

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ตี  
วันที่: จันทร์ 13 - พุธ 15 กันยายน 2564

ปีที่: 44 ฉบับที่: 5392

Col.Inch: 151.16 Ad Value: 204,066

หัวข้อข่าว: รถไฟฟ้าLRTปลุกทำเลบางนา-ตราด

หน้า: 6(กลาง), 7

PRValue (x3): 612,198

ศิลปิน: สีสี่

# รถไฟฟ้าLRTปลุกทำเลบางนา-ตราด ยักษ์ธุรกิจ-บิ๊กแบรנדอสังหาฯแข่งลงทุนแน่นเอี้ยด



กทม.ปิดผ่นรถไฟฟ้ารางเบา “LRT บางนา-สุวรรณภูมิ” 19.7 กิโลเมตรใน รอบ 8 ปี ปลุกตลาดอสังหาฯแนวเส้นทาง 14 สถานีคึกคักกระชุกกระชวย “คอลลิเออร์สฯ” เผยยักษ์ธุรกิจปักหมุด โครงการท่ามท่าเล พื้นที่ค้าปลีก 6.3 แสนตารางเมตร เช่าเกือบเต็ม 96% ออฟฟิศบิลด์ดิ้งพรี 17 โครงการ ตลาด บ้าน-คอนโดฯ มูลค่ารวมทะลุ 5.4 หมื่นล้าน “MQDC-แสนสิริ-แอสเสทไวส์-CMC-AIA-WHA” แข่งลงทุนรับอนาคต ท่าเลไร้รอยต่อเชื่อม EEC

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า เป็นโครงการ รถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail Transit : LRT) สายบางนา-ท่าอากาศยาน สุวรรณภูมิ ระยะทาง 19.7 กิโลเมตร วงเงิน 27,892 ล้านบาท ซึ่งมีผลศึกษา ครั้งแรกเมื่อปี 2556 ล่าสุดทางต้นสังกัด เจ้าของโครงการ คือ “กทม.-กรุงเทพ มหานคร” ได้ถูกขยับโครงการมา ปิดผ่นอีกครั้ง ในอนาคตจะยิ่งเพิ่ม ความน่าสนใจให้กับทำเลย่านกรุงเทพฯ ตะวันออก ตามแนวถนนบางนา-ตราด อย่างเห็นได้ชัด

งบฯ 21 ล้านจ้างรีวิวโครงการ



นายประพาส เหลืองศิรินภา ผู้อำนวยการสำนักการจราจรและขนส่ง (สจส.) กรุงเทพมหานคร เปิดเผยว่า สจส.ใช้งบประมาณดำเนินการ 21.795 ล้านบาท ในการว่าจ้างกลุ่มที่ปรึกษา 5 บริษัท ทำการศึกษาความเป็นไปได้ โครงการใหม่ เนื่องจากผลศึกษาเดิม ไม่ได้รวมการจัดทำรายงานวิเคราะห์

โครงการตาม พ.ร.บ.การให้เอกชน ร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2562 หรือ พ.ร.บ.ร่วมทุน 2562 ประกอบกับ สถานการณ์โควิดทำให้ปัจจัยบางอย่าง มีการเปลี่ยนแปลง

รายละเอียด 5 บริษัท ประกอบด้วย 1.บริษัท ทีมคอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด 2.บริษัท

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ตี

วันที่: จันทร์ 13 - พุธ 15 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5392

หน้า: 6(กลาง), 7

Col.Inch: 151.16 Ad Value: 204,066

PRValue (x3): 612,198

ศิลป์: สีสี่

หัวข้อข่าว: รถไฟฟ้าLRTปลุกทำเลบางนา-ตราด

อวานการ์ด แคปิตอล จำกัด 3.บริษัท อินฟราทรานส์ คอนซัลแตนท์ จำกัด 4.บริษัท ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์ จำกัด และ 5.บริษัท พีเอสเค คอนซัลแทนส์ จำกัด มีเวลาศึกษา 200 วัน เริ่มตั้งแต่ 11 มิถุนายน 2564-กุมภาพันธ์ 2565 โดยคาดว่าจะมีการจัดสัมมนาสรุปผลโครงการภายในมกราคม 2565 เพื่อนำเสนอรายละเอียดผลการศึกษาโครงการ **มาเลย์โมเดล “เกอลานาจาয়া”**

แหล่งข่าวจาก กทม.เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า โทม์ไลน์ล่าสุดโครงการนี้ คาดว่าสรุปผลการศึกษาแล้วเสร็จช่วงต้นปี 2565 จากนั้น กทม.จะนำเสนอโครงการตามขั้นตอนให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนเสนอเข้าสู่ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) ได้ในปี 2566 จากนั้นจะเข้าสู่กระบวนการจัดทำเอกสารและหาผู้ร่วมลงทุนตาม พ.ร.บ.ร่วมทุน 2562 ใช้เวลาอีก 1 ปีครึ่ง คาดว่าจะได้ตัวผู้ร่วมลงทุนและเริ่มก่อสร้างภายในปี 2568 ใช้เวลาก่อสร้างอีก 4 ปี กำหนดแล้วเสร็จในปี 2572

ทั้งนี้ นอกจากให้ศึกษาโครงการใหม่แล้ว อีกด้านหนึ่งกำลังจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ EIA อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ (คชก.) ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบต่อพื้นที่น้อย เพราะแนวเส้นทางใช้เขตทางของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) กรมทางหลวง (ทล.) และองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ ซึ่งเคยมีหนังสืออนุญาตการใช้พื้นที่แล้วล่าสุดจะมีหนังสือขอยืนยันอีกครั้งหนึ่ง

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า เบื้องต้น รูปแบบโครงการ LRT บางนา-สุวรรณภูมิ ออกแบบเป็นรถไฟฟ้ารางเบาที่วิ่งได้ทั้งระดับดินและยกระดับ โดยมีโมเดลต้นแบบจากรถไฟฟ้ารางเบา “เกอลานาจาয়া” (Kelana Jaya LRT Line) ประเทศมาเลเซีย ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2541 มีผู้โดยสารใช้งานปี 2562 วันละ 329,406 เที่ยวคน

## เชื่อมรถไฟฟ้า “เขียว-เหลือง”

สำหรับ LRT บางนา-สุวรรณภูมิ ตามแผนที่วางไว้แบ่งก่อสร้าง 2 เฟส ออกแบบ

เป็นทางยกระดับทั้งหมด ประกอบด้วย เฟสที่ 1 ช่วงบางนาธานี ระยะทาง 14.6 กิโลเมตร มี 12 สถานี ส่วนเฟสที่ 2 ช่วงธานี-สนามบินสุวรรณภูมิ 5.1 กิโลเมตร มี 2 สถานี และกำหนดให้มีโรงจอดและศูนย์ซ่อมบำรุงพื้นที่ 29 ไร่ อยู่ติดกับสถานีธานี

ไฮไลต์จะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าอีก 2 สาย ได้แก่ สายสีเขียวช่วงแบริ่ง-คูคต ที่ “สถานีบางนา” ใกล้กับ BTS อุดมสุข และ BTS บางนา มีแผนทำทางเลื่อนอัตโนมัติ 150 เมตร เพื่อเชื่อมกับ sky walk ที่ กทม.สร้างไว้ และสายสีเหลืองช่วงลาดพร้าว-สำโรง ที่ “สถานีวัดศรีเอี่ยม” ใกล้กับสถานีศรีเอี่ยม และสถานีศรีราชา ซึ่งจะทำ sky walk เชื่อมต่อกับสถานีวัดศรีเอี่ยมของสายสีเขียว และเชื่อมต่อกับอาคารจอดแล้วจรที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน

## ค่าปลีกทะเล 6.3 แสนตารางเมตร

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด กล่าวกับ “ประชาชาติธุรกิจ” เพิ่มเติมว่า องค์ประกอบหนึ่งของเมืองน่าอยู่คือการมีระบบขนส่งที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะในเมืองขนาดใหญ่อย่างมหานครกรุงเทพ โดยโครงการ LRT บางนา-สุวรรณภูมิไม่มีการเวนคืนที่ดิน คาดว่าใช้เวลาก่อสร้าง 3 ปี นับจากเริ่มตอกเสาเข็ม และผลการศึกษาเดิมคาดว่าในปีแรกที่เปิดบริการมีปริมาณผู้โดยสาร 42,720 เที่ยวคน/วัน ขณะที่อัตราค่าโดยสารเก็บตามระยะทางเริ่มต้น 12 บาท และเก็บเพิ่มกิโลเมตรละ 2 บาท

สำหรับย่านบางนา-ตราด เป็นหนึ่งในทำเลคุณภาพที่มีถนนสายหลักใช้เดินทางสู่ภาคตะวันออกหรือ EEC ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมค่อนข้างหนาแน่น

ณ สิ้นไตรมาส 2/64 แวดล้อมด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกัน 638,294 ตารางเมตร แบ่งเป็นศูนย์การค้า 532,198 ตารางเมตร คิดเป็น 83.4% ของพื้นที่ค้าปลีกในทำเล รองลงมาคอมมิวนิตีมอลล์ 82,046 ตารางเมตร คิดเป็น 12.8% สเปเชียลตี้สโตร์ 22,500 ตารางเมตร คิดเป็น 3.5% และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนอีก 1,550 ตารางเมตร สัดส่วน 0.5%

ปัจจุบันพื้นที่ค้าปลีกย่านบางนามีอัตราเช่าพื้นที่แล้วเกิน 96.7% ถือว่าเป็นทำเลที่น่าจับตามองเป็นอย่างมากสำหรับธุรกิจค้าปลีกทั้งในปัจจุบันและอนาคต

## เซ็นทรัล-เดอะมอลล์-MQDC พรี

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสารคอลลิเออร์ส พบว่า มีผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่ของประเทศ ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา เปิดให้บริการ Central Village Luxury Outlet เป็น luxury outlet แห่งแรกในประเทศไทย, กลุ่มสยามพิวรรณ์ร่วมกับไซมอน พรีอเพอร์ตี กรุ๊ป เปิดตัวสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต โครงการอินเตอร์เนชั่นแนลลักเซอรีเอาท์เล็ตแห่งแรกของประเทศไทย ตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิเช่นเดียวกัน

โดยคาดการณ์ว่าในอนาคตอันใกล้บนทำเลบางนา-ตราดจะมีพื้นที่ค้าปลีกอีกเกือบ 1 ล้านตารางเมตร ทั้งในส่วนของโครงการแบงค็อก มอลล์ของกลุ่มเดอะมอลล์ กรุ๊ป บนที่ดิน 100 ไร่ บริเวณสี่แยกบางนา มูลค่าการลงทุนไม่ต่ำกว่า 50,000 ล้านบาท วางแผนให้เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พื้นที่รวม 650,000 ตารางเมตร อภิปรเจ็ดยังรวมถึง “The Forestias-เดอะ ฟอเรสเทียส์” โครงการ mix-used บนพื้นที่ 300 ไร่ พัฒนาโดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (MQDC) มูลค่าโครงการ 125,000 ล้านบาท

## AIA-WHA แข่งลงทุนออฟฟิศ

นอกจากพื้นที่ค้าปลีกแล้ว ทำเลย่านบางนา-ตราดยังแวดล้อมด้วยอาคารสำนักงานให้เช่าหรือออฟฟิศบิลดิ้งไม่ต่ำกว่า 17 โครงการ พื้นที่เช่ารวม 284,457 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่สำนักงานถูกใช้ไปแล้ว 245,458 ตารางเมตร สัดส่วน 86.3% ราคาเสนอเช่าอยู่ในช่วงระหว่าง 350-700 บาท/ตารางเมตร

อัพเดทล่าสุดในช่วงครึ่งปีแรก 2564 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ WHA Group ผู้พัฒนาชั้นนำครบวงจรด้านโลจิสติกส์และนิคมอุตสาหกรรมของไทย เดินหน้าขยายธุรกิจเปิดตัว WHA Tower พื้นที่สำนักงานเกรด A บนถนนบางนา-ตราด

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีพเพอร์ตี

วันที่: จันทร์ 13 - พุธ 15 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5392

หน้า: 6(กลาง), 7

Col.Inch: 151.16 Ad Value: 204,066

PRValue (x3): 612,198

คลิป: สี่สี่

หัวข้อข่าว: รถไฟฟ้าLRTปลุกทำเลบางนา-ตราด

กม. 7 พื้นที่ใช้สอย 52,000 ตารางเมตร  
ขณะเดียวกัน มีพื้นที่สำนักงานที่อยู่  
ระหว่างการพัฒนาอีกไม่ต่ำกว่า 100,000  
ตารางเมตร ที่เตรียมจะเปิดตัวในอนาคต  
ประกอบด้วย ออฟฟิศในโครงการ The  
Forestias และโครงการเอไอเอ อีสต์  
เกตเวย์ (AIA East Gateway) พัฒนา  
โดยบริษัท เอไอเอ ประเทศไทย จำกัด  
อาคารสำนักงานระดับพรีเมียมเกรด A  
ออกแบบเป็นอาคารไฮไรส์ความสูง 33 ชั้น  
พื้นที่ใช้สอย 70,000 ตารางเมตร บน  
เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 10 ไร่

## บ้าน-คอนโดเปิดขาย 5.4 หมื่น ล.

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยตลอดแนว  
เส้นทาง 14 สถานีของโครงการ LRT  
บางนา-สุวรรณภูมิ พบว่ามีมูลค่าตลาด  
ไม่ต่ำกว่า 54,000 ล้านบาท (ดูตาราง  
ประกอบข่าว) แบ่งเป็นสินค้าบ้านจัดสรร  
มีโครงการเปิดขายอยู่ในปัจจุบัน 22  
โครงการ จำนวน 2,209 ยูนิต มูลค่า  
โครงการ 21,929 ล้านบาท ขายได้แล้ว  
1,388 ยูนิต คิดเป็น 62.8% เป็นบ้าน  
เดี่ยว 823 ยูนิต ขายไปแล้ว 40.3%  
ทาวน์เฮาส์ 1,018 ยูนิต ขายไปแล้ว  
80.2% บ้านแฝด 346 ยูนิต ขายได้  
61.2% และอาคารพาณิชย์ 22 ยูนิต  
ขายไปแล้ว 81.2%

คอนโดมิเนียมมี 10 โครงการ รวม  
5,171 ยูนิต มูลค่าโครงการ 30,252

ล้านบาท ขายไปแล้ว 3,512 ยูนิต คิด  
เป็น 67.9% มียูนิตเหลือขาย 1,645  
ยูนิต คิดเป็น 32.1%

## แสนสิริ-ASW-CMC ผุดคอนโดฯ

นายภัทรชัยกล่าวต่อว่า ย่าน  
บางนา-ตราดเป็นทำเลที่บิกแบรנד  
บริษัทอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจ  
และเตรียมที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ใน  
อนาคตอีกเป็นจำนวนมาก เช่น บริษัท  
แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) หรือ  
ASW เตรียมเปิดตัวแบรนด์ “แอทโมซ  
บางนา-Atmoz Bangna” คอนโดฯ  
โลว์ไรส์สไตล์รีสอร์ทสูง 8 ชั้น 5 อาคาร  
จำนวน 1,101 ยูนิต ราค้า 2 ยูนิต มูลค่า  
2,239 ล้านบาท บนพื้นที่โครงการ 10 ไร่  
ทำเลถนนบางนา-ตราด กม.4

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เปิด  
ตัวโครงการ “เดอะ มูฟ บางนา” ในซอย  
บางนา-ตราด 37 เป็นอาคาร 8 ชั้น 2  
อาคาร จำนวน 464 ยูนิตในช่วงกลางปี  
2564 ที่ผ่านมา และในช่วงครึ่งปีหลัง  
บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)  
หรือ CMC เตรียมเปิดตัวโครงการ  
Cerocco บางนา 36 เป็นคอนโดฯ  
โลว์ไรส์ 8 ชั้น สไตล์ Moroccan จำนวน  
4 อาคาร พื้นที่โครงการ 5-3-98 ไร่  
จำนวน 752 ยูนิต เป็นการสะท้อนได้  
ว่าทำเลย่านนี้ค่อนข้างคึกคักเป็นอย่างมาก  
สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์