

**ผลการศึกษาดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ไตรมาส 2 ปี 2562
ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล**

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 236.9 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 229.7 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 217.8 จุด จะเห็นได้ชัดว่าเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลง หลังจากมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นตัวเลขสองหลักติดต่อกันถึงเก้าไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2560 ถึงไตรมาส 1 ปี 2562 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-2)

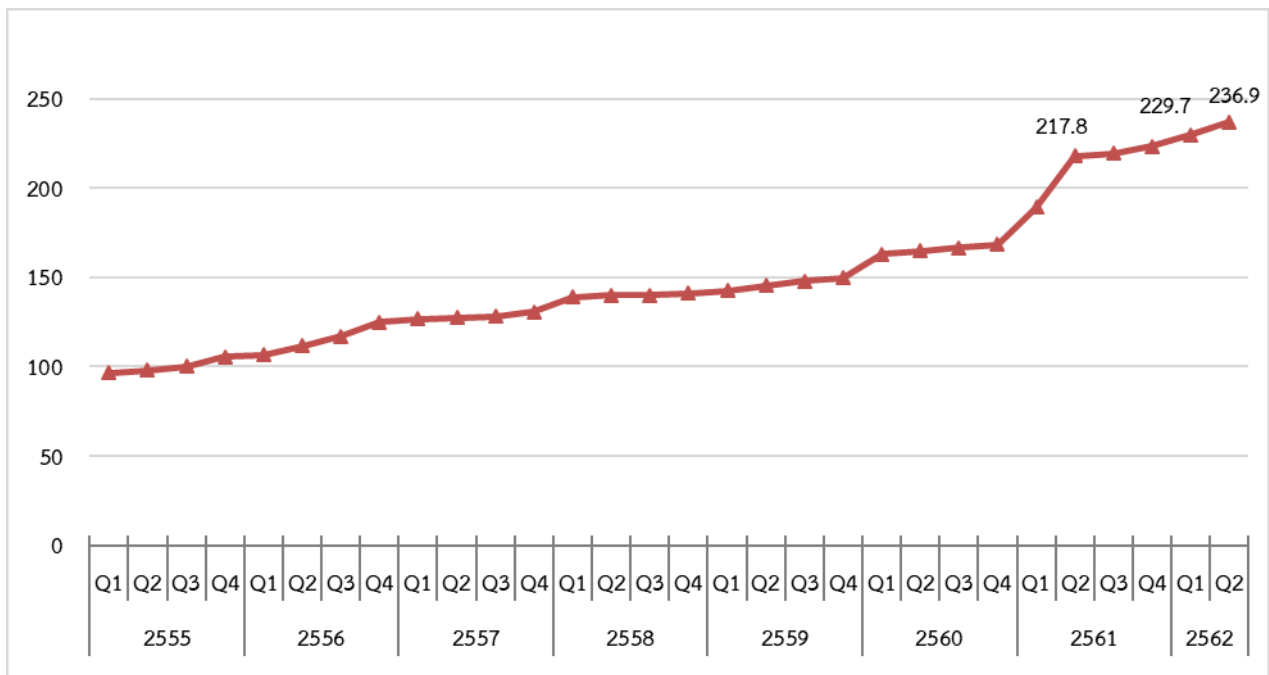
ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2562

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561	Q1/2562	Q2/2562
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	189.0	217.8	219.2	223.2	229.7	236.9
QoQ	12.3%	15.2%	0.6%	1.8%	2.9%	3.1%
YoY	16.0%	32.3%	31.6%	32.6%	21.5%	8.8%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

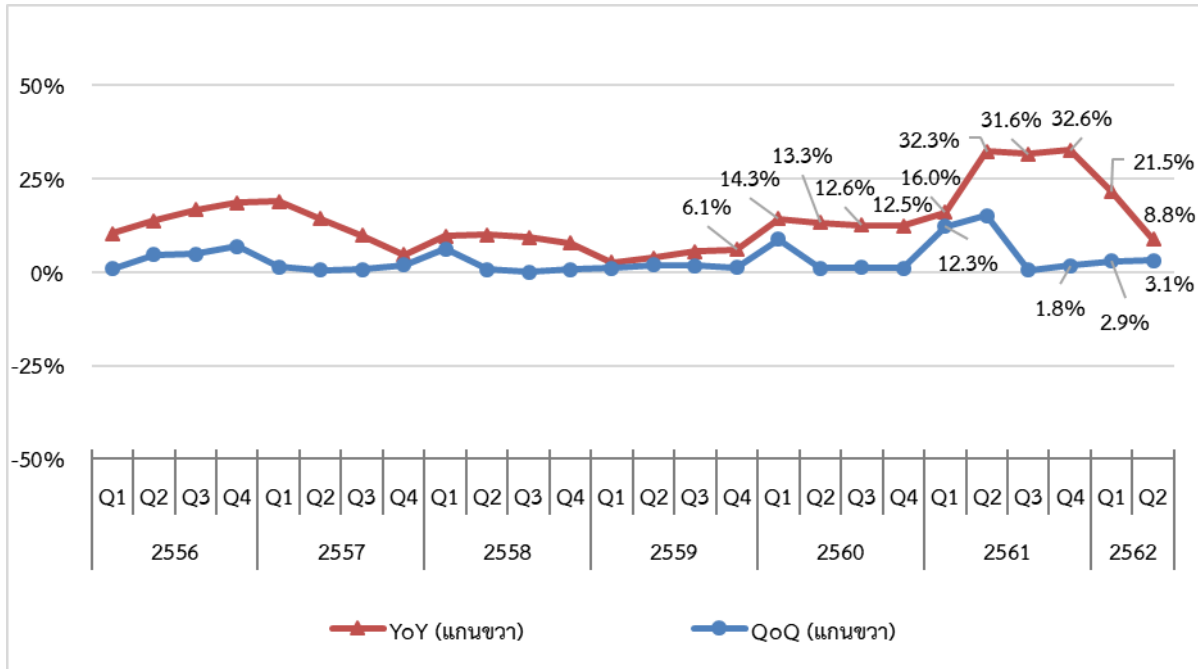
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ 5 อันดับทำเลที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ไตรมาส 2 ปี 2562 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ **1) จังหวัดนครปฐม** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 62.6 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอสามพราน อำเภอพุทธมณฑล และอำเภอเมืองนครปฐม เนื่องจากมีแผนโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตสายสีน้ำเงิน หัวลำโพง-บางแค ส่วนต่อขยายไปพุทธมณฑลสาย 4 ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น **2) จังหวัดสมุทรสาคร** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.3 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอเมืองสมุทรสาครและอำเภอกะทู้ม้าน เนื่องจากจะมีการก่อสร้างมอเตอร์เวย์กรุงเทพ-วังมะนาวเชื่อมต่อจากทางด่วนพิเศษช่วงพระราม 2 ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น **3) เขตบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย** มีการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.8 **4) เขตบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.5 และ **5) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 เนื่องจากมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมาจึงส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น จากทำเล 5 อันดับแรกข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นแนวโน้มความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวไปในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล และชานเมืองมากขึ้น ซึ่งเป็นทำเลที่ยังมีฐานราคาต่ำ จึงมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นสูงกว่าบริเวณในกลางเมืองเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ทำเลที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา 5 อันดับแรกที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด

ไตรมาส 2 ปี 2562				ไตรมาส 1 ปี 2562			
อันดับ	ทำเล	%QoQ	% YoY	อันดับ	ทำเล	%QoQ	% YoY
1	นครปฐม	18.4	62.6	1	นครปฐม	18.5	67.4
2	สมุทรสาคร	12.5	47.3	2	สมุทรสาคร	2.8	52.1
3	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	6.6	45.8	3	ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่	2.0	46.6
4	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	5.3	40.5	4	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	7.2	44.0
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	1.3	29.3	5	ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	2.4	34.8

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่าน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ 1) สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา) ซึ่งเป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.5 2) สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการไปเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา ส่วนสายสีเขียวช่วงสมุทรปราการ-บางปู เป็นโครงการในอนาคตซึ่งเป็นส่วนต่อขยายจากสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) แม้ว่าขณะนี้ยังไม่เริ่มก่อสร้าง แต่ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนามีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 เช่นเดียวกับราคาที่ดินช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการที่เปิดให้บริการแล้ว 3) สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา) ซึ่งเป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 4) สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) เป็นโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 และ 5) สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4) เป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 2 ปี 2562 เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2561

อันดับ	เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	สถานะดำเนินการ	ค่าดัชนี						YoY
			Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62	
1	สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)	โครงการในอนาคต	141.3	154.0	172.9	188.1	195.9	205.7	33.5%
2	สายสีเขียว (บางรี-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	142.1	146.1	152.6	179.2	186.4	188.8	29.3%
	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	144.2	148.3	154.9	181.8	189.2	191.6	29.3%
3	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	169.8	200.9	210.1	238.6	244.2	246.5	22.7%
4	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	151.5	167.8	169.5	190.3	194.5	197.7	17.8%
5	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	172.8	219.0	227.6	248.4	253.3	247.1	12.8%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : 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 โดยราคาที่ดินเปล่าที่นำมาคำนวณคือราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ซึ่งถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2555-2559 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้แก่

- 1) ทำเลที่ตั้งของที่ดิน
- 2) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถ้อยแถลง และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252