

คอนโดฯ ย่านเพลินจิต-ราชเทวีราคาเพิ่ม 11.5%



เหตุการณ์นำท่วมใหญ่ช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ตลาดคอนโดมิเนียมที่เดิมดูเหมือนว่าจะชะลอตัวลง กลับพลิกฟื้นมาได้รับความนิยม

อีกครั้งในปีนี้ เพราะเชื่อว่าการอยู่ในโครงการคอนโดฯ จะมีความปลอดภัยกว่า และแม้ว่าจะเข้าในพื้นที่โครงการแต่ก็ไม่ส่งผลเสียหายต่อทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการคอนโดฯ ในปัจจุบันก็เป็นไปได้ยากมากขึ้น โดยเฉพาะในทำเลที่อยู่ใจกลางเมือง เพราะราคาที่ดินขยับตัวสูงและยังหาซื้อมาพัฒนาได้ยากมากขึ้น อย่างปีที่ผ่านมา

ก็ให้เห็นปรากฏการณ์ราคาที่ดินพุ่งสูงไปถึงตารางวาละ 1.5 ล้านบาทเลยทีเดียว

การสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ล่าสุดก็ได้รายงานความเคลื่อนไหวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ (30)



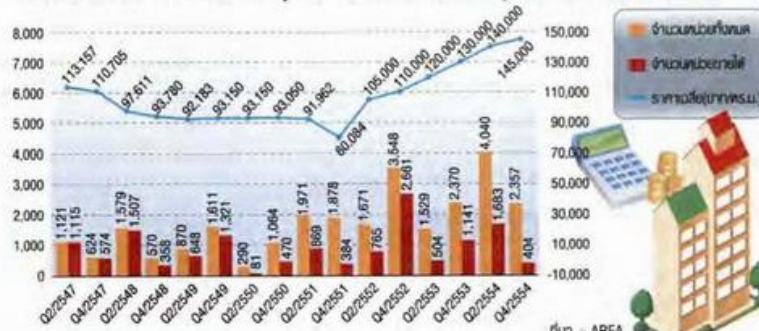
คอนโดฯ ในพื้นที่ที่มีราคาแพงที่สุดในประเทศไทย ในย่านปทุมวัน ราชเทวี เพลินจิต ซิดลม โดยพบว่าราคาขายเฉลี่ยของห้องชุดในพื้นที่นี้ มีราคาเฉลี่ยช่วงสิ้นปี 2554 อยู่ที่ 145,000 บาทต่อตารางเมตร โดยในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา ราคาเพิ่มขึ้น 3.6% แต่หากเทียบการเปลี่ยนแปลงในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ราคาเพิ่มขึ้น 11.5% นับ

เพลินจิต หรือวิทย์ พัฒนาโดย แสนสิริ เวนเจอร์ เป็นอาคารชุด 8 ชั้น แต่ละหน่วยมีขนาด 145 ตารางเมตร ราคาขายตารางเมตรละ 185,467 บาท หรือมีราคารวม 26.8 ล้านบาทต่อหน่วยขาย โครงการโนเบิล เพลินจิต พัฒนาโดย โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นอาคารชุด 14,45.50 ชั้นแต่ละหน่วยมีขนาด 107 ตารางเมตร ราคาขายตารางเมตรละ 186,916 บาท หรือมีราคารวม 20 ล้านบาทต่อหน่วยขาย โครงการ คิว หลังสวน (Q. Langsuan) หลังสวน สุขุมวิท พัฒนาโดย คอวลิตี้ เฮ้าส์ เป็นอาคารชุด 36 ชั้น แต่ละหน่วยมีขนาด 512 ตารางเมตร ราคา

มีราคารวม 147 ล้านบาทต่อหน่วยขาย และโครงการ 185 ราชดำริ ราชดำริ พัฒนาโดย โรมอน แลนด์ เป็นอาคารชุด 35 ชั้น แต่ละหน่วยมีขนาด 469 ตารางเมตร ราคาขายตารางเมตรละ 349,680 บาท หรือมีราคารวม 164 ล้านบาทต่อหน่วยขาย

จากการสำรวจในรอบล่าสุด ช่วงเดือนธันวาคม 2554 นั้น มีหน่วยขายอยู่ทั้งหมด 2,357 หน่วย ปรากฏว่าขายได้เฉพาะในช่วงครึ่งปีที่ผ่านมา 404 หน่วย และยังมีเหลือขายเข้ามาในเดือนมกราคม 2555

การเปลี่ยนแปลงราคาห้องชุดและหน่วยขายพื้นที่ปทุมวัน ราชเทวี เพลินจิต



ที่มา : AREA

อีกประมาณ 1,953 หน่วย ซึ่งถือว่ามีความไม่มาก ที่อยู่อาศัยจำนวนนี้น่าจะสามารถขายได้หมดในระยะเวลาไม่เกิน 10 เดือน หรือขายหมดในเดือนตุลาคม 2555 อย่างไรก็ตาม โดยที่ทุกเลนนี้มีศักยภาพดีเยี่ยม จึงทำให้มีผู้พัฒนาโครงการใน

ได้ว่าเป็นการลงทุนที่ได้ผลตอบแทน (Return of Investment หรือ Capital Gain) สูงมาก อาจกล่าวได้ว่าหลังจากวิกฤติเศรษฐกิจโลกในปี 2551 ราคาห้องชุดราคาแพงในย่านนี้ ก็เพิ่มสูงขึ้นทุกปีที่ผ่านมา ทั้งนี้เพราะทำเลดีมาก มีรถไฟฟ้าผ่าน และมีศูนย์การค้าชั้นนำและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อย่างเพียงพอ

ตัวอย่างโครงการหรูๆ ในย่านนี้ได้แก่โครงการ พริน (Preen) ร่วมฤดี

ขายตารางเมตรละ 213,640 บาทหรือมีราคารวม 109 ล้านบาทต่อหน่วยขาย โครงการ Prive ร่วมฤดี เพลินจิต หรือวิทย์ พัฒนาโดย แสนสิริ เวนเจอร์ เป็นอาคารชุด 14 ชั้น แต่ละหน่วยมีขนาด 263 ตารางเมตร ราคาขายตารางเมตรละ 224,335 บาท หรือมีราคารวม 59 ล้านบาทต่อหน่วยขาย โครงการ เซนต์ วีจีเอส เรสซิเดนซ์เซส บางกอก ราชดำริ พัฒนาโดย ไมเนอร์ กรุ๊ป เป็นอาคารชุด 48 ชั้น แต่ละหน่วยมีขนาด 600 ตารางเมตร ราคาขายตารางเมตรละ 245,343 บาท หรือ

ย่านนี้เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอ การขายห้องชุดพักอาศัยราคาแพงในย่านนี้ ขายได้ถึง 1,683 หน่วยในครั้งแรกของปี 2554 แต่มาชะลอตัวในช่วงหลังของปี 2554 แม้แต่ก่อนช่วงน้ำท่วม ทั้งนี้คงเป็นเพราะทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อ-นักลงทุนต่างเป็นห่วงภาวะฟองสบู่ที่อาจจะเกิดขึ้น แต่ที่ในย่านใจกลางเมืองไม่มีปัญหาน้ำท่วม จึงทำให้ในอนาคตพื้นที่นี้ก็ยังมียุทธศาสตร์พัฒนาที่ยั่งยืนอีก