

ทูบอสังหาฯซีกแถวเจาะไข่แดง พื้นที่ใหม่อุบลฯ/มหาสารคาม



ศูนย์ข้อมูลอสังหาฯธนาคารอาคารสงเคราะห์ชี้จับตา “อูบลราชธานีและมหาสารคาม” พื้นที่เกิดใหม่อสังหาฯ ระดับกลาง-ล่าง เหตุเป็นเมืองการศึกษา เผยผู้ประกอบการรายเล็ก-ใหญ่ เร่งผูกโครงการต่อเนื่อง หวั่นราคาที่ดินพุ่ง

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา มีนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ เข้ามาลงทุนเป็นจำนวนมาก ทั้งในส่วนการท่องเที่ยว อุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าเกษตร ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์การค้า คาเฟ่ และการขนส่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์ กลับพบว่าจังหวัดที่ได้รับคามนิยมสูงสุดคือ นครราชสีมา (โดยเฉพาะในเขตอำเภอเมืองและอำเภอปากช่อง) เช่นเดียวกับที่จังหวัดขอนแก่น และอุดรธานี ที่มีโครงการเกิดขึ้นจำนวนมาก จนอาจทำให้เกิดโอเวอร์ซัพพลายได้

นายสัมมา ยังกล่าวด้วยว่า จากความกังวลดังกล่าว เป็นเหตุให้เหล่าดีเวลลอปเปอร์เริ่มหันไป

พัฒนาโครงการในจังหวัดอื่นแทน โดยจังหวัดที่มีศักยภาพลำดับถัดมา ก็คือจังหวัดอุบลราชธานีและมหาสารคาม ซึ่งเป็นจังหวัดที่จัดว่ามีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยในระดับปานกลาง สำหรับปัจจัยเกื้อหนุนให้ทั้ง 2 จังหวัดมีแนวโน้มการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ ก็คือ เป็นจังหวัดที่เป็นแหล่งการศึกษาที่สำคัญ

ทั้งนี้จังหวัดอุบลราชธานี ถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางทางการศึกษาของกลุ่มจังหวัดภาคอีสานตอนล่าง เนื่องจากมีสถาบันการศึกษาระดับอาชีวศึกษา 11 แห่ง และระดับอุดมศึกษา 14 แห่ง ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งเพื่อซื้อและให้เช่าจำนวนมาก โดยจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองประจำไตรมาส 4 ปี 2555 พบว่า มีบ้านจัดสรรจำนวน 740 หน่วย ขายได้แล้ว 56% ส่วนใหญ่ราคา 1.1-2 ล้านบาท

ขณะที่คอนโดมิเนียมผลสำรวจเดือนมิถุนายน 2556 พบว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เพียงโครงการเดียวที่เพิ่งเปิดขายจำนวนไม่ถึง 80 หน่วย ภายใต้ชื่อแกรนด์คอนโด ย่านถนนชยางกูร โดยกำลังซื้อส่วนใหญ่เป็นกลุ่มข้าราชการ ใน

ขณะเดียวกันราคาที่ดินก็ยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นายสัมมา ยังกล่าวด้วยว่า ด้านจังหวัดมหาสารคาม ถือเป็นอีกหนึ่งเมืองมหาวิทยาลัยที่ผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางให้ความสนใจโดยเฉพาะรอบมหาวิทยาลัยมหาสารคาม เพราะความต้องการเช่าสูงมาก ทำให้อัตราค่าเช่าสูงไปด้วย เช่น ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียวปล่อยเช่าได้ 6,500 บาทต่อเดือน และทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ปล่อยเช่าได้ในราคา 1.2 หมื่นบาทต่อเดือน โดยมีโครงการบ้านจัดสรรอยู่ระหว่างขายประมาณ 1 พันหน่วย ในขณะที่โครงการอาคารชุดมีเพียงไม่กี่โครงการ พัฒนาโดยบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้ชื่อโครงการกัลปพฤกษ์ ความสูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ราคาขาย 8 แสน-1.5 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี จนทำให้ผู้ประกอบการท้องถิ่นเตรียมพัฒนาโครงการขนาดไม่เกิน 50 ยูนิต

สำหรับราคาที่ดิน นายสัมมา ให้ข้อมูลว่า ราคาที่ดินรอบมหาวิทยาลัยมหาสารคาม (มมส.) มีราคาแพงที่สุด โดยเฉพาะถนนท่าขอนยาง ปัจจุบันราคาที่ดินอยู่ที่ประมาณ 3-4 หมื่นบาทต่อตร.ว. และราคาที่ดินบนถนนดอนนาซื้อขายกันในราคา 4 ล้านบาทต่อไร่ จากเดิมอยู่ที่ประมาณ 5.5 แสนบาทต่อไร่ ในขณะที่ที่ดินในอำเภอเมืองปรับเพิ่มขึ้นประมาณเท่าตัวจากปี 2555