

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

บริเวณส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า ดากสิน-วงเวียนใหญ่

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

20 มกราคม 2554

หลังจากรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายดากสิน-วงเวียนใหญ่ (สถานีกรุงธนบุรีและสถานีวงเวียนใหญ่) ได้เปิดให้บริการเมื่อประมาณกลางปี 2552 เป็นต้นมา ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยได้เปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมจำนวนมาก และได้รับความนิยมจากผู้ซื้อ เนื่องจากอยู่ใกล้ย่านธุรกิจสำคัญ คือ สาทร และสีลม เพียงประมาณ 10 นาที หากเดินทางด้วยรถไฟฟ้า BTS อีกทั้งยังสะดวกในการเดินทางไปห้างสรรพสินค้า และสถานที่สำคัญต่างๆ

จึงทำให้อาคารชุดคอนโดมิเนียมย่านส่วนต่อขยายดากสิน-วงเวียนใหญ่ กลายมาเป็นตัวเลือกของผู้ที่ทำงานย่านสาทร-สีลม และย่านธุรกิจไกลออกไป แต่มีงบประมาณไม่เพียงพอที่จะซื้อห้องชุดใจกลางเมืองซึ่งราคาสูงมากได้

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลสำรวจตลาดอาคารชุดในรัศมีประมาณ 1.5 กิโลเมตรจากแนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าดากสิน-วงเวียนใหญ่ ว่าในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งหมด 30 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 9,250 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 7,750 ห้อง คิดเป็นประมาณร้อยละ 84 ของหน่วยในผังทั้งหมด

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด คิดเป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 13 โครงการ รวมประมาณ 3,600 หน่วยที่เหลือเป็นหน่วยจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยจะก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2556

โครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) และบริษัทในเครือ มีทั้งสิ้น 13 โครงการ แต่มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นถึงร้อยละ 51 ของหน่วยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มี 17 โครงการ มีจำนวนห้องชุดรวมคิดเป็นร้อยละ 49 ของทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องมากกว่า

โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 78,000 บาทต่อตารางเมตร โดยผู้ประกอบการในตลาดและนอกตลาดหลักทรัพย์ตั้งราคาขายในระดับใกล้เคียงกัน คือโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ที่มี

ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 79,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ราคาเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 77,000 บาทต่อตารางเมตร

โครงการเหล่านี้มีอัตราการจองและขายเฉลี่ยแตกต่างกันตั้งแต่ 2 หน่วย จนถึงเกือบ 100 หน่วย ต่อโครงการต่อเดือน เนื่องจากบางโครงการมีผู้ซื้อจำนวนมากที่นำไปขายต่อ

พื้นที่ที่ผู้ประกอบการนิยมเปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่คือบริเวณติดถนนกรุงธนบุรี ซึ่งมีทั้งสิ้นถึง 17 โครงการ เนื่องจากเป็นเส้นทางเดินรถไฟฟ้า โดยโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมบนถนนกรุงธนบุรีนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ห่างจากรถไฟฟ้าน้อยกว่า 500 เมตร เนื่องจากเมื่อประมาณ 4-5 ปีก่อน ที่ดินในย่านนี้ยังหาซื้อได้ไม่ยากนัก และยังไม่มีความสูงเช่นในปัจจุบัน ทำให้ผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินติดสถานีรถไฟฟ้าได้ในต้นทุนที่ไม่สูงเกินไป

โครงการระดับหรูจะอยู่บริเวณถนนเจริญนคร ซึ่งโครงการมักจะเน้นจุดขายวิวแม่น้ำเจ้าพระยา และมีกลุ่มลูกค้าเป็นชาวต่างชาติ ทำให้ราคาเฉลี่ยของห้องชุดในย่านนี้สูงถึงประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตร

ราคาประเมินที่ดินของทางการบริเวณถนนกรุงธนบุรี อยู่ที่ 38,000-100,000 บาทต่อตารางวาแต่ราคาซื้อขายจริงอาจสูงถึง 200,000 บาทต่อตารางวา สำหรับราคาประเมินที่ดินบริเวณถนนเจริญนครอยู่ที่ 50,000-130,000 บาทต่อตารางวา แต่มีผู้ประกาศขายในท้องตลาดในราคาสูงถึงตารางวาละ 300,000 บาท

ในปี 2553 ที่ผ่านมา มีโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้นถึง 12 โครงการ รวมประมาณ 4,400 หน่วย มียอดขายหรือขายไปแล้วมากกว่าร้อยละ 77 จากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง นักลงทุนและเก็งกำไร

โดยภาพรวม การขายโครงการอาคารชุดย่านส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าตากสิน-วงเวียนใหญ่จะเป็นไปด้วยความยากลำบากมากขึ้น เนื่องจากมีอุปทานจำนวนมากในตลาด อีกทั้งหากการก่อสร้างส่วนต่อขยายวงเวียนใหญ่-บางหว้าแล้วเสร็จ จะทำให้โครงการที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายดังกล่าว ทั้งแนวราบและแนวสูงกลายมาเป็นตัวเลือกของผู้ซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมอีกทางหนึ่ง

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านสวนต่อขยายรถไฟฟ้าตากสิน-วงเวียนใหญ่

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง	สถานะการก่อสร้าง
ซีทีริน	บจ.จินดาวงศ์ ดีเวลลอปเม้นท์	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
มายคอนโด สาทร - ตากสิน	บจ.พลัส พร็อพเพอร์ตี้	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	บจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไอดีโอ สาทร ตากสิน	บจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไฮพี แอท สาทร	บมจ.แสนสิริ	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไฮพี ตากสิน	บมจ.แสนสิริ	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เดอะมาสเตอร์ สาทร	บจ.เดอะมาสเตอร์ แอสเซทแมนเนจเม้นท์	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
คิวเฮ้าส์ คอนโด สาทร	บมจ.ควอลิตี้ เฮ้าส์	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
วิลล่า สาทร	บจ.ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะบางกอก สาทร	บมจ.แลนด์แอนด์เฮ้าส์	ถนนกรุงธนบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะ เพลนารี สาทร	บมจ.บริหารและพัฒนาเพื่อการอนุรักษ์ สิ่งแวดล้อม	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ วิง สาทร	บมจ.ภัทรเฮ้าส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
สาทร เรสซิเดนซ์	บจ.เอเชียพัฒนา แลนด์	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ ซีด สาทร-ตากสิน	บมจ.พฤษภา เรียดเอสเตท	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
ทิวรมาสีน เจริญนคร	บจ.เจริญนครพร็อพเพอร์ตี้	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ วีวา คอนโด สาทร-ตากสิน	บจ.ทรัพย์ในดินสินในน้ำน้ำโชค	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
พีวซ์ สาทร-ตากสิน	บมจ.พฤษภา เรียดเอสเตท	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เออร์บานो แอบโซลูท สาทร-ตากสิน	บมจ.พฤษภา เรียดเอสเตท	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
ทีล สาทร-ตากสิน	บมจ.แสนสิริ	ถนนกรุงธนบุรี	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ โลท์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม	บมจ.รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	ถนนเจริญนคร	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะริเวอร์	บจ.ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์	ถนนเจริญนคร	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
Watermark Chaophraya River	บมจ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	ถนนเจริญนคร	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะ ฟายน์ แอท ริเวอร์	บจ.ฟายน์โฮม เฮาส์ซิง ดีเวลลอปเม้นท์	ถนนเจริญนคร	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ศุภาลัย ริเวอร์ รีสอร์ท	บมจ.ศุภาลัย จำกัด	ถนนเจริญนคร	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เบงค้คอก ฮอไรซอน รัชดา-ท่าพระ	บจ.พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้	ถนนรัชดาท่าพระ	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
คาซ่า คอนโด รัชดา-ท่าพระ	บจ.คาซ่าวิลล์	ถนนรัชดาภิเษก	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เดอะรุม สาทร-ตากสิน	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	ถนนราชพฤกษ์	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
คอนโด เดอะพาร์คแลนด์ แอนด์แกรนด์(ตากสิน-เพชรเกษม)	บจ.นายารา เรสซิเดนซ์	ถนนราชพฤกษ์ (ตากสิน-เพชรเกษม)	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
เอลิส คอนโดมิเนียม ตากสิน	บจ.เรดดี พร็อพเพอร์ตี้	ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะนิช ตากสิน	บมจ.เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์	ถนนอินทรพิทักษ์	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 หน่วยงาน กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดย่านส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าตากสิน-วงเวียนใหญ่

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	9,250
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	3,600
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	4,650
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	4,600
ยอดจองและขาย	7,750

ราคาขายโครงการอาคารชุดย่านส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าตากสิน-วงเวียนใหญ่

รายการ	ราคาขายโดยประมาณ
ราคาต่อตารางเมตรต่ำสุด	43,000 บาท
ราคาต่อตารางเมตรสูงสุด	185,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาขายนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่รวมราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ