

พระราม 9 ปรับลุคสู่ทำเล New CBD แบบเต็มตัว



เมื่อเราพูดถึง “ย่านธุรกิจ” หรือ Central Business District (CBD) ราว 10 ปีก่อนเรามักจะนึกถึงสีลม สาทร ปทุมวัน อโศก แต่วันนี้ที่ความเจริญจากในเมืองได้หลั่งไหลมาพร้อมกับเส้นทางรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT จึงทำให้เกิด New CBD ที่กระจายออกจากใจกลางกรุงเทพฯ ไปยังพื้นที่อื่น ๆ มากขึ้น หนึ่งในนั้นคือ “พระราม 9” ย่านธุรกิจแห่งใหม่ที่มีความสำคัญและมีการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์อย่างน่าสนใจในอันดับต้น ๆ

ถนนพระราม 9 มีความยาวประมาณ 9 กิโลเมตร จุดเริ่มต้นคือแยกพระราม 9 ซึ่งเป็นจุดตัดกับถนนรัชดาภิเษกและถนนอโศก-ดินแดง มุ่งหน้าไปทางตะวันออก ผ่านแยกถนนวัฒนธรรม ผ่านจุดตัดกับถนนประดิษฐ์มนูธรรม และตัดกับถนนรามคำแหงในพื้นที่เขตบางกะปิ ไปสิ้นสุดที่ทางแยกต่างระดับศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นจุดตัดกับถนนศรีนครินทร์ โดยมีถนนมอเตอร์เวย์ กรุงเทพฯ-ชลบุรี สายใหม่ เป็นเส้นทางต่อเนื่อง

ที่ผ่านมา ย่านนี้ขึ้นชื่อเรื่องสถานที่แสงๆ เข้าทำงานค้าคืน ตามแนวถนนพระราม 9 และในพื้นที่ใกล้เคียงอย่างฝั่งถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดาฯ-ลาดพร้าว จนกระทั่งปี 2547 ที่รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เปิดให้บริการในเส้นทางพระราม 9 ส่งผลให้ผู้คนย่านนี้เลือกเดินทางด้วยรถไฟฟ้ามากขึ้น เช่นเดียวกับอาคารสำนักงาน ยิ่งถ้าใกล้รถไฟฟ้าเดินทางสะดวก ก็ยิ่งเป็นที่นิยมของคนทำงานยุคใหม่ รวมถึงความเจริญที่ขยายต่อเนื่องจากสุขุมวิท อโศก ทำให้

ย่านนี้มีการเติบโตขึ้นมาก

ในยุคแรกที่รถไฟฟ้ามาถึง บริเวณหัวมุมถนนพระราม 9 ตัดกับถนนรัชดาภิเษกและถนนอโศก-ดินแดง เป็นจุดที่มีคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากที่สุด แต่ปัจจุบันได้กลายเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ การพัฒนาคอนโดมิเนียมได้ขยับไปทั้งทางฝั่งอโศก-ดินแดง และฝั่งรัชดาฯ-พระราม 9 โดยเฉพาะฝั่งอโศก-ดินแดง ที่ตลาดคอนโดมิเนียมขยายตัวมาก เพราะเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับทั้งฝั่งพระราม 9 และฝั่งอโศก จึงได้รับดีมานด์จาก 2 ฝั่ง

ปัจจุบันบริเวณหัวมุมถนนพระราม 9 ที่ตัดกับถนนรัชดาภิเษก และถนนอโศก-ดินแดง มีการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ใหม่ ๆ มากขึ้น ทั้งศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 กลุ่มอาคารสำนักงาน เช่น เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ อาคารจี ทาวเวอร์ ทำให้กลายเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ของภาคเอกชน กลุ่มคอนโดมิเนียมแกรนด์ เบลล์ ที่มาพร้อมพื้นที่รีเทลขนาดใหญ่ ตอบโจทย์ทั้งการอยู่อาศัยและรองรับการจับจ่ายใช้สอยของคนในพื้นที่และโดยรอบ

ขณะเดียวกันยังดึงดูดกลุ่มทุนผู้พัฒนาอาคารสำนักงาน ให้ตัดสินใจลงทุนอาคารสำนักงานเกรด B+ จนถึงเกรด A บนย่านพระราม 9 และย่านรัชดาฯ-พระราม 9 รวมถึงการย้ายมาของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ยังเป็นอีกหนึ่งจุดเปลี่ยนสำคัญที่ทำให้ย่านพระราม 9 เป็น “ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่” หรือที่เรียกกันว่า New CBD ของกรุงเทพฯ

ด้วยความร้อนแรงที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในย่านพระราม 9 ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมย่านนี้ ปรับตัวขึ้นจากตลาดคอนโดมิเนียมระดับกลางขึ้นเป็นตลาดคอนโดมิเนียมระดับกลางบน ไปจนถึงคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ในบางโครงการที่ใกล้กับรถไฟฟ้ามาก ๆ

โดยราคาที่ดินย่านพระราม 9 ปัจจุบันซื้อขายกันที่ตารางวาละประมาณ 3 แสนบาท มีทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมอยู่กระจายตัวกันออกไป ย่านพระราม 9 จะครอบคลุมพื้นที่ 2 เขตในกรุงเทพฯ ได้แก่ แขวงดินแดง เขตดินแดง หรือฝั่งฟอร์จูนทาวน์ และแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง หรือฝั่งเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9

บ้านเดี่ยวย่านพระราม 9 ราคาขายเริ่มต้นที่ 10 ล้านบาท รูปแบบ 2 ชั้น ขนาดพื้นที่เริ่มต้น 40-50 ตารางวา เหมาะแก่การอาศัยกับครอบครัวที่มีสมาชิก 3-5 คนขึ้นไป โดยบ้านเดี่ยว ในแขวงห้วยขวาง ราคาจากฐานข้อมูล DDproperty อยู่ที่ 78,571 บาทต่อตารางเมตร แขวงดินแดง ราคาอยู่ 87,500 บาทต่อตารางเมตร

ส่วนทาวน์โฮมย่านพระราม 9 ราคาขายเริ่มต้นที่ 4.5-5 ล้านบาท รูปแบบ 2-3 ชั้น ขนาดพื้นที่เริ่มต้น 18 ตารางวา ปรับเป็นพื้นที่ทำงานแบบโฮมออฟฟิศได้อย่างสะดวก ทาวน์โฮม แขวงห้วยขวาง ราคาอยู่ 88,341 บาทต่อตารางเมตร แขวงดินแดง ราคาอยู่ 67,708 บาทต่อตารางเมตร

คอนโดมิเนียมย่านพระราม 9 เป็นเช็ทเม้นระดับกลาง-บน ราคาขายเริ่มต้นที่ 4-5 ล้านบาท รูปแบบที่ได้รับความนิยมคือ 1 ห้องนอน โดยคอนโดมิเนียม แขวงดินแดง ราคาขายอยู่ที่ 131,667 บาท/ตารางเมตร ส่วนแขวงห้วยขวาง ราคาขายอยู่ที่ 124,286 บาท/ตารางเมตร ในภาพรวมราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ที่ 120,000-200,000 บาท ส่วนราคาเช่าบ้านเดี่ยวย่านนี้เริ่มต้นที่ 50,000-55,000 บาทต่อเดือน ขนาดพื้นที่ 50-75 ตารางวา 3-4 ห้องนอน 4-5 ห้องน้ำ ส่วนทาวน์โฮมพระราม 9 ค่าเช่าเริ่มต้นที่ 28,000-30,000 บาทต่อเดือน รูปแบบ 2-3 ชั้น ขนาดพื้นที่เริ่มต้น 18-20 ตารางวา และคอนโดมิเนียมพระราม 9 ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมสูงสุดในย่านนี้ ค่าเช่าเริ่มต้นที่ 12,000-15,000 บาทต่อเดือน หรือเฉลี่ย 500 บาทต่อตารางเมตรสำหรับขนาดห้องไม่เกิน 30 ตารางเมตร แบบห้องชุด Studio และ 1 Bedroom

หากต้องการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปล่อยเช่าก็น่าสนใจ โดยปัจจุบันอัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า (Rental Yield) อยู่ที่ประมาณ 5% ส่วนผลตอบแทนจากการขายต่อ (Capital Gain) เฉลี่ยปีละ 8%

สำหรับอนาคตของพระราม 9 นั้น จากเดิมที่บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ GLAND เคยประกาศสร้างโครงการ The Super Tower ตึกสูง 615 เมตร จำนวน 125 ชั้น มูลค่าถึง 1.8 หมื่นล้านบาทบนถนนพระราม 9 ไปเมื่อปี 2559 นั้นยังต้องรอดต่อไป เนื่องจากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN ได้เข้าซื้อหุ้นของ GLAND ไปเมื่อปี 2561 มองว่าเป็นโครงการที่ต้องใช้งบลงทุนจำนวนมากและผลกำไรค่อนข้างน้อยจึงต้องปรับรูปแบบโครงการให้เหมาะสมและชะลอแผนการพัฒนาโครงการนี้ออกไปก่อน แต่เบื้องต้นคาดว่าจะเป็โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ที่จะเปลี่ยนย่านพระราม 9 อีกครั้งอย่างแน่นอน

ขณะที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี ที่เริ่มต้นจากรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีศูนย์วัฒนธรรมมุ่งหน้าไปทางรามคำแหง สิ้นสุดที่มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ที่แม้ว่าจะไม่ได้ผ่านบริเวณแยกพระราม 9 โดยตรง แต่ก็เป็โครงการในอนาคตที่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์จับตามอง และประเมินว่ามีผลกับย่านพระราม 9 ด้วยเช่นกัน

รับชมความเปลี่ยนแปลงล่าสุดของ ‘พระราม 9’ ในรูปแบบวิดีโอได้ใน City Living, Local Life series บน Youtube

#เค้าวาดิ คืออย่างไร #เค้าวาดิ ดิจจริงใหม่ มาร่วมค้นหาความจริงกับข้อมูลและบทวิเคราะห์ต่าง ๆ ได้ที่ [DDproperty.com/areainsider](https://ddproperty.com/areainsider)

รู้จักดีดีพรีอเพอร์ตี

DDproperty (ดีดีพรีอเพอร์ตี) เป็นเว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเป็นเว็บไซต์ในเครือ PropertyGuru Group (พรีอเพอร์ตีกรุ๊ป) ซึ่งเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย โดยในแต่ละเดือน DDproperty ได้รับความไว้วางใจจากผู้ที่กำลังค้นหาบ้านเข้ามาเยี่ยมชมและใช้บริการบนเว็บไซต์กว่า 3 ล้านราย

พร็อพเพอร์ตี้กูรูและบริษัทในเครือช่วยให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยทั่วภูมิภาคได้เข้าถึงรายการประกาศขาย-เช่าที่มีมากกว่า 2 ล้านรายการ อีกทั้งยังมีข้อมูลเชิงลึกและโซลูชันต่าง ๆ ที่ช่วยให้ผู้บริโภคนในสิงคโปร์, มาเลเซีย, ไทย, อินโดนีเซีย และเวียดนาม ใช้ประกอบการตัดสินใจครั้งสำคัญได้อย่างมั่นใจ

ในช่วงเวลากว่าทศวรรษที่ผ่านมา พร็อพเพอร์ตี้กูรูได้พัฒนาและเติบโตจากสื่ออสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของภูมิภาคมาเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีที่มีการเติบโตสูง มีเว็บไซต์สื่อกลางอสังหาริมทรัพย์ อันดับ 1 อยู่ภายใต้การบริหาร มีแอปพลิเคชันที่มีรางวัลเป็นเครื่องการันตีคุณภาพ มีแพลตฟอร์มที่ดีที่สุดเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ๆ อาทิ การจัดงานแฟร์รางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการตลาด รวมไปถึงสื่อสิ่งพิมพ์ทั่วภูมิภาคเอเชีย

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถเข้าชมได้ที่ www.ddproperty.com

เว็บไซต์ในเครือพร็อพเพอร์ตี้กูรู:

ไทย : DDproperty.com

สิงคโปร์ : PropertyGuru.com.sg | CommercialGuru.com.sg

มาเลเซีย : PropertyGuru.com.my

อินโดนีเซีย : Rumah.com | RumahDijual.com

เวียดนาม : Batdongsan.com.vn

เอเชีย : AsiaPropertyAwards.com | AsiaRealEstateSummit.com