



10 พฤศจิกายน 2568

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2568” พบว่ามีค่าดัชนีเท่ากับ 447.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นการขยายตัวมากกว่าร้อยละ 10.0 เป็นครั้งแรกในรอบ 10 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 แสดงให้เห็นว่าราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ยังคงมีทิศทางที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่ดินในทำเลศักยภาพสูง บริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาสูงถึง ร้อยละ 44.0 (YoY) รวมถึงที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว ทั้งช่วงสมุทรปราการ-บางปู และ แบริ่ง-สมุทรปราการ ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ร้อยละ 26.1 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2568

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2567	Q2/2567	Q3/2567	Q4/2567	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568
กรุงเทพฯ - ปริมาณ	407.8	398.2	391.1	401.4	433	415.2	447.2
QoQ	3.5%	-2.4%	-1.8%	2.6%	7.9%	-4.1%	7.7%
YoY	5.7%	5.8%	2.9%	1.8%	6.2%	4.3%	14.3%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด 5 อันดับแรก ไตรมาส 3 ปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีดังนี้

- อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้น ร้อยละ 44.0 เนื่องจากเป็นเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่เติบโตต่อเนื่อง ใกล้สนามบิน สามารถเดินทางเข้าเมืองและ EEC ได้สะดวก
- อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 26.4
- อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 26.1
- อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 22.8
- อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในเขตลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว ที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินสูงขึ้นร้อยละ 21.4



จากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินใน 5 อันดับแรก สะท้อนให้เห็นว่า ที่ดินในพื้นที่ปริมณฑลมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนตามการขยายตัวของเมือง โดยเฉพาะจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากผังเมืองรวมฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม 2568 โดยได้มีการปรับปรุงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และปรับปรุงประโยชน์การใช้ผังสีให้สามารถใช้ประโยชน์ได้มากขึ้น เช่น การขยายพื้นที่ที่สามารถพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ส่งผลให้ศักยภาพการพัฒนาและมูลค่าที่ดินในจังหวัดสมุทรปราการเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ขณะเดียวกันพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งมีฐานราคาที่ดินต่ำกว่าพื้นที่ชั้นในของเมืองมาก ยังคงมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภค ทำให้มีความต้องการซื้อที่ดินอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่ชานเมืองปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าพื้นที่ชั้นในของเมือง

ตารางที่ 2 ทำเลที่อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาสูงสุด 5 อันดับแรก ไตรมาส 3 ปี 2568

อันดับ	ทำเล	YoY
1	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	44.0%
2	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	26.4%
3	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	26.1%
4	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	22.8%
5	ลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-ปิ่นเกล้า-สะพานสูง-คันนายาว	21.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า ในไตรมาส 3 ปี 2568 พบว่า เส้นทางรถไฟฟ้า 5 อันดับแรก ที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีโครงการรถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว และโครงการในอนาคต โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อันดับ 1 ได้แก่ **ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู) และสายสีเขียว (บางรี-สมุทรปราการ)** โดยรถไฟฟ้าทั้งสองสายมีค่าดัชนีเท่ากับ 338.6 จุด และ 333.7 จุด ตามลำดับ แต่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเท่ากัน คือ ร้อยละ 26.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่พระสมุทรเจดีย์ และเมืองสมุทรปราการ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 2 ได้แก่ **ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 337.4 จุดโดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่ปิ่นเกล้า เมืองนนทบุรี และหลักสี่ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 3 ได้แก่ **ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า BTS สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)** มีค่าดัชนีเท่ากับ 529.3 จุด โดยมีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่เมืองนนทบุรี และบางใหญ่ เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก



อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาลี) และ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง) โดยรถไฟฟ้าทั้งสองสายมีค่าดัชนีเท่ากับ 505.3 จุด และ 460.1 จุด ตามลำดับ แต่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเท่ากัน คือ ร้อยละ 19.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่สวนหลวง วังทองหลาง และห้วยขวาง เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินตามแนวรถไฟฟ้า MRT และสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง) โดยรถไฟฟ้าทั้งสองสายมีค่าดัชนีเท่ากับ 654.8 จุด และ 644.6 จุด ตามลำดับ แต่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นเท่ากัน คือ ร้อยละ 18.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาที่ดินในพื้นที่คลองเตย ห้วยขวาง และวัฒนา เป็นบริเวณที่มีราคาปรับเพิ่มขึ้นมาก

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2568

อันดับ	รถไฟฟ้า	สถานะการก่อสร้าง	2567				2568			YoY
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
1	สายสีเขียว (สมุทรปราการ-บางปู)	โครงการในอนาคต	265.1	237.3	268.6	256.3	311.6	331.1	338.6	26.1%
	สายสีเขียว (บางรี-สมุทรปราการ)	เปิดให้บริการแล้ว	261.2	233.8	264.7	252.5	307.0	326.3	333.7	26.1%
2	สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)	เปิดให้บริการแล้ว	300.7	284.3	279.6	292.7	322.8	290.4	337.4	20.7%
3	สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)	เปิดให้บริการแล้ว	430.1	444.7	442.6	469.3	510.1	489.4	529.3	19.6%
4	สายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาลี)	โครงการในอนาคต	417.8	429.5	424.0	450.1	496.6	455.8	505.3	19.2%
	สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)	เปิดให้บริการแล้ว	393.9	391.3	386.1	406.0	458.5	424.5	460.1	19.2%
5	MRT	เปิดให้บริการแล้ว	522.0	558.7	552.4	590.3	651.1	603.0	654.8	18.5%
	สายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-หัวลำโพง)	โครงการในอนาคต	513.8	550.0	543.8	581.1	641.0	593.6	644.6	18.5%

หมายเหตุ : ปี 2555 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....