

# สายสีน้ำเงิน วงแหวน

## ปลูกคอนโดเช่าเบียดหอพัก-อพาร์ทเมนต์ตกขอบ

**ค** วามคืบหน้าของโครงข่ายคมนาคมทางราง ก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงด้านดีมานด์ที่อยู่อาศัยอย่างมาก โดยเฉพาะปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นกับส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสำคัญ MRT สีน้ำเงิน ดาดกันยายนี ทางบกเชื่อมทางเรือสำเร็จ ผ่านช่วงสถานีหัวลำโพง-หลักสอง

ขณะที่การเดินทางของสายสีน้ำเงินจะครบรูป(วงกลม) เป็นสายแรกในช่วงเดือนมีนาคม 2563 จากการเชื่อมช่วงท่าพระ-เตาปูนเป็นที่จับตาวางยิ่งส่งเสริมให้ตลาดที่อยู่อาศัยกลุ่มคอนโด มีเนียบทั้งดีมานด์และซัพพลายในทำเลรอบสถานีต่างๆจะมีความคึกคักขึ้น

เช่นเดียวกับดีมานด์ความต้องการในกลุ่มตลาดเช่าที่มีแนวโน้มตื่นตัวสูง หลังการขยับไกลออกเมือง ส่งผลราคาคอนโดเช่าถูกลงใกล้เคียงหอพัก-

อพาร์ทเมนต์ มองเป็นโอกาสทั้งคนซื้อลงทุนและผู้เช่า

นายธนา ต่อสหัสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท พรีเม เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด ในเครือ บมจ.อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ ระบุในงานเสวนา “เจาะชุมชนทรัพย์ ตลาดเช่าคอนโดแนวรถไฟฟ้า ราคาไม่เกิน 10,000 บาท” ว่า ปัจจุบันทำเลใจกลางเมือง (CBD) เริ่มไม่มีความน่าสนใจในแง่การซื้อเพื่อลงทุนในอดีต หลังพบอัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าลดลงต่อเนื่อง ค่าเช่ารายเดือนวิ่งสวนทางกับราคาห้องที่สูงขึ้นมาก ขณะเดียวกันเริ่มเห็นภาพกลุ่มผู้เช่าคอนโดบางส่วนย้ายออกไปอาศัยโซนนอกเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะโซนส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีต่างๆ จากการเดินทางที่สะดวก ค่าครองชีพที่ถูกกว่า และราคาเช่าลดลงกว่าครึ่ง ใกล้เคียงกลุ่มหอพัก-อพาร์ทเมนต์ แต่ได้รับ

ส่วนกลางและบริการที่ดีกว่า ในระดับราคาต่อเดือนไม่ถึง 10,000 บาท ทำให้ตลาดอพาร์ทเมนต์ใกล้วิกฤติ

ด้านนายกันตัท มลหารองประธานกรรมการ บริษัท ดีลย์ บริษัทในเครือ บมจ.พฤษา เรียล เอสเตท กล่าวว่า ทำเลรถไฟฟ้าที่มีความน่าสนใจมากสุดในแง่



**โซนส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีต่างๆ** จากการเดินทางที่สะดวก ค่าครองชีพที่ถูกกว่า และราคาเช่าถูกลงกว่าครึ่ง ใกล้เคียงกลุ่มหอพัก-อพาร์ทเมนต์

ตลาดปล่อยเช่า ณ ขณะนี้ คือส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน พบข้อมูลย้อนหลัง 9 ปี (ตั้งแต่ปี 2554-2562) ตั้งแต่ช่วงบางซื่อ - อีสราภาพ มีการเปลี่ยนแปลงหลายด้าน โดยเฉพาะการเข้ามาของซัพพลายเกิดใหม่จนปัจจุบันตลอดทั้งสายมีหน่วยสะสมอยู่ที่ 1.75 หมื่นหน่วย พร้อมคาดภายในระยะ 2 ปีข้างหน้า จะทะลักสูงถึง 2.85 หมื่นหน่วย โดยเชื่อว่าสัดส่วนประมาณ 30% จะถูกนำมาปล่อยเช่า โดยมีกลุ่มคนที่ต้องการอยู่เพียงชั่วคราว (3-4 ปี) และกลุ่มรายได้เริ่มต้นเป็นฐานลูกค้ารองรับโดยสถานีที่มีทั้งดีมานด์ และจำนวนซัพพลายกระจุกสูงสุดคือ รอบสถานีท่าพระ แต่อย่างไรก็ตาม สถานีที่กลับสร้างผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าได้มากที่สุด 8% เทียบเท่าทำเล CBD สาทร, สีลม กลับเป็นทำเลรอบๆ สถานีบางพลัด เป็นต้น ■

## บางซื้อ-ท่าพระ ผลตอบแทนเช่า พุ่งชน CBD

### ราคาที่ดิน

เพิ่มขึ้น **46.6%**

จากสูงสุด 1 แสนเป็น 4 แสนบาท/ตร.ว.

### ภาษีโรงเรือน

เพิ่มขึ้น **11%**



### คอนโดฯใหม่

เพิ่มขึ้น **66%**

จาก 2,680 เป็น 7,825 หน่วย

### ราคาขาย/ตร.ม.

เพิ่มขึ้น **39%**

จาก 6.2 หมื่นเป็น 1.02 แสนบาท

### เรตราคาค่าเช่า/เดือน

เฉลี่ย **14,030** บาท

↑ สูงสุด **3.5** หมื่นบาท  
(สถานีท่าพระ)

↓ ต่ำสุด **7** พันบาท  
(สถานีจรัญฯ 13)

### ผลตอบแทนการปล่อยเช่า

(บางอ้อ-อิสราภาพ)

เฉลี่ย **6.08%**

↑ สูงสุด บางพลัด **8%**  
(เทียบเท่า สาทร, สีลม)

↓ ต่ำสุด ท่าพระ **4.40%**  
(ซัพพลายมาก/ค่าเช่าสูง)

### กลุ่มผู้เช่าหลัก



นักเรียน/นิสิต-นักศึกษา  
(เรียนแพทย์-พยาบาล)



คนทำงาน

- บุคลากรทางการแพทย์ (ศิริราช ยันฮี)
- คนทำงานในห้าง
- คนทำงาน กฟพ.

**ฐาน INFO GRAPHIC**

หมายเหตุ : รวบรวมข้อมูลจาก DEAL  
เครือข่าย บมจ.พฤษภา เรียลเอสเตท (ปี 2011-2019)