

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ดินจังหวัดปริมณฑล ราคาขึ้น TOP 5 จากการพัฒนาแถบชานเมือง

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประจำไตรมาส 1/2566 พบการเปลี่ยนแปลงค่าดัชนีปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 ซึ่งเป็นการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงต่ำกว่าค่าอัตราเฉลี่ย 5 ปีในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 โดยพบว่าที่ดินชานเมืองยังคงอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่าที่ดินในเมือง เนื่องจากมีการขยายการลงทุนพัฒนาโครงการในแถบชานเมือง สำหรับท่าเลรถไฟฟ้ายกระดับที่ถนนในรถไฟฟ้าสายสีม่วงราคาขึ้นสูงสุดอีกครั้ง เหตุเพราะราคาที่ดินซื้อขายเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางบัวทองปรับเพิ่มสูงขึ้น

ดร.วิชัย วิรัตน์กพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดเผยว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 385.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2565 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ภาพรวมดัชนีราคาที่ดินยังคงปรับขึ้นแต่อยู่ในอัตราที่ชะลอตัว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินที่สูงขึ้น อยู่ในกลุ่มการซื้อขายที่ดินในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ขณะที่กรุงเทพฯ โซนพื้นที่ชั้นในชะลอการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงใหญ่ ส่งผลให้อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าดัชนียังคงต่ำกว่าอัตราเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562) ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยต่อปีร้อยละ 14.8 และอัตราเฉลี่ยต่อไตรมาสร้อยละ 4.1

ปัจจัยหลักที่ทำให้ราคาที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นอย่างชะลอตัว คือภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและอัตราเงินเฟ้อในเดือนมีนาคม 2566 ยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.83 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้หลายภาคธุรกิจลงทุนในแบบชะลอตัวเพื่อรอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ส่งผลให้ความต้องการซื้อที่ดินในตลาดชะลอตัวลงไปด้วย ดังนั้น ราคาที่ดินจึงมีการปรับเพิ่มขึ้นไม่มากดังเช่นช่วงหลายปีก่อนหน้า

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	341.0	354.5	368.8	381.4	385.7
QoQ	0.6%	4.0%	4.0%	3.4%	1.1%
YoY	4.5%	6.5%	10.3%	12.5%	13.1%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้ ในไตรมาส 1 ปี 2566 ไชนที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เป็นที่สังเกตว่าจังหวัดปริมณฑลเป็นไชนที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงกว่าไชนในเมือง และในพื้นที่กรุงเทพฯ สาเหตุสำคัญเกิดจากการซื้อขายที่มีราคาเพิ่มขึ้นจากฐานราคาต่ำ

โดย อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในไชนจังหวัดนครปฐม มีอัตราการเปลี่ยนราคามากถึงร้อยละ 68.2 อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในไชนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 52.4 เป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในไชนจังหวัดสมุทรสาคร มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 39.1 อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในไชนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 28.7 และ อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในไชนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 25.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565

“จากภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สะท้อนให้เห็นว่า ที่ดินที่อยู่บริเวณชานเมืองของกรุงเทพฯ และจังหวัดปริมณฑล มีฐานราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าที่ดินในเขตชั้นในของเมือง ซึ่งยังสามารถนำไปใช้พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ จึงมีความต้องการที่ดินในบริเวณชานเมืองเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดินในจังหวัดปริมณฑลมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสูงกว่าในพื้นที่ชั้นในและชั้นกลางของกรุงเทพฯ ที่มีฐานราคาที่สูงอยู่แล้ว จึงทำให้มีอัตราการเปลี่ยนแปลงไม่สูงดังเช่นในพื้นที่ชานเมือง และไม่ติดอันดับไชนที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก”

นอกจากนี้ REIC ได้จัดอันดับที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่าน พบว่าเส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรก ที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 พบว่าส่วนใหญ่เป็นทำเลโครงการบ้านจัดสรร หรือเป็นส่วนต่อขยายของแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)** เป็นเปิดให้บริการแล้ว มีค่าดัชนีเท่ากับ 420.8 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยบริเวณที่มีการปรับราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก คือ อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางบัวทอง

และ อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)** เป็นโครงการในอนาคต มีค่าดัชนีเท่ากับ 339.8 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยบริเวณที่มีการปรับราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก คือ อำเภอลำลูกกา

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)** และ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต)** เปิดให้บริการแล้ว มีค่าดัชนีเท่ากับ 446.5 จุด และ 439.6 จุด ตามลำดับ มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยบริเวณที่มีการปรับราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก คือ เขตดอนเมือง เขตบางเขน และอำเภอคลองหลวง

อันดับ 4 ได้แก่ **MRT** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** เป็นโครงการในอนาคต มีค่าดัชนีเท่ากับ 474.0 จุด และ 466.6 จุด ตามลำดับ โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดิน

เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยบริเวณที่มีการปรับราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก คือ เขตจตุจักร ห้วยขวาง และราชเทวี **อันดับ 5** ได้แก่ **สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)** เป็นโครงการในอนาคตมีค่าดัชนีเท่ากับ 441.1 จุด มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยบริเวณที่มีการปรับราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก คือ อำเภอเมืองสมุทรสาคร และบางขุนเทียน

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 1 ปี 2566

ลำดับ	โซน	สถานะการก่อสร้าง	2565				2566	YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
1	สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)	เปิดให้บริการแล้ว	383.1	397.3	426.7	453.7	420.8	9.8%
2	สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)	โครงการในอนาคต	311.1	321.5	319.2	356.5	339.8	9.2%
3	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	เปิดให้บริการแล้ว	414.3	429.2	452.7	477.3	446.5	7.8%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต)	เปิดให้บริการแล้ว	407.9	422.5	445.7	469.9	439.6	7.8%
4	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	440.8	456.8	486.9	508.3	474.0	7.5%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	433.9	449.7	479.3	500.4	466.6	7.5%
5	สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)	โครงการในอนาคต	414.5	430.2	437.5	452.5	441.1	6.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์