

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย
คอนโดมิเนียม จังหวัดนนทบุรี
(แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่ – บางซื่อ)

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่ – บางซื่อ ที่กำลังก่อสร้างอยู่ในขณะนี้และคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ประมาณปลายปี 2558 นั้น ได้ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งรายใหญ่และรายย่อยหันมาลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดในย่านนี้กันมากขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินในย่านนี้ยังไม่สูงมากนัก หากเทียบกับราคาที่ดินในเมือง ประกอบกับผู้ประกอบการเห็นถึงศักยภาพในอนาคตของทำเลแถบนี้ว่าสามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวกสบายและรวดเร็วมากขึ้นเมื่อรถไฟฟ้าเปิดใช้งานอย่างเป็นทางการ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า จังหวัดนนทบุรี เป็นทำเลที่ผู้ประกอบการหันมาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น ซึ่งเดิมเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบค่อนข้างมาก แต่เมื่อมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่ – บางซื่อ ทำให้ผู้ประกอบการหันมาลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดโดยเฉพาะบริเวณแนวรถไฟฟ้า เนื่องจากความสะดวกสบายในการเดินทาง และด้วยลักษณะเด่นของจังหวัดนนทบุรีซึ่งมีพื้นที่ติดกรุงเทพฯ มากกว่าจังหวัดปริมณฑลอื่นๆ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของหน่วยงานรัฐ สถานศึกษาและสถานอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เช่น ศูนย์ราชการนนทบุรี กระทรวงสาธารณสุข ห้างสรรพสินค้าต่างๆ จึงส่งผลให้ที่อยู่อาศัยในย่านนี้ขยายตัวเป็นอย่างมาก

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ให้รายละเอียดผลสำรวจตลาดอาคารชุด ในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร จากแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่ – บางซื่อ ว่ามีโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ตั้งแต่ปี 2551 ถึงสิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2555 ทั้งสิ้นประมาณ 22 โครงการ รวมประมาณ 13,800 หน่วย เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 9 โครงการ รวมประมาณ 6,350 หน่วย เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 8 โครงการ ประมาณ 3,550 หน่วย ที่เหลือเป็นหน่วยที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง 5 โครงการ รวมประมาณ 3,900 หน่วย โดยคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2558

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมดนี้ มียอดจองหรือขายแล้วกว่า 11,600 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 84 ของหน่วยในผังทั้งหมด โดยโครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) มีทั้งสิ้น 11 โครงการ แต่มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นถึงร้อยละ 83 ของหน่วยทั้งหมด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มี 11 โครงการเท่ากัน แต่มีจำนวนห้องชุดรวมเพียงร้อยละ 17 ของหน่วยทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องมากกว่า

โดยพื้นที่ซึ่งผู้ประกอบการนิยมเปิดโครงการอาคารชุดมากที่สุดในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา คือ บริเวณสี่แยกแคราย ถึงสะพานพระนั่งเกล้า ซึ่งครอบคลุมถนนรัตนาธิเบศร์ มีโครงการอาคารชุดเปิดใหม่รวมทั้งสิ้น 12 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 10,000 หน่วย มียอดจองหรือยอดขายแล้วประมาณร้อยละ 90 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 45,000 บาทต่อตารางเมตร ในจำนวนนี้เป็นโครงการของผู้ประกอบการในตลาดรวม 6 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 8,600 หน่วย เป็นที่น่าสังเกตว่าโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งเปิดขายในราคาประมาณ 41,000 บาทต่อตารางเมตรเมื่อปี 2551 แต่เมื่อเปิดโครงการใหม่ในปี 2555 กลับเปิดขายในราคาประมาณ 56,000 บาทต่อตารางเมตร

สำหรับบริเวณแยกติวานนท์ มีโครงการทั้งสิ้น 8 โครงการ จำนวนหน่วยประมาณ 3,600 หน่วย มียอดจองหรือยอดขายแล้วประมาณร้อยละ 70 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 51,500 บาทต่อตารางเมตร โดยเป็นโครงการของผู้ประกอบการในตลาดประมาณ 5 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 2,900 หน่วย โดยในบริเวณนี้มีโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่เปิดขายในราคาประมาณ 65,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งถือเป็นราคาสูงที่สุดในขณะนี้

ราคาที่ดินบนถนนรัตนาธิเบศร์ในพื้นที่แยกแครายถึงสะพานพระนั่งเกล้า อยู่ในช่วงประมาณ 80,000 – 150,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินราชการอยู่ที่ 80,000 – 120,000 บาทต่อตารางวา ส่วนราคาที่ดินบริเวณถนนติวานนท์ อยู่ในช่วงประมาณ 80,000 – 220,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินราชการอยู่ที่ 80,000 – 100,000 บาทต่อตารางวา

โดยภาพรวม โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงบางใหญ่ – บางซื่อ มียอดจองหรือขายจำนวนมาก ที่อยู่อาศัยในย่านนี้จะตอบใจผู้ที่ทำงานในเมืองและต้องการซื้ออาคารชุดใกล้ที่ทำงานแต่มีงบจำกัด โดยอาจมีผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรจำนวนหนึ่ง ราคาห้องชุดส่วนใหญ่ในย่านนี้เฉลี่ยอยู่ที่ 1.3 ล้านบาทขึ้นไปถึงประมาณ 2 ล้านบาทต้นๆ โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ใกล้จุดขึ้นลงสถานีจะได้รับคามสนใจมาก ย่านนี้จึงเป็นทำเลทองอีกแห่งหนึ่งในอนาคตเมื่อรถไฟฟ้าสายนี้เริ่มเปิดให้บริการ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด จังหวัดนนทบุรี
(แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่ – บางซื่อ)

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง	สถานะการก่อสร้าง
ศุภาลัย วิสด้า แยกติวานนท์	บมจ.ศุภาลัย	ติวานนท์	ยังไม่เริ่มสร้าง
A Plus Condo รัตนาธิเบศร์ – ติวานนท์	บจ.เอ พลัส เรียลเอสเตท	รัตนาธิเบศร์	ยังไม่เริ่มสร้าง
D Condo รัตนาธิเบศร์	บมจ. แอสสิริ	รัตนาธิเบศร์	สร้างเสร็จแล้ว
Centric ติวานนท์ สเตชัน อาคาร B	บมจ.เอสซี แอสเสทฯ	ติวานนท์	กำลังสร้าง
The Connexion แคราย - รัตนาธิเบศร์	บจ. คอนเน็กซ์ชั่น ดีเวลลอปเม้นท์	รัตนาธิเบศร์	ยังไม่เริ่มสร้าง
ลุมพินี พาร์ค รัตนาธิเบศร์	บมจ. แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์	รัตนาธิเบศร์	ยังไม่เริ่มสร้าง
Budget Condo Tiwanon	บจ.เคย์เกน กรุ๊ป	ติวานนท์	ยังไม่เริ่มสร้าง
Aspire รัตนาธิเบศร์	บมจ. เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้	รัตนาธิเบศร์	กำลังสร้าง
ศุภาลัย พาร์ค แคราย - งามวงศ์วาน	บมจ.ศุภาลัย	รัตนาธิเบศร์	กำลังสร้าง
The Tempo M ติวานนท์	บมจ. พีบีลท์	ติวานนท์	กำลังสร้าง
ราชพฤกษ์ อาคาร 1	บจ. บ้านสุขในธรรม	ราชพฤกษ์	กำลังสร้าง
Centric ติวานนท์	บมจ.เอสซี แอสเสทฯ	ติวานนท์	กำลังสร้าง
The Parkland งามวงศ์วาน	บจ.นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้	งามวงศ์วาน	กำลังสร้าง
เอกสิน เพลส	บจ. เอกสินการ์เด้นโฮม จำกัด	งามวงศ์วาน	กำลังสร้าง
เดอะ บริช คอนโดมิเนียม เฟส 1	บจ.ฮามิลตัน	ติวานนท์	สร้างเสร็จแล้ว
ศุภาลัย พาร์ค แยกติวานนท์	บมจ.ศุภาลัย	ติวานนท์	สร้างเสร็จแล้ว
นนทรีวี เจวดี	บจก.1991 ทาวเวอร์	รัตนาธิเบศร์	สร้างเสร็จแล้ว
ซีดี สเตชัน บางใหญ่	บจ.โกมล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บางใหญ่	สร้างเสร็จแล้ว
ซีดีโฮม รัตนาธิเบศร์	บมจ. ศุภาลัย	รัตนาธิเบศร์	สร้างเสร็จแล้ว
แมกซ์ คอนโดมิเนียม	บจ. กิจการร่วมค้า ดีอี-การ์เด้นโฮม	งามวงศ์วาน	สร้างเสร็จแล้ว
เอลิส ติวานนท์	บจ. เมโทร เพลส จำกัด	ติวานนท์	สร้างเสร็จแล้ว
ลุมพินี คอนโดทาวน์ รัตนาธิเบศร์	บมจ. แอล พี เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์	รัตนาธิเบศร์	สร้างเสร็จแล้ว

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุด จังหวัดนนทบุรี
(แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่ – บางซื่อ)

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	13,800
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	6,300
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	11,400
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	2,400
ยอดจองและขาย	11,600