



สัมภาษณ์พิเศษ ชาญณรงค์ บุริสตระกูล นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 กองบรรณาธิการวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รับเกียรติจาก **คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล** นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น สัมภาษณ์พิเศษเกี่ยวกับประสบการณ์ในการทำงานที่ผ่านมา ความเป็นมาในการก่อตั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น นโยบายการขับเคลื่อนสมาคมฯ สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่นในปี 2559 - 2560 ศักยภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่นในอนาคต รวมถึงหลักในการทำงาน

01

ประสบการณ์ในการทำงานที่ผ่านมา

“เมื่อจบการศึกษาสาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโทการจัดการจากบอสตันคอลเลจแล้ว ได้เริ่มการทำงานกับธุรกิจครอบครัวที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในชื่อกลุ่มพิมานกรุ๊ป ซึ่งพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด อาคารพาณิชย์ ในจังหวัดขอนแก่นเป็นส่วนใหญ่ ได้ผ่านช่วงวิกฤติเศรษฐกิจที่ต้องแก้ไขปัญหาทางการเงินที่ขาดสภาพคล่องและการดูแลโครงการต่างๆ ตั้งแต่พัฒนา ก่อสร้าง จนถึงหลังการขาย บริหารอาคารชุด นอกจากนั้น ยังมีประสบการณ์ร่วมทำงานกับหอการค้า สภาอุตสาหกรรมจังหวัดและองค์กรธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจโดยรวมอีกด้วย ได้รับความศึกษาและอบรมเพิ่มเติม คือ ปริญญาโทด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โครงการอบรมผู้บริหารระดับสูงด้านอสังหาริมทรัพย์ (RECU-CEO) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) อีกด้วย”

02

ความเป็นมาในการจัดตั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น

“ความเป็นมาของชมรมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่นเริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2539 ซึ่งเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่นกำลังดำเนินการได้ดีแต่ต้องประสบปัญหา จึงต้องการความร่วมมือระหว่างคนที่ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีคุณบุรินทร์ บุริสตระกูล ดร.อินทรชัย หอวิจิตร และคุณพงษ์ศักดิ์ สฤณีชัยกุล เป็นผู้ร่วมก่อตั้ง ซึ่งได้รับความร่วมมือจากจังหวัดขอนแก่นและธนาคารแห่งประเทศไทย ให้คำชี้แนะตั้งแต่เริ่มต้นทำงาน ต่อมาจึงได้ยื่นจดทะเบียนเป็น “สมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น” ในเดือนกรกฎาคม 2559 ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า “Khon Kaen Real Estate Association” ตัวย่อ (KKREA) โดยผม (คุณชาญณรงค์ บุริสตระกูล) ได้รับแต่งตั้งเป็นนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น”

สำหรับเครื่องหมายของ “สมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น” มีลักษณะเป็นรูปประตูเมืองขอนแก่น ฉากหลังเป็นแท่งยอดแหลมแสดงถึงการพัฒนาและความรุ่งเรือง ฟังซ้ายอาคารสูง ฟังขวาคือบ้าน บนฐานดินที่มั่นคงสีเทาเกี่ยวกับการดำเนินอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น ดิน ปูน เหล็ก คอนกรีต ดูหนักแน่น สีเหลืองสื่อถึง ขอนแก่น ทองคำ ดอกคูณ มั่งคั่ง”





03

นโยบายการขับเคลื่อนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น

“สมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น จะดำเนินการประสานความร่วมมือระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจในด้านต่างๆ เพื่อพัฒนาความรู้และมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ ประสานงานกับส่วนราชการและหน่วยงานต่างๆ เป็นตัวแทนเข้าร่วมเสนอความเห็นให้ปฏิบัติสอดคล้องกัน กิจกรรมพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการด้วยการให้คำปรึกษา การอบรมสัมมนา การดูงาน การส่งเสริมพฤติกรรมกรขาย เช่น การจัดมหกรรมบ้านขอนแก่น การจัดกิจกรรมร่วมกับสถาบันการเงิน การส่งเสริมกิจกรรมสาธารณะ และกิจกรรมการกุศล ร่วมมือกับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ทุกจังหวัดทั่วประเทศ เพื่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจในสาขาอย่างต่อเนื่อง และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาท้องถิ่น และเศรษฐกิจของจังหวัดให้ก้าวหน้าอย่างยั่งยืน”



สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่น ในปี 2559 – 2560

“ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา กำลังซบออ่อนแรงลง จำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการตกลงไปเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ผู้ประกอบการได้ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ แต่เน้นระบายสต็อกเก่าที่มีอยู่ออกไป โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมมีซัพพลายเหลือมาก คาดว่าต้องใช้ระยะเวลาในการระบายสต็อก ซึ่งมีทั้งโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่และผู้ประกอบการในท้องถิ่น ส่วนแนวราบไม่ค่อยประสบปัญหา เพราะเป็นโครงการที่สร้างไปขายไป จึงมีซัพพลายเหลือน้อยกว่าคอนโดฯ ในส่วนของธุรกิจตุนั้น ดำเนินการพัฒนาโครงการแนวตั้ง อาคารชุด ราคา 0.9 - 2.5 ล้านบาท โครงการแนวราบ หมู่บ้านจัดสรร ราคา 2.0 - 12.0 ล้านบาท อาคารสำนักงาน โรงแรมและอพาร์ทเมนท์ มาเป็นระยะเวลาประมาณ 34 ปีแล้ว จึงมีความชำนาญในตลาดขอนแก่น ปัจจุบันมีผู้นิตเหลือขายไม่มากนัก แต่ก็ชะลอการเปิดโครงการใหม่ เช่นเดียวกับผู้ประกอบการอื่นเช่นกัน ขณะเดียวกันสถาบันการเงินก็เข้มงวดในการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น คาดว่าเมื่อเศรษฐกิจโดยรวมและกำลังซื้อฟื้นตัว ระดับหนี้ครัวเรือนลดลง การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่ง สถาบันวิจัยพัฒนา สถาบันการแพทย์ การลงทุนภาคเอกชน โรงงาน สำนักงาน ศูนย์การค้า ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้า ศูนย์กระจายสินค้ามีความชัดเจนขึ้น ก็จะส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดขอนแก่นกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งหนึ่ง”



ศักยภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่นในอนาคต

“จังหวัดขอนแก่นเป็นเมืองหลักของภาคอีสานและอนุภูมิภาคกลุ่มน้ำโขง ที่มีการพัฒนาเป็นอย่างมากในหลายบทบาท ทั้งการเป็นศูนย์กลางส่วนราชการ ศูนย์กลางการคมนาคม ทางรถ ทางราง ทางอากาศ ศูนย์กลางการศึกษา การแพทย์ การวิจัยและพัฒนา ด้านเศรษฐกิจอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โรงงานและคลังสินค้า ด้านเศรษฐกิจ การค้า การบริการ ค้าปลีก ค้าส่ง ด้านการประชุมสัมมนาที่เป็น MICE city ของประเทศไทย และเป้าหมายหลักของการท่องเที่ยว เป็นต้น แบบการพัฒนาเมือง Smart city, Low carbon city, PPP ขอนแก่นโมเดล และอีกหลายด้านที่กำลังพัฒนาเพิ่มเติมอีกหลายโครงการ ดังนั้นการพัฒนาเศรษฐกิจด้านต่างๆ ที่อยู่บนพื้นฐานของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย หมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียมที่มีหลากหลายโครงการให้ดำเนินการจัดสรรที่ดินถูกต้อง ก่อสร้างได้มาตรฐาน ซึ่งเมืองที่กำลังเจริญเติบโต ต้องอาศัยความร่วมมือของนักธุรกิจ นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้ช่วยกันคิด ร่วมกันพัฒนา สร้างเมืองที่ทันสมัยและน่าอยู่ไปพร้อมๆ กัน ให้เป็น Smart City ที่รองรับสังคมผู้สูงอายุ รองรับประชาคมอาเซียน และองค์กรนานาชาติ

ที่ผ่านมา กลุ่มธุรกิจชั้นนำของจังหวัดขอนแก่นกว่า 20 บริษัท ได้มีการรวมตัวจัดตั้ง **บริษัท ขอนแก่นพัฒนาเมือง KKTT** ด้วยทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดตนเองในเชิงออกแบบและพัฒนาเมืองอย่างถูกหลักวิชาการ เพื่อให้เมืองขอนแก่น เติบโตอย่างถูกทิศทาง ก้าวไปสู่การเป็นเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียนในอนาคต

ซึ่งโครงการที่ทางกลุ่ม KKTT จะลงทุน ได้แก่ ขนส่งมวลชน ระบบรางเบา การพัฒนาพื้นที่อย่างเหมาะสมในแนวสายรถไฟฟ้ารางเบา การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยใช้ขนส่งมวลชนเป็นตัวนำ หรือ Transit Oriented Development ศูนย์ประชุมนานาชาติ นิคมอุตสาหกรรมสีเขียว Inland Container Depot หรือท่าเรือบกเพื่อใช้ในการขนส่งออกสินค้า ด้วยระบบราง เป็นต้น”

06

หลักในการทำงาน

“ในการทำงาน ผมจะใช้ข้อมูลประกอบในการตัดสินใจ ใช้หลักเหตุและผลในการพิจารณา ขอให้มีการถกเถียง ทุกคนสามารถวางแผนด้วยกันได้หมด ซึ่งเมื่อเกิดความร่วมมือกันผลกระทบต่อคนอื่นจะน้อยลง

ในการทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีความรับผิดชอบสูง เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก อยากให้ธุรกิจเป็นเรื่องของความร่วมมือ เป็นหุ้นส่วนสำคัญในการพัฒนาเมือง ต้องมีความยืดหยุ่น ปรับเปลี่ยนให้ทันต่อสถานการณ์”



○○○