

มติชน

Matchon
Circulation: 950,000
Ad Rate: 1,550

Section: First Section/ประชาชน

วันที่: ศุกร์ 29 ตุลาคม 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 15937

หน้า: 13(เต็มหน้า)

Col.Inch: 224.40 Ad Value: 347,820

PRValue (x3): 1,043,460

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: สายสีแดงปลุกทำเล'รังสิต-ตลิ่งชัน' 'บิกอสังหา'ทุ่มแสนล้านพัฒนา...



สายสีแดงปลุกทำเล'รังสิต-ตลิ่งชัน'

'บิกอสังหา'ทุ่มแสนล้านพัฒนา บูม'บ้าน-คอนโด'ราคา 1-70 ล้าน

เริ่มไต่ระดับจากวันแรก 3,000 เที่ยวคนต่อวัน มาอยู่ที่ 6,000 เที่ยวคนต่อวัน ยอดผู้ใช้บริการรถไฟฟ้าสายสีแดง "รังสิต-บางซื่อ-ตลิ่งชัน" หลังกดปุ่มเปิดบริการฟรีวันที่ 2 สิงหาคม 2564 ที่ผ่านมา

รอลุ้นปลายเดือนพฤศจิกายนนี้ หลังการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เก็บค่าโดยสาร 12-42 บาท สถิติคนใช้บริการจะเพิ่ม หรือลดลงจากนี้อีกมากน้อยแค่ไหน

ถึงผู้โดยสารจะยังไม่เข้าเป้า แต่การมาของ "รถไฟฟ้าสายสีแดง" นอกจากทำให้การเดินทางจากชานเมืองเข้าสู่ใจกลางเมืองได้สะดวกมากขึ้น ยังพาคความเจริญ การพัฒนาใหม่ๆ ในแนวเส้นทาง 41 กิโลเมตร และพื้นที่โดยรอบ 13 สถานี มีความคึกคัก

เดิมดีกรีทำเลโซนเหนือ และโซนตะวันตกของกรุงเทพฯ ร้อนแรงมากขึ้น จากเดิมมี "นักพัฒนาที่ดิน" ทั้งรายเล็ก รายใหญ่ เข้าไปลงทุนรอล่วงหน้าไว้แล้ว ตั้งแต่โครงการยังไม่เริ่มตอกเข็ม เพื่อรองรับทำเลแห่งอนาคต

โบรกเกอร์อสังหาฯ เปิดผลสำรวจ โครงการ 'บ้าน-คอนโด' ขึ้นพรี

จากข้อมูลของสองโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์ ต่างระบุไปในทิศทางเดียวกัน ทำเล "รถไฟฟ้าสายสีแดง" เป็นโซนมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบผสมผสาน ทนทานทั้งแนวราบและแนวสูง ขณะที่ราคามีหลากหลายระดับ ขึ้นอยู่กับทำเล

"ภัทรชัย ทวีวงศ์" ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บจ.คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) เปิดเผยว่า การเปิดรถไฟฟ้าสายสีแดงจะพลิกโฉมอสังหาริมทรัพย์ในย่านชานเมืองเป็นอย่างมาก ทำให้การเดินทางสะดวก

สบาย ไม่ถูกจำกัดอยู่ในกรุงเทพฯ อีกต่อไป

ตลาดที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางค่อนข้างมีความหลากหลายทั้งโครงการบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียมเปิดขายกันเป็นจำนวนมาก เนื่องจากตลอดแนว

มติชน

Matichon
Circulation: 950,000
Ad Rate: 1,550

Section: First Section/ประชาชน

วันที่: ศุกร์ 29 ตุลาคม 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 15937

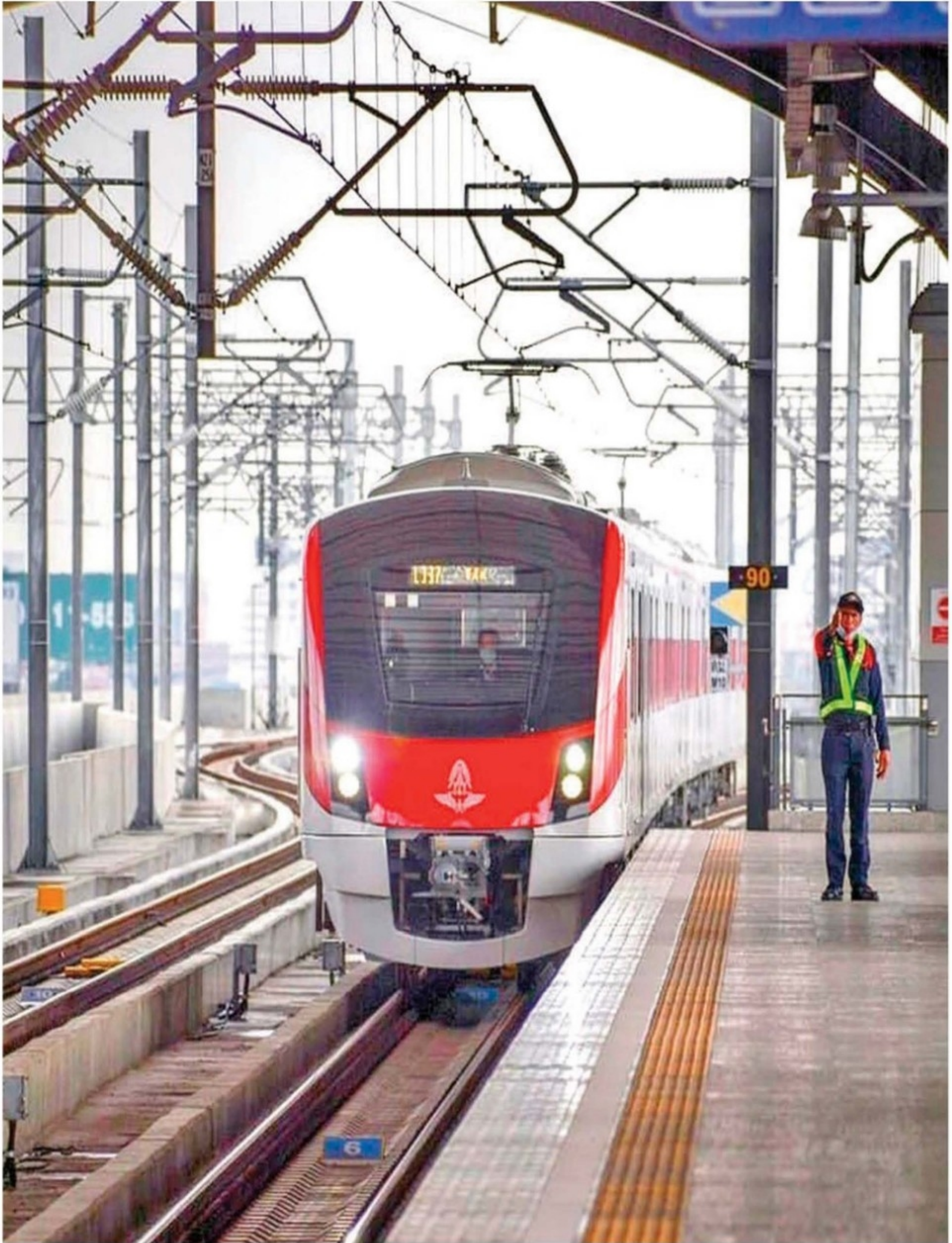
หน้า: 13(เต็มหน้า)

Col.Inch: 224.40 Ad Value: 347,820

PRValue (x3): 1,043,460

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: สายสีแดงปลูกทำเลรังสิต-ตลิ่งชัน 'บีกอสังหา'ทุ่มแสนล้านพัฒนา...



เส้นทางเป็นชุมชนดั้งเดิมขนาดใหญ่ที่มีมานานกว่า 20 ปีแล้ว โดยเฉพาะช่วงเขตดอนเมืองฝั่งตรงข้ามสนามบินดอนเมือง มีชุมชนขนาดใหญ่ มีการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรมาหลายปีแล้ว

“ซัพพลายแอสสมเฉพาะกรุงเทพฯ อยู่ที่ 9,198 ยูนิต หากรวมในพื้นที่ปทุมธานี ย่านรังสิตพบว่าช่วงที่ผ่านมามีการพัฒนาคอนโดมิเนียมตลอดแนวแล้วกว่า 30,000 ยูนิต มีมูลค่ากว่า 50,000 ล้านบาท ทำเลคองหนึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยหนาแน่น ขณะที่ย่านบางบำหรุเป็นอีกทำเลที่นักพัฒนาแนวราบรายใหญ่ให้ความสนใจพัฒนาโครงการ เช่น บมจ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น บมจ.แสนสิริ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.พฤษภา เรียดเอสเตท และ บมจ.เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และยังมีผู้พัฒนาอีกหลายรายที่อยู่

ระหว่างการศึกษารูปแบบโครงการ เพื่อเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคต”

“ภัทรชัย” เปิดผลสำรวจ ณ สิ้นไตรมาสที่ 1/2564 พบว่า ตลอดเส้นทางมือสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างการขาย 24,522 ยูนิต มีมูลค่าการพัฒนา รวม 101,769 ล้านบาท ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 59 โครงการ จำนวน 8,259 ยูนิต ขายได้ 54% แยกเป็นบ้านเดี่ยว 2,650 ยูนิต ขนาด 50-142.3 ตารางวา ระดับราคา 5.5-70 ล้านบาท ขายได้ 52% ทาวน์เฮาส์ 4,720 ยูนิต ขนาด 18-36 ตารางวา ระดับราคา 2.2-9.8 ล้านบาท ขายได้ 45% บ้านแฝด 620 ยูนิต ขนาด 35-65 ตารางวา ระดับราคา 4.9-10.9 ล้านบาท ขายได้ 70% และอาคารพาณิชย์ 269 ยูนิต ขนาด 16-38 ตารางวา ระดับราคา 6.5-17 ล้านบาท ขายได้ 70%

มติชน

Matichon
Circulation: 950,000
Ad Rate: 1,550

Section: First Section/ประชาชน

วันที่: ศุกร์ 29 ตุลาคม 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 15937

หน้า: 13(เต็มหน้า)

Col.Inch: 224.40 Ad Value: 347,820

PRValue (x3): 1,043,460

ศิลปิน: สีสี่

หัวข้อข่าว: สายสีแดงปลูกทำเล'รังสิต-ตลิ่งชัน' 'บิกอสังหา'ทุ่มแสนล้านพัฒนา...



ส่วนคอนโดมิเนียม มีจำนวน 16,263 ยูนิต มูลค่ากว่า 22,224 ล้านบาท โดยห้องสตูดิโอเป็นรูปแบบที่มีการพัฒนามากที่สุด จำนวน 12,819 ยูนิต ขนาด 21-30 ตารางเมตร รองลงมา 1 ห้องนอน จำนวน 3,186 ยูนิต ขนาด 24-30 ตารางเมตร แบบ 2 ห้องนอน จำนวน 257 ยูนิต ขนาด 39.6-77.7 ตารางเมตร และแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไป จำนวน 1 ยูนิต ขนาด 84 ตารางเมตร จากซัพพลายขณะนี้ขายไปแล้ว 11,976 ยูนิต หรือคิดเป็น 73% ยังเหลือขาย 4,296 ยูนิต หรือคิดเป็น 27% โดยห้องสตูดิโอยังเหลือขายมากที่สุด

ด้าน "โสภณ พรโชคชัย" ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจ.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA) เปิดข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยสายสีแดงฝั่งธนบุรี-บางกอกในระหว่างกลางปี 2564 มีทั้งสิ้น 5,111 ยูนิต แยกเป็นบ้านเดี่ยว 1,405 ยูนิต ราคาระดับ 5-20 ล้านบาท บ้านแฝด 596 ยูนิต ราคาระดับ 3-10 ล้านบาท ทาวน์เฮาส์ 2,669 ยูนิต ราคาระดับ 1-10 ล้านบาท ตึกแถว 50 ยูนิต ราคา 3-5 ล้านบาท ห้องชุด 391 ยูนิต ราคาระดับ 1-3 ล้านบาท

'ปตท.' เนรมิตที่ดิน 70 ไร่ ตึกบิณฑุ ผุด 'ออฟฟิศบิลดิ้ง' ติดสถานีทุ่งสองห้อง

จากการสำรวจพื้นที่ช่วง "บางซื่อ-รังสิต" ซึ่งแนวเส้นทางจะวิ่งขนานกับถนนวิภาวดีรังสิต ยังมีที่ดินเปล่าติดถนนกำแพงเพชร 6 หรือโลคัลโรด อีกหลายแปลงรอการพัฒนา ส่วนการลงทุนโครงการจะอยู่ในซอยและถนนสายรองเป็นส่วนใหญ่

คึกคักที่สุดพื้นที่รอบ "สถานีกลางบางซื่อ" ย่านจตุจักรและเตาปูน ปัจจุบัน

มีโครงการคอนโดมิเนียมแบรนด์ดังเข้าไปลงทุนแทบจะทุกค่าย เช่น เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ พญา อเนก แอสเสท

"สถานีวัดเสมียนนารี-สถานีบางเขน" ไม่มีโครงการพัฒนา นอกจากอาคารสำนักงานให้เช่าของรับเหมารับเหมาเช่าเอ็นจีเนียริ่ง และ "คอนโด ยู ดีไลท์ รัชวิภา" ของ บจ.แกรนด์ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ของเจ้าสัวเจริญ อยู่อีกฝั่งของถนนวิภาวดีรังสิต นอกจากนั้น มีอาคารเบญจจินดา โรงพยาบาลวิภาวดี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และที่ดินของ รพท.ให้บริษัททรูทิวรี่เช่าเป็นที่จอดรถ

ไฮไลต์โซนนี้ คือ ที่ดินแปลงใหญ่ 70 ไร่ของ ปตท.อยู่ติด "สถานีทุ่งสองห้อง" ซึ่งมีแผนจะพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส ปัจจุบันปรับพื้นที่เปิดไซต์สร้างสะพานยกระดับลอดใต้โครงสร้างรถไฟฟ้าเชื่อมกับถนนวิภาวดีรังสิตตามแผนจะสร้างเสร็จในปี 2565 ล่าสุด "รพท." ขอให้ ปตท.ชะลอโครงการรอเคลียร์พื้นที่วางเสาตอม่อและให้เริ่มสร้างไปพร้อมกับการรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน และรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน

"อรรถพล อุทกพิบูลย์" ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ บมจ.ปตท.กล่าวว่า ปตท.มีแอสเสทในแนวสายสีแดง จำนวน 2 แปลง ได้แก่ ที่ดิน 70 ไร่ ติดสถานีทุ่งสองห้อง จะพัฒนาเป็นมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ อยู่ระหว่างออกแบบรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องกับพื้นที่และสภาพตลาด

ล่าสุด บจ.เอนเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ (เอ็นโก) บริษัทลูก ปตท.ซื้อทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารศูนย์ฝึกอบรมหลักสี่ของการบินไทย มูลค่า 1,810 ล้านบาท เนื้อที่กว่า 19 ไร่ มีแผนจะรีโนเวตเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า แต่ขณะนี้ชะลอแผนไว้ก่อน เพื่อนำอาคารมาทำกิจกรรมช่วยเหลือสังคม ภายใต้โครงการ "ลมหายใจเดียวกัน"

"การพัฒนาอาคารสำนักงาน เริ่มต้นจากความต้องการของกลุ่ม ปตท.ที่ต้องการพื้นที่รองรับพนักงาน เพราะพื้นที่เดิมเอ็นเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ เริ่มแน่น จึงตัดสินใจซื้อที่ดิน 70 ไร่ และอาคารลูกเรือการบินไทย นอกจากรองรับพนักงานเราแล้ว จะเปิดให้บริษัทข้างนอกเช่าได้ด้วย" ซีอีโอ ปตท.อธิบาย

'หลักสี่' จุดต่อเชื่อม 2 รถไฟฟ้าคึก 'บิกทุน-ธพส.' ทุ่มพัฒนาโครงการ

เมื่อมุ่งหน้าต่อไป จะเป็น "แยกนอร์ธปาร์ค" ภายในจะมีโครงการนอร์ธปาร์คของเจ้าสัวเจริญ นอกจากสโมสร สนามกอล์ฟพรชพฤษและคอนโดมิเนียมแบรนด์ "นอร์ธปาร์ค เพลส" แล้ว ยังมีที่ดินเหลือ 200-300 ไร่ เตรียมพัฒนาโครงการในอนาคต ล่าสุดมีกระแสข่าวจะพัฒนาเป็นโครงการ "เวลเนส ลีฟวิ่ง" สำหรับผู้สูงอายุ

ยังมีโครงการ "ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ธปาร์ค" สำนักงานเกรดเอ สูง 19 ชั้น มีพื้นที่รวม 46,800 ตารางเมตร มูลค่า 1,250 ล้านบาท ของ "บมจ.ซี.พี.แลนด์" ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2563 เปิดให้เช่าพื้นที่ราคา 500-600 บาทต่อตารางเมตร

มาถึง "สถานีหลักสี่" มีโครงการก่อสร้างศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะโซนซี ที่ บจ.ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ (ธพส.) ทุ่มลงทุนกว่า 2 หมื่นล้านบาท พลิกพื้นที่ 81 ไร่ เป็นอาคารสำนักงานของส่วนราชการ สูง 11 ชั้น และได้ดิน 2 ชั้น รวม 5 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยถึง 660,000 ตารางเมตร จะสร้างเสร็จในปี 2567 พร้อมระบบฟีดเดอร์วิ่งจากโครงการไปยังถนนแจ้งวัฒนะ วิภาวดี ประชาชื่น และสถานีทุ่งสองห้อง หลักสี่ ศูนย์ราชการ ทีโอที ของสายสีแดง และสายสีชมพู

ด้านเครือมิราเคิล กรุ๊ป ของ "อัศวิน อิงคะกุล" เจ้าของโรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น หลังปักหลักมานานหลายปี ทุ่มอีก 2,000 ล้านบาท เนรมิตที่ดิน 9 ไร่ อยู่ติดกัน พัฒนาโรงแรม "อัศวิน แกรนด์ คอนเวนชั่น" เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว จะเปิดให้บริการในเดือนธันวาคมนี้

ใกล้ๆ กันมีการก่อสร้างโครงการศูนย์วิจัยและพัฒนาชีววัตถุ สถาบันวิจัยจุฬาภรณ์ ส่วนเกาะกลางถนนโลคัลโรด "รพท." กำลังเร่งดอกเสาะเช่า "สกายวอล์ก" เชื่อมกับสถานีหลักสี่ของสายสีแดงและสายสีชมพู จากหน้าศูนย์การค้าไอทีสแควร์ มาถึงโรงพยาบาลจุฬาภรณ์ ระยะทาง 750 เมตร วงเงิน 238 ล้านบาท จะแล้วเสร็จในปี 2565

ด้านความเคลื่อนไหวของเอกชน "ปิยะ ประยงค์" ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.พญาเรียลเอสเตท กล่าวว่า เมื่อเดือนกันยายนที่ผ่านมา ได้เปิดขายโครงการ "พลัม แจ้งวัฒนะ-ดอนเมือง" ห่างจากสถานีหลักสี่ 600 เมตร มีพื้นที่ 3 ไร่เศษ เป็นที่ดินซื้อไว้เมื่อ 2-3 ปีที่แล้ว พัฒนาเป็นอาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 486 ยูนิต ขนาด 22.35-34.80 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 1.39 ล้านบาท คาดว่าจะได้รับการตอบรับ เพราะอยู่ใกล้รถไฟฟ้า และราคาขายไม่สูงมาก



'เซ็นทรัล-เอพี-โนเบิล' ไม่ตกขบวน

ก่อนถึง "สถานีการเคหะ" ใกล้กับอาคารศูนย์อบรมการบินไทย มีปีกป้ายขายที่ดินกว่า 2 ไร่ จากนั้นจะมีที่ดินอยู่ติดกับสถานียาวไปตลอดแนวจนถึงแฟลตการเคหะ ส่วน "สถานีดอนเมือง" อยู่ตรงข้ามสนามบินดอนเมือง บรรยากาศในพื้นที่ค่อนข้างคับคั่ง เพราะติดกับตลาดใหม่ดอนเมือง และเป็นพื้นที่รอยต่อกับถนนสรองประชา ถนนเขตดุสิต เป็นย่านที่อยู่อาศัย

ถัดไปไม่กี่ไกลจะเป็นโครงการ "แกรนด์ คาแนล" ของกลุ่มจีแลนด์ที่ปัจจุบัน "เซ็นทรัลพัฒนา" ได้เทกโอเวอร์ ล่าสุด "เซ็นทรัลพัฒนา" นำที่ดินด้านข้าง 45 ไร่ พัฒนาโครงการ "นิรติ ดอนเมือง" มูลค่า 1,850 ล้านบาท จำนวน 262 ยูนิต เป็นบ้านเดี่ยว 50.2 ตารางวา บ้านแฝด 36.9 ตารางวา, ทาวน์โฮม 22.1 ตารางวา ราคาเริ่มต้น 4.29-12 ล้านบาท เปิดพรีเซล เมื่อวันที่ 18-19 กันยายนที่ผ่านมา

ขณะที่ค่ายอื่นก็ไม่ตกขบวน ทางเอพี (ไทยแลนด์) เปิดขาย 2 โครงการใหม่มี "แกรนด์ พลัส โพล-วิภาวดี" บ้านและทาวน์โฮม ติดถนนพหลโยธิน ใกล้พิพิธเจษฎ์ปาร์ค และสถานีรังสิต เนื้อที่กว่า 44 ไร่ จำนวน 414 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 1.99-4.69 ล้านบาท อีกโครงการ "พลัส โพล-วิภาวดี-ดอนเมือง" อยู่ห่างจากสถานีดอนเมือง 1.5 กิโลเมตร เนื้อที่กว่า 26 ไร่ ราคาเริ่มต้น 2.89-5.49 ล้านบาท

ล่าสุด "โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์" ชื่อที่ดินแปลงใหญ่ ด้านหน้าติดถนนวิภาวดีรังสิต ด้านหลังติดถนนพหลโยธิน ใกล้สนามบินดอนเมือง เปิดขายโครงการใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูง ภายใต้โครงการ "นิว คอนเน็กซ์ ดอนเมือง" มูลค่า 1,900 ล้านบาท และ "นิว คอนโด แอท ดอนเมือง" มูลค่า 1,000 ล้านบาท จะเปิดจองต้นเดือนพฤศจิกายนนี้

เพื่อรองรับรถไฟฟ้าสายสีแดง และการพัฒนาเมืองจะขยายไปยังชนเมืองมากขึ้น

ประเสริฐ จาริก