

รถไฟฟ้าบีทีเอส

พลิกฝั่งธนฯ...เทียบชั้นพระนคร

ต้องขยายสายสีน้ำเงิน

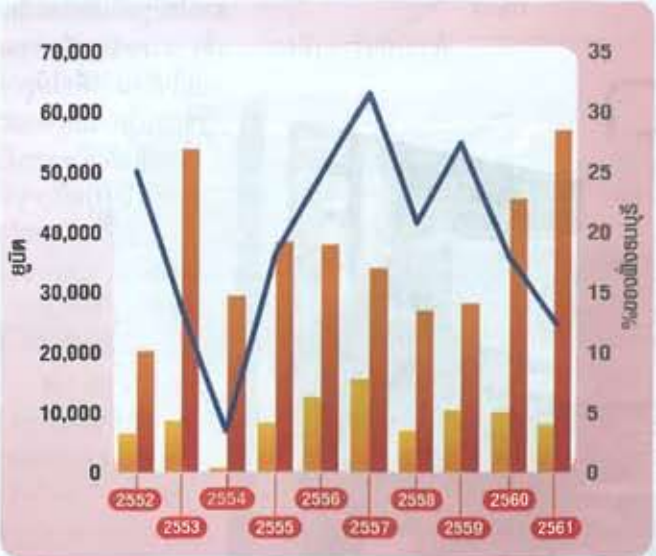
หลายรายยังคงสนใจที่ดินเพื่อเปิดขายโครงการในพื้นที่ฝั่งธนฯ โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสที่เปิดให้บริการแล้ว และเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างอย่างสายสีน้ำเงิน รวมไปถึงเส้นทางรถไฟฟ้าที่จะเริ่มการก่อสร้างในอนาคต เช่น เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันตก ช่วงบางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรมและสายสีม่วงใต้ ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ เป็นต้น หรือเส้นทางอื่นๆ ที่ยังไม่มีความชัดเจน พื้นที่ในฝั่งธนบุรียังคงเป็นพื้นที่ที่มีความน่าสนใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม เพียงแต่กำลังซื้อในภาพรวมของกรุงเทพมหานครไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนัก ดังนั้นทางออกเดียวคือ รอกการขายตัวของเศรษฐกิจ ให้มากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ■

REPORT



เทียบปริมาณคอนโดฯ

ย่านฝั่งธนบุรี-ฝั่งพระนคร



ที่มา : สურเซซซู กองชีพ นักวิจัยภาคอสังหาริมทรัพย์

โครงการคอนโดมิเนียมราคาต่ำในพื้นที่ฝั่งธนบุรีมีกลุ่มเป้าหมายที่กลุ่มคนรายได้ต่ำที่เช่าพาร์ตเมนต์หรือหอพักอยู่ แต่ไม่สามารถซื้อคอนโดมิเนียมในราคาสูงเกิน

ที่ดินขนาด 18 ตารางวาในบางโครงการยังมีราคาเริ่มต้นที่ต่ำกว่า 1.8 ล้านบาทต่อยูนิต แม้ว่า จะไกลจากเส้นทางรถไฟฟ้าหรืออยู่ในซอยที่ค่อนข้างลึกก็ตาม แต่ก็ยังน่าสนใจกว่าคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 2.5 ล้านบาทขนาด 30 ตารางเมตรใกล้สถานีรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง

แนวรถไฟฟ้ายังเนื้อหอม

แม้พื้นที่นี้จะมียูนิตสะสมค่อนข้างมาก แต่ผู้ประกอบการ

แม้พื้นที่นี้จะมียูนิตสะสมค่อนข้างมาก แต่ผู้ประกอบการหลายรายยังคงสนใจที่ดินเพื่อเปิดขายโครงการในพื้นที่ฝั่งธนฯ โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้า

กว่า 1 ล้านบาทได้ ส่วนคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายสูงกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้ากำลังก่อสร้างมีอัตราการขายที่ต่ำมาก เนื่องจากคนในพื้นที่ฝั่งธนบุรียังสามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยในราคาไม่แพงได้ เพราะทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นบน

ย่านฝั่งธนบุรีก่อนหน้านี้ อาจไม่ใช่ทำเลที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญจนใจชื้นคอนโดมิเนียมเท่าใดนัก เนื่องจากถูกมองว่าห่างไกล จากศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อย่าง สุขุมวิท สีลม สาทร ซึ่งเป็นแหล่งงานสำคัญของกรุงเทพมหานคร

เมื่อมีการต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีลม (บีทีเอสสายสีเขียว) ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเปิดให้บริการที่สถานีวงเวียนใหญ่ และกรุงธนบุรี เป็น 2 สถานีแรก ในปี 2552 ประกอบกับปี 2556 มีการต่อขยายเส้นทางรถไฟฟ้า บีทีเอสสายสีเขียว เพิ่มอีก 4 สถานีถึงปลายทางที่สถานีบางหว้า ทำให้มีคอนโดมิเนียมเปิดขายในพื้นที่ฝั่งธนบุรี มีหน่วยสะสมประมาณ 90,300 ยูนิต และขายได้ประมาณ 88%

ช้ากว่าฝั่งพระนคร 10 ปี

แม้ปริมาณที่อยู่อาศัยแนวสูงจะมากขึ้นในโซนนี้แต่หากเทียบกับฝั่งพระนครแล้ว ถือว่ายังน้อยกว่ามาก อาจเป็นเพราะรถไฟฟ้าที่ขยายมายังฝั่งธนบุรี มีความล่าช้ากว่าฝั่งพระนครถึง 10 ปี แต่มีหลายทำเลที่ผู้ประกอบการเห็นศักยภาพ และพุ่งเป้าพัฒนา ไม่ว่าจะเป็นปิ่นเกล้า ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ท่าพระ ฯลฯ

ขณะเดียวกัน เมื่อมีการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าต่อขยายสายสีน้ำเงิน บางซื่อ-ท่าพระ/หัวลำโพง-บางแค กระทั่งพื้นที่ฝั่งธนบุรีเข้าหาฝั่งพระนครราคา

ที่ดินเริ่มขยับสูงไปตามความคืบหน้าโครงการรถไฟฟ้า ราคาคอนโดมิเนียมก็ปรับตัวสูงตามเช่นกัน

ส่งผลให้ปี 2560 เป็นต้นมาปริมาณคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่เริ่มลดลง เนื่องจากการตั้งราคาขายที่สูงเกินกว่าค่าเฉลี่ยในพื้นที่ บางโครงการเปิดขายมากกว่า 120,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ราคาขายเฉลี่ยในพื้นที่ฝั่งธนบุรีจริงๆ อยู่ที่ประมาณ 85,000 บาทต่อตารางเมตร

สูงสุดส.ม.ละ 3 แสน

ในภาพรวมย่านนี้มีคอนโดมิเนียมขายประมาณ 20,000 บาทต่อตารางเมตรไปจนถึงสูงสุดกว่า 330,000 บาทต่อตารางเมตร เพราะพื้นที่ฝั่งธนบุรียังมีความแตกต่างกันค่อนข้างสูง หลายพื้นที่อยู่ไกลจากศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร ขาดเรื่องของเส้นทางคมนาคมที่สะดวก และไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากนัก ผู้ประกอบที่เปิดขาย

ที่ดินธนบุรีพุ่งไม่หยุด

ย่านธนบุรีพลิกเปลี่ยนจากรถไฟฟ้าสายสำคัญ ที่เปิดให้บริการ เช่น บีทีเอสสายสีเขียว สถานีวงเวียนใหญ่ กรุงธนบุรี บางหว้า ราคาที่ดินอยู่ที่ 5-6 แสนบาทต่อตารางวา และอนาคตอันใกล้จะพุ่งไปไกลถึง 7-8 แสนบาทต่อตารางวา เช่นเดียวกับส่วนต่อขยายสายสีน้ำเงิน 2 เส้นทาง ช่วง บางซื่อ-ท่าพระ ราคาเฉลี่ย 3-4 แสนบาทต่อตารางวา โดยเฉพาะทำเลบางอ้อ

ติดริมเจ้าพระยา ที่ว่ากันว่า เป็นช่วงขลุ่ยหัวมังกร ราคาพุ่งไปไกลถึง 5-6 แสนบาทต่อตารางวา และต่อขยายสายสีน้ำเงินช่วงหัวลำโพง-บางแค ราคาที่ดินขยับขึ้น ไม่แพ้กัน ทั้งฝั่งเขาวราช มุดได้เข้าพระยาไปโผล่ท่าพระ ที่ดินทั้ง 2 ฝั่ง แทบจับไม่ลง และแนวโน้มที่นี้ยังมีรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ มาสมทบ เชื่อว่าย่านฝั่งธนฯ จะตระการตาเต็มไปด้วยตึกสูงไม่แพ้ฝั่งพระนคร ■

