

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

อาคารชุดย่านชอยอารีย์ (ปรับปรุง)

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

25 มีนาคม 2554

ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ถนนพหลโยธินจัดเป็นอีกทำเลยอดนิยมของผู้ซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะย่านชอยอารีย์ เนื่องจากทำเลที่ตั้งใกล้ทั้งหน่วยงานรัฐ เอกชน และสถานอำนวยความสะดวกต่างๆมากมายเช่น กระทรวงการคลัง กรมสรรพากร กรมประชาสัมพันธ์ กรมธนารักษ์ สำนักงานใหญ่ของบริษัทเอกชน ธนาคารกสิกรไทย ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ และโรงพยาบาล อีกทั้งสะดวกต่อการเดินทาง เพราะอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ ทางด่วน และถนนสามารถเชื่อมต่อได้ทั้งถนนพหลโยธินและถนนพระรามที่ 6 ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยในย่านนี้อย่างต่อเนื่องทั้งจากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง นักลงทุน และเก็งกำไร

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ผู้ประกอบการรายใหญ่รายย่อยต่างให้ความสนใจเปิดโครงการในชอยอารีย์จำนวนมาก โดยโครงการอาคารชุดในชอยอารีย์ที่เปิดตัวในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา มีทั้งสิ้น 18 โครงการ คิดเป็นประมาณ 2,500 หน่วย มียอดขายหรือยอดจองแล้วถึงมากกว่าร้อยละ 90

ห้องชุดในย่านนี้มีราคาขายเริ่มต้นที่ประมาณ หกหมื่นบาทกลางๆ ไปจนถึง 1 แสนบาทต้นๆ ต่อตารางเมตร โดยมีราคาเฉลี่ยของโครงการทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 83,000 บาท

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ให้รายละเอียดเพิ่มเติมว่า จากห้องชุดทั้งหมด 2,500 หน่วยนี้ เป็นหน่วยจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ประมาณ 1,700 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 69 ของหน่วยทั้งหมด) มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 90,000 บาทต่อตารางเมตร มียอดขายหรือยอดจองแล้วถึงประมาณร้อยละ 95 ในขณะที่ห้องชุดจากผู้ประกอบการรายย่อยมีประมาณ 800 หน่วย (คิดเป็นประมาณร้อยละ 31 ของหน่วยทั้งหมด) มีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 78,000 บาทต่อตารางเมตร มี

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

ยอดขายหรือจองแล้วประมาณร้อยละ 84 ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบในการตั้งราคาขายที่สูงกว่าและมียอดขายที่มากกว่า

โครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่นั้นได้เปรียบและได้รับความสนใจมากกว่าผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยค่อนข้างมาก ทั้งจากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และนักลงทุนทั้งระยะสั้นและยาว ที่ทำให้การขายห้องชุดในบางโครงการเป็นไปอย่างคึกคัก ต่างกับผู้ซื้อห้องชุดจากผู้ประกอบการรายย่อยซึ่งมักจะเป็นผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก จึงทำให้มีอัตราการขายหรือจองที่ต่ำกว่าค่อนข้างมาก

โครงการที่เพิ่งเปิดตัวเมื่อปี 2553 ที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน มีทั้งสิ้น 3 โครงการ รวม 900 หน่วย โดยเป็นหน่วยจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์มากกว่าร้อยละ 90 หน่วยห้องชุดเหล่านี้มียอดจองหรือขายแล้วมากกว่าร้อยละ 85 อนึ่ง เป็นที่น่าสังเกตว่าโครงการที่เปิดในปี 2553 ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่มีระดับราคาต่ำกว่าโครงการในอดีต ซึ่งอาจเนื่องมาจากการซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้ในสมัยก่อนจะเป็นผู้ที่มีบ้านเดิมอยู่ในซอยอารีย์ซึ่งเป็นผู้มีกำลังซื้อสูง ในขณะที่ในช่วงหลังจะมีกลุ่มลูกค้าระดับกลางเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ทำเลซอยอารีย์ยังไม่เป็นที่นิยมของชาวต่างชาติเนื่องจากไม่มีแหล่งที่อยู่อาศัยและบริการต่างๆเพื่อคนต่างชาติมากนัก

พื้นที่ที่เป็นที่นิยมมากที่สุดสำหรับผู้ประกอบการอาคารชุดคือซอยอารีย์ 4 ซึ่งมีโครงการทั้งสิ้น 5 โครงการรวมถึงประมาณ 780 หน่วย และซอยอารีย์ 2 ซึ่งมี 5 โครงการเช่นกัน รวมประมาณ 400 หน่วย อาคารชุดในซอยย่อยสองซอยนี้ส่วนใหญ่จะมีความสูงไม่เกิน 8 ชั้นเนื่องจากถนนย่อยที่แยกจากซอยอารีย์ค่อนข้างแคบ จึงทำให้มีข้อจำกัดทางกฎหมาย สำหรับโครงการที่เป็นอาคารสูงซึ่งพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่จะอยู่บริเวณซอยอารีย์ที่ไม่แยกเข้าถนนย่อยและซอยอารีย์ 1 เป็นส่วนใหญ่

โดยภาพรวมแล้วโครงการอาคารชุดในซอยอารีย์จะมีการแข่งขันสูงขึ้นเรื่อยๆ และมีแนวโน้มที่การขายจะไม่หวือหวาเหมือนช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา เนื่องมาจากมีโครงการอาคารชุดเปิดใหม่ให้เลือกมากขึ้น ทั้งในซอยอารีย์และย่านใกล้เคียงเช่นสะพานควาย พญาไท และวิภาวดี จึงทำให้การแข่งขันในตลาดค่อนข้างสูง ซึ่งเป็นผลดีต่อผู้ซื้อที่จะมีโอกาสต่อรองและตัดสินใจได้มากขึ้น

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อาคารอาคารสงเคราะห์ 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

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านชอยอารีย์

ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ	ที่ตั้ง	สถานะการก่อสร้าง
เดอะเวอร์ติคัล อารีย์ 1	บมจ. แสตนลิวรี	ช.อารีย์ 1	อยู่ระหว่างก่อสร้าง
เดอะฟ้าอารีย์ 4	บจ. ชูพรีม เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ช.อารีย์ 4	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
The Fine by Fine Home	บจ. ฟายน์ 22 พร็อพเพอร์ตี้ส์	ช.อารีย์ 4	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
บ้านอารีย์สัมพันธ	N/A	ช.อารีย์สัมพันธ 9	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ดิอารีย์คอนโดมิเนียม (The Aree @ Aree4)	บจ. เฟลนารี พร็อพเพอร์ตี้	ช.อารีย์ 4	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
Noble Reflex	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	ช.อารีย์ 3	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เซ็นทริค ซีน อารีย์ 2	บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	ช.อารีย์ 2	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะ ซิกเนเจอร์ เรสซิเดนซ์	บจ. ทองทิวา	ช.อารีย์ 2	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
อารีย์เพลส อารีย์ 2	N/A	ช.อารีย์ 2	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะซิลค์ พหล-อารีย์ 2	บจ. เคเอสเอสเอส ดีเวลลอปเม้นท์	ช.อารีย์ 2	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
Noble Lite	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	ช.อารีย์ 1	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
โนเบิล รีฟอรั่ม	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	พหลโยธิน 7	อยู่ระหว่างก่อสร้าง
Chavana Place	N/A	ช.อารีย์ 4	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
บ้านราชครู (วิลล่าราชครู) พหลโยธิน 5	บจ. ทีซีซี แคปปิตอลแลนด์	พหลโยธิน 5	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
The Seed Atom	บมจ. พฤษา เรียดเอสเตท	ช.อารีย์ 4	ยังไม่เริ่มก่อสร้าง
Noble Re:d	บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	ช.อารีย์ 1	ยังไม่เริ่มก่อสร้าง
Le Rich @Aree Station	บจ. ริชเพลซ 2002	ช.อารีย์ 2	อยู่ระหว่างก่อสร้าง

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อาคารอาคารสงเคราะห์ 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

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดย่านซอยอารีย์

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	2,500
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	1,200
ยอดขายและยอดจอง	2,300

ราคาขายโครงการอาคารชุดย่านซอยอารีย์

รายการ	ราคาขายโดยประมาณ
ราคาขายต่ำสุด	1.5 ล้านบาท
ราคาขายสูงสุด	50 ล้านบาท
ราคาต่อตารางเมตรต่ำสุด	65,000 บาท
ราคาต่อตารางเมตรสูงสุด	100,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาขายนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่รวมราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อาคารอาคารสงเคราะห์ 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