

ทำเลรถไฟฟ้า ลุคโซน

พหลโยธิน-สุขุมวิท II แรง

รายงาน REPORT

5

รถไฟฟ้าขยับไปที่ไหน ที่นั่น “ลูกเป็นไฟ” ทั้งราคาที่ดิน-ทำเล-การแข่งขัน ขณะ สุขุมวิทบีทีเอสสายสีเขียวและใต้ดินเอ็ม อาร์ทีสีน้ำเงิน เส้นผ่าเมือง ซึ่งถือเป็นแกนหลักผลักดันให้ทุกสถานียังครองความนิยมไม่เสื่อมคลาย ไล่เลียงกันที่

สถานีน้องใหม่

เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่วิ่งเข้าสู่ใจกลางเมือง ในลักษณะวิ่งผ่ากลางกรุงเทพมหานครจากทางตะวันออกไปตะวันตก เพียงแต่ช่วงแรกได้เริ่มก่อสร้างช่วงตั้งแต่สถานีศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี ก่อนหน้านั้น ก่อนหน้านี้พื้นที่ช่วงถนนพระราม 9 - งามวงศ์วานมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายมากมายไปแล้ว ปีที่ผ่านมาก็เป็นพื้นที่รอบๆ สถานีหัวหมากที่มีผู้ประกอบการหลายรายเข้าไปเปิดขายโครงการ แต่ยังมีอีกบางรายที่เข้าไปซื้อที่ดินและรอการเปิดขายในปีนั้นรวมไปถึงพื้นที่รอบๆ สถานีลำสาลีด้วยที่มีผู้ประกอบการเข้าไปซื้อที่ดินเพื่อรอการเปิดขายโครงการใหม่เช่นกัน

ทำเลนี้ ติดต่อกับไปด้วยคอนโดมิเนียม ซึ่งเปิดสะสมมากพอสมควร นับหมื่นหน่วยและปีที่ผ่านมา ก็สามารถระบายออกไปได้สูงพอสมควร แม้ราคาขายต่อตารางเมตร วันนี้อยู่ไม่แตะตารางเมตรละ 1 แสนบาท แต่ในปีสองปีนี่ไม่น่าพลาด แนวโน้มยังปรับสูงขึ้นอีก และยิ่งเชื่อว่า

จะมีคอนโดมิเนียมเกิดใหม่อีกจำนวนมาก เนื่องจาก 1. ความนิยมในทำเล 2. แหล่งงาน 3. ศูนย์การค้า 4. สถาบันการศึกษา ที่สำคัญสามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวกและเร็ว

‘ห้าแยกลาดพร้าว’ ร้อนดำ

มาถึงทำเล สถานีห้าแยกลาดพร้าว ส่วนต่อขยายสายสีเขียวเหนือ ช่วง “หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต” ที่จะเปิดเดินรถ ในเดือนสิงหาคม ล่วงหน้าก่อน 1 สถานี ทำให้เส้นพหลโยธิน มีการพูดถึงกันมากกว่า ราคาขายคอนโดมิเนียมต่อตารางเมตรจะแพงไม่แพ้เส้นสุขุมวิท เนื่องจากมีความพร้อมในหลายด้านมีทั้งห้างเซ็นทรัลลาดพร้าวยูนิแมอลล์ โลตัสออฟฟิศ ที่มีชื่อเสียง ทำให้ที่นี่กลายเป็นแหล่งอยู่อาศัยชั้นนำครองความนิยมสูงในเวลาี่นี้ ยิ่งสถานีกลางบางซื่อมีความคืบหน้าแบบต่อเนื่อง อีกทั้งโครงการมิชชูสยานี่ เกิดขึ้นแน่ๆ อย่างน้อย 1 - 2 โครงการ ในปี 2562 หรือหากจะเป็นหลังจากนี้ก็ยิ่งเพิ่มความน่าสนใจและเพิ่มศักยภาพของทำเลมากขึ้นไปอีก เพราะโครงการมิชชูสส่วนใหญ่ที่จะมีการพัฒนาและมีสวนของอาคาร

สำนักงานที่ช่วยดึงคนให้เข้ามาในทำเลนี้มากขึ้นในอนาคต ไม่นับรวมสถานีกลางบางซื่อที่มีพื้นที่พาณิชย์กรรมรวมอยู่ด้วย อีกทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีอยู่แล้วก็เป็นอีกปัจจัยบวกของทำเลนี้

ทั้งนี้ ตลอดช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา มีโครงการเกิดขึ้นใหม่ต่อเนื่องหลายโครงการได้รับความนิยมทั้งจากผู้ซื้อคนไทยและต่างชาติเพราะผู้ประกอบการมีการนำโครงการไปโรดโชว์ที่ฮ่องกงและจีน ซึ่งต่างได้รับการตอบรับมากพอสมควร



สถานีกลางบางซื่อ
มีความคืบหน้าแบบต่อเนื่อง อีกทั้งโครงการมิชชูสยานี่ เกิดขึ้นแน่ๆ อย่างน้อย 1 - 2 โครงการ ในปี 2562



สถานีหัวหมาก-ลำสาลี	สายสีส้ม 8,750 ยูนิตรอบเปิดใหม่กว่า 1,000 หน่วย	ขาย 75%	ราคา 80,000-85,000 บาท/ตร.ม.
สถานีห้าแยกลาดพร้าว	11,030 ยูนิตร 120,000 บาท/ตร.ม.	ขาย 82%	ราคาโครงการเปิดใหม่ 140,000 บาท/ตร.ม.
แนวสุขุมวิท สถานีนาา-อ่อนนุช	38,003 ยูนิตร	ขาย 88%	ราคา 250,000 บาท/ตร.ม.

ที่มา : นายสุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

‘สุขุมวิท’ ไม่สิ้นมนต์ขลัง

ทำเลสำคัญ ซึ่งปัจจุบันกลายเป็นสัญลักษณ์ ของที่ดินใจกลางเมือง คือ พื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิท ทำเลยอดนิยมของตลาดคอนโดมิเนียม พื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมทั้งจากผู้ประกอบการและผู้ซื้อ โดยตลอดตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ผู้ประกอบการยังคงเลือกพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเปิดขายโครงการคอนโด นิเนียมใหม่อย่างต่อเนื่องทุกปี แม้ว่าราคาที่ดินในพื้นที่นี้จะราคาขายเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและสูงเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อตารางวาไปแล้วในปัจจุบัน หรือต่ำกว่า 1 ล้านบาทต่อตารางวาสำหรับที่ดินในซอยที่อาจจะไม่สามารถพัฒนาอาคารสูงได้ เพราะด้วยข้อจำกัดเรื่องความกว้างของถนนซอยด้านหน้าที่ดิน แม้ว่าที่ดินในพื้นที่นี้จะราคาสูงแต่ผู้ประกอบการก็ยังคงเข้ามาซื้อที่ดินเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ต่อเนื่อง เพราะพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทนั้นไม่เพียงแต่มีสถานีรถไฟฟ้าตลอดแนวเส้นทางถนนสุขุมวิทแต่ยังคงเป็นที่ทำเลที่ชาวต่างชาติรู้จักและเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเป็นอันดับ

ต้นๆ ของกรุงเทพมหานคร รวมไปถึงศูนย์การค้า อาคารสำนักงานอีกมากมายในทำเลนี้

ตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าจนถึงสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช ถ้านับเฉพาะตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นมา มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในพื้นที่รวมแล้ว เกือบ 4 หมื่นยูนิต และในแต่ละปี จะมีโครงการเกิดใหม่ กระจายไปในทุกสถานี แม้ว่าจะมีคอนโดมิเนียมเปิดขายกันมากมายขนาดนี้ในช่วงที่ผ่านมาแต่อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในทำเลนี้ยังสามารถขายได้ดี หลายโครงการที่เปิดขายใหม่ก็มีอัตราการขายที่สูงหรือปิดการขายได้เช่นกัน ผู้ประกอบการหลายรายยังคงเลือกพื้นที่ตามแนวถนนสุขุมวิทเปิดขายโครงการใหม่ในปีนี้และในอนาคตทำเลนี้ก็ยังเป็นทำเลเด่นต่อไปอีกหลายปี

ที่น่าสนใจสถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูยังคงเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีการเดินทางสะดวกไปได้หลายทิศทางและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อการใช้ชีวิตในพื้นที่นี้ทั้งศูนย์การค้า โรงเรียน มหาวิทยาลัย โรงพยาบาลรัฐบาลและเอกชนก็ไม่ไกลจากที่นี่ การเดินทางเข้าเมืองเพื่อทำงานก็สะดวกทั้งทางรถไฟฟ้าว รถโดยสารประจำทาง และรถยนต์ส่วนตัว พื้นที่นี้จึงเป็นที่สนใจของผู้ประกอบการต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่เริ่มมีความเคลื่อนไหวมากขึ้นในช่วงปี 2561 ที่ผ่านมาและปีนี้ (2562) เพราะมีที่ดินหลายแปลงมีการเปลี่ยนมือ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเพื่อเตรียมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมต่อไป