

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ภาคใต้ตอนล่าง : ช่วงปี 2540-48

ผ.ศ. ไพรัช วัชรพันธุ์
ชมรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดสงขลา

ผลกระทบของสถานการณ์ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หลังจากผ่านวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 ภาวะอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ ยังทรงตัวอยู่มาตลอด แต่ได้กระเตื้องขึ้นมาเมื่อปี 2546 และ 2547 เพียงเล็กน้อย จากการปล่อยสินเชื่อของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ และอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำลง ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าวเติบโตขึ้นมาเล็กน้อย และได้มีการปรับลดราคาประเมินเป็นโซน ๆ ไป ในแต่ละจังหวัดในภาคใต้ ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจในภาคใต้โดยรวมจะอยู่ในภาวะราคายางพาราสูงถึง 40-50 บาท แต่ไม่มีผลกระทบกับราคาที่ดินมากนัก และในปี 2547 ได้เกิดเหตุการณ์วิกฤตของ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ คือ ยะลา ปัตตานี และนราธิวาส ทำให้ประชาชนในพื้นที่ดังกล่าวได้เริ่มอพยพออกจากพื้นที่บางส่วน แต่ก็ยังไม่มีผลกระทบกับราคาที่ดินในจังหวัดดังกล่าวมากนักเช่นกันเนื่องจากมีการซื้อขายอย่างเบาบาง โดยเฉพาะจังหวัดนราธิวาส มีการซื้อขายที่ดินในกลุ่มชาวไทยมุสลิมมากกว่าไทยพุทธ ราคาที่ดินสูงสุดประมาณ 40,000 บาทต่อตารางวาและต่ำสุด 50 บาทต่อตารางวา ถัวเฉลี่ยราคาปรับลดลง 100% ส่วนจังหวัดยะลาและปัตตานี ราคาที่ดินสูงสุด 30,000 บาทต่อตารางวา และต่ำสุด 75 บาทต่อตารางวา และราคาที่ดินส่วนใหญ่ยังทรงตัวเช่นกันเนื่องจากประชาชนได้ซื้อเข้ามาในราคาที่สูง ซึ่งไม่สามารถที่จะขายในราคาขาดทุนได้ และทำให้การซื้อขายที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวก็ยังคงเบาบางเช่นเดิม ส่วนการก่อสร้างบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ ก็อยู่ในจำนวนน้อยยูนิต อย่างไรก็ตาม ได้มี ร้านค้า โรงงานและโรงแรม ปิดกิจการไปจำนวนหนึ่ง นอกจากนี้วัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะหิน ดิน ทราย ได้รับผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ 3 จังหวัดชายแดนค่อนข้างมาก เนื่องจากข้อจำกัดในด้านการผลิต ที่ไม่สามารถดำเนินกิจการได้ตามปกติ ส่งผลให้วัสดุก่อสร้างราคาแพงและขาดแคลน ตลอดจนราคา

เหล็กเส้น และราคาน้ำมันที่ได้เพิ่มสูงขึ้น สำหรับโครงการอุตสาหกรรมอาหารฮาลาล ใน 3 จังหวัด มีผลต่อเศรษฐกิจเพียงเล็กน้อย ซึ่งโครงการดังกล่าวจะต้องใช้เวลาพัฒนาบุคลากรและเทคโนโลยีในพื้นที่ดังกล่าวพอสมควร

จังหวัดสงขลา เป็นจังหวัดที่อยู่ใกล้เคียงกับ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ดังกล่าวข้างต้น และเป็นจังหวัดที่มีการลงทุนโดยภาคเอกชนและรัฐมากที่สุดในภาคใต้ ก็ได้รับผลบวกในด้านอสังหาริมทรัพย์บ้างเล็กน้อย เช่น บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ และที่ดินเปล่า เป็นต้น ที่มีประชากรส่วนหนึ่งจาก 3 จังหวัด ที่ได้ย้ายเข้ามาตั้งภูมิลำเนาใหม่มากขึ้น โดยส่งบุตรหลานเข้ามาศึกษาหรือทำงานในพื้นที่จังหวัดสงขลาและจังหวัดใกล้เคียงมากขึ้น โดยเฉพาะที่ดินบริเวณ ต. บ้านพรุ ต. ควนลัง ต. คลองแหและบริเวณใกล้มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตหาดใหญ่ ที่มีการขยับตัวในราคาตลาดที่ดินสูงขึ้นถึงไร่ละประมาณ 3 – 6 ล้านบาท จากราคาประเมินไร่ละ 0.7 – 1.5 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการขยายวิทยาเขตหาดใหญ่ออกไปอีกพันกว่าไร่ในบริเวณใกล้เคียง ทำให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวอยู่ในภาวะราคาสูงมาโดยตลอดระยะ 2 ปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ยังได้มีการก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ หอพัก จำนวนหลายยูนิต เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่เสี่ยงต่อภัยน้ำท่วม ราคาที่ดินในบริเวณเขตเทศบาลนครหาดใหญ่ ยังทรงตัวอยู่อย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยบวกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสงขลา

ถึงแม้ว่าพื้นที่ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้จะเกิดวิกฤตทางสังคมและเศรษฐกิจ ทำให้ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว ได้รับผลกระทบประมาณ 50% แต่ก็มีโครงการอื่น ๆ ของภาครัฐที่เอื้อต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการเมืองยาง โครงการชุดคลองคูตะเกา อ. หาดใหญ่ โครงการพัฒนาลุ่มทะเลสาบสงขลา โครงการท่อแก๊สไทย – มาเลเซีย โครงการด่านจังโหลน อ. สะเดา จ. สงขลา เป็นต้น ส่วนใหญ่โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาสามเหลี่ยมเศรษฐกิจ ทำให้ภาวะลงทุนในพื้นที่จังหวัดสงขลาอยู่ในภาวะขาขึ้นมากกว่าขาลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในพื้นที่ด่านจังโหลน อ. สะเดา จ. สงขลา ซึ่งอยู่ติดกับชายแดนไทย-มาเลเซีย ที่มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โรงแรม บ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ จำนวนมากในช่วงปี

2546-2548 มาโดยตลอด และคาดว่าปี 2549 – 50 จะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจะมีโครงการของรัฐบาลประเทศมาเลเซีย อีกหลายโครงการ มาลงทุนและก่อสร้างใกล้ชายแดนไทยมากขึ้น เช่น โครงการนิคมอุตสาหกรรมเมือง Sintok โครงการมหาวิทยาลัยสาขาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งใหม่ มหาวิทยาลัยอุตาระมาเลเซีย โครงการบ้านเอื้ออาทรและเมืองใหม่ เป็นต้น ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นการเชื่อมโยงระหว่างเมืองอุตสาหกรรมกับการท่องเที่ยวลึงกาฬ ของประเทศมาเลเซีย ซึ่งส่งผลกระทบต่อในทางบวกและการขยายตัวของชายแดนไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งด่านจังโหลน อ.สะเดา ที่เติบโตสูงถึงสองสามเท่า ส่งผลให้ราคาตลาดที่ดินบริเวณดังกล่าวสูงถึงไร่ละ 2 - 4 ล้านบาทต่อไร่

นอกจากนี้ภาวะราคายางพาราในภาคใต้มีแนวโน้มสูงขึ้นถึง 40-50 บาท ส่งผลให้เกษตรกรซื้อที่อยู่อาศัยหรือก่อสร้างเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้การท่องเที่ยวจะซบเซาลงใน 3 จังหวัดภาคใต้และ อีก 6 จังหวัดที่ประสบภัยซุนามิ เมื่อปลายปี 2547 ก็ตาม คาดว่าการท่องเที่ยวในภาคใต้จะฟื้นตัวได้เร็วกว่าปกติ ในปี 2548

โครงการระยะยาวที่มีผลกระทบต่อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสงขลา

ในช่วงปี 2546 – 47 ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินในจังหวัดสงขลาบ้างเล็กน้อย ซึ่งมีวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 10 ปี ก็ตาม แต่ยังมีปัจจัยบวกเข้ามาประกอบในระยะยาว เช่น โครงการเมืองยาง ที่อาจจะเปลี่ยนโฉมเมืองหาดใหญ่ จากเมืองท่องเที่ยวมาเป็นเมืองยางก็ได้ ถ้ารัฐให้การสนับสนุนอย่างจริงจังและต่อเนื่อง ภาวะการณ์เข้าไปใช้พื้นที่ในโครงการเมืองยางในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาได้ตามเป้าหมายพอสมควร มีนักลงทุนเข้าไปลงทุนสร้างโรงงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ได้รับการแก้ไขไปส่วนหนึ่งแล้ว ส่งผลให้โครงการดังกล่าวส่งผลดีต่อเศรษฐกิจหลักของภาคใต้ได้เป็นอย่างดี ในระยะยาว เมืองยางเป็นศูนย์กลางของผลิตภัณฑ์ยางพารา รวมทั้งสนับสนุนให้เกิดผลิตภัณฑ์ยางที่ได้มาตรฐานสากลอย่างหลากหลายทุกระดับสังคม ตลอดจนส่งเสริมและสนับสนุนให้เกษตรกรชาวสวนยาง วิสาหกิจชุมชน และภาคธุรกิจมีส่วนร่วมในทุกด้าน ที่เรียกกันว่า “Rubber City” ภายใต้การจัดตั้งโดย กนอ. และกระทรวงอุตสาหกรรม เป็นองค์กรอิสระในลักษณะ ร่วมทุนกับ กนอ. รับช่วงการเป็นเจ้าของกิจการและเป็นผู้ให้บริการหรือจ้าง กนอ. เป็นผู้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 9/6 หมู่ที่ 4 ต. ฉลุง อ.

หาดใหญ่ จ. สงขลา มีพื้นที่ 2,384 ไร่ โดยมีทางแยกจากทางหลวงแผ่นดินสายหาดใหญ่ – รัตภูมิ (หมายเลข 43) เข้าไปในพื้นที่โครงการเป็นระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร โดยมีการเชื่อมเส้นทางต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- เส้นทางถนน

จากนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ ถึง กรุงเทพมหานคร	ระยะทาง 900 กม.
จากนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ ถึงท่าเรือน้ำลึกสงขลา	ระยะทาง 47 กม.
จากนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ ถึง จ. สงขลา	ระยะทาง 44 กม.
จากนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ ถึง อ. หาดใหญ่	ระยะทาง 13 กม.

- เส้นทางรถไฟ

จากนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ ถึง สถานีรถไฟหาดใหญ่	ระยะทาง 15 ก.ม.
--	-----------------

- เส้นทางอากาศ

จากนิคมอุตสาหกรรมภาคใต้ ถึง สนามบินหาดใหญ่	ระยะทาง 16 ก.ม.
--	-----------------

ความพร้อมของสาธารณูปโภค แบ่งการพัฒนาออกเป็นสองระยะ ระยะที่ 1 มีพื้นที่ 1,269 ไร่ และระยะที่ 2 มีพื้นที่ 1,115 ไร่ และกำลังซื้อที่ดินขยายเพิ่มเติมอีกจำนวนหนึ่ง ระบบถนน สายหลักกว้างไม่น้อยกว่า 40 เมตร ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 14 เมตร จำนวน 4 ช่องจราจร และถนนสายรองเขตทาง 30 เมตร ระบบระบายน้ำฝนและป้องกันน้ำท่วม ระบบประปา ถังอ่างเก็บน้ำจืดและคลองคูตะเกา เป็นแหล่งน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ใช้ระบบ Activated Sludge และ Extended Aeration ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร และระบบโทรศัพท์

จากการวิจัยพบว่า ความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมยางพาราในจังหวัดสงขลา ส่วนใหญ่ ต้องการให้ กนอ. ปรับลดค่าเช่าที่ดิน เนื่องจากเห็นว่าค่าเช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป 57,000 บาท/ไร่/ปี และเขตอุตสาหกรรมส่งออก 68,000 บาท/ไร่/ปี มีราคาแพง เมื่อเทียบกับพื้นที่ข้างนอกนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถซื้อที่ดินได้ในราคาไร่ละหลักแสน ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการที่ดินขนาด 5-9 ไร่ สำหรับขยาย

หรือก่อสร้างโรงงานใหม่ และต้องการภาครัฐสนับสนุนด้านการเงินให้มาก เนื่องจากผู้ประกอบการต้องการให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อเพื่อการลงทุนเพิ่มและขยายกิจการ และส่วนใหญ่ต้องการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค ต้องการสนับสนุนเงินทุนหมุนเวียน การประชาสัมพันธ์ตลาดทั้งในและต่างประเทศ การให้ความรู้วิชาการแปรรูปยางพารา ส่งเสริมการผลิตยางรถยนต์เพื่อส่งออก และไม่ยางพาราให้สามารถแข่งขันกับตลาดโลกได้

ประเภทอุตสาหกรรมที่เหมาะสมและสอดคล้องกับความเป็นไปได้ทางการตลาด คือ อุตสาหกรรมถุ่มีอย่าง ถุ่ยางอนามัย อุตสาหกรรมยางล้อยานยนต์ ชิ้นส่วนยางรถยนต์ อุตสาหกรรมปะเก็นซีลยาง อุตสาหกรรมยางคัมปาวด์ อุตสาหกรรมที่สนับสนุนการผลิตภัณฑ์ยางพารา อุตสาหกรรมแปรรูปไม้ยางพารา เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีโครงการอื่นๆ ที่เป็นปัจจัยบวกกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตคือ โดยโครงการสร้างท่าเรือน้ำลึก จังหวัดสตูล ที่จะมีการสร้างท่าเรือน้ำลึกบริเวณปากบารา ซึ่งจะเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรมฉลุง

สรุป ภาวะราคาที่ดินในภาคใต้ ในช่วงปี 2540-2548 ยังมีราคาทรงตัว และมีการปรับลด/เพิ่ม เล็กน้อยจากราคาประเมิน การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในหลายจังหวัดยังเบาบาง และกระทำเฉพาะกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่ง 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ จังหวัดสงขลา สตูล ระบุว่าจะมีการจับจองที่ดินมากขึ้น จากผลกระทบของสถานการณ์ 3 จังหวัดชายแดน การท่องเที่ยว และโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐและเอกชน ราคาตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีโอกาสลดลงได้ยากเนื่องจากผู้ถือครองได้ซื้อมาในราคาที่แพงในอดีต โอกาสจะขายขาดทุนทำได้ยาก ยกเว้นอสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งกำลังดำเนินการจำหน่ายอยู่ในตลาดปัจจุบัน