



## รถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก... ทำเลใหม่ เปิดประตูสู่การพัฒนาโครงการบ้าน และคอนโด

---

6 พฤศจิกายน 2024

# รถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก...ทำเลใหม่เปิดประตูสู่การพัฒนาโครงการบ้าน และคอนโด

## KEY SUMMARY

### รถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกเปิดโอกาสสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใหม่ ๆ

รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (ส่วนตะวันออก) มีแผนเปิดให้บริการในช่วงปลายปี 2027 หรือไม่เกินต้นปี 2028 ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลาง ตั้งแต่ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย แยกลำสาละ ไปจนถึงพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก พังตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ คันนายาว มีนบุรี คลองสามวา และหนองจอก ประกอบกับการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-หัวหมาก-ลำโพง) และสายสีชมพู (ศูนย์ราชการนนทบุรี-วัดพระศรีมหาธาตุ-มีนบุรี) เป็นการเปิดโอกาสสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใหม่ ๆ

### คาดว่าจะการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกในช่วงปลายปี 2027 หรือไม่เกินช่วงต้นปี 2028 จะหนุนตลาดที่อยู่อาศัยให้คึกคักขึ้น

- พลสำรวจ SCB EIC Real estate survey 2024 สะท้อนว่า ทำเลที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก แต่ยังอยู่ใกล้เคียง หรือเชื่อมต่อกับทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกได้อย่างกรุงเทพฯ ชั้นนอกฝั่งตะวันออก (ได้แก่ บางกะปิ บึงกุ่ม สะพานสูง ประเวศ ลาดกระบัง) และกรุงเทพฯ ชั้นกลางฝั่งเหนือ (เช่น บางเขน จตุจักร ลาดพร้าว) ยังมีแนวโน้มได้รับความนิยมจากผู้ที่มองหาจะซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบ มากกว่าทำเลกรุงเทพฯ ชั้นนอก พังตะวันออกเฉียงเหนือ (ได้แก่ คันนายาว มีนบุรี คลองสามวา และหนองจอก) ซึ่งเป็นทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกโดยตรง ในส่วนของผู้ที่มองหาจะซื้อคอนโดมิเนียม สนใจทำเลรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) ซึ่งเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ
- อย่างไรก็ดี SCB EIC มองว่า การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกตามแผนในช่วงปลายปี 2027 หรือไม่เกินช่วงต้นปี 2028 จะช่วยให้เกิดความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งจะหนุนตลาดที่อยู่อาศัยในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกให้มีความคึกคักขึ้น โดยเป็นโอกาสของผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงต้นสาย ถึงกลางสาย สำหรับในช่วงปลายสาย ได้แก่ ทำเลกรุงเทพฯ ชั้นนอก พังตะวันออกเฉียงเหนือ ยังเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยทำเลนี้เป็นพื้นที่ศักยภาพต่อเนื่องมาจากในแถบบางกะปิ บึงกุ่ม และสะพานสูง ประกอบกับราคาที่ดินในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นนอก พังตะวันออกเฉียงเหนือ ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าทำเลบางกะปิ บึงกุ่ม และสะพานสูงค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้อีกมาก โดยเฉพาะโครงการระดับราคาปานกลางลงมา ไม่เกิน 5 ล้านบาท

## ท่าเรือไฟฟ้าสายสี่ส่วนตะวันออก และพื้นที่ใกล้เคียงยังมีความท้าทายด้านหน่วยเลื่อยขาย ประกอบกับส่วนใหญ่พึ่งพากำลังซื้อปานกลาง-ล่าง รวมถึงราคาที่ดินมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น

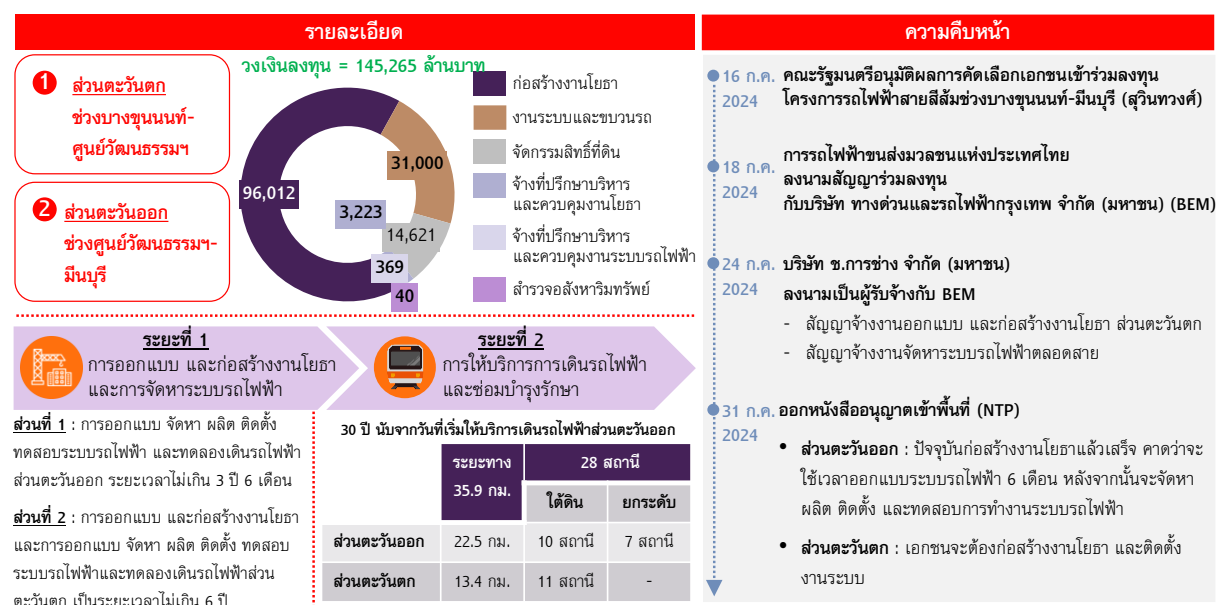
การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลนี้ยังต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะโครงการระดับราคาปานกลางลงมา ท่ามกลางแนวโน้มการฟื้นตัวของกำลังซื้อกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-ล่าง และต้นทุนการพัฒนาโครงการที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นไปตามราคาที่ดิน หลังจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้า หรือกรณีที่ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์หันไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง-บนในทำเลนี้ ก็ยังจำเป็นต้องพิจารณาการแข่งขันกับโครงการระดับราคาปานกลาง-บนในทำเลอื่น ๆ ซึ่งยังมีตัวเลือกตอบใจยกยู่ที่มีกำลังซื้ออยู่มากประกอบกันอีกด้วย

## รถไฟฟ้าสายสี่ส่วนตะวันออกมีนัยสำคัญต่อตลาดที่อยู่อาศัยอย่างไร?

รถไฟฟ้าสายสี่ส่วน ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (ส่วนตะวันออก) มีแผนเปิดให้บริการในช่วงปลายปี 2027 หรือไม่เกินช่วงต้นปี 2028 โดยอยู่ระหว่างพิจารณาจัดหาขบวนรถไฟฟ้า เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2024 ที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีอนุมัติผลการคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมลงทุนโครงการรถไฟฟ้าสายสี่ส่วน ช่วงบางขุนนนท์-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ได้แก่ บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) หลังจากนั้น การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ได้ลงนามกับ BEM รวมถึง BEM ได้ลงนามกับ บริษัท ช. การช่าง จำกัด (มหาชน) ให้ออกแบบและดำเนินการก่อสร้างโยธา ช่วงบางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรมฯ (ส่วนตะวันตก) รวมถึงให้จัดหาขบวนรถไฟฟ้าตลอดสายสี่ส่วน ทั้งช่วงบางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรมฯ (ส่วนตะวันตก) และช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (ส่วนตะวันออก)

ทั้งนี้รถไฟฟ้าสายสี่ส่วนตะวันออกที่ก่อสร้างงานโยธาส่งแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างออกแบบระบบรถไฟฟ้า รวมถึง BEM อยู่ระหว่างพิจารณาจัดหาขบวนรถไฟฟ้ามาให้บริการ และทยอยรับมอบ โดยมีแผนเปิดให้บริการในช่วงปลายปี 2027 ถึงต้นปี 2028

### รูปที่ 1 : รายละเอียด และความคืบหน้าโครงการรถไฟฟ้าสายสี่ส่วน ช่วงบางขุนนนท์-มีนบุรี (สุวินทวงศ์)



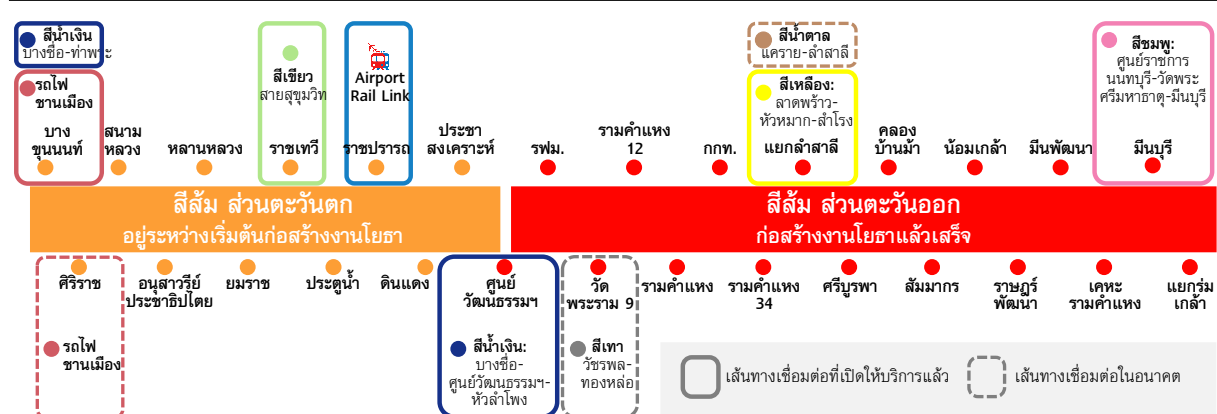
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM)

## การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกจะช่วยเชื่อมต่อการเดินทางไปยังสถานที่สำคัญ รวมถึงยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกตลอดเส้นทาง อีกทั้ง ยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายอื่น ๆ

รถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกจะมีบทบาทสำคัญในการช่วยขยายความเป็นเมืองออกไปจากพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะจากในช่วงต้นสาย แถบพระราม 9 ซึ่งเป็นโซนที่ตั้งของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ซึ่งประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม รวมถึงยังเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก เชื่อมต่อการเดินทางไปยังสถานที่สำคัญ รวมถึงยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกตลอดเส้นทางในช่วงกลางสาย ไปจนถึงปลายสาย ของเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งเชื่อมต่อกับแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก ฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ คั่นนายว มินบุรี คลองสามวา และหนองจอก

อีกทั้ง รถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายอื่น ๆ ที่เปิดให้บริการแล้ว ได้แก่ 1) การเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมฯ ซึ่งเป็นท่าเลทางสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐเกาหลีประจำประเทศไทย สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐประชาชนจีนประจำประเทศไทย และเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม 2) การเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ที่สถานีแยกลำสาลี ซึ่งเป็นย่านที่มีความหลากหลาย ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย สนามกีฬา แหล่งชุมชน และที่อยู่อาศัย ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และคอนโดมิเนียม และ 3) การเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีชมพู ที่สถานีมีนบุรี ซึ่งจะสามารถเชื่อมต่อกับแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก เช่น รามอินทรา คูบอน ซึ่งเป็นช่วงปลายสายของเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพูได้

### รูปที่ 2 : เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม และความเชื่อมโยงกับเส้นทางต่าง ๆ



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM)

## ท่ารถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ประกอบกับการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายอื่น ๆ เป็นการเปิดพื้นที่

ใหม่ ๆ ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ท่ารถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ครอบคลุมพื้นที่ที่กว้างตั้งแต่พื้นที่ กรุงเทพฯ ชั้นกลาง ซึ่งเริ่มตั้งแต่ศูนย์วัฒนธรรมฯ แยกลำสาลี ไปจนถึงพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก ฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ คั่นนายว มินบุรี คลองสามวา และหนองจอก ประกอบกับการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายอื่น ๆ ที่เปิดให้บริการแล้ว ทั้งสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-หัวหมาก-ลำโพง) และสายสีชมพู (ศูนย์ราชการนนทบุรี-วัดพระศรีมหาธาตุ-มีนบุรี) ส่งผลให้ทำเลใกล้เคียงที่สามารถเชื่อมต่อกับท่ารถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ยังครอบคลุมถึงพื้นที่บางส่วนในเส้นทางรถไฟฟ้างดกล่าว ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลาง ฝั่งเหนือ เช่น บางเขน จตุจักร ลาดพร้าว พื้นที่ กรุงเทพฯ ชั้นนอก ฝั่งตะวันออก ได้แก่ บางกะปิ บึงกุ่ม สะพานสูง ประเวศ และลาดกระบัง รวมถึงพื้นที่บางส่วนในช่วงปลายสายของเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพู เช่น รามอินทรา คูบอน อีกด้วย

SCB EIC มองว่า จากการที่ท่าเรือไฟฟ้าสายสี่ส่วนตะวันออก และท่าเรือใกล้เคียงครอบคลุมพื้นที่เป็นวงกว้าง ตั้งแต่พื้นที่ กรุงเทพฯ ชั้นกลาง ไปจนถึงพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นนอก จึงมีความหลากหลายของพื้นที่ รวมถึงยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกตลอดเส้นทาง ทั้งในช่วงต้นสาย กลางสาย ไปจนถึงปลายสายของเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งมีนัยสำคัญต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยเป็นการเปิดพื้นที่ใหม่ ๆ สำหรับผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบ และคอนโดมิเนียม ในรูปแบบ และระดับราคาต่าง ๆ อย่างสอดคล้องกับแต่ละทำเล เพื่อรองรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง และการลงทุน ที่มีความคึกคักมากขึ้นจากความสะดวกในการเดินทาง ภายหลังจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสี่ส่วนตะวันออกตามแผนในช่วงปลายปี 2027 ถึงต้นปี 2028

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบในท่าเรือไฟฟ้าสายสี่ส่วนตะวันออก และท่าเรือใกล้เคียงเป็นอย่างไร?

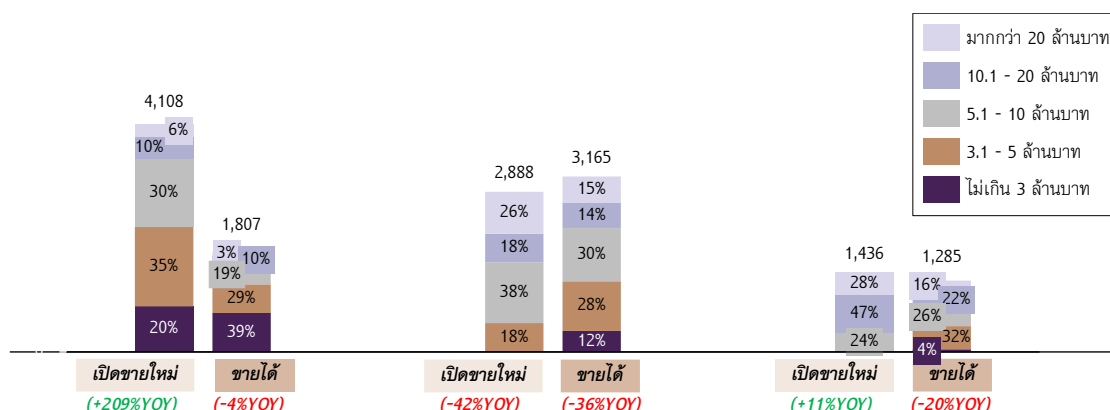
**ท่าเรือกรุงเทพฯ ชั้นนอก ฟังตะวันออกเฉียงเหนือ (ใต้แก่ คันนายาว มินบุรี คลองสามวา และหนองจอก)**  
เป็นทำเลที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ขยายตัวอย่างโดดเด่นในปี 2023 โดยมีหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่อยู่ที่ 4,108 หน่วย (+209%YOY) ซึ่งผู้ประกอบการมุ่งเน้นพัฒนาโครงการระดับราคาปานกลางลงมา ส่งผลให้ทำเลนี้มีหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท สูงกว่าทำเลอื่น ๆ อย่างโดดเด่น คิดเป็นสัดส่วน 55% ของหน่วยเปิดขายใหม่โดยรวม สำหรับในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 ทำเลนี้มีหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่อยู่ที่ 1,836 หน่วย หดตัว -10% จากฐานที่สูงในช่วงเดียวกันของปี 2023

ขณะที่หน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ในท่าเรือกรุงเทพฯ ชั้นนอก ฟังตะวันออก (ใต้แก่ บางกะปิ บึงกุ่ม สะพานสูง ประเวศ และลาดกระบัง) ในปี 2023 อยู่ที่ 2,888 หน่วย หดตัว -42%YOY และยังมีแนวโน้มหดตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2024 โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 ทำเลนี้มีหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่อยู่ที่ 878 หน่วย (-34%YOY) สะท้อนการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการอย่างระมัดระวัง สอดคล้องกับอุปสงค์ที่หดตัวมาก และที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่ยังอยู่ในระดับสูง

สำหรับท่าเรือกรุงเทพฯ ชั้นกลาง ฟังเหนือ (เช่น บางเขน จตุจักร ลาดพร้าว) แม้หน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ในปี 2023 จะขยายตัวจากปี 2022 อีกทั้ง ยังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2024 โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 ทำเลนี้มีหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่อยู่ที่ 579 หน่วย (+18%YOY) แต่ก็พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท เนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนที่ดิน ที่ราคาที่ดินในท่าเรือกรุงเทพฯ ชั้นกลางอยู่ในระดับสูง และยังมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบราคาสูงในทำเลนี้

### รูปที่ 3 : หน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ และหน่วยขายได้ จำแนกตามระดับราคา ปี 2023

หน่วย : หน่วย



หมายเหตุ : \*ทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก  
 \*\*ทำเลที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก แต่อยู่ใกล้เคียง หรือเชื่อมต่อกับทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกได้

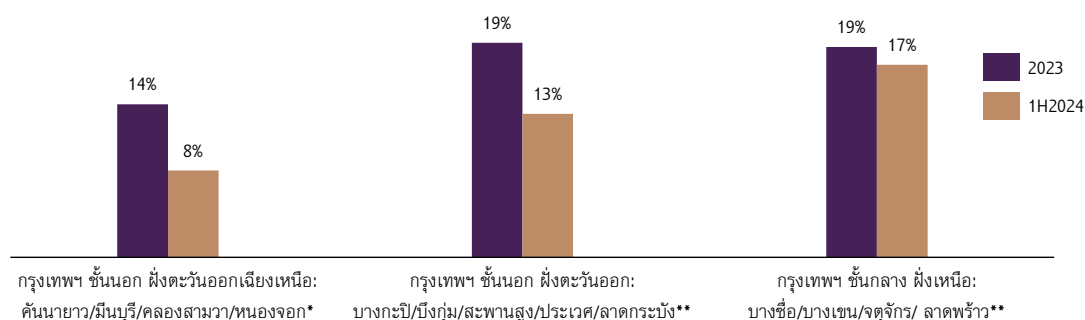
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

ในส่วนของการสั่งซื้อ พบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบขายได้ในปี 2023 ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงทุกทำเลหดตัวจากปี 2022 และยังมีแนวโน้มหดตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2024 โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 หน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบขายได้ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงรวมกันอยู่ที่ 3,400 หน่วย หดตัว -28% จากในช่วงเดียวกันของปี 2023 สอดคล้องกับภาพรวมของหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบขายได้ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่หดตัวมาก

ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะทำเลที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ ก็ยังพบว่า อัตราการขายได้ของหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 ก็ยังต่ำกว่าในปี 2023 ในทุกทำเล สอดคล้องกับภาพรวมของอัตราการขายได้ของหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่หดตัวเช่นกัน

### รูปที่ 4 : อัตราการขายได้ของหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่

หน่วย : %



หมายเหตุ : \*ทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก  
 \*\*ทำเลที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก แต่อยู่ใกล้เคียง หรือเชื่อมต่อกับทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกได้

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

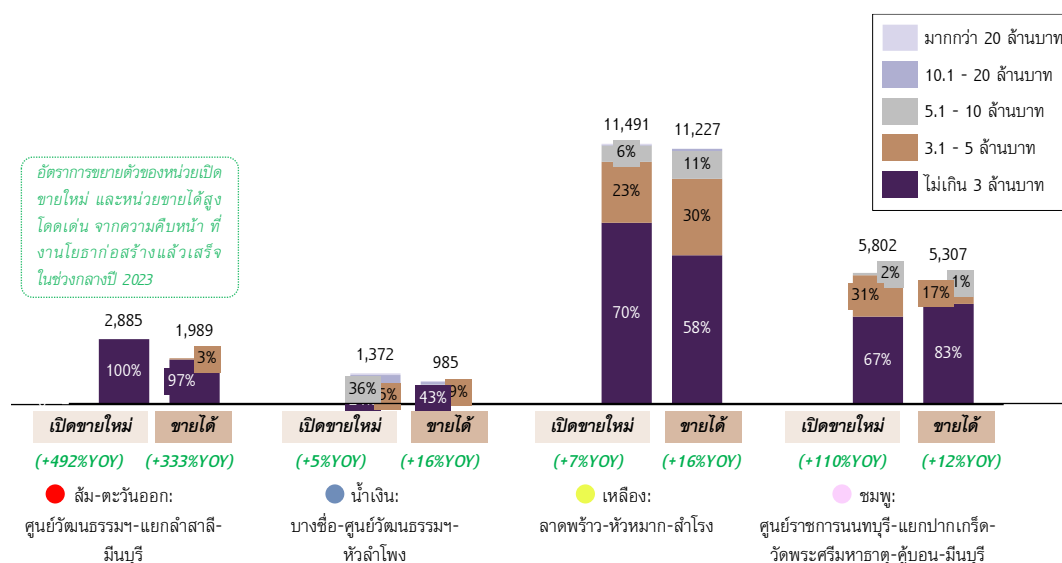
## สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงเป็นอย่างไร?

**ตลาดคอนโดมิเนียมในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงในปี 2023 ขยายตัวได้**  
**ทั้งการพัฒนาโครงการใหม่ และกำลังซื้อ อย่างไรก็ตาม จะมีแนวโน้มหดตัวในปี 2024** SCB EIC มองว่า การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ได้ปัจจัยหนุนจากการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายอื่น ๆ ที่เปิดให้บริการแล้ว อย่างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) ซึ่งเป็นทำเลที่เชื่อมต่อกับสถานที่สำคัญต่าง ๆ รวมถึงยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายหลัก อย่างสายสีเขียว (สีลม และสุขุมวิท) ที่มีเส้นทางผ่านใจกลางเมือง และแหล่งงานสำคัญ ประกอบกับการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง และสายสีชมพูเพิ่มเติม รวมถึงรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกที่ก่อสร้างงานโยธาแล้วเสร็จ เป็นการเปิดพื้นที่ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมตามเส้นทางรถไฟฟ้า ขณะที่ราคาที่ดินตามเส้นทางดังกล่าวยังไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับเส้นทางรถไฟฟ้าทำเลใจกลางเมือง ส่งผลให้การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางลงมา ไม่เกิน 5 ล้านบาท

ในปี 2023 หน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงขยายตัวจากปี 2022 ในทุกทำเล อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 หน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงโดยรวมหดตัวถึง -44%YOY มาอยู่ที่ 6,424 หน่วย ในจำนวนนี้ ส่วนใหญ่ 48% เป็นหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ทำเลรถไฟฟ้าสายสีชมพู ขณะที่ไม่มีหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 หลังจากทีในปี 2023 มีความคึกคักเป็นอย่างมาก จากกระแสการก่อสร้างงานโยธาแล้วเสร็จของรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก

### รูปที่ 5 : หน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ และหน่วยขายได้ จำแนกตามระดับราคา ปี 2023

หน่วย : หน่วย

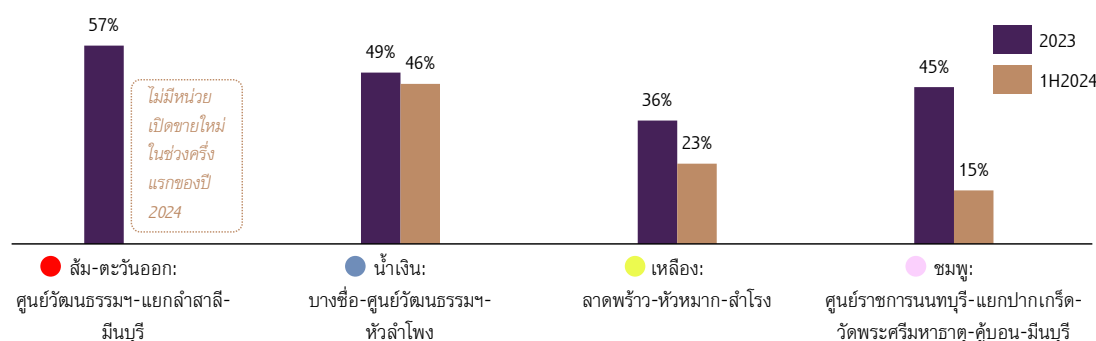


ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

ในส่วนของการสั่งซื้อ พบว่า ในปี 2023 หน่วยคอนโดมิเนียมขายได้ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงขยายตัวจากปี 2022 ในทุกทำเล อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 หน่วยคอนโดมิเนียมขายได้ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงโดยรวมอยู่ที่ 1,402 หน่วย หดตัวถึง -66%YOY ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะการสั่งซื้อคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ ก็ยังพบว่า อัตราการขายได้ของหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 ก็ยังต่ำกว่าในปี 2023 ในทุกทำเล อย่างไรก็ตาม ทำเลรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินยังมีอัตราการขายได้ของหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่อยู่ในระดับสูง โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2024 หดตัวเล็กน้อยจากปี 2023 ท่ามกลางอัตราการขายได้ของหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในภาพรวมที่หดตัวรุนแรง

## รูปที่ 6 : อัตราการขายได้ของหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่

หน่วย : %



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

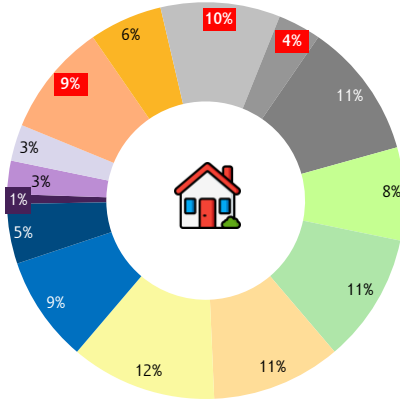
## ความต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงในระยะข้างหน้า เป็นอย่างไร?

ผลสำรวจ SCB EIC Real estate survey 2024 พบว่า ผู้ที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบภายในช่วง 5 ปีข้างหน้า สนใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงคิดเป็นสัดส่วน 23% โดยทำเลที่ได้รับความนิยมเป็นลำดับต้น ๆ ได้แก่ กรุงเทพฯ ชั้นนอกฝั่งตะวันออก (ได้แก่ บางกะปิ บึงกุ่ม สะพานสูง ประเวศ ลาดกระบัง) และกรุงเทพฯ ชั้นกลางฝั่งเหนือ (เช่น บางเขน จตุจักร ลาดพร้าว) โดยส่วนใหญ่ 90% สนใจซื้อบ้านเดี่ยว ในจำนวนนี้ ส่วนใหญ่ 56% สนใจซื้อบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง 5.1-20 ล้านบาท รองลงมา 36% สนใจซื้อบ้านเดี่ยวระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท และในส่วนของบริษัทเดี่ยวระดับบนราคาสูงกว่า 20 ล้านบาท มีผู้สนใจซื้อคิดเป็น 8%

## รูปที่ 7 : SCB EIC Real estate survey 2024 - ความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ท่านสนใจซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทำเลใด

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบภายในช่วง 5 ปีข้างหน้า



|               |          |                                                                       |
|---------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|
| กรุงเทพมหานคร | ชั้นใน   | CBD: ปทุมวัน ราชเทวี วัฒนา คลองเตย                                    |
|               | ชั้นกลาง | กลาง: พระนคร ดุสิต ดินแดง พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง                      |
|               | ชั้นนอก  | ใต้: บางรัก สาทร บางคอแหลม ยานนาวา                                    |
| ปริมณฑล       |          | เหนือ: บางซื่อ บางเขน จตุจักร ลาดพร้าว                                |
|               |          | เหนือ: ดอนเมือง หลักสี่ สายไหม                                        |
|               |          | ตะวันออก: บางกะปิ ปิ่นเกล้า สะพานสูง ประเวศ ลาดกระบัง                 |
| ปริมณฑล       |          | ตะวันออกเฉียงเหนือ: คำนวาว มินบุรี คลองสามวา นนทบุรี                  |
|               |          | ใต้: พระโขนง สวนหลวง บางนา                                            |
|               |          | ฝั่งธนเหนือ: คลองสาน ธนบุรี บางกอกน้อย-ใหญ่ บางพลัด ดลิ่งชัน ทวีวัฒนา |
| ปริมณฑล       |          | ฝั่งธนใต้: บางแค หนองแขม ภาษีเจริญ บางขุนเทียน บางบอน ราษฎร์บูรณะ     |
|               |          | นนทบุรีฝั่งเหนือ: เมืองนนทบุรี ปากเกร็ด แจ้งวัฒนะ ชัยพฤกษ์            |
|               |          | นนทบุรีฝั่งใต้: ราชพฤกษ์ บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง                    |
| ปริมณฑล       |          | ปทุมธานี: อากาศ รังสิต ลำลูกกา คลองหลวง                               |
|               |          | สมุทรปราการ: อากาศ ปากน้ำ สุขสวัสดิ์ ทุ่งใหญ่ เทพารักษ์               |
|               |          | สมุทรสาคร: อากาศ ปากน้ำ สุขสวัสดิ์ ทุ่งใหญ่ เทพารักษ์                 |

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลการสำรวจ Residential real estate survey เดือนมีนาคม 2024 จำนวนผู้ตอบแบบสำรวจ 2,185 คน

### ในส่วนของการตลาดคอนโดมิเนียม พบว่า ผู้ที่มีแผนจะซื้อคอนโดมิเนียมภายในช่วง 5 ปีข้างหน้า สนใจซื้อ

คอนโดมิเนียมในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงคิดเป็นสัดส่วน 19% โดยทำเล

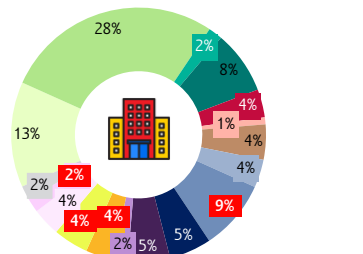
ที่ได้รับความนิยมเป็นลำดับต้น ๆ ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) รถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และรถไฟฟ้าสายสีเหลือง โดยส่วนใหญ่ 38% สนใจคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลาง 3.1-5 ล้านบาท

สำหรับความต้องการเช่า พบว่า ผู้ที่กำลังเช่า หรือมีแผนจะเช่าคอนโดมิเนียม สนใจเช่าคอนโดมิเนียมในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงคิดเป็นสัดส่วน 30% ในจำนวนนี้ โดยส่วนใหญ่ 80% ระบุว่า อัตราค่าเช่าที่กำลังจ่าย หรือมีแผนจะจ่ายต่อเดือนอยู่ที่ไม่เกิน 10,000 บาท/เดือน โดยทำเลที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง)

## รูปที่ 8 : SCB EIC Real estate survey 2024 - ความสนใจซื้อ และเช่าคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ท่านสนใจซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทำเลใด

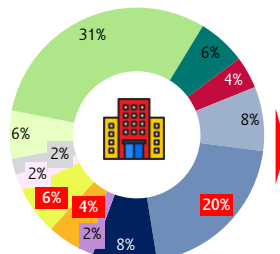
หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีแผนจะซื้อคอนโดมิเนียมภายในช่วง 5 ปีข้างหน้า



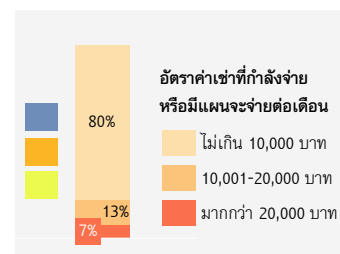
|                                                |                                           |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| เขียว-สีลม: สนามกีฬาแห่งชาติ-สุรศักดิ์-บางหว้า | ทอง: กรุงเทพมหานคร-คลองสาน                |
| เขียว-สุขุมวิท: หมอชิต-สุขุมวิท-บางรัก         | น้ำเงิน: เตาปูน-ท่าพระ                    |
| เขียว-ใต้: บางรัก-คลองตัน-คลองเตย              | น้ำเงิน: บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง  |
| เขียว-ส่วนต่อขยาย: หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต       | น้ำเงิน: หัวลำโพง-หลักสอง                 |
| แดงเข้ม: บางซื่อ-รังสิต                        | ม่วง: เตาปูน-สะพานพระนั่งเกล้า-คลองบางไผ่ |
| แดงอ่อน: บางซื่อ-ดลิ่งชัน                      | ม่วง: เตาปูน-วงเวียนใหญ่-พระประแดง        |

ท่านสนใจเช่าคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทำเลใด

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามที่กำลังเช่า หรือมีแผนจะเช่าคอนโดมิเนียม



|                                                                                        |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ส้ม-ตะวันออก: ศูนย์วัฒนธรรมฯ-แยกลำลูกกา-มีนบุรี                                        | ส้ม-ตะวันออก: ศูนย์วัฒนธรรมฯ-แยกลำลูกกา-มีนบุรี                                        |
| เหลือง: ลาดพร้าว-หัวหมาก-ลำโพง                                                         | เหลือง: ลาดพร้าว-หัวหมาก-ลำโพง                                                         |
| ชมพู-ตะวันตก: ศูนย์ราชการนนทบุรี-แยกปากเกร็ด-วัดพระศรีมหาธาตุ                          | ชมพู-ตะวันตก: ศูนย์ราชการนนทบุรี-แยกปากเกร็ด-วัดพระศรีมหาธาตุ                          |
| ชมพู-ตะวันออก: วัดพระศรีมหาธาตุ-คูบอน-มีนบุรี                                          | ชมพู-ตะวันออก: วัดพระศรีมหาธาตุ-คูบอน-มีนบุรี                                          |
| แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ พญาไท-สุวรรณภูมิ                                                   | แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ พญาไท-สุวรรณภูมิ                                                   |
| เป็นทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก หรือเชื่อมต่อกับเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก | เป็นทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก หรือเชื่อมต่อกับเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก |



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลการสำรวจ SCB EIC Residential real estate survey เดือนมีนาคม 2024 จำนวนผู้ตอบแบบสำรวจ 2,185 คน

**พลตำรวจ** สะท้อนว่า ในระยะข้างหน้า ท่าเลที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก แต่ยังอยู่ใกล้เคียง หรือเชื่อมต่อกับท่าเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกได้ อย่างกรุงเทพฯ ขึ้นนอกฝั่งตะวันออก (ใต้แท่ บางกะปิ บึงกุ่ม สะพานสูง ประเวศ ลาดกระบัง) และท่าเลรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) ยังมีแนวโน้มได้รับความนิยมจากผู้ที่มิแผนจะซื้อที่อยู่อาศัย มากกว่าท่าเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกโดยตรง โดยท่าเลกรุงเทพฯ ขึ้นนอกฝั่งตะวันออก เป็นที่ตั้งของสถานที่สำคัญ รวมถึงยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย สนามบิน สุวรรณภูมิ ประกอบกับการเดินทางที่มีความสะดวกมากขึ้น ทั้งรถไฟฟ้าสายสีเหลือง Airport Rail Link ถนน และทางพิเศษ ที่สามารถเชื่อมต่อเข้าเมืองได้หลายเส้นทาง เช่น รามคำแหง ลาดพร้าว ถนนศรีนครินทร์ ทางพิเศษศรีรัช ไปจนถึงมอเตอร์เวย์เชื่อมต่อไปยังต่างจังหวัดในภาคตะวันออก ส่งผลให้ท่าเลกรุงเทพฯ ขึ้นนอกฝั่งตะวันออก ยังมีแนวโน้มได้รับความนิยมจากผู้ที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าท่าเลกรุงเทพฯ ขึ้นนอก ฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ (ใต้แท่ คันนายาว มีนบุรี คลองสามวา และหนองจอก) ซึ่งเป็นท่าเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกโดยตรง

สำหรับความสนใจตลาดคอนโดมิเนียม ทั้งความต้องการซื้อและเช่า ยังกระจุกตัวอยู่ในท่าเลรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) เนื่องจากเป็นเส้นทางที่เปิดให้บริการแล้ว และมีความสะดวกในการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายหลัก อย่างสายสีเขียว (สีลม และสุขุมวิท) ที่เป็นเส้นทางผ่านใจกลางเมือง และแหล่งงานสำคัญ ซึ่งเป็นรถไฟฟ้าสายที่มีผู้ให้บริการจำนวนมาก โดยคอนโดมิเนียมในท่าเลรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) ยังสามารถตอบโจทย์กำลังซื้อส่วนใหญ่ในตลาดที่มีแผนจะซื้อคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางลงมา ประกอบกับในปี 2023 หน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาทในท่าเลนี้ คิดเป็นสัดส่วน 30% ของหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่โดยรวม สะท้อนว่าในท่าเลนี้ ยังมีคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางลงมาที่เป็นตัวเลือกตอบโจทย์ผู้ที่มีแผนจะซื้อคอนโดมิเนียมอยู่มาก อีกทั้งคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางลงมาในท่าเลนี้ ก็ยังสามารถตอบโจทย์ความต้องการเช่าของผู้ที่กำลังเช่า หรือมีแผนจะเช่าคอนโดมิเนียมที่สามารถจ่ายอัตราค่าเช่าที่ไม่สูงมากนัก คือไม่เกิน 10,000 บาท/เดือนได้อีกด้วย ส่งผลให้ท่าเลรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-หัวลำโพง) ยังมีแนวโน้มได้รับความนิยมจากผู้ที่มีแผนจะซื้อ หรือเช่าคอนโดมิเนียม

## **ปัจจัยใดบ้างที่จะมีผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยในท่าเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และท่าเลใกล้เคียง?**

**การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกตามแผนในช่วงปลายปี 2027 หรือไม่เกินต้นปี 2028 จะช่วยหนุนตลาดที่อยู่อาศัยในท่าเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกให้มีความคึกคักขึ้น** SCB EIC มองว่า แม้ปัจจุบัน การก่อสร้างงานโยธาของรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกจะแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่อาจยังไม่ได้ช่วยกระตุ้นความต้องการซื้อ และการเช่าที่อยู่อาศัยในท่าเลเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกโดยตรง ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบในท่าเลกรุงเทพฯ ขึ้นนอก ฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ และคอนโดมิเนียมในท่าเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกได้มากนัก โดยมีส่วนช่วยกระตุ้นความต้องการซื้อ และการเช่าที่อยู่อาศัยในท่าเลที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก แต่ยังอยู่ใกล้เคียง หรือเชื่อมต่อกับท่าเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกได้มากกว่า อย่างไรก็ตาม การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกตามแผนในช่วงปลายปี 2027 หรือไม่เกินต้นปี 2028 จะช่วยให้เกิดการขยายความเป็นเมือง และความสะดวกในการเดินทาง โดย BEM ประเมินว่า จะมีจำนวนผู้โดยสารใช้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกมากกว่า 100,000 คน-เที่ยว/วัน ซึ่งจะหนุนตลาดที่อยู่อาศัยในท่าเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกให้มีความคึกคักขึ้น

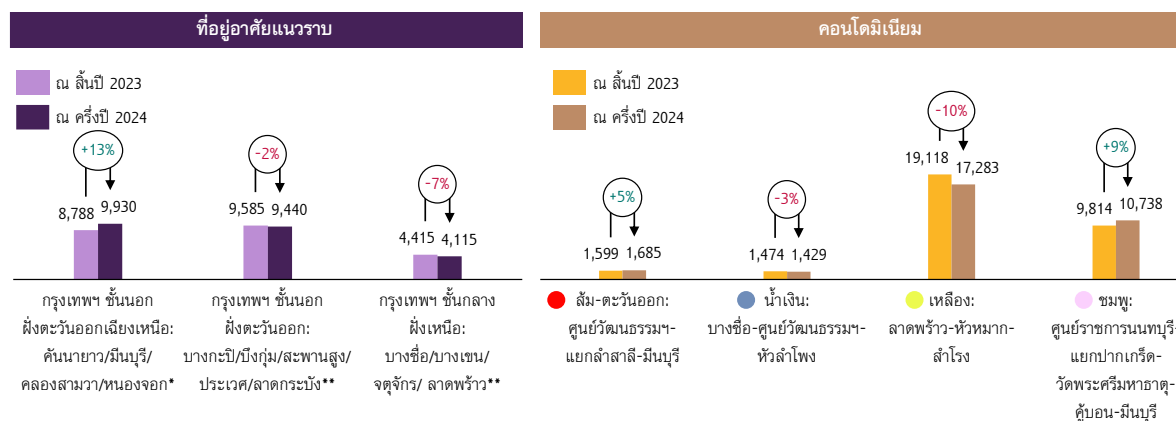
ทั้งนี้ SCB EIC มองว่า แนวโน้มการให้ความสำคัญกับทำเลที่อยู่อาศัยที่สะดวกต่อการเดินทาง มากกว่าพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง ส่งผลให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางลงมา หันมาเลือกอยู่อาศัยในโครงการคอนโดมิเนียมตามเส้นทางรถไฟฟ้า แทนที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ มากขึ้น จึงถือเป็นโอกาสของผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงต้นสาย ถึงกลางสายของเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก เพื่อตอบโจทย์ผู้ที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในคอนโดมิเนียมเพื่อปล่อยเช่าอีกด้วย

สำหรับในช่วงปลายสายของเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ได้แก่ ทำเลกรุงเทพฯ ชั้นนอก ฟังตะวันออกเฉียงเหนือ ยังเป็นโอกาสของผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยทำเลนี้เป็นพื้นที่ศักยภาพต่อเนื่องมาจากในแถบบางกะปิ บึงกุ่ม และสะพานสูง ประกอบกับราคาที่ดินในทำเลกรุงเทพฯ ชั้นนอก ฟังตะวันออกเฉียงเหนือ ยังอยู่ในระดับต่ำกว่าทำเลบางกะปิ บึงกุ่ม และสะพานสูงค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้อีกมาก โดยเฉพาะโครงการระดับราคาปานกลางลงมา ไม่เกิน 5 ล้านบาท

**อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายด้านหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในบางทำเลยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ที่ยังพึ่งพากำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-ล่าง** ซึ่งกำลังเผชิญแรงกดดันจากค่าครองชีพ และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ โดยกำลังซื้อต้องใช้ระยะเวลาในการฟื้นตัว และมีความเปราะบางทางการเงินสูง จึงส่งผลให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงยังคงต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง

## รูปที่ 9 : หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม ในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียง

หน่วย : หน่วย



หมายเหตุ : \*ทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก

\*\*ทำเลที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก แต่อยู่ใกล้เคียง หรือเชื่อมต่อกับทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกได้

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

**นอกจากนี้ ราคาที่ดินยังมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง** โดยราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดินในหลายพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้น และคาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ประกอบกับการจัดทำร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครที่ยังอยู่ระหว่างการพิจารณา แก้ไข เปลี่ยนแปลง ก็เป็นปัจจัยที่จะส่งผลให้ราคาที่ดินในทำเลรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงปรับตัวสูงขึ้นด้วยเช่นกัน

**รูปที่ 10 : ตัวอย่างราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดิน ในกำลักรไฟฟ้าสายลั้ลส่วนตะวันออก และกำลักลั้เคียง**

|                                             | ตัวอย่างหน่วยที่ดิน                         | ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา) |                   |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                             |                                             | 2016-2019                 | 2023-2026         |
| กรุงเทพฯ ชั้นนอก<br>ฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ* | มีนบุรี และคลองสามวา - ถนนสุวินทวงศ์        | 42,000 – 62,000           | 30,000 – 80,000   |
|                                             | หนองจอก - ถนนบุรีภิรมย์                     | 15,000 – 26,000           | 15,000 – 35,000   |
| กรุงเทพฯ ชั้นนอก<br>ฝั่งตะวันออก**          | บางกะปิ - ถนนรามคำแหง                       | 90,000 – 170,000          | 110,000 – 170,000 |
|                                             | บึงกุ่ม สะพานสูง และคันนายาว - ถนนรามอินทรา | 95,000 – 100,000          | 125,000           |
|                                             | ประเวศ - ถนนศรีนครินทร์                     | 140,000 – 180,000         | 70,000 – 200,000  |
|                                             | ลาดกระบัง - ถนนฉลองกรุง                     | 23,000-45,000             | 23,000 – 45,000   |
| กรุงเทพฯ ชั้นกลาง<br>ฝั่งเหนือ**            | บางเขน - ถนนลาดปลาเค้า                      | 100,000                   | 100,000           |
|                                             | จตุจักร - ถนนพหลโยธิน                       | 200,000 – 280,000         | 250,000-350,000   |
|                                             | ลาดพร้าว - ถนนประเสริฐมนูกิจ                | 60,000 – 100,000          | 110,000           |

หมายเหตุ : \*ทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายลั้ลส่วนตะวันออก

\*\*ทำเลที่ไม่ได้อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าสายลั้ลส่วนตะวันออก แต่อยู่ใกล้เคียง หรือเชื่อมต่อกับทำเลในเส้นทางรถไฟฟ้าสายลั้ลส่วนตะวันออกได้

ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของกรมธนารักษ์

ทั้งนี้แนวโน้มราคาที่ดินที่คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลให้รูปแบบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลรถไฟฟ้าสายลั้ลส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงในอนาคตเปลี่ยนแปลงไป อย่างทำเลกรุงเทพฯ ชั้นนอกฝั่งตะวันออกเฉียงเหนือ (ได้แก่ คันนายาว มีนบุรี คลองสามวา และหนองจอก) ที่ในปี 2023 หน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว คิดเป็นสัดส่วน 47% ของหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายใหม่โดยรวมในทำเลนี้ ซึ่งในอนาคตอาจมีสัดส่วนการพัฒนาโครงการบ้านแฝดมากขึ้น อีกทั้ง หน่วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเปิดขายใหม่ระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 33% ของหน่วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดเปิดขายใหม่โดยรวมในทำเลนี้ ซึ่งในอนาคตอาจมีสัดส่วนการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดระดับราคามากกว่า 5 ล้านบาทมากขึ้น สำหรับในส่วนของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในทำเลรถไฟฟ้าสายลั้ลส่วนตะวันออกในปี 2023 ทั้งหมด 100% เป็นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ถือว่ามีสัดส่วนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับราคามากกว่า 3 ล้านบาทเพิ่มเติมในอนาคตไปตามแรงกดดันด้านราคาที่ดิน

**การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลรถไฟฟ้าสายลั้ลส่วนตะวันออก และทำเลใกล้เคียงยังต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง โดยต้องพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ อย่างรอบด้าน รวมถึงต้องให้ความสำคัญกับความยืดหยุ่นในการปรับกลยุทธ์ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไป** โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการระดับราคาปานกลางลงมา ที่ยังต้องพิจารณาหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่ยังอยู่ในระดับสูง ท่ามกลางแนวโน้มการฟื้นตัวของกำลังซื้อกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-ล่าง และต้นทุนการพัฒนาโครงการที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นไปตามราคาที่ดิน หรือสำหรับในกรณีสำหรับผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์เพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันที่รุนแรง รวมถึงเพื่อรักษารายได้และอัตรากำไร ด้วยการหันไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง-บนในทำเลนี้ ก็ยังจำเป็นต้องพิจารณาการแข่งขันกับโครงการระดับราคาปานกลาง-บนในทำเลอื่น ๆ ซึ่งยังมีตัวเลือกตอบใจผู้ที่กำลังซื้ออยู่มากประกอบกันอีกด้วย

**ในระยะข้างหน้า ยังต้องจับตาความเป็นไปได้ของปัจจัยหนุนอื่น ๆ** ทั้งมาตรการลดค่าโดยสารรถไฟฟ้าเหลือ 20 บาทตลอดสาย ซึ่งครอบคลุมรถไฟฟ้าสายลั้ลด้วย จะช่วยกระตุ้นการใช้บริการ และจูงใจให้ซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลนี้ได้ รวมถึงมาตรการขยายเขตแดนการซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติให้ได้มากกว่า 49% ที่จะหนุนให้การซื้อคอนโดมิเนียม

จากชาวต่างชาติในทำเลนี้มีความคึกคัก และเป็นไปอย่างถูกกฎหมายมากขึ้น โดยเฉพาะจากชาวจีน ที่นิยมซื้อคอนโดมิเนียมในเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกอยู่แล้ว

อีกทั้ง ยังต้องติดตามความคืบหน้าของการดำเนินการก่อสร้าง และการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันตก ซึ่งจะหนุนให้มีจำนวนผู้โดยสารใช้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออกมากขึ้นตามไปด้วย จากการเชื่อมต่อการเดินทางไปยังสถานที่สำคัญได้ครอบคลุมมากขึ้น โดย BEM คาดการณ์ว่า ภายหลังจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก และส่วนตะวันตกตลอดเส้นทาง ตามแผนในปี 2030 จะมีจำนวนผู้โดยสารใช้บริการประมาณ 400,000 คน-เที่ยว/วัน รวมถึงยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา (วัชรพล-ทองหล่อ) และสายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาลี) ที่จะมาเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ซึ่งจะยิ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทางมากขึ้นในอนาคต

บทวิเคราะห์โดย... <https://www.scbeic.com/th/detail/product/orange-line-081124>

Disclaimer: This article is made by The Siam Commercial Bank ("SCB") for the purpose of providing information and analysis only. Any information and analysis herein are collected and referred from public sources which may include economic information, marketing information or any reliable information prior to the date of this document. SCB makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness and up-to-dateness of such information and SCB has no responsibility to verify or to proceed any action to make such information to be accurate, complete, and up-to-date in any respect. The information contained herein is not intended to provide legal, financial or tax advice or any other advice, and it shall not be relied or referred upon proceeding any transaction. In addition, SCB shall not be liable for any damages arising from the use of information contained herein in any respect.

## ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์

กัณณารัตน์ กาณจนวิสุทธิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส

## INFRASTRUCTURE CLUSTER

ดร. สมประวิณ มั่นประเสริฐ

รองผู้จัดการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มงาน Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ปราณิดา ศยามานนท์

ผู้อำนวยการฝ่าย Industry Analysis

กัณณารัตน์ กาณจนวิสุทธิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส

เชษฐวัฒน์ กรงประเสริฐ

นักวิเคราะห์อาวุโส

วรรณโกมล สุภาชาติ

นักวิเคราะห์



ท่านพึงพอใจต่อบทวิเคราะห์นี้เพียงใด?

# ความเห็นของท่าน สำคัญกับเรา

ร่วมตอบแบบสอบถาม 6 ข้อ  
เพื่อนำไปพัฒนามาตรการของ  
SCB EIC ต่อไป

คลิกเพื่อทำ  
แบบสอบถาม



“Economic and business  
intelligence for effective  
decision making”



## ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



**เจาะลึก**  
สถานการณ์เศรษฐกิจ



**เกาะติด**  
การเปลี่ยนแปลงที่ส่งพล  
ต่อภาคธุรกิจ



**อัปเดต**  
ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



**Stay connected**

Find us at



@scbeic | 

[www.scbeic.com](http://www.scbeic.com)