

เสนาฯรอเฮปลดบ่วงสี่ชี้รามอินทราบูมแน่

เสนาฯ รับแนวคิดผังเมือง กทม.ปรับสี่ผังเมืองใหม่ สี่รถไฟฟ้าสาย สีชมพูเกิด ย่านรามอินทราบูมแน่ คาด ตลาดคอนโดฯเพื่อรองรับการเติบโต แต่ ปัจจุบันติดบ่วงสี่ผังส่งผลพัฒนาช้า เผย ปีนี้ตั้งเป้าเปิด 5 โครงการใหม่เพิ่มในพื้นที่ มูลค่ารวม 3 หมื่นล้านบาท

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการบริหาร บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า บริษัท ในฐานะที่มีโครงการในพื้นที่ย่านรามอินทรา มากที่สุดบริษัทหนึ่ง เห็นสมควรให้มีการปรับเปลี่ยนสี่ผังเมืองจากปัจจุบันที่เป็น สีเหลือง (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของเมือง เนื่องจากปัจจุบันมีประชาชนอาศัยอยู่เป็นจำนวนมากและในอนาคตตามแนวนอนดังกล่าวจะมีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ผ่าน ส่งผลต่อการปรับขึ้นของราคาที่ดินอย่างแน่นอน เหมือนเช่นรถไฟฟ้าสายสีอื่นๆ ทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการแนวราบได้ ซึ่งปัจจุบันราคาขายที่ดินริมถนนรามอินทราอยู่ที่ประมาณกว่า 1 แสนบาทต่อตร.ว. เพิ่มสูงขึ้นจากเมื่อ 2-3 ปีที่ผ่านมาที่ราคาที่ดินอยู่ที่ประมาณกว่า 1 หมื่นบาทต่อตร.ว. ดังนั้นโครงการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมจึงควรเป็นคอนโดมิเนียม

“การที่ผังเมืองจะปรับเปลี่ยนสี่ผังใหม่ ถือเป็นเรื่องดี เพราะสี่ผังเดิมพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรได้เพียงอย่างเดียว แต่เมื่อรถไฟฟ้ามาคอนโดมิเนียมจะเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมที่สุด แม้ว่าปัจจุบันในพื้นที่ดังกล่าวจะมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นบ้าง แต่ก็ไม่ค่อยได้รับความนิยมเท่าที่ควร เนื่องจากราคาทาวน์เฮาส์ในพื้นที่มีราคาใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียมคือ 1-2 ล้านบาท ผู้บริโภคจึงนิยมซื้อทาวน์เฮาส์มากกว่า แต่คอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่เกิดขึ้น เป็นการขายอนาคตของผู้ประกอบการที่มองว่าเมื่อรถไฟฟ้ามาคอนโดมิเนียมเหล่านั้นก็จะถูกปรับราคา



• ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์

ขายขึ้น ขณะที่คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ก็จะแพงกว่าอย่างแน่นอน” ผศ.ดร.เกษรา กล่าว

สำหรับแผนการดำเนินงานของบริษัทในปี 2559 มีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่ในพื้นที่รามอินทราจำนวน 5 โครงการ มูลค่ารวม 3 หมื่นล้านบาท จากเปิดโครงการทั้งปี 7 โครงการ แบ่งเป็น บ้านเดี่ยว เสนา พาร์ค แกรนด์ 1 โครงการ ระดับราคา 7-10 ล้านบาท บ้านเดี่ยว เสนาวิลล์ ระดับราคา 4 ล้านบาท 1 โครงการ บ้านเดี่ยว เสนา พาร์ควิลล์ ระดับราคา 5 ล้านบาท ทาวน์โฮม 3 ชั้น 1 โครงการ ระดับราคา 3 ล้านบาท และทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 โครงการ ระดับราคา 3 ล้านบาท โดยปัจจุบันมีที่ดินย่านรามอินทราจำนวน 4-5 แปลง สามารถพัฒนาโครงการได้ต่อเนื่อง 3-4 ปี และในปีนี้อย่างไม่มีแผนซื้อที่ดินในย่านดังกล่าวเพิ่มเติม

ทั้งนี้ จากการรวบรวมข้อมูลการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดย “ฐานเศรษฐกิจ” พบว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ยังคงเดินหน้าพัฒนา

โครงการในพื้นที่ดังกล่าว ศรีนครินทร์ และ

รามอินทราอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าสี่ผังเมืองจะยังคงไม่มีการปรับเปลี่ยน เพราะมองว่าเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ เช่น บริษัท หรือเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) หรือ PF ที่มีเปิดตัวโครงการใหม่ 17 โครงการ มูลค่ารวม 2.4 หมื่นล้านบาท ในจำนวนนี้มีโครงการในทั้ง 3 พื้นที่ ได้แก่ โครงการบ้านเดี่ยว เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ กรุงเทพมหานคร โครงการเพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร และเพอร์เฟค พาร์ค รามอินทรา

“มหาดไทยร้อยใจ คนไทยยิ้มได้”

