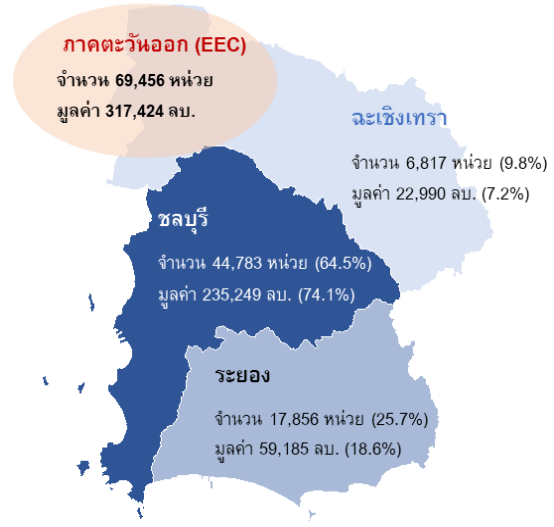


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ปี 2568

- สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

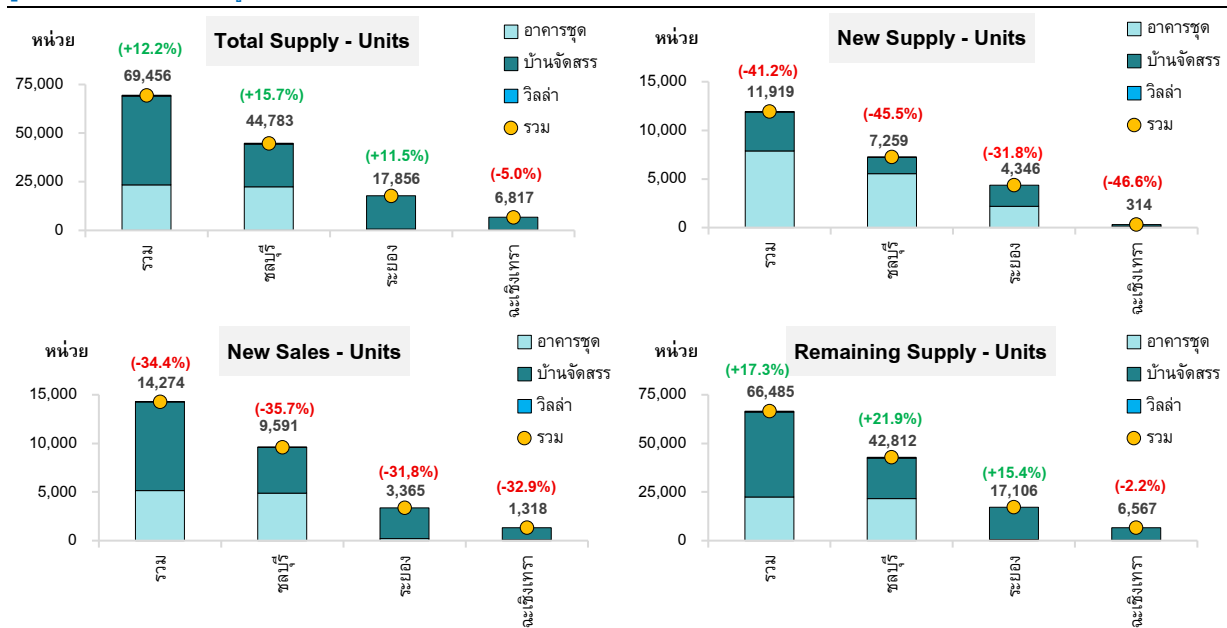
จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ได้แก่ จ.ชลบุรี จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ปี 2568 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวนรวม 69,456 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.2%YoY คิดเป็นมูลค่ารวม 317,424 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.9%YoY โดย จ.ชลบุรี มีที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนมากที่สุด 64.5% ของทั้งหมด ตามด้วย จ.ระยอง 25.7% และ จ.ฉะเชิงเทรา 9.8% ทั้งนี้ จ.ชลบุรี มีจำนวนหน่วย 44,783 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.7%YoY มูลค่า 235,249 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.7%YoY จ.ระยอง มีจำนวนหน่วย 17,856 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.5%YoY มูลค่า 59,185 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.8%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา มีจำนวนหน่วย 6,817 หน่วย ลดลง 5.0%YoY มูลค่า 22,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6%YoY เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย โครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรร คิดเป็นสัดส่วน 65.6% ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด มีจำนวนทั้งสิ้น 45,569 หน่วย เพิ่มขึ้น 13.6%YoY มูลค่า 183,035 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.6%YoY อาคารชุด คิดเป็นสัดส่วน 33.7% มีจำนวนทั้งสิ้น 23,412 หน่วย เพิ่มขึ้น 9.5%YoY มูลค่า 120,621 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.6%YoY และวิลล่า คิดเป็นสัดส่วนที่เหลือ 0.7% ซึ่งอยู่เฉพาะใน จ.ชลบุรี มีจำนวนทั้งสิ้น 475 หน่วย เพิ่มขึ้น 20.3%YoY มูลค่า 13,768 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.7%YoY

อุปทานทั้งหมดในตลาด (Total Supply)



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกในพื้นที่ EEC ปี 2568 : จำนวนหน่วย



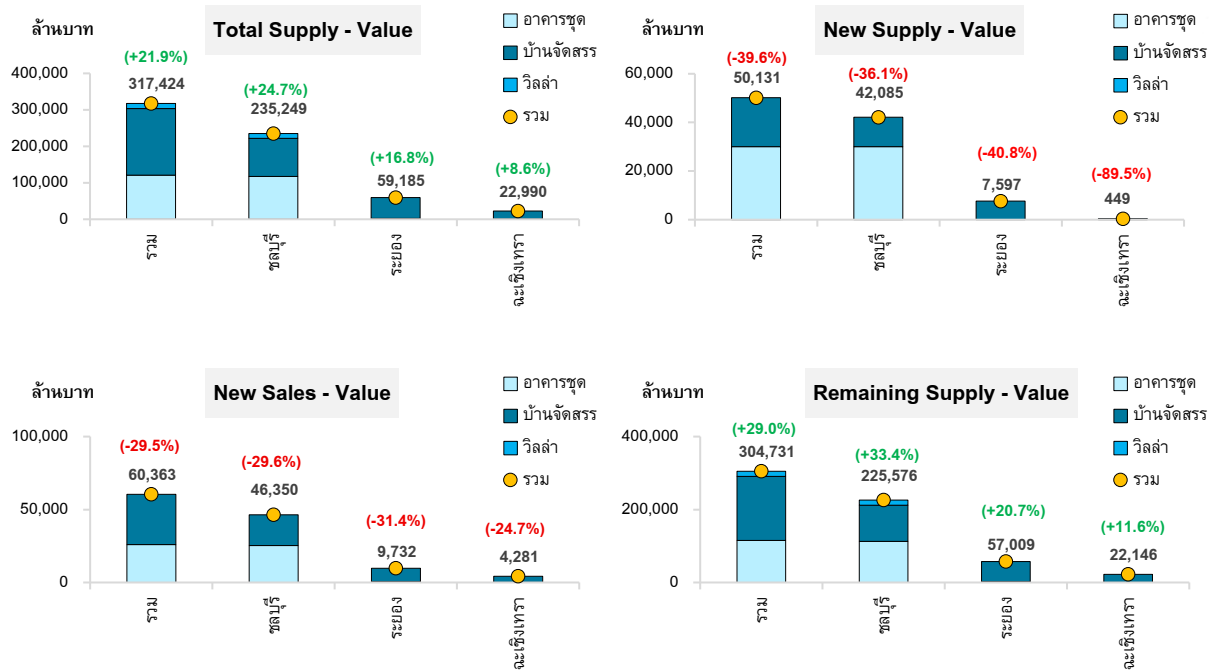
ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดการณ์ และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกในพื้นที่ EEC ปี 2568 : มูลค่า

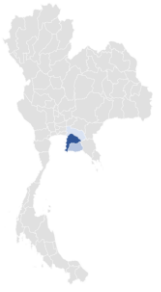


ที่มา : REIC
 หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน
 ข้อมูลมูลค่า New Supply และ New Sales ของ จ. ชลบุรี รวมมูลค่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรและวิลล่าไว้ด้วยกัน

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในพื้นที่ EEC ปี 2568 มีจำนวนรวม 11,919 หน่วย ลดลง 41.2%YoY มูลค่ารวม 50,131 ล้านบาท ลดลง 39.6%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรรและวิลล่า จำนวน 4,034 หน่วย ลดลง 37.9%YoY มูลค่า 20,042 ล้านบาท ลดลง 37.9%YoY อาคารชุด จำนวน 7,885 หน่วย ลดลง 42.8%YoY มูลค่า 30,089 ล้านบาท ลดลง 40.6%YoY โดยมีเพียงอาคารชุดใน จ.ชลบุรี ที่เปิดขายใหม่ ขณะที่จังหวัดอื่น (จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา) ไม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในปีที่ผ่านมา

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในพื้นที่ EEC ปี 2568 มีจำนวนรวม 14,274 หน่วย ลดลง 34.4%YoY มูลค่ารวม 60,363 ล้านบาท ลดลง 29.5%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรรและวิลล่า จำนวน 9,118 หน่วย ลดลง 25.7%YoY มูลค่า 34,338 ล้านบาท ลดลง 28.6%YoY และอาคารชุด จำนวน 5,156 หน่วย ลดลง 45.9%YoY มูลค่า 26,025 ล้านบาท ลดลง 30.7%YoY ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา ทุกจังหวัดในพื้นที่ EEC มียอดขายได้ใหม่ลดลงในทุกประเภทที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญมาจากภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ประกอบกับแรงซื้อจากชาวต่างชาติที่หดตัวลง

หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) ในพื้นที่ EEC ปี 2568 มีจำนวนรวม 66,485 หน่วย เพิ่มขึ้น 17.3%YoY มูลค่ารวม 304,731 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.0%YoY แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 43,611 หน่วย เพิ่มขึ้น 17.2%YoY มูลค่า 175,739 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.8%YoY อาคารชุด จำนวน 22,414 หน่วย เพิ่มขึ้น 17.4%YoY มูลค่า 115,589 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.7%YoY และวิลล่า จำนวน 460 หน่วย เพิ่มขึ้น 26.4%YoY มูลค่า 13,403 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.7%YoY ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของหน่วยเหลือขายเกิดจากการชะลอตัวของยอดขายได้ใหม่อย่างต่อเนื่อง แม้หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะลดลงก็ตาม



ในภาพรวม ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ปี 2568 จะลดตัวจากปีก่อน เห็นได้จากหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และยอดขายได้ใหม่ที่ลดลงในทุกจังหวัด และทุกกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่กดดันตลาด ได้แก่ (1) ภาระหนี้ภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ และทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) อยู่ในระดับสูง (2) ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ แม้รัฐบาลจะมีมาตรการสนับสนุน เช่น มาตรการผ่อนคลายนโยบายการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) มาตรการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง เป็นต้น แต่ยอดขายได้ใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ยังชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะบ้านมือหนึ่งที่ยอดโอนกรรมสิทธิ์หดตัวในเกือบทุกกลุ่มราคา ขณะที่บ้านมือสองมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ขยายตัวในบางกลุ่มราคา เช่น กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท (3) แรงซื้อจากชาวต่างชาติที่หดตัวลง โดยเฉพาะชาวจีนและชาวรัสเซีย ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อหลักในพื้นที่ EEC และ (4) ความไม่แน่นอนจากสงครามการค้าโลก มาตรการภาษีของสหรัฐฯ ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง วิกฤตพลังงานโลกและในประเทศ ส่งผลให้ทั้งประชาชนในพื้นที่ และประชาชนจากกรุงเทพมหานครที่นิยมซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ REIC คาดการณ์ว่าตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ในครึ่งแรกของปี 2569 จะยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากแรงกดดันที่กล่าวมาข้างต้น และจำเป็นต้องมีมาตรการเข้ามาสนับสนุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากมาตรการ LTV และการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง ซึ่งขยายระยะเวลาออกไปถึงเดือน มิถุนายน 2569

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายณัฐชาติ วิรุฬห์อศิว (nuttachatv@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬห์อศิว

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสเรตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

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