



ที่ กต ๑๔๐๔/ว ๖๔

กระทรวงการต่างประเทศ
ถนนศรีอยุธยา กทม. ๑๐๔๐๐

๑๖ มกราคม ๒๕๖๘

เรื่อง ผลการศึกษาโอกาสการลงทุนของประเทศไทยในสาธารณรัฐแอฟริกาใต้

เรียน ประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปผลการศึกษาโอกาสการลงทุนของประเทศไทยในสาธารณรัฐแอฟริกาใต้
๒. รายงานผลการศึกษาโอกาสการลงทุนของประเทศไทยในสาธารณรัฐแอฟริกาใต้

ด้วยกระทรวงการต่างประเทศได้รับรายงานและสรุปผลการศึกษาโอกาสการลงทุนของไทยในสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ ซึ่งสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงพริทอเรีย สาธารณรัฐแอฟริกาใต้ จัดทำขึ้นเพื่อแสวงหาช่องทางและเพิ่มโอกาสการลงทุนให้แก่ผู้ประกอบการไทย โดยจัดจ้างบริษัท BMi Research สาธารณรัฐแอฟริกาใต้ ให้เป็นผู้ดำเนินการศึกษาสาขาการลงทุนที่มีศักยภาพและเป็นโอกาสของประเทศไทย ได้แก่ การเกษตรขนาดใหญ่ เหมืองแร่ อาหารทะเล และอสังหาริมทรัพย์

จึงขอส่งสรุปผลและรายงานการศึกษาดังกล่าวดังกล่าวรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ มา ณ ที่นี้ เพื่อหน่วยงานของท่านพิจารณาใช้ประโยชน์ ทั้งนี้ กระทรวงการต่างประเทศร่วมกับสถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐแอฟริกาใต้ประจำประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะจัดกิจกรรมเผยแพร่รายงานผลศึกษาดังกล่าวแก่ผู้ประกอบการและสาธารณชนไทย คาดว่าในเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๘ และจะเชิญผู้แทนจากหน่วยงานของท่านเข้าร่วมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศศิธริธี ตันกุลรัตน์)

อธิบดีกรมเอเชียใต้ฯ ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ

กรมเอเชียใต้ ตะวันออกกลางและแอฟริกา

กองแอฟริกา

โทร. ๐ ๒๒๐๓ ๕๐๐๐ ต่อ ๑๒๐๖๕ (นางสาวอรรษา ตั้งรัตน์โชติกุล นักการทูตปฏิบัติการ)

โทรสาร ๐ ๒๖๔๓ ๕๐๔๙ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ annya.t@mfa.go.th

สรุปผลการศึกษาโอกาสการลงทุนของไทยในสาขาศักยภาพในแอฟริกาใต้

วัตถุประสงค์ของการศึกษา : ที่ผ่านมามีมูลค่าการค้าไทย - อฟต. (4.1 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ) มีสัดส่วนมากที่สุดเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ในแอฟริกา อย่างไรก็ตาม พบว่า ทั้งไทยและ อฟต. ยังมีการลงทุนระหว่างกันค่อนข้างน้อยและในสาขาที่จำกัด ดังนั้น เพื่อแสวงหาช่องทางและเพิ่มโอกาสทางการลงทุนให้กับผู้ประกอบการไทย สอท. จึงจัดทำโครงการศึกษาโอกาสการลงทุนของไทยในสาขาศักยภาพใน อฟต. เพื่อศึกษาสาขาศักยภาพที่นักลงทุนไทยน่าจะมีความเชี่ยวชาญและสามารถลงทุนได้ใน อฟต.

ระยะเวลาการศึกษา : พฤษภาคม - กรกฎาคม 2567

บริษัทที่ทำการศึกษา : BMI Research

สรุปภาพรวม

อฟต. เป็นประเทศที่มีเศรษฐกิจขนาดใหญ่เป็นอันดับ 2 ของทวีปแอฟริกา แต่มีความหลากหลายและซับซ้อนมากที่สุด นอกจากนี้ ยังเป็นที่ตั้งของสำนักงานภูมิภาคของบริษัทนานาชาติขนาดใหญ่จำนวนมาก เนื่องจากมีเสถียรภาพทางการเมือง มีตุลาการที่เป็นอิสระ มีระบบกฎหมายด้านการค้าการลงทุนที่มีมาตรฐานสากล มีระบบการเงินที่เข้มแข็ง และมีบริษัทท้องถิ่นที่มีประสบการณ์ โดยสาขาที่ สอท. ตั้งเป้าหมายศึกษาเนื่องจากมองว่า ไทยน่าจะมีความเชี่ยวชาญและเป็นโอกาส ได้แก่ การเกษตรขนาดใหญ่ เหมืองแร่ (โดยเฉพาะแร่แห่งอนาคต) อาหารทะเล และอสังหาริมทรัพย์

จากการศึกษาพบว่า สาขาเหล่านี้มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง การเกษตร (ร้อยละ 7.9) เหมืองแร่ (ร้อยละ 7.3) อาหารทะเล (ร้อยละ 3.3) แต่อสังหาริมทรัพย์มีอัตราหดตัว (ร้อยละ 4.2) ทั้งนี้ เป็นเพราะเศรษฐกิจช่วงโควิดที่ทำให้ชาว อฟต. มีกำลังซื้อ/เช่า อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

การลงทุนใน อฟต. จำเป็นต้องตระหนักถึงค่าใช้จ่ายแฝงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น เช่น การใช้จ่ายเพื่อจัดหาเครื่องสำอางไฟฟ้าและน้ำมัน และ/หรือ โซลาร์เซลล์ เนื่องจากปัญหาขาดแคลนพลังงานไฟฟ้า อัตราการว่างงานที่สูงมาก โดยเฉพาะในหมู่เยาวชน ความไม่เท่าเทียมและความยากจน ซึ่งจะส่งผลต่อคุณภาพของแรงงาน ประสิทธิภาพการทำงาน คอร์รัปชัน อาชญากรรม การบังคับใช้กฎหมายที่ไม่ทั่วถึง โครงสร้างพื้นฐานไม่ได้รับการบำรุงรักษา และบริการภาครัฐที่ไม่ครอบคลุม เป็นต้น

ในช่วงการศึกษา ได้มีการสัมภาษณ์ความรู้สึกของบริษัท อฟต. ในสาขาข้างต้น พบว่า มีความรู้สึกค่อนข้างบวกกับผลิตภัณฑ์และบริการจากไทย อย่างไรก็ตาม ยังไม่รู้จักสินค้า บริการและการลงทุนจากไทยมากนักเมื่อเทียบกับจีน ญี่ปุ่น อินเดีย หรือเกาหลีใต้

โอกาสของนักลงทุนไทยใน อฟต.

- อฟต. เป็นประตูกำการค้าการลงทุนของภูมิภาคแอฟริกาผ่านกรอบ African Continental Free Trade Area (AfCFTA) ขณะเดียวกัน อฟต. ยังมี FTA กับภูมิภาคอื่นด้วย เช่น ยุโรป อเมริกา เป็นต้น ซึ่งเป็นแหล่งส่งออกสำคัญของสินค้าที่ผลิต/ประกอบใน อฟต.
- ขนชั้นกลางขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในเมืองต่าง ๆ โดยเฉพาะในกลุ่มคนผิวดำที่ได้รับโอกาสเพิ่มขึ้นหลังจากสิ้นสุดระบอบ Apartheid ซึ่งกลุ่มคนเหล่านี้มีหน้าที่การทำงานที่ดีและมีกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น
- ระเบียบการค้าการลงทุนมีความใกล้เคียงกับประเทศพัฒนาแล้ว
- มีบริษัทท้องถิ่นจำนวนมากที่มีประสบการณ์ ซึ่งเหมาะกับการลงทุนร่วมในลักษณะ joint venture
- มุมมองต่อการทำธุรกิจกับบริษัทไทยค่อนข้างดี

ความท้าทายของนักลงทุนไทยใน อฟต.

- การเติบโตของเศรษฐกิจที่ไม่สู้ดีนักในช่วงปีที่ผ่านมา เนื่องจาก อัตราเงินเฟ้อสูง อัตราการว่างงานสูง อัตราดอกเบี้ยสูง การใช้จ่ายในครัวเรือนลดลง และสกุลเงินแรนด์ที่อ่อนแออย่างต่อเนื่อง
- การแข่งขันที่สูงในทุกอุตสาหกรรมหลักของประเทศ ทั้งจากบริษัทท้องถิ่นและบริษัทต่างชาติ
- การควบกิจการหรือเข้าซื้อกิจการโดยต่างชาติใน อฟต. ได้รับการส่งเสริมเป็นพิเศษ โดยเฉพาะในประเด็นการจ้างงาน และผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท้องถิ่น
- หลายบริษัทประสบปัญหาการจ้างพนักงานที่มีทักษะเหมาะสม/เพียงพอ เนื่องจากแรงงานส่วนใหญ่ที่มีทักษะต่างเดินทางไปทำงานในต่างประเทศ เช่น ออสเตรเลีย อังกฤษ นิวซีแลนด์ แคนาดา และสหรัฐฯ ขณะที่ในประเทศ การพัฒนาทักษะแรงงานยังไม่ทันท่วงทีต่อการเติบโตของความต้องการแรงงานจากบริษัทต่างชาติใน อฟต.
- โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ไม่ได้รับการบำรุงรักษาอย่างที่ควร ส่งผลต่อการดำเนินงานและบริหารธุรกิจของภาคเอกชน
- ปัญหาอื่น ๆ เช่น คอร์รัปชัน อาชญากรรม การให้บริการสาธารณะของรัฐ

กฎหมายคุ้มครองการลงทุน

The Promotion and Protection of Investment Act เป็น พรบ. ของ อฟต. ที่ใช้คุ้มครองการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งมีสิทธิและหน้าที่เท่าเทียมกับนักลงทุน อฟต. อย่างไรก็ตาม ในบางสาขาที่เป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศ เช่น เหมืองแร่ พลังงาน ธนาคาร เทคโนโลยีสารสนเทศ และกลาโหม มีการกำหนดอัตราส่วนของการเป็นเจ้าของของต่างชาติ

คณะกรรมการ Companies and Intellectual Property Commission และศาลบริษัท (Company Tribunal) เป็นผู้ควบคุมข้อพิพาทด้านการค้าการลงทุนใน อฟต.

ที่ผ่านมา การส่งเงินเข้าออก อฟต. จะต้องได้รับการอนุญาตจาก South African Reserve Bank ก่อน แต่กระทรวงการคลัง อฟต. เริ่มผ่อนปรนเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมการลงทุนมากขึ้น

การลงทุนจัดตั้งบริษัทใน อฟต. จำเป็นต้องตระหนักถึง พรบ. Broad Based Black Economic Empowerment (BBB-EE) ซึ่งเป็นกฎหมายกำหนดสัดส่วนอัตราการจ้างงานคนท้องถิ่น (คนผิวดำ) กับการจ้างงานคนผิวสีอื่น ๆ รวมถึงต่างชาติ แต่ละบริษัทจำเป็นต้องดำเนินการตามเงื่อนไขและสัดส่วนการจ้างงานที่ถูกกำหนดไว้ ซึ่งหากไม่ปฏิบัติตาม จะมีผลต่อการได้รับความช่วยเหลือ สิทธิประโยชน์ และข้อตกลงทางการค้ากับภาครัฐ อฟต.

มุมมองของภาคเอกชน อฟต. ต่อไทย

ผู้เล่นในอุตสาหกรรมต่าง ๆ สนใจที่ทำธุรกิจร่วมกับบริษัทไทย บางส่วนเคยค้าขายกับบริษัทไทยแล้ว และมีความประทับใจ เนื่องจากบริการและการประสานงานดี คุณภาพสินค้าดี ทั้งนี้ โดยที่บริษัทไทยยังลงทุนใน อฟต. น้อย และในบางสาขาที่จำกัดเท่านั้น จึงทำให้บริษัทส่วนมากยังไม่รู้จักและไม่คุ้นเคยกับสินค้าและบริษัทไทยเท่าที่ควร

สาขาการเกษตร

แนวโน้มการทำเกษตรที่ทำกำไรใน อฟต. ได้แก่ ฟาร์ม Citrus อโวคาโด ไรไวน์ แมคคาเดเมีย ฟาร์มสัตว์ป่า อุตสาหกรรมเนื้อไก่ เนื้อวัว และฟาร์มผักผลไม้

ความท้าทายหลักของการทำเกษตรใน อฟต. คือ สภาพอากาศที่แห้งแล้งในบางพื้นที่ การปฏิรูปที่ดินเพื่อให้คนผิวดำมีที่ดินทำกิน เทคโนโลยีและโครงสร้างพื้นฐานที่จำกัดในบางพื้นที่

มูลค่าการผลิตของภาคการเกษตรอยู่ที่ประมาณ 23,400 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยพืชที่สำคัญ ได้แก่ อ้อย ข้าวโพด หัวหอม องุ่น เลมอนและมะนาว ถั่วเหลือง แอปเปิ้ล มะเล็ดทานตะวัน ส้ม ัญพืช แพร์ กล้วย มะเขือเทศ มันฝรั่ง เกรปฟรุ้ต ฟิงทอง บาร์เลย์ แครอท เป็นต้น

อุตสาหกรรมการเกษตรจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีกกว่าประมาณร้อยละ 57 (ระยะ 5 ปี)

อุตสาหกรรมฟาร์มไก่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น (ร้อยละ 80 ระยะ 5 ปี) โดยคำนึงว่า การบริโภคเนื้อไก่คิดเป็นร้อยละ 56 ของเนื้อสัตว์ที่ชาว อฟต. บริโภค โดยอุตสาหกรรมนี้มีผู้ผลิตรายใหญ่จำนวนไม่มากที่ครองตลาดในปัจจุบัน (RCL Foods และ Astral Foods มีผลผลิตกว่าร้อยละ 50 ของท้องตลาด)

โอกาสของนักลงทุนไทยในสาขาการเกษตรใน อฟต.

- อุตสาหกรรมการเกษตร อฟต. มีความเข้มแข็งและมีประสบการณ์ การร่วมทุนกับบริษัทท้องถิ่นในขั้นต้นจึงมีความจำเป็น
- ความต้องการในด้านเกษตรอินทรีย์ การกักเก็บน้ำ การปรับปรุงเทคโนโลยีการเกษตร และพลังงานทดแทน เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- อฟต. ได้เปรียบในการส่งออกสินค้าเกษตรไปยังตลาดที่มีกำลังซื้อสูง เนื่องจากมี FTA ซึ่งหากบริษัทไทยต้องการลงทุน ก็อาจมองถึงการส่งออกไปยังตลาดเหล่านี้ด้วย

ความท้าทายของนักลงทุนไทยในสาขาการเกษตรใน อฟต.

- โดยที่อุตสาหกรรมการเกษตรของ อฟต. มีการแข่งขันสูงมาก จึงไม่เหมาะกับบริษัทไทยขนาดเล็กที่ต้องการลงทุน เนื่องจากอาจไม่สามารถสู้ราคาของตลาดได้
- โครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งและโลจิสติกส์ของ อฟต. ประสบปัญหาขาดประสิทธิภาพอย่างหนัก ซึ่งจะส่งผลต่อการบริหารจัดการกระจายสินค้าทั้งในประเทศและสำหรับการส่งออก ขณะเดียวกัน อุตสาหกรรมการเกษตรของ อฟต. พึ่งพาการส่งออกเป็นหลัก
- แรงงานท้องถิ่นยังขาดทักษะ ซึ่งทำให้บริษัทต้องลงทุนเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาทักษะให้สอดคล้องกับการเกษตรสมัยใหม่

สาขาอาหารทะเล

อฟต. เป็นประเทศที่มีชายฝั่งทะเลกว่า 3,000 กม. อุดมไปด้วยทรัพยากรทางทะเล โดยอุตสาหกรรมอาหารทะเลสดของ อฟต. มีมูลค่ากว่า 13,822 ล้านดอลลาร์ เน้น ปลาแฮต ปลาหมึก แอนโชวี ชาร์ดิน ปลาหู ปลาหูน่า ปลาสนุค ล็อบสเตอร์ และหอยเป๋าฮื้อ ขณะที่อาหารทะเลกระป๋องและแช่แข็ง มีมูลค่า 20,299 ล้านดอลลาร์ มีการประเมินว่า อุตสาหกรรมอาหารทะเลสดจะโตขึ้นอีกกว่าร้อยละ 70 ในระยะ 5 ปีข้างหน้า โดยเฉพาะใน ส่วนอาหารทะเลกระป๋อง เช่น ปลาชาร์ดินกระป๋อง ซึ่งเป็นที่นิยมในหมู่ชาว อฟต. เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเก็บไว้ได้นานและราคาถูก เมื่อเทียบกับการซื้อเนื้อสัตว์อื่น ๆ รับประทาน โดยอุตสาหกรรมอาหารทะเลกระป๋องจะโตขึ้นอีกกว่าร้อยละ 61 ในระยะ 5 ปี

โอกาสของนักลงทุนไทยในสาขาอาหารทะเลใน อฟต.

- ความต้องการอาหารทะเลทั้งในประเทศและต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในส่วนปลากระป๋อง ซึ่งได้รับความนิยมในหมู่ชาว อฟต.

- การลงทุนในสาขานี้จำเป็นต้องเข้าซื้อหรือร่วมทุนกับกิจการท้องถิ่นที่มีชื่อเสียงในตลาดอยู่แล้ว เนื่องจาก ผู้บริโภคคุ้นเคยกับสินค้าของบริษัทเหล่านี้ แทนที่จะจัดตั้งบริษัทใหม่และจัดทำสินค้าใหม่ ซึ่งอาจไม่ประสบความสำเร็จ

ความท้าทายของนักลงทุนไทยในสาขาอาหารทะเลใน อฟต.

- กฎระเบียบที่ซับซ้อนของอุตสาหกรรมประมง อฟต. ซึ่งจำเป็นต้องใช้ความเชี่ยวชาญของบริษัทท้องถิ่นในการทำธุรกิจ เช่น การปฏิบัติตามระเบียบโควตาจำนวนสัตว์ทะเล เพื่อป้องกันปัญหา overfishing เป็นต้น
- ปัญหาประมงผิดกฎหมายยังปรากฏอย่างต่อเนื่อง ทำให้การตรวจสอบเข้มงวดยิ่งขึ้น
- ความต้องการบริโภคในประเทศอาจไม่มากพอ จึงต้องเน้นการส่งออก

สาขาเหมืองแร่

อฟต. เป็นหนึ่งในผู้ผลิตและส่งออกแร่สำคัญของโลก เช่น แพลตทินัม (อันดับ 1) ถ่านหิน (อันดับ 3) ทอง (อันดับ 6) และเพชร (อันดับ 7) โดย อฟต. เป็นแหล่งแร่กลุ่มแพลตทินัมและแมงกานีสที่ใหญ่ที่สุดในโลก และเป็นแหล่งแร่สำคัญของวานาเดียม โคบอลต์ ทองแดง อิริเดียม ลิเทียม นิกเกิล และโครม ซึ่งจำเป็นต่อการผลิตแม่เหล็กกังหัน เครื่องปฏิกรณ์นิวเคลียร์ แผงโซลาร์เซลล์ และแบตเตอรี่สำหรับยานยนต์ไฟฟ้า

อฟต. มีแผนจะพัฒนาผลิตแร่แห่งอนาคตที่จำเป็นต่ออุตสาหกรรมพลังงานสะอาด โดยเฉพาะในพื้นที่ จ. Northern Cape

อุตสาหกรรมแร่แห่งอนาคตมีแนวโน้มเติบโตกว่าร้อยละ 28 ในระยะ 5 ปี เนื่องจากความต้องการแร่ธาตุเหล่านี้ของตลาดโลก ซึ่งจะเป็นโอกาสของการลงทุนในอุตสาหกรรมพลังงานสะอาดและพลังงานทดแทน

โอกาสของนักลงทุนไทยในสาขาเหมืองแร่ใน อฟต.

- เป็นแหล่งแร่ขนาดใหญ่ของโลก โดยเฉพาะแร่สำหรับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต เช่น แมงกานีส และทองแดง ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับผลิตแบตเตอรี่ ทั้งที่ใช้ในรถยนต์ไฟฟ้า และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ
- โอกาสในการลงทุนสำหรับธุรกิจเกี่ยวข้อง เช่น การขุดเจาะ การแปรรูป การสำรวจ การตรวจสอบคุณภาพ โลจิสติกส์ เทคโนโลยีอัตโนมัติ เป็นต้น

ความท้าทายของนักลงทุนไทยในสาขาเหมืองแร่ใน อฟต.

- ปัญหาการขาดแคลนไฟฟ้าทำให้อุตสาหกรรมเหมืองแร่ ซึ่งต้องใช้ไฟฟ้าจำนวนมากในกระบวนการผลิต ติดขัดและต้องเสียค่าใช้จ่ายในการสำรองไฟฟ้ามหาศาล

- ต้องลงทุนในเทคโนโลยี นวัตกรรมและการพัฒนาทักษะแรงงาน
- กฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อมมีแนวโน้มเข้มงวดขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่ออุตสาหกรรมเหมืองแร่โดยตรง

สาขาอสังหาริมทรัพย์

จำนวนประชากรชนชั้นกลาง โดยเฉพาะในหมู่ผู้หญิงโสดมีค่า มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กลุ่มคนเหล่านี้มีกำลังซื้อและมุ่งหวังพัฒนาคุณภาพชีวิตของตนและครอบครัวให้ดีขึ้น

กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน อพต. ลงทุนพัฒนาที่พักราคาสูง และศูนย์การค้าในย่านชุมชน (community mall) เพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกัน ก็เพิ่มจำนวนการสร้างที่พักราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อย เนื่องจาก อพต. ยังมีประชากรที่ยังยากจนอยู่อีกมาก

พื้นที่ที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดคือ จ. Gauteng (ที่ตั้งของกรุงพริทอเรีย และนครโจฮันเนสเบิร์ก) และ จ. Western Cape (ที่ตั้งของเมืองเคปทาวน์) พื้นที่ตามชายฝั่งมหาสมุทร และพื้นที่ใกล้เขตซาฟารี

อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่สนใจของผู้มีกำลังซื้อ ได้แก่ บ้านที่ประหยัดพลังงาน เนื่องจากปัญหาการขาดแคลนน้ำ-ไฟ ของ อพต. บ้านพักคนชราครบวงจร คอนโดมิเนียมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

อย่างไรก็ดี คาดการณ์ว่า มูลค่าของอุตสาหกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์น่าจะลดลงร้อยละ 19 ในระยะ 5 ปีข้างหน้า เนื่องจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจของ อพต. และกำลังซื้อที่ขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจค่อนข้างมาก

โอกาสของนักลงทุนไทยในสาขาอสังหาริมทรัพย์ใน อพต.

- ที่พักอาศัยทั้งแบบราคาถูกและแบบ high-end และอาคารสำนักงาน ที่ประหยัดพลังงาน
- บ้านพักคนชราและคอนโดมิเนียมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบวงจร
- ศูนย์ข้อมูล (data centre) เนื่องจากมีบริษัทนานาชาติจำนวนมากที่มาตั้งสำนักงานภูมิภาคใน อพต.

และต้องการศูนย์ข้อมูลเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท

ความท้าทายของนักลงทุนไทยในสาขาอสังหาริมทรัพย์ใน อพต.

- กฎระเบียบที่ซับซ้อน เช่น ระบบโฉนดนิ่ง ภาษีอสังหาริมทรัพย์ และการปฏิรูปที่ดิน
- กำลังซื้อของคนท้องถิ่นยังเปราะบาง อาจเกิดความเสียหายการไม่ส่งค่างวด เป็นต้น
- โครงสร้างพื้นฐานที่ไม่พร้อมในหลายพื้นที่ ส่งผลให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่คุ้มค่า/อสังหาริมทรัพย์สูญเสียมูลค่า

ข้อเสนอแนะ

- ในภาพรวม อฟต. ยังเป็นหนึ่งในตลาดที่น่าลงทุนสำหรับบริษัทไทย แต่การลงทุนต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง และคำนึงถึงความท้าทายต่าง ๆ ที่ อฟต. เผชิญในปัจจุบัน
- ต้องดำเนินการประชาสัมพันธ์สินค้า บริการ และบริษัทไทยให้เป็นที่รู้จักมากขึ้นใน อฟต. เพื่อสร้างความคุ้นเคย และความไว้วางใจกับบริษัทท้องถิ่น ซึ่งจะเป็ประโยชน์ต่อไปในระยะยาวเมื่อบริษัทไทยต้องการลงทุนในสาขาต่าง ๆ ใน อฟต.
- การลงทุนใน อฟต. ควรร่วมกับบริษัทท้องถิ่นในลักษณะ joint venture (ผู้เล่นหลักในแต่ละอุตสาหกรรมปรากฏตามเอกสารแนบ) ไม่ควรเข้าลงทุนโดยลำพังในลักษณะ green fields เนื่องจากกฎระเบียบ สภาพเศรษฐกิจและสังคมที่ซับซ้อน กอปรกับการประสานงานกับภาครัฐที่ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร
- บริษัทที่ต้องการลงทุนควรเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน เนื่องจากแต่ละกลุ่มมีความต้องการที่แตกต่างกัน การลงทุนแบบเหมารวมอาจไม่ตอบโจทย์และไม่ทำกำไร
- การลงทุนใน อฟต. ควรคำนึงถึงค่าใช้จ่ายแฝงที่อาจเกิดขึ้น เช่น การติดตั้งเครื่องสำรองไฟฟ้า แผงโซลาร์เซลล์ ระบบถังสำรองน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. ซึ่งกระทบต่อการคำนวณค่าใช้จ่ายของบริษัท ขณะเดียวกัน อาจกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท เช่น ความล่าช้าในกระบวนการผลิตสินค้า เป็นต้น
- กฎระเบียบการจ้างงานของ อฟต. ค่อนข้างเข้มงวด บริษัทที่ต้องการลงทุนจำเป็นต้องคำนึงถึงการจ้างงานคนท้องถิ่นในทุกระดับตั้งแต่แรงงานถึงระดับบริหารและการโอนถ่ายองค์ความรู้ให้กับคนท้องถิ่น
- การลงทุนใน อฟต. ควรคำนึงถึงตลาดทั้งใน อฟต. และประเทศรอบข้าง ซึ่งพึ่งพาเศรษฐกิจ อฟต. เป็นหลัก โดยเฉพาะการลงทุนในอุตสาหกรรมด้านการเกษตร สินค้าอุปโภคบริโภค และบริการ นอกจากนี้ ควรใช้ประโยชน์จาก AfCFTA และ FTA ของ Southern African Customs Union (SACU) ที่มีกับประเทศต่าง ๆ โดยใช้ อฟต. เป็นฐานการผลิตและส่งออกสินค้า
- ควรจ้างที่ปรึกษากฎหมายที่เชี่ยวชาญด้านการลงทุนใน อฟต. โดยเฉพาะในสาขานั้น ๆ ก่อนที่ดำเนินการลงทุนใด ๆ

รายงานผลการศึกษาโอกาสการลงทุนของประเทศไทยในสาธารณรัฐแอฟริกาใต้

