

อุตะเภที่พุ่ง3เท่า 'นายทุน'เก็งกำไร

ติดถนนสุขุมวิทไร่ละ 13 ล้าน

ที่ดินรอบอุตะเภราคาพุ่ง รับประมูลสนามบิน-รถไฟความเร็วสูง-ท่าเรือแหลมฉบัง สร้างมอเตอร์เวย์ โฟกัสทำเลบ้านฉางที่อยู่อาศัยชั้นดี ติดถนนสุขุมวิท 12-13 ล้าน มีบิกทุนขอซื้อยังไม่ขาย ขณะถนนสายรอง ตรอก ซอย ไร่มัน ไม่เกิน 1 ล้าน ขยับ 3-4 ล้าน

ภาพการลงทุนโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรืออีอีซี เริ่มชัดเจนจากการเปิดประมูลสนามบินอุตะเภ รถไฟความเร็วสูง อีกทั้ง การเร่งงานก่อสร้างส่วนต่อขยายมอเตอร์เวย์ ส่งผลการลงทุนในพื้นที่เริ่มคึกคักขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย

ต่อหน้า 15

ข่าวต่อ : อุตะเภ

นายต่อศักดิ์ เลิศศรี-สกุลรัตน์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอส เดท จำกัด (มหาชน) (ESTAR) เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่าขณะนี้เริ่มเห็นภาพชัดของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานรัฐในพื้นที่อีอีซี ทั้งการก่อสร้างโครงการมอเตอร์เวย์ โครงการขยายของถนนการประมูลเทอร์มินัล 3 ของสนามบินอุตะเภ ตลอดจนท่าเรือแหลมฉบัง ฯลฯ ส่งผลให้พื้นที่รอบสนามบินคึกคัก โดยเฉพาะถนนสุขุมวิท บริเวณจุดขึ้นลง

มอเตอร์เวย์ ราคาขยับต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นเส้นทางหลักเชื่อม พัทยาจังหวัดชลบุรี และใกล้กับนิคมฯมาบตาพุด การซื้อขายที่ดินราคาเกิน 10 ล้านบาท ทั้งนี้ทำเลที่น่าจับตากลายเป็นแลนด์มาร์กที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง รัศมีห่างจาก นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดประมาณ 10-15 กิโลเมตร เนื่องจากเป็นโซนธรรมชาติอยู่ต้นลม ขณะโซนนิคมมักไม่นิยมอยู่อาศัยเนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับมลพิษ ทำให้ราคาที่ดินไม่แพง

"ราคาที่ดินขยับขึ้นเรื่อยๆ ถนนสุขุมวิทมีการบวกราคากันอย่างสนุกสนาน เนื่องจากเดินทางง่าย หากไปพัทยา และใกล้มาบตาพุดซึ่งเป็นแหล่งงาน"

ไร่ละ 10 ล้านไม่ขาย

นายพิชัย พิชยนทรโยธิน ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการ อีสเทิร์น สตาร์ เสริมว่า จากการขยับของภาครัฐ ส่งผลให้เจ้าของที่ดินเริ่มนำที่ดินออกขาย โดย

ทำเลติดถนนสุขุมวิทมีรอบอุตะเภราคาซื้อขายเฉลี่ย 10 ล้านบาท แต่เมื่อนักลงทุนขอซื้อ กลับไม่ขายและขยับราคาขึ้น เป็น 12-13 ล้านบาท โดยขยับหนีไปเรื่อยๆ เมื่อเทียบจากช่วง 5 ปีก่อนราคาซื้อขายเพียง 3-4 ล้านบาทต่อไร่เท่านั้น หรือหากทำเลดีๆ ใกล้ชุมชนราคา 5-6 ล้านบาท ทั้งนี้ เกิดจากความชัดเจนของโครงการขนาดใหญ่ของรัฐ ในโครงการอีอีซีที่มีการขับเคลื่อน เช่น สนามบินอุตะเภ รถไฟเชื่อม 3 สนามบิน ฯลฯ ส่งผลให้ที่ดินแปลงใหญ่ติดถนนสายหลักขนาด 10-20 ไร่ มีการจับจองจากนายทุนและนักเก็งกำไร

ไม่เพียงแต่ที่ดินติดถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสายหลัก อำเภอบ้านฉาง เท่านั้น ราคาที่ดินตามถนนสายรอง ตรอก ซอย ต่างขยับขึ้นตามไปด้วย ไร่มันสำปะหลังราคาเฉลี่ย ไม่เกิน 1 ล้านบาท กลับขยับเป็น 3-4 ล้านบาท เรียกว่าสูงขึ้นค่อนข้างมาก 2-3 เท่า



พฤษา-ศุภาลัยบุงระยอง

อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการจากส่วนกลาง ชัยบเข้าพื้นที่จังหวัดระยอง โดยค้ายศุภาลัย บักหมุดในเขตอำเภอเมือง ขณะค้ายพฤษา เปิดโครงการอำเภอปลวกแดง เขตนิคมอุตสาหกรรมเชื่อว่า น่าจะมีการขยายโครงการต่อเนื่องซึ่งทำเลนี้ราคาที่ดินต่างชัยบขึ้นเช่นเดียวกัน

นายไตรเตชะ ตั้งมิตรธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ศุภาลัยขึ้นโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบในจังหวัดระยองประมาณ 5 โครงการเจาะทำเลถนนสายรองที่แตกแขนงจากถนนสุขุมวิทรอบนิคมอุตสาหกรรมแหล่งงานขนาดใหญ่ แม้ว่าราคาที่ดินชัยบขึ้นจากโครงการออีชีแต่ราคาพอซื้อทำบ้านจัดสรรได้หากเทียบกับกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีรถไฟฟ้าความเร็วสูงที่น่าจะรองรับคนจากระยองเข้ากรุงเทพฯ และพื้นที่ใกล้เคียงได้สะดวก รวมทั้งสนามบินอุตะเภที่เสริม ศักยภาพให้กับ พัทยา จังหวัดชลบุรี และระยอง

นายหน้าเสนอขายที่วุ่น

นางสาวอาภา อรรถ-บุรณวงศ์ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ในฐานะนายกสมาคมอาคารชุดไทยระบุว่า นอกจากเป็นดีเวลอปเปอร์พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแล้ว ยังลงทุนด้านโรงงานอุตสาหกรรมซบเหล็กล้ำสุด มีนายหน้าเสนอขายที่ดิน

ทำเลบ้านฉางซึ่งเป็นโรมันสำปะหลังบอกขายราคา 1-2 ล้านบาทต่อไร่ ทั้งนี้ยังไม่ตัดสินใจซื้อเนื่องจากยังไม่เห็นพื้นที่จริง ซึ่งราคาต่ำขนาดนี้อาจอยู่ห่างจากถนนสุขุมวิทค่อนข้างมาก ส่วนที่ดินติดถนนสุขุมวิทโซนออีชีราคาวิ่งไป 10 ล้านบาทขึ้นไปแทบทั้งสิ้น แต่ทั้งนี้ หาก จะลงทุนโครงการในพื้นที่กรณีที่อยู่อาศัยสามารถซื้อที่พัฒนาได้ในขณะนี้เพราะเริ่มเห็นเค้าโครงการก่อสร้างถนนแต่หากเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ต้องดูพื้นที่อย่างละเอียด แม้ที่ดินแพงก็ซื้อหากมีเส้นทางขนส่ง น้ำไฟลงพร้อมเสียก่อน

ด้าน นายนิธิ นาเคเศศ กรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยในฐานะผู้ก่อตั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดระยองสะท้อนว่า ภาพการลงทุนในออีชีจะเห็นชัด ขึ้นจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูง การก่อสร้างเทอร์มินัล 3 สนามบินอุตะเภส่งผลให้ที่ดินรอบอุตะเภและบ้านฉางราคาชัยบสูงขึ้น และจากการสำรวจพบว่า คอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรในจังหวัดระยองเริ่มขายดีขึ้นเมื่อเทียบจากก่อนหน้านี้

แปดริ้วเชื่อมอุตะเภ

นายวัชร ปินเจริญ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดฉะเชิงเทรา สะท้อนว่า ฉะเชิงเทราหนึ่งในจังหวัดออีชี ที่มีความเคลื่อนไหวด้านราคาที่ดินเช่นกัน โดยเฉพาะรอบสถานีรถไฟฟ้าความเร็ว

สูงแปดริ้ว ตำบลวังตะเคียน อำเภอเมือง บริเวณถนนสุขุมวิท ราคาชัยบไปที่ไร่ละ 12 ล้านบาท จาก 3 ปีก่อน 3-4 ล้านบาทต่อไร่ และแนวโน้มน่าจะชัยบต่อได้อีก ขณะที่ดินแปลงใหญ่ตกอยู่ในมือนายทุนทั้งหมดสำหรับแปดริ้ว

ยอมรับว่า ที่ดิน ชัยบต่อเนื่อง นอกจากที่ดินรอบสถานีรถไฟฟ้าความเร็วสูงแล้ว ที่รอบสนามบินอุตะเภ ยังมีความเคลื่อนไหวจากการประมูลโครงการ ขณะเดียวกันมองว่า ฉะเชิงเทรายังสามารถเชื่อมไปยังอุตะเภ หลายเส้นทางโดยเฉพาะจาก นิคมเกตเวย์อำเภอแปลงยาววิ่งออกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 เข้าโซนระยอง สัตหีบ ซึ่งไม่ไกลจากสนามบินอุตะเภ ที่สามารถเป็นฟีดเดอร์ช่วยขนส่งสินค้าในอุตสาหกรรมแปดริ้ว ไปทางดังกล่าวได้ ■