



11 กุมภาพันธ์ 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสที่ 4 ปี 2567

ย่านรถไฟฟ้า MRT - สายสีแดงเข้ม ครองแชมป์ราคาที่ดินขึ้นสูงสุด

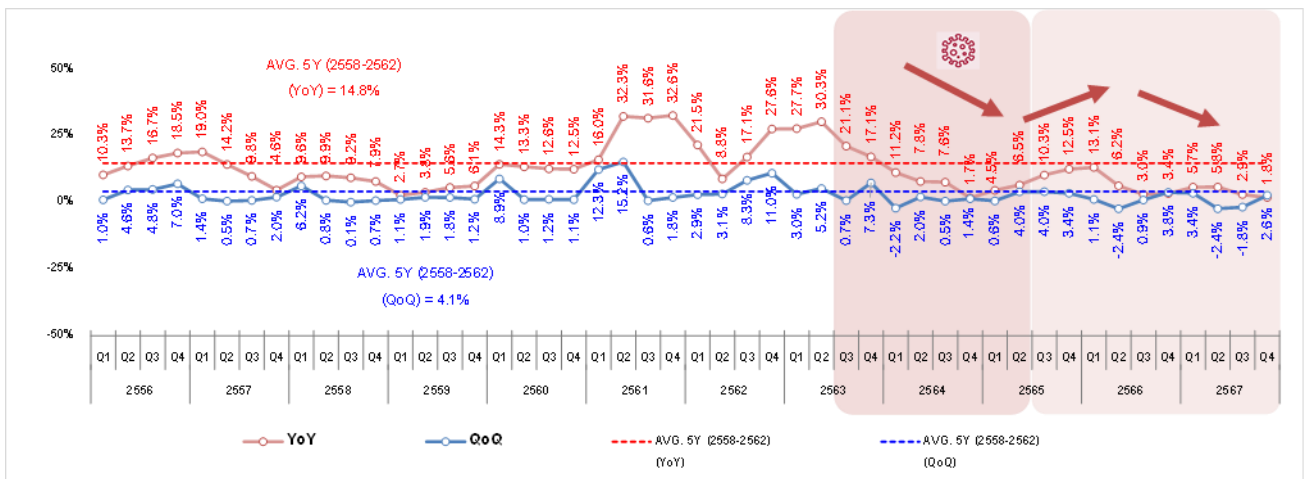
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงาน “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาสที่ 4 ปี 2567” ค่าดัชนีเท่ากับ 401.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยไตรมาส 4 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งการชะลอลงดังกล่าวเป็นผลจากการชะลอตัวของการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา ตามกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอลงตามเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนใช้ความระมัดระวังในการตัดสินใจซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ความต้องการซื้อขายที่ดินเปล่าในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลชะลอลง และทำให้ราคาที่ดินเปล่าปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสที่ 4 ปี 2567

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567	Q2/2567	Q3/2567	Q4/2567
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	385.7	376.5	379.9	394.2	407.8	398.2	391.1	401.4
QoQ	1.1%	-2.4%	0.9%	3.8%	3.5%	-2.4%	-1.8%	2.6%
YoY	13.1%	6.2%	3.0%	3.4%	5.7%	5.8%	2.9%	1.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน



สำหรับโซนที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ยังคงเกาะกลุ่มอยู่ในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ อาทิ โครงการก่อสร้างถนนทางหลวงและทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ทำให้การเดินทางเข้า-ออกเมืองได้สะดวกมากยิ่งขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินบริเวณชานเมืองยังคงมีราคาไม่สูงมากนัก ซึ่งผู้ประกอบการสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้ในราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ขณะที่ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ ขึ้นในปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาจากที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในพื้นที่ดังกล่าวมีจำนวนจำกัด จึงทำให้การซื้อขายที่ดินที่มีขนาดแปลงไม่ใหญ่แต่มีมูลค่าสูง และมักถูกพัฒนาเป็นรูปแบบโครงการ Mixed-use ที่ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์กรรม และอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยทำเลที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินย่านนครปฐม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 59.6

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินย่านสมุทรสาคร มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 44.2

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในย่านเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 27.3

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินย่านกรุงเทพฯ ชั้นใน (ประกอบด้วย เขตจตุจักร ห้วยขวาง ยานนาวา วัฒนา คลองเตย พญาไท บางคอแหลม ป้อมปราบศัตรูพ่าย บางซื่อ ดินแดง ราชเทวี และบางรัก) ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 16.4

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินย่านบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่-มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 1.2

นอกจากนี้ REIC ยังได้จัดอันดับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในแนวเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าผ่าน พบว่าทำเลที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว และเป็นทำเลที่มีสถานีเชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้าหรือสามารถเดินทางเชื่อมถึงกันได้ง่าย โดย 5 อันดับแรกที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด ประกอบด้วย

อันดับ 1 ได้แก่ รถไฟฟ้า MRT และรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง) โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 590.3 จุด และ 581.1 จุด ตามลำดับ แต่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเท่ากันคือ ร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่คลองเตย ดินแดง และจตุจักร ซึ่งเป็นพื้นที่บริการตามแนวรถไฟฟ้า MRT เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด



- อันดับ 2** ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) และรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต) ซึ่งรถไฟฟ้าทั้งสองสายเป็นโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว มีค่าดัชนีเท่ากับ 540.2 จุด และ 531.9 จุด ตามลำดับ แต่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเท่ากัน คือ ร้อยละ 15.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่รัชฎบุรี สามโคก และคลองหลวง ซึ่งเป็นพื้นที่บริการตามแนวที่รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก
- อันดับ 3** ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา) มีค่าดัชนีเท่ากับ 345.6 จุด โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่ลำลูกกา และสายใหม่ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก
- อันดับ 4** ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน) มีค่าดัชนีเท่ากับ 469.3 จุด โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่บางบัวทอง จตุจักร และบางซื่อ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก
- อันดับ 5** ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค), รถไฟฟ้าสายสีทอง (ธนบุรี - ประชาธิปก) และสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม) โดยรถไฟฟ้าทั้งสามสายมีค่าดัชนีเท่ากับ 570.8 จุด 562.6 จุด และ 553.9 จุด ตามลำดับ แต่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเท่ากัน คือ ร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่ภาษีเจริญ ธนบุรี และบางกอกใหญ่ ซึ่งเป็นพื้นที่บริการของรถไฟฟ้าทั้ง 2 สาย เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรก ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2566				2567				YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
1	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	474.0	474.4	520.2	506.9	522.0	558.7	552.4	590.3	16.4%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	466.6	467.0	512.1	499.0	513.8	550.0	543.8	581.1	16.4%
2	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	เปิดให้บริการแล้ว	446.5	443.4	480.3	467.5	486.8	512.8	508.2	540.2	15.6%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-มธ.รังสิต)	เปิดให้บริการแล้ว	439.6	436.6	472.9	460.2	479.3	504.9	500.3	531.9	15.6%
3	สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)	โครงการในอนาคต	339.8	322.8	325.1	313.9	350.0	334.2	335.9	345.6	10.1%
4	สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)	เปิดให้บริการแล้ว	420.8	415.1	435.9	426.7	430.1	444.7	442.6	469.3	10.0%
5	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค)	เปิดให้บริการแล้ว	463.2	459.8	502.4	522.6	503.1	536.6	534.5	570.8	9.2%
	สายสีทอง (ธนบุรี-ประชาธิปไตย)	เปิดให้บริการแล้ว	456.6	453.2	495.2	515.1	495.9	528.9	526.8	562.6	9.2%
	สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรม)	โครงการในอนาคต	449.5	446.2	487.6	507.2	488.2	520.7	518.7	553.9	9.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนที่ แสดงบริเวณที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาสที่ 4 ปี 2567

1	MRT สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ - หัวลำโพง)	16.4%
2	สายสีเขียว (หมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต) สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ - มธ.รังสิต)	15.6%
3	สายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา)	10.1%
4	สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)	10.0%
5	สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง - บางแค) สายสีทอง (กรุงธนบุรี - ประชาธิปก) สายสีส้ม (คลองชัน - ศูนย์วัฒนธรรม)	9.2%

- BTS
- MRT
- Airport Rail Link
- สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)
- สายสีเขียวใต้ (แบริ่ง - สมุทรปราการ)
- สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ - ท่าพระ - หัวลำโพง - บางแค)
- - - สายสีน้ำเงิน (บางแค - พุทธมณฑลสาย 4)
- - - สายสีแดงอ่อน (ศาลายา - บางซื่อ)
- - - สายสีแดงเข้ม (ม.ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิตฯ - มหาชัย)
- สายสีเขียวเหนือ (หมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต - ลำลูกกา)
- สายสีเหลือง (ลาดพร้าว - สำโรง)
- สายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี)
- - - สายสีส้ม (คลองชัน - มีนบุรี)
- - - สายสีทอง (กรุงธนบุรี - ประชาธิปก)
- - - สายสีน้ำตาล (แคราย - ลำสาลี)
- - - สายสีม่วง (เตาปูน - ราษฎร์บูรณะ)
- - - สายสีเขียวใต้ ส่วนต่อขยาย (สมุทรปราการ - บางปู)
- - - สายสีเทา (วัชรพล - พระราม 9 - ท่าพระ)

