

## ข่าวสังหาริมทรัพย์

### ข่าวกฎหมายอสังหาริมทรัพย์

ดีเดย์ผังเมือง อีอีซี บังคับใช้ก.ค. (01 February 2019)

เดือนอย่าซื้อที่เก็งกำไรหวั่นขายยาก

คาดปี62ที่อยู่อาศัยย่านนี้โตได้5-10%

คาดผังเมือง อีอีซี บังคับใช้ ก.ค.62 เดือนอย่าเก็งกำไรที่ดินเสี่ยงขายยาก ด้านศูนย์ข้อมูลคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในย่านนี้น่าจะเติบโตได้ 5-10%

นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธิตถพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ปี 2562 จะขยายตัวเพิ่มขึ้น 5-10% จากปี 2561 โดยตลาดอาคารชุดจะมีความต้องการมากกว่าบ้านจัดสรร เนื่องจากชาวต่างชาติสามารถซื้อเพื่อครอบครองกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งแรงหนุนการเติบโตมาจากนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนของรัฐบาล และการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศ (จีดีพี) ปีนี้ที่คาดว่าจะขยายตัวได้ประมาณ 4% ซึ่งช่วง 11 เดือนแรกของปี 2561 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 46,156 ยูนิต เป็นอาคารชุด 39% และเป็นบ้านจัดสรร 61% จำนวนนี้ เพิ่มขึ้น 26.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ที่มีจำนวน 36,600 ยูนิต ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ที่ 85,595 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.0% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ที่มีมูลค่า 66,364 ล้านบาท และคาดว่าจะการลงทุนที่อยู่อาศัยจะเริ่มกลับมาหลังจากที่การลงทุนในพื้นที่ทั้งโครงการโครงสร้างพื้นฐาน โครงการลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่เกิดขึ้น เพราะจะนำกำลังซื้อกลุ่มใหม่เข้ามาเป็นกลุ่มแรงงานทักษะสูง จากเดิมเป็น กลุ่มผู้ใช้แรงงานในอุตสาหกรรม ซึ่งรูปแบบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรองรับก็จะเป็นเปลี่ยนไป

นางพจนีย์ ขจรปรีดานนท์ ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองรวม กรมโยธาธิการและผังเมือง กล่าวว่า ได้นำเสนอผังเมืองรวม อีอีซี ให้คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ที่มี พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรีเป็นประธานแล้ว ซึ่งได้มีการทำประชาพิจารณ์รับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ประชาชน และชุมชนที่เกี่ยวข้องไปแล้วส่วนหนึ่ง และจะมีการทำต่อเรื่องอีก จากนั้นจะรวบรวมนำมาสรุปและปรับปรุงแก้ไข ก่อนเสนอให้ กพอ. พิจารณาอีกครั้ง และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) คาดว่าเมื่อจะมีผลบังคับใช้ไม่เกินเดือนกรกฎาคม 2562

นายอธิป พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า พื้นที่อีอีซียังมีโอกาสในโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นทำเลที่มีศักยภาพ 2 ด้าน ด้านอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว ที่จะทำให้เกิดการจ้างงานและก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ขณะนี้มีผู้เข้าไปซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรในพื้นที่อีอีซีแล้ว แต่เมื่อรถไฟฟ้าความเร็วสูงเกิดขึ้น รถไฟทางคู่ที่จะเข้ามาเชื่อมต่อ รวมทั้งการคมนาคมทางถนนที่ครบวงจร คนที่ต้องการที่อยู่อาศัยหากที่ดินในใจกลาง อีอีซีแพงมาก คนอาจจะเลือกไม่ซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนั้น หรือไม่จำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่ที่ทำงาน แต่จะขยับออกมา เพราะที่อยู่อาศัยอาจจะได้ราคาถูกลงกว่า คุณภาพดีกว่าในวงเงินเดียวกัน เช่น บางนา สมุทรปราการก็ได้ แล้วนั่งรถไฟฟ้าความเร็วสูงไปทำงานเหมือนญี่ปุ่นที่คนนั่งรถไฟไปทำงานที่โตเกียว หรือโอซากา

"ผู้ประกอบการที่ต้องการเก็งกำไรที่ดิน อีอีซีต้องระวัง เพราะการพัฒนาจะกระจายตัวออกจากพื้นที่ ทั้งนี้ ตามผังเมืองรวมอีอีซีจะแบ่งพื้นที่เป็นพื้นที่ส่งเสริมการลงทุนสำหรับ 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย และส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่สำหรับการพัฒนาต่างๆ จึงจะมีพื้นที่ให้พัฒนาที่อยู่อาศัยอีกมาก ทั้งนี้ ต้องติดตามว่าการพัฒนาโครงการอีอีซีและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาลนี้จะต่อเนื่องไปยังรัฐบาลหน้าด้วยหรือไม่" นายอธิปกล่าว

ที่มา : หนังสือพิมพ์มติชน

ส่งพิมพ์  |  ปิด