

5ทำเลฮอตรับรถไฟฟ้าสายน้ำเงิน หัวลำโพง-พระราม4ราคาแพงสุด

ผู้จัดการรายวัน360 - Baania Insight วิเคราะห์ตลาดคอนโดฯ ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน เผย 5 สถานีหลักบนถนนเพชรเกษมเป็นทำเลที่มีคอนโดฯ เปิดตัวอย่างหนาแน่น ซึ่งสถานีหัวลำโพง บริเวณย่านพระราม 4 มีราคาเฉลี่ยสูงสุด 1.74 แสนบาทต่อตร.ม. เผยราคาคอนโดฯ มีตั้งแต่หลักล้านบาทกลางๆ ไปถึงราคาเกิน 3 ล้านบาท เหมาะกลุ่มคนทำงานระดับกลาง รายได้ประมาณ 28,000 บาท/เดือน

บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทเทคโนโลยีที่พัฒนาเกี่ยวกับ Big Data ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบ Comprehensive Marketplace และ Data Platform รายแรกของประเทศไทย เปิดผลสำรวจคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยายช่วงหัวลำโพง-บางแค ที่เตรียมเปิดให้ทดลองใช้บริการฟรีตั้งแต่วันที่ 12 ส.ค. 62 และเปิดให้บริการเต็มรูปแบบตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 62

โดยนางสาวอัญชนา วัลลิภากร ผู้ร่วมก่อตั้ง และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า คักยภาพและโอกาสการขยายตัวของเมืองในโซนฝั่งธนบุรีจะเริ่มเห็นภาพที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น หลังจากรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายช่วงหัวลำโพง-บางแค เปิดให้บริการโดยจะเป็นการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางเศรษฐกิจ (CBD) เขตเมืองชั้นในบริเวณพระราม 4 ที่อนาคตจะเป็นสมาร์ตซิตี รวมถึงสโลม สาทร ได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น

จาก Big Data ของ Baania สามารถวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงด้านราคา 5 ปีย้อนหลัง ของโครงการคอนโดมิเนียมทั้งมือหนึ่งและมือสองรอบสถานีรถไฟฟ้าทั้ง 11 สถานี ในระยะรัศมี 800 เมตร พบว่า ราคาคอนโดฯ ยังเกาะกลุ่มอยู่ในราคา 70,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) หรือกลุ่ม Main Class โดยราคาเฉลี่ยในปี 2557 อยู่ที่ 66,600 บาทต่อตร.ม.จนถึงปี 2562 ราคาเฉลี่ยได้ปรับสูงขึ้น

ครั้งมาอยู่ที่ 84,478 บาทต่อตร.ม.

สำหรับราคาเฉลี่ยของคอนโดฯ ตามสถานีที่มีโครงการเปิดขาย พบว่า สถานีหัวลำโพงมีคอนโดฯ ที่ราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่ค่อนข้างสูงอยู่ที่ 1.74 แสนบาทต่อตร.ม. จัดอยู่ในกลุ่ม Luxury เนื่องจากคอนโดฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ค่อนข้างดีของเมือง และใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวอย่างเยาวราชด้วย

นอกจากนี้ สถานีท่าพระ เป็นอีกสถานีหนึ่งที่ราคาคอนโดฯ เฉลี่ยแต่ละระดับหลัก 101,100 บาทต่อตร.ม. เนื่องจากเป็นสถานีร่วมของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยายช่วงหัวลำโพง-บางแค และเตาปูน-ท่าพระ จึงถือเป็นจุดศูนย์กลางคมนาคมอีกแห่งของย่านฝั่งธนบุรี

ขณะที่ สถานีบางไผ่เป็นพื้นที่ที่ราคาคอนโดฯ เฉลี่ยต่ำที่สุด 5.7 หมื่นบาทต่อตร.ม. ส่วนในสถานีอื่นๆ มีราคาใกล้เคียงกัน และอยู่ในกลุ่มราคาที่นิยมมากที่สุดคือกลุ่มคอนโดฯ Main Class ราคาต่อยูนิตมีค่อนข้างหลากหลาย มีตั้งแต่ 1 ล้านบาทกลางๆ ไปถึงราคาเกิน 3 ล้านบาท เป็นทางเลือกของกลุ่มคนทำงานระดับกลางรายได้ประมาณ 28,000 บาท/เดือน ที่มีออฟฟิศอยู่ในเขตเมืองชั้นใน

ทั้งนี้ จะเห็นว่า ทำเลหลักในการพัฒนาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินช่วงหัวลำโพง-บางแค อยู่บนถนนเพชรเกษม โดยเฉพาะบางแค ถือเป็นศูนย์กลางชุมชนของย่าน และเป็นแหล่งอยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่ราคายังไม่แพงเกินไปนัก

สำหรับสถานีที่มีจำนวนคอนโดฯ เปิดตัวหนาแน่นที่สุดบนถนนเพชรเกษมคือ สถานีบางหว้า, สถานีภาษีเจริญ, สถานีท่าพระ, สถานีเพชรเกษม 48 และสถานีบางไผ่ โดยปัจจุบันมีจำนวนคอนโดฯ ที่เปิดตัวเกือบ 20,000 หน่วย ในจำนวนนี้กว่า 90% เป็นคอนโดฯ ที่อยู่บนถนนเพชรเกษม และในปี 2560 ถือเป็นปีที่มีคอนโดฯ ใหม่เข้าสู่ตลาดมากที่สุดกว่า 5,000 หน่วย และมีอัตราการดูดซับสูงถึง 90%.