

Construction...อีกหนึ่งธุรกิจที่น่าสนใจในสาธารณรัฐเช็ก

การก่อสร้างเป็นหนึ่งในธุรกิจที่กำลังมีบทบาทสำคัญมากขึ้นต่อเศรษฐกิจของสาธารณรัฐเช็ก โดยธุรกิจก่อสร้างมีสัดส่วนราว 6.7% ของ GDP และก่อให้เกิดการจ้างงานถึง 9% ของการจ้างงานทั้งประเทศ ปัจจุบันธุรกิจก่อสร้างที่โดดเด่นและมีบทบาทต่อเศรษฐกิจของสาธารณรัฐเช็กค่อนข้างมาก คือ การก่อสร้างบ้านเรือน อาคารที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และอาคาร/โรงงานในภาคอุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเมืองใหญ่ต่าง ๆ โดยเฉพาะในกรุง Prague เมืองหลวงของสาธารณรัฐเช็ก และเมืองศูนย์กลางทางธุรกิจ เช่น เมือง Brno และเมือง Ostrava เป็นต้น ทั้งนี้ คาดว่าในระยะถัดไปธุรกิจก่อสร้างในสาธารณรัฐเช็กมีแนวโน้มที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกมากเพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ

ภาพรวมธุรกิจก่อสร้างในสาธารณรัฐเช็ก

สาธารณรัฐเช็กแยกตัวเป็นอิสระจากเช็กโกสโลวาเกีย* ตั้งแต่ปี 2536 ในช่วงแรกธุรกิจก่อสร้างของสาธารณรัฐเช็กเกือบทั้งหมดเป็นของรัฐบาลภายใต้ระบบคอมมิวนิสต์ แต่ได้มีการแปรรูปกิจการรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ รวมถึงธุรกิจก่อสร้าง ส่งผลให้ในปี 2539 ธุรกิจก่อสร้างเกือบทั้งหมดราว 99% เป็นของภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การก่อสร้างขนาดใหญ่ส่วนใหญ่ยังอยู่ภายใต้การดูแลของรัฐบาล ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา ธุรกิจก่อสร้างในสาธารณรัฐเช็กเริ่มขยายตัวอย่างรวดเร็ว อันเป็นผลจากการเร่งฟื้นฟูระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศหลังจากได้รับความเสียหายจากภาวะน้ำท่วมในช่วงปลายปี 2545 ทำให้ธุรกิจก่อสร้างมีแนวโน้มขยายตัวดีต่อเนื่อง โดยในปี 2549 ขยายตัวราว 6.3% และคาดว่าจะขยายตัวสูงถึง 26.4% ในปี 2550 เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ประกอบกับสภาวะอากาศที่อบอุ่นขึ้นกว่าปกติ ทำให้สามารถก่อสร้างได้รวดเร็วขึ้น

การก่อสร้างส่วนใหญ่ในระยะแรกเป็นการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและระบบคมนาคมต่าง ๆ ระยะต่อมาเป็นการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ อาทิ อาคารผู้โดยสารของสนามบิน และศูนย์กลางทางธุรกิจใหม่ ๆ ของประเทศ จนกระทั่งปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นการก่อสร้างบ้านและที่อยู่อาศัย รวมถึงอาคารสำนักงาน โดยมีการประยุกต์และคิดค้นนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อสร้างความทันสมัยให้กับงานก่อสร้าง อีกทั้งยังหันมาให้ความสำคัญกับการก่อสร้างเพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคในลักษณะที่เฉพาะเจาะจงมากขึ้น

ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้การก่อสร้างอาคารและที่อยู่อาศัยเป็นที่ต้องการของชาวเช็ก คือ การเติบโตของสินเชื่อบริษัทรับจำนองสินทรัพย์ ซึ่งเห็นได้ชัดในกรณีโครงการก่อสร้างบ้านและที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของธุรกิจก่อสร้างในสาธารณรัฐเช็กยังทำได้ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากภาครัฐยังไม่เปิดเสรีตลาดบ้านและที่อยู่อาศัยอย่างเต็มที่ โดยมีการควบคุมค่าเช่าที่ดิน ดังนั้น ค่าเช่าที่ดินจึงไม่สามารถเคลื่อนไหวไปตามความต้องการของตลาดที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เจ้าของที่ดินในสาธารณรัฐเช็กรวมตัวกันยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อสิทธิมนุษยชนแห่งยุโรป (European Court of Human Rights) เสนอให้รัฐบาลสาธารณรัฐเช็กปรับขึ้นค่าเช่าที่ดิน โดยอ้างว่าการควบคุมค่าเช่าที่ดินดังกล่าวได้สร้างความเสียหายแก่พลเมืองสาธารณรัฐเช็ก ซึ่งล่าสุดเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2548 ศาลเพื่อสิทธิมนุษยชนแห่งยุโรปได้ตัดสินให้ผ่านพระราชบัญญัติการปรับขึ้นค่าเช่าที่ดินของสาธารณรัฐเช็ก ส่งผลให้ธุรกิจก่อสร้างในสาธารณรัฐเช็กมีเสถียรภาพขึ้นนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา ในเบื้องต้นคาดว่าค่าเช่าที่ดินในสาธารณรัฐเช็กจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยราว 19% ในช่วงปี 2550 - 2564

* เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2536 รัฐบาลเช็กโกสโลวาเกียมีมติให้แบ่งประเทศเช็กโกสโลวาเกียออกเป็น 2 ประเทศ คือ สาธารณรัฐเช็ก (Czech Republic) และสาธารณรัฐสโลวัก หรือ สโลวาเกีย (Slovak Republic or Slovakia)

ประเภทของธุรกิจก่อสร้าง

1. **บ้านและที่อยู่อาศัย** ได้รับความนิยมนิยมเพิ่มขึ้นมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา เนื่องจากเศรษฐกิจสาธารณรัฐเช็กขยายตัวดีอย่างต่อเนื่อง ทำให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยของการจำนองที่ดินยังอยู่ในระดับต่ำเพียง 3%-5% ประกอบกับการที่รัฐบาลมีแผนจะปรับเพิ่มอัตราภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับสิ่งปลูกสร้างใหม่ (ยกเว้น Social Housing ซึ่งได้แก่อพาร์ทเมนต์ที่มีขนาดห้องไม่เกิน 90 ตารางเมตรต่อผู้นิต) จากอัตรา 5% ในปัจจุบัน เป็น 19% ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2551 ทำให้มีการเร่งก่อสร้างบ้านเพิ่มขึ้นมาก ทั้งนี้ บ้านและที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเมืองใหญ่ โดยเฉพาะในกรุง Prague และเมือง Brno ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมสำคัญ ล่าสุดในปี 2549 จำนวนบ้านและที่อยู่อาศัยในสาธารณรัฐเช็กเพิ่มขึ้นกว่า 8% จากปี 2548 เป็นราว 43,747 หลัง/แห่ง



2. **อาคารสำนักงาน** ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา การก่อสร้างอาคารสำนักงานในสาธารณรัฐเช็กมีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก และยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เนื่องจากมีการขยายพื้นที่สำหรับอาคารสำนักงานออกไปบริเวณรอบนอกกรุง Prague



มากขึ้น เพื่อรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจในเขตเมือง นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารสำนักงานในพื้นที่อื่น ๆ ของประเทศก็ขยายตัวสูงตามความต้องการของนักลงทุนบางส่วนที่พยายามหาพื้นที่ใหม่ ๆ ที่คุ้มค่าต่อการลงทุนมากขึ้น อาทิ มีค่าเช่าที่ดินถูกกว่าในกรุง Prague ค่าจ้างแรงงานต่ำกว่า รวมถึงมีจำนวนแรงงานที่เพียงพอต่อความต้องการ ทั้งนี้ ปัจจุบันอาคารสำนักงานในกรุง Prague มีพื้นที่ถึงกว่า 2 ล้านตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยราว 200,000-250,000 ตารางเมตรต่อปี

3. **ร้านค้าปลีก** ธุรกิจค้าปลีกในสาธารณรัฐเช็กเริ่มเปลี่ยนรูปแบบจากร้านขายของชำมาเป็นช้อปปิ้งมอลล์ ศูนย์การค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ ซึ่งจะมีร้านค้าขนาดเล็กตั้งอยู่จำนวนมาก อันเป็นผลจากการที่ธุรกิจค้าปลีกข้ามชาติเข้ามาลงทุนและควบรวมกิจการกับธุรกิจท้องถิ่นมากขึ้น อาทิ ธุรกิจค้าปลีกในเครือบริษัท Julius Meinl ของออสเตรีย บริษัท Delvita ของเบลเยียม และ Carrefour ของฝรั่งเศส ฯลฯ ทำให้มีการก่อสร้างช้อปปิ้งมอลล์ ศูนย์การค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกรุง Prague เมือง Brno เมือง Plzeň และเมือง Ostrava





Technology Park ในเมือง Brno

4. **เขตอุตสาหกรรมและคลังสินค้า** นับตั้งแต่ปี 2541 เป็นต้นมา รัฐบาลสาธารณรัฐเช็กได้เริ่มจัดทำแผนเพื่อรองรับการพัฒนาเขตอุตสาหกรรม (System to Support the Development of Industrial Zones) อย่างจริงจัง เพื่อกระตุ้นการขยายตัวของเขตอุตสาหกรรมในประเทศ โดยมีการก่อสร้างและพัฒนา Production Hall (เป็นโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่าเป็นเวลา 5-10 ปี) และคลังสินค้าในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ ทั้งนี้ ในช่วงปี 2541-2548 สำนักงานส่งเสริมการลงทุนของสาธารณรัฐเช็ก (CzechInvest)

ได้อนุมัติโครงการลงทุนก่อสร้างสำหรับเขตอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 92 โครงการ บนพื้นที่ราว 17,500 ไร่ (ราว 28 ล้านตารางเมตร) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการลงทุนในพื้นที่ไม่เกิน 50,000 ตารางเมตร

5. **โรงแรม** ภาคการท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของสาธารณรัฐเช็กมากขึ้นเป็นลำดับ โดยปัจจุบันภาคการท่องเที่ยวมีสัดส่วนราว 13.8% ของ GDP และมีการจ้างงานถึง 13% ของแรงงานทั้งประเทศ ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมขยายตัวตามไปด้วย ล่าสุด ในปี 2549 พบว่ามีโรงแรมระดับ 5 ดาว ในสาธารณรัฐเช็กมากถึง 68% ของจำนวนโรงแรมทั้งหมด อย่างไรก็ตาม พบว่า มีโรงแรมเพียง 16% ของจำนวนโรงแรมทั้งหมด ตั้งอยู่ในกรุง Prague ขณะที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มากกว่า 60% นิยมเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในกรุง Prague ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า ธุรกิจโรงแรมในสาธารณรัฐเช็ก โดยเฉพาะในกรุง Prague ยังมีโอกาสเติบโตได้อีกมาก ซึ่งจะส่งผลให้การก่อสร้างโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ขยายตัวเพิ่มขึ้นตามไปด้วย



โรงแรมระดับ 5 ดาวในกรุง Prague

ธุรกิจก่อสร้างในสาธารณรัฐเช็กที่มีแนวโน้มขยายตัวดี นับเป็นโอกาสสำหรับนักลงทุนไทยที่มีความชำนาญในธุรกิจด้านนี้ที่จะเข้าไปบุกเบิกตลาดก่อสร้างในสาธารณรัฐเช็ก ทั้งการก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการก่อสร้าง อาทิ ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจผลิตภัณฑ์ตกแต่งบ้านและอาคารสำนักงาน ธุรกิจออกแบบ ฯลฯ โดยอาจประยุกต์ศิลปะที่มีเอกลักษณ์ของไทยให้เข้ากับรสนิยมในตลาดสาธารณรัฐเช็กที่ชื่นชอบศิลปะทางตะวันออก

ส่วนเศรษฐกิจต่างประเทศ ฝ่ายวิชาการ
สิงหาคม 2550