

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

รามคำแหง – หัวหมาก – กรุงเทพมหานคร

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

20 กรกฎาคม 2553

นับแต่ปี 2549 เป็นต้นมา ทำเลย่านรามคำแหง-หัวหมาก-กรุงเทพมหานคร ในกรอบสามเหลี่ยมระหว่างถนนรามคำแหง-ถนนพระราม 9-ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากขึ้นตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวกขึ้น และคาดหมายถึงอนาคตหลังการเปิดใช้โครงการรถไฟฟ้าสาย Airport Link / City Line โดยมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์ให้ความสนใจเปิดโครงการใหม่หลายราย

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในช่วง 4 - 5 ปีที่ผ่านมา มีทั้งโครงการอาคารชุดและโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ โฮมออฟฟิศ รวมทั้งสิ้น 29 โครงการ คิดเป็นหน่วยรวมประมาณ 6,600 หน่วย บางโครงการมีที่อยู่อาศัยหลายประเภทในโครงการเดียวกัน เช่น มีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ หรือมีทั้งทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศ

โครงการบ้านเดี่ยวมีทั้งสิ้น 12 โครงการ มีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 1,110 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 95 หน่วยต่อโครงการ มียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 92 ของหน่วยรวมทั้งหมด มียอขายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 5 หน่วยต่อโครงการ โดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 47 มียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 94 ส่วนผู้ประกอบการนอกตลาด มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 53 มียอจดจองหรือขายร้อยละ 90 โครงการที่ขายดีส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงด้านการทำโครงการบ้านเดี่ยวในย่านอื่น ๆ มาแล้ว ทั้งนี้ มีหนึ่งโครงการของผู้ประกอบการรายย่อยที่มีที่อยู่อาศัย 2 ประเภท คือ ทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยมีจำนวนหน่วยบ้านแฝดรวมประมาณ 40 หน่วย

โครงการทาวน์เฮาส์ มีจำนวนทั้งสิ้น 10 โครงการ มีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 1,450 หน่วย เฉลี่ย 145 หน่วยต่อโครงการ และมียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 90 ของหน่วยรวมทั้งหมด อัตราขายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 6 หน่วยต่อโครงการ ราคาอยู่ที่ประมาณ 2-7 ล้านบาท โดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 80 มียอดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 70 ในขณะที่โครงการของผู้ประกอบการนอกตลาด มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 20 มียอดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 70 โครงการที่ขายดีส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮาส์ แบบทันสมัย 3 ห้องนอน และเป็นโครงการของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

สำหรับโครงการอาคารชุด มีจำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ โดยมีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 4,000 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 570 หน่วยต่อโครงการ อัตราขายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 16 หน่วยต่อโครงการ และมียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 96 ของหน่วยรวมทั้งหมด โดยผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 60 มีหน่วยเหลือขายเพียง 16 หน่วย ณ วันที่สำรวจ ขณะที่โครงการของผู้ประกอบการนอกตลาดมีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 40 มียอดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 92 มีหน่วยเหลือขายประมาณ 130 หน่วย

โครงการที่ขายดีส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาด แบบห้องชุดที่ได้รับความนิยม ได้แก่ แบบ Studio ราคาประมาณ 1.2-1.4 ล้านบาท เนื่องจากเป็นทางเลือกที่มาทดแทนตลาดห้องเช่าของนักศึกษามหาวิทยาลัย และคนทำงานในบริเวณใกล้เคียง ส่วนห้องชุดแบบ 1 หรือ 2 ห้องนอน ขายในราคาประมาณ 1.5-3.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2553 นี้ มีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้น 5 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 1 โครงการ ของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งเปิดเฟสแรกจำนวนประมาณ 110 หน่วย จากทั้งหมดประมาณ 560 หน่วย ที่เหลืออีก 4 โครงการ เป็นโครงการทาวน์เฮาส์ จำนวน 420 หน่วย โครงการส่วนใหญ่ได้รับการตอบสนองที่ดีมากจากตลาด

ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ รอบบัญชีปี 2551-2554 ช่วงถนนรามคำแหงอยู่ที่ประมาณ 51,000-140,000 บาทต่อตารางวา ถนนกรุงเทพกรีฑาอยู่ที่ประมาณ 10,000-47,000 บาทต่อตารางวา ถนนศรีนครินทร์อยู่ที่ประมาณ 36,000-85,000 บาทต่อตารางวา ถนนพระราม 9 อยู่ที่ประมาณ 75,000-95,000 บาทต่อตารางวา ถนนสุขุมวิท 3 อยู่ที่ประมาณ 26,000-85,000 บาทต่อตารางวา และซอยรามคำแหง 24 ซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก มีราคาประเมินอยู่ที่ประมาณ 34,000-60,000 บาทต่อตารางวา โดยมีผู้ประกอบการที่ดินบริเวณเหล่านี้ ในราคาใกล้เคียงกับราคาที่ราชการประเมินไว้ ยกเว้นซอยรามคำแหง 24 ซึ่งราคาที่ดินที่ซื้อขายกันค่อนข้างสูงกว่าราคาประเมิน

ท่าเลอรามคำแหง-หัวหมาก-กรุงเทพฯกรีฑา เป็นทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล โรงเรียน และมหาวิทยาลัยชั้นนำ ได้แก่ มหาวิทยาลัยรามคำแหง มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ แม้ทำเลนี้จะประสบปัญหาน้ำท่วมบ้าง แต่ในอนาคตจะได้ประโยชน์จากโครงการรถไฟฟ้าสาย Airport Link / City Line โดยมีสถานีรามคำแหงและสถานีหัวหมากอยู่ใกล้เคียง ซึ่งมีกำหนดเปิดให้บริการเป็นทางการในเดือนสิงหาคม 2553 นี้ และยังคงอยู่ใกล้ทางยกระดับรามคำแหง ทางด่วนศรีนครินทร์ - พระราม 9 และถนนวงแหวนรอบนอกไปสู่ บางนา-บางปะอิน

.....

สรุปโครงการที่อยู่อาศัย

รามคำแหง-หัวหมาก-กรุงเทพฯ

ประเภทบ้าน	หน่วยทั้งหมด (โดยประมาณ)
รวมทุกประเภท	6,600
บ้านเดี่ยว	1,110
บ้านแฝด	40
ทาวน์เฮาส์	1,450
อาคารชุด	4,000

ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยว รามคำแหง-หัวหมาก-กรุงเทพฯ

ชื่อโครงการ	ถนนที่ตั้งโครงการ	ชื่อบริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
เนอวานา วังแหวน – พระราม 9	คูขนนามอเตอร์เวย์	บจ. เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์	7.4
เนอวานา พระราม 9	คูขนนามอเตอร์เวย์	บจ. เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์	5.9
บ้านภัทรา กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	บจ. เพชรบุญมา	3.1
บ้านภัทรา รามคำแหง 76	รามคำแหง	บจ. เพชรบุญมา	5.6
บ้านภัทรา รามคำแหง	รามคำแหง	บจ. ภิรมย์ แลนด์	6.5
บ้านสวนราชา พระราม 9-รามคำแหง	กรุงเทพฯ – ศรีนครินทร์	บจ. วี.เอส.โฮมการ์เด็น	4.9
The Residence	ศรีนครินทร์	บจ. เสรี พรีเมียร์	43.0
กรองทอง วิลล่า พาร์ค พระราม 9 –ศรีนครินทร์	กรุงเทพฯ	บจ. กรองทองเพลส	3.9
บ้านอิสสระ พระราม 9	รามคำแหง	บมจ. ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	30.0
ณูศาสิริ พระราม 9-วงแหวน	คูขนนามอเตอร์เวย์	บมจ. ณูศาสิริ แกรนด์	10.0
มณฑนา พระราม9-ศรีนครินทร์	กรุงเทพฯ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	5.5
นันทวัน รามคำแหง	รามคำแหง	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	5.6

ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮาส์ รามคำแหง-ห้วยหมาก-กรุงเทพฯ

ชื่อโครงการ	ถนนที่ตั้งโครงการ	ชื่อบริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
ทาวน์พลัส ห้วยหมาก	กรุงเทพฯ	บจ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้	4.0
บ้านภัทรา กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	บจ. เพชรบุญมา	2.6
Private Ville พระราม 9 - ห้วยหมาก	ห้วยหมาก	บจ. มหาศาล	3.9
โทมโฮม ห้วยหมาก 21	ห้วยหมาก	บจ. เอ็น แอล แอสเซท	3.6
คาซ่า ซิตี้ รามคำแหง ทาวน์โฮม	รามคำแหง	บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์	4.4
เออร์บานโน รามคำแหง	รามคำแหง	บมจ. พฤษภา	1.8
บ้านใหม่ พระราม9 - ศรีนครินทร์	กรุงเทพฯ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	3.6
บ้านใหม่ พระราม9 - วงแหวน	กรุงเทพฯ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	3.9
บ้านกลางเมือง The Paris พระราม 9	กรุงเทพฯ	บมจ. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	3.2
บ้านกลางเมือง พระราม 9 - วงแหวน	กรุงเทพฯ	บมจ. เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	3.7
ลิตเติล 2	รามคำแหง	บจ. เจ.เอ. แมเนจเม้นท์	14.0

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด รามคำแหง-ห้วยหมาก-กรุงเทพฯ

ชื่อโครงการ	ถนนที่ตั้งโครงการ	ชื่อบริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
เดอะ ไพรวิงซ์ เรสซิเดนซ์	ศรีนครินทร์	บจ. บอสตันปาร์ค	3.6
ดี อินสไปร์ เพลส เอแบค พระราม 9	รามคำแหง	บจ. วัชรธร	1.2
เดอะ เวลลิงตัน	รามคำแหง	บจ. เอส.ซี.เอส พัฒนา	2.5
แบงค์คอก โฮโรซอน รามคำแหง	รามคำแหง	บจ. เจ้าพระยามหานคร	1.8
ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท รามคำแหง	รามคำแหง	บมจ. ศุภาลัย	3.0
ลุมพินีวิลล์ รามคำแหง 44	รามคำแหง	บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์	1.4
ลุมพินีวิลล์ รามคำแหง 26	ห้วยหมาก	บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์	1.3

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้อ้างอิงข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com