



ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวกฎหมายอสังหาริมทรัพย์

ผังท.ม.ใหม่ตัวแปรต้นที่กลางเมืองชัย (03 May 2018)

ปัจจัยราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯชั้นในจะขยับขึ้นมากน้อยแค่ไหน นอกจากปัจจัยเศรษฐกิจแล้ว ยังขึ้นอยู่กับความเข้มงวด หรือ ผ่อนปรนของร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 ด้วยทั้งนี้หากกรอบสถานีรถไฟฟ้าเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างมากขึ้น ด้วยการเพิ่มค่าเอฟเออาร์ จาก 8 เท่าเป็น 10 -12 หรือ จาก 10 เท่าเป็น 12-15 เท่า ของแปลงที่ดิน อีกทั้งยังไปขยายรัศมีจาก 500 เมตร จากสถานี ขยายวงเพิ่มเป็น 1,000 เมตร พัฒนาตึกสูงอาคารใหญ่พิเศษได้ เท่ากับราคาที่ดินจะขยับได้อีก

สำหรับกรุงเทพฯชั้นในอย่างเพลินจิต สีลม สาทร สุขุมวิท เพราะความต้องการยังสูง ประกอบกับเมกะพลาเนีย ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ของเอกชนเกิดขึ้นใจกลางเมืองจำนวนมากเช่น วันแบงค็อก ย่านพระราม 4 เขตปทุมวัน โครงการดิสโตรร่วมทุนกับกลุ่มเซ็นทรัล สถานทูตอังกฤษซึ่งกลุ่มเซ็นทรัลเตรียมลงมือพัฒนา กว่า 1 ล้านตารางเมตรที่จะออกมาในอนาคตซึ่งเป็นทั้งที่ดินเช่าและขายขาด สะท้อนว่าที่ดินหายากเต็มทีแต่หากผังเมืองยังเข้มงวดเชื่อว่าดีเวลอปเปอร์ต่างขยับออกไปมองหาที่ดินรอบนอก ที่ถูกกว่าและมีรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ ผ่าน

นายวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการบริษัทโมเดิร์นคอนกรีตคอนกรีต จำกัด เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่า หลังจากน้ำท่วมใหญ่ปี 2554 จนถึงปัจจุบัน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ประสบกับฟองสบู่อย่างที่หลายสำนักคาดการณ์ แต่จะเป็นบวกมากน้อยแค่ไหนอีกปัจจัยคือการเลือกตั้ง ว่า ใครจะมาบริหารประเทศ

สำหรับศูนย์เศรษฐกิจราชประสงค์ ที่ผู้ค้าร่วมกันจัดขึ้นนำโดย นายชาย ศรีวิกรม์เพื่อพลิกโฉมการพัฒนาให้เชื่อมโยงกับพื้นที่โดยรอบอาจจะช่วยให้ราคาที่ดินขยับขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ทำเลทองที่ได้อันานิสงส์

เช่น ประตูน้ำซึ่งจะเป็นฮับอาเซียนมีนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติให้ความสนใจซึ่งมีรถไฟฟ้าสายสีส้มผ่าน ขณะเดียวกันยังใกล้กับมักกะสัน ซึ่งเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) จะพัฒนาเชิงพาณิชย์ไปพร้อมๆ กับรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินอีอีซี ซึ่งมีรถไฟฟ้าผ่าน ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

อย่างไรก็ดีรถไฟฟ้างกระจายออกนอกเมือง ทำให้มีพื้นที่พัฒนากระจายออกเช่นกัน ทำให้การแข่งขันชิงที่ดินในเมืองลดลง

ที่มา : หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

ส่งพิมพ์ | ปิด

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

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาข้อมูลการติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชูเหะโสภาค โทร 02-202-1768)