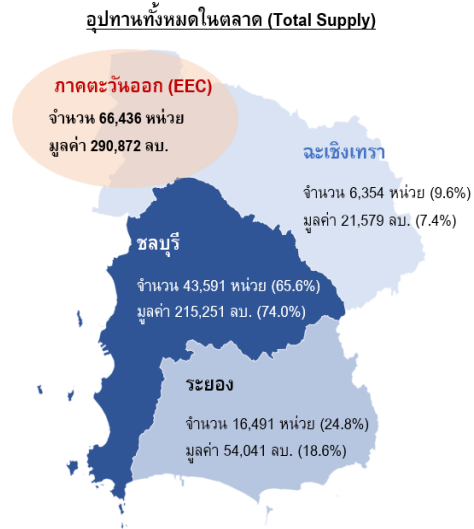


สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก (EEC) ครึ่งแรกปี 2569

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันออก (EEC) 3 จังหวัด ได้แก่ จ.ชลบุรี จ.ระยอง และ จ.ฉะเชิงเทรา ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ครึ่งแรกปี 2569 พบว่า มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวนรวม 66,436 หน่วย ลดลง 3.8%YoY คิดเป็นมูลค่ารวม 290,872 ล้านบาท ลดลง 1.7%YoY โดยมีที่อยู่อาศัยใน จ.ชลบุรี มากที่สุด คิดเป็น 65.6% ของทั้งหมด ตามมาด้วย จ.ระยอง 24.8% และ จ.ฉะเชิงเทรา 9.6% ทั้งนี้ จ.ชลบุรี มีจำนวนหน่วย 43,591 หน่วย ลดลง 2.4%YoY มูลค่า 215,251 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.5%YoY จ.ระยอง มี 16,491 หน่วย ลดลง 4.1%YoY มูลค่า 54,041 ล้านบาท ลดลง 5.4%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา มี 6,354 หน่วย ลดลง 12.1%YoY มูลค่า 21,579 ล้านบาท ลดลง 12.2%YoY เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย โครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC โดยบ้านจัดสรรคิดเป็น สัดส่วน 65.3% ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด มีจำนวนทั้งสิ้น 43,374 หน่วย ลดลง 5.7%YoY มูลค่า 163,339 ล้านบาท ลดลง 2.8%YoY ขณะที่ อาคารชุดคิดเป็นสัดส่วน 33.9% มีจำนวนทั้งสิ้น 22,534 หน่วย ลดลง 0.5%YoY มูลค่า 112,854 ล้านบาท ลดลง 2.4%YoY และ สัดส่วนที่เหลืออีก 0.8% เป็นวิลล่า ซึ่ง อยู่เฉพาะใน จ.ชลบุรี มีจำนวนทั้งสิ้น 528 หน่วย เพิ่มขึ้น 26.3%YoY มูลค่า 14,679 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.6%YoY



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

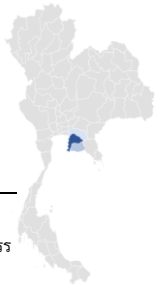
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกในพื้นที่ EEC ครึ่งแรกปี 2569 : จำนวนหน่วย



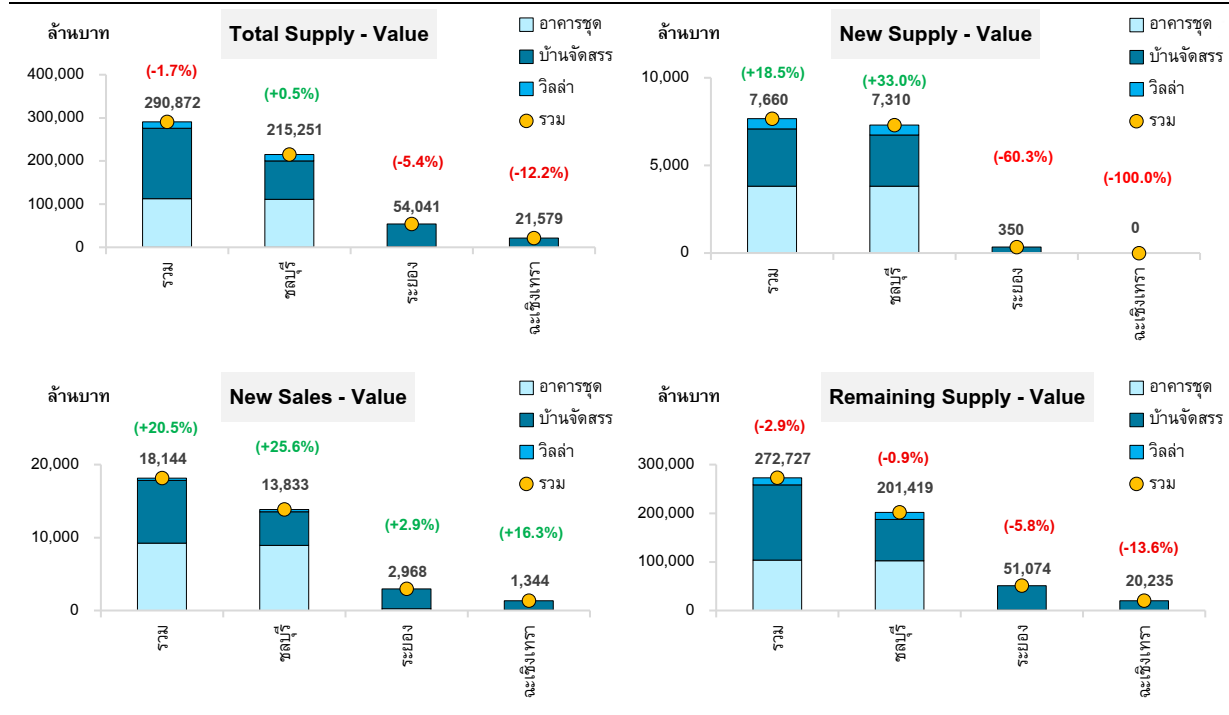
ที่มา : REIC

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ หน่วย New Supply และ New Sales ของจังหวัดชลบุรี รวมที่อยู่อาศัยประเภทวิลล่าไว้ในบ้านจัดสรร



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกในพื้นที่ EEC ครึ่งแรกปี 2569 : มูลค่า



ที่มา : REIC

หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

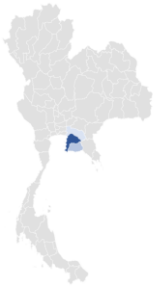
ทั้งนี้ มูลค่า New Supply และ New Sales ของจังหวัดชลบุรี รวมที่อยู่อาศัยประเภทวิลล่าไว้ในบ้านจัดสรร

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พื้นที่ (New Supply) ในพื้นที่ EEC ครึ่งแรกปี 2569 มีมูลค่ารวม 7,660 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.5%YoY โดยส่วนใหญ่อยู่ใน จ.ชลบุรี คิดเป็นมูลค่า 7,310 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.0%YoY ขณะที่ จ.ระยองมีมูลค่า 350 ล้านบาท ลดลง 60.3%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา ไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ ลดลง 100.0%YoY สะท้อนว่าการเปิดตัวโครงการใหม่ยังกระจุกตัวอยู่ใน จ.ชลบุรีเป็นหลัก

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในพื้นที่ EEC ครึ่งแรกปี 2569 มีมูลค่ารวม 18,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.5%YoY โดย จ.ชลบุรีมีมูลค่ายอดขายสูงสุดที่ 13,833 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.6%YoY รองลงมา ได้แก่ จ.ระยอง 2,968 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา 1,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.3%YoY สะท้อนว่ายอดขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC พื้นที่ตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยมี จ.ชลบุรีเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ

ที่อยู่อาศัยเหลือขาย (Remaining Supply) ในพื้นที่ EEC ครึ่งแรกปี 2569 มีมูลค่ารวม 272,727 ล้านบาท ลดลง 2.9%YoY โดย จ.ชลบุรีมีมูลค่าเหลือขายสูงสุดที่ 201,419 ล้านบาท ลดลง 0.9%YoY รองลงมา ได้แก่ จ.ระยอง 51,074 ล้านบาท ลดลง 5.8%YoY และ จ.ฉะเชิงเทรา 20,235 ล้านบาท ลดลง 13.6%YoY ทั้งนี้ การลดลงของมูลค่าที่อยู่อาศัยเหลือขาย สอดคล้องกับยอดขายใหม่ที่ปรับตัวดีขึ้น ขณะที่การเปิดตัวโครงการใหม่ยังอยู่ในระดับจำกัดเมื่อเทียบกับขนาดของอุปทานคงค้าง

ในภาพรวม ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC ครึ่งแรกปี 2569 เริ่มฟื้นตัวจากฐานต่ำ แต่เป็นการฟื้นตัวที่ยังไม่ทั่วถึงและแตกต่างกันตามทำเล โดยได้รับแรงหนุนจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการผ่อนคลายนโยบาย LTV ขณะที่กิจกรรมอุตสาหกรรม การลงทุน และการจ้างงานในพื้นที่ยังช่วยพยุงความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง



ณ ไตรมาส 2/2569 ยอดขายใหม่ใน EEC เพิ่มขึ้น 23.2%YoY เป็น 4,491 หน่วย ขณะที่หน่วยเหลือขายลดลง 5.3% เหลือ 61,945 หน่วย อย่างไรก็ตาม อัตราดูดซับยังอยู่เพียง 2.3% ต่อเดือน หรือใช้เวลาราว 41 เดือนในการระบายสต็อก หากไม่มีอุปทานใหม่ จึงสะท้อนว่า ภาวะ Oversupply ยังเป็นข้อจำกัดสำคัญ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่มีสต็อกสูงในทำเลที่มีอัตราดูดซับต่ำ ซึ่งอาจเผชิญแรงกดดันด้านกระแสเงินสดและความสามารถในการปรับขึ้นราคา

ในเชิงพื้นที่ ชลบุรียังคงเป็นตลาดที่มีแรงขับเคลื่อนเด่นที่สุดใน EEC โดยเฉพาะตลาดอาคารชุดที่ได้แรงสนับสนุนจากภาคท่องเที่ยวและผู้ซื้อต่างชาติ ขณะที่ระยองยังมีอุปทานบ้านจัดสรรคงค้างสูง แต่ทำเลใกล้นิคมอุตสาหกรรมและแหล่งงานยังมีโอกาสที่จะขยายตัว ส่วนจะเชิงเทรามีลักษณะเป็นตลาดเฉพาะทำเล

ดังนั้น แนวโน้มระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าตลาดจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป มากกว่าจะกลับเข้าสู่ภาวะขยายตัวสูง ผู้ประกอบการมีแนวโน้มระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่และเน้นระบายสต็อกเดิม โดยความต้องการจะกระจุกตัวในโครงการระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อ ใกล้แหล่งงาน และมีการเชื่อมโยงกับนิคมอุตสาหกรรม ขณะที่ความเสี่ยงหลักยังมาจากหนี้ครัวเรือน การเข้าถึงสินเชื่อ และสต็อกคงค้างในบางพื้นที่ ซึ่งจำกัดความสามารถในการปรับขึ้นราคา โดยดัชนีราคาบ้านจัดสรร EEC ในไตรมาส 2/2569 เพิ่มขึ้นเพียง 0.5%YoY และทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2569 ด้านสถานการณ์น้ำท่วมเดือนตุลาคม 2569 มีแนวโน้ม กระทบตลาดที่อยู่อาศัย EEC ในระยะสั้นมากกว่าระยะยาว ผ่านการชะลอการเข้าชมโครงการ การโอนกรรมสิทธิ์ และงานก่อสร้าง โดยเฉพาะพื้นที่ลุ่มต่ำและเส้นทางคมนาคมที่ได้รับผลกระทบ อย่างไรก็ตาม ตลาด EEC ยังมีแรงพยุงจากการจ้างงาน ภาคอุตสาหกรรม และอุปสงค์จริง จึงคาดว่าผลกระทบต่อภาพรวมยังจำกัด หากสถานการณ์น้ำท่วมไม่ยืดเยื้อ

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

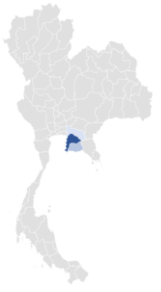
นายภราดร หีมมูเด็น (pharadonh@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



กฤษฎกร ตราชู

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิไลดา ดิสรเตตวิวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นียม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธัญพร เล้าโสภากิรมย์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ภราดร หิมมูเต็น

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here

For More Articles

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

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อให้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง