

## รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

### ถนนสายใหม่

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

30 ตุลาคม 2553

ในช่วง 4-5 ปีมานี้ เขตสายใหม่ถือว่าเป็นเขตที่มีที่อยู่อาศัยใหม่เกิดขึ้นค่อนข้างมาก โดยติด 1 ใน 10 อันดับเขตที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนมากที่สุดในกรุงเทพฯ เนื่องจากการเดินทางที่สะดวก ใกล้ทางด่วนและถนนหลายสาย เช่นพหลโยธิน รามอินทรา และลำลูกกา ตลอดจนห้างสรรพสินค้า และโรงเรียนต่างๆ ย่านสายใหม่ยังเป็นทางเลือกของผู้ที่ต้องการหาซื้อบ้านย่านวัชรพลแต่มีงบประมาณจำกัด หรือผู้ที่มองหาที่อยู่อาศัยย่านลำลูกกาแต่กลัวปัญหาเรื่องน้ำท่วมและต้องการอยู่ใกล้ตัวเมืองมากขึ้น

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่าโครงการบ้านจัดสรร ที่เปิดตัวในช่วง 4-5 ปีมานี้ในระยะ 500 เมตรจากถนนสายใหม่ มีทั้งสิ้น 10 โครงการ รวมประมาณ 2,100 หน่วย ขายไปแล้วร้อยละ 48 แบ่งเป็นทาวน์เฮาส์ 5 โครงการ บ้านเดี่ยว 4 โครงการ และ บ้านแฝด 2 โครงการ โดยมีโครงการหนึ่งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในโครงการเดียวกัน

ทาวน์เฮาส์จำนวน 5 โครงการนี้ มีหน่วยรวมมากที่สุดถึงประมาณ 1,400 หน่วย เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ 2 โครงการ ขายไปแล้วร้อยละ 55 มีอัตราการขายเฉลี่ยประมาณ 4.3 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยโครงการที่ขายดีจะเป็นโครงการจากผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีราคาค่อนข้างต่ำ และให้ความคุ้มค่ากับผู้ซื้อ แบบบ้านที่ขายดีคือแบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และมีโปรโมชันต่อเติมครัวและ/หรือกันสาดให้ฟรี ราคาขายอยู่ที่ประมาณ 1.4-1.7 ล้านบาท

บ้านเดี่ยว 4 โครงการ รวมประมาณ 600 หน่วย มียอดขายแล้วประมาณร้อยละ 26 มีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณถึง 10 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ 2 โครงการ ซึ่งเพิ่งเปิดตัวในปี 2553 นี้ และอีก 2 โครงการเป็นโครงการจากผู้ประกอบการ

ท้องถิ่นที่ทำบ้านจัดสรรมาแล้วหลายโครงการในบริเวณใกล้เคียง แบบบ้านที่ขายดีคือแบบ 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ราคาประมาณ 3.5-5 ล้านบาท

สำหรับบ้านแฝด 2 โครงการ รวม 100 หน่วยนี้ มียอดขายแล้วถึงร้อยละ 83 มีอัตราการขายเฉลี่ยน้อยที่สุดที่ประมาณ 3.7 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน โดยผู้ซื้อบ้านแฝดในย่านนี้มักเป็นผู้ที่ต้องการพื้นที่แบบบ้านเดี่ยวแต่มีงบประมาณจำกัด

โครงการที่อยู่อาศัยย่านถนนสายใหม่มีราคาโดยเฉลี่ยสูงกว่าย่านรังสิต-ลำลูกกา โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญกับราคาและความคุ้มค่าเป็นหลัก เนื่องจากเป็นตลาดที่อยู่อาศัยราคาต่ำถึงปานกลาง อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อบางกลุ่มยังให้ความสำคัญกับการออกแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น โครงการหนึ่งของผู้ประกอบการรายย่อย มีรูปแบบบ้านแบบสมัย และเล่นด้วยสีสดต่างๆ มีต้นไม้ใหญ่ร่มรื่นในโครงการ ราคาขายเริ่มต้นตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป ได้รับกระแสตอบรับที่ค่อนข้างดีจากลูกค้า แม้ราคาจะแพงกว่าบ้านในย่านเดียวกัน อีกทั้งแบบที่ขายดีที่สุดคือแบบห้องห้วมซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยและที่ดินกว้างกว่า แต่ก็ราคาสูงถึง 3 ล้านบาท

โดยภาพรวมแล้ว ตลาดที่อยู่อาศัยย่านสายใหม่ยังมีอุปสงค์อย่างต่อเนื่องจากผู้ที่อยู่ในละแวกใกล้เคียงและต้องการขยายขยายหาที่อยู่ใหม่ ประกอบกับผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เริ่มให้ความสนใจเปิดโครงการในย่านนี้มากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้เชื่อได้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยในย่านนี้มีแนวโน้มจะได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในอนาคตอันใกล้

**สรุปโครงการที่อยู่อาศัยย่านถนนสายใหม่**

ย่าน	ประเภท	จำนวนโครงการ	หน่วยทั้งหมด	ขายแล้ว	คงเหลือ	อัตราการขาย (หน่วย/โครงการ/เดือน)
สายใหม่	บ้านเดี่ยว	4	610	160	450	10
	บ้านแฝด	2	114	94	20	3.7
	ทาวน์เฮาส์	5	1,369	755	614	4.3
	รวม	10	2,093	1,009	1,084	6.1

**ตัวอย่างโครงการที่อยู่อาศัยย่านถนนสายใหม่**

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัท	ประเภทบ้าน	ที่ตั้ง	ราคาต่ำสุด
บ้านชื่อตรง สายใหม่	บจ.ชื่อตรง พร็อพเพอร์ตี้	ทาวน์เฮ้าส์	ถ.หทัยราษฎร์	1.69
บ้านสวีตส์ (สายใหม่-วัชรพล)	บจ.เบสท์ อินเตอร์เทรด	ทาวน์เฮ้าส์	ถ.หทัยราษฎร์	1.72
พฤษาวิลด์ 31 พหลโยธิน-สายใหม่ 2	บมจ.พฤษา เรีลเอสเตท	ทาวน์เฮ้าส์	ถ.สายใหม่	1.7
รอยัล สายใหม่ วิลเลจ	บจ.เอส แอนด์ เอ็น พร็อพเพอร์ตี้	ทาวน์เฮ้าส์	ถ.สายใหม่	1.85
ออลสวีท สายใหม่-พหลโยธิน	บจ.อีเทอร์ไนซ์	ทาวน์เฮ้าส์	ถ.สายใหม่	2.49
ศุภาลย์วิลด์ สายใหม่-วัชรพล	บมจ.ศุภาลย์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	ถ.สายใหม่	2.99
บ้านทองสถิตย์ 8 วัชรพล-หทัยราษฎร์	บจ.เวลดแลนด์	บ้านเดี่ยว	ถ.หทัยราษฎร์	3.3
มนชญา 5	บจ.สยามสร้างสรรค์	บ้านเดี่ยว	ถ.สายใหม่	3.29
สวาทสิริ พหลโยธิน-สายใหม่	บมจ.แสนสิริ	บ้านเดี่ยว	ถ.สายใหม่	3.69
บ้านหส์ตินทร์	บจ.เพอร์เฟ็คท์ ไทแอนจี้เกิ้ล	บ้านแฝด	ถ.สายใหม่	3.4

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com