



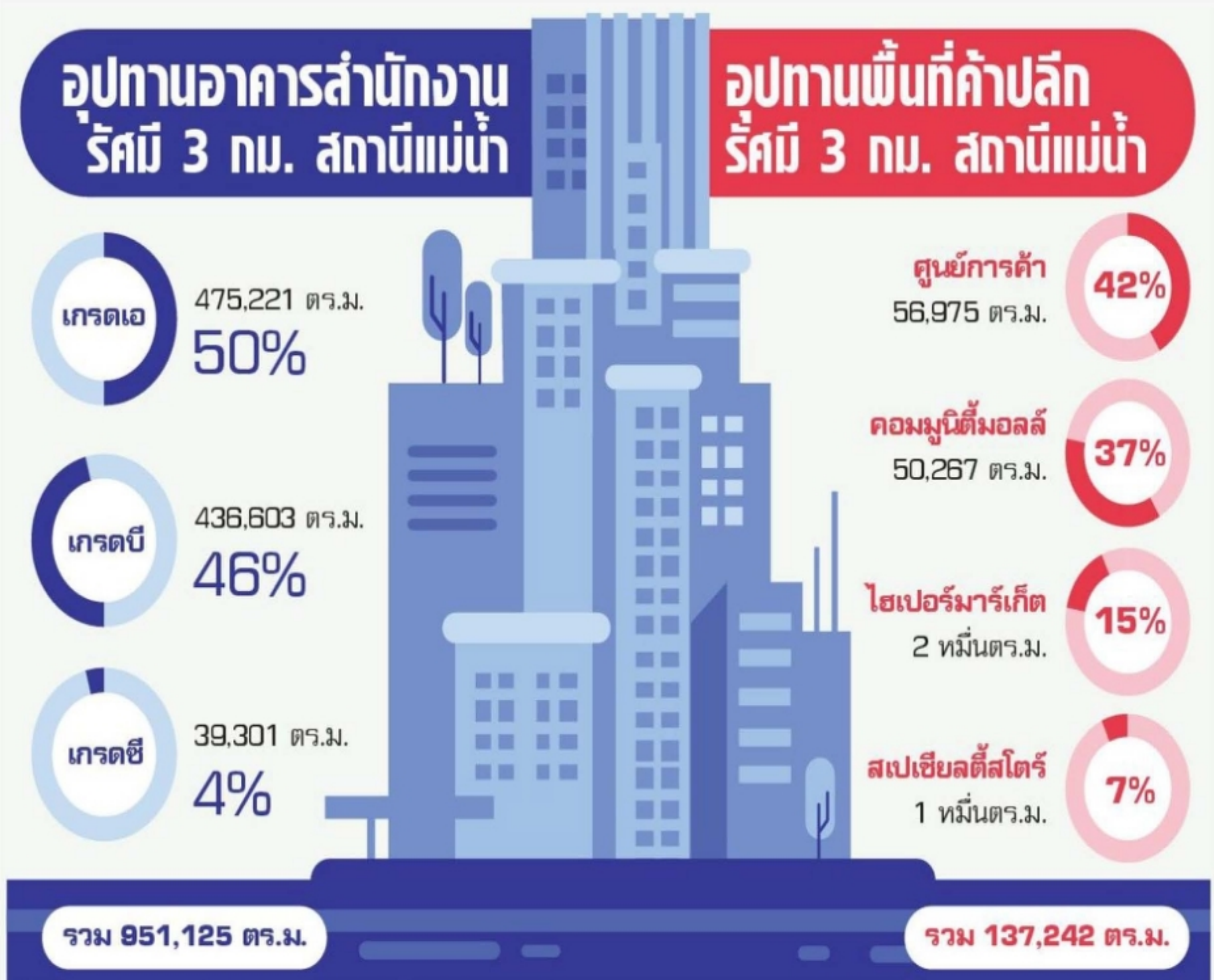
จปตาที่ดินสถานีแม่น้ำ พลิกโฉมริมเจ้าพระยา

โดย ชัย สนิลแก้ว

ถือเป็นการพลิกโฉมที่ดินริมแม่น้ำ

เจ้าพระยาครั้งใหญ่ หลังจากที่มีการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เดินหน้าพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีแม่น้ำพื้นที่ 260

ไร่ ที่จะต้องใช้วงเงินลงทุน 2 แสนล้านบาท จะเปิดให้เอกชนเข้าร่วมประมูลโดยใช้รูปแบบพีพีพีเน็ตคอสต์ (PPP Net



ที่มา : ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

Cost) อายุสัมปทาน 30 ปี

ภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย เปิดเผยว่า สถานีแม่น้ำมีพื้นที่ประมาณ 260 ไร่ สามารถตีมูลค่าที่ดินตามการประเมินของกรมธนารักษ์ได้ทั้งสิ้น 1.3 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็นราคาไร่ละ 25 ล้านบาท หรือราคา 6.25 หมื่นบาท/ตารางวา (ตร.ว.) เป็นพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งติดกับโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีความยาวประมาณ 2 กิโลเมตร (กม.) โดยการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวมี 3 เส้นทางหลัก คือ ถนนเชื้อเพลิง ถนนพระราม 3 และถนนพระราม 3 (วัดช่องลม) สภาพโดยรอบเป็นพื้นที่ชุมชนจำนวนมาก นับเป็นทำเลใจกลางเมืองใกล้กับศูนย์กลางเศรษฐกิจและแหล่งงานสำคัญอย่างสาทรและสีลม

ที่ผ่านมาการศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการที่ดินทำเลทองแปลงดังกล่าวนี้มี 6 รูปแบบด้วยกัน คือ อาคารพาณิชย์กรรมและค้าปลีก อาคารพักอาศัย สำนักงาน ศูนย์ประชุมและจัดแสดงสินค้านานาชาติ และโรงแรมพร้อมกับแบ่งออกเป็น 5 โซนการพัฒนา คือ โซนที่ 1 Gateway Commercial Park 77 ไร่ อยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจะเชื่อมโยงด้วยระบบขนส่งสาธารณะ

โซนที่ 2 Iconic Marina พื้นที่ 44 ไร่ เหมาะสำหรับการก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษ โซนที่ 3 Cultural Promenade พื้นที่รวม 78 ไร่ เหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและค้าปลีก โซนที่ 4 Riverfront Residence พื้นที่รวม 55 ไร่ เหมาะสำหรับการก่อสร้างกลุ่มคอนโดมิเนียมหรือกลุ่มอาคารที่พักอาศัย และโซนที่ 5 Affordable Community พื้นที่รวม 22 ไร่ อยู่บริเวณริมคลองด้านทิศเหนือเหมาะสำหรับการพัฒนารองรับธุรกิจการค้าระดับชุมชน สินค้าหัตถกรรมร้านอาหารตามแนวริมคลองซุด

ปัจจุบันพื้นที่ในบริเวณดังกล่าวรัศมีประมาณ 3 กม.รอบพื้นที่ ประกอบ

ไปด้วยอาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหมดประมาณ 9.5 แสนตารางเมตร (ตร.ม.) อาคารสำนักงานเกรดเอมากถึง 4.7 แสน ตร.ม. หรือคิดเป็น 50% ของพื้นที่อาคารสำนักงานในรัศมี 3 กม.ของพื้นที่ดังกล่าว และอาคารสำนักงานเกรด B ประมาณ 4.3 แสน ตร.ม. คิดเป็น 46% และเกรด C ประมาณ 3.9 หมื่น ตร.ม. หรือคิดเป็น 4% โดยราคาเช่าส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 450-850 บาท และพื้นที่ดังกล่าวยังแวดล้อมไปด้วยพื้นที่ค้าปลีกอีกกว่า 1.3 แสน ตร.ม. ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้าประมาณ 5.6 หมื่น ตร.ม. คอมมูนิตีมอลล์ 5 หมื่น ตร.ม. ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 หมื่น ตร.ม. และสเปเชียลตีส์โตร์ 1 หมื่น ตร.ม.

สำหรับรัศมี 3 กม.โดยรอบสถานีแม่น้ำยังประกอบไปด้วยเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์กว่า 1,927 ยูนิต และโครงการคอนโดมิเนียมกว่า 4,846 ยูนิต ซึ่งขายไปแล้ว 3,504 ยูนิต หรือคิดเป็น 72.3% โดยเหลือขาย 1,342 ยูนิต หรือประมาณ 27.7% ราคาคอนโดที่ขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงราคา 3-5 ล้านบาท ประมาณ 34%

ปัจจุบัน รพท.กำลังเร่งเคลียร์พื้นที่สำหรับผู้กรุกและหลังจากนี้อีก 2 ปี รพท.จะเปิดให้เอกชนร่วมลงทุนประมูลสถานีแม่น้ำเพื่อนำไปพัฒนา ซึ่งหากโครงการนี้เกิดขึ้นจะเป็นการผลักดันศักยภาพพื้นที่โดยรอบ ปัจจุบันที่ดินมีการเสนอขายกันอยู่ที่ประมาณ 3-4.5 แสน/ตร.ว. ซึ่งหากโครงการนี้มีเอกชนเข้ามาพัฒนาจะเป็นแม่เหล็กสำคัญผลักดันให้ราคาที่ดินย่านดังกล่าวมีการปรับตัวแบบก้าวกระโดด อีกทั้งหากโครงการนี้มีการพัฒนาขึ้นซึ่งติดกับโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีความยาวประมาณ 2 กม. ซึ่งฝั่งตรงข้ามยังเป็นคู่บางกระเจ้าที่มีการกักไว้ให้เป็นปอดของกรุงเทพมหานคร จะยิ่งเป็นการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ทั้งนี้หลังจากการเปิดตัวอย่างเป็นทางการของโครงการไอคอนสยาม ซึ่งส่งผลให้พื้นที่ริมแม่น้ำเจ้าพระยามีการปรับ

ราคาขึ้นกว่า 100% เป็นทำเลที่สนใจของดีเวลอปเปอร์จำนวนมากที่ต่างต้องการที่ดินริมแม่น้ำมาพัฒนาโครงการ ซึ่งหาก รพท.กำหนดราคาเช่าพื้นที่ที่เหมาะสมและไม่สูงจนเกินไป ก็จะเป็นแรงกระตุ้นให้เอกชนจำนวนมากสนใจเข้ามาร่วมพัฒนา

ด้าน **สุรเชษฐ กองชีพ** นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ มองว่าสัญญาณในการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวนี้มีระยะเวลานับเกินไปแล้ว 30 ปี ควรจะระบุในสัญญาให้ยาวนานกว่านี้ เหมือนกับการพัฒนาโครงการวันแบงคือมูลค่า 1.2 แสนล้านบาทของกลุ่มทีซีซี ที่เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ระยะเวลามากกว่า 60 ปี จะเป็นการจูงใจให้เอกชนสนใจมาลงทุน คาดว่าโครงการขนาดใหญ่จะมีผู้สนใจจำกัดและอาจจะต้องดึงกลุ่มทุนต่างชาติมาร่วมพัฒนา ■