

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

ย่านทองหล่อ

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3 มีนาคม 2553

ถนนสุขุมวิทตอนต้นเป็นทำเลยอดนิยมของผู้ซื้อและผู้เช่าคอนโดมิเนียมระดับหรู ทั้งชาวไทยและต่างชาติมาเป็นเวลานาน อย่างไรก็ตาม ที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้นั้นมีน้อยและราคาสูงมาก ผู้ประกอบการจึงเริ่มหันมาพัฒนาโครงการย่านสุขุมวิทตอนกลางมากขึ้น ซึ่งทำให้ชอยทองหล่อกลายเป็นอีกหนึ่งทำเลยอดนิยมของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมใจกลางเมือง ทั้งเพื่อการพักอาศัยและการลงทุน

ชอยทองหล่อมีความสะดวกทั้งในด้านการคมนาคมและสาธารณูปโภคต่างๆ สามารถเดินทางเข้าออกได้จากทั้งถนนสุขุมวิทและถนนเพชรบุรีตัดใหม่ มีสถานีรถไฟฟ้าอยู่หน้าชอย ลักษณะเด่นของชอยทองหล่อคือการผสมผสานระหว่างคนรุ่นเก่าและคนรุ่นใหม่ เนื่องจากเป็นที่ตั้งของบ้านหรูในยุคก่อน ขณะที่ร้านอาหาร สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานบันเทิงสำหรับคนรุ่นใหม่อยู่มากมาย นอกจากนี้ชอยทองหล่อยังมีการผสมผสานของชาวไทยและชาวต่างชาติ มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้คนทั้งสองกลุ่ม เช่น โรงเรียนนานาชาติ และโรงพยาบาลชั้นนำ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยผลสำรวจตลาดอาคารชุดชอยทองหล่อว่าในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ทั้งหมด 18 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 4,500 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 3,500 ห้อง หรือประมาณร้อยละ 78 ของหน่วยในผังทั้งหมด

หน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีทั้งสิ้นประมาณ 1,700 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37 ของหน่วยในผังทั้งหมด แสดงให้เห็นว่ามีหน่วยในตลาดจำนวนมากที่จองแล้วและยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์

โครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีทั้งสิ้น 9 โครงการ คิดเป็นถึงร้อยละ 69 ของหน่วยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มี 9 โครงการเช่นกัน แต่มี

จำนวนห้องชุดรวมคิดเป็นเพียงร้อยละ 31 เท่านั้น ซึ่งหมายความว่าผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ เปิดโครงการที่มีขนาดเล็กและมีจำนวนหน่วยน้อยกว่า

ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบทางการขายในทำเลนี้เป็นอย่างมาก เห็นได้จากราคาขายของโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 110,000 บาทต่อตารางเมตร มี ยอดขายแล้วถึงร้อยละ 87 และมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 17 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน ในขณะที่ ราคาเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 84,000 บาทต่อตารางเมตร มียอดจองและขายแล้วร้อยละ 56 และมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 9 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน

ในปี 2552 มีโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 2 โครงการรวม 800 หน่วย มียอดจองและขายแล้วร้อยละ 39 เนื่องจากมีการทำรายการส่งเสริมการขายเป็นทางเลือกในการลงทุน มีการรับประกันผลตอบแทนมาก ถึงร้อยละ 10 ซึ่งผู้ซื้อโครงการเหล่านี้มักจะมองการซื้อห้องชุดเป็นการลงทุนมากกว่าการอยู่อาศัยจริง

ราคาประเมินที่ดินบริเวณชอยทองหล่ออยู่ที่ 200,000 บาทต่อตารางวา แต่มีผู้ประกาศขายในตลาดมากกว่านั้น ที่ดินติดชอยทองหล่อมีผู้ประกาศขายสูงถึง 450,000 บาทต่อตารางวา

โดยภาพรวม อุปสงค์อาคารชุดในชอยทองหล่อยังคงมีอย่างต่อเนื่องทั้งจากชาวไทยและ ชาวต่างชาติ ทั้งเพื่อซื้อไว้อยู่อาศัยเองและลงทุนปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอาจพบอุปสรรคใน การพัฒนาโครงการมากขึ้น เนื่องจากราคาที่ดินได้ปรับตัวสูงขึ้น ที่ดินที่พัฒนาได้มีจำนวนจำกัด และพื้นที่ผิว การจราจรบนถนนหลักและตรอกซอยคับแคบลงตามจำนวนผู้อยู่อาศัยและจำนวนรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านทองหล่อ

ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ	สถานะการก่อสร้าง
เอท ทองหล่อ เรสซิเดนซ์	แปซิฟิคสตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)	แล้วเสร็จ
ควอทโทร บาย แสนสิริ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	กำลังก่อสร้าง
เอควา	บริษัท อควาเรียส เอสเตท จำกัด	กำลังก่อสร้าง
วิลล่า สีขจรา คอนโดมิเนียม	บริษัท สยาม โคโตบูกิ จำกัด	แล้วเสร็จ
ไอวี ทองหล่อ	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	กำลังก่อสร้าง
โนเบิล รีวิล	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	กำลังก่อสร้าง
โนเบิล ไฮไล ทองหล่อ	โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	แล้วเสร็จ
เลอนิช เอกมัย	บริษัท เดอะ 63 ทวินส์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	กำลังก่อสร้าง
เดอะโคลเวอร์ ทองหล่อ	บริษัท ลีฟวิ่งแลนด์ แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	กำลังก่อสร้าง
เดอะไรซ์	บริษัท ไทยนิสสัน รินโค มาร์ค จำกัด	แล้วเสร็จ
ทู ทองหล่อ	บริษัท พูล แอสเสท จำกัด	กำลังก่อสร้าง
พีฟตี้ไนน์ เฮอริเทจ สุขุมวิท	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	แล้วเสร็จ
ไฮฟ์ สุขุมวิท 65	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	กำลังก่อสร้าง
ดีแอลวี ทองหล่อ 20	บริษัท เดลวี เอสเตท จำกัด	แล้วเสร็จ
ดี แอมมิทิส สุขุมวิท 39	บริษัท เปรมสิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	แล้วเสร็จ
เลอโคซี่ เอกมัย	บริษัท วีที แลนด์แอนด์พรีอพเพอร์ตี้ จำกัด	แล้วเสร็จ
คลิก คอนโด สุขุมวิท 65	บริษัท เดลวี เอสเตท จำกัด	แล้วเสร็จ
สิริ แอท สุขุมวิท	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	แล้วเสร็จ

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดย่านทองหล่อ

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	4,500
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2,800
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	3,100
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	1,400
ยอดจองและขาย	3,500

ราคาขายโครงการอาคารชุดย่านทองหล่อ

รายการ	ราคาขายโดยประมาณ
ราคาขายต่ำสุด	1.9 ล้านบาท
ราคาขายสูงสุด	40 ล้านบาท
ราคาต่อตารางเมตรต่ำสุด	56,000 บาท
ราคาต่อตารางเมตรสูงสุด	202,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาขายนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่รวมราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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