

สายสีส้ม-ม่วงใต้ ขยับ ้ต้นราคาที่ดินพุ่ง3เท่า

‘ดินแดง’ ทำเลทองใหม่

ที่ดินทั่วกรุงขยับ 3 เท่า ราคาทะลุล้านทั่วกรุง รับโอนีสงสรรถไฟฟ้าใหม่สาย “สีส้ม-ม่วงใต้” ขยับ รพม. ชี้ดเส้นประมูลปีนี้ เปิดทำเลทองใหม่ขึ้นตึกสูง บิ๊กดีเวลอปเปอร์ปักหมุดล่วงหน้าทำเลทองใหม่ “สามเหลี่ยมดินแดง-บางขุนนนท์-สามเสน” ด้านสายสีเหลือง-ชมพูเร่งก่อสร้างเต็มสูบ เล็งเปิดใช้ปี 2565 ที่ดินแนวสายทางวิ่งไปไกลแล้ว

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ประกาศขยับประมูลรถไฟฟ้าสายสีส้มและสายสีม่วงใต้ ภายในปลายปีนี้

ต่อหน้า 11



และมีเป้าหมายเปิดให้บริการภายในปี 2570 ยังไม่รวมโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ส่งผลให้หลายพื้นที่กลายเป็นทำเลทองใหม่ ดีเวลอปเปอร์รายใหญ่เคลื่อนไหวเข้าพื้นที่ ปักหมุดขึ้นโครงการผลักดันให้ ราคาที่ดินขยับสูง

รถไฟฟ้าหนดับที่พุ่ง 3 เท่า

นายวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ ดอนซิลแดนท์ จำกัด

บริษัทประเมินราคาที่ดินแถวหน้า เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า การระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้ราคา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ถูกปรับลง ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย โรงแรม แต่ที่ราคาไม่ลดลงและ

แนวโน้มขยับขึ้นคือ การก่อสร้างรถไฟฟ้าสายใหม่ อย่างสายสีส้ม ช่วงบางขุนนนท์-มีนบุรีและสายสีม่วงใต้ ของรพม. ต้นราคาที่ดินแนวสายทางปรับขึ้นเฉลี่ย 2-3 เท่าจากราคาเดิม

ทั้งนี้จากหลายปัจจัย เช่น

1. ราคาที่ดินเดิมยังไม่สูงมาก
2. ผู้ประกอบการเข้าซื้อที่ดินขึ้น



ราคาที่ดินแนวรถไฟฟ้า

หน่วย : บาท/ตร.ว.



สายสีส้ม (ตะวันตก)

- ศูนย์วัฒนธรรม-สามเหลี่ยมดินแดง-ราชวิถี 1 ล้านบาท
- รัชดาฯ-พระราม 9-อสมก. กว่า 1 ล้านบาท
- แนวโน้ม 1.5 ล้านบาท
- มหานคร-สะพานขาว 3-4 แสนบาท
- แนวโน้ม 6-8 แสนบาท
- หลานหลวง 3-5 แสนบาท แนวโน้ม 6-8 แสนบาท
- ศิริราช-คลังชั้น 3-4 แสนบาท แนวโน้ม 5 แสนบาท
- บางขุนนนท์-จรัญ 3-4 แสนบาท จุดเชื่อมรถไฟฟ้า 3 สาย แนวโน้ม 5-6 แสนบาท



สายสีส้ม (ตะวันออก)

- หน้ามหาวิทยาลัยรามคำแหง 7 แสนบาท แนวโน้ม 1 ล้านบาท



สายสีม่วงใต้

- บางซื่อ 7-8 แสนบาท
- แนวโน้ม 1 ล้านบาท
- บางโพ 5-6 แสนบาท
- กรุงธนบุรี 5-6 แสนบาท
- ดาวคะนอง-พระประแดง-พระราม 2 ราคา 1 แสนบาท
- แนวโน้ม 2-3 แสนบาท



สายสีเหลือง

- ประดิษฐ์มนูธรรม-ลาดพร้าว 4-5 แสนบาท
- แนวโน้ม 1 ล้านบาท
- ศรีนครินทร์ตัดพระราม 9-พัฒนาการ 6-7 แสน
- แนวโน้ม 1 ล้านบาท



สายสีชมพู คืบ 78.77%

- แจ้งวัฒนะ 3 แสนบาท
- วัดพระศรีฯ-รามอินทรา 2-3 แสนบาท

ฐาน INFO GRAPHIC

โครงการ 3.เจ้าของที่ดิน เริ่มปรับปรุงอาคารเพิ่มมูลค่าหรือรอเวลาขาย 4.ราคาประเมินกรมธนารักษ์ปรับเพิ่มขึ้น 5.ผังเมืองใหม่เพิ่มประโยชน์การใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นได้ แต่รอบนี้ขยับไม่หวือหวา เพราะอยู่ในช่วงโควิด-19 ที่การพัฒนาอาจลดลงเมื่อเทียบกับช่วงปกติ 50%

ดินแดงท่ามกลาง

ส่วนทำเลทองใหม่มีหลายย่าน ที่ราคาที่ดินปรับตัวสูง เริ่มตั้งแต่สายสีส้มตะวันตกจากศูนย์วัฒนธรรมผ่านเข้าสู่สามเหลี่ยมดินแดง ก่อนออกไปถนนราชวิถี ปัจจุบันมีคอนโดมิเนียมแบรนด์ชั้นนำเปิดขายรออยู่ก่อนหน้าแล้ว เพื่อชิงความได้เปรียบเรื่องต้นทุน ที่ดินที่ซื้อได้ถูกก่อนตอกเข็มรถไฟฟ้า ในราคาเพียง 3-4 แสนบาทต่อตารางวา

โดยเฉพาะที่ดินแฟลตดินแดงของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นที่ดินใหญ่กลางใจเมืองที่มีแผนให้เอกชนพัฒนาเป็นเมืองอัจฉริยะ อนาคตราคาที่ดินจะพุ่ง ตารางวาจะกว่า 1 ล้านบาท เนื่องจากอยู่ใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เชื่อมโยงถนนสายหลักหลายเส้นทาง ที่วิ่งเข้าสู่กลางใจเมืองได้สะดวก

ขณะที่ย่านอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและราชวิถี จะได้อานิสงส์จากรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว ที่ดินราคาที่ดินขยับสูงมาก่อนหน้านั้น เมื่อมีสายสีส้มวิ่งเข้ามาสมทบ ยิ่งดันให้ราคาที่ดินปรับสูงขึ้นกว่าตารางวาละ 1 ล้านบาท ซึ่งบริเวณนี้มีทั้งบริษัท พฤษาเรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน) ค่ายอนันดา ศุภาลย์ ปักหมุดชิงกำลังซื้อกลุ่ม แพทย์-พยาบาล

เนื่องจากมีโรงพยาบาลตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก

รัชดา-พระราม 9 แตะ 1.5 ล้านบาท

ทำเลร้อนแรงที่สุดและเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจใหม่ (นิวซีบีดี) สำหรับย่านรัชดาภิเษก-พระราม 9 ราคาจะวิ่งไปแตะที่ 1.5 ล้านบาทต่อตารางวา เพราะมีความเคลื่อนไหวซื้อขายที่ดินและยังเป็นจุดตัดรถไฟฟ้า 2 สายคือ สายสีส้มและสายสีน้ำเงินหรือเอ็มอาร์ทีเดิม หลังที่ดินแปลงรัชดาฯ ของนายสาธิต วิทยาการประธานคณะกรรมการบริหารบริษัท พรินซิเพิล แดปโตล จำกัด (มหาชน) (PRINC) ตัดที่แบ่งขายให้บริษัท เอไอเอ ประเทศไทย (AIA) 8 ไร่ เป็นเงิน 3,500 ล้านบาท ในราคานิวไฮที่ 1.1 ล้านบาทต่อตารางวา โดยยังเหลือที่ดินอีก 20 ไร่ด้านใน ที่อาจพัฒนาเองหรือตัดขายให้นักลงทุนที่สนใจเข้ามาพัฒนาโครงการ

ฝั่งธนฯ แข็งแรง

ข้ามมาย่านฝั่งธนบุรี เมื่อสายสีส้มวิ่งลอดแม่น้ำเจ้าพระยาข้ามมายังศิริราชแถบบางขุนนนท์ ถนนจรัญสนิทวงศ์ ฝั่งธนบุรีบริเวณนี้สร้างตึกสูงได้ ขณะราคาที่ดินไม่แพงเพียงตารางวาละ 3-4 แสนบาท ที่สำคัญยังเป็นจุดตัดหรือจุดเปลี่ยนถ่ายรถไฟฟ้าถึง 3 สายคือ สายสีน้ำเงิน ตัดสายสีส้มตะวันตกที่สถานีบางขุนนนท์ และมีสายสีแดงอ่อน ช่วงศิริราช-ตลิ่งชัน ที่การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) วางแผนก่อสร้างในอนาคต เชื่อมต่อกับ สายสีแดง ช่วงบางซื่อ-รังสิต-ตลิ่งชัน ที่เปิดให้บริการไปแล้ว และหากวิ่งจากบางขุนนนท์ ไปตลิ่งชันจนถึง

ย่านราชพฤกษ์

ทำเลนี้นอกจากได้อานิสงส์รถไฟฟ้าหลายสาย รวมทั้งบีทีเอสบางหว้าด้วยแล้ว ผังเมืองกทม.ฉบับใหม่ยังปรับให้ย่านราชพฤกษ์ จากสีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) พัฒนาได้เฉพาะบ้านเดี่ยว เปลี่ยนเป็นพื้นที่สีส้ม (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) สร้างตึกสูงได้ ดันให้ราคาที่ดินจาก 1 แสนบาทต่อตารางวา พุ่งพรวด 6 เท่า เป็น 6 แสนบาทต่อตารางวาทันที โดยไม่รอผังประกาศใช้

ม่วงใต้ร้อนแฉะ "แลนด์" ใจ

อีกทำเลที่น่าจับตา มีบิกอสังหาฯ ชุมซื้อที่ดินปักหมุดรออย่าง บมจ.แลนด์แอนเฮาส์ เข้าซื้อที่ดินโรงไม้เก่าริมแม่น้ำเจ้าพระยา เนื้อที่ 17 ไร่เศษ มูลค่า 1,550 ล้านบาท เพื่อขึ้นคอนโดมิเนียมสูง 50 ชั้น 4 อาคาร มูลค่ากว่า 1หมื่นล้านบาท ซึ่งทำเลติดโรงเรียนราชินีบนย่านสามเสน และกรมชลประทานรองรับรัฐสภาใหม่ และข้าราชการย่านดังกล่าว

นายวสันต์ประเมินว่า ทำเลนี้ราคา 1.5-2 แสนบาทต่อตารางวา อนาคตวิ่งไปได้ที่ 5-6 แสนบาท เท่ากับสถานีบางโพ ขณะที่บางซื่อทำเลยอดฮิต อนาคตทะลุล้านบาทต่อตารางวาแน่นอน เพราะปัจจุบันอยู่ที่ 7-8 แสนบาทต่อตารางวาแล้ว มีคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นไม่ต่ำกว่า 10,000 หน่วย

ทำเลบนถนนกรุงธนบุรี ย่านฝั่งธนบุรี อีกทำเลที่ขึ้นตึกสูงได้ และมีกลุ่มกำลังซื้อสูงคือ เป็นคนพื้นที่ที่อยู่อาคารพาณิชย์ หันมาสนใจซื้อคอนโดมิเนียมไว้เป็นสินทรัพย์และให้ลูกหลาน ราคา 2-3 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งกลุ่มคนเก่าแก่อ้างกล่าวเป็นเศรษฐีเงินเย็น

ชอบซื้อคอนโดฯราคาถูกเก็บไว้ ส่วนราคาที่ดินจะไม่ต่างจากทำพระสายสีน้ำเงินที่ 5-6 แสนบาทต่อตารางวา ขณะทำเลดาวคะนอง พระปะแดง พระราม 2 ราคาที่ดินจากตารางวาละ 1แสนบาท ขยับเป็น 2-3 แสนบาท ต่อตารางวาทันทีเมื่อสายสีม่วงมา ●