



## โอกาสของผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางของไทยใน อุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเมียนมา

CURRENT ISSUE

ปีที่ 22 ฉบับที่ 2776

วันที่ 23 กันยายน 2559

### ▶ ประเด็นสำคัญ

- ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า การเติบโตของเมืองในเมียนมา และอุปทานที่อยู่อาศัยที่ยังน้อยกว่าอุปสงค์ เป็นผลดีต่อธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของไทยในการเข้าสู่ตลาดที่มีศักยภาพสูงอย่างเมียนมา โดยเฉพาะตลาดการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่าจะเติบโตร้อยละ 8.0-9.0 ในปี 2559-2563 และมีมูลค่าอุตสาหกรรมประมาณ 2.8-3.0 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2563
- ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีศักยภาพเข้าไปลงทุนในเมียนมาได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง ที่มีความพร้อมในการให้บริการในต่างประเทศ โดยจุดประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุน หรือเพื่อเสริมสร้างบทบาทของบริษัทในภูมิภาค
- การเข้าไปลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้างของเมียนมาต้องเป็นในรูปแบบ Joint Venture ซึ่งนักลงทุนต่างชาติสามารถถือหุ้นได้สูงสุทธ้อยู่ที่ 80 หรือเป็นการรับเหมาช่วงการก่อสร้างต่อจากผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่
- ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างของไทยก็สามารถได้รับประโยชน์จากการเติบโตของอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมาด้วยเช่นกัน ธุรกิจก่อสร้างบ้านสำเร็จรูปแบบ Prefab หรือ Precast และธุรกิจขายส่งขาย

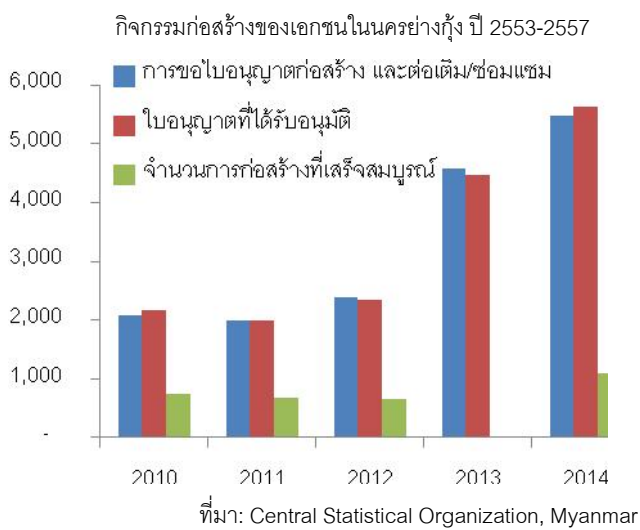
การเดินทางไปเยือนสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกาของนางออง ซาน ซูจี ในช่วงกลางเดือนกันยายน 2559 ที่ผ่านมานี้ ซึ่งในปีนี้สหราชอาณาจักรจะให้งบประมาณรวมถึงความช่วยเหลืออื่นๆ แก่เมียนมาในการพัฒนาประเทศ และสหรัฐอเมริกาได้ประกาศว่าจะยกเลิกมาตรการคว่ำบาตรทางการค้าทั้งหมดที่มีมาตั้งแต่ปี 2532 ซึ่งจะช่วยให้เมียนมาได้สิทธิพิเศษทางภาษีศุลกากร (GSP) ของสหรัฐอเมริกา ล้วนเป็นสัญญาณในทางบวกต่อโมเมนตัมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเมียนมาในระยะข้างหน้า ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา เศรษฐกิจของเมียนมาขยายตัวในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7 ต่อปี และศูนย์วิจัยกสิกรไทยได้ประมาณการการขยายตัวทางเศรษฐกิจของเมียนมาตั้งแต่ปี 2559-2562 ไว้ที่ประมาณร้อยละ 7.8-7.9 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอาเซียนที่อยู่ร้อยละ 4.6-4.9 และเมื่อเศรษฐกิจขยายตัว รายได้ของประชากรก็เพิ่มสูงขึ้นตาม การบริโภคขยายตัว เกิดการย้ายถิ่นฐานจากชนบทสู่เมือง ทำให้เมืองต่าง ๆ เกิดการขยายตัว โดยเฉพาะเมืองที่มีขนาดใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจอย่างนครย่างกุ้ง กรุงเนปีดอว์ที่เป็นเมืองหลวงของประเทศ เมืองมัณฑะเลย์ที่เป็นเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจทางภาคเหนือ รวมถึงเมืองหลวงของแต่ละเขต/รัฐ เช่น เมืองตองยีของรัฐฉาน เมืองเมาะลำไย

บริการทุกระดับประทับใจ

ของรัฐมอญ เมืองพะโคของเขตพะโค (หงสาวดี) เมืองพะสิมของเขตอิรวดี เป็นต้น เมียนมาจึงเป็นประเทศหนึ่งที่นักลงทุนไทยไม่ควรมองข้าม

### การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเมียนมามีอนาคตสดใส จากการขยายตัวของความเป็นเมือง

จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติเมียนมา ในปี 2557 เมียนมามีประชากรทั้งหมดประมาณ 50.3 ล้านคน มีประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองประมาณ 14.9 ล้านคน หรือร้อยละ 30 ของจำนวนประชากรทั้งประเทศ (นครย่างกุ้งมีสัดส่วนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองสูงที่สุดที่ร้อยละ 70 หรือประมาณ 5.2 ล้านคน จากจำนวนประชากร 7.4 ล้านคน) และองค์การสหประชาชาติคาดการณ์ว่าจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.4 หรือ 23.4 ล้านคนในปี 2569 นอกจากนี้ ข้อมูลการลงทุนของเมียนมาในปี 2557 เทียบกับปี 2556



พบว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีอัตราการเติบโตของมูลค่าการลงทุนสูงมากถึงร้อยละ 91.6 โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ แต่นักลงทุนชาวเมียนมาก็มีแนวโน้มในการลงทุนเพิ่มขึ้นเช่นกัน

ในแง่ของจำนวนสิ่งก่อสร้าง จำนวนอาคารที่พักอาศัยที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ในเมียนมาปี 2557 มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมากจากปี 2553 โดยเฉพาะในนครย่างกุ้งที่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นเข้ามาถึงปีละประมาณ 3 แสนคน อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยก็ยังคงไม่เพียงพอกับอุปสงค์ ดังนั้น กระทรวงการก่อสร้างของเมียนมาจึงมีแผนที่จะก่อสร้างอพาร์ทเมนท์และบ้านราคาต่ำให้กับประชาชนมากกว่า 1 ล้านยูนิตภายในปี 2574 แต่จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จในแต่ละปียังไม่สามารถตอบสนองต่ออุปสงค์ที่มากกว่าอุปทานมาก ดังนั้น อุตสาหกรรมก่อสร้างของเมียนมาจึงมีศักยภาพในการเติบโตที่สูงมากจากการขยายตัวของความเป็นเมือง

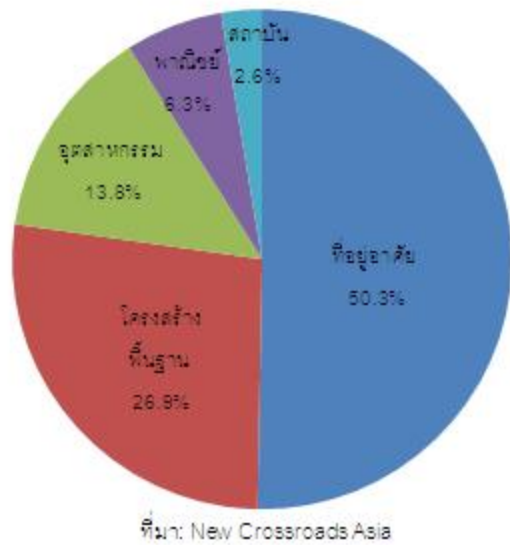
มูลค่าของอุตสาหกรรมก่อสร้างของเมียนมา ปี 2554-2563



โดย Business Monitor International Research

(BMI Research) ประมาณการว่ามูลค่าของอุตสาหกรรมก่อสร้างของเมียนมาจะเพิ่มสูงขึ้นจาก 2.7 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2554 เป็น 9.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2563 และแม้ว่า ประมาณการอัตราการเติบโตที่แท้จริงของมูลค่าอุตสาหกรรมจะลดลงตั้งแต่ปี 2560 แต่ก็ยังเติบโตในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 10 ซึ่งศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมายังคงเติบโตได้อีกมาก และยังมีช่องว่างทางธุรกิจให้ผู้รับเหมาก่อสร้างชาวไทยเข้าสู่ตลาดได้

สัดส่วนมูลค่าอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมาปี 2556  
แบ่งตามประเภทการก่อสร้าง (ด้านดอลลาร์สหรัฐฯ)



เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 27.7 และ 14.0 ตามลำดับ ส่วนการก่อสร้างเชิงพาณิชย์และการก่อสร้างเชิงสถาปนมีสัดส่วนไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งถึงแม้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะมีสัดส่วนที่ลดลงจากการเติบโตของการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรมที่รัฐบาลเมียนมาให้ความสำคัญในการพัฒนา แต่ก็ยังเป็นภาคที่มีขนาดใหญ่ที่สุดและมีแนวโน้มเติบโตได้ดี ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่าในปี 2559-2563 อุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะมีอัตราการเติบโต (CAGR) อยู่ระหว่างร้อยละ 16.0-19.0 และมีมูลค่าประมาณ 3.7-4.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 2563

### ปัจจัยภายในประเทศอาจเป็นตัวผลักดันให้ผู้รับเหมาก่อสร้างไทยออกไปลงทุนในเมียนมามากขึ้น

การลงทุนโดยตรงของไทยในอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมา

และรายรับบริการรับเหมาก่อสร้างในเมียนมา ปี 2554-2559 (ม.ค.-มิ.ย.)

ประเภท	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (ม.ค.-มิ.ย.)
เงินลงทุนโดยตรงของไทยในเมียนมาร์ (ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ)	0.0	30.3	0.3	0.2	0.2	0.8
สัดส่วนต่อเงินลงทุนโดยตรงของไทยในต่างประเทศทั้งหมด (%)	0.0	28.8	0.2	0.1	0.1	0.5
รายรับบริการรับเหมาก่อสร้างในเมียนมา (BoP) (ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ)	0.0	0.0	0.1	5.2	3.7	0.5
สัดส่วนต่อรายรับบริการรับเหมาก่อสร้างในต่างประเทศทั้งหมด (%)	0.0	0.0	0.0	0.8	0.7	0.1

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มาจากการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัทแม่ในไทยและบริษัทลูกในเมียนมา ส่วนในดุลบัญชีการชำระเงิน (Balance of Payments: BoP) รายรับจากบริการรับเหมาก่อสร้างในเมียนมาเมื่อเทียบกับรายรับที่ได้จากบริการรับเหมาก่อสร้างในต่างประเทศทั้งหมดก็ยังคงคิดเป็นสัดส่วนที่ต่ำเช่นกัน เมื่อรวมเงินลงทุนโดยตรงของไทยในอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมาและรายรับบริการรับเหมาก่อสร้างในเมียนมาเข้าด้วยกันแล้วจะพบว่ายังมีมูลค่าเพียงเล็กน้อย

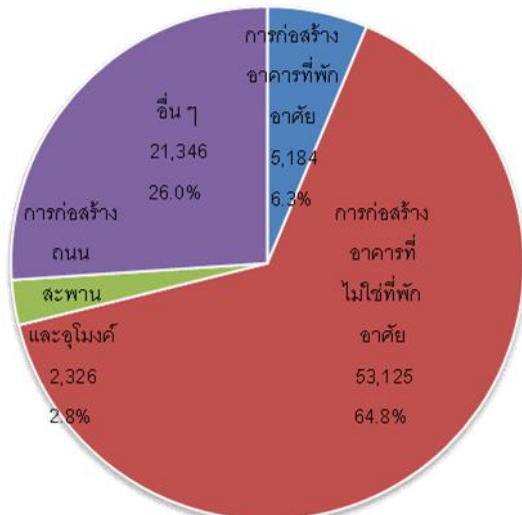
นอกจากนี้ จากรายงานของ New Crossroads Asia พบว่าในปี 2556 มูลค่าของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดที่สุดของมูลค่าอุตสาหกรรมก่อสร้างของเมียนมาที่ร้อยละ 50.3 รองลงมาได้แก่ การก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรม ตามลำดับ โดยมีการประมาณการ CAGR ปี 2554-2559 ของการก่อสร้างแต่ละประเภทอยู่ที่ระหว่างร้อยละ 7.2-8.9 และเมื่อวิเคราะห์ถึงปี 2559 โดยใช้ CAGR ที่ประมาณการไว้ จะพบว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะมีสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 50.3 เป็นร้อยละ 49.4 และการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการก่อสร้างเชิงอุตสาหกรรมจะมีสัดส่วน

ตั้งแต่ปี 2554 ถึงเดือนมิถุนายน 2559 การ

ลงทุนโดยตรงของไทยในอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมาเมื่อเทียบกับการลงทุนโดยตรงของไทยในอุตสาหกรรมก่อสร้างในต่างประเทศโดยรวมยังมีสัดส่วนต่ำมากไม่ถึงร้อยละ 1 โดยประเทศปลายทางที่นักลงทุนไทยเข้าไปลงทุนโดยตรงในอุตสาหกรรมก่อสร้างสูงสุดได้แก่ สปป.ลาว ซึ่งเป็นการก่อสร้างเขื่อนเพื่อผลิตไฟฟ้า ไม่ใช่การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ยกเว้นในปี 2555 ที่การลงทุนโดยตรงของไทยในเมียนมาในอุตสาหกรรมก่อสร้างมีค่าสูงแบบก้าวกระโดด ซึ่งมี

แต่ก็มีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่านักลงทุนไทยจะเข้าไปลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมาเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ จากอานิสงส์ของการเติบโตของเศรษฐกิจของเมียนมา และในปี 2559 คาดว่ามูลค่าของเงินลงทุนโดยตรงของไทยในเมียนมาในอุตสาหกรรมก่อสร้างจะสูงกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

จำนวนนิติบุคคลคงอยู่ หมวดการก่อสร้าง  
ณ สิ้นเดือนมิ.ย. 2559 แบ่งตามประเภทการก่อสร้าง



ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ถนน สะพาน อุโมงค์ ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟฟ้านั้นใช้ทักษะความชำนาญในการก่อสร้างที่ต่างจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และหลายโครงการก็เป็นโครงการขนาดใหญ่ ใช้เงินลงทุนที่สูง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยจึงอาจไม่สามารถรับงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของรัฐแทนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้น ปัจจัยในประเทศเรื่องการแข่งขันที่สูงขึ้นและอุปสงค์ที่ชะลอตัว ก็ทำให้การออกไปลงทุนในตลาดต่างประเทศที่มีศักยภาพสูงอย่างเมียนมาเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจต่อผู้รับเหมาก่อสร้างของไทย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า นอกเหนือจากผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ที่เริ่มออกไปลงทุนในเมียนมาบ้างแล้ว ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีศักยภาพในการไปลงทุนในเมียนมาเป็นกลุ่มต่อไป ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางที่มีขีดความสามารถเพียงพอในการให้บริการในต่างประเทศ ทั้งทางด้านเงินทุน เครื่องจักร และบุคลากร โดยมีจุดประสงค์หลักของการลงทุนเพื่อที่จะขยายธุรกิจของตนเองออกไปยังภูมิภาคเพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อเสริมสร้างบทบาทของบริษัทในระดับภูมิภาค โดยผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางมีศักยภาพและความเหมาะสมมากกว่าผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดเล็ก เพราะผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางมีเงินทุนที่มากกว่า มีเครื่องมือเครื่องจักรที่พร้อมกว่า และมีบุคลากรจำนวนมากกว่า โดยเฉพาะแรงงานกึ่งทักษะและแรงงานมีทักษะ ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดเล็กอาจประสบปัญหาในเรื่องเหล่านี้ได้ โดยเมียนมาเป็นประเทศที่มีศักยภาพสูงสำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางเพราะมีที่ตั้งติดกับประเทศไทย และเป็นตลาดขนาดใหญ่ มีอุปสงค์การก่อสร้างสูงและมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง การออกไปลงทุนในเมียนมาของผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางจึงน่าจะเกิดผลดีต่อธุรกิจมากกว่าการให้บริการภายในประเทศเพียงอย่างเดียว ซึ่งการออกไปลงทุนในต่างประเทศจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทในระดับภูมิภาค และลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากการกระจายการลงทุนและบริการ

บริการทุกระดับประทับใจ

## โอกาสของผู้รับเหมาก่อสร้างของไทยในการเข้าไปลงทุนในเมียนมา

ในเมียนมามีสมาคมหลักของผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างภายในประเทศ เรียกว่า Myanmar Construction Entrepreneurs Association (MCEA) ซึ่งเป็นสมาคมที่มีบทบาทเป็นอย่างสูงในอุตสาหกรรมก่อสร้างของประเทศ เพราะ MCEA มีการทำงานกับภาครัฐอย่างใกล้ชิดในการพัฒนาเมืองและโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ และกระบวนการร่างกฎหมาย มีความร่วมมือกับนักธุรกิจจากต่างประเทศในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ และ MCEA ยังได้ก่อตั้งโรงงานปูนซีเมนต์เพื่อรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมก่อสร้างภายในประเทศอีกด้วย ตัวอย่างบริษัทก่อสร้างรายใหญ่ของเมียนมาซึ่งส่วนใหญ่เป็นสมาชิก MCEA ได้แก่ Yoma Strategic Holdings, Original Group, Shwe Taung Group, Max Myanmar Construction, Mya Nan Dar Construction, A1 Construction, Shine Construction, Taw Win Family Company, T.Z.T.M., Myo & Myint Brothers, Tet Lann และ Naing Group เป็นต้น

ผู้รับเหมาก่อสร้างของไทยหากจะเข้าไปลงทุนในเมียนมา สามารถทำได้ 2 รูปแบบ คือ แบบ Joint Venture (JV) และแบบรับเหมาช่วงการก่อสร้าง (Subcontract) ต่อจากผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ โดยหากต้องการจะเข้าไปลงทุนแบบ JV จำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมาย Foreign Investment Law 2555 ที่อนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติที่จะเข้าไปลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้างและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องลงทุนในรูปแบบ JV เท่านั้น โดยถือหุ้นได้สูงสุดที่ร้อยละ 80 และต้องจ้างแรงงานมีฝีมือชาวเมียนมาร้อยละ 25 ใน 2 ปีแรก และเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ในทุก ๆ 2 ปีจนถึงปีที่ 6 ส่วนการจ้างแรงงานไร้ฝีมือต้องเป็นชาวเมียนมาเท่านั้น

สำหรับผู้ที่ยังไม่พร้อมสำหรับการเข้าไปลงทุนเอง ก็อาจเข้าสู่ตลาดเมียนมาได้ด้วยการเข้าไป Subcontract นอกจากนี้ ธุรกิจก่อสร้างบ้านสำเร็จรูปแบบ Prefab และ Precast ก็เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่มีโอกาสเติบโตในเมียนมา เพราะมีความเหมาะสมกับนโยบายของรัฐบาลเมียนมาที่ต้องการสร้างบ้านราคาต่ำ อีกทั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการก่อสร้าง เช่น การค้าส่งและค้าปลีกวัสดุก่อสร้าง ที่รัฐบาลเมียนมาเพิ่งประกาศเปิดเสรีให้กับบริษัท Joint Venture ในเดือนกรกฎาคม 2559 รวมไปถึงธุรกิจงานติดกระจก ประตู หน้าต่าง เครื่องสุขภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์และการตกแต่งบ้าน การติดตั้งไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ และวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง เช่น วิศวกร สถาปนิก ก็สามารถได้รับประโยชน์จากการเข้าสู่ตลาดเมียนมาด้วยเช่นกัน

ปัญหาหลักของการก่อสร้างในเมียนมาปัจจุบันคือเรื่องการขาดแคลนเทคโนโลยี ทั้งเทคโนโลยีการก่อสร้างและแรงงานที่มีฝีมือ รวมถึงการผลิตอุปกรณ์ก่อสร้างที่ยังผลิตได้ไม่เพียงพอกับความต้องการภายในประเทศ เมียนมาจึงต้องนำเข้าวัสดุก่อสร้างจากไทย จีน และอินเดีย และแม้ตลาดที่อยู่อาศัยและสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ในเมียนมาจะยังมีศักยภาพเติบโตได้อีกมาก แต่ก็มีการแข่งขันกันสูงในตลาดเช่นกัน ซึ่งก็มีผู้รับเหมาก่อสร้างจากหลากหลายประเทศเข้ามาลงทุนในโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ในเมียนมา เช่น ญี่ปุ่น เวียดนาม สิงคโปร์ เป็นต้น ในขณะที่โครงการก่อสร้างในขนาดเล็กกว่าก็มีการแข่งขันกันระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างภายในประเทศ ปัญหาอีกประการหนึ่งคือ การลงทุนในเมียนมาจำเป็นต้องขออนุญาตจากหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและมีขั้นตอนที่ซับซ้อนและใช้เวลานาน ดังจะเห็นได้จากการจัดอันดับความง่ายในการทำธุรกิจ (Ease of Doing Business) ปี 2559 โดยธนาคารโลก เมียนมาอยู่ในอันดับที่ 167 จาก 189

ประเทศทั่วโลก หากผู้รับเหมาก่อสร้างไทยจะเข้าไปลงทุนการก่อสร้างในเมียนมา จะต้องขอจดทะเบียนธุรกิจกับ Directorate of Investment and Company Administration (DICA) ขออนุญาตการลงทุนกับ Myanmar Investment Commission (MIC) และต้องติดต่อรัฐบาลท้องถิ่นของเมืองต่าง ๆ เช่น Yangon City Development Committee (YCDC) เพื่อขอใบอนุญาตก่อนก่อสร้าง ขอให้ตรวจสอบในขณะก่อสร้าง ไปจนถึงขอใบรับรองว่าการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว เป็นต้น การหาหุ้นส่วนทางธุรกิจที่รัฐระเบียบท้องถิ่นเป็นอย่างดีจึงเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปอย่างราบรื่น **ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าผู้รับเหมาก่อสร้างไทยอาจเริ่มต้นจากการติดต่อ MCEA ซึ่งเป็นสมาคมหลักของผู้รับเหมาก่อสร้างของเมียนมาในการหาพันธมิตรทางธุรกิจ** ซึ่งที่ผ่านมาก็ได้มีผู้รับเหมาก่อสร้างจากประเทศไทยที่เข้าไปลงทุนร่วมกับนักธุรกิจเมียนมาและประสบความสำเร็จ โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าตลาดบนที่เป็นเจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่ให้ความสนใจในเรื่องคุณภาพมากกว่าราคา ทุกอย่างต้องเป็นของดีที่สุดในเรื่องจากมีกำลังซื้อสูง หากผู้รับเหมาก่อสร้างของไทยต้องการจะเข้าไปลงทุนในเมียนมาในตลาดบน ก็ควรเน้นที่คุณภาพของงานและการส่งมอบที่ตรงเวลา

ข้อที่นักลงทุนควรระวังคือ การก่อสร้างในเมียนมามีต้นทุนที่สูงกว่าการก่อสร้างในไทย เพราะวัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่นำเข้ามาจากต่างประเทศ และอาคารก่อสร้างจะต้องรองรับแผ่นดินไหวได้ทำให้ต้องใช้วัสดุที่แข็งแรงทนทานกว่าก็ยิ่งทำให้ต้นทุนการนำเข้าวัสดุก่อสร้างสูงมากขึ้น และแรงงานชาวเมียนมาอาจไม่มีความชำนาญในการก่อสร้างเท่าแรงงานชาวไทย ผู้รับเหมาก่อสร้างจำเป็นที่จะต้องฝึกอบรมก่อนเริ่มงานทำให้มีต้นทุนในการฝึกอบรมเพิ่มขึ้น สุดท้ายคือเรื่องของความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างไฟฟ้าที่เมียนมาเกิดปัญหาไฟฟ้าดับบ่อย ๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่องานก่อสร้างได้

**โดยสรุป** อุปสงค์ของการก่อสร้างในเมียนมามีการเติบโตที่สูงมากจากการขยายตัวของเมือง และเศรษฐกิจยังมีแนวโน้มเติบโตได้ดีในอนาคตทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากกว่าอุปทานในตลาด รวมไปถึงการปรับปรุงกฎหมายการลงทุนที่เป็นมิตรต่อนักลงทุนต่างชาติมากขึ้น ทำให้**ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าเป็นโอกาสของผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางของไทยที่ต้องการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทในระดับภูมิภาค หรือเพื่อใช้กำลังการผลิตที่มีอยู่ให้เต็มที่** ซึ่งจะให้ประโยชน์มากกว่าการให้บริการในประเทศเพียงอย่างเดียว โดยสามารถเข้าไปลงทุนแบบ JV หรือ Subcontract นอกจากนี้ ธุรกิจก่อสร้างบ้านสำเร็จรูปแบบ Prefab และ Precast และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างก็มีโอกาสเติบโตในตลาดเมียนมาเช่นกัน แต่การลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้างในเมียนมาก็มีหลายปัจจัยที่ควรระวัง ทั้งเรื่องของแรงงาน การประสานงานกับภาครัฐ ต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และโครงสร้างพื้นฐานที่ยังต้องได้รับการพัฒนา การลงทุนในอุตสาหกรรมก่อสร้างของเมียนมาจึงเป็นทั้งโอกาสและความท้าทายต่อผู้รับเหมาก่อสร้างของไทย



#### Disclaimer

รายงานวิจัยฉบับนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ทั่วไป โดยจัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่น่าเชื่อถือ แต่บริษัทฯ มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ หรือความสมบูรณ์เพื่อใช้ในทางการค้าหรือประโยชน์อื่นใด บริษัทฯ อาจมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงข้อมูลได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ใช้ข้อมูลต้องใช้ความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลต่างๆ ด้วยวิจารณญาณของตนเองและรับผิดชอบในความเสียหายทั้งสิ้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อผู้เสียหายบุคคลใดในความเสียหายใดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลในรายงานฉบับนี้จึงไม่ถือว่าเป็น การให้ความเห็น หรือคำแนะนำในการตัดสินใจทางธุรกิจ แต่อย่างใดทั้งสิ้น

**บริการทุกระดับประทับใจ**