



31 ตุลาคม 2566

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 379.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 ภาพรวมทิศทางที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นแต่เป็นแบบชะลอตัว เมื่อเทียบกับการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเฉลี่ย 5 ปี ในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562) ที่มีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาส เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แสดงให้เห็นว่าอัตราเร่งของดัชนีราคาที่ดินในช่วงเวลาก่อนเกิดวิกฤต สูงกว่าปัจจุบันถึงประมาณ 5 เท่า

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินเปล่ามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลง ผลจากปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. ที่ปรับขึ้นมาที่ระดับร้อยละ 2.50 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 ปรับขึ้นมาแล้ว 5 ครั้งตั้งแต่ต้นปี 2566 อีกทั้งการยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. และภาวะหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงเกินกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ซึ่งเป็นปัจจัยลบที่ส่งผลต่อกำลังซื้อทั้งสิ้น ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัว ผู้ประกอบการส่วนหนึ่งมีการชะลอแผนการเปิดขายโครงการใหม่ จึงอาจต้องชะลอการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาไปด้วย ประกอบกับรัฐบาลได้ประกาศจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตราในปี 2566 จึงอาจทำให้ความต้องการในการซื้อที่ดินสะสมใน Land Bank ของผู้ประกอบการลดลง เนื่องจากการซื้อที่ดินสะสมไว้จะมีภาระที่ต้องจ่ายภาษีที่ดินฯ ทำให้เกิดต้นทุนจากการถือครองที่ดิน ซึ่งจะกลายเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการในระยะต่อไป

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2566

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2565	Q2/2565	Q3/2565	Q4/2565	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	341.0	354.5	368.8	381.4	385.7	376.5	379.9
QoQ	0.6%	4.0%	4.0%	3.4%	1.1%	-2.4%	0.9%
YoY	4.5%	6.5%	10.3%	12.5%	13.1%	6.2%	3.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในไตรมาส 3 ปี 2566 นี้ พบว่า ไชนที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนี้



อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในโซนนครปฐมมีอัตราการเปลี่ยนราคามากถึงร้อยละ 62.5

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 22.3

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 17.9

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในโซนตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่ มีอัตราการเปลี่ยนราคา ร้อยละ 14.9

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในโซนกรุงเทพฯชั้นใน มีอัตราการเปลี่ยนราคาร้อยละ 6.8 (ดูตารางที่ 2)

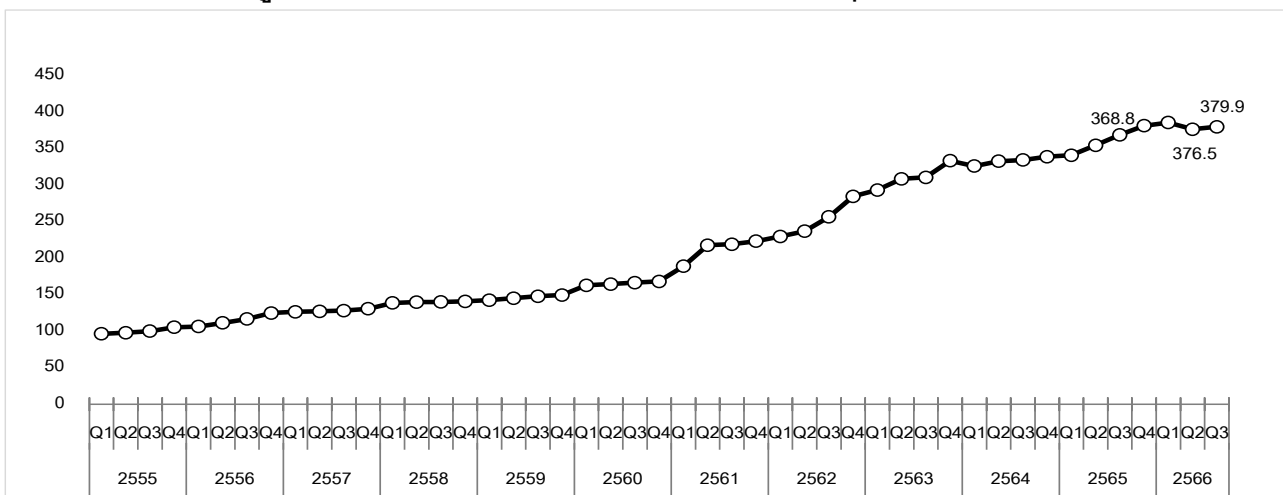
จากภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สะท้อนให้เห็นว่า ที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปลี่ยนแปลงของราคาที่สูงกว่าในเขตชั้นใน เนื่องจากมีแผนงานที่จะการพัฒนาโครงการสำคัญในพื้นที่จังหวัดในปริมณฑลมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดนครปฐม ประกอบกับราคาที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองยังราคาไม่สูงนัก และสามารถนำไปใช้ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อที่ต้องการที่อยู่อาศัยแบบแนวราบได้ ทั้งนี้จากข้อมูลสำรวจที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของ ปี 2566 จะพบว่า โซนเหล่านี้เป็นโซนที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นจำนวนมาก และที่สำคัญเป็นโซนที่มียอดขายใหม่สูงเป็นระดับต้นๆ อีกด้วย

ตารางที่ 2 แสดง 5 อันดับแรกของโซนที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด ไตรมาส 3 ปี 2566

ลำดับ	โซน	YoY
1	นครปฐม	62.5%
2	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	22.3%
3	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	17.9%
4	ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่	14.9%
5	กรุงเทพฯชั้นใน	6.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

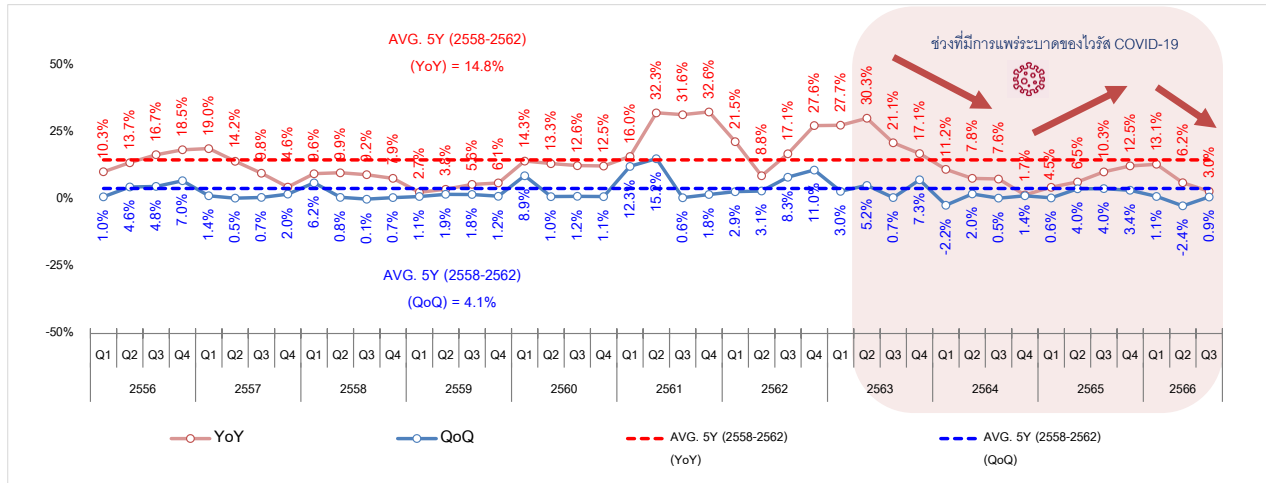
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟไฟฟ้าผ่านในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 นี้ พบว่าเส้นทางรถไฟไฟฟ้า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีโครงการรถไฟไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว และเป็นโครงการในอนาคตที่มีการเชื่อมต่อกับพื้นที่สำคัญด้านพาณิชย์กรรมและเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการอยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู) และ สายสีเขียว (บางรี-สมุทรปราการ)** เป็นโครงการในอนาคตและโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 254.9 จุด และ 251.1 จุด ตามลำดับ และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตเมืองสมุทรปราการและพระสมุทรเจดีย์ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 430.0 จุด และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตทวีวัฒนา บางกวย และพุทธมณฑลเป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (บางแค-สาย 4)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 428.8 จุด และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตหนองแขมและบางแคเป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 4 ได้แก่ **สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ**สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)** เป็นโครงการในอนาคต ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 502.4 , 495.2 และ 487.6 จุด ตามลำดับ โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ทั้งนี้มีราคาที่ดินในเขตบางกอกน้อย ธนบุรี คลองสาน และห้วยขวาง เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 5 ได้แก่ **สายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)** เป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 479.8 จุด และอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในเขตบางซื่อและบางกวยเป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก (ดูตารางที่ 3 และดูแผนที่ประกอบ)



ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2566

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานการณ์ก่อสร้าง	2565				2566			YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
1	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	221.7	230.4	216.1	223.9	232.7	256.6	254.9	17.9%
	สายสีเขียว (บางรี-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	218.4	227.0	212.9	220.7	229.3	252.8	251.1	17.9%
2	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	401.8	416.3	372.2	404.0	402.6	396.7	430.0	15.5%
3	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑลสาย 4)	โครงการในอนาคต	429.5	444.1	373.2	410.0	410.3	396.9	428.8	14.9%
4	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	444.1	459.9	462.5	488.4	463.2	459.8	502.4	8.6%
	สายสีทอง (ธนบุรี-ประเวศชัย)	เปิดให้บริการแล้ว	437.7	453.3	455.9	481.4	456.6	453.2	495.2	8.6%
	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรมฯ)	โครงการในอนาคต	431.0	446.3	448.8	474.0	449.5	446.2	487.6	8.6%
5	สายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)	เปิดให้บริการแล้ว	427.4	443.0	443.0	467.9	445.0	442.7	479.8	8.3%

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

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถ้อยแถลง และตรวจสอบตามความเหมาะสม