

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 334.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 ที่ผ่านมา และหากดูค่าเฉลี่ยอัตราขยายตัวย้อนหลังไป 5 ปี ตั้งแต่ปี 2558 ถึงปี 2562 ก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เห็นได้ว่าดัชนีราคาที่ดินเปล่าในแต่ละไตรมาสเพิ่มขึ้นโดยมีค่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.1 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 - 2 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

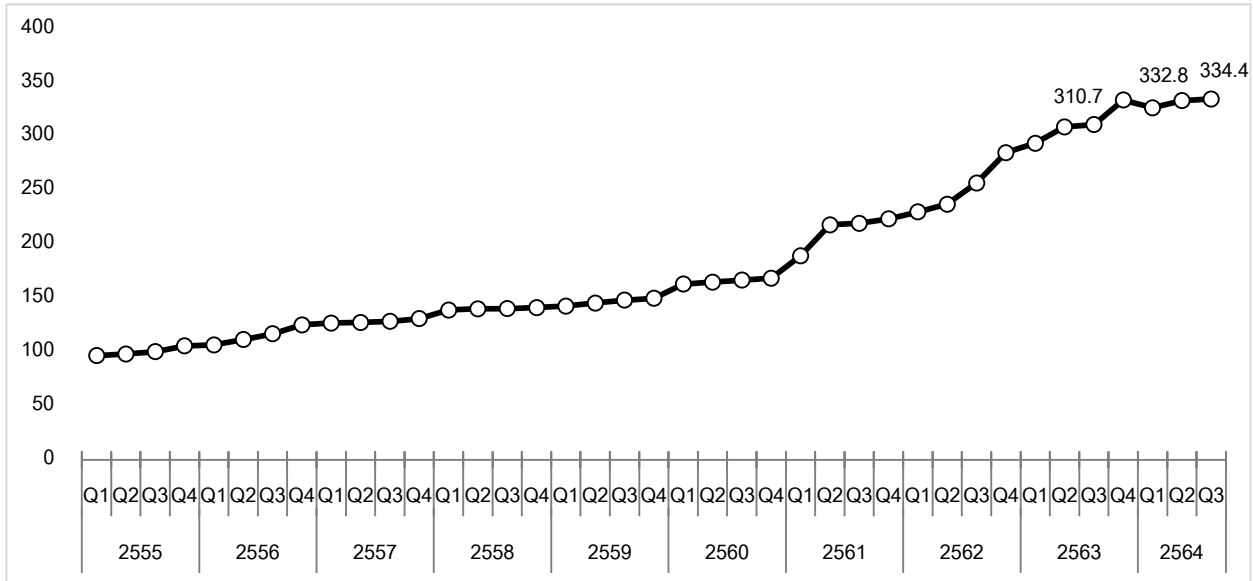
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ มีข้อสังเกตว่า อัตราการขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาเริ่มขยายตัวต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ต่อเนื่องกันมา 3 ไตรมาสแล้ว ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 ที่มีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ซึ่งเป็นผลกระทบของการแพร่ระบาดเป็นระลอกที่สาม จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังคงเพิ่มขึ้นแต่เป็นแบบชะลอตัวลงอย่างเห็นได้ชัด แสดงให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินส่วนหนึ่งอาจมีการถือครองที่ดินต่อไปเพื่อรอให้เศรษฐกิจฟื้นตัวขึ้น และอาจมีเจ้าของที่ดินอีกส่วนหนึ่งได้ขายที่ดินในช่วงนี้เพื่อนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ จึงทำให้ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้นบ้าง แต่เพิ่มขึ้นไม่มากนัก โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับราคาเพิ่มขึ้นในบริเวณที่มีรถไฟฟ้าผ่านเป็นหลัก และในบริเวณปลายสายรถไฟฟ้าที่เป็นส่วนต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว โดยเฉพาะสายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4) ที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นติดต่อกันมา 4 ไตรมาสแล้ว แต่อย่างไรก็ตามในระยะต่อไปหากเจ้าของที่ดินมีความต้องการระบายที่ดินมากขึ้นก็อาจส่งผลให้อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลชะลอตัวลงต่อเนื่องในระยะยาวต่อไป

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2564

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	293.3	308.6	310.7	333.4	326.2	332.8	334.4
QoQ	3.0%	5.2%	0.7%	7.3%	-2.2%	2.0%	0.5%
YoY	27.7%	30.3%	21.1%	17.1%	11.2%	7.8%	7.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

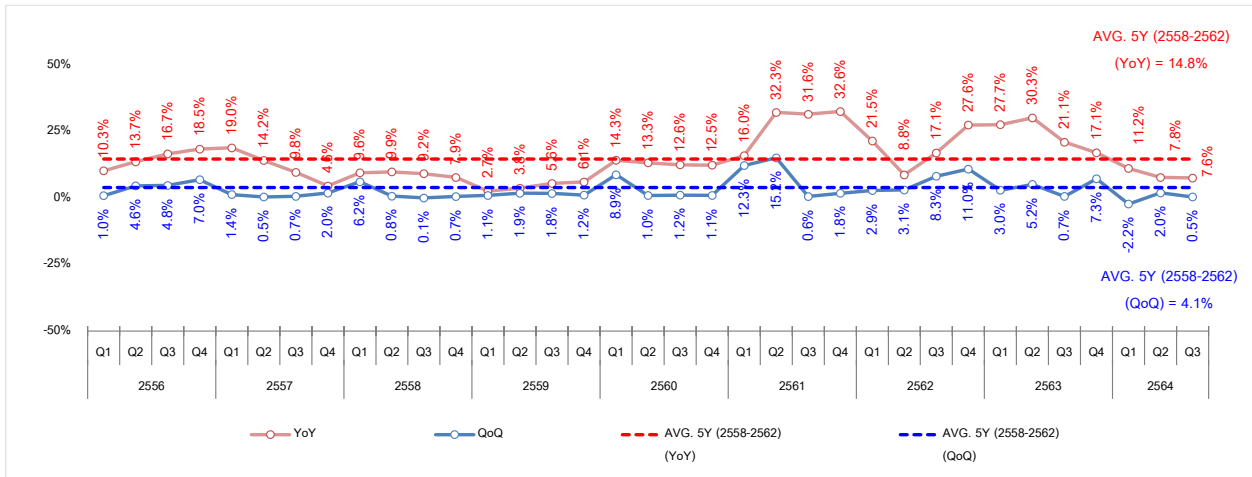
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด คือ (ดูตารางที่ 2 และแผนที่)

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยเป็นที่ดินโซนตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตหนองแขม และบางแค เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก โดยที่ดินในบริเวณนี้มีราคาเพิ่มขึ้นเป็นอันดับ 1 ติดต่อกันมา 4 ไตรมาสแล้ว ทั้งนี้ราคาที่ดินที่เปลี่ยนแปลงในพื้นที่ดังกล่าวเป็นผลต่อเนื่องจากการการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในบริเวณแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) ที่เปิดให้บริการแล้ว

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)** และ **สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)** ซึ่งเป็นโครงการรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว ส่วน **สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยทั้ง 3 โครงการมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางกอกใหญ่ บางกอกน้อย คลองสาน และพระนคร เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **MRT** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางซื่อ และจตุจักร เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากมาอย่างต่อเนื่อง

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)** ซึ่งเป็นโครงการเพิ่งเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2564 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตตลิ่งชัน บางพลัด และอำเภอบางกรวย เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากมาอย่างต่อเนื่อง

และ **อันดับ 5** ได้แก่ **สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)** ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และในไตรมาสนี้ มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 86.26 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตห้วยขวาง และบางกะปิ เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากมาอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรก ในไตรมาส 3 ปี 2564 (YoY)

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2563				2564			%YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
1	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	292.0	317.5	321.9	430.4	403.9	410.7	429.5	33.4
	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)	เปิดให้บริการแล้ว	311.5	337.5	348.2	403.9	423.4	430.9	459.2	31.9
2	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	316.0	342.4	353.2	409.8	429.6	437.2	465.9	31.9
	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)	โครงการในอนาคต	306.7	332.3	342.8	397.7	416.9	424.3	452.1	31.9
3	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	318.8	345.1	358.0	394.0	430.8	438.5	470.4	31.4
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	313.9	339.7	352.5	387.9	424.0	431.7	463.0	31.4
4	สายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)	เปิดให้บริการแล้ว	309.9	333.5	342.1	394.3	408.4	415.5	443.1	29.5
5	สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	305.7	328.2	339.9	374.4	414.8	419.1	439.8	29.4

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

การคำนวณค่าดัชนีนี้ 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 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูล

ไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ 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