

## รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

### ย่านถนนราษฎร์พัฒนา (รามคำแหง 160)

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

3 พฤษภาคม 2554

ถนนราษฎร์พัฒนา (รามคำแหง 160) หรือที่เรียกกันติดปากว่าซอยมิสทีน ซึ่งมีระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตรจากต้นซอยไปจนถึงซอยก่อนเข้าสู่ถนนวงแหวนรอบนอก มีการพัฒนาของโครงการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2550 ตามการปรับปรุงสาธารณูปโภคที่ดีขึ้น เช่น การขยายถนนออกเป็น 4 ช่องจราจร ทำให้ประชาชนสามารถเดินทางสัญจรได้สะดวกทั้งโดยรถโดยสารประจำทางและรถส่วนตัว โดยสามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังถนนรามคำแหง ถนนเคหะร่มเกล้า หรือถนนมอเตอร์เวย์-วงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ในช่วงที่ผ่านมา มีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์ให้ความสนใจเปิดโครงการใหม่ในย่านถนนราษฎร์พัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยทั้งหมดเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยในระยะห่าง 1 กิโลเมตรจากสองฝั่งถนนราษฎร์พัฒนา ทั้งสิ้น 19 โครงการ จำนวนหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 2,680 หน่วย มีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ ซึ่งรวมทั้งโครงการที่มีบ้านแนวราบผสมหลายรูปแบบ เป็นโครงการของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 7 โครงการ มีหน่วยรวมประมาณ 1,490 หน่วย หรือร้อยละ 56 ของหน่วยรวมทั้งหมด และเป็นโครงการของผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 12 โครงการ มีหน่วยรวมประมาณ 1,190 หน่วย หรือร้อยละ 44 ของหน่วยรวมทั้งหมด

โครงการบ้านเดี่ยวมีหน่วยทั้งหมดประมาณ 1,290 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 36 มียอดขายเฉลี่ยประมาณ 2.4 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 72 มียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 23 ส่วนผู้ประกอบการนอกตลาด มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 นพวิทยุ กรุงเทพมหานคร 10310

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

28 มียอจดจองหรือขายร้อยละ 68 โครงการที่ขายดีส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีชื่อเสียง โดยแบบบ้านที่นิยมเป็นแบบทันสมัย 2 ชั้น 3 ห้องนอน ราคาประมาณ 4.5 – 6 ล้านบาท

โครงการทาวน์เฮาส์ มีทั้งหมดประมาณ 1,090 หน่วย และมียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 40 มียอจดขายเฉลี่ยประมาณ 4.8 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 44 มียอจดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 14 ในขณะที่โครงการของผู้ประกอบการนอกตลาด มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 56 มียอจดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 61 โครงการที่ขายดีส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮาส์ แบบ 2 ชั้น 3 ห้องนอน ราคาประมาณ 1.5 – 3 ล้านบาท

โครงการบ้านแฝด มีทั้งสิ้นประมาณ 180 หน่วย และมียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 80 มียอจดขายเฉลี่ยประมาณ 1.7 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 44 มียอจดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 56 ในขณะที่โครงการของผู้ประกอบการนอกตลาดมีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 56 มียอจดจองหรือขายแล้วถึงร้อยละ 99 โดยแบบบ้านที่นิยมเป็นแบบ 2 ชั้น 3 ห้องนอน ราคาประมาณ 2.5 – 3.5 ล้านบาท

โครงการอาคารพาณิชย์ มีหน่วยทั้งหมดประมาณ 120 หน่วย มียอจดจองหรือขายแล้วร้อยละ 74 มียอจดขายเฉลี่ยประมาณ 3.5 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียนนอกตลาดหลักทรัพย์ครองส่วนแบ่งตลาดทั้งหมด โครงการที่ขายดีจะเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 2 – 4 ห้องนอน อยู่ในทำเลติดถนนซึ่งเหมาะแก่การค้า ราคาประมาณ 4 - 6 ล้านบาท

จากโครงการทั้งหมดดังกล่าว เป็นส่วนที่เปิดขายใหม่ในปี 2554 ทั้งสิ้น 7 โครงการ แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 โครงการ ทาวน์เฮาส์ 1 โครงการ อาคารพาณิชย์ 1 โครงการ และโครงการรูปแบบผสม 2 โครงการ มีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 1,340 หน่วย ถึงแม้โครงการของผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์จะได้รับกระแสตอบรับที่ดีจากผู้ซื้อเนื่องจากชื่อเสียง แต่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ก็ได้รับความนิยมเช่นกัน เนื่องจากแข่งขันด้วยทำเลที่ตั้งที่เด่นและรูปแบบโครงการที่ทันสมัย

จากการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ รอบปี 2551-2554 พบว่า ราคาประเมินที่ดินช่วงถนนราชวิถีพัฒนาอยู่ที่ประมาณ 5,000 – 15,000 บาทต่อตารางวา สำหรับราคาที่ดินติดถนนราชวิถีพัฒนาที่มีการประกาศขายนั้นอยู่ที่ตารางวาละ 30,000 - 45,000 บาท

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 นพวิทยุ กรุงเทพมหานคร 10310

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

ย่านถนนราชบุรีพัฒนา เป็นทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ห้างค้าปลีก-ส่งขนาดใหญ่ โรงเรียน มหาวิทยาลัย รวมทั้งยังมีที่ดินอีกมากพอที่สามารถนำไปพัฒนาโครงการได้ ดังนั้น การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในย่านนี้น่าจะยังมีต่อเนื่อง

## สรุปโครงการที่อยู่อาศัย

ย่านถนนราชบุรีพัฒนา (รวมค่าแห่ง 160)

ประเภท	รวม	ยอดขายและจอง	คงเหลือ	อัตราการขายเฉลี่ย (หน่วย/โครงการ/เดือน)
บ้านเดี่ยว	1,290	460	830	2.4
บ้านแฝด	180	140	40	1.7
ทาวน์เฮาส์	1,090	440	650	4.8
อาคารพาณิชย์	120	90	30	3.5
รวมทุกประเภท	2,680	1,130	1,550	N/A

## ตัวอย่างโครงการบ้านจัดสรร ย่านถนนราชบุรีพัฒนา (รวมค่าแห่ง 160)

ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	ผู้ประกอบการ	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
สวีลี รวมค่าแห่ง	บ้านเดี่ยว	บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	4.3
Casa Ville รวมค่าแห่ง-วงแหวน	บ้านเดี่ยว	บจ. คาซ่าวิลด์	4.4
Lanceo รวมค่าแห่ง-วงแหวน	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	บมจ. ลิลิต พร็อพเพอร์ตี้	2.6
บ้านระเบียงสวน 5	บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	บจ. ระเบียงสวน พร็อพเพอร์ตี้	4.9
เทรนด์ ธารา รวมค่าแห่ง เฟส 1	บ้านเดี่ยว	บจ. ธารารมณเณสเดท	4.7
นลินวิลล์ พลัส รวมค่าแห่ง-สุวรรณภูมิ **	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	บจ. เอ็น.ยู.พร็อพเพอร์ตี้	3.2
สัมมากร รวมค่าแห่ง	บ้านเดี่ยว	บมจ. สัมมากร	4.4
ปรีชาราม 1 ถนนราชบุรีพัฒนา	บ้านเดี่ยว	บมจ. ปรีชา กรุ๊ป	3.9
ปรีชาราม 2 ถนนราชบุรีพัฒนา **	บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮาส์	บมจ. ปรีชา กรุ๊ป	3.6
นลินวิลล์ 5 **	บ้านเดี่ยว	บจ. เอ็น.ยู.พร็อพเพอร์ตี้	3.9
De Tawan	บ้านเดี่ยว	บจ. เอ็น.ยู.พร็อพเพอร์ตี้	4.4
Wayra รวมค่าแห่ง-สุวรรณภูมิ	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	บจ. วิน แอสเซท	3.8
พฤษาวิลด์ 50 รวมค่าแห่ง	ทาวน์เฮาส์	บมจ. พฤษา เรียดเอสเตท	1.7
คลัสเตอร์เฮ้าส์ รวมค่าแห่ง - ราชบุรีพัฒนา	ทาวน์เฮาส์	บจ. อินทแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้	1.6
เนอวานา คลัสเตอร์ รวมค่าแห่ง	ทาวน์เฮาส์	บจ. บ้านและที่ดินเอเชียอาคเนย์	2.4

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

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

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

## ตัวอย่างโครงการบ้านจัดสรร ย่านถนนราษฎร์พัฒนา (รามคำแหง 160) (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	ผู้ประกอบการ	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
บ้านฐานิตะ 1	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	บจ. บ้านฐานิตะ	2.2
การ์เด้น สวีท ดี อินดี้ โฮม	ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	บมจ. กลุ่มธราธรรมณ์ เอ็นเตอร์ไพรส์	2.0
บ้านฐานิตะ 2	อาคารพาณิชย์	บจ. บ้านฐานิตะ	4.5
นิรันดร์สิริ อเวนิว รามคำแหง	อาคารพาณิชย์	บจ. รามคำแหงเฮ้าส์ซิง	3.5

หมายเหตุ \*\* โครงการที่ปิดการขายได้แล้วมี 3 โครงการ

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ 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