

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ เช่น กรุงฮานอย (เมืองหลวงของเวียดนาม) นครโฮจิมินห์ และจังหวัดดานัง เป็นต้น ปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากเศรษฐกิจเวียดนามที่ขยายตัวสูงถึง 7% - 8% ต่อปี ตลอดช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา ทำให้ชาวเวียดนามมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นมากตามรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีที่ขยายตัวสูงขึ้นจาก 480 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2546 เป็นราว 830 ดอลลาร์สหรัฐ ในปี 2550 ประกอบกับการที่นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนและจัดตั้งธุรกิจในเวียดนามเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพเพิ่มมากขึ้นด้วย นอกจากนี้ ชาวเวียดนามที่ออกไปตั้งรกรากในต่างประเทศ โดยเฉพาะในสหรัฐฯ และฝรั่งเศส ตั้งแต่สมัยสงครามเวียดนามในปี 2500 ยังทยอยกลับมาลงทุนและซื้อที่อยู่อาศัยในเวียดนามมากขึ้นด้วย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนาม

- ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เวียดนามมีแนวโน้มเติบโตดีมาตั้งแต่ราวปี 2533 แต่หลังจากปี 2540 ได้เริ่มชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียที่ชะลอตัวลงจากวิกฤตเศรษฐกิจในเอเชีย และเริ่มฟื้นตัวอีกครั้งราวปี 2547 ต่อเนื่องจนกระทั่งถึงปัจจุบัน ความร้อนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระลอกหลังนี้เริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2549 โดยชาวเวียดนามเข้ามาลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไรมากขึ้น โดยบริษัท Vietrees ที่เป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามประเมินว่า ราว 60%-70% ของมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามเป็นการซื้อขายเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรมากกว่าการซื้อเพื่ออยู่อาศัย ประกอบกับการที่เวียดนามเข้าเป็นสมาชิกองค์การการค้าโลก (World Trade Organization : WTO) เมื่อต้นปี 2550 ยังเป็นปัจจัยกระตุ้นให้เวียดนามเป็นที่สนใจของนักลงทุนจากทั่วทุกมุมโลกอีกด้วย นอกจากนี้ เมื่อราวต้นปี 2550 รัฐบาลเวียดนามได้ออกพระราชบัญญัติเกี่ยวกับที่ดิน มาตรา 84 ซึ่งมีเนื้อหาระบุถึงการอนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติมีสิทธิในการเช่าที่ดินได้นานขึ้น โดยนักลงทุนต่างชาติสามารถเช่าที่ดินได้เพิ่มขึ้นจากระยะเวลาสูงสุด 50 ปี เป็น 70 ปี ซึ่งนับเป็นประเทศที่ให้ระยะเวลาในการเช่าที่ดินสูงสุดแห่งหนึ่งในภูมิภาคเอเชีย

- ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ปัจจุบันค่าเช่าอาคารสำนักงานในเวียดนาม โดยเฉพาะในกรุงฮานอยและนครโฮจิมินห์เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานประเภทอาคารเกรด A (อาทิ อาคาร Petrol Tower, อาคาร Metropolitan, อาคาร Saigon Center และอาคาร Sun Wah) อยู่ในระดับสูงถึง



Sun Wah, นครโฮจิมินห์



Saigon Center, นครโฮจิมินห์

เดือนละ 100 ดอลลาร์สหรัฐ/ตารางเมตร อีกทั้งการที่เวียดนามยังขาดแคลนพื้นที่อาคารสำนักงานอยู่มาก ทำให้อาคารเกรด A และอาคารเกรด B (อาทิ อาคาร Lancaster, อาคาร Miss Ao Dai และอาคาร Sherwood Resident) ถูกจองล่วงหน้ายาวไปจนถึงสิ้นปี 2551 ล่าสุด บริษัท CB Richard Ellis ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐฯ คาดว่าจะเกิดปัญหาขาดแคลนพื้นที่อาคารเกรด A ในช่วง 3-4 ปีข้างหน้า ซึ่งจะส่งผลให้ค่าเช่าอาคารสำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปีประมาณ 15% จนถึงปี 2554

- ราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ราคาที่พักอาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ อะพาร์ตเมนต์ (Apartment) และคอนโดมิเนียมในเวียดนามมีราคาค่อนข้างสูงและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน โดยปัจจุบันพบว่า ราคาอะพาร์ตเมนต์โดยเฉลี่ยอยู่ที่ระดับราว 1,000-1,600 ดอลลาร์สหรัฐ/ตารางเมตร ขณะที่ราคาอะพาร์ตเมนต์หรูในย่านใจกลางเมืองของเวียดนาม (อาทิ Avalon และ Lancaster) มีราคาสูงถึง 4,200 ดอลลาร์สหรัฐ/ตารางเมตร

แนวโน้มในอนาคต

นักวิเคราะห์หลายสำนักคาดว่า ในปี 2551-2552 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเวียดนามจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยในเบื้องต้นคาดว่าจะมีการก่อสร้างอะพาร์ตเมนต์เพิ่มขึ้นถึง 30,000 ยูนิต ในนครโฮจิมินห์ ขณะที่ธนาคารและสถาบันการเงินหลายแห่งมีนโยบายที่จะเพิ่มการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น นอกจากนี้ การที่เวียดนามมีแผนจะเปิดเสรีตลาดค้าปลีกในปี 2552 ทำให้มีนักลงทุนต่างชาติจากหลายประเทศ ทั้งไทย มาเลเซีย และสิงคโปร์ เตรียมเข้ามาลงทุนในธุรกิจค้าปลีกในเวียดนาม ประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ล้วนส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของเวียดนามได้รับผลดีตามไปด้วย

ส่วนเศรษฐกิจต่างประเทศ ฝ่ายวิชาการ
ธันวาคม 2550