Baania เปิดเผยบทวิเคราะห์ทำเลพระราม 4 ชี้โครงการมิกซ์ยูส 2 แสนล้าน เชื่อมโยง 2 ย่านนวัตกรรมสยาม-กล้วยน้ำไท เสริมศักยภาพสู่ศูนย์กลางแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ

Baania เปิดเผยบทวิเคราะห์ทำเลพระราม 4 ชี้โครงการมิกซ์ยูส 2 แสนล้าน เชื่อมโยง 2 ย่านนวัตกรรมสยาม-กล้วยน้ำไท เสริมศักยภาพสู่ศูนย์กลางแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ

นางสาวอัญชนา วัลลิภากร ผู้ร่วมก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด (Baania.com) บริษัทวิจัยข้อมูลด้านตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเทคโนโลยี Big Data Analytics กล่าวว่า บริษัทได้นำข้อมูลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนถนนพระราม 4 มาวิเคราะห์โดยใช้เทคโนโลยี Data analytics เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของทำเล เนื่องจากเป็นถนนที่เชื่อมโยงย่านนวัตกรรม (Innovation District) ซึ่งทางสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (สนช.) มีนโยบายส่งเสริมให้เกิดขึ้นในพื้นที่กรุงเทพฯและชลบุรีรวม 10 ย่านนวัตกรรม นอกจากนี้ยังเป็นทำเลที่มีการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ในรูปแบบมิกซ์ยูสเกิดขึ้นหลายโครงการในอนาคต

ทั้งนี้จากข้อมูลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนถนนพระราม 4 ระยะทาง 13 กิโลเมตร ซึ่งเชื่อมโยง 2 ย่านนวัตกรรม ได้แก่ ย่านนวัตกรรมสยามซึ่งอยู่บริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และย่านนวัตกรรมกล้วยน้ำไทในบริเวณมหาวิทยาลัยกรุงเทพ พบว่า ช่วงต้นถนนพระราม 4 บริเวณหัวลำโพงเป็นที่ดินขนาดใหญ่ของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่มีแผนจะนำมาพัฒนาหลังสถานีกลางบางซื่อเปิดให้บริการ ส่วนปลายถนนเป็นที่ดินขนาดใหญ่ของการท่าเรือแห่งประเทศไทยก็มีแผนจะพัฒนาในอนาคตเช่นกัน ขณะที่พื้นที่บริเวณตรงกลางเป็นที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

“จากข้อมูลแสดงให้เห็นว่าถนนพระราม 4 ยังมีแลนด์แบงก์ขนาดใหญ่ที่สามารถนำมาพัฒนาใน 5-8 ปีข้างหน้า ซึ่งจะทำให้ถนนพระราม 4 เปลี่ยนแปลงไปมากจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ในรูปแบบมิกซ์ยูสที่จะเกิดขึ้นหลายโครงการในอนาคต”

สำหรับโครงการขนาดใหญ่ที่จะเกิดขึ้นบนถนนพระราม 4 ได้แก่ โครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการคอมเพล็กซ์

บริเวณโรงแรมดุสิตธานี โครงการวัน แบงค็อก โครงการ เดอะ ปาร์ค และโครงการปรับปรุงศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ รวมถึงโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ รวมมูลค่าโครงการประมาณ 2 แสนล้านบาท มีพื้นที่เช่าที่จะเกิดขึ้นอีกประมาณ 2.8 ล้านตารางเมตร ซึ่งจะทำให้ย่านพระราม 4 เป็นศูนย์กลางใหม่ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ภายใน 5 ปีจะมีพื้นที่สำนักงานเกิดใหม่อีกประมาณ 5 แสนตารางเมตร กลายเป็นแหล่งงานขนาดใหญ่ในอนาคต

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์พื้นที่ในระยะ 800 เมตรตลอดแนวถนนพระราม 4 ทั้ง 2 ฝั่งจะพบว่าถนนพระราม 4 ถูกเชื่อมต่อไปยังพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญสำคัญต่างๆ ปัจจุบันบนมีอาคารสำนักงานอยู่ 21 แห่ง มีพื้นที่รวม 5.3 แสนตาราง ราคากลางค่าเช่าอยู่ที่ 525 บาทต่อตารางเมตร ในส่วนของการอยู่อาศัยจากการเก็บข้อมูลย้อนหลังก่อนถึงปี 2555 พระราม 4 มีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้ว 74 โครงการ จำนวน 1.41 หมื่นยูนิต และตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปี 2561 จะมีคอนโดมิเนียม
ทยอยสร้างเสร็จอีกจำนวน 39 โครงการ จำนวน 1.47 หมื่นยูนิต และคาดว่าจนถึงปี 2563 จะมีโครงการสร้างเสร็จรวม 41 โครงการ จำนวน 1.56 หมื่นยูนิต จะเห็นได้ว่าในแง่ของการเติบโตด้านที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นค่อนข้างเร็ว ขณะที่กำลังซื้อในย่านพระราม 4 ไม่ได้มีเฉพาะคนไทย แต่มีความต้องการซื้อของคนต่างชาติอยู่ในย่านนี้ด้วยจำนวนมาก

นอกจากนี้ หลังจากที่โครงการรถไฟฟ้าสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย หัวลำโพง-ท่าพระ-บางแค ที่จะเปิดให้บริการในช่วงปลายปี 2562 จะช่วยเปิดการเดินทางจากฝั่งธนบุรีเข้าสู่กรุงเทพฯได้อย่างสมบูรณ์ ทำให้ทำเลพระราม 4 เป็นทำเลที่สามารถเดินทางเข้าถึงได้สะดวกทั้งบริการสาธารณะ ได้แก่ รถไฟฟ้า รถเมล์ เรือด่วน และรถยนต์ส่วนตัว

สำหรับราคาที่อยู่อาศัยในย่านพระราม 4 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียมในระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูงมีราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 1.2-1.5 แสนบาทต่อตารางเมตร ไปจนถึงเกือบ 2 แสนบาทต่อตารางเมตรในพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับถนนวิทยุ โดยสามารถแยกพื้นที่พระราม 4 ออกเป็น 9 โซน พบว่า โซนที่มีราคาสูงสุด ได้แก่ ลุมพินี-วิทยุ มีราคากลางอยู่ที่ 1.84 แสนบาทต่อตารางเมตร อันดับ 2 ได้แก่ จุฬาฯ-สยาม ราคากลางอยู่ที่ 1.35 แสนบาทต่อตารางเมตร และอันดับ 3 ได้แก่ รัชดา-พระราม 4 มีราคากลางอยู่ที่ 1.24 แสนบาทต่อตารางเมตร

“เมื่อดูจากข้อมูลราคาย้อนหลังจะเห็นว่าตั้งแต่ปี 2555-2559 ราคาคอนโดมิเนียมในทำเลพระราม 4 มีอัตราเร่งอยู่พอสมควร และตั้งปี 2559-2561 ราคาเริ่มทรงตัวหรือขยับขึ้นเพียงเล็กน้อย แต่หลังจากที่โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่เริ่มทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป โครงการที่อยู่อาศัยในย่านพระราม 4 จะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งจำนวนและราคา โดยจะมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในเกือบทุกพื้นที่ ตั้งแต่บริเวณรอบๆ จุฬาฯ กล้วยน้ำไท และพื้นที่ระหว่างกลางที่จะขยายการเติบโตไปตามแยกที่เชื่อมกับถนนสายต่างๆ”

นางสาวอัญชนา กล่าวอีกว่า สำหรับ บิ๊กดาต้า ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในรูปแบบของ marketplace หรือเว็บไซต์ที่เป็นสื่อกลางการซื้อ-ขายทำให้เห็นพฤติกรรมของผู้บริโภค และทำให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงบิ๊กดาต้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ขณะเดียวกันบริษัทได้นำบิ๊กดาต้าที่ได้มาวิเคราะห์ในเชิงลึก หรือการทำ Data analytics โดยใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะถ้าผู้บริโภค

สามารถเข้าถึงข้อมูลในการตัดสินใจซื้อได้อย่างสมบูรณ์และรวดเร็วจะทำให้รอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หมุนได้เร็วขึ้น

“ผู้บริโภคสามารถเห็นข้อมูลชุดที่ไม่เคยเห็นมาก่อนจากการนำ Big Data มาวิเคราะห์ เพื่อการตัดสินใจ เช่น คอนโดมิเนียมที่สนใจเหมาะที่จะซื้อหรือเช่าดี ซึ่งที่ผ่านมาไม่มีใครสามารถให้คำตอบได้ แต่ข้อมูลในระดับ inside สามารถบอกได้ว่าคอนโดมิเนียมนั้นใน 3 ปี หรือ 5 ปี ควรจะซื้อหรือเช่า หรือสามารถวิเคราะห์ข้อมูลในแง่ของการลงทุนว่าคอนโดมิเนียมที่จะซื้อในอีก 3 ปี หรือ 5 ปีข้างหน้าราคาจะเป็นเท่าไร”

ทั้งนี้การนำบิ๊กดาต้ามาวิเคราะห์เป็น Business intelligence นอกจากจะเกิดประโยชน์ในแง่ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว ยังสามารถนำข้อมูลที่ได้มาสนับสนุนการพัฒนาย่านนวัตกรรมต่าง ซึ่งทางสนช. มีนโยบายส่งเสริมให้เกิดขึ้นใน 10 ย่านนวัตกรรม ได้แก่ ย่านนวัตกรรมปทุมวัน ย่านนวัตกรรมกล้วยน้ำไทย ย่านนวัตกรรมโยธี ย่านนวัตกรรมคลองสาน ย่านนวัตกรรมรัตนโกสินทร์ ย่านนวัตกรรมลาดกระบัง ย่านนวัตกรรมบางแสน ย่านนวัตกรรมพัทยา ย่านนวัตกรรมศรีราชา และย่านนวัตกรรมอู่ตะเภา-บ้านฉาง