Real Estate Information Center (REIC)
Government Housing Bank
18th Floor, Building II, 63 Rama IX Road,
Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand
www.reic.or.th | www.taladnudbaan.com

17 พฤศจิกายน 2569

สถานการณ์โครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร–ปริมณฑล ปี 2569

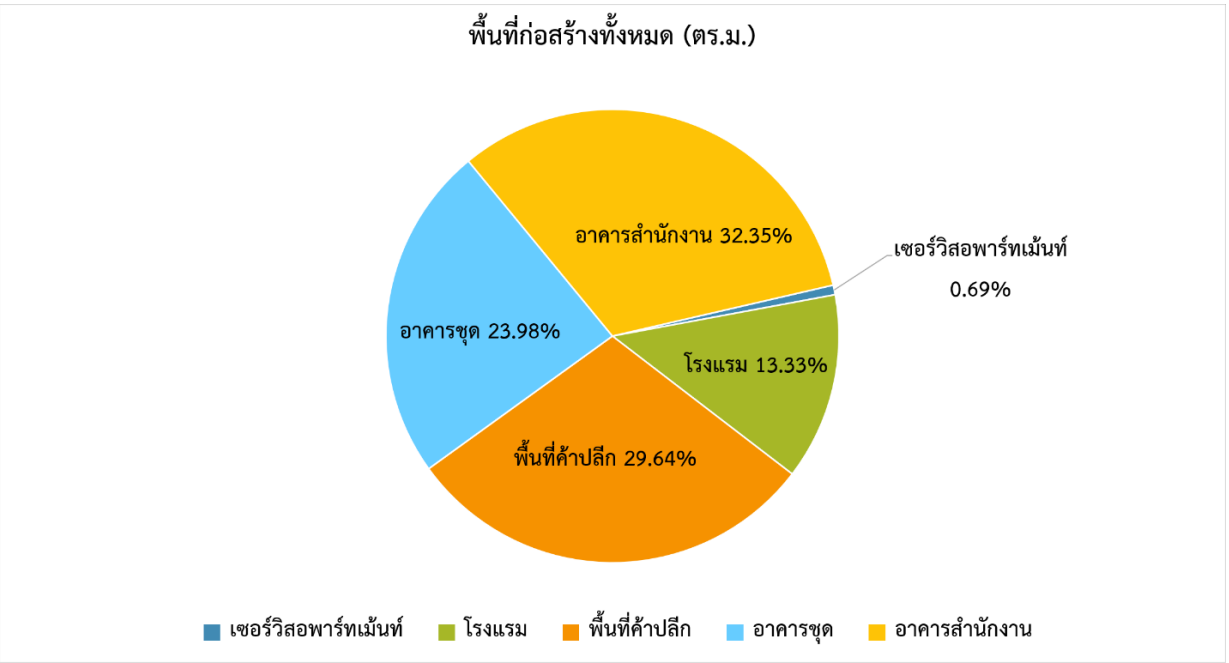
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) จัดทำรายงานสถานการณ์ โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทผสมผสานระหว่างอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมบนพื้นที่เดียวกัน หรือโครงการ Mixed - use ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ในช่วงปี 2569 โดยพบว่า การพัฒนาโครงการ Mixed-use โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่พัฒนาบน "ที่ดินเช่าระยะยาว (Leasehold)" มากกว่าที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ถึงร้อยละ 70-80 โดยผู้พัฒนาหลายรายได้ประกาศและทยอยเปิดตัวโครงการ Mixed-use แห่งใหม่ สะท้อนให้เห็นถึงความเชื่อมั่นต่อศักยภาพของตลาดในระยะยาว

โครงการ Mixed - use ที่สำรวจ ปี 2569 เปรียบเทียบกับ ปี 2568

สถานะการก่อสร้าง	จำนวนโครงการ ปี 2569	พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด (ตารางเมตร)			
		2568	2569	YOY	สัดส่วน
ชะลอการก่อสร้าง	1	45,000	45,000	0.00%	0.20%
ยังไม่ก่อสร้างสร้าง	3	532,351	273,962	-48.54%	1.23%
อยู่ระหว่างก่อสร้าง	16	2,573,432	3,064,274	19.07%	13.71%
สร้างเสร็จบางส่วน	9	3,555,060	1,400,937	-60.59%	6.27%
สร้างเสร็จทั้งหมด	126	15,293,160	17,574,520	14.92%	78.60%
รวม	155	21,999,003	22,358,693	1.64%	100.00%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สรุปภาพรวมโครงการ Mixed - use ที่อยู่ในการสำรวจ ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถานะการอุปทานและอุปสงค์

Real Estate Information Center (REIC)
Government Housing Bank
18th Floor, Building II, 63 Rama IX Road,
Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand
www.reic.or.th | www.taladnudbaan.com

จากการสำรวจ**ด้านอุปทาน**พบว่าโครงการ Mixed - use รวมทั้งสิ้น 155 โครงการ คิดเป็นพื้นที่อาคารรวม 22.36 ล้าน ตร.ม. จำแนกตามประเภทการใช้งาน โดยอาคารสำนักงาน ครองสัดส่วนพื้นที่สูงสุด หรือ ร้อยละ 32.35 สะท้อนการเป็นศูนย์กลางแหล่งงานหลัก รองลงมาคือพื้นที่ค้าปลีก ร้อยละ **29.64** รองรับกิจกรรมการจับจ่ายและวิถีชีวิตคนเมือง และอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ **23.98** สำหรับการอยู่อาศัยในเมือง

การพัฒนายังคงกระจุกตัวในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ โดยปทุมวันมีพื้นที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากที่สุด รองลงมาคือสีลม–สาทร–บางรัก สุขุมวิท และห้วยขวาง–จตุจักร–ดินแดง โครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า สะท้อนบทบาทของระบบขนส่งมวลชนต่อการเข้าถึงแหล่งงานและกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ขณะเดียวกัน รายงานระบุว่าโครงการ **Mixed-use** ขนาดใหญ่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจประมาณร้อยละ 70–80 พัฒนาบนที่ดินเช่าระยะยาว หรือ **Leasehold** ทำให้ระยะเวลาสัญญา เงื่อนไขการใช้ประโยชน์ และแผนลงทุนปรับปรุงอาคารเป็นองค์ประกอบสำคัญในการประเมินมูลค่าและผลตอบแทน

ด้านอุปสงค์ อาคารสำนักงานที่เปิดใช้งานแล้วมีอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 61.84 ของพื้นที่พร้อมให้เช่า แสดงว่ายังมีพื้นที่รองรับผู้เช่าเพิ่มเติม และเป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาควบคู่กับอุปทานระหว่างก่อสร้าง ส่วนอาคารชุดพักอาศัยมียอดขายสะสมร้อยละ 86.28 ของจำนวนหน่วยขายทั้งหมด สะท้อนความคืบหน้าในการขายของโครงการที่สำรวจ แต่ไม่ใช่อัตราการขายเฉพาะปี 2569 สำหรับโรงแรม มีห้องพักเปิดให้บริการ 18,133 ห้อง และรายงานระบุสัดส่วนห้องพักที่ให้เช่าแล้วร้อยละ 68.47 โดยห้องพักประเภทดีลักซ์มีจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือสแตนดาร์ดและสวีท

ด้านโครงสร้างราคาและค่าเช่า รายงานให้ความสำคัญกับอาคารสำนักงานช่วงค่าเช่า 1,000–1,499 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน พื้นที่ค้าปลีกช่วงค่าเช่า 2,001–3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอาคารชุดระดับราคา 3–5 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอยังไม่เพียงพอสำหรับสรุปว่ากลุ่มดังกล่าวมีอัตราการเช่าหรืออัตราการขายสูงที่สุด เนื่องจากฐานคำนวณตัวเลขบางรายการไม่ชัดเจน การประเมินศักยภาพตลาดจึงควรพิจารณาระดับราคาและค่าเช่าร่วมกับคุณภาพอาคาร ทำเล การเข้าถึงระบบขนส่ง และผลการขายหรือการเช่าของแต่ละโครงการ
