-
- แนวทางของรูปแบบในการลงทุนในประเทศเมียนมาร์ เช่น การเข้าลงทุนเองทั้งหมด กิจกรรมร่วมทุน สัญญาร่วมลงทุน หรือ สำนักงานตัวแทน เป็นต้น

-
-
-
- ท่านคิดว่าการสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชนในประเทศเมียนมาร์ เพียงพอหรือไม่ อย่างไร

-
-
-
- ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ ที่มีความสนใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ เมียนมาร์

แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (ผู้ลงทุน)

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2556

ผู้สัมภาษณ์..... นาย ปิยะวัฒน์ ชัยเอกสิทธิ์..... นิสิตชั้นปีที่ 2..... เลขประจำตัวนิสิต 5573352825 วันที่
สัมภาษณ์..... ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม..... สิ้นสุด.....

ผู้ตอบคำถาม.....

ตำแหน่ง.....

สถานที่ทำงาน.....

ประเภทและลักษณะของธุรกิจ.....

ประเด็นในการสัมภาษณ์

ผลกระทบและการปรับตัว

- จากการเริ่มแผนงานดำเนินการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) มีผลต่อบริษัทของท่านอย่างไรบ้าง

.....

.....

- ประเทศใดใน กลุ่ม CLMV (กัมพูชา ลาว เมียนมาร์ เวียดนาม) ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด

.....

.....

- องค์กรของท่านมีความสนใจลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMVหรือไม่ หากสนใจ เป็นประเทศใด และเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด

.....

.....

.....

แนวทางการลงทุนในกลุ่ม CLMV

- ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจและมีโอกาสในการลงทุนในประเทศ CLMV

.....

-
-
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่า จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจ จากการเตรียมตัวเข้าไปลงทุนในกลุ่มประเทศ CLMV มีอะไรบ้าง
-
-

- ข้อเสนอแนะสำหรับการลงทุนในกลุ่ม CLMV
-
-

การลงทุนในประเทศเมียนมาร์

- เหตุใดบริษัทของท่านจึงเลือกลงทุนโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเมียนมาร์
-
-

- เขตพื้นที่ใดใน เมียนมาร์ ที่ท่านคิดว่า มีความน่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด เพราะเหตุใด
-
-

- บริษัทของท่านมีขั้นตอนในช่วงก่อนการลงทุนในประเทศเมียนมาร์อย่างไร
-
-

- ท่านมีช่องทางในการลงทุน การติดต่อ การหาคณะบุคคลร่วม เพื่อเข้าไปลงทุนในประเทศเมียนมาร์อย่างไร
-
-

- บริษัทของท่านมีขั้นตอนการลงทุนในประเทศเมียนมาร์อย่างไร
-
-

- ปัญหาและอุปสรรคขอบริษัทของท่านที่เข้าไปลงทุนในประเทศเมียนมาร์มีอะไรบ้าง เช่น ด้านกฎหมาย ภาษี ภาษา เงินทุน การเข้าถึงข้อมูลในการลงทุน เป็นต้น

-
.....
.....
.....
- การสนับสนุนของภาครัฐและภาคเอกชน ในนโยบายด้านการเงิน ภาษี การลงทุน เพียงพอหรือไม่ อย่างไร
-
.....

- ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่มีความสนใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
-
.....

- ขอข้อมูลโครงการของท่านเพื่อประกอบงานวิจัยดังนี้
 - ประเภทโครงการที่ลงทุน
 - สถานที่ตั้ง
 - พื้นที่ใช้สอย หรือผังโครงการ (ถ้ามี)
 - รูปภาพของโครงการ(ถ้ามี)

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ - สกุล นาย ปิยะวัฒน์ ชัยเอกสิทธิ
วัน/เดือน/ปีเกิด 21 มิถุนายน พ.ศ. 2529
E-mail address Piyawat.cha@gmail.com
ประวัติการศึกษา ระดับมัธยมปลาย โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนวิทยาลัย
จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ระดับปริญญาตรี การวางผังเมืองบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
ภาควิชาการวางผังเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ.2555



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY