

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

คอนโดมิเนียมแนวถนนพหลโยธิน

(แนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า หมอชิต-สะพานใหม่)

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กันยายน 2554

นับตั้งแต่รถไฟฟ้าบีทีเอสเปิดให้บริการเมื่อปลายปี 2542 ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ทยอยเปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้ากันจำนวนมาก ทำให้ที่ดินใกล้แนวรถไฟฟ้าหายากและมีราคาสูงขึ้นมาก การมองหาทำเลใหม่ที่มีต้นทุนที่ดินต่ำกว่าจึงเป็นทางเลือกใหม่ของผู้ประกอบการ

ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ถนนพหลโยธินมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมาก โดยเฉพาะบริเวณห้าแยกลาดพร้าว และแยกรัชโยธิน เนื่องจากเป็นทำเลใกล้หน่วยงานรัฐ เอกชน สถานศึกษาและสถานอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย อาทิเช่น สำนักงานใหญ่ธนาคารไทยพาณิชย์ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ห้างสรรพสินค้าต่างๆ เช่น เซ็นทรัลลาดพร้าว ยูเนียนมอลล์ เมเจอร์รัชโยธิน เป็นต้น ประกอบกับการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองสะดวกสบาย เนื่องจากระยะเวลาการเดินทางจากสถานีหมอชิตถึงสถานีสยามใช้เวลาเพียงประมาณ 15 นาทีเท่านั้น

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า รถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย หมอชิต – สะพานใหม่ เป็นโครงการที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยขณะนี้อยู่ในขั้นตอนปรับแบบหน้าสถานีวัดพระศรีมหาธาตุ คาดว่าจะประกวดราคาได้ในต้นปีและเริ่มก่อสร้างได้ประมาณกลางปี 2555 คาดว่าจะสร้างเสร็จประมาณปี 2558 มีจุดเริ่มต้นจากเส้นทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีหมอชิต ผ่านห้าแยกลาดพร้าว แยกรัชโยธิน วงเวียนหลักสี่ และไปสิ้นสุดที่หน้าตลาดสะพานใหม่ รวมสถานีใหม่ทั้งสิ้น 12 สถานี น่าจะทำให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสนใจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่รอบนอกเกาะแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายมากขึ้น อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนใหญ่ระหว่างสถานีเกษตรศาสตร์ถึงสถานีปลายทางที่สะพานใหม่นั้น เป็นพื้นที่ในโซนที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางหรือพื้นที่ของหน่วยงานราชการหรือพื้นที่เขตทหาร จึงอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้าง

ผลสำรวจตลาดอาคารชุดในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร จากแนวรถไฟฟ้าตั้งแต่สถานีหมอชิตมาตามห้าแยกลาดพร้าวและต่อไปตามแนวถนนพหลโยธินจนถึงบริเวณมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ พบว่า มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 13 โครงการในรอบ 3-4 ปีที่ผ่านมา ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 7,700 หน่วย และในบริเวณใกล้แยกหลักสี่ถึงสะพานใหม่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ประมาณ 4 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 1,400 หน่วย ดังนั้น ณ ขณะนี้จึงมีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมตามผังโครงการรวมตลอดแนวที่จะเป็นส่วนต่อขยายนี้ทั้งสิ้นประมาณ 9,100 หน่วย จาก 17 โครงการ เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 6 โครงการ รวมประมาณ 2,050 หน่วย ที่เหลืออีก 7,050 หน่วยกำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2557

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

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ให้รายละเอียดเพิ่มเติมว่า โครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) และบริษัทในเครือ มีทั้งสิ้น 8 โครงการ แต่มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 71 ของหน่วยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มี 9 โครงการ มีจำนวนห้องชุดรวมคิดเป็นเพียงร้อยละ 29 ของหน่วยทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องมากกว่า

โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้จะเน้นจุดขายที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส โดยมีหลายระดับราคาเริ่มตั้งแต่ราคาประมาณ 24,000 บาทต่อตารางเมตร ในย่านใกล้สะพานใหม่ ไปจนถึงระดับราคาประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตรที่ห้าแยกลาดพร้าว ราคาเฉลี่ยของห้องชุดตลอดแนวอยู่ที่ประมาณ 61,000 บาทต่อตารางเมตร โดยโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีราคาเฉลี่ยประมาณ 74,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ราคาเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 49,000 บาทต่อตารางเมตร

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมดนี้ มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 7,100 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของหน่วยในผังทั้งหมด โดยมีอัตราการจองและขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 29 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยในบางโครงการมียอดจองต่ำมากเพียง 3 หน่วยต่อเดือน และบางโครงการมียอดจองสูงมากเกือบ 120 หน่วยต่อเดือน เนื่องจากบางโครงการมีการจองหรือซื้อเพื่อเก็งกำไรจำนวนมาก

เฉพาะพื้นที่แยกราชโยธิน มีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้น 6 โครงการ รวมประมาณ 3,500 หน่วย มียอดจองและขายแล้วเกือบร้อยละ 90 ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 73,000 บาทต่อตารางเมตร โดยมีระดับราคาตั้งแต่ 55,000-86,000 บาทต่อตารางเมตร ส่วนพื้นที่ห้าแยกลาดพร้าวมีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้น 5 โครงการ จำนวนประมาณ 2,600 หน่วย มียอดจองและขายแล้วประมาณร้อยละ 58 ซึ่งไม่สูงมากนักเนื่องจากราคาเฉลี่ยสูงกว่า โดยอยู่ที่ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร โดยมีระดับราคาตั้งแต่ 97,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร สำหรับพื้นที่บริเวณใกล้สะพานใหม่ มี 4 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 1,400 หน่วย มียอดจองและขายไปแล้วกว่าร้อยละ 70 ราคาเฉลี่ยอยู่ที่เพียง 29,000 บาทต่อตารางเมตร

ราคาที่ดินติดถนนพหลโยธินในพื้นที่ย่านห้าแยกลาดพร้าวถึงย่านราชโยธินมีการซื้อขายจริงที่ประมาณ 200,000 – 350,000 บาทต่อตารางวา ส่วนราคาที่ดินย่านสะพานใหม่มีการซื้อขายกันจริงที่ประมาณ 80,000-140,000 บาทต่อตารางวา

โดยภาพรวมพื้นที่ย่านตั้งแต่หมอชิต – สะพานใหม่ น่าจะมีศักยภาพเพิ่มขึ้นในอนาคต หากส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าช่วงหมอชิต – สะพานใหม่ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการประมาณปี 2558

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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

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

**ตัวอย่างโครงการอาคารชุด แนวถนนพหลโยธิน
(แนวสวนต่อขยายรถไฟฟ้า หมอชิต – สะพานใหม่)**

| ชื่อโครงการ | ชื่อบริษัท | ที่ตั้ง | สถานะการก่อสร้าง |
|-----------------------------------|--|---------------------|--------------------------|
| ศิริิน เรสซิเดนซ์ | บจ. ศิริิน กรุ๊ป | ถนนพหลโยธิน | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| เอส ซี เรสซิเดนซ์ | บจ. เอส.ซี พัฒนาการ | ถนนพหลโยธิน | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| วีเจนท์โฮม 16 พหลโยธิน 67 | บจ. วีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ | ถนนพหลโยธิน | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| วีเจนท์โฮม 15 แจ่งวัฒนะ | บจ. วีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ | ถนนแจ่งวัฒนะ | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| ศุภาลัย เกษตร | บมจ. ศุภาลัย | ถนนเกษตร-นวมินทร์ | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| ยู คอนโด เกษตร | บจ. ยูทิลิตี้แลนด์ | ถนนพหลโยธิน | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| ชาโตว์ อินทาวน์ เมเจอร์รัชโยธิน 2 | บจ. พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ | ถนนพหลโยธิน | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| แบงค็อก เฟลิกซ์ รัชโยธิน | บมจ. เจ้าพระยามหานคร | ถนนพหลโยธิน | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| ชาโตว์ อินทาวน์ วิวาวดี 30 | บจ. พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ | ถนนวิภาวดี | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| แอ็บสแตร์กซ์ พหลโยธิน พาร์ค | บจ. บีทีเอส แอทเชิ์ทส์ | ถนนพหลโยธิน | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| เอ็ม ลาดพร้าว | บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ | ถนนพหลโยธิน | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| อิกวีนิคซ์ พหล-วิภา | บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ | ถนนพหลโยธิน-วิภาวดี | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| Sym.วิภา-ลาดพร้าว | บมจ. ธนาพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ | ถนนวิภาวดี | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| The Seed Terre | บมจ. พฤษา เรียวเอสเตท | ถนนพหลโยธิน | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| LPN รัชโยธิน | บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ | ถนนพหลโยธิน | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| ศุภาลัย รัชโยธิน | บมจ. ศุภาลัย | ถนนรัชดาภิเษก | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |
| Vantage | บมจ. อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท | ถนนรัชดาภิเษก | อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง |

**จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุด แนวถนนพหลโยธิน
(แนวสวนต่อขยายรถไฟฟ้าหมอชิต – สะพานใหม่)**

| รายการ | จำนวนหน่วยโดยประมาณ |
|--|---------------------|
| จำนวนห้องชุดทั้งหมด | 9,100 |
| จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ | 2,000 |
| หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ | 6,400 |
| หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ | 2,700 |
| ยอดจองและขาย | 7,100 |

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 วิทยุขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com