

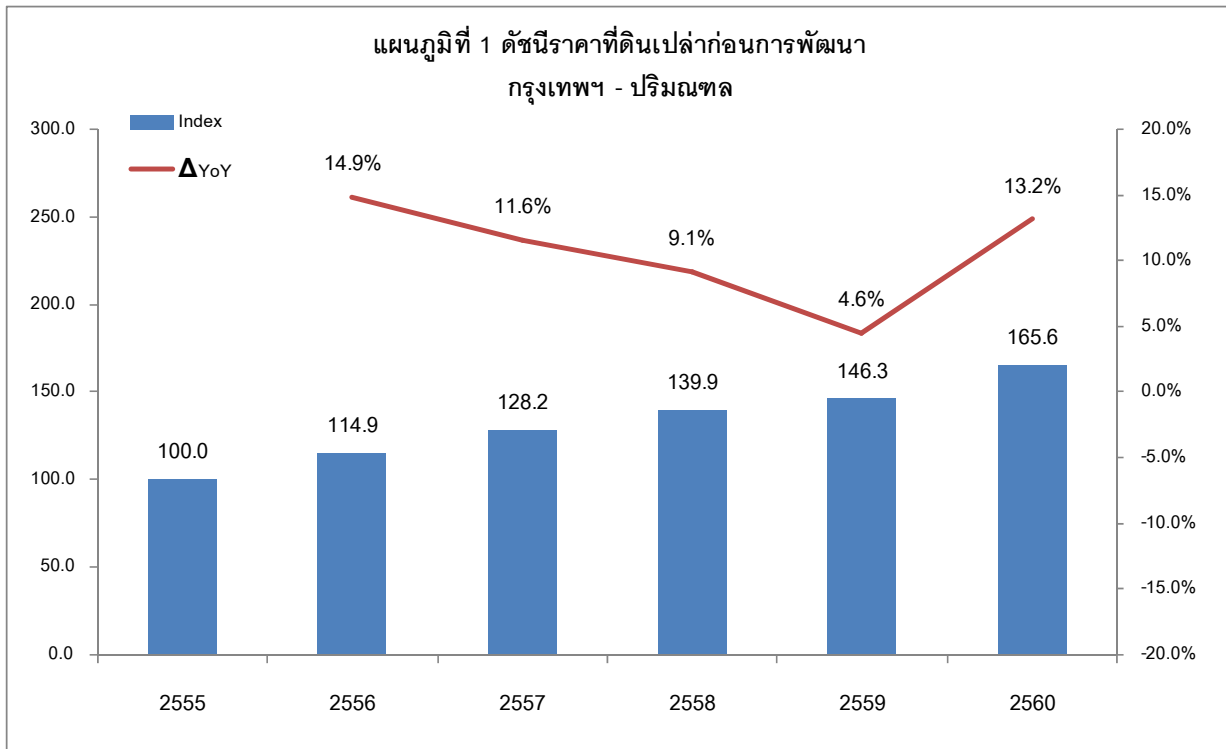
ผลการศึกษาดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ณ ไตรมาส 4 ปี 2560 ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑล

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

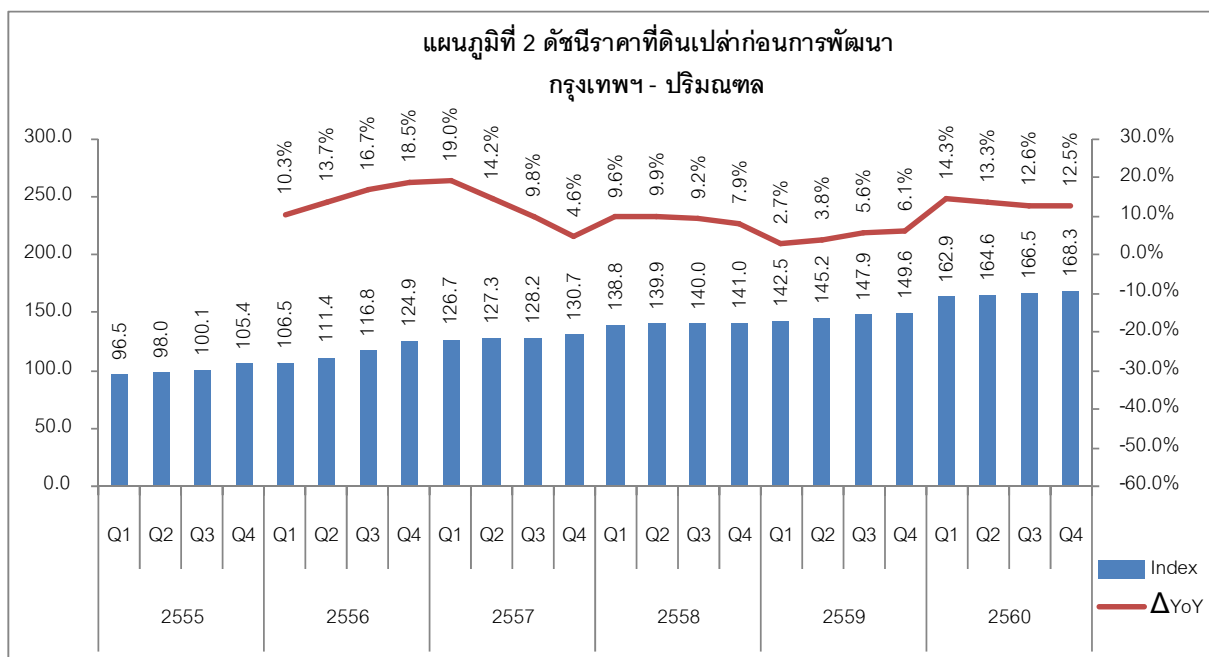
ในการศึกษา ศขอ. ได้ใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ของกรมที่ดิน โดยจะคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และจะใช้ข้อมูลเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนที่เป็น “นิติบุคคล” เท่านั้น เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นราคาซื้อขายจริง ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายหรือรายได้ให้ถูกต้องเพื่อสามารถคำน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

การคำนวณค่าดัชนีนี้ ใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ Chain Laspeyres โดยราคาที่ดินเปล่าที่นำมาคำนวณคือราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ซึ่งถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2555-2559 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้แก่ 1) ปัจจัยทำเลที่ตั้งของที่ดิน 2) ปัจจัยแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และ 3) ปัจจัยเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน โดยค่าดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา มีดังนี้

ผลการศึกษาพบว่า ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 165.6 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.6 เมื่อเทียบกับปีฐาน (ปี 2555 = 100) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 146.3 จุด ทั้งนี้ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา มีการปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุดในปี 2556 คือ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9% ส่วนในปี 2559 มีการปรับเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6% (ดูแผนภูมิที่ 1)



สำหรับไตรมาส 4 ปี 2560 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 168.3 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 166.5 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 149.6 จุด ทั้งนี้ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา มีการปรับเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดในไตรมาส 1 ปี 2559 คือ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 และช่วงเวลาที่มีการปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ ไตรมาส 1 ปี 2557 โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 (แผนภูมิที่ 2)



ตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการปรับตัวของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ปัจจัย	% การปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	22.8%
เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	24.6%

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ ปี 2555 โดยผลการศึกษาพบว่า ในภาพรวมปัจจัยแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประมาณร้อยละ 22.8 กล่าวคือ ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 22.8

นอกจากนี้ ผลการศึกษายังพบว่า ในภาพรวมปัจจัยเส้นทางรถไฟฟ้า มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประมาณร้อยละ 24.6 กล่าวคือ ถ้าหากมีข่าวสารเกี่ยวกับแผนการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเกิดขึ้น เช่น การเริ่มโครงการ หรือการก่อสร้าง หรือการเปิดให้บริการ ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 24.6 (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 4 ปี 2560 เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2555

อันดับ	เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	% การปรับเพิ่มขึ้นเทียบกับปี 2555	% การปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี
1	MRT	173.7%	29.0%
2	สายสีแดงเข้ม (ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง)	169.5%	28.2%
3	สายสีทอง (ช่วงธนบุรี-ประชาธิปไตย)	148.9%	24.8%
4	สายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	148.1%	24.7%
5	สายสีแดงเข้ม (ช่วงบางซื่อ-มธ.รังสิต)	144.3%	24.1%

การปรับราคาเพิ่มขึ้น 5 อันดับแรกของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในไตรมาส 4 ปี 2560 เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2555 พบว่า ทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าสาย MRT ผ่าน จะมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ร้อยละ 173.7 หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 29.0 ต่อปี อันดับสอง สายสีแดงเข้ม (ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 169.5 หรือเฉลี่ยร้อยละ 28.2 ต่อปี อันดับสาม สายสีทอง (ช่วงธนบุรี-ประชาธิปไตย) มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 148.9 หรือเฉลี่ยร้อยละ 24.8 ต่อปี อันดับสี่ สายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 148.1 เฉลี่ยร้อยละ 24.7 ต่อปี และอันดับห้า สายสีแดงเข้ม (ช่วงบางซื่อ-มธ.รังสิต) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.3 หรือเฉลี่ยร้อยละ 24.1 ต่อปี (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รายไตรมาส ระหว่างปี 2555-2560

ปี	ไตรมาส	Index	ΔQoQ	ΔYoY
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%
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%

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

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