

บทที่ 4

สถานการณ์และสภาพทั่วไปของศูนย์กลางธุรกิจย่านถนนพหลโยธิน

วิวัฒนาการย่านการค้าในกรุงเทพมหานครและสถานการณ์อาคารสำนักงาน

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของชุมชนออกไปอย่างกว้างขวาง โครงข่ายและชุมชนด้านการจรรยาชนสง เมืองหลวงเกิดใหม่ ย่านการค้าก็ขยายตัวตามออกไปในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางชุมชนนั้น สาเหตุหนึ่งเนื่องจากการคมนาคมขนส่งทางบกทำให้การค้าขยายตัวอย่างรวดเร็ว รูปแบบของการใช้อาคารแต่เดิมที่เป็นตึกแถวสองข้างถนนเปลี่ยนแปลงเป็นศูนย์การค้าที่มีที่จอดรถยนต์เป็นสัดส่วนต่างหาก ซึ่งจะพบในย่านราชประสงค์ ราชดำริ ประตูน้ำ สยามสแควร์ และเพลินจิต ในขณะที่เดียวกันก็เกิดย่านการค้าขึ้นตามศูนย์กลางชุมชนรอบ ๆ กรุงเทพมหานคร เช่น ทางทิศเหนือบริเวณสะพานใหม่ ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือบริเวณถนนพหลโยธินสะพานควาย ทางทิศตะวันออกบริเวณลาดพร้าว บางกะปิ และรามคำแหง ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้บริเวณพระโขนง คลองเตย คลองตันสุขุมวิท ทางฝั่งธนบุรี ทางด้านทิศตะวันตกบริเวณวงเวียนใหญ่ และบางแค ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ บริเวณดาวคะนอง แต่ก็ยังคงเป็นรูปแบบตึกแถวสองข้างถนนเชื่อมโยงต่อเนื่องกันระหว่างย่านการค้าต่าง ๆ เหล่านี้ โดยมีเส้นทางคมนาคมเป็นโครงข่ายที่สำคัญ (ธีรพงษ์ อรรถจารุสิทธิ์ : 2537)

ในปี พ.ศ. 2536-2538 สถานการณ์ของอาคารสำนักงาน มีความเคลื่อนไหวด้านการลงทุนสูงสุด โดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่สำคัญ เช่น พหลโยธิน สาทร สีลม สุขุมวิท รัชดาภิเษก ฯลฯ ทั้งนี้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจมีการ ขยายตัวอย่างต่อเนื่องประกอบกับเครือข่ายการติดต่อธุรกิจทั้งหลายกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ปริมาณพื้นที่สำนักงานโดยรวมในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2539 (ผู้จัดการพร็อพเพอร์ตี้, 14-20 ส.ค.2539 : 12) มีพื้นที่รวม 3,946,413 โดยพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจรอบใน คือสาทร สีลม สุรวงศ์ สีพระยา ราชดำริ ราชปรารภ เพลินจิต วิฑู และสุขุมวิท มีปริมาณพื้นที่ 1,628,293 ตารางเมตร สาทรเป็นถนนเส้นที่มีปริมาณพื้นที่สำนักงานสูงสุดถึง 628,490 ตารางเมตร ตามมาด้วยถนนสีลมมีพื้นที่สำนักงาน 368,000 ตารางเมตร

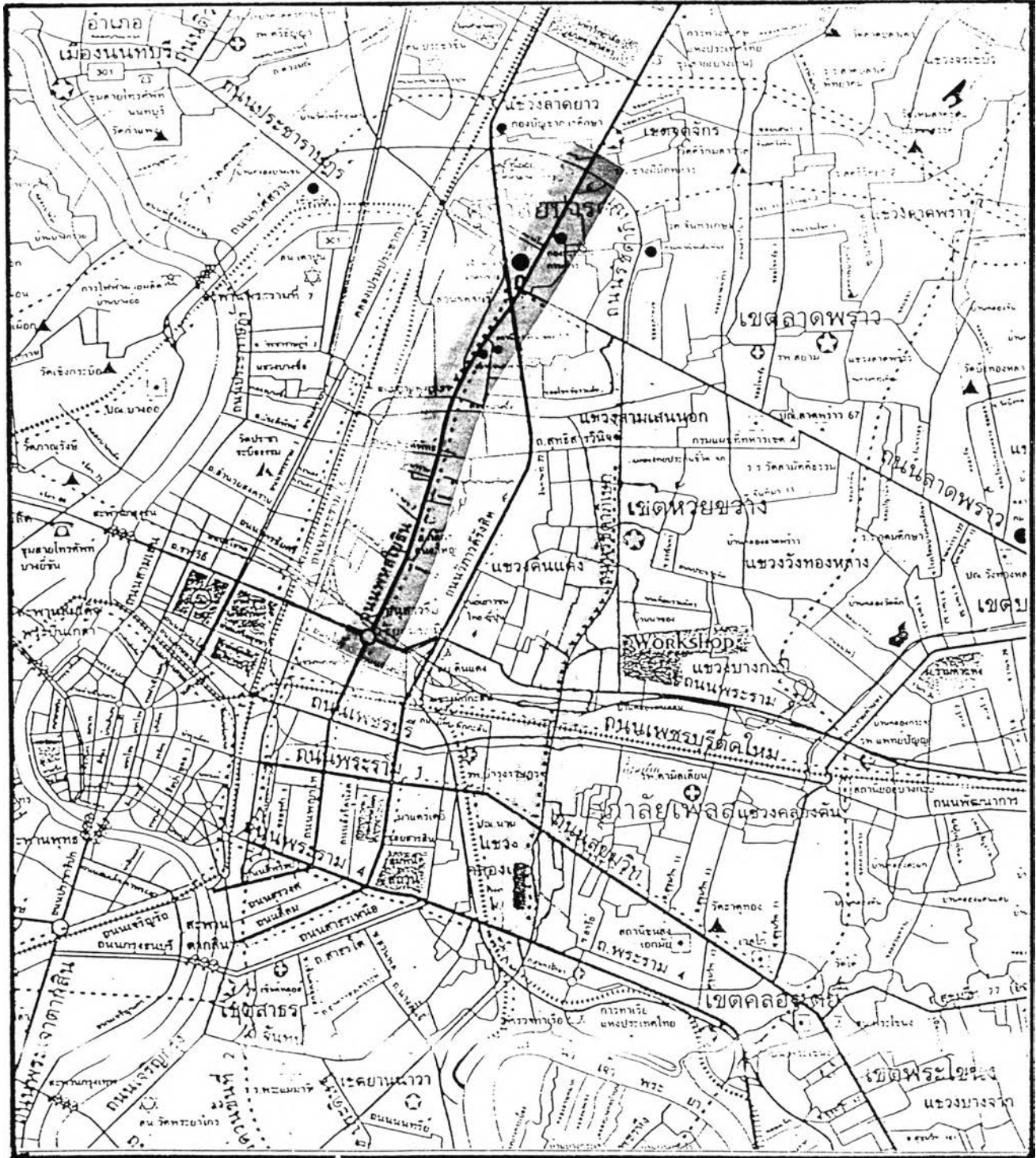
อันดับ 3 ได้แก่ถนนพหลโยธิน มีพื้นที่สำนักงาน 346,767 ตารางเมตร อันดับ 4 ได้แก่ถนนสุขุมวิท มีพื้นที่สำนักงาน 290,350 ตารางเมตร และอันดับต่อมาก็คือถนนวิฑูย มีพื้นที่สำนักงาน 280,227 ตารางเมตร




ในปี 2540 ตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯมีอุปทานเพียง 374,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นระดับที่ต่ำที่สุดที่มีอยู่ตั้งแต่ปี 2533 เนื่องจากความล่าช้าของการก่อสร้างในหลาย ๆ โครงการเกิดจากผู้พัฒนาและผู้รับเหมาประสบปัญหาด้านการเงิน ในสิ้นปี 2540 อุปทานต่อตลาดสำนักงานอยู่ที่ 6.2 ล้านตารางเมตร

ปี 2541 อุปทานจะเพิ่มขึ้นอีกมากเพราะหลาย ๆ โครงการมีกำหนดให้แล้วเสร็จภายในปีนี้ ตัวอย่างเช่น อาคาร เอ็มปรีซ์ ทาวน์เวอร์ (170,000 ตารางเมตร) และอาคารรอยัล เจริญกรุง (84,000 ตารางเมตร) รวมทั้งโครงการที่ล่าช้ามาจากปี 2540 อยู่อีก ถ้าหากโครงการเหล่านี้แล้วเสร็จตามแผนที่กำหนดไว้ จะทำให้ตลาดสำนักงานมีอุปทานเพิ่มขึ้น 1.04 ล้าน ตารางเมตรภายในปี 2541

ความต้องการ (อุปสงค์) พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯได้ลดลงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากสภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ ระหว่างปี 2540 อุปสงค์ในการเช่าพื้นที่สำนักงานมีเพียง 120,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 20% ของพื้นที่ที่มีอยู่ในปี 2539 (541,000 ตารางเมตร) อัตราการว่างของตลาดในกรุงเทพฯเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปลายปี 2539 คือจากระดับ 21% เป็น 24% ในปลายปี 2540 อัตราการว่างในเขตพื้นที่ CBD เพิ่มขึ้นจาก 16.3% เมื่อสิ้นเดือนมิถุนายน เป็น 22% ในสิ้นธันวาคม ซึ่งมีผลมาจากการลดลงอย่างรวดเร็วของระดับความต้องการพื้นที่สำนักงานในเขต CBD และอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในปี 2540 ส่วนใหญ่มีที่ตั้งอยู่ในเขต CBD

หลังจากปี 2540 ตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯคาดหวังว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงในด้านอุปทาน ในขณะที่เพียง 359,700 ตารางเมตร ที่กำลังก่อสร้างในเขตเมือง และมีหลายโครงการที่ถูกยกเลิก และล่าช้ากว่ากำหนดมีผลทำให้ระดับของอุปทานหลังจากปี 2541 ตกลงอย่างมาก แต่อย่างไรก็ตาม การเช่าและมูลค่าของตลาดยังคงไม่ดีขึ้นภายในเวลา 2 ปีนี้ ระยะเวลาของการฟื้นตัวของธุรกิจขึ้นอยู่กับระดับอุปสงค์ อันมีผลเกี่ยวเนื่องกับสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยด้วย (Bangkok Property Outlook : Jones Lang Wootton (JLW) : 2541)



<p>แสดง</p>	<p>พื้นที่ศึกษาและโครงการถ่ายการเข้าถึง</p>	<p>ทิศเหนือ</p> 	
<p>สัญลักษณ์</p>	<p>พื้นที่ศึกษา</p> 	<p>ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย</p>	
<p>ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน</p>		<p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แผนที่</p>	

ที่มา : แผนที่โครงการถ่ายคมนาคม โฮม ไบเจอร์ โกด

สำหรับถนนพหลโยธินจะมีความแตกต่างจากย่านธุรกิจอื่น ๆ ที่มีความเจริญมาก่อนหน้านานแล้ว พหลโยธินจะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ที่มีอาคารสำนักงานใหม่ ที่ทันสมัยและได้มาตรฐานสากลซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้า ประเภทสถาบันการเงินและธุรกิจสื่อสาร ตลอดจนธุรกิจอื่น ๆ อีกทั้งอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในย่านนี้มีอัตราที่ถูกกว่าเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจสาทร สีลม และรัชดาภิเษก และเชื่อว่านโยบายเปิดเสรีทางการเงินของธนาคาร การประกันภัย และการบริการทางการเงินอื่น ๆ ที่จะตามมาจะผลักดันให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานในย่านนี้ขยายตัวไปอีกในอนาคต 2-3 ปีข้างหน้า (อลิวัสลา พันธานบุตร บริษัท ริชาร์ดเอลลิส ประเทศไทย จำกัด : 2541)

โครงการขนาดใหญ่ในอนาคตที่กำลังจะเกิดขึ้น มีมูลค่าของโครงการนับหมื่นล้านบาท แต่ได้ระงับไว้ชั่วคราวอันผลมาจากวิกฤติทางเศรษฐกิจ (2540) ซึ่งมีบริษัท ชัน เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) 2) เป็นเจ้าของโครงการ ภายในโครงการประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และอาคารสำนักงานที่ทันสมัยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากถึง 62,000 ตารางเมตร พื้นที่รวมของโครงการนับแสนตารางเมตร ซึ่งถ้าโครงการนี้เกิดขึ้นจริงจะทำให้ ย่านพหลโยธินมีศักยภาพในการส่งเสริมเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก ทั้งยังเป็นการสร้างงานจำนวนมากอีกด้วย ย่านพหลโยธินจึงเหมาะแก่การลงทุน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อสังคมและเศรษฐกิจในอนาคต

อาคารสำนักงานที่ตั้งในย่านถนนพหลโยธิน

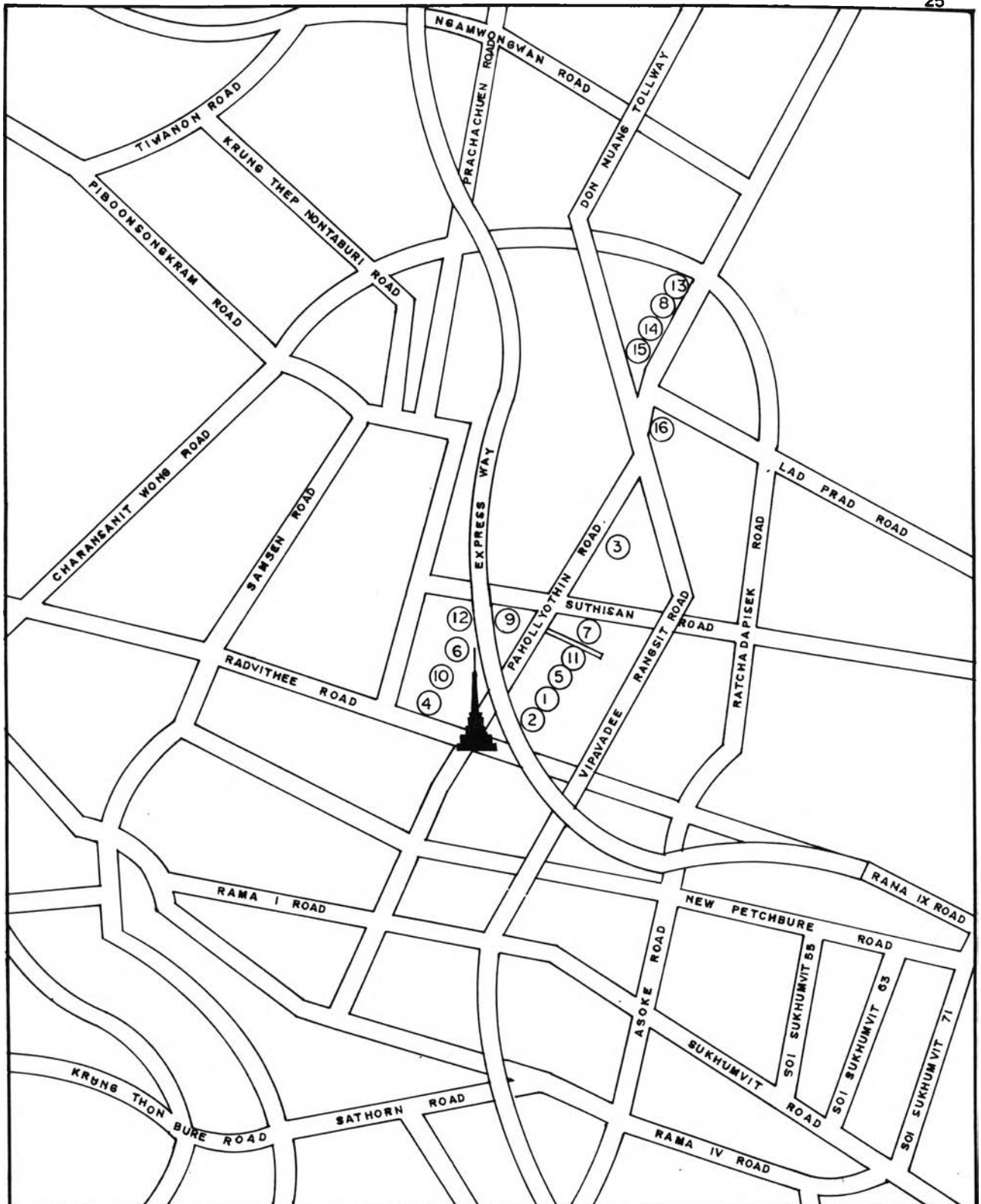
ย่านถนนพหลโยธินเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ และศูนย์กลางธุรกิจใหม่เชื่อมต่อกับย่านในกลางเมือง ตลอดจนเป็นทางสัญจร สายหลักออกสู่ภาคเหนือของประเทศ โดยอดีตการใช้ที่ดินเพื่อพักอาศัยและบางส่วนเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ เมื่อธุรกิจมีการขยายตัวมากขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จากบ้านพักอาศัย มาเป็นอาคารสำนักงานที่มีความคุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งใช้เนื้อที่ในการก่อสร้างน้อยแต่มีพื้นที่ใช้สอยประโยชน์จำนวนมากกว่า โดยอาคารสำนักงานหลังแรกได้เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ.2522 คือ อาคารเอ็ม บิวติง มีพื้นที่ใช้สอย 5,510 ตารางเมตร และได้มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเรื่อยตามถนนพหลโยธิน ซึ่งในปัจจุบันมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่จำนวน 14 อาคาร และกำลังก่อสร้างอีก 2 อาคาร ดังตารางที่ 4.1



ตารางที่ 4.1 อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นในย่านถนนพหลโยธิน ในปี 2522 – 2541

ลำดับที่	ชื่ออาคาร	ถนน	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ปีที่แล้วเสร็จ
1.	อาคาร สนง. ธนาคารกสิกรไทย	พหลโยธิน	27,000	2526
2.	เอส พี ทาวน์เวอร์	“	25,000	2530
3.	อาคาร สนง. ธนาคารทหารไทย	“	68,398	2535
4.	เอสเอ็ม ทาวน์เวอร์	“	35,500	2536
5.	ชินวัตร ทาวน์เวอร์ 1	“	20,100	2536
6.	บุญผ่อง ทาวน์เวอร์	“	21,076	2536
7.	พหลโยธิน เพลส	“	49,666	2536
8.	ระสา ทาวน์เวอร์ 1	“	23,000	2536
9.	ชินวัตร ทาวน์เวอร์ 2	“	13,517	2536
10.	เอ็ม บีวดี้ง	“	5,510	2522
11.	มอลลิริน ออฟฟิต	“	6,000	2534
12.	เมสัน มานียา	“	12,000	2538
13.	อาคารอรุณ ชัยเสรี	“	40,000	2540
14.	พริยาพูน ทาวน์เวอร์ *	“	34,500	2540
15.	Bangkok Dome **	“	32,000	2541
16.	ระสา ทาวน์เวอร์ 2**	“	25,500	2541
	รวม		438,767	

* อาคารที่เริ่มเปิดดำเนินการบางส่วนแล้ว ** อาคารที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง

ที่มา American Appraisal, 1994, Jones Lang Wotton, 1997 และจากการสำรวจภาคสนาม
ของผู้วิจัย



<p>แสดง ที่ตั้งอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นบนถนนพหลโยธิน</p>		<p>ทิศเหนือ</p> 	
<p>สัญลักษณ์</p> <p>① อาคารสำนักงานธนาคารกสิกรไทย.</p> <p>② S.P. ทาวเวอร์</p> <p>③ อาคารสำนักงานธนาคารทหารไทย.</p> <p>④ เอ็มเอ็ม ทาวเวอร์</p> <p>⑤ ซินวัตร ทาวเวอร์ 1</p> <p>⑥ บุญผ่อง ทาวเวอร์</p>	<p>⑦ พหลโยธิน เฟลด์</p> <p>⑧ ระวี ทาวเวอร์ 1</p> <p>⑨ ซินวัตร ทาวเวอร์ 2</p> <p>⑩ เอ็ม บีวดีง</p> <p>⑪ MONRIRIN OFFICE</p> <p>⑫ MASON MANEYA</p> <p>⑬ อาคารอรุณชัยเลดี้</p> <p>⑭ หิรินยาพูน ทาวเวอร์</p> <p>⑮ BANGKOK DOME</p> <p>⑯ ระวี ทาวเวอร์ 2</p>	<p>ภาควิชาเคหการ</p> <p>คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์</p> <p>บัณฑิตวิทยาลัย</p> <p>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.</p> <p>แผนที่ที่ 4.2</p>	
<p>ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงาน ในสำนักงานย่านถนนพหลโยธิน</p>			

จากตารางที่ 4.1 พบว่าอาคารสำนักงานที่มีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วจนถึงปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 14 อาคาร มีพื้นที่ 381,267 ตารางเมตร และกำลังก่อสร้างอีก 2 อาคาร มีพื้นที่ 57,500 ตารางเมตร

ความสำคัญและศักยภาพของย่านถนนพหลโยธิน

1. เป็นศูนย์กลางธุรกิจและศูนย์กลางทางการเงิน ที่ต่อเนื่องจากในย่านใจกลางเมือง เป็นศูนย์กลางธุรกิจใหม่ และแหล่งงานที่สำคัญ ที่ดินราคาถูกต่ำในย่านใจกลางเมือง เช่น สีลม, สาทร

2. เป็นย่านที่มีศักยภาพในตัวเอง คือ เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมต่าง ๆ ในด้านการเงิน การขนส่ง โรงพยาบาล สถานศึกษา แหล่งบันเทิง สถานที่ราชการ ที่พักอาศัยประเภทอพาร์ทเมนต์ และอาคารชุด ตลอดจนบ้านเดี่ยว

3. อยู่ใกล้กับย่านศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าที่สำคัญย่านลาดพร้าว (เซ็นทรัล พลาซ่า) และรัชดาภิเษก (โรบินสัน, โຕคิว, สยามจั๊สโก้)

4. เป็นย่านที่อยู่ใกล้กับสนามบิน ดอนเมือง มากที่สุด สะดวกในการติดต่อส่งสินค้าเข้าและสินค้าออกทางอากาศ

5. เป็นย่านที่ได้เปรียบในด้านที่ตั้ง คือ

- อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งสายเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (หมอชิต) ซึ่งถือเป็นเส้นทางหลัก สามารถขนส่งมวลชนออกสู่จังหวัดต่าง ๆ ในภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้เดินทางสะดวกเพราะเป็นเส้นทางคมนาคมทางบกสายหลักที่สำคัญสายหนึ่ง

- อยู่ใกล้กับทางด่วน ซึ่งปัจจุบันโครงการทางด่วนชั้นที่ 1 ชั้นที่ 2 บางโคล่-แจ้งวัฒนะ และทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา เชื่อมต่อกันเสร็จแล้ว สามารถเดินทางไปสู่ตัวเมืองและภาคเหนือภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และภาคใต้ได้สะดวก

- สามารถเดินทางไปยังย่านต่าง ๆ ได้สะดวก โดยสามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองและชานเมืองได้สะดวกเพราะเป็นถนนสายหลักของกรุงเทพมหานคร
- มีโครงการรถไฟฟ้าธนายงผ่านบนพื้นที่ถนนพหลโยธินตลอดเส้นทาง ช่วยเพิ่มความสะดวกในการเดินทางมากยิ่งขึ้น
- อยู่ใกล้ทางยกระดับดอนเมืองโทลเวย์ ซึ่งสามารถเดินทางได้สะดวกทั้งเข้าตัวเมืองและออกสู่นอกเมืองได้รวดเร็วยิ่งขึ้น