

ที่ดินแปลงใหญ่ฮอต

■ บิ๊กอสังหาซื้อแบ่งชิ้นโครงการแนวราบคুমต้นทูน่ง่าย

โพสต์ทูเดย์ - บิ๊กอสังหาฯ ปรับซื้อที่ดินแปลงใหญ่ลุยแนวราบ แบ่งโครงการพัฒนาคুমต้นทูน่ง่าย เหตุราคาที่ดินแพง

นายเมธา อังวัฒนพานิช รองกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจและพัฒนาโครงการแนวราบ บริษัท แสนสิริเปิดเผยถึงแผนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแนวราบนับจากนี้ว่า จะมุ่งที่ดินแปลงขนาดใหญ่เป็นหลัก และแบ่งการพัฒนาออกเป็นเฟสย่อยพัฒนาตามความต้องการของตลาด โดยไม่ต้องรีบพัฒนาให้หมดภายในทีเดียว ขณะเดียวกันการซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่นั้น จะประหยัดต้นทุนการดำเนินงานมากกว่า เนื่องจากมีการสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่รองรับในคราวเดียว อีกทั้งราคาที่ดินในปัจจุบันยังขยับขึ้นค่อนข้างแรง มีปัจจัยหนึ่งมาจากการที่ภาครัฐเดินหน้าโครงการรถไฟฟ้า และการก่อสร้างถนนสายใหม่ๆ

บริษัทได้ซื้อที่ดินย่านพัฒนาการขนาดกว่า 100 ไร่ มาไม่ต่ำกว่า 5 ปี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการเศรษฐสิริพัฒนาการ โดยพัฒนาไปแล้ว 85 ไร่ ยังเหลือเพื่อรอการพัฒนาอีก 50-60 ไร่ เพื่อเป็นบ้านเดี่ยว โดยขณะนี้ได้มีการถมที่ดินไว้สำหรับรองรับการพัฒนาแล้ว เนื่องจากบริเวณนี้มีการ

ก่อสร้างถนนพัฒนาการตัดใหม่ ที่เชื่อมต่อไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และเขตสุขุมวิทได้สะดวก และในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ได้ซื้อที่ดินบริเวณถนนกฤษีนาถ 300 ไร่ จาก บริษัท บางกอกแลนด์ จะพัฒนาเป็นบ้านแนวราบโดยทยอยเปิดทีละโครงการ ตามแผนจะใช้เวลาพัฒนานาน 8 ปี นายเมธา กล่าว

แหล่งข่าวจากวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า หากพิจารณาจากกฎหมายจัดสรร จะพบว่าค่าซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่เพื่อมารอการพัฒนาใน โน้ตคัด ผู้ประกอบการหากจะพัฒนาโครงการบนที่ดิน 300 ไร่ขึ้นไป จะต้องสร้างสาธารณูปโภคเพื่อรองรับ เช่น ต้องมีโรงเรียนอนุบาลภายในโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ไม่ต้องการดำเนินการในรูปแบบดังกล่าว จึงอาจจะต้องมีการยกที่ดินให้กับหน่วยงานต่างๆ เข้ามาดำเนินการ ที่ผ่านมามีการแบ่งการพัฒนาโครงการใหม่แตกต่างไปจากเดิม แต่ละโครงการนั้นจะก่อสร้างในบริษัททุก แต่แต่ละโครงการมีชื่อโครงการที่แตกต่างกันไม่ได้เป็นชื่อบริษัทเดียวกัน



เมธา

เหมือนในอดีต สาธารณูปโภคก็พัฒนาเพื่อรองรับในแต่ละโครงการไป

“หากมองว่าที่ดินแปลงขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ ก็น่าจะซื้อไว้เป็นแลนด์แบงก์เพื่อรอการพัฒนา แต่ถือว่าเป็นต้นทุนของบริษัทเช่นกัน การถือครองที่ดินแปลงใหญ่ก็ต้องดูศักยภาพของทำเลด้วย ต้องสำรวจความต้องการของชุมชนแต่ละแห่งให้ดีกว่าพัฒนา” แหล่งข่าวเปิดเผย

นอกจากนี้ ยังมีผู้ประกอบการหลายรายที่ใช้โมเดลในรูปแบบนี้พัฒนาโครงการ เช่น บริษัท แ่นดินทอง หรือโกลเด้นแลนด์ ได้พัฒนาโครงการในโซนอ่อนนุช-พัฒนาการ โดยมีพื้นที่ 150 ไร่ ผุดเป็นอาคารจักรใหม่ภายใต้ชื่อ Lake Como ที่รวมเอาโครงการที่อยู่อาศัย 4 โครงการ โดยเริ่มเปิดตัวโครงการบ้านแฝดโกลเด้น นีโอ ยังเปิดตัวโครงการทาวน์โฮมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โกลเด้นทาวน์และโกลเด้น ซิตี้ และบ้านเดี่ยว โกลเด้น วิลเลจ อ่อนนุช-พัฒนาการ ขณะเดียวกันยังได้เดินหน้าพัฒนาโครงการแนวราบย่านพระราม 2 พัฒนา

โครงการบนที่ดินกว่า 100 ไร่ เช่น หลังจากได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท กรุงเทพมหานคร และที่ดิน พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว โดยแปลงที่เหลือจะพัฒนาในแบรนด์โกลเด้นล่าสุดเพิ่งเปิดตัวโครงการทาวน์เฮาส์ราคาถูกราคาประมาณ 1.5 ล้านบาทเพื่อทดลองตลาด ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี

ก่อนหน้านี้ บริษัท พุดกษา เวียดนาม ได้พัฒนาโครงการแนวราบบนที่ดินขนาด 400 ไร่ บริเวณพัฒนาการ 38 โดยบริษัทได้เข้าซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ในราคา 2,000 ล้านบาท หรือเฉลี่ยไร่ละ 5 ล้านบาท พัฒนาโครงการในรูปแบบเมืองพุดกษา ซึ่งตามแผนเดิมจะเปิด 9 โครงการ มูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท และเมื่อเร็วๆ นี้ บริษัทยังได้มีการเจรจาซื้อที่ดินเพิ่มอีกหลักร้อยไร่ เพื่อเตรียมแผนพัฒนาโครงการอีกไม่ต่ำกว่า 10 ปี

นอกจากนี้ บริษัท บางกอกแลนด์ได้ขายที่ดินย่านถนนศรีนครินทร์จำนวนรวม 701 ไร่ มูลค่า 8,411 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดินจำนวน 408 ไร่ มูลค่า 4,751 ล้านบาท และที่ดินอีก 293 ไร่ มูลค่า 3,660 ล้านบาท ซึ่งบริษัท สิงห์เอสเตท ได้ซื้อที่ดินแปลงใหญ่ดังกล่าวไป ●