

## ปลายสายรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายและมีแผนจะก่อสร้างในอนาคต ดันดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 ณ ไตรมาส 3 ปี 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2563 พบว่ามีค่าดัชนีเท่ากับ 310.7 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 308.6 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 256.5 จุด ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในไตรมาสนี้ ทำเลที่เพิ่มขึ้นมากส่วนใหญ่มักยังเป็นพื้นที่ปลายสายรถไฟฟ้าที่เป็นส่วนต่อขยายและมีแผนจะก่อสร้างในอนาคต

ทั้งนี้ ทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านและมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) 5 อันดับแรก ส่วนใหญ่เป็นทำเลที่มีแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และมีแผนจะก่อสร้างในอนาคต ได้แก่

1) สายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี) ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

2) สายสีเขียวเหนือ (คูคต - ลำลูกกา) เป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่ยังไม่เริ่มก่อสร้าง ทำเลนี้เคยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน (YOY) สูงสุดติดต่อกัน 5 ไตรมาส ปัจจุบันราคาที่ดินเริ่มมีอัตราชะลอลงตัวลงในไตรมาสนี้มีอัตราขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.2

3) สายสีน้ำเงิน (บางแค - พุทธมณฑลสาย 4) ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.5

4) สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน - ศาลายา) ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5

และ 5) สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 - ท่าพระ) ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8

แต่เมื่อพิจารณาทำเลที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ส่วนใหญ่เป็นทำเลที่มีแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วและอยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ 1) สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง) ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8

2) MRT ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7

3) สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6

4) Airport Link ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2

และ 5) BTS สายสุขุมวิท ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1