

27 มกราคม 2566

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 381.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงเป็นการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562) เล็กน้อย โดยมีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และมีอัตราเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากไตรมาสก่อนหน้า (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินเปล่ามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง มาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังมีปัญหายืดเยื้อต่อเนื่อง กระทบต่อเศรษฐกิจโลกโดยรวม ที่อาจจะทำให้เศรษฐกิจไทย ปี 2566 ขยายตัวลดลง รวมถึงรัฐบาลได้ประกาศจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตรา โดยไม่ได้รับส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนเช่นในปี 2562 – 2563 ที่ผ่านมา และกรมธนารักษ์ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่รอบปี 2566-2569 ในวันที่ 1 มกราคม 2566 หลังเลื่อนใช้รอบใหม่มาตั้งแต่ปี 2564 ซึ่งมีผลทำให้ภาพรวมของราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศปรับขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 8 ปัจจัยเหล่านี้ได้ทำให้เจ้าของที่ดินได้ปล่อยอุปทานที่ดินสู่ตลาดเพื่อลดภาระการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในขณะเดียวกันความต้องการซื้อที่ดินสะสมในตลาดก็ลดลงอีกด้วย

ในไตรมาส 4 ปี 2565 นี้ พบว่า โซน ที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีอัตราการเปลี่ยนราคามากถึงร้อยละ 57.3

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 46.9

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 31.9

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในโซนกรุงเทพฯชั้นใน มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 16.6

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 10.1% (ดูตารางที่ 2)

จากภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สะท้อนให้เห็นว่า ที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมาณที่มีการเปลี่ยนแปลงของราคาในลักษณะปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากราคาซื้อขายยังไม่สูงมากนัก และยังมีความต้องการนำไปใช้ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบมาก เนื่องจากสามารถควบคุมต้นทุนของราคาที่อยู่อาศัย

ให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ ในขณะที่ราคาที่ดินในเขตชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพฯ มีราคาที่สูงอยู่แล้ว แม้ว่าจะมีการปรับตัวขึ้นบ้าง จึงทำให้อัตราร้อยละการเปลี่ยนแปลงราคาไม่สูงดังเช่นในพื้นที่ชานเมือง

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่าเส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้วและเป็นโครงการในอนาคตโดยมีรายละเอียดดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **MRT** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้วมีค่าดัชนีเท่ากับ 508.3 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตบางซื่อเป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** ซึ่งเป็นโครงการในอนาคตมีค่าดัชนีเท่ากับ 500.4 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตบางรักและสัมพันธวงศ์เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้วมีค่าดัชนีเท่ากับ 477.3 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตจตุจักร ดอนเมือง และบางเขน เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้วมีค่าดัชนีเท่ากับ 488.4 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตภาษีเจริญ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

และ **อันดับ 5** ได้แก่ **สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้วมีค่าดัชนีเท่ากับ 481.4 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตคลองสาน เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก (ดูตารางที่ 3 และดูแผนที่ประกอบ)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2565

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2564	Q2/2564	Q3/2564	Q4/2564	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	326.2	332.8	334.4	339.0	341.0	354.5	368.8	381.4
QoQ	-2.2%	2.0%	0.5%	1.4%	0.6%	4.0%	4.0%	3.4%
YoY	11.2%	7.8%	7.6%	1.7%	4.5%	6.5%	10.3%	12.5%

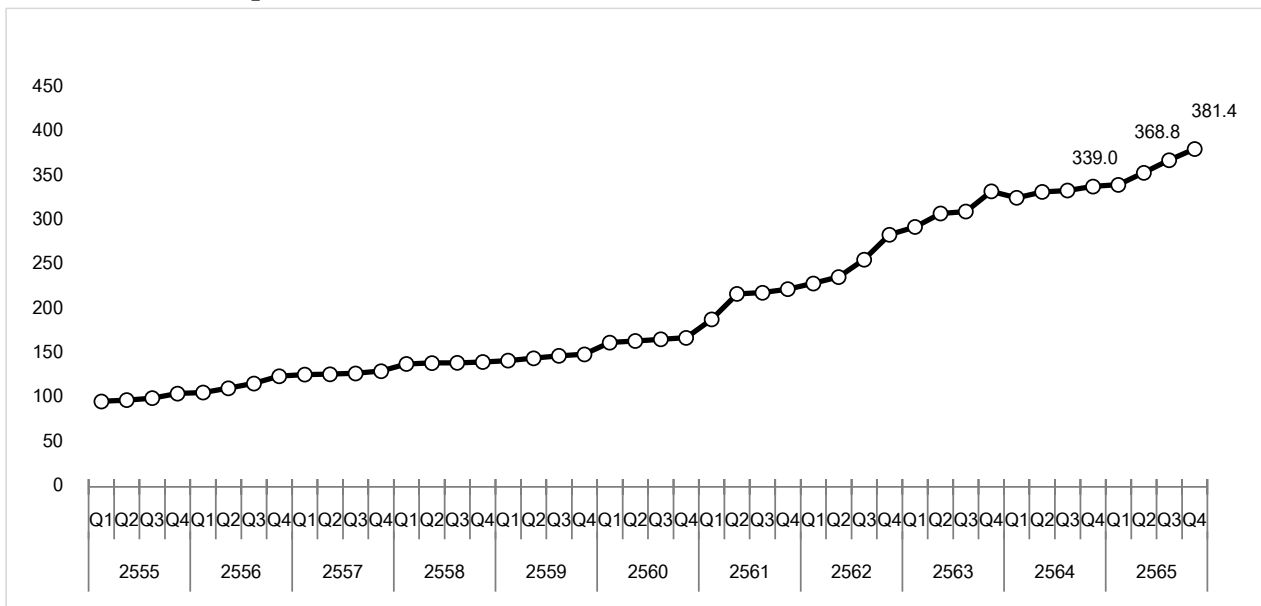
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 แสดง 5 อันดับแรกของโซนที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด ไตรมาส 4 ปี 2565

ลำดับ	โซน	YoY
1	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	57.3%
2	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	46.9%
3	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	31.9%
4	กรุงเทพมหานคร	16.6%
5	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	10.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

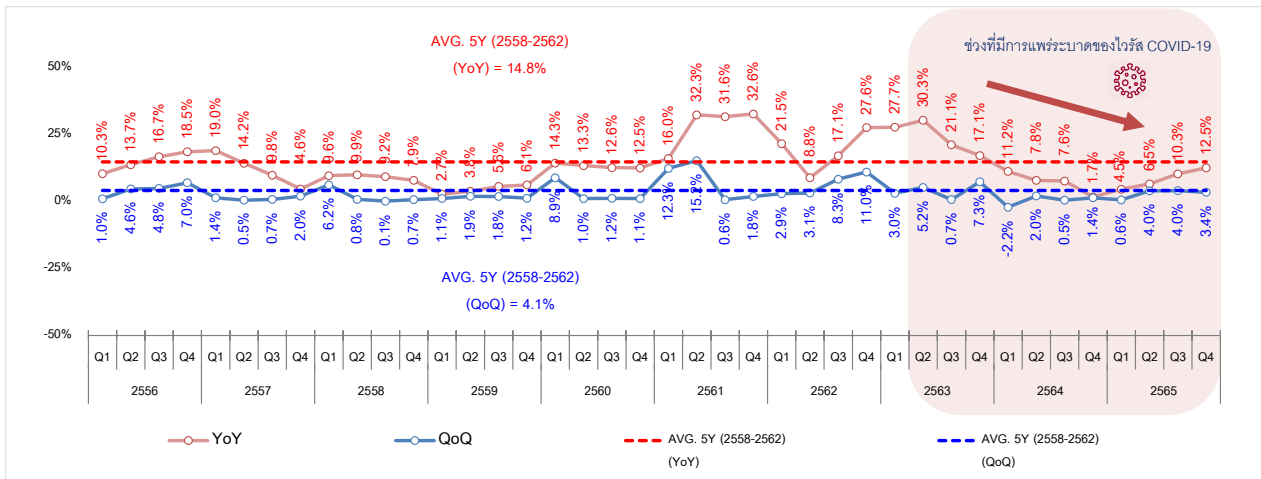
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 4 ปี 2565

ลำดับ	โซน	สถานะการก่อสร้าง	2564				2565				YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	430.8	438.5	470.4	436.0	440.8	456.8	486.9	508.3	16.6%
2	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	424.0	431.7	463.0	429.2	433.9	449.7	479.3	500.4	16.6%
3	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	เปิดให้บริการแล้ว	405.2	413.2	437.8	409.3	414.3	429.2	452.7	477.3	16.6%
4	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	429.6	437.2	465.9	431.8	444.1	459.9	462.5	488.4	13.1%
5	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)	เปิดให้บริการแล้ว	423.4	430.9	459.2	425.6	437.7	453.3	455.9	481.4	13.1%

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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว 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