

2 สิงหาคม 2566

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2566 ภาพรวมเพิ่มขึ้น 6.2% แต่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยก่อนโควิด-19

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2566 พบความเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ชะลอตัวลงโดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 376.5 จุด โดยพบว่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนายังคงมีทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นแต่มีการชะลอตัวจากไตรมาสแรก หลังจากเริ่มมีการชะลอตัวของตลาดจากปัจจัยลบต่าง ๆ โดยภาพรวมอัตราการเพิ่มของดัชนีราคาที่ดินเปล่าฯ ในไตรมาสนี้ มีการปรับเพิ่มขึ้นของต่ำกว่าอัตราค่าเฉลี่ย 5 ปี ในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดเผยว่าดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 376.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลงร้อยละ -2.4 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนายังคงมีทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่มีการชะลอตัวจากไตรมาสแรก โดยอัตราการเพิ่มของดัชนีราคาที่ดินในไตรมาสนี้ ยังเป็นการเพิ่มที่ไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับ การปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเฉลี่ย 5 ปี ในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562) ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 (YoY) อีกทั้งยังมีอัตราเฉลี่ยของอัตราการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 4.1 แสดงให้เห็นอัตราเร่งของดัชนีราคาที่ดินในช่วงดังกล่าวที่สูงกว่าปัจจุบัน

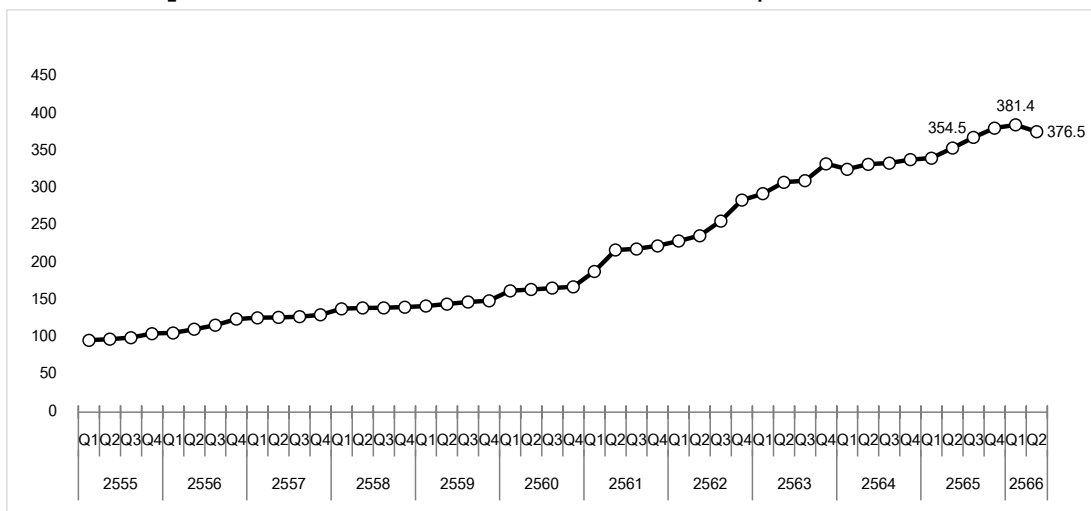
“ปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินเปล่ามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลง เนื่องจากการที่เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปี 2566 มีการขยายตัวลดลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งการยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. และภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงถึง 90% ของ GDP อีกทั้งเป็นช่วงภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่จะทำให้ความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัวผู้ประกอบการจึงชะลอแผนในการเปิดขายโครงการใหม่ในปีนีถึงปี 2567 มีผลให้เกิดการชะลอการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อรองรับการพัฒนาบางในหลายทำเล ประกอบกับรัฐบาลได้ประกาศจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตราในปี 2566 จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับแผนการซื้อที่ดินสะสมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ส่งผลให้ความต้องการซื้อที่ดินสะสมในตลาดเพื่อเป็น Land Bank ลดลง เพื่อควบคุมภาระต้นทุนจากการถือครองที่ดิน โดยภาระภาษีที่ดินฯ ซึ่งเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการในระยะต่อไป”

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2566

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	341	354.5	368.8	381.4	385.7	376.5
QoQ	0.6%	4.0%	4.0%	3.4%	1.1%	-2.4%
YoY	4.5%	6.5%	10.3%	12.5%	13.1%	6.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ในไตรมาส 2 ปี 2566 REIC พบว่าโซนที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีอัตราการเปลี่ยนราคามากถึงร้อยละ 54.9

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในโซนสมุทรสาคร มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 26.1

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 17.6

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในโซนราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 17.5

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 11.4

ตารางที่ 2 แสดง 5 อันดับแรกของโซนที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด ไตรมาส 2 ปี 2566

ลำดับ	โซน	YoY
1	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	54.9%
2	สมุทรสาคร	26.1%
3	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	17.6%
4	ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	17.5%
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	11.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สะท้อนให้เห็นว่าที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองของ กรุงเทพฯและปริมณฑลมีการเปลี่ยนแปลงของราคาสูง เนื่องจากที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองมีราคาไม่แพงและยังสามารถนำไปใช้ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบได้ ซึ่งทำให้สามารถควบคุมต้นทุนของราคาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ ทั้งนี้ โซนเหล่านี้เป็นโซนที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และที่สำคัญเป็นโซนที่มียอดขายในระดับต้น ๆ อีกด้วย

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่าเส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว และเป็นโครงการในอนาคตที่มีการเชื่อมต่อกับพื้นที่สำคัญด้านพาณิชยกรรมและเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)** และ **สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)** เป็นโครงการในอนาคตและโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 256.6 จุด และ 252.8 จุด ตามลำดับ และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตเมืองสมุทรปราการและพระสมุทรเจดีย์ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 415.1 จุด และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตเมืองนนทบุรี บางใหญ่ และบางบัวทอง เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **MRT และสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้วและโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 474.4 จุด และ 467.0 จุด ตามลำดับ และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตจตุจักร ห้วยขวาง และพญาไท เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)** และ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 443.4 และ 436.6 จุด ตามลำดับ และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตบางเขน หลักสี่ ดอนเมือง และคลองหลวง เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 5 ได้แก่ **สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 440.4 จุด และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตจอมทอง บางบอน และบางขุนเทียน เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 2 ปี 2566

ลำดับ	โซน	สถานะการก่อสร้าง	2565				2566		YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
1	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	221.7	230.4	216.1	223.9	232.7	256.6	11.4%
	สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	218.4	227.0	212.9	220.7	229.3	252.8	11.4%
2	สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)	เปิดให้บริการแล้ว	383.1	397.3	426.7	453.7	420.8	415.1	4.5%
3	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	440.8	456.8	486.9	508.3	474.0	474.4	3.8%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	433.9	449.7	479.3	500.4	466.6	467.0	3.8%
4	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	เปิดให้บริการแล้ว	414.3	429.2	452.7	477.3	446.5	443.4	3.3%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต)	เปิดให้บริการแล้ว	407.9	422.5	445.7	469.9	439.6	436.6	3.3%
5	สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)	โครงการในอนาคต	414.5	430.2	437.5	452.5	441.1	440.4	2.4%

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

.....