

บทที่ 4

สภาพทั่วไปของศูนย์กลางธุรกิจ ย่านถนนสาทร

ในปี พ.ศ. 2536-2537 สถานการณ์ของอาคารสำนักงาน มีความเคลื่อนไหวด้านการลงทุนสูงสุด โดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business district หรือ CBD) ที่สำคัญ เช่น สาทร สีลม สุขุมวิท รัชดาภิเษก ฯลฯ ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับเครือข่ายการติดต่อธุรกิจทั้งหลายกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ปริมาณพื้นที่สำนักงานโดยรวมในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2538 (ผู้จัดการหรือเพอร์ดี, 14-20 ต.ค.2538 : 12) มีพื้นที่รวม 3,943,413 โดยพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจรอบใน คือสาทร สีลม สุรวงศ์ สีพระยา ราชดำริ ราชปรารภ เพลินจิต วิทญู และสุขุมวิท มีปริมาณพื้นที่ 1,628,293 ตารางเมตร สาทร เป็นถนนเส้นที่มีปริมาณพื้นที่สำนักงานสูงสุดถึง 682,490 ตารางเมตร ตามมาด้วยถนนสีลมมีพื้นที่สำนักงาน 368,000 ตารางเมตร อันดับ 3 ได้แก่ถนนสุขุมวิท มีพื้นที่สำนักงาน 290,350 ตารางเมตร และอันดับต่อมาคือถนนวิทญู มีพื้นที่สำนักงาน 280,227 ตารางเมตร

ในอนาคตหลังปี 2540 คาดว่าพื้นที่สำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ไม่เพียงพอกับความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (พอลด์ สเคลกต์, บริษัทโจนส์ แดงก์วูทตัน (ประเทศไทย) จำกัด 2539) ทั้งนี้มีผลกระทบมาจากกฎควบคุมสินเชื่อโครงการของธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้โครงการที่เกิดขึ้นใหม่ในอนาคตคดค่น้อยลง ในระยะเวลาอีก 18 เดือนข้างหน้าตัวเลขของความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างมาก สำหรับอัตราว่างของพื้นที่สำนักงานในเขตศูนย์กลางธุรกิจขณะนี้ มีอัตราว่างเท่ากับ 10.3% ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่างในอาคารเก่าและอาคารใหม่ที่ไม่มีความเหมาะสม ในขณะที่พื้นที่สำนักงานบริเวณรอบนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราว่าง 14-23% และย่านชานเมืองด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีอัตราว่างสูงถึง 32%

ถนนสาทรจะมีความแตกต่างจากย่านธุรกิจอื่นๆ ที่มีความเจริญมาก่อนหน้านานแล้วคือ สาทรจะเป็นย่านธุรกิจใจกลางเมืองที่มีอาคารสำนักงานใหม่ ที่ทันสมัยและได้มาตรฐานสากลซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้า ประเภทสถาบันการเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศมากที่สุด และเชื่อว่านโยบายเปิดเสรีทางการเงินของธนาคาร การประกันภัย และการบริการทางการเงินอื่นๆ ที่จะตามมาจะผลักดันให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานในย่านนี้ขยายตัวไปอีก (อภิวัดสา พัฒนาการ, บริษัท ริชาร์ดเอลลิปส (ประเทศไทย) จำกัด, 2539)

อาคารสำนักงานที่ตั้งในย่านถนนสาร

ย่านถนนสารเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ และศูนย์กลางทางการเงินเชื่อมต่อกับย่านถนนสีลม โดยอดีตการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและเป็นที่ตั้งของสถานทูต เมื่อธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้น และราคาที่ดินสูงขึ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จากบ้านพักอาศัย มาเป็นอาคารสำนักงานที่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งใช้เนื้อที่ในการก่อสร้างน้อยแต่มีพื้นที่ใช้สอยประโยชน์จำนวนมากกว่า โดยอาคารสำนักงานหลังแรกได้เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ.2514 คือ อาคารคาเช็ทส์ มีพื้นที่ใช้สอย 12,000 เมตร และได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเรื่อยตามถนนสารเหนือและสารใต้ ซึ่งในปัจจุบันมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่จำนวน 23 อาคาร และกำลังก่อสร้างอีก 3 อาคาร ตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในย่านถนนสาร ในปี 2514 - 2539

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
1.	คาเช็ทส์	พระราม 4	2514	12,000
2.	ว่องไววิทย์	สารเหนือ	2526	3,450
3.	ปัญญาภูมิ 1	สารใต้	2526	5,500
4.	ปัญญาภูมิ 2	สารใต้	2528	4,000
5.	สารธานี 1	สารเหนือ	2528	20,500
6.	ไทวา ทาวเวอร์ 1	สารใต้	2528	16,700
7.	คาเช็เฮาส์	สารเหนือ	2529	4,550
8.	เกษกรรุ่งเรือง	สารเหนือ	2529	9,000
9.	ธนาคารเอเชีย	สารใต้	2529	20,000
10.	สารธานี 2	สารเหนือ	2530	20,500
11.	คิวเฮาส์ คอนเวนซ์	คอนเวนซ์	2534	14,250

ตารางที่ 4.1 อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในย่านถนนสาทร ในปี 2514 - 2539 (ต่อ)

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ถนน	ปีที่สร้างเสร็จ (พ.ศ.)	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
12.	เอกสาทร	สาทรใต้	2535	12,154
13.	เศรษฐีวรรณ	ปิ่น	2535	15,000
14.	บุผิจิต	สาทรเหนือ	2536	13,272
15.	หรินทร	สาทรเหนือ	2536	25,157
16.	สาทรซิตี้ ทาวเวอร์	สาทรใต้	2537	38,000
17.	ไทย ซี ซี	สาทรใต้	2537	51,400
18.	คิวเฮาส์ สาทร	สาทรใต้	2537	14,000
19.	ไทวา ทาวเวอร์ 2	สาทรใต้	2538	16,412
20.	รังนกการ	สาทรใต้	2538	38,000
21.	แสงทองธานี	สาทรเหนือ	2538	30,000
22.	สาทรนครทาวเวอร์*	สาทรเหนือ	2539	40,000
23.	ชาร์เตอร์สแควร์*	สาทรเหนือ	2539	19,500
24.	สาทรสมบัติ **	สาทรเหนือ	2540	22,000
25.	เอ็มไพร์ทาวเวอร์**	สาทรใต้	2541	180,000
26.	บางกอกซิตี้ ทาวเวอร์**	สาทรใต้	2541	43,000

หมายเหตุ : * เริ่มเปิดดำเนินการ

** ปัจจุบันกำลังก่อสร้างอยู่

ที่มา : American Appraisal, 1993. Jones Lang Wotton, 1996. และการสำรวจภาคสนาม

จากตารางที่ 4.1 พบว่าอาคารสำนักงานที่มีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงปัจจุบัน มีจำนวนทั้งสิ้น 23 อาคาร มีพื้นที่ 450,924 ตารางเมตร และกำลังก่อสร้างอีก 3 อาคาร มีพื้นที่ 245,000 ตารางเมตร

ความสำคัญและศักยภาพของย่านถนนสาทร

1. เป็นศูนย์กลางธุรกิจและศูนย์กลางทางการเงิน ที่ต่อเนื่องจากย่านถนนสีลม ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจ และแหล่งงานที่สำคัญ
2. เป็นย่านที่มีศักยภาพในตัวเอง คือ เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ในด้านการเงิน การขนส่ง โรงพยาบาล สถานศึกษา แหล่งบันเทิง สถานทูต YMCA YWCA ที่พักอาศัยประเภท อพาร์ทเมนต์ และอาคารชุด
3. อยู่ใกล้กับย่านศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าที่สำคัญย่านราชประสงค์ และสยาม สแควร์
4. เป็นย่านที่อยู่ใกล้กับท่าเรือคลองเตย สะดวกในการติดต่อส่งสินค้าเข้าและสินค้าออก
5. เป็นย่านที่ได้เปรียบในด้านที่ตั้ง คือ
 - อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟหัวลำโพง ซึ่งเป็นระบบขนส่งมวลชนที่สามารถขนส่งผู้โดยสารได้เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ที่ทำงานในย่านนี้เดินทางได้สะดวก
 - อยู่ใกล้กับทางด่วน ซึ่งปัจจุบันโครงการทางด่วนชั้นที่ 1 ชั้นที่ 2 (บางโคก-แจ้งวัฒนะ) และทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา เชื่อมต่อกันเสร็จแล้ว สามารถเดินทางไปสู่ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และภาคใต้ได้สะดวก
 - สามารถเดินทางไปย่านต่าง ๆ ได้ค่อนข้างสะดวก โดยข้ามสะพานตากสินเพื่อไปสู่ย่านฝั่งธนบุรี ไปย่านสุขุมวิทโดยถนนพระราม 4 หรือถนนวิฑู ไปย่านชานนาหรือถนนพระราม 3 โดยถนนเกษมคลองช่องนนทรี
 - ในอนาคตโครงการรถไฟฟ้าสายบางและโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินมหานครก่อสร้างแล้วเสร็จ จะช่วยเพิ่มความสะดวกในการเดินทางมากยิ่งขึ้น