

	หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ
	คอลัมน์ :
	หัวข้อข่าว : แสนสิริ บูมจัด รุกตลาดภูธร
	วันที่ : 11 กุมภาพันธ์ 2556

'เออีซี'ตีฟองที่ดิน-อสังหาฯบูมเวอร์



> ราคาซื้อขายที่ดิน หัวเมืองเศรษฐกิจ

จังหวัด	ราคาขายต่อไร่
ชลบุรี (พัทยา)	120 ล้านบาท
หาดใหญ่	80 ล้านบาท
ขอนแก่น	60-80 ล้านบาท
เชียงใหม่	60-80 ล้านบาท
อุดรธานี	10-20 ล้านบาท
นครราชสีมา (ถนนมิตรภาพ)	4-5 แสนบาท
ตาก (อ.แม่สอด)	2 แสนบาท

ที่มา : "ฐานเศรษฐกิจ" รวบรวม

ราคาที่ดินหัวเมืองเศรษฐกิจทั่วประเทศ "ดีฟอง" ขานรับเออีซีและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานคมนาคม "สัมมา" ชี้ภาคอีสานร้อนแรงสุด มุกดาหารปีเดียวขยับไร่ละ 10-12 ล้านบาท ขณะที่ขอนแก่นบ้านแพงเวอร์ 60-80 ล้านบาทต่อไร่ ผลจากโมเดิร์นเทรดอย่างกลุ่มเซ็นทรัล แดกตัวสู่ภูมิภาค แต่ราคาแพงสุดกลับเป็นพัทยาไร่ละ 120 ล้านบาท คนพื้นที่เคยที่ดินแปลงงามตกถึงท้องนักลงทุนจุกใจเกลี้ยงแล้ว

จากปัจจัยนโยบายขับเคลื่อนโครงสร้างพื้นฐาน โครงข่ายคมนาคมเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือเออีซี ส่งผลให้ยักษ์ค้าปลีกทางปีกบุกหมุดในหัวเมืองเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลต่อเนื่อง

สนับสนุนการขายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในภูมิภาคด้วย "ฐานเศรษฐกิจ" ได้สำรวจการตื่นตัวราคาที่ดินที่รับทรัพย์จากส่วนกลางที่เคลื่อนออกสู่ภูมิภาค

เออีซีปั่นที่ดินอีสานพุ่งเท่าตัว

นายสัมมา คิตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยกับ "ฐานเศรษฐกิจ" ว่า ขณะนี้ราคาซื้อขายที่ดินในย่านเศรษฐกิจแทบทุกภูมิภาคปรับเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครริมถนนใหญ่ย่านสุขุมวิทตอนต้นทั้งหมด ที่มีการปรับราคาขายสูงถึงหลักล้านบาทต่อตร.ว. ไม่ต่างจากที่ดินย่านปริมณฑลตามแนวรถไฟฟ้าที่มีราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ

เช่นเดียวกับทำเลในสวนภูมิภาค โดยเฉพาะภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ราคาซื้อขายปรับขึ้นเป็นเท่าตัว เช่น อุดรธานี อุบลราชธานี มุกดาหาร อย่างมุกดาหารจากเดิมซื้อขายกันไร่ละ 5-9 ล้านบาท ผ่านไป 1 ปี ราคาขยับขึ้นมาอยู่ที่ถึงไร่ละ 10-12 ล้านบาท

ทั้งนี้การที่ราคาที่ดินแถบอีสานปรับตัวสูงขึ้นเป็นผลจากการเข้าไปลงทุนของโมเดิร์นเทรดขนาดใหญ่อย่าง กลุ่มเซ็นทรัล ที่ประกาศแผนขยายธุรกิจสู่ภูมิภาค ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายย่อยที่มีเงินสดอยู่ในมือกว่าซื้อตาม หวังขยับราคาขายต่อให้สูงขึ้น และเมื่อโมเดิร์นเทรดเริ่มมีการก่อสร้าง อีกทั้งกลุ่มอสังหาฯส่วนกลางเริ่มเข้าไปปักหลักมากขึ้น เพื่อรองรับการเปิดเออีซี ซึ่งการที่ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะในต่างจังหวัด เป็นสัญญาณที่ต้องระมัดระวังอย่างยิ่ง ในช่วงระยะแรกนี้อาจไม่อันตรายนัก แต่หากราคายังขึ้นอย่างไม่หยุดในอัตราเร่งแบบเดิมก็ควรต้องหาทางเบรกกันบ้าง

ขอนแก่นเวอร์ไร่ละ 80 ล้าน

นายวิโรจน์ สฤษฏีชัยกุล รองกรรมการ บริษัท ชินิท แอสเซท จำกัด

ปีเดียวมูลค่าหารราคาขยับไต่ 10-12 ล้าน

ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เก่าแก่ในขอนแก่น กล่าวว่า วันนี้ราคาที่ดินในตัวเมืองขอนแก่นโดยเฉพาะแนวถนนศรีจันทร์และย่านชานเมืองของจังหวัดได้ตั้งแต่ศูนย์การค่าเช่าหรือราคาเช่าขอนแก่นถึงถนนหน้าเมือง ราคาประเมินที่ดินในบริเวณดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 2 แสนบาทต่อตร.ว. แต่ราคาซื้อขายจริงประมาณ 60-80 ล้านบาทต่อไร่ หรือ 6-8 แสนบาทต่อตร.ว. และเป็นราคาที่เพิ่มขึ้น 2 เท่าตัวในระยะเวลา 2 ปี

อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในลักษณะนี้ หลายคนมองว่าอาจจะเกิดฟองสบู่ได้ แต่สำหรับคนในพื้นที่แล้ว มองว่าความต้องการในพื้นที่ยังมีอีกเป็นจำนวนมาก จึงไม่น่าจะเกิดฟองสบู่ได้

อุดร-บึงกาฬที่พุ่งไต่ 20 ล้าน

ด้านนายสวาท ชีระรัตนกุลชัย ประธานหอการค้าจังหวัดอุดรธานีเปิดเผยขณะนี้เศรษฐกิจของจังหวัดอุดรธานีกำลังบูมเนื่องจากเป็นศูนย์กลางอาเซียนลุ่มน้ำโขงที่จะเปิดเออีซี นอกจากนี้มีนักลงทุนทั้งไทยและต่างประเทศเข้าไปลงทุนในนครเวียงจันทน์ประเทศลาวกันมากขึ้น ที่สำคัญความเคลื่อนไหว ทัพนักลงทุนจากกรุงเทพมหานคร เข้ามาลงทุนในธุรกิจค้าปลีก โดยเฉพาะห้างเซ็นทรัลคอมมูนิตี้มอลล์ ศูนย์วัสดุก่อสร้างขนาด 120 ไร่ โขมฮับ ดุโฮม ไทวัสดุ โกลบอลเฮาส์ โขมโปร อินเด็กซ์ ซึ่งเกิดขึ้นรองรับการเติบโต

เช่นเดียวกับนักลงทุนต่างชาติซึ่งขณะนี้เดินทางเข้ามาพัฒนาที่ดินกันมาก โดยเฉพาะในเขตเทศบาลและรอบวงแหวน ประกอบด้วย แสนสิริ ศุภาลักษณ์ แอล.พี.เอ็น. ซีพีแลนด์ เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ แลนด์แอนด์เฮาส์ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมมีจำนวนมากถึงกว่า 2 หมื่นหน่วย ที่มองว่าจะรองรับลูกค้าต่างชาติที่เข้ามาลงทุนช่วงเออีซี และคนกรุงเทพฯที่เข้ามาซื้อเก็งกำไร โดยราคาอยู่ที่ 1 ล้านต้นๆ

ขณะที่ราคาที่ดินในเขตเทศบาลปัจจุบัน ราคา 10-20 ล้านบาทต่อไร่ จากเดิมราคาเพียงไร่ละ 1-2 ล้านบาทเท่านั้น ที่สำคัญการปรับราคาจนสูงลิ่วเกิดจากนักลงทุนกรุงเทพฯ และต่างชาติเข้ามาซื้อในราคาถูกจากนั้นก็โก่งราคาขายเรื่อยมา เป็นต้น

“ราคาที่ดินในเขตเทศบาลเริ่มแพงมากขึ้น ดังนั้นจึงขยับออกไปยังนอกเมืองที่ราคาถูกกว่าซึ่งเป็นทุ่งนา จากราคาไร่ละ 5-6 หมื่นบาท เป็นไร่ละ 2-3 แสนบาท และอนาคตจะเป็นล้านบาทต่อไร่ เช่นเดียวกับที่ดินใน จ.บึงกาฬ เขตเทศบาลราคา 10-20 ล้านบาทต่อไร่จากเดิมแทบจะไม่มีค่าอะไร”

พิกายไร่ละ 120 ล้าน

นายสุนทร ธัญญวัฒน์กุล ประธานหอการค้าจังหวัดชลบุรี กล่าวว่าถึงความเคลื่อนไหวของการซื้อขายที่ดินว่าล่าสุดมีการซื้อขายที่ดิน 3 ไร่ ราคาสูงถึง 285 ล้านบาท ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในซอยลึกไม่ติดถนนสายหลัก ที่อำเภอศรีราชาที่ดินติดโรงงานอมตะราคา ไร่ละ 10 ล้านบาท จากที่ผ่านมาไร่ละ 5-6 ล้านบาท พันธ์นิคมราคา 4-5 ล้านบาทจากเดิม ไร่ละ 1-2 ล้านบาท ขณะที่ บางแสนติดถนนสายหลัก ราคาซื้อขายสูงสุด ไร่ละ 30 ล้านบาท พัทธยา ติดชายหาด ราคาซื้อขายสูงสุด กว่า 3 แสนบาทต่อตารางวา และมีแนวโน้มสูงกว่านี้ หรือไร่ละกว่า 120 ล้านบาท ขณะที่คอนโดมิเนียมบ้านจัดสรรโรงแรมเกิดขึ้นมาก อาทิ แอล.พี.เอ็น. แสนสิริ บริษัทพัฒนาที่ดินทองถิ่น ซึ่งราคาอาคารพาณิชย์มีการปรับตัวสูง มากดูได้จากหน้ามหาวิทยาลัยบูรพาราคาหน่วยละ 10-11 ล้านบาท

อย่างไรก็ดีแนวโน้มราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นเกิดจากการพัฒนาจากส่วนกลางเข้ามา นอกจากนี้มีใกล้เปิดเออีซีรัฐบาลมีโครงสร้างพื้นฐานมาลง เช่น รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ รถไฟรางคู่ ยกกระดานบินอุตะภาเป็นเชิงพาณิชย์ท่าเรือแหลมฉบัง ที่สำคัญที่ผ่านมาไม่

ท่วมส่งผลให้ราคาที่ดินในปี 2556 ขยับสูงขึ้น อย่างรวดเร็วเฉลี่ยราคาขยับขึ้น 50-100% หลังจากน้ำท่วม

แม่สอด-หาดใหญ่ไต่ 80 ล้าน

แหล่งข่าวจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลาสาขาหาดใหญ่กล่าวว่า การซื้อขายที่ดินที่หาดใหญ่ ราคาสูงสุดอยู่ที่ตลาดกิมหยง สาย 1, 2, 3 ราคาตารางวาละกว่า 2 แสนบาท หรือกว่า 80 ล้านบาทต่อไร่ อย่างไรก็ตามส่วนใหญ่จะไม่ยอมขายที่ดินเพราะส่วนใหญ่เป็นคนรวยซึ่งแตกต่างจากการซื้อขายที่ดินบริเวณด้านชายแดน อำเภอแม่สอด โดยแหล่งข่าวจากสำนักงานที่ดินจังหวัดตาก สาขาแม่สอด ระบุว่าปัจจุบันมีความคึกคักเป็นพิเศษ โดยเฉพาะบริเวณถนนสายเอเชีย-เมียวดี ซึ่งเป็นถนนเชื่อมประตูการค้าชายแดนไทย-พม่า บริเวณทางเข้าริสอร์ทแม่สอดฮิลล์ ราคาสูงสุดตารางวาละ 1.5 แสนบาท และแนวโน้มจะขยับเป็น 2 แสนบาทต่อตารางวา

เชียงใหม่ ขยับไต่ 60-80 ล้าน

ขณะที่ นายณรงค์ คองประเสริฐ ประธานหอการค้าจังหวัดเชียงใหม่ กล่าวว่า อสังหาริมทรัพย์ในจ.เชียงใหม่ เติบโตอย่างรวดเร็ว และยังมีดีมานด์ในพื้นที่อยู่เหลืออีกเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ราคาที่ดินขยับขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในถนนสายเศรษฐกิจอย่าง ถนนสายห้วยแก้วและถนนสายนิมมานเหมินท์มีการปรับขึ้นของราคาที่ดินประมาณ 10-15% ราคาขายต่อตร.ว. ประมาณ 1.5 แสนบาท หากคิดเป็นราคาขายต่อไร่อยู่ที่ประมาณ 60-80 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นผลมาจากนโยบายโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของภาครัฐ (รถไฟความเร็วสูง) และการเปิดศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติเฉลิมพระเกียรติ 7 รอบพระชนมพรรษา รวมถึงการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินและสายการบินพาณิชย์ที่บินตรงมายัง จ.เชียงใหม่ เพิ่มขึ้น

เชียงราย-เชียงของ บุก

นายพัฒนา สิทธิสมบัติ ประธานคณะกรรมการเพื่อโครงการสี่เหลี่ยม

เศรษฐกิจ หอการค้า 10 จังหวัดภาคเหนือ และที่ปรึกษาหอการค้าจังหวัดเชียงราย กล่าวเช่นกันว่าถ้าวัดระดับความคึกคักแล้วตอนนี้ ชายแดนทางด้านอำเภอแม่สายถือว่าที่ดินบูมมากที่สุด เพราะเป็นเมืองเศรษฐกิจการค้าการท่องเที่ยวชายแดนหลักของจังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นที่รู้จักกันไปทั่วโลก รองลงไปเป็นชายแดนทางด้านอำเภอเชียงของ ซึ่งเป็นผลจากการเชื่อมเส้นทางคมนาคมทางบกสาย R3a ด้วยสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 4 ส่วนที่อำเภอเชียงแสน แม้ว่าจะเป็นเมืองทำการค้า แต่ยังไม่บูมเทียบได้กับสองเมืองที่กล่าวมาข้างต้น แต่ก็มีโครงการใหญ่ๆ อยู่ตลอดเวลาเช่นเดียวกัน

นายสงวน ช้อนกลิ่นสกุล รองประธานหอการค้าจังหวัดเชียงราย นักธุรกิจในพื้นที่อำเภอเชียงของ เปิดเผยว่านโยบายว่าจะสร้างเมืองใหม่ขึ้นในโซน

ริมถนนเชียงของ-เทิง ซึ่งเป็นถนนสายหลักโดยย่านที่ใกล้กับทางเข้าสะพานข้ามแม่น้ำโขงเป็นไฮไลต์รวมทั้งการก่อสร้างโมเดิร์นเทรดขนาดใหญ่ ส่งผลราคาที่ดินปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ไร่ละ 3-10 ล้านบาทแล้วแต่ทำเล

ที่ดินตกในมือนายทุนเกลี้ยง

นายวชิระ รัศมีจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.ที.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้บริหารโครงการโรงแรมวิลล่าชา ที่ดินแปลงใหญ่ติดแม่น้ำโขง ริมถนนเชียงแสน-สามเหลี่ยมทองคำ เปิดเผยว่า เนื่องจากที่ดินที่เชียงแสนบูมมาอย่างต่อเนื่อง ทำให้ดูเหมือนว่าจะไม่หือหวา แต่ก็มีการซื้อขายเปลี่ยนมือกันตลอดเวลา โดยในปัจจุบัน ราคาซื้อขายกันไร่ละ 3-5 ล้านบาท อย่างไรก็ตามที่ดินส่วนใหญ่เวลานี้อยู่ในมือของนักพัฒนาสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งนักลงทุนที่จะมาลงทุนทำโรงแรมหรือว่ารีสอร์ทแทบทั้งหมดแล้ว