

อสังหาริมทรัพย์ ต่างแดน



● **ดร.โสภณ พรโชคชัย**

facebook.com/dr.sophon4 sophon@area.co.th

พอดีช่วงนี้ผมไปเคลื่อนไหวช่วยชาวบ้านเรื่องเหมืองทองคำพิจิตร จึงขอพูดถึงเหมืองทองคำในฐานะอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจประเภทหนึ่ง ผมไปร่วมประเมินทรัพย์สินแปลกๆ (จริง ๆ ก็ไม่แปลกเพียงแต่เราไม่เคยพบเห็นการประเมินบ่อยนัก เพราะไม่ใช่บ้านและที่ดินธรรมดา) เช่น เกาะลอมบอกเขื่อนที่เมืองบึงดุง อินโดนีเซีย กาลิโนในทวีปแอฟริกาตอนใต้ อันที่จริงโรงไฟฟ้า ทางด่วนก็สามารถนำมาประเมินมูลค่าได้ทั้งหมด เพราะต้องประเมินดูว่าจะคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่นั่นเอง ผมไปประเทศแอฟริกาใต้ เหมืองทองคำเดิมก็กลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวไปอีกต่างหาก

ถ้าในกรณีบ้านเราก็เช่น เหมืองดีบุกก็กลายเป็นรีสอร์ทในจังหวัดภูเก็ต ฟังงาชุมเหมืองเก่าก็กลายเป็นสวนสนุก มีทัศนียภาพที่สวยงาม หรือแม้แต่บ่อตกปลาขนาดใหญ่ชานกรุงเก่า ในวันนี้ที่มีสภาพดูหุบเหวลึก 30-40 เมตรนั้น แต่เดิมก็เป็นบ่อนดินเก่าที่เขาเอาดินไปขายถมที่ในใจกลางเมือง ชุดลึกจนกลายเป็นบ่อเหว กลายเป็นแหล่งท่องเที่ยวไปอีกต่างหาก

ในการประเมินมูลค่าเหมืองนั้น เราคงไม่ได้ดูจากมูลค่าที่ดิน อย่างเช่นกรณีเหมืองทองคำพิจิตรนั้น ราคาที่ดินของชาวบ้านขายกันเองในช่วงก่อนมีเหมืองราว 20 ปีก่อนตกไร่ละหลักพันบาท แต่บางแปลงขายให้กับเหมืองกลับเพิ่มราคาขึ้นเป็น 500,000 บาทต่อไร่ ชาวบ้านผู้ขายก็ได้กำไรไปมหาศาล แต่ที่ดินก็เป็นเพียงส่วนน้อยนิดของมูลค่าของเหมืองที่มีสินแร่อยู่ใต้ดินนั่นเอง

หลักง่ายๆ ในการประเมินค่านั้น เราต้องรู้อย่างนี้

1. ราคาของทองในตลาดโลกก่อนว่าเป็นเท่าไร ณ ค่าปัจจุบันขณะประเมินค่า

‘เหมืองทองคำ’ อสังหาฯ ที่น่าลงทุน

2. ระยะเวลาที่เราอยู่เช่น อยู่ในช่วงขาขึ้น ช่วงชะลอตัว ชาลง หรือช่วงระยะฟื้นตัว ถ้าเราเกะกะเกะกิด เราก็อาจผิดหวังเช่นกรณีซื้อโรงงานเหล็กในช่วงที่ราคาตกต่ำลงอย่างมาก และมักมีผลให้เห็น แต่บางทีเราไม่ได้สังเกต ช่วงขาขึ้นเลยกลายเป็น “ขาขึ้นก้นหน้าผาก” ไปเลย

3. การเปลี่ยนแปลงราคาทองคำเฉลี่ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เช่น เพิ่มปีละ 3%

4. ระยะเวลาที่จะสามารถขุดทองได้ เช่น ยังมีเวลาขุดทองอีก 12 ปี (2559-2571 ในกรณีเหมืองอัครา จังหวัดพิจิตร) ข้อนี้ผมเป็นผู้ประเมินไม่รู้เองหรอกครับ ผมก็ต้องพึ่งวิศวกรเหมืองแร่ที่ประมาณการไว้ การประเมินค่าทรัพย์สินจึงเป็นระบบสหศาสตร์ (Interdisciplinary Approach)

5. อัตราส่วนลด (Discount Rate) สำหรับการแปลงรายได้เป็นมูลค่า เช่น อาจจะเป็น 10% หรืออาจทำประมาณการทั้งรายได้รายจ่าย อัตราผลตอบแทนที่ขึ้นลงตามช่วงเวลา ในวัฏจักรของธุรกิจก็จะทำให้เราประเมินค่าได้สอดคล้องใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากขึ้น

อย่างไรก็ตามในการประเมินค่าทางธุรกิจนั้น ก็ย่อมมีความเสี่ยง ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ประเภทเหมืองทองคำนั้น ประกอบด้วยอะไรบ้าง (ซึ่งก็คล้ายกับความเสี่ยงในธุรกิจทั้งหลาย) ความเสี่ยงในการลงทุนของเราประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงด้านการเงิน โดยเฉพาะความเป็นไปได้ในกรณีระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ 2. ความเสี่ยงด้านการได้รับใบอนุญาต ในกรณีประเทศไทย ยังมีว่าแม้ได้รับอนุญาต ได้สัมปทานถึงปี 2571 แต่ใบอนุญาตโรงงานต่อให้ปีต่อปี เลยกกลายเป็นการสั่งปิดโรงงานแบบ “ศรีธนญชัย” คือไม่ได้ถอนสัมปทานแต่ไม่ให้ใช้โรงงาน 3. ความเสี่ยงด้านปริมาณและคุณภาพของแร่ ซึ่งก็ต้องอยู่ที่ความแม่นยำในการสำรวจนั่นเอง 4. ความเสี่ยงด้านเทคนิคในการสกัดแร่ ว่าเทคนิคมีความทันสมัยปลอดภัยและคุ้มค่าเพียงใด

5. ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ เช่น ความต้องการของตลาด พฤติกรรมของผู้บริโภค

การขนส่ง ดอกเบี้ย 6. ความเสี่ยงด้านสังคมที่เหมืองต้องทำงานมวลชนให้ดี และอาจมีกลุ่ม NGOs มาแย่งๆ ต่างๆ นานา

7. ความเสี่ยงทางการเมือง ซึ่งอาจผันแปรไปตามรัฐบาล จะเห็นได้ว่าในกรณีเหมืองอัคราพิจิตร มักจะมีรัฐมนตรีแวะไปเยี่ยมต่อนเปลี่ยนรัฐบาลอยู่บ่อยๆ 8. ความเสี่ยงของประเทศ เช่น ในระดับนานาชาติ การทำเหมืองทองคำในอเมริกา อาจมีความเสี่ยงทางการเมืองไม่เกิน 2.5% แต่ถ้าเป็นในรัสเซียอาจสูงถึง 12%

การบริหารและจัดการความเสี่ยงเป็นเรื่องของเหมือง แต่การประเมินความเสี่ยงและมูลค่าของเหมืองทองคำเป็นหน้าที่ของผู้ประเมิน เพราะหากเสี่ยงสูงมาก มูลค่าก็น้อย หากความเสี่ยงต่ำ มูลค่าก็สูงนั่นเอง

สิ่งหนึ่งในทางปฏิบัติที่จะทำให้เหมืองมีมูลค่ามากหรือน้อยก็คือการทำงานมวลชนและความสัมพันธ์กับทางราชการนั่นเอง

ในกรณีเหมืองแร่อัคราพิจิตร ซึ่งเป็นบริษัทมหาชน หากถูกปิดไปภายในสิ้นปี 2559 ตามคำสั่งรัฐบาล มูลค่าของเหมืองที่มีค่านับหมื่นล้านบาท ก็จะเหลือเกือบเท่ากับศูนย์ ในข้อนี้อาจทำให้ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเจ็บไปตามๆ กัน และความน่าเชื่อถือของประเทศก็จะลดน้อยลง แต่หากสามารถพลิกสถานการณ์ชี้แจงจนรัฐบาลกลับล้าอนุญาติให้ทำเหมืองต่อไป ก็จะมีมูลค่ากลับมาเช่นเดิม

อันที่จริงในอนาคต หากรัฐบาลจะอนุญาตให้ต่างชาติทำเหมืองนั้น ควรเวนคืนที่ดินให้เรียบร้อยและส่งมอบให้กับเหมือง โดยอาจซื้อที่ดินในราคาตลาดบวกค่าขนย้าย ค่าสร้างเมืองใหม่ ค่าปรับตัวย้ายถิ่น ค่าทำขวัญ เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรง

สำหรับกรณีเหมืองแร่อัคราเนี่ย ผมว่ารัฐบาลควรกลับล้ามาเปิดดำเนินการต่อ เพราะเมื่อเร็วๆ นี้ ผมสำรวจพบว่าประชาชนถึง 4 ใน 5 ต้องการให้เหมืองดำรงอยู่ ยิ่งกว่านั้นเมื่อปี 2555 ทางอำเภอและ อบต.เขาเจ็ดยักษ์ ก็ได้จัดทำการลงประชามติ ก็พบว่าส่วนใหญ่ต้องการให้มีเหมืองทองคำ **การทำตามมติมหาชน จะเป็นมงคลต่อรัฐบาล มากกว่าจะครับ**

News brief:

Dr. Sapon Pornchokchai said gold mines are an interesting investment. He also gives five tips on how to evaluate the value of a gold mine. Dr. Sapon said the closure of Akara Resources' gold mine in Phichit province could hurt people who buy investment units and reduce Thailand's credibility. He thinks the government should allow Akara to continue its mining operation. Plus, the majority of people who live in the mining area support the mining operation.