



จุดตัด‘สาม-น้ำเงิน’บูมรัชดา

• สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯจังก์ชันใหญ่แห่งแรกดินที่ดินพุ่ง

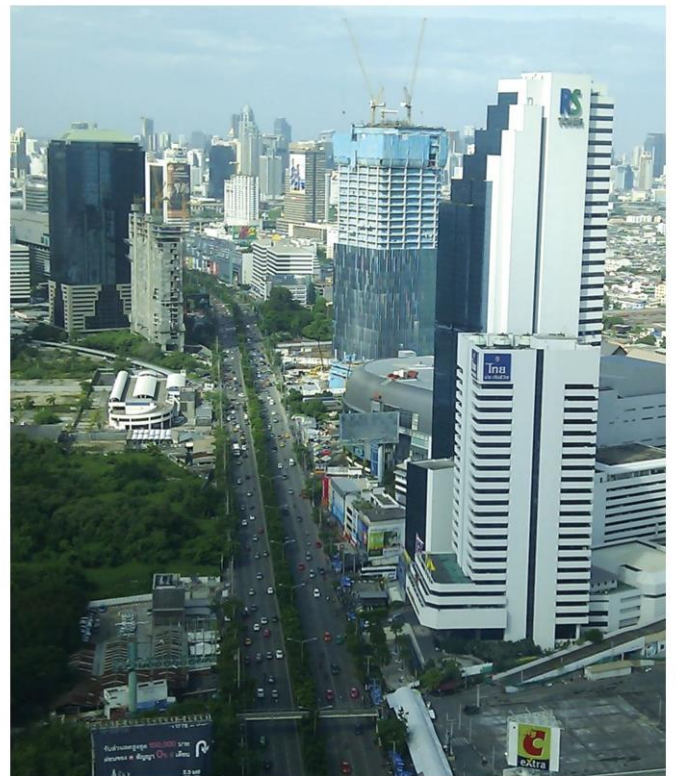
รัชดาบูมสนั่น! รฟม.ผุดจังก์ชันใหญ่จุดตัดรถไฟฟ้าใต้ดินแห่งแรก ระหว่างสายสีส้ม-น้ำเงินบริเวณสถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ ฟันธงที่ดินสูงเกินร.ว.ละ 1 ล้านบาท ค่ายพฤษภา-เพอร์เฟค-โนเบิล ผุดคอนโดฯ ขายแล้ว บิ๊กทุนจ้องตาเป็นมันที่ดิน 2 แปลง 50 ไร่ “หมอพงษ์ศักดิ์-แหลมทอง”

ปัจจุบันรัชดาภิเษกกลายเป็นย่านซีบีทีรองต่อจาก สีลม-สาทร-สุขุมวิทราคาที่ดินแพงและหายาก และด้วยศักยภาพของถนนวงแหวนรอบในเชื่อมโยงถึงจรัญสนิทวงศ์ ฟังธนบุรี ก่อนวกกลับมาจุดเดิม ทำให้ดีเวลอปเปอร์เกาะเกี่ยวการพัฒนาไปตามแนวถนนประกอบกับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สีน้ำเงินพาดผ่านส่งผลให้คอนโดมีเนียม อาคารสำนักงานและค้าปลีกขยายออกจากซีบีทีหลักมา ปักธงทำเลดังกล่าวมากขึ้น

นายเลิศมงคล วราเวณุชย์ เลขาธิการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยเปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่าขณะนี้ทำเลถนนรัชดาภิเษกคึกคักมาก เนื่องจากมีจุดตัดของรถไฟฟ้าใต้ดิน 2 สาย แห่งแรกของประเทศไทย คือ สายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี กับรถไฟฟ้า

ใต้ดิน เอ็มอาร์ที สายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพงของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) อนาคตสถานีศูนย์วัฒนธรรมฯจะเป็นจังก์ชันใหญ่ เหมือนประเทศญี่ปุ่น เกาหลี สิงคโปร์ ที่ นอกจากเป็นจุดเปลี่ยนถ่ายเส้นทางรถไฟฟ้าแล้วอนาคตรัศมีโดยรอบจะเป็นย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่

ปัจจุบันบริเวณดังกล่าวมีการพัฒนาเกือบเต็มพื้นที่แล้ว เนื่องจากมีเอ็มอาร์ทีสายสีน้ำเงินเกิดขึ้นก่อน อาทิ บมจ. พฤษภาเรียลเอสเตท, บมจ. เอฟ, บมจ. พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค และบมจ. โนเบิล 2 อาคารที่เปิดขายแล้ว และอีกอาคารอยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นของบมจ.แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากนี้ยังมีบมจ.ศุภาลักษณ์พัฒนาโครงการติดศูนย์วัฒนธรรม ขณะที่ ค่าย



จีแลนด์พบว่ามีการนำโครงการเข้ามาพัฒนาใหม่ รองรับสายสีส้ม เป็นต้น

อย่างไรก็ดีที่ดินติดสถานีศูนย์วัฒนธรรมฯสายสีส้มยังมีที่ดินว่างเปล่าคือ ของ น.พ.พงษ์ศักดิ์ วิทยากร 33 ไร่ และ ค่ายแหลมทองสหการ 18 ไร่ 2 แปลง รวมกัน 50 ไร่ ทั้งนี้ มองว่า บริษัทพัฒนาที่ดิน สนใจแต่เชื่อว่า เจ้าของน่าจะไม่ขายขณะที่ราคาที่ดินล่าสุดติดสถานีศูนย์วัฒนธรรม

สายสีส้มและสีน้ำเงินรวมทั้งสถานีพระราม 9 บริเวณห้างเซ็นทรัลราคา 1 ล้านบาทต่อตารางวาขณะนี้สายสีส้มยังไม่เห็นสัญญา แต่หากดอกเข็มก่อสร้างจะขยับขึ้นอีกแน่และอีก 5 ปีนับจากนี้หากสายสีส้มเปิดให้บริการราคาจะขยับไปไกลกว่านี้

ปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินขยับคือ ปรึการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกทม. ให้



ค่าเอฟเออาร์ หรือ สัดส่วนพื้นที่
อาคารต่อที่ดิน เป็น 10 ต่อ 1
หรือ ย่านพาณิชยกรรม จาก
ปัจจุบันเป็นย่านที่อยู่อาศัยพัฒนา
ได้ 6-7 เท่าของแปลงที่ดิน

อนาคตย่านนี้ จะเป็น
เหมือนถนนออร์ชาดประเทศ
สิงคโปร์ที่กลางวันเป็นย่านช้อปปิ้ง
และแหล่งงาน ส่วนกลางคืน
จะเป็นที่อยู่อาศัย ในคราวเดียวกัน

นายเลียมงคลกล่าวต่อว่า
ปัจจุบัน จุดตัด บริเวณโอโตกและ
สุขุมวิท แต่เป็นรถไฟฟ้าบนดิน
บีทีเอสและใต้ดินเอ็มอาร์ที แต่
ก็มีเทอร์มินอล 21 ไปป๊อกรวม
ถึงอนาคต ส่วนสถานีหมอชิต
และสถานีจตุจักรที่ บีทีเอสและ
เอ็มอาร์ทีติดกัน หากที่ดินธนารักษ์
พัฒนาก็จะเป็นคอมเพล็กซ์
ใหญ่ อีกทั้ง สถานีกลางบางซื่อ
ชุมทาง รถไฟฟ้า 12 เส้นทาง ซึ่ง
บริเวณนี้จะเป็นย่านพาณิชยกรรม
ขนาดใหญ่ในอนาคต

สำหรับราคาที่ดิน รถไฟฟ้า
สายสีเขียวอ่อนนุชเดิมตารางวา
3-4 หมื่นบาท ขณะนี้ 3 แสน
บาทต่อตารางวา สถานีศูนย์
วัฒนธรรม สายสีน้ำเงิน ตาราง
วา 1 ล้านบาท จากเดิม 1-2 แสน
บาทต่อตารางวา ขณะที่สาย
สีม่วง ท่าเรือดอนเมือง เดิม
ตารางวาละ 2-3 หมื่นบาท ขณะ
นี้ ตารางวาละ 3 แสนบาท ซึ่ง
ขยับขึ้น 10 เท่าตัว ■