



โดยรอบได้อานิสงส์ไปด้วย ด้านแหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท. ระบุว่า แม้จะทราบว่าการประมูลในเบื้องต้น แต่จะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐาน คาดว่าวันที่ 17 ธันวาคมนี้จะทราบผู้ชนะประมูลอย่างเป็นทางการ แต่ทั้งนี้เอกชนไม่ได้คาดหวังกำไรจากรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน เนื่องจากเป็นการบริการการ จัดเก็บค่าโดยสาร ไม่สามารถตั้งราคาสูงได้ แต่โดยเบื้องต้นแล้วต้องการที่ดินแปลงมักกะสัน เพราะให้ผลตอบแทนระยะยาว 50 ปีที่สูง ซึ่งแถมพ่วงจากการประมูลรถไฟ โดยนำที่ดินมาพัฒนาเป็นเมืองมิกซ์ยูส มูลค่าลงทุนเบื้องต้นกว่า 4 หมื่นล้านบาท

## ลงทุนมักกะสันสุดคุ้ม

นายสันต์ คงทรัพย์ กรรมการผู้จัดการบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด บริษัทที่ปรึกษาด้านวิเคราะห์ราคาที่ดิน แปลงมักกะสันให้กบ.ร.ฟ.ท. วิเคราะห์ว่า ใครชนะ ไม่แน่ใจ เพราะแต่ละฝ่ายค่อนข้างสูสี แต่สำหรับผู้ชนะประมูลจะได้พื้นที่พัฒนาที่เป็นเป้าหมายสำคัญ เพราะที่ดินมักกะสัน ของร.ฟ.ท. ที่ต้องบอกว่าสุดคุ้ม เนื่องจากตั้งอยู่ใจกลางเมืองล้อมรอบด้วยรถไฟฟ้า และอนาคตจะมีสถานีรถไฟเชื่อม 3 สนามบิน

ผังเมืองกทม.กำหนดเป็นพื้นที่สีแดง ย่านพาณิชย์กรรม พ.4 FAR 8 ต่อ 1 สร้างได้ 8 เท่าของแปลงที่ดิน และได้ FAR เพิ่มอีก 20% เนื่องจากที่ตั้งแปลงที่ดินอยู่ในรัศมีรถไฟ 500 เมตร นอกจากนี้ ที่ดินอีกแปลง 150 ไร่ ที่มักกะสัน พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี มีมติให้พัฒนาเป็นสวนสาธารณะ ดังนั้น เอกชนที่ชนะประมูลรถไฟเชื่อม 3 สนามบินจะได้ FAR จาก

การโอนซื้อขายสิทธิ์เพิ่มอีก 20% สามารถพัฒนาพื้นที่ได้มากขึ้น รวมกว่า 1 ล้านตารางเมตรมูลค่านับแสนล้านบาท

สามารถเก็บกินระยะยาวบนพื้นที่เช่าเพราะประเภทโรงแรม ศูนย์การค้า ออฟฟิศ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ส่วนใหญ่เอกชนจะใช้วิธีเช่าแทนการซื้อ ซึ่งต่างจากคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และหากเทียบการซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ 128 ไร่ ย่อมหาที่ดินยากและราคาต้องไม่ต่ำกว่า 2 ล้านบาทต่อตารางวาแน่นอน

## ค่าเช่า 50 ปีกว่า 4 หมื่นล.

แหล่งข่าวจากวงการอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ในจำนวนที่ดิน 2 แปลงใหญ่ที่รัฐบาลนำมาเป็นของแถมให้กับผู้ชนะการประมูลคือ มักกะสัน และศรีราชานันท์ แปลงที่ได้รับความนิยมสูงมาก ได้แก่ มักกะสัน นอกจากขนาดพื้นที่ใหญ่ 128 ไร่แล้ว ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ 1 ล้านตร.ม. ส่วนศรีราชานันท์จะอยู่บริเวณสถานีรถไฟก็ตามแต่ขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่ 25 ไร่ ซึ่งทั้ง 2 แปลงจะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ หรือมิกซ์ยูส ครบทั้งที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานค้าปลีกและโรงแรม

สำหรับอัตราค่าเช่าที่ดินนั้นทางการรถไฟแห่งประเทศไทย ในช่วง 5 ปีแรกซึ่งเป็นระยะเวลาของการก่อสร้าง โดยปีแรกเมื่อทำสัญญาการร่วมลงทุน ที่พีพีเรียกเก็บอัตรา 21.5 ล้านบาทต่อไร่ต่อปี คิดเป็นมูลค่า 2,582.4 ล้านบาท และตั้งแต่วันที่ 6 เป็นต้นไปอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ครึ่งละ 10% ตลอด 50 ปี ค่าเช่าที่ดินมักกะสันรวมมูลค่าประมาณ 4.1 หมื่นล้านบาท หรือตกเฉลี่ยปีละ 6 ล้านบาทต่อไร่

หรือรวม 820 ล้านบาทต่อปี เมื่อเทียบกับที่สิงห์ เอสเตท ซื้อที่ดิน 8 ไร่ 4 แยกอโศก ราคา 3.7 แสนบาทต่อตร.ว.หรือ 1,184 ล้านบาท

“ค่าเช่าคิดแล้วเกือบ 70% ของราคาซื้อขาย ซึ่งปัจจุบันในย่านพระราม 9 ราคาตารางวาจะกว่า 1 ล้านบาท แม้จะมองว่าราคาค่อนข้างสูงสำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน แต่ผู้ชนะการประมูลยังได้รับสิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ยื่นขอสิทธิลดหย่อนภาษีตามเกณฑ์ บีไอไอได้และสิทธิอื่นๆ อีกถ้าหากโครงการระเบียงพัฒนาเศรษฐกิจอีอีซีเกิดมักกะสันจะเป็นแปลงที่มีศักยภาพอย่างมาก”

## มักกะสันเจริญกว่าสุขุมวิท

นายสันต์วิเคราะห์ต่อว่า ที่ดินมักกะสันของการรถไฟฯ หากพัฒนาแล้ว จะส่งผลให้ พื้นที่โดยรอบ อาทิ อโศก-เพชรบุรี พระราม 9-รัชดาฯ เจริญขึ้น ทั้งนี้หากรวมที่ดินมักกะสัน ทั้งผืน จำนวนเกือบ 500 ไร่ จะมีพื้นที่เชิงพาณิชย์มากถึง 7 ล้านตารางเมตร หาก ร.ฟ.ท.ต้องการเปิดใช้พื้นที่ทั้งหมด หรืออาจมีการประมูลแปลงต่อเนื่อง และวิเคราะห์ระยะยาวว่า ทำเลย่านมักกะสันจะเจริญมากกว่าสุขุมวิท

สำหรับพื้นที่เกี่ยวเนื่องกรณี มักกะสันอนาคตจะเป็นประตูสู่อีอีซี ขณะที่ที่ดินโดยรอบสนามบินดอนเมือง ทำเลตรงประภาวิภาดิฐ มองว่ามีการพัฒนาเต็มพื้นที่แล้ว อีกทั้ง เป็นเพียงทางผ่านไม่ใช่จุดสิ้นสุด ยังสามารถเดินทางไปต่อได้จากจุดเริ่มต้นคือ มักกะสัน และจุดสิ้นสุดยังไปได้ถึง พัทยา สนามบินอู่ตะเภา

แต่น่าเสียดายที่สุดคือพื้นที่สนามบินสุวรรณภูมิ 20,000 ไร่ บมจ.ท่าอากาศยานไทย ใช้พื้นที่ 4,000 ไร่ ส่วนที่เหลือไม่พัฒนาเป็นเมืองสนามบิน หรือ

ภายในเขตสนามบิน ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้า โรงแรม ออฟฟิศ โรงพยาบาล เหมือนต่างประเทศ เป็นแม่เหล็กตามเงื่อนไขของกรมธนารักษ์ ปัจจุบันมีเพียงตัวสนามบิน และพื้นที่เชิงพาณิชย์เล็กๆ และโรงแรมบางส่วนเท่านั้น ส่วนพื้นที่นอกพื้นที่สนามบิน ซึ่งเป็นที่ดินเอกชนกลับพัฒนาได้น้อยเพราะติดข้อกำหนดผังเมืองกทม. ■