

25 มกราคม 2565

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 339.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงเป็นไตรมาสที่ 6 แล้ว นับตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 ที่ผ่านมา หากดูค่าเฉลี่ยอัตราขยายตัวย้อนหลังไป 5 ปี ตั้งแต่ปี 2558 ถึงปี 2562 ก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าในแต่ละไตรมาสเพิ่มขึ้นโดยมีค่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.1 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แสดงว่าแม้ราคาที่ดินเปล่าฯ จะยังมีการเพิ่มขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ซึ่งน่าจะเป็นผลจากปัจจัยสำคัญหนึ่งคือ ความคืบหน้าของการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่ใกล้จะแล้วเสร็จในปี 2565

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ มีข้อสังเกตว่า ภาพรวมสถานการณ์ของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลในช่วงหลังจากที่มีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่เริ่มแพร่ระบาดในไตรมาส 2 ปี 2563 มาจนถึงไตรมาส 4 ปี 2564 ซึ่งถือว่าเป็นการแพร่ระบาดช่วงต้นของสายพันธุ์โอมิครอน ทำให้ดัชนีราคาของที่ดินเปล่าฯในแต่ละไตรมาสเพิ่มขึ้นแบบชะลอตัวลง โดยเฉลี่ยเหลือประมาณร้อยละ 13.8 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงต่อเนื่องกันถึง 6 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยก่อนเกิด การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องกันถึง 4 ไตรมาส ขณะที่การเปลี่ยนแปลงของไตรมาสเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.1 ต่อไตรมาส ยังเป็นการเพิ่มที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยก่อนเกิด การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องกันถึง 4 ไตรมาสเช่นกัน

ภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังคงแสดงให้เห็นว่า แม้จะมีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 อยู่ก็ตาม ราคาที่ดินเปล่าฯ ก็ยังมีการเพิ่มขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ซึ่งน่าจะเป็นผลจากปัจจัยสำคัญหนึ่งคือ ความคืบหน้าของการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่ใกล้จะแล้วเสร็จในปี 2565 ซึ่งในไตรมาสนี้โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับราคาเพิ่มขึ้นในบริเวณที่เป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว บริเวณที่เป็นเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านเป็นหลัก และบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

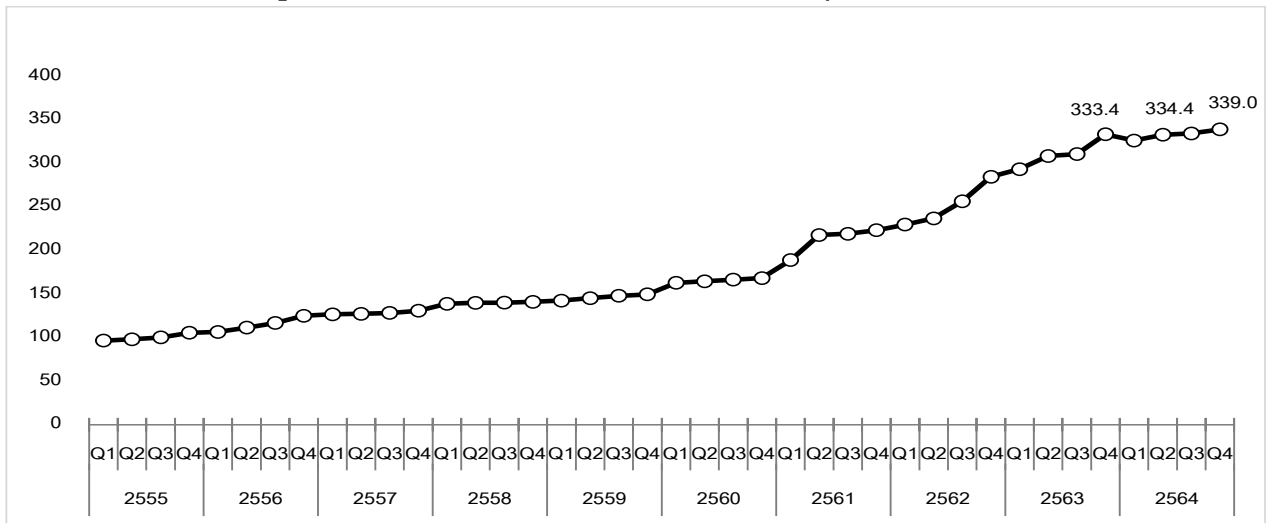
นอกจากนี้ จะสังเกตได้ว่าในไตรมาส 4 ปี 2564 นี้ ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่อยู่ในกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออกที่ราคา มีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น เนื่องจากมีรถไฟฟ้าหลายสายที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่ใกล้จะแล้วเสร็จ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 89.5 ที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากเป็นอันดับ 2 รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 88.7 มีแผนว่าจะเปิดให้บริการ ในช่วงกลางปี 2565 โดยช่วงที่ 1 สถานีภาวนา-สถานีสำโรง และช่วงที่ 2 สถานีลาดพร้าว ซึ่งมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก เป็นอันดับ 3 และรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ขณะนี้มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 82.0 มีแผนว่าจะ เปิดให้บริการในกลางปี 2565 โดยแบ่งออกเป็น 3 ช่วงด้วยกัน ช่วงที่ 1 สถานีศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ-สถานีมีนบุรี ช่วงที่ 2 สถานีชลประทาน-สถานีแจ้งวัฒนะ 14 – สถานีนพรัตนราชธานี และช่วงที่ 3 สถานีแคราย-สถานีศูนย์ราชการ จ.นนทบุรี อีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ราคาที่ดินยังคงขึ้นต่อเนื่องเป็นเพราะอุปทานที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนามีจำกัด

ตาราง ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2564

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2563	Q2/2563	Q3/2563	Q4/2563	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	293.3	308.6	310.7	333.4	326.2	332.8	334.4	339.0
QoQ	3.0%	5.2%	0.7%	7.3%	-2.2%	2.0%	0.5%	1.4%
YoY	27.7%	30.3%	21.1%	17.1%	11.2%	7.8%	7.6%	1.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

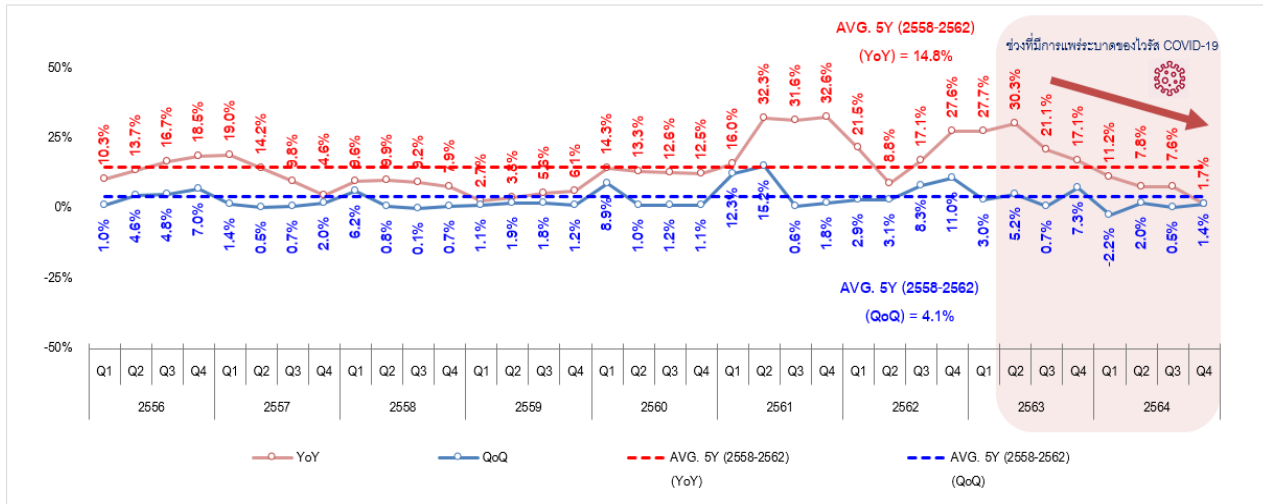
แผนภูมิ ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิ อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด คือ

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสุขุมวิท** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตจตุจักร บางนา พญาไท และพระโขนง เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 305.8 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 30.6

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)** ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และในไตรมาสนี้ มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 89.5 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางกะปิ มีนบุรี และสะพานสูง เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 325.6 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 32.6

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)** ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และในไตรมาสนี้ มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 88.7 และมีแผนที่จะเปิดให้บริการในช่วงกลางปี 2565 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางพลี ประเวศ และเมืองสมุทรปราการ เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 273.7 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 27.4

อันดับ 4 ได้แก่ Airport Link ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตดินแดง วังทองหลาง สวนหลวง และห้วยขวาง เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 290.2 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 29.0

และ **อันดับ 5** ได้แก่ MRT ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยทั้ง 2 โครงการ มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางซื่อ เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดต่อเนื่อง หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้า MRT เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 343.9 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 34.4 ส่วน **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 337.0 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 33.7

ตาราง ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 4 ปี 2564 (YoY)

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2563				2564				YoY (Q4/63-Q4/64)	เพิ่มขึ้น จากปี 2555
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
1	BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	293.0	315.2	325.1	359.1	392.7	397.1	420.4	413.1	15.0%	305.8%
2	สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	305.7	328.2	339.9	374.4	414.8	419.1	439.8	428.9	14.6%	325.6%
3	สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	280.6	300.7	309.5	342.3	360.5	364.2	384.2	385.9	12.7%	273.7%
4	Airport Link	เปิดให้บริการแล้ว	293.4	314.1	324.1	358.6	378.6	382.5	402.4	397.2	10.8%	290.2%
5	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	318.8	345.1	358.0	394.0	430.8	438.5	470.4	436.0	10.7%	343.9%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	313.9	339.7	352.5	387.9	424.0	431.7	463.0	429.2	10.7%	337.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

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

ในการศึกษาจะใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าของกรรมที่ดิน 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้อ้างอิงข้อมูล

ไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

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

.....