29 เมษายน 2564

**ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล**

**ไตรมาส 1 ปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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) ซึ่งเป็นการลดลงครั้งแรกตั้งแต่เริ่มมีการจัดทำดัชนีราคาที่ดินเปล่าของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2555

ดร. วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เห็นภาวะการชะลอตัวและการปรับลดลงของราคาที่ดินเป็นไตรมาสแรกเมื่อเทียบกับไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 ซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังมีการแพร่ระบาดต่อเนื่องในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งนี้ ภาวะการลดลงของดัชนีที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนายังถูกสะท้อนจำนวนความต้องการซื้อขายที่ดินเปล่าในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงถึงร้อยละ -13.3 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งเป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นได้ว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับตัว โดยอาจมีการซื้อที่ดินสะสมไว้น้อยลง และมีการซื้อที่ดินใหม่เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์มากกว่าที่จะซื้อมาเก็บไว้รอการพัฒนาในอนาคต

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

ส่วนที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก) 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**



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)** ซึ่งเป็นเป็นโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มีความคืบหน้าการก่อสร้างโดยรวม ณ มีนาคม 2564 อยู่ที่ร้อยละ 79.44 มีอัตราขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 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 34.0เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) (ดูตารางที่ 2)

**ตารางที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรก**

**ในไตรมาส 1 ปี 2564 (YoY)**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

……………………………………………………………..