

Baania Insight เจาะลึกตลาดคอนโด 11 สถานี แนวรถไฟฟ้าหัวลำโพง-บางแค



Baania Insight เจาะลึกตลาดคอนโด

11 สถานีแนวรถไฟฟ้าหัวลำโพง-บางแค

Baania Insight เกาะติดความร้อนแรงของตลาดคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินจากสถานีหัวลำโพงถึงสถานีหลักสอง

- 5 สถานีหลักบนถนนเพชรเกษม ได้แก่ บางหว้า ภาชีเจริญ ท่าพระ เพชรเกษม 48 และบางไผ่ เป็น 5 ท่าเลที่มีคอนโดเปิดตัวอย่างหนาแน่น
- จำนวนคอนโดเปิดขายหนาแน่นมากที่สุดที่ สถานีบางหว้า และหนาแน่นน้อยสุดที่สถานีบางไผ่
- สถานีหัวลำโพง บริเวณย่านพระราม 4 มีราคาเฉลี่ยสูงสุด 1.74 แสนบาทต่อตารางเมตร
- ราคาคอนโดค่อนข้างหลากหลาย ตั้งแต่ 1 ล้านบาทกลางๆ ไปถึงราคาเกิน 3 ล้านบาท เป็นทางเลือกของกลุ่มคนทำงานระดับกลางรายได้ประมาณ 2.8 หมื่นบาท/เดือน ที่มีออฟฟิศอยู่ในเขตเมืองชั้นใน

บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทเทคโนโลยีที่พัฒนาเกี่ยวกับ Big Data ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบ Comprehensive Marketplace และ Data Platform รายแรกของประเทศไทย เปิดผลสำรวจคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยายช่วงหัวลำโพง-บางแค ที่เตรียมเปิดให้ทดลองใช้บริการฟรีตั้งแต่วันที่ 12 สิงหาคม 2562 และเปิดให้บริการเต็มรูปแบบตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 แบบเจาะลึกให้เห็นถึงความเคลื่อนไหวของตลาดคอนโดในหลายมิติ ทั้งด้านศักยภาพทำเลย่านฝั่งธนบุรีที่จะได้รับอานิสงส์จากเส้นทางรถไฟฟ้า จำนวนโครงการที่เปิดขาย ราคาขายต่อยูนิต และความต้องการซื้อของผู้บริโภค

นางสาวอัญชญา วัลลิภากร ผู้ร่วมก่อตั้ง และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด เปิดเผยว่า ศักยภาพและโอกาสการขยายตัวของเมืองในโซนฝั่งธนบุรีจะเริ่มเห็นภาพที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้นหลังจากรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายช่วงหัวลำโพง-บางแค เปิดให้บริการโดยจะเป็นการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเศรษฐกิจ หรือ CBD เขตเมืองชั้นในบริเวณพระราม 4 ที่อนาคตจะเป็นสมาร์ทซิตี้ รวมถึงสีลม สาทร ได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

ขณะเดียวกันศักยภาพของเมืองที่ขยายตัวจะเกิดขึ้นตลอดแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินช่วงหัวลำโพง-บางแค ซึ่งมีระยะทาง 15.9 กิโลเมตร รวม 11 สถานี เส้นทางเริ่มจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินหัวลำโพง เป็นเส้นทางใต้ดินตามแนวถนนพระราม 4 ผ่านถนนเจริญกรุง วัชรบุรี ถนนสนามไชยลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาที่บริเวณปากคลองตลาด ลอดใต้

คลองบางกอกใหญ่ผ่านถนนอิสรภาพแล้วเปลี่ยนเป็นเส้นทางยกระดับบริเวณถนนเกาะกลางถนนเข้าสู่สี่แยกท่าพระ ซึ่งจะมีสถานีร่วมกับรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ และวิ่งไปตามแนวถนนเพชรเกษม ผ่านบางไผ่ บางหว้า บางแค สิ้นสุดสายทางที่สถานีหลักสองบริเวณวงแหวนรอบนอกถนนกาญจนาภิเษก

คอนโดราคาเฉลี่ย 8.4 หมื่น/ตร.ม.

จาก Big Data ของ Baania สามารถวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงด้านราคา 5 ปีย้อนหลังของโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งมือหนึ่งและมือสองรอบสถานีรถไฟฟ้าทั้ง 11 สถานี ในระยะรัศมี 800 เมตร พบว่า ราคาคอนโดยังเกาะกลุ่มอยู่ใน Segment 70,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร หรือกลุ่ม Main Class

โดยมีราคาเฉลี่ยในปี 2557 อยู่ที่ 66,600 บาทต่อตารางเมตร และขยับขึ้นมาในปี 2558 อย่างรวดเร็วอยู่ที่ 82,000 บาทต่อตารางเมตร และเพิ่มเป็น 85,850 บาทต่อตารางเมตรในปี 2559 ในปี 2560 ราคาคอนโดตามแนวรถไฟฟ้า สายสีน้ำเงินช่วงหัวลำโพง-บางแค ได้ปรับเพิ่มขึ้นอีกเล็กน้อย โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 86,521 บาทต่อตารางเมตร

จนถึงในปี 2561 ราคาเฉลี่ยตกลงเหลือ 71,600 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเป็นปีที่มีโครงการเปิดใหม่เพียง โครงการเดียว และเป็นโครงการที่มีราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่ไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับราคาคอนโดในปีอื่นๆ จนถึงปี 2562 ราคาเฉลี่ยได้ปรับสูงอีกครั้งมาอยู่ที่ 84,478 บาทต่อตารางเมตร

หัวลำโพง-พระราม 4 ราคาแพงสุด

สำหรับราคาเฉลี่ยของคอนโดตามสถานีที่มีโครงการเปิดขาย พบว่า สถานีหัวลำโพงมีคอนโดที่ราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่ ค่อนข้างสูงอยู่ที่ 1.74 แสนบาทต่อตารางเมตร จัดอยู่ในกลุ่ม Luxury เนื่องจากคอนโดส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ค่อนข้างไปทางไขแดงของเมือง และใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวอย่างเยาวราชด้วย

นอกจากนี้ สถานีท่าพระ เป็นอีกสถานีหนึ่งที่ราคาคอนโดเฉลี่ยแต่ละระดับหลัก 101,100 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเป็นสถานีร่วมของรถไฟฟ้าสีน้ำเงินส่วนต่อขยายช่วงหัวลำโพง-บางแค และเตาปูน-ท่าพระ จึงถือเป็น จุดศูนย์กลางคมนาคมอีกแห่งของย่านฝั่งธนบุรี

ขณะที่ สถานีบางไผ่เป็นพื้นที่ที่ราคาคอนโดเฉลี่ยต่ำที่สุด 5.7 หมื่นบาทต่อตารางเมตร ส่วนในสถานีอื่นๆ มีราคาใกล้เคียงกัน และอยู่ในกลุ่มราคาที่นิยมมากที่สุดคือกลุ่มคอนโด Main Class ราคาต่อยูนิตมีค่อนข้างหลากหลาย มีตั้งแต่ 1 ล้านบาทกลางๆ ไปถึงราคาเกิน 3 ล้านบาท เป็นทางเลือกของกลุ่มคนทำงานระดับกลางรายได้ประมาณ 2.8 หมื่นบาท/เดือน ที่มีออฟฟิศอยู่ในเขตเมืองชั้นใน

เพชรเกษม ทำเลคอนโดเพื่อคนเมือง

ทั้งนี้ จะเห็นว่า ทำเลหลักในการพัฒนาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง-บางแค อยู่บน

ถนนเพชรเกษม โดยเฉพาะบางแค ถือเป็นศูนย์กลางชุมชนของย่าน และเป็นแหล่งอยู่อาศัย โดยเฉพาะ คอนโดมิเนียมที่ราคายังไม่แพงเกินไปนัก

สำหรับสถานีที่มีจำนวนคอนโดเปิดขายหนาแน่นที่สุดบนถนนเพชรเกษมคือ สถานีบางหว้า มีจำนวนทั้งสิ้น 3,719 หน่วย ขณะที่สถานีภาษีเจริญ มีจำนวนคอนโดหนาแน่นเป็นอันดับ 2 ที่ 2,498 หน่วย สถานีท่าพระเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 2,453 หน่วย ส่วนสถานีเพชรเกษม 48 เป็นอันดับ 4 มีจำนวนคอนโด 2,294 หน่วย และสถานีบางไผ่เป็นอันดับ 5 มีจำนวน 1,936 หน่วย

ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง-บางแค ประมาณ 8 ปีกว่า ตั้งแต่ เมษายน 2554 – กันยายน 2562 เห็นได้ชัดเจนว่าบนถนนเพชรเกษมตามแนวรถไฟฟ้ามีคอนโดเกิดใหม่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยปัจจุบันมีจำนวนคอนโดที่เปิดขายเกือบ 20,000 หน่วย ในจำนวนนี้กว่า 90% เป็นคอนโดที่อยู่บนถนนเพชรเกษม และในปี 2560 ถือเป็นปีที่มีคอนโดใหม่เข้าสู่ตลาดมากที่สุดกว่า 5,000 หน่วย และมีอัตราการดูดซับสูงถึง 90% ส่วนขนาดห้องที่ได้รับความนิยมจะอยู่ที่ 30-35 ตารางเมตร

คาดว่าเมื่อรถไฟฟ้าเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้วจะมีคอนโดเปิดใหม่เพิ่มขึ้นกว่านี้อีกมาก ขณะที่ราคาขายก็คาดว่าจะมีการปรับสูงขึ้นเช่นกัน