

'อารีย์-สะพานควาย'

ทำเลอยู่อาศัย-เพื่อลงทุน

| อรรถกร งามวัฒน์-ทิวส

หลังจากที่รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท เปิดให้บริการมาเกือบ 20 ปี ซึ่งปฏิเสธไม่ได้ว่า พื้นที่ตลอดเส้นทางมีการเปลี่ยนแปลง โดยตั้งแต่สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิไปจนถึงสถานีหมอชิตจะเห็นการเติบโตของพื้นที่อย่างมาก "อารีย์ และสะพานควาย" เป็นสถานีที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายรูปแบบ เรียกว่าเป็นศูนย์กลางธุรกิจสำคัญๆ ในกรุงเทพฯ ที่มีการเติบโตต่อเนื่องเพราะเป็นที่อยู่อาศัยของชุมชนเก่าแก่ที่ผสมผสานอย่างลงตัว

ทั้งนี้ จากข้อมูลของบริษัท เน็กซ์สพรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง พบว่า ปัจจุบันราคาเสนอขายที่ดินแนวเส้นบีทีเอสย่านอารีย์-พหลโยธิน มีช่วงราคาที่แตกต่างกัน ซึ่งแบ่งได้เป็น 3 ช่วง คือ ตั้งแต่สถานีบีทีเอสอนุสาวรีย์ฯ จนถึงอารีย์ราคาที่ดินอยู่ที่ตารางวา (ตร.ว.) ละ 1.2-1.5 ล้านบาท ช่วงเส้นพหลโยธินซอยย่อยฝั่งเลขคู่ ราคาอยู่ที่ 6-8 แสนบาท/ตร.ว. และเส้นพหลโยธินซอยย่อยฝั่งเลขคู่ ราคาอยู่ที่ 3-5 แสนบาท/ตร.ว.

สำหรับย่านนั้นนอกจากเป็นแหล่งทำงานที่มีอาคารสำนักงานอยู่จำนวนมากแล้วยังเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่เพราะยังมีโครงการที่ผู้บริโภครีบจับต้องได้โดยคอนโดมิเนียมในทำเลนี้มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1.25 แสนบาท/ตารางเมตร (ตร.ม.) เมื่อเทียบกับคอนโดในซอยย่อยทำเลจตุจักรที่ราคาต่อตารางเมตรอยู่ที่ 1.54 แสนบาทขึ้นไป

อย่างไรก็ดี ย่านนี้กำลังจะกลายเป็นนิวยอร์กซิตี้จากการเกิดขึ้นของอาคารสำนักงานเกรดเอและโครงการมิกซ์ยูสรวมทั้งในอนาคตจะมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2563 เข้ามาช่วยเสริมศักยภาพให้กับพื้นที่ ปัจจุบันต่างๆ เหล่านี้บ่งชี้ให้เห็นว่าในอนาคตจะมีแรงงานจำนวนมากเข้าสู่พื้นที่อีกมาก ดังนั้นความต้องการด้านที่อยู่อาศัยย่อมเติบโตขึ้นตาม และสิ่งที่จะตามมา คือ ราคาที่ดินที่อาจจะปรับเพิ่มสูงขึ้นต่อตารางวาถึง 15-20% ขณะที่ราคาขายคอนโดก็จะมีไม่ได้อยู่แล้วราคา

ทิศทางอสังหา โซนอารีย์-สะพานควาย



ราคาที่ดินปรับขึ้น
15-20% ต่อปี



คอนโดมีเนียมราคาเฉลี่ย
1.25 แสนบาท/ตร.ม.



ราคาเฉลี่ยเมื่อเทียบกับช่วงเปิดฟรีเซล
เพิ่มขึ้น 10%



ผลตอบแทนจากการขายต่อ
เพิ่มขึ้น 30-40%



ผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าอยู่
ราว 5-7% ต่อปี

ที่มา : โฟสต์ทูเดย์รวบรวม

ปัจจัยหนุนการเติบโต

- โครงการสถานีกลางบางซื่อ
- โครงการมิกซ์ยูสและอาคารสำนักงานเกรดเอ
- พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยหายาก
- ชัยพพลายมีน้อยกว่าความต้องการ



บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

แล่นกว่าบาท **สุรเชษฐ กองชีพ** นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าสะพานควายจะเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่คาดว่าจะมีโครงการคอนโดเปิดขายต่อเนื่องและมีระดับราคาขายแพงขึ้น เพราะได้รับปัจจัยบวกไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาโครงการสถานีกลางบางซื่อและโครงการมิกซ์ยูสหลายโครงการที่กำลังจะเกิดขึ้นในพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

ขณะที่พื้นที่รอบสถานีหมอชิตในปัจจุบันหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้ยาก ดังนั้นพื้นที่รอบสถานีสะพานควายจึงมีความน่าสนใจเพราะราคาที่ดินที่อาจจะไม่ได้แตกต่างกันมากนัก แต่ยังสามารถหาที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยได้ไม่ยากนัก

นอกจากนี้ ปัจจุบันมีคอนโดผสมในพื้นที่นี้อยู่ที่ประมาณ 9,937 ยูนิต โดยอัตราการขายเฉลี่ยของโครงการคอนโดในพื้นที่สะพานควายอยู่ที่ราว 89% โดยยูนิตเหลือขายจะมีราคาขายมากกว่า 1.6 แสนบาท/ตร.ม.ขึ้นไป

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทำเลดังกล่าวเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงโดยกลุ่มเป้าหมายเป็นพนักงานออฟฟิศและ

เจ้าของกิจการรุ่นใหม่ **อภิภู พรหมโยธี** กรรมการผู้จัดการบริษัท ณวรงค์ แอสเซท กล่าวว่า ย่านอารีย์-พหลโยธิน ในปัจจุบันมีชัยพพลายไม่มากและราคาที่ดินยังไม่แพงมากสามารถนำมาพัฒนาโครงการที่ลูกค้าคนไทยจับต้องได้ ล่าสุดบริษัทได้เปิดตัว ณ วีรา พหลฯ-อารีย์ ซึ่งเป็นคอนโดโลว์ไรส์ 8 ชั้น มูลค่าโครงการ 240 ล้านบาท ราคาขายเริ่มต้นที่ 2.49 ล้านบาท หรือราคาเฉลี่ย 1.1 แสนบาท/ต่อ ตร.ม. โดยออกแบบให้การใช้งานภายในห้องมีความหลากหลายตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์อิสระของกลุ่มคนยุคมิลเลนเนียล

อย่างไรก็ดี โซนพหลโยธินยังเป็นที่เล็งคตนิยมที่ได้รับความสนใจในการลงทุนด้านอสังหา ทั้งผู้ซื้อชาวไทยและต่างชาติ ทั้งในพื้นที่มีชัยพพลายคอนโดน้อยแม้ปีนี้จะมีการเปิดตัวโครงการเพิ่มมากขึ้น แต่ไม่ถึง 2,000 ยูนิต สวนทางกับความต้องการที่มีมาก โดยคอนโดตั้งแต่ปี 2545 ถึงครั้งแรกปี 2561 ในทำเลพหลโยธิน (หมอชิต-สนามเป้า) พบว่าราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม.เพิ่มขึ้น 10% เมื่อเทียบกับช่วงเปิดฟรีเซล

นอกจากนี้ ราคาเฉลี่ยโครงการใหม่ในทำเลสนามเป้า อารีย์ และสะพานควาย

จะอยู่ที่ราว 1.3-1.4 แสนบาท/ตร.ม. มีผลตอบแทนจากการขายต่อเพิ่มขึ้น 30-40% และมีผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าอยู่ราว 5-7% ต่อปี ขณะที่อัตราการค้าเข้าพักอาศัยสูงถึง 80-90%

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่รัศมีรถไฟฟ้าสถานีอารีย์ และสถานีสะพานควายที่อยู่ระหว่างการขาย เช่นโครงการแซฟวี พหลโยธิน 2 ราคาเริ่มต้น 4.4 ล้านบาท โครงการแซฟวี อารีย์ 4 ราคาเริ่มต้น 6.05 ล้านบาท โครงการแซฟวี พหลฯ-อารีย์ ราคาเริ่มต้น 2.76 ล้านบาทของบริษัท ดี เออเบิล พร็อพเพอร์ตี้

นอกจากนั้น ยังมีโครงการโนเบิล อรธานี อารีย์ ราคาเริ่มต้น 5.8 ล้านบาทของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ โครงการโรซ์ พหลฯ-อินทามระ ราคาเริ่ม 3.79 ล้านบาทของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โครงการไอดีโอ พหลโยธิน-จตุจักร ราคา 2 ห้องนอนแต่งครบ เริ่ม 8.88 ล้านบาท ของบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพพื้นที่ที่ทำให้ทำเออารีย์และสะพานควายในปัจจุบันกลายเป็นทำเลทองที่เหมาะทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและซื้อเพื่อลงทุน ■