



ธุรกิจห้องเย็น (Cold Storage) ในเวียดนามมีโอกาสเติบโตดี

1. เนื้อข่าว

ความต้องการอาหารสดที่เพิ่มขึ้น และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ เป็นแรงขับเคลื่อนหลักของตลาดห้องเย็นในเวียดนาม ซึ่งจัดเป็นกลุ่มโลจิสติกส์เฉพาะ (Niche segment) ที่คาดว่าจะเติบโตในอนาคต จากข้อมูลของบริษัท Savills Vietnam ห้องเย็นเชิงพาณิชย์แห่งแรกในเวียดนาม สร้างขึ้นในปี 2539 โดยบริษัท Konoike VinaTrans ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนด้านโลจิสติกส์ระหว่างบริษัท Konoike Transport จำกัดของญี่ปุ่น และบริษัทเวียดนาม 3 แห่ง อย่างไรก็ตาม ตลาดห้องเย็นของเวียดนามยังกระจายตัว อยู่ภายในเขตจำกัด (Localized) โดยมีจำนวนกว่า 40 โครงการ เป็นพื้นที่คลังสินค้าห้องเย็นรวมทั้งสิ้น 460,000 ตารางเมตรในปี 2565 ซึ่งธุรกิจห้องเย็นที่มีอยู่ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในนครโฮจิมินห์ และจังหวัดโดยรอบ อาทิ บินห์เยือง ลองอาน และด่งนาย โดยรวมกันแล้ว คิดเป็นร้อยละ 87 ของทั้งหมด



จากสถิติ ยอดขายอาหารสดของเวียดนามเพิ่มขึ้นจาก 40.4 พันล้านเหรียญสหรัฐในปี 2563 เป็น 45.7 พันล้านเหรียญสหรัฐใน 2565 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตแบบทบต้นโดยเฉลี่ยต่อปี (Compound Average Growth Rate หรือ CAGR) ที่ร้อยละ 6.3 สำหรับตลาดอีคอมเมิร์ซ มีอัตราการเติบโตที่โดดเด่นที่ร้อยละ 21.5 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2565 จึงเป็นปัจจัยกระตุ้นการขยายตัวของธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องในทุกประเภท

นาย Thomas Rooney ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริการอุตสาหกรรมของบริษัท Savills Vietnam กล่าวว่า อุปทานห้องเย็นใหม่มาจากบริษัทในประเทศมากที่สุด ณ สิ้นปี 2565 บริษัท An Viet บริษัท Phan Duy บริษัท Hung Vuong และบริษัท ABA Cool Trans เป็นซัพพลายเออร์ห้องเย็นชั้นนำของประเทศ อย่างไรก็ตาม บริษัทต่างประเทศ เช่น บริษัท Lineage Logistics บริษัท SK Logistics และบริษัท Lotte Logistics ต่างก็ขยายตัวในตลาดเวียดนามอย่างแข็งแกร่ง นอกจากนี้ ความต้องการห้องเย็นในปัจจุบัน มีมากกว่าอุปทานที่มีอยู่ในเวียดนาม ซึ่งเกิดจากปัจจัยการเพิ่มขึ้นของแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซ ที่ทำให้เกิดแรงกดดันอย่างมากต่อความสามารถในการรองรับของซัพพลายเออร์ห้องเย็นที่มีอยู่ โดยอัตราการครอบครองตลาดโดยรวม (Overall market occupancy rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 88 ณ สิ้นปี 2565 และมีตลาดหลัก เช่น นครโฮจิมินห์ จังหวัดบิ่ญเยือง จังหวัดลองอาน และจังหวัดบักนิงห์ รวมแล้วมากกว่าร้อยละ 90

ข่าวเด่นประจำสัปดาห์จากสคต. ณ นครโฮจิมินห์ ระหว่างวันที่ 8 – 12 มกราคม 2567

ค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าห้องเย็นในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันอย่างมาก เนื่องจากคลังสินค้าที่ทันสมัยพร้อมบริการ ที่มีมูลค่าเพิ่มที่ดีกว่าในนครโฮจิมินห์ จะมีค่าเช่าที่สูงกว่า ซึ่งสูงเกือบสองเท่าของภูมิภาคอื่น ๆ โดยค่าเช่าคลังสินค้าห้องเย็นชั้นนำในเวียดนามเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 22 เหรียญสหรัฐต่อตัน (ในจังหวัดบั๊กนิงห์) ถึง 50 เหรียญสหรัฐต่อตัน (ในนครโฮจิมินห์)

ผู้เชี่ยวชาญ และธุรกิจจำนวนมากเชื่อว่าตลาดห้องเย็นในประเทศ จะต้องพบกับความท้าทายมากขึ้น เพื่อก้าวไปสู่ขั้นตอนต่อไปในกระบวนการพัฒนาอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ของภาคอุตสาหกรรม โดยกำหนดให้ ผู้ให้บริการต้องใช้นวัตกรรมและการปฏิรูปร่างอย่างต่อเนื่องทั้งในด้านการดำเนินงานและเทคโนโลยี

ที่จริงแล้ว กองทุนที่ลงทุนจากต่างประเทศกำลังทุ่มเงินจำนวนมากในการก่อสร้างห้องเย็นในเวียดนาม เนื่องมาจากความน่าดึงดูดและศักยภาพสูงของอุตสาหกรรมดังกล่าวในเวียดนาม นอกจากนี้ห้องเย็นแล้ว การขนส่งแบบควบคุมอุณหภูมิ (Cold transport) - ตู้คอนเทนเนอร์ควบคุมอุณหภูมิ (Refrigerated container) ยังเผชิญกับการแข่งขันมากมายท่ามกลางอุปทานที่เพิ่มขึ้น ธุรกิจต่าง ๆ ได้เปลี่ยนจากตู้คอนเทนเนอร์ธรรมดา มาลงทุนในตู้คอนเทนเนอร์ควบคุมอุณหภูมิมากกว่า 500 ตู้ ซึ่งส่วนใหญ่ไว้รองรับธุรกิจด้านการเกษตร การประมง การดูแลสุขภาพ และอาหาร

บริษัท JLL ผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ เชื่อว่ามีหลายปัจจัยที่จะผลักดันการฟื้นตัวของการลงทุนในสินทรัพย์ธุรกิจห้องเย็นภายในปี 2573 ขณะที่ปริมาณการลงทุนจะหดตัวลงจากระดับสูงสุดเมื่อปี 2564 เมื่อเร็ว ๆ นี้ อุปสรรคที่เพิ่มมากขึ้นในการเข้าสู่ธุรกิจห้องเย็นได้มีอิทธิพลต่อกิจกรรมในภาคส่วนนี้ แต่จะดึงดูดนักลงทุนและผู้ประกอบการที่มีความเชี่ยวชาญให้เข้ามาในธุรกิจภาคส่วนนี้มากขึ้น จากการวิเคราะห์ของบริษัท JLL มีการยอมรับเพิ่มมากขึ้นว่า การลงทุนในธุรกิจห้องเย็นจำเป็นต้องมีความเข้าใจอย่างลึกซึ้งเกี่ยวกับความซับซ้อน โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมที่ควบคุมอุณหภูมิ โลจิสติกส์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และด้วยเหตุนี้เอง นักลงทุนที่มีความรู้ในเรื่องดังกล่าว จะมีข้อได้เปรียบในการแข่งขัน ขณะเดียวกันก็สร้างอุปสรรคให้กับนักลงทุนรายอื่น

นอกจากนี้ เพื่อให้ภาคส่วนนี้ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคทั้งในด้านประสิทธิภาพ และการรับมือกับภาวะหยุดชะงักทั่วโลก (Global disruption) การลงทุนในเทคโนโลยี จึงถือเป็นข้อพิจารณาที่สำคัญมากขึ้น สำหรับนักลงทุนที่กำลังมองการลงทุนในตลาดห้องเย็น ปัจจัยด้านความก้าวหน้าในระบบอัตโนมัติ ระบบสมองกล (Robotics) และประสิทธิภาพการใช้พลังงาน จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของธุรกิจห้องเย็นได้อย่างมาก รวมทั้งช่วยลดต้นทุนผู้ปฏิบัติงาน/ผู้ใช้งานได้เมื่อเทคโนโลยีดังกล่าวพัฒนาในระดับขึ้น

(แหล่งที่มา <https://vietnamnews.vn/> ฉบับวันที่ 26 ธันวาคม 2566)

2. วิเคราะห์ผลกระทบ

ในปัจจุบัน ความต้องการอาหารสดที่เพิ่มขึ้น และตลาดอีคอมเมิร์ซที่ขยายตัวขึ้น เป็นแรงผลักดันหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตอย่างรวดเร็วในตลาดห้องเย็น อย่างไรก็ตาม ศักยภาพในการพัฒนาของตลาดนี้ยังมีมากมาย เนื่องจากอุปทานไม่สามารถตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างมากได้ โดยทั่วไปธุรกิจห้องเย็นในตลาดเวียดนามมีที่ตั้งอยู่ใกล้กัน ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมหรือในท่าเรือแม่น้ำ ปัจจุบันตลาดห้องเย็นได้รับการพัฒนามากขึ้นในภาคใต้ เนื่องมาจากการเติบโตของอุตสาหกรรมประมงและการเกษตรเป็นหลัก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง จังหวัดลองอาน มุ่งเน้นการจัดเก็บสินค้าในห้องเย็นจำนวนมาก เนื่องจากมีความเชื่อมโยงอย่างใกล้ชิดกับพื้นที่เกษตรกรรมสามเหลี่ยมปากแม่น้ำโขง และเป็นเขตติดต่อกับนครโฮจิมินห์ ทั้งนี้ เพื่อให้ภาคส่วนนี้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค การลงทุนด้านเทคโนโลยี จึงเป็นข้อที่ต้องนำมาพิจารณามากขึ้น สำหรับนักลงทุนที่สนใจเข้ามาลงทุนในตลาดห้องเย็น

3. นำเสนอโอกาส/แนวทาง

จากข้อมูลของ PR Newswire ผู้ให้บริการเผยแพร่ข่าว รวมถึงซอฟต์แวร์และบริการสื่อแบบ Earned Media ชั้นแนวหน้าของโลก ตลาดห่วงโซ่ห้องเย็น (Cold chain storage facilities) ทั่วโลกมีมูลค่า 4.7 พันล้านเหรียญสหรัฐในปี 2562 และคาดว่าจะสูงถึง 8.2 พันล้านเหรียญสหรัฐในปี 2568 โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยในช่วงปี 2563-2568 อยู่ที่ร้อยละ 12.5 ต่อปี เวียดนามจัดเป็นตลาดที่มีศักยภาพในการพัฒนาอุตสาหกรรมห้องเย็น เช่นเดียวกับเกาหลีใต้ ญี่ปุ่น และจีน เนื่องมาจากการเติบโตของรายได้ครัวเรือน การเติบโตของประชากรในเมืองและกลุ่มชนชั้นกลางที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค นอกจากนี้ การพัฒนาอีคอมเมิร์ซยังเป็นกลไกสำคัญสำหรับอุตสาหกรรมห้องเย็นอีกด้วย ซึ่งเป็นตลาดที่ดีสำหรับการสตาร์ทอัพด้านโลจิสติกส์ในเวียดนาม และเป็นโอกาสสำหรับนักลงทุนไทย และผู้ประกอบการไทย ในการเข้ามาลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาห้องเย็น หรือส่งออกสินค้า/ผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจห้องเย็นมาในเวียดนาม