

ศรีนครินทร์-ร่มเกล้าทำเลทองอสังหาฯอนาคต ถนนตัดใหม่ต้นราคาที่ดินพุ่ง 40 ล้านต่อไร่



นายปล้น สวัสดิ์บุรี ประธานกรรมการบริหาร บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์คุณภาพ เปิดเผยถึงภาพรวมตลาดบ้านเดี่ยวของไทยในปัจจุบันว่า ในช่วงไตรมาสแรกของปีก่อนมาตรการคุมสินเชื่อ LTV ตลาดมีความคึกคักพอสมควร ยอดขายเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่เมื่อมาตรการคุมสินเชื่อ LTV ได้ถูกเริ่มใช้ในเดือนเมษายนที่ผ่านมาพบว่าการแข่งขันในตลาดค่อนข้างสูงจากการที่ผู้ประกอบการหลายรายได้นำเสนอโปรโมชันพิเศษเพื่อดึงดูดลูกค้าที่เป็น Real Demand หากมองให้แคบลงโดยโฟกัสแค่ภาพรวมตลาดศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ก็ถือว่าย่านนี้ยังมีการทรงตัวอยู่ มีทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายย่อยเข้ามาลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ในย่านนี้หลายราย มีการพัฒนาโครงการใหม่ที่มีขนาดเล็กลง มูลค่าโครงการน้อยลง หรือจำนวนหน่วยขายน้อยลง อาจส่งผลให้ราคาต่อหน่วยลดลงไปด้วย ซึ่งถือเป็นกลยุทธ์ในการแข่งขันและสร้างทางเลือกอื่นให้แก่ลูกค้า แสดงให้เห็นว่าทำเลนี้ยังเป็นทำเลที่น่าสนใจและมีความต้องการที่สูงอยู่ไม่ต่างกับทำเลศักยภาพอื่นๆ ในปัจจุบัน

“ย่านศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ถือเป็นทำเลที่ยังมีศักยภาพในการเติบโตอีกมาก เนื่องจากอิทธิพลจากการก่อสร้าง ถ.ศรีนครินทร์-

ร่มเกล้า ถนนตัดใหม่ที่ก่อสร้างปรับปรุงด้วย ค.ส.ล. และขยายถนนเพื่อเพิ่มเลนให้มากขึ้น ทำให้การจราจรสะดวกขึ้นสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยบริเวณ รามคำแหง กรุงเทพมหานคร ร่มเกล้า และลาดกระบัง อีกทั้งยังมีความหลากหลายของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทำให้ย่านนี้พัฒนาไปไกลมากขึ้น ทั้งทางด่วนมอเตอร์เวย์ (พระราม 9 -ชลบุรี) สนามบินสุวรรณภูมิ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงเรียน โรงพยาบาล และอื่นๆ อีกมากมาย เหมาะกับทุกไลฟ์สไตล์ รวมถึงในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีส้ม และสายสีเหลืองเข้าถึงย่านศรีนครินทร์อีกด้วย ซึ่งสามารถเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน และสายสีเขียวเพื่อเข้าใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกสบาย ส่งผลให้ย่าน ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เป็นทำเลที่ผู้มองหาที่อยู่อาศัยให้ความสนใจเป็นอย่างมากทั้งในปัจจุบันและอนาคต

ยิ่งไปกว่านั้น ถนนตัดใหม่ “ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า” ไม่ได้เอื้อประโยชน์เพียงแต่ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและการเดินทางเท่านั้น แต่ยังส่งผลอย่างเห็นได้ชัดนับตั้งแต่มีการก่อสร้างถนนสายนี้ ที่ทำให้ราคาที่ดินช่วงถนนศรีนครินทร์ไปจนถึงวงแหวนรอบนอกปรับตัวสูงขึ้น จากเดิมราคาที่ดินริมถนนจะอยู่ที่ประมาณ 10 ล้านบาทต่อไร่ ก็ปรับขึ้นเป็นประมาณ 30-20 ล้านบาทต่อไร่ ส่วนที่ดินในชอริยราคาก็ปรับเป็นประมาณ 5-10 ล้านบาทต่อไร่ และคาดว่าหากถนนสายนี้เปิดให้บริการราคาที่ดินตามแนวถนนใหญ่จะปรับขึ้นถึง 40 ล้านบาทต่อไร่ ขณะที่ราคาที่ดินช่วงที่เลี้ยววงแหวนรอบนอก ก็จะปรับขึ้น จาก 5-6 ล้านบาท เป็นกว่า 10 ล้านบาทต่อไร่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่ดินในย่านกรุงเทพมหานคร ช่วงก่อนข้ามวงแหวนกาญจนาภิเษก ซึ่งเป็นโซนที่ปกออาศัยมีราคาค่อนข้างสูงเนื่องจากอยู่ติดกับ ถ.พระราม 9 ศรีนครินทร์ สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่พื้นที่ใจกลาง CBD ได้ในเวลาเพียงไม่กี่นาที” นายปล้น กล่าวถึงศักยภาพทำเล ย่านศรีนครินทร์-ร่มเกล้าด้วยเล็งเห็นถึงศักยภาพดังกล่าว มานะพัฒนาการ จึงได้ทุ่มงบ 1,005 ล้านบาทพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ‘บารานี พาร์ค ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า’ ขึ้น ซึ่งมี 86 หลังเท่านั้น

“ปัจจุบันแนวโน้มเศรษฐกิจมีความอ่อนไหวทั้งในประเทศและต่างประเทศ รัฐบาลควรเร่งออกมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งถือเป็นทางหนึ่งที่จะช่วยพยุงการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย หลังจากครึ่งปีที่ผ่านมานั้นปฏิเสธไม่ได้ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบไม่น้อยนอกจากนี้ ยังได้รับผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ ที่ทำให้จำนวนนักลงทุนต่างชาติลดลง ซึ่งที่ผ่านมาแม้รัฐบาลเองก็เริ่มที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจ ผ่านการลดดอกเบี้ยถือเป็นการกระตุ้นตลาดอสังหาฯ อีกทางหนึ่ง คาดว่าในช่วงสิ้นปีเศรษฐกิจไทยจะมีความชัดเจนและจะค่อยๆ พ้นตัวขึ้นตามลำดับ” นายปล้น กล่าวสรุป ■