



26 ตุลาคม 2569

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ 3 ปี 2569

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ 3 ปี 2569 มีค่าดัชนีเท่ากับ 459.0 จุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 447.2 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 440.9 จุด ในภาพรวมได้รับอานิสงส์จากโครงข่ายรถไฟฟ้าและการขยายเส้นทางคมนาคมทางหลวงที่เชื่อมต่อไปยังโซนปริมาณ ส่งผลให้ประชากรที่กระจุกตัวในเมืองชั้นในสามารถกระจายออกไปสู่บริเวณชานเมืองหรือพื้นที่ใกล้เคียงใจกลางเมืองได้ รวมถึงการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ก็ส่งผลให้ราคาที่ดินเปล่าในทำเลนั้น ๆ สูงขึ้นตามไปด้วย

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ 3 ปี 2569

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569	Q3/2569
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	433.0	415.2	447.2	443.0	449.1	440.9	459.0
QoQ	7.9%	-4.1%	7.7%	-0.9%	1.4%	-1.8%	4.1%
YoY	6.2%	4.3%	14.3%	10.4%	3.7%	6.2%	2.6%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

“พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ครองแชมป์ราคาที่ดินเปล่าเติบโตสูงสุดร้อยละ 39 พื้นตัวบวกต่อเนื่อง 5 ไตรมาสติดต่อกัน เตรียมเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจใหม่ (New CBD) ของกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก”

ทำเลที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก ในไตรมาส 3 ปี 2569 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.0 (YoY) ซึ่งสูงที่สุดในไตรมาสนี้ โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการมีโครงข่ายคมนาคมที่ครบครันและครอบคลุม ซึ่งทำเลนี้โดดเด่นด้วยระบบขนส่งมวลชนหลากหลายสาย ทั้งรถไฟฟ้า BTS สายหลัก, รถไฟฟ้าสายสีเหลือง, Airport Rail Link รวมถึงโครงการอนาคตอย่างรถไฟฟ้าสายสีเงิน (LRT บางนา-สุวรรณภูมิ) และยังเชื่อมต่อเข้าสู่ใจกลางเมือง (CBD) และภาคตะวันออกได้อย่างสะดวกรวดเร็ว ผ่านจุดขึ้น-ลงทางด่วนเฉลิมมหานคร, ทางด่วนฉลองรัช, มอเตอร์เวย์กรุงเทพ-ชลบุรี และถนนสายสำคัญอย่างกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ รวมถึงได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวของเมืองจากสุขุมวิทชั้นใน ออกสู่กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก โดยกำลังยกระดับไปสู่การเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจใหม่ (New CBD) ด้วยแรงขับเคลื่อนจากโครงการมิกซ์ยูสและศูนย์การค้าขนาดใหญ่ระดับภูมิภาคอย่าง “Bangkok Mall”

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในทำเลกรุงเทพชั้นใน มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 (YoY) โดยราคาที่ดินกรุงเทพชั้นในไม่ได้เติบโตจากการมีพื้นที่ใหม่ให้พัฒนา แต่โตจากความจุของเมืองที่หนาแน่นขึ้นผ่านโครงข่ายรถไฟฟ้า โครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ และความต้องการใช้พื้นที่ในทำเลที่ไม่สามารถหาทดแทนได้อีกแล้ว โดยทำเลนี้กำลังเผชิญปรากฏการณ์ “ที่ดินหายาก” ซึ่งแทบไม่มีที่ดินเปล่าเหลืออยู่ การพัฒนาใหม่เกือบทั้งหมดจึงต้องเป็นการซื้อทรัพย์สินเดิมมาทุบเพื่อสร้างใหม่ ส่งผลให้ราคาที่ดินเปล่าที่เหลืออยู่พุ่งสูงขึ้น



อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในทำเลสมุทรสาคร มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 (YoY) โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากถนนพระราม 2 และโครงการทางยกระดับ M82 ทำให้กลายเป็น "ทำเลทองขานเมือง" จากการเดินทางเข้ากรุงเทพฯ ที่รวดเร็วขึ้น ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินเปล่าราคาจับต้องได้เพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์หรือเปิดโครงการบ้านจัดสรร เพื่อรองรับคนทำงานที่จะขยายตัวออกมาจากกรุงเทพฯ มากขึ้น

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 (YoY) โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการขยายถนนราชพฤกษ์ตัดใหม่ (สาย 346) ซึ่งช่วยเชื่อมโยงการเดินทางจากเมืองปทุมธานีเข้าสู่ใจกลางเมืองและย่านธุรกิจสำคัญ (CBD สาทร-สีลม) ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว รวมถึงพื้นที่ลาดหลุมแก้วโดดเด่นในฐานะย่านอุตสาหกรรมและศูนย์กลางโครงข่ายคมนาคมวงแหวนฝั่งตะวันตก เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับทางหลวงหมายเลข 9 (วงแหวนกาญจนาภิเษก) และทางหลวงหมายเลข 340 (บางบัวทอง-สุพรรณบุรี) จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนซื้อที่ดินแปลงใหญ่เพื่อพัฒนาเป็นคลังสินค้าขนาดใหญ่หรือศูนย์กระจายสินค้า

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในทำเลราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 (YoY) โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการขยายตัวของรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ (ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ), รถไฟฟ้า BTS สายสีลม (สถานีวุฒากาศ), รวมถึงโครงข่ายทางด่วนและมอเตอร์เวย์ M82 (พระราม 2 - บ้านแพ้ว) ที่ช่วยร่นระยะเวลาเดินทางเข้าสู่ย่านธุรกิจใจกลางเมือง (CBD สาทร-สีลม) ได้อย่างรวดเร็ว ส่วนทำเลช่วงแสมดำและพื้นที่โดยรอบเป็นทำเลของธุรกิจ E-Commerce และการขนส่งสินค้าลงสู่ภาคใต้ ทำให้ที่ดินเปล่าแปลงใหญ่ถูกซื้อเพื่อทำ Fulfillment Center และมินิแฟคตอรี

โดยสรุป **ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ** เป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตโดดเด่นที่สุด โดยสามารถพลิกฟื้นจากสถานะหัตถ์กลับมาขยายตัวเป็นบวกอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 5 ไตรมาส แม้อัตราการเปลี่ยนแปลงจะยังคงมีทิศทางเพิ่มขึ้น แต่เริ่มส่งสัญญาณการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง สำหรับ**ทำเลกรุงเทพชั้นใน** มีอัตราการเติบโตเป็นบวกอย่างสม่ำเสมอในทุกไตรมาส ไม่เคยหดตัวเลยตั้งแต่ปี 2567 แม้จะมีการชะลอตัวและความผันผวนเกิดขึ้นในบางช่วงเวลา สะท้อนว่าทำเลกรุงเทพชั้นในมีฐานราคาที่ดินเปล่าและอุปสงค์ที่แข็งแกร่งและมั่นคงเป็นทุนเดิมอยู่แล้ว อัตราการเติบโตของราคาจึงสะท้อนภาพการทรงตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงเดิมโดยไม่มี ความผันผวนรุนแรงเหมือนทำเลอื่น ๆ สำหรับ**ทำเลสมุทรสาคร** มีรูปแบบการเติบโตที่ค่อนข้างผันผวน โดยมีรูปแบบการเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 และ ปี 2568 โดยมีปัจจัยจากข้อมูลการเปิดใช้บริการหรือความก้าวหน้าโครงการยกระดับ M82 ส่งผลให้เกิดการรับรู้ทำเลที่ดินเปล่าล่วงหน้าที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนซื้อที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อนำไปพัฒนาเชิงพาณิชย์หรือเปิดโครงการบ้านจัดสรร แต่เมื่อเข้าสู่ปี 2569 ที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพถูกดูดซับไปมากแล้ว จึงเริ่มปรากฏแนวโน้มที่อาจชะลอตัวลงสำหรับ**ทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก** ได้รับานิสงส์จากการขยายโครงข่ายคมนาคมและถนนสายสำคัญ หลังจากเผชิญภาวะซบเซาตลอดปี 2568 จึงเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวโดยกลับมาเป็นบวกในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 และมีแนวโน้มเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยที่ดินใกล้ถนนสายหลัก แหล่งอุตสาหกรรม และทำเลที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีโอกาสเติบโตดีกว่าที่ดินที่อยู่ลึกจากเส้นทางคมนาคมหรือมีข้อจำกัดในการพัฒนา และ**ทำเลราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง** มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสลับขึ้นลงโดยยังไม่ปรากฏทิศทางที่ชัดเจน ซึ่งไม่พบการปรับตัวลดลงอย่างรุนแรง จึงประเมินแนวโน้มว่าจะยังคงเติบโตในระดับต่ำถึงปานกลาง

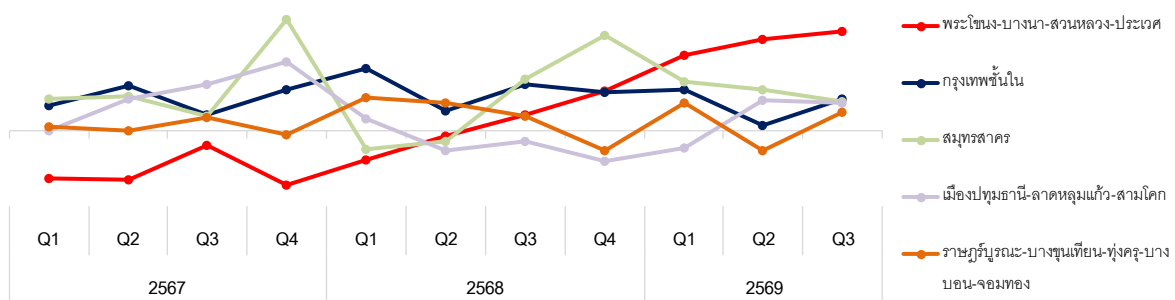


ตารางที่ 2 ทำเลที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรก ในไตรมาส 3 ปี 2569

อันดับ	ทำเล	YoY
1	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	39.0%
2	กรุงเทพชั้นใน	12.7%
3	สมุทรสาคร	11.4%
4	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	10.9%
5	ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	7.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 อัตราการเปลี่ยนแปลง (YoY) ของราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณสูงสุด 5 อันดับแรก รายไตรมาส



ทำเล	2567				2568				2569		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
1.พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	-19.1%	-19.2%	-5.6%	-21.2%	-11.7%	-2.2%	6.2%	15.9%	29.8%	36.3%	39.0%
2.กรุงเทพชั้นใน	10.1%	17.8%	6.2%	16.4%	24.8%	7.9%	18.5%	14.9%	16.1%	1.9%	12.7%
3.สมุทรสาคร	12.4%	13.4%	5.9%	44.2%	-7.4%	-4.0%	20.1%	37.8%	19.4%	16.0%	11.4%
4.เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	0.0%	12.6%	18.3%	27.3%	4.6%	-8.0%	-4.0%	-12.1%	-6.6%	11.8%	10.9%
5.ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง	1.5%	0.0%	5.3%	-1.6%	12.8%	11.0%	5.7%	-8.0%	10.8%	-7.7%	7.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

“BTS สุขุมวิท ยังคงราคาทำเลที่ดินเปล่าสูงสุด ตามมาด้วย MRT สีน้ำเงิน/สายสีแดงเข้ม ได้อานิสงส์จากการแข่งขันพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์”

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ในไตรมาส 3 ปี 2569 พบว่า เส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรก ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงสุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท มีค่าดัชนีเท่ากับ 580.2 จุด โดยมีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 (YoY) เป็นเส้นทางสายหลักใจกลางเมือง (CBD) และย่านเศรษฐกิจสำคัญที่มีความหนาแน่นสูงสุด ที่ดินตามแนวเส้นทางนี้หายากและมีมูลค่าสูงตลอด ได้รับแรงหนุนจากการท่องเที่ยว และความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน รวมถึงอาคารสำนักงานเกรด A



อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน และสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง) โดยรถไฟฟ้าทั้งสองสายมีค่าดัชนีเท่ากับ 738.0 จุด และ 726.5 จุด ตามลำดับ แต่มีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นในอัตราที่เท่ากัน คือ ร้อยละ 12.7 (YoY)

MRT สายสีน้ำเงิน เป็นเส้นทางวงแหวนรอบเมืองที่เชื่อมต่อย่านสำคัญ เช่น รัชดาภิเษก พระราม 9 สีลม มีอัตราการให้บริการสูง ทำให้ราคาที่ดินฐานสูงอยู่แล้วและยังคงเติบโตต่อเนื่อง

สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง) แม้จะอยู่ในสถานะโครงการในอนาคต แต่ด้วยทำเลใจกลางเมือง ย่านคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ ส่งผลให้ที่ดินเปล่ามีศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 558.1 จุด โดยมีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 (YoY) ความคืบหน้าของการก่อสร้างทำให้ศักยภาพของพื้นที่ฝั่งตะวันออกของกรุงเทพฯ ชัดเจนขึ้น ดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาซื้อที่ดินเปล่าเพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า AirportLink มีค่าดัชนีเท่ากับ 522.9 จุด โดยมีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 (YoY) เป็นเส้นทางเชื่อมต่อสนามบินและย่านมักกะสัน-พญาไท ทำให้ที่ดินย่านนี้เหมาะสมสำหรับที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) มีค่าดัชนีเท่ากับ 659.4 จุด โดยมีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 (YoY) เป็นเส้นทางส่วนต่อขยายที่เปิดให้บริการมาแล้ว ช่วยกระจายตัวของประชากรจากเมืองชั้นในสู่กรุงเทพมหานครตอนเหนือ (สะพานใหม่-คูคต) ส่งผลให้เกิดการเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรและทาวน์โฮม รวมถึงคอมมูนิตีมอลล์มารองรับกำลังซื้อที่เพิ่มสูงขึ้น

โดยสรุป ภาพรวมราคาที่ดินเปล่าตามแนวรถไฟฟ้ายังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยทำเลใจกลางเมืองรวมถึงย่านธุรกิจสำคัญยังคงเป็นพื้นที่มูลค่าสูงและเริ่มหายากขึ้นทุกขณะ เนื่องจากการแข่งขันพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ ขณะเดียวกัน บริเวณเส้นทางรอบเมือง สายเชื่อมต่อสนามบิน ตลอดจนส่วนต่อขยายทั้งฝั่งตะวันออกและกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ต่างก็ได้รับอานิสงส์อย่างมากจากความคืบหน้าด้านการก่อสร้างและการเปิดให้บริการ ซึ่งไม่เพียงแต่ช่วยกระจายความเจริญออกสู่วงกว้าง แต่ยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่กระตุ้นให้ผู้ประกอบการเร่งเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูง เพื่อรองรับการเติบโตของเมืองและกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรก ในไตรมาส 3 ปี 2569

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2568				2569			YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
1	BTS สายสุขุมวิท	เปิดให้บริการแล้ว	504.8	470.1	507.4	524.7	593.8	504.2	580.2	14.3%
2	MRT สายสีน้ำเงิน	เปิดให้บริการแล้ว	651.1	603.0	654.8	678.5	756.2	614.5	738.0	12.7%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	641.0	593.6	644.6	667.9	744.5	604.9	726.5	12.7%
3	สายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี)	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	500.7	455.1	500.0	516.8	571.7	488.5	558.1	11.6%
4	AirportLink	เปิดให้บริการแล้ว	467.2	428.8	470.7	485.5	532.1	459.9	522.9	11.1%
5	สายสีเขียว (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)	เปิดให้บริการแล้ว	583.3	542.4	595.2	608.7	667.4	562.6	659.4	10.8%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลนี้ไปปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ขอความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้



หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว
แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล
ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม
สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2202-2675-6