

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

ริมถนนบางนา-ตราด (ตั้งแต่ กม. 1 – 15)

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

31 ตุลาคม 2556

ถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่หลักกิโลเมตรที่ 1 ไปจนถึงหลักกิโลเมตรที่ 15 (ช่วงถนนกิ่งแก้ว) เป็นพื้นที่ที่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยหันมาทำโครงการที่อยู่อาศัยในย่านนี้มากขึ้น โดยเฉพาะในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากได้รับอานิสงค์จากสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิเป็นหลัก ประกอบกับร่างผังเมืองใหม่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นพื้นที่ประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและประเภทพาณิชยกรรม ทำให้ทำเลย่านนี้มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า แนวถนนบางนา-ตราด เป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์ให้ความสนใจหันมาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยมีทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด เนื่องจากสามารถเดินทางได้สะดวก โดยมีถนนวงแหวนกาญจนาภิเษกเชื่อมต่อไปยังพื้นที่อื่นๆ อยู่ใกล้ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า BTS ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ อยู่ใกล้สถานศึกษาที่มีชื่อเสียง เช่น มหาวิทยาลัยรามคำแหง (บางนา) มหาวิทยาลัยเอแบค วิทยาเขตบางนา โรงเรียนนานาชาติ อีกทั้งยังมีอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่อำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิตประจำวัน เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลบางนา ศูนย์การค้าเมกะบางนา อิกเกีย และศูนย์แสดงสินค้าไบเทคบางนา

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้รายละเอียดผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยริมถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่หลักกิโลเมตรที่ 1-15 ว่ามีโครงการอาคารชุดและโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ โฮมออฟฟิศ ซึ่งอยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้นประมาณ 23 โครงการ รวมประมาณ 11,800 หน่วย เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 9 โครงการ รวมประมาณ 6,600 หน่วย เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 13 โครงการ ประมาณ 4,600 หน่วย ที่เหลือเป็นหน่วยที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง 1 โครงการ รวมประมาณ 600 หน่วย โดยคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2558

โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด มีทั้งสิ้น 6 โครงการ มีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 1,000 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 165 หน่วยต่อโครงการ มียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 80 ของหน่วยรวมทั้งหมด ราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทไปถึง 60 ล้านบาท โครงการที่ขายดีส่วนใหญ่จะเป็นโครงการของผู้ประกอบการจัด

ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์โดยมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 90 มียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 88 ส่วนผู้ประกอบการนอกตลาดมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 9

โครงการทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศ มีจำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ มีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 900 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 180 หน่วยต่อโครงการ และมียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 51 ของหน่วยรวมทั้งหมด ราคาเฉลี่ยประมาณ 2-10 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะเป็นของผู้ประกอบการในพื้นที่ซึ่งไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 72

สำหรับโครงการอาคารชุด มีจำนวนทั้งสิ้น 12 โครงการ โดยมีหน่วยรวมทั้งหมดประมาณ 9,900 หน่วย เฉลี่ยประมาณ 830 หน่วยต่อโครงการ และมียอดจองหรือขายแล้วร้อยละ 69 ของหน่วยรวมทั้งหมด ราคาตั้งแต่ประมาณ 1-6 ล้านบาท โดยผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 73 มียอดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 77 ขณะที่โครงการของผู้ประกอบการนอกตลาดมีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 27 มียอดจองหรือขายแล้วอยู่ที่ร้อยละ 48

ราคาที่ดินประเมินราชการตามแนวถนนบางนา-ตราด ช่วงเขตบางนา กรุงเทพมหานคร อยู่ที่ประมาณ 140,000-170,000 บาทต่อตารางวา และราคาประกาศขายอยู่ที่ 180,000-260,000 บาทต่อตารางวา และช่วงอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ราคาประเมินราชการอยู่ที่ 37,000-100,000 บาทต่อตารางวา และราคาประกาศขายอยู่ที่ 80,000-170,000 บาทต่อตารางวา

โดยภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในย่านแนวถนนบางนา-ตราด มีอัตราการเติบโตดี โดยผู้ประกอบการส่วนหนึ่งต้องการหนีการแข่งขันจากย่านสุขุมวิทตอนปลายซึ่งมีอุปทานค่อนข้างมาก จึงส่งผลให้ราคาที่ดินย่านถนนบางนา-ตราด ปรับสูงขึ้น มีการพัฒนาอยู่อาศัยรองรับความต้องการของคนที่ต้องการขยายตัวออกสู่ออกนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น

สรุปโครงการที่อยู่อาศัย

ตามแนวถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่หลักกิโลเมตรที่ 1 - หลักกิโลเมตรที่ 15

ประเภทบ้าน	หน่วยทั้งหมดในผัง (โดยประมาณ)
รวมทุกประเภท	11,800
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	1,000
ทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศ	900
อาคารชุด	9,900

ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

ตามแนวถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่หลักกิโลเมตรที่ 1 - หลักกิโลเมตรที่ 15

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง
นาราสิริ บางนา	บมจ. แอสสิริ	ถ.บางนา-ตราด กม.10
พฤกษดา บางพลี	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์	ถ.สุขาภิบาล 6 (ซอยวัดหลวงพ้อโต)
มณีนานา บางนา	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์	ถ.บางนา-ตราด กม. 13
สีวลี บางนา	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮาส์	ถ.บางนา-ตราด กม. 14
เนเชอรา บางนา กม.5	บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท	ถ.บางนา-ตราด กม. 5
พาร์ วัน	บจ. บีทีเอส แอสเสท	ถ.สุขาภิบาล 6 (ซอยวัดหลวงพ้อโต)

ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮาส์และโฮมออฟฟิศ

ตามแนวถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่หลักกิโลเมตรที่ 1 - หลักกิโลเมตรที่ 15

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง
เอ็นเตอร์ไพรส์ ปาร์ค	บจ. เรียลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ถ.บางนา-ตราด กม. 5
เรสทาวน์ บาย ไฟโรจนิคิจจา	บจ. ไฟโรจนิคิจจา	ถ.บางนา-ตราด กม. 4
เดอะ คัลเลอร์ ฟรีเมียม บางนา	บมจ. อารีญา พร็อพเพอร์ตี้	ถ.บางนา-ตราด กม. 10
เพลิกซ์ บางนา	บจ. เรียลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ถ.บางนา-ตราด กม. 5
อาร์มานี บิสโซ บางนา	บจ. อาร์มานี วัน	ถ.บางนา-ตราด ซอย 23

**สรุปโครงการอาคารชุดตามแนวถนนบางนา-ตราด
ตั้งแต่หลักกิโลเมตรที่ 1 - หลักกิโลเมตรที่ 15**

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	9,900
จำนวนหน่วยจากผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	7,200
จำนวนหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	2,700
จำนวนหน่วยห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	5,600
ยอดจองและขาย	6,800

**ตัวอย่างโครงการอาคารชุด ตามแนวถนนบางนา-ตราด
ตั้งแต่หลักกิโลเมตรที่ 1 - หลักกิโลเมตรที่ 15**

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง
บี คอนโด	บจ.บีเคเค แกรนด์ เอสเตท	ถ.บางนา – ตราด กม.5
มี สไตล์ คอนโด สุขุมวิท – บางนา	บจ.มีสไตล์ แลนด์	ถ.บางนา – ตราด กม.3
เดอะ โคสต์	บจ.บีเคเค แกรนด์ เอสเตท	ถ.สุขุมวิท
เดอะ ทีค บางนา-ตราด	บจ.แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์	ถ.บางนา – ตราด
ลุมพินี เมกะซิตี บางนา	บมจ.แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์	ถ.บางนา – ตราด กม.7.5
เดอะ นิซ โมโน บางนา เฟส 1	บมจ.เสนา ดีเวลลอปเม้นท์	ถ.บางนา – ตราด กม.3
เดอะ นิซ โมโน บางนา เฟส 2	บมจ.เสนา ดีเวลลอปเม้นท์	ถ.บางนา – ตราด กม.3
เมโทร สกาย สุขุมวิท	บมจ.พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค	ถ.สุขุมวิท
เดอะ สกาย สุขุมวิท	บมจ.พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค	ถ.สุขุมวิท
เอ สเปซ มี บางนา	บมจ.อารีญา พรีอเพอร์ตี	ถ.เลียบวงแหวนบางนา-บางปะอิน
เอพุด คอนโดมิเนียม	บจ.อองเอี่ยม เรียวเอสเตท	ถ.บางนา – ตราด
แอมฟายน์ บางนา	บจ.ฟายน์ 22 พรีอเพอร์ตี	ถ.บางนา – ตราด กม.4

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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