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) ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าโดยไตรมาส 4 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งการชะลอตัวดังกล่าวเป็นผลจากการชะลอตัวของการลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในช่วง 1 – 2 ปีที่ผ่านมา ตามกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวตามเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนใช้ความระมัดระวังในการตัดสินใจซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ความต้องการซื้อขายที่ดินเปล่าในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลชะลอตัวลง และทำให้ราคาที่ดินเปล่าปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลงด้วยเช่นกัน





**ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์**

**แผนภูมิที่ 1 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

**A graph on a black background

Description automatically generated**

**ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดให้ปี 2555 เป็นปีฐาน**

สำหรับโซนที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ยังคงเกาะกลุ่มอยู่ในพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ อาทิ โครงการก่อสร้างถนนทางหลวงและทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ทำให้การเดินทางเข้า-ออกเมืองได้สะดวกมากยิ่งขึ้น ประกอบกับราคาที่ดินบริเวณชานเมืองยังคงมีราคาไม่สูงมากนัก   
ซึ่งผู้ประกอบการสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้ในราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มผู้ที่มี  
ความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ขณะที่ราคาที่ดินในกรุงเทพชั้นในปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาจากที่ดินเปล่า  
รอการพัฒนาในพื้นที่ดังกล่าวมีจำนวนจำกัด จึงทำให้การซื้อขายที่ดินที่มีขนาดแปลงไม่ใหญ่แต่มีมูลค่าสูง และมักถูกพัฒนาเป็นรูปแบบโครงการ Mixed-use ที่ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชยกรรม และอาคาร  
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยทำเลที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินย่านนครปฐม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 59.6

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินย่านสมุทรสาคร มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 44.2

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในย่านเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน

สูงขึ้นร้อยละ 27.3

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินย่านกรุงเทพชั้นใน (ประกอบด้วย เขตจตุจักร ห้วยขวาง ยานนาวา วัฒนา คลองเตย

พญาไท บางคอแหลม ป้อมปราบศัตรูพ่าย บางซื่อ ดินแดง ราชเทวี และบางรัก) ที่มีอัตราการ

เปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 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 แต่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเท่ากันคือร้อยละ 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) โดยราคาที่ดินในพื้นที่ธัญบุรี สามโคก และคลองหลวง ซึ่งเป็นพื้นที่บริการตามแนวที่รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเขียว (คูคต-ลำลูกกา) มีค่าดัชนีเท่ากับ 345.6 จุด โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่ลำลูกกา และสายไหม เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 4 ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน) มีค่าดัชนีเท่ากับ 469.3 จุดโดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 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**  

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

--------------------------------------------------------------------

**แผนที่ แสดงบริเวณที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาสที่ 4 ปี 2567**

A map of a city

Description automatically generated