



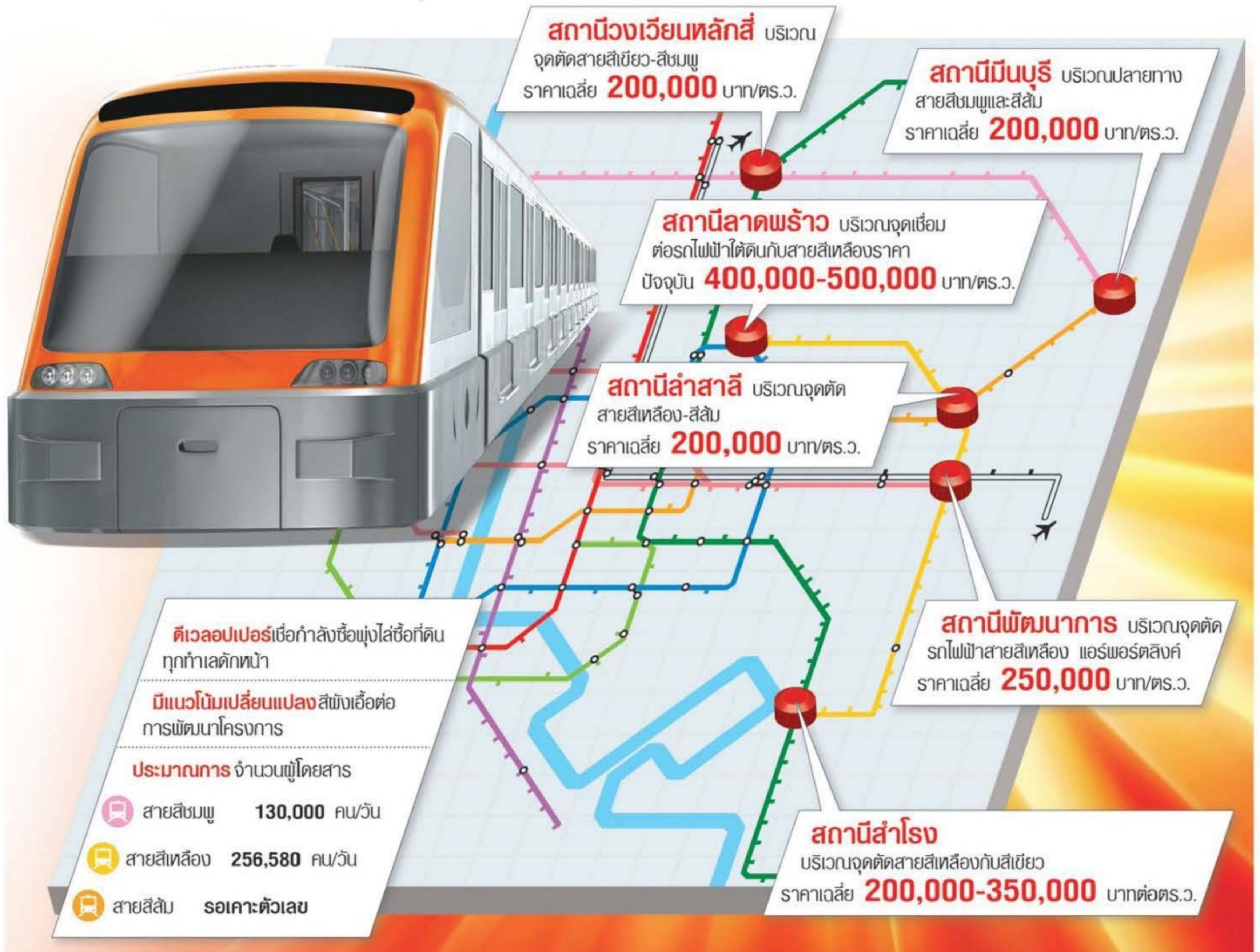
ที่ดินแนวรถไฟฟ้าฟ่งเท่าตัว 'ชมพู่-เหลือง-ส้ม' ร้อนแรง

เมืองทองธานีราคาที่ดินพุ่งเกือบเท่าตัว ที่ดินวัง บางท่าเลปรับเพิ่มเกือบเท่าตัว
เปิดทำเลทองจุดตัด จุดเชื่อมต่อ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่ง
รถไฟฟ้าใหม่ 3 สาย "สีชมพู่-เหลือง- ประเทศไทย (รฟม.) กำลังเดินทาง
ส้ม" ผู้เชี่ยวชาญอสังหาฯแนะจับตา เร่งรัดดำเนินโครงการรถไฟฟ้าใน
เมืองทองธานี, วงเวียนหลักสี่, ลาดพร้าว, กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในหลักการให้
พัฒนาการ, ลำสาลี, มีนบุรี, สำโรง ราคา เอกชนเข้าร่วมลงทุน (PPP) ล่าสุดขาย

เอกสารประกวดราคาโครงการรถไฟฟ้า สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (งานโยธา) ระยะทาง 21.2 กม. วงเงิน 79,726.43 ล้านบาท เปิดรับซองวันที่ 31 ตุลาคม ที่ผ่านมา

รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี ระยะทาง 34.5 กม. วงเงิน 53,490 ล้านบาท และรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 29.1 กม. วงเงิน 51,810 ล้านบาท โดย 2 โครงการหลัง กำหนดเปิดรับซองไป เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายนที่ผ่านมา โดย

6 โซนร้อนแรงรถไฟฟ้าสายสีชมพู-เหลือง-ส้ม แนวโน้มราคาที่ดินพุ่งเท่าตัวหลังก่อสร้าง





จะใช้เวลาในการพิจารณาข้อเสนอ 3 เดือน ก่อนจะเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.)

อ่านต่อหน้า > 2

ข่าวต่อ

ที่ดิน

ทั้งนี้ ตามแผนรถไฟฟ้าสายสีส้ม คาดว่าจะลงนามและก่อสร้างได้ในเดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ 2560 ส่วนสายสีชมพู และสีเหลือง จะลงนามและก่อสร้างได้ในเดือนเมษายน 2560

นายวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ที่ปรึกษาด้าน อสังหาริมทรัพย์และผู้เชี่ยวชาญด้าน ประเมินทรัพย์สิน เปิดเผยว่า ในโครงการ รถไฟฟ้า 3 สายใหม่ที่เปิดประมูลนั้น สาย สีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง เป็นเส้นทางที่น่าสนใจอย่างมาก เพราะแนวเดินรถ จะวิ่งผ่านจากถนนลาดพร้าวเข้าบางกะปิ และไปสิ้นสุดที่สำโรง ถือเป็นเส้นทาง ไกลเมืองเท่ากับสายสีน้ำเงินและแหล่ง งาน นอกจากนี้ในอนาคตจะมีศูนย์คมนาคม ย่านพหลโยธิน ทั้งนี้ ทำเลจุดตัดจุดเชื่อม ที่น่าสนใจคือ รัชดา-ลาดพร้าว โดยเฉพาะช่วงต้นๆลาดพร้าว ปัจจุบันราคา ที่ดินติดถนนใหญ่ประมาณ 4-5 แสนบาท ต่อตารางวา ในซอยประมาณ 2-3 แสน บาทต่อตารางวา แต่ปัญหาคือที่ดินหายาก

อีกทำเลที่น่าจับตามองคือ ย่าน พัฒนาการ ปัจจุบันมีบริษัทพัฒนา อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ซื้อที่ดินแปลงใหญ่ ขนาด 100 ไร่ ขึ้นโครงการหลายราย ผังเมืองย่านนี้ ย.4 เป็นที่อยู่อาศัยหนา แน่นน้อย สร้างคอนโดฯ ได้สูงไม่เกิน 8 ชั้น รวมไม่เกิน 1 หมื่นตารางเมตร ราคา ที่ดินประมาณ 2.5 แสนบาทต่อตารางวา แต่ในอนาคตคาดว่าพื้นที่นี้อาจจะได้ปรับ เป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย. 5 หรือ ย.6

ส่วนสายสีชมพู ทำเลที่น่าจับตา ที่สุดคือย่านเมืองทองธานี ปีที่ผ่านมา ดีเวลอปเปอร์หลายรายเข้าซื้อที่ดินในย่าน นี้ ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงกว่าช่วงที่ยังไม่มี โครงการ โดยพื้นที่ที่ราคาปรับตัว

หรือหวงที่สุด อยู่ระหว่างฝั่งคลองประปา ถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ ที่ดิน ติดถนนใหญ่ราคาประมาณ 2.5 แสนบาท ต่อตารางวา จากเดิมก่อนจะมีโครงการ รถไฟฟ้าสายสีชมพูประมาณ 1 แสนบาท ต่อตารางวา เพราะพื้นที่ย่านนี้ยังไม่มีสี ผัง สามารถพัฒนาอาคารแนวสูงได้ถึง 10 เท่า รองลงมา พื้นที่ย่านวงเวียนหลักสี่ (ตัดกับรถไฟฟ้าสายสีเขียว หมอชิต-คูคต) สามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ผ่านมาก็มี ดีเวลอปเปอร์ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาหรือ เตรียมพัฒนาบ้างแล้ว

สุดท้ายสายสีส้ม จัดเป็นเส้นทาง ที่น่าสนใจมาก และดีกว่าสายสีเหลือง เพราะผังเมืองเป็นเขต ย.5-ย.6 พื้นที่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ทำเลที่คาด ว่า จะมีการเติบโตด้านพัฒนาที่อยู่อาศัย มีย่านรามคำแหง-บางกะปิ-ลำสาลี ซึ่งปัจจุบันเป็นย่านที่มีประชากรหนา แน่น โดยเฉพาะบริเวณหัวถนนรามคำแหง ไกลคลองตัน มีโครงการคอนโดมิ นิยมเกิดขึ้นค่อนข้างมาก อีกทำเลคือ มินบุรี

นายสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ทำเลที่เป็นที่ดึงดูดสถานี รถไฟฟ้าในอนาคตที่จะเป็นจุดตัด จุดเชื่อม ต่อ ดันทางหรือปลายทางของรถไฟฟ้า มากกว่า 1 เส้นทางขึ้นไป ทำให้ศักยภาพ ของทำเลนั้นน่าสนใจ เนื่องจากจะมีคน เดินทางมาที่จุดนั้นๆ มากมายจาก 2 เส้นทาง นอกจากนี้ในหลายทำเลอาจมีการ เปลี่ยนแปลงในเรื่องของผังเมืองที่มีผล ต่อศักยภาพในการพัฒนาที่ดินในทำเล นั้นๆ โดยตรงอีก แต่การจะเห็นความ เปลี่ยนแปลงนั้นอาจต้องใช้เวลาหรือว่า ต้องรอปัจจัยอื่นๆ เข้ามามีส่วนช่วยใน การเสริมศักยภาพอย่างน้อยอาจต้องรอ 2 ปีขึ้นไป โดยอาจจะมากกว่าหรือน้อย กว่านี้ขึ้นอยู่กับศักยภาพของแต่ละทำเล ราคาที่ดินก็เช่นกันที่ในช่วงแรกๆ อาจจะ ไม่เปลี่ยนแปลงมากนักแต่ถ้าความคืบ หน้าของการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้า แต่ละเส้นทางชัดเจนมากขึ้นราคาที่ดินจะ ปรับขึ้นปีละมากกว่า 5 - 10% อย่าง แน่นนอน

สำหรับสถานีที่เป็นจุดตัดหรือจุด เชื่อมต่อที่น่าสนใจ อาทิ สถานีลาดพร้าว สถานีที่เป็นจุดเชื่อมต่อของรถไฟใต้ดิน และสถานีเริ่มต้นของเส้นทางรถไฟฟ้า สายสีเหลือง ในอนาคตมีคอนโดมิเนียม เปิดขายอยู่ในบริเวณนี้ ณ ปัจจุบัน 5 โครงการจำนวนยูนิตรวมทั้งหมดประมาณ 1,000 ยูนิต แต่ว่าอัตราการขายเฉลี่ยของ ทุกโครงการอยู่ที่มากกว่า 97% ค่อนข้าง สูง แม้ว่าจะมีโครงการที่เพิ่งเปิดขายใน ราคาขายมากกว่า 100,000 บาทต่อตา รางเมตรไปเมื่อปีที่ผ่านมาก็ตาม แต่ก็ได้ รับความนิยมอย่างสูง ทำให้มีคอนโดมิเนียม เหลือขายอยู่ในบริเวณนี้ไม่มากนัก และ คาดว่าบริเวณนี้จะมีโครงการคอนโดมิ นิยมใหม่ๆ เปิดขายมากขึ้นในอนาคต อย่างแน่นอน เพราะรถไฟฟ้าสายสี เหลืองเริ่มชัดเจนมากขึ้นเรื่อยๆ แคร่อ ให้การก่อสร้างเริ่มแบบเป็นรูปธรรมเท่านั้น

สถานีมินบุรีปลายทางของเส้น ทางรถไฟฟ้าสายสีชมพูและสายสีส้มทำให้ พื้นที่รอบๆ สถานีมินบุรีเป็นอีกทำเลที่ หลากๆ บริษัทเริ่มให้ความสนใจมากขึ้น และเช่นกันกับสถานีตลิ่งชันที่ทาง กรุงเทพมหานครบอกว่าอาจมีการปรับสี ผังเมืองให้สอดคล้องกับศักยภาพอนาคต ปัจจุบันอาจจะมองไม่ค่อยเห็นอะไรมาก นัก แต่ถ้ามีการก่อสร้างของเส้นทาง รถไฟฟ้าทั้งสองสายและมีความคืบหน้า ต่อเนื่องก็อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงเกิด ขึ้นแบบรวดเร็วก็ได้ รอบๆ พื้นที่นี้อาจจะ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบแต่ในอนาคตอาจ มีโครงการแนวสูง และพื้นที่ค้าปลีกเข้า มามากขึ้นจากที่มีแต่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ปัจจุบันยังมีคอนโดมิเนียมเปิดขายไม่มาก นักคือประมาณ 680 ยูนิตเท่านั้น แต่อัตรา การขายค่อนข้างสูงคือมากกว่า 90% อาจ จะเป็นเพราะทำเลนี้เป็นชุมชนมีความ พร้อมค่อนข้างสูง และราคาขายเฉลี่ยก็ อยู่ที่ประมาณ 40,000 - 45,000 บาท ต่อตารางเมตรเท่านั้น ราคาที่ดินในปัจจุบัน อาจอยู่ที่ประมาณ 100,000 บาทต่อตา รางวาและต่ำกว่านี้ในซอย หรือมากกว่า นี้ไม่มากนัก แต่ในอนาคตถ้าผังเมือง เปลี่ยนสี ราคาที่ดินจะปรับเพิ่มขึ้นมากกว่า น้อย่างแน่นอน

สถานีสำโรงอีกทำเลที่ได้รับผล กระทบจากเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเหลือง



โดยสถานีสำโรงเป็นปลายทางที่มารับรถกับเส้นทางรถไฟฟ้าที่ต่อขยายมาจากแบร์ริงซึ่งจะเปิดให้บริการในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า โดยเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายนี้มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างชัดเจนในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายมากมายกระจายไปในหลายๆ สถานี ซึ่งเมื่อการก่อสร้างของสายสีเหลืองมีความชัดเจนมากขึ้น จะช่วยให้ศักยภาพของเส้นทางนี้มีมากขึ้นอย่างแน่นอนในอนาคต แต่ในปัจจุบันมีคอนโดมิเนียมเปิดขายอยู่ไม่มากนักแค่ประมาณ 1,775 ยูนิตขายไปได้ประมาณ 60% ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 60,000 - 70,000 บาทต่อตารางเมตร ราคาที่ดินอยู่ที่ประมาณ 200,000 - 350,000 บาทต่อตารางวา ปรับขึ้นจากในอดีตประมาณ 5 - 10% เท่านั้น

นายไตรเดช ตั้งมดีธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันออกถือได้ว่าเป็นความน่าสนใจอย่างมาก เพราะเป็นสายที่เชื่อมต่อกับ รัชดาภิเษก ซึ่งปัจจุบันถือได้ว่าเป็นย่านธุรกิจใหม่ ส่งผลให้เกิดความสนใจในการพัฒนาคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ช่วงแยกรัชดาภิเษกถึงแยกลำสาลี เพราะมีผู้คนอาศัยหนาแน่น แต่ในส่วนของถนนรามคำแหง ยังติดปัญหาเรื่องสีผังเมืองที่เป็นสีเหลือง-ส้ม ขณะที่อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม หรือ FAR (Floor Area Ratio) อยู่ในระดับต่ำ ไม่สามารถพัฒนาโครงการอาคารชุดได้ ส่งผลให้การพัฒนาระงกตัวเฉพาะแยกรัชดาภิเษกถึงแยกลำสาลี (พระราม 9) ขณะที่ราคาที่ดินย่านรามคำแหงก็เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประมาณ 3-4 หมื่นบาทต่อตารางวา หากจะพัฒนาโครงการแนว

ราบต้องเป็นสินค้าในกลุ่มมากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

ในส่วนของสายสีชมพู ถือว่ายังมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายในแนวสายสีชมพูทั้งหมด 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ ศุภาลัย ลอฟท์ แจ่งวัฒนะ ปัจจุบันใกล้ปิดโครงการ โครงการศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท แจ่งวัฒนะ ปัจจุบันมียอดขายมากกว่า 50% โครงการศุภาลัย วิสด้า ห้าแยกปากเกร็ด ยอดขายกว่า 60% และโครงการศุภาลัย ลอฟท์ สถานีแคราย ยอดขายอยู่ที่ประมาณ 30% และมีที่ดินรอการพัฒนาในแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพูอีกจำนวน 2-3 แปลง ซึ่งจะนำมาพัฒนาเมื่อไหร่ ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมต่างๆ

สำหรับโครงการในแนวรถไฟฟ้าสายสีเหลือง บริษัทมีเพียงแค่ 2 โครงการคือ โครงการคอนโดมิเนียม ศุภาลัย ปาร์ค ศรีนครินทร์และโครงการ ซิตี้โฮม ศรีนครินทร์ ทั้งนี้ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวยังไม่ค่อยมีความเหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เนื่องจากมีราคาค่อนข้างสูง