



14 มีนาคม 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในพื้นที่ EEC ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 เพิ่มขึ้นต่อเนื่องผลจากความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงาน “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในพื้นที่ EEC ไตรมาสที่ 4 ปี 2567” พบว่า เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีค่าดัชนีเท่ากับ 323.9 จุด เพิ่มขึ้น 26.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้น 9.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 (ปี 2558 – 2562) ที่มีอัตราการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 14.0% ส่งผลให้ดัชนีราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่จังหวัดชลบุรี มีค่าสูงที่สุดในพื้นที่ EEC โดยมีค่าเท่ากับ 447.6 จุด เพิ่มขึ้น 47.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 19.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากกลุ่มนักลงทุนจีนที่มีการย้ายฐานการผลิตมายังจังหวัดชลบุรีเพิ่มขึ้น และปัจจัยบวกจากความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชนในการเปิดศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จ (Government All-Service Center) ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนในการขอใบอนุญาตต่าง ๆ รองลงมา ได้แก่ จังหวัดระยอง มีค่าดัชนีเท่ากับ 203.6 จุด เพิ่มขึ้น 1.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้น 5.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่วนพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา มีค่าดัชนีเท่ากับ 197.7 จุด เพิ่มขึ้น 1.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลง -0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

หากพิจารณาเป็นรายทำเล พบว่า ทำเลที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มสูงสุด 5 อันดับแรก มีดังนี้ **อันดับ 1** ได้แก่ **ที่ดินในอำเภอแกลง จังหวัดระยอง** มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 92.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจากเป็นอำเภอที่มีการซื้อขายที่ดินส่วนใหญ่ เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยรองรับประชากรที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว

อันดับ 2 ได้แก่ **ที่ดินในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี** มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 50.6% เป็นอำเภอที่ตั้งของเมืองพัทยา ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวหลักของจังหวัด โดยที่ดินส่วนใหญ่นำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม และโรงแรมสำหรับรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

อันดับ 3 ได้แก่ **ที่ดินในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี** มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 47.6% ที่ดินส่วนใหญ่นำไปพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยรองรับคนไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และท่องเที่ยว



อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในอำเภอแปลงยาว จังหวัดฉะเชิงเทรา มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 27.5%

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในอำเภอนันทนิคม จังหวัดชลบุรี มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 1.8%

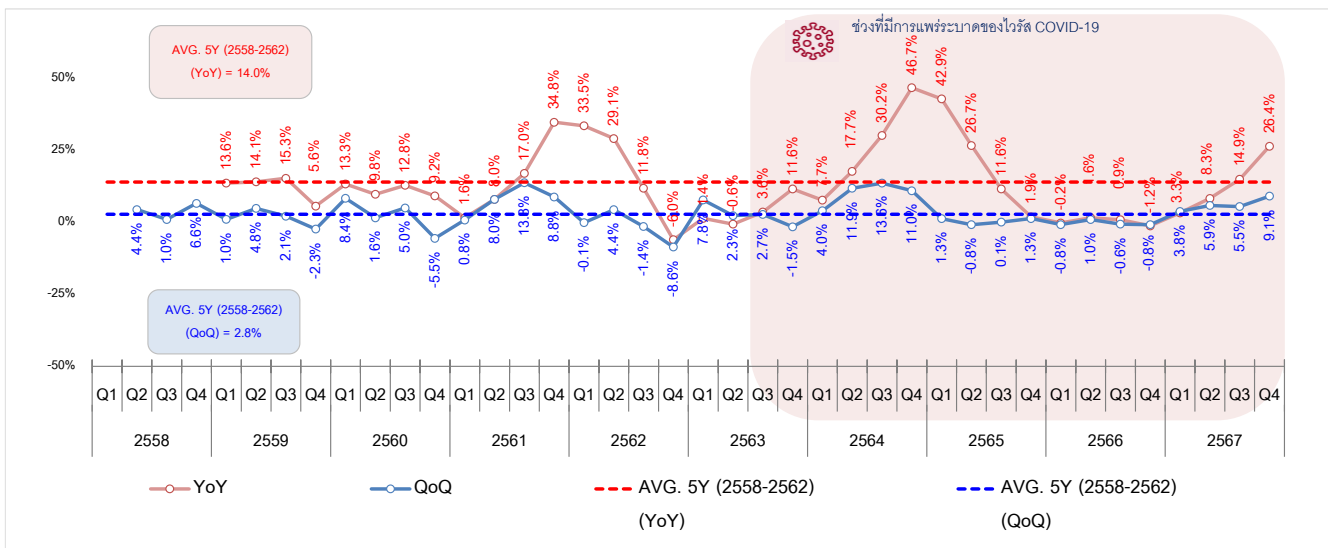
ตารางแสดงดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC ไตรมาส 4 ปี 2567

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2566	Q2/2566	Q3/2566	Q4/2566	Q1/2567	Q2/2567	Q3/2567	Q4/2567
พื้นที่ EEC	257.4	259.9	258.3	256.2	265.9	281.5	296.9	323.9
QoQ	-0.8%	1.0%	-0.6%	-0.8%	3.8%	5.9%	5.5%	9.1%
YoY	-0.2%	1.6%	0.9%	-1.2%	3.3%	8.3%	14.9%	26.4%

หมายเหตุ : ปี 2558 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิแสดงอัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC รายไตรมาส



หมายเหตุ : ปี 2558 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางแสดงดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC รายปี

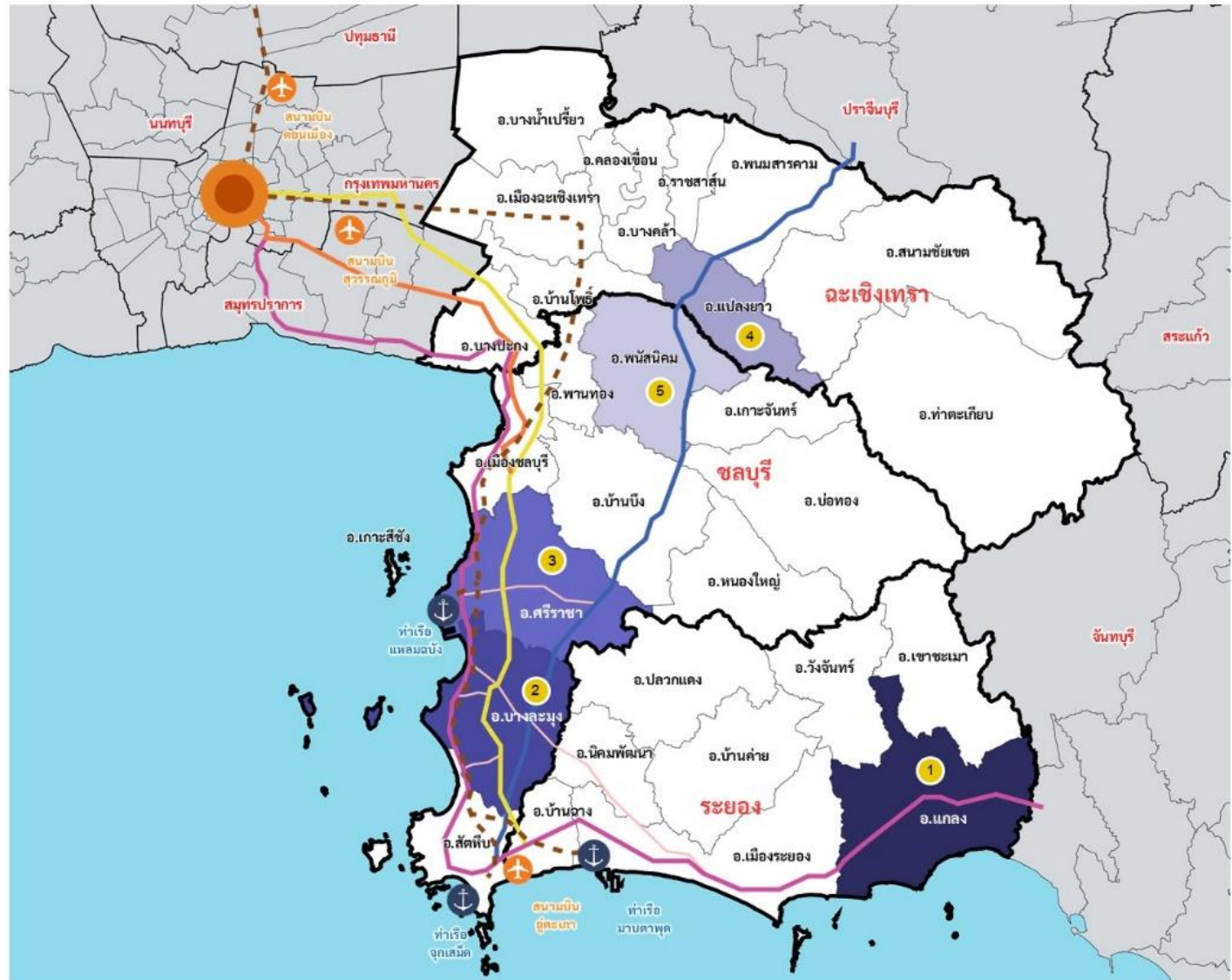
ปี	Index	YoY
2558	100.0	
2559	112.0	12.0%
2560	124.6	11.2%
2561	143.8	15.4%
2562	165.9	15.4%
2563	172.2	3.8%
2564	216.6	25.8%
2565	257.3	18.8%
2566	258.0	0.3%
2567	292.1	13.2%

หมายเหตุ : ปี 2558 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภาพที่ 1 ทำเลที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรก ไตรมาส 4 ปี 2567

ลำดับ	อำเภอ	จังหวัด	YoY
1	แก่ง	ระยอง	92.3%
2	บางละมุง	ชลบุรี	50.6%
3	ศรีราชา	ชลบุรี	47.6%
4	แปลงยาว	ฉะเชิงเทรา	27.5%
5	พนัสนิคม	ชลบุรี	1.8%



- ถนนสุขุมวิท (ทางหลวงหมายเลข 3)
- ถนนบางนา-ชลบุรี (ทางหลวงหมายเลข 34) และ เลี้ยวเมืองชลบุรี (ทางหลวงหมายเลข 361)
- ถนนกรุงเทพ-ชลบุรี สายใหม่ (ทางหลวงหมายเลข 7)
- ทางหลวงยุทธศาสตร์สี่ทวิภ-พนมสารคาม (ทางหลวงหมายเลข 331)
- - - ทางรถไฟสายตะวันออก
- สนามบิน
- ท่าเรือ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2558 เป็นปีฐาน