

3 พฤษภาคม 2565

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 341.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนา มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัว เนื่องจากเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 (ปี 2558 – 2562) จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนา มีการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาส เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 4.1 ต่อไตรมาส เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ปรับเพิ่มมากขึ้นสูงสุดในช่วงปี 2561 ซึ่งเป็นปีที่รัฐบาลส่งเสริมให้มีการพัฒนารถไฟฟ้าสายต่างๆ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจตั้งแต่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง สายสีชมพู แคราย-มีนบุรี สายสีส้ม ศูนย์วัฒนธรรม-สุวินทวงศ์ ฯลฯ ก่อนที่จะมีการชะลอการปรับเพิ่มขึ้นของราคาในช่วงไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงที่มีการประกาศมาตรการ LTV แต่หลังจากนั้นในไตรมาส 3 ปี 2562 จนถึงไตรมาส 1 ปี 2563 ก็มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอีกครั้ง ก่อนที่จะมีการชะลอตัวลงในไตรมาส 2 ปี 2563 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และชะลอตัวต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน (ดูตารางที่ 1 - 2 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

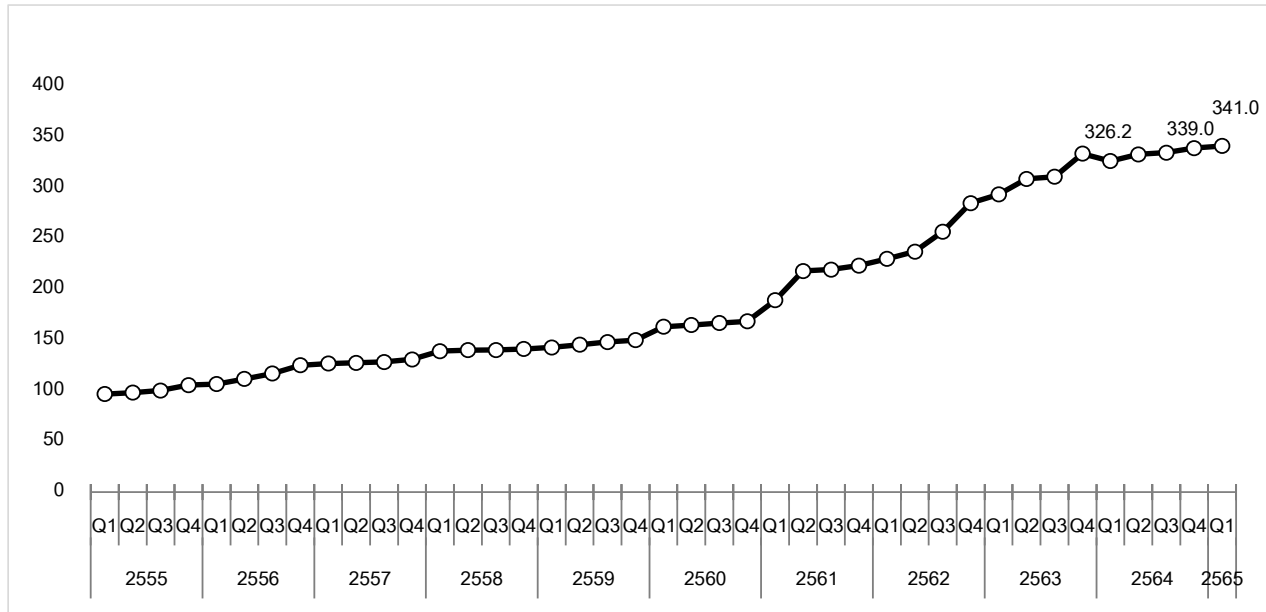
ปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินเปล่ามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลง มาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลานานกว่า 2 ปี จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และล่าสุดยังได้รับผลกระทบจากสงครามระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยในปี 2565 ขยายตัวลดลงกว่าที่คาดการณ์ ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัว ผู้ประกอบการจำเป็นต้องชะลอการเปิดขายโครงการใหม่และชะลอการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนา ประกอบกับในปี 2565 นี้ รัฐบาลได้ประกาศจะจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตราโดยไม่ได้รับส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนเช่นในปี 2562 – 2563 ที่ผ่านมา จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องพิจารณาการซื้อที่ดินสะสมเพิ่มมากขึ้น เพื่อควบคุมภาระภาษีที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการในระยะต่อไป

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2565

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	326.2	332.8	334.4	339.0	341.0
QoQ	-2.2%	2.0%	0.5%	1.4%	0.6%
YoY	11.2%	7.8%	7.6%	1.7%	4.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

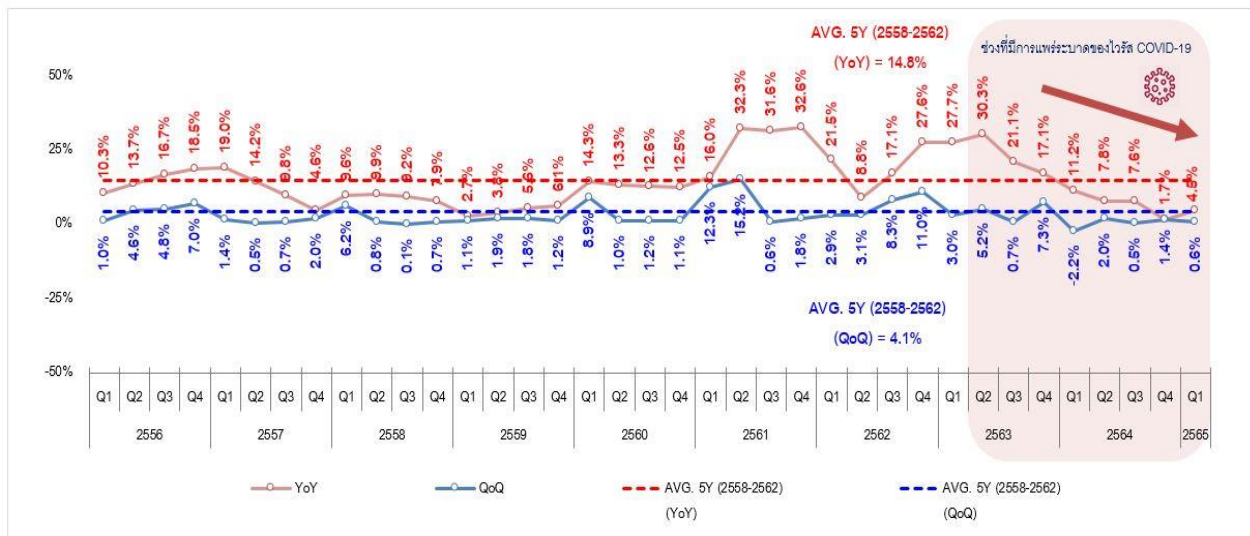
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่าเส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีแผนจะพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมากอยู่ในเขตทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)** ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90.7 ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เขตหลักสี่ และเขตคันนายาว เป็นบริเวณที่ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2559 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ราคาที่ดินในอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางบัวทอง เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินในเขตหนองแขม และเขตบางแค เป็นบริเวณที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก

และ **อันดับ 5** ได้แก่ **สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต และ **สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว โดยราคาที่ดินทั้ง 2 เส้นทาง มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยพบว่าอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก (ดูตารางที่ 2 และดูแผนที่ประกอบ)

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 1 ปี 2565

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2564				2565	YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
1	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	370.5	377.4	392.3	382.8	401.8	8.5%
2	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	306.5	311.1	318.8	333.4	331.5	8.2%
3	สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)	เปิดให้บริการแล้ว	359.1	366.1	391.4	376.8	383.1	6.7%
4	สายสีน้ำเงิน (บางแค-สาย 4)	โครงการในอนาคต	403.9	410.7	429.5	397.9	429.5	6.3%
5	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	209.5	212.3	221.7	274.8	221.7	5.8%
	สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	206.4	209.2	218.4	270.7	218.4	5.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่า 5 อันดับแรกที่มีการปรับเพิ่มของราคาที่ดินน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นแนวรถไฟฟ้าที่ราคาที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้นสูงอย่างต่อเนื่องมาก่อน ซึ่งจะเห็นได้จากดัชนีราคาที่ดินมีค่าเกิน 400 จุด ทำให้ราคาที่ดินในไตรมาสปัจจุบันมีฐานราคาที่สูง โดยมีรายละเอียดดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) และสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-ม.ธรรมศาสตร์รังสิต)** ซึ่งรถไฟฟ้าทั้ง 2 โครงการ เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน MRT** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ**สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต ที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าทั้ง 2 โครงการ มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)** เป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

และ อันดับ 5 ได้แก่ **สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ)** เป็นโครงการโครงการในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 1 ปี 2565 (YoY)

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2564				2565	YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
1	สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)	โครงการในอนาคต	305.8	314.4	311.1	305.2	311.1	1.7%
2	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	เปิดให้บริการแล้ว	405.2	413.2	437.8	409.3	414.3	2.2%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-ม.ธ.รังสิต)	เปิดให้บริการแล้ว	399.0	406.8	431.0	403.0	407.9	2.2%
3	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	430.8	438.5	470.4	436.0	440.8	2.3%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	424.0	431.7	463.0	429.2	433.9	2.3%
4	สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)	โครงการในอนาคต	404.2	410.8	432.4	400.3	414.5	2.5%
5	สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ)	โครงการในอนาคต	400.6	406.4	426.5	407.1	412.4	3.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำการติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวม 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน และจัดทำดัชนีเป็นรายไตรมาส

ในการศึกษาจะใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าของกรมที่ดิน โดยจะคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ที่มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และจะใช้ข้อมูลเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนที่เป็น "นิติ

บุคคล” เท่านั้น เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นราคาซื้อขายจริง ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายหรือรายได้ให้ถูกต้องเพื่อสามารถคำนวณภาษี และค่าใช้จ่ายในแต่ละปี

การคำนวณค่าดัชนีฯ ใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ Chain Laspeyres โดยราคาที่ดินเปล่าที่นำมาคำนวณคือ ราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ซึ่งถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2555-2559 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้แก่

- 1) ทำเลที่ตั้งของที่ดิน
- 2) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูล

ไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251

.....