

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

คอนโดมิเนียม ย่านรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว

(แนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9 – สถานีพหลโยธิน)

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

16 พฤศจิกายน 2555

ปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยในย่านกลางเมืองขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แต่เมื่อเนื้อที่ดินสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยมีราคาแพงขึ้นมาก ผู้ประกอบการจึงหันมาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบนอกที่ยังพอมีพื้นที่ให้พัฒนาที่อยู่อาศัยได้และราคาที่ดินต่ำกว่าย่าน CBD เดิม โดยเน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้แนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ย่านรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว เป็นทำเลที่มีโครงการอาคารชุดจำนวนมาก และในอนาคตจะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ เนื่องจากกำลังมีการก่อสร้างที่ตั้งของหน่วยงานและธุรกิจขนาดใหญ่หลายแห่ง เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทประกันชีวิตรายใหญ่ บริษัทจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่มีชื่อเสียง และยังมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่เปิดทำการแล้ว อีกทั้งจะมีการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่ คือ มักกะสันคอมเพล็กซ์ ทั้งหมดนี้จะส่งผลให้เกิดแหล่งงานขนาดใหญ่ ดึงดูดผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ให้รายละเอียดผลสำรวจตลาดอาคารชุด ในรัศมีประมาณ 500 เมตร จากแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9 – สถานีพหลโยธิน พบว่ามีโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ตั้งแต่ปี 2552 ถึงสิ้นสุดเดือนตุลาคม 2555 ทั้งสิ้นประมาณ 43 โครงการ รวมประมาณ 18,100 หน่วย (เป็นโครงการที่เปิดในปีนี้เป็น 6 โครงการ รวมประมาณ 3,400 หน่วย)

จากโครงการและหน่วยทั้งหมดนี้ แบ่งเป็นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 24 โครงการ รวมประมาณ 8,300 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 17 โครงการ ประมาณ 8,700 หน่วย และยังไม่ก่อสร้างอีก 2 โครงการ ประมาณ 1,100 หน่วย โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2558

ทั้งนี้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 24 โครงการนั้น เป็นโครงการที่ขายหมดแล้ว 11 โครงการ ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 17 โครงการนั้น เป็นโครงการที่ขายหมดแล้ว 3 โครงการ

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมดนี้ มียอดจองหรือขายแล้วกว่า 15,500 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 86 ของหน่วยในผังทั้งหมด โดยโครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) และบริษัทในเครือ มีทั้งสิ้นประมาณ 21 โครงการ มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 63 ของหน่วยทั้งหมด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มีประมาณ 22 โครงการ แต่มีจำนวนห้องชุดรวมเพียงร้อยละ 37 ของหน่วยทั้งหมด

หากแบ่งตามแนวถนน พบว่าผู้ประกอบการนิยมเปิดโครงการอาคารชุดมากที่สุด คือ บริเวณถนนรัชดาภิเษก มีโครงการอาคารชุดเปิดใหม่รวมทั้งสิ้น 24 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 7,700 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณร้อยละ 82 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 79,100 บาทต่อตารางเมตร ในจำนวนนี้เป็นโครงการของผู้ประกอบการในตลาดและบริษัทในเครือรวม 13 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 5,800 หน่วย

สำหรับแนวถนนลาดพร้าวและถนนพหลโยธิน มีโครงการทั้งสิ้น 12 โครงการ จำนวนหน่วยประมาณ 5,700 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณร้อยละ 94 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 83,600 บาทต่อตารางเมตร โดยเป็นโครงการของผู้ประกอบการในตลาดประมาณ 6 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 4,400 หน่วย

สำหรับแนวถนนพระราม 9 มีโครงการทั้งสิ้น 7 โครงการ จำนวนหน่วยประมาณ 4,700 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณร้อยละ 82 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 81,100 บาทต่อตารางเมตร โดยเป็นโครงการของผู้ประกอบการในตลาด 2 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 1,200 หน่วย

ราคาที่ดินบนถนนรัชดาภิเษก อยู่ที่ประมาณ 400,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินราชการอยู่ที่ 270,000 บาทต่อตารางวา ราคาที่ดินบริเวณถนนพระราม 9 อยู่ที่ประมาณ 330,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินราชการอยู่ที่ 200,000 – 220,000 บาทต่อตารางวา ส่วนราคาที่ดินบริเวณถนนลาดพร้าว อยู่ที่ประมาณ 280,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินราชการอยู่ที่ 180,000 – 190,000 บาทต่อตารางวา

โดยภาพรวมอุปสงค์ของผู้บริโภคยังคงดูซบเซาได้ดี สังเกตได้จากยอดจองหรือขายของทุกโครงการในย่านนี้รวมกันเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 86 อย่างไรก็ตาม หากมีการเปิดโครงการออกมาต่อเนื่องมากเกินไปอาจทำให้อัตราการดูดซับชะลอลง เว้นแต่การพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและโครงการเชิงพาณิชย์อื่นๆในบริเวณโดยรอบเกิดขึ้นเร็วจนสามารถสร้างแหล่งงานได้ทันที ซึ่งจะทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานเพิ่มขึ้นด้วย

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด ย่านรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว
(แนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9 – สถานีพหลโยธิน)

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง	สถานะการก่อสร้าง
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20-2	บจ. พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้	รัชดาภิเษก	ยังไม่เริ่มสร้าง
เดอะ ยูนิค ลาดพร้าว 26	บจ. เท็น ไทย ดีเวลลอปเม้นท์	ลาดพร้าว	กำลังสร้าง
เดอะ สกาย รัชดา	บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	รัชดาภิเษก	ยังไม่เริ่มสร้าง
ไอทีโอ โมบิ พระราม 9	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	พระราม 9	กำลังสร้าง
แอสปาย พระราม 9	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	พระราม 9	กำลังสร้าง
ซิตี รีสอร์ท รัชดา-ห้วยขวาง	บมจ. ศูภาลัย จำกัด	รัชดาภิเษก	กำลังสร้าง
ลิโว ลาดพร้าว 18	บมจ. ลลิล พร็อพเพอร์ตี้	ลาดพร้าว	กำลังสร้าง
ไลฟ์ รัชดาภิเษก	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	กำลังสร้าง
อเมเจอร์ เรสซิเดนซ์ รัชดา	บจ. พีทีซี.คอนโด	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
เดอะ เทมโป รัชดา	บจ. บิลท์ แลนด์	รัชดาภิเษก	กำลังสร้าง
คอนโด ดี รัชดา-ลาดพร้าว	บจ. คอนโดดี	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
ไอวี แอมฟิโอ	บมจ. พฤษา เรียวเอสเตท	รัชดาภิเษก	กำลังสร้าง
ซิตี รุม คอนโดมิเนียม	บจ. สิริพัช เรียวเอสเตท	รัชดาภิเษก	กำลังสร้าง
เอ็ม ลาดพร้าว	บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	พหลโยธิน	กำลังสร้าง
เฮ้าส์ 23 รัชดา-ลาดพร้าว	บจ. เดลวี เพลส	ลาดพร้าว	กำลังสร้าง
เดอะ คริส เอ็กซ์ตรา 5	บจ. ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	รัชดาภิเษก	กำลังสร้าง
ชาโตว์ อินทาวน์ รัชดา 20	บจ. พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
เดอะ มาร์ค รัชดา-แอร์พอร์ตลิงค์	บจ. วินโปร เอ็นจิเนียร์	พระราม 9	กำลังสร้าง
เดอะ คลาสซี คอนโด	บจ. สุภานะ ดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	พหลโยธิน	กำลังสร้าง
เฮเบิลส์ ลาดพร้าว 27	บจ. เคย์ เกน กรุ๊ป	ลาดพร้าว	สร้างเสร็จ
เดอะ คริส เอ็กซ์ตรา 4	บจ. ธานนท์ พร็อพเพอร์ตี้	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
ริทึม รัชดา-ห้วยขวาง	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
บูทีคคอนโด เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	บจ. ริทึเพลส 2002	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
พานโน วิล คอนโดมิเนียม	บจ. สิริพัช เรียวเอสเตท	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
เมโทร สกาย รัชดา (เฟส1)	บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
พีจี 2 พระราม 9	บจ. รวยล้านล้าน	พระราม 9	สร้างเสร็จ
ศูภาลัย ปาร์ค อโคก-รัชดา	บมจ. ศูภาลัย	พระราม 9	กำลังสร้าง
เดอะ คัลเลอร์ วิวิต	บจ. วัน พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
ไลฟ์ แอท ลาดพร้าว 18	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	ลาดพร้าว	สร้างเสร็จ
ไอทีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
ริทึม รัชดา	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
เดอะ รุม รัชดา-ลาดพร้าว	บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	ลาดพร้าว	สร้างเสร็จ
ซิม วิภา-ลาดพร้าว	บมจ. ธนาพัฒน์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	ลาดพร้าว	กำลังสร้าง
เบลล์ แกรนด์ พระราม 9	บจ. เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์	พระราม 9	กำลังสร้าง
เดอะ นิช รัชดา-ห้วยขวาง	บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง	สถานะการก่อสร้าง
เดอะ คริส เอ็กซ์เพรส 2 (รัชดาภิเษก 19)	บจ. ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
เดอะคริส รัชดา 17	บจ. ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
เมอริวราญา เฟลส ลาดพร้าว 27	บจ. เดย์เกนกรุ๊ป	ลาดพร้าว	สร้างเสร็จ
โมเดิร์น สวีท โฮม	บจ. บิ๊กซีดี กรุ๊ป	พระราม 9	สร้างเสร็จ
เดอะ คริส รัชดา 2	บจ. ธาณนท์ พร็อพเพอร์ตี้	รัชดาภิเษก	สร้างเสร็จ
ทรี คอนโด ลาดพร้าว 27	บจ. บิ๊กทรี แอสเสท	ลาดพร้าว	สร้างเสร็จ

ตัวอย่างโครงการอาคารชุด ย่านรัชดาภิเษก-ลาดพร้าว
(แนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีพระราม 9 – สถานีพหลโยธิน)

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	18,100
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	8,300
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	11,400
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	6,700
ยอดจองและขาย	15,500

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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