

'ทองหล่อ-เอกมัย'เดือดทุนไทย-เทศแข่งลงทุนใหม่

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า แม้มีสารพัดปัจจัยลบรุมเร้าในปี 2562 อย่างไรก็ดีตามดีเวลอปเปอร์ยังคงมีการแข่งขันเปิดตัวในโซนฮอตอย่าง "ทองหล่อ-เอกมัย" โดยปรับโมเดลการขายหันมาเจาะลูกค้าซื้อลงทุนมากขึ้น

ปี'61 ทบสถิตินิวไฮรอบ 10 ปี
นายภัทรชัย ทวีวงศ์ รองผู้อำนวยการฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมทำเลทองหล่อ-เอกมัย พบว่าสถิติปี 2561 มีการเปิดตัวใหม่ 9 โครงการ 3,866 หน่วย มูลค่ารวม 29,570 ล้านบาท ถือว่ามากที่สุดในช่วง 10 ปี

การแข่งขันมาจากบิกแบรนด ได้แก่ บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท พัฒนาโครงการแซปเตอร์รี่ ทองหล่อ 25, บมจ.แสนสิริ พัฒนาโครงการเอ็กซ์ที เอกมัย, บจ. Sankyo Home (Thailand) เปิดตัวเดอะ ฟายน์ แบงค็อก หลังปิดการขายคอนโดย่านสุขุมวิท 64

บมจ.เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ พัฒนาปิติ เอกมัย, บมจ.อริจิน พรีอเพอริตี้ พัฒนาพาร์ค อริจิน ทองหล่อ, บมจ.วัน ซิก ดีเวลลอปเม้นท์ฯ หลานเจ้าสัวซี.พี. พัฒนาเดอะ สแตนด ทองหล่อ, บจก.เรียลเอสเสทฯ พัฒนาเอสทีค ทองหล่อ และ บมจ.ชีวาทัย พัฒนาชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ

ในปี 2562 ยังมีผู้ประกอบการหลายรายเตรียมเปิดตัวโครงการใหม่ โดยช่วงต้นปี บมจ.แซงกรี-ลา โฮเต็ล (SHANG) ซื้อที่ดิน 23 แปลง เนื้อที่รวมกัน 657.5 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง 6 หลัง ในซอยทองหล่อจากผู้ขายคือ บริษัท ศรีวิวา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด มูลค่าไม่เกิน 1.89 พันล้านบาท ถือเป็นราคาที่ดินซื้อขายกันสูงที่สุดของทำเล

ในภาพรวมราคาที่ดินทองหล่อปรับขึ้น 15% ส่งผลต่อราคาคอนโด

เปิดขายใหม่ปรับขึ้น 10% สูงกว่าราคาขายเฉลี่ยในปี 2560 ที่ปรับขึ้น 8.2% ภาวะราคาที่ดินทองหล่อ บางแปลงซื้อขายสูงกว่า 2.86 ล้านบาท/ตารางวา แปลงที่ไม่สามารถทำตึกสูงได้ราคา 5-8 แสนบาท/ตารางวา ที่ดินติดถนนทำตึกสูงได้ย่านเอกมัยราคาขายไปถึง 6 แสน-1 ล้านบาท/ตารางวา

ทุนสิงคโปร์ผูกคองโคก 60 ชั้น
นายภัทรชัยกล่าวว่า ปี 2562 มีหลายรายเตรียมที่ดินอย่างคึกคัก อาทิ บมจ.ริชชีเพลส 2002, กลุ่มพรีอเพอริตี้เพอร์เฟค และแกรนด์ แอสเสทฯ ร่วมทุนกับซุมิโตโม ฟอเรสทรีของญี่ปุ่น เปิดโครงการ "Hyde Heritage ทองหล่อ" เงินลงทุน 4,514 ล้านบาท บนพื้นที่ 2.5 ไร่ ริมนถนนสุขุมวิทระหว่างสถานีบีทีเอสทองหล่อ-เอกมัย ห่างสถานีทองหล่อ 350 เมตร สูง 38 ชั้น 400 หน่วย กำหนดเปิดตัวและเริ่มก่อสร้างปีนี้ คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2564

บมจ.ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ร่วมทุนกับญี่ปุ่น คือ กลุ่ม Hoosiers และ JR Railway kyushu เตรียมพัฒนา 3 โครงการ คือ Impression Ekkamai, Impression Thonglor 12, Impression Thonglor 16, บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ มีแผนพัฒนาคอนโดย่านทองหล่ออีก 1 โครงการ

บมจ.เอสซี แอสเสทฯ วางแผนเปิดตัว SCOPE Thonglor บนที่ดิน 1 ไร่ สูง 30 ชั้น 101 หน่วย, บมจ.เอที (ไทยแลนด์) ร่วมทุนกับ Mitsubishi Estate คว่ำที่ดินปากซอยเอกมัย เตรียมเปิดตัวแบรนด Rhythm Ekkamai Estate 303 หน่วย มูลค่า 3,200 ล้านบาท หลังจากประสบความสำเร็จจากโครงการก่อนหน้าที่สามารถปิดการขาย 1 วัน

บริษัท เรชา เอสเตท จำกัด ดึงกลุ่มสิงคโปร์ร่วมทุนโครงการ 991 สุขุมวิททองหล่อ สูงที่สุดในย่านทองหล่อ-เอกมัยอยู่ที่ 60 ชั้น, บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ และ บจ.อาบีแทท กรุ๊ป ก็คว่ำที่ดินใน

ซอยสุขุมวิท 59 เตรียมพัฒนาคองโคก, บมจ.โรมอน แลนด์ และ บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จับจองที่ดินในซอยสุขุมวิท 38 เตรียมพัฒนาคองโคกนิยามระดับบนเช่นเดียวกัน

"มีห้องชุดอีก 3,000 ยูนิตเปิดตัวใหม่ มูลค่า 20,000 ล้านบาท ตลาดจะมีการแข่งขันที่ดุเดือดเป็นอย่างมากในปีนี้"
ห้องชุด 10 ล้านขายดีจัด

ในภาพรวมมีคองโคกอยู่ระหว่างขาย 19 โครงการ รวม 5,757 ยูนิต มูลค่ารวม 63,896 ล้านบาท ขายแล้ว 4,036 ยูนิต สัดส่วน 70% เหลือขาย 1,712 หน่วย หรือ 30%

อัตราขายของทองหล่อ 71.8% 2,528 ยูนิต จากทั้งหมด 3,521 ยูนิต เหลือขาย 993 หน่วย สัดส่วน 28.2% โซนเอกมัยมีอัตราขาย 67.4% 1,508 ยูนิต จาก 2,236 ยูนิต เหลือขาย 32.6% 728 ยูนิต

รูปแบบเป็นห้องชุด 1 ห้องนอนมากที่สุด 3,678 ยูนิต สัดส่วน 63.9% แบบ 2 ห้องนอน 1,674 ยูนิต 29.1% และ 3 ห้องนอน 203 ยูนิต 3.5% และพบว่าห้องชุดสตูดิโอขายได้มากที่สุด 82.7% มีชีพพลายแค่ 202 ยูนิต รองลงมาแบบ 2 ห้องนอน 70.5% และแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไป 69.5%

ในด้านราคาพบว่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด 2,793 ยูนิต สัดส่วน 48% มีอัตราขาย 73% 2,027 ยูนิต, รองลงมา 5-7.5 ล้านบาท 1,447 ยูนิต 25.1%, ราคา 7.5-10 ล้านบาท 1,327 ยูนิต 23.0% มีอัตราขายได้ 71% และราคา 3-5 ล้านบาท มีอัตราขายได้ 67%

ราคาเรียลเฟส 30%
ส่วนราคาเฉลี่ยแบ่งตามความสูง ดังนี้ ห้องชุดไฮโรสเฉลี่ยทองหล่อ-เอกมัยอยู่ที่ 1.6 แสนบาท/ตารางเมตร โดยย่านทองหล่อ 2.42-3.5 แสนบาท/ตารางเมตร เทียบกับย่านเอกมัยราคาเฉลี่ยช่วงเอกมัยตอนต้น 1.7-2 แสนบาท/ตารางเมตร ช่วงเอกมัยตอนปลายค่อนข้าง

ไปทางถนนเพชรบุรีเฉลี่ย 1.35-1.7
แสนบาท/ตารางเมตร

โดยห้องชุดโลว์ไรส์ย่านเอกมัยเฉลี่ย
1.1 แสนบาท/ตารางเมตร คาดว่าปีหน้าจะ
ราคาเฉลี่ย 1.5 แสนบาท/ตารางเมตร
เทียบกับทองหล่อ 1.5-2.5 แสนบาท/
ตารางเมตร

“แนวโน้มปีนี้คอนโดฯย่านเอกมัย-
ทองหล่อมียุคราคาปรับขึ้น 30%
จากราคายเดิม เป็นทำเลที่ให้ผล
ตอบแทนการเช่าค่อนข้าง

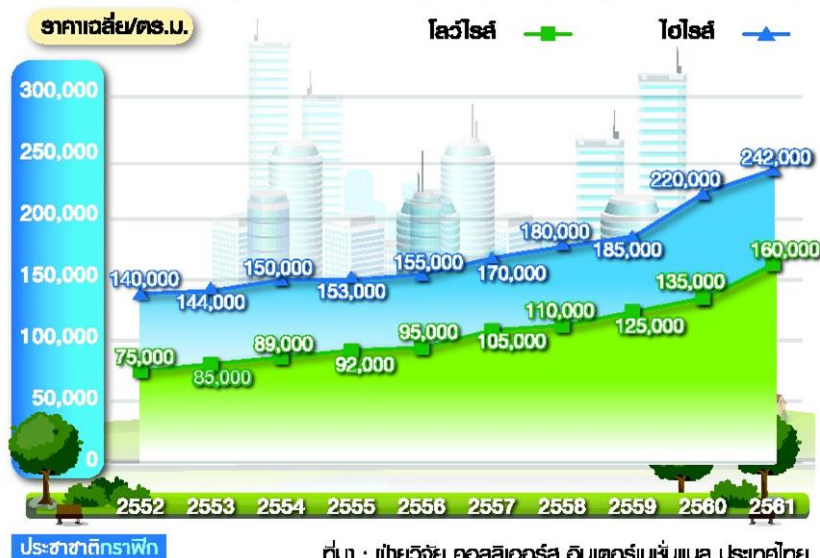
สูง กลุ่มลูกค้าญี่ปุ่น
นิยมพักอาศัยเป็น
จำนวนมาก” นาย
ภัทรชัยกล่าว
ริชี-ออลส์ อิน
สไปร์ฯชนชั้น

ดร.อาภา อรรถ
บูรณวงศ์ ประธาน
กรรมการบริหาร



ภัทรชัย ทวีวงศ์

ราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม.รายปี
จำแนกตามความสูงของอาคาร (โลว์ไรส์, ไฮไรส์)



ประชาชาติกราฟิก

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

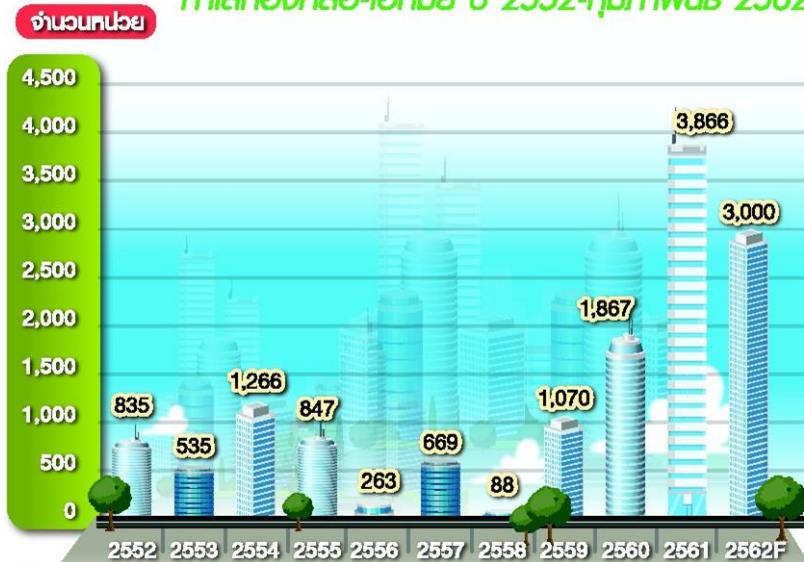
บมจ.ริชีเพลซ 2002 หรือ RICHY เปิด
เผยว่า บริษัทเปิดตัวคอนโดมิเนียม
แบรนด์ “เดอะริช@เอกมัย” บนที่ดิน
รวม 1-3-67 ไร่ ถนนเอกมัย (สุขุมวิท
63) ออกแบบเป็นห้องชุดไฮไรส์สูง
37 ชั้น 487 ยูนิต ร้านค้า 1 ยูนิต มูลค่า
โครงการ 3,400 ล้านบาท เฉลี่ย 1.78
แสนบาท/ตารางเมตร

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเจาะลูกค้าคนไทย
70% ลูกค้าต่างชาติ 30% ในจำนวนนี้
ประเมินว่าลูกค้าซื้อลงทุนมีสัดส่วน
60% ซื้ออยู่เอง 40% มีให้เลือก 1-3
ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 28-60 ตาราง
เมตร เริ่ม 4.79-10 กว่าล้านบาท/ยูนิต

“เดอะริช เอกมัยเปิดตัวด้วยราคา
เฉลี่ย 1.78 แสน/ตารางเมตร ทำให้
มั่นใจว่าจะมีผลตอบรับที่ดีเพราะต่ำ
กว่าราคาตลาด”

ชีพพลายคอนโดใหม่

ทำเลทองหล่อ-เอกมัย ปี 2552-กุมภาพันธ์ 2562



ประชาชาติกราฟิก

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลเลกชันส์ อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

นายธนาคาร ธนวิทธิ ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออลส์ อินสไปร์
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เปิดเผยว่า ออลส์
อินสไปร์ร่วมทุนพัฒนาคอนโดมิเนียม
กับฮูซิชีเออร์ส โฮลดิ้งส์ (Hoosiers
Holdings) และคิวชู เรลเวย์ คัมปะนี
(Kyu Railway Company) เปิดขาย
คอนโดเจาะตลาดลักซ์เชอร์แบรนด์ใหม่
“อิมเพรสชั่น เอกมัย”

รายละเอียดสร้างบนเนื้อที่ 2-3-3.9 ไร่
ห้องชุดไฮโรส 25 ชั้น กับ 43 ชั้น
ที่จอดรถ 83% จำนวน 380 ยูนิต ห้องชุด
แบบ 2 ห้องนอน ราคาเริ่มต้น
7.9 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 4,800
ล้านบาท

นายธนาคารชี้ให้เห็นว่า ชัพพลาย
ที่ขาดหายไปไหนทำเลคือห้องชุด
45-74 ตารางเมตร ในขณะที่ผล
ตอบแทนค่าเช่าสูงมาก จึงแบ่ง

สัดส่วน 68% เป็นห้องนอน 1 นอน
พลัสไซซ์ 45 ตารางเมตร กับแบบ
2 นอนไซซ์ 47-76 ตาราง
เมตร วางแผนสิ้นปีมี
ยอดฟรีเชล 60%

“อิมเพรสชั่น
เอกมัย วางแผน
ขายลูกค้าต่างชาติ
30-40% จุดเด่น
ทำเลมีดีมานด์
หลายชาติ ไม่ว่าจะ
เป็นฮ่องกง
ไต้หวัน สิงคโปร์
โดยไม่ได้พึ่งพิง
ลูกค้าจีนเหมือน
กับทำเลโซน
พระรามเก้า
รัชดาฯ”