



### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของยูกันดายังคงฟื้นตัวภายใต้สถานการณ์ล็อกดาวน์



ภาพ : บ้านพักอาศัยที่ถูกสร้างขึ้นในเขต Wakiso ตอนกลางของยูกันดา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของยูกันดาสามารถฟื้นตัวได้ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 แม้ว่าจะมีมาตรการล็อกดาวน์ ผู้เช่าไม่เงินจ่ายเจ้าของบ้านขาดรายได้ และ อสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่มีปัญหาการชำระหนี้ ซึ่งธนาคารพาณิชย์เตรียมขายทอดตลาด

ความคาดหวังว่า ปี 2564 จะเป็นปีที่ฟื้นตัวจากสิ่งที่เราต้องเผชิญในปี 2563 จบด้วยการล็อกดาวน์ในปัจจุบัน ซึ่งทำให้ความหวังในการฟื้นตัวลดลง การเติบโตหลายอย่างลดลงน้อยกว่า 5% เมื่อเทียบกับภาคการท่องเที่ยวและการบริการ ที่ลดลงอย่างมากในกลุ่มของโรงแรมและร้านอาหาร ซึ่งพบว่า รายรับลดลงมากกว่า 50% นับตั้งแต่เกิดการระบาดโควิด 19

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยระดับไฮเอนด์ลดลงจาก 84% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2563 เป็น 81% ในช่วงเวลาเดียวกัน ในปี 2564 ราคาเช่าเฉลี่ยเรียกเก็บในระดับ high-end ลดลงประมาณ 3% ในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2563 ซึ่งปกติจะเรียกเก็บผู้เช่าได้ถึง 14 -16 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อ ตารางเมตร

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในกลุ่มที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ระดับ high-end ลดลงจาก 70% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2563 เป็นร้อยละ 68 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ซึ่งเป็นมาจาก ชาวต่างชาติประมาณ 1,000 คนเดินทางออกนอกประเทศไปในเดือนมีนาคม 2563 ท่ามกลางความวิตกกังวลว่าจะถูกกักตัวไม่ให้ออกจากประเทศบ้านเกิดของตน

แต่ความต้องการที่เป็นพื้นที่เช่ารวมเพื่อค้าขายในภาคเกษตรกรรม เฟอร์นิเจอร์ ขายรถยนต์ รวมถึง กลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม กลับโดดเด่นขึ้นมาในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ซึ่งเป็นสัญญาณการเติบโตในเชิงบวกที่ก่อให้เกิดคำถามว่า อะไรเป็นแรงจูงใจของ

<input type="checkbox"/> นโยบายภาครัฐ	<input checked="" type="checkbox"/> เศรษฐกิจการลงทุน	<input type="checkbox"/> แนวโน้มตลาด	<input checked="" type="checkbox"/> รายงานสินค้าและบริการ	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
Call Center 1169 <a href="http://www.thaitrade.com">www.thaitrade.com</a> <a href="http://www.ditp.go.th">www.ditp.go.th</a>	กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ 563 ถนนพหลโยธิน ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000	Office of Commercial Affairs, Royal Thai Embassy, Nairobi, Kenya	Rose Avenue (off Denis Pritt Rd) P.O. Box 58349 - 00200 Nairobi, Kenya E-mail: <a href="mailto:info@ocanairobi.co.ke">info@ocanairobi.co.ke</a>	



ลูกค้ากลุ่มนี้ เหตุใดบางคนจึงสนใจพื้นที่ค้าปลีกเชิงพาณิชย์ที่สำคัญในเวลาเช่นนี้ ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาจากการผิต  
นัดชำระของผู้กู้หลายร้อยแห่งถูกขายทอดตลาดโดยธนาคารพาณิชย์ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่ย่ำแย่ ประกอบกับ แรงกระตุ้นการ  
ใช้จ่ายของผู้บริโภคที่ต่ำและความต้องการในการลงทุนที่ไม่ดีในหลายภาคส่วน

ธนาคารแห่งยูกันดาได้แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์เสนอการบรรเทาหนี้แก่ผู้กู้ที่ได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ ไม่ขายทรัพย์สิน  
และผู้กู้มีสิทธิได้รับการบรรเทาทุกข์ และควรได้รับการเลื่อนกำหนดการกู้ยืม กลุ่มค้าปลีกเชิงพาณิชย์ได้รับผลกระทบอย่างหนัก  
จากมาตรการล็อกดาวน์ เช่น เวลาเคอร์ฟิวและกฎการเว้นระยะห่างทางสังคมที่ใช้ในยานพาหนะขนส่งสาธารณะ ประกอบกับ E-  
commerce ที่เพิ่มมากขึ้น วิธีที่ดีที่สุดในการจัดการปัญหานี้ คือ การเพิ่มการผลิตวัคซีนป้องกันโควิด-19 และเสนอให้ธุรกิจขนาดเล็ก  
ได้รับสิ่งจูงใจทั้งทางภาษีและไม่ใช่ภาษี ซึ่งคล้ายกับที่เคนยาได้ทำ

#### ความเห็นของ สศต.

สศต. มองว่า จากการที่ธนาคารแห่งยูกันดาได้แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์เสนอการบรรเทาหนี้แก่ผู้กู้ที่ได้รับผลกระทบจากการล็อก  
ดาวน์ ไม่ขายทอดตลาด ให้ผู้กู้มีสิทธิได้รับการบรรเทาทุกข์และได้รับการเลื่อนกำหนดชำระออกไป นับว่า เป็นสิ่งที่จะกระตุ้นให้  
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เดินหน้าต่อไปได้ ซึ่งเป็นโอกาสของผู้ประกอบการหรือผู้ส่งออกไทยที่จะ ส่งออก สินค้าจำพวกอุปกรณ์  
ส่วนประกอบที่เป็น วัสดุก่อสร้าง เหล็ก เหล็กกล้า เครื่องจักรกลสำหรับการใช้ในการก่อสร้าง

ยูกันดามีศักยภาพด้านการลงทุนในสาขาอุตสาหกรรม การแปรรูปผลิตภัณฑ์เกษตร และการท่องเที่ยว เนื่องจากมีภูมิประเทศที่  
สวยงามและอุดมสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม ยังไม่ค่อยมีนักลงทุนไทยสนใจลงทุนในยูกันดามากนัก เนื่องจากการที่ยูกันดาไม่มีทางออก  
ทะเลทำให้ค่าขนส่งสินค้าค่อนข้างสูง

สิ่งที่นักลงทุนหรือผู้ส่งออกไทยควรทราบ คือ ยูกันดามีนโยบายกำลังจะปรับอัตราภาษีนำเข้าสินค้าเกษตรขึ้นไป 60% สำหรับราย  
สินค้าที่ผลิตได้ในยูกันดา หรือที่ยูกันดามีศักยภาพในการผลิต และ 35% สำหรับรายสินค้าอื่น ๆ แต่จะยกเว้นภาษีให้กับสินค้าที่  
จำเป็นต่อการพัฒนาภาคเกษตรของยูกันดา เช่น เครื่องจักรกลทางการเกษตรและวัสดุอุปกรณ์ในการแปรรูปนม โดยมาตรการทาง  
ภาษีข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเกษตรกรรมในประเทศ และลดการขาดดุลการค้า รัฐบาลยังหวังว่าการปรับอัตรา  
ภาษีนี้อาจเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับภาครัฐ เพื่อแก้ปัญหาหนี้สาธารณะ ผู้ประกอบการไทยที่ส่งออกสินค้าเกษตรไปยังยูกันดาอาจ  
ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากมาตรการนี้ได้ จึงควรระมัดระวังในการลงทุนทำธุรกิจ ตลอดจนศึกษา วางแผน ปรับตัว และกำหนด  
กลยุทธ์ธุรกิจอย่างเหมาะสม เพื่อรับมือกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้น

ผู้ส่งออกที่สนใจข้อมูลเพิ่มเติมต่าง ๆ เกี่ยวกับประเทศเคนยา และประเทศในแอฟริกาตะวันออก ท่านสามารถติดต่อสอบถามได้ที่ E-  
mail: ของสำนักงานฯ ที่ [info@ocanairobi.co.ke](mailto:info@ocanairobi.co.ke)  
ที่มา : The EastAfrican

<input type="checkbox"/> นโยบายภาครัฐ	<input checked="" type="checkbox"/> เศรษฐกิจการลงทุน	<input type="checkbox"/> แนวโน้มตลาด	<input checked="" type="checkbox"/> รายงานสินค้าและบริการ	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
Call Center 1169 <a href="http://www.thaitrade.com">www.thaitrade.com</a> <a href="http://www.ditp.go.th">www.ditp.go.th</a>	กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ 563 ถนนพหลโยธิน ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี 11000	Office of Commercial Affairs, Royal Thai Embassy, Nairobi, Kenya	Rose Avenue (off Denis Pritt Rd) P.O. Box 58349 - 00200 Nairobi, Kenya E-mail: <a href="mailto:info@ocanairobi.co.ke">info@ocanairobi.co.ke</a>	