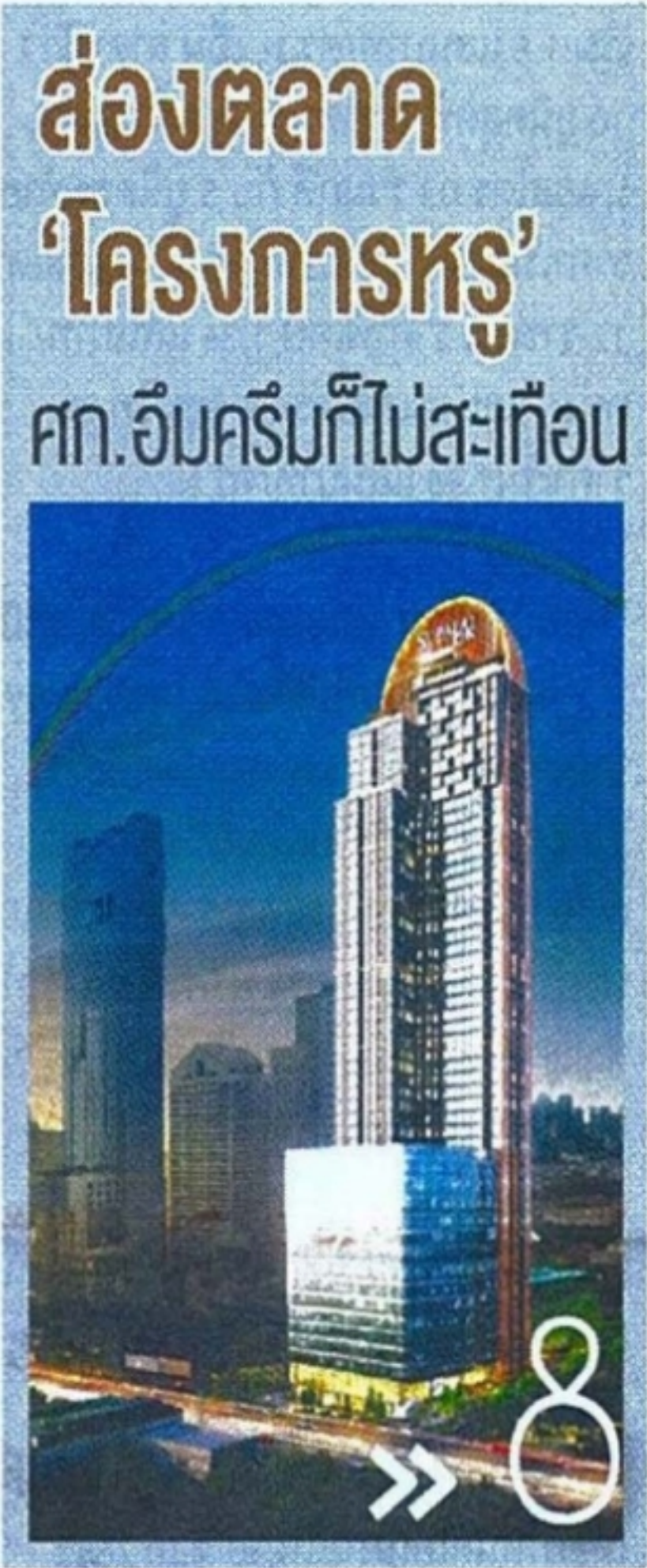


กรุงเทพธุรกิจ Krungthep Turakij Circulation: 200,000 Ad Rate: 2,400	Section: PROPERTY FOCUS/- วันที่: จันทร์ 10 มิถุนายน 2562 ปีที่: 1 ฉบับที่: 5 หน้า: 1(ซ้าย), 8 Col.Inch: 146.65 Ad Value: 351,960 PRValue (x3): 1,055,880 คลิป: สีสี่ คอลัมน์: New CBD: ห้าแยกลาดพร้าว SubCBD ใหม่แรงหนุนเมกะโปรเจกบางซื่อ
--	--



ห้าแยกลาดพร้าว

New CBD

กัญสุภญา สุวรรณกร

SubCBD

ใหม่

แรงหนุนเมกะโปรเจกบางซื่อ

1

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาการพูดถึงทำเลที่จะเป็น “CBD” ใหม่กันมาอย่างต่อเนื่อง มีการคาดการณ์ว่าทำเลนั้น ทำเลนี้จะเป็น CBD ใหม่ของกรุงเทพฯ แต่สุดท้ายแล้วก็ยังคงไม่มีทำเลใดที่จะขึ้นมาเป็น CBD ใหม่ของกรุงเทพฯ ได้ เพราะ CBD นั้นมีความเกี่ยวข้องกับพื้นที่อาคารสำนักงาน

ซึ่ง CBD ปัจจุบันที่ครอบคลุมถนนสายสำคัญของกรุงเทพฯ ไว้เกือบทั้งหมดนั้น มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมกันไม่น้อยกว่า 3.64 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็น 41% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ และยังมีอาคารสำนักงานอีกมากมายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในพื้นที่ CBD

ดังนั้น การพูดถึงทำเลใดทำเลหนึ่งว่าจะขึ้นมาเป็น CBD ใหม่ของกรุงเทพฯ ยังคงเป็นไปได้ยาก แต่ถ้าบอกว่าทำเลใดทำเลหนึ่งที่มีแนวโน้มจะเป็น Sub CBD หรือ CBD ย่อยๆ ก็ยังสามารถพิจารณาหาเหตุผลมาประกอบการวิเคราะห์ได้

ทำเลรอบๆ สีแยกพระราม 9-

กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij
Circulation: 200,000
Ad Rate: 2,400

Section: PROPERTY FOCUS/-

วันที่: จันทร์ 10 มิถุนายน 2562

ปีที่: 1

ฉบับที่: 5

หน้า: 1(ซ้าย), 8

Col.Inch: 146.65 Ad Value: 351,960

PRValue (x3): 1,055,880

คลิป: สีสี่

คอลัมน์: New CBD: ห้าแยกลาดพร้าว SubCBD ใหม่แรงหนุนเมกะโปรเจกต์บางซื่อ



รัชดาภิเษก แม้ก่อนหน้าจะมีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการหลายอาคาร แต่หลังจากนั้นก็เงียบหายไปไม่มีอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นอีกเลย ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงในส่วนของกลุ่มแกรนด์แคนเนล หรือกลุ่มจีแลนด์ ที่เป็นเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่ในทำเลนี้ยังมีผลให้โครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ของกลุ่มนี้ชะงักไปด้วย

ส่วนทำเลรอบๆ ห้าแยกลาดพร้าว กลับเป็นอีกทำเลที่เริ่มมีโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่เกิดขึ้น ทั้งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ และเอกชน แม้ว่าโครงการส่วนใหญ่จะยังไม่เกิดขึ้นเป็นรูปธรรมก็ตาม แต่ก็มีความเป็นไปได้สูงมากในการเกิดขึ้นในอนาคต

โดยทำเลรอบห้าแยกลาดพร้าว ถูกยกให้เป็นศูนย์เศรษฐกิจแห่งใหม่ หรือ Sub CBD จากการไหลบ่าของกลุ่มทุนข้ามชาติที่ตื่นขึ้นโครงการมิกซ์ยูส คอนโดมิเนียม รองรับการพัฒนาโครงการสถานีกลางบางซื่อที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ เป็นศูนย์กลางการคมนาคมระบบรางของประเทศไทยที่สามารถเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านได้ในอนาคต ซึ่งคาดว่าจะมีคนเข้าใช้พื้นที่เปลี่ยนถ่ายการเดินทางมากที่สุดในประเทศ และโครงการนี้ถือว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่ของรัฐบาลที่จะเพิ่มศักยภาพของประเทศไทย

อีกทั้งพื้นที่โดยรอบจะมีการขยายตัวมากกว่าปัจจุบันมาก เพราะสถานีสถานีกลางบางซื่อนั้น ยังมีส่วนที่เป็น

พื้นที่พาณิชยกรรมทั้งอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก โรงแรม และอื่นๆ อีกหลายประเภท ดังนั้น พื้นที่ที่จะมีการพัฒนาเป็นโครงการรูปแบบอื่นๆ นี้ จะเป็นการเพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่นี้ได้แบบชัดเจน และยังเป็นโครงการที่เริ่มดำเนินการแล้ว มีกำหนดแล้วเสร็จที่แน่นอนชัดเจน จึงเริ่มเห็นการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ในพื้นที่โดยรอบสถานีกลางบางซื่อ ซึ่งปัจจุบันนี้ก็มีศักยภาพสูงอยู่แล้ว

แต่โครงการที่เริ่มเห็นว่ามีเข้ามาในทำเลนี้มากขึ้นในช่วงที่ผ่านมาคือโครงการคอนโดมิเนียมที่มีการเปิดขายโครงการใหม่มากขึ้น แต่ที่น่าสนใจคือโครงการมิกซ์-ยูสที่มีพื้นที่สำนักงานเป็น

ส่วนหนึ่งของโครงการเริ่มมีมากขึ้น สำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่รอบๆ ทำแยกลาดพร้าวในปัจจุบันมีประมาณ 300,000 ตารางเมตร และที่กำลังจะเกิดขึ้นอีกในอนาคตก็มีไม่น้อยกว่า 100,000 ตารางเมตร เพราะมีทั้งอาคารสำนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งในพื้นที่รอบๆ สถานีกลางบางซื่อ ในโครงการมิกซ์-ยูสโดยรอบ รวมไปถึงอาคารสำนักงานที่พัฒนาโดยเอกชนและหน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจ เพียงแต่บางโครงการยังไม่มีรูปแบบหรือว่ารายละเอียดที่ชัดเจน ซึ่งอาจจะมากกว่า 100,000 ตารางเมตรขึ้นไปมากมายในอนาคต

ดังนั้น พื้นที่นี้จึงมีความเป็นไปได้ที่จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานมากกว่าพื้นที่อื่นๆ นอก CBD และยกระดับขึ้นเป็น Sub CBD ในอนาคต เพราะความพร้อมในด้านต่างๆ นั้น มีพร้อมอยู่แล้วทั้งเรื่องของศูนย์การค้าหรือพื้นที่ค้าปลีกที่มีเพิ่มเติมในอนาคต การเดินทางโดยรถยนต์ที่มีทั้งถนนขนาดใหญ่ ทางพิเศษที่เชื่อมต่อกับถนนเส้นทางทั่วกรุงเทพฯ ระบบขนส่งทางรางที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าเส้นทางหลักอย่างสายสีเขียวที่วิ่งเข้าพื้นที่ใจกลางเมืองได้สะดวก

นอกจากนี้ ยังมีเส้นทางรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกับเมืองทางทิศตะวันตกอย่างสายสีน้ำเงิน และเส้นทางของรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ ทางทิศตะวันออกอย่างสายสีเหลืองก็จะเชื่อมต่อกับสายสีน้ำเงินในปัจจุบัน สายสีเขียวเองก็วิ่งผ่านกรุงเทพฯ ในแนวเหนือ-ใต้อยู่แล้ว ดังนั้น จึงสามารถพูดได้ว่าพื้นที่รอบๆ ทำแยกลาดพร้าวมีความพร้อมในเรื่อง

ของการเดินทางและระบบขนส่งมวลชนมากอยู่แล้ว

ด้านโครงการของภาคเอกชนและหน่วยงานราชการในพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นส่วนหนึ่งของโครงการซึ่งเปิดตัวแล้วในปัจจุบัน เช่น โครงการอาคารสำนักงานที่ทางกลุ่มซีโนไทยซื้อมาจากกลุ่มยูซีดี, โครงการมิกซ์ยูสบนที่ดินที่ปัจจุบันเป็นที่จอดรถติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS หมอชิต, โครงการอาคารสำนักงานของกลุ่มสิงห์เอสเตทในซอยเฉยพ่วงที่เริ่มการก่อสร้างแล้ว, โครงการอาคารสำนักงาน และพื้นที่พาณิชย์กรรมบนที่ดินแปลง A ในสถานีกลางบางซื่อ, โครงการพัฒนาบนที่ดินขนาด 120 ไร่ บนที่ดินที่เป็นบ้านพักพนักงานการรถไฟแห่งประเทศไทยในปัจจุบัน หรือที่ไถ่ถอนออกไปก็ที่ดินขนาด 51 ไร่ของกลุ่มบีทีเอส และเซ็นทรัล อีกทั้งยังมีอาคารสำนักงานของหน่วยงานราชการอีกหลายแห่งในพื้นที่นี้ ทั้งที่เปิดให้บริการแล้วและที่กำลังก่อสร้างอีกหลายหน่วยงาน

ดังนั้น พื้นที่รอบทำแยกลาดพร้าวจึงเป็น 1 ในทำเลที่จะมีอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้นในอนาคตเพียงแต่ยังต้องรออีกหลายปี แต่ก็คงไม่ได้มากมายแบบในพื้นที่ CBD แน่แน่นอน