

28 มกราคม 2564

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2563

ราคาที่ดินปี 2564 ยังคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราที่ชะลอลดตัวลง ที่ดินทำเลรอบเส้นทางรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยสำคัญดึงภาพรวมราคาให้สูงขึ้น ราคาอาจปรับขึ้นแรงอีกครั้งเหมือนปี 2562 หากเศรษฐกิจในครึ่งหลังปี 2564ฟื้นตัว

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำรายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2563 พบการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะชะลอลดจากวิกฤตการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 333.4 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 310.7 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 284.7 จุด

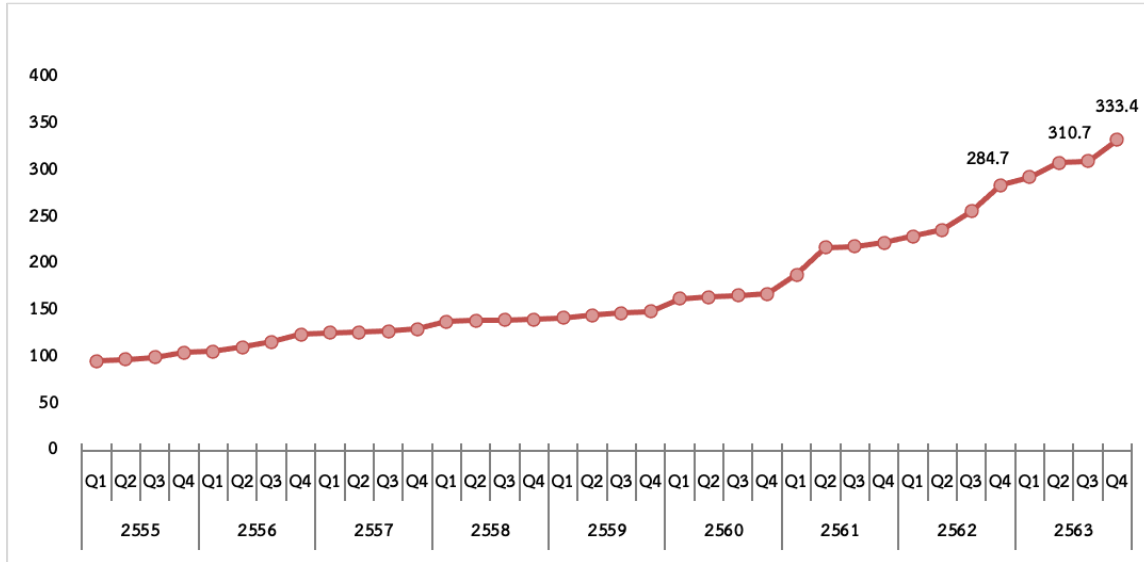
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่าผลการจัดทำรายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในไตรมาส 4 ปี 2563 ทำเลที่ดัชนีราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นมากส่วนใหญ่เป็นที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4) ที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต ซึ่งเป็นที่ดินโซนตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ส่วนที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย) ที่เพิ่งเปิดให้บริการไปเมื่อเดือนธันวาคม 2563 มีการปรับเพิ่มขึ้นมากเป็นอันดับ 4 และสำหรับที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา) ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต และเคยมีอัตราการปรับเพิ่มขึ้นสูงสุดติดต่อกัน 3 ไตรมาสปี 2563 แต่พอมานในไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลดตัวลง (ดูตารางที่ 1 - 2 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2563

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2562	Q2/2562	Q3/2562	Q4/2562	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	229.7	236.9	256.5	284.7	293.3	308.6	310.7	333.4
QoQ		2.9%	3.1%	8.3%	11.0%	3.0%	5.2%	0.7%
YoY		21.5%	8.8%	17.0%	27.6%	27.7%	30.3%	21.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

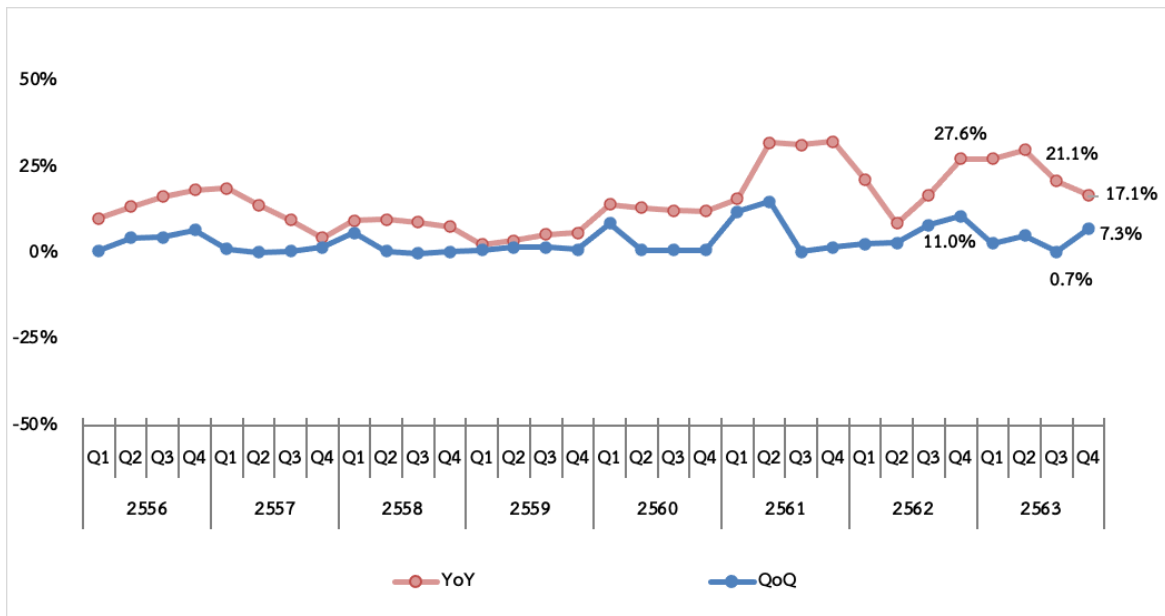
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

สำหรับทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่าน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด ได้แก่

1) **สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

2) **สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

3) **สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)** ซึ่งเป็นโครงการที่เพิ่งเปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือนธันวาคม 2563 ที่ผ่านมา มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

4) **สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เนื่องจากได้อานิสงค์จาก **รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)** ที่มีความคืบหน้าการก่อสร้างโดยรวม ณ ธันวาคม 2563 อยู่ที่ร้อยละ 74.37

และ 5) **สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 (ดูตารางที่ 2 - 3 และแผนที่แสดงบริเวณที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 4 ปี 2563)

สำหรับรถไฟฟ้าสายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา) ที่เคยมีอัตราขยายตัวติดต่อกัน 3 ไตรมาส ตั้งแต่ ไตรมาส 4 ปี 2562 ถึงไตรมาส 2 ปี 2563 ถึงร้อยละ 61.3 – 66.0 แต่ในไตรมาสนี้มีการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 10.2 เท่านั้น

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรก
ในไตรมาส 4 ปี 2563 (YoY)

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2562				2563				%YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	253.3	247.1	250.5	256.7	292.0	317.5	321.9	430.4	67.6
2	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	244.2	246.5	257.5	276.4	292.9	311.8	312.9	396.0	43.3
3	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)	เปิดให้บริการแล้ว	319.5	316.4	326.4	298.0	311.5	337.5	348.2	403.9	35.6
4	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)	โครงการในอนาคต	314.5	311.5	321.4	293.4	306.7	332.3	342.8	397.7	35.6
5	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	324.1	321.0	331.2	302.3	316.0	342.4	353.2	409.8	35.6

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุดในไตรมาส 4 ปี 2563 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2562				2563				%QoQ
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	253.3	247.1	250.5	256.7	292.0	317.5	321.9	430.4	33.7
2	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	244.2	246.5	257.5	276.4	292.9	311.8	312.9	396.0	26.6
3	สายสีทอง (อนุบุรี-ประชาอุทิศ)	เปิดให้บริการแล้ว	319.5	316.4	326.4	298.0	311.5	337.5	348.2	403.9	16.0
4	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)	โครงการในอนาคต	314.5	311.5	321.4	293.4	306.7	332.3	342.8	397.7	16.0
5	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	324.1	321.0	331.2	302.3	316.0	342.4	353.2	409.8	16.0

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ได้ให้ข้อสังเกตว่า ในภาพรวมของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงปี 2563 ยังคงมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ถึงร้อยละ 17.1 โดยในความจริงราคาที่ดินเปล่า ได้เพิ่มสูงขึ้นมากตั้งแต่ปี 2562 และในปี 2563 เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงซึ่งชัดเจนในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 และเริ่มที่จะมีการขยายตัวอีกครั้งในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งทำให้เห็นสัญญาณของราคาที่ดินที่มีโอกาสจะเพิ่มในอัตราการขยายตัวที่สูงเช่นในปี 2562 แต่อย่างไรก็ตามในช่วงปลายปี 2563 เกิดสถานการณ์ระบาดของ COVID-19 รอบสองขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาที่ดินจะไม่เปลี่ยนแปลงมากนักในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 แต่อาจเห็นสัญญาณที่ชัดเจนในครึ่งหลังปี 2564 ตามภาวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์

หากเรานำข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าบริเวณทำเลรถไฟฟ้า ซึ่งมีราคาเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปีก่อน (YoY) สูงกว่าภาพรวมถึง 2 – 4 เท่า มาพิจารณาประกอบ ทำให้เราเห็นได้ว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในภาพรวมที่เพิ่มขึ้นนั้นได้รับผลจากปัจจัยเรื่องรถไฟฟ้าอย่างชัดเจน

.....

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6
 ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์