

29 เมษายน 2564

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 326.2 จุด หากเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ยังเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 11.2 แต่เริ่มเห็นสัญญาณที่ราคาที่ดินที่เริ่มลดลงจากการเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าย้อนหลังไป 5 ปี (2559 – 2563) ที่อยู่ประมาณร้อยละ 17.7 ต่อไตรมาส และการที่ดัชนีราคาที่ดินลดลงร้อยละ -2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งเป็นการลดลงครั้งแรกตั้งแต่เริ่มมีการจัดทำดัชนีราคาที่ดินเปล่าของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เห็นภาวะการชะลอตัวและการปรับลดลงของราคาที่ดินเป็นไตรมาสแรกเมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 ซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังมีการแพร่ระบาดต่อเนื่องในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งนี้ ภาวะการลดลงของดัชนีที่ดินเปล่าก่อนพัฒนายังถูกสะท้อนจำนวนความต้องการซื้อขายที่ดินเปล่าในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงถึงร้อยละ -13.3 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งเป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นได้ว่า ผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับตัว โดยอาจมีการซื้อที่ดินสะสมไว้น้อยลง และมีการซื้อที่ดินใหม่เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์มากกว่าที่จะซื้อมาเก็บไว้รอการพัฒนาในอนาคต

ทำเลที่มีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาเพิ่มขึ้นมากในไตรมาส 1 ปี 2564 ส่วนใหญ่ยังคงเป็นที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โดยแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4) ที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต เป็นที่ดินโซนตะวันตกของกรุงเทพมหานครซึ่งมีการปรับดัชนีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด เส้นทางสายนี้เป็นแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกับแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) ที่เปิดให้บริการแล้ว

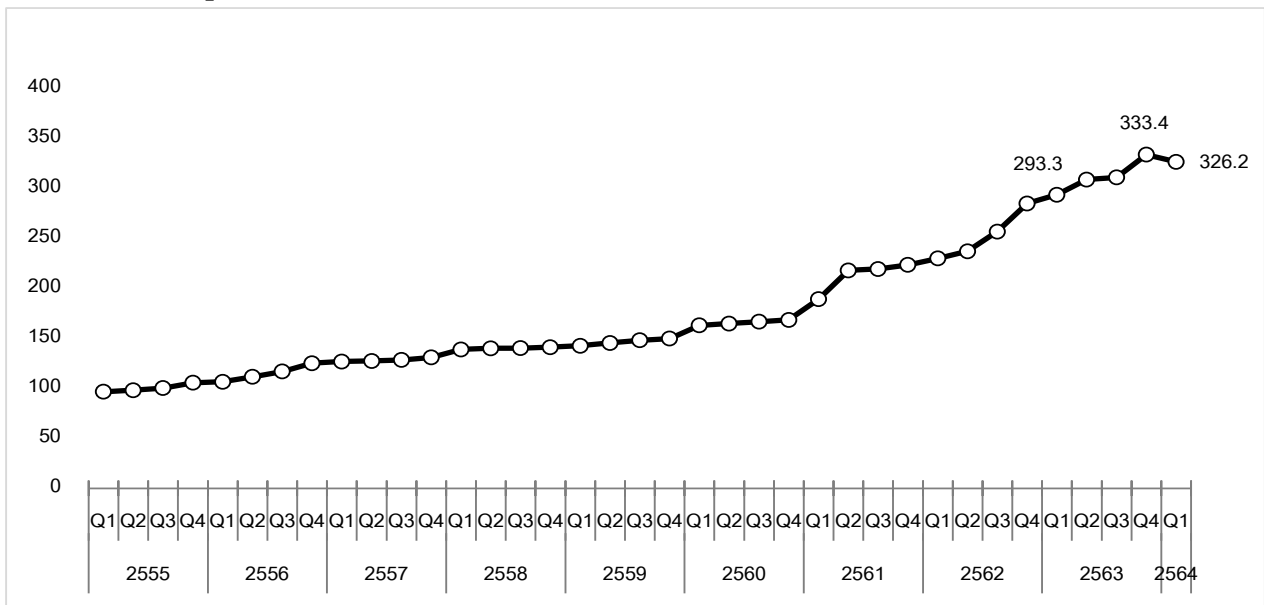
ส่วนที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย) ที่เพิ่งเปิดให้บริการไปเมื่อเดือนธันวาคม 2563 และสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) และ สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม) ที่เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีการปรับเพิ่มขึ้นมากเป็นอันดับ 2 ในไตรมาสนี้ สำหรับที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มีความคืบหน้าการก่อสร้างโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 79.44 (ณ มีนาคม 2564) มีอัตราขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 ดัชนีราคานี้ทำให้เห็นว่าราคาที่ดินโซนตะวันตก และโซนตะวันออกของกรุงเทพมหานครมีราคาเพิ่มขึ้นมากในไตรมาสนี้ (ดูตารางที่ 1 – 2 และแผนภูมิที่ 1 – 2

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2564

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	293.3	308.6	310.7	333.4	326.2
QoQ	3.0%	5.2%	0.7%	7.3%	-2.2%
YoY	27.7%	30.3%	21.1%	17.1%	11.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

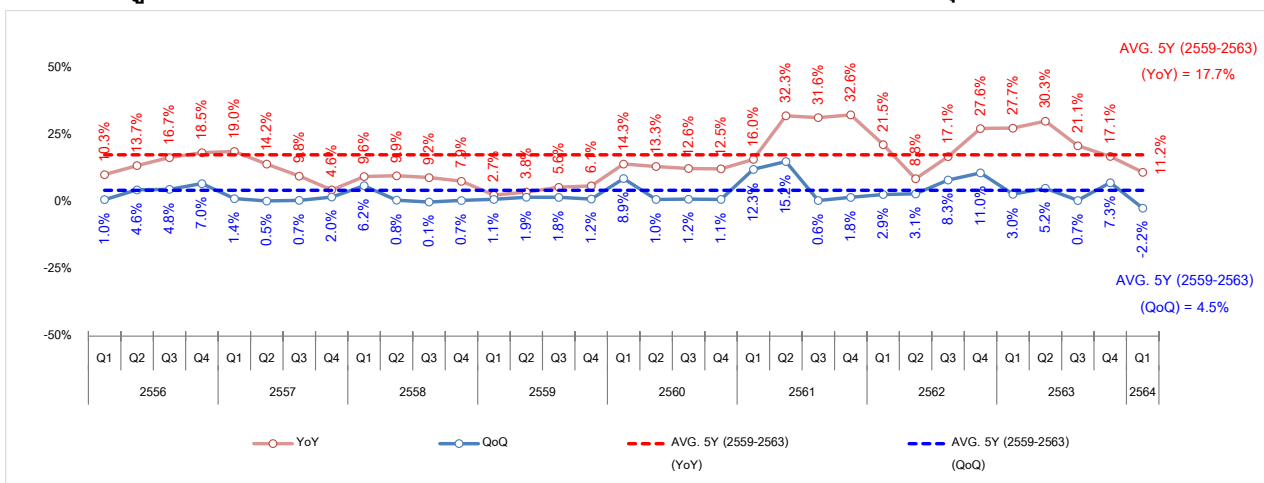
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

ทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่าน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

อันดับ 2 ส่วนใหญ่เป็นโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว ได้แก่ **สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก)** ซึ่งเป็นโครงการที่เพิ่งเปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือนธันวาคม 2563 ที่ผ่านมา และ**สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)** ส่วน **สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยทั้ง 3 โครงการมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

อันดับ 3 **สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ที่มีความคืบหน้าการก่อสร้างโดยรวม ณ มีนาคม 2564 อยู่ที่ร้อยละ 79.44 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

อันดับ 4 ได้แก่ **MRT** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ส่วน **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยทั้ง 2 โครงการ มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

อันดับ 5 **BTS สายสุขุมวิท** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรก ในไตรมาส 1 ปี 2564 (YoY)

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2563				2564	%YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
1	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	292.0	317.5	321.9	430.4	403.9	38.3
	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก)	เปิดให้บริการแล้ว	311.5	337.5	348.2	403.9	423.4	35.9
2	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	316.0	342.4	353.2	409.8	429.6	35.9
	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)	โครงการในอนาคต	306.7	332.3	342.8	397.7	416.9	35.9
3	สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	305.7	328.2	339.9	374.4	414.8	35.7
4	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	318.8	345.1	358.0	394.0	430.8	35.1
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	313.9	339.7	352.5	387.9	424.0	35.1
5	BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	293.0	315.2	325.1	359.1	392.7	34.0

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถกเถียง และตรวจสอบตามความเหมาะสม

.....