

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ส่องทำเล ตลาดพลู รายใหญ่ลุยผุดโครงการ (29 January 2019)

ส่องคอนโดตลาดพลู

เผยผลสำรวจพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูคึกคักตั้งแต่ปี 2557 ต่อเนื่องหลังรายใหญ่แห่ผุดโครงการ

พื้นที่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูเริ่ม มีความคึกคักมากขึ้นในช่วงประมาณปี 2557 เป็นต้นมา หลังจากที่สถานีรถไฟฟ้าโพธิ์นิมิตร ตลาดพลู วัฒนาภาศ และบางหว้า เปิดให้บริการในปี 2556 เท่ากับว่าคนจากทั้ง 4 สถานีนี้สามารถเข้าสู่ใจกลางเมืองได้โดยเส้นทางรถไฟฟ้า หลังจากที่รอคอยมายาวนานเป็น 10 ปี พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการใหม่ทั้ง 4 สถานีนี้เป็นที่สนใจของผู้ประกอบการหลายราย

แต่สถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูน่าจะเป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจมากที่สุดอย่างเห็นได้ชัด ตั้งแต่ก่อนหน้าพื้นที่สถานีรถไฟฟ้าจะเปิดให้บริการ เพราะว่ามีผู้ประกอบการบางรายเข้ามาเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูตั้งแต่ช่วงปี 2549-2550

สุรเชษฐ กองชีพ นักวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า เนื่องจากพื้นที่รอบๆ สถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูเป็นพื้นที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก พร้อมมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่อย่าง เดอะมอลล์ ท่าพระ โรงเรียน มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล รัฐบาล-เอกชน อีกทั้งการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวก็มีความสะดวกไม่แพ้กัน เพราะถนนรัชดา-ท่าพระสามารถเชื่อมต่อได้กับถนนอีกหลายเส้นทาง ทั้งกัลปพฤกษ์ที่สามารถไปถึงราชพฤกษ์และวงแหวนตะวันตก หรือกรุงธนบุรีที่เชื่อมกับสะพานสาทรและถนนสาทร

นอกจากนี้ ถนนรัชดา-ท่าพระยังเชื่อมต่อกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินและสะพานพระราม 3 ที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปยังถนนพระราม 3 ซึ่งไม่ไกลจากถนนสีลม สาทร หรือพระราม 4 อัตราการขายของคอนโดมิเนียมในพื้นที่นี้จึงสูงมาก โครงการส่วนใหญ่ ปิดการขายหรือมีมียูนิตเหลือขายน้อยมาก จำนวนคอนโดมิเนียมในพื้นที่นี้ ณ เดือน ม.ค. 2562 อยู่ที่ประมาณ 10,517 ยูนิต

บางโครงการที่เปิดขายในช่วงปี 2549-2550 สามารถขายต่อได้ด้วยราคาขายที่มากขึ้น 50-80% หรือมากกว่านี้ในบางยูนิตของบางโครงการ เพราะบางโครงการคอนโดมิเนียมเปิดขายตั้งแต่สถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูยังไม่เปิดให้บริการ แต่โครงการที่เปิดขายในช่วงปี 2557 เป็นต้นมา จะได้รับผลตอบแทนจากการขายต่อที่ลดลง เพราะราคาคอนโดมิเนียมแพงกว่าก่อนหน้านี้นัก อีกทั้งมีคอนโดมิเนียมราคาขายต่ำกว่าอยู่อีกไม่น้อยในพื้นที่

โครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดขายในช่วงปี 2549-2550 จะมีราคาขายอยู่ที่ประมาณ 4.5-6 หมื่นบาท/ตร.ม.เท่านั้น แต่หลังจากที่สถานีรถไฟฟ้าเปิดให้บริการในปี 2556 เป็นต้นมา เริ่มมีโครงการคอนโดมิเนียมที่มีราคาขายสูงขึ้นทุกปีและอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้ามากขึ้น โดยเฉพาะโครงการที่เปิดขายในปี 2557 โครงการหนึ่งจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีมียูนิตจำนวนไม่น้อยในโครงการนี้เปิดขายที่ราคาขายมากกว่า 1 แสนบาท/ตร.ม. และที่น่าสนใจก็คือสามารถปิดการขายได้ในเวลารวดเร็ว ก่อนข้างสวนทางกับอีกหลายๆ พื้นที่ที่ยอดขายชะงัก

จากในปี 2560 มีอีกโครงการหนึ่งที่น่าสนใจเพราะราคาขายขึ้นไปถึงมากกว่า 1.2 แสนบาท/ตร.ม. และปิดการขายได้เช่นกัน ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในพื้นที่นี้เฉพาะโครงการที่เปิดขายในช่วงตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมาอยู่ที่ประมาณ 9.8 หมื่นบาท/ตร.ม. แต่ถ้านับรวมโครงการก่อนหน้าด้วยก็ต่ำกว่านี้อีกมากเพราะยังมีบางโครงการที่ขายต่อกันในราคาประมาณ 6-8 หมื่นบาท/ตร.ม. หรือต่ำกว่านี้แต่เป็นโครงการเก่าที่สร้างเสร็จมา 6-8 ปีแล้ว

สถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูมีความพร้อมในหลายๆ ด้าน ดังนั้น อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมในพื้นที่นี้จึงสูงมากอยู่ที่ประมาณ 95% มียูนิตเหลือขายไม่มากแล้วในปัจจุบัน แต่มีผู้ประกอบการอีกประมาณ 3-4 รายที่มีแผนจะเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่นี้ภายในปี 2562-2563 จำนวนยูนิตรวมไม่น้อยกว่า 3,000 ยูนิต และคาดว่าราคาขายเริ่มต้นจะต้องมีบางโครงการที่เปิดขายมากกว่า 1.1 แสนบาท/ตร.ม.แน่นอน

ผู้ประกอบการทุกรายที่มีแผนจะเปิดขายโครงการในพื้นที่นี้เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ทั้งสิ้น อาทิ บริษัท แสนสิริ เดินหน้าพัฒนาโครงการเดอะ เบส รัชดา-ท่าพระ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) เดินหน้าพัฒนาโครงการในบริเวณนี้จากที่เคยพัฒนาโครงการเอสปาย สาทร-ท่าพระ แสดงให้เห็นว่าพื้นที่นี้มีศักยภาพและเหมาะในการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในยุคที่กำลังซบซึ้งไม่กลับมาสูงสุดแบบในอดีต อีกทั้งปีนี้ยังเป็นปีที่หลายฝ่ายคาดการณ์ว่าตลาดคอนโดมิเนียมจะชะลอตัว ผู้ประกอบการหลายรายเลือกที่จะเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่มองเห็นศักยภาพในปัจจุบันทันทีโดยไม่ต้องรออีกหลายปีให้เส้นทางรถไฟฟ้าเปิดให้บริการ แต่ก็ยังต้องคำนึงว่าราคาคอนโดมิเนียมจะยังไม่สูงเกินไปอีกด้วย ดังนั้นจึงส่งผลให้พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าตลาดพลูจึงกลับมาเป็นที่สนใจของผู้ประกอบการรายใหญ่อีกครั้ง

ขณะที่ราคาที่ดินย่านตลาดพลูมีการเสนอขายอยู่ที่ 2.5-3.5 แสนบาท/ตร.ว. ราคาปรับขึ้นมากกว่า 100% ก่อนที่รถไฟฟ้า บีทีเอสจะเปิดให้บริการส่วนอัตราค่าเช่า 4-5.5% ถือเป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่อยู่ในเกณฑ์น่าพอใจ

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th
สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทีณี ชดหะโสภาค โทร 02-202-1768)