



ทำพระ-บางแคกระหึ่ม

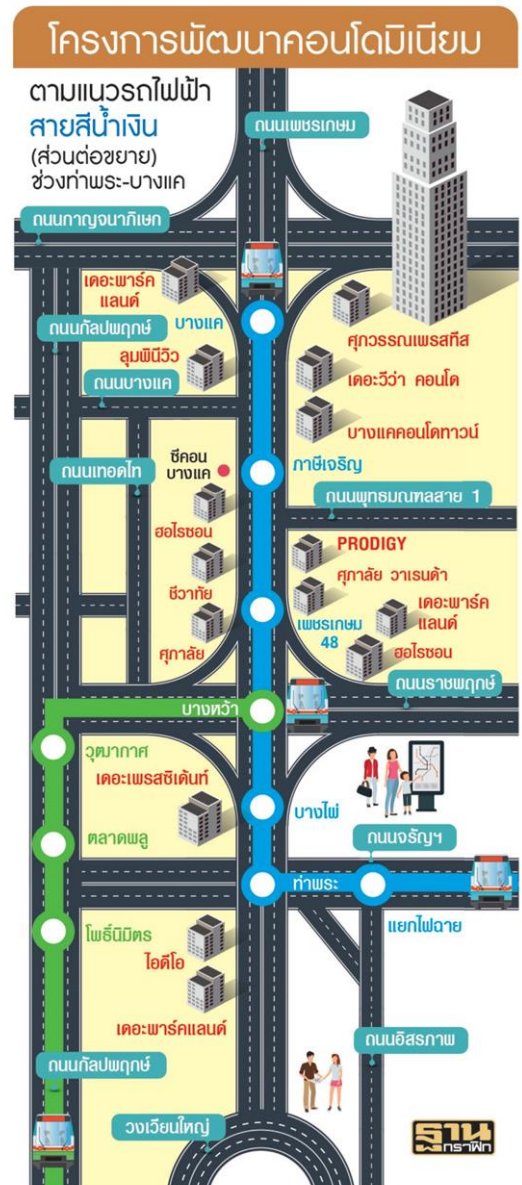
• ที่ดินจ่อไร้ละ100-200ล้านหลังสายสีน้ำเงินเปิดใช้

โซนทำพระ-บางแค ตามแนวถนนเพชรเกษม ยังสอดคล้องเนื่องรับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง-ทำพระ-บางแค ธุรอสังหาฯ พันธงราคาที่ดินมีสิทธิ์ทะลุไร้ละ 100-200 ล้านบาท หลังเปิดเดินรถ

นายวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า ปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในแนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง-ทำพระ-บางแค และช่วงบางซื่อ-ทำพระ มีแนวโน้มการเติบโตด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ซึ่งในเบื้องต้นที่ดินบนถนนเพชรเกษมช่วงทำพระ-บางแค ยังเป็นทำเลยอดนิยมของการลงทุนเปิดโครงการอย่างต่อเนื่อง คาดการณ์ราคาซื้อขายที่ดินอาจทะลุ 100-200 ล้านบาทต่อไร่ จากปัจจุบันราคาขายอยู่ระหว่าง 3-5 แสนบาทต่อตารางวา ดังนั้น หากเปิดให้บริการรถไฟฟ้าเส้นทางดังกล่าวจึงมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นได้อีกแต่ก็ไม่สูงกว่า 5 แสนบาท เนื่องจากจะนำไป

พัฒนาโครงการไม่คุ้มค่าการลงทุน ล่าสุดนั้นพบว่าคอนโดมิเนียมแห่งเปิดโครงการตึกตึกทั้งแบรนด์ศุภลาชัย บางกอกโฮมโฮน เดอะพาร์คแลนด์ ลุมพินี เพรสซิเด็นท์ ฯลฯ และยังมีที่ดินเปล่าอีกหลายแปลงจ่อคิวขายและพัฒนา แต่ที่น่าจับตาเป็นกรณีส่วนต่อขยายช่วงหลักสอง-พุทธมณฑลสาย 4 ที่จ่อเสนอคณะกรรมการ (กรม.) เปิดประมูลช่วงต้นปี 2561

“จุดเด่นที่น่าสนใจคือกำลังซื้อของลูกค้าในโซนนี้ มีทั้งจากในพื้นที่ จากถนนเมนเชื่อมต่อกับถนนเพชรเกษม และลูกค้าจากย่านเจริญกรุง-เยาวราช เจเนอเรชันใหม่ที่ต้องการแยกครอบครัวให้พ้นจากที่อยู่อาศัยในพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ย่านเวียงนครเกษม สำเพ็ง วัฒนาภิรมย์ ลาวาสไปอยู่ในพื้นที่จัดซื้อเป็น



กรรมสิทธิ์ของตนเองได้จริงแต่
ยังเกาะแนวรถไฟฟ้าที่สามารถ
เดินทางไปมาหาสู่กันได้อย่างปกติ
ซึ่งมองว่าแหล่งธุรกิจเยาวราช
จะได้โอนสิทธิ์จากแหล่งงาน
และกำลังซื้อจากทำพระ-บางแค
ได้ด้วยเช่นกัน”

ทั้งนี้ในโซนอิสรภาพ-
ศิริราชมีส่วนคล้ายกับย่าน
พรานนก-บางกอกใหญ่ที่ติดข้อ
จำกัดการพัฒนาในเขตเกาะ
รัตนโกสินทร์ จึงพัฒนาอะไรไม่
ได้มากนัก ราคาที่ดินราว 1-2
แสนบาทต่อตารางวา สร้าง
อาคารสูงได้ไม่เกิน 8 ชั้นเท่านั้น
แต่ยังมองว่าจะได้อานิสงส์
การพัฒนาไปจากย่านเยาวราช-
สนามไชยที่ราคาที่ดินหลักล้าน
บาทต่อตารางวา ดังนั้นจึงพัฒนา
ได้รูปแบบแหล่งท่องเที่ยว
เชิงวัฒนธรรมและริมน้ำ เช่น
โซนถนนพระอาทิตย์มากกว่ารูป
แบบอื่นๆ ขณะที่ราคาที่ดินย่าน
ทำพระปัจจุบัน 3-4 แสนบาท
ต่อตารางวา

ภาพรวมถนนเพชรเกษม
จึงอยู่ในระดับ 3-4 แสนบาท
ต่อตารางวา กลุ่มลูกค้าจะเป็นผู้
อยู่อาศัยตึกแถวเก่า ครอบครั
ดั้งเดิมในพื้นที่ทั้งถนนเมนหลัก
และถนนเชื่อมต่อกันต่างๆที่มีกำลัง
ซื้อบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ไม่ได้จึง
ซื้อคอนโดมิเนียมระดับราคา
1-2 ล้านบาท

ประการสำคัญโซนทำพระ
เพชรเกษมลูกค้าจะเต็มเต็มมา
จากเยาวราชได้เช่นกันเนื่องจาก
ปัจจุบันราคาแพงจนกำลังซื้อไม่
ได้สำหรับคนรุ่นใหม่ ซึ่งจะพบรูป
แบบนี้ได้จากช่วงบางหัวทักกำลัง
ซื้อจะมาจากย่านสีลม สาหร
นั่นเอง ดังนั้นคอนโดมิเนียม
ย่านบางแคจึงอยู่ในระดับ 1-3
ล้านบาทเพื่อรองรับคนในพื้นที่
โดยเฉพาะลูกค้าอพาร์ทเมนต์ที่

เปลี่ยนใจไปอยู่คอนโด เพื่อเป็น
กรรมสิทธิ์ของตนเอง

ต่อหน้า 30

ข่าวต่อ ทำพระ

จากการลงพื้นที่ของผู้สื่อ
ข่าวพบว่าโซนรอบสถานีอิสรภาพ
ยังไม่เห็นแนวโน้มการพัฒนา
ที่อยู่อาศัยมากนัก ซึ่งอาจเกิด
จากข้อจำกัดด้านผังเมืองที่ย่าน
นั้นจัดเป็นพื้นที่โซนวัฒนธรรม
ของผังธนบุรีจึงไม่เห็นการ
พัฒนาคอนโดมิเนียมเกิดขึ้น
แตกต่างจากโซนแยกทำพระที่มี
คอนโดมิเนียมเกิดขึ้นแล้วหลาย
โครงการ อาทิ เดอะพาร์คแลนด์
ไอดีโอ ชวงใกล้เคียงโรงเรียนสาย
ประสิทธิ์วิทยา

เมื่อเข้าสู่โซนพื้นที่ภาษีเจริญ
บางไผ่ และมหาวิทยาลัยสยาม
ช่วงซอยเพชรเกษม 27 เพชรเกษม
39 ถนนพุทธมณฑลสาย 1
ตัดถนนราชพฤกษ์เข้าสู่ย่านที่ใกล้
กับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์
โดยก่อนเข้าสู่พื้นที่โซนตลาด
บางแคจะพบว่ามีโครงการบาง
กอกซอยโรซอน โครงการศุภาลัย
วาเรนต์ โครงการเดอะโมนาเวล
โครงการเดอะคอนเนค เพชรเกษม
48 โครงการพาร์คแลนด์ เพชรเกษม
56 โครงการเดอะวิวา เพชรเกษม
68 โครงการบางกอกเฟ ลิช เกิด
ขึ้นตามแนวเส้นทาง โดยเฉพาะ
เมื่อเข้าสู่โซนพื้นที่ตลาดบางแค
จะพบว่ามีบางแคคอนโดทาวน์
เจ้าแรกในพื้นที่ก่อนที่ในซอยจะ
มีลุมพินีพาร์คเกิดขึ้นตามมาใน
ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา

นอกจากนั้นเมื่อเข้าสู่โซน
เดอะมอลล์บางแคเบื้องต้นพบ
ว่าทั้ง 2 ฟังมีอีก 2-3 โครงการ
พร้อมกับที่ตั้งสำนักงานของ
บริษัทรับสร้างบ้านค่ายรอยัลเฮาส์

และซีคอนโซมเพื่อให้บริการ
ผู้สนใจสร้างบ้านในถนนและใน
ซอยย่านทำเลทองแห่งใหม่โซน
นี้ นอกเหนือจากกลุ่มทุนใหญ่
อย่างโครงการบ้านศุภวรรณซึ่ง
เป็นเจ้าของที่ดินศูนย์การค้า
เดอะมอลล์บางแคตั้งอยู่ที่มี
โครงการอยู่ในพื้นที่ด้านหลัง
ศูนย์การค้าดังกล่าวหลายสิบไร่
ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการ
ศุภวรรณเพรสทีจ ■