

สถานการณ์ราคาที่ดินเปล่า ไตรมาส 1 ปี 2562 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 1 ปี 2562 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 229.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 223.2 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 189.0 จุด ทั้งนี้ราคาที่ดินตามทำเลที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคามากที่สุดได้แก่ ทำเลจังหวัดนครปฐม เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.4 และราคาที่ดินตามแนวเส้นทางก่อสร้างรถไฟฟ้าที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคามากที่สุด ได้แก่ แนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4) เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นโครงการในอนาคต (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1-2)

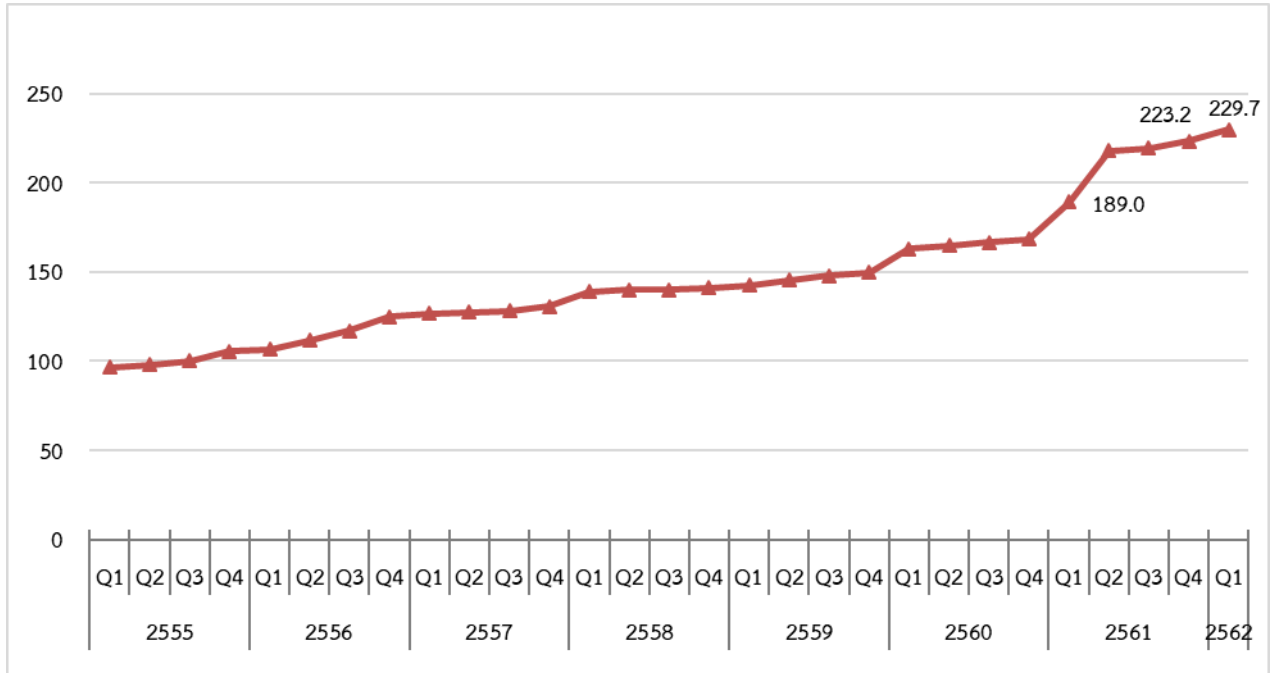
ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2562

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561	Q1/2562
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	189.0	217.8	219.2	223.2	229.7
QoQ	12.3%	15.2%	0.6%	1.8%	2.9%
YoY	16.0%	32.3%	31.6%	32.6%	21.5%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

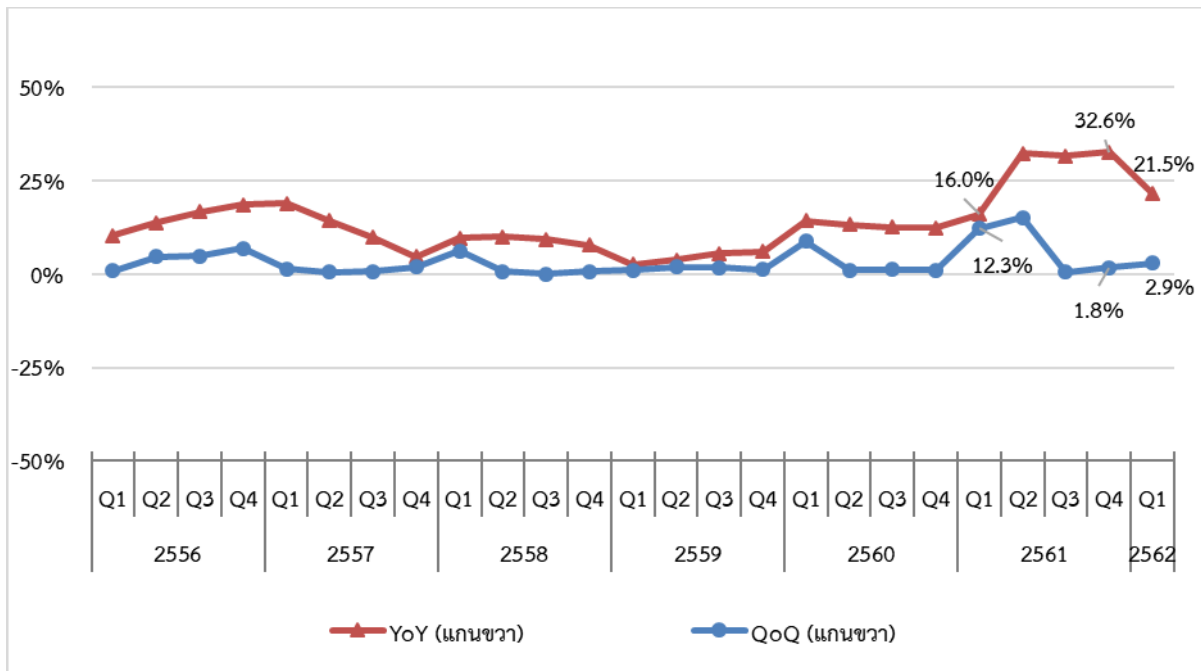
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับ 5 อันดับทำเลที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดในไตรมาส 1 ปี 2561 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ **1) ทำเลจังหวัดนครปฐม** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.4 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอสามพราน และอำเภอเมืองนครปฐม เนื่องจากมีแผนโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตสายสีน้ำเงินหัวลำโพง-บางแค ส่วนต่อขยายไปพุทธมณฑลสาย 4 ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น **2) ทำเลจังหวัดสมุทรสาคร** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.1 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอเมืองและอำเภอกระทุ่มแบน เนื่องจากจะมีการก่อสร้างมอเตอร์เวย์กรุงเทพฯ-วังมะนาวเชื่อมต่อจากทางด่วนพิเศษช่วงพระราม 2 ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น **3) ทำเลเขตตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา** มีการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.6 **4) ทำเลเขตบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.0 และ **5) ทำเลเขตราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.8 จากทำเล 5 อันดับแรกข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นแนวโน้มความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาขยายตัวไปในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล และชานเมืองมากขึ้น ซึ่งเป็นทำเลที่ยังมีฐานราคาต่ำ จึงมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นสูงกว่าบริเวณในกลางเมืองเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ทำเลที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา 5 อันดับแรกที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดในไตรมาส 1 ปี 2562

อันดับ	ทำเล	% การเปลี่ยนแปลง ราคาที่ดิน
1	นครปฐม	67.4%
2	สมุทรสาคร	52.1%
3	ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่	46.6%
4	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	44.0%
5	ราชบุรีบูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	34.8%

หากพิจารณาแยกตามทำเลเฉพาะที่มีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่านจะพบว่า 5 อันดับแรกที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นสูงสุด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ **1) สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)** เป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.6 **2) สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)** เป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 **3) สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)** เป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.7 **4) สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.2 ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในวันที่ 6 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา ส่วนสายสีเขียวช่วงสมุทรปราการ-บางปู เป็นโครงการในอนาคตซึ่งเป็นส่วน

ต่อขยายจากสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) แม้ว่าขณะนี้ยังไม่เริ่มก่อสร้าง แต่ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่มี อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.2 เช่นเดียวกับราคาที่ดินช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการที่เปิดให้บริการ แล้ว และ 5) สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ) เป็นโครงการในอนาคต มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคา เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลง สูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 1 ปี 2562 เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2561

อันดับ	เส้นทางรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	สถานะดำเนินการ	ค่าดัชนี					QoQ	YoY
			Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62		
1	สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑล สาย 4)	โครงการในอนาคต	172.8	219.0	227.6	248.4	253.3	2.0%	46.6%
2	สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)	โครงการในอนาคต	169.8	200.9	210.1	238.6	244.2	2.3%	43.8%
3	สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)	โครงการในอนาคต	141.3	154.0	172.9	188.1	195.9	4.2%	38.7%
4	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	144.2	148.3	154.9	181.8	189.2	4.0%	31.2%
	สายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	142.1	146.1	152.6	179.2	186.4	4.0%	31.2%
5	สายสีเทา (วัชรพล-พระราม 9 -ท่าพระ)	โครงการในอนาคต	217.2	249.2	256.9	276.3	280.4	1.5%	29.1%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว 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

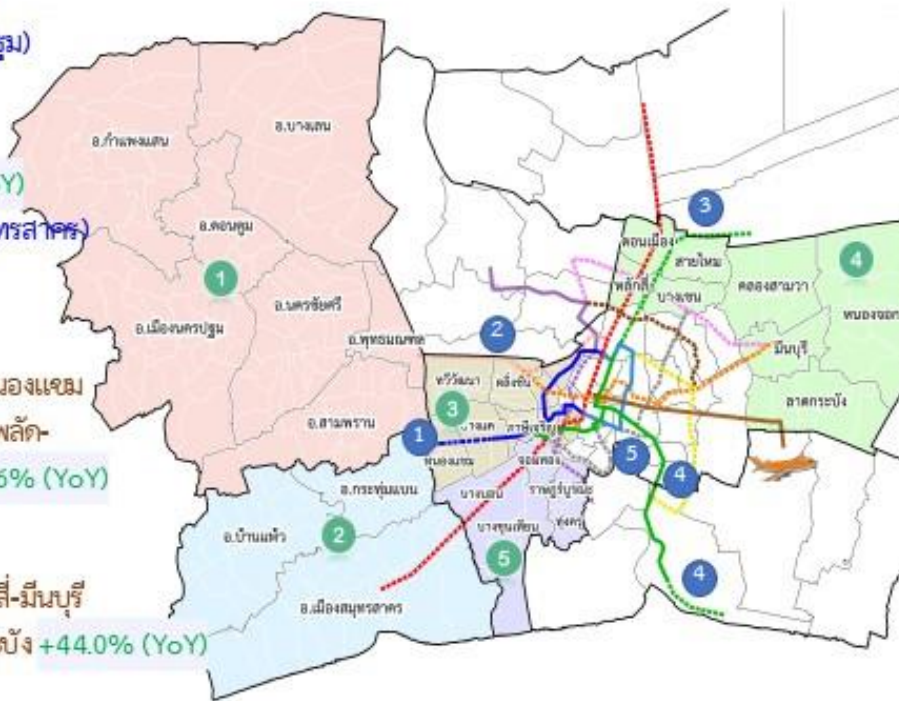
ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ไตรมาส 1 ปี 2562

5 อันดับแรกตามทำเล
(% การเปลี่ยนแปลงของราคา)

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
ไตรมาส 1 ปี 2562 = 229.7

5 อันดับแรกตามแนวรถไฟฟ้า
(% การเปลี่ยนแปลงของราคา)

- 1 จังหวัดนครปฐม +67.4% (YoY)
(บริเวณสามพราน และเมืองนครปฐม)
- 2 จังหวัดสมุทรสาคร +52.1% (YoY)
(บริเวณกระทุ่มแบน และเมืองสมุทรสาคร)
- 3 เขตตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม
-ทวีวัฒนา-ธนบุรี-คลองสาน-บางพลัด-
บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่ +46.6% (YoY)
- 4 บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี
-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง +44.0% (YoY)
- 5 ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ
-บางบอน-จอมทอง +34.8% (YoY)



- 1 สายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑลสาย 4)
46.6% (YoY)
- 2 สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศาลายา)
43.8% (YoY)
- 3 สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)
38.7% (YoY)
- 4 สายสีเขียว (บางรี-สมุทรปราการ)
สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)
31.2% (YoY)
- 5 สายสีเทา (วัชรพล-พระราม9-ท่าพระ)
29.1% (YoY)

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
+ 2.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)
+ 21.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์