

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 31 สิงหาคม – 6 กันยายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการขนส่งมวลชนหลายเส้นทาง ทั้งที่กำลังก่อสร้าง หรืออยู่ในขั้นตอนเริ่มต้นของการวางแผน หรือการประกวดราคา หรือกำลังจะเริ่มสร้าง ล้วนเป็นปัจจัยบวกต่อการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต

รถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย หมอชิต-สะพานใหม่ เป็นโครงการที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง โดยขณะนี้อยู่ในขั้นตอนปรับแบบหน้าสถานีวัดพระศรีมหาธาตุ คาดว่าจะประกวดราคาได้ในต้นปีและเริ่มก่อสร้างได้ประมาณกลางปี 2555 คาดว่าจะสร้างเสร็จประมาณปี 2558 มีจุดเริ่มต้นจากเส้นทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีหมอชิต ผ่านห้าแยกลาดพร้าว ไปตามถนนพหลโยธิน ผ่านแยกรัชโยธิน วงเวียนหลักสี่ และไปสิ้นสุดที่หน้าตลาดสะพานใหม่ รวมสถานีใหม่ทั้งสิ้น 12 สถานี น่าจะทำให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสนใจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่รอบนอกเกาะแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายมากขึ้น อย่างไรก็ตาม พื้นที่ส่วนใหญ่ระหว่างสถานีเกษตรศาสตร์ถึงสถานีปลายทางที่สะพานใหม่นั้น เป็นพื้นที่ในโซนที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางหรือพื้นที่ของหน่วยงานราชการหรือพื้นที่เขตทหาร จึงอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้าง

ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ถนนพหลโยธินมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมาก โดยเฉพาะบริเวณห้าแยกลาดพร้าวและแยกรัชโยธิน เนื่องจากเป็นทำเลใกล้หน่วยงานรัฐ เอกชน สถานศึกษาและสถานอำนวยความสะดวกต่างๆมากมาย อาทิเช่น สำนักงานใหญ่ธนาคารไทยพาณิชย์ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ห้างสรรพสินค้าต่างๆ เช่น เซ็นทรัลลาดพร้าว ยูเนี่ยนมอลล์ เมเจอร์รัชโยธิน เป็นต้น ประกอบกับการเดินทางเข้าสู่ย่านใจกลางเมืองสะดวกสบาย เนื่องจากระยะเวลาการเดินทางจากสถานีหมอชิตถึงสถานีสยามใช้เวลาเพียงประมาณ 15 นาทีเท่านั้น

ผลสำรวจตลาดอาคารชุดในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร จากแนวรถไฟฟ้าตั้งแต่สถานีหมอชิตมาตามห้าแยกลาดพร้าวและต่อไปตามแนวถนนพหลโยธินจนถึงบริเวณมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ พบว่า มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 13 โครงการในรอบ 3-4 ปีที่ผ่านมา ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 7,700 หน่วย และในบริเวณใกล้แยกหลักสี่ถึงสะพานใหม่มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ประมาณ 4 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 1,400 หน่วยดังนั้น ณ ขณะนี้ จึงมีจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมตามผังโครงการรวมตลอดแนวที่จะเป็นส่วนต่อขยายนี้ทั้งสิ้นประมาณ 9,100 หน่วย จาก 17 โครงการ เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 6 โครงการ รวมประมาณ 2,050 หน่วย ที่เหลืออีก 7,050 หน่วย

กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2557

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

โดยภาพรวมพื้นที่ย่านตั้งแต่หมอชิต - สะพานใหม่ จึงน่าจะมีศักยภาพเพิ่มขึ้นในอนาคต หากส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการประมาณปี 2558