

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

อาคารชุดคอนโดมิเนียมบริเวณส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าบริเวณส่วนต่อขยายอ่อนนุช - แบริ่ง

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช-แบริ่ง ที่เปิดให้บริการทดลองใช้ครั้งแรกวันที่ 12 สิงหาคม 2554 ที่ผ่านมานั้น สร้างความตื่นตัวให้กับบรรดาผู้ซื้อผู้ขายห้องชุดคอนโดมิเนียมที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าเป็นอย่างมาก หลังจากที่มีการเลื่อนกำหนดเปิดมาแล้วหลายครั้ง ผู้ประกอบการบางรายได้เตรียมขยับราคาห้องชุดขึ้นหลังการเปิดใช้รถไฟฟ้า ซึ่งจะทำให้ผู้ที่ซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมมาก่อนหน้านี้ได้ประโยชน์จากมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สิน อีกทั้งผู้ที่อยู่อาศัยจริงยังได้ประโยชน์จากความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าเมือง จึงน่าจะทำให้ตลาดซื้อขายคอนโดมิเนียมในย่านนี้คึกคักขึ้นหลังจากชะลอตัวลงมาในช่วงก่อนหน้านี้ เนื่องจากโครงการในย่านนี้จะกลายเป็นตัวเลือกของผู้ที่ทำงานย่านใจกลางเมืองเช่นสุขุมวิท ดอนตัน วิทยุ และราชประสงค์ แต่มีงบประมาณไม่เพียงพอที่จะซื้อห้องชุดใจกลางเมืองซึ่งราคาสูงมากได้

นายสัมมา คิตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลสำรวจตลาดอาคารชุดในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตรจากแนวส่วนต่อขยายอ่อนนุช - แบริ่ง ว่าในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งหมดถึง 44 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 17,000 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 11,300 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 66 ของหน่วยในผังทั้งหมด

ในจำนวนโครงการทั้งหมดนี้ มีโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2554 นี้เพียง 3 โครงการ รวมประมาณ 300 หน่วย จากผู้ประกอบการรายย่อยทั้งหมด

โครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) และบริษัทในเครือ มีทั้งสิ้น 13 โครงการ รวมประมาณ 6,400 หน่วย มียอดขายแล้วประมาณร้อยละ 70 ขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาด มีถึง 31 โครงการ รวมประมาณ 10,600 หน่วย มียอดขายแล้วประมาณร้อยละ 65 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการรายย่อยและรายกลางยังมีโอกาสในการพัฒนาโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมบริเวณส่วนต่อขยายอ่อนนุช - แบริ่ง ไม่แพ้ผู้ประกอบการรายใหญ่

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

โครงการในย่านนี้มีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 14 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยหากเป็นโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดจะมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ถึงประมาณ 30 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน และโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ 12 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน

ราคาขายของโครงการเหล่านี้มีตั้งแต่ตารางเมตรละ 30,000 บาทที่โครงการใกล้สถานีเบริ่ง ถึงตารางเมตรละ 125,000 บาทที่สถานีอ่อนนุช จึงทำให้มีสินค้าให้เลือกมากมายหลายระดับ

ราคาประเมินที่ดินของทางการบริเวณถนนอ่อนนุช อยู่ที่ 130,000 บาทต่อตารางวา บริเวณซอยสุขุมวิท 52 อยู่ที่ 40,000 บาท บริเวณซอยอุดมสุข (สุขุมวิท 103) อยู่ที่ 73,000-130,000 บาท บริเวณถนนบางนาตราด อยู่ที่ 130,000 บาท บริเวณซอยลาซาล (สุขุมวิท 105) อยู่ที่ 42,000 บาท อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อขายจริงอาจสูงเป็นเท่าตัว แล้วแต่ที่ตั้งและทำเล

สถานีที่ผู้ประกอบการนิยมเปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด 3 ลำดับแรก คือบริเวณสถานีอ่อนนุช มีทั้งสิ้น 15 โครงการ รวม 5,500 หน่วย มียอดขายแล้วถึงร้อยละ 80 รองลงมาคือสถานีปทุมวัน มีทั้งสิ้น 10 โครงการ รวม 2,900 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 54 และสถานีอุดมสุข 8 โครงการ รวมถึง 4,700 หน่วย มียอดขายแล้วร้อยละ 53 โดยมีผู้ประกอบการนอกตลาดรายใหญ่รายหนึ่งเปิดโครงการตึกรวมสองชั้นถึง 2 โครงการด้วยกัน

โครงการบริเวณสถานีอ่อนนุชมียอดขายและอัตราการขายเฉลี่ยดีที่สุดเมื่อเทียบกับโครงการใกล้สถานีอื่นๆ เนื่องจากเป็นสถานีที่เปิดให้บริการแล้วมาเป็นเวลานาน มีความสะดวกสบายในการเดินทางและใกล้ห้างสรรพสินค้า ซึ่งคาดว่าโครงการใกล้สถานีอื่นๆน่าจะมียอดขายที่ดีขึ้นหลังรถไฟฟ้าเปิดใช้งานอย่างเต็มรูปแบบ

หากส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าอ่อนนุช-เบริ่ง เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการแล้ว จะทำให้การขายโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมคึกคักขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงต้องมีความระมัดระวังในการศึกษาข้อมูลและความเป็นไปได้ทางการตลาด เนื่องจากโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบก็จะกลายมาเป็นตัวเลือกของผู้หาซื้อที่อยู่อาศัยอีกทางหนึ่ง

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้พิจารณาและตรวจสอบตามความเหมาะสม

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

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าอ่อนนุช-แบริ่ง

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า
1	The Base	บมจ. แสตนลิว	สุขุมวิท 77	อ่อนนุช
2	Blocs 77	บมจ. แสตนลิว	สุขุมวิท 77	อ่อนนุช
3	U Delight @ อ่อนนุช สเตชั่น	บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	สุขุมวิท 77	อ่อนนุช
4	โดมอนด์ สุขุมวิท	บจ. โดมอนด์ สุขุมวิท	สุขุมวิท 48/3	อ่อนนุช
5	Rhythm สุขุมวิท 50	บมจ. เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	สุขุมวิท 50	อ่อนนุช
6	The Link Advance สุขุมวิท 50	บมจ. ธาธารมณเฑ์ เอสเตท	สุขุมวิท 50	อ่อนนุช
7	The Next Garden Suite สุขุมวิท 52	บจ. เค.ดี. แอสเซท	สุขุมวิท 52	อ่อนนุช
8	The Garden Mix	บจ. เค.ดี. แอสเซท	สุขุมวิท 52	อ่อนนุช
9	The Residence อ่อนนุช	บจ. อาร์เคิแลนค์ พร็อพเพอร์ตี้	สุขุมวิท 52	อ่อนนุช
10	Tree Condo	บจ. ปีกทรี แอสเซท	สุขุมวิท 52	อ่อนนุช
11	คอนโดวัน สุขุมวิท 52	บจ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์	สุขุมวิท 52	อ่อนนุช
12	My Condo สุขุมวิท 52	บจ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์	สุขุมวิท 52	อ่อนนุช
13	The President	บจ. ชัยพัฒนาที่ดิน	ปากซอยสุขุมวิท 81	อ่อนนุช
14	พันดาวเพลส คอนโด สุขุมวิท 50	บจ. พรเสาเอก	สุขุมวิท 50	อ่อนนุช
15	วอเตอร์ฟอร์ด สุขุมวิท 50	บจ. วี.พี. แอส เว็ทส์	สุขุมวิท 50	อ่อนนุช
16	คาซ่า คอนโด สุขุมวิท 97	บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	สุขุมวิท 97	บางจาก
17	ชิม โฟนี่ สุขุมวิท	เครืออินรันดร์ กรุ๊ป	สุขุมวิท 62	บางจาก
18	รีเจ้นท์ โฮม 13 สุขุมวิท 93	บจ. รีเจ้นท์ กรีน เพาเวอร์	สุขุมวิท 93	บางจาก
19	รีเจ้นท์ โฮม 14 สุขุมวิท 93	บจ. รีเจ้นท์ กรีน เพาเวอร์	สุขุมวิท 93	บางจาก
20	The Room สุขุมวิท 64	บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	สุขุมวิท 64	ปทุมธานี
21	Centric Scene	บมจ. เอสซีแอสเซท	สุขุมวิท 64	ปทุมธานี
22	The Muse	บจ. แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น	สุขุมวิท 64/1	ปทุมธานี
23	Whizdom สุขุมวิท 64	บจ. แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น	สุขุมวิท 64	ปทุมธานี
24	The Link สุขุมวิท 64	บมจ. ธาธารมณเฑ์ เอสเตท	สุขุมวิท 64	ปทุมธานี
25	The Room สุขุมวิท 62	บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	สุขุมวิท 62	ปทุมธานี
26	The Green II @ Sukhumvit 101	บจ. เดอะ แกรนด์ พัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	สุขุมวิท 101	ปทุมธานี
27	Whizdom @ ปทุมธานี สเตชั่น	บจ. แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น	สุขุมวิท 64	ปทุมธานี
28	@ ซิตี้ สุขุมวิท 101/1	บจ. สยามโฮม เวลลอปเม้นท์	สุขุมวิท 101 /1	ปทุมธานี
29	รีเจ้นท์ โฮม 9 สุขุมวิท 64	บจ. รีเจ้นท์ กรีน เพาเวอร์	สุขุมวิท 64	ปทุมธานี
30	Sense สุขุมวิท 68	บจ. ศุภราช ดีเวลลอปเม้นท์	สุขุมวิท 68	อุดมสุข
31	Ideo Mix	บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู	สุขุมวิท 103	อุดมสุข
32	Ideo Blucove	บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฑู	สุขุมวิท 103	อุดมสุข

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

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าอ่อนนุช-แบริ่ง (ต่อ)

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า
34	แอ็บสแตรกส์ สุขุมวิท 66/1	บมจ. บีทีเอส แอสเสทส์	สุขุมวิท 66/1	อุดมสุข
35	I Condo สุขุมวิท105(ลาซาล)	บมจ. พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค	สุขุมวิท 105	อุดมสุข
36	@Room	บจ. แอทรูม	สุขุมวิท 66/1	อุดมสุข
37	เมโทร สกาย สุขุมวิท	บมจ. พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค	สุขุมวิท 103/4	อุดมสุข
38	The Coast บางนา	บจ. บีเคเค แกรนด์ เอสเตท จำกัด	ตรงข้ามไบเทค	บางนา
39	รีเจนท์ โฮม 7 บางนา	บจ. รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์	สรรพาวุธ 2	บางนา
40	Beaumont Condominium	บจ. พีรพงษ์ กวีป์	สุขุมวิท 72	แบริ่ง
41	แคสเซีย คอนโดมิเนียม	บจ. แบริ่ง คอนโดมิเนียม	สุขุมวิท 107	แบริ่ง
42	เซ็นส์ ออฟ ลอนดอน สุขุมวิท 109	บจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	สุขุมวิท 109	แบริ่ง
43	บลิส คอนโดมิเนียม แบริ่ง	บจ. โฮมเพลส ดีเวลลอปเม้นท์	สุขุมวิท 109	แบริ่ง
44	เคนซิงตัน คอนโดมิเนียม	บจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	แบริ่ง 12	แบริ่ง

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดย่านส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าอ่อนนุช-แบริ่ง

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	17,000
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	6,400
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	10,600
ยอดจองและขาย	11,300

ราคาขายโครงการอาคารชุดย่านส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าอ่อนนุช-แบริ่ง

รายการ	ราคาขายโดยประมาณ
ราคาต่อตารางเมตรต่ำสุด	30,000 บาท
ราคาต่อตารางเมตรสูงสุด	125,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาขายนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่รวมราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ

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