



26 กันยายน 2567

## การพัฒนา “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC (Eastern Economic Corridor) ประกอบด้วยจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อใช้ติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC และจัดทำดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐานของดัชนี เนื่องจากเป็นปีที่ REIC ได้รับข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าครอบคลุมทั่วประเทศ จากกรมที่ดิน และเป็นปีที่ไม่มีภาวะปัจจัยพิเศษที่ทำให้เกิดความผิดปกติต่อภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ และในพื้นที่ EEC ดังนั้นปี 2558 นี้จึงเป็นปีที่มีความเหมาะสมที่จะจัดทำเป็นปีฐานสำหรับการจัดทำ “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC” โดยการจัดทำดัชนี ดังกล่าวกำหนดจัดทำและเผยแพร่ “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC” เป็นดัชนีรายไตรมาส

ในการจัดทำดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC เลือกใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าของกรมที่ดิน โดยคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะที่มี “ผู้โอน” หรือ “ผู้รับโอน” ที่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็น “นิติบุคคล” เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่มักจะมีการแจ้งราคาซื้อขายที่แท้จริงให้ถูกต้อง การคำนวณค่าดัชนี ใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ Chain Laspeyres โดยราคาที่ดินเปล่าที่นำมาคำนวณคือ ราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ซึ่งถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ตั้งแต่ปี 2558-2562 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้แก่ 1. ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และ 2. แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

**ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC ในไตรมาส 2 ปี 2567 มีค่าดัชนีเท่ากับ 281.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งแสดงให้เห็นว่า การเติบโตของราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนายังคงมีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่อยู่ในทิศทางที่ชะลอลงลง หากเทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5 ปี ในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562) มีอัตราการปรับตัวขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 14.0 ต่อไตรมาส เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 – 2)

ทั้งนี้ การที่ราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง อาจเนื่องมาจากผู้ประกอบการมีความต้องการนำที่ดินมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายในประเทศที่ฟื้นตัวช้าในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับปัจจัยลบที่สำคัญที่เกี่ยวกับการยกเลิกมาตรการผ่อนปรน LTV ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงเกินกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 2.50 ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นแต่ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ปัจจัยเหล่านี้ได้ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะลอลงมากในช่วงที่ผ่านมา อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความต้องการซื้อที่ดินเพื่อสะสมลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการจะต้อง



มีต้นทุนการถือครองที่ดินจากการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในปี 2567 รัฐไม่มีมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นอีกเหตุผลหนึ่งที่ทำให้อุปสงค์ของที่ดินในพื้นที่ EEC โดยรวมชะลอตัวลงด้วย และอีกทั้งพื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่ทางการเกษตรยังไม่เหมาะกับการนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ในขณะที่พื้นที่อีกส่วนเป็นพื้นที่ที่นำไปพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ยังพบว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC ในไตรมาส 2 ปี 2567 ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่จังหวัดระยองมีค่าดัชนีเท่ากับ 230.8 จุด มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 22.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) อาจเนื่องมาจากมีทุนจากประเทศจีนเข้ามาซื้อที่ดินสร้างโรงงานเกี่ยวกับอุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้า เช่น แบตเตอรี่ที่ชาร์จ ในท่าเลนนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดระยองเป็นจำนวนมาก และมีกลุ่มผู้ผลิตรถยนต์ไฟฟ้า รายใหญ่จากประเทศจีน อาทิ แบรนดี้บีวายดี (BYD) ฉางอาน (Changan) เข้ามาลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมระยอง โดยเฉพาะท่าเลนนิคมพัฒนาปลวกแดง ส่งผลให้ราคาที่ดินขยับขึ้นประมาณ 2.3 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่เป็นปีฐาน (100.0 จุด) และนักลงทุนนิยมลงทุนในจังหวัดระยอง มากกว่าจังหวัดชลบุรี เนื่องจากราคาที่ดินในจังหวัดระยองยังมีราคาต่ำกว่าจังหวัดชลบุรีประมาณ 30 – 40%

รองลงมาพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีค่าดัชนีเท่ากับ 332.0 จุด มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -2.5 และ พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรามีค่าดัชนีเท่ากับ 203.5 จุด มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ -2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) (ดูแผนภูมิที่ 3)

ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า ท่าเลนที่อัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนี้ (ดูตารางที่ 2)

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินอำเภอบ้านฉาง อยู่ในจังหวัดระยอง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 52.5 เป็นอำเภอที่มีระบบคมนาคมที่หลากหลายมีทั้งถนนทางหลวงผ่านหลายเส้น สามารถคมนาคมทางรถไฟสายตะวันออกได้ และมีสนามบินอู่ตะเภา อยู่ในพื้นที่ท่าเลนนี้ เหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการในท้องถิ่นและจากกรุงเทพมหานครจึงให้ความสนใจมีการซื้อขายที่ดินในบริเวณนี้เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับประชากรที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินอำเภอแกลง อยู่ในจังหวัดระยอง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 34.5 เป็นพื้นที่อีกอำเภอหนึ่งที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจซื้อที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินอำเภอบางปะกง อยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 31.0 เป็นอำเภอที่ผู้ประกอบการในท้องถิ่นและจากกรุงเทพมหานครให้ความสนใจเริ่มขยายไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขายเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นพื้นที่เชื่อมต่อกับสมุทรปราการ และสอดคล้องกับข้อมูลจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่าเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมสำหรับนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย



โดยจากข้อมูลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC พบว่า พื้นที่ที่มีโครงการที่อยู่อาศัยที่พร้อมเสนอขายในตลาดมากเป็นอันดับที่ 2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 184.8 รองจากพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินอำเภอสัตหีบ อยู่ในจังหวัดชลบุรี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 26.8

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินทำเลอำเภอนิคมพัฒนา อยู่ในจังหวัดระยอง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 17.3

ภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงทั้ง 5 อันดับข้างต้นได้สะท้อนว่า เป็นที่ดินที่มีบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่ท่องเที่ยวเป็นปัจจัยบวกที่ทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่บริเวณนี้เพิ่มขึ้น จากการนำที่ดินไปพัฒนาเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ดังกล่าว ทำให้เกิดแหล่งงาน และเกิดการจ้างงานมากขึ้น สนับสนุนการตัดสินใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเข้ามาอยู่อาศัยของคนเดินทางเข้ามาทำงานในพื้นที่ EEC ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่าทั้ง 5 อันดับได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากการเปลี่ยนแปลงเรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น จึงทำให้ราคาที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามด้วย

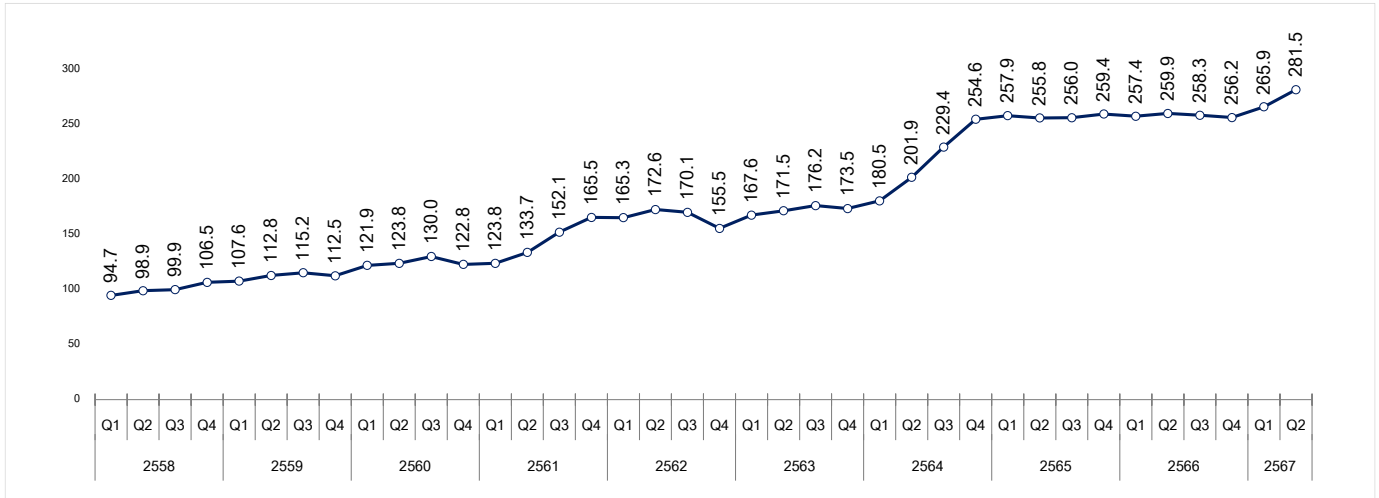
## ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC รายไตรมาส

ปี	ไตรมาส	index	%YoY	%QoQ	ปี	ไตรมาส	index	%YoY	%QoQ
2558	Q1	94.7			2563	Q1	167.6	1.4%	7.8%
	Q2	98.9		4.4%		Q2	171.5	-0.6%	2.3%
	Q3	99.9		1.0%		Q3	176.2	3.6%	2.7%
	Q4	106.5		6.6%		Q4	173.5	11.6%	-1.5%
2559	Q1	107.6	13.6%	1.0%	2564	Q1	180.5	7.7%	4.0%
	Q2	112.8	14.1%	4.8%		Q2	201.9	17.7%	11.9%
	Q3	115.2	15.3%	2.1%		Q3	229.4	30.2%	13.6%
	Q4	112.5	5.6%	-2.3%		Q4	254.6	46.7%	11.0%
2560	Q1	121.9	13.3%	8.4%	2565	Q1	257.9	42.9%	1.3%
	Q2	123.8	9.8%	1.6%		Q2	255.8	26.7%	-0.8%
	Q3	130.0	12.8%	5.0%		Q3	256.0	11.6%	0.1%
	Q4	122.8	9.2%	-5.5%		Q4	259.4	1.9%	1.3%
2561	Q1	123.8	1.6%	0.8%	2566	Q1	257.4	-0.2%	-0.8%
	Q2	133.7	8.0%	8.0%		Q2	259.9	1.6%	1.0%
	Q3	152.1	17.0%	13.8%		Q3	258.3	0.9%	-0.6%
	Q4	165.5	34.8%	8.8%		Q4	256.2	-1.2%	-0.8%
2562	Q1	165.3	33.5%	-0.1%	2567	Q1	265.9	3.3%	3.8%
	Q2	172.6	29.1%	4.4%		Q2	281.5	8.3%	5.9%
	Q3	170.1	11.8%	-1.4%					
	Q4	155.5	-6.0%	-8.6%					

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน

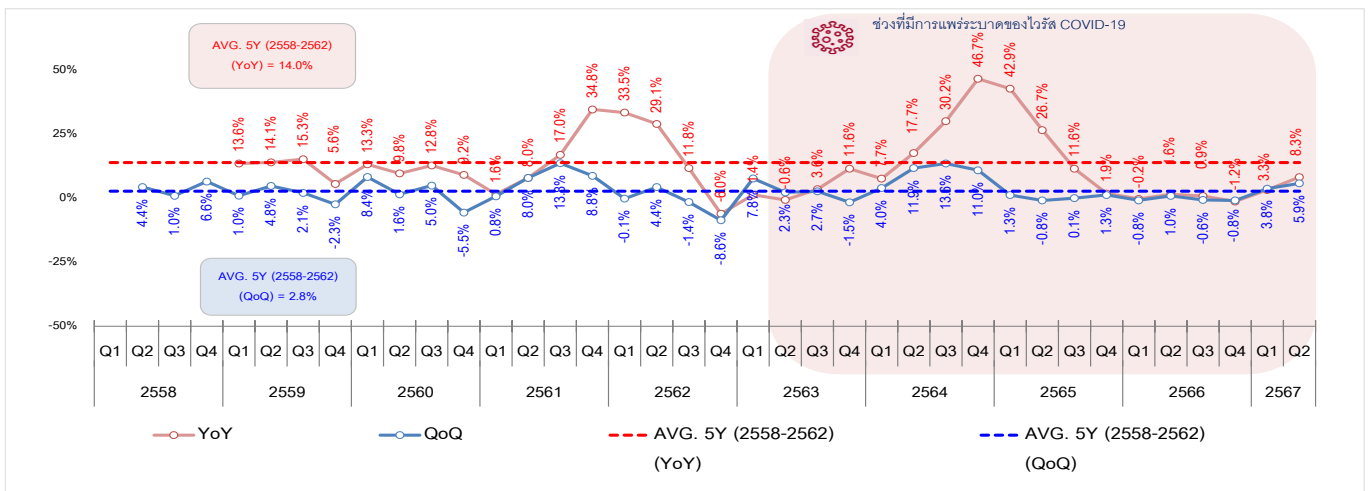


## แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC รายไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน

## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC รายไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน

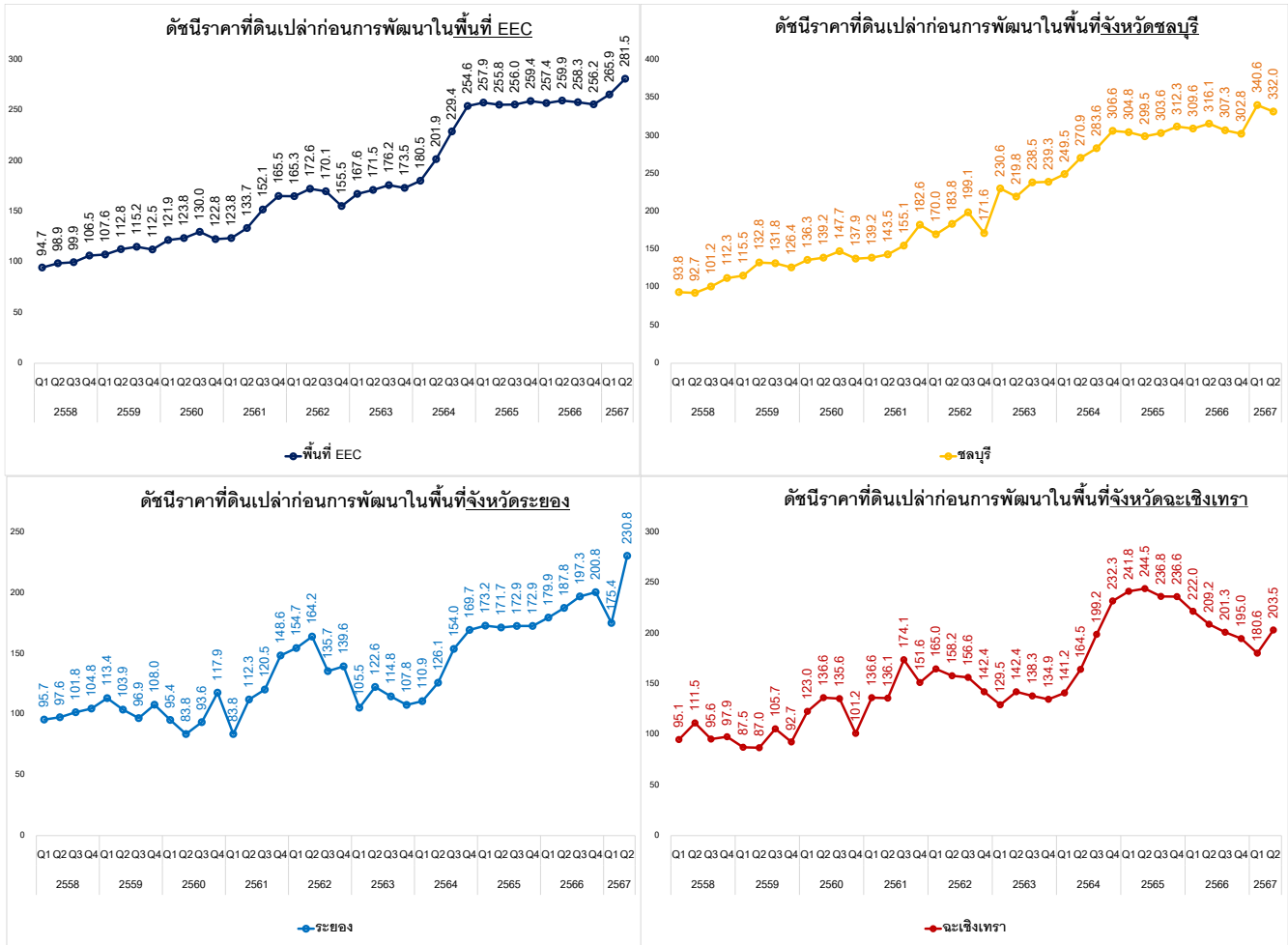
## ตารางที่ 2 ทำเลที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรก ไตรมาส 2 ปี 2567

ลำดับ	อำเภอ	จังหวัด	YoY
1	บ้านฉาง	ระยอง	52.5%
2	แกลง	ระยอง	34.5%
3	บางปะกง	ฉะเชิงเทรา	31.0%
4	สัตหีบ	ชลบุรี	26.8%
5	นิคมพัฒนา	ระยอง	17.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน



## แผนภูมิที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในภาพรวมพื้นที่ EEC และ 3 จังหวัด รายไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน