

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

อาคารชุดย่านชอยอารีย์

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทำเลชอยอารีย์ ถนนพหลโยธินจัดเป็นทำเลยอดนิยมของคนซื้อคอนโด ผู้ประกอบการรายใหญ่รายย่อยต่างให้ความสนใจเปิดโครงการในชอยอารีย์จำนวนมาก จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่าโครงการอาคารชุดในชอยอารีย์ที่เปิดตัวในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีทั้งสิ้น 14 โครงการ ซึ่งคิดเป็นประมาณ 1,550 หน่วย มียอดขายแล้วประมาณร้อยละ 95 หรือ 1,450 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วประมาณร้อยละ 50 และจะก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในประมาณต้นปี 2554

สำหรับโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2552 นี้มีทั้งหมด 4 โครงการหรือประมาณ 500 หน่วย อาคารชุดในย่านนี้มีราคาขายเริ่มต้นที่ประมาณ 7 ล้านบาทต้นๆ ไปจนถึง 1 ล้านบาทต่อตารางเมตร โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 87,000 บาท ประเภทของห้องที่ได้รับความนิยมสูงสุดคือห้องชุดขนาด 1 ห้องนอน (ประมาณ 50 ตารางเมตร) กลุ่มผู้ซื้ออาคารชุดในย่านนี้จะเป็นกลุ่มคนไทยที่มีเงินออมซึ่งได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจขาลงไม่มากนัก ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำลงทำให้คนตัดสินใจมาซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ทำเลชอยอารีย์ยังไม่เป็นที่นิยมของชาวต่างชาติเนื่องจากไม่มีแหล่งที่อยู่อาศัยและบริการต่างๆ เพื่อคนต่างชาติ

ผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 3 บริษัทประสบความสำเร็จจากการเปิดตัวโครงการอาคารชุด 4 โครงการย่านชอยอารีย์ตอนต้นในเวลาไล่เลี่ยกัน ซึ่งมีจำนวนหน่วยคิดรวมกันประมาณ 880 หน่วย หรือร้อยละ 56 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในชอยอารีย์ โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 95,000 บาทต่อตารางเมตร มียอดขายและยอดจองรวม 100%

โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่นั้นได้เปรียบและได้รับความนิยมมากกว่าผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อย ดังจะเห็นได้จากอัตราการขายที่ต่างกันค่อนข้างมาก โดยโครงการของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์มีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 35 หน่วยต่อเดือนในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอก

ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการขายที่ประมาณ 5 หน่วยต่อเดือน เนื่องจากผู้ซื้อไม่มั่นใจในสถานภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศ จึงให้ความสำคัญกับชื่อเสียงของผู้ประกอบการค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยก็ไม่ได้ประสบปัญหาทางการขายมากนักเพราะผู้ประกอบการกลุ่มนี้มักเลือกจุกขายที่แตกต่างออกไป เช่น แข่งขันด้วยราคาต่อตารางเมตรที่ต่ำกว่า หรือด้วยจำนวนหน่วยที่น้อยและหรูหรากว่า โดยโครงการเหล่านี้มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 80,000 บาท มียอดขายและยอดจองรวมกันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 85

พื้นที่ที่เป็นที่นิยมมากที่สุดสำหรับผู้ประกอบการอาคารชุดคือซอยอารีย์ 2 ซึ่งมีอาคารชุดทั้งสิ้น 4 โครงการหรือประมาณ 400 หน่วย และซอยอารีย์ 4 ซึ่งมีทั้งสิ้น 4 โครงการหรือประมาณ 250 หน่วย อาคารชุดในย่านนี้จะมีความสูงไม่เกิน 8 ชั้นเนื่องจากถนนย่อยที่แยกจากซอยอารีย์ค่อนข้างแคบ มีความกว้างไม่เกิน 6 เมตรจึงทำให้มีข้อจำกัดทางกฎหมาย สำหรับโครงการที่เป็นอาคารสูงซึ่งพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่จะอยู่บริเวณซอยอารีย์ที่ไม่แยกเข้าถนนย่อยและซอยอารีย์ 1

สาเหตุที่ทำให้ซอยอารีย์กลายเป็นย่านยอดนิยมของผู้ซื้อและผู้ขายอาคารชุดคือทำเลที่ตั้งใกล้ทั้งหน่วยงานรัฐ เอกชน และสถานอำนวยความสะดวกต่างๆมากมายเช่น กระทรวงการคลัง กรมสรรพากร กรมประชาสัมพันธ์ กรมธนารักษ์ สำนักงานใหญ่บริษัท IBM ธนาคารกสิกรไทย และโรงพยาบาลวิชัยยุทธ อีกทั้งสะดวกต่อการเดินทางเพราะอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ ทางด่วน และถนนสามารถเชื่อมต่อได้ทั้งถนนพหลโยธินและถนนพระรามที่ 6 ซึ่งทำให้เกิดทั้งอุปสงค์การซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและเพื่อลงทุน โดยเฉพาะโครงการจากผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง ดังจะเห็นได้จากการนำอาคารชุดมาขายต่อแม้ว่าโครงการจะปิดขายไปแล้วซึ่งแสดงถึงการลงทุนเก็งกำไรของผู้ซื้อ

โดยภาพรวมแล้วอาคารชุดในซอยอารีย์ยังสามารถขายได้อย่างต่อเนื่อง สวนกระแสเศรษฐกิจขาลงในปัจจุบัน กลุ่มผู้ซื้ออาคารชุดในย่านนี้จะประกอบไปด้วยทั้งคนรุ่นใหม่และเก่า เนื่องจากซอยอารีย์เป็นย่านที่อยู่อาศัยของคนมีฐานะในยุคก่อนในขณะที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้า และร้านอาหารครบครันสำหรับคนรุ่นใหม่ สำหรับการซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าก็ยังสามารถเป็นไปได้ ถึงแม้จะได้รับผลตอบแทนเป็นเปอร์เซ็นต์ไม่สูงเหมือนช่วงสภาวะเศรษฐกิจขาขึ้น แต่ก็สามารถหาผู้เช่าทั้งไทยและต่างชาติในราคาสมเหตุผลได้

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านชอยอารีย์

ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ	ชอยย่อย	สถานะการก่อสร้าง
เดอะเวอร์ติคัล อารีย์ 1	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	ช.อารีย์ 1	อยู่ระหว่างก่อสร้าง
เดอะฟ้าอารีย์ 4	บริษัท ชูพรีม เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ช.อารีย์ 4	อยู่ระหว่างก่อสร้าง
The Fine by Fine Home	บริษัท ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ช.อารีย์ 4	อยู่ระหว่างก่อสร้าง
บ้านอารีย์สัมพันธ์	N/A	ช.อารีย์สัมพันธ์ 9	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะอารีย์คอนโดมิเนียม (The Aree @ Aree4)	บริษัท เฟลนารี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ช.อารีย์ 4	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
โนเบิล รีเฟลกซ์	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ช.อารีย์ 3	อยู่ระหว่างก่อสร้าง
เซ็นทริค ซีน อารีย์ 2	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ช.อารีย์ 2	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะ ซิกเนเจอร์ เวสซิเด้นท์	บริษัท ทองทิวา จำกัด	ช.อารีย์ 2	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
อารีย์เพลส อารีย์ 2	N/A	ช.อารีย์ 2	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะซิลด์ พหล-อารีย์ 2	บริษัท เคเอสเอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ช.อารีย์ 2	อยู่ระหว่างก่อสร้าง
Noble Lite	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ช.อารีย์ 1	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
โนเบิล รีฟอร์ม	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พหลโยธิน 7	ยังไม่ก่อสร้าง
Chavana Place	N/A	ช.อารีย์ 4	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
บ้านราชครู (วิลล่าราชครู) พหลโยธิน 5	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอลแลนด์ จำกัด	พหลโยธิน 5	ก่อสร้างแล้วเสร็จ

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดย่านชอยอารีย์

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	1,550
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	780
ยอดขายและยอดจอง	1,450
คงเหลือ	100

ราคาขายโครงการอาคารชุดย่านชอยอารีย์

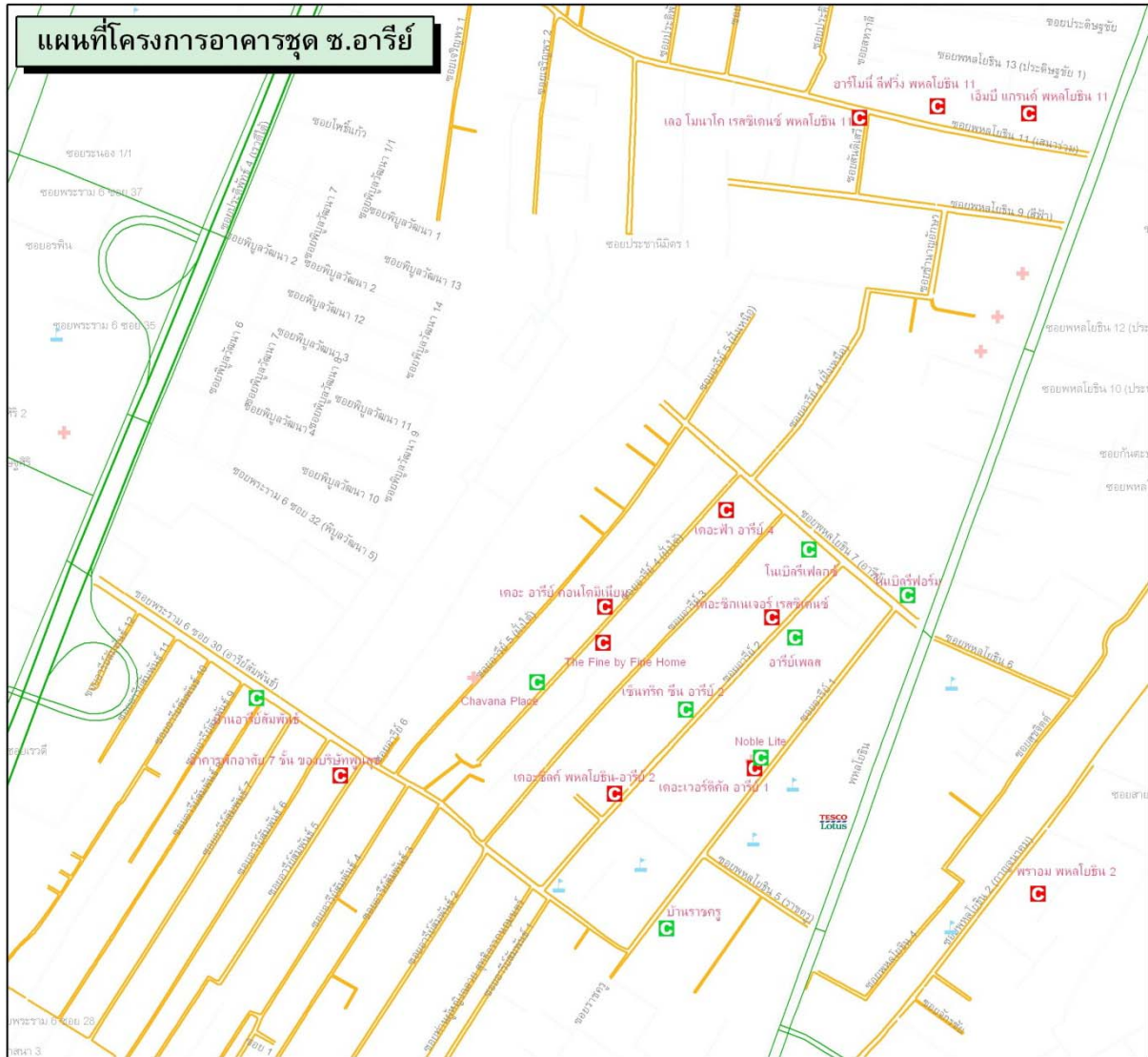
รายการ	ราคาขายโดยประมาณ
ราคาขายต่ำสุด	2.9 ล้านบาท
ราคาขายสูงสุด	50 ล้านบาท
ราคาต่อตารางเมตรต่ำสุด	72,000 บาท
ราคาต่อตารางเมตรสูงสุด	100,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาขายนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่รวมราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ

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



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

30 กันยายน 2552

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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