

## REIC Market Research

ตลาดที่อยู่อาศัย

ย่านXXXXXXXX

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

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

## บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

รายงานฉบับนี้เป็นผลสำรวจและบทวิเคราะห์โครงการบ้านจัดสรร ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ในย่านXXXXXXXX (สามารถดูแผนที่ประกอบได้ที่หน้าถัดไป) โดยขอบเขตของโครงการที่สำรวจคือเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ที่มีราคาขายต่ำกว่า 4 ล้านบาท เปิดหลังปี 2546 เป็นต้นมา และกำลังเปิดขายอยู่ หรือเป็นโครงการขายดีที่เพิ่งขายหมดไป (เพื่อเป็นกรณีศึกษา)

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์พบว่า ที่อยู่อาศัยย่านXXXXXXXX ที่มีราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาทมีทั้งสิ้น XX โครงการ รวมประมาณ XX หน่วย มียอดขายไปแล้วถึง XX% แบ่งเป็นทาวน์เฮาส์มากที่สุด XX โครงการ รวมประมาณ XX หน่วย มียอดขายแล้ว XX% และมีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 6 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว XX โครงการ รวมประมาณ XX หน่วย มียอดขายแล้ว 55% มีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ XX หน่วยต่อโครงการต่อเดือน และบ้านแฝด XX โครงการ รวมประมาณ XX หน่วย มีอัตราการขายอยู่ที่ 3.5 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน อนึ่ง บางโครงการเป็นโครงการผสมระหว่างที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 ประเภท คือบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด หรือ ทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด

ผู้ที่อยู่อาศัยในย่านนี้มักจะเป็นผู้ที่มีถิ่นที่อยู่ดั้งเดิมในละแวกใกล้เคียงและต้องการขยายขยายหาที่อยู่ใหม่เพื่อแยกครอบครัวหรือบ้านเก่ามีพื้นที่น้อยเกินไป ส่วนใหญ่เป็นพนักงานบริษัทและข้าราชการ

เมื่อพิจารณาแต่ละทำเลย่อยลงไปพบว่าที่อยู่อาศัยย่านXXXXXXXXจะมีราคาสูงที่สุดเมื่อเทียบกับบริเวณอื่น เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงกว่า และอยู่ใกล้เมืองและแจ้งวัฒนะมากกว่า รองลงมาคือย่านสายไหม ซึ่งนับเป็นทำเลที่เป็นที่นิยมอย่างมากในช่วง 4-5 ปีมานี้ เนื่องจากการคมนาคมที่สะดวกกว่าลำลูกกา และน้ำไม่ท่วม อีกทั้งมีอัตราการขายสูงที่สุด ส่วนลำลูกกา-รังสิตนั้น เป็นทำเลที่เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยมาช้านาน ทำให้การขายสามารถไปได้เรื่อยๆ และแต่ละโครงการมักจะแข่งขันด้วยราคาและความคุ้มค่าของตัวบ้านเป็นหลัก

สรุปรายละเอียดโครงการบ้านจัดสรรย่านลำลูกกา-รังสิต สายไหม และดอนเมือง-สรงประภา ที่มีราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาท

ย่าน	จำนวนโครงการ	หน่วยทั้งหมด	ขายแล้ว	คงเหลือ	อัตราการขาย (หน่วย/โครงการ/เดือน)
ดอนเมือง-สรงประภา					
XXX					
XXX					
รวมทุกพื้นที่					

# สารบัญ

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	2
ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยย่านXXXXXX	4
ตารางแสดงสรุปโครงการ	6
ราคาที่ดิน	
ราคาประเมินราชการ	7
ราคาตลาด	8
สถิติที่เกี่ยวข้องและบทวิเคราะห์	
อุปทาน-ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตXXXX	9
อุปสงค์-การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตXXXX	10
รายละเอียดโครงการ	12
แผนที่แสดงโครงการ	14
รายละเอียดแต่ละโครงการ	15

## ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยย่านสงระภา-สายไหม-ลำลูกกาและรังสิตคลอง1-4

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

30 ตุลาคม 2553

ในช่วง 4-5 ปีมานี้ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายใหญ่รายย่อยได้ให้ความสนใจเปิดโครงการในโซนเหนือของ กรุงเทพฯ เช่นในย่านสงระภา และถนนสายไหม เนื่องจากสามารถเดินทางเข้าเมืองได้อย่างสะดวกสบาย ทั้งทางด่วน และถนนหนทางที่ได้รับการปรับปรุง อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับแหล่งที่อยู่อาศัยดั้งเดิมอย่างลำลูกกาและรังสิต ทำให้ผู้อยู่ใน ละแวกใกล้เคียงที่ต้องการขยายที่อยู่มีโอกาสและทางเลือกเพิ่มขึ้นมากมาย โดยที่อยู่อาศัยในย่านลำลูกกา รังสิต และ สายไหม ส่วนใหญ่จะมีราคาต่ำกว่าย่านดอนเมือง-สงระภา

บทวิเคราะห์ตลาดและสถิติการขายย่านXXXXXXX

.....

บทวิเคราะห์ตลาดและสถิติการขายย่านXXXXXXX

.....

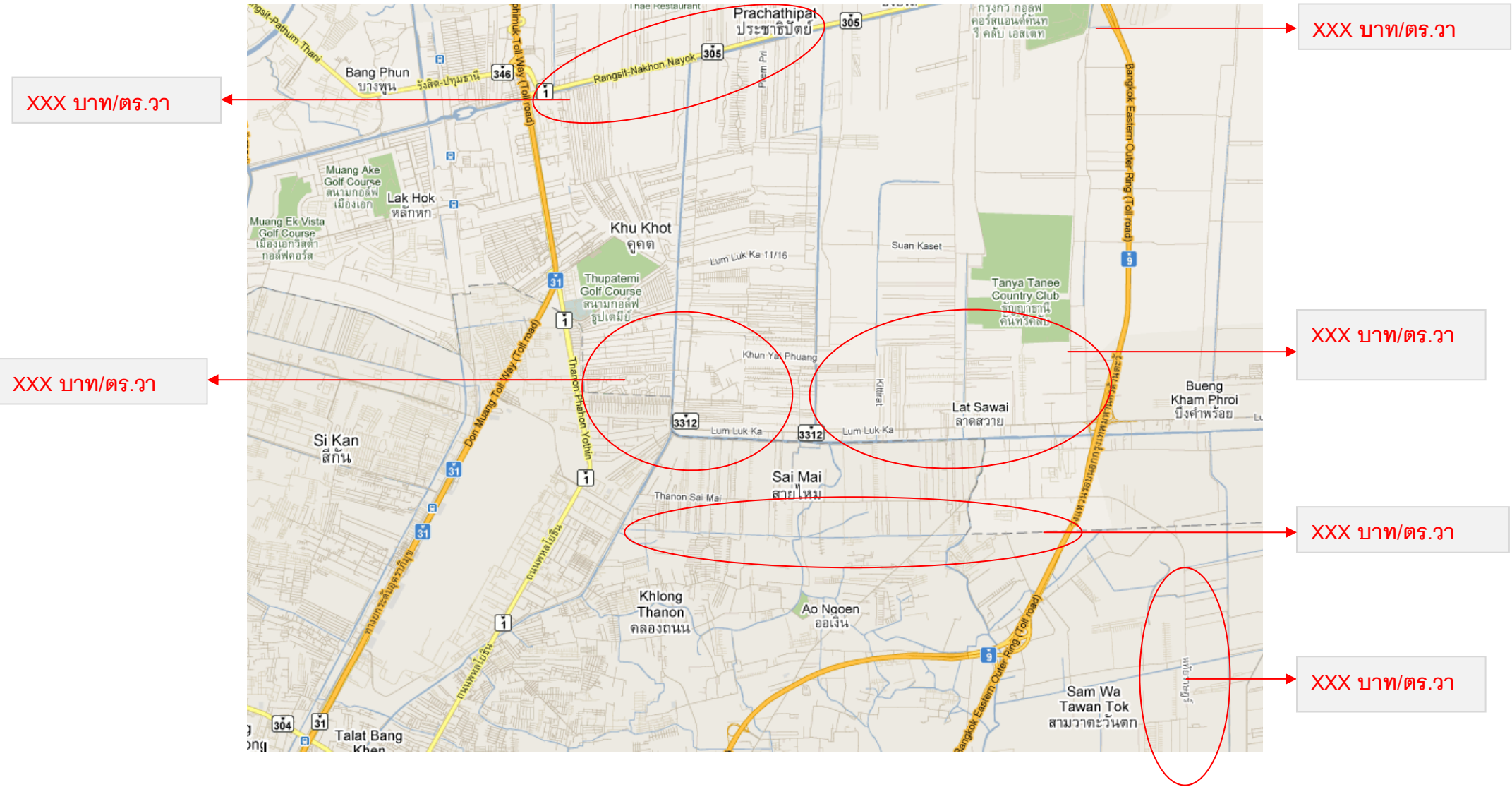
บทวิเคราะห์ตลาดและสถิติการขายย่านXXXXXXX

.....

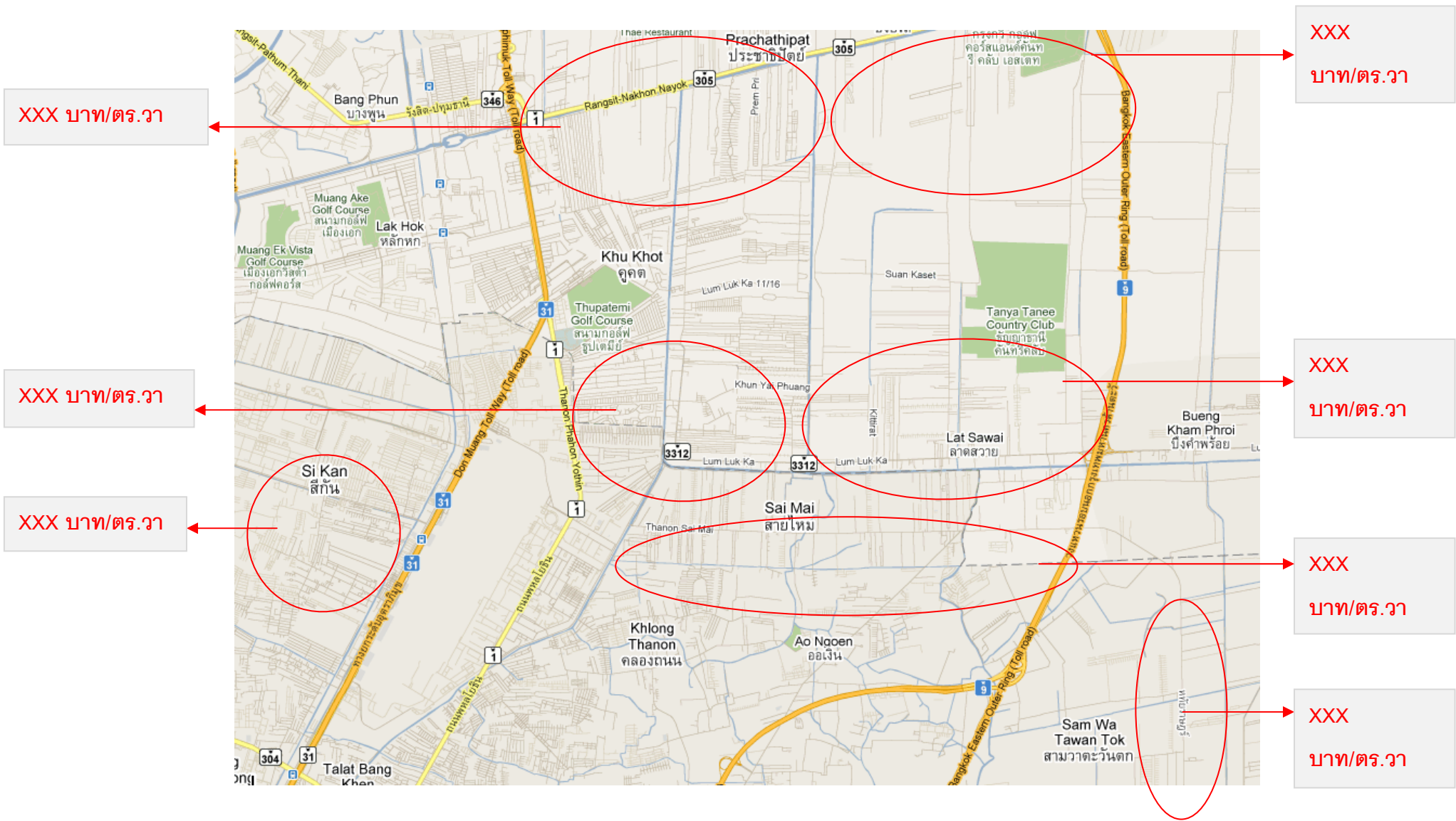
รายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยย่านลำลูกกา-รังสิต สายใหม่ และดอนเมือง-สรงประกา ที่มีราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาท

ย่าน	ประเภท	จำนวนโครงการ	หน่วยทั้งหมด	ขายแล้ว	คงเหลือ	อัตราการขาย (หน่วย/ โครงการ/ เดือน)
ดอนเมือง- สรงประกา	บ้านเดี่ยว					
	บ้านแฝด					
	ทาวน์เฮาส์					
	รวม					
xxxxxxx	บ้านเดี่ยว					
	บ้านแฝด					
	ทาวน์เฮาส์					
	รวม					
xxxxxxx	บ้านเดี่ยว					
	บ้านแฝด					
	ทาวน์เฮาส์					
	รวม					
รวมทุกพื้นที่	บ้านเดี่ยว					
	บ้านแฝด					
	ทาวน์เฮาส์					
	รวม					

### ราคาประเมินราชการ



### ราคาตลาด







## อุปสงค์

สถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตXXXXXXX (ม.ค.-ก.ย. 53)

### บ้านเดี่ยว

เขต/ประเภท	จำนวนหน่วยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์	ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย
เขตXXXXXXX		
หน่วยขายใหม่+หน่วยขายมือสอง		
หน่วยขายใหม่		
หน่วยขายมือสอง		
อำเภอXXXXXXX		
หน่วยขายใหม่+หน่วยขายมือสอง		
หน่วยขายใหม่		
หน่วยขายมือสอง		

### ทาวน์เฮาส์

เขต/ประเภท	จำนวนหน่วยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์	ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย
เขตXXXXXXX		
หน่วยขายใหม่+หน่วยขายมือสอง		
หน่วยขายใหม่		
หน่วยขายมือสอง		
อำเภอXXXXXXX		
หน่วยขายใหม่+หน่วยขายมือสอง		
หน่วยขายใหม่		
หน่วยขายมือสอง		

## บ้านแฝด

เขต/ประเภท	จำนวนหน่วยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์	ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย
เขตXXXXXXXX		
หน่วยขายใหม่+หน่วยขายมือสอง		
หน่วยขายใหม่		
หน่วยขายมือสอง		
อำเภอXXXXXXXX		
หน่วยขายใหม่+หน่วยขายมือสอง		
หน่วยขายใหม่		
หน่วยขายมือสอง		



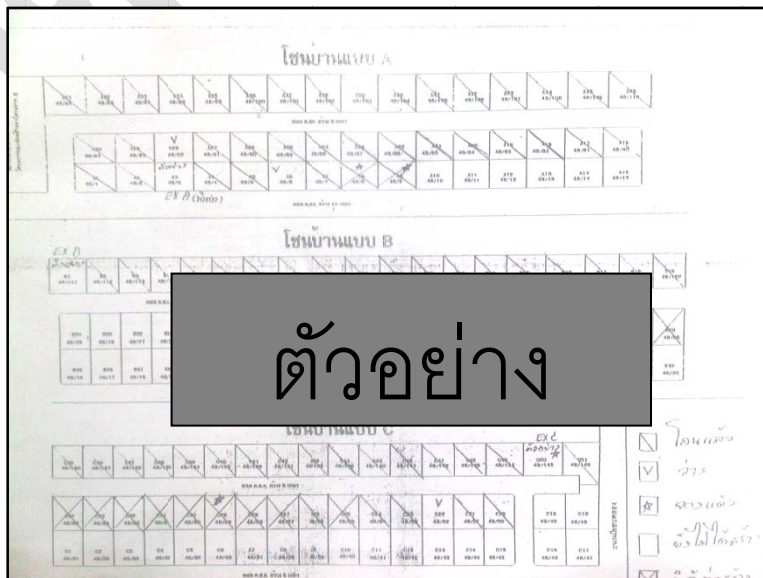
คำอธิบาย

แผนที่ขนาด **A3**

**รายละเอียดของแต่ละโครงการ**  
**(ทุกโครงการ)**

คำอธิบาย

# ชื่อโครงการ



## รายละเอียดโครงการ

ชื่อโครงการ	
โทร	
Website	
ประเภทโครงการ:	
บริษัทที่พัฒนาโครงการ	
วันที่เปิดขาย	
เริ่มก่อสร้าง	
ก่อสร้างแล้วเสร็จ	
พื้นที่โครงการ	
ที่ตั้งโครงการ	
เงินจอง (บาท)	
เงินทำสัญญา (บาท)	
เงินดาวน์ต่ำสุด (บาท)	
ค่าส่วนกลาง (บาท)	
ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)	
ราคาสูงสุด (ล้านบาท)	
Fully Furnished	
อื่นๆ	

## รายละเอียดราคาซื้อขาย

แบบบ้าน	แบบที่ 1	แบบที่ 2	แบบที่ 3
ห้องนอน/ห้องน้ำ			
จำนวนชั้น			
ขนาดที่ดิน (ตารางวา)			
พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)			
ราคา			
ข้อสังเกต			

## สถิติเกี่ยวกับการขาย

หน่วยที่อยู่ในผังโครงการทั้งหมด	
หน่วยที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งหมด	
หน่วยที่เหลือขายทั้งหมด	
อัตราการดูดซับ (Absorption Rate)	

## ข้อมูลทางการตลาดอื่นๆ

สำนักงานขาย/พนักงานขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>สำนักงานขายอยู่ที่ Site พนักงานขายค่อนข้างเต็มใจให้ข้อมูลแต่ไม่ถึงกับดี</li> <li>มีรถกอล์ฟบริการชมโครงการ</li> <li>บ้านตัวอย่างอยู่ลึกเกินไปและตกแต่งไม่ดีเท่าที่ควร</li> </ul>
Promotion	ฟรีเครื่องปรับอากาศ ฌนวนกันความร้อน จัดสวน บั้มและแท็งค์น้ำ ปลูกกระเบื้อง โรงรถ วางทอกำจัดปลวก
วัสดุ	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ชั้นล่างเป็นแกรนิตได้</li> <li>พื้นบันไดและราวบันไดเป็นไม้จริง</li> <li>พื้นที่ชั้นบนเป็นปาร์เก้ไม้จริง</li> </ul>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ที่มีที่อยู่เก่าบริเวณใกล้เคียง</li> <li>ผู้ที่กำลังมองหาบ้านบนถนนสายใหม่ (โครงการตั้งอยู่บนถนนนพวิทยราษฎร์ ซึ่งเชื่อมต่อกับสายใหม่)</li> </ul>
ความสำเร็จของโครงการในการขาย (1-5)	3
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้ความคุ้มค่าคือพื้นที่ใช้สอยเยอะ</li> <li>วัสดุและการก่อสร้างสมราคา และให้ปาร์เก้ไม้จริง</li> </ul>
จุดด้อย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทำเลอยู่บริเวณถนนนพวิทยราษฎร์ ถึงแม้จะเดินทางค่อนข้างสะดวก แต่ไม่ได้ อยู่ในแหล่งชุมชน</li> <li>พื้นที่ต่ำ มีโอกาสน้ำท่วม</li> <li>บ้านตัวอย่างและพนักงานขายไม่น่าดึงดูด</li> </ul>