

## รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

### บริเวณย่านเกษตร-นวมินทร์

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

7 พฤษภาคม 2553

ถนนเกษตร-นวมินทร์ หรือที่รู้จักกันในอีกชื่อหนึ่งว่าถนนประเสริฐมนูกิจนั้น เป็นพื้นที่ซึ่งได้รับความนิยมสำหรับโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับหรู ซึ่งมีการเปิดตัวหลายโครงการในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการเดินทางสะดวก ใกล้ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา อีกทั้งยังอยู่ใกล้สถานศึกษาที่มีชื่อเสียง เช่น มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม โรงเรียนสตรีวิทยา 2 และโรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ความสนใจเปิดโครงการในย่านเกษตร-นวมินทร์ โดยมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากเดิมมาก มีให้เลือกหลากหลายประเภทและระดับราคา ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ผู้ซื้อบ้านในย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก มีเพียงส่วนน้อยที่ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร

ราคาประเมินที่ดินในย่านเกษตร-นวมินทร์อยู่ในช่วงประมาณ 37,000 – 80,000 บาทต่อตารางวา ขึ้นอยู่กับระยะห่างจากถนนใหญ่ แต่มีผู้ประกาศขายในราคาสูงกว่านั้น โดยเฉพาะที่ดินที่ติดถนนเกษตร-นวมินทร์ มีผู้ประกาศขายในราคา 130,000 บาทต่อตารางวา

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์สำรวจพบว่า โครงการที่กำลังเปิดขายอยู่ในขณะนี้ ซึ่งเปิดตัวตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา มีทั้งสิ้น 21 โครงการ รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 6,850 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 900 หน่วย ทาวน์เฮาส์ 1,000 หน่วย และห้องชุดคอนโดมิเนียม 4,950 หน่วย

ในจำนวนนี้เป็นโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2553 ทั้งสิ้น 4 โครงการ โดยเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 3 โครงการ จำนวนหน่วยของโครงการจากบริษัทจดทะเบียนมีมากกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เปิดตัวในปีนี้ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่มักตั้งราคาขายที่สูงกว่าโดยอาศัยการตอบรับด้านชื่อเสียงเป็นจุดขาย

จากโครงการที่เปิดขายทั้งเก่าและใหม่ 21 โครงการนั้น เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 10 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 900 หน่วย และในจำนวนนี้มีเพียงโครงการเดียวที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการรายย่อย

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

บ้านเดี่ยวทั้งหมดมีหน่วยเหลือขายอยู่ที่ประมาณ 300 หน่วย หรือร้อยละ 35 ของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด โครงการเหล่านี้เป็นโครงการระดับหรู มีราคาขายตั้งแต่ 6.2 ล้านบาท จนถึง 100 กว่าล้านบาท อัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยโครงการที่ขายดีคือโครงการจากผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง ขนาดตั้งแต่ 4 ห้องนอนขึ้นไป อยู่ในช่วงระดับราคาตั้งแต่ 9 – 15 ล้านบาท และระดับราคา 25 – 40 ล้านบาท

โครงการทาวน์เฮาส์มี 5 โครงการ รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,000 หน่วย โดยมีหน่วยเหลือขายประมาณ 400 หน่วย หรือร้อยละ 40 ของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด มีราคาขายอยู่ที่ 2.2 – 5.8 ล้านบาทต่อหน่วย มีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 30 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โครงการที่ได้รับความนิยมจะเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยมาก รูปแบบสวยงาม และราคาตั้งแต่ 3.5 ล้านบาทขึ้นไป

โครงการทาวน์เฮาส์บางโครงการมีการผสมผสานระหว่างอาคารพาณิชย์และโฮมออฟฟิศ สามารถทำการค้าขายได้ มีที่จอดรถสำหรับลูกค้า อาคารเหล่านี้มักจะอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกในการค้าขาย ในขณะที่ทาวน์เฮาส์เพื่อการพักอาศัยแบบดั้งเดิมจะอยู่บริเวณด้านหลังของโครงการซึ่งโครงการประเภทผสมในลักษณะนี้ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้ซื้อ

โครงการอาคารชุดในย่านนี้เป็นโครงการราคาระดับกลาง มีทั้งสิ้น 6 โครงการ รวมประมาณ 4,950 หน่วย โดยประมาณร้อยละ 85 อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งหมดปลายปี 2554 ขณะนี้มีหน่วยเหลือขายประมาณ 1,300 หน่วยหรือร้อยละ 25 ของหน่วยในผังโครงการทั้งหมด ราคาขายของห้องชุดอยู่ในช่วงตั้งแต่ 1 ล้านบาทต้นๆ จนถึงประมาณ 4 ล้านบาทต่อหน่วย หรือประมาณ 38,000 - 72,000 บาทต่อตารางเมตร มีอัตราการขายอยู่ที่ประมาณ 30 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยโครงการที่ขายดีเป็นโครงการที่เน้นจุดขายที่ความคุ้มค่าของพื้นที่ใช้สอยและมีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่

โดยภาพรวม อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยในย่านเกษตร-นวมินทร์ยังมีอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของระบบคมนาคม สาธารณูปโภค ทางด่วน และถนนต่างๆ การเปิดโรงเรียน ร้านอาหาร รวมไปถึงบริษัทร้านค้าต่างๆในบริเวณใกล้เคียง ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในย่านนี้มักคำนึงถึงคุณภาพของสินค้าและชื่อเสียงของผู้ประกอบการเป็นหลัก ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบในตลาดนี้เห็นได้ชัดเนื่องจากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทรายใหญ่ที่มีกำลังซื้อมากกว่ามีความได้เปรียบ รวมถึงสถานการณ์การเมืองและเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน ทำให้ผู้ซื้อให้ความสำคัญกับชื่อเสียงผู้ประกอบการมากขึ้น

\*\*\*\*\*

## สรุปโครงการที่อยู่อาศัยย่านเกษตร-นวมินทร์

ประเภทบ้าน	รวม (หน่วย)	ยอคขายและจอง (หน่วย)	คงเหลือ (หน่วย)	อัตราการขายเฉลี่ย (ต่อโครงการต่อเดือน)	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
รวม	6,850	4,850	2,000	20	1.20
บ้านเดี่ยว	900	600	300	5	6.20
ทาวน์เฮาส์	1,000	600	400	30	2.20
อาคารชุด	4,950	3,650	1,300	30	1.20

## ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยวย่านเกษตร-นวมินทร์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ถนน/ซอย	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	Ladawan	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ลาดปลาเค้า	20.00
2	Bangkok Boulevard งามอินทรา กม.2	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ลาดปลาเค้า	9.70
3	Grand Bangkok Boulevard	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ประเสริฐมนูกิจ	25.00
4	Bangkok Boulevard	บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ประเสริฐมนูกิจ	8.99
5	The Royal Residence	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	ประเสริฐมนูกิจ	38.00
6	Laddarom Elegance Kaset-Navamintr	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	มัธยม	11.60
7	บ้านสวนราชา เกษตร-นวมินทร์ เฟส 3	บริษัท เรือนมัธยม จำกัด	มัธยม	6.20
8	รสา สเปเนซ คอร์ทยาร์ด	บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	มัธยม	N/A
9	เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เอกมัย-งามอินทรา	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	ประดิษฐ์มนูธรรม	12.00
10	คาซ่า วิลด์ แกรนด์ เอกมัย งามอินทรา	บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	นวลจันทร์	N/A

## ตัวอย่างโครงการทาวน์เฮาส์ย่านเกษตร-นวมินทร์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ถนน/ซอย	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	ประเสริฐมนูกิจ	3.79
2	เดอะคัลเลอร์ เกษตร-นวมินทร์	บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ลาดปลาเค้า	2.20
3	อารีญา พูบี	บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ลาดปลาเค้า	3.59
4	บ้านกลางเมือง Urbanion เกษตร-นวมินทร์ 2	บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ลาดปลาเค้า 79	3.89
5	คาซ่า ซิตี้ สปริต นวลจันทร์ 2	บริษัท คาซ่าวิลด์ จำกัด	นวลจันทร์	3.49

## ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านเกษตร-นวมินทร์

ลำดับ	ชื่อโครงการ	บริษัท	ถนน/ซอย	ราคาเริ่มต้น (ล้านบาท)
1	ศุภาลัย ปาร์ค แยกเกษตร	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	แยกเกษตร	1.28
2	เปรมสิริ บูทิค พาร์ค	บริษัท เปรมสิริ จำกัด	แยกเกษตร	N/A
3	Premio	บริษัท พรเจริญทรัพย์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มัยลาภ	1.49
4	เอ สเปซ เกษตร-นวมินทร์	บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มัยลาภ	1.55
5	บ้านนวมินา	บริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด	ซีเสื่อใหญ่ สามัคคี	1.69
6	Park Exo	บริษัท อังเปา แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ถ.นวมินทร์	N/A

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูล ไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม