

ส่องสี่แยกพระราม 9-สถานีศูนย์วัฒนธรรม โหมดใหม่ 'Sub CBD'

New CBD



Wนที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ หรือที่เรียกกันติดปากว่า "CBD" นั้นคือ พื้นที่ตามแนวถนนสีลม สาทร พระราม 1 พระราม 4 ราชดำริ วิทยุ หลังสวน เพลินจิต และสุขุมวิท ซอย 1-21 รวมไปถึงซอยย่อยต่างๆ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานเกรดต่างๆ รวมกันไม่น้อยกว่า 3.5 ล้านตารางเมตร โดยเป็นอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จมากกว่า 10 ปีเป็นส่วนใหญ่

นอกจากนี้ยังมีโครงการต่างๆ พัฒนาเต็มพื้นที่มาตั้งแต่ก่อนหน้านี้นี้เป็น 20 ปี ที่ดินว่างเปล่าเหลือน้อยมาก ในขณะที่ความต้องการที่ดินมีมากขึ้นทุกปีๆ ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับเปลี่ยนขึ้นต่อเนื่องในช่วง 10 กว่าปีที่ผ่านมา ราคาขายของที่ดินริมถนน

สุขุมวิทมากกว่า 1.5 ล้านบาทต่อตารางวา ไปแล้ว และมากกว่า 2-2.5 ล้านบาทต่อตารางวาในหลายๆ ทำเล ซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย

การขยายตัวของ CBD ในกรุงเทพมหานครยังคงเกิดขึ้นต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการหลายรายที่ต้องการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน โรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จะเลือกซื้อที่ดินในทำเลที่อยู่เหนือพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ (CBD) โดยเฉพาะพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ CBD ขึ้นไป อยู่ใกล้ตัวเมืองและเป็นเขตรอยต่อของย่านธุรกิจ อย่างย่านทองหล่อ และสุขุมวิท โดยทำเลที่น่าสนใจคือ พื้นที่รอบๆ สี่แยกพระราม 9 ที่มีอาคารสำนักงานใหม่ๆ



เปิดให้บริการต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

โดยพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่รอบๆ สี่แยกพระราม 9 (รัศมี 1 กิโลเมตร) รวมกันอยู่ที่ประมาณ 435,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่อาคารสำนักงานเหล่านี้เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นให้มีโครงการ

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในพื้นที่โดยรอบสี่แยกพระราม 9 และเป็น 1 ในทำเลที่มีอัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมสูงที่สุดคือประมาณ 85% จากจำนวนคอนโดมิเนียมทั้งหมด 16,474 ยูนิต แม้ว่าโครงการส่วนใหญ่จะเพิ่งเปิดขายในช่วงปี 2560-2561 ที่ผ่านมาก็ตาม

การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่รอบๆ สี่แยกพระราม 9 ขึ้นไปถึงสถานีรถไฟฟ้า ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย เป็น 1 ในพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ในการเป็น Sub CBD เพราะพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีอยู่ไม่น้อยและเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา แต่คงไม่ถึงขนาดเทียบเท่ากับ CBD ปัจจุบัน เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานที่น้อยกว่ามากมายนัก และคงไม่สามารถเพิ่มขึ้นไปได้ใกล้เคียงกัน อีกทั้งกรุงเทพมหานครคงมี CBD แบบปัจจุบันเพียงแค่ 1 พื้นที่เพราะความต้องการพื้นที่สำนักงานไม่ได้มากมาย

มหาศาลขนาดนั้น อีกทั้งความต้องการจากบริษัทต่างชาติก็คงไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนักในอนาคต

แต่คงมี Sub CBD เพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งในพื้นที่รอบๆ สี่แยกพระราม 9 แห่งนี้ และพื้นที่อื่นๆ ที่มี



ความเป็นไปได้ เช่น พื้นที่สถานีกลางบางซื่อ มักกะสัน คลองเตย และพื้นที่สถานีแม่น้ำในปัจจุบัน แต่พื้นที่ที่เอ่ยถึงส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานราชการทั้งการรถไฟแห่งประเทศไทย การท่าเรือแห่งประเทศไทย ซึ่งความเป็นไปได้นั้นก็ขึ้นอยู่กับความจริงจัง และต่อเนื่องในการพัฒนาพื้นที่เหล่านี้

พื้นที่สถานีกลางบางซื่อเดินทางไปได้มากแล้ว ส่วนพื้นที่อื่นๆ ที่เหลือยังไม่ได้เริ่มพัฒนาใดๆ บนที่ดินเลย ซึ่งคงต้องรออีกหลายปี หรืออีกนานแสนนานเลยก็เป็นไปได้