

ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
โทร. 02-202-1518

19 มกราคม 2553
(สำหรับสื่อมวลชน)

อาคารพักอาศัยสูงที่สุดในกรุงเทพฯ

นอกจากอาคารสูงระฟ้า หรือที่เรียกว่า Skyscraper จะเป็นตัวชี้วัดความเจริญและเครื่องชี้หน้าชูตาของเมืองใหญ่ต่างๆแล้ว สถาปนิก วิศวกร และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต่างใช้อาคารสูงเป็นการแสดงผลงานชิ้นเอก เนื่องจากการออกแบบและสร้างอาคารสูงต้องอาศัยความรู้ความสามารถ แรงงานคน และเงินทุนจำนวนมาก

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า สำหรับในกรุงเทพมหานคร อาคารสูงที่เป็นอาคารพักอาศัย เช่น อาคารชุด และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์นั้น มักจะเป็นโครงการตลาดบน เนื่องจากต้นทุนค่าก่อสร้างที่สูงกว่าอาคารปกติมาก และต้องคำนึงถึงการรับน้ำหนัก แรงลม และการป้องกันอัคคีภัย อีกทั้งต้องมีการควบคุมการก่อสร้าง การออกแบบ และการเงิน ที่ยุ่งยากและซับซ้อนกว่าการก่อสร้างอาคารทั่วไป

การป้องกันแรงลมถือเป็นเรื่องท้าทายที่สุดในการออกแบบโครงสร้างอาคารสูง เพราะแรงลมจะมากขึ้นตามความสูงที่มากขึ้น นั่นหมายถึงความต้องการโครงสร้างอาคาร เช่น เสา และคาน ที่ใหญ่ขึ้น ในขณะเดียวกัน อาคารสูงระฟ้าเหล่านี้ก็ต้องการพื้นที่ใช้สอย หรือพื้นที่ขายมากที่สุด จึงต้องหาวิธีการออกแบบโครงสร้างที่ประหยัดพื้นที่ แต่รับน้ำหนักและแรงลมได้ นอกเหนือจากนี้ วัสดุที่นำมาใช้ในงานสถาปัตยกรรมภายนอกยังต้องเป็นวัสดุที่คุณภาพสูง เพื่อป้องกันวัสดุเหล่านั้นหลุดลอก ตกลงมาและเป็นอันตรายต่อคนที่สัญจรไปมาด้านล่าง

สำหรับ 10 อันดับอาคารที่พักอาศัยสูงที่สุดในกรุงเทพฯ ทั้งที่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ประเภท	ที่ตั้ง	ความสูง (เมตร)	จำนวนชั้น	ก่อสร้างเสร็จ
1	The Met	อาคารชุด	สาทร	228	69	2552
2	The Pano	อาคารชุด	พระราม 3	203	55	2553
3	Millennium Residence 2	อาคารชุด	สุขุมวิทตอนต้น	199	53	2552
4	Millennium Residence 3	อาคารชุด	สุขุมวิทตอนต้น	199	53	2552
5	Grande Centre Point Ratchadamri	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	ราชดำริ	197	49	2550
6	Millennium Residence 4	อาคารชุด	สุขุมวิทตอนต้น	192	51	2552
7	Millennium Residence 1	อาคารชุด	สุขุมวิทตอนต้น	192	51	2552
8	Empire Place	อาคารชุด	สาทร	188	45	2551
9	Watermark Chaophraya Tower A	อาคารชุด	เจริญนคร	182	52	2551
10	Sathom House	อาคารชุด	สาทร	174	50	2542

โครงการเหล่านี้ ล้วนเป็นโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High-end ทั้งสิ้น แบ่งเป็นอาคารชุด 9 โครงการ รวมห้องชุดประมาณ 2,550 หน่วย และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 1 โครงการ โดยอาคารชุด 7 โครงการตั้งอยู่ย่านใจกลางเมือง เช่น สาทร ราชดำริ และสุขุมวิท และอีก 2 โครงการเป็นโครงการติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา

ราคาขายของอาคารชุดระดับหรูเหล่านี้เริ่มต้นตั้งแต่ประมาณ 90,000 บาทจนถึง ประมาณ 150,000 บาทต่อตารางเมตร แตกต่างกันไปตามทำเล ผู้ซื้อที่มีทั้งชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและอยู่อาศัยในประเทศไทย และชาวไทยที่มักซื้อไว้ลงทุนเพื่อการปล่อยเช่าให้นักธุรกิจชาวต่างชาติ เนื่องจากได้ผลตอบแทนต่อเดือนที่ค่อนข้างสูง ปล่อยเช่าง่ายเพราะสามารถเห็นทิวทัศน์ที่สวยงามจากในห้อง อีกทั้งยังเป็นอาคารที่มีความงดงามในเชิงสถาปัตยกรรม

อนึ่ง โครงการมหานครที่เปิดขายไปเมื่อเดือนตุลาคม 2552 และมีแผนจะเริ่มก่อสร้างในช่วงต้นปี 2553 นี้ มีจำนวน 77 ชั้น สูงถึงประมาณ 310 เมตร และมีผู้บริหารอาคารชุดที่มีชื่อเสียงเรื่องความหรูหรา มาบริหาร จะกลายเป็นอาคารที่สูงที่สุดในประเทศไทยอาคารต่อไป

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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