

# ศักยภาพของสี่แยกบางนา และแนวใหม่ในอนาคต

**คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)** ทำการสำรวจข้อมูลเชิงลึกทำเลบางทำเลในกรุงเทพมหานคร พบว่าการเปลี่ยนแปลงอย่างพลิกหน้ามือเป็นหลังมือ จากการที่มีโครงการระบบขนส่งมวลชนเปิดให้บริการ ทั้ง ถนน ทางด่วน รถไฟใต้ดิน และรถไฟฟ้า โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้สามารถมองเห็นได้ ตั้งแต่ช่วงที่รัฐบาลประกาศว่าจะมีการก่อสร้างแล้ว และเริ่มเปลี่ยนแปลงมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดถ้าเริ่มมีการก่อสร้าง เช่น ทำเลตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายจากสถานีวงเวียนใหญ่ ทำเลตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสายสีน้ำเงิน ช่วงถนนประชาราษฎร์สาย 2 ถนนเพชรเกษม และถนนกรุงเทพ - นนทบุรี ที่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขาย มากขึ้นตั้งแต่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้า และราคาขายก็มีการปรับเพิ่มขึ้นทุกปี รวมทั้งราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัวหรือมากกว่านั้นจากช่วงก่อนที่จะมีการก่อสร้างรถไฟฟ้า เพราะโครงการเหล่านี้เปรียบเสมือนการเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ตามแนวเส้นทางการพัฒนาที่จะมีมากขึ้น โดยเฉพาะในเรื่องของการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมือง เพราะคงปฏิเสธไม่ได้ว่าคนกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่ยังคงทำงานในพื้นที่ใจกลางเมือง ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ

**นายสุรเชษฐ กองชีพ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย** กล่าวว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาพื้นที่อีกอย่างคือการที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีก เช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการ ซึ่งโครงการประเภทนี้จะช่วยเพิ่มศักยภาพ และแรงดึงดูดของทำเลให้มากขึ้น เพราะว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจะเปรียบเสมือนแม่เหล็กขนาดใหญ่ที่จะดึงดูดคนให้เดินทางเข้ามาในพื้นที่ให้มากขึ้น และบางครั้งช่วยเปลี่ยนโฉมของที่ดินโดยรอบให้มีการพัฒนามากขึ้น แต่ต้องเป็นโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่เท่านั้น ไม่ใช่โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ แม้ว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่จะเลือกไปพัฒนาโครงการในทำเลที่มีโครงการที่อยู่อาศัยหนาแน่นอยู่แล้วก็ตาม เช่น โครงการเซ็นทรัล เวสต์เกต แถวบางใหญ่ เมกาบางนา และโครงการที่เพิ่งประกาศว่าจะมีการพัฒนาในปีที่แล้ว อย่าง เมการังสิต เซ็นทรัล อีสต์เกต รวมทั้งเดอะมอลล์ บางนาที่จะพัฒนาในชื่อ “Bangkok Mall” ซึ่งจะอยู่ตรงสี่แยกบางนา

นอกจากนี้การที่มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่มาเปิดให้บริการในพื้นที่นั้นยังช่วยให้ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ราคาขายคอนโดมิเนียมปรับตัวเพิ่มมากขึ้น โดยถ้าพิจารณาจากราคาขายของโครงการที่อยู่ในพื้นที่รอบๆ ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียมนั้นในช่วงปีพ.ศ.2552 อยู่ที่ประมาณ 118,000 บาทต่อตารางเมตร แต่ในปัจจุบันปรับเพิ่มขึ้นมากกว่า 22% หรือประมาณ 40% เลยทีเดียว ซึ่งราคามีการปรับขึ้นมากหลังจากที่เริ่มมีการก่อสร้างโครงการเอ็มควอเทียร์ และการที่กลุ่มเดอะมอลล์ประกาศจะพัฒนาโครงการเอ็มสเฟียร์ อีก 1 โครงการในบริเวณนั้น ซึ่งจะเป็นการสร้างพื้นที่ค้าปลีกที่มีพื้นที่รวมกันมากกว่า 200,000 ตารางเมตรขึ้นมาใจกลางกรุงเทพมหานคร จึงทำให้

ราคาขายคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่ปรับขึ้นมากโดยที่บางโครงการปรับขึ้นจากราคาขายต่อในปีพ.ศ.2556 เพิ่มขึ้นประมาณ 25% จากราคาขายต่อในปีพ.ศ.2555 และปรับขึ้นอีกเล็กน้อยในปีพ.ศ.2557 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ช่วยเพิ่มศักยภาพ และความน่าสนใจให้กับคอนโดมิเนียมในพื้นที่ได้

สี่แยกบางนาเป็นอีกทำเลที่ยักษ์ใหญ่ในธุรกิจค้าปลีกอีกกลุ่มของประเทศไทยประกาศว่าจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่สุดในเอเชีย ซึ่งกลุ่มเดอะมอลล์ต้องการรวมทั้งความบันเทิง ช็อปปิ้ง และพาณิชยกรรมไว้ด้วยกัน บนที่ดินขนาด 100 ไร่ แล้วยังมีสวนน้ำขนาด 20,000 ตารางเมตร สวนสนุกอีก 30,000 ตารางเมตร และโรงภาพยนตร์อีก 14 โรง โดยมีพื้นที่รวมกันมากกว่า 650,000 ตารางเมตร ด้วยเงินลงทุนมหาศาลกว่า 20,000 ล้านบาท ซึ่งโครงการนี้จะช่วยยกระดับพื้นที่โดยรอบสี่แยกบางนาให้เปลี่ยนไปมากขึ้น แม้ว่าจะพัฒนามากขึ้นหลังจากที่รถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย อ่อนนุช - แบริ่งเปิดให้บริการในปีพ.ศ.2554 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายในพื้นที่รอบๆ สี่แยกบางนาตั้งแต่ก่อนปีพ.ศ.2551 จนถึงปัจจุบันมากกว่า 3,000 ยูนิต แต่ถ้ารวมทั้งหมดจากแยกบางนาถึงวงแหวนรอบนอกนี้น่าจะมากกว่า 5,000 ยูนิต นอกจากนี้การที่รถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเปิดให้บริการยังส่งผลให้คอนโดมิเนียมบางโครงการในพื้นที่นี้สามารถขายห้องที่เหลือค้างมาเป็น 10 ปีได้มากขึ้น หรือบางโครงการสามารถปิดการขายได้เลย และรถไฟฟ้ายังมีการก่อสร้างส่วนต่อขยายไปสมุทรปราการอีกทันที ซึ่งไม่เพียงแต่ยอดขายเท่านั้นที่สูงขึ้น แต่บางโครงการยังสามารถปรับราคาขายขึ้นได้มากกว่า 16% ในช่วงระยะเวลา 2 ปี คือราคาขายในปีพ.ศ.2555 อยู่ที่ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร แต่ราคาขายในปีพ.ศ.2557 อยู่ที่ประมาณ 93,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่เดียวกันบางโครงการก็ไม่สามารถปรับราคาขึ้นมาได้มากนักคืออาจจะเพิ่มขึ้นแค่ประมาณ 3 - 5% เท่านั้นขึ้นอยู่กับสภาพของโครงการ และทำเลที่ตั้ง นายสุรเชษฐ กล่าวเสริม

นายสุรเชษฐ กล่าวเพิ่มเติมว่า “ในปัจจุบันมีโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรรในเขตบางนาที่อยู่ระหว่างการขายประมาณ 7,700 ยูนิต โดยแยกเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 380 ยูนิต ขายไปได้ประมาณ 60% บ้านจัดสรรอยู่ที่ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทมีจำนวนมากที่สุด คือประมาณ 56% โดยที่บ้านในระดับราคานี้เป็นบ้านเดี่ยวทั้งหมด และตามมาด้วยทาวน์เฮ้าส์ที่มีราคาอยู่ระหว่าง 3 - 5 ล้านบาท ในส่วนของคอนโดมิเนียมมีอยู่ประมาณ 7,330 ยูนิต ขายไปได้ประมาณ 80% จากทั้งหมด 13 โครงการ ในเขตบางนามีห้องแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุดคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 63% และคอนโดมิเนียมที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทมีประมาณ 69% จากจำนวนที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด ซึ่งมีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้นอีกในอนาคต โดยเฉพาะถ้าการก่อสร้างโครงการของกลุ่มเดอะมอลล์มีความคืบหน้า และเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวมากขึ้นในอนาคต”

นอกจากนี้ทางกรุงเทพมหานครยังมีแผนที่สร้างรถไฟรางคู่ขนาดเบา (Light Rail) สายบางนา - สุวรรณภูมิ รวม

ระยะทางทั้งหมด 15.3 กิโลเมตร งบประมาณในการลงทุนทั้งหมด 22,950 ล้านบาท โดยตามแผนมีกำหนดแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2561 ซึ่งโครงการนี้เป็นหนึ่งในโครงการหาเสียงของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร