

เอกชนหวังแก้กม.เวนคืนถนนเกิดTOD ผ่าข้อมูล'มิกซ์ยูส'ล้นเมือง-ปักหมุดใกล้สถานีรถไฟฟ้า

ผู้จัดการรายวัน360° - ช้าแต่โอกาสการพัฒนาเมืองรอบระบบขนส่งฯ หรือ TOD ทุกฝ่ายต้องประสานความร่วมมือ แก้เรื่องกฎหมายหลายฉบับ กฎหมายเวนคืน ผังเมืองรวม เอกชนยอมรับเกิดขึ้นยาก ด้าน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานผลสำรวจโครงการ Mixed-Use มีถึง 126 โครงการ เผยครึ่งปีแรก ในพื้นที่ กทม.-ปริมณฑล สร้างเสร็จแล้ว 110 โครงการ พื้นที่กว่า 11.4 ล้าน ตร.ม. จ่ออีก 16 โครงการ ลากยาวไปเสร็จปี 79 ซ้ำปลายทะเลอีก 3.8 ล้าน ตร.ม. ตลาดอาคารสำนักงาน ได้รับความนิยม รองลงมาคือ คอนโดมิเนียม โรงงานอุตสาหกรรม ได้ความนิยม รองลงมาคือ คอนโดมิเนียม ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใจกลางเมือง

วานนี้ (29 ส.ค. 2566) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้จัดงานสัมมนาทางวิชาการ เรื่อง "Mixed Use Projects กับการขับเคลื่อน TOD"

โดยนายเริงศักดิ์ ทองสม ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการขนส่งและจราจร รักษาการในตำแหน่ง นักวิชาการขนส่งทรงคุณวุฒิ สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) กล่าวถึงการพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง (TOD) จะช่วยดึงประชากรเข้าสู่พื้นที่ เกิดการจ้างงานและกระจายรายได้ไปสู่พื้นที่ และยังช่วยประสิทธิภาพโครงข่ายอย่างเป็นระบบบูรณาการและสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจระยะยาว ซึ่งในหลายประเทศต่างประสบความสำเร็จจากการใช้ TOD มาแล้ว

"บริษัทที่ปรึกษาที่เราจ้างฯ มีการหยิบแต่ละประเทศมาศึกษา เอาข้อดีของแต่ละประเทศมาดู เช่น เยอรมนี การบริหารจัดการเป็นอย่างไร ทั้งนี้ หากถอดบทเรียนต่างประเทศ สิ่งสำคัญของการทำ TOD ต้องมีการ

วางผังเฉพาะ ซึ่งเราจะเห็นว่า ของประเทศไทย ที่จะเป็นอุปสรรค คือ เครื่องมือด้านกฎหมาย เนื่องจากต้องมีการปรับปรุงเรื่องกฎหมายจัดรูปที่ดิน กฎหมายเวนคืน การปรับผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะ ตรงนี้ยังขาดเอกภาพ อยู่ต่างกระทรวง มีข้อจำกัด รวมถึงองค์กรที่จะขับเคลื่อน TOD ทั้งในระดับนโยบายและระดับขับเคลื่อน ก็ไม่ชัดเจน ซึ่งทาง สนข.ก็เป็นกำหนดแผนแม่บทของ TOD"

ทั้งนี้ (ร่าง) แผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาเมืองกับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง (พ.ศ.2567-2582) เพื่อเป็นกรอบชี้ทางการพัฒนาพื้นที่ในและโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าทางคู่ และรถไฟฟ้าความเร็วสูงทั่วประเทศ (ไม่รวมในกรุงเทพฯ) มีสถิติศักยภาพทั่วประเทศ จำนวน 177 สถานี โดย 7 แนวทางการพัฒนา 47 แผนงานต่อโครงการ ประเมินการงบประมาณ 17,436.1 ล้านบาท

กม.ข้อมูล บิ๊กธุรกิจแห่ ผุดมิกซ์ยูส

นางสาวสิริชัชฎา ลิขิตตพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ กล่าวถึงการสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑลที่อยู่ระหว่างการขายและให้เช่าในช่วง ครึ่งแรกของปี 2566 โดยนิยามของโครงการ Mixed-use ในการสำรวจนี้ เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่อาคารรวมตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ขึ้นไป และมีการใช้ประโยชน์อาคารตั้งแต่ 2 ประเภทขึ้นไป โดยเป็นการลงทุนจากผู้พัฒนารายเดียวหรือบริษัทร่วมทุน โดยอาจประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม ฯลฯ (ไม่รวมโรงพยาบาล) มีทั้งสิ้น 126 โครงการ พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA) 15,312,966 ตร.ม. แบ่งออกเป็น

1) โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวน 110 โครงการ มีพื้นที่ก่อสร้าง (GFA) ทั้งสิ้น 11,462,394 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 74.9%

และ 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ก่อสร้าง คาดจะเสร็จในครึ่งปีหลังปี66จนถึงปี 70 อีก 16 โครงการ พื้นที่ประมาณ 3,850,572 ตร.ม. เช่น ส่วนที่ 1 ของโครงการ One Bangkok, The Forestias และโครงการขนาดกลางอื่นๆ โดยพบว่า ในช่วงปี 2561- 2562 มีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวนมากกว่า 10 โครงการ เช่น Icon Siam, Singha Complex, Samyan Mitrtown, Sindhorn Village และ True Digital Park เป็นต้น

โครงการ Mixed-use ที่สำรวจ 126 โครงการ พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA) 15,312,966 ตร.ม. นี้ พบว่าเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Company) มีสัดส่วน 56% และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed Company) มีสัดส่วน 44%

ทั้งนี้ ประเภทอสังหาฯ ที่พบ มีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ มากอันดับ 1 ได้แก่ อาคารสำนักงาน โดยมีพื้นที่รวม 6,052,598 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 39.5% ของพื้นที่ก่อสร้างรวม รองลงมา พื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวม 4,717,513 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 30.8% และอาคารชุดพักอาศัย มีพื้นที่รวม 3,428,750 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 22.4%

โครงการ Mixed-use ที่สร้างเสร็จสะสมและเปิดให้เช่าหรือขายพื้นที่ ในช่วงครึ่งแรกของปี 66 มีการใช้พื้นที่ประเภทอาคารสำนักงานมากที่สุด ร้อยละ 39.7 รองลงมา 31.4% เป็นพื้นที่ค้าปลีก 22.5% เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5.9% เป็นโรงแรม และ 0.5%

เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ในด้านทำเลที่ตั้ง พบว่าอยู่ในโซนปทุมวัน มีอุปทานมากเป็นอันดับหนึ่ง 2,674,046 ตร.ม.คิดเป็น 23.3% ของพื้นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ 71.6% จะใช้เป็นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

รองลงมาเป็นโซนสีลม-สาทร-บางรัก (เป็นโซนสำนักงานเก่า) 2,049,949 ตร.ม. คิดเป็น 17.9% ส่วนใหญ่ 67.4% เป็นอาคารสำนักงาน และโซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง (พื้นที่ธุรกิจ) มีอุปทาน 2,008,164 ตร.ม. คิดเป็น 17.5% ใช้พื้นที่ประเภทพื้นที่ค้าปลีก อาคารชุดพักอาศัย และอาคารสำนักงานใกล้เคียงกัน

มิกซ์ยูสปักหมุดเกาะสถานีรถไฟฟ้าใจกลางเมือง

โครงการ Mixed-use ที่สร้างเสร็จสะสมและเปิดให้เช่าหรือขายพื้นที่ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ส่วนใหญ่จะอยู่ในรัศมี 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า โดยมีสัดส่วนมากถึง 85.3% รองลงมา 11.0% อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าในระยะ 500-1,000 เมตร และ 3.7% มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามากกว่า 1,000 เมตร

รถไฟฟ้าที่มีโครงการ Mixed-use ที่สร้างเสร็จ เรียงรายอยู่สองข้างทางมากที่สุด 3 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นสายรถไฟฟ้าที่มีเส้นทางผ่านย่านศูนย์กลางธุรกิจ เรียงลำดับ ดังนี้ 1) รถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท มีสัดส่วน 33.6% 2) รถไฟฟ้า MRT มีสัดส่วน 18.5% และ 3) รถไฟฟ้า BTS สายสีลม มีสัดส่วน 14.2%

หากพิจารณาโครงการ Mixed-use ที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จในอนาคต โซนปทุมวัน เป็นทำเลที่อุปทานมีแนวโน้มเติบโตสูง และมีอุปทานในอนาคตที่ประกาศแล้วถึงปี 2570 เป็นจำนวน 1,711,990 ตร.ม.ซึ่งคิดเป็น 14.9% ของอุปทานที่สร้างเสร็จในปัจจุบัน

โซนสีลม-สาทร-บางรัก เป็นอีกทำเลที่อุปทานมีแนวโน้มเติบโตสูง และมีอุปทานในอนาคตที่ประกาศแล้วถึงปี 2570 เป็นจำนวน 732,585 ตร.ม. จับตา 5 ปีข้างหน้า พื้นที่ริทะเลทะลักอีก 8 ล้าน ตร.ม.

นายธนินทร์รัฐ ภูักดีภิญโญ อดีตผู้บริหารระดับสูง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ฉายภาพว่า ในอีก 5 ปีข้างหน้าจะมีธุรกิจค้าปลีกลงทุนเปิดพื้นที่เพิ่มเติมอีก 8 ล้าน ตร.ม. รวมจะมีพื้นที่เกิดขึ้นสะสมถึง 16 ล้านตร.ม. ดังนั้น จึงฝากถึงรัฐบาล หากให้การสนับสนุนให้เป็น "ซอปปิง อินดัสเทรียลปาร์ค" จะมีผลต่อภาพรวมของประเทศ ซึ่งจะส่งเสริมให้ไทยเป็นศูนย์กลางด้านซอปปิงมอลล์ ดึงนักท่องเที่ยวเข้าประเทศไทยจำนวนมาก

ต้องแก้กฎหมาย หนุนเกิด TOD

นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการบริหาร บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) กล่าวถึงเรื่อง TOD ว่า เกิดยาก ประเด็นคือ เราจะเชื่อมโยงกันอย่างไร ต้องเชื่อมหน่วยงานภาครัฐ ต้องประสานงานกันด้วย เวลาไปคุยกับภาครัฐ ยาก ไม่มีการเชื่อมโยงหรือเชื่อมต่อกันเลย ต้องปรับเรื่องการทำงาน และต้องมาดูประสิทธิภาพด้วย (ตรงนี้เป็นเส้นทางที่จะขายได้สะดวกด้วย) ต้องสามัคคีกัน

"เราอยากให้รัฐบาลพิจารณาเรื่องการเวนคืน เวลาจะทำเรื่องเวนคืนก็ควรทำให้เสร็จก่อน ไม่ใช่จะเวนคืนแล้วประกาศ ชิดเส้นแนวถนน แต่ไม่เวนคืน ไม่สำรวจ แต่คนถือที่ดินอยู่ ถูกลิดรอนสิทธิ เช่น เส้นถนนรามคำแหง ชิดมานานแล้ว สุดท้ายที่ดินก็ทำอะไรไม่ได้ ถ้ารัฐจะชิดอะไร ในการทำโครงการ ควรเวนคืนให้เสร็จ ซึ่งมีผลต่อต้นทุนที่ต่ำกว่าจริง ถ้าเวนคืนในราคาตลาด ก็มีสิทธิ์ทำกำไรได้"นายกิตติพล กล่าว.