ธุรกิจก่อสร้างในเวียดนาม...ตื่นตัวรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว และการเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

โดยฝ่ายวิจัยธุรกิจ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (EXIM BANK)

ในช่วงที่ผ่านมาภาคก่อสร้างถือเป็นภาคเศรษฐกิจสำคัญที่เป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยรวมของเวียดนาม ด้วยสัดส่วนราวร้อยละ 7 ของ GDP แม้ในช่วงที่ภาคเศรษฐกิจหลักของประเทศประสบภาวะชะงักงัน แต่ภาคก่อสร้างยังสามารถขยายตัวได้ในเกณฑ์ดี สะท้อนได้จากในช่วงระหว่างปี 2547-2556 ภาคก่อสร้างของเวียดนามขยายตัวเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 7.1 และขยายตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.2 ในปี 2556 เป็นร้อยละ 7.6 ในปี 2557 โดยได้รับอานิสงส์จากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) ที่หลั่งไหลเข้าเวียดนามอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการขยายตัวของสังคมเมือง ซึ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาประชากรในเขตเมืองของเวียดนามเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี หรือมีประชากรราว 9 ล้านคนย้ายออกจากพื้นที่นอกเขตเมืองเข้ามาอาศัยในเขตเมือง อันมีส่วนทำให้ความต้องการที่พักอาศัยในเขตเมืองเพิ่มขึ้น นอกจากปัจจัยดังกล่าวแล้ว **การฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์**และ**การเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานตามนโยบายภาครัฐ**ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ภาคก่อสร้างของเวียดนามขยายตัวอย่างโดดเด่น จึงเป็นโอกาสของบริษัทก่อสร้างของไทยที่มีศักยภาพในการเข้าไปดำเนินธุรกิจดังกล่าวในเวียดนาม

การฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนาม

ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามฟื้นตัวอย่างชัดเจน หลังจากเผชิญภาวะฟองสบู่ในปี 2551 ซึ่งทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามซบเซาลงอย่างต่อเนื่อง จนเมื่อปี 2557 ตลาดเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัว สะท้อนได้จากสถิติการขายอสังหาริมทรัพย์ในกรุงฮานอย เมืองหลวงของเวียดนาม มียอดขายคอนโดมิเนียมทั้งสิ้น 10,700 ยูนิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 จากปี 2556 ขณะที่ในช่วงไตรมาสแรกปี 2558 มียอดขายคอนโดมิเนียม 3,990 ยูนิต เพิ่มขึ้นราวร้อยละ 50 จากไตรมาส 4 ปี 2557 ส่วนสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในนครโฮจิมินห์เริ่มมีทิศทางดีขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะตลาดอพาร์ตเมนต์ ปัจจุบันอพาร์ตเมนต์ราคาประหยัดในนครโฮจิมินห์มีราคาอยู่ที่ราว 15 ล้านด่อง (ราว 660 ดอลลาร์สหรัฐ) ต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นระดับราคาที่สูงมาก นอกจากนี้ ราคาที่ดินในจังหวัด Binh Duong ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพด้านการลงทุนแห่งหนึ่งทางภาคใต้ของเวียดนาม ยังเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 30-40 จากปี 2556 ซึ่งเป็นผลจากโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ผุดขึ้นมาก

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามเริ่มฟื้นตัวและอยู่ในช่วงขาขึ้น ขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอื่นๆ ในเอเชียที่เคยพุ่งขึ้นไปแตะจุดสูงสุดในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามซบเซาอย่างหนักอาจกำลังเข้าสู่ช่วงขาลงในเร็วๆ นี้ นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม สะท้อนได้จากในปี 2557 บริษัทชั้นนำในภาคอสังหาริมทรัพย์ของฮ่องกงเข้ามาลงทุนในเวียดนามเป็นจำนวนมาก เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ในฮ่องกงอยู่ในช่วงอิ่มตัว ทำให้ฮ่องกงก้าวขึ้นเป็นนักลงทุนรายใหญ่อันดับ 2 ของเวียดนาม ด้วยมูลค่าการลงทุน 2.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ (ราวร้อยละ 90 ของมูลค่าการลงทุนทั้งหมดเป็นการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายการถือครองที่อยู่อาศัย (Housing Law) ของเวียดนามเมื่อปลายปี 2557 ซึ่งอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้พำนักอยู่ในเวียดนามและบริษัทที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการในเวียดนามสามารถซื้อบ้านได้ ยังช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามได้อีกทางหนึ่ง ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

การเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานตามนโยบายภาครัฐ

ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมระยะ 10 ปี (ปี 2554-2563) ของเวียดนาม รัฐบาลเวียดนามได้กำหนดทิศทางและเป้าหมายในการพัฒนาประเทศอย่างชัดเจน ซึ่งหนึ่งในเป้าหมายสำคัญ คือ การพัฒนาให้เวียดนามก้าวสู่การเป็นประเทศอุตสาหกรรมที่ทันสมัยภายในปี 2563 และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว รัฐบาลเวียดนามต้องเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการลงทุนอย่างครบครัน เพื่อดึงดูดโครงการลงทุนในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงเข้ามาในประเทศมากขึ้น ซึ่งหากพิจารณาดัชนีชี้วัดประสิทธิภาพด้านโลจิสติกส์ (Logistics Performance Index : LPI) ในส่วนของโครงสร้างพื้นฐาน พบว่าในปี 2557 เวียดนามอยู่อันดับที่ 44 (จากการจัดอันดับทั้งหมด 160 ประเทศ) ก้าวขึ้นจากอันดับที่ 60 (จากการจัดอันดับทั้งหมด 150 ประเทศ) ในปี 2550 สะท้อนให้เห็นว่าศักยภาพด้านโครงสร้างพื้นฐานของเวียดนามดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด นอกจากนี้ เวียดนามยังสามารถก้าวแซงหน้าอินโดนีเซียขึ้นเป็นอันดับ 4 ของอาเซียน โดยเป็นรองเพียงสิงคโปร์ มาเลเซีย และไทย

อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมาเวียดนามต้องประสบภาวะคอขวดของโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Bottleneck) ซึ่งเป็นผลจากการที่ภาคอุตสาหกรรมขยายตัวอย่างรวดเร็วและไม่สอดคล้องไปกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศซึ่งค่อนข้างล่าช้า ภาวะดังกล่าวเป็นปัญหาหลักที่รัฐบาลเวียดนามต้องเร่งแก้ไขเพื่อให้การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศบรรลุเป้าหมายการเติบโตแบบยั่งยืน ทั้งนี้ รัฐบาลเวียดนามคาดว่าจะต้องใช้เงินลงทุนราว 200 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศในช่วงระหว่างปี 2553-2563 ขณะเดียวกันก็เร่งผลักดันโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานให้เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก สะท้อนได้จากเมื่อเดือนพฤษภาคม 2557 นายกรัฐมนตรีเวียดนามได้อนุมัติโครงการลงทุนระดับประเทศจำนวน 127 โครงการ เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศไปจนถึงปี 2563 ภายใต้ Decision 631/QD-TTg ซึ่งจำแนกได้เป็น 5 กลุ่ม คือ **1) โครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน** จำนวน 51 โครงการ **2) โครงการลงทุนด้านสังคม** จำนวน 20 โครงการ **3) โครงการลงทุนด้านเกษตรกรรม** จำนวน 44 โครงการ **4) โครงการลงทุนด้านการแปรรูปและการถนอมอาหาร** จำนวน 8 โครงการ และ **5) โครงการลงทุนด้านอุตสาหกรรมการผลิตและบริการ** จำนวน 4 โครงการ

สำหรับโครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานที่รัฐบาลเวียดนามต้องการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศที่น่าสนใจ มีดังนี้

โครงการ	ข้อกำหนดทางเทคนิค	มูลค่าลงทุน (ล้านดอลลาร์สหรัฐ)	รูปแบบการลงทุน
1. ถนน			
The North-South Highway (Ninh Binh-Thanh Hoa)	ถนน 6 ช่องจราจร ระยะทาง 121 กิโลเมตร	1,867	PPP
Noi Bai-Ha Long Highway	ถนน 4 ช่องจราจร ระยะทาง 148 กิโลเมตร	1,762	PPP, BOT
Dau Giay-Lien Khuong Highway	ถนน 4 ช่องจราจร ระยะทาง 200 กิโลเมตร	3,520	PPP
2. ทางรถไฟและระบบโครงข่ายรถไฟฟ้า			
Bien Hoa-Vung Tau Railway	ระยะทาง 120 กิโลเมตร	5,000	BOT
Hanoi-Ho Chi Minh City Railway	ยกระดับและเพิ่มสถานีระหว่างเส้นทาง	2,300	BOT, ODA
Railway connecting Hai Phong Port	ระยะทาง 57 กิโลเมตร	1,600	PPP, BOT
Ho Chi Minh City Monorial Metro	ระยะทาง 27 กิโลเมตร	715	BOT, BT, PPP
Ho Chi Minh City Metro Line (รถไฟใต้ดิน)	ระยะทาง 5.6 กิโลเมตร	1,250	BOT, BT, PPP
3. สนามบิน			
Quang Ninh International Airport	รองรับผู้โดยสาร 5 ล้านคนต่อปี	244	PPP, BOT
Long Thanh International Airport	รองรับผู้โดยสาร 100 ล้านคนต่อปี	5,620	PPP, BOT
Cam Ranh International Airport	รองรับผู้โดยสาร 1 ล้านคนต่อปี	212	PPP, BOT
4. ท่าเรือ			
Van Phong Port (Stage 1)	รองรับตู้คอนเทนเนอร์ 17 ล้าน TEUs ต่อปี	500	FDI หรือ Joint Venture
Lien Chieu Port (Da Nang)	รองรับเรือขนาด 50,000-80,000 DWT และรองรับสินค้า 2.5-3.5 ล้านตันต่อปี	65	PPP

หมายเหตุ : PPP หรือ Public-Private Partnership คือ โครงการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน

BOT หรือ Build-Operate-Transfer คือ โครงการลงทุนที่ภาคเอกชนดำเนินการก่อสร้างและบริหารจัดการจนเมื่อสิ้นสุดสัญญาจึงมีการโอนถ่ายทรัพย์สินให้ภาครัฐ

BT หรือ Build-Transfer คือ โครงการลงทุนที่ภาคเอกชนดำเนินการก่อสร้าง และเมื่อแล้วเสร็จต้องโอนถ่ายทรัพย์สินให้ภาครัฐ

ODA หรือ Official Development Assistance คือ โครงการความช่วยเหลือเพื่อการพัฒนาอย่างเป็นทางการจากนานาชาติ

ที่มา : Ministry of Planning and Investment (MPI) ของเวียดนาม

การฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์และการเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานตามนโยบายภาครัฐถือเป็นปัจจัยสำคัญที่จะดึงดูดให้บริษัทก่อสร้างชั้นนำจากนานาประเทศหลั่งไหลเข้าไปลงทุนในเวียดนาม เพื่อรองรับการก่อสร้างในโครงการต่างๆ จึงเป็นโอกาสของบริษัทก่อสร้างของไทยซึ่งมีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในด้านวิศวกรรมก่อสร้างที่จะเข้าไปขยายการลงทุนในเวียดนาม นอกจากนี้ แนวโน้มของธุรกิจก่อสร้างในเวียดนามในระยะข้างหน้ายังสดใสและมีโอกาสขยายตัวได้อีกมาก สะท้อนได้จากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของเวียดนามที่มีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น ซึ่ง The Economist Intelligence Unit (EIU) คาดการณ์เศรษฐกิจเวียดนามจะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 6.4 ในปี 2558 และร้อยละ 6.5 ในปี 2559 ส่งผลให้ประชากรเวียดนามมีกำลังซื้อสูงขึ้น ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญให้ความต้องการที่อยู่อาศัย รวมถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ต่างๆ อาทิ โรงแรม ห้างสรรพสินค้า และศูนย์สันทนาการเพิ่มขึ้นตามไปด้วย นอกจากนี้ นโยบายการเงินของเวียดนามยังเอื้อต่อธุรกิจก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ ธนาคารกลางเวียดนาม (State Bank of Vietnam : SBV) คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ระดับร้อยละ 6.5 มาตั้งแต่เดือนมีนาคม 2557 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบเกือบ 10 ปี ขณะที่อัตราเงินเฟ้อของเวียดนามก็อยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ ต้นทุนการดำเนินธุรกิจและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่ในระดับต่ำจะส่งผลดีต่อบริษัทก่อสร้างที่ดำเนินธุรกิจในเวียดนาม เนื่องจากจะได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินงานที่สูงขึ้น รวมทั้งช่วยเพิ่มความสามารถในการรับงานใหม่ๆ ได้มากขึ้น โดยเฉพาะในโครงการก่อสร้างที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง

สำหรับผู้ประกอบการไทยที่ต้องการเข้าไปประมูลงานรับเหมาก่อสร้างในเวียดนาม รวมทั้งประเทศอื่นๆ สามารถติดตามข้อมูลดังกล่าวได้ที่ www.cwctenders.com ซึ่งเป็นฐานข้อมูลการประมูลโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและโครงการก่อสร้างในภาคอุตสาหกรรมในประเทศต่างๆ ทั่วโลก

Disclaimer : ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏ เป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลาย และการเผยแพร่ข้อมูลเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจเท่านั้น โดยธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่มีบุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด