ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ไตรมาส 4 ปี 2562 ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

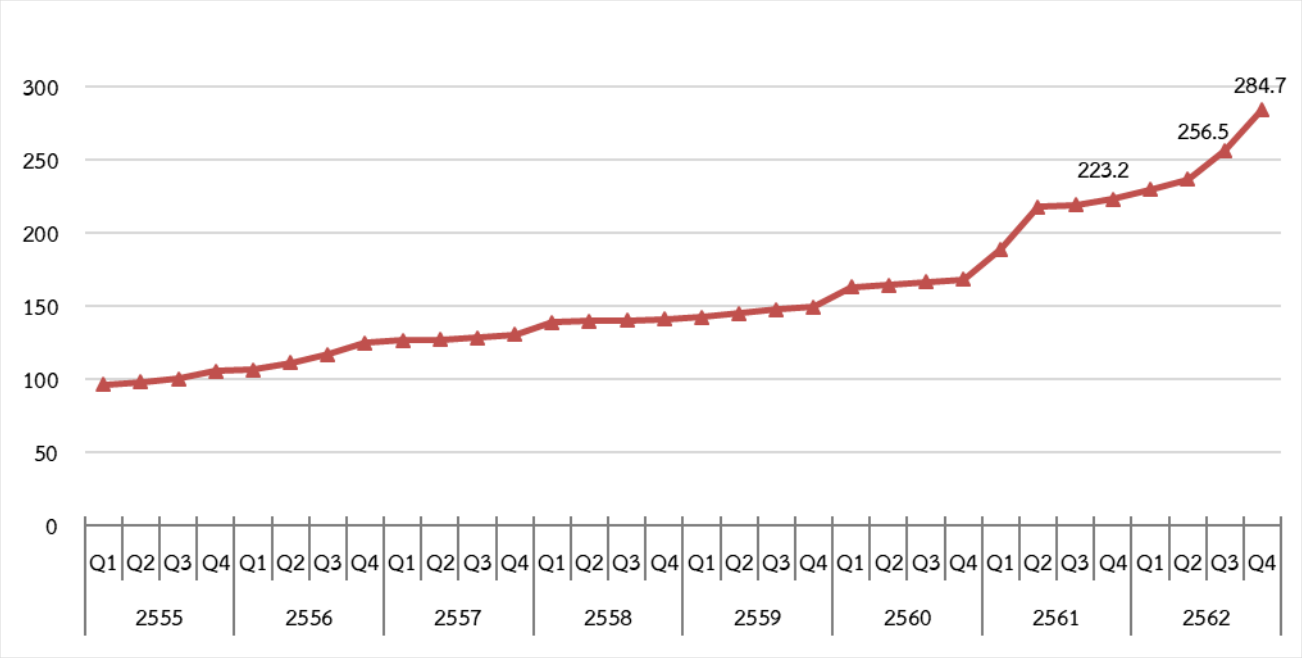
ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 284.7 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 256.5 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 223.2 จุด ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในไตรมาสนี้ทำเลที่เพิ่มมากส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ปลายสายรถไฟฟ้าที่มีแผนจะเปิดให้บริการในอนาคตอันใกล้ซึ่งเป็นทำเลพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-2)

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2562

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561	Q1/2562	Q2/2562	Q3/2562	Q4/2562
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	189.0	217.8	219.2	223.2	229.7	236.9	256.5	284.7
QoQ	12.3%	15.2%	0.6%	1.8%	2.9%	3.1%	8.3%	11.0%
YoY	16.0%	32.3%	31.6%	32.6%	21.5%	8.8%	17.0%	27.6%

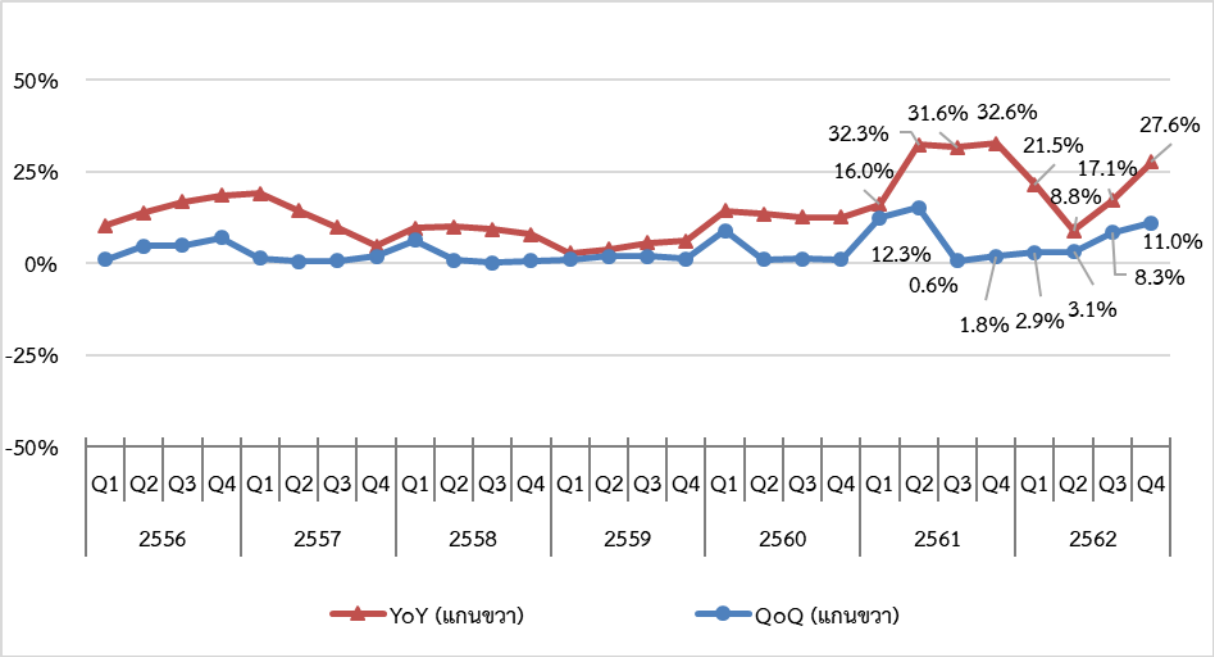
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่าน 5 อันดับแรกที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นทำเลที่มีแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต ได้แก่ **1) สายสีเขียวเหนือ (คูคต-ลำลูกกา)** ซึ่งเป็นโครงการที่ยังไม่ก่อสร้างแต่เป็นส่วนต่อขยายของสายสีเขียว (หมอชิต - สะพานใหม่ – คูคต) ที่สร้างเสร็จเปิดให้บริการแล้ว 4 สถานี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.0 ซึ่งบริเวณนี้มีการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินมากที่สุดต่อเนื่องมาหลายไตรมาสแล้ว **2) สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.8 ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยรวมมีความคืบหน้าการก่อสร้างไปแล้ว 48.1% **3) สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 **4) สายสีเขียวใต้ (สมุทรปราการ-บางปู)** เป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคตซึ่งเป็นส่วนต่อขยายจากสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เช่นเดียวกับ **สายสีเขียวใต้ (แบริ่ง-สมุทรปราการ)** ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการไปแล้วประมาณ 1 ปี ที่มีอัตราการเปลี่ยนของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 และ **5) สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ)** ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคตมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 (ดูตารางที่ 2 และดูแผนภูมิที่ 3)

ตารางที่ 2 อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 4 ปี 2562 เทียบกับไตรมาส 4 ปี 2561

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	ค่าดัชนี								%YoY
			Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	
1	สายสีเขียวใต้ (คูคต-ลำลูกกา)	โครงการในอนาคต	141.3	154.0	172.9	188.1	195.9	205.7	241.5	312.3	66.0
2	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	151.5	167.8	169.5	190.3	194.5	197.7	224.6	256.5	34.8
3	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	169.8	200.9	210.1	238.6	244.2	246.5	257.5	276.4	15.8
4	สายสีเขียวเหนือ (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	144.2	148.3	154.9	181.8	189.2	191.6	199.3	195.8	7.7
	สายสีเขียวเหนือ (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	142.1	146.1	152.6	179.2	186.4	188.8	196.4	192.9	7.7
5	สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ)	โครงการในอนาคต	217.2	249.2	256.9	276.3	280.4	279.2	297.2	297.2	7.6

ที่มา : 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

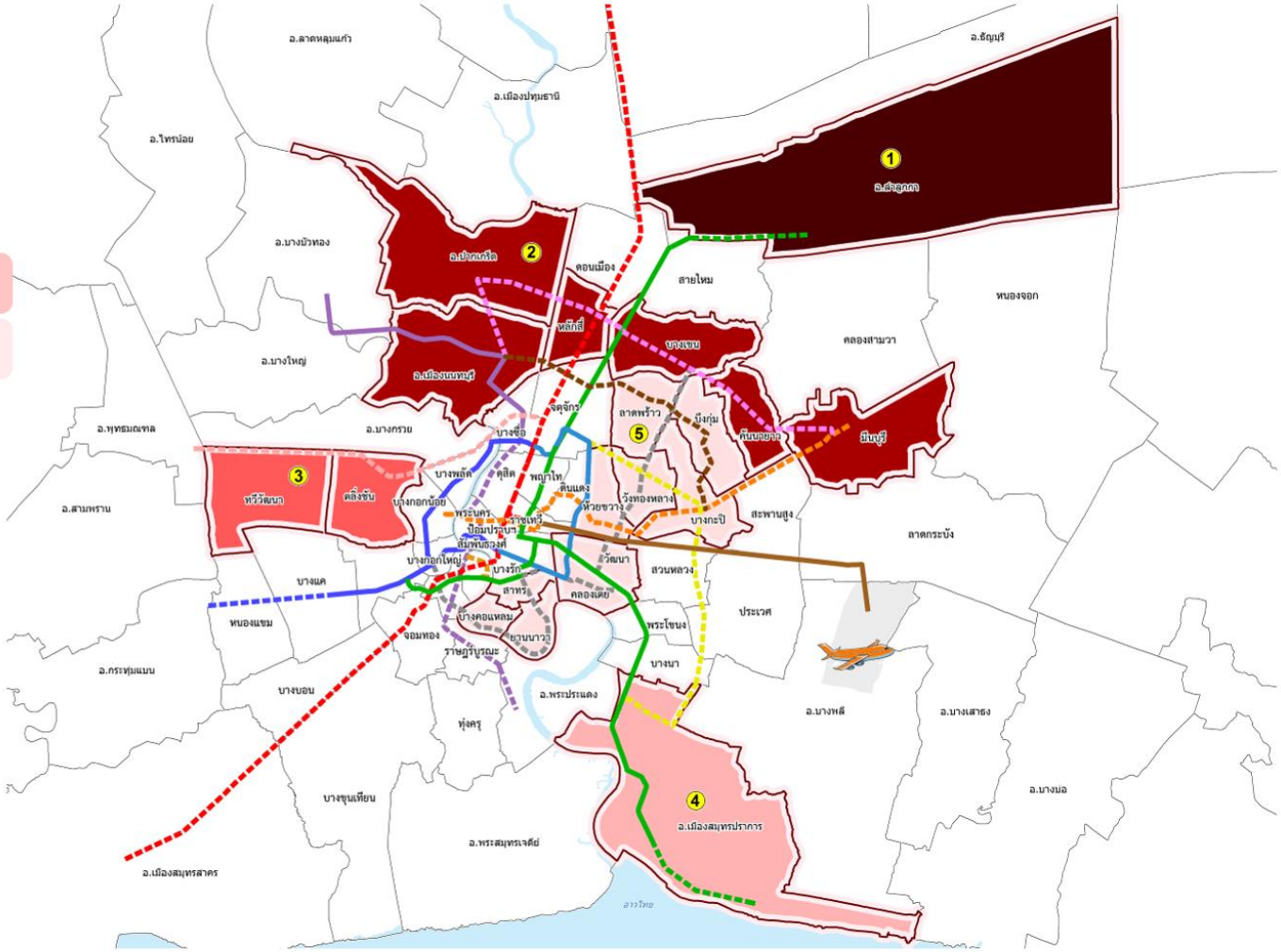
1) ทำเลที่ตั้งของที่ดิน
2) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ 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

.....

แผนภูมิที่ 3 บริเวณที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 4 ปี 2562

1. สายสีเขียวใต้ (คูคต-ลำลูกกา) 66.0 %
2. สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) 34.8 %
3. สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา) 15.8 %
4. สายสีเขียวเหนือ (สมุทรปราการ-บางปู) 7.7%
   สายสีเขียวเหนือ (แบริ่ง-สมุทรปราการ) 7.7%
5. สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ) 7.6%