

วันพุธ, สิงหาคม 15, 2018

ผู้จัดการ

GOTOMANAGER 360



Home > Cover Story > เค.อี.กรุ๊ป ดันมิกซ์ยูส 5 หมีนล้าน ปลุกชีบีดี "เกษตร-นวมินทร์"

เค.อี.กรุ๊ป ดันมิกซ์ยูส 5 หมีนล้าน ปลุกชีบีดี "เกษตร-นวมินทร์"



Suporn Sae-tang สิงหาคม 15, 2018 Cover Story

0

เค.อี.กรุ๊ป แลนด์ลอร์ดยักษ์ใหญ่ย่านเกษตร-นวมินทร์และถนนประดิษฐ์มนูธรรม ออกมาปลุกแผนก่อสร้างโครงการมิกซ์ยูส เมกะโปรเจกต์ มูลค่า 50,000 ล้านบาทอีกครั้ง พร้อมประกาศยืนยันจะลงเสาเข็มทันทีที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีเทามีความชัดเจน หลังรอมายาวนานกว่า 9 ปีแล้ว

ทั้งนี้ จากกระแสข่าวล่าสุด บริษัท กรุงเทพธนาคม จำกัด ตกลงฟื้นฟูโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทาขึ้นมาใหม่ ขณะที่กระทรวงคมนาคมสั่งเร่งรัดโครงการ โดยให้กรุงเทพมหานคร (กทม.) รับผิดชอบการแทนการรับบริหารงานรถไฟฟ้าสายสีเขียว ซึ่งแนวเส้นทางจะเชื่อมต่อพื้นที่จากถนนรามอินทราเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจ ทั้งย่านทองหล่อ ถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 ถนนรัชดาภิเษก-พระราม 3 ไปสิ้นสุดบริเวณเชิงสะพานพระราม 9 ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่เขตบางเขน ลาดพร้าว บึงกุ่ม รัชทองกลาง ห้วยขวาง วัฒนา คลองเตย ยานนาวา บางคอแหลม ธนบุรี และบางกอกใหญ่

ศุภานิต เอี่ยมสกุลรัตน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เค.อี.กรุป กล่าวว่า โครงการรถไฟฟ้าสายสีเทาจะเป็นระบบขนส่งมวลชนที่สามารถเชื่อมต่อผู้คนจากเขตชานเมืองเข้าและออกเมืองอย่างมีประสิทธิภาพ จะทำให้พื้นที่ย่านเกษตร-นวมินทร์ รวมถึงถนนประดิษฐ์มนูธรรมยาวถึงถนนรามอินทราที่มีศักยภาพเพิ่มขึ้นทันทีอีกหลายเท่า ซึ่งที่ดินบนถนนประดิษฐ์มนูธรรมถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพ ทั้งในแง่กลุ่มเป้าหมายระดับ A-B แหล่งรวมโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม ศูนย์การค้า ที่อยู่อาศัย สถานประกอบการ และร้านอาหารในระดับบนทั้งสิ้น

ดูจากราคาที่ดินบริเวณดังกล่าวมีอัตราเติบโตเพิ่มขึ้นมากกว่า 12-15% เทียบราคาที่ดินเมื่อปี 2559 อยู่ที่ 250,000-300,000 บาทต่อตารางวา ปี 2560 ราคาขึ้นมาอยู่ที่ 350,000 บาทต่อตารางวา

อย่างไรก็ตาม ในแง่พื้นที่มีปัญหาเรื่องการจราจรติดขัดมาก การผุดโครงการขนาดใหญ่ย่อมไม่ใช่โอกาสการขยายตลาด บริษัทจึงตัดสินใจรอความชัดเจนของโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเทา ทั้งที่วางแผนล่วงหน้าหลายปี ทயอยซื้อที่ดินสะสมมากขึ้น และเจรจากับพันธมิตรทั้งในไทยและกลุ่มต่างชาติ เช่น จีน ญี่ปุ่น อย่างต่อเนื่อง

แน่นอนว่า เค.อี.กรุป ถือเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายแรกที่เข้ามาบุกเบิกที่ดินย่านถนนประดิษฐ์มนูธรรม ตั้งแต่ยังเป็นถนนสายเล็กๆ โดยอาศัยข้อได้เปรียบในแง่ต้นทุนที่ดินที่ครอบครัวของกริพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ซื้อสะสมไว้ตั้งแต่ยุคคุณปู่ จำนวนมากกว่า 300 ไร่

ปี 2544 กริพันธ์เริ่มต้นจากโปรเจกต์แรกสร้างทาวน์เฮาส์ “คริสตัลวิลล์” เจาะกลุ่มลูกค้าระดับพรีเมียม เปิดราคาขายชนิดกระหึ่มวงการเมื่อสิบกว่าปีก่อน เริ่มต้นหลังละ 4 ล้านบาท ตามด้วยคฤหาสน์สโตนเบเวอร์ลี ฮิลล์ “คริสตัลพาร์ค” ปลุกราคามันหลังละ 80 ล้านบาท และเปิดบ้านเดี่ยวสโตนคฤหาสน์ “แกรนด์ คริสตัล” จากนั้นเต็มเต็มคอมมูนิตี้ออลล์ระดับหรู “เดอะคริสตัล” รองรับกลุ่มผู้อยู่อาศัย ทั้งในโครงการและพื้นที่ใกล้เคียง

กระทั่งปี 2553 ตัดสินใจทุ่มทุนมากกว่า 2,000 ล้านบาท สร้างโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ซึ่งถือเป็นศูนย์ดีไซน์ครบวงจรฉีกแนวแห่งแรกที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและเอเชีย ณ เวลานั้น

ปี 2558 กริพันธ์ลงเม็ดเงินอีกกว่า 2,000 ล้านบาท ขยาย “เดอะ คริสตัล” เฟส 3 ภายใต้ชื่อโครงการ “คริสตัล วิลล์ต้า” โดยวางคอนเซ็ปต์ใหม่ “ช้อปปิ้งมอลล์ไฮลักซ์วารี” ตกแต่งหรูหรา งานดีไซน์ระดับโลก และให้บริการเหมือนโรงแรมระดับ 5 ดาว เปิดพื้นที่ส่วนกลางเป็นล็อบบี้ บริการชา กาแฟ อาหารว่าง

กริพันธ์เคยกล่าวกับ “ผู้จัดการ360” ว่า บริษัทพัฒนาโครงการตั้งแต่วันแรกจนถึงวันนี้ โจทย์ข้อสำคัญไม่เปลี่ยนแปลง คือการสร้างความแตกต่าง ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบโครงการ การออกแบบ สไตล์การตกแต่ง การเจาะลูกค้าระดับบน ลูกค้ากลุ่มนิชมาร์เก็ต หรือการเลือกสรรร้านค้าต่างๆ ซึ่งทำให้บริษัทสามารถแข่งขันได้ในระยะยาว และลูกค้าโซนนี้เป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง คือ กลุ่มที่มีรายได้รวมทั้งครอบครัวไม่ต่ำกว่า 80,000 บาทต่อเดือน หมดภาระการผ่อนบ้านและอาศัยอยู่ต่อมาจนถึงรุ่นลูก กลุ่มคนรุ่นใหม่และเจ้าของกิจการ ซึ่งถ้าวัดรัศมีพื้นที่ที่อยู่ในรัศมี 5-10 กิโลเมตร ครอบคลุม 7 เขตเศรษฐกิจสำคัญของกรุงเทพฯ ได้แก่ ลาดพร้าว วังทองหลาง บางกะปิ มีนบุรี วัฒนา บางเขน และจตุจักร

เส้นทางการพัฒนาของ เค.อี.กรุป จึงเป็นการต่อยอดจากภายใต้ยุทธศาสตร์หลัก เพื่อสร้างอาณาจักร “มิกซ์ยูส ทาวน์ เซ็นเตอร์” โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาพื้นที่ฝั่งซีดีซี มีทั้งอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บูทีคโฮเทล และเร่งขยายพื้นที่โชว์รูมเฟอร์นิเจอร์ในซีดีซี เพื่อสร้างความแข็งแกร่งทั้งฝั่งซีดีซีและเดอะคริสตัล

ที่สำคัญ เมื่อรวมกับโครงการที่อยู่อาศัยตลอดแนวถนนเลียบทางด่วนรามอินทราต่อเนื่องเกษตร-นวมินทร์ ซึ่งล่าสุด เค.อี.กรุป ประกาศทุ่มทุนก้อนใหญ่ 4,000 ล้านบาท เปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวอัลตราลักซ์วารีระดับ 6 ดาว “คริสตัล โซลانا” โดยปักหมุดยึดทำเลจุดตัดถนนประดิษฐ์มนูธรรมและถนนรามอินทรา ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนและเป็นหัวมุมที่มีรถไฟฟ้า 2 สาย คือ สายสีเทาและสายสีชมพู นอกจากนี้ มีแผนเตรียมซื้อที่ดินในทำเลสำคัญเพื่อก่อสร้างโครงการบ้านหรืออย่างต่อเนื่อง

แต่เหนืออื่นใด กริพันธ์กำลังรอต่อยอดจากข้อขึ้นสำคัญที่สุด คือ โครงการมิกซ์ยูส เมกะโปรเจกต์ มูลค่าการลงทุนสูงถึง 50,000 ล้านบาท บริเวณสี่แยกกระหว่างถนนประดิษฐ์มนูธรรม หรือถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ตัดกับถนนประเสริฐมนูกิจ หรือถนนเกษตรนวมินทร์ ซึ่งถือเป็นทำเลที่มีข้อดีเชิงเศรษฐกิจสูงที่สุดของถนนเส้นนี้ เนื้อที่ราว 30 ไร่ พื้นที่รวม 800,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารสำนักงาน โรงแรม คอนโดมิเนียม อาคารจัดงานแสดงสินค้า ศูนย์กลางการขนส่งทางรถทุกรูปแบบ (Transportation Hub) อาคารที่จอดรถสำหรับผู้เดินทางโดยรถไฟฟ้าเข้าสู่ถนนสายธุรกิจหลักเพื่อรองรับรถไฟฟ้าสายสีเทา เส้นทางจากวิรัชพลไปทองหล่อผ่านถนนประดิษฐ์มนูธรรม

ตามแผนเบื้องต้น บริษัทคาดว่าจะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส เมกะโปรเจกต์ ภายใน 3-5 ปี ช่วงจังหวะเดียวกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา กำลังเปิดใช้งานในปี 2564 เพื่อสร้างย่านใจกลางเมืองแห่งใหม่ (New Central Business District-CBD) โซนตะวันออก และเป็นเป้าหมายการสร้างเมืองแบบ “Beverly Hills” ในสหรัฐอเมริกา ซึ่งกริพันธ์วาดภาพการสร้างอาณาจักรไว้ตั้งแต่จึกซ์วารีขึ้นแรกแล้ว



9 ปี พลิกฟื้นรถไฟฟ้าสายสีเทา

รถไฟฟ้าสายสีเทา (วัชรพล-พระโขนง-สะพานพระราม 9-ท่าพระ) เป็นหนึ่งในโครงการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2553-2572 โดยสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) เป็นเส้นทางใหม่ที่เกิดขึ้นเมื่อปี 2552 พร้อมกับเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีฟ้า ในรูปแบบรถไฟฟ้ารางเดี่ยวที่มีเส้นทางตามแนวแกนเหนือ-ใต้ เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของที่พักอาศัยบริเวณถนนประดิษฐ์มนูธรรมและย่านสาธุประดิษฐ์

แนวเส้นทางเริ่มจากถนนรามอินทรา ซานเมืองด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ลงมาทางทิศใต้ตามถนนประดิษฐ์มนูธรรม เลียบทางพิเศษฉลองรัช เข้าสู่ใจกลางเมืองย่านทองหล่อ ถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 คลองเตย ถนนรัชดาภิเษก-พระราม 3 ไปสิ้นสุดบริเวณเชิงสะพานพระราม 9 ด้านทิศใต้ของพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ รวมระยะทาง 26 กิโลเมตร คาดว่าจะมีปริมาณผู้โดยสาร 340,000 เที่ยวต่อวันในปี 2572

อย่างไรก็ตาม โครงการหยุดชะงักกระทั่งปี 2560 บริษัท กรุงเทพธนาคม จำกัด ได้ฟื้นฟูโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทาขึ้นมาใหม่ และตั้งเป้าจะเริ่มก่อสร้างภายในปี 2561-2562 ตามแผนการเร่งรัดของกระทรวงคมนาคมที่ต้องการให้กรุงเทพมหานคร (กทม.) ดำเนินการโดยเร็ว แทนการรับบริหารงานรถไฟฟ้าสายสีเขียว เพราะใช้เงินลงทุนน้อยกว่าและคืนทุนรวดเร็วกว่า โดยการดำเนินการจะเริ่มส่วนเหนือเป็นลำดับแรก เนื่องจากแนวเส้นทางขาดจากกัน ทำให้ได้ไวกว่าดำเนินการพร้อมกันทั้งหมด

แนวเส้นทางเป็นทางยกระดับความสูง 14 เมตร แบ่งเป็นสายสีเทาส่วนเหนือ (ลำลูกกา-ทองหล่อ) เริ่มต้นจากบริเวณแยกต่างระดับรามอินทรา จุดตัดถนนรามอินทรา ถนนวัชรพล ถนนประดิษฐ์มนูธรรม และทางพิเศษฉลองรัช มุ่งหน้าลงมาทางทิศใต้ตามแนวเขตทางของถนนประดิษฐ์มนูธรรมมาสิ้นสุดบริเวณปากซอยสุขุมวิท 55 รวมระยะทาง 16.25 กิโลเมตร มีทั้งลิ้น 15 สถานี

ต่อมา สนข. ศึกษาแนวเส้นทางเพิ่มเติมต่อเนื่องจากจุดสิ้นสุดบริเวณแยกต่างระดับรามอินทราไปตามแนวถนนสุขาภิบาล 5 และสิ้นสุดเส้นทางที่ย่านลำลูกกา จ.ปทุมธานี รวมระยะทาง 14 กิโลเมตร ทำให้เส้นทางส่วนนี้มีระยะทางทั้งหมด 30.25 กิโลเมตร

ตามด้วยสายสีเทาส่วนใต้ ช่วงที่ 1 (พระโขนง-พระราม 3) เริ่มต้นจากบริเวณแยกพระโขนง จุดตัดถนนสุขุมวิทกับถนนพระราม 4 แล้ววิ่งตามเส้นทางถนนพระราม 4 มาจนถึงสี่แยกกัญญาเปียงลงไปยังถนนสาทร โดยใช้คลองสาทรเป็นแนวเส้นทางจนถึงแยกสาทร-นราธิวาส วิ่งตามเส้นทางเดียวกับรถโดยสารด่วนพิเศษ สายสาทร-ราชพฤกษ์ สิ้นสุดเส้นทางบริเวณพระราม 3 ซอย 58 รวมระยะทาง 12.17 กิโลเมตร มีทั้งลิ้น 15 สถานี

สายสี่เทาส่วนใต้ ช่วงที่ 2 (พระราม 3-ท่าพระ) เริ่มจากพระราม 3 ซอย 58 รุ่งตามแนวถนนพระราม 3 ลอดใต้ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม สะพานพระราม 9 (ทางพิเศษเฉลิมมหานคร) แล้วข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาคู่ขนานกับสะพานพระราม 3 เข้าสู่ฝั่งธนบุรี ผ่านสี่แยก "โหสธรย์" เข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก สิ้นสุดเส้นทางบริเวณแยกท่าพระ ถนนรัชดาภิเษก รวมระยะทาง 11.48 กิโลเมตร มี 9 สถานี

จากจุดเริ่มต้นโครงการรถไฟฟ้าสายสี่เทาเมื่อปี 2552 จนถึงล่าสุดที่มีการปิดฝุ่นขึ้นมาใหม่ในปี นี้ ระยะเวลากว่า 9 ปีที่ทาง การ อสังหาริมทรัพย์กำลังจับตาจุดเปลี่ยนครั้งใหญ่อีกครั้งของท่าเลทองย่านเกษตร-นวมินทร์



Real Estate ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Mixed Use บริษัท เค.อี. กรุ๊ป โครงการมิกซ์ยูส เมกะโปรเจกต์ เกษตร-นวมินทร์ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม รถไฟฟ้าสายสี่เทา บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด

< นินจา แวน "การันตี จัดส่งถึงมือวันถัดไป" บริการ ใหม่เอาใจคนส่งเก่ง



Suporn Sae-tang

RELATED ARTICLES