

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

ย่านรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

28 มกราคม 2553

โครงการระบบรถไฟฟ้าใต้ดินสาย MRT เริ่มเปิดบริการประมาณกลางปี 2547 ทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงดีขึ้นด้วย โดยมีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์สนใจเปิดโครงการต่างๆ มากมาย

จากการสำรวจที่อยู่อาศัยย่าน รัชดาภิเษก-ลาดพร้าว ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่าผู้ประกอบการสนใจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุด โดยโครงการอาคารชุดที่ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้า MRT จากสถานีพระราม 9 (บริเวณถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 9) จนถึงสถานีพหลโยธิน (บริเวณใกล้เซ็นทรัลลาดพร้าว) ในรัศมีห่างจากแต่ละสถานีรถไฟฟ้า 500 เมตรนั้น มีทั้งสิ้น 33 โครงการ จำนวนรวม 15,600 หน่วย ทั้งที่เปิดขายใหม่ในปีนี้และปีก่อนหน้า และรวมทั้งที่ปิดการขายไปแล้ว ซึ่งนับว่ามีจำนวนมาก

สาเหตุที่ทำให้ทำเลถนนรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว เป็นที่นิยมของผู้ซื้อห้องชุดนั้น เป็นเพราะถนนรัชดาภิเษกมีสำนักงานธุรกิจต่างๆตั้งอยู่หลายแห่ง อีกทั้งรถไฟฟ้า MRT ยังทำให้ประชาชนสามารถเดินทางไปยังย่านธุรกิจต่างๆของกรุงเทพฯ ได้ไม่ยาก นอกจากนี้ยังมีศูนย์การค้าห้างสรรพสินค้าชั้นนำ รวมไปถึงแหล่งสถานบันเทิงซึ่งเป็นที่นิยมอยู่มากมาย ทั้งที่มีอยู่แล้ว และที่จะเปิดทำการในอนาคตอันใกล้ สำหรับถนนลาดพร้าวนั้นก็เป็นย่านที่อยู่อาศัย และเป็นแหล่งชุมชนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมาช้านาน แต่การจราจรที่ติดขัดนั้น ทำให้ผู้ซื้อบ้านตัดสินใจเลือกซื้อโครงการอาคารชุดใกล้สถานีรถไฟฟ้ามากขึ้น

หากแบ่งตามช่วงปี พบว่ามีโครงการเปิดใหม่ในปี 2549 จำนวน 4 โครงการ ในปี 2550 จำนวน 13 โครงการ ในปี 2551 จำนวน 8 โครงการ ในปี 2552 จำนวน 8 โครงการ ตามลำดับ

จากโครงการทั้งหมด 33 โครงการซึ่งมีหน่วยรวมประมาณ 15,600 หน่วยนั้น แบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ทั้งหมด 12 บริษัท จำนวน 19 โครงการ คิดเป็น 11,900 หน่วย หรือร้อยละ 76 ของหน่วยรวมทั้งหมด และผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์จำนวน 14 โครงการ คิดเป็น 3,700 หน่วย หรือร้อยละ 24 ในจำนวนนี้มีหน่วยที่สร้างเสร็จไปแล้วประมาณ 4,900 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 36 ของหน่วยรวมทั้งหมด

ในจำนวนหน่วยทั้งหมด 15,600 หน่วยนั้น มีหน่วยที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 12,000 หน่วย หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 82 ของหน่วยรวมทั้งหมด

โครงการจากผู้ประกอบการในตลาดฯ มียอดขายอยู่ที่ร้อยละ 82 และมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 21 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดฯ มียอดขายอยู่ที่ร้อยละ 79 และมีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 8 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน ถึงแม้ว่าชื่อเสียงของผู้ประกอบการจะมีผลต่ออัตราขาย แต่โครงการจากผู้ประกอบการรายย่อยก็ไม่ได้ประสบปัญหาทางการขายมากนัก เนื่องจากสามารถแข่งขันได้ด้วยราคาที่ต่ำกว่า ให้ของแถมมากกว่า หรือมีการออกแบบที่โดดเด่นกว่า เป็นต้น

สำหรับราคาขายที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในย่านรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว นั้น มีราคาขายต่ำสุดอยู่ที่ประมาณ 42,000 บาทต่อตารางเมตร และราคาขายสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 115,000 บาทต่อตารางเมตร โดยมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ที่ประมาณ 66,000 บาท

หนึ่ง พื้นที่ที่มีผู้ประกอบการให้ความสนใจเปิดโครงการขนาดใหญ่หรือจำนวนหน่วยต่อโครงการมากที่สุดคือบริเวณแยก รัชดาภิเษก-พระราม 9 ซึ่งมีห้องชุดรวมกันถึง 6 โครงการ หรือประมาณ 6,600 หน่วย มียอดจองและขายแล้วประมาณ ร้อยละ 68

สำหรับราคาประเมินที่ดิน โดยสำนักงานที่ดินปี 2551 บริเวณถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 100,000 ถึง 250,000 บาทต่อตารางวา แต่มีผู้ประกาศขายสูงกว่านั้นอยู่ที่ 350,000 บาทต่อตารางวาสำหรับที่ดินบริเวณถนนรัชดาภิเษก บริเวณถนนพระราม 9 ประมาณ 150,000 ถึง 220,000 บาทต่อตารางวา และบริเวณถนนลาดพร้าว ประมาณ 85,000 ถึง 120,000 บาทต่อตารางวา

แบบของห้องชุดที่เป็นที่นิยมคือแบบ 1 ห้องนอน เน้นการตกแต่งแบบทันสมัย ซึ่งราคาถือเป็นปัจจัยอันดับแรก โดยของห้องชุดคอนโดมิเนียมแบบ 1 ห้องนอนของโครงการส่วนใหญ่เริ่มต้นที่ประมาณ 2 ล้านบาท และ แบบ 2 ห้องนอนราคาเริ่มต้นอยู่ที่ประมาณ 3 ล้านบาท

โครงการที่มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับทำกิจกรรมทั้งกลางแจ้งและในร่ม ได้แก่ ห้องสมุด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สวนหย่อม ฯลฯ จะสามารถดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อได้เป็นอย่างดี เนื่องจากคนในเมืองมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ สำหรับโครงการส่วนใหญ่ในย่านนี้มีลักษณะขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์ติดผนัง (Built-in Furniture) รวมทั้งการให้ของแถมต่างๆ เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้าในครัว เครื่องปรับอากาศ

โครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT

สถานีพระราม 9 – สถานีพหลโยธิน (รัศมีห่างจากรถไฟฟ้าไม่เกิน 500 เมตร)

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ถนนที่ตั้งโครงการ	สถานะการก่อสร้าง
มายคอนโด ลาดพร้าว 27	บจ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้	ลาดพร้าว	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ศุภาลัย ปาร์ค อโศก-รัชดา	บมจ. ศุภาลัย	พระราม 9	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ	ลาดพร้าว	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
The Zest Condominium	บจ. สิริพัฒน์ แอสเสท	รัชดาภิเษก	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไลฟ์ แอท รัชดา-สุทธิสาร	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ลาดพร้าว	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไอวี รัชดา	บมจ. พฤษา เรียวเอสเตท	รัชดาภิเษก	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ไลฟ์ แอท รัชดา	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	ลาดพร้าว	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ริทิม รัชดา 1	บจ. เอพี แปซิฟิค สตาร์ (รัชดา)	รัชดาภิเษก	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ไลฟ์ แอท รัชดา - ห้วยขวาง	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	พระราชาราชบุรีบำเพ็ญ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
โดมอนด์ รัชดา อาคารเอ	บจ. โดมอนด์ รัชดา	รัชดาภิเษก	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะรัม รัชดา - ลาดพร้าว	บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	ลาดพร้าว	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ซีนิธเพลส ห้วยขวาง	บจ. มหาทรัพย์ ดีเวลลอปเม้นท์	พระราชาราชบุรีบำเพ็ญ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะ คริส รัชดา 17	บมจ. กฤษตามหานคร	รัชดาภิเษก	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะ คริส เอ็กเพรส 2 (รัชดาภิเษก 19)	บมจ. กฤษตามหานคร	รัชดาภิเษก	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ลุมินี เพลส พระราม 9 รัชดา	บมจ. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	พระราม 9	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
โมเดิร์น สวิต โฮม	บจ. ลองชิตี เรียวเอสเตท	พระราม 9	ก่อสร้างแล้วเสร็จ

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

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ถนนที่ตั้งโครงการ	สถานะการก่อสร้าง
ซิติพลาซ่า อาคารซี	บจ. ซิติ พลาซ่า เรียด เอสเตท	รัชดาภิเษก	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ทรี คอนโด ลาดพร้าว 27	บจ. ปีก ทรี แอสเสท	ลาดพร้าว	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เอสเปซ อโศก-รัชดา/เอสเปซ อโศก-รัชดา ไฮด์อเวย์	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	พระราม 9	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ	รัชดาภิเษก	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เบล อเวนิว	บจ. เบล ดีเวลลอปเม้นท์	พระราม 9	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เมโทรสกาย รัชดา	บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	รัชดาภิเษก	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เมอร์รญา เพลส คอนโดมิเนียม ลาดพร้าว 27	บจ. เดย์เกน กรุ๊ป	ลาดพร้าว	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
มอร์นิ่งไซด์ ไฮท์	บจ. เอชคอน พร็อพเพอร์ตี้	ลาดพร้าว	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ดี อีสสระ ลาดพร้าว	บจ. ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท	ลาดพร้าว	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
พี.จี. คอนโดมิเนียม พระราม 9	บมจ. ปรีชากรู๊ป	พระราม 9	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
พี.จี. คอนโดมิเนียม 2 พระราม 9	บมจ. ปรีชากรู๊ป	พระราม 9	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

หมายเหตุ: ราคาขายที่กล่าวในบทความนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่ใช่ราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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