บทที่ 5

การเปลี่ยนแปลงราคาและการเข้าพักอาศัยในอาคารชุด

จากการสำรวจอาคารชุดในเขตห้วยขวาง ที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537-2548 พบว่ามีอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอยู่จำนวน 26 โครงการ 47 อาคาร และมีโครงการที่มีคนเข้าอยู่จำนวน 23 โครงการ 40 อาคาร โดยผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดเกี่ยวกับรายละเอียดโครงการเพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงอาคารชุดในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

5.1 การเข้าพักอาศัย

ตารางที่ 5.1 อัตราการเข้าพักอาศัยของอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ราคาขาย (ลบ.)	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (ม.)	ทั้งหมด	เข้าอยู่	%การเข้าอยู่
1	รัชดาเพรสทีจคอนโด	0.620 - 1.430	2,000	592	552	93%
2	แฟมมิลี่ ปาร์ค	0.500-0.950	2,000	644	614	95%
3	ธันยาคารคอนโดมิเนียม	0.520 - 1.200	700	182	173	95%
4	การ์เด้นเพลสรัชดา	0.750-1.600	500	400	380	95%
5	เมืองไทย-ภัทร คอมเพล็กซ์	2.500 - 10.000	650	335	235	70%
6	รัชดา ออร์คิด ทาวเวอร์	0.850 - 9.200	600	524	471	90%
7	ทีซีทาวเวอร์	0.750	1,250	153	153	100%
8	รัชดาซิตี้ คอนโด	0.650-0.800	500	412	408	99%
9	ทรัพย์แก้ว ทาวเวอร์	0.800-2.500	1,400	219	210	96%
10	ทองประชาคอนโดทาวน์1	0.500-0.530	1,700	230	184	80%
11	สำราญแมนชั่น	0.800-2.000	1,800	291	291	100%
12	บ้านสวน	1.350 - 2.700	2,500	58	41	71%
13	สยามคอนโดมิเนียม	1.200-10.000	500	218	152	70%
14	ดุลิยาชาริสม่า	1.100 - 2.200	2,800	236	228	97%
15	รอยัลไนน์ เรสซิเดนท์	1.050 - 16.800	3,200	284	255	90%
16	ลีฟวิ่งเพลสคอนโดมิเนียม1	0.600	3,400	418	397	95%
17	เลอ ชาโตว์	1.050 - 4.960	3,400	91	73	80%
18	ลีฟวิ่งเพลสคอนโดมิเนียม2	0.750	3,600	150	146	97%
19	ไบรท์ตั้นเพลส	1.680 - 11.000	2,700	326	316	97%
20	ซันพาเลซ	2.000 - 5.400	2,800	64	32	50%
21	ศูนย์วิจัย เรสซิเดนซ์	0.800 - 0.900	2,800	262	250	95%
22	ซิตี้คอร์ท	0.700-0.800	2,700	158	154	97%
23	I-House Laguna A-C	1.089 - 2.298	2,400	881	588	67%
รวม				7,128	6,303	88%

จากตาราง 5.2 มีอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอยู่จำนวน 23 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 7,128 หน่วย มีคนเข้าอยู่แล้วจำนวน 6,303 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 88 โดยที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าตั้งแต่ระยะทาง 500 เมตร ถึง 3,600 เมตร ซึ่งโครงการที่ตั้งอยู่ในรัศมี 500 เมตรนั้นมีอยู่เพียง 3 โครงการเท่านั้น คือโครงการการ์เด้นเพลสรัชดา, รัชดาซิตี้ คอนโด และสยามคอนโดมิเนียม ทั้ง 2 โครงการแรกมีอัตราการเข้าพักอาศัยสูงถึงร้อยละ 95 และร้อยละ 99 ยกเว้นสยามคอนโดมิเนียมที่มีอัตราการเข้าพักอาศัยเพียงร้อยละ 70 เนื่องจากสภาพอาคารทรุดโทรมและขาดการดูแลรักษา และมีบางส่วนใช้ห้องพักดัดแปลงเป็นสำนักงานแมนการพักอาศัย โครงการที่ตั้งอยู่ในระยะทางห่างจากสถานี 501-1,000 เมตร มีจำนวน 3 โครงการเช่นกัน คือโครงการ รัชดา ออร์คิด ทาวเวอร์, ธันยาคารคอนโดมิเนียม และ เมืองไทย-ภัทร คอมเพล็กซ์ โดยโครงการ รัชดา ออร์คิด ทาวเวอร์ และธันยาคารคอนโดมิเนียมมีอัตราการเข้าพักอาศัยสูงถึงร้อยละ 90 และ 95 ตามลำดับ ยกเว้นอาคารเมืองไทย-ภัทร คอมเพล็กซ์ ที่มีอัตราการเข้าพักอาศัยเพียงร้อยละ 70 เท่านั้น เนื่องจากเป็นห้องชุดที่มีระดับราคาสูง และคนที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะเป็นคนเช่า รวมทั้งอัตราค่าเช่าก็สูงด้วย จึงทำให้มีคนเข้าอยู่น้อย ส่วนโครงการที่มีระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเกิน 1,000 เมตรขึ้นไปมีจำนวนทั้งหมด 17 อาคาร โดยส่วนใหญ่จะมีอัตราการเข้าพักอาศัยสูงถึงร้อยละ 90 ยกเว้นโครงการที่มีระดับราคาสูงเท่านั้นที่มีอัตราการเข้าพักเพียงร้อยละ 50 ถึง ร้อยละ 70

ตารางที่ 5.2 อัตราการเข้าพักอาศัยในอาคารชุดกับระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

ระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	จำนวนโครงการ	ราคาขายเฉลี่ย (ลบ.)	จำนวนหน่วยทั้งหมด	จำนวนหน่วยที่เข้าพัก	% การเข้าพัก
0-500 เมตร	3	0.867	1,030	940	88%
501-1,000 เมตร	3	1.290	1,041	879	85%
1,001-1,500 เมตร	2	0.775	372	363	88%
1,501-2,000 เมตร	4	0.605	1,757	1,641	92%
2,001-2,500 เมตร	2	0.795	939	629	69%
2,501-3,000 เมตร	5	1.256	1,046	980	87%
ตั้งแต่ 3,000 เมตร	4	0.863	943	871	91%
รวม	23	0.983	7,128	6,303	88%

ตารางที่ 5.3 อัตราการเข้าพักอาศัยในอาคารชุดกับระดับราคาห้องชุด

ราคาห้องชุด (ลบ.)	จำนวนโครงการ	ระยะทางเฉลี่ย (เมตร)	จำนวนหน่วยทั้งหมด	จำนวนหน่วยที่เข้าพัก	% การเข้าอยู่
0.500-0.799	10	1,835	3,339	3,161	95%
0.800-0.999	4	1,650	1,296	1,222	94%
1.000-1.500	6	2,460	1,768	1,337	76%
1.501-2.000	2	2,750	390	348	89%
มากกว่า 2.000	1	650	335	235	70%
รวม	23	1,869	7,128	6,303	88%

จากตารางที่ 5.3 จากจำนวนอาคารชุดทั้ง 23 โครงการ หากพิจารณาจากระดับราคาห้องชุด จะพบว่าที่ระดับราคา 0.500-0.799 ล้านบาท มีจำนวนโครงการอยู่ถึง 10 โครงการ โดยมีระยะทางเฉลี่ยของที่ตั้งโครงการห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุดประมาณ 1,835 เมตร และมีจำนวนหน่วยขายรวมกันมากถึง 3,339 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 47 ของจำนวนหน่วยห้องชุดที่สร้างเสร็จทั้งหมด และมีจำนวนการย้ายเข้าอยู่มากถึงร้อยละ 95 รองลงมา คือที่ระดับราคา 0.800-0.999 ล้านบาท มีจำนวนโครงการอยู่ถึง 4 โครงการ โดยมีระยะทางเฉลี่ยของที่ตั้งโครงการห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุดประมาณ 1,650 เมตร และมีจำนวนหน่วยขายรวมกันจำนวน 1,296 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 18 ของจำนวนหน่วยห้องชุดที่สร้างเสร็จทั้งหมด และมีจำนวนการย้ายเข้าอยู่มากถึงร้อยละ 94 ซึ่งแสดงว่าในพื้นที่ห้วยขวางนี้การพัฒนาห้องชุดส่วนใหญ่จะเป็นการพัฒนาห้องชุดที่มีระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทเป็นสำคัญ ซึ่งรวมแล้วมีจำนวนมากถึงร้อยละ 65 และมีอัตราการเข้าอยู่มากถึงร้อยละ 95 ส่วนที่มีระดับราคาเกิน 1 ล้านบาทขึ้นไปจะมีอัตราการเข้าพักเพียงร้อยละ 70-88 เท่านั้น เนื่องจากการย้ายเข้าอยู่อาศัยในห้องชุดส่วนหนึ่งจะมาจากกลุ่มผู้เช่า ดังนั้นห้องชุดที่มีระดับราคาสูงราคาค่าเช่าต่อเดือนก็สูงด้วย จึงทำให้มีผู้เช่าน้อย อัตราการเข้าอยู่ของห้องชุดระดับราคาสูงจึงมีน้อยตาม ทั้ง ๆที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้ามากนัก

ตารางที่ 5.4 การเปลี่ยนแปลงการเข้าพักอาศัยในอาคารชุดใน 3 ช่วงเวลา

ราคาห้องชุด (ลบ.)	จำนวนหน่วย ทั้งหมด	% การเข้าอยู่ ก่อนมีรถไฟฟ้า	% การเข้าอยู่ มีแผนรถไฟฟ้า	% การเข้าอยู่ มีรถไฟฟ้า
0.500-0.799	1,418	42%	62%	95%
0.800-0.999	1,034	59%	85%	95%
1.000-1.500	738	53%	76%	85%
1.501-2.000	64	48%	50%	50%
มากกว่า 2.000	335	33%	53%	70%
รวม	**3,589**	**47%**	**65%**	**79%**

จากตารางที่ 5.4 เป็นการเปรียบเทียบอัตราการเข้าอยู่อาศัย ในอาคารชุด ในอาคารเดียวกัน ซึ่งจากการศึกษานี้ได้ใช้ข้อมูลจำนวน 10 โครงการที่มีข้อมูลทั้ง 3 ช่วงเวลา คือระยะที่ 1 ก่อนมีระบบรถไฟฟ้า (ปี 2538), ระยะที่ 2 มีแผนระบบรถไฟฟ้า (ปี 2542) และระยะที่ 3 มีระบบรถไฟฟ้า (ปี2548) โดยจะพบว่าทั้ง 10 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 3,589 หน่วย มีอัตราการเข้าอยู่ร้อยละ 47, 65 และ 79 ตามลำดับ โดยจะพบว่าในช่วงปี 2538 ซึ่งเป็นช่วงที่ยังไม่มีระบบรถไฟฟ้า อัตราการเข้าอยู่มีเพียงร้อยละ 47 เท่านั้น เนื่องจากเป็นช่วงที่อาคารเพิ่งแล้วเสร็จ บางส่วนอาจจะยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือส่วนหนึ่งอาจมาจากการเก็งกำไรจึงทำให้อัตราการเข้าอยู่ค่อนข้างต่ำ ซึ่งเมื่อมีแผนระบบรถไฟฟ้าอัตราการเข้าอยู่เพิ่มขึ้นจากปี 2538 ร้อยละ 18 และเมื่อรถไฟฟ้าเปิดใช้บริการอัตราการเข้าอยู่เพิ่มขึ้นจากปี 2542 ร้อยละ 14 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความต้องการอยู่อาศัยในอาคารชุดมีเพิ่มมากขึ้น และหากพิจารณาตามระดับราคาจะพบว่าที่ระดับราคา 0.500-0.799 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2538 มีการเปลี่ยนแปลงการเข้าอยู่เพิ่มขึ้นสูงสุดถึงร้อยละ 53 ส่วนระดับราคาที่ 1.501-2.000 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่มีการเปลี่ยนแปลงการเข้าอยู่เพิ่มขึ้นน้อยสุด คือ เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ เท่านั้น ดังนั้นจึงอธิบายได้ว่าในพื้นที่ย่านนี้ห้องชุดที่เป็นที่ต้องการของกลุ่มเป้าหมายคือ ที่ระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทเป็นสำคัญ เนื่องจากมีการเข้าอยู่อาศัยที่ค่อนข้างสูงกลุ่มที่ระดับราคาอื่น ๆ

5.2 การเปลี่ยนแปลงราคาอาคารชุด

ตารางที่ 5.5 ขนาด และระดับราคาห้องชุดในแต่ละโครงการที่มีคนเข้าอยู่อาศัย

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (ม.)	ขนาดห้อง (ตรม.)	ราคาขาย ปัจจุบัน (ลบ.)	จำนวนหน่วยทั้งหมด
1	ธันยาคารคอนโดมิเนียม	700	29 - 63	0.520 - 1.200	182
2	เมืองไทย-ภัทร คอมเพล็กซ์	650	49 - 201	2.500 - 10.000	335
3	สยามคอนโดมิเนียม	500	28 - 237	0.900-10.000	218
4	รัชดา ออร์คิด ทาวเวอร์	600	28 - 306	0.850 - 9.200	524
5	ทรัพย์แก้ว ทาวเวอร์	1,400	29.39 - 94.54	0.750-2.500	219
6	สำราญแมนชั่น	1,800	30.54 - 76.98	0.800-2.000	291
7	รัชดาเพรสทีจคอนโด	2,000	26.88 - 65.31	0.620 - 1.430	592
8	แฟมมิลี่ ปาร์ค	2,000	26.84 - 53.29	0.500-0.950	644
9	การ์เด้นเพลสรัชดา	500	32 - 67	0.750-1.600	400
10	ทีซีทาวเวอร์	1,250	34	0.750	153
11	ทองประชาคอนโดทาวน์1	1,700	27 - 28	0.500-0.530	230
12	ดุลิยาชาริสม่า	2,800	39.6 - 78.56	1.100 - 2.200	236
13	รอยัลไนน์ เรสซิเดนท์	3,200	32.19 - 514.91	1.050 - 16.800	284
14	ลุมพินีเพลสคอนโดมิเนียม1	3,400	33	0.600	418
15	เลอ ซาโดว์	3,400	29.84 - 148.08	1.050 - 4.960	91
16	ขันพาเลซ	2,800	61.39 - 166.3	2.000 - 5.400	64
17	ศูนย์วิจัย เรสซิเดนซ์	2,800	29.7 - 39.5	0.800 - 0.900	262
18	ซิตี้คอร์ท	2,700	31.43 - 32.83	0.700-0.800	158
19	รัชดาซิตี้ คอนโด	500	28 - 34	0.650-0.800	412
20	บ้านสวน	2,500	33.35 - 66.50	1.350 - 2.700	58
21	ลุมพินีเพลสคอนโดมิเนียม2	3,600	33	0.750	150
22	ไบรท์ตั้นเพลส	2,700	40 - 247.83	1.680 - 11.000	326
23	I-House Laguna Garden1-3	1,800	26 - 52	1.000 - 2.298	881

ตารางที่ 5.6 การเปรียบเทียบราคาประเมินราชการของห้องชุดกับราคาขายปัจจุบัน

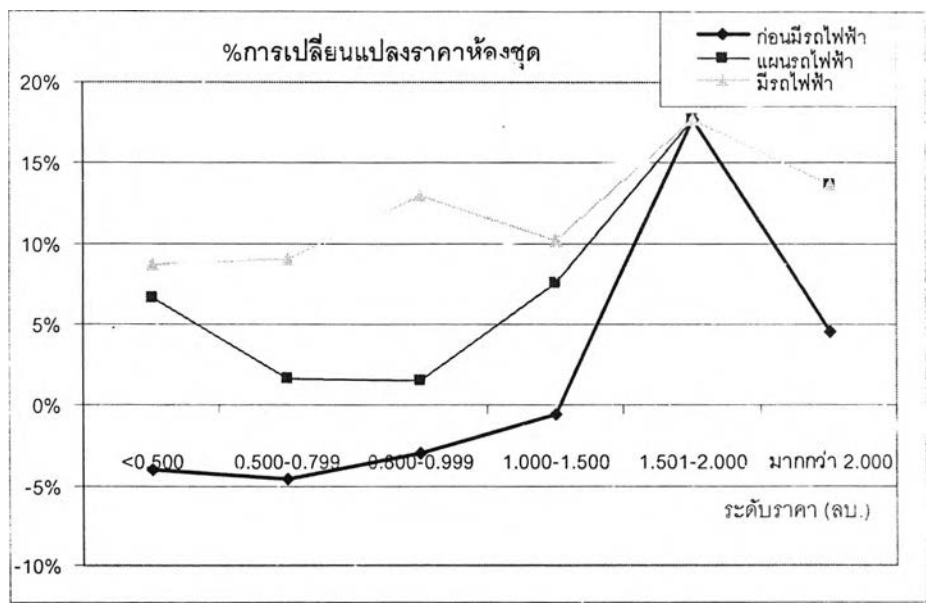
ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (ม.)	ขนาดห้อง (ตรม.)	ราคาประเมินราชการเฉลี่ย (บาท/ตรม.)	ราคาขายปัจจุบันเฉลี่ย (บาท/ตรม.)	%แตกต่างของราคาราชการกับราคาขาย
1	ธันยาคารคอนโดมิเนียม	700	29 - 63	19,500	18,000	-8%
2	เมืองไทย-ภัทร คอมเพล็กซ์	650	49 - 201	42,500	51,000	20%
3	สยามคอนโดมิเนียม	500	28 - 237	32,000	32,000	0%
4	รัชดา ออร์คิด ทาวเวอร์	600	28 - 306	21,500	33,000	53%
5	ทรัพย์แก้ว ทาวเวอร์	1,400	29.39 - 94.54	20,250	27,500	36%
6	สำราญแมนชั่น	1,800	30.54 - 76.98	20,000	26,500	33%
7	รัชดาเพรสทีจคอนโด	2,000	26.88 - 65.31	15,750	22,000	40%
8	แฟมมิลี่ ปาร์ค	2,000	26.84 - 53.29	15,750	18,500	17%
9	การ์เด้นเพลสรัชดา	500	32 - 67	17,000	23,500	38%
10	ทีซีทาวเวอร์	1,250	34	19,250	22,000	14%
11	ทองประชาคอนโดทาวน์1	1,700	27 - 28	18,750	18,500	-1%
12	ดุลิยาชาริสม่า	2,800	39.6 - 78.56	24,250	28,000	15%
13	รอยัลไนน์ เรสซิเดนท์	3,200	32.19 - 514.91	31,000	33,000	6%
14	ลีฟวิ่งเพลสคอนโดมิเนียม1	3,400	33	19,250	18,000	-6%
15	เลอ ชาโตว์	3,400	29.84 - 148.08	22,500	36,000	60%
16	ซันพาเลซ	2,800	61.39 - 166.3	22,250	32,500	46%
17	ศุนย์วิจัย เรสซิเดนซ์	2,800	29.7 - 39.5	24,250	26,500	9%
18	ซิตี้คอร์ท	2,700	31.43 - 32.83	19,000	22,000	16%
19	รัชดาซิตี้ คอนโด	500	28 - 34	24,250	23,000	-5%
20	บ้านสวน	2,500	33.35 - 66.50	23,250	41,000	76%
21	ลีฟวิ่งเพลสคอนโดมิเนียม2	3,600	33	19,250	22,500	17%
22	ไบรท์ตั้นเพลส	2,700	40 - 247.83	32,000	42,000	31%
23	I-House Laguna A-C	1,800	26 - 52	40,250	42,000	4%

จากตารางที่ 5.6 เมื่อเปรียบเทียบราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดในโครงการกับราคาประเมินราชการ จะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก โดยจะพบว่ามีจำนวน 18 โครงการที่มีราคาขายสูงกว่าราคาประเมินราชการ ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าตั้งแต่ 4%-76% และมีจำนวน 1 โครงการที่มีราคาเท่ากับราคาประเมินราชการ ส่วนอีก 4 โครงการที่มีราคาประเมินราชการสูงกว่าราคาขายในโครงการ ซึ่งมูลค่าสูงกว่าเพียง 1%-8% เท่านั้น ดังนั้นจึงเป็นข้อสังเกตที่หน่วยงานราชการควรมีการปรับราคาประเมินราชการของห้องชุดให้มีราคาใกล้เคียงกันกับราคาที่มีการซื้อ-ขายกันจริงในตลาด

ตารางที่ 5.7 การเปลี่ยนแปลงราคาขายของห้องชุดในระยะเวลา 3 ช่วงเวลา

ราคาห้องชุด (ลบ.)	จำนวนหน่วย ทั้งหมด	ราคาขายครั้งแรก (ล้านบาท)	ก่อน มีรถไฟฟ้า	มีแผน รถไฟฟ้า	มีรถไฟฟ้า
<0.500	826	0.469	-4%	7%	9%
0.500-0.799	2,885	0.639	-5%	2%	9%
0.800-0.999	1,233	0.852	-3%	1%	13%
1.000-1.500	846	1.159	0%	8%	10%
1.501-2.000	64	1.700	18%	18%	18%
มากกว่า 2.000	335	2.200	5%	14%	14%
รวม	6,189				

แผนภูมิที่ 5.1 การเปลี่ยนแปลงราคาขายของห้องชุดในระยะเวลา 3 ช่วงเวลา



จากตาราง 5.7 ได้ศึกษากลุ่มตัวอย่างจากอาคารชุดทั้งหมด 21 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 6,189 หน่วย โดยศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาในขนาดห้องชุดเท่าเดิม ในอาคารเดิม เพื่อดูการเปลี่ยนแปลงของราคาในแต่ละช่วงเวลา เปรียบเทียบกับราคาตั้งแต่เปิดขายครั้งแรก ซึ่งจะพบว่าราคาห้องชุดใน 3 ช่วงเวลาส่วนใหญ่จะมีการปรับราคาขึ้น 1% ถึง 18% ยกเว้นในช่วงก่อนปี

2542 ถึงแม้ว่าจะมีแผนระบบรถไฟฟ้า แต่ราคาขายก็ลดลงโดยเฉพาะที่ระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงที่เพิ่งเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ จึงไม่สามารถที่จะวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงราคากับแผนของระบบรถไฟฟ้าได้ แต่ถ้าหากพิจารณาในช่วงที่มีแผนรถไฟฟ้า จะพบว่าราคาห้องชุดทุกระดับราคาเพิ่มขึ้นจากครั้งแรกตั้งแต่ 1% ถึง 18% และในปี 2548 ซึ่งเป็นช่วงที่มีระบบรถไฟฟ้าแล้ว จะพบว่ามีการเปลี่ยนแปลงราคาเพิ่มขึ้นจากครั้งแรกตั้งแต่ 9% -18% และระดับราคาที่มีการปรับราคามากที่สุดคือที่ระดับราคาประมาณ 1.501-2.000 ล้านบาท มีการปรับราคาเพิ่มถึง 18% รองลงมา คือที่ระดับราคามากกว่า 2 ล้านบาท มีการปรับราคาเพิ่มถึง 14% และอันดับ 3 คือที่ระดับราคา 0.800-0.999 ล้านบาท ซึ่งมีการปรับราคาเพิ่มถึง 13% ส่วนที่ระดับราคาต่ำกว่า 0.800 ล้านบาทนั้นมีการปรับราคาประมาณ 9% ซึ่งแสดงว่าอิทธิพลของรถไฟฟ้ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาค่อนข้างสูง

5.3 การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ในอาคาร

จากการศึกษาจะพบว่ามีบางอาคารที่มีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแต่ได้เปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์จากที่พักอาศัยเป็นอาคารสำนักงานแทน เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งติดถนนสายหลักหรือมีการคมนาคมเข้าถึงสะดวก รวมถึงปัจจุบันมีระบบขนส่งมวลชน ทำให้การเดินทางสะดวกมากยิ่งขึ้นจึงเปลี่ยนรูแบบการใช้งาน เช่น อาคารฟอร์ม รัชดา, อาคารว่องวานิช B, อาคารรัชดาพาวิลเลี่ยน, สยามคอนโดมิเนียม และอาคารธารารมณ์ เป็นต้น

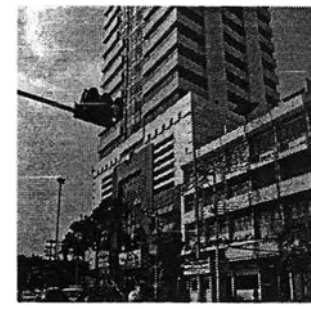
แผนภาพที่ 5.1 อาคารที่เปลี่ยนรูปแบบการใช้งานจากการพักอาศัยเป็นอาคารสำนักงาน

อาคารรัชดาพาวิลเลี่ยน

อาคารว่องวานิช B

สยามคอนโดมิเนียม

อาคารฟอรั่ม



อาคารธารารมณ์

5.4 การเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารที่พัฒนา

จากการศึกษาจะพบว่าอาคารที่เปิดขายใหม่ในช่วงเมื่อมีระบบรถไฟฟ้า เช่นในปี 2548 ลักษณะการพัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ มีจำนวนหน่วยขายค่อนข้างมาก ดังนี้

ตารางที่ 5.8 รายละเอียดโครงการที่เปิดในปี 2548

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	สูง (ชั้น)	ขนาดห้อง (ตรม.)	ราคาขาย (ลบ.)	จำนวนอาคาร	ทั้งหมด
1	I-House (พระราม9- เอกมัย)	8	26 - 52	1.488 - 3.269	2	474
2	รัชดา ซิตี้ 18	8, 9	28 - 40	0.695 - 1.260	3	394
3	ซิตี้โฮม รัชดาภิเษก	8	30 - 69	0.950-2.300	9	1,429
4	ลุมพินี วิลล์ ศูนย์วัฒนธรรม	8	30 - 60	0.900-1.800	8	1,340
5	The Green Ninth	8	25.27 - 74.89	1.386 - 3.536	4	418
6	I-House Laguna Garden	8	26 - 52	1.089 - 2.298	2	546
รวม					26	4,127

จากตาราง 5.7 จะพบว่ามีจำนวน 6 โครงการที่เปิดขายในปี 2548 มีจำนวนหน่วยขายมากถึง 4,127 หน่วย และมีจำนวนอาคารมากถึง 26 โครงการ โดยโครงการที่มีจำนวนอาคารมากที่สุด คือลุมพินีวิลล์ ศูนย์วัฒนธรรม ที่มีมากถึง 9 อาคาร และโครงการซิตี้โฮม รัชดาภิเษก มีจำนวน 8 อาคาร ซึ่งโครงการที่พัฒนาจำนวนหน่วยขายจำนวนมากนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ เช่น แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ และศุภาลัย เป็นต้น นอกจากนี้จะพบว่าความสูงของอาคารส่วนใหญ่จะเป็นระดับความสูงไม่เกิน 8 ชั้น ขนาดห้องชุดที่พัฒนาใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นขนาด Studio (26-30 ตารางเมตร) ระดับราคาขายไม่เกิน 1 ล้านบาท