

**ผลการศึกษาดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ไตรมาส 3 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) ทำเลที่ตั้งของที่ดิน
- 2) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 3) เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน

ในไตรมาส 3 ปี 2561 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 219.2 จุด ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 217.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 166.5 จุด ทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเปล่าที่อยู่ใกล้แนวเส้นทางโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้า โดยเฉพาะแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) ซึ่งมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2561 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-2)

**ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2561**

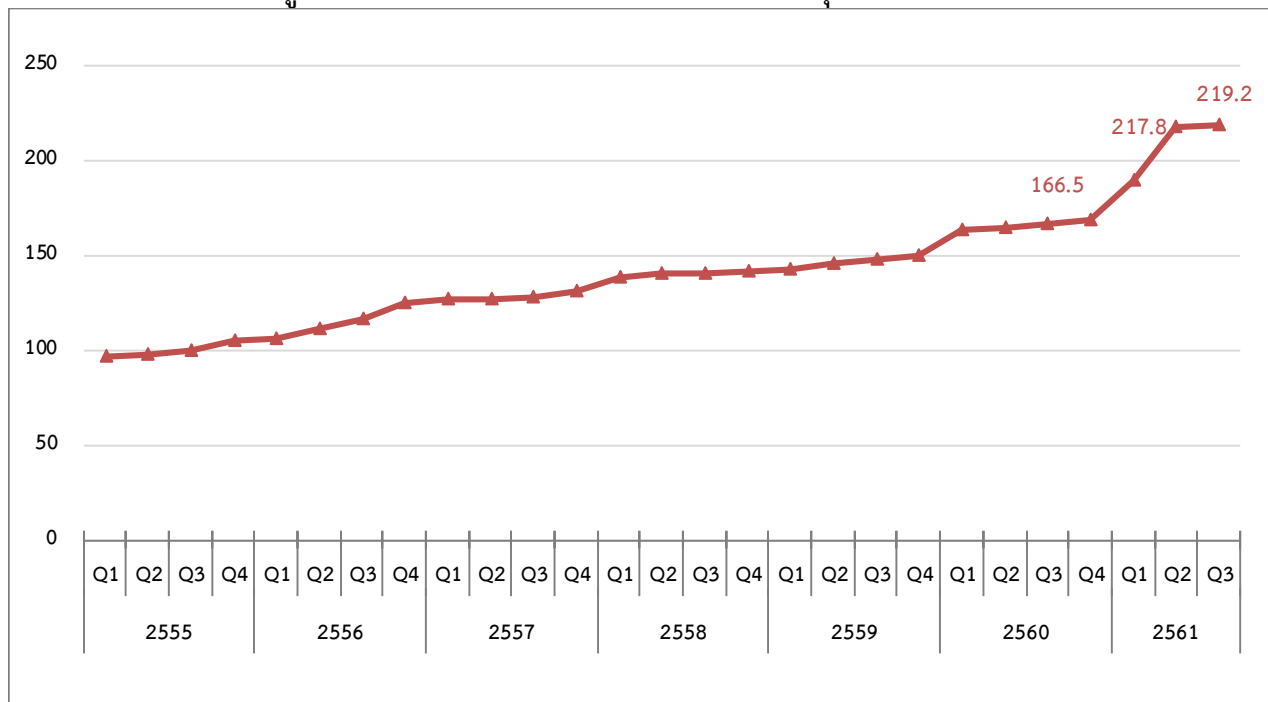
ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	162.9	164.6	166.5	168.3	189.0	217.8	219.2
QoQ	8.9%	1.0%	1.2%	1.1%	12.3%	15.2%	0.6%
YoY	14.3%	13.3%	12.6%	12.5%	16.0%	32.3%	31.6%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ 5 อันดับทำเลที่มีการปรับราคาของที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นมากที่สุด ในไตรมาส 3 ปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ได้แก่ 1) เขตพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 49.5 ; 2) เขตจังหวัดนครปฐม มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.0 ; 3) เขตจังหวัดสมุทรสาคร มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.5 ; 4) เขตราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.8 และ 5) เขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.9 สะท้อนให้เห็นแนวโน้มความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองที่มีมากขึ้น

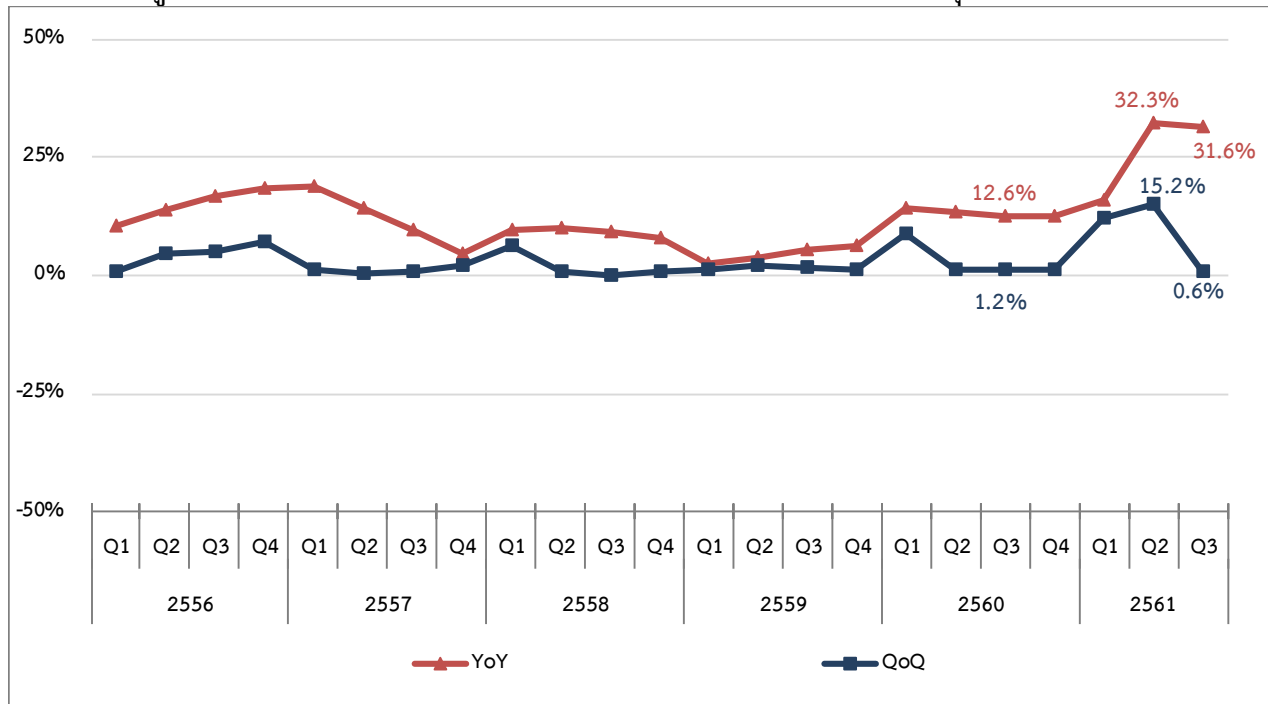
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ศูนย์ข้อมูลฯ ได้วิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างที่ดินเปล่าในการใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมที่มีราคาต่ำสุดกับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแต่ละแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น พบว่า พื้นที่พาณิชยกรรม มีราคาสูงกว่าพื้นที่เกษตรกรรม ร้อยละ 125.9 ส่วนพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีราคาสูงกว่าร้อยละ 116.7 พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีราคาสูงกว่าร้อยละ 96.5 พื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีราคาสูงกว่าร้อยละ 75.3 พื้นที่ที่อยู่อาศัยชุมชน (ทำเลในจังหวัดปทุมธานี นครปฐม และสมุทรสาคร) มีราคาสูงกว่าร้อยละ 68.2 และพื้นที่อุตสาหกรรม มีราคาสูงกว่าร้อยละ 8.0 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 3)

## ตารางที่ 3 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา จำแนกตามประเภทแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในไตรมาส 3 ปี 2561

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน	% ความแตกต่างของราคาที่ดิน เมื่อเทียบกับพื้นที่เกษตรกรรม
พาณิชย์กรรม	125.9%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	116.7%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	96.5%
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	75.3%
ที่อยู่อาศัยชุมชน	68.2%
อุตสาหกรรม	8.0%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ ยังได้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแต่ละทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่านกับราคาที่ดินในทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่าน พบว่า ทำเลที่มีแผนการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต มีราคาสูงกว่าร้อยละ 66.7 เนื่องจากราคาที่ดินปรับเพิ่มจากฐานราคาเดิมที่ยังไม่สูงมากนัก ซึ่งส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมือง ส่วนทำเลที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้า จะมีราคาสูงกว่าร้อยละ 51.6 ในขณะที่ทำเลที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว จะมีราคาสูงกว่าร้อยละ 28.8 (ดูตารางที่ 4)

## ตารางที่ 4 การเปรียบเทียบราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา จำแนกตามทำเลที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน เมื่อเทียบกับทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่านในไตรมาส 3 ปี 2561

ทำเลเส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนผ่าน	% ความแตกต่างของราคาที่ดิน เมื่อเทียบกับทำเลที่ไม่มีโครงการรถไฟฟ้าผ่าน
เส้นทางในอนาคต	66.7%
เส้นทางที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	51.6%
เส้นทางที่เปิดให้บริการแล้ว	28.8%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แต่เมื่อแยกตามทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านแล้วจะพบว่า 5 อันดับแรกที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด ได้แก่ 1) BTS สายสุขุมวิท มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 27.6 ; 2) สายสีส้ม (ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 ; 3) สายสีเขียว (ช่วงสมุทรปราการ-บางปู) มีปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.9 ; 4) สายสีเขียว (ช่วงแบริ้ง-สมุทรปราการ) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.8 และ 5) สายสีแดงเข้ม (ช่วงหัวลำโพง-มหาชัย) มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.8 (ดูตารางที่ 5)

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

เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	สถานะการก่อสร้าง	ค่าดัชนี			QoQ	YoY
		Q3/2560	Q2/2561	Q3/2561		
BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	219.0	276.3	279.4	1.1%	27.6%
สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	211.9	259.7	265.1	2.1%	25.1%
สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	125.0	148.3	154.9	4.5%	23.9%
สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	123.2	146.1	152.6	4.4%	23.8%
สายสีแดงเข้ม (หัวลำโพง-มหาชัย)	โครงการในอนาคต	228.4	276.2	282.7	2.4%	23.8%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม