

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

รายงาน: ทำเลรถไฟฟ้าลวกโซน พหลโยธิน-สุขุมวิทแรง (17 January 2019)

รถไฟฟ้าขยับไปที่ไหนที่นั่น "ลูกเป็นไฟ" ทั้งราคาที่ดิน-ทำเลการแข่งขัน ขณะสุขุมวิทบีบีเอสสายสีเขียวและใต้ดิน เอ็ม อาร์ทีสีน้ำเงิน เส้นผ่าเมือง ซึ่งถือเป็นแกนหลักผลักดันให้ทุกสถานียังครองความนิยม ไม่เสื่อมคลาย ไล่เรียงกันที่

สถานีห้องใหม่

เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งเข้าสู่ใจกลางเมือง ในลักษณะวิ่งผ่ากลางกรุงเทพมหานครจากทางตะวันออกไปตะวันตก เพียงแต่ช่วงแรกได้เริ่มก่อสร้างช่วงตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ-มินิบรีกอนเท่านั้น ก่อนหน้านี้พื้นที่ช่วงถนนพระราม 9 - รามคำแหงมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายมากมายไปแล้ว ปีที่ผ่านมาก็เป็นพื้นที่รอบๆ สถานีหัวหมากที่มีผู้ประกอบการหลายรายเข้าไปเปิดขายโครงการ แต่ยังมีอีกบางรายที่เข้าไปซื้อที่ดินและรอการเปิดขายในปีนี้อยู่ไปถึงพื้นที่รอบๆ สถานีลำสาลีด้วยที่มีผู้ประกอบการเข้าไปซื้อที่ดินเพื่อรอการเปิดขายโครงการใหม่เช่นกัน

ทำเลนี้ ดึงดูดไปด้วยคอนโดมิเนียม ซึ่งเปิดสะสมมากพอสมควร นับหมื่นหน่วยและปีที่ผ่านมา ก็สามารถระบายออกไปได้สูงพอสมควร แม้ราคาขายต่อตารางเมตร วันเนี่ยยังไม่แตะตารางเมตรละ 1 แสนบาท แต่ ในปีสองปีนี่ไม่น่าพลาด แนวโน้ม ยังปรับสูงขึ้นอีก และยิ่งเชื่อว่า จะมีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่อีกจำนวนมาก เนื่องจาก 1. ความนิยมในทำเล 2. แหล่งงาน 3. ศูนย์การค้า 4. สถาบันการศึกษา ที่สำคัญสามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวกและเร็ว

ห้าแยกลาดพร้าว ร้อนฉ่ำ

มาถึงทำเล สถานีห้าแยกลาดพร้าว ส่วนต่อขยายสายสีเขียวเหนือ ช่วง "หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต" ที่จะเปิดเดินรถ ในเดือนสิงหาคม ล่วงหน้าก่อน 1 สถานี ทำให้เส้นพหลโยธิน มีการพูดถึงกันมากกว่า ราคาขายคอนโดมิเนียมต่อตารางเมตร จะ แพงไม่แพ้เส้นสุขุมวิท เนื่องจาก มีความพร้อมในหลายด้านมีทั้งห้างเซ็นทรัลลาดพร้าวยูเนียนมอลล์ โลตัส ออฟฟิศ ที่มีชื่อเสียง ทำให้ที่นี้กลายเป็นแหล่งอยู่อาศัยชั้นนำ ครองความนิยมสูงในเวลานี้ ยิ่งสถานีกลางบางซื่อมีความคืบหน้าแบบต่อเนื่อง อีกทั้งโครงการมิกซ์ยูสยานนี้ เกิดขึ้นแน่ๆ อย่างน้อย 1 - 2 โครงการ ในปี 2562 หรือหากจะเป็นหลังจากนั้นก็ยิ่งเพิ่มความน่าสนใจและเพิ่มศักยภาพของทำเลมากขึ้นไปอีก เพราะโครงการมิกซ์ยูสส่วนใหญ่ที่จะมีการพัฒนาและมีสวนของอาคารสำนักงานที่ช่วยดึงดูดให้เข้ามาในทำเลนี้มากขึ้นในอนาคต ไม่นับรวมสถานีกลางบางซื่อที่มีพื้นที่พาณิชย์กรรมรวมอยู่ด้วย อีกทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีอยู่แล้วก็เป็นอีกปัจจัยบวกของทำเลนี้

ทั้งนี้ ตลอดช่วง 1-2 ปี ที่ผ่านมา มีโครงการเกิดขึ้นใหม่ต่อเนื่องหลายโครงการได้รับความนิยมทั้งจากผู้ซื้อคนไทยและต่างชาติเพราะผู้ประกอบการมีการนำโครงการไปโรดโชว์ที่ฮ่องกงและจีน ซึ่งต่างได้รับการตอบรับมากพอสมควร

สุขุมวิท ไม่สิ้นมนต์ขลัง

ทำเลสำคัญ ซึ่งปัจจุบันกลายเป็นสัญลักษณ์ ของที่ดินใจกลางเมือง คือ พื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท ทำเลยอดนิยมของตลาดคอนโดมิเนียม พื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมทั้งจากผู้ประกอบการและผู้ซื้อโดยตลอดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ผู้ประกอบการยังคงเลือกพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเปิดขายโครงการคอนโด มิเนียมใหม่อย่างต่อเนื่องทุกปี แม้ว่าราคาที่ดินในพื้นที่นี้จะราคาขายเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและสูงเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อตารางวาไปแล้วในปัจจุบันหรือต่ำกว่า 1 ล้านบาทต่อตารางวาสำหรับที่ดินในซอยที่อาจจะไม่สามารถพัฒนาอาคารสูงได้เพราะด้วยข้อจำกัดเรื่องของความกว้างที่ดินในพื้นที่นี้จะราคาสูงแต่ผู้ประกอบการก็ยังคงเข้ามาซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ต่อเนื่อง เพราะพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทนั้นของถนนซอยด้านหน้าที่ดิน แม้ว่าไม่เพียงแต่มีสถานีรถไฟฟ้าตลอดแนว

เส้นทางถนนสุขุมวิทแต่ยังคงเป็นทำเลที่ชาวต่างชาติรู้จักและเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเป็นอันดับต้นๆ ของกรุงเทพฯ มหานครรวมไปถึงมีศูนย์การค้า อาคารสำนักงานอีกมากมายในทำเลนี้ ตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าชานานาถึงสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช ถ้านับเฉพาะตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นมามีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในพื้นที่รวมแล้ว เกือบ 4 หมื่นยูนิต และในแต่ละปี จะมีโครงการเกิดใหม่ กระจายไปในทุกสถานี แม้ว่าจะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายกันมากมายขนาดนี้ในช่วงที่ผ่านมาแต่อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในทำเลนี้ ยังสามารถขายได้ดี หลายโครงการที่เปิดขายใหม่ก็มีอัตราการขายที่สูงหรือปิดการขายได้เช่นกัน ผู้ประกอบการหลายรายยังคงเลือกพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเปิดขายโครงการใหม่ในปีี้และในอนาคต ทำเลนี้จะเป็นทำเลเด่นต่อไปอีกหลายปี

ที่น่าสนใจสถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูยังคงเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีการเดินทางสะดวกไปได้หลายทิศทางและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่เอื้อประโยชน์ต่อการใช้ชีวิตในพื้นที่นี้ทั้งศูนย์การค้า โรงเรียน มหาวิทยาลัย โรงพยาบาลรัฐและเอกชนก็ไม่ไกลจากที่นี่ การเดินทางเข้าเมืองเพื่อทำงานก็สะดวกทั้งทางรถไฟฟ้า รถโดยสารประจำทาง และรถยนต์ส่วนตัว พื้นที่นี้จึงเป็นที่สนใจของผู้ประกอบการต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่เริ่มมีความเคลื่อนไหวมากขึ้นในช่วงปี 2561 ที่ผ่านมามาและปีนี้ (2562) เพราะมีที่ดินหลายแปลงมีการเปลี่ยนมือ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมต่อไป

สถานีกลางบางซื่อ มีความคืบหน้าแบบต่อเนื่อง อีกทั้งโครงการมิทซ์ยูสย่านนี้ เกิดขึ้นแน่ๆ อย่างน้อย 1 - 2 โครงการ ในปี 2562

ที่มา : หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซค์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)