

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย
คอนโดมิเนียม แนวถนนเพชรบุรีตัดใหม่
โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ถนนเพชรบุรีตัดใหม่มีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมาเปิดโครงการคอนโดมิเนียมย่านนี้มากขึ้น เนื่องจากที่ดินย่านสุขุมวิทค่อนข้างหายากและราคาแพง ทำให้ผู้ประกอบการฯ หันมามองทำเลที่ไกลออกมาอีกชนิดและราคาที่ดินต่ำกว่า

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่จึงเป็นทางเลือกใหม่ของผู้ประกอบการฯ โดยปัจจัยสำคัญของถนนเส้นนี้คือสามารถเดินทางเชื่อมต่อศูนย์กลางธุรกิจสำคัญได้หลายเส้นทาง อาทิ สุขุมวิท อโศก เอกมัย ทองหล่อ พระราม 9 รัชดาภิเษก ฯลฯ อีกทั้งบริเวณ แยกอโศก-เพชรบุรียังใกล้รถไฟฟ้าใต้ดินสถานีเพชรบุรี ซึ่งเป็นจุดเดินทางไปสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์มักกะสันได้สะดวก ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วนพระราม 9 และใกล้ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล และอาคารสำนักงานต่างๆ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลสำรวจตลาดอาคารชุดคอนโดมิเนียมบนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ตั้งแต่แยกมิตรสัมพันธ์ไปถึงแยกเอกมัย ในรัศมีประมาณ 300 เมตร จากแนวถนนเพชรบุรี พบว่า มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมารวมทั้งสิ้น 10 โครงการ โดยมีหน่วยรวมกันประมาณ 5,300 หน่วย เป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2 โครงการ รวมประมาณ 1,300 หน่วย หน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 4 โครงการ รวมประมาณ 1,900 หน่วย และที่เหลืออีก 4 โครงการ จำนวนประมาณ 2,100 หน่วย ยังไม่เริ่มก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2558

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลฯ ให้รายละเอียดเพิ่มเติมว่า โครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) มีทั้งสิ้น 3 โครงการ มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 36 ของหน่วยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มีถึง 7 โครงการ จำนวนห้องชุดรวมกันคิดเป็นร้อยละ 64 ของหน่วยทั้งหมด

โครงการคอนโดมิเนียมในย่านนี้จะเน้นจุดขายที่เดินทางเข้าใจกลางเมืองได้สะดวก อาทิ ถนนสุขุมวิท ถนนทองหล่อ เป็นต้น โดยมีหลายระดับราคา เริ่มต้นโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดฯ เปิดขายด้วยราคาต่อตารางเมตรเพียงประมาณ 53,000 บาท ส่วนโครงการอื่นมีราคาต่อตารางเมตรประมาณ 80,000 บาท ในย่านเอกมัย ไปจนถึงระดับราคาประมาณ 130,000 บาทต่อตารางเมตรที่แยกมิตรสัมพันธ์ซึ่งเป็นโครงการระดับไฮเอนด์ในย่านนี้ ราคาเฉลี่ยของห้องชุดตลอดแนวอยู่ที่ประมาณ 95,000 บาทต่อตารางเมตร

โดยโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์มีราคาเฉลี่ยประมาณ 82,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ราคาเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตร

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมดนี้ มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 4,200 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของหน่วยในผังทั้งหมด โดยมีอัตราการจองและขายตั้งแต่ 7 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน ไปจนถึงเกือบ 200 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน เนื่องจากหลายโครงการมีการจองหรือซื้อเพื่อเก็งกำไร ประกอบกับกลุ่มลูกค้าหันมาซื้อคอนโดย่านกลางเมืองเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองเพิ่มมากขึ้นหลังจากมีเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปีที่แล้วจึงส่งผลให้ยอดขายคอนโดในย่านนี้ได้รับความนิยมมาก

ราคาประเมินที่ดินของทางราชการบริเวณถนนเพชรบุรีตัดใหม่อยู่ที่ 100,000-220,000 บาทต่อตารางวา ในขณะที่ราคาซื้อขายจริงอยู่ที่ประมาณ 250,000 – 370,000 บาทต่อตารางวา (ที่ดินขนาดใหญ่)

โดยภาพรวมพื้นที่บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ น่าจะมีศักยภาพเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากราคาห้องชุดยังไม่สูงมากซึ่งกลุ่มลูกค้าที่ต้องการคอนโดมิเนียมย่านใจกลางเมืองแต่กำลังซื้อไม่เพียงพอหันมาให้ความสนใจทำเลนี้ สังเกตได้จากเกือบทุกโครงการในย่านนี้มียอดขายเฉลี่ยกว่าร้อยละ 70-80 และมีบางโครงการที่ปิดการขายไปเรียบร้อยแล้ว ประกอบกับในอนาคตบริษัทรายใหญ่มีแผนจะทำโครงการมิกซ์ยูส คือ มีทั้งที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ และโรงแรม ซึ่งจะส่งผลให้ทำเลนี้คึกคักมากยิ่งขึ้น

**ตัวอย่างโครงการอาคารชุด แนวถนนเพชรบุรีตัดใหม่
(แยกมิตรสัมพันธ์ถึงแยกเอกมัย)**

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	หน่วยทั้งหมด	สถานะการก่อสร้าง
ศุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-ทองหล่อ	บมจ.ศุภาลัย	660 หน่วย	ยังไม่เริ่มก่อสร้าง
ศุภาลัย พรีเมียร์ อโศก	บมจ.ศุภาลัย	645 หน่วย	ยังไม่เริ่มก่อสร้าง
The Capital เอกมัย-ทองหล่อ	บจ. เค ที เอ็น กรุ๊ป	281 หน่วย	ยังไม่เริ่มก่อสร้าง
วิลล่า อโศก	บจ.ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์	525 หน่วย	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
ดิแอดเดรส อโศก	บมจ.เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้	574 หน่วย	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
มายริสอร์ท แบงคอก	บจ.คริสตัลซิตี ดีเวลลอปเม้นท์	384 หน่วย	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
ทูลู ทองหล่อ	บจ.พลู แอสเสท	515 หน่วย	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง
The Circle Prototype	บจ.เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้	477 หน่วย	ยังไม่เริ่มก่อสร้าง
The Circle 1 (เพชรบุรี)	บจ.เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้	901 หน่วย	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
เดอะพาร์กแลนด์ แกรนด์ อโศก-เพชรบุรี	บจ.นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้	295 หน่วย	อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

**จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุด แนวถนนเพชรบุรีตัดใหม่
(แยกมิตรสัมพันธ์ถึงแยกเอกมัย)**

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	5,257
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	1,285
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	1,879
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	3,378
ยอดจองและขาย	4,200

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการให้ข้อมูล ผู้นำข้อมูล ไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม