

วิธีคำนวณค่าดัชนี ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำการติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC (Eastern Economic Corridor) ประกอบด้วยจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อใช้ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐานของดัชนีฯ เนื่องจากเป็นปีที่ศูนย์ข้อมูลฯ ได้รับข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ครอบคลุมทั่วประเทศจากกรมที่ดิน และในปีนี้เป็นปีที่ไม่มีภาวะปัจจัยพิเศษที่จะทำให้เกิดความผิดปกติต่อภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศและของพื้นที่ หรือมีการวิกฤตเศรษฐกิจขึ้น ดังนั้นปี 2558 นี้จึงเป็นปีที่มีความเหมาะสมที่จะจัดทำเป็นปีฐานสำหรับการจัดทำ “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC” ขึ้น โดยการจัดทำดัชนีฯ ดังกล่าวนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ จะมีการจัดทำเป็นดัชนีรายไตรมาส

ในการจัดทำดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนพัฒนานี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าของกรมที่ดิน โดยจะคัดเลือกเฉพาะที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ที่มีขนาดที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป และใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะที่มี “ผู้โอน” หรือ “ผู้รับโอน” ที่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็น “นิติบุคคล” เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่จะมีการแจ้งราคาซื้อขายที่แท้จริงให้ถูกต้อง เนื่องจากนิติบุคคลจะต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายหรือรายได้ในระบบบัญชีในการแสดงผลกำไร-ขาดทุน และใช้ในการคำนวณสำหรับการเสียภาษีอากรด้วย

การคำนวณค่าดัชนีฯ ใช้วิธีการวิเคราะห์แบบ Chain Laspeyres โดยราคาที่ดินเปล่าที่นำมาคำนวณคือ ราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ซึ่งถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC ตั้งแต่ปี 2558-2562 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้แก่

- (1) ทำเลที่ตั้งของที่ดิน
- (2) แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน