

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ทุนใหญ่ชิงที่ดินทรัพย์สินเพลินจิต+48ทำเลทอง (03 April 2019)

เปิดกรูที่ดินสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ 48 แปลงทั่วกรุง ชี้ทำเลทองใจกลางเมือง "ราชเทวี-บางรัก-ยานนาวา-สีพระยา-บรรทัดทอง" เผย 2 รูปแบบให้เอกชนเสนอด้วยวาจาและยื่นซองผลตอบแทน ไฮไลต์เรือนอนุรักษ์เจ้าจอมมารดาเลื่อนเขตดุสิต-ที่ดินทีโอที 12 ไร่ เพลินจิต-ชิดลม ใกล้หมดสัญญา "เกษร-เซ็นทรัล-อนันดา" ทุนใหญ่สนใจเพียง โบรกเกอร์ วิเคราะห์ย่านซีบีดีราคาพุ่ง เพราะดีดรอไฟฟ้า ธนารักษ์แย้มราคากระฉูดวาล้านนอ๊พ

แม้บรรยากาศธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมจะไม่สดใสเหมือนก่อน แต่การเคลื่อนไหวในด้านซื้อขายที่ดินและการเปลี่ยนมือ ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มทุนใหญ่ทั้งต่างชาติและมหาเศรษฐีเมืองไทย ยังคงไล่ล่าซื้อที่ดินเก็บเข้าพอร์ต ล่าสุดสำนักงานทรัพย์สิน พระมหากษัตริย์ประกาศในเว็บไซต์ www.crownproperty.or.th ให้ผู้สนใจลงทะเบียนเช่าที่ดินในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวนหลายแปลง

ประมูลที่กลางเมือง

แหล่งข่าวจากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า วันที่ 1 เม.ย.-31 พ.ค. 2562 ได้เปิดประมูลเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวน 48 อัตร่า ทั้งรูปแบบการเปิดประมูลเช่าทั่วไปด้วยวาจา และการยื่นซองเสนอผลตอบแทน แยกเป็นสินทรัพย์ประเภทอาคารพาณิชย์กรรม 32 อัตร่า สินทรัพย์ประเภทอาคารพักอาศัย 10 อัตร่า และสินทรัพย์ประเภทที่ดิน 6 อัตร่า

อาทิ เขตดุสิต เปิดยื่นซองเสนอผลตอบแทนเรือนเจ้าจอมมารดาเลื่อนติดกับสถานีตำรวจดุสิต เนื้อที่ 1,765.94 ตร.ว. เป็นอาคาร 2 ชั้น เรือนไม้ 2 ชั้น เรือนไม้ชั้นเดียว และที่ดิน ระยะเวลาเช่า 30 ปี ให้เวลาปรับปรุง 2 ปี กำหนดเสนอผลตอบแทนขั้นต่ำ 232 ล้านบาท ซึ่งการพัฒนาอาคารจะต้องดำเนินการภายใต้หลักการอนุรักษ์ตามที่กรมศิลปากรกำหนด

เขตราชเทวี เป็นอาคาร 5 ชั้น 1 ห้อง 2 คูหา เนื้อที่ 48.18 ตร.ว. อยู่ตรงข้ามกับสวนสาธารณะสันติภาพ ให้ยื่นเสนอผลตอบแทนระยะเวลา 20 ปี กำหนดผลตอบแทนขั้นต่ำอยู่ที่ 9.7 ล้านบาท

เขตบางรัก ในซอยวัดมหาพฤฒาราม ถนนสีพระยา เป็นอาคาร 4 ชั้น เนื้อที่ 148.37 ตร.ว. ให้ยื่นเสนอผลตอบแทน 20 ปี กำหนดผลตอบแทนขั้นต่ำ 28 ล้านบาท เขตยานนาวา ริมนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ 657.66 ตร.ว. ให้ยื่นซองเสนอผลตอบแทน 15 ปี กำหนดผลตอบแทนขั้นต่ำอยู่ที่ 11 ล้านบาท

ตึกเก่าบริเวณแยกหัวมุมถนนบรรทัดทอง ตรงข้ามโลตัสพระราม 1 ให้ยื่นข้อเสนอผลตอบแทนระยะเวลา 25 ปี กำหนดผลตอบแทนขั้นต่ำอยู่ที่ 27 ล้านบาท และยังมีที่ดินเปล่าในเขตบางกอกใหญ่ เขตตลิ่งชัน อ.เมืองนนทบุรี อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

"กำหนดการประมูล จะเปิดให้ลงทะเบียนแจ้งความประสงค์ถึงวันที่ 31 พ.ค.นี้ ลงพื้นที่ชี้แจงรายละเอียดครั้งที่ 1 วันที่ 7-17 พ.ค. ครั้งที่ 2 วันที่ 1-13 มิ.ย. ยื่นประมูลทั่วไปด้วยวาจาระหว่างวันที่ 18-20 มิ.ย. และยื่นขอเสนอผลตอบแทนวันที่ 21 มิ.ย.นี้"

ปล่อยเช่าที่ TOT

แหล่งข่าวกล่าวอีกว่า ทั้งนี้สำนักงานทรัพย์สินฯยังมีที่ดินใจกลางเมืองอีก 1 แปลงที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนพัฒนาที่ดินเป็นอย่างมาก คือ ที่ดินพื้นที่ กว่า 12 ไร่ ของสำนักงานทีโอทีที่อยู่ติดกับรถไฟฟ้ามหานครสถานีสิดลม เนื่องจาก อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งทางสำนักงาน ทรัพย์สินฯเตรียมจะนำมาเปิดประมูล เพราะที่ดินแปลงดังกล่าวกำลังจะหมดอายุสัญญาเช่ากับทีโอทีในปี 2565

"ที่ดินตรงเพลินจิต จะให้เช่าระยะยาว ปัจจุบันยังไม่ได้เปิดประมูลอย่างเป็นทางการ เพราะต้องรอให้ใกล้กับหมดสัญญา แต่ทางสำนักงานทรัพย์สินฯสามารถเปิดให้เอกชนที่สนใจเข้ามาลงทะเบียนรับรายละเอียดข้อมูลไว้ก่อนได้ ซึ่งก็มีผู้ประกอบการรายใหญ่ให้ความสนใจจำนวนมากที่แสดงความจำนงมา ซึ่งนโยบายทางผู้บริหารให้รับไว้ทั้งหมดและพาลงพื้นที่ คาดว่าจะประมูล อย่างเป็นทางการเมื่อใกล้จะสิ้นสุดสัญญาหรือทางทีโอทีมีหนังสือยืนยันการส่งมอบพื้นที่คืนให้"

12 ไร่มูลค่า 2.8 พันล้าน

นายสุรเชษฐ กองชีพ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทเรนซ์ จำกัด เปิดเผยว่า ที่ดินทีโอทีมีขนาด 12 ไร่ 2 งาน 8 ตารางวา ราคาประเมินของกรมธนารักษ์กำหนดไว้รอบบัญชี 2558-2562 อยู่ที่ตารางวา ละ 560,000 บาท เมื่อคิดรวม 12 ไร่ ราคา ประเมินอยู่ที่ประมาณ 2,804 ล้านบาท ขณะที่การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปัจจุบัน อยู่ในพื้นที่สีแดง (พาณิชยกรรม) สามารถพัฒนาอาคารขนาดใหญ่ได้ทั้งที่อยู่อาศัยให้เช่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โรงแรม ศูนย์การค้า

"แม้ว่าที่ดินตรงทีโอทีจะเป็นที่ดินเช่าระยะยาว แต่คาดว่าราคาที่ดินน่าจะปรับตัวสูงมากกว่าราคาประเมิน 560,000 ต่อตารางวา ดูได้จากที่ดินในซอยหลังสวนที่ราคาประเมินราชการกำหนดไว้ต่ำกว่า 560,000 บาทต่อตารางวา แต่เมื่อเปิดประมูลมีการเสนอราคาซื้อขายอยู่ที่ 3 ล้านบาทต่อตารางวา"

3 ทุนใหญ่สนใจ

นายชานนท์ เรืองกฤตยา ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ANAN เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า บริษัทสนใจจะร่วมประมูลที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ เนื้อที่ 12 ไร่ติดรถไฟฟ้ามหานคร ซึ่งทราบว่ามีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รายใหญ่ ๆ สนใจรายหลาย

"ที่ดินตรงนี้ไม่หมู ต้องแข่งกันเยอะ ตอนนีดีเวลลอปเปอร์มีแข่งซื้อที่ดินกัน ทุกแปลง แต่ภาวะตลาดไม่รุนแรงมาก ทุกคนจึงระวังตัวหมด"

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า ก่อนหน้านี้นายชาย ศรีวิกรม์ นายกสมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ (RSTA) และผู้บริหารระดับสูงกลุ่มเกษร พร็อพเพอร์ตี้ ให้สัมภาษณ์ว่า ที่ดินทีโอที ริมนนสุขุมวิทเป็นที่ดินน่าสนใจ ปัจจุบันในย่านติดรถไฟฟ้ามหานครมีที่ดินผืนใหญ่เหลือน้อยมาก เหลือตรงทีโอทีแปลงเดียว จะหมดสัญญาเช่าในปี 2565 ซึ่งทางสำนักงานทรัพย์สินฯเตรียมจะนำมาเปิดประมูลหาผู้เช่ารายใหม่ คาดว่าจะมีผู้สนใจ ร่วมประมูลจำนวนมาก เนื่องจากเป็นทำเลสีแดงของเมือง

เช่นเดียวกับกลุ่มเซ็นทรัลก็มีความสนใจที่ดินทีโอที เนื่องจากอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และอยู่ใกล้กับ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ส่วนรูปแบบการพัฒนาต้องศึกษาอย่างละเอียด ให้คุ้มค่ากับการลงทุน

เพลินจิตวาระ 1 ล้าน

นายอานวย ปริมณวงศ์ อธิบดีกรมธนารักษ์ กล่าวว่า ปัจจุบันกรมอยู่ระหว่างจัดทำราคาประเมินที่ดินใหม่เพื่อ ประกาศใช้ในวันที่ 1 ม.ค. 2563-31 ธ.ค. 2564 เพื่อรองรับกับการบังคับใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้โดยภาพรวมทั้งประเทศ ในเบื้องต้นพบว่า ปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 10-20% สูงสุดยังเป็นทำเลในแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก

แหล่งข่าวจากกรมธนารักษ์กล่าวเพิ่มเติมว่า ราคาที่ดินสูงสุดที่จะประกาศใหม่จะอยู่ที่ถนนเพลินจิต จาก ปัจจุบันตารางวาละ 900,000 บาท ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 1 ล้านบาท/ตารางวา ส่วนที่ดินของทีโอที คาดว่าจะมีการปรับ ขึ้นเล็กน้อย

ทีโอทีได้ใช้พื้นที่ต่อ 50%

นายมนต์ชัย หนูสง กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า พื้นที่ชุมสายโทรศัพท์และสำนักงานบริการลูกค้าของทีโอที เพลินจิต จะเริ่มทยอยส่งมอบพื้นที่คืนให้กับสำนักงาน ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เริ่มในปลายปี 2563 โดยส่งคืนทั้งหมดในส่วนที่ติดกับถนนเพลินจิตและเส้นทางรถไฟฟ้า บีทีเอส

ส่วนของชุมสายโทรศัพท์ในบริเวณอาคารโซนด้านหลัง ได้ตกลงเช่าต่อกับสำนักงานทรัพย์สินฯเรียบร้อยแล้ว โดยจะย้ายส่วนงานของศูนย์บริการทั้งหมดไปรวมไว้ในจุดเดียวกัน เพราะถ้าย้ายชุมสายโทรศัพท์ออกจะเป็นเรื่องใหญ่ที่สร้างผลกระทบในวงกว้าง รวมแล้วทีโอทีจะต้องส่งมอบคืนพื้นที่ราว 50% ของเนื้อที่ 12 ไร่

"ทีโอทีคงไม่เข้าเสนอราคาที่แปลงนี้ เพราะคาดว่าจะมีราคาสูงมาก อาจจะเป็นอีกแปลงที่ทำลายสถิติราคา ที่ดินในย่านนี้" เท่าที่ตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯไว้ล่าสุด คือ ทีโอทีจะได้ใช้พื้นที่ต่อในส่วนหลัง เพราะหากต้อง ย้ายชุมสายโทรศัพท์ออกทั้งหมด ถือว่าเป็นเรื่องใหญ่ที่จะสร้างผลกระทบในวงกว้าง"

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบอร์ดกรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชนมหาโสภาค โทร 02-202-1768)