

## รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

### ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเฉพาะฝั่งพระนคร

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

### ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

28 กันยายน 2553

รถไฟฟ้าสายสีม่วงที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอยู่ และคาดว่าจะแล้วเสร็จตามแผนในปี 2557 นั้น ได้สร้างโอกาสให้กับผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งรายใหญ่รายย่อย โดยเฉพาะในช่วงฝั่งพระนคร คือตั้งแต่สถานีบางซื่อ (ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT) จนถึงสถานีสะพานพระนั่งเกล้า (ก่อนข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) เนื่องจากราคาที่ดินค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินติดรถไฟฟ้าสายอื่นๆ อีกทั้งยังอยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน หน่วยงานราชการ เช่น กระทรวงสาธารณสุข และห้างสรรพสินค้า เช่น บิ๊กซีวงศ์สว่าง

นายสัมมา คีตลิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายใหญ่และรายย่อยให้ความสนใจเปิดโครงการในย่านนี้ โดยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่เป็นโครงการระดับราคาปานกลาง ในขณะที่โครงการอาคารชุด คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ราคาค่อนข้างต่ำ

ราคาประเมินที่ดินในย่านรถไฟฟ้าสายสีม่วง (ฝั่งพระนคร) อยู่ในช่วงประมาณ 50,000 – 160,000 บาทต่อตารางวา ขึ้นอยู่กับถนนและระยะห่างจากถนนใหญ่ เช่น ที่ดินติดถนนกาญจนาภิเษก มีราคาประเมินราชการอยู่ที่ 50,000-80,000 บาท ในขณะที่ที่ดินติดถนนกรุงเทพ-นนทบุรี มีราคาอยู่ที่ประมาณ 130,000-160,000 บาท อย่างไรก็ตาม มีผู้ประกาศขายในราคาสูงกว่านั้น โดยเฉพาะที่ดินติดถนนกรุงเทพ-นนทบุรี มีผู้ประกาศขายในราคาสูงถึง 220,000 บาทต่อตารางวา

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์สำรวจพบว่าในช่วง 3-4 ปีมานี้ มีโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งอาคารชุด คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝด เปิดตัวในระยะ 1 กิโลเมตรจากแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงทั้งสิ้น 18 โครงการ รวมประมาณ 6,650 หน่วย โดยมีบางโครงการที่มีที่อยู่อาศัย 2 ประเภทในโครงการเดียว เช่น มีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ หรือมีทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด

จากโครงการที่เปิดขายทั้งหมด 18 โครงการนั้น เป็นโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม 10 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 6,100 หน่วย มียอดขายหรือจองแล้วถึงประมาณร้อยละ 83 เป็นหน่วยที่กำลังก่อสร้างประมาณร้อยละ 52 ราคาขายของห้องชุดอยู่ในช่วงตั้งแต่ 6 แสนบาท จนถึงประมาณ 3 ล้านบาทต้นๆ หรือ

ประมาณ 26,000 - 70,000 บาทต่อตารางเมตร โดยผู้ซื้อห้องชุดในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นพนักงานในละแวกใกล้เคียง เช่น กระทรวงสาธารณสุข มีผู้ที่ซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าเพียงส่วนน้อย

จากโครงการอาคารชุดทั้งหมดนี้ เป็นโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ 4 โครงการ รวมประมาณ 4,700 หน่วย หรือเฉลี่ยต่อโครงการประมาณมากถึง 1,200 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 89 และมีอัตราการขายเฉลี่ยถึงประมาณ 40 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดมีทั้งสิ้น 6 โครงการ รวมประมาณ 1,400 หน่วย หรือเฉลี่ยโครงการละประมาณ 200 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 61 และมีอัตราการขายเพียงประมาณ 3 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบอย่างมากในตลาดอาคารชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้

โครงการบ้านเดี่ยวมีทั้งสิ้น 5 โครงการ (มีโครงการหนึ่งที่มีทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในโครงการเดียวกัน) รวมทั้งหมดประมาณ 400 หน่วย โดยเป็นโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดเพียง 1 โครงการ รวมประมาณ 200 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 91 และหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาด 4 โครงการ รวมประมาณ 200 หน่วย มียอดขายแล้วถึงร้อยละ 94 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยยังคงมีโอกาสแข่งขันในตลาดบ้านเดี่ยว เนื่องจากสามารถแข่งขันด้วยราคาที่ต่ำกว่า

โครงการทาวน์เฮาส์มี 4 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 150 หน่วย โดยเป็นหน่วยเฉลี่ยประมาณครึ่งหนึ่งของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด มีราคาขายอยู่ที่ประมาณ 2.5 - 4 ล้านบาทต่อหน่วย โดยหน่วยทั้งหมดนี้เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายย่อย ซึ่งแข่งขันกันที่ราคาและความคุ้มค่าของสินค้า โครงการทาวน์เฮาส์ในย่านนี้มักจะมีการออกแบบรูปลักษณะแบบดั้งเดิม ทั้งนี้ มีหนึ่งโครงการที่มีที่อยู่อาศัย 2 ประเภทคือ ทั้งทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด โดยมีบ้านแฝดอยู่ประมาณ 25 หน่วย

สาเหตุที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ไม่นิยมเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบนั้น อาจเนื่องมาจากราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงนี้มีการปรับตัวขึ้นโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 30 จึงทำให้เป็นโอกาสของผู้ประกอบการรายย่อยที่มีที่ดินอยู่ก่อนแล้วในการพัฒนาโครงการที่มีราคาต่ำกว่า

โดยภาพรวม โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงสายบางใหญ่-บางซื่อ ได้เพิ่มอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยในทำเลใกล้เคียงอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้จะไม่มีโครงการหรือการขายที่หือหาวมากนัก แต่โครงการที่อยู่อาศัยในย่านนี้ก็อีกหนึ่งทางเลือกของผู้ที่กำลังมองหาซื้อบ้านในราคาไม่แพงเกินไปนัก โดยผู้ซื้อมักคำนึงถึงราคาและความคุ้มค่าของสินค้าเป็นหลัก ผู้ประกอบการรายใหญ่มีความได้เปรียบในตลาดอาคารชุดคอนโดมิเนียม ในขณะที่ผู้ประกอบการรายย่อยยังคงมีโอกาสในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยการแข่งขันด้วยราคาที่ต่ำกว่า

\*\*\*\*\*

## สรุปโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเฉพาะฝั่งพระนคร

ประเภทบ้าน	รวม (หน่วย)	ยอดขายและจอง (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
รวม	6,650	5,430	1,220	0.6
อาคารชุด	6,100	5,000	1,100	0.6
บ้านเดี่ยว	400	350	50	2.9
ทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด	150	80	70	2.6

## ตัวอย่างโครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเฉพาะฝั่งพระนคร

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานะการก่อสร้าง	ที่ตั้ง	บริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	นนทรี เรวดี	แล้วเสร็จ	ช.เรวดี	บจ. 191 ทาวเวอร์	0.6
2	เดอะ บรีส คอนโดมิเนียม	กำลังก่อสร้าง	ช.เรวดี	บจ. ฮามิลตัน บรีส	0.8
3	พิบูลย์ คอนโดวิลล์ เฟส2	แล้วเสร็จ	ถ.ประชากรราษฎร์	บจ. สุพรรณภูมิบ้านและที่ดิน	0.8
4	เอลิส คอนโดมิเนียม ดิวานนท์	แล้วเสร็จ	ถ.ดิวานนท์	บจ. เมโทร เฟลส	1.1
5	เดอะฟิฟท์ อเวนิว รัชดา-วงศ์สว่าง	แล้วเสร็จ	ถ.กรุงเทพฯ-นนทบุรี	บจ. ภาวภัทร	0.9
6	แม็ก คอนโดมิเนียม งามวงศ์วาน	กำลังก่อสร้าง	ถ.งามวงศ์วาน	บจ. ดีอี การ์เด็นโฮม	1.3
7	เซ็นทริค ซีน รัชวิภา	กำลังก่อสร้าง	ถ.รัชดาภิเษก	บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	1.7
8	ลุมพินี คอนโดทาวน์ รัตนวิเบศร์	แล้วเสร็จ	ถ.รัตนวิเบศร์	บมจ. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	1.0
9	ศุภาลย์ปาร์ค แยกดิวานนท์	กำลังก่อสร้าง	ถ.นครอินทร์	บมจ. ศุภาลย์	1.2
10	ซีดีโฮม รัตนวิเบศร์	กำลังก่อสร้าง	ถ.รัตนวิเบศร์	บมจ. ศุภาลย์	1.2

**ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยวตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเฉพาะฝั่งพระนคร**

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	บริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	ชวนชื่น มารีน่า เฟส2	สะพานพระนั่งเกล้าฯ	บมจ. มั่นคงเคหะการ	6.6
2	บ้านสวนจันทิมา 2 รัตนานิเบศร์	ช.นนทบุรี 8	บจ. จันทิมา กรุ๊ป	N/A
3	บ้านพร้อมสุข	ช.รัตนานิเบศร์ 17	บจ. เปี่ยมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้	2.9
4	เดอะซิตี รัตนานิเบศร์-แคราย	ถ.รัตนานิเบศร์	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	5.9
5	มธุรสโยม11	ช.พิบูลสงคราม 22	บจ. นนทบุรี พัชระ ก่อสร้าง	5.2

**ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮาส์และบ้านแฝดตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเฉพาะฝั่งพระนคร**

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	บริษัท	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	บ้านพร้อมสุข	ช.รัตนานิเบศร์ 17	บจ. เปี่ยมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้	2.8
2	เดอะไทม์ พาวีเลียน	N/A	บจ. บอสเวลล์ ดีเวลลอปเม้นท์	3.8
3	บ้านจงสุข วงศ์สว่าง 19	ช.วงศ์สว่าง 19	บจ. ฟอรั่มแอนด์กลอรี	3.8
4	จิราวดี กรุงเทพฯ-นนทบุรี3 (ทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด)	ถ.รัตนานิเบศร์-วัดสวนแก้ว	บจ. เปี่ยมสุข กรุ๊ป	2.6

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

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