

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย
คอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า BTS
สถานีกรุงธนบุรี - สถานีบางหว้า
โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

25 กุมภาพันธ์ 2557

นับตั้งแต่มีการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า BTS ข้ามสะพานตากสินไปถึงสถานีกรุงธนบุรีและสถานีวงเวียนใหญ่ในปี 2552 ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยหันมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ฝั่งธนบุรีบริเวณใกล้แม่น้ำเจ้าพระยามากขึ้น และโครงการเหล่านี้ได้รับการตอบรับค่อนข้างดีเนื่องจากระดับราคาต่ำกว่าที่ผู้บริโภคต้องจ่ายหากซื้อในย่านสาทร-สีลม

ต่อมาในปี 2556 มีการเปิดให้บริการส่วนต่อขยายออกไปอีก ถึงสถานีโพธิ์นิมิตรและสถานีตลาดพลูในช่วงต้นปี และถึงสถานีบางหว้าในช่วงปลายปี ทำให้เกิดความสะดวกรวดสบายในการเดินทางสัญจร เพิ่มโอกาสต่อผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการและต่อผู้บริโภคในการเลือกหาซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่เดินทางเข้าสู่ใจกลางกรุงเทพฯ ได้สะดวก ในระดับราคาที่มีผู้บริโภคมีศักยภาพซื้อได้

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า บริเวณแนวรถไฟฟ้าตั้งแต่สถานีกรุงธนบุรีจนถึงสถานีบางหว้า เป็นบริเวณซึ่งมีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม แม้บริเวณสถานีวุฒากาศและสถานีบางหว้าจะมีลักษณะเป็นพื้นที่ชานเมืองเมื่อเทียบกับสถานีกรุงธนบุรีหรือสถานีวงเวียนใหญ่ แต่ผู้โดยสารใช้เวลาเพียงประมาณ 20-25 นาทีในการเดินทางจากสถานีบางหว้าถึงสถานีสยาม อีกทั้งในอนาคตสถานีบางหว้าจะเป็นจุดเชื่อมต่อที่สำคัญระหว่างรถไฟฟ้าสายสีเขียวและสายสีน้ำเงิน (สถานีหัวลำโพง-สถานีบางแค) จึงมีผู้ประกอบการเข้ามาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจำนวนมากและได้รับความสนใจจากผู้ซื้อ

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินการสำรวจตลาดคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้า สถานีกรุงธนบุรี-สถานีบางหว้า ในรัศมีประมาณ 500 เมตรจากแนวรถไฟฟ้า พบว่ามีโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายตั้งแต่ปี 2552 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2557 ทั้งสิ้นประมาณ 31 โครงการ รวมประมาณ 14,900 หน่วย

จากโครงการและหน่วยทั้งหมดนี้ แบ่งเป็นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 14 โครงการ รวมประมาณ 5,300 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 11 โครงการ ประมาณ 6,500 หน่วย และยังไม่ก่อสร้างอีก 6 โครงการ ประมาณ 3,100 หน่วย โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการภายในปี 2561

ทั้งนี้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 14 โครงการนั้น เป็นโครงการที่ขายหมดแล้ว 12 โครงการ ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 11 โครงการนั้น เป็นโครงการที่ขายหมดแล้ว 4 โครงการ

จากจำนวนหน่วยในผังโครงการทั้งหมดนี้ มียอดจองหรือขายแล้วกว่า 11,600 หน่วย คิดเป็นประมาณร้อยละ 78 ของหน่วยในผังทั้งหมด โดยเป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Developers) และบริษัทในเครือ ทั้งสิ้นประมาณ 20 โครงการ มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 75 ของหน่วยทั้งหมด ในขณะที่ผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์พัฒนาประมาณ 11 โครงการ แต่มีจำนวนห้องชุดรวมกันเพียงร้อยละ 25 ของหน่วยทั้งหมด

หากแบ่งตามแนวรถไฟฟ้า พบว่าบริเวณสถานีกรุงธนบุรี มีโครงการอาคารชุดมากที่สุด รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 2,500 หน่วย มียอดจองหรือยอดขายแล้วประมาณร้อยละ 93 โดยราคาขายอยู่ระหว่าง 70,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร ในจำนวนนี้เป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 4 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 2,000 หน่วย

รองลงมาคือบริเวณสถานีวุฒากาศ มีโครงการทั้งสิ้น 7 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 3,800 หน่วย มียอดจองหรือยอดขายแล้วประมาณร้อยละ 70 ราคาขายประมาณ 65,000-86,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 5 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 3,000 หน่วย

บริเวณสถานีวงเวียนใหญ่ มีโครงการทั้งสิ้น 7 โครงการ จำนวนหน่วยกันประมาณ 2,500 หน่วย มียอดจองหรือยอดขายแล้วประมาณร้อยละ 79 ราคาขายประมาณ 80,000-150,000 บาทต่อตารางเมตร โดยเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 5 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 1,900 หน่วย

ราคาที่ดินบริเวณถนนกรุงธนบุรี อยู่ที่ประมาณ 250,000-400,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินที่ดินของทางราชการอยู่ที่ 215,000 บาทต่อตารางวา ราคาที่ดินบริเวณถนนราชพฤกษ์ อยู่ที่ประมาณ 100,000-250,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินที่ดินของทางราชการอยู่ที่ 90,000 บาทต่อตารางวา ส่วนราคาที่ดินบริเวณถนนเพชรเกษมอยู่ที่ประมาณ 160,000-200,000 บาทต่อตารางวา โดยราคาประเมินที่ดินของทางราชการอยู่ที่ 110,000 บาทต่อตารางวา

โดยภาพรวมอุปสงค์ของผู้บริโภคยังคงดูซบเซาได้ดี สังเกตได้จากยอดจองหรือยอดขายของทุกโครงการในย่านนี้รวมกันเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 78 อย่างไรก็ตาม หากมีการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (สถานีหัวลำโพง-สถานีบางแค) ซึ่งคาดว่าจะเปิดใช้งานอย่างเป็นทางการประมาณปี 2560 จะทำให้พื้นที่ย่านนี้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดแนวรถไฟฟ้า BTS สถานีกรุงธนบุรี - สถานีบางหว้า

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ที่ตั้ง	ใกล้สถานีรถไฟฟ้า
เออร์บานโน แอปโซลูท สาทร - ตากสิน	บมจ. พุกกา เรียลเอสเตท	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีกรุงธนบุรี
แบงค์คอก เฟลิซ แอท สถานีกรุงธนบุรี	บมจ. เจ้าพระยามหานคร	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีกรุงธนบุรี
ไอดีโอ โมบี สาทร	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีกรุงธนบุรี
ไอดีโอ สาทร - ตากสิน	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีกรุงธนบุรี
คิวิแฮส คอนโด สาทร	บจ. คาซ่าวิลด์	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีกรุงธนบุรี
ทิวร์มาลีน ไลท์ สาทร - ตากสิน	บจ. เจริญนคร พร็อพเพอร์ตี้	ถ. เจริญนคร	BTS สถานีกรุงธนบุรี
ทิวร์มาลีน โกลด์ สาทร - ตากสิน	บจ. เจริญนคร พร็อพเพอร์ตี้	ถ. เจริญนคร	BTS สถานีกรุงธนบุรี
แบงค์คอก เฟลิซ สาทร-ตากสิน	บมจ. เจ้าพระยามหานคร	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีกรุงธนบุรี
นายน์ บาย แสนสิริ	บมจ. แสนสิริ	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีวงเวียนใหญ่
ฟิวส์ สาทร - ตากสิน	บมจ. พุกกา เรียลเอสเตท	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีวงเวียนใหญ่
ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ถ. สาทรตากสิน	BTS สถานีวงเวียนใหญ่
เดอะ วีว่า คอนโด สาทร - ตากสิน	บจ. ทร์พียูในดินสึนในน้ำนาโชค	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีวงเวียนใหญ่
เดอะ รูม บีทีเอส วงเวียนใหญ่	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีวงเวียนใหญ่
ทีล สาทร - ตากสิน	บมจ. แสนสิริ	ถ. กรุงธนบุรี	BTS สถานีวงเวียนใหญ่
ไบร์ท วงเวียนใหญ่	บจ. อัลไบร์ท โฮลดิ้ง	ถ. สมเด็จพระเจ้าตากสิน	BTS สถานีวงเวียนใหญ่
เดอะ รูม สาทร - ตากสิน	บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีโพธิ์นิมิตร
ไอดีโอ สาทร - ท่าพระ	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีโพธิ์นิมิตร
นิคซ์ บาย แสนสิริ	บมจ. แสนสิริ	ถ. ตากสิน	BTS สถานีโพธิ์นิมิตร
เดอะ พาร์คแลนด์ แกรนด์ ตากสิน	บจ. นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้	ถ. ตากสิน-เพชรเกษม	BTS สถานีตลาดพลู
คาซ่า คอนโด รัชดา - ท่าพระ	บจ. คาซ่าวิลด์	ถ. รัชดาภิเษก	BTS สถานีตลาดพลู
คาซ่า คอนโด รัชดา - ราชพฤกษ์	บจ. คาซ่าวิลด์	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีตลาดพลู
เพลลา บาย ชนนธร	บจ. ชนนธร ดีเวลลอปเม้นท์ กู๊ป	ถ. วุฒากาศ	BTS สถานีวุฒากาศ
ไอดีโอ วุฒากาศ	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีวุฒากาศ
เดอะ คีย์ บีทีเอส วุฒากาศ	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีวุฒากาศ
เดอะ เทมโป แกรนด์ สาทร-วุฒากาศ(อาคาร เอ)	บมจ. บิลท์ แลนด์	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีวุฒากาศ
เดอะ คีย์ สาทร - ราชพฤกษ์	บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีวุฒากาศ
แอสไปร์ สาทร - ตากสิน	บมจ. เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีวุฒากาศ
แอสไปร์ สาทร - ตากสิน (เฟส 2)	บมจ. เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้	ถ. ราชพฤกษ์	BTS สถานีวุฒากาศ
เดอะ เพรสซิเดนท 2 สาทร-ราชพฤกษ์	บจ. ชัยพัฒนาที่ดิน	ถ. เพชรเกษม	BTS สถานีบางหว้า
เดอะ เพรสซิเดนท สาทร-ราชพฤกษ์	บจ. ชัยพัฒนาที่ดิน	ถ. เพชรเกษม	BTS สถานีบางหว้า
ศุภาลย์ ปาร์ค ราชพฤกษ์ - เพชรเกษม	บมจ. ศุภาลย์	ถ. เพชรเกษม	BTS สถานีบางหว้า

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดแนวรถไฟฟ้า BTS สถานีกรุงธนบุรี - สถานีบางหว้า

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	14,900
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	5,300
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	11,100
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	3,800
ยอดจองและขาย	11,600

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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