

มติชน

Matchon
Circulation: 950,000
Ad Rate: 1,200

Section: First Section/เศรษฐกิจ - ต่างประเทศ

วันที่: พุธที่ 19 ธันวาคม 2567

ปีที่: 47

ฉบับที่: 17084

หน้า: 5(บน)

Col.Inch: 115.90 Ad Value: 139,080

PRValue (x3): 417,240

ศิลปิน: ชาว-ดำ

หัวข้อข่าว: มอเตอร์เวย์ใหม่พลิกโฉม บางขุนเทียน-บางบัวทอง สู่ทำเลทอง 'คฤหาสน์หรู'

มอเตอร์เวย์ใหม่พลิกโฉม บางขุนเทียน-บางบัวทอง สู่ทำเลทอง 'คฤหาสน์หรู'



ราคาที่ดินถนนกาญจนาภิเษก

หมายเหตุ : บาท/ตร.ว.

ปี	แยกบางบอน	แยกบางแวก	แยกบางใหญ่
2560	78,000	85,000	75,000
2561	85,000	94,000	80,000
2562	92,000	105,000	88,000
2563	100,000	115,000	95,000
2564	104,000	125,000	100,000
2565	110,000	135,000	110,000
2566	115,000	147,000	120,000
2567	120,000	157,000	127,000
2568	126,000	165,000	134,000

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

กราฟิกมติชนรายวัน/Matchon Daily Graphic

เป็นอีกทำเลที่น่าสนใจไม่น้อย สำหรับ โขงตะวันตกของกรุงเทพฯ หลังจาก คณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2567 อนุมัติให้กรมทางหลวง เดินหน้า ก่อสร้างโครงการมอเตอร์เวย์หมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอก ตอนทางยกระดับ “บางขุนเทียน-บางบัวทอง” ระยะทาง 35.85 กม. วงเงินลงทุน 56,035 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าเวนคืน 4,235 ล้านบาท และเงินลงทุนเอกชน 51,782 ล้านบาท สำหรับงานโยธาและงานระบบ

ตามทำเลใหม่ของกรมทางหลวง เตรียมเปิดประมูลหาเอกชนร่วมลงทุนโครงการในปี 2568 มีกำหนดเสร็จในปี 2572 โดยรูปแบบของโครงการจะเป็นทางยกระดับ ขนาด 6 ช่องจราจร มีจุดเริ่มต้น

บริเวณทางแยกต่างระดับบางขุนเทียน เชื่อมต่อวงแหวนกาญจนาภิเษกด้านทิศใต้ มอเตอร์เวย์หมายเลข 82 สายบางขุนเทียน-บ้านแพ้ว และทางด่วนพระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกตะวันตก และสิ้นสุดที่ทางแยกต่างระดับบางบัวทอง ซึ่งเมื่อโครงการแล้วเสร็จจะส่งผลให้การเดินทางเชื่อมโยงกรุงเทพฯ และปริมณฑลเข้ากับพื้นที่ภูมิภาคโดยรอบ บรรเทาการจราจรติดขัดบนถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพฯ ประหยัดเวลา ค่าใช้จ่ายในการเดินทางได้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม ต้องยอมรับว่าปัจจุบัน ถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตกนั้น การจราจรค่อนข้างหนาแน่น หลังเมืองมีการขยายมายังโซนนี้มากขึ้น โดย “โสภณ

พรโชคชัย” ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) วิเคราะห์ว่า การที่ภาครัฐ เดินหน้าก่อสร้างโครงการเป็นรูปแบบทางยกระดับ เนื่องจากมีปริมาณการจราจรที่หนาแน่นมาก โดยบริเวณ “บรมราชชนนี-กาญจนาภิเษก” มีจำนวนรถรวม 352,702 คันต่อวัน ส่วนช่วง “เอกชัย-กาญจนาภิเษก” มีการจราจรรวม 211,482 คันต่อวัน ซึ่งสูงกว่าบริเวณแยก “สุทธิสาร-วิภาวดีรังสิต” ที่มีปริมาณรถรวม 180,094 คันต่อวัน

“โสภณ”กล่าวว่า สำหรับผลกระทบในพื้นที่ จะทำให้ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะบริเวณมีทางขึ้น 8 จุด ทาง

มติชน

Matichon
Circulation: 950,000
Ad Rate: 1,200

Section: First Section/เศรษฐกิจ - ต่างประเทศ

วันที่: พุธที่ 19 ธันวาคม 2567

ปีที่: 47

ฉบับที่: 17084

หน้า: 5(บน)

Col.Inch: 115.90 Ad Value: 139,080

PRValue (x3): 417,240

ศิลป์: ขาว-ดำ

หัวข้อข่าว: มอเตอร์เวย์ใหม่พลิกโฉม บางขุนเทียน-บางบัวทอง สู่อำเภอทอง 'ศุภมาส' ทรู'

ลง 6 จุดและมีทางแยกต่างระดับ 5 แห่ง ได้แก่ บริเวณบางขุนเทียน บรมราชชนนี ศรีรัช บางใหญ่ และบางบัวทอง โดยมีการก่อสร้างเป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร ดังนั้น ผู้ที่จะเดินทางจากใจกลางเมืองผ่านวงแหวนรอบนอก ไปยังพื้นที่นี้ จะมีความสะดวกยิ่งขึ้น

ส่วนความเคลื่อนไหวและผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินนั้น AREA ได้มีแปลงตัวอย่างไว้ 3 แปลง บริเวณถนนกาญจนาภิเษก แยกบางบอน แยกบางแวก และแยกบางใหญ่ โดยมีราคาที่ดินที่แตกต่างกันไป ประกอบด้วย **1.บริเวณแยกบางบอน** ราคาที่ดินในปี 2560 เป็นเงินตารางวาละ 78,000 บาท แต่คาดว่าจะในปี 2568 จะเป็นเงิน 126,000 บาทต่อตารางวา บริเวณนี้อาจไม่ได้มีอะไรเปลี่ยนแปลงมากนัก เพราะไม่ได้มีแหล่งการพัฒนาในเชิงพาณิชย์มากนัก

2.บริเวณแยกบางแวก ราคาที่ดินในปี 2560 อยู่ที่ 85,000 บาทต่อตารางวา แต่คาดว่าจะในปี 2568 จะเพิ่มเป็น 165,000 บาทต่อตารางวา เนื่องจากในบริเวณนี้มีการพัฒนาเชิงพาณิชย์ โดยเฉพาะศูนย์การค้าหลายแห่งที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3.บริเวณแยกบางใหญ่ มีราคาที่ดินต่ำสุดในปี 2560 ที่ 75,000 บาทต่อตารางวา แต่คาดว่าจะในปี 2568 ราคาที่ดินจะเป็นเงินตารางวาละ 134,000 บาท ทั้งนี้ เพราะในบริเวณนี้ มีศูนย์การค้าหลายแห่ง รวมทั้งยังมีรถไฟฟ้าวิ่งผ่านอีกด้วย

“โสภณ”กล่าวอีกว่า ในส่วนของราคาที่อยู่อาศัยจะมีความหลากหลาย หากเป็นบ้านเดี่ยวราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทถึง 100 ล้านบาทขึ้นไป ทาวน์เฮาส์อยู่ที่ 3 ล้านบาทขึ้นไป ส่วนห้องชุดอยู่ที่ 1.5 ล้านบาทขึ้นไป

ไป โดยอาจแยกเป็นทำเลหลักๆ เริ่มจากทำเล **“เพชรเกษม-พระรามที่ 2”** มีถนนกาญจนาภิเษกขนาด 10-12 ช่องจราจรที่ตัดขวางในแนวเหนือใต้ ทั้ง 3 เส้นทางสอดประสานให้การเดินทางเข้าออกพื้นที่พระราม 2 เอกชัย บางบอน บางขุนเทียน ต่อเนื่องกับพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร เข้าสู่ใจกลางเมืองหรือแม้กระทั่งไปภาคเหนือภาคใต้ ภาคตะวันออก ภาคตะวันตก ได้สะดวก เมื่อมีการก่อสร้างโครงการย่อมจะเพิ่มศักยภาพขึ้นอีก ทั้งนี้ กลุ่มใหญ่ที่สุดเป็นทาวน์เฮาส์ โดยขณะนี้เหลืออยู่ 9,085 หน่วย รองลงมาเป็นห้องชุด 5,887 หน่วย แต่ยังมีสถานะการขายที่ยังไม่แข็งแกร่ง

ต่อมา **“ทำเลปิ่นเกล้า”** เป็นแหล่งพักอาศัยใกล้เมือง เดินทางสะดวก สามารถใช้ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี ถนนคู่ขนานลอยฟ้า รวมทั้งสะพานพระราม 8 เข้าสู่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ บริเวณพุทธมณฑล มีถนนตัดใหม่เพิ่มหลายสาย พร้อมทางด่วน เพื่อเชื่อมเมืองให้ใกล้มากยิ่งขึ้น ขณะนี้พื้นที่ส่วนใหญ่พัฒนาได้เฉพาะบ้านเดี่ยวขนาดที่ดินตั้งแต่ 100 ตารางวาขึ้นไปเท่านั้น และแนวโน้มร่างผังเมืองใหม่จะเน้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น ขณะที่อุปทานในพื้นที่นี้ไม่มากนัก ยังมีรอการขายเพียง 5,811 หน่วย โดยกลุ่มใหญ่สุดเป็นบ้านเดี่ยว 2,158 หน่วย รองลงมาเป็นห้องชุด 1,917 หน่วย และทาวน์เฮาส์ 1,278 หน่วยเท่านั้น

ปิดท้ายที่ **“ทำเลบางบัวทอง”** ปัจจุบันมีโครงการที่พักอาศัยแนวราบขยายตัวไปยังบริเวณดังกล่าว สิ่งอำนวยความสะดวกยังมีไม่มากนัก แต่ทำเลใกล้เคียงอย่างถนนรัตนวิบูลย์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนนนทบุรี-ปทุมธานี และถนนบางกรวย-

โทรน้อย มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบ ถือเป็นจุดชดเชยได้ดี

ส่วนย่าน **ราชพฤกษ์-นครอินทร์-รัตนวิบูลย์** ทั้ง 3 เส้นทางเป็นถนนสายหลักสำคัญที่เชื่อมต่อพื้นที่อยู่อาศัยในย่านบางกรวย บางใหญ่และเมืองนนทบุรี เข้ากับพื้นที่กรุงเทพฯ พื้นที่นี้มีหน่วยขายรอการขายในปัจจุบัน 35,955 หน่วย แยกเป็นทาวน์เฮาส์มากที่สุดที่ 13,580 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวในจำนวนพอๆ กันคือ 11,468 หน่วย ส่วนห้องชุดแทบไม่มีเลย

ดังนั้น ผลการก่อสร้างมอเตอร์เวย์สายใหม่ จะเกิดผลทำให้พื้นที่โซนนี้ มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม กติกาการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาอีกหลายๆ แห่ง เพื่อเพิ่มความสะดวกในการเดินทางข้ามมาทำงานในฝั่งพระนครมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังหนุนให้ทำเลโซนนี้กลายเป็นทำเลทองของบ้านหรูได้อย่างโดดเด่นอีกด้วย