

# Baania เปิดผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยย่านมีนบุรี ช่วงบางชั้น-คันทายาว ชี้อายุไฟฟ้า 2 สายชมพู-ส้ม เสริมศักยภาพทำเลอยู่อาศัยชานเมืองฝั่งตะวันออก



Baania เปิดผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยย่านมีนบุรีช่วงบางชั้น-คันทายาว ชี้อายุไฟฟ้า 2 สายชมพู-ส้มเสริมศักยภาพทำเลอยู่อาศัยชานเมืองฝั่งตะวันออก

นางสาวอัญชญา วลัยภักกร ผู้ร่วมก่อตั้งและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ให้บริการระบบค้นหาที่อยู่อาศัยผ่านเว็บไซต์ Baania.com และบริการข้อมูลการตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย big data analytic เปิดเผยว่า ย่านมีนบุรีอยู่ในเขตกรุงเทพฯฝั่งตะวันออก ซึ่งถือว่าค่อนข้างห่างจากกรุงเทพฯชั้นในอยู่พอสมควร แต่ล่าสุดรัฐบาลได้อนุมัติการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้า 2 สาย ได้แก่ สายสีชมพู แคราย-มีนบุรี มีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2564 และสายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี กำหนดเปิดให้บริการในปี 2567 รถไฟฟ้าทั้ง 2 เส้นทางนี้จะเชื่อมโยงการเดินทางจากกรุงเทพฯฝั่งตะวันออกเข้าสู่เมืองได้สะดวกยิ่งขึ้นและเป็นปัจจัยบวกที่จะทำให้โครงการที่อยู่อาศัยในย่านมีนบุรีน่าจับตามองขึ้นอย่างมาก จึงมีความเป็นไปได้อย่างสูงที่ในอนาคตย่านมีนบุรีนี้จะกลายเป็นทางเลือกสำหรับการหาพื้นที่พักอาศัยของคนกรุงที่อยากหลีกเลี่ยงความวุ่นวายจากในเมือง

สำหรับย่านมีนบุรีช่วงบางชั้น-คันทายาวถือเป็นพื้นที่ที่น่าจับตามองอีกแห่ง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในแนวเขตรถไฟฟ้าทั้ง 2 สาย และมีจุดตัดที่บริเวณสถานีมีนบุรี Baania จึงทำการกำหนดพื้นที่วิเคราะห์ย่านมีนบุรี ช่วงบางชั้น-คันทายาว โดยใช้แนวเส้นถนนตั้งแต่ทางพิเศษกาญจนาภิเษกตัดกับถนนรามคำแหงและถนนหทัยราษฎร์ เพื่อศึกษาแนวโน้มราคาและการเติบโตของโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว โดยปัจจุบันที่อยู่อาศัยย่านมีนบุรีในพื้นที่บางชั้น-คันทายาว ประกอบไปด้วยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ โครงการบ้านและทาวน์โฮมจำนวนทั้งสิ้น 127 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่ยังเปิดขายจำนวน 40 โครงการ

การวิเคราะห์ประวัติและแนวโน้มราคาย่านมีนบุรีช่วงบางชั้น-คันทายาว จากอดีตจนถึงปัจจุบันเพื่อดูแนวโน้มในอนาคต Baania ได้ทำการแบ่งพื้นที่การศึกษาออกเป็น 6 แห่ง โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์พื้นที่รัศมีตามโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางถนนจริงในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ทำให้เราสามารถวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่และแนวโน้มของราคาที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

พื้นที่ที่ราคาสูงสุด 3 อันดับแรกล้วนเป็นบริเวณที่ติดกับทางพิเศษกาญจนาภิเษกทั้งสิ้น สำหรับพื้นที่หมายเลข 1 ติดกับถนนรามอินทราฝั่งขาเข้ากรุงเทพฯชั้นใน ทำให้มีราคากลางของโครงการที่อยู่อาศัยสูงถึง 5.84 ล้านบาท และมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร(ตร.ม.) อยู่ที่ 19,140 บาท สูงกว่าโครงการในพื้นที่หมายเลข 6 ซึ่งอยู่ฝั่งตรงข้ามของถนน

อยู่มาก โดยมีราคากลางสูงกว่าถึง 1.9 เท่า และราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงกว่าถึง 2.3 เท่าเลยทีเดียว สำหรับพื้นที่หมายเลข 2 ที่มีทั้งสถานบริการสุขภาพอย่าง โรงพยาบาลนพรัตนราชธานี อีกทั้งเดินทางสะดวกด้วย ถนนรามอินทรา ทำให้ราคากลางที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 4.77 ล้านบาท และราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ที่ 16,850 บาท/ตร.ม. ส่วนโครงการในพื้นที่หมายเลข 3 ราคากลางที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 4.41 ล้านบาท และราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่สูงกว่าพื้นที่หมายเลข 2 เล็กน้อยที่ 23,040 บาท/ตร.ม

การเติบโตของที่อยู่อาศัยและราคา

สำหรับภาพรวมการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ (บ้านและทาวน์โฮม) ในพื้นที่ย่านมีนบุรี ช่วงบางชัน-คันทนา ยาว มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่เกิดขึ้นตามแนวถนนสายหลักในพื้นที่ เนื่องจากปัจจุบันในพื้นที่ยังคงไม่มีระบบขนส่งมวลชนทางราง ทำให้คนในพื้นที่ต้องพึ่งพาการเดินทางทางถนนเป็นหลัก แต่ในอนาคตเมื่อมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าแล้วเสร็จ จะมีโครงการที่เกิดขึ้นตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก

ทั้งนี้จากข้อมูลราคาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบย่านมีนบุรีช่วงบางชัน-คันทนา ยาวจะพบว่า ค่ากลางราคาขายของโครงการในพื้นที่นี้มีแนวโน้มการเติบโตเฉลี่ย 0.54% ต่อปี เนื่องจากมีโครงการใหม่ในพื้นที่ที่มีราคากลางต่ำกว่า ราคาเฉลี่ยเข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าราคากลางของโครงการบ้านและทาวน์โฮมจะแปรผันไปตามโครงการใหม่ที่เกิดขึ้น แต่ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันมีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรอยู่ที่ 24,105 บาท/ตร.ม. และมีการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ 1.48% ต่อปี

ย่านมีนบุรี ช่วงบางชัน-คันทนา ยาว เป็นอีกทำเลที่สามารถรองรับการอยู่อาศัยของคนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีถนนสายหลักเชื่อมต่อเข้าเมืองได้สะดวกอยู่แล้ว ในอนาคตเมื่อรถไฟฟ้าทั้งสายสีชมพูและส้ม เปิดให้บริการจะยิ่งเพิ่มศักยภาพของพื้นที่ได้มากยิ่งขึ้นจากการเดินทางเข้าออกเมืองได้สะดวกรวดเร็ว ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยมีให้เลือกหลากหลายในหลายระดับราคา โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ส่วนคอนโดมิเนียมจะมีจำนวนมากขึ้นตามแนวสถานีรถไฟฟ้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถานีมีนบุรีซึ่งเป็นจุดตัดของรถไฟฟ้าทั้ง 2 สาย พื้นที่ในบริเวณดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นศูนย์ชุมชนชานเมืองในอนาคต