

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

คอลัมน์ ก่อสร้างและที่ดิน: EEC ราคาที่ดินขึ้นล่วงหน้า (07 December 2018)

นาย ต.

ต้นสัปดาห์ที่ผ่านมาศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. หรือ REIC จัดเสวนา "วิเคราะห์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย EEC ปี 2562"

ตัวแทนหน่วยงานรัฐ จากกรมโยธาธิการและผังเมือง ให้ข้อมูลว่า ปัจจุบันในพื้นที่ EEC ยังคงบังคับใช้ตามผังเมืองเดิมที่มีอยู่แล้ว แต่จะใช้ผังเมืองรวมใหม่ที่เป็นผังสำหรับ EEC โดยตรงแทนผังเดิมได้ เดือนสิงหาคม 2562

สำนักงาน EEC ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านต่างๆ โดยเฉพาะอินฟราสตรักเจอร์สำคัญๆ ของ EEC ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาศูนย์อู่ตะเภา โครงการมอเตอร์เวย์ โครงการขยายท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและมาบตาพุด โดยโครงการเหล่านี้จะดำเนินการแล้วเสร็จตามแผนในปี 2566

ตัวแทนนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออก นายวัฒนพล ผลชีวิน อุปนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ชลบุรี และนายเปรมสรณ์ ศรีวิบูลย์ชัย นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ระยอง ให้ข้อมูลและข้อคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ

ปี 2562 อสังหาฯ ภาคตะวันออก คงไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลงจากปี 2561 มากนัก ปัญหาจะมีเพียงเรื่องของผู้อยู่อาศัยในระดับราคาไม่แพงซึ่งเป็นคนทำงานในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ที่ถูกปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมาก

ผลกระทบจากโครงการ EEC นั้น เริ่มตั้งแต่มีข่าวการเริ่ม

ดำเนินโครงการนี้ ทำให้ราคาที่ดินในภาคตะวันออกที่อยู่ในพื้นที่ EEC ได้แก่ ชลบุรี ระยอง จะเชิงเทรา ขยับตัวขึ้นสูงเมื่อมีข่าวโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง ข่าวนาฬิกาบินอู่ตะเภา คืบหน้าแต่ละครั้งมีผลทำให้ราคาที่ดินที่ประกาศขายขยับสูงขึ้น

นอกจากนี้ เนื่องจากอสังหาฯ ในภูมิภาคอื่นๆ ก่อนข้างเรียบ ทำให้ภาครัฐกิจจากภูมิภาคอื่น ภาคใต้ ภาคอีสาน ภาคเหนือ และ กทม. สนใจซื้อที่ดินและต้องการทำโครงการอสังหาฯ ที่ EEC มีความต้องการที่ดินมาก ราคาที่ดินสูงขึ้น

กล่าวได้ว่า ทุกวันนี้ราคาที่ดินภาคตะวันออกขึ้นล่วงหน้าไปรอ 10 ปีข้างหน้าเรียบร้อยแล้ว

ทำให้ นักพัฒนาอสังหาฯ ที่ทำโครงการอยู่เดิมในพื้นที่ต้องซื้อที่ดินดิบสูง ขณะที่กำลังซื้อหรือเงินเดือน รายได้ของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยยังคงเดิม

การปรับตัวของนักพัฒนาอสังหาฯ ต้องปรับรูปแบบที่อยู่อาศัย ต้องทำขนาดที่อยู่อาศัยให้เล็กลงเพื่อให้ได้ราคาขายที่เหมาะสมกับกำลังซื้อ

ที่เห็นได้เด่นชัดมากคือ การเปลี่ยนจากบ้านเดี่ยวมาเป็นบ้านแฝดที่เหมือนบ้านเดี่ยว เดิมบ้านแฝดมีนักพัฒนาอสังหาฯ ทำน้อยมากไม่ถึง 10% แต่ปัจจุบันนี้บ้านแฝดมีจำนวนใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวแล้ว

ว่ากันว่า กำลังมีแนวคิดจะเอาที่อยู่อาศัยแบบทาวน์โฮมที่เป็นเรือนแถว มาแยกเป็นคู่ๆ เป็นอิสระ เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยเหมือนบ้านแฝด แต่ราคาถูกกว่าบ้านแฝดเพราะมีขนาดที่ดินและตัวอาคารเล็กกว่า

ปัญหาร่วมกันของอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ กับต่างจังหวัด

คือราคาที่ดินสูงขึ้น แต่รายได้ผู้ซื้อยังเท่าเดิมหรือใกล้เคียงเดิม ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น มีทั้งสาเหตุจากมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากแนวราบเป็นแนวสูง มีดีมานด์เทียมจากการเก็งกำไร และมีความต้องการซื้อจากต่างชาติมากขึ้น ทำให้ราคาที่ดินปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง

สำหรับภาคตะวันออก ราคาเพิ่มขึ้นเนื่องจากโครงการลงทุนภาครัฐขนาดใหญ่ ซึ่งยังอยู่ในขั้นร่างโครงการ ยังไม่มีการใช้จ่ายเม็ดเงินลงมาในระบบเศรษฐกิจจริงๆ

แต่ด้านกำลังซื้อแท้จริง ซื้อเพื่อนำไปใช้สอยนั้น ซึ่งเป็นกำลังซื้อส่วนใหญ่และต่อเนื่อง ทั้งกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เหมือนกัน ประมาณ 10 ปีมานี้รายได้เฉลี่ยของผู้ที่มีรายได้เป็นเงินเดือนเพิ่มน้อยมาก ในย่านนิคมอุตสาหกรรมรายได้รายเดือนที่ได้จากค่าจ้างทำงานล่วงเวลา (โอที) มีบางช่วงลดลงตามคำสั่งซื้อสินค้า ทำให้รายได้รวมของคนต่ำลงกว่าเดิมด้วยซ้ำ

เชื่อว่าธุรกิจอื่นๆ นอกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก็คงเจอปัญหาคล้ายๆ กันคือกำลังซื้ออ่อน กำลังผลิตพร้อมเต็มทีจนล้น ดังนั้นปัญหาใหญ่ของระบบเศรษฐกิจของประเทศ ต้องทำให้คนมีงานทำมีรายได้เพิ่มขึ้น มิใช่เอาเงินไปแจกชั่วคราวซ้ำๆ

ที่มา : มติชนสุดสัปดาห์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)