

รายงานตลาดที่อยู่อาศัย

บริเวณสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช

โดย ฝ่ายวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

7 ธันวาคม 2553

ย่านอ่อนนุชเป็นทำเลยอดนิยมของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มาตั้งแต่ในอดีต และทวีความนิยมเพิ่มมากขึ้นหลังจากรถไฟฟ้า BTS เปิดให้บริการ จึงทำให้ผู้ประกอบการเล็งเห็นศักยภาพในการเปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียม เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่ต้องการซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าย่านสุขุมวิท แต่มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับโครงการย่านสุขุมวิทตอนต้นซึ่งในปัจจุบันมีราคาสูงมาก เนื่องจากการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าจากสถานีอ่อนนุชไปยังสุขุมวิทตอนต้นนั้นใช้เวลาเพียงประมาณ 10-15 นาทีเท่านั้น อีกทั้งอยู่ใกล้ทางด่วน ห้างสรรพสินค้า และสถานที่สำคัญต่างๆ

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เผยผลสำรวจตลาดอาคารชุดในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตรจากสถานีรถไฟฟ้าอ่อนนุช ว่าในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ทั้งหมด 11 โครงการ มีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 4,200 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วประมาณ 3,300 ห้อง คิดเป็นประมาณร้อยละ 78 ของหน่วยในผังทั้งหมด

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด คิดเป็นหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพียง 2 โครงการ รวมประมาณ 240 หน่วยที่เหลือเป็นหน่วยจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยจะก่อสร้างแล้วเสร็จทุกโครงการประมาณกลางปี 2556

โครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) และบริษัทในเครือ มีทั้งสิ้น 5 โครงการ แต่มีจำนวนห้องชุดคิดเป็นถึงร้อยละ 60 ของหน่วยทั้งหมดในตลาด ในขณะที่โครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์มี 6 โครงการ มีจำนวนห้องชุดรวมคิดเป็นร้อยละ 40 ของทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนห้องมากกว่า

โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมในย่านนี้มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร และผู้ประกอบการรายใหญ่ได้เปรียบในการตั้งราคาขายที่สูงกว่า ดังจะเห็นได้จากราคาขายของโครงการจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ที่มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 92,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ราคาเฉลี่ยของโครงการจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 74,000 บาทต่อตารางเมตร

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

โครงการเหล่านี้มีอัตราการจองและขายเฉลี่ยตั้งแต่ 10 หน่วยตันๆจนถึงหลายร้อยหน่วยต่อโครงการต่อเดือน เนื่องจากมีผู้ซื้อจำนวนมากที่นำไปจองไปขายต่อ สำหรับประเภทห้องชุดที่เป็นที่นิยมคือห้องแบบ 1 ห้องนอน ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

ในปี 2553 นี้ มีโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 5 โครงการ รวมประมาณ 2,800 หน่วย มียอดจองหรือขายไปแล้วมากกว่าร้อยละ 75 จากผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง นักลงทุนและเก็งกำไร

พื้นที่ที่เป็นที่นิยมในการเปิดโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่คือถนนอ่อนนุช ซึ่งมีทั้งสิ้น 3 โครงการ รวมถึงประมาณ 2,500 หน่วย หรือประมาณมากกว่า 800 หน่วยต่อโครงการ ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ชอยสุขุมวิท 52 เป็นพื้นที่ที่นิยมในการเปิดโครงการขนาดเล็กกว่า มีทั้งสิ้น 5 โครงการ รวมประมาณ 550 ห้อง หรือเพียงโครงการละประมาณ 100 ห้อง ห้องชุดคอนโดมิเนียมในชอยสุขุมวิท 52 นี้จะมีราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่า คือที่ประมาณ 74,000 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากราคาที่ดินที่ต่ำกว่า และถนนชอยค่อนข้างแคบ ส่วนโครงการที่มีราคาสูงที่สุดจะเป็นโครงการติดถนนสุขุมวิท ซึ่งมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 93,000 บาทต่อตารางเมตร

ราคาประเมินที่ดินของทางการบริเวณถนนอ่อนนุช อยู่ที่ 130,000 บาทต่อตารางวา แต่ราคาซื้อขายจริงอาจสูงถึง 300,000 บาทต่อตารางวา สำหรับราคาประเมินที่ดินบริเวณชอยสุขุมวิท 52 อยู่ที่ 40,000 บาทต่อตารางวา แต่มีผู้ประกาศขายในท้องตลาดในราคาสูงถึงตารางวาละ 120,000 บาท

โดยภาพรวม การขายโครงการอาคารชุดย่านอ่อนนุชจะเป็นไปด้วยความยากลำบากมากขึ้น เนื่องจากมีอุปทานจำนวนมากในตลาดทั้งบริเวณสถานีอ่อนนุช อีกทั้งรถไฟฟ้าสายอ่อนนุช-แบริ่ง ซึ่งมีกำหนดจะเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม 2554 จะทำให้โครงการที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายดังกล่าว ทั้งแนวราบและแนวสูงกลายมาเป็นตัวเลือกผู้ซื้อห้องชุดคอนโดมิเนียมอีกทางหนึ่ง

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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

ตัวอย่างโครงการอาคารชุดย่านอ่อนนุช

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	ผู้ประกอบการ	สถานะการก่อสร้าง
The Base	ถ.อ่อนนุช	บมจ. แอสสิริ	กำลังก่อสร้าง
Blocs 77	ถ.อ่อนนุช	บมจ. แอสสิริ	กำลังก่อสร้าง
U Delight @ อ่อนนุช สเตชั่น	ถ.อ่อนนุช	บจ. แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	กำลังก่อสร้าง
โดมอนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 48/3)	บจ. โดมอนด์ สุขุมวิท	กำลังก่อสร้าง
Rhythm สุขุมวิท 50	ถ.สุขุมวิท (ปากซอยสุขุมวิท 50)	บมจ. เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้	กำลังก่อสร้าง
เดอะลิงค์ แอดวานซ์ สุขุมวิท 50	สุขุมวิท 50	บมจ. อารามณ์	กำลังก่อสร้าง
เดอะเน็กซ์ การ์เด็นท์สวีท	สุขุมวิท 52	บจ. เค.ดี.แอสเซท	กำลังก่อสร้าง
เดอะเรสซิเดนซ์ อ่อนนุช	สุขุมวิท 52	บจ. อาคิแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้	กำลังก่อสร้าง
TreeCondo	สุขุมวิท 52	บจ. ปิกทรี แอสเซท	กำลังก่อสร้าง
คอนโดวัน สุขุมวิท 52	สุขุมวิท 52	บจ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
My condo สุขุมวิท 52	สุขุมวิท 52	บจ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์	ก่อสร้างแล้วเสร็จ

จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดย่านอ่อนนุช

รายการ	จำนวนหน่วยโดยประมาณ
จำนวนห้องชุดทั้งหมด	4,200
จำนวนห้องชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	240
หน่วยจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	2,500
หน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์	1,700
ยอดจองและขาย	3,300

ราคาขายโครงการอาคารชุดย่านอ่อนนุช

รายการ	ราคาขายโดยประมาณ
ราคาต่อตารางเมตรต่ำสุด	57,000 บาท
ราคาต่อตารางเมตรสูงสุด	125,000 บาท

หมายเหตุ: ราคาขายนี้เป็นราคาขายโดยประมาณที่โครงการประกาศ ณ วันที่ศูนย์ข้อมูลฯ ทำการสำรวจเท่านั้น ไม่รวมราคาขายที่ผู้ซื้อนำมาขายต่อ