

# มอเตอร์เวย์'บางใหญ่-กาญจนบุรี'

## บูมอสังหาฯ-ท่องเที่ยว 4 จังหวัด



**ก**ำลังนับถอยหลังเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบเก็บค่าผ่านทางภายในต้นปี 2569 สำหรับมอเตอร์เวย์สายใหม่ “บางใหญ่-กาญจนบุรี” หรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 เส้นทางยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ เชื่อมจากกรุงเทพฯ สู่ภาคตะวันตก และเป็นประตูสู่ภาคใต้ของประเทศไทย

หลังกรมทางหลวงเปิดทดลองวิ่งฟรียาวถึงสิ้นปี 2568 มีผู้ใช้บริการเฉลี่ย 35,000 คันต่อวัน เดินทางถึงจุดหมายปลายทางเพียง 50 นาที

ย้อนที่มาของโครงการเริ่มก่อสร้างในปี 2559 มีระยะทาง 96 กม. ครอบคลุมพื้นที่ 4 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี นครปฐม ราชบุรี และกาญจนบุรี รูปแบบเป็นถนนขนาด 4-6 ช่องจราจร มีด่านเก็บค่าผ่านทาง 8 ด่าน คือ ด่านบางใหญ่ ด่านนครชัยศรี ด่านศรีษะทอง ด่านนครปฐมฝั่งตะวันออก ด่านนครปฐมฝั่งตะวันตก ด่านท่ามะกา ด่านท่าม่วง และด่าน

กาญจนบุรี ในอนาคตอันใกล้ จะมีที่พักริมทางไว้บริการ 3 แห่ง ที่นครชัยศรี เมืองนครปฐม และท่ามะกา

สำหรับค่าผ่านทางจะเก็บตามระยะทาง รด 4 ล้อ ค่าแรกเข้า 10 บาท เก็บเพิ่ม 1.5 บาทต่อ กม. สูงสุดตลอดสาย 150 บาท รด 6 ล้อ ค่าแรกเข้า 16 บาท เก็บเพิ่ม 2.4 บาทต่อ กม. สูงสุดตลอดสาย 240 บาท รดมากกว่า 6 ล้อ ค่าแรกเข้า 23 บาท เก็บเพิ่ม 3.45 บาทต่อ กม. สูงสุดตลอดสาย 350 บาท

การเปิดให้บริการของมอเตอร์เวย์บางใหญ่-กาญจนบุรี ไม่เพียงเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้ทาง แบ่งเบาการจราจรถนนเพชรเกษม และกาญจนภิเษก ยังเป็นการเปิดหน้าดินการพัฒนาใหม่ๆ และส่งผลดีต่อที่ดินเปล่าและโครงการที่อยู่อาศัยใน 4 จังหวัด

“โสภณ พรโชคชัย” ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟ

แฟร์ส จำกัด (AREA) กล่าวว่า มอเตอร์เวย์บางใหญ่-กาญจนบุรี เป็นเส้นทางเชื่อมต่อของภูมิภาค หรือ เป็น Regional Access ที่เชื่อมต่อกกรุงเทพฯและภาคตะวันตกของประเทศไทย ทำให้การเดินทางสู่เมียนมาเป็นไปได้มากขึ้นและเร็วขึ้น จะส่งผลดีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยแนวเส้นทางมีจุดเริ่มต้นที่ทางแยกต่างระดับบางใหญ่ จุดตัดของถนนกาญจนาภิเษกกับถนนรัตนวิบูลย์ ในพื้นที่อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ไปเชื่อมต่อกถนนรัตนวิบูลย์มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตกข้ามแม่น้ำท่าจีน เข้าสู่จังหวัดนครปฐม ผ่านอำเภอกุฑมณฑล อำเภอนครชัยศรี อำเภอนครปฐม แล้วเข้าสู่อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี ก่อนที่จะเข้าสู่จังหวัดกาญจนบุรีที่อำเภท่ามะกา และสิ้นสุดบนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 324 ที่อำเภท่าม่วง

สำหรับในพื้นที่บางใหญ่นั้น ปัจจุบันเป็น

พื้นที่ที่เหมาะสมกับการเป็นเขตพาณิชย์กรรม ในละแวกใกล้เคียงอยู่แล้ว แต่ในอนาคต “บางใหญ่” จะเป็นเสมือน “บางนา-ตราด” ที่เป็นเส้นเชื่อมโยงไปภูมิภาคตะวันตก คล้ายกับบางนา-ตราดที่เชื่อมภูมิภาคเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก จึงทำให้ “บางใหญ่” ยิ่งมีการเจริญเติบโตมากขึ้น กลายเป็นศูนย์กลางด้านพาณิชย์กรรม เช่น ศูนย์การค้าซึ่งก็มีอยู่แล้ว และจะมีมากขึ้น มีอาคารสำนักงานที่จะเกิดมากขึ้นในย่านนี้

ด้าน “ราคาที่ดิน” บริเวณแยกบางใหญ่เฉลี่ยอยู่ที่ 200,000 บาทต่อตารางวา สำหรับที่ดินขนาด 4 ไร่ มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาในช่วงปี 2567-2568 อยู่ที่ประมาณ 4% ทั้งนี้เป็นอานิสงส์จากการมีรถไฟสายสีม่วง แต่เมื่อมอเตอร์เวย์บางใหญ่-กาญจนบุรีเสร็จสมบูรณ์ ราคาที่ดินน่าจะเพิ่มขึ้นอีก โดย AREA คาดว่าราคาน่าจะเพิ่มขึ้นปีละ 5-6% ในช่วง 2-3 ปีนี้ (2568-2570)

นอกจากนี้ยังมีผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดราชบุรีและกาญจนบุรีในหลายด้าน ได้แก่ 1.ความสะดวกในการเดินทาง การเชื่อมต่อที่ดีขึ้นจะทำให้การเดินทางระหว่างเมืองและพื้นที่ใกล้เคียงรวดเร็วยิ่งขึ้น ส่งเสริมให้ผู้ซื้อและนักลงทุนสนใจในทำเลที่เข้าถึงได้ง่ายขึ้นโดยจะประหยัดเวลาประมาณ 40 นาที

2. จะเพิ่มมูลค่าในทำเล ทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์มากขึ้น 3. การเพิ่มขึ้นของประชากรที่จะเข้าไปอยู่ในบริเวณบ้านโป่ง และท่าม่วงมากขึ้น ทำให้ธุรกิจเติบโตขึ้นจนกลายเป็นแหล่งชุมชนและศูนย์ธุรกิจใหม่ ช่วยลดความแออัดในพื้นที่ของกรุงเทพฯ และปริมณฑล พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่มากขึ้น 4. ในด้านราคาที่ดิน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นรอบจุดเชื่อมทางขึ้นลง โดยเฉพาะในรัศมี 2-3 กม. อย่างราชบุรีอาจเพิ่มขึ้น 20-40% กาญจนบุรีอาจเพิ่มขึ้น 30-50% แต่พื้นที่นอกแนวทางหลวงยังคงราคาไม่สูงมาก แต่ก็อาจสร้างโอกาสสำหรับนักลงทุนในเวลาต่อมาภายหลัง

สำหรับรูปแบบการลงทุนที่มีความเหมาะสม ประกอบด้วย 1. การพัฒนาโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คลังสินค้าและโรงงาน เพราะมีความสะดวกและ

ความรวดเร็วในการขนส่งนั่นเอง 2. การพัฒนาพาณิชย์กรรม ศูนย์การค้า จุดบริการริมทางและคลังสินค้า จะมีแนวโน้มขยายตัวตามแนวทางขึ้น-ลงมอเตอร์เวย์ 3. เกษตรกรรมและอุตสาหกรรมแปรรูป ซึ่งราชบุรีเป็นจังหวัดเกษตรและอุตสาหกรรมเบา ระบบโลจิสติกส์ที่ดีขึ้นจะดึงดูด คลังสินค้าและโรงงานขนาดกลาง มาตั้งฐานเพิ่ม 4. การพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวเพราะทั้งราชบุรีและกาญจนบุรี มีแหล่งท่องเที่ยวมากมาย การมีถนนสายนี้ทำให้การเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวง่ายขึ้นจะกระตุ้นความต้องการรีสอร์ท โฮมสเตย์ โรงแรม มากขึ้น เกิดธุรกิจท่องเที่ยวระยะสั้น

ด้านการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน อาจกล่าวได้ว่าทำเลในอำเภอบ้านโป่ง ราชบุรี ราคาอาคารพาณิชย์ที่แพงที่สุดมีราคาประมาณ 5 ล้านบาทต่อคูหา หรือมีราคาที่ดินประมาณ 125,000 บาทต่อตารางวา การเกิดขึ้นของมอเตอร์เวย์สายนี้น่าจะทำให้ราคาเพิ่มขึ้นได้ประมาณ 15% ในอนาคต ขณะที่ในตัวเมืองกาญจนบุรี ราคาอาคารพาณิชย์ที่แพงที่สุดมีราคาประมาณ 7 ล้านบาทต่อคูหา หรือมีราคาที่ดินประมาณ 160,000 บาทต่อตารางวา ในอนาคตน่าจะทำให้ราคาเพิ่มขึ้นได้ประมาณ 20%

อย่างไรก็ตามราคาของนักเก็งกำไรอาจสูงขึ้นกว่านี้อีกเล็กน้อย และอนาคตอาจมีการเก็งกำไรในระยะสั้นบ้าง แต่เชื่อว่าสถานการณ์จะเข้าสู่ภาวะปกติในอีก 3-4 ปีข้างหน้า และจากอานิสงส์มอเตอร์เวย์ใหม่ ทำให้ “บางใหญ่-กาญจนบุรี” ขึ้นแท่นเป็นทำเลที่ขายดีเป็นเยี่ยงอย่างและเป็นทำเลทองที่น่าจับตามอง