

26 กรกฎาคม 2564

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2/2564 เพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 332.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ก็เป็น การเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงลง หากดูค่าเฉลี่ยอัตราขยายตัวย้อนหลังไป 5 ปี ตั้งแต่ปี 2559 ถึงปี 2563 พบว่าดัชนีราคาที่ดินเปล่าในแต่ละไตรมาสเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 17.7 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

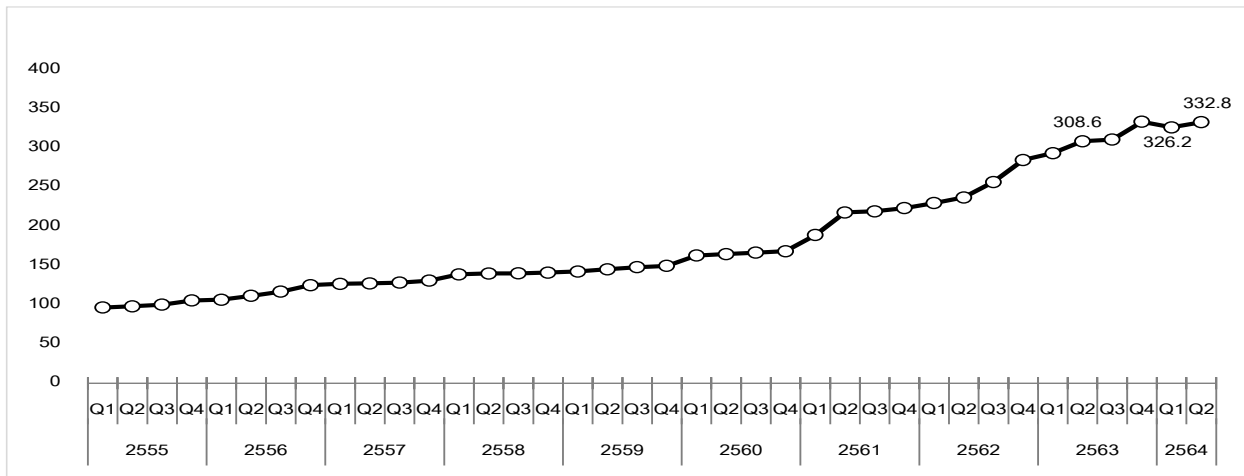
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากการจัดทำรายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และติดตามความเคลื่อนไหวของราคาอย่างต่อเนื่อง ศูนย์ข้อมูลฯ มีข้อสังเกตว่า แม้ว่าราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้น แต่เป็นอัตราการขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีของอัตราการขยายตัวของดัชนีราคาที่ดิน ซึ่งต่อเนื่องกันรวม 3 ไตรมาสแล้ว นับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2563 ที่มีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาส 2 ปี 2564 โดยเห็นได้ว่า ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังคงเพิ่มขึ้นแบบชะลอลงลง แสดงให้เห็นถึงเจ้าของที่ดินส่วนหนึ่งที่ได้รับผลกระทบน้อยจากการระบาดของไวรัส COVID-19 อาจมีการถือครองที่ดินต่อไปเพื่อรอให้เศรษฐกิจฟื้นตัวขึ้น และอาจมีเจ้าของที่ดินอีกส่วนหนึ่งที่ได้ขายที่ดินในช่วงนี้ ประกอบกับความต้องการซื้อที่ดินอาจน้อยลงด้วย จึงทำให้ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม ในระยะต่อไปหากเจ้าของที่ดินมีความต้องการระบายที่ดินมากขึ้นก็อาจส่งผลให้อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ที่จะยังคงชะลอลงต่อเนื่องในระยะเวลต่อไป

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2564

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	293.3	308.6	310.7	333.4	326.2	332.8
QoQ	3.0%	5.2%	0.7%	7.3%	-2.2%	2.0%
YoY	27.7%	30.3%	21.1%	17.1%	11.2%	7.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

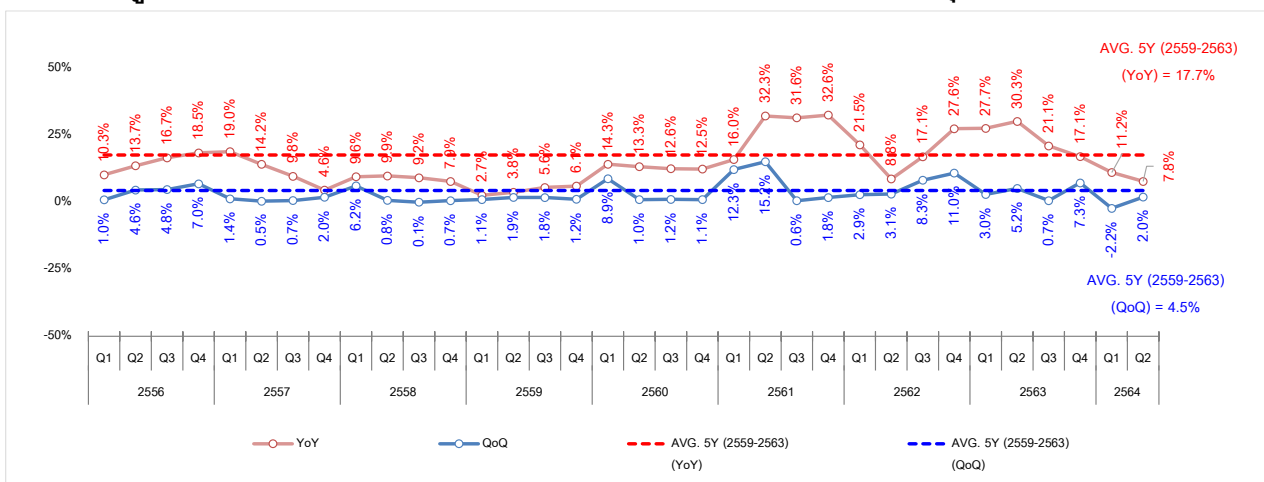
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

ทั้งนี้ จากรายงานพบว่าในไตรมาส 2 ปี 2564 ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่าน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด คือ (ดูตารางที่ 2 และแผนที่)

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยเป็นที่ดินโซนตะวันตกของกรุงเทพมหานคร มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตหนองแขม และบางแค เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก โดยที่ดินในบริเวณนี้มีราคาเพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 1 ติดต่อกันมา 3 ไตรมาสแล้ว ทั้งนี้ราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงในพื้นที่ดังกล่าวเป็นผลต่อเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในบริเวณแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) ที่เปิดให้บริการแล้ว

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก)** และ **สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)** ซึ่งเป็นโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วส่วน รวมถึง **สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)** เป็นโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ **สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยทั้ง 4 โครงการมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางกอกใหญ่ คลองสาน พระนคร ห้วยขวาง และบางกะปิ เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก ทั้งนี้มีข้อสังเกตว่าที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก) ที่เพิ่งเปิดให้บริการไปเมื่อปลายปี 2563 มีการปรับเพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 2 ติดต่อกันมา 2 ไตรมาสแล้ว

อันดับ 3 ได้แก่ **MRT** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางซื่อ และจตุจักร เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากมาอย่างต่อเนื่อง

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากมาอย่างต่อเนื่อง

และ อันดับ 5 ได้แก่ **BTS สายสุขุมวิท** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตคลองเตย บางนา และพระโขนง เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากมาอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรก ในไตรมาส 2 ปี 2564 (YoY)

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2563				2564		%YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
1	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	292.0	317.5	321.9	430.4	403.9	410.7	29.4
2	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก)	เปิดให้บริการแล้ว	311.5	337.5	348.2	403.9	423.4	430.9	27.7
	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	316.0	342.4	353.2	409.8	429.6	437.2	27.7
	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)	โครงการในอนาคต	306.7	332.3	342.8	397.7	416.9	424.3	27.7
	สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	305.7	328.2	339.9	374.4	414.8	419.1	27.7
3	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	318.8	345.1	358.0	394.0	430.8	438.5	27.1
4	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	313.9	339.8	352.5	387.9	424.0	431.7	27.0
5	BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	293.0	315.2	325.1	359.1	392.7	397.1	26.0

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

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

ในการศึกษาจะใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าของกรมที่ดิน โดยจะคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ที่มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และจะใช้ข้อมูลเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนที่เป็น "นิติบุคคล" 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม