รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

ย่านราชประสงค์

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

****

15 มิถุนายน 2553

ราชประสงค์เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ เนื่องจากมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โรงแรม โรงเรียน และอาคารสำนักงานระดับ High End หลายแห่ง จึงทำให้ย่านราชประสงค์เป็นอีกหนึ่งทำเลยอดนิยมของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมระดับหรู โดยเฉพาะผู้ซื้อเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าให้กับชาวต่างชาติ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลสำรวจตลาดอาคารชุดในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร ย่านราชประสงค์ว่าในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมานี้มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งหมด 19 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3,100 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 2,500 ห้อง หรือประมาณร้อยละ 80 ของหน่วยในผังทั้งหมด โดยโครงการเหล่านี้มีทั้งโครงการที่ซื้อขาด และโครงการเพื่อการเช่าระยะยาว 30 ปี

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด คิดเป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 1,950 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 63 ของหน่วยในผังทั้งหมด และหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีทั้งสิ้นประมาณ 1,150 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37 ของหน่วยในผังทั้งหมด

โครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์(Listed Companies) มีทั้งสิ้น 11 โครงการ มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 60 ของหน่วยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มี 8 โครงการ มีจำนวนห้องชุดรวมคิดเป็นร้อยละ 40 ของทั้งหมด

โครงการในย่านนี้มีราคาเฉลี่ยสูง โดยอยู่ที่ระดับประมาณ 145,000 บาทต่อตารางเมตร และผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบในการตั้งราคาขายที่สูงกว่า ดังจะเห็นได้จากราคาขายของโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ที่มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 165,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่

ราคาเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 102,000 บาทต่อตารางเมตร

ยอดขายและอัตราการขายเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์จะดีกว่าเล็กน้อย โดยโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มียอดขายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 76 และมีอัตราการขายอยู่ที่ 7 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มียอดขายอยู่ที่ประมาณร้อยละ 87 และมีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 9 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน เนื่องจากโครงการของผู้ประกอบการรายย่อยมีราคาต่อหน่วยที่ต่ำกว่า ทำให้สภาพคล่องของการขายหน่วยห้องชุดดีกว่า สำหรับประเภทห้องชุดที่ขายดีในทำเลนี้คือห้องแบบ 1 ห้องนอน ราคาประมาณ 4.5 – 7.5 ล้านบาท และแบบ 2 ห้องนอน ราคา 6.5 – 11 ล้านบาท

ในปี 2553 นี้ มีโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 2 โครงการในช่วงต้นปี รวมประมาณ 350 หน่วย โดยมีโครงการหนึ่งที่หยุดขายไปในอดีตและกลับมาเปิดตัวใหม่อีกครั้งในปีนี้ ทั้ง 2 โครงการมียอดขายไปแล้วมากกว่าร้อยละ 35

ราคาประเมินที่ดินของทางการบริเวณถนนราชดำริ ถนนวิทยุ และถนนพระรามที่ 1 อยู่ที่ประมาณ 320,000 – 350,000 บาทต่อตารางวา แต่ที่ดินทำเลทองบริเวณมุมถนนวิทยุและชิดลมมีการซื้อขายกันสูงถึงตารางวาละ 1.0-1.5 ล้านบาท

การชุมนุมที่เกิดขึ้นบริเวณแยกราชประสงค์ช่วงเดือนเมษายน-พฤษภาคม 2553 ที่ผ่านมา ทำให้ตลาดซื้อขายอาคารชุดคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบมาก บางโครงการย้ายสำนักงานขาย และหลายโครงการที่เหลือจำนวนหน่วยห้องชุดไม่มากและต้องการปิดโครงการได้ ต้องเสนอส่วนลดให้ลูกค้าทั้งในรูปแบบส่วนลดเงินสด หรือบัตรของขวัญเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งมากถึง 4-5 แสนบาท ยอดขายในเดือนเมษายนในบริเวณนี้มีการปรับตัวลดลงมากกว่าร้อยละ 50 และในบางโครงการไม่มียอดขายเลย เนื่องจากต้องปิดสำนักงานขายเพราะไม่สามารถเดินทางเข้าไปที่โครงการได้

โดยภาพรวม การพัฒนาโครงการอาคารชุดย่านราชประสงค์เป็นไปได้ยากลำบากมากขึ้น ทั้งจากปัจจัยทางด้านการเมืองที่กระทบกับการตัดสินใจของลูกค้าทั้งชาวไทยและต่างชาติ และปัจจัยด้านต้นทุนราคาที่ดินและค่าก่อสร้างที่ปรับตัวขึ้นสูง

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านราชประสงค์

ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ	ที่ตั้ง	สถานะการก่อสร้าง
แมนฮัตตัน ชิดลม	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ชิดลม	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ดิแอดเดรส ชิดลม	บริษัท เอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ชิดลม	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะพาร์ค ชิดลม	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	ชิดลม	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
โอทู ฮิป คอนโดมิเนียม	บริษัท โอเชี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	วิทยุ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะ รอยัลมณียา ทาวเวอร์	บริษัท มณียา ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	ราชดำริ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
หรรษา ราชดำริ	บริษัท สมหรรษา จำกัด	ราชดำริ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
โนเบิลแอมเบียนส์ สารสิน	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	ลุมพินี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะโคโลนี ลุมพินี ปาร์ค	บริษัท อินสไตล์ เอสเตท จำกัด	ลุมพินี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
พรีน บาย แสนสิริ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	ร่วมฤดี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะราชดำริ	บริษัท แพนไทย เรียลเอสเตท จำกัด	ราชดำริ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
พรีเว่ บาย แสนสิริ	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	วิทยุ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
โนเบิล ซีโรไนน์ คอนโดมิเนียม	โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	ร่วมฤดี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ราชปรารภ	กำลังก่อสร้าง
185 ราชดำริ	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด(มหาชน)	ราชดำริ	กำลังก่อสร้าง
คิว หลังสวน	บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	หลังสวน	กำลังก่อสร้าง
เซ็นต์ รีจีสเรสซิเดนท์เซส บางกอก	บริษัท ไมเนอร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ราชดำริ	กำลังก่อสร้าง
ดิ ออเรนทอลเรสซิเด้นท์	บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	วิทยุ	กำลังก่อสร้าง
Socio ร่วมฤดี	บริษัท บิลดิ้ง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ร่วมฤดี	กำลังก่อสร้าง
เดอะ เท็มโป ร่วมฤดี	บริษัท บิลท์ แลนด์ จำกัด	ร่วมฤดี	กำลังก่อสร้าง

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดย่านราชประสงค์

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	3,100
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	1,950
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	1,850
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	1,250
ยอดจองและขาย	2,500

ราคาขายโครงการอาคารชุดย่านราชประสงค์

รายการ	ราคาขายโดยประมาณ
ราคาขายต่ำสุด	3.9 ล้านบาท
ราคาขายสูงสุด	220 ล้านบาท
ราคาต่อตารางเมตรต่ำสุด	70,000 บาท
ราคาต่อตารางเมตรสูงสุด	280,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาขายนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่รวมราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com