

'วิภาวดีเกตเวย์' CLMV



▲ ภาพอาคารสำนักงานบนถนนวิภาวดีรังสิต

วิภาวดี ทำเลทองใหม่ทำ
คนงาน การเดินทางสะดวก ประดูลู่
สู่อีอีซี-เชื่อมการค้าเพื่อนบ้าน
เจแอลแอล-แอลพีเอ็นระบุนอาคาร
สำนักงานเกิด 5.8 แสนตร.ม. ยอด
จองพื้นที่ 90%

ถนนวิภาวดีรังสิตถือเป็น
ซูเปอร์ไฮเวย์ เส้นทางหลักและ
เป็นเกตเวย์ สู่หัวเมืองทางภาค
เหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
พื้นที่ยุทธศาสตร์ด้านการค้าขาย
กับประเทศในกลุ่ม CLMV (กัมพูชา
ลาว เมียนมา เวียดนาม) ด้วยเส้น
ทางรถยนต์ รถไฟทางคู่ รวมไปถึง
ถึงรถไฟความเร็วสูงในอนาคต ทั้ง
ยังสามารถเชื่อมโยงกับทุกภูมิภาค
ทั้งในประเทศ และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
ด้วยการเดินทางโดย
เครื่องบินที่สนามบินดอนเมือง ที่
สำคัญยังสามารถเชื่อมโยงพื้นที่
เศรษฐกิจสำคัญในอนาคต อย่าง
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

หรืออีอีซี ด้วยรถไฟความเร็วสูง
เชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง
สุวรรณภูมิ และอู่ตะเภา)

ทำเลวิภาวดีรังสิตจึงเป็น
จุดเชื่อมต่อด้านการค้าการลงทุน
ที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพ
มหานคร หรืออาจจะกล่าวได้ว่า
ถนนวิภาวดีรังสิต กำลังยกระดับ
เป็นถนนธุรกิจแห่งใหม่ที่ไม่ใช่
เรื่องแปลกแต่อย่างใด

ด้วยศักยภาพของทำเลที่
จะถูกยกระดับเป็นเกตเวย์ ด้าน
การค้าการลงทุนในอนาคต จะ
ทำให้ความต้องการพื้นที่อาคาร
สำนักงานและคอนโดมิเนียมพัก
อาศัยมีเพิ่มขึ้นด้วย จากข้อมูล
ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์
(เจแอลแอล) ระบุว่า ในกรุงเทพฯ
มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวม 8.9
ล้าน ตร.ม. โดยมีพื้นที่ว่างเหลือ
อยู่ไม่ถึง 9% และมีราคาค่าเช่า
ปรับขึ้นต่อเนื่องตลอด 7 ปี

ที่ผ่านมา

ส่วนในย่านวิภาวดีฯ มี
สำนักงานให้เช่าอยู่ประมาณ 24
อาคาร รวมพื้นที่ 580,000 ตร.ม.
อัตราการเช่าอยู่ที่กว่า 90% มีค่า
เช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 750 บาท/ตร.ม./
เดือน ซึ่งตลาดยังมีความต้องการ
เช่าพื้นที่สำนักงานอยู่มาก ขณะที่
คู่แข่งในตลาดมีอยู่น้อยมาก

ขณะที่ข้อมูลจากการสำรวจ
ของสำนักวิจัย LPN (LPN Wisdom)
ระบุว่า จากความต้องการพื้นที่
สำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงที่
ผ่านมา ทำให้มีโครงการพัฒนา
อาคารสำนักงานมากขึ้น แต่โดย
ส่วนใหญ่เป็นอาคารขนาดใหญ่
ที่มีพื้นที่ต่อชั้นประมาณ 1,000
ตร.ม. ขึ้นไป

อย่างไรก็ดี รูปแบบพื้นที่
สำนักงานที่เติบโตเร็วที่สุด
ประเภทหนึ่งตั้งแต่ปี 2556 จนถึง
ปัจจุบันคือ พื้นที่ทำงานร่วมกัน
(โคเวิร์กิงสเปซ) และออฟฟิศ
สำเร็จรูปขนาดเล็ก ซึ่งเพิ่มจาก
20 แห่ง จนมีมากกว่า 100 แห่ง
สอดคล้องกับแนวโน้มการ
ทำงานแบบออนไลน์มากขึ้น และ
การพัฒนาทางด้านเทคโนโลยี
และการเติบโตของธุรกิจขนาด
เล็กและขนาดย่อม โดยเฉพาะ
ธุรกิจอี-คอมเมิร์ซ และเทรดดิ้ง
รวมถึงธุรกิจการให้บริการทาง
วิชาชีพ

อย่างไรก็ตาม เมื่อกลาง
ปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัท แอล.
พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(มหาชน) (LPN) นายโอภาส ศรี
พยัคฆ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ได้เปิดตัวโครงการลุมพินี พาร์ค
วิภาวดี จตุจักร อาคารชุดพักอาศัย
สูง 21 ชั้น 1 อาคาร รวมห้องชุด
จำนวน 736 ยูนิต มูลค่าโครงการ
5,000 ล้านบาท โดยราคาเปิดขาย
เฉลี่ยที่ 110,000 บาทต่อ ตร.ม.
ขนาดเริ่มต้นที่ 24 ตร.ม. ซึ่งได้รับ
การตอบรับเป็นอย่างดี มียอด
ขายแล้วกว่า 90% ■