

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

ครึ่งปีหลัง สายสีส้ม ปลุกคอนโดรามาค่าแห่งเดือด (13 September 2018)

คอนโดมิเนียมรามค่าแห่งเดือดรับรถไฟฟ้าสายสีส้ม อัตราราคา 80% จาก ตร.ม.ละ 5 หมื่น เป็น 9 หมื่น เผยชีพพลายสะสมเจียด 1.5 หมื่นยูนิต ครึ่งปีหลังชีพพลายใหม่รอเปิดตัว 4,000 ยูนิต "ศุภาลัย-เสนาฯ-พญาฯ" แข่งเปิดบีกไซค์ดัก 3 สถานีรถไฟฟ้า "ราชมั่งคลาฯ-หัวหมาก-แยกลำสาฬ" "

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯมีนบุรี ระยะทาง 22.57 กิโลเมตร ซึ่งการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้เริ่มเปิดไซค์ก่อสร้างและมีผลดำเนินงานคืบหน้า 5.57% (กำหนดเปิดบริการในปี 2566) ปลุกกระแสการลงทุนคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าอย่างคึกคัก และทำให้มีการปรับตัวของราคาขายอย่างมีนัยสำคัญ

10 ปีชีพพลาย 1.49 หมื่นยูนิต

นายภัทรชัย ทวีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ภาพรวมตลาดคอนโดมิเนียมรามค่าแห่งใน ช่วง 10 ปี (2552-ส.ค. 2561) มีห้องชุดเปิดขายใหม่ 14,907 ยูนิต แนวโน้มครึ่งปีหลังนี้มีเปิดขายเพิ่มไม่ต่ำกว่า 4,273 ยูนิต

"นับตั้งแต่รถไฟฟ้าสายสีส้มเปิดไซค์ก่อสร้างทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมคึกคักมาก ประกอบกับเดอะมอลล์กำลังรีโนเวตสาขารามค่าแห่ง เป็นตัวแปรทำให้ทำเลมีศักยภาพสูงขึ้นเรื่อย ๆ เพราะเป็นย่านที่มี 2 มหาวิทยาลัยดังคือรามค่าแห่งกับเอแบค มีราชมั่งคลาฯกีฬาสถาน มีชุมชนอาศัยหนาแน่น"

3 บีกเบรนต์แข่งเปิดตัวใหม่

ทั้งนี้ มีผู้ประกอบการรายใหญ่อย่างน้อย 3 รายมีแผนพัฒนาโครงการในทำเล ได้แก่ บมจ.ศุภาลัย เปิดตัวเบรนต์ "ศุภาลัย เวอเรนต้า รามค่าแห่ง" ทำเลติดสถานีราชมั่งคลาฯ จำนวน 2,073 ยูนิต

บมจ.พญาฯ เรียวเอสเตท เตรียมเปิดตัว เบรนต์ "เดอะทรี หัวหมาก" บนที่ดิน 5 ไร่ 500 ยูนิต มูลค่า 1,700 ล้านบาท ทำเล ช่วงซอยรามค่าแห่ง 85/2-รามค่าแห่ง 87 ห่างสถานีแยกลำสาฬ 350 เมตร ด้านหลังติดคลองแสนแสบ จุดเด่น ทำเลเป็นอินเตอร์เซ็นทรัลรถไฟฟ้าสายสีส้ม กับสายสีเหลือง

และ บมจ.เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ วางแผนเปิดคอนโด เบรนต์ "เดอะนิช โมโน รามค่าแห่ง" บนที่ดิน 15 ไร่ 1,700 ยูนิต มีจุดขายติดสถานีหัวหมาก โดยออกแบบเป็นคอนโดไฮไฮร์ส์ทั้งหมด

ราคาที่ดินพุ่งวาละ 2.5-3 แสน

นายภัทรชัยกล่าวถึงชีพพลายอยู่ระหว่างขายว่า สํารวจพบ 6 โครงการ ยอดรวม 5,063 ยูนิต มูลค่ารวม 11,146 ล้านบาท ขายไปแล้ว 4,098 ยูนิต คิดเป็นสัดส่วน 81% ทำให้มี ยูนิตเหลือขาย 965 ยูนิต สัดส่วน 19%

โดยชีพพลายสะสม 5,063 ยูนิตแบ่งเป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุด 4,083 ยูนิต หรือ 80.6% มีอัตรา ขายได้แล้ว 79.9% รองลงมาห้องชุดแบบ สตูดิโอ 677 ยูนิต สัดส่วนยูนิต 13.4% สัดส่วนยอดขาย 84.8% และห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน 303 ยูนิต สัดส่วนยูนิต 6% สัดส่วน ยอดขาย 86.4% โดยราคาที่ดินปรับตัวขึ้น สูงเช่นกัน ข้อมูล ณ ปลายปี 2560 ถึงปัจจุบัน ริมถนนใหญ่อยู่ที่ 2.5-3 แสนบาท/ตร.ว. ในซอยอยู่ที่ 1.2-1.6 แสนบาท/ตร.ว.

ราคาอัพ 9 หมื่น/ตร.ม.

ในด้านราคาขายพบว่า กลุ่มราคายูนิตละ 3-5 ล้านบาท มีมากที่สุด 23.6% จำนวน 1,194 ยูนิต, รองลงมากลุ่มราคา 2.5-3 ล้านบาท 20.4% จำนวน 1,033 ยูนิต และกลุ่มราคา 2.25-2.50 ล้านบาท มี 15% จำนวน 762 ยูนิต

โดยเปอร์เซ็นต์การขายได้อยู่ในระดับสูงตั้งแต่ 83-85% ไฮไลต์ด้านการปรับราคาในทำเล นายภัทรชัยกล่าวว่า โชนรามค่าแห่งมีการปรับตัวขึ้นของราคาห้องชุด 80% จากที่เคย เสนอขาย เฉลี่ยตร.ม.ละ 5 หมื่นบาท ปรับขึ้นเป็นเฉลี่ย 9 หมื่นบาทในปัจจุบัน

ศุภลัยขายออนไลน์บุกถึง 18 ก.ย.

นายไตรเตชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บมจ. ศุภลัย เปิดเผยว่า เปิดตัว คอนโดฯ เบรนด์ "ศุภลัย เวอเรนต้า รามค่าแห่ง" บนที่ดิน 15 ไร่เศษ ทำเล รถไฟฟ้าสายสีส้ม ติด สถานีราชมั่งคณา มูลค่า 6,000 ล้านบาท

รายละเอียดเป็นคอนโดไฮไรส์ 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ สูง 27-33-35 ชั้น 2,073 ยูนิต มีห้องชุดให้เลือกแบบสตูดิโอ, 1-2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 28-67 ตร.ม. ราคา 1.89-5.4 ล้านบาท/ยูนิต เฉลี่ย ตร.ม.ละ 76,000 บาท เทียบกับราคาตลาด เฉลี่ยอยู่ที่ 8-8.8 หมื่นบาท/ตร.ม.

กลยุทธ์การขาย เป็นครั้งแรกที่เปิดขายออนไลน์บุกถึง กำหนดจัดระหว่างเที่ยงวันถึงเที่ยงคืนของวันที่ 18 ก.ย.นี้คาดว่าจะมียอดขาย 5-10% และกำหนดจัดกิจกรรมเปิดฟรีเชลท์ไฮต์ โครงการ วันที่ 28-30 ก.ย. นี้ตั้งเป้ายอดขาย 40-50% ภายในอีเวนต์ฟรีเชลท์

ที่มา : หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์: 0 2202 1768 โทรสาร: 0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบอร์ดกรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)