

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

ใกล้สถานี Airport Rail Link พญาไท ราชปรารภ มักระสัน

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

17 ธันวาคม 2552

รถไฟฟ้า Airport Rail Link ที่เปิดให้ประชาชนทดลองใช้งานแล้ว และมีแผนจะเปิดใช้งานเชิงพาณิชย์เต็มรูปแบบประมาณไตรมาสสองปี 2553 เป็นเส้นทางเดินรถไฟถึงสนามบินเส้นแรกของประเทศไทย ที่ไม่เพียงทำให้ระบบขนส่งในกรุงเทพฯดีขึ้นเท่านั้น แต่ยังสร้างโอกาสทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่อาศัยจริงและการลงทุนอีกด้วย ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงให้ความสนใจเปิดโครงการเกาะแนว Airport Rail Link เป็นจำนวนมาก

สำหรับทำเลที่เป็นที่นิยมของผู้ประกอบการในการเปิดโครงการอาคารชุดตามแนว Airport Link คือบริเวณใกล้สถานีพญาไท สถานีราชปรารภ และสถานีมักระสัน ซึ่งเป็นทางเลือกของอาคารชุดใจกลางเมืองที่ต่อเนื่องกับย่านปทุมวัน-พญาไท เนื่องจากสามารถเดินทางเข้าถึงกรุงเทพฯชั้นใน และไปเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS ได้ง่าย และมีราคาต่อตารางเมตรที่ต่ำกว่ากรุงเทพฯชั้นใน

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่าโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระยะทางน้อยกว่า 1 กม. จากแนว Airport Rail Link และเปิดขายในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีทั้งสิ้น 13 โครงการ คิดเป็นจำนวนหน่วยรวมประมาณ 7,150 หน่วย มียอดขายแล้วประมาณ 5,930 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 83 มีอัตราการขายและจองถึงประมาณ 85 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน

ในจำนวนนี้เป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว 2 โครงการ คิดเป็นจำนวนหน่วยประมาณร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และคาดว่าทุกโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2556 กลุ่มผู้ซื้ออาคารชุดในย่านนี้มีทั้งกลุ่มคนที่ทำงานในละแวกใกล้เคียง และผู้ที่ซื้อไว้ลงทุนทั้งเพื่อขายต่อและปล่อยเช่าเพราะเล็งเห็นศักยภาพของทำเลติด Airport Rail Link ที่มีโอกาสจะได้รับการพัฒนาในอนาคต

โครงการอาคารชุด 9 โครงการจากทั้งสิ้น 13 โครงการนั้นเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งรวมถึงบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ 4 ราย มีจำนวนหน่วยทั้งสิ้นประมาณ 5,300 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 74 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดในฝั่งโครงการ โดยโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่เหล่านี้มียอดจองและ

ขายแล้ว ถึงประมาณร้อยละ 86 ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยมียอดขายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 73 การที่ยอดขายไม่แตกต่างกันมากนัก แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยยังมีโอกาสทางการตลาดค่อนข้างสูงในทำเลนี้

สำหรับโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2552 นี้มีทั้งหมด 6 โครงการ รวมประมาณ 3,150 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 44 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด อาคารชุดในย่านนี้มีราคาขายเริ่มต้นที่ประมาณ 58,000 บาท ไปจนถึง 110,000 บาทต่อตารางเมตร โดยมีราคาเฉลี่ย (Average) อยู่ที่ประมาณ 89,000 บาท ประเภทของห้องที่ได้รับความนิยมสูงสุดคือห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน (ประมาณ 40 - 50 ตารางเมตร)

อนึ่ง โครงการส่วนใหญ่ไม่มีห้องชุดแบบสตูดิโอ แต่กลับทดแทนด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนขนาดเล็ก ซึ่งมีพื้นที่เริ่มตั้งแต่ 30 ตารางเมตร หรือเท่ากับห้องแบบสตูดิโอนั่นเอง ในทางกลับกัน ห้องแบบ Duplex หรือห้องชุดที่มี 2 ชั้นนั้นเป็นที่นิยมของผู้ประกอบการมากขึ้น

พื้นที่ใกล้เคียงแนว Airport Rail Link ซึ่งเป็นที่นิยมสำหรับผู้ประกอบการคือถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีอาคารชุดทั้งสิ้น 5 โครงการหรือประมาณ 2,350 หน่วย เนื่องจากถนนเพชรบุรีตัดใหม่ยังมีพื้นที่ที่สามารถพัฒนาโครงการได้อีกมากเมื่อเทียบกับถนนพญาไทและสุขุมวิทที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน ประกอบกับมีศักยภาพในการพัฒนาเนื่องจากสามารถเดินทางเข้าเมืองได้ง่าย อาคารชุดย่านเพชรบุรีตัดใหม่จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ต้องการทำเลในเมืองแต่มีงบประมาณจำกัด

สำหรับราคาประเมินที่ดินบริเวณใกล้ Airport Rail Link ของสำนักประเมินราคาเมื่อปี 2551 อยู่ที่ประมาณ 100,000 – 250,000 บาท แล้วแต่ทำเลที่ตั้ง และระยะห่างจากถนนใหญ่ แต่มีผู้ประกาศซื้อขายในราคาสูงกว่านั้น โดยเฉพาะที่ดินริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีผู้ประกาศขายในราคาตารางวาละ 270,000 บาท

การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีแผนอำนวยความสะดวกแก่ผู้เดินทาง และบรรเทาปัญหาการจราจรในละแวกใกล้เคียง โดยการเชื่อมต่อสถานี Airport Rail Link กับระบบโครงข่ายคมนาคมอื่นๆ เช่น เชื่อมสถานีพญาไทเข้ากับสถานี BTS ที่เปิดให้บริการอยู่แล้ว สำหรับสถานีมักกะสันนั้นกำลังอยู่ในช่วงการออกแบบทางเชื่อมกับสถานีรถไฟใต้ดิน และถนนจตุรทิศ นอกจากนี้ยังมีแผนจะพัฒนาที่จอดรถบริเวณสถานีต่างๆของ Airport Rail Link ให้รองรับจำนวนรถยนต์ได้มากขึ้น
