

ผลการศึกษาดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ไตรมาส 4 ปี 2561 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

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) ท่าเลที่ตั้งของที่ดิน
- 2) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

ในไตรมาส 4 ปี 2561 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 223.2 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 219.2 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 168.3 จุด ทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเปล่าที่อยู่ใกล้แนวเส้นทางโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้า โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงแบริ้ง-สมุทรปราการ) เนื่องจากก่อสร้างแล้วเสร็จและเพิ่งเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-2)

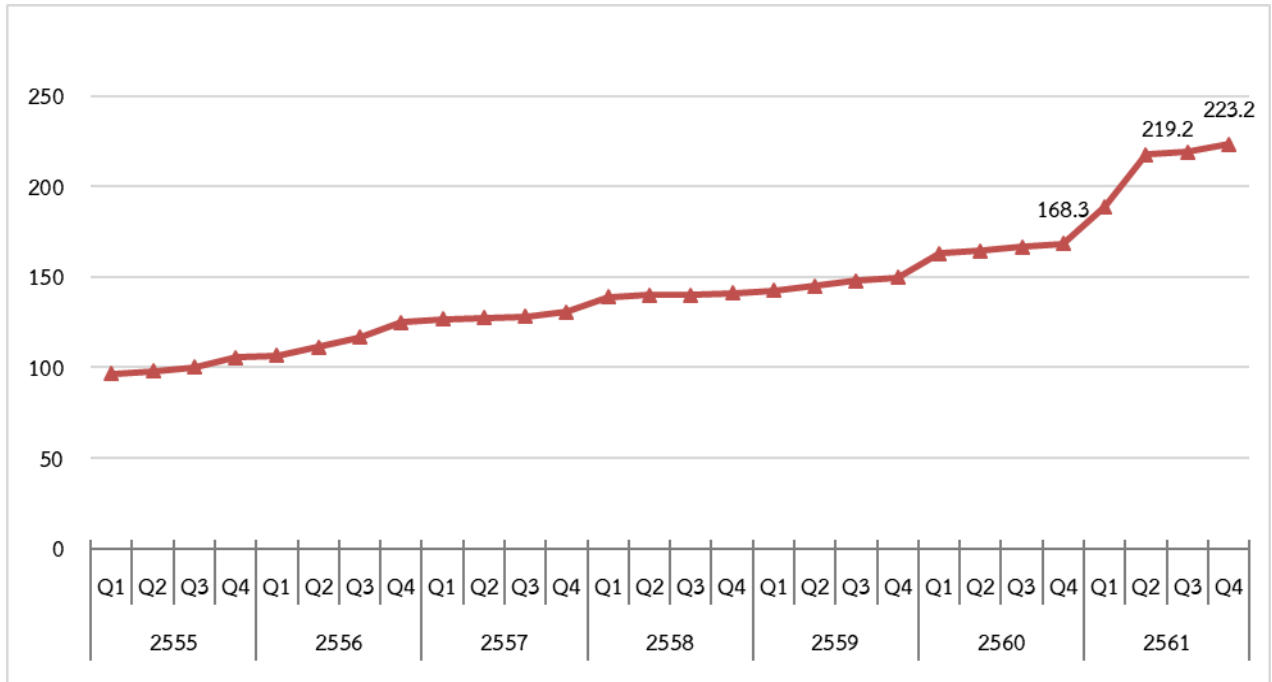
ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2561

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q4/2559	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	149.6	162.9	164.6	166.5	168.3	189.0	217.8	219.2	223.2
QoQ	1.1%	8.9%	1.0%	1.2%	1.1%	12.3%	15.2%	0.6%	1.8%
YoY	6.1%	14.3%	13.4%	12.6%	12.5%	16.0%	32.3%	31.6%	32.6%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

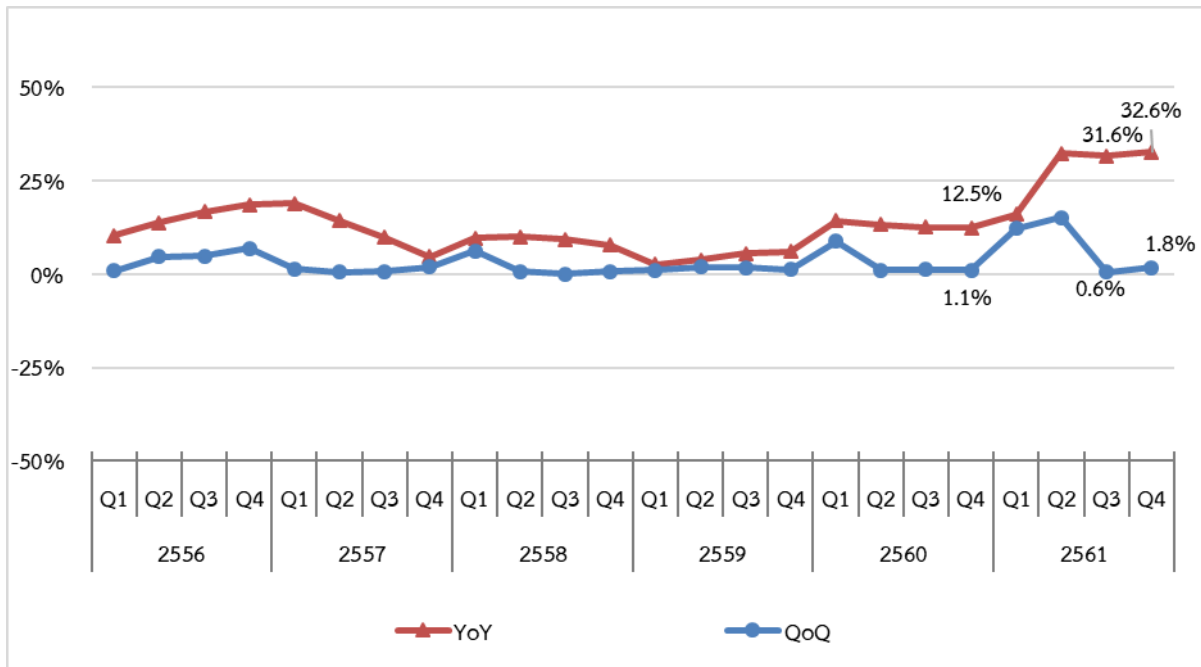
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ 5 อันดับทำเลที่มีการปรับราคาของที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นมากที่สุด ในไตรมาส 4 ปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่ 1) **ทำเลเขตพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 61.8 2) **ทำเลจังหวัดสมุทรสาคร** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอเมืองและอำเภอกระทุ่มแบน 3) **ทำเลเขตราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.2 4) **ทำเลจังหวัดนครปฐม** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.1 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอกำแพงแสน อำเภอเมือง และอำเภอสามพราน และ 5) **ทำเลบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.8 จากทำเล 5 อันดับแรกข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นแนวโน้มความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขยายตัวไปในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล และชานเมืองมากขึ้น

หากพิจารณาแยกตามทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านจะพบว่า 5 อันดับแรกที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด ได้แก่ 1) **สายสีเขียว (แบร์ริง-สมุทรปราการ)** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 44.6 เนื่องจากก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในวันที่ 6 ธันวาคม 2561 มีทั้งหมด 9 สถานี ได้แก่ สถานีสำโรง ปู่เจ้าสมิงพราย ช่างเอราวัณ โรงเรียนนายเรือ ปากน้ำ ศรีนครินทร์ แพรรักษา สายลวด และเคหะสมุทรปราการ จึงส่งผลให้ราคาที่ดินในแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวปรับสูงขึ้น ส่วน**สายสีเขียวช่วงสมุทรปราการ-บางปู** เป็นโครงการในอนาคตยังไม่เริ่มก่อสร้าง มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 ซึ่งเป็นการปรับตัวขึ้นตามช่วงแบร์ริง-สมุทรปราการที่มีการเปิดให้บริการแล้ว 2) **สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.1 3) **สายสีน้ำเงิน (บางแค-สาย 4)** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.8 4) **BTS สายสุขุมวิท** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.3 และ 5) **สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)** มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 4 ปี 2561 เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560

อันดับ	เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	สถานะดำเนินการ	ค่าดัชนี			QoQ	YoY
			Q4/2560	Q3/2561	Q4/2561		
1	สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	123.9	152.6	179.2	17.4%	44.6%
	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	125.7	154.9	181.8	17.4%	44.6%
2	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	170.4	210.1	238.6	13.6%	40.1%
3	สายสีน้ำเงิน (บางแค-สาย 4)	โครงการในอนาคต	182.9	227.6	248.4	9.1%	35.8%
4	BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	224.1	279.4	301.0	7.7%	34.3%
5	สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)	โครงการในอนาคต	232.3	282.7	302.5	7.0%	30.2%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เกี่ยวข้องได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว 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