



รฟท.ปิดฝุ่นที่ดินคลองสาน

จ่อผูกโครงการมิกซ์ยูสเล็งเปิดประมูลปี 65

บูมท่องเที่ยว-อสังหาฯฝั่งธนฯรับเปิดประเทศ

อสังหาริมทรัพย์

ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด -19 ในช่วงปี 2561-2562 ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เป็นอีกทำเลที่มีการขยายการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งคอนโดมิเนียม โรงแรม และคอนโดมิเนียม รองรับค่านักท่องเที่ยวอย่างมาก โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน และยุโรปที่ชื่นชอบที่พักอาศัยลงทุนในโครงการริมแม่น้ำเจ้าพระยา ขณะที่โรงแรม 5 ดาวริมแม่น้ำเจ้าพระยาหลายแห่งกลายเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวกระเป๋าหนัก เช่น โรงแรมเชงกรีลา โรงแรมมิราเลนเนียม ฮิลตัน โรงแรม Anantara Riverside Bangkok Resort

ความนิยมดังกล่าวทำให้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเกิดการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ที่กลายเป็นแม่เหล็กดึงดูดนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาพักอาศัยในพื้นที่ดังกล่าวจำนวนมาก โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการไอคอนสยาม โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ขณะเดียวกันการเปิดเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีทอง และการย้ายที่ตั้ง

กระทรวงมหาดไทยมาไว้ในพื้นที่เลียบถนนเจริญนคร ก็เป็นแม่เหล็กสำคัญที่จะดึงดูดนักท่องเที่ยว และเพิ่มประชากรในพื้นที่มากขึ้นในอนาคต

ทั้งนี้ หลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปี 2563 เป็นต้นมาทำให้กลุ่มทุนต่างๆ ชะลอแผนการลงทุนออกไป โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ และหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจที่มีที่ดินในทำเลเลียบถนนเจริญนคร และท่าอากาศยาน ซึ่งมีแผนจะทำที่ดินในพื้นที่ปิดฝุ่นพัฒนาที่ดิน หรือเปิดประมูลปล่อยเช่าให้นักลงทุนเข้ามาเช่าและพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างรายได้ให้แก่องค์กร อย่างไรก็ตาม หลังการระดมฉีดวัคซีนให้กับประชาชนจนส่งผลให้ยอดการฉีดวัคซีนพุ่งแตะ 60 ล้านโดสในช่วงก่อนหน้านี้ และคาดว่าสิ้นปีนี้จะสามารถฉีดวัคซีนให้ครอบคลุมจำนวนประชากรไม่ต่ำกว่า 50% ซึ่งจะส่งผลให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่ในประเทศได้ระดับหนึ่ง ทำให้จำนวนผู้ติดเชื้อในประเทศมีจำนวนลดลง ประกอบกับรัฐบาลประกาศจะเปิดประเทศในวันที่ 31 พ.ย.นี้ เป็นสัญญาณที่ดีในการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ทำให้หน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่มีแผนนำที่ดินเลียบถนนเจริญนครกลับมาเปิดประมูลอีกครั้ง



ล่าสุด การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) คือหน่วยงานแรกที่เดินหน้านำที่ดินตลาดคลองสานจำนวน 5 ไร่ เตรียมเปิดประมูลให้สิทธิ์เช่าระยะยาว 30 ปี แก่ภาคเอกชนและภาคเอกชนที่สนใจเข้ามาประมูล โดยวางแผนรูปแบบการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส โดยก่อนหน้านี้ รฟท.ได้จ้างให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว

โดยเบื้องต้น รฟท.จะเปิดให้ภาคเอกชนเข้าร่วมประมูลพัฒนาที่ดินในเชิงพาณิชย์ช่วงปี 2565 โดยมีอายุสัญญาเช่า 30 ปี ซึ่งรูปแบบจะเป็นโครงการมิกซ์ยูส ประกอบด้วย โรงแรม 3 ดาว สูง 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องพัก 270 ห้อง อาคารและพื้นที่ค้าปลีกสูง 3 ชั้น 2 อาคาร พื้นที่รวม 2,347 ตารางเมตร และอาคารพื้นที่ค้าปลีก 5 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่รวม 2,000 ตารางเมตร และลานกิจกรรม พื้นที่ใช้สอย 400 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม รูปแบบโครงการที่มีการศึกษานั้นเป็นเพียงรูปแบบโครงการเบื้องต้น แต่หากผู้ชนะการประมูลจะปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการก็สามารถดำเนินการได้

ทั้งนี้ แผนการพัฒนาพื้นที่บริเวณตลาดคลองสานตามระยะเวลาที่ รฟท.ได้ทำการศึกษาจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 3 ปี โดยเริ่มก่อสร้างในปี 2566 คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ตั้งแต่ปี 2568-2569 โดยมีมูลค่าการก่อสร้างและการพัฒนาโครงการราว 839 ล้านบาท ระยะเวลาคืนทุน 10 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เฉลี่ยอยู่ที่ 13.5% โดยที่ผลตอบแทนขั้นต่ำที่เอกชนต้องจ่ายให้กับ รฟท. ตามผลการศึกษาประมาณ 325 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การจ่ายผลตอบแทนส่วนแรกในสัดส่วน 30% และการจ่ายผลตอบแทนให้กับ รฟท. ในส่วนที่เหลือเป็นรายปีในอัตราเพิ่มขึ้นต่อปี ซึ่งคาดว่าภาคเอกชนจะมี IRR เฉลี่ยราว 11.33% ต่อปี

นายสุรเชษฐ์ กองชีพ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี จำกัด กล่าวว่า พื้นที่ริมถนนเจริญนครมีการเปลี่ยนแปลงและศักยภาพที่แตกต่างกัน โดยจะสามารถแบ่งได้ง่ายๆ ด้วยสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชหรือสะพานสาทร ซึ่งเป็นสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่เชื่อมทั้งสองฝั่งของกรุงเทพมหานครเข้าด้วยกัน



ก่อนหน้านี้เป็นเส้นทางหลักในการเดินทางข้ามไปมาของพื้นที่ทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และอาจจะพูดได้ว่าแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นเสมือนเขตแดนที่กั้นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในฝั่งพระนครไม่ให้ข้ามมายังฝั่งธนบุรี อาจจะมีโครงการอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม โรงแรมฝั่งธนบุรีบ้างแต่ก็ยังอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ไกลจากแม่น้ำเจ้าพระยา เช่น พื้นที่ถนนเจริญนคร และถนนกรุงธนบุรี จนกระทั่งสถานีรถไฟฟ้ากรุงธนบุรี และสถานีรถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่เปิดให้บริการในปี 2552 จากนั้นจึงเริ่มเห็นการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้าทั้ง 2 สถานี

ก่อนหน้านี้จะมีสถานีรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกับฝั่งพระนคร การเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ตามแนวเจริญนครนั้นจะพบได้ในฝั่งริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นหลักโดยมีทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและโรงแรมกระจายอยู่ตลอดพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนคร โดยในอดีตพื้นที่รอบๆ ทำเรือข้ามฟากตามแนวถนนเจริญนครจะมีการเปลี่ยนแปลงที่ค่อนข้างชัดเจน เพราะฝั่งตรงข้ามของพื้นที่ที่มีท่าเรือเหล่านี้เป็นถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นส่วนที่ต่อเนื่องกับ CBD ของกรุงเทพมหานคร แต่เมื่อมีสถานีรถไฟฟ้าเกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงดูเหมือนจะมีการกระจุกตัวอยู่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้ากรุงธนบุรีแบบชัดเจน จากนั้นเริ่มขยายไปทางตอนเหนือของสะพานสาทรมากกว่าพื้นที่ทางตอนใต้ของสะพานสาทร โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการไอคอนสยามที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีทองตามมด้วยนั้นเป็นเสมือนจุดเปลี่ยนสำคัญของพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครในทิศทางตอนเหนือของสะพานสาทร มีทั้งโครงการไอคอนสยามเฟส 2 ที่มีทั้งโรงแรม อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก รวมไปถึงโครงการคอนโดมิเนียมอีกหลายโครงการที่เปิดขายใหม่ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา

พื้นที่ทางทิศใต้ของสะพานสาทรหรือพื้นที่ในช่วงที่ถนนเจริญนครลอดผ่านสะพานสาทรไปจนถึงจุดสิ้นสุดของถนนเจริญนครที่คลองดาวคะนองนั้น แทบไม่มีการเปลี่ยนแปลงเลยในช่วง 10-20 ปีที่ผ่านมา อาจจะมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายบ้างแต่ก็เฉพาะในพื้นที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และก็มีเพียงโครงการคอนโดมิเนียมเท่านั้นที่เข้ามาสร้างความเปลี่ยนแปลงในพื้นที่นี้ อาจจะมีโรงแรมบ้าง แต่ก็เป็โรงแรมที่เปิดให้บริการมานานแล้ว ร้านอาหารหรือโครงการพาณิชยกรรมอื่นๆ ก็ไม่มากนัก แต่ในอนาคตเชื่อว่าจะคึกคักมากขึ้นแน่นอน

แม้ว่าพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครช่วงนี้อาจจะไม่มีเส้นทางรถไฟฟ้า แต่มีโครงการขนาดใหญ่ของกระทรวงมหาดไทยเข้ามาทดแทน เป็นโครงการศูนย์ราชการกระทรวงมหาดไทยที่ก่อสร้างบนที่ดินราชพัสดุขนาด 19 ไร่ ติดแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนเจริญนคร มีอาคารสูงรวมกัน 6 อาคาร ทั้งโครงการมีพื้นที่ใช้สอยรวม 220,400 ตารางเมตร รองรับข้าราชการกว่า 7,000 คน โดยทั้ง 6 อาคารจะเป็นสำนักงานของหน่วยงานต่างๆ ซึ่งประกอบด้วย กรมที่ดิน กรมการปกครอง กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น กรมการพัฒนาชุมชน กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ด้วยงบประมาณในการพัฒนาประมาณ 6,000 ล้านบาท คาดว่าจะเริ่มการก่อสร้างภายในปี 2564 และใช้เวลาในการก่อสร้างอีกประมาณ 2-3 ปี ดังนั้น การมีคนเข้ามาในพื้นที่มากถึงประมาณ 7,000 คนแบบนี้ย่อมมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่แน่นอนในอนาคต ซึ่งคงต้องดูไปอีกหลายปีก่อนถึงจะเห็นชัดเจน

การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครอาจจะมีให้เห็นแบบชัดเจนในช่วงต้นจนถึงช่วงพื้นที่ที่ไม่ไกลจากสะพานสาทรมากนัก พื้นที่ที่ไกลออกไปยังคงมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากจากในอดีต แม้ว่าจะมีข่าวการพัฒนาโครงการใหม่ๆ บ้างแต่ก็ยังคงเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเท่านั้น แต่โครงการพื้นที่ค้าปลีกก็มีให้เห็นตั้งแต่ต้นบ้างเพียงแต่ยังไม่ได้เริ่มการก่อสร้างแบบเป็นรูปธรรมเท่านั้น โครงการเอเชียทีก 2 ที่เคยมีข่าวว่าจะมีการพัฒนาบนที่ดินขนาด 50 ไร่ที่อยู่ตรงข้ามเอเชียทีก 1 บนถนนเจริญกรุง เป็นอีก 1 โครงการที่คนในพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครพื้นที่นี้รอคอยให้เป็นจริง เพราะจะได้สร้างการเปลี่ยนแปลงให้เกิดขึ้นแบบพื้นที่ช่วงตั้งแต่สะพานสาทรขึ้นไปทางทิศเหนือถึงคลองสาน ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปชัดเจน

ยิ่งเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีทองเปิดให้บริการยิ่งเริ่มเห็นการเปลี่ยนแปลงแบบชัดเจน เพราะคนจำนวนหนึ่งจะเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางไปจากในอดีตเพราะเปลี่ยนมาใช้บริการเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีทอง ร้านค้า ร้านอาหารหรือคอมมูนิตีมอลล์ก็อาจได้รับผลกระทบเช่นกัน ความหนาแน่นของร้านค้าอาจจะไปกระจุกตัวในพื้นที่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้าแทนที่จะกระจายอยู่รอบป้ายรถประจำทางแบบปัจจุบัน อีกทั้งฝั่งเมืองกรุงเทพมหานครฉบับใหม่



สุรเชษฐ กองชีพ

มีการจัดการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครให้มีศักยภาพสูงขึ้น และมีความเป็นไปได้ที่อาจจะมีโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่นๆ เกิดขึ้นในพื้นที่นั้น โดยเฉพาะในพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครช่วงตั้งแต่สะพานสาทรขึ้นไปถึงคลองสาน

สำหรับพื้นที่ทางตอนเหนือของสะพานสาทรไปทางท่าเรือคลองสาน นอกจากการเปิดให้บริการของไอคอนสยามในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาแล้ว การมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีทองกลายเป็นอีก 1 ปัจจัยบวกในพื้นที่ซึ่งมีผลแน่นอนต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ตลอดทั้ง 2 ฝั่งถนนเจริญนคร ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาเห็นได้ชัดเลยว่ามีการคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่มากขึ้น แม้ว่าที่ดินสำหรับการพัฒนานั้นมีน้อยกว่าทางตอนใต้ของสะพานสาทรแบบเห็นได้ชัด ไอคอนสยาม เฟส 2 ที่จะมีส่วนของโรงแรม และพื้นที่สำนักงานกลายเป็นส่วนเติมเต็มให้พื้นที่โดยรอบมีศักยภาพเพิ่มขึ้น แต่ในอนาคตถ้าพื้นที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ครอบคลุมท่าเรือ

คลองสานในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากปัจจุบันอาจมีผลให้พื้นที่นั้นศักยภาพสูงมากขึ้นไปอีกกว่าปัจจุบัน

ทั้งนี้ พื้นที่ท่าเรือคลองสานที่ครอบคลุมทั้งตลาดและอาคารพาณิชย์ขนาดประมาณ 5 ไร่ที่คาดว่าจะเปิดให้เอกชนเข้ามาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างผลตอบแทนให้กับการรถไฟฟ้า ในอนาคต จะกลายเป็นอีก 1 ปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนให้พื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครทางตอนเหนือของสะพานสาทรกลายเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสำคัญของกรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรีทันที โดยร่างผังเมืองกรุงเทพมหานครก็มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์รองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้ว และมีการระบุค่อนข้างชัดเจนในร่างผังเมืองฯ ว่าพื้นที่ตามแนวถนนเจริญนครบริเวณนี้จะเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมที่แทบไม่แตกต่างจากย่าน CBD ในเมืองชั้นในเลย ซึ่งจะมีการปรับ FAR มากขึ้นเป็น 7:1 ใน ขณะที่ OSR ลดลงรูปแบบของโครงการที่เหมาะสมในพื้นที่ท่าเรือคลองสานและส่วนที่เป็นตลาดรวมไปถึงอาคารพาณิชย์ทั้งหมดควรเป็นโครงการที่รองรับกิจกรรมท่องเที่ยวที่ไม่เป็นคู่แข่งโดยตรงกับไอคอนสยาม โรงแรมระดับกลาง และร้านค้าที่อาจจะเหมือนกับร้านค้าในสวนจตุจักร เพราะไอคอนสยามปัจจุบันเป็นแหล่งที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติมาเยอะมากอีก 1 สถานที่ของกรุงเทพมหานคร และการมีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีทองยิ่งส่งเสริมให้การเดินทางมามีความสะดวกมากขึ้น

นอกจากนี้การที่พื้นที่โครงการอยู่ติดกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ แม่น้ำเจ้าพระยา และเขตเมืองเก่าอย่างย่านเยาวราชที่กำลังจะเปลี่ยนแปลงไปในอนาคตมากขึ้นอีกจากโครงการต่างๆ รวมไปถึงการที่หลายพื้นที่ในฝั่งธนบุรีเริ่มเป็นที่รู้จัก และสนใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น หลายสถานที่ท่องเที่ยวเริ่มเป็นที่รู้จัก การพัฒนาพื้นที่บริเวณท่าเรือคลองสานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในด้านนี้ก็จะช่วยให้พื้นที่นี้ได้รับประโยชน์สูงสุด รวมไปถึงพื้นที่โดยรอบด้วย .