

# บาเนีย เผยผลสำรวจเจ้าตลาดอสังหาฯ แนวรถไฟฟ้า

## หมอชิต-คुकต



บาเนีย เผยผลสำรวจเจ้าตลาดอสังหาฯ แนวรถไฟฟ้าหมอชิต-คुकต บริษัทรายใหญ่พฤษภา ศุภาลัย เอพี เรียงหน้า เปิดโครงการใหม่ซึ่งส่วนแบ่งตลาด ขณะที่บริษัทรายกลาง-เล็ก สอดแทรกในตลาดกลาง-ล่าง

นางสาวอัญชญา วัลลิภากร ผู้ร่วมก่อตั้ง และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เทคโนโลยีที่พัฒนาเกี่ยวกับ Big Data ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบ Comprehensive Marketplace และ Data Platform รายแรกของประเทศไทย เปิดเผยว่า ทีม Data Insight ของบริษัทได้สำรวจโครงการที่อยู่อาศัย ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย ช่วงหมอชิต-คुकต ซึ่งเป็นเส้นทางที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและคอนโดมิเนียมเข้าสู่ตลาดมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อติดตามดูว่า โครงการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใดบ้างที่ครองตลาดในแต่ละพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าเส้นทางดังกล่าว ซึ่งมีระยะทาง 18.4 กิโลเมตร(กม.) และคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2563

สำหรับภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยตามเส้นทางส่วนต่อขยายในระยะ 5 กม.ขนานไปกับเส้นทางรถไฟฟ้า ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว-บ้านแฝด จำนวน 268 โครงการ ทาวน์โฮม 290 โครงการ และคอนโดมิเนียม 425 โครงการ และจากกว่า 900 โครงการที่สำรวจพบ เป็นโครงการของบริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) มากที่สุด แต่ก็ยังมีบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่อีกหลายรายที่พัฒนาโครงการในพื้นที่อยู่เช่นเดียวกัน เช่น บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีบริษัท รายกลาง รายเล็กที่ติด Top 10 ของผู้พัฒนาในโซนหมอชิต-คुकต รวมอยู่ด้วย เช่น บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด เป็นต้น

ในส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ยังคงเป็นเจ้าตลาดโดยมีจำนวนโครงการที่มากกว่าบริษัทอื่น แต่แบรนด์อื่นๆ ก็พร้อมจะเข้าสู่ตลาด โดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้แนวรถไฟฟ้าที่ยังมีช่องว่างอยู่ ทั้งนี้ โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่ตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน 2 กม.จากรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย หมอชิต-คुकต ส่วนใหญ่ราคาเริ่มต้นอยู่ในช่วง 1-3 ล้านบาท คิดเป็น 41.5% ขณะที่ราคา 3-7 ล้านบาท มีอีกกว่า 38.2% โดยมีราคากลางเริ่มต้นที่ 3.2 ล้านบาท/ยูนิต ส่วนราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 4.8 ล้านบาท/ยูนิต

ขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่อยู่ในระยะ 2-5 กม.จากแนวรถไฟฟ้า โครงการที่มีจำนวนมากที่สุดอยู่ในระดับราคา 3-7 ล้านบาท คิดเป็น 44.8% รองลงมาคือกลุ่มราคา 1-3 ล้านบาท คิดเป็น 39.1% โดยมีราคากลางอยู่ที่ 3.5

ล้านบาท/ยูนิต และราคาเฉลี่ยที่ 5 ล้านบาท/ยูนิต ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่า ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ระยะ 2-5 กม.จากแนวรถไฟฟ้ากลับมีราคากลางที่สูงกว่าโครงการที่อยู่ในระยะห่างไม่เกิน 2 กม. เนื่องจากมีโครงการที่ราคามากกว่า 7 ล้านบาท อยู่มากถึง 13.8% สำหรับเจ้าตลาดในพื้นที่นี้เป็นของ บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า ในระยะไม่เกิน 800 เมตร ในพื้นที่ส่วนต่อขยายหมอชิต-คูคต ส่วนใหญ่มีราคาอยู่ที่ 1-3 ล้านบาท มีสัดส่วนสูงถึง 55.7% และราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท อีก 31.4% มีผู้นำตลาดคอนโดติดรถไฟฟ้า 3 อันดับแรก ได้แก่ บริษัท รีเจนท์ กรีนพาวเวอร์ ซึ่งจับตลาดราคาเริ่มต้นไม่ถึง 1 ล้านบาท ถือว่าเป็นเจ้าใหญ่ที่ครองตลาดคอนโดระดับล่างติดรถไฟฟ้าในเส้นทางนี้ ส่วนอันดับที่ 2 และ 3 ได้แก่ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)ที่มุ่งเน้นในตลาด 1-3 ล้านบาทเป็นหลัก

ทั้งนี้หากแยกย่อยลงไปในตลาดคอนโดระยะ 800 เมตร-2 กม.จากแนวรถไฟฟ้า ถือเป็นตลาดของ บริษัท พุกษา เรียวเอสเตท อีกครั้ง โดยมีโครงการคอนโดทั้งในระดับราคา 1-3 ล้านบาท และ 3-7 ล้านบาท แต่ถ้านับเฉพาะโครงการในระดับราคา 1-3 ล้านบาท บริษัท พุกษา ยังมีโครงการในพื้นที่น้อยกว่า บริษัท เท็น ไทย ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และยังมีอีกหลายแบรนด์ที่พัฒนาโครงการในจำนวนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีราคากลางที่ 1.58 ล้านบาท/ยูนิต ราคาเฉลี่ยที่ 1.73 ล้านบาท/ยูนิต

ส่วนตลาดคอนโดในระยะ 2-5 กม. จากแนวรถไฟฟ้า เจ้าตลาดเป็นบริษัท บริษัท รีเจนท์ กรีน พาวเวอร์ ที่พัฒนาคอนโดราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทเป็นหลัก ส่วนตลาดราคาระดับบน 3-7 ล้านบาท เป็นของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) ขณะที่คอนโดระดับราคา 1-3 ล้านบาท เป็นของ บริษัท พุกษา เรียวเอสเตท ที่พบมากถึง 12 โครงการ ลงมาเป็นอันดับ 2 ได้แก่ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จำนวน 6 โครงการ และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นอันดับ 3 มีจำนวน 5 โครงการ โดยมีราคากลางเริ่มต้นที่ 1.62 ล้านบาท/ยูนิต และราคาเฉลี่ย 1.98 ล้านบาท/ยูนิต

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบแต่ละแบรนด์ตามราคา จะพบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท เป็นของบริษัท รีเจนท์ กรีน พาวเวอร์ ซึ่งมีจุดเด่นเรื่องราคาและทำเลที่สะดวกในการเดินทาง ส่วนเจ้าตลาดในกลุ่มราคา 1-3 ล้านบาท และราคา 3-7 ล้านบาท ได้แก่ บริษัท พุกษา เรียวเอสเตท โดยอันดับ 2 ได้แก่ บริษัท ศุภาลัย ส่วนที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 7 ล้านบาทขึ้นไป เป็นของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จากข้อมูลทั้งหมดแสดงให้เห็นว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไม่ใช่ตลาดที่จะผูกขาดการค้ากันได้ง่ายๆ และทำให้ผู้บริโภคยังมีทางเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการ และงบประมาณที่มี