

จับตาสังหานคร



ผู้ประกอบการ
หลายรายสับสน
ที่ดินผังเมือง
ก่อสร้างเดิม หวัง
แก้เกมผังเมือง
จำกัดการพัฒนา
โครงการ

B4

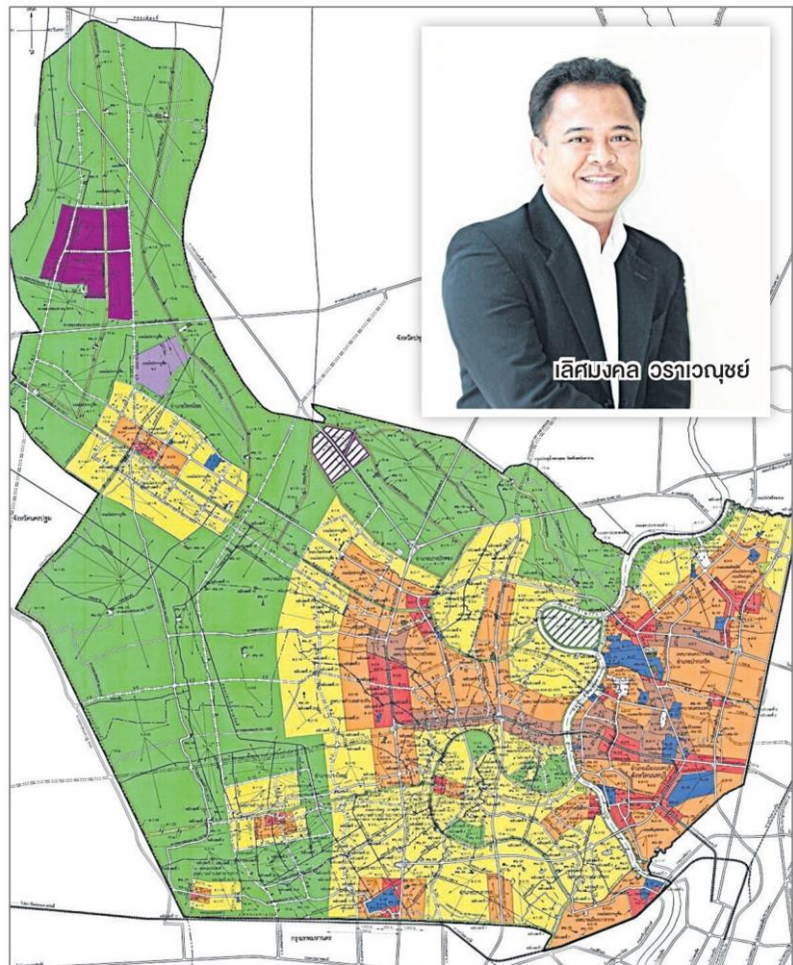
จับตาสังหานคร พลิโกโอมรับผังเมืองใหม่

โดย ชัย สีสี่

จากการร่างกฎกระทรวงผังเมืองรวม จ.นนทบุรี พ.ศ. ... ที่เตรียมจะประกาศใช้ ในช่วงต้นปี 2562 นั้น ส่งผลกระทบอย่างมากกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากการจำกัดการพัฒนาโครงการ

เลิศมงคล วราเวณชย์ นายกสมการค้าอสังหาริมทรัพย์นนทบุรี กล่าวว่า ในช่วง 6-7 เดือนที่ผ่านมา เริ่มเห็นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรายทำการขายที่ดินใน จ.นนทบุรี พ่วงกับใบอนุญาตก่อสร้างเดิมที่ขอไว้ก่อนหน้านี้ เนื่องจากจะสามารถพัฒนาโครงการได้ทันทีโดยไม่ต้องทำรายงานผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม หรืออีไอเอใหม่

“เวลานี้การขายที่ดินพร้อมใบอนุญาตก่อสร้างเริ่มมีให้เห็นมากขึ้น สมมติว่ามีที่ดินสองแปลงใน จ.นนทบุรี อยู่ติดกัน ที่ดินแปลงที่อยู่ในกฎผังเมืองใหม่นั้น จะพัฒนาได้ เอฟเออาร์ (อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน จะพัฒนาได้ 5 : 1 แต่อีกแปลงได้ใบอนุญาตแล้ว เอฟเออาร์จะอยู่ที่ 10 : 1 ถือว่ายังสามารถพัฒนา



เลิศมงคล วราเวณชย์

ได้ในสัดส่วนที่ไม่ลดไปจากเดิม จึงเห็นการสวมสิทธินำไปพัฒนาต่อ ซึ่งจะเห็นที่ดินหลายแปลงถูกนำมาพัฒนา โดยการซื้อที่ดินพร้อมใบอนุญาตเดิม เช่นเดียวกับคนที่ดินใกล้กับสถานีรถไฟ ทิวานนท์ เนื้อที่ 3 ไร่ทำการขายในลักษณะนี้เช่นกัน”

สำหรับราคาที่ดินใน จ.นนทบุรี ยังขึ้นแบบทรงตัว ปัจจุบันราคาเฉลี่ยอยู่ 3 แสนบาท/ตร.ว. จะอยู่ใกล้กับรถไฟ ปัจจุบันธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ที่จะพัฒนา จ.นนทบุรี ถ้าทำตามผังเมืองฉบับเดิม โดยผู้ประกอบการจะต้องคิดคำนวณและออกแบบตามผังเมืองใหม่ เนื่องจากขั้นตอนการขออนุญาตที่จะยึดตามผังเมืองฉบับเดิมนั้นไม่ทันแล้ว ขณะเดียวกันก็เชื่อว่าการประกาศใช้ผังเมืองรวม จ.นนทบุรี ฉบับใหม่จะส่งผลดีกับตลาดบ้านมือสองที่อยู่ในทำเลที่ดีก็เป็นไปได้

ทั้งนี้ ร่างผังเมืองนนทบุรีฉบับใหม่นั้นกำหนดให้ถนนที่จะพัฒนาโครงการได้ต้องกว้าง 12 เมตร ทำให้ไม่สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียม ราคา 1 ล้านบาทต้นๆ หรือทาวน์เฮาส์ราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท หรือต้องการซื้อบ้านเดี่ยวไม่เกินราคา 4 ล้านบาทได้อีกต่อไป กลุ่มคนที่เดือดร้อนคือคนระดับกลางลงล่าง แต่ก็ถือว่าเป็นข้อดีที่จะช่วยลดซับตลาตคอนโดราคา 1 ล้านบาทต้นๆ ได้เนื่องจากมีอุปทานเหลือขายค่อนข้างมาก

ปัจจุบันตลาดคอนโดใน จ.นนทบุรีนั้นมีข้อเสีย คือ ค่าเช่าได้อัตราที่ไม่ค่อยดีเนื่องจาก จ.นนทบุรี ไม่ได้เป็นแหล่งงาน การซื้อคอนโดเพื่อปล่อยเช่าเดือนละ 7,000 บาทได้ถือว่าค่อนข้างยาก ปัจจุบันคอนโดมีราคาขายตารางเมตรละ 7 หมื่นบาท แต่อัตราค่าเช่าคอนโดใน จ.นนทบุรี เฉลี่ยอยู่ที่ 300 บาท/ตร.ม. หากเป็นคอนโดขนาด 25 ตร.ม.ปล่อยเช่าได้ไม่เกิน 7,000 บาท/เดือน แต่หากจะเทียบกับค่าเช่าคอนโดในเอทมัย สามารถปล่อยเช่าได้ 600-800 บาท/ตร.ม. ขณะที่ย่านสุขุมวิทผู้เช่าเป็นคนต่างชาติ อย่างกลุ่มชาวญี่ปุ่นมาเช่าอยู่ และบริษัทเป็นผู้จ่ายค่าเช่าให้

ที่ผ่านมา 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำจดหมายชี้แจงไปยังสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี รวม.มหาดไทย รวม.ยุติธรรม ประธานคณะกรรมการผังเมือง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อให้พิจารณาทบทวนร่างกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวม จ.นนทบุรี พ.ศ. ... แต่ปัจจุบันยังไม่มีความคิดเห็น

งานนี้ต้องจับตาดูอย่างใกล้ชิดว่า เมื่อผังเมืองรวม จ.นนทบุรี ที่เปลี่ยนแปลงไป จะส่งผลให้แนวทางการพัฒนาโครงการในอนาคตเป็นเช่นไร ■