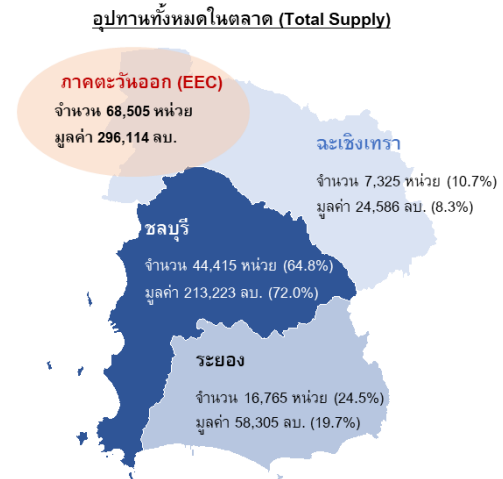


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ครึ่งแรกปี 2568

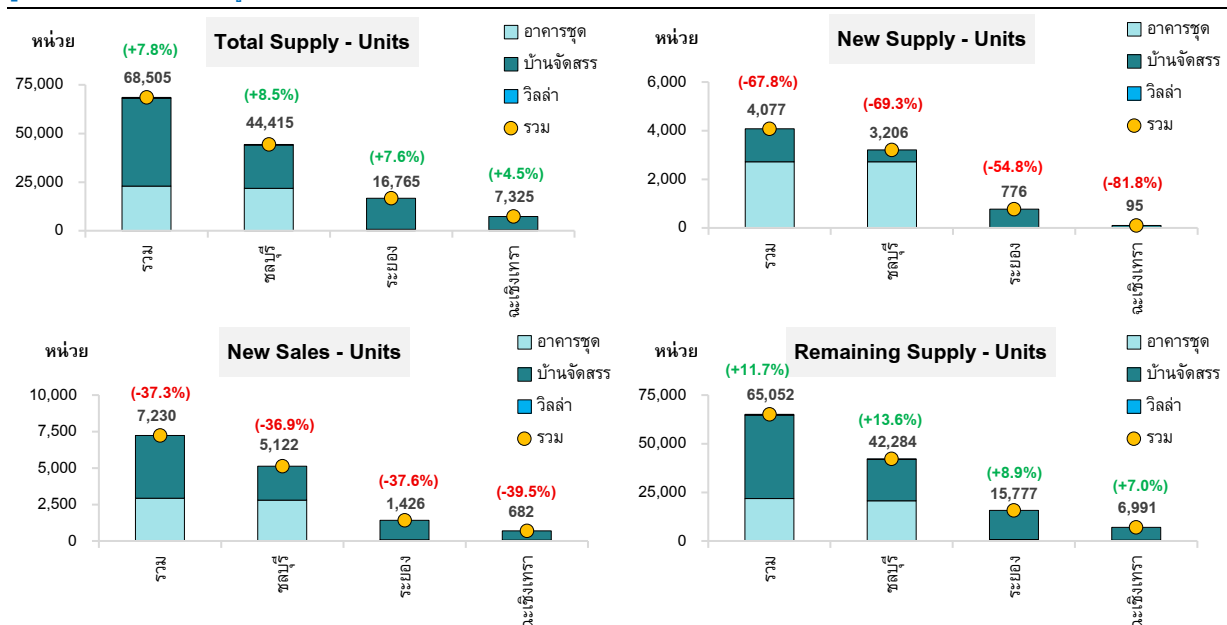
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ได้แก่ จ.ชลบุรี จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครึ่งแรกปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวนรวม 68,505 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.8%YoY คิดเป็นมูลค่ารวม 296,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.2%YoY โดยมีที่อยู่อาศัยใน จ.ชลบุรี มากที่สุด คิดเป็น 64.8% ของทั้งหมด ตามมาด้วย จ.ระยอง 24.5% และ จ.ฉะเชิงเทรา 10.7% ทั้งนี้ จ.ชลบุรี มีจำนวนหน่วย 44,415 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.5%YoY มูลค่า 213,223 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.2%YoY จ.ระยอง มี 16,765 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.6%YoY มูลค่า 58,305 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.7%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา มี 7,325 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.5%YoY มูลค่า 24,586 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.9%YoY เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย โครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC คิดเป็นบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วน 65.9% ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด มีจำนวนทั้งสิ้น 45,122 หน่วย เพิ่มขึ้น 13.4%YoY มูลค่า 167,402 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.4%YoY อาคารชุดคิดเป็นสัดส่วน 33.5% มีจำนวนทั้งสิ้น 22,968 หน่วย ลดลง 1.8%YoY มูลค่า 116,557 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.9%YoY และสัดส่วนที่เหลืออีก 0.6% เป็นวิลล่า ซึ่งอยู่เฉพาะใน จ.ชลบุรี มีจำนวนทั้งสิ้น 415 หน่วย เพิ่มขึ้น 14.3%YoY มูลค่า 12,155 ล้านบาท ลดลง 4.1%YoY



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

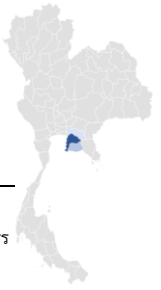
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกในพื้นที่ EEC ครึ่งแรกปี 2568 : จำนวนหน่วย



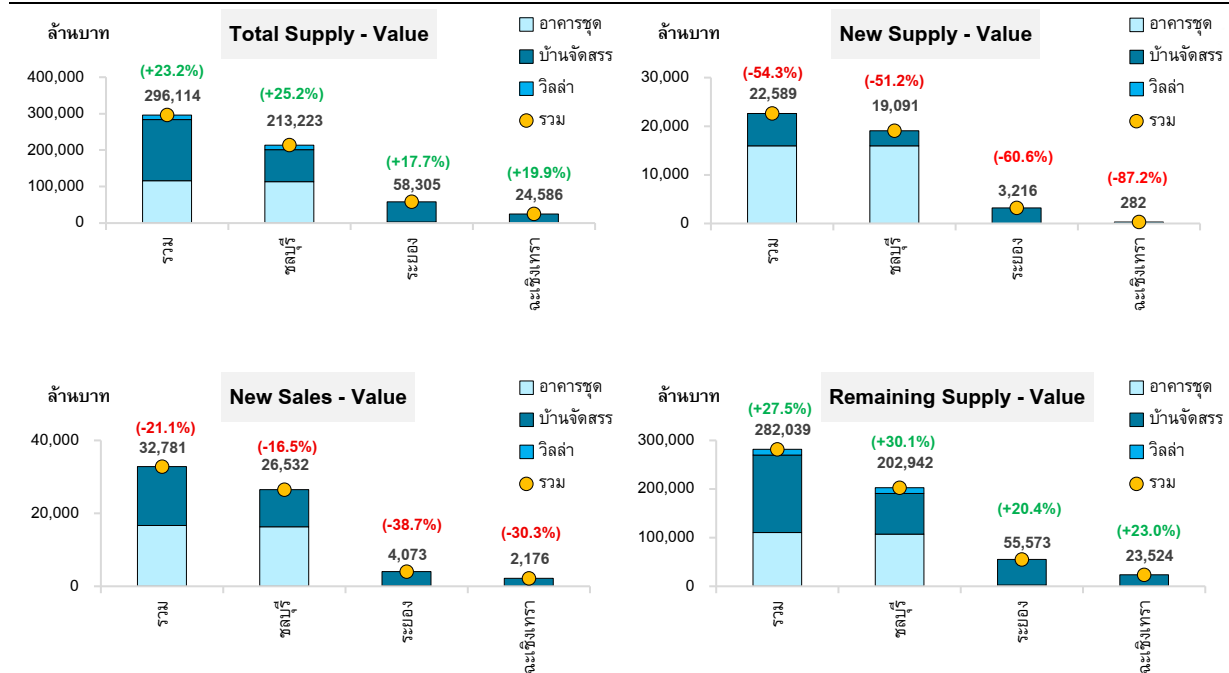
ที่มา : REIC

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ หน่วย New Supply และ New Sales ของจังหวัดชลบุรี รวมที่อยู่อาศัยประเภทวิลล่าในบ้านจัดสรร



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกในพื้นที่ EEC ครั้งแรกปี 2568 : มูลค่า



ที่มา : REIC

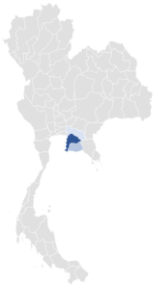
หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ มูลค่า New Supply และ New Sales ของจังหวัดชลบุรี รวมที่อยู่อาศัยประเภทวิลล่าไว้ในบ้านจัดสรร

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในพื้นที่ EEC ครั้งแรกปี 2568 มีจำนวนรวม 4,077 หน่วย ลดลง 67.8%YoY มูลค่ารวม 22,589 ล้านบาท ลดลง 54.3%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรรและวิลล่า จำนวน 1,360 หน่วย ลดลง 65.8%YoY มูลค่า 6,631 ล้านบาท ลดลง 64.4%YoY อาคารชุด จำนวน 2,717 หน่วย ลดลง 68.8%YoY มูลค่า 15,958 ล้านบาท ลดลง 48.2%YoY ทั้งนี้ มีเพียงอาคารชุดใน จ.ชลบุรี ที่เปิดขายใหม่ และไม่มีวิลล่าเปิดขายใหม่เลยในช่วงครึ่งแรกของปีนี้

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในพื้นที่ EEC ครั้งแรกปี 2568 มีจำนวนรวม 7,230 หน่วย ลดลง 37.3%YoY มูลค่ารวม 32,781 ล้านบาท ลดลง 21.1%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรรและวิลล่า จำนวน 4,298 หน่วย ลดลง 27.2%YoY มูลค่า 16,141 ล้านบาท ลดลง 30.2%YoY และอาคารชุด จำนวน 2,932 หน่วย ลดลง 47.9%YoY มูลค่า 16,640 ล้านบาท ลดลง 9.7% ทั้งนี้ ทุกจังหวัดในพื้นที่ EEC มียอดขายได้ใหม่ซบเซาลงจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนอย่างเห็นได้ชัด คาดว่าปัจจัยสำคัญเป็นผลจากภาระหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยกู้ยืม ประกอบกับแรงซื้อจากชาวต่างชาติที่หดตัว

หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) ในพื้นที่ EEC ครั้งแรกปี 2568 มีจำนวนรวม 65,052 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.7%YoY มูลค่ารวม 282,039 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.5% แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 42,816 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.4%YoY มูลค่า 159,427 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.1%YoY อาคารชุด จำนวน 21,828 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.9%YoY มูลค่า 110,676 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.1% และวิลล่า จำนวน 408 หน่วย เพิ่มขึ้น 21.1%YoY มูลค่า 11,936 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6%YoY ทั้งนี้ หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้น เป็นผลจากการชะลอตัวต่อเนื่องของยอดขายได้ใหม่ แม้หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะลดลงเช่นกันก็ตาม



ในภาพรวม ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ครั้งแรกปี 2568 หดตัวลงจากปีก่อน เห็นได้จากหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และยอดขายได้ใหม่ที่ลดลงในทุกจังหวัด และทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่กดดันและส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ได้แก่ 1) ภาระหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยกู้ยืม และส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) อยู่ในระดับสูง 2) ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับการชะลอกำลังการผลิตของโรงงานผลิตในพื้นที่ เนื่องจากความไม่แน่นอนของสงครามการค้าโลก มาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ รวมถึงการเมืองภายในประเทศ ส่งผลต่อรายได้ของแรงงานในพื้นที่ รวมถึงการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยทั้งประชาชนในพื้นที่ และประชาชนจากกรุงเทพมหานครที่นิยมมาซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC 3) แรงซื้อจากชาวต่างชาติที่หดตัว โดยเฉพาะชาวจีนและชาวรัสเซีย ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อหลักในพื้นที่ EEC โดยเฉพาะ จ.ชลบุรี และ 4) ความกังวลต่อเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ยังคงมีอยู่ ส่งผลให้ยอดขายได้ใหม่ในกลุ่มอาคารสูง (High Rise) ในพื้นที่ EEC หดตัว ทั้งนี้ REIC คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ในครึ่งหลังปี 2568 จะยังคงเผชิญความเสี่ยงและความท้าทายจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น แต่ยังคงได้รับแรงหนุนจากมาตรการของรัฐ ทั้งการผ่อนคลายมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) รวมถึงมาตรการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมและค่าจดทะเบียน ซึ่งขยายระยะเวลาออกไปถึงเดือนมิถุนายน 2569 นอกจากนี้ การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ ธปท. ซึ่งจะส่งผ่านมายังดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR และ MRR) สามารถช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ยแก่ประชาชนได้บางส่วน

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์ (nuttachattv@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬหัตถ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเดิม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชียวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสระเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบใจหาย



Scan Here

For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>