

ข่าวสังหาริมทรัพย์

- ข่าวโครงการสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน
- ราคาที่ดินชัยดับตันต้นทุนก่อสร้างฟง (24 January 2019)

ดัชนีราคาที่ดินชัยดับ

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ระบุลดไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ดัน ที่ดินชานเมืองชัยดับแรงกระทบที่อยู่อาศัยขึ้นราคา

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สํารวจการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวม 6 จังหวัด ประกอบด้วยกรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐานและจัดทำดัชนีเป็นรายไตรมาส ในการศึกษาจะใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าของ กรมที่ดิน โดยจะคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้างที่มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และจะใช้ข้อมูล เฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนที่เป็น "นิติบุคคล" เท่านั้น เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นราคาซื้อขายจริง ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายหรือรายได้เพื่อคำนวณภาษีและค่าใช้จ่ายในแต่ละปี

การคำนวณค่าดัชนี ใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ Chain Laspeyres โดยราคาที่ดินเปล่าที่นำมาคำนวณคือ ราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ซึ่งถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2555-2559 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้แก่ 1.ทำเลที่ตั้งของที่ดิน 2.แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3.เส้นทางรถไฟฟหาลงส่งมวลชนผ่าน

วิชัย วิริตกพันธ์ วิชาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ผลการจัดทำดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในไตรมาส 4 ปี 2561 พบว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 223.2 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 219.2 จุด และปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 32.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 168.3 จุด ทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเปล่าที่อยู่ใกล้แนวเส้นทางก่อสร้างรถไฟฟ้า โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ) เนื่องจากก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับ 5 อันดับทำเลที่มีการปรับราคาของที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น มากที่สุดในไตรมาส 4 ปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่ 1.ทำเลเขตพระโขนง-บางนา-สวนหลวงประเวศ มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 61.8 2.ทำเลจ.สมุทรสาครมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ใน บริเวณ อ.เมืองและกระทุ่มแบน 3.ทำเลเขตราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.2 4.ทำเล จ.นครปฐม มีการปรับราคา เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.1 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อ.เมือง กำแพงแสน และสามพราน และ 5.ทำเลบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.8 จากทำเล 5 อันดับแรกข้างต้นได้สะท้อนให้เห็น แนวโน้มความต้องการที่ดินเพื่อการ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขยายตัวไปในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล และชานเมืองมากขึ้น

หากพิจารณาแยกตามทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านจะพบว่า 5 อันดับแรกที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด ได้แก่ 1.สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 44.6 เนื่องจากก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการวันที่ 6 ธ.ค. 2561 มีทั้งหมด 9 สถานี ได้แก่ สถานีสำโรง ปู่เจ้าสมิงพราย ช้างเอราวัณ โรงเรียนนายเรือ ปากน้ำ ศรีนครินทร์ แพรกษา สายลวด และเคหะสมุทรปราการ จึงส่งผลให้ราคาที่ดินในแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวปรับสูงขึ้น ส่วนสายสีเขียวช่วงสมุทรปราการบางปูเป็นโครงการในอนาคตยังไม่เริ่มก่อสร้าง มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 ซึ่งเป็นการปรับตัวขึ้นตามช่วง แบริ่ง-สมุทรปราการที่มีการเปิดให้บริการแล้ว 2.สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา) มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.1 3.สายสีน้ำเงิน (บางแค-สาย 4) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.8 4.รถไฟฟ้า บีทีเอส สายสุขุมวิทมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.3 และ 5.สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย) มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2

ทั้งนี้ ดัชนีราคาที่ดินที่ปรับขึ้นส่วนใหญ่เป็นทำเลชานเมืองและปริมณฑล เนื่องจากรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายมีความชัดเจนมากขึ้น ขณะที่แนวทางการพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น โดยมาเน้นกลุ่มเรียลติมานด์ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ขณะเดียวกันดัชนีราคาที่ดินที่สูงขึ้นจะส่งผลให้ราคาขายอสังหาฯ ใหม่ปรับสูงขึ้นตามไปด้วย

ที่มา : หนังสือพิมพ์โพสต์ทูเดย์

ส่งพิมพ์  |  ปิด