



25 กรกฎาคม 2567

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 398.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งแสดงให้เห็นว่า การเติบโตของราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนายังคงมีการปรับตัวขึ้นในทิศทางที่ชะลอลงเมื่อเทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5 ปี ในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562) ที่มีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูตารางที่ 1 และ แผนภูมิที่ 1 – 2)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า การที่ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง อาจมีสาเหตุมาจากปัจจัยภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายในประเทศที่ฟื้นตัวช้าในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับปัจจัยลบที่สำคัญที่เกี่ยวกับการยกเลิกมาตรการผ่อนปรน LTV ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงเกินกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 2.50 รวมถึงสถาบันการเงินได้พิจารณาสินเชื่อด้วยเกณฑ์ที่เข้มงวดมากในปัจจุบัน ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและการขอสินเชื่อของผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยลบข้างต้นเหล่านี้ได้ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะลอตัวมากในช่วงที่ผ่านมา อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความต้องการซื้อที่ดินเพื่อสะสมลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการจะต้องมีต้นทุนการถือครองที่ดินจากการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในปี 2567 รัฐไม่มีมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อีกทั้งผู้ประกอบการบางส่วนได้ขยายตลาดออกไปยังจังหวัดหลักในภูมิภาคอื่น จึงเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้อุปสงค์ของที่ดินในกรุงเทพฯ - ปริมาณโดยรวมชะลอลงด้วย

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2567

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567	Q2/2567
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	385.7	376.5	379.9	394.2	407.8	398.2
QoQ						
	1.1%	-2.4%	0.9%	3.8%	3.5%	-2.4%
YoY						
	13.1%	6.2%	3.0%	3.4%	5.7%	5.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า ไชนที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนี้ (ดูตารางที่ 2)

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินชนบทปทุม ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 82.1



- อันดับ 2** ได้แก่ ที่ดินในโซนกรุงเทพฯชั้นใน (ประกอบด้วยเขตจตุจักร ห้วยขวาง ยานนาวา วัฒนา คลองเตย พญาไท บางคอแหลม ป้อมปราบศัตรูพ่าย บางซื่อ ดินแดง ราชเทวี และบางรัก) ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 17.8
- อันดับ 3** ได้แก่ ที่ดินในโซนสมุทรสาคร ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 13.4
- อันดับ 4** ได้แก่ ที่ดินในโซนตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่ ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 13.3
- อันดับ 5** ได้แก่ เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 12.6

ภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงข้างต้นได้สะท้อนว่า ที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังมีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของเมือง ที่เกิดจากการพัฒนาขยายตัวของโครงการระบบถนนทางหลวงและทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง และโครงการขนส่งมวลชนระบบรางทั้งเส้นทางใหม่และส่วนต่อขยาย ซึ่งสร้างความสะดวกในการเดินทางเข้า-ออกเมืองได้สะดวกมากยิ่งขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินบริเวณชานเมืองยังคงมีราคาไม่สูงมากนัก และผู้ประกอบการสามารถพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบได้และยังได้ทำการพัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมในพื้นที่ชานเมืองอีกด้วย ด้วยเหตุนี้จึงทำให้พื้นที่ชานเมืองเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับคนที่ต้องการหาซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาเหมาะสม จึงทำให้ผู้ประกอบการได้เข้าพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น

ในขณะที่ราคาที่ดินของโซนกรุงเทพฯชั้นในเริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจเกิดจากการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ของรัฐและเอกชน ซึ่งมักเป็นรูปแบบโครงการ Mixed-use ที่ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์กรรม และอาคารที่อยู่อาศัยแนวสูง เนื่องจากที่ดินในบริเวณโซนกรุงเทพฯชั้นในมักจะเป็นการซื้อขายที่ดินที่มีขนาดแปลงไม่ใหญ่แต่มีมูลค่าสูง โดยมักจะพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลสำรวจที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 ที่พบว่า โซนกรุงเทพฯชั้นในเป็นโซนที่มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดใหม่เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 269.1 ส่งผลให้ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อสำคัญของเมืองมีการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และทำให้เกิดความต้องการที่ดินมากขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะโซนกรุงเทพฯฝั่งตะวันตก ได้แก่ ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่ ต่อเนื่องไปจนถึงนครปฐม

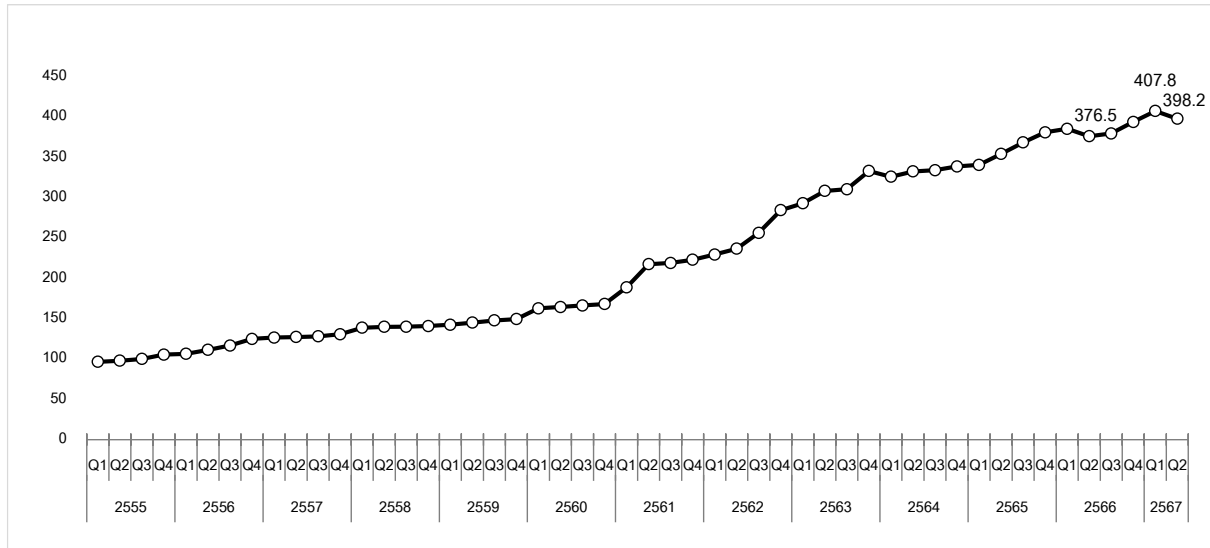
ตารางที่ 2 โซนที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรก ไตรมาส 2 ปี 2567

ลำดับ	โซน	YoY
1	นครปฐม	82.1%
2	กรุงเทพฯชั้นใน	17.8%
3	สมุทรสาคร	13.4%
4	ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่	13.3%
5	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	12.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

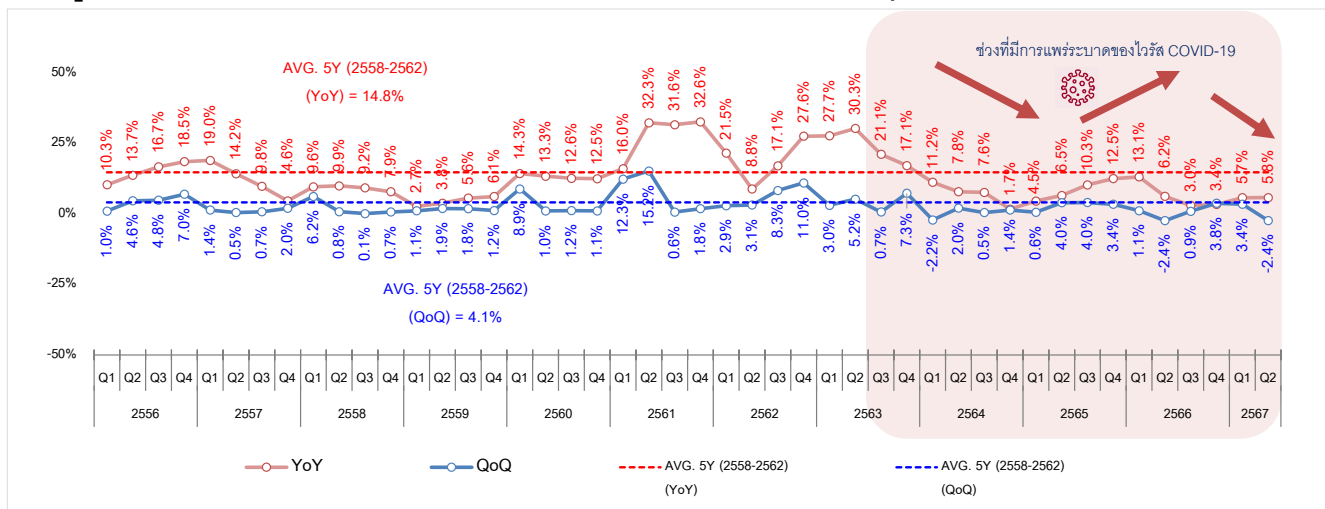


แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า เส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว และเป็นทำเลที่มีสถานีเชื่อมต่อระหว่างสายรถไฟฟ้าหรือสามารถเดินทางเชื่อมถึงกันได้ง่าย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (MRT)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ**สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 558.7 จุด และ 550.0 จุด ตามลำดับ โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตสาทร พญาไท และดินแดง เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก



อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว **สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ**สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 536.6 จุด 528.9 จุด และ 520.7 จุด โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตภาษีเจริญ บางพลัด และธนบุรี เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ**สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้วบางส่วน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 512.8 จุด และ 504.9 จุด โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในลำลูกกา รัชบุรี และเขตบางเขน เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีลม (BTS)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ**สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 506.4 จุด และ 498.6 จุด ตามลำดับ และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตภาษีเจริญ ธนบุรี และบางแคเป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 5 ได้แก่ **สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 506.1 จุด และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตเมืองสมุทรสาคร และบางขุนเทียน เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก (ดูตารางที่ 3 และดูแผนที่ประกอบ)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 2 ปี 2567

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2566			2567		YoY
			Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
1	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	474.4	520.2	506.9	522.0	558.7	17.8%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	467.0	512.1	499.0	513.8	550.0	17.8%
2	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	459.8	502.4	522.6	503.1	536.6	16.7%
	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปก)	เปิดให้บริการแล้ว	453.2	495.2	515.1	495.9	528.9	16.7%
	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)	โครงการในอนาคต	446.2	487.6	507.2	488.2	520.7	16.7%
3	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	เปิดให้บริการแล้ว	443.4	480.3	467.5	486.8	512.8	15.6%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต)	เปิดให้บริการแล้ว	436.6	472.9	460.2	479.3	504.9	15.6%
4	BTS สายสีลม	เปิดให้บริการแล้ว	440.4	473.9	501.5	476.1	506.4	15.0%
	สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ)	เปิดให้บริการแล้ว	433.6	466.6	493.8	468.8	498.6	15.0%
5	สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)	โครงการในอนาคต	440.4	471.8	491.0	476.9	506.1	14.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 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 และ (3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการ
ใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

.....