

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

บริเวณใกล้ศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

23 พฤศจิกายน 2552

ศูนย์ราชการ ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งจะเปิดใช้งานเต็มรูปแบบในเดือนธันวาคม 2552 นี้ เป็นศูนย์รวมหน่วยงานราชการที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงานราชการมากกว่า 30 หน่วยงาน รวมประมาณ 484,000 ตารางเมตร โดยจะมีข้าราชการและประชาชนที่มาติดต่องานหลายหมื่นคนต่อวัน

ด้วยเหตุนี้ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงให้ความสนใจเปิดโครงการในย่านแจ้งวัฒนะ เนื่องจากอุปสงค์ที่อยู่อาศัยซึ่งจะเพิ่มขึ้นจากเดิมมาก ทั้งโครงการที่อยู่อาศัย และโครงการเชิงพาณิชย์ต่างๆ ที่มีให้เลือกหลากหลายประเภทและระดับราคา ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด

นอกจากศูนย์ราชการแล้ว ทำเลย่านแจ้งวัฒนะยังมีศักยภาพในการพัฒนา เนื่องจากสามารถเดินทางเข้าเมืองได้สะดวกจากถนนหลักหลายสาย ทางด่วนชั้นที่สองและดอนเมืองโทลเวย์ อีกทั้งมีสะพานพระราม 4 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาและสะพานอื่นๆ ใกล้เคียง มีสภาพแวดล้อมที่ดี ศูนย์การค้า ร้านอาหาร สนามกอล์ฟ และโรงเรียนที่มีชื่อเสียง ทั้งโรงเรียนไทยและโรงเรียนนานาชาติ ผู้ซื้อบ้านในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ไม่ใช่ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร

ราคาประเมินที่ดินถนนแจ้งวัฒนะ ของสำนักประเมินราคาเมื่อปี 2551 อยู่ที่ 100,000 บาทต่อตารางวา แต่มีผู้ประกาศซื้อขายในราคาสูงกว่านั้น โดยเฉพาะที่ดินริมถนนแจ้งวัฒนะใกล้ศูนย์ราชการ มีผู้ประกาศขายในราคาตารางวาละ 150,000 บาท ส่วนที่ดินในซอยและตามหมู่บ้านจัดสรรมีราคาประเมินระหว่าง 20,000-40,000 บาทเป็นส่วนใหญ่ ขึ้นอยู่กับระยะห่างจากถนนใหญ่

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่า โครงการที่กำลังเปิดขายอยู่ในขณะนี้ซึ่งเปิดตัวตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา มีทั้งสิ้น 27 โครงการ แต่บางโครงการมีที่อยู่อาศัย 2 หรือ 3 ประเภทในโครงการเดียวกัน เช่น โครงการของบริษัทจดทะเบียนรายใหญ่รายหนึ่งมีทั้ง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝด และอีกโครงการหนึ่งของผู้ประกอบการนอกตลาดมีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์รวมกัน

จำนวนหน่วยของทุกโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 6,000 หน่วย คิดเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 34 อาคารชุดร้อยละ 33 ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 31 และบ้านแฝดร้อยละ 2

ในจำนวนนี้เป็นโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2552 ทั้งสิ้น 6 โครงการ โดยเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 4 โครงการ จำนวนหน่วยของบริษัทจดทะเบียนมีมากกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เปิดตัวในปีนี้ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มักตั้งราคาขายที่สูงกว่าโดยอาศัยการตอบรับด้านชื่อเสียงเป็นจุดขาย

โครงการอาคารชุดมี 7 โครงการ รวมประมาณ 2,000 หน่วย โดยร้อยละ 83 เป็นอาคารชุดสร้างเสร็จพร้อมโอน และจะสร้างเสร็จทั้งหมดในปี 2554 ขณะนี้มีหน่วยเหลือขายประมาณ 380 หน่วย หรือร้อยละ 19 โครงการเหล่านี้มีทั้งโครงการที่สร้างใหม่และโครงการเก่าที่นำมาขายใหม่ ราคาขายอยู่ในช่วง 4 แสนบาทจนถึง 8 ล้านบาทต่อนๆ ต่อหน่วย หรือประมาณ 27,000 บาทต่อตารางเมตรในโครงการเก่า ไปจนถึงประมาณ 67,000 บาทต่อตารางเมตรในโครงการใหม่ระดับบน

โครงการบ้านเดี่ยวมี 8 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,050 หน่วย มีหน่วยเหลือขายอยู่ที่ประมาณ 1,050 หน่วย หรือร้อยละ 51 ราคาขายอยู่ในช่วง 3 ล้านบาทขึ้นไปถึง 15 ล้านบาทต่อหน่วย โครงการที่ได้รับความนิยมจะเป็นโครงการที่ขายบ้านราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทลงมา

โครงการทาวน์เฮาส์มี 13 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,850 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขายประมาณ 650 หรือร้อยละ 35 และมีราคาขายอยู่ที่ 1.5 – 7.9 ล้านบาทต่อหน่วย โครงการที่ได้รับความนิยมจะเป็นโครงการที่มีราคาต่ำกว่า 3.5 ล้านบาท

บ้านแฝดมีเพียง 2 โครงการ รวมประมาณ 110 หน่วย และมีหน่วยคงเหลือประมาณ 100 หน่วย หรือร้อยละ 90 ผู้ประกอบการนิยมเพิ่มบ้านแฝดเพื่อเป็นทางเลือกให้กับที่อยู่อาศัย รูปแบบของบ้านแฝดที่เป็นที่นิยมในปัจจุบันจะคล้ายบ้านเดี่ยวขนาดเล็ก โดยมีส่วนของระแนงไม้หรือผนังห้องครัวเชื่อมติดกับบ้านข้างๆ เท่านั้น ไม่ได้เป็นผนังบ้านติดกันอย่างบ้านแฝดสมัยก่อน จึงทำให้บ้านแฝดเป็นทางเลือกของผู้ที่ต้องการบ้านที่มีบริเวณแต่ไม่มีงบประมาณพอจะซื้อบ้านเดี่ยว

ถนนสามัคคีซึ่งเชื่อมต่อกับถนนประชาชื่นและอยู่ทางทิศใต้ของถนนแจ้งวัฒนะ เป็นพื้นที่หนึ่งที่มีโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก เนื่องจากมีโครงการยุคก่อนทั้งบ้านราคาปานกลางและสูงอยู่ก่อนแล้ว อีกทั้งยังอยู่ใกล้สปอร์ตคลับ ร้านค้า และร้านอาหารในละแวกประชาชื่น และโรงเรียนนานาชาติ จึงมีผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 3 บริษัท พากันเปิดโครงการต่างๆในซอยสามัคคี โดยโครงการบ้านเดี่ยวจะมีราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 5.45 ล้านบาท และโครงการทาวน์เฮาส์ราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 3.4 ล้านบาท ซึ่งนับว่าเป็นระดับราคาที่สูงกว่าพื้นที่อื่นๆในย่านแจ้งวัฒนะ นอกจากถนนสามัคคีแล้วยังมีถนนเลี้ยวเมืองจากติวานนท์ข้ามถนนแจ้งวัฒนะและทะลุไปออกซอยสามัคคีได้ ซึ่งมีโครงการจำนวนหนึ่งเช่นกัน

โครงการสาธารณูปโภคในย่านแจ้งวัฒนะกำลังพัฒนามากขึ้น แม้ในปัจจุบันถนนที่มีสภาพรถติดขัดตลอดทั้งวันมากที่สุดจุดหนึ่งในเขตปริมณฑล เพราะการก่อสร้างเพื่อขยายเลนถนนยังไม่แล้วเสร็จ และเริ่มมีคนเข้าออกทำงานและมาติดต่อหน่วยงานราชการต่างๆ มากมาย แต่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2557-2558 และโครงการรถไฟฟ้า BRT ของกรุงเทพมหานครที่จะเชื่อมต่อจากหมอชิตมาศูนย์ราชการและอาจต่อขยายไปถึงเมืองทองธานี น่าจะช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรในอนาคต และทำให้ย่านแจ้งวัฒนะเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาต่อเนื่องได้ในอนาคต

โดยภาพรวม ยังมีอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยต่อเนื่อง ในย่านแจ้งวัฒนะต่อเนื่องไปถึงย่านงามวงศ์วาน ตามแนวถนนประชาชื่น ซึ่งส่งผลมาจากการเปิดตัวของศูนย์ราชการ การเปิดห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ตั้งแต่ปลายปีที่แล้ว และบริษัทร้านค้าต่างๆ ถึงแม้จะไม่มีโครงการหรือการขายที่หือหวามากนัก แต่โครงการที่อยู่อาศัยย่านแจ้งวัฒนะเป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจของผู้ที่กำลังหาซื้อบ้าน

อนึ่ง ในย่านแจ้งวัฒนะยังมีธุรกิจรับสร้างบ้านเปิดสำนักงานขายและบริการจำนวนมาก เพราะมีเจ้าของบ้านในโครงการจัดสรรเก่าต้องการปลูกสร้างต่อเติมบ้านใหม่ทดแทนบ้านเดิมที่สภาพอาจเริ่มชำรุดหรือเจ้าของที่ดินซึ่งเคยซื้อที่ดินไว้ในราคาถูก โดยในกรณีของการสร้างบ้านโดยใช้บริษัทรับสร้างบ้านนั้น ในปัจจุบันนิยมปลูกสร้างเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้นเพื่อการใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่

ตารางสรุปโครงการที่อยู่อาศัยใกล้ศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ

ประเภทบ้าน	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)	หน่วยทั้งหมด	ยอดขายและยอดจอง (หน่วย)	ยอดคงเหลือ (หน่วย)	อัตราการขายเฉลี่ยต่อเดือน (หน่วย)
รวมทุกประเภท	0.40	6,020	3,906	2,114	7
บ้านเดี่ยว	2.99	2,038	1,058	980	6
บ้านแฝด	3.00	108	10	98	5
ทาวน์เฮาส์	1.19	1,860	1,206	654	6
อาคารชุด	0.40	2,014	1,633	381	11

ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยวย่านใกล้ศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	บริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	ปริญญาดา สามัคคี	เลียบบางด่วน	บริษัท ปริญญา จำกัด (มหาชน)	5.45
2	บุราสิริ งามวงศ์วาน-ประชาชื่น	ช.สามัคคี 40	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	5.69
3	ชวนชื่น โมดัส แจ้งวัฒนะ	หมู่บ้านสหกรณ์ 3	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	3.79
4	เศรษฐสิริ ประชาชื่น เรสซิเดนซ์ 5	ถ.ประชาชื่น	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	7.70
5	แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง	ถ.เชิดวุฒากาศ	บริษัท ทูนมหาลม จำกัด	6.49
6	วิชั่น พาร์ค วิลล์	ถ.สามัคคี	บริษัท วิชั่นแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4.65
7	บ้านกฤษณา ดิวานนท์	ถ.เลียบบคลองประปา	บริษัท วีรวรรณ แอสเซท จำกัด	2.99
8	ศุภาลัยวิลล์ หลักสี่-ดอนเมือง	หลักสี่	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	4.60

ตัวอย่างโครงการบ้านแฝดใกล้ศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	บริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	บ้านเปี่ยมสุข	ช.วัดกุ่ม ปากเกร็ด	บริษัท เปี่ยมสุข กสิป์ จำกัด	3.00
2	ศุภาลัยวิลล์ หลักสี่-ดอนเมือง	หลักสี่	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	3.10

ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮาส์ใกล้ศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	บริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	ปริญญาลักษณะ โหลี่ สามัคคี	เลียบบางด่วน	บริษัท ปริญญา จำกัด (มหาชน)	3.39
2	วิสตาปาร์ค ประชาชื่น	ถ.สามัคคี	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	4.10
3	วิสตาปาร์ค แจ้งวัฒนะ	ถ.เลียบบางด่วนปากเกร็ด	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3.79
4	ทาวน์พัสเอ็กซ์ ประชาชื่น	ถ.สามัคคี	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	3.49

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 วิทยุขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

5	สิริสา ทาวนโฮม	ช.แจ้งวัฒนะ 6	บริษัท ที เอ็ม นาย จำกัด	3.6
6	บ้านนวนิชา	ถ.เลียบเมืองปากเกร็ด	บริษัท โอ ทู โฮม จำกัด	2.79
7	The Roof แจ้งวัฒนะ	ช.แจ้งวัฒนะ 24	บริษัท โอ ทู โฮม จำกัด	3.1
8	โมทาวน แจ้งวัฒนะ	ช.แจ้งวัฒนะ 19	บริษัท พิจิตร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2.99
9	เดอะ พาราไดซ์	ช.แจ้งวัฒนะ 14	บริษัท ไมต้า พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	3.39
10	บ้านเปี่ยมสุข	ช.วัดกู่ ปากเกร็ด	บริษัท เปี่ยมสุข กรุ๊ป จำกัด	1.89
11	บ้านริมน้ำ	ถ.นางวประชาพัฒนา	บริษัท แบริฟิค โกรฟ จำกัด	1.19
12	เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ถ.ติวานนท์	บริษัท อาร์ยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1.49
13	ศุภาลัยวิลล์ หลักสี่-ดอนเมือง	หลักสี่	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	2.69

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดใกล้ศูนย์ราชการ แจ้งวัฒนะ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	บริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	ณื่องเซลิเซ่ แจ้งวัฒนะ	หมู่บ้านสหกรณ์ 3	บริษัท แบริฟิค เจเนอรัล คอนแทรคเตอร์ จำกัด	0.82
2	พราว ออฟ แจ้งวัฒนะ	ช.แจ้งวัฒนะ 19	บริษัท ไตร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1.23
3	วิคตอเรีย เลควิว	ถ.บอนด์สตรีท	บริษัท เบต้า แคปิตอล จำกัด	0.90
4	ดี เออร์บานา อาคารชุด	ถ.แจ้งวัฒนะ	บริษัท มหานที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1.00
5	ป๊อปปูล่า อาคารชุด	ถ.เมืองทองธานี	บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด	0.40
6	The Seed	ถ.แจ้งวัฒนะ	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	1.90
7	แฮปปี้ อาคารชุด	ถ.ช่างอากาศอุทิศ	บริษัท นรินทร์พลาซ่า จำกัด	0.50

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม