

# Global Property Market



## หมายเหตุธุรกิจ

วิจิตร วัฒนกุล

ธุรกิจที่ดินในประเทศไทยปัจจุบันนี้ ค่อนข้างถูกตีตราเข้าไปอยู่ใน global property market อย่างลงลึกมากขึ้น

หากจะกระชับประวัติศาสตร์ก็คงต้องเริ่มในปี 2517 เมื่อ American Appraisal Associates Inc. เข้ามาในเมืองไทยในนาม American Appraisal (Thailand) โดย 51% ของผู้ถือหุ้นเป็นคนไทย ได้แก่บริษัททุนฮาร์วาร์ด 21% สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 10% แบงก์กสิกรไทย 10% และแบงก์ไทยพาณิชย์ 10% ดำเนินธุรกิจประเมินทรัพย์สิน ซึ่งเป็น Know-How สำหรับในธุรกิจที่ดิน

การดำเนินธุรกิจประเมินทรัพย์สินของบริษัทเป็นที่ยอมรับจากบรรดาแบงก์หรือบริษัทระหว่างประเทศในประเทศไทย ถือเป็นครั้งแรกๆ ที่ธุรกิจที่ดินในประเทศไทยอาศัยความรู้ความชำนาญด้านจากต่างประเทศ

ประวัติศาสตร์ในเมืองไทยของ American Appraisal น่าจะเป็นดัชนีชี้การพัฒนารูปแบบธุรกิจที่ดินในเมืองพอสมควร กล่าวคือในเมืองต้นบริษัทนี้ดำเนินธุรกิจประเมินทรัพย์สินเป็นหลัก ต่อมาบุกธุรกิจที่ดินขึ้นมาเมื่อเกือบ 10 ปีที่แล้ว บทบาทนายหน้าค้าที่ดินก็โดดเด่นขึ้นมา

นอกจากรายนี้แล้ว ในช่วงต่อมาก็มีบริษัทดำเนินธุรกิจเน้นหนักประเมินราคาที่ดินในระดับภูมิภาคเช่น Simond Lee ของสิงคโปร์ เป็นต้น ส่วนบริษัทของคน

ไทยซึ่งถือเป็นการถ่ายทอด Know-How และความเชื่อถือสืบเนื่องมาเพราะแบงก์อาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นผู้ใช้บริการรายใหญ่การเกิดยอดดอกเห็ดของบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินของคนไทยเมื่อปี 2530-2532 ก็บ่งชี้ได้ว่าธุรกิจนี้คนไทยก็ทำได้และเป็นต้นกำเนิดมาของธุรกิจที่ดินในประเทศไทย

เมืองไทยในช่วงเวลานั้นได้เกิดอาชีพใหม่-นายหน้าค้าที่ดินกระจายอยู่พื้นที่ต่างๆ รอบนอกกรุงเทพฯ หรือมาๆ ราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวพุ่งปรูดมาตั้งแต่กลางปี 2531 จากอยุธยาเดี่ยวไปนครนายก ฉะเชิงเทรา ไปสู่ใจกลางย่านฝั่งทะเลตะวันออก พวกเขาเหล่านั้นมาจากครู ผู้ใหญ่บ้าน กำนัน หรือพ่อค้าแม่ค้าที่เป็นที่รู้จักและเชื่อถือในท้องถิ่น

ตอนนั้นชีวิตพวกเขาเปลี่ยนไปมาก ไม่เพียงมีโอกาสสัมผัสเงินล้านเท่านั้น พวกเขา ได้เรียนรู้การบริการพฤติกรรมตนเอง ทำตัวให้เป็นเป็นที่รู้จัก อาทิ ต้องนั่งตามร้านกาแฟทางผ่านของผู้คนที่ดินของผู้ซื้อจากเมืองหลวงหรือผู้ขายที่ดิน ชีวิตของเมืองบริวารดังกล่าวก็คึกคักขึ้นมาก

แต่ก็ดูเหมือนเป็นวงจรสั้นๆ เมื่อมีอาชีพจากเมืองหลวงมาถึง คนพวกนี้ก็ค่อยๆ ลดบทบาทลงไปไม่จำเป็นก็มิหลายคนที่ต้องลาวงการไปด้วยความเจ็บปวดด้วยความไม่เข้าใจธุรกิจนี้อย่างลึกซึ้ง

เช่นเดียวกัน คนเมืองก็หาผู้เชี่ยวชาญในการค้าที่ดินไม่ เพราะประวัติศาสตร์การค้าที่ดินหรือซื้อขายทรัพย์สิน

ในเมืองไทยครึกโครมเพิ่งเกิดขึ้นไม่นานนัก

ท่ามกลางความคึกคักของบรรดานายหน้าที่ดินในกรุงและต่างจังหวัด ปรากฏนักค้าที่ดินจากต่างประเทศแทรกตัวเข้าหึ่งสอดประสานกับนายหน้าท้องถิ่นและชักนำวงจรการค้าที่ดินและธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าสู่ Global Property Market อย่างแน่นอน

ความจริงบทบาทนักค้าที่ดิน นายหน้า และที่ปรึกษาธุรกิจที่ดินของบริษัทต่างประเทศนั้นแฝงตัวมากับบริษัทที่ปรึกษากฎหมายบริษัทที่ปรึกษาการจัดการบริษัทการเงิน ฯลฯ ซึ่งถือเป็นรูปแบบที่ค่อนข้างเป็นทางการ การเข้ามาของผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้นดูเหมือนว่าเริ่มขึ้นเมื่อกลางปี 2531 ที่ผ่านมามาอย่างน่าสังเกต

ที่ผ่านมามากในช่วงนั้นก็คือการเคลื่อนไหวของ 2 กลุ่มใหญ่ไวกงกลางปี 2531 นั่นคือ Richard Ellis ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ในลอนดอน เข้ามาในจังหวะที่ธุรกิจที่ดินในประเทศไทยกำลังร้อนแรงมองโนแ่งทั่วโลกแล้ว Richard Ellis มาเมืองไทยก็คือแผนการส่วนหนึ่งในการขยายธุรกิจนี้ออกไปทั่วโลกตามแนวคิด Global Property ที่เป็นจริงเป็นจังที่สุดในช่วงเวลานั้น ไทยเป็นสาขาที่ 3 หรือสาขาสุดท้ายของบริษัท และเป็นจังหวะที่สอดคล้องกับสถานการณ์มากเพียงครึ่งปี Richard Ellis ก็รีบงานหลายชิ้น อาทิ เข้าร่วมเป็นที่ปรึกษาโครงการเวสต์เทรคเซ็นเตอร์ เป็นผู้ขายที่ดินจัดอาเขต หรือรับขายคอนโดมิเนียม และซื้อ-ขายที่ดินแปลงใหญ่หลายแปลง

อีกกลุ่มหนึ่ง First Pa-

cific Devies ของกลุ่ม First Pacific ภายใต้การนำของลิ้มเซียเวเลียส เศรษฐีอินโดนีเซียผู้หาญชื่อ Hagermiyer โนเนเซอร์แลนด์ จนผลพวงมาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเบอร์ลีเยคเกอร์ในเมืองไทย บริษัทนี้เข้ามาดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการอย่างเฝียวๆ หลายโครงการในเวลาต่อมา

American Appraisal, Richard Ellis และ First Pacific Devies ฯลฯ เป็นตัวอย่างของกิจการต่างประเทศที่ผนวกการค้าที่ดินในบ้านเราเข้ากับโลกธุรกิจยุคใหม่ เมื่อ 10 ปีที่แล้วจากนั้นก็เป็นการพาเหรดของธุรกิจหลากหลายเหล่านี้เข้ามาเมืองไทยมากขึ้น ธุรกิจระดับโลกเหล่านี้ได้เก็บข้อมูลช่วงรุ่งโรจน์และตกต่ำของธุรกิจที่ดินของไทยมาครบถ้วน ขณะเดียวกัน ยุทธศาสตร์การขาย Know-How ให้ตลาดเกิดใหม่ในเรื่องนี้ทำให้ธุรกิจของพวกเขามีความเสี่ยงและได้รับผลกระทบไม่มากจากวิกฤติการณ์ที่ผ่านมา

จากนั้นก็กลุ่มธุรกิจเหล่านี้จะมีบทบาทมากขึ้น

โฉมหน้าใหม่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทยกำลังจะเกิดขึ้น ภายใต้การครอบงำของธุรกิจระดับโลกมากขึ้นๆ ความเคลื่อนไหวเหล่านี้ภายใต้สถานการณ์ของการชำระทรัพย์สินภายใต้กระบวนการสะสางความสัมพันธ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พร้อมกับบรการแก้ไขข้อจำกัดทางกฎหมายของรัฐไทย

ในปลายปีนี้ความเคลื่อนไหวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย จึง่าสนใจและน่าสนใจขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง