

บুমท่าเลตลิงชัน-บางขุนนนท์

>> รับก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงช่วงบางซื่อ-ศาลายา-ศิริราช

ร.ฟ.ท.ลุ้นสศช.ชี้ขาดรถไฟฟ้าสายสีแดงช่วงตลิ่งชัน-ศาลายา ช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช และรังสิต-ม.ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มิถุนายนนี้ วงเงินกว่า 2 หมื่นล้านบาทคาด ชงกรม.อนุมัติสิงหาคม ก่อนประกวดราคาช่วงปลายปีนี้ จับตาราคาที่ดินขยับ และรัฐปรับผังเมืองเอื้อการลงทุน

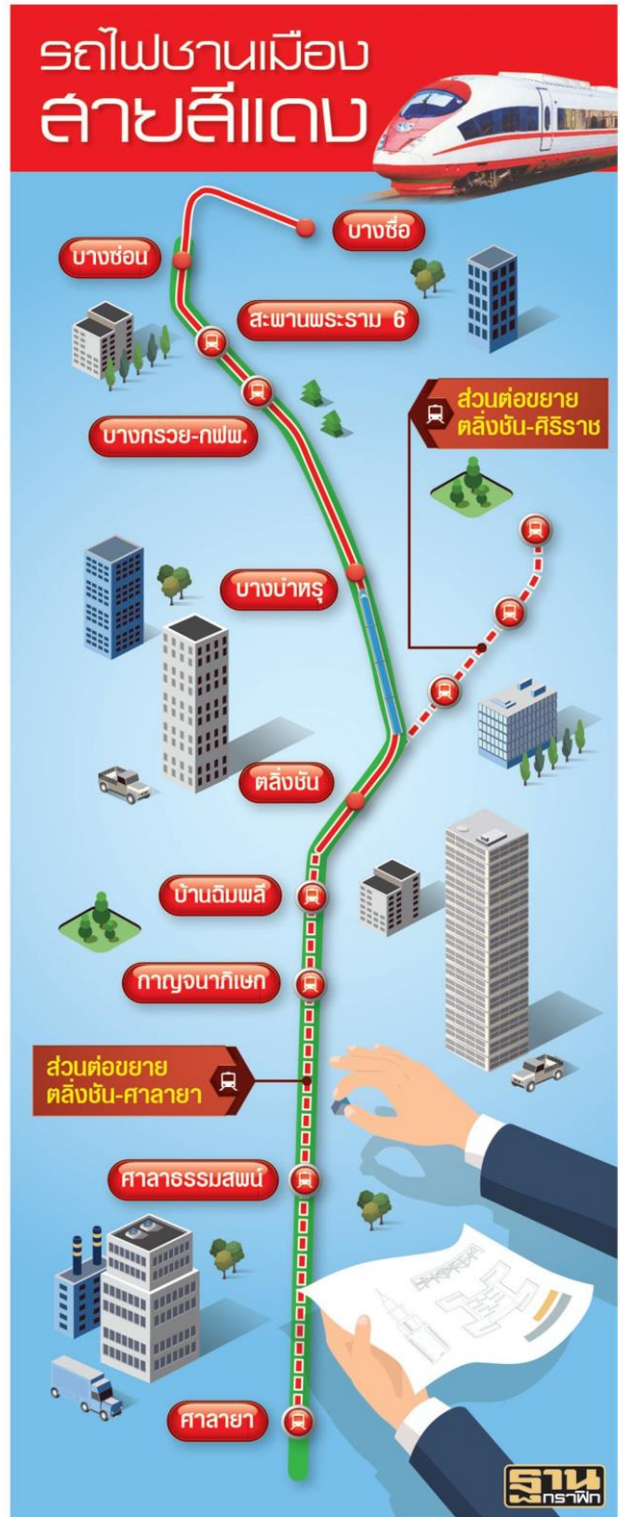
นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์ รักษาการผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) จะนำโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงจำนวน 3 ช่วง คือ ช่วงตลิ่งชัน-ศาลายา (พร้อม 3 สถานีเพิ่ม) ช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช และช่วงรังสิต-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต รวมวงเงินกว่า 2 หมื่นล้านบาท ขึ้นพิจารณาภายในเดือนมิถุนายน-กรกฎาคมนี้ จากนั้นจะส่งกลับมาให้กระทรวงคมนาคมนำเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติโครงการภายในเดือนสิงหาคม-กันยายนนี้ ส่วนการประกวดราคาคาดว่าสามารถดำเนินการได้ช่วงปลายปี 2561 และเริ่มก่อสร้างในกลางปีหน้า เพื่อให้บริการเดินรถช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน-ศาลายาไปพร้อมกับช่วงบางซื่อ-รังสิตได้อย่างลงตัว

ด้านนายวสันต์ ดงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด กล่าวว่า อนาคตในพื้นที่ศิริราช บางขุนนนท์ ตลิ่งชัน จะมีรถไฟฟ้า 3 สายผ่านไปในพื้นที่ คือโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง, รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตะวันตก

และรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ ซึ่งจะส่งผลให้ความตึกตักทางเศรษฐกิจกลับคืนมาอีกครั้ง โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับหรู ราคาแพงที่เคยเป็นจุดเด่นของพื้นที่จะกลับมาสร้างความน่าสนใจให้กับที่ดินโซนนี้พร้อมกับพื้นที่ใกล้เคียงตลิ่งชัน ทั้งราชพฤกษ์ ชัยพฤกษ์ จรัญ สนิทวงศ์ และบรมราชชนนี

“จับตาปี 2563 เมื่อรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ เปิดบริการ แนวการขยายตัวของเมืองจะไปตามรถไฟฟ้างานตั้งแต่ตลิ่งชันไปถึงศาลายา และตามแนวถนนสายพรานนก-พุทธมณฑลสาย 4 ที่คู่ขนานไปกับถนนบรมราชชนนี แต่ยังมีสีผังเมืองกำหนดไว้เป็นสีเขียวทั้ง 2 ผังถนน ดังนั้นถนนราชพฤกษ์จึงได้แต่พัฒนาบ้านเดี่ยวระดับหรู ราคา 30-40 ล้านบาทส่วนโซนใกล้พุทธมณฑลสาย 4 ยังติดข้อกฎหมายที่ใกล้พุทธมณฑลอีกเช่นกัน”

สำหรับการปรับราคาที่ดินยังคงได้ระดับตารางวาละประมาณ 1-2 แสนบาท จะมีการซื้อพื้นที่ในซอยท่าคอนโดมิเนียมระดับ 8 ชั้นกันมากกว่า ติดถนนยังราคาสูงกว่าระดับ 2 แสนบาทต่อตารางวา ที่ดินแปลงใหญ่ของบริษัท



พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำยังไม่มีความคึกคักในขณะนี้ ทั้งปีนเกล้า บรมราชชนนีมีที่ดินแปลงใหญ่เหลืออีกจำนวนมากเนื่องจากยังติดข้อกฎหมาย แม้จะพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยวระดับหรูแต่ยังทำได้ไม่มาก อีกทั้งการขายยังต้องใช้ระยะเวลา

นายสุรเชษฐ กองชีพ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยตลาด ไรส์แลนด์ (ประเทศไทย) กล่าวว่า พื้นที่เขตตลิ่งชันที่แม้ว่าในอนาคต

4-5ปี
ที่ผ่านมา
ราคาขายคอนโด
ปรับขึ้นจาก
4-5 หมื่นบาท
เป็นกว่า1.5-2
แสนบาท/ตร.ว.

จะมีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านหลายสายทั้งสายสีแดง(ตลิ่งชัน-บางซื่อ) ที่มีอยู่แล้วแต่อาจจะใช้รถไฟดีเซลรางให้บริการอยู่ในปัจจุบัน หรือสายสีน้ำเงินที่อาจจะผ่านตามแนวถนนจรัญสนิทวงศ์ใกล้เคียงกับเขตตลิ่งชัน รวมไปถึงสายสีส้มที่มาสิ้นสุดที่ถนนจรัญสนิทวงศ์เช่นกัน ซึ่งเพียงเท่านี้ก็ส่งผลทำให้ราคาที่ดินในเขตตลิ่งชันปรับเพิ่มขึ้นไปในระดับหนึ่งแล้ว แต่อาจจะไม่ได้ขึ้นมากมายนักเพราะมีข้อจำกัดเรื่องของผังเมืองที่มีข้อบังคับในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งบ้านจัดสรรและโครงการคอนโดมิเนียมในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมาปรับขึ้นมาจกตารางวาละ 4-5 หมื่นบาท เป็นมากกว่า 1.5 แสนบาทต่อตารางวาไปแล้ว หรืออาจจะมากกว่า

นี้ถ้าอยู่ในพื้นที่ที่ไม่มีข้อจำกัดในการพัฒนา

ปัจจัยที่ทำให้พื้นที่บางส่วนของเขตตลิ่งชันมีข้อจำกัดในการพัฒนาคือในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปี2556 ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมทำให้มีข้อกำหนดค่อนข้างมากในการพัฒนาที่ดินเพราะไม่สามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ หรือทาวน์เฮาส์ อาจจะมีเพียงแค่โครงการบ้านจัดสรรที่มีขนาดที่ดินไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา แต่กรุงเทพมหานครมีแผนที่จะเปลี่ยนสีผังเมืองของเขตตลิ่งชันบางส่วนให้สอดคล้องกับความเจริญที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในพื้นที่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้ามหานครให้ผังเมืองปัจจุบันหมดอายุก่อนในปี 2561

พื้นที่บริเวณถนนบรมราชชนนีติดกับถนนราชพฤกษ์ที่มีถนนสายรองอย่างเช่น ถนนสวนผัก ในเขตตลิ่งชันนั้นกำลังจะกลายเป็นทำเลทองที่น่าสนใจในอนาคตเพราะว่าปัจจุบันมีสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง ตลิ่งชัน-บางซื่อที่ในปัจจุบันการรถไฟแห่งประเทศไทยให้นำรถดีเซลรางมาให้บริการไปก่อน เพราะต้องรอให้สถานีกลางบางซื่อมีความคืบหน้าจนสามารถรองรับรถไฟฟ้าได้ก่อนจึงจะเปลี่ยนเป็นรถไฟฟ้า โดยได้เปิดให้ประชาชนได้ทดลองใช้ฟรีมาตั้งแต่วันที่ 5 ธันวาคม 2555 อีกทั้งถนนจรัญสนิทวงศ์ยังอยู่ในเส้นทางของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินอีกยังทำให้การเดินทางเพื่อไปยังที่ต่างๆ ของกรุงเทพมหานครมีความสะดวกมากยิ่งขึ้นในอนาคต ■