

ซี.พี.แลนด์ชิงเปิดตัวนอร์ธปาร์ค
ปาดหน้าบิ๊กโปรเจกพระราม4
> 25



'ซี.พี.แลนด์' ชิงเปิดตัวนอร์ธปาร์ค ปาดหน้าบิ๊กโปรเจกพระราม 4

● **บุษกร กุ๊แสด**
กรุงเทพธุรกิจ

ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเติบโตต่อเนื่อง ข้อมูลในไตรมาสแรก ประเทศไทยระบุว่า ในปี 2562 จะมีซัพพลายเป็นอาคารสำนักงานใหม่รวม 5 แห่งเพิ่มเข้าสู่ตลาดโดยจะมีพื้นที่รวม 208,609 ตารางเมตร และในปี 2563-2566 จะมีโครงการอีก 9 แห่งที่มีพื้นที่สำนักงานเพิ่มเข้าสู่ตลาด ส่งผลให้มีอุปทานเพิ่มขึ้นรวม 602,981 ตารางเมตร

โดยโครงการใหม่เกือบทั้งหมดจะที่ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) โดยเฉพาะย่านพระราม 4 เป็นโครงการคุณภาพเกรด A หนึ่งในจำนวนนั้นคือ บิ๊กโปรเจก "วันแบงค็อก" ของเจ้าสัวเจริญ สิริวัฒนภักดี แห่งอาณาจักรทีซีซี กรุ๊ป บนหัวมุมถนนวิฑูรย์ตัดกับถนนพระราม 4 ที่พัฒนาในรูปแบบ "มิกซ์ยูส" ซึ่งจะเริ่มทยอยเปิดในปี 2564 และเสร็จสมบูรณ์ในปี 2568

"ซี.พี.แลนด์" ธุรกิจของตระกูลเจียรวนนท์คือหนึ่งในผู้เล่นตลาดอสังหาริมทรัพย์จิ้งเริงเปิดตัวซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค ในเดือน ต.ค.ปี นี้ ภายใต้คอนเซ็ปต์ "Office in the park" เพื่อรองรับทุกรูปแบบธุรกิจภายใต้งบประมาณกว่า 1,250 ล้านบาท โดยเป็นสำนักงานให้เช่าสูง 19 ชั้นบนพื้นที่ 46,800 ตร.ม. ตั้งอยู่ในโครงการนอร์ธปาร์ค บนถนนวิภาวดี-รังสิต กรุงเทพฯ โซนเหนือ อาคารออกแบบสถาปัตยกรรมให้สามารถมองเห็นทัศนียภาพ พื้นที่สีเขียวโดยรอบ

"เรามองเห็นโอกาสที่เข้ามารองรับดีมานด์ของตลาดในโซน CBD เก้ามาสู่ CBD ใหม่บนถนนวิภาวดี - รังสิต กรุงเทพฯ โซนเหนือ ที่ได้รับอานิสงส์จากรถไฟฟ้าสายสีแดง ใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานคร รถมอเตอร์ทั้งจำนวนประชากรในพื้นที่มากขึ้นสังเกตได้จากพื้นที่ในผังเมืองที่ระบุว่าเป็นพื้นที่สีส้ม จากเดิมที่เป็นพื้นที่สีเหลืองมีจำนวนประชากรน้อย ที่สำคัญต้องออกมาดีมานด์

กำลังซื้อในตลาดนี้ก่อนที่รายใหญ่จะเปิดตัวโครงการในปี 2565" ศัลย์ มูลศาสตร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ กลุ่มงานบริหารอาคาร บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) กล่าว

เขายังเชื่อว่า ตลาดอาคารสำนักงานยังอยู่ภาวะ "ขาขึ้น" มาจากเทรนด์ของคนทำงานจะเปลี่ยนไปเป็นการใช้พื้นที่โคเวิร์กิ้งสเปซมากขึ้นเพราะรูปแบบการทำงานเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่ต้องเข้าออกเป็นเวลาแต่ออฟฟิศสมัยใหม่ต้องสามารถทำงานได้ตลอด 24 ชั่วโมง 365 วัน ขณะเดียวกันซัพพลายไม่เพียงพอกับดีมานด์ในตลาด ย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ดังนั้น รูปแบบออฟฟิศของซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค จึงดีไซน์ให้ตอบโจทย์การทำงานแบบใหม่และกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด อาทิ วางระบบเครื่องปรับอากาศแบบ Variable Refrigerant Flow (VRF) และการใช้ระบบควบคุมแยกเป็น Module สำหรับพื้นที่เช่าแต่ละพื้นที่เพื่อให้สามารถเปิด

ใช้งานเฉพาะจุดในบริเวณที่ต้องการช่วงนอกเวลางานได้ รวมถึงการจัดวางผังของแต่ละพื้นที่ให้มีความยืดหยุ่นหลากหลายรูปแบบ ระบบรักษาความปลอดภัย CCTV ครอบคลุมทุกพื้นที่ และระบบควบคุมลิฟต์แบบ Destination Control ทำให้มั่นใจถึงคุณภาพการก่อสร้างอาคาร ระบบบริหารการจัดการ พร้อมระบบฟังก์ชันที่ทันสมัยเหมาะสมต่อการใช้งานของสำนักงานยุคใหม่ภายใต้งบประมาณกว่า 1,250 ล้านบาท

"กลุ่มเป้าหมายบริษัทนอกเครือข่ายด้านดาต้าเซ็นเตอร์ ไอที เซอร์วิส โซลูชัน เนื่องจากฟังก์ชันของออฟฟิศตอบโจทย์กับธุรกิจที่เติบโตไปสู่ 5G เพราะได้ลงทุนโครงสร้างบอร์ดแบนด์รองรับไว้แล้ว คุณภาพเราเทียบเท่ากับตึก FYI คาดว่า หลังจากเปิดตัวในเดือน ต.ค.นี้ จะมีผู้เช่า 30% จากนั้น 2 ปีจะมีผู้เช่าเต็ม 100% และภายใน 8 ปี คืนทุน"

ศัลย์ ยังกล่าวว่า จุดขายของอาคารสำนักงานคือ การเดินทาง และ สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น รถบริการรับส่งไฟฟ้าที่ให้บริการ 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมไฟฟ้าเครื่องปรับอากาศแบบออนดีมานด์ รวมทั้ง "ราคา" ค่าเช่าที่ให้ผู้เช่าอยู่ได้และบริษัทอยู่ได้ โดยเริ่มต้นจาก 550 บาทต่อตร.ม. กรณีเช่าเหมาชั้น (ตั้งแต่ชั้น 5-15) ส่วนชั้น 16-18 เช่าแบ่ง 2-6 ยูนิต ราคา 600 บาทต่อตร.ม.

ส่วนที่เป็นร้านค้า (ชั้น 1) ค่าเช่า 800 บาทต่อตร.ม. ถือเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ในย่านนี้ ไม่มีคู่แข่ง และความได้เปรียบอีก

กรุงเทพธุรกิจ Krungthep Turakij Circulation: 200,000 Ad Rate: 2,400	Section: การเงิน-ลงทุน/ธุรกิจการตลาด วันที่: ศุกร์ 17 พฤษภาคม 2562 ปีที่: 32 ฉบับที่: 11194 หน้า: 26(บนขวา), 25			
	Col.Inch: 70.39 Ad Value: 168,936 PRValue (x3): 506,808 คลิป: สีสี่			
	หัวข้อข่าว: 'ซี.พี.แลนด์' ซึ่งเปิดตัวนอร์ธปาร์ค ปาดหน้าบิ๊กโปรเจคพระราม4			

เรามองเห็นโอกาสที่เข้ามารองรับดีมานด์ของตลาด
 ในโซน CBD เก้ามาสู่ CBD ใหม่ บนถนนวิภาวดี-รังสิต
 รับอานิสงส์รถไฟฟ้าสายสีแดง รวมทั้งประชากรในพื้นที่มากขึ้น



อย่างหนึ่ง คือ ดันทุนที่ดิน “ต่ำ” เพราะเป็น
 ที่ดินที่ซื้อมา 30 ปีแล้ว
 เขายังเชื่อว่า ศักยภาพของกรุงเทพฯ
 โซนเหนือ จะเข้ามามีบทบาทและกลายเป็น
 ศูนย์ธุรกิจแห่งใหม่ หรือ CBD ใหม่ ที่จะ
 รองรับ ผู้เช่าจากกลุ่มธุรกิจทั้งในประเทศ
 และต่างประเทศ กลุ่มนักลงทุน และธุรกิจ
 อุตสาหกรรม ในอนาคต รวมทั้งรองรับภาครัฐ
 และภาคเอกชนเข้ามาลงทุนและขยายโครงการ
 ที่เพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองอย่างต่อเนื่อง อาทิ
 การลงทุนด้านที่อยู่อาศัย การลงทุนด้าน
 คมนาคม รวมถึงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์
 มากขึ้น กลายเป็น “จุดเชื่อมต่อ” ต่อระบบ
 ขนส่งมวลชนทางรางขนาดใหญ่