

มติชน Matichon Circulation: 950,000 Ad Rate: 1,550	Section: First Section/ประชาชน วันที่: พุธ 15 ธันวาคม 2564 ปีที่: 44 ฉบับที่: 15984 หน้า: 13(เต็มหน้า)		
	Col.Inch: 233.24 Ad Value: 361,522 PRValue (x3): 1,084,566 คลิป: สีสี่ หัวข้อข่าว: กดปุมรถไฟฟ้าสายสีเหลือง จุดพลุย่าน'ลาดพร้าว-สำโรง' ตึกแถวราคาพุ่ง 'อิมพีเรียล...'		



กดปุมรถไฟฟ้าสายสีเหลือง จุดพลุย่าน'ลาดพร้าว-สำโรง' ตึกแถวราคาพุ่ง

'อิมพีเรียลเวิลด์' กุ่มพลิกโฉมรอบ 30 ปี

แค้เริ่มกดปุมทดสอบระบบการเดินรถ ก็สร้างความคึกคักให้กับธุรกิจแนวเส้นทางได้ไม่น้อย สำหรับรถไฟฟ้าโมโนเรลสายแรกของประเทศไทย สายสีเหลือง “ลาดพร้าว-สำโรง” มีระยะทาง 30.4 กิโลเมตร จำนวน 23 สถานี จะเชื่อมโยงการเดินทางกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการอย่างไร รอยต่อ

ปัจจุบันการก่อสร้างคืบหน้าแล้ว 86% ตามแผนของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เจ้าของโครงการและ บจก.อีเอสทีเอ็น บางกอกโมโนเรล (EBM) หรือ กลุ่มบีทีเอส-ซีโนไทยฯ-ราชกรู๊ป ผู้รับสัมปทานทางโทมิไลน์กดปุมเปิดบริการไว้ 2 เฟส โดยกลางปี 2565 เปิดวิ่งจากสถานีภาวนาถึงสถานีสำโรง และเปิดวิ่งตลอดสายถึงสถานีลาดพร้าวอย่างเร็วปลายปี 2565 อย่างช้าต้นปี 2566

หลังโทมิไลน์ชั้ด ทำให้มีความเคลื่อนไหวของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าไปลงทุนเพิ่ม และศูนย์การค้าที่ทุ่มเม็ดเงินลงทุนที่ดินและรีโนเวทห้างให้โลจิสติกส์รถไฟฟ้าสายใหม่ จากการสำรวจมีตึกแถวติดป้ายให้เช่าและขายกระจายหลายพื้นที่ เช่น แยกลาดพร้าวมีตึกแถว 10 ห้อง ขายห้องละ 15 ล้านบาท ขณะที่ที่ดินเปล่ามีป้ายขาย และให้เช่าระยะยาว โดยช่วงลาดพร้าว 112 มีขายที่ดิน 6 ไร่เศษ ตั้งราคาขาย 380,000 บาท ต่อตารางวา หรือ 900 ล้านบาท

บรรยากาศการพัฒนาจะคึกคักทำเลเป็นจุดต่อเชื่อมรถไฟฟ้า ไล่ตั้งแต่แยกรัชดา-ลาดพร้าว บางกะปิ แยกลำสาส์ ศรีนครินทร์ หัวหมาก แยกบางนา และสำโรง มีทั้งคอนโดเก่ายังขายไม่หมด และโครงการใหม่กำลังก่อสร้างจากการลงทุน

ของอสังหาหลายค่าย เช่น บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.ศุภาลัย บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์

'โบรคเกอร์'ชี้ทำเลมีศักยภาพ 'คอนโดฯ'ผุดปีละ 2 หมื่นยูนิต

“พนม กาญจนเทียมเท่า” กรรมการผู้จัดการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)



ฉายภาพว่าส่วนใหญ่พื้นที่ในแนวสายสีเหลืองจะเป็นชุมชนเก่า เช่น ลาดพร้าว บางกะปิ ที่มีตึกแถว ตลาดสดขนาดใหญ่ ทั้งตลาดโชคชัย 4 ตลาดแฮปปี้แลนด์และตลาดบางกะปิ

“ปัจจุบันการพัฒนา ติดเรื่องผังเมืองกำหนดให้พื้นที่ติดถนนลาดพร้าว ศรีนครินทร์ เป็นพื้นที่สีเหลืองที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สร้างอาคารขนาดใหญ่ไม่ได้ จึงยังไม่ค่อยเห็นคอนโดเท่าไร แต่ขึ้นอยู่แต่ละพื้นที่ด้วย”



สำหรับราคาที่ดิน “พนม” ชั่วถัดติดถนนและใกล้สถานีรถไฟฟ้า มีตั้งแต่ 500,000-700,000 บาทต่อตารางวา ขึ้นอยู่กับทำเล ถ้าอยู่ในซอยอยู่ที่ 100,000-250,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งราคาขายยังถือว่าสูงเมื่อเทียบกับ FAR (อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน) ยังพัฒนาไม่ได้เต็มที่ อย่างไรก็ตาม ยังมีที่ดินเปล่าแปลงใหญ่ช่วงศรีนครินทร์รอพัฒนายู่หลายแปลง

“กำลังซื้อสายสีเหลืองจะเป็นคนละแวกนี้ ทำงานในห้าง ร้านค้า บริษัท จะไม่ใช่กลุ่มทำงานในเมือง ระดับราคาเป็นบดเจตคอนโดไม่เกิน 2 ล้านบาท หรือตารางเมตรละ 60,000-70,000 บาท ยกเว้นช่วงรัชดา-ลาดพร้าว ที่ราคาสูง เพราะเข้าเมืองง่ายกว่า”

“พนม” กล่าวว่า การพลิกโฉมทำเลสายสีเหลือง จะไม่ใช่ตลอดสายจะอยู่เฉพาะพื้นที่ อย่างลาดพร้าว ยังไม่เห็นอะไรมาก ศรีนครินทร์จะมีพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะคอนโดต่ำกว่า 3 ล้านบาท แต่คอมเมอร์เชียลไม่น่าจะมี เพราะมีทั้งศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ รัชฎาพาร์ค และพาราไดซ์ พาร์ค

“บริเวณจุดตัดรถไฟฟ้ามีศักยภาพดีกว่าย่านอื่น ไม่ว่าแยกลาดพร้าวตัด

กับ MRT แยกลำสาลิกับสายสีส้ม หัวหมากกับแอร์พอร์ตลิงก์ และสำโรงกับสายสีเขียว เมื่อรถไฟฟ้าเปิดคงได้เห็นคอนโดเกิดขึ้นอีก”

“พนม” เปิดสถิติในช่วง 5 ปี มีซัพพลายสะสมตลาดคอนโดแนวสายสีเหลืองเพิ่มขึ้นทุกปี ในปี 2560 อยู่ที่ 16,977 หน่วย ปี 2561 อยู่ที่ 19,066 หน่วย ปี 2562 อยู่ที่ 21,155 หน่วย ปี 2563 อยู่ที่ 23,244 หน่วย และปี 2564 อยู่ที่ 23,244 หน่วย

ส่วนราคาเสนอขายรอบสถานีรัศมี 300 เมตร เฉลี่ยอยู่ที่ 75,700-90,000 บาทต่อตารางเมตร ระยะ 300-500 เมตร อยู่ที่ 72,000-73,000 บาทต่อตารางเมตร ระยะไม่เกิน 1 กิโลเมตร อยู่ที่ 63,000-70,000 บาทต่อตารางเมตร และไม่เกิน 2 กิโลเมตร อยู่ที่ 47,000-60,000 บาทต่อตารางเมตร

มีอัตราการขายก่อนโควิด-19 ประมาณ 3,000-5,000 หน่วยต่อปี ช่วงโควิดปี 2563 ถึงปัจจุบัน ยอดขายลดลงมาอยู่ที่ 1,500 หน่วยต่อปี ขณะที่สินค้าคงเหลือในตลาดมีประมาณ 3,000-4,000 หน่วย ยังไม่รวมโครงการ



ใหม่ที่ยังไม่เปิดขาย โดยเฉพาะย่านลำสาละที่ผู้พัฒนายังมีที่ดินหลายแปลง พร้อมเปิดโครงการใหม่ ในปีนี้มีโครงการใหม่เปิดขาย เช่น บมจ.อริจิน บมจ.โนเบิล ทำยอดขายได้ 40%

'อริจิน'เปิดอีก 3 โครงการ 5 พันล้าน 'พฤษภา'พับแผนซื้อ'ตลาดแฮปปี้แลนด์'

ถึงยอดขายยังไม่เปรี้ยง แต่ก็กำลังหาเงินเข้าโปลงทุนไม่หยุด ล่าสุด "อภิสหิทธิ์ สุนทรชูเกียรติ" ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม บจก.อริจิน คอนโดมิเนียม ในเครืออริจิน เปิดเผยว่า ปัจจุบันมีโครงการคอนโดทำเล สายสีเหลืองหลายสถานี ที่สถานีลาดพร้าวมีอริจิน รัชดา-ลาดพร้าว คอนโดพร้อมอยู่ เริ่มต้น 3.49 ล้านบาท, อริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ ลาดพร้าว ใกล้เดอะมอลล์บางกะปิ เป็นคอนโด 24 ชั้น 1 อาคาร 644 หน่วย ขนาด 22-34 ตารางเมตร เริ่มต้น 2.39 ล้านบาท

โครงการ อริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์ รวมค่าแห่ง ทริปเปิ้ล สเตชัน ใกล้สถานีลำสาละ เป็นจุดตัดรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สีลม และสีน้ำตาล เป็น คอนโดสูง 23 ชั้น 482 หน่วย ขนาด 22-33 ตารางเมตร เริ่มต้น 2.39 ล้านบาท, สถานีทิวลิป เป็นคอนโดพร้อมอยู่ 2 โครงการ มีหน่วยเหลือขาย 20% คือ เคนซิงตัน สุขุมวิท-เทพารักษ์ เริ่มต้น 2.49 ล้านบาท และไนท์บริดจ์ สุขุมวิท-เทพารักษ์ เริ่มต้น 2.79 ล้านบาท

"ล่าสุดได้ซื้อที่ดินเพิ่มอีก 3 แปลง ย่านศรีนครินทร์ จะพัฒนาในปี 2565 มูลค่าลงทุนประมาณ 5,000 ล้านบาท อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า 200-300 เมตร อยู่ติดฟู้ดแลนด์ใกล้อาคารเอกโพลิน อุดมสุขซอย 58 และแยกบางนา มีทั้งคอนโดไลฟ์สไตล์และไฮโรส แบรนดอริจิน ปลีก แอนด์ เฟลย์, อริจิน เฟลย์ และอริจินเพลส ที่เป็นแบรนดิใหม่ ดังราคาขาย อยู่ที่ 70,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร หรือยูนิตละ 1-2 ล้านบาท



สำหรับคอนโดไลฟ์สไตล์ และยูนิตละ 2.4-3 ล้านบาท สำหรับคอนโดไฮโรส "อภิสหิทธิ์" กล่าวอีกว่า บรรยากาศการซื้อขายคอนโดทำเลสายสีเหลือง

ยังมีความต้องการอยู่เรื่อยๆ ไม่ถึงกับขายอืดหรือขายหมดใน 2 เดือน โดยราคาขายต่อตารางเมตรย่านลาดพร้าวอยู่ที่ 100,000-120,000 บาท ต่อตารางเมตร ย่านอื่นยังไม่ถึง 100,000 บาทต่อตารางเมตร ขณะที่ ราคาที่ดินปรับขึ้นทุกปี จาก 100,000-150,000 บาทต่อตารางวา ปัจจุบัน อยู่ที่ 200,000-300,000 บาทต่อตารางวา คาดว่าปี 2565 หลังรถไฟฟ้า เปิดน่าจะปรับขึ้นอีก

"ซัพพลายโซนสายสีเหลือง ยังไม่หนาแน่นมาก ยังมีพื้นที่ว่างพัฒนา ในช่วงศรีนครินทร์ถึงลำสาละ แต่เทรนด์น่าจะเป็นแนวราบมากกว่าแนวสูง" ซีอีโออริจินกล่าวสรุป

ด้าน "ปิยะ ประยงค์" ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.พฤษภา เร็ล เอสเตท เปิดเผยว่า จะพักการลงทุนสายสีเหลืองไว้ก่อน เพราะโครงการ เก่ายังมียูนิตเหลือขายอยู่ ซึ่งทำเลนี้กำลังซื้อคอนโดไม่ค่อยดี รอบประเมิน ภาพรวมในปีหน้าอีกครั้ง ถ้าจะลงทุนจะเป็นโครงการขนาดเล็กไม่ใหญ่ เนื้อที่ 2-3 ไร่ อาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น และเลือกทำเลที่มีดีมานด์จริงๆ เช่น ใกล้ มหาวิทยาลัย ชุมชน

"เดิมเรามีแผนซื้อที่ดินตลาดแฮปปี้แลนด์ 11 ไร่ วงเงิน 1,000 ล้านบาท จะพัฒนาคอนโดรับสายสีเหลือง ตอนนี้พับแผนแล้ว หลังที่ดิน จะซื้อติดเรื่องการโอน ซัพพลายโซนนี้นี้มีเยอะและตลาดคอนโดช่วงนี้ ไม่ค่อยดีด้วย" เป็นคำตอบของซีอีโอพฤษภา

'ตระกูลกิจเลิศไพโรจน์'ทุ่ม 6.5 พันล้าน ซื้อที่ดิน ยกเครื่องใหม่'ห้างอิมพีเรียลเวิลด์'

จากภาคอสังหาฯมาอัปเดตฝั่งผู้ประกอบการค้าปลีก มีเสียงยืนยันจาก

"สงคราม กิจเลิศไพโรจน์" กรรมการผู้จัดการใหญ่ บจก. อิมพีเรียล พลาซ่า เปิดเผยว่า กลางปี 2565 จะรีโนเวต ศูนย์การค้าอิมพีเรียลเวิลด์ ลาดพร้าว เป็นการปรับปรุง ครั้งใหญ่ในรอบ 30 ปี ให้ความทันสมัย ใช้เงินลงทุน ประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยเริ่มปรับปรุงภายในก่อน และปิดปรับปรุงทีละชั้น พร้อมสร้างทางเดินลอยฟ้า หรือสกายวอล์กเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าด้วย ขณะที่บิกซี ที่เช่าพื้นที่มีแผนจะรีโนเวตใหม่เช่นกัน คาดว่าจะแล้ว เสร็จในปี 2566

มติชน Matichon Circulation: 950,000 Ad Rate: 1,550	Section: First Section/ประชาชน		
	วันที่: พุธ 15 ธันวาคม 2564		
	ปีที่: 44	ฉบับที่: 15984	หน้า: 13(เต็มหน้า)
	Col.Inch: 233.24	Ad Value: 361,522	PRValue (x3): 1,084,566
หวัข้อข่าว: กดปุมรถไฟฟ้าสายสีเหลือง จดพุลุ่ย่าน'ลาดพร้าว-สำโรง' ตึกแถวราคาพุ่ง 'อิมพีเรียล...			
คลิป: สีสี่			

ขณะที่อิมพีเรียลเวิลด์ สำโรง “สงคราม” กล่าวว่า ปัจจุบันยังไม่มีแผนลงทุนเพิ่ม แต่เมื่อ 2 ปีที่ผ่านมาได้ซื้อที่ดินด้านหลังเพิ่ม 31 ไร่ วงเงิน 5,500 ล้านบาท รวมกันเป็น 68 ไร่ มีแผนจะนำที่ดินซื้อใหม่พัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส จะลงทุนพัฒนาคอนโดประมาณ 4 อาคาร ส่วนศูนย์การค้าและตลาดที่มีอยู่แล้วจะรีโนเวตใหม่

“ทำเลสำโรงตอนนี้มีศักยภาพ หลังมีรถไฟฟ้าสายสีเขียว ปีหน้าจะเปิดใช้สายสีเหลืองมาเชื่อมที่สถานีสำโรง ทำให้การเดินทางสะดวก ซึ่งโครงการคอนโดเป็นแผนลงทุนในอนาคต ต้องรอจังหวะตลาด ส่วนห้างเรากำลังปรับปรุงชั้น 7 ให้เป็นลานกิจกรรมด้านกีฬา เช่น ปรับพื้นที่เป็นลานสเก็ตบอร์ดจะเสร็จเมษายน 2565 ใช้เงินลงทุนไม่ถึง 100 ล้านบาท”

‘ทุนจีน’ เหมามาเช่าทั้งตึก 30 ปี รีโนเวตเป็น ‘โรงแรม’ รับนักท่องเที่ยว

เจ้าพ่ออิมพีเรียลเวิลด์ยังอัปเดตสถานะอาคารร้างด้านหลังอิมพีเรียลเวิลด์ ลาดพร้าว ว่า มีนักธุรกิจจีนอาศัยอยู่ในประเทศไทยและทำธุรกิจทัวร์ เช่าทั้งตึก ระยะเวลา 30 ปี ปรับปรุงเป็นโรงแรมรับนักท่องเที่ยวจีนโดยเฉพาะ โดยใช้เงินลงทุน 300-400 ล้านบาท ปัจจุบันปรับปรุงใกล้เสร็จแล้ว แต่ชะลอไว้ก่อนหลังเกิดโควิด ถ้านักท่องเที่ยวกลับมาพร้อมเปิดบริการ

“ตอนผมสร้างจะทำเป็นโรงแรม เพราะมีคนมาเช่าแล้ว เจอวิกฤตต้มยำกุ้ง เลยหยุด ปล่อยร้างไว้ 20 กว่าปี ผมเห็นว่าให้เขาเช่าดีกว่า เพราะผมเองก็ไม่ถนัดทำธุรกิจโรงแรม” สงครามกล่าว

ผุด ‘สกายวอล์ก’ เชื่อมบางกะปิ-ลำสาลี ‘เดอะมอลล์’ เตรียมปรับปรุงครั้งใหญ่

จากห้างย่านลาดพร้าวมายังย่านบางกะปิ ปัจจุบันถือว่าเป็นศูนย์รวมค้าปลีกหลากหลายแบรนด์ ไม่ว่าห้างนอมจิตรหรือเอ็นมาร์คพลาซ่า, เดอะมอลล์ของตระกูลอัมพฤษ, เทสโก้ โลตัส และแม็คโครของกลุ่มซีพี. ยังมีเดอะวันนา มาร์เก็ต, พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า และเดอะมอลล์ของตระกูลสิริวัฒนภักดี ปัจจุบันยังไม่เห็นการปรับพื้นที่ นอกจากตลาดเดอะมอลล์ที่มีมินิบิ๊กซี สุกี้ต๋นอย มาเปิด ว่ากันว่าหลังสายสีเหลืองเปิดปีหน้า คงจะเห็นการพลิกโฉมกันครั้งใหญ่

โดยเฉพาะ “เดอะมอลล์” พี่ใหญ่ในย่านนี้ มีแผน 5 ปีพลิกโฉมครั้งใหญ่ให้เป็น “เดอะมอลล์ไลฟ์สโตร์” ที่เป็นมากกว่าศูนย์การค้า ด้วยวงเงิน 20,000 ล้านบาท เริ่มคิกออฟตั้งแต่ปี 2563 ที่งมวงค์วาน 6,000 ล้านบาท และท่าพระ 3,000 ล้านบาท อีก 11,000 ล้านบาท จะถึงคิวบางแค บางกะปิ และนครราชสีมา จะเริ่มในปี 2565

ขณะที่กรุงเทพมหานคร (กทม.) หลังทุบสะพานข้ามแยกบางกะปิหลักทางให้รถไฟฟ้าแล้ว ล่าสุดกำลังจะก่อสร้างสะพานข้ามแยกโฉมใหม่ พร้อมสกายวอล์กเชื่อมการเดินทางบริเวณทางแยกในทุกทิศทาง วงเงิน 798.8 ล้านบาท จะแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2566

ตลาดโชคชัย 4 ตัดที่ดินขาย 16 ไร่ แห่ขายตึกแถว รถไฟฟ้าดันราคาพุ่ง

อีกจุดที่น่าสนใจ “ตลาดโชคชัย 4” อยู่ใกล้กับสถานีโชคชัย 4 จะมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต หลังเมื่อปี 2562 เจ้าของประกาศขายที่ดิน 16 ไร่เศษติดถนน โดยตั้งราคาขายไว้ 2,500 ล้านบาท

คนในพื้นที่เล่าว่า ที่ดินตลาดที่จะขายนั้นเป็นเพียงส่วนหนึ่ง ซึ่งตลาดมี 3 เจ้าของ พื้นที่จะขายเป็นตึกแถวด้านหน้า มีการติดป้ายบอกเลิกเช่าและขอคืนพื้นที่ตั้งแต่ปี 2562 แต่ติดเรื่องผู้เช่าบางรายยังไม่ย้ายออกที่ผ่านมามียักยอกสั่งหาหลายค่ายเจรจาขอซื้อ แต่ติดเรื่องการเงินพื้นที่เช่า จึงยังไม่มีผู้ซื้อ ส่วนพื้นที่ด้านหลังตลาด ปัจจุบันปรับที่ดิน 14 ไร่เป็น “ตลาดอินดี้โชคชัย 4”

ขณะที่ตึกแถวบริเวณนี้มีติดป้ายขายหลายตึก เยื้องกับตลาดมีตึกแถว 5 ห้อง ประกาศขาย 90 ล้านบาท ไม่ไกลกันมากมีอีก 2 ห้องประกาศขาย 35 ล้านบาท

จากการสอบถามต่างระบุว่า “ย่านลาดพร้าวมีประกาศขายตึกแถวกันมาก เพราะช่วงก่อสร้างรถไฟฟ้า รถติด ทำให้การค้าขายไม่ค่อยดี พอรถไฟฟ้าใกล้เปิด เริ่มมีนักลงทุนโทรหา จึงแห่ขายเปลี่ยนมือกันมากขึ้น”

เป็นอีกทำเลที่น่าจับตามอง หลังรถไฟฟ้าสายสีเหลืองเข้ามาสร้างจุดเปลี่ยนให้กับพื้นที่จากชุมชนเก่า สู่ทำเลทองในอนาคต

ประเสริฐ จาริก