25 มกราคม 2565

**ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล**

**ไตรมาส 4 ปี 2564**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2564 มีค่าดัชนีเท่ากับ 339.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงเป็นไตรมาสที่ 6 แล้ว นับตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 ที่ผ่านมา หากดูค่าเฉลี่ยอัตราขยายตัวย้อนหลังไป 5 ปี ตั้งแต่ปี 2558 ถึงปี 2562 ก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าในแต่ละไตรมาสเพิ่มขึ้นโดยมีค่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 14.8 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.1 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แสดงว่าแม้ราคาที่ดินเปล่าฯ จะยังมีการเพิ่มขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ซึ่งน่าจะเป็นผลจากปัจจัยสำคัญหนึ่งคือ ความคืบหน้าของการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่ใกล้จะแล้วเสร็จในปี 2565

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มีข้อสังเกตว่า ภาพรวมสถานการณ์ของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลในช่วงหลังจากที่มีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่เริ่มแพร่ระบาดในไตรมาส 2 ปี 2563 มาจนถึงไตรมาส 4 ปี 2564 ซึ่งถือว่าเป็นการแพร่ระบาดช่วงต้นของสายพันธ์โอมิครอน ทำให้ดัชนีราคาของที่ดินเปล่าฯในแต่ละไตรมาสเพิ่มขึ้นแบบชะลอตัวลง โดยเฉลี่ยเหลือประมาณร้อยละ 13.8 ต่อไตรมาสเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงต่อเนื่องกันถึง 6 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยก่อนเกิด การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องกันถึง 4 ไตรมาส ขณะที่การเปลี่ยนแปลงของไตรมาสเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.1 ต่อไตรมาส ยังเป็นการเพิ่มที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยก่อนเกิด การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ต่อเนื่องกันถึง 4 ไตรมาสเช่นกัน

ภาพรวมของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลยังคงแสดงให้เห็นว่า แม้ว่ามีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 อยู่ก็ตาม ราคาที่ดินเปล่าฯ ก็ยังมีการเพิ่มขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ซึ่งน่าจะเป็นผลจากปัจจัยสำคัญหนึ่งคือ ความคืบหน้าของการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายต่างๆ ที่ใกล้จะแล้วเสร็จในปี 2565 ซึ่งในไตรมาสนี้โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับราคาเพิ่มขึ้นในบริเวณที่เป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว บริเวณที่เป็นเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านเป็นหลัก และบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

นอกจากนี้ จะสังเกตได้ว่าในไตรมาส 4 ปี 2564 นี้ ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่อยู่ในกรุงเทพมหานครฝั่งตะวันออกที่ราคามีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น เนื่องจากมีรถไฟฟ้าหลายสายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่ใกล้จะแล้วเสร็จ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 89.5 ที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากเป็นอันดับ 2 รถไฟฟ้าสายสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 88.7 มีแผนว่าจะเปิดให้บริการในช่วงกลางปี 2565 โดยช่วงที่ 1 สถานีภาวนา-สถานีสำโรง และช่วงที่ 2 สถานีลาดพร้าว ซึ่งมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากเป็นอันดับ 3 และรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ขณะนี้มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 82.0 มีแผนว่าจะเปิดให้บริการในกลางปี 2565 โดยแบ่งออกเป็น 3 ช่วงด้วยกัน ช่วงที่ 1 สถานีศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ-สถานีมีนบุรี ช่วงที่ 2 สถานีชลประทาน-สถานีแจ้งวัฒนะ 14 – สถานีนพรัตนราชธานี และช่วงที่ 3 สถานีแคราย-สถานีศูนย์ราชการ จ.นนทบุรี อีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ราคาที่ดินยังคงขึ้นต่อเนื่องเป็นเพราะอุปทานที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนามีจำกัด

**ตาราง ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2564**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิ ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปีฐาน : 2555

**แผนภูมิ อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

Graphical user interface

Description automatically generated

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน

ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาสนี้ พบว่า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด คือ

อันดับ 1 ได้แก่ **BTS สายสุขุมวิท** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตจตุจักร บางนา พญาไท และพระโขนง เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 305.8 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 30.6

อันดับ 2 ได้แก่ **สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี**) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และในไตรมาสนี้ มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 89.5 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางกะปิ มีนบุรี และสะพานสูง เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 325.6 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 32.6

อันดับ 3ได้แก่ **สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)** ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และในไตรมาสนี้ มีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้วร้อยละ 88.7 และมีแผนที่จะเปิดให้บริการในช่วงกลางปี 2565 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางพลี ประเวศ และเมืองสมุทรปราการ เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 273.7 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 27.4

อันดับ 4 ได้แก่ **Airport Link** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตดินแดง วังทองหลาง สวนหลวง และห้วยขวาง เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมาก หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 290.2 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 29.0

และ อันดับ 5 ได้แก่ **MRT** ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว และ **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต โดยทั้ง 2 โครงการ มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า ราคาที่ดินที่รถไฟฟ้าผ่านในเขตบางซื่อ เป็นบริเวณที่ราคาเพิ่มขึ้นมากอย่างต่อเนื่อง หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้า **MRT** เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 343.9 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 34.4 ส่วน **สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)** หากเปรียบเทียบย้อนหลังมาประมาณ 10 ปี พบว่า ราคาที่ดินในบริเวณเส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 337.0 หรือเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 33.7

**ตาราง ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกใน**

**ไตรมาส 4 ปี 2564 (YoY)**



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

3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

**สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์   
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310**

**โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251**

……………………………………………………………..