26 กันยายน 2567

การพัฒนา “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC”

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

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

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

ทั้งนี้ การที่ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนามีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลง อาจเนื่องมาจากผู้ประกอบการฯมีความต้องการนำที่ดินมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายในประเทศที่ฟื้นตัวช้าในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับปัจจัยลบที่สำคัญที่เกี่ยวกับการยกเลิกมาตรการผ่อนปรน LTV ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงเกินกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 2.50 ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นแต่ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ปัจจัยเหล่านี้ได้ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะลอตัวมากในช่วงที่ผ่านมา 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 แบตเตอรี่   
ที่ชาร์จ ในทำเลนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดระยองเป็นจำนวนมาก และมีกลุ่มผู้ผลิตรถยนต์ไฟฟ้า รายใหญ่จากประเทศจีน อาทิ แบรนด์บีวายดี (BYD) ฉางอาน (Changan) เข้ามาลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมระยอง โดยเฉพาะทำเลนิคมพัฒนาปลวกแดง 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 ทำเลที่อัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ดังนี้ (ดูตารางที่ 2)

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินอำเภอบ้านฉาง อยู่ในจังหวัดระยอง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 52.5 เป็นอำเภอที่มีระบบคมนาคมที่หลากหลายมีทั้งถนนทางหลวงผ่านหลายเส้น สามารถคมนาคมทางรถไฟสายตะวันออกได้ และมีสนามบินอู่ตะเภา อยู่ในพื้นที่ทำเลนี้ เหมาะสำหรับพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการในท้องถิ่นและจากกรุงเทพมหานครจึงให้ความสนใจมีการซื้อขายที่ดินในบริเวณนี้เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับประชากรที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินอำเภอแกลง อยู่ในจังหวัดระยอง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้น   
ร้อยละ 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 พื้นที่นี่มีโครงการที่อยู่อาศัยที่พร้อมเสนอขายในตลาดมากเป็นอันดับที่ 2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 184.8 รองจากพื้นที่อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินอำเภอสัตหีบ อยู่ในจังหวัดชลบุรี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้น  
ร้อยละ 26.8

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินทำเลอำเภอนิคมพัฒนา อยู่ในจังหวัดระยอง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 17.3

ภาวะราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงทั้ง 5 อันดับข้างต้นได้สะท้อนว่า เป็นที่ดินที่มีบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรม และพื้นที่ท่องเที่ยวเป็นปัจจัยบวกที่ทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่บริเวณนี้เพิ่มขึ้น จากการนำที่ดินไปพัฒนาเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมต่าง ๆ ในพื้นที่ดังกล่าว ทำให้เกิดแหล่งงาน และเกิดการจ้างงานมากขึ้น สนับสนุนการตัดสินใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเข้ามาอยู่อาศัยของคนที่เดินทางเข้ามาทำงานในพื้นที่ EEC ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่าทั้ง 5 อันดับได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากการเปลี่ยนแปลงเรื่องแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น จึงทำให้ราคาที่ดินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามด้วย

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC รายไตรมาส



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



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน

แผนภูมิที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในภาพรวมพื้นที่ EEC และ 3 จังหวัด รายไตรมาส

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน

……………………………………………………………………………………….