

ปลดล็อกพื้นที่สีเขียวสร้างได้100%

อีอีซีบูมอสังหา

ปรับแผนลงทุนใหม่รับผัง

บิกอสังหาบูมสนั่น ผังอีอีซีปลดล็อกพื้นที่เกษตร สีเขียว 4 ล้านไร่ พัฒนาทาวน์เฮาส์ได้ 100% ทูนท้องถิ่นจึงความได้เปรียบปรับแผนอุดหนุนที่ดินไม่ปล่อย บิกทุนโดดเด่นลุ่มบอนตุนที่ จากแปดริ้วยันอุตะเถา ดันราคาพุ่งไร่ละ 10-20 ล้าน

ต่อหน้า 02



นับถอยหลังอีกไม่นานผังใช้ประโยชน์ที่ดินเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษหรือผังอีอีซี จะบังคับใช้ เพียงรอดคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณาเห็นชอบและประกาศในราชกิจจานุเบกษา ขณะการเตรียมความพร้อมเกาะโปรเจกต์หลัก หลายโครงการเริ่มขยับ ไม่ว่าจะป็นท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 การลงนามไฮสปีด 3 สนามบิน เมืองการบินและสนามบินอุตะเถา สร้างความตึกคักให้กับ ดีเวลอปเปอร์ มองหาที่ดินทำเลทองปักธงขึ้นโครงการรองรับแหล่งงานในโครงการอีอีซี โดยเฉพาะพื้นที่สีเขียวราคาไม่

แพง ขณะท้องถิ่นต่างวิตก ปัญหารุกรานพื้นที่เกษตรของนายทุนต่างถิ่นและทุนในพื้นที่จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ดีเวลอปเปอร์ส่วนกลางที่เข้าพื้นที่ 3 จังหวัดอีอีซี มีทุกกลุ่มทุนแบรนด์ อาทิ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค เอสซีเอสเอสเอท, พฤษภา, ศุภาลย์, แชนสิริ, อนันดา, แผ่นดินทอง, ดิวเฮาส์, ออริจิน, ออลส์อินสไปร์ ฯลฯ

ปล่อยผิพื้นที่สีเขียว

นายวัชร ปิ่นเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทวัชรราดล จำกัด ในฐานะนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ฉะเชิงเทรา เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า ผังอีอีซีเปิดช่องให้พัฒนาทาวน์เฮาส์บนพื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) ได้เต็มทุกพื้นที่ หรือ 100% จากเดิมพัฒนาได้เพียง 5% ของพื้นที่โครงการ เช่น เดิมมีที่ดิน 100 ไร่ แบ่งโซนทำทาวน์เฮาส์ได้ 5 ไร่ อย่างไรก็ตามหาก ผังอีอีซี บังคับใช้ ผู้ประกอบการสามารถ สร้างทาวน์เฮาส์ได้เต็มทั้ง 100 ไร่ ประเมินว่า จะเกิดการกว้านซื้อที่ดินของดีเวลอปเปอร์มากขึ้น ขณะผู้ประกอบการในพื้นที่ ค่อนข้าง ได้เปรียบเนื่องจากมีที่ดินสะสมไว้เดิม และหากนายทุนรายใด ติดต่อขอซื้อยอมไม่มีใครขายแน่นอน ขณะเดียวกันยังช่วยให้พัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่มี

จำกัดได้มากขึ้น ราคาจับต้องได้เพียง 1 ล้านต้นๆ รองรับกลุ่มคนทำงานในนิคม ในละแวกใกล้เคียง และคนที่ได้ อยากรื้อก็ตามความนิยมของบริษัทพัฒนาที่ดินจากส่วนกลาง จะอยู่ที่ทำเลอำเภอบางปะกง อำเภอบ้านโพธิ์ และอำเภอเมือง เชื่อว่าราคาที่ดินอาจขยับและมีการกว้านซื้อมากขึ้นโดยเฉพาะพื้นที่สีเขียว

อสังหาพลิกตัวกันควัน

สำหรับรายละเอียดข้อกำหนด ผังอีอีซี ยังไม่เป็นที่เปิดเผย ส่งผลให้บริษัทพัฒนาที่ดินหลายค่ายอาจปรับตัวไม่ทัน และไม่ทันเตรียมที่ดิน ขณะสมาคมอสังหาฉะเชิงเทรา ได้แจ้งต่อสมาชิกกว่า 10 ราย รับทราบแล้ว โดยบริษัทจะขอเปิดตัวโครงการไปหลังจาก ผังอีอีซีประกาศใช้ พร้อมปรับผังขึ้นโครงการใหม่จากบ้านแฝด 140 หน่วย ราคา 2 ล้านบาทขึ้นไป เป็นทาวน์เฮาส์ 200 หน่วย ราคา 1.5-1.6 ล้านบาท ขณะบริษัทดับเบิลยู อสังหาในพื้นที่พัฒนาโครงการติดกัน ยังเปิดโครงการเป็นบ้านแฝดชั้นเดียว

แปดริ้วพื้นที่เกษตรตรึม

นายวัชรกล่าวต่อว่า สำหรับที่ดินเกษตร พื้นที่สีเขียวในฉะเชิงเทรา มองไปทางไหนมีแต่ที่นา เชื่อว่านายทุนต่างกว้านซื้อไว้ในมือจำนวนมาก ส่วนราคา

ขยับ ไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ทำเลติดถนน ถนนสายบางปะกง-ฉะเชิงเทรา 10-15 ล้านบาทต่อไร่จาก 4-5 ปีที่ผ่านมา ราคา 2-5 ล้านบาทต่อไร่ ส่วนบริเวณ สถานีไฮสปีด ตำบลแก่นเสี้ยน อำเภอเมือง ติดถนน สุวินทวงศ์ ราคา 10-15 ล้านบาท ขณะ 5 ปีที่ผ่านมา ราคา 3-5 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีอุตสาหกรรม เอสเอ็มอี ทำเลนอกเขตส่งเสริม หากมีที่ดินแปลงติดต่อกันอยู่เดิม ก่อน กฎหมายผังเมืองประกาศ สามารถขออนุญาตตั้งโรงงานต่อเนื่องได้แต่หากซื้อภายหลังไม่สามารถลงทุนต่อได้ โดยต้องเข้าไปอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม

พฤษชาซื้อที่หนองมน

สอดคล้องกับนายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพฤษชา เรียวเอสเตท แวลู บริษัทพฤษชา เรียวเอสเตท จำกัด(มหาชน) ระบุว่าขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาผังอีอีซี เห็นด้วยกับการเปิดให้พัฒนาทาวนเฮาส์ได้ 100% บนพื้นที่สีเขียว ล่าสุดบริษัทได้ซื้อที่ดินพัฒนาโครงการต่อเนื่องบริเวณอำเภอหนองมน ใกล้กับนิคมแหลมฉิมจำนวน 100 ไร่ พัฒนาทาวนเฮาส์ รองรับกลุ่มนิคม ไร่ละ 7-8 ล้านบาทจาก 3-4 ปีที่ผ่านมา 3 ล้านบาทต่อไร่

ด้านนายธีรเดช เกิดสำอางค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจทาวนเฮาส์ บมจ. พฤษชา เรียวเอสเตท กล่าวว่า ปัจจุบันทำเลจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นหนึ่งในจังหวัดที่มีความน่าสนใจสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดอีอีซี รองมาจากจังหวัดชลบุรี และระยอง ขณะตลาดหลักคือ กลุ่มบ้านเดี่ยวที่มีสัดส่วนถึง 40% ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทมี

ส่ง กุญแจใหญ่ ปักธง อีอีซี

ศูนย์โตโยต้า บ้านโพธิ์ 1,000 ไร่

พื้นที่ผืนอีอีซี 8.29 ล้านไร่

พื้นที่ประเภทชนบท และเกษตรกรรม 4.85 ล้านไร่ 58.51%

- สีเขียวอ่อน ที่ดินส่งเสริมเกษตรกรรม 1.1 ล้านไร่
- สีเหลืองอ่อน ที่ดินประเภทชุมชนชนบท 2.7 ล้านไร่

บึงอสังหาจากส่วนกลาง 9 ราย จำนวน 12 โครงการ เพอร์เฟค,อนันดา, เอสซี, พฤษชา, แผ่นดินทอง, คิวฮาร์ส, สลิค ไฟท์ส อ.บางปะกง-อ.เมือง-อ.บ้านโพธิ์ 5,202 หน่วย มูลค่า 18,823 ล้านบาท กุญแจองกใหญ่ 10 ราย

- มารวย 15 โครงการ
- บริษัทคืบเบิ้ล เอ 3 โครงการ
- บริษัท วัชรพล จำกัด กว่า 10 โครงการ

อะเชิงเทรา กุญแจองก คิง ใจ กรุ๊ป เมืองอัจฉริยะ 1,997.2 ไร่ รองต่อ กกม.อะเชิงเทรา ห้างสุวรรณภูมิ 30 นาที พัฒนาที่อยู่อาศัย

คันทรีกรุ๊ป 80 ไร่ พัฒนาเมืองอัจฉริยะ

สำนักงานที่ดินออกใบอนุญาตจัดสรรครั้งแรก ปี 2562 ชลบุรี 31โครงการ 3,439 หน่วย มูลค่าตลาดรวม 2.7 หมื่นล้านบาท

ทำเลทอง เมืองศรีราชา-แหลมฉบัง ระยะ 29 โครงการ 2,551 หน่วย

ทำเลทอง ปลวกแดง, พลา, บ้านฉาง, บ้านค่าย, อ.เมือง

ฐาน INFO GRAPHIC

โครงการในทำเลดังกล่าว รวม 2 โครงการ คือ โครงการทาวน์เฮ้าส์ “บ้านพฤษา บ้านโพธิ์มอเดิร์นเวย์” มูลค่า 590 ล้านบาท จำนวน 267 หน่วย ปัจจุบันมียอดขายต่อเนื่องเฉลี่ย 7-10 หลัง/เดือน ส่วนอีก 1 โครงการ คือ โครงการบ้านเดี่ยว “พฤษา วิลเลจ” มูลค่า 464 ล้านบาท จำนวน 112 หน่วย ซึ่งเปิดตัวไปเมื่อเดือน พฤษภาคม ที่ผ่านมา ขณะเดียวกันอยู่ระหว่างศึกษาทำเล และหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต หลังจากกลุ่มจังหวัดอีอีซี เป็นโซนหลักที่บริษัทจะให้นำร่อง สร้างยอดขายดีตลาดภูมิภาค

กวางซื้อที่อุตะเกา

แหล่งข่าวจากวงการอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่าทำเลตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณปีกซ้ายของสนามบินอุตะเกามีพื้นที่ใหญ่กว่าพื้นที่ดินชั้นโครงการจัดสรร ทั้งกลุ่มซีพี ค่ายไทยเบฟค้าย แสนสิริศุภาลัย พฤษา ฯลฯ รองรับเมืองการบิน ■