

อสังหาฯ 25

ผังธนบุรีเมืองเปิด
ที่อยู่อาศัย-ท่องเที่ยว



ผังธนบุรี เมืองเปิด

มิกซ์ แอนด์ แมตช์¹ ที่อยู่อาศัย-ท่องเที่ยว

ทำเลเด่น-ราคาจับต้องได้



หลังจากกลุ่มสยามพิวรรณ์เปิดเมืองไอคอนสยาม ศูนย์การค้าที่เหนือกว่าศูนย์การค้า ให้เป็นแลนด์มาร์กใหม่ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงช่วยหนุนศักยภาพทำเลผังธนบุรี จากย่านที่อยู่อาศัยที่เป็นตึกแถวเก่าแก่ กำลังจะพลิกโฉมกลายเป็นย่านธุรกิจใหม่ ยิ่งกว่านั้น ตามกฎหมายผังเมืองฉบับใหม่ของกรุงเทพมหานคร ที่จะประกาศใช้ในเร็วนี้ จะยกระดับย่านเจริญกรุง คลองสาน เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมพิเศษด้านนวัตกรรมสร้างสรรค์ สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

ไม่เพียงแต่โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าใหม่ๆ และโครงการคอนโดมิเนียม ที่สร้างความคึกคักให้กับพื้นที่ ยังมีโครงข่ายรถไฟฟ้าที่ยืดขยายจากฝั่งกรุงเทพฯ เชื่อมไปถึงผังธนบุรีจากปัจจุบันมีเพียงรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีลม ช่วงสนามกีฬาแห่งชาติ-บางหว้า ในช่วงกลางปี

ต่อหน้า 26

ข่าวต่อ

ผังธนบุรี

2562 นี้ รฟม.จะเปิดเดินรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-ท่าพระ และปลายปี 2563 เปิดเดินรถไฟฟ้าสายสีทอง สถานีกรุงธนบุรี-ไอคอนสยาม นอกจากนี้ยังมีระบบขนส่งรองหรือฟีดเดอร์ ช่วยเติมเต็มการเดินทางให้สะดวกยิ่งขึ้น





ทำเล ผังธนบุรี

คึกคัก



ธนบุรี

คอนโดริมน้ำเจ้าพระยา



เจริญกรุง-เจริญนคร
ราคาขายเฉลี่ย
300,000 บาทต่อตร.ม.



พระราม 3
ราคาขายเฉลี่ย
100,000 บาทต่อตร.ม.



ราษฎร์บูรณะ
ราคาขายเฉลี่ย
71,000 บาทต่อตร.ม.

ราคาที่ดิน



**ริมถนน
เจริญนคร**
300,000-400,000
บาทต่อตร.ว.



**ริมถนน
เจริญกรุง**
350,000-500,000
บาทต่อตร.ว.

ศูนย์ค้าปลีก แลนด์มาร์กเด่นๆ

• เมืองไอคอนสยาม
ตึกสำนักงานเกี่ยวไทย-ต่างชาติ
1-2 แสนคนต่อวัน

• เอเชียทีก
นักท่องเที่ยวกว่า 45,000 คนต่อวัน

• ล้ง 1919
รับนักท่องเที่ยวยุโรป-อเมริกัน

ด้วยความครบเครื่องทั้ง ที่อยู่อาศัย แหล่งช้อปปิ้ง และการเดินทางที่สะดวก ยิ่งดึงดูดให้การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นับวันยิ่งคึกคัก โดยพบว่าผู้ประกอบการหลายรายเตรียมที่จะพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียมริมน้ำเจ้าพระยา ในย่านเจริญนครเช่น กลุ่มบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมลงนามในสัญญาความร่วมมือร่วมกับ บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี (สิงคโปร์) พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ริมน้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญนคร บนพื้นที่กว่า 8 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท กำหนดเปิดตัวโครงการและเริ่มก่อสร้างในปี 2562 คาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จในปี 2566 บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท เตรียมที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยาข้างวัดเศวตฉัตรเจริญนคร พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับบนริมน้ำเจ้าพระยาอีก 1 โครงการ

นายทวีศักดิ์ เลิศประพันธ์ รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สะท้อนว่า ย่านผังธนบุรีเปลี่ยนแปลงอย่างมากทั้งที่อยู่อาศัยและการท่องเที่ยวจากแรงขับเคลื่อนของรถไฟฟ้า ขณะเดียวกันเมื่อมีไอคอนสยาม ยิ่งเห็นภาพชัด ต่อการพัฒนา ริม 2 ผังแม่น้ำเจ้าพระยา ขณะนี้มีตึกสูงจำนวนมากเกิดขึ้น รองรับที่อยู่อาศัยและผสมผสานไปกับการท่องเที่ยว ที่ได้รับความนิยม ล่าสุดที่ปรากฏขึ้นคือ ซาวยุโรป-อเมริกา เดินทางมาย่านนี้ อาทิ “ล้ง 1919” ซึ่งเชื่อว่าเม็ดเงินนี้จะเป็จุดหมายปลายทางดึงดูดคนให้เข้ามาพักในย่านนี้ ขณะนี้นายไตรเดชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัทศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปัจจุบันบริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมตั้งอยู่ในย่านผัง

ธนบุรี รวมแล้ว 4 โครงการ เฉลี่ยมูลค่า 1.5-2 พันล้านบาทต่อโครงการ ซึ่งในแผนดำเนินงานปี 2562 เตรียมเปิดเพิ่มอีก 1-2 โครงการ หลังจากผลตอบรับดีและเล็งเห็นศักยภาพของทำเลที่มีความโดดเด่นขึ้นมาจากอดีต แนวโน้มได้รับความนิยมจากลูกค้าสูงขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินยังจับต้องได้ ไม่ได้ถูกปรับราคาสูงขึ้นมาก ทำให้ดีเวลอปเปอร์ยังสามารถพัฒนาโครงการขายในระดับราคาไม่แพงมากนัก ช่วง 7- 8 หมื่นบาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าใหญ่ ระดับกลาง-ล่าง ที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แตกต่างจากทำเลชั้นในของกรุงเทพฯ ที่ราคาที่ดินสูงเกินจำเป็น

“เดิมผังธนบุรี เคยฮอตมาช่วงหนึ่ง ก่อนจะลือไป แต่ขณะนี้มีความคึกคักขึ้น หลายบริษัทก็มาโฟกัส ทำซัพพลายรอก่อนแล้ว คาดต่อไปจะคึกคักขึ้นอีก” ■