

20 กรกฎาคม 2561

ผลการศึกษาดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ณ ไตรมาส 2 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 ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายหรือรายได้ให้ถูกต้องเพื่อสามารถคำนวณภาษีและค่าใช้จ่ายในแต่ละปี

การคำนวณค่าดัชนีฯ ใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ Chain Laspeyres โดยราคาที่ดินเปล่าที่นำมาคำนวณคือราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ซึ่งถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2555-2559 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้แก่

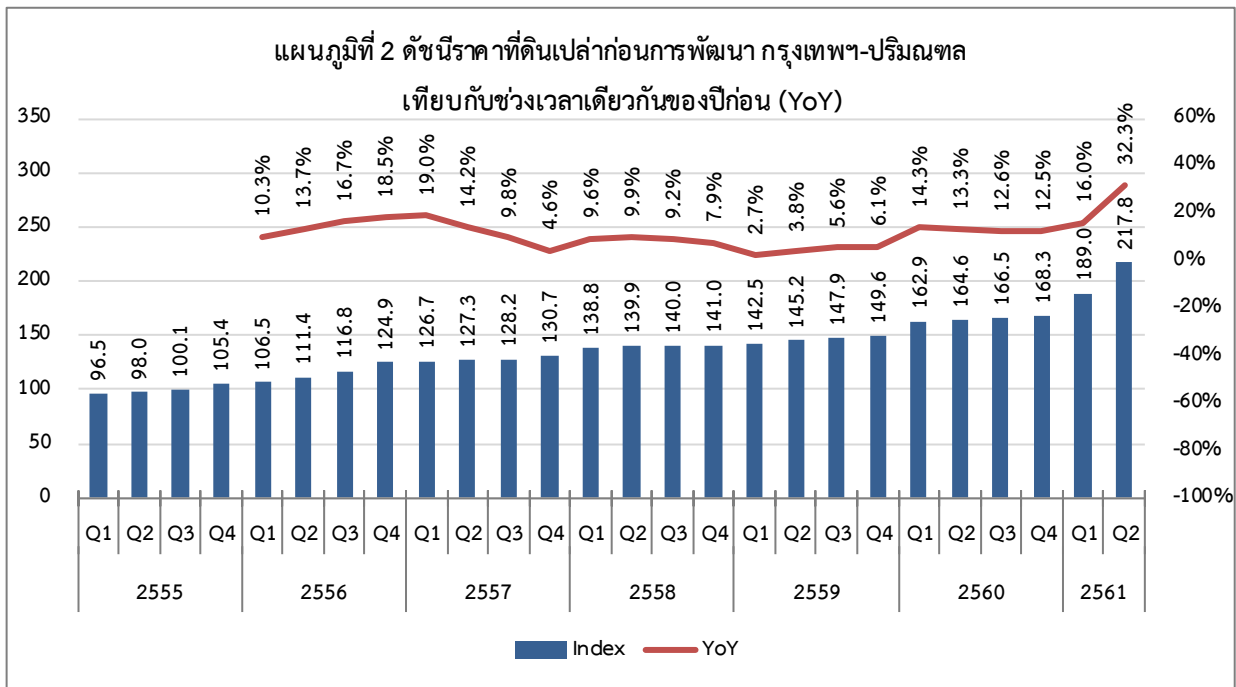
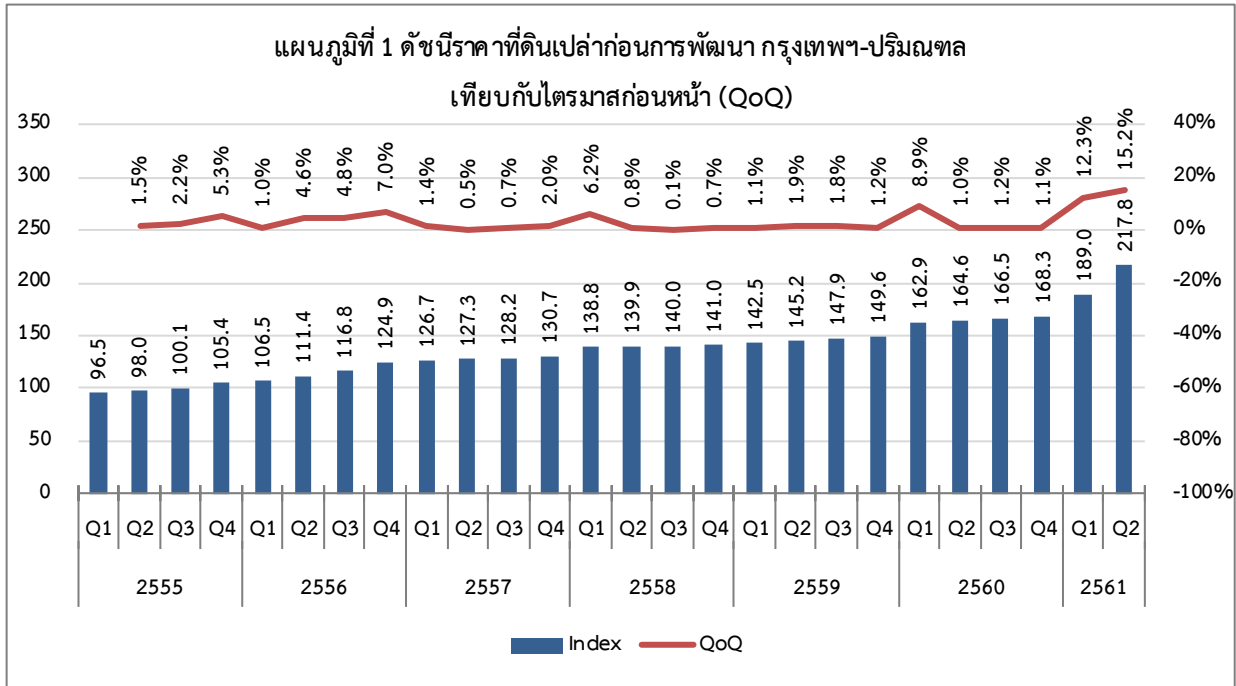
- 1) ทำเลที่ตั้งของที่ดิน
- 2) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

ในไตรมาส 2 ปี 2561 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 217.8 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2561 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 189.0 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 164.6 จุดทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเปล่าที่อยู่ใกล้แนวเส้นทางการก่อสร้างรถไฟฟ้าและในเขตจังหวัดปริมณฑล (แผนภูมิที่ 1-2)

สำหรับ 5 อันดับทำเลที่มีการปรับราคาของที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในไตรมาส 2 ปี 2561 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 ได้แก่

- 1) เขตพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 53.0
- 2) เขตจังหวัดนครปฐมมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.1
- 3) เขตราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทองมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.2
- 4) เขตจังหวัดสมุทรสาครมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.4
- 5) เขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1

ซึ่งเป็นที่สังเกตว่าทำเลดังกล่าวข้างต้นมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาจากไตรมาสก่อนหน้านี้สะท้อนให้เห็นราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในเขตเมืองชั้นในได้ส่งผลให้เกิดการขยายตัวตามความต้องการที่ดินพื้นที่ชานเมือง ซึ่งส่งผลต่อการปรับราคาขึ้นของที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในเขตชานเมืองด้วย



ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 ศูนย์ข้อมูลฯ ได้วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา โดยจำแนกตามประเภทแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในไตรมาส 2 ปี 2561 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 พบว่า พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 ส่วนพื้นที่อุตสาหกรรม มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.8 พื้นที่ที่อยู่อาศัยชุมชน (ท่าเลในจังหวัดปทุมธานี นครปฐม และสมุทรสาคร) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.7 พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1พื้นที่

พาณิชย์กรรม มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และพื้นที่เกษตรกรรม มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาจำแนกตามประเภทแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไตรมาส 2 ปี 2561 เทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	QoQ	YoY
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	28.7%	56.1%
อุตสาหกรรม	6.7%	29.8%
ที่อยู่อาศัยชุมชน	7.9%	19.7%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	1.8%	13.1%
พาณิชย์กรรม	3.1%	6.6%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	3.4%	3.6%
เกษตรกรรม	0.8%	2.6%

เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างที่ดินเปล่าในการใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมที่มีราคาต่ำสุดกับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแต่ละแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น พบว่า พื้นที่พาณิชย์กรรม มีราคาสูงกว่าพื้นที่เกษตรกรรม ร้อยละ 133.4 ส่วนพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางมีราคาสูงกว่าร้อยละ 81.0 พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีราคาสูงกว่าร้อยละ 74.6 พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีราคาสูงกว่าร้อยละ 57.4 พื้นที่ที่อยู่อาศัยชุมชน มีราคาสูงกว่าร้อยละ 48.3 และพื้นที่อุตสาหกรรม มีราคาสูงกว่าร้อยละ 30.7ตามลำดับ (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา จำแนกตามประเภทแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ณ ไตรมาส 2 ปี 2561

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	% ความแตกต่างของราคาที่ดินเมื่อเทียบกับพื้นที่เกษตรกรรม
พาณิชย์กรรม	133.4%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	81.0%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	74.6%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	57.4%
ที่อยู่อาศัยชุมชน	48.3%
อุตสาหกรรม	30.7%

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ยังได้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแต่ละทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่านกับราคาที่ดินในทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่าน พบว่า ทำเลที่มีแผนการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต มีราคาสูงกว่าร้อยละ 52.1 เนื่องจากราคาที่ดินปรับเพิ่มจากฐานราคาเดิมที่ยังไม่สูงมากนัก ส่วนทำเลที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้า จะมีราคาสูงกว่าร้อยละ 32.1 ในขณะที่ทำเลที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว จะมีราคาสูงกว่าร้อยละ 24.2(ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา จำแนกตามทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน เมื่อเทียบกับทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่าน

ทำเลเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน	% ความแตกต่างของราคาที่ดินเมื่อเทียบกับทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่าน
เส้นทางในอนาคต	52.1%
เส้นทางที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	32.1%
เส้นทางที่เปิดให้บริการแล้ว	24.2%

เมื่อแยกตามทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านแล้วจะพบว่า 5 อันดับแรกที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดได้แก่

- 1) **BTS สายสุขุมวิท** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 26.8
- 2) **สายสีส้ม (ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5
- 3) **สายสีแดงเข้ม (ช่วงหัวลำโพง-มหาชัย)** มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4
- 4) **สายสีน้ำเงิน(ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ-หัวลำโพง-บางแค)** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3
- 5) **BTS สายสีลม** มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2(ดูตารางที่ 4)

ซึ่งเป็นที่สังเกตว่า ทำเลในพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นมีการปรับตัวขึ้นในทิศทางเดียวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และเพื่อพักอาศัยใหม่ในพื้นที่

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

อันดับ	เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	สถานะการก่อสร้าง	ค่าดัชนี			QoQ	YoY
			Q2/2560	Q1/2561	Q2/2561		
1	BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	217.9	243.9	276.3	13.3%	26.8%
2	สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	210.4	228.7	259.7	13.5%	23.5%
3	สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)	โครงการในอนาคต	227.5	238.7	276.2	15.7%	21.4%
4	สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ-หัวลำโพง-บางแค)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	233.0	244.3	282.6	15.7%	21.3%
5	BTS สายสีลม	เปิดให้บริการแล้ว	229.4	240.5	278.3	15.7%	21.2%

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 02-645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252