

## ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์

อสังหาริมทรัพย์จัดเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีความสำคัญมากที่สุดในอุตสาหกรรมที่มีใช้น้ำมันของสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ (United Arab Emirates : UAE) โดยในปี 2548 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริการที่เกี่ยวข้องมีสัดส่วนราว 7.4% ของ GDP อันเป็นผลจากในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา UAE ได้มีการปรับเปลี่ยนกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ให้เอื้อประโยชน์ต่อชาวต่างชาติมากขึ้น โดยเฉพาะในรัฐดูไบ ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรัฐดูไบเฟื่องฟูขึ้นมาก ประกอบกับความต้องการที่พักอาศัยใน UAE ยังคงอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 รัฐที่เหลือ มีแนวโน้มขยายตัวดีเช่นเดียวกัน โดยมีข้อมูลที่น่าสนใจ ดังนี้

1. **รัฐดูไบ** เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว การค้า และการเงินที่สำคัญที่สุดของ UAE ทั้งนี้ นับตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา ทางการรัฐดูไบได้อนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ส่วนใหญ่ของรัฐ ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติ อาทิ ซาอุดีอาระเบีย อิหร่าน และชาติตะวันตก ฯลฯ ททยอยเข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่พักรักษาตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการก่อสร้างขนาดใหญ่หลายโครงการเพื่อพัฒนาภาคการท่องเที่ยว การเงิน และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานเพิ่มเติม ทำให้ความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้น จึงมีการหลั่งไหลของแรงงานต่างชาติเข้ามายังรัฐดูไบจำนวนมาก ส่งผลให้ความต้องการที่พักอาศัยมีมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากขาดแคลนผู้รับเหมาที่เหมาะสมและวัสดุก่อสร้าง ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์ในรัฐดูไบมีจำนวนไม่เพียงพอ

ปัจจัยข้างต้นทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าในรัฐดูไบปรับตัวสูงขึ้นมาก โดยบริษัท Colliers International (เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของโลก) ประมาณการว่า ในช่วงปี 2545-2549 ราคาเฉลี่ยของบ้านพัก (Villa) ขนาด 3 ห้องนอน เพิ่มขึ้นถึง 188% และในช่วงปี 2545-2548 ค่าเช่าสำหรับอพาร์ทเมนต์ขนาด 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน เพิ่มขึ้นถึง 72% และ 84% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม คาดว่าในระยะต่อไป ราคาอสังหาริมทรัพย์ในรัฐดูไบอาจปรับตัวลดลง เนื่องจากจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว จะสูงเกินความต้องการ โดยคาดว่าจะมีอพาร์ทเมนต์เพิ่มขึ้นถึง 71,800 ยูนิต ในปี 2550 และ 43,000 ยูนิต ในปี 2551 ตามลำดับ ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ในรัฐดูไบดำเนินการโดยบริษัทชั้นนำ 3 แห่ง คือ Emaar Properties, Dubai Properties และ Nakheel

2. **รัฐอาบูดาบี** เป็นรัฐที่ใหญ่ที่สุด มีประชากรมากที่สุดและมั่งคั่งที่สุดในประเทศ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของเมืองอาบูดาบี ซึ่งเป็นเมืองหลวงของ UAE ทั้งนี้ Sheikh Khalifa Bin Zayed Al Nahyan เจ้าผู้ครองรัฐอาบูดาบีคนปัจจุบันเป็นผู้มีแนวคิดเชิงตะวันตก มีนโยบายส่งเสริมภาคอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่มีใช้น้ำมัน (รัฐอาบูดาบีพึ่งพารายได้จากน้ำมันสูง โดยมีสัดส่วนการผลิตถึง 90% ของปริมาณการผลิตน้ำมันทั้งหมดของประเทศ) อาทิ อุตสาหกรรมท่องเที่ยว และอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ อย่างจริงจัง โดยเมื่อปี 2548 ทางการรัฐอาบูดาบีได้ออกกฎหมายที่ให้สิทธิชาวต่างชาติถือครองที่ดินได้นานถึง 99 ปี ในบางพื้นที่ ซึ่งดึงดูดให้ชาวต่างชาติเข้ามาจับจองอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรัฐอาบูดาบีขยายตัวอย่างรวดเร็ว

ทั้งนี้ แม้ว่าอัตราการเติบโตของประชากรในรัฐอานาบาบีจะไม่สูงเท่ากับรัฐดูไบ แต่มีการคาดการณ์กันว่าภายใน 10 ปีข้างหน้า ประชากรของรัฐอานาบาบีจะเพิ่มขึ้นอีกเท่าตัวเป็นราว 3 ล้านคน ทำให้ความต้องการที่พักอาศัยจะยังคงสูงกว่าจำนวนที่พักอาศัยที่มีอยู่ โดยเฉพาะความต้องการที่พักอาศัยในตลาดระดับล่างและระดับกลาง โดยคาดว่าในปี 2550 ราคาอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าในรัฐจะยังคงเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 20% เนื่องจากมีการสร้างที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นเพียง 1,100 ยูนิต เทียบกับความต้องการที่สูงราว 22,000 ยูนิต

3. รัฐอื่น ๆ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรัฐอื่น ๆ ของ UAE เริ่มเติบโตตาม 2 รัฐ ข้างต้น อาทิ **รัฐราสอัลไคมาห์** ซึ่งอยู่ทางตอนเหนือของ UAE อนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นรัฐที่ 2 ต่อจากรัฐดูไบ แต่ในระยะแรกนี้ยังอนุญาตในบางพื้นที่เท่านั้น ขณะนี้ในรัฐมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่หลายแห่ง เช่น โครงการ Mina al Arab ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมทะเล อันประกอบด้วย แหล่งท่องเที่ยว โรงแรม ที่พักอาศัย 3,500 ยูนิต และบ้านพัก 388 หลัง ฯลฯ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ในปี 2554 เป็นต้น ขณะที่ใน **รัฐชาร์จาห์** ซึ่งอยู่ติดกับรัฐดูไบ ก็มีการก่อสร้างที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับผู้อพยพจากรัฐดูไบ เนื่องจากประชากรบางส่วนในรัฐดูไบมีรายได้ไม่สูงนัก ขณะที่ราคาอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าในรัฐดูไบปรับตัวสูงขึ้นมาก ทำให้ต้องอพยพไปอาศัยอยู่ในรัฐอื่นกันมากขึ้น

ส่วนเศรษฐกิจต่างประเทศ ฝ่ายวิชาการ  
มิถุนายน 2550