

เปิดหวูด “ตลิ่งชัน
บางซื่อ-รังสิต”

อสังหาฯลงทุน 6

รับสายสีแดงแสนล้าน

เปิดหวูด ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต

ดีเดย์ ก.ค. 64 พลิกหน้าดิน 41 กิโลเมตร

อสังหาฯรับลงทุนแนวรถไฟฟ้าสายสีแดงแสนล้าน

ท่ามกลางสถานการณ์โควิด ชีวิต
ยังต้องดำเนินต่อไป
เมกะโปรเจกต์กระทรวงคมนาคม
ช่วงปลายกรกฎาคม 2564 โครงการ
รถไฟฟ้า “รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง”
ระยะทางรวม 41.3 กิโลเมตร แบ่ง 2 ช่วง
ได้แก่ “ตลิ่งชัน-บางซื่อ” 15 กิโลเมตร
กับ “บางซื่อ-รังสิต” 26.3 กิโลเมตร
มีกำหนดเปิดให้บริการแบบไม่เก็บ
ค่าโดยสาร

ตารางเวลาหลังจากนั้นจะเปิดบริการ
เต็มรูปแบบในเดือนพฤศจิกายนต่อไป
ถือเป็นกำลังเสริมสำคัญโครงการ
รถไฟฟ้าชานเมืองที่ผลักดันยาวนาน 14 ปี
นับตั้งแต่มีมติคณะรัฐมนตรีอนุมัติ
ครั้งแรก 22 พฤษภาคม 2550

41 กิโลเมตร 13 สถานี

ช่วงตลิ่งชัน-บางซื่อ แนวเส้นทางมี
จุดเริ่มต้นที่ “สถานีกลางบางซื่อ” วิ่งไป
ตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน สายสีม่วง
ทางพิเศษศรีรัช เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า
สายสีม่วงที่ “สถานีบางซื่อ” จากนั้น
วิ่งข้ามแม่น้ำเจ้าพระยานานกับสะพาน
พระราม 7 ไปสิ้นสุดที่ “สถานีตลิ่งชัน” มี
3 สถานี ประกอบด้วย “สถานีบางซื่อ

ชีพพลายบ้านจัดสรรแนวสายสีแดง ณ Q1/64

ประเภท	ยูนิต	ที่ดิน/ ตารางวา	ตัวบ้าน/ ตารางเมตร	ล้าน/ยูนิต	ล้านบาท
บ้านเดี่ยว	2,650	50-142.3	150-593	5.5-70.0	39,300
ทาวน์เฮาส์	4,720	18-36	120-197	2.2-9.8	32,450
บ้านแฝด	620	35-65	146-248	4.9-10.9	4,836
อาคารพาณิชย์	269	16-38	192-240	6.5-17.0	2,959
รวม	8,259				79,545

ชีพพลายคอนโดฯแนวสายสีแดง ณ Q1/64

ประเภท	ยูนิต	ห้อง/ตารางเมตร	ล้านบาท
สตูดิโอ	12,819	21.0-30.0	14,819
1 ห้องนอน	3,186	24.0-43.0	6,650
2 ห้องนอน	257	39.6-77.7	750
3 ห้องนอนขึ้นไป	1	84.0	5.0
รวม	16,263		22,224

ที่มา : คอลเลกชัน ประเทศไทย

ประชาชาติกราฟิก

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/พรีอเพอร์ตี วันที่: พุธที่ 10 - อาทิตย์ 13 มิถุนายน 2564 ปีที่: 44 ฉบับที่: 5365 หน้า: 1(กลาง), 6, 7 Col.Inch: 213.55 Ad Value: 288,292.50 PRValue (x3): 864,877.50 คลิป: สีสี่ หัวข้อข่าว: เปิดหูด ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต ดีด้วย ก.ค. 64 พลิกหน้าดิน 41 กิโลเมตร อสังหา...		



บางบำหรุ ตลิ่งชัน”

ส่วนช่วงบางซื่อ-รังสิต เริ่มที่สถานีกลางบางซื่อเช่นกัน เลาะขึ้นมาตามแนวเขตทางรถไฟสายเหนือ ผ่านเขตจตุจักร บางเขน หลักสี่ ดอนเมือง และไปสิ้นสุดที่ “สถานีรังสิต” ปทุมธานี มี 10 สถานี ประกอบด้วย “สถานีบางซื่อ จตุจักร วัดเสมียนนารี บางเขน หวังสองห้อง หลักสี่ การเคหะฯ ดอนเมือง หลักหก รังสิต”

ประชาชนอาจจำไม่ได้ว่าเสาเข็มต้นแรก ก่อสร้างสมัยใคร ที่แน่ ๆ วันเปิดใช้งานจริงเป็นยุคของรัฐมนตรีฯ ใหญ่จากบุรีรัมย์ “ศักดิ์สยาม ชิดชอบ” รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ในยุครัฐบาลประยุทธ์

เร่งเคลียร์ทุกปมก่อนเปิด

โทมัสไลน์เตรียมงานเบื้องหลัง มีนาคม 2564 มีการตั้งอนุกรรมการ 5 ชุด ได้แก่ อนุกรรมการด้านการเดินรถ, ด้านสถานี, ราคาค่าโดยสาร-บัตรโดยสาร, ด้านการ

สื่อสารสาธารณะ และด้านการกำหนดจุดเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสารและสินค้า (gateway/hub)

ล่าสุด 1 มิถุนายน 2564 ตั้งคณะอนุกรรมการเพิ่มอีก 2 ชุด 1.คณะอนุกรรมการด้านการพิจารณาดำเนินการขอพระราชทานชื่อโครงการและพิธีการที่เกี่ยวข้อง 2.คณะอนุกรรมการด้านการพัฒนาสถานีกรุงเทพ (สถานีหัวลำโพง) และพื้นที่ช่วงสถานีกลางบางซื่อ-สถานีกรุงเทพ เพื่อสาธารณประโยชน์

รถไฟเข้าหัวลำโพง 22 ขบวน

ผลของการผูกสัมปทานรถไฟชานเมืองสายสีแดงเข้ากับสถานีกลางบางซื่อ จึงต้องบริหารจัดการไปพร้อม ๆ กัน โดย รมว.คมนาคมต้องการให้สถานีกลางบางซื่อใช้งานให้คุ้มกับเงินลงทุน 30,000 ล้านบาท โอเคเดียวแรกจึงมองนโยบายหยุดใช้สถานีหัวลำโพง 100% ทันที ในเดือนพฤศจิกายน 2564

อย่างไรก็ตาม แนวคิดดังกล่าวถูกคัดค้านจากสหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟแห่งประเทศไทย รวมทั้งเสียงคัดค้านกระหึ่มในโซเชียลมีเดีย จึงมีการสำรวจผู้ได้รับผลกระทบจริง พบว่าหากปิดสถานีหัวลำโพง คาดว่ามีผู้ได้รับผลกระทบ 33,460 คน/วัน ส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้บริการรถไฟชานเมืองระยะทางไม่เกิน 160 กิโลเมตร แบ่งเป็นสายเหนือ-อีสาน-ใต้ 25,436 คน/วัน สายตะวันออก 8,024 คน/วัน

นำไปสู่การดีไซน์นโยบายใหม่ให้ปรับลดขบวนรถไฟเหลือ 22 ขบวน จาก 118 ขบวน โดยมีแผนจะเริ่มปรับตารางเดินรถในวันที่ 1 ส.ค. 2564 เพื่อให้ผู้โดยสารได้มีการปรับตัวกิจกรรมในการเดินทาง โดยการรถไฟฯ รับผิดชอบทำตารางเดินรถให้ชัดเจนต่อไป

เทงบฯเพิ่ม 140+585 ล้าน

ก่อนหน้านี้ รถไฟชานเมืองสาย

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/พรีพเพอร์ตี วันที่: พุธที่ 10 - อาทิตย์ 13 มิถุนายน 2564 ปีที่: 44 ฉบับที่: 5365 หน้า: 1(กลาง), 6, 7		
	Col.Inch: 213.55 Ad Value: 288,292.50 PRValue (x3): 864,877.50 คลิป: สีสี่		
	หัวข้อข่าว: เปิดหูด ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต ดีด้วย ก.ค. 64 พลิกหน้าดิน 41 กิโลเมตร อสังหา...		

สีแดงช่วงตลิ่งชัน-บางซื่อ 15 กิโลเมตรก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ปี 2555 แต่ไม่สามารถเปิดใช้ได้ เนื่องจากระบบไปผูกสัญญาเหมารวมไว้กับงานก่อสร้างช่วงบางซื่อ-รังสิต ทำให้ไม่ได้ใช้งานเลย 9 ปีเต็ม จำเป็นต้องมีการบำรุงรักษา แบ่งเป็น 2 โครงการ วงเงินรวม 140 ล้านบาท ได้แก่

1.งานซ่อมบำรุงรางรถไฟฟ้า ลิฟต์บันไดเลื่อน ระบบควบคุมอาคาร 3 สถานี “บางซื่อ-บางบำหรุ ตลิ่งชัน” วงเงิน 90 ล้านบาท ปัจจุบันดำเนินการแล้ว 50% โดยปรับปรุง 3 รายการทำให้เสร็จงานปรับปรุงราง ที่เหลือกำหนดเสร็จเดือนพฤศจิกายนนี้ 2.งานปรับปรุงสถาปัตยกรรมภายใน 3 สถานี เช่น ฝ้าเพดานหลุดล่อน ฯลฯ อีก 40-50 ล้านบาท คาดว่าได้ผู้รับจ้างภายในเดือนมิถุนายน 2564 นี้

ทั้งนี้ การปรับปรุงเนื้อหาทั้ง 2 ส่วนไม่ส่งผลกระทบต่อเปิดให้บริการแบบไม่เก็บค่าโดยสาร (ทดลองนั่ง) ในเดือนกรกฎาคม 2564

และการเตรียมความพร้อมงานทำความสะอาด-รักษาความปลอดภัยอยู่ระหว่างประมูล 4 สัญญา วงเงิน 585 ล้านบาท กำหนดได้ตัวผู้รับจ้างภายในสิงหาคม 2564

เฉลี่ยค่าโดยสาร 2.1 บาท/กม.

สำหรับความพร้อมจุดเปลี่ยนถ่ายผู้โดยสารและสินค้า (gateway/hub) ร.ฟ.ท.กำลังเร่งแผนระยะเร่งด่วนปรับปรุงทางเข้าสถานีรถไฟรังสิตฝั่งตะวันออก (รังสิต) และฝั่งตะวันตก (ปทุมธานี) กำหนดแล้วเสร็จก่อนเปิด soft opening กรกฎาคมนี้, ปรับปรุงจุดจอดรถอโคกแล้วเสร็จพฤศจิกายน 2564

ในด้านค่าโดยสารเบื้องต้น 12-42 บาท ตามมาตรฐาน MRT Assessment Standardization เฉลี่ยค่าโดยสาร 2.1 บาท/กม. และเตรียมความพร้อมจัดเก็บค่าโดยสารตามมาตรฐานเทคโนโลยีบัตร EMV (Europay Mastercard and Visa) ด้วย



วิธีการช่วงแรกจะกำหนดให้ทุกสถานีมีช่องทางเฉพาะสำหรับบัตร EMV เหมือนทางด่วน มีเลนเฉพาะสำหรับบัตร Easy Pass การวางระบบได้รับการสนับสนุนจากธนาคารกรุงไทยทั้งหมด ตั้งเป้าได้ใช้ EMV ปลายปี 2564 นี้

และหนึ่งในไฮไลต์ของรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง คือ เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางซื่อ, หัวลำโพง-หลักสอง และบางซื่อ-ท่าพระ “รวม.ศักดิ์สยาม” ให้นโยบายจัดเก็บค่าแรกเข้าแบบไม่ซ้ำซ้อน ขั้นตอนอยู่ระหว่างการบูรณาการการทำงานของหน่วยงานต่อไป

อสังหาฯลงทุนเกินแสนล้าน

ฟากการลงทุนภาคเอกชน “ภัทรชัย ทวีวงศ์” ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและการ

สื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย อัปเดตภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ตลอดแนวเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดงว่า คาดการณ์รถไฟฟ้ามหานครสายสีนี้จะมีส่วนช่วยเพิ่มบริการถึง 80,000 คน/วัน ซึ่งการมาถึงของรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดงจะพลิกโฉมอสังหาฯในย่านชานเมืองเป็นอย่างมาก ทำให้การเดินทางที่สะดวกสบายไม่ถูกจำกัดอยู่ในกรุงเทพฯอีกต่อไป

ทั้งนี้ ตลาดที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางนี้ค่อนข้างมีความหลากหลาย ทั้งโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมเปิดขายเป็นจำนวนมาก เนื่องจากตลอดแนวเส้นทาง

เป็นชุมชนดั้งเดิมขนาดใหญ่ที่มีมานานเกิน 20 ปีแล้ว โดยเฉพาะช่วงเขตดอนเมืองฝั่งตรงข้ามสนามบินนานาชาติดอนเมืองที่มีชุมชนขนาดใหญ่ และมีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรมาหลายปีแล้ว

สำหรับรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดงช่วงบางซื่อ-รังสิต เป็นเส้นทางที่วิ่งตามแนวรถไฟเดิมที่มีอยู่แล้ว โดยใช้โครงสร้างเดิมของโครงการโฮปเวลล์ และด้วยความที่เป็นเส้นทางสายยาว 32.6 กิโลเมตร 12 สถานี จากสถานีกลางบางซื่อขึ้นไปทางตอนเหนือถึงมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต ทำให้เส้นทางนี้เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯชั้นในจากสถานีกลางบางซื่อ กับกรุงเทพฯตอนเหนือ และ จ.ปทุมธานี ในอนาคตอันใกล้ ผู้โดยสารสามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

และด้วยความที่เป็นเส้นทางสายยาวทำให้มี “จุดตัด” หรือบางสถานีเป็น “สถานีร่วม” ของเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร 2 สาย เช่น “สถานีหลักสี่” จุดตัดของสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีชมพูที่มีกำหนดก่อสร้างและเปิดให้บริการในปี 2565 นี้

สถิติ ณ สิ้นไตรมาส 1/64 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าตลอดเส้นทางรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดงมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและอยู่ระหว่างการขายไม่ต่ำกว่า 24,522 อนุมัติมูลค่าการพัฒนา 101,769 ล้านบาท ถือว่าร้อนแรงและได้รับความนิยมจาก

ผู้พัฒนาไม่แพ้แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายอื่น ๆ

ในจำนวนนี้แบ่งเป็นการลงทุนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร 8,259 ยูนิต คอนโดอยู่ระหว่างขาย 16,263 ยูนิต

บ้านเดี่ยวขายดีคู่ทาวน์เฮาส์

เจาะลึกงบรายละเอียดโครงการบ้านจัดสรร หรือโครงการแนวราบ ณ ลิน ไตรมาส 1/64 เปิดขายในปัจจุบัน 59 โครงการ จำนวนรวม 8,259 ยูนิต ขายไปแล้ว 54% แยกเป็น บ้านเดี่ยว 2,650 ยูนิต ขายไปแล้ว 52%, ทาวน์เฮาส์ 4,720 ยูนิต ขายไปแล้ว 45%, บ้านแฝด 620 ยูนิต ขายได้ 70% และอาคารพาณิชย์ 269 ยูนิต ขายไปแล้ว 70% (ดูตารางประกอบ)

ทำเลไฮไลต์โครงการแนวราบมีหลายโซนด้วยกัน อาทิ พื้นที่ตรงข้ามสนามบินดอนเมือง ถนนวิภาวดีรังสิต, ทำเลช่วงปลายทางเส้นทางรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง บริเวณตำบลคลองหนึ่ง ปทุมธานี เป็นทำเลมีโครงการที่อยู่อาศัยหนาแน่น

รวมถึงย่านบางบำหรุก็เป็นอีกทำเลที่นักพัฒนาแนวราบรายใหญ่ให้ความสนใจเข้าไปพัฒนาโครงการจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา ไม่ว่าจะเป็นบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน), บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน), บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

ในอนาคตยังมีผู้พัฒนาอีกหลายรายที่อยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบโครงการเพื่อที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต

แนวรถไฟฟ้าชัฟฟลายฟ่ง

สำหรับตลาดคอนโดฯ สถิติตั้งแต่ไตรมาส 1/57 ถึงไตรมาส 1/64 พบว่าอันดับ 1 ดีเวลอปเปอร์มีการลงทุนคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินมากที่สุด ปัจจุบันมีชัฟฟลายสะสม 45,895 ยูนิต รองลงมาแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม มีชัฟฟลายสะสม 25,466 ยูนิต, แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียวเหนือ มีชัฟฟลายสะสม 24,611 ยูนิต

อันดับ 4 แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีแดง มีชัฟฟลายสะสม 9,198 ยูนิต เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ แต่หากรวมพื้นที่ปทุมธานี ในย่านรังสิตด้วยพบว่ามีการลงทุนสร้างคอนโดฯตลอดแนวเส้นทางแล้ว 30,000 ยูนิต มูลค่าโครงการเกิน 50,000 ล้านบาท ส่วนใหญ่พัฒนาโดยดีเวลอปเปอร์รายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ เทรนด์การพัฒนาโครงการใหม่ตามแนวเส้นทางเหล่านี้ยังมีเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เหตุผลจากราคาที่ดินยังไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับพื้นที่ใจกลางเมือง หรือตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายอื่น ๆ ที่เปิดให้บริการแล้ว

ประกอบกับพฤติกรรมการซื้อขายที่กำลังซื้อที่ยังคงต้องการที่อยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก รูปแบบเป็นการซื้อไว้เพื่อรอเวลาในอนาคต หลังจากรถไฟฟ้าเปิดให้บริการเป็นทางการ ซึ่งมีแนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยสามารถปรับราคาขายสูงขึ้นได้ เพราะสามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกสบาย

สายสีแดงคอนโดฯขายได้ 73%

ขณะที่ตลาดคอนโดฯแนวรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต เป็นเส้นทางสายใหม่ยอดนิยมเช่นกัน สถิติ ณ ลิน ไตรมาส 1/64 มีอุปทานคอนโดฯอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 16,263 ยูนิต มูลค่าการพัฒนา 22,224 ล้านบาท มียอดขายแล้ว 11,976 ยูนิต คิดเป็น 73%, เหลือขาย 4,296 ยูนิต ลัดส่วน 27%

ในจำนวนนี้ห้องชุดสตูดิโอเป็นรูปแบบที่มีการพัฒนามากที่สุด 12,819 ยูนิต คิดเป็น 79% ของชัฟฟลายอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด และทำให้เป็นประเภทห้องที่มีชัฟฟลายเหลือขายมากที่สุดเช่นเดียวกัน

เทรนด์หลังจากรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเปิดบริการตลอดเส้นทาง รวมถึงแผนพัฒนาอื่น ๆ ทั้งภาครัฐและเอกชนในพื้นที่ตลอดเส้นทางรถไฟฟ้า โดยเฉพาะ Grand Station หรือสถานีกลางบางซื่อ จะส่งผลให้ภาคอสังหาฯทั้งในส่วนของการตลาดแนวราบและคอนโดฯยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต