การลงทุนของต่างชาติในลาว

นักลงทุนต่างชาติจำนวนมากเข้าไปลงทุนในประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ทั้งในรูปแบบของการขยายธุรกิจเพิ่มเติม หรือว่าเป็นการเข้าไปลงทุนใหม่ ดังนั้นจำนวนของชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าไปทำงาน หรือนักท่องที่ยวชาวต่างชาตจึงมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อ้างอิงจากรายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียงจันทน์ สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ฉบับล่าสุด ของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สุรเชษฐ กองชีพ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย จากคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย กล่าวว่า “นักลงทุนจากประเทศเวียดนาม จีน และไทย เป็นนักลงทุนต่างชาติที่ลงทุนในประเทศลาวมากที่สุดสามอันดับแรก เพราะทั้งสามประเทศนี้มีชายแดนติดกับประเทศลาว นอกจากนี้แปดในสิบอันดับแรกเป็นนักลงทุนจากประเทศในอาเซียน แม้ว่าลาวจะไม่มีทางออกไปสู่ทะเล แต่ว่าทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างมหาศาล และเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะขยายตัวในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ได้กลายเป็นแม่เหล็กชั้นดีที่ดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ”

รัฐบาลลาวก็ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะถนนภายในปะเทศ และยังมีการปรับปรุงถนนในทุกพื้นที่ในประเทศ เพื่อต้องการลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งสินค้า และเพื่อให้ใช้เวลาในการขนส่งน้อยลง นอกจากนี้โครงการขนาดใหญ่บางโครงการก็อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เช่น โครงการเขื่อนเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าในแม่น้ำโขง ซึ่งเป็นการเพิ่มความเชื่อมั่นในด้านพลังงานให้กับประเทศ อีกทั้งรัฐสภาของลาวยังได้มีการอนุมัติโครงการรถไฟความเร็วสูงระยะทางยาวประมาณ 420 กิโลเมตร ในเดือนตุลาคม 2555 แต่ว่าความคืบหน้าโครงการนี้ยังมีไม่มากนัก นอกจากนี้ยังต้องการที่จะเชื่อมต่อกับประเทศไทย และเวียดนาม โดยอาศัยรถไฟความเร็วสูงอีกเส้นทางหนึ่งจากสะหวันนะเขตไปยังลาวบาวในเวียดนามตามแนวระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก ซึ่งโครงการนี้จะช่วยส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษในสะหวันนะเขต และลาวบาว รวมทั้งในมุกดาหารของประเทสไทยด้วย

เขตเศรษฐกิจพิเศษ หรือเขตเศรษฐกิจจำเพาะ

รัฐบาลลาวมีการประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษเพื่อดึงดูดการลงทุน โดยสิทธิประโยชน์ และสิทธิพิเศษด้านภาษีนั้นแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง และวัตถุประสงค์ในการลงทุน

“เขตเศรษฐกิจพิเศษเหล่านี้ตั้งอยู่ตามแนวชายแดนของประเทศลาว เพื่อดึงดูดนักลงทุนท้องถิ่น และต่างชาติ เก้าในสิบเขตเศรษฐกิจพิเศษตั้งอยู่ติดกับชายแดนประเทศไทย และไม่ไกลจากสะพานมิตรภาพทุกแห่ง ส่วนอีกเขตนั้นตั้งอยู่ในใกล้กับชายแดนจีนที่หลวงน้ำทา นอกจากนี้ รัฐบาลยังมีแผนที่จะเพิ่มจำนวนของเขตเศรษฐกิจพิเศษเป็น 41 แห่งภายในปีพ.ศ.2563” สุรเชษฐ อธิบาย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเวียงจันทน์

จำนวนของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาลาวในปีพ.ศ.2555 มีประมาณ 3 ล้านคนมากกว่าปีพ.ศ.2554 และสูงที่สุดเท่าที่มีการบันทึกมา เนื่องจากนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้ามาได้มากขึ้น เช่น การงดเว้นการขอวีซ่า เส้นทางการบินใหม่ ปีการท่องเที่ยวลาว 2555 ซึ่งจากนโยบาย และกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้ทำให้รัฐบาลลาวประมาณการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวในลาวในปีพ.ศ.2556 มากถึง 3.7 ล้านคนเพิ่มขึ้นประมาณ 14% จากปีพ.ศ.2555 ซึ่งจะสงผลดีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ด้วย

สุรเชษฐ ยังกล่าวอีกว่า “มีโรงแรมที่กำลังก่อสร้างหลายแห่ง โดยมีห้องพักรวมกันประมาณ 990 ห้อง โดยทั้งหมดมีกำหนดที่จะเปิดให้บริการในปีพ.ศ.2557 นักลงทุนชาวต่างชาติหลายรายลงทุนพัฒนาโครงการโรงแรมระดับ 4 – 5 ดาวในเวียงจันทน์ เช่น กลุ่ม HAGL จากเวียดนาม กลุ่มเดอะรีกัลโกลบอลอินเวสท์เม้นท์ และดีเวลลอปเม้นท์ ของสิงคโปร์ โครงการขนาดใหญ่หลายโครงการของนักลงทุนชาวต่างชาติที่มีแผนจะพัฒนาในอนาคตในเวียงจันทน์ก็มรโรงแรมเป็นส่วนหนึ่งในโครงการ เช่น โครงการ Vientiane New World ตามแนวแม่น้ำโขง โครงการ The World Trade Centre ในใจกลางเวียงจันทน์ โครงการ Vientiane Complex และอีกโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่ม BIM ของเวียดนาม”

นักลงทุนชาวต่างชาติหลายรายที่ลงทุนในเวียงจันทน์ในหลายอุตสาหกรรม ซึ่งพวกเขาเหล่านี้ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานคุณภาพที่มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี ที่จอดรถเพียงพอ และการบริหารอาคารที่มีคุณภาพ แม้ว่าจะมีนักลงทุนชาวต่างชาติหลายรายที่เช่าบ้านเดี่ยว หรืออาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นสำนักงาน

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานสะสม ณ เดือนกันยายน พ.ศ.2556

ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

“อาคารสำนักงานแห่งแรกในเวียงจันทน์เปิดให้บริการในปีพ.ศ.2536 ใน Chantabuly ซึ่งการขาดแคลนที่ดิน และราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น เป็นอุปสรรคสำคัญที่ขัดขวางการการพัฒนาตลาดอสังหาฯ ใน Chantabuly ดังนั้นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ จึงอยู่ในพื้นที่อื่น” สุรเชษฐ กล่าว

“ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในเวียงจันทน์อยู่ที่ 5 – 15 เหรียญดอลล่าร์สหรัฐต่อเดือน ขึ้นอยู่กับสิ่งอำนวยความสะดวก และทำเลที่ตั้ง อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ในเวียงจันทน์มีอัตราการเช่าค่อนข้างสูง แม้ว่าจะมีพื้นที่ในอาคารสำนักงานที่ยังคงว่างอยู่ โดยเฉพาะในอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ไกลจากพื้นที่ธุรกิจ” สุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติม

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกเป็นอีกหนึ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจสำหรับชาวต่างชาติ แม้ว่าจำนวนประชากรในเวียงจันทน์จะไม่มาก และไม่เหมาะกับโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในเวียงจันทน์มีอยู่ไม่มาก ซึ่งส่วนใหญ่สร้างเสร็จ และเปิดให้บริการในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาเท่านั้น แต่ว่าโครงการเหล่านี้ยังคงมีมาตรฐานต่ำกว่าโครงการอื่นๆ ในระดับนานาชาติ โดยเฉพาะการแบ่ง และจัดพื้นที่เช่า

“โครงการพัฒนาขนาดใหญ่บางโครงการในเวียงจันทน์เป็นการเพิ่มความต้องการพื้นที่ค้าปลีก เพราะในโครงการเหล่านี้มีการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีก โรงรม อาคารสำนักงาน และเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ดังนั้น เวียงจันทน์มีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวแห่งใหม่ในอนาคต ไม่ใช่แค่ศูนย์กลางการเดินทางไปหลวงพระบาง เมื่อโครงการเหล่านี้สร้างเสร็จ” สุรเชษฐ กล่าว

สุรเชษฐ ยังกล่าวอีกว่า “ผู้ประกอบการซูเปอร์สโตร์ มอลล์ และศูนย์การค้าในประเทศไทยก็กำลังมองหาลู่ทางในการเปิดศูนย์การค้าแห่งแรกของตนเองในลาว โดยเฉพาะในเวียงจันทน์ และหลวงพระบาง แต่อาจจะมาในรูปแบบที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก เนื่องจากประชากรในลาวยังคงมีไม่มาก”