

กรุงเทพกรีฑาใหม่บูม บิกอสังหาริมทรัพย์

กรุงเทพกรีฑาบูมรับ อีอีซี บิ๊กเนมคูนแลนด์แบงก์ แห่ปักหมุดขึ้นโครงการบ้านหรูฟรี ล่าสุด ค่ายพฤษภา-เพอร์เฟค เดินหน้าลุย หลังมีค่ายใหญ่เปิดหน้าดิน รอ อย่าง เนอวานา แสนสิริ

ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ กลายเป็นทำเลทอง โชนตะวันออก ของกรุงเทพมหานครที่น่าจับตา เนื่องจาก ใกล้สนามบิสิเนสพาร์ค เขตพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรืออีอีซี ที่กำลังเดินหน้าอย่างเข้มข้น ส่งผลให้มี ผู้ประกอบการรายใหญ่ ปักหมุดขึ้นโครงการรองรับเป็น จำนวนมาก

นายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มธุรกิจพฤษภา เรียวเอสเตท-แวลู บริษัท พฤษภา เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ระบุหลังเพิ่งเปิดตัวโครงการ “เดอะปาล์ม กรุงเทพ กรีฑา-วงแหวน” บ้านเดี่ยวระดับ ลักซ์วารี มูลค่าโครงการ 1.4 พันล้านบาท บน เนื้อที่ 30 ไร่ ภายใต้ แบรินด์ “เดอะปาล์ม” ราคา 10-20 ล้านบาท ปัจจุบันโชนกรุงเทพฯ ทิศตะวันออก มุ่งหน้า สนามบิสิเนสพาร์ค และ วิ่งตรงเข้าสู่เมืองได้ เปรียบ เป็นเรดโอเชียน สำหรับการพัฒนาโครงการแนวราบชั้นดี ทั้งยังเป็นทำเลทองของบริษัท เนื่องจาก สิ้นค้าในกลุ่มแนวราบ เกือบ 40% หรือมูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท ของ พอร์ตรวมยอดขาย 3 หมื่นล้านบาทต่อปี กระจุยตัวอยู่ในโชนดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันบริษัทมีที่ดินสะสม ช่วงกรุงเทพกรีฑา-วงแหวน ประมาณ 100 ไร่ ใช้พัฒนาโครงการไปแล้ว 2 โครงการ (บ้านภัสสร, เดอะ ปาล์ม) และเตรียมเปิดตัวอีก 2 โครงการทั้งในกลุ่มบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ รวมเวลาพัฒนาแล้วเสร็จระยะ 4 ปี มูลค่ารวมประมาณ 4 พันล้านบาท เนื่องจากเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง อัตราการดูดซับ 55 หน่วยต่อเดือน หรือ 1 พันล้านบาทต่อเดือน โดยเฉพาะในกลุ่มระดับราคา 17-20 ล้านบาท ตอบโจทย์ดีมานด์กลุ่มลูกค้ากำลังซื้อ


เปรียบเทียบถนนประวัติศาสตร์ที่คาดว่า จะมีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วสู่ออนาคต เพราะใช้เวลาเวนคืน 38 ปี



สูง รายได้มากกว่า 1 แสนบาท ต่อเดือน เช่น กลุ่มผู้บริหาร และ นักธุรกิจรุ่นใหม่ แต่อย่างไรก็ตาม พบการแข่งขันสูงมาก “โชนนี้เป็นทำเลแห่งอนาคตด้านตะวันออกของ กทม. โดยเฉพาะถนนที่จะเปิดใหม่ในช่วงเดือนนี้ ทำให้ทุกค่ายเห็นศักยภาพ และแห่รุมมาเปิดโครงการตึกคึก อย่างไรก็ตาม ด้วยทำเล ราคาที่ดินที่ขยับขึ้นเร็วมาก ทำให้โปรดักต์ส่วนใหญ่อยู่ในราคาสูง ถ้าจะแข่งต้องเจาะตลาดให้ถูก”

นายปิยะ ยังระบุว่า ขณะเดียวกันบริษัทยังมีที่ดินแปลงใหญ่ต่อเนื่องจากโชนดังกล่าว ช่วงวงแหวนวิ่งตรงสู่บางนา ใกล้ นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี หรือ เจมโมโพลิส (สุขาภิบาล) รวมอีก 300 ไร่ ที่จะรองรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้ 7 ปี นับ 10 โครงการ คาดมูลค่าที่จะเกิดขึ้นประมาณ 1 หมื่นล้านบาท

นายชยนิศ อรรถญาณสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ย้ำว่า ทำเลที่น่าสนใจในกลุ่มแนวราบ คือ ถนนเส้นใหม่ ตรีนครินทร์-ร่มเกล้า (กรุงเทพกรีฑาตัดใหม่) ระยะ 12 กม. เพราะเปรียบเป็นถนนประวัติศาสตร์ที่คาดว่าจะมีความเจริญเติบโตรวดเร็วสูงในอนาคต หลังจากใช้เวลาตั้งแต่เวนคืนที่ดิน จนเร็วๆ นี้เตรียมเปิดใช้มายาวนานถึง 38 ปี ผ่านมือผู้ว่าฯ กทม.มาแล้ว 9 คน โดยเส้นทางดังกล่าว มีความสำคัญด้านคมนาคม เชื่อมสุวรรณภูมิเข้าสู่ใจกลางเมือง ทั้งอยู่ระหว่างกลางเส้นทางมอเตอร์เวย์ กับรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ ที่อนาคตจะเชื่อมกับรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) ช่วง

รามคำแหง คาดเมื่อทุกส่วนแล้วเสร็จ จะเป็นการเชื่อมพื้นที่ทางด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ ให้มีศักยภาพอย่างน่าสนใจ ทั้งด้านเส้นทางเศรษฐกิจและการเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดี เพราะรายล้อมไปด้วยโครงการขนาดใหญ่ เช่น เซ็นทรัลวิลเลจที่เพิ่งเปิดตัวไป รวมถึงความคืบหน้าของห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และโรงเรียนนานาชาติที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วย พบราคาที่ดินปรับตัวขึ้นสูงมาก โดยที่ดินตลอด 2 ฝั่งถูกถือครองด้วยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แห่งหนึ่ง

“บริษัทเอง มีที่ดินในโชนดังกล่าวกว่า 400 ไร่ ถูกพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่ระดับบนแล้ว ประมาณครึ่งนั้น 7-8 ปีก่อนซื้อมา ประมาณ 4 ล้านบาทต่อไร่เท่านั้น ปัจจุบันราคาขยับไปมาก อยู่ที่ 10-20 ล้านบาทต่อไร่ บางแปลงติดถนนแต่ระดับ 30 ล้านบาทด้วยซ้ำ นอกจากนี้เราแล้วที่ดินแปลงใหญ่ยังถูกถือโดยรายใหญ่อีกหลายราย เช่น แสนสิริ เนอวานา เอสซี และบีแลนด์ เป็นต้น ■