

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ไตรมาส 3 ปี 2562 ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

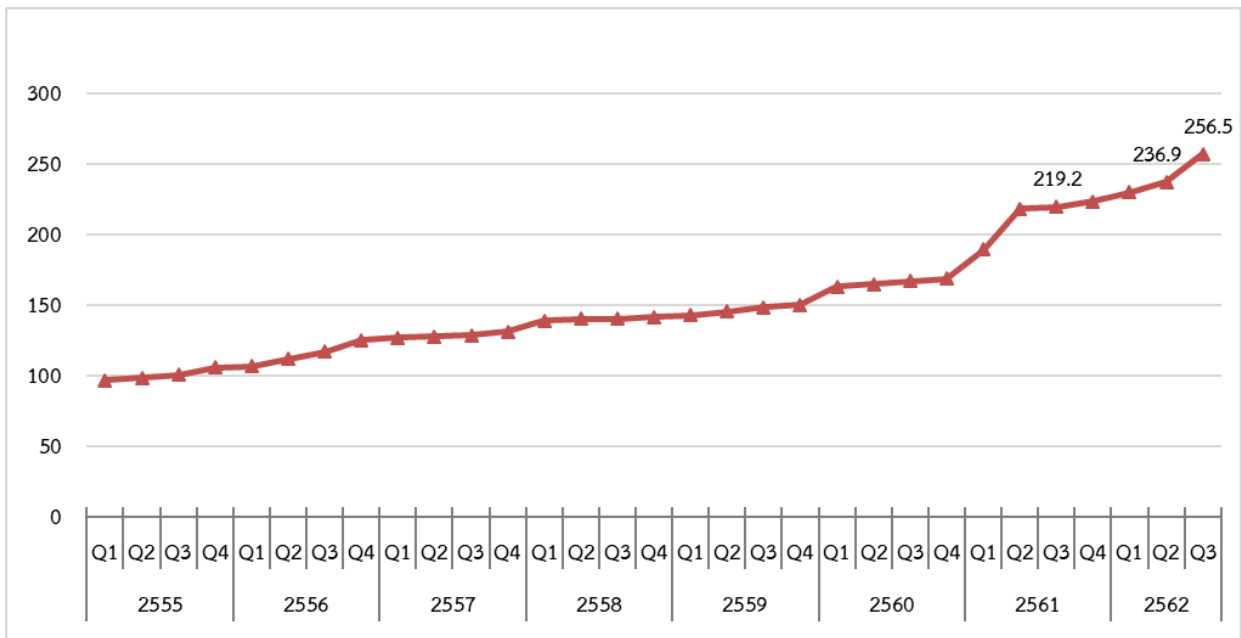
ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 256.5 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 236.9 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 219.2 จุด การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในไตรมาสนี้ ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่จะพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรชานเมืองมากกว่าพื้นที่ใจกลางเมือง รวมทั้งเป็นพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้าที่มีแผนจะเปิดให้บริการในอนาคตอันใกล้ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-2)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2562

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561	Q1/2562	Q2/2562	Q3/2562
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	189.0	217.8	219.2	223.2	229.7	236.9	256.5
QoQ	12.3%	15.2%	0.6%	1.8%	2.9%	3.1%	8.3%
YoY	16.0%	32.3%	31.6%	32.6%	21.5%	8.8%	17.0%

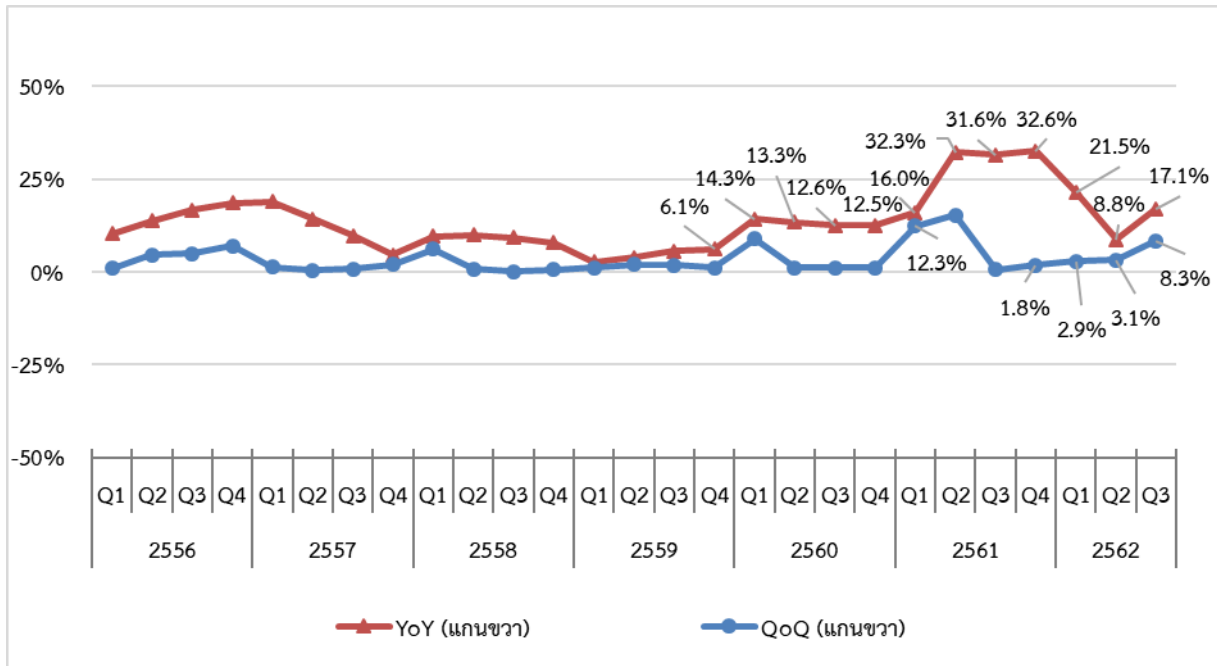
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ 5 อันดับทำเลที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ไตรมาส 3 ปี 2562 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ **1) เขตบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 61.4 เนื่องจากมีการเปิดหน้าดินใหม่จากการก่อสร้างแล้วสำหรับโครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 สายบางใหญ่-กาญจนบุรี ระยะทาง 96 กิโลเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2563 และบริเวณนี้ยังมีแผนการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยานนทบุรี 1-กาญจนนาภิเษก และถนนนครอินทร์-ศาลายา ในอนาคต **2) จังหวัดนนทบุรี** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.0 **3) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก** มีการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.0 **4) เขตบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 และ **5) ลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.3 (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ทำเลที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา 5 อันดับแรกที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด

ไตรมาส 3 ปี 2562				ไตรมาส 2 ปี 2562			
อันดับ	ทำเล	%QoQ	% YoY	อันดับ	ทำเล	%QoQ	% YoY
1	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	17.6	61.4	1	นครปฐม	18.4	62.6
2	นนทบุรี	19.2	48.0	2	สมุทรสาคร	12.5	47.3
3	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	29.8	47.0	3	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	6.6	45.8
4	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	10.9	35.6	4	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	5.3	40.5
5	ลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว	23.7	35.3	5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	1.3	29.3

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่าน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ 1) **สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)** ซึ่งเป็นโครงการที่ยังไม่ก่อสร้างเนื่องจากเป็นส่วนต่อขยายของสายสีเขียว (หมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต) ที่สร้างเสร็จ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.7 และจะเปิดให้บริการในต้นปี 2563 ซึ่งบริเวณนี้มีการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินมากที่สุดต่อเนื่องมาหลายไตรมาสแล้ว 2) **สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.5 ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีความคืบหน้าสร้างไปแล้ว 42.1% คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564 3) **สีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)** เป็นโครงการในอนาคตซึ่งเป็นส่วนต่อขยายจากสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) แม้ว่าขณะนี้ยังไม่เริ่มก่อสร้าง แต่ราคาที่ดินมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 เช่นเดียวกับ **สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)** ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการไปแล้วประมาณ 1 ปี 4) **สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** ซึ่งเป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 และ 5) **สายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาสี)** เป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 (ดูตารางที่ 3)

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

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	ค่าดัชนี						%YoY	
			Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62		Q3/62
1	สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)	โครงการในอนาคต	141.3	154.0	172.9	188.1	195.9	205.7	241.5	39.7
2	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	151.5	167.8	169.5	190.3	194.5	197.7	224.6	32.5
3	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	144.2	148.3	154.9	181.8	189.2	191.6	199.3	28.7
	สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	142.1	146.1	152.6	179.2	186.4	188.8	196.4	28.7
4	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	169.8	200.9	210.1	238.6	244.2	246.5	257.5	22.5
5	สายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาสี)	โครงการในอนาคต	220.4	248.2	251.4	270.8	273.8	274.3	293.6	16.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำการติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่า ก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวม 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน และจัดทำดัชนีเป็นรายไตรมาส

ในการศึกษาจะใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าของกรมที่ดิน โดยจะคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่รวม สิ่งปลูกสร้าง ที่มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และจะใช้ข้อมูลเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้โอนหรือผู้รับ โอนที่เป็น “นิติบุคคล” เท่านั้น เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นราคาซื้อขายจริง ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องบันทึก ค่าใช้จ่ายหรือรายได้ให้ถูกต้องเพื่อสามารถคำนวณภาษี 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 ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จาก

การใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ 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

บริเวณที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2562

