



ฐานเศรษฐกิจ	Section: First Section/First Page		
	Date: May 19-21, 2016		
	Thansettakij	Vol.: 36	Issue No.: 3158
	Circulation: 120,000	Col.Inch: 106.48	Ad Value: 133,100 baht
	Ad Rate: 1,250	PR Value: 399,300 baht	Color: Full Color
Headline: Electric train boosts land price values along the Pink Line by 14%			

รถไฟฟ้าดันราคาที่ดินสายสีชมพูขยับ 14%

‘พุดชา’ ปรับแผนเพิ่มตลาดพรีเมียม 8%

ที่ดินที่รัฐบาลเร่งผลักดันโครงสร้างพื้นฐานคมนาคม รถไฟฟ้าสารพัดสี กระตุ้นราคาที่ดินต่อเนื่อง ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จุดส่วนต่อขยายเป็นที่ต้องการ ชี้ตามแนวสายสีชมพูขยับขึ้นถึง 14% ด้านหัวเมืองท่องเที่ยว พัทยา จอมเทียน และภูเก็ต ที่ดินแปลงเล็กซื้อขายคึกคัก ส่วนเขตเศรษฐกิจพิเศษยังซื้อเก็งกำไร ค่ายพุดชาแจ้งพัฒนาตามต้นทุนราคาที่ดิน “ออริจิน” ระบุสายสีเขียวช่วงรัชโยธินราคาปรับขึ้นแล้ว 30%

จากการที่รัฐบาลลุยเส้นทางรถไฟฟ้าสายต่างๆ เช่น สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ ซึ่งจะเปิดให้บริการในวันที่ 6 สิงหาคมนี้ สายสีแดง บางซื่อ-รังสิต สายสีเขียวเหนือ หมอชิต-สะพานใหม่-ลำลูกกา สายสีเขียวใต้ แบริ่ง-สมุทรปราการ สายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี ฯลฯ นั้นคาดว่าจะส่งผลกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในยามขบเซาได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังพบว่าราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ ได้ขยับราคาขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อ่านต่อหน้า >12

> ราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้าในกทม.-ปริมณฑล

แนวรถไฟฟ้า	ณ กลางปี 2559 ราคา (บาท/ตารางวา)	
	ต่ำ	สูง
1 สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่	120,000	450,000
2 สายสีแดง บางซื่อ-รังสิต	62,500	350,000
3 สายสีเขียวเหนือ หมอชิต-สะพานใหม่-ลำลูกกา	65,000	600,000
4 สายสีเขียวใต้ แบริ่ง-สมุทรปราการ	50,000	300,000
5 สายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี	65,000	600,000
6 สายสีน้ำเงิน หัวลำโพง-บางแค	250,000	850,000
7 สายสีน้ำเงิน บางซื่อ-ท่าพระ	250,000	450,000
8 สายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง	175,000	550,000
9 สายสีชมพู ปากเกร็ด-สุวินทวงศ์	65,000	200,000

ที่มา : บจก.โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์

ข่าวต่อ **รถไฟฟ้า**

สายสีม่วงสูงสุด 4.5 แสน./ตร.ว.

ต่อเรื่องนั้นนายสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า แนวโน้มราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะนี้ยังคงเคลื่อนไหวไม่สูงนัก และเป็นบางพื้นที่ ถึงแม้รัฐบาลเร่งขับเคลื่อนโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ออกมา ทั้งนี้

บริษัทคาดการณ์ราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า 9 สายที่กำลังก่อสร้าง และกำลังจะเปิดประมูลมี สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่, สายสีแดง บางซื่อ-รังสิต,

สายสีเขียวเหนือ หมอชิต-สะพานใหม่-ลำลูกกา, สายสีเขียวใต้ แบริ่ง-สมุทรปราการ, สายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี, สายสีน้ำเงิน หัวลำโพง-บางแค, สายสีน้ำเงิน บางซื่อ-ท่าพระ,สายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง และสายสีชมพู ปากเกร็ด-สุวินทวงศ์ ราคา ณ กลางปี 2559 เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่ผ่านมามีพบว่าพื้นที่ที่มีการ

เปลี่ยนแปลงราคาที่ดินก็มี สายสีม่วง บางซื่อ-บางใหญ่ ที่กำลังจะเปิดบริการอย่างเป็นทางการวันที่ 6 สิงหาคมนี้ ราคาสูงสุดอยู่ที่ 4.5 แสนบาทต่อตารางวา เพิ่มขึ้น 5.8% ขยับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ใกล้เคียงกับปี 2558 เทียบกับปี 2557

ที่ดินแนวสายสีชมพูขยับสูง 14%

ในกลุ่มที่กำลังก่อสร้าง สายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค ราคาที่ดินย่านเยาวราชเป็นที่ต้องการ แต่หาซื้อค่อนข้างยาก ปัจจุบันราคาสูงสุดที่ 8.5 แสนบาทต่อตารางวา สายสีชมพู ปากเกร็ด-สุวินทวงศ์ เป็นเส้นทางที่มีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินค่อนข้างสูง ณ กลางปี 2559 คาดการณ์ราคาสูงสุดอยู่ที่ 2 แสนบาทต่อตารางวา จากปีก่อนราคาสูงสุด 1.75 แสนบาทต่อตารางวา คิดเป็นเพิ่มขึ้นประมาณ 14% นอกจากนี้ยังมีสายสีเขียวเหนือ และสายสีเขียวใต้ ก็มีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 9% เท่ากัน

ที่ดินจุดส่วนต่อขยายขยับ

ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้นพื้นที่ที่มีการซื้อขายที่ดินคึกคักมาก ได้แก่พื้นที่จุดส่วนต่อขยาย เช่น ลำลูกกา แต่ยังสามารถหาซื้อที่ดินในราคาที่ไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อไร่ได้ เหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม ดิตสธานี อีกจุดคือที่ดินสายสีส้ม ไปศรีนครินทร์ บางนา พื้นที่นี้เหมาะกับชั้นโครงการคอนโดมิเนียม และทาวน์โฮม

เมืองท่องเที่ยวก็แปลงเล็กขายดี

จากการที่รัฐบาลลุยลงทุนโครงการโครงสร้างพื้นฐานคมนาคม ทั้งรถไฟฟ้าความเร็วสูง และเขตเศรษฐกิจพิเศษ ส่งผลให้ขณะนี้น่าจะซื้อขายที่ดินแปลงเล็ก (2-5 ไร่) ของผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก หรือเอสเอ็มอีในแถบหัวเมืองท่องเที่ยวค่อนข้างคึกคัก ซึ่งส่วนใหญ่จะนำไปพัฒนาโครงการโรงแรม หรือบูติกโฮเทล และอพาร์ทเมนต์

ทั้งนี้ในบางเมืองถ้าผู้ซื้อใช้เวลาตัดสินใจนานแค่ 2 วัน ก็จะถูกผู้ประกอบการ



การอื่นซื้อตัดหน้า เช่น ที่พิทยา และนาจอมเทียน ที่มีทำเลใกล้สนามบินพาณิชย์อยู่ตะกั่ว ทั้งนี้ราคาที่ดินถนนเลียบหาดพิทยา ราคาอยู่ที่ 4.25 แสนบาทต่อตารางวา สูงกว่าปีก่อน 6% หาดนาจอมเทียน คิดทะเล ราคา 1.12 แสนบาทต่อตารางวา เพิ่มขึ้น 13% และไม่ติดทะเล ติดถนนสุขุมวิท ราคา 5.5 หมื่นบาทต่อตารางวาเพิ่มขึ้น 10% เป็นต้น

ส่วนการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตลาดค่อนข้างซบเซา ผลจากสถานการณ์คอนโดมิเนียมลดตลาด โดยเฉพาะจังหวัดที่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวจำนวนมาก ขณะที่การพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรยังพอขายได้ แต่ไม่ถึงกับคึกคักมากนัก

เขตเศรษฐกิจยังเก็งกำไรที่ถึ

นายวสันต์ ยังกล่าวอีกว่า ด้านจังหวัดที่มีเขตเชื่อมต่อกับเอเชีย หรือพื้นที่ที่จัดเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ การซื้อขายที่ดินค่อนข้างคึกคัก แต่ส่วนใหญ่จะซื้อเพื่อเก็งกำไร ซึ่งมีจังหวัดสระแก้ว ปราจีนบุรี สงขลา หาดใหญ่ เชียงราย เชียงของ และแม่สอด โดยเฉลี่ยราคาที่ดินในกลุ่มจังหวัดเหล่านี้จะเพิ่มขึ้นประมาณ 7% แต่ที่น่าจับตามองอย่างน่าสนใจคือ ย่านมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตหาดใหญ่(ม.อ.) ห้างเซ็นทรัล ราคาที่ดินอยู่ที่ 1.62 แสนบาทต่อตารางวา เทียบกับปี 2557 เพิ่มขึ้น 8% หรือที่อุดรธานี บริเวณถนนมิตรภาพ ราคา 1.6 แสนบาทต่อตารางวา เพิ่มขึ้น 7% ที่เชียงราย ย่านถนนพหลโยธิน แยกแม่กรณ์ เซ็นทรัล-วงแหวนตะวันออก(ศูนย์ราชการใหม่) และวงแหวนตะวันตก ราคาปรับเพิ่มขึ้น 7%

ถึเวลอปเปอร์ซึราคาที่ดินมีเด็ชึ

ทางด้านนายประเสริฐ แต่ดูลยลาจิต กรรมการผู้อำนวยการกลุ่มธุรกิจพรีเมียม บริษัท พุกขา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน) กล่าวว่า ตลาดที่อยู่อาศัยแนวรถไฟฟ้ามีความคึกคักอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ราคาที่ดินก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน เช่น ราคาที่ดินริมถนนกาญจนาภิเษกบริเวณบางใหญ่ ซึ่งเป็นพื้นที่ผ่านของรถไฟฟ้าสายสีม่วง (ตาดปูน-บางใหญ่) เดิมราคา

ที่ดินริมถนนใหญ่อยู่ที่ 1-2 แสนบาทต่อตารางวา จากเดิมแค่ราคาหลักหมื่น แต่เมื่อมีโครงการรถไฟฟ้าเกิดขึ้นและเตรียมเปิดให้บริการพบว่าราคาที่ดินขยับขึ้นเป็น 5-6 แสนบาทต่อไร่ ซึ่งหากเศรษฐกิจมีการฟื้นตัวที่ดี คาดว่าราคาที่ดินก็จะขยับเพิ่มสูงขึ้นอีกอย่างแน่นอน

ในส่วนของผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาโครงการก็มีความพร้อมที่จะซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่อง ไม่จำกัดว่าจะต้องซื้อในช่วงที่เริ่มมีโครงการรถไฟฟ้า เพื่อให้ได้ราคาที่ถูก เนื่องจากความชัดเจนของความสัมพันธ์ในการก่อสร้างรถไฟฟ้าแต่ละสาย จะช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยในแนวรถไฟฟ้าได้เป็นอย่างดี โดยไม่คำนึงว่าราคาขายใหม่นั้นจะขยับเพิ่มมากขึ้นเท่าใด เพราะผู้ประกอบการก็จะพัฒนาโครงการตามต้นทุนที่ได้มา เช่น คอนโดมิเนียมย่านสุขุมวิทราคาที่ดินขายอยู่ที่ 1.5-2 ล้านบาทต่อตารางวา จากเดิมราคาที่ดินอยู่ที่ 5-7 แสนบาทต่อตารางวา ส่งผลให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องพัฒนาโครงการที่มีราคาขาย 2.5-3 แสนบาทต่อตารางเมตร

“พุกขา”เพิ่มเซรต์ลาดพรีเมียม

จากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทพุกขา ต้องปรับแผนงานการค้าเน้นธุรกิจ โดยเพิ่มสินค้าในกลุ่มพรีเมียม โดยปัจจุบันกลุ่มนี้มีส่วนแบ่ง 31% ของตลาดรวมที่มูลค่า 3.6 แสนล้านบาท และที่เหลือ 69% เป็นสินค้าในกลุ่มแล้ว ซึ่งบริษัทตั้งเป้าว่าภายในระยะเวลา 3 ปี (ปี 2562) จะมีส่วนแบ่งตลาดในกลุ่มพรีเมียมประมาณ 8% หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 1.1 หมื่นล้านบาท จากเดิมที่พุกขามีส่วนแบ่งตลาดไม่ถึง 1% โดยจะอยู่ในกลุ่มคอนโดมิเนียม 70% และแนวราบ 30%

สำหรับสินค้าของบริษัทที่จัดให้อยู่ในกลุ่มพรีเมียมประกอบด้วย คอนโดมิเนียมราคามากกว่า 5 ล้านบาท หรือราคาขายต่อตารางเมตรมากกว่า 1.5 แสนบาท ทาวน์เฮาส์ระดับราคาสูงกว่า 7 ล้านบาท และบ้านเดี่ยวระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ ตลาดพรีเมียมมีสัดส่วนการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากเดิม 10-20% เมื่อ 2-3 ปีที่ผ่านมา

สู่ 31% ในปัจจุบัน และอนาคตคาดการณ์ว่าอาจจะปรับเพิ่มสูงขึ้นไปถึง 40% ตามราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น

ซึแนวสายสีชึยว2ปีปรับซึน 30%

นายพิระพงศ์ จรูญเอก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่พัฒนาส่วนใหญ่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว โดยราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงส่วนต่อขยาย (อ่อนนุช-แบริ่ง) มีการขยับราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยปีละ 10% เช่น บริเวณบางนา-แบริ่ง ราคาขายที่ดินรอบสถานีระยะไม่เกิน 300 เมตร เดิมอยู่ที่ประมาณ 1 แสนบาทต่อตารางวา แต่ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 1.5-1.8 แสนบาทต่อตารางวา

สำหรับในช่วงสายสีเขียว (หมอชิต-คูคต) ปัจจุบันราคาที่ดินปรับขึ้นไม่มากนัก เนื่องจากราคาขายได้มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก่อนหน้านี้แล้ว นับตั้งแต่มีแผนพัฒนาโครงการรถไฟฟ้า โดยเฉพาะช่วงหมอชิต-รัชโยธิน ราคาขายที่ดินอยู่ที่ 3-5 แสนบาทต่อตารางวา ขณะที่ในพื้นที่รัชโยธิน ปัจจุบันราคาที่ดินอยู่ที่ 2 แสนบาทต่อตารางวา จากเดิม 1.5 แสนบาทต่อตารางวา หรือคิดเป็นอัตราการปรับเพิ่มสูงขึ้นในระยะ 2 ปีที่ประมาณ 30%

“บริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าในระยะรอบสถานีไม่เกิน 1 กิโลเมตร โดยจะซื้อที่ดินในราคาไม่เกิน 1.5 แสนบาทต่อตารางวา เพื่อพัฒนาโครงการขายในราคา 6-7 หมื่นบาทต่อตารางเมตร หรือถ้าจะซื้อในราคาที่สูงกว่านั้นก็ต้องดูเป็นทำเล ไปด้วยเหมาะที่จะพัฒนาโครงการในระดับไหน”

ทั้งนี้ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่พัฒนาตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งหมด 27 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 2.5 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้คาดว่า ณ สิ้นปี 2559 บริษัทจะมีโครงการทั้งสิ้น 33 โครงการ มูลค่ารวม 3 หมื่นล้านบาท



According to government's attempt to gear up for transport infrastructure project including electric rail routes such as the Purple Line (Bang Sue-Bang Yai) which will open for service in August 6, 2016, the Red Line (Bang Sue-Rangsit), the Northern Green Line (Mo Chit-Saphan Mai-Lam Lukka), the Southern Green Line (Baring-Samutprakarn), the Orange Line (Thailand Cultural Center-Min Buri), etc., it is expected to significantly stimulate the property market amidst economic slowdown while seeing the land price along mass transit lines continue to grow. The Pink Line from Pak Kret to Suwinthawong sees a dramatic change in land price. In the mid of 2016, it is forecasted that the land price will go up to 175,000 baht per square wah, which is increasing by 14%. Mr. Prasert Taedullayasatit, Managing Director and Chief Business Officer of Pruksa Real Estate PCL, said that the residential property market along mass transit lines is persistently bustling along with the increase in land price. Therefore, Pruksa has adjusted its business plans by increasing its premium products. The company aims to obtain about 8% share in premium segment market (currently obtain less than 1%) or worth about 11 billion baht within 3 years.