

3 สิงหาคม 2565

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ดินชานเมืองขยับขึ้นราคา

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 354.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา มีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงลงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 - 2)

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินเปล่ามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงลง มาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอลงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และล่าสุดยังได้รับผลกระทบจากสงครามระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่อาจจะทำให้เศรษฐกิจไทยในปี 2565 ขยายตัวลดลงกว่าที่คาดการณ์ ผู้ประกอบการที่รัฐบาลได้ประกาศจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตราโดยไม่ได้รับส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนเช่นในปี 2562 – 2563 ที่ผ่านมา จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องพิจารณาการซื้อที่ดินสะสมลดลง เพื่อควบคุมภาระภาษีที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการในระยะต่อไป

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2565

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

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ จะสังเกตได้ว่าในไตรมาส 2 ปี 2565 นี้ พบว่า ไชน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีอัตราการเปลี่ยนราคามากถึงร้อยละ 40.5

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 24.2

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด มีอัตราการเปลี่ยนราคาการร้อยละ 23.6

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในโซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ มีอัตราการเปลี่ยนราคาการร้อยละ 12.3

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีอัตราการเปลี่ยนราคาการร้อยละ 8.5 (ดูตารางที่ 2)

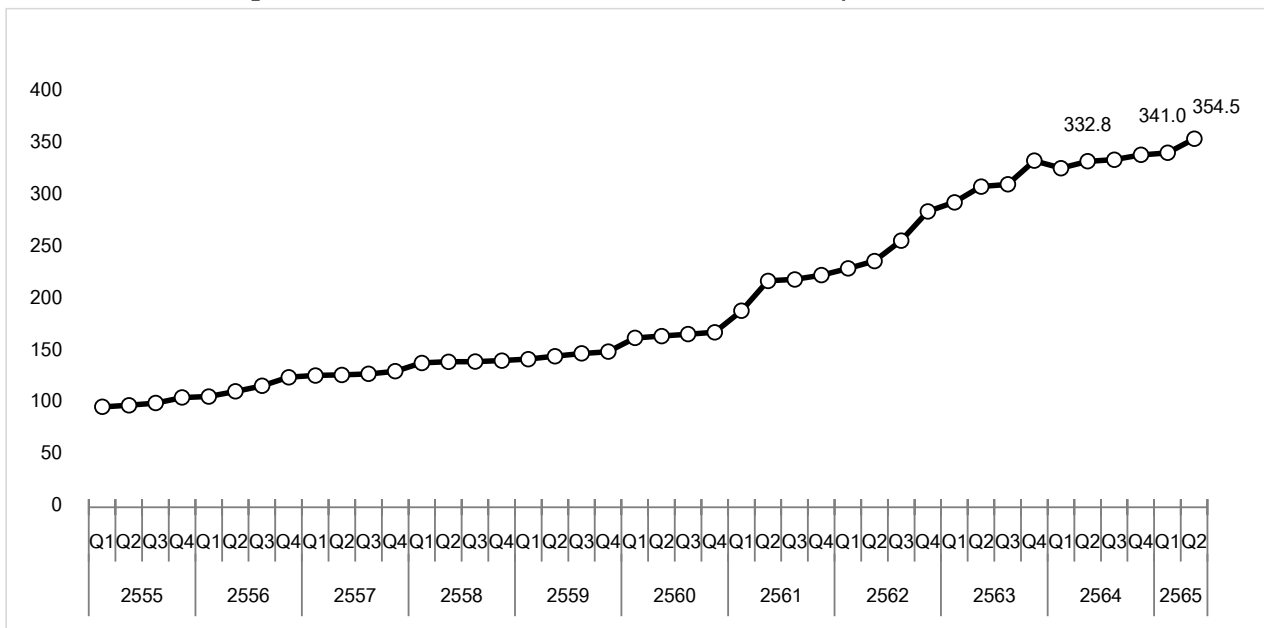
จากภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สะท้อนให้เห็นว่า ที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปลี่ยนแปลงของราคามาก เนื่องจากยังมีราคาไม่แพงและยังมีความต้องการนำไปใช้ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น ขณะที่ราคาที่ดินในเขตชั้นใน และชั้นกลางของกรุงเทพฯ มีราคาที่สูงอยู่แล้ว แม้ว่าจะมีการปรับตัวขึ้นบ้าง แต่ก็ทำให้อัตราการเปลี่ยนแปลงไม่มากสูงดังเช่นในพื้นที่ชานเมือง

ตารางที่ 2 แสดง 5 อันดับแรกของโซนที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด ไตรมาส 2 ปี 2565

ลำดับ	โซน	YoY
1	บางพลี-บางป่อ-บางเสาธง	40.5%
2	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	24.2%
3	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	23.6%
4	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	12.3%
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	8.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

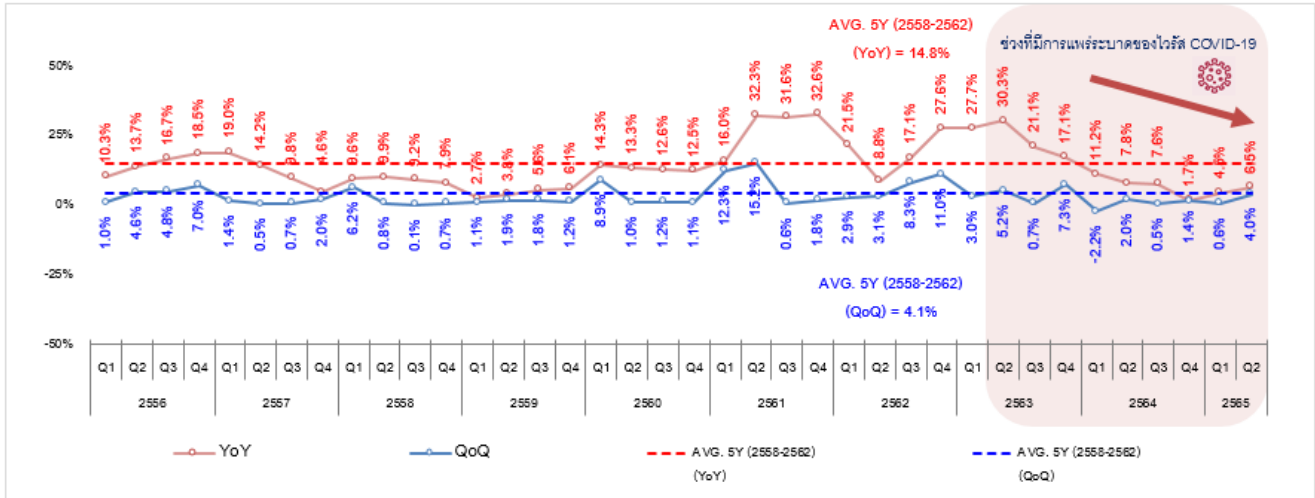
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่าเส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าและเส้นทางที่มีแผนการก่อสร้างในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นมากอยู่ในเขตทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)** ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 90.7 ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เขตหลักสี่ และเขตคันนายาว เป็นบริเวณที่ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2559 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.53 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ราคาที่ดินในอำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางบัวทอง เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต และ**สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว โดยราคาที่ดินทั้ง 2 เส้นทาง มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.51 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยพบว่าอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก

และ **อันดับ 5** ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)** ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินในเขตหนองแขม และเขตบางแค เป็นบริเวณที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก (ดูตารางที่ 3 และดูแผนที่ประกอบ)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 2 ปี 2565

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2564				2565		QoQ	YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2		
1	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	370.5	377.4	392.3	382.8	401.8	416.3	3.6%	10.3%
2	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างกรอก่อสร้าง	306.5	311.1	318.8	333.4	331.5	342.9	3.4%	10.2%
3	สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)	เปิดให้บริการแล้ว	359.1	366.1	391.4	376.8	383.1	397.3	3.7%	8.53%
4	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	209.5	212.3	221.7	274.8	221.7	230.4	3.9%	8.51%
	สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	206.4	209.2	218.4	270.7	218.4	227.0	3.9%	8.51%
5	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	403.9	410.7	429.5	397.9	429.5	444.1	3.4%	8.1%

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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม