

## ผลการศึกษาดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ณ ไตรมาส 1 ปี 2561 ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (ศขอ.) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำการศึกษาดัชนีแสดงการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน และจัดทำดัชนีเป็นรายไตรมาส

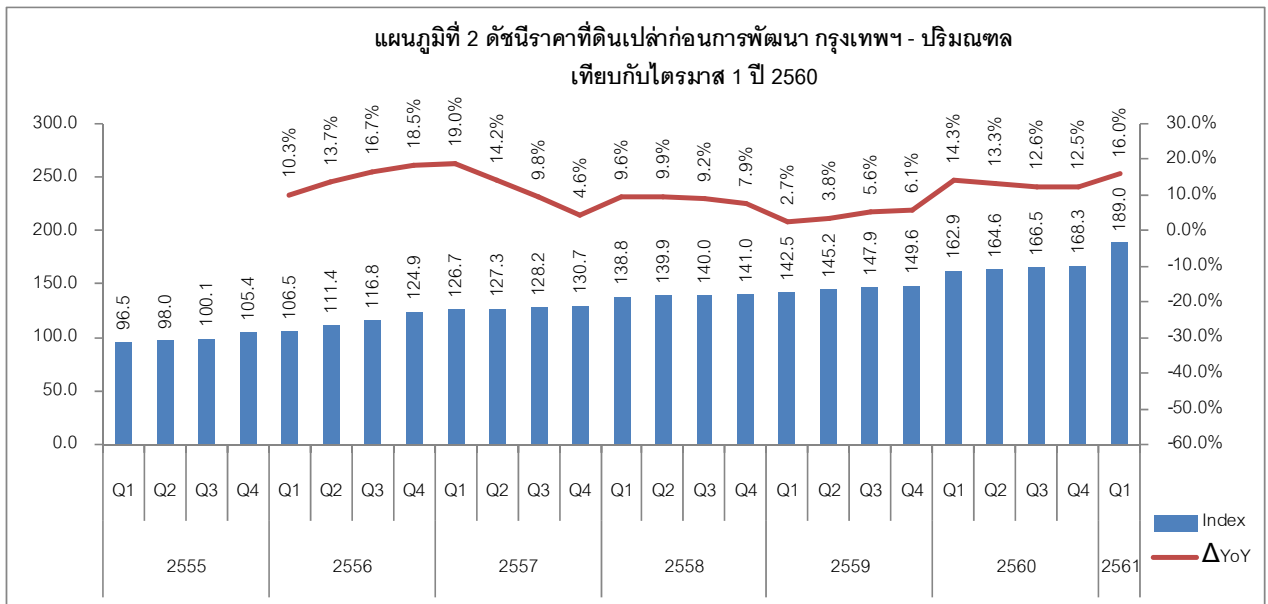
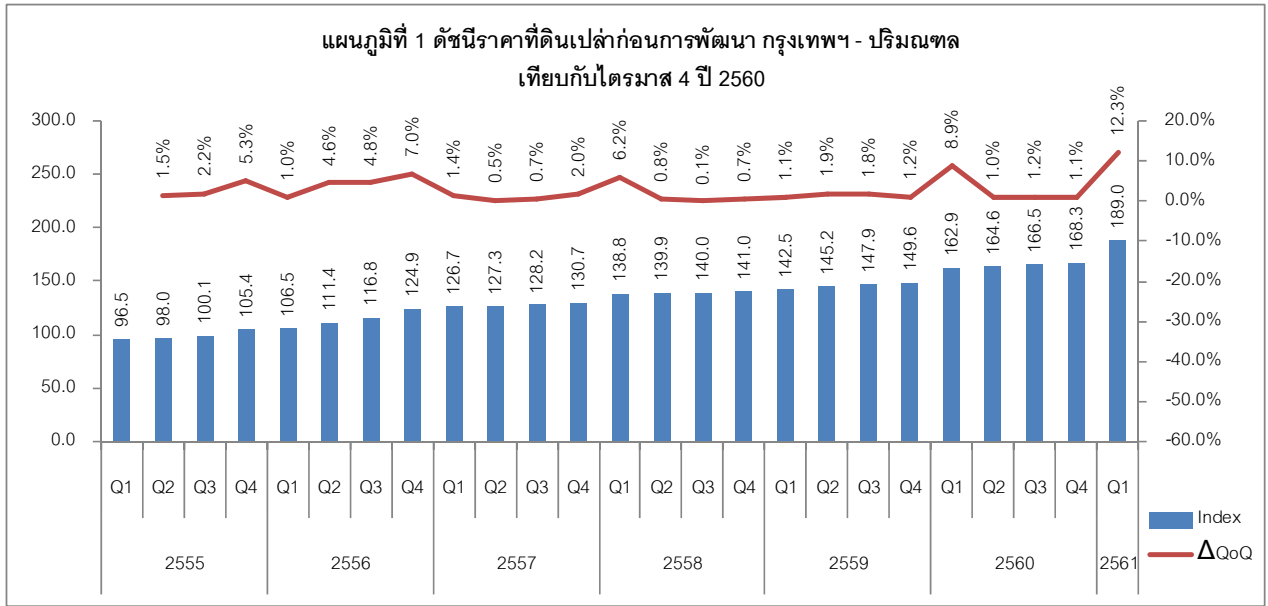
ในการศึกษา ศขอ. ได้ใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ของกรมที่ดิน โดยจะคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และจะใช้ข้อมูลเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนที่เป็น “นิติบุคคล” เท่านั้น เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นราคาซื้อขายจริง ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายหรือรายได้ให้ถูกต้องเพื่อสามารถคำนวณภาษี และค่าใช้จ่ายในแต่ละปีได้อย่างถูกต้อง ส่วนข้อมูลที่ผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็น “บุคคลธรรมดา” ไม่นำมาคำนวณค่าดัชนี เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นราคาของผู้โอนอาจแจ้งต่ำกว่าราคาแท้จริง เพื่อประโยชน์ในการลดภาระค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

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

- 1) ปัจจัยทำเลที่ตั้งของที่ดิน
- 2) ปัจจัยแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 3) ปัจจัยเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2561 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 189.0 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 168.3 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 162.9 จุด (ดูแผนภูมิที่ 1-2)

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจาก 3 อันดับแรกที่มีการปรับเพิ่มสูงสุดของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา จำแนกตามทำเลที่ตั้งของที่ดินในไตรมาส 1 ปี 2561 เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 พบว่า ทำเลในเขตพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จะมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ร้อยละ 31.9 อันดับสอง ทำเลในเขตราชพฤกษ์-บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 และอันดับสาม ทำเลในจังหวัดนครปฐม มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0



ในส่วนของการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแต่ละแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อเทียบกับราคาที่ดินในพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีราคาต่ำที่สุด พบว่าพื้นที่พาณิชยกรรม มีราคาสูงกว่าพื้นที่เกษตรกรรม ร้อยละ 288.1 ส่วนพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีราคาสูงกว่าร้อยละ 149.7 และพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีราคาสูงกว่าร้อยละ 125.9 (ดูตารางที่ 1)

**ตารางที่ 1 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่งก่อนการพัฒนา จำแนกตามปัจจัยแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ณ ไตรมาส 1 ปี 2561**

ปัจจัยแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	% ความแตกต่างของราคาที่ดินเมื่อเทียบกับพื้นที่เกษตรกรรม
พาณิชย์กรรม	288.1%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	149.7%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	125.9%
อุตสาหกรรม	74.0%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	69.3%
ที่อยู่อาศัยชุมชน	54.2%

ส่วนการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่งก่อนการพัฒนาในแต่ละเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเมื่อเทียบกับราคาที่ดินในกรณีที่ไม่มีการรถไฟฟ้าผ่าน พบว่า ทำเลที่มีแผนการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต มีราคาสูงกว่าร้อยละ 101.1 เนื่องจากราคาที่ดินปรับเพิ่มจากฐานราคาเดิมที่ยังไม่สูงมากนัก ในขณะที่ทำเลที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว จะมีราคาสูงกว่าร้อยละ 70.1 และทำเลที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้า มีราคาสูงกว่าร้อยละ 54.3 (ดูตารางที่ 2)

**ตารางที่ 3 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่งก่อนการพัฒนา จำแนกตามปัจจัยเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการรถไฟฟ้าผ่าน**

ปัจจัยเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	% ความแตกต่างของราคาที่ดินเมื่อเทียบกับกรณีที่ไม่มีการรถไฟฟ้าผ่าน
เส้นทางในอนาคต	101.1%
เส้นทางที่เปิดให้บริการแล้ว	70.1%
เส้นทางที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	54.3%

5 อันดับแรกที่มีการปรับเพิ่มสูงสุดของราคาที่ดินเปล่งก่อนการพัฒนา ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในไตรมาส 1 ปี 2561 เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 พบว่า ทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ) ผ่านจะมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ร้อยละ 17.8 อันดับสองเส้นทางรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 อันดับสาม สายสีเหลือง (ช่วงลาดพร้าว-สำโรง) มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 อันดับสี่ สายสีส้ม (ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 และอันดับห้า สาย AirportLink มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 (ดูตารางที่ 3)

**ตารางที่ 3 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 1 ปี 2561 เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560**

อันดับ	เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	สถานะการก่อสร้าง	QoQ	YoY
1	สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	14.7%	17.8%
2	BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	8.8%	13.7%
3	สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	5.8%	10.6%
4	สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	5.4%	10.1%
5	AirportLink	เปิดให้บริการแล้ว	4.7%	9.3%

**ตารางที่ 4 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รายไตรมาส ระหว่างปี 2555-2561**

ปี	ไตรมาส	Index	QoQ	YoY
2555	Q1	96.5		
2555	Q2	98.0	1.5%	
2555	Q3	100.1	2.2%	
2555	Q4	105.4	5.3%	
2556	Q1	106.5	1.0%	10.3%
2556	Q2	111.4	4.6%	13.7%
2556	Q3	116.8	4.8%	16.7%
2556	Q4	124.9	7.0%	18.5%
2557	Q1	126.7	1.4%	19.0%
2557	Q2	127.3	0.5%	14.2%
2557	Q3	128.2	0.7%	9.8%
2557	Q4	130.7	2.0%	4.6%
2558	Q1	138.8	6.2%	9.6%
2558	Q2	139.9	0.8%	9.9%
2558	Q3	140.0	0.1%	9.2%
2558	Q4	141.0	0.7%	7.9%
2559	Q1	142.5	1.1%	2.7%
2559	Q2	145.2	1.9%	3.8%
2559	Q3	147.9	1.8%	5.6%
2559	Q4	149.6	1.2%	6.1%

## ตารางที่ 4 (ต่อ)

ปี	ไตรมาส	Index	QoQ	YoY
2560	Q1	162.9	8.9%	14.3%
2560	Q2	164.6	1.0%	13.3%
2560	Q3	166.5	1.2%	12.6%
2560	Q4	168.3	1.1%	12.5%
2561	Q1	189.0	12.3%	16.0%

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ถ้อยแถลง และตรวจสอบตามความเหมาะสม

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