



17 สิงหาคม 2569

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC ไตรมาส 2 ปี 2569

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำทวิเคราะห์ เรื่อง “ดัชนีราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC ไตรมาส 2 ปี 2569” มีค่าอยู่ที่ 126.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ 125.8 จุด แต่ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยราคาบ้านจัดสรรในจังหวัดชลบุรีและฉะเชิงเทราปรับเพิ่มขึ้น ส่วนจังหวัดระยองปรับลดลงเล็กน้อย สะท้อนว่าราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC เริ่มเข้าสู่ภาวะทรงตัวเนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงและมีหน่วยเหลือขายจำนวนมาก ทำให้มีการเร่งระบายสต็อกของผู้ประกอบการ

หากจำแนกดัชนีราคาบ้านจัดสรรตามพื้นที่ พบว่า

- **ชลบุรี** มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 129.4 จุด
- **ระยอง** มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.1 จุด ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 122.2 จุด
- **ฉะเชิงเทรา** มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 122.2 จุด

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC

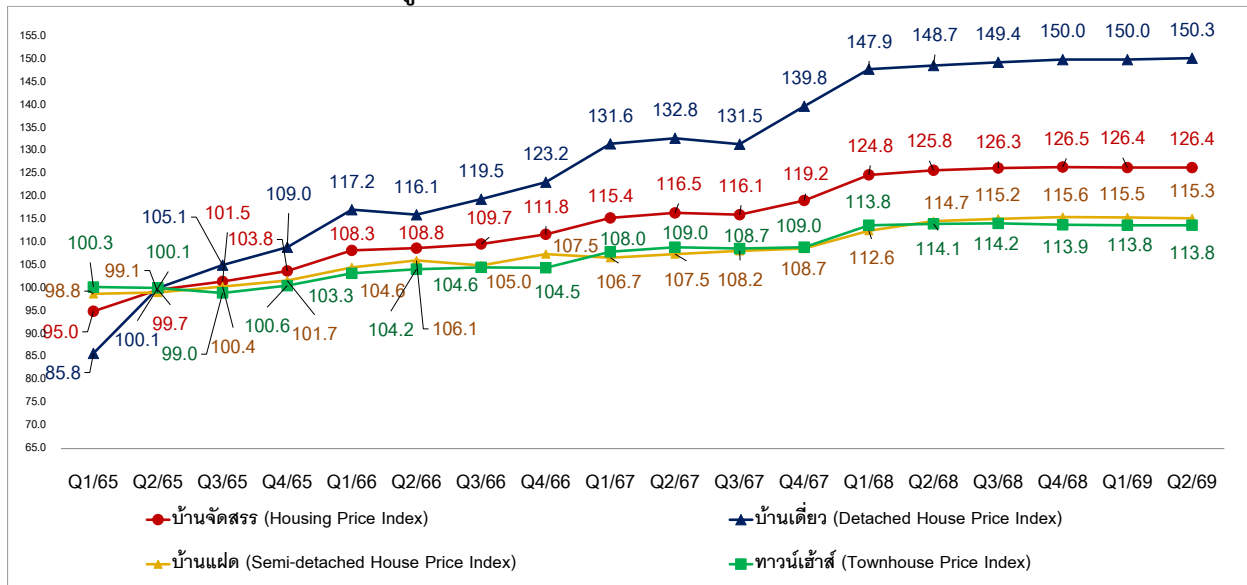
ดัชนีราคาบ้านจัดสรร	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569
3 จังหวัด EEC	124.8	125.8	126.3	126.5	126.4	126.4
QoQ	4.7%	0.8%	0.4%	0.2%	-0.1%	0.0%
YoY	8.1%	8.0%	8.8%	6.1%	1.3%	0.5%
■ ชลบุรี	127.9	129.4	130.1	130.3	130.3	130.5
QoQ	4.7%	1.2%	0.5%	0.2%	0.0%	0.2%
YoY	7.3%	8.1%	9.0%	6.6%	1.9%	0.9%
■ ระยอง	121.8	122.2	122.3	122.5	122.5	122.1
QoQ	4.5%	0.3%	0.1%	0.2%	0.0%	-0.3%
YoY	9.1%	7.9%	8.7%	5.2%	0.6%	-0.1%
■ ฉะเชิงเทรา	120.6	122.2	122.6	122.4	122.2	122.3
QoQ	4.2%	1.3%	0.3%	-0.2%	-0.2%	0.1%
YoY	8.2%	8.2%	8.3%	5.8%	1.3%	0.1%

หมายเหตุ : ปี 2565 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



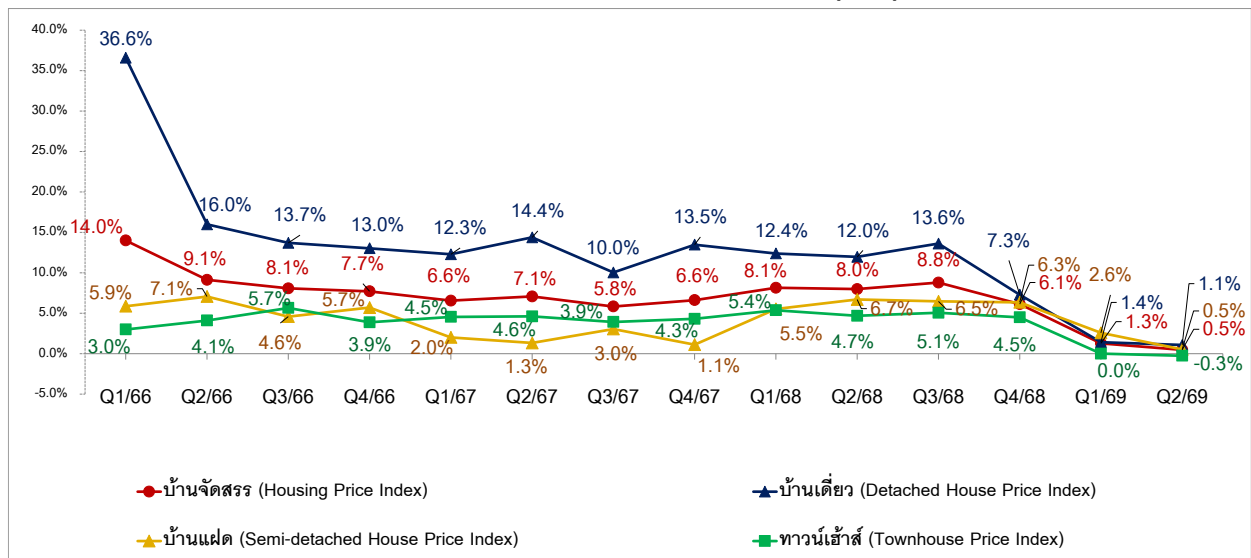
แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC รายไตรมาส



หมายเหตุ : ปี 2565 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC รายไตรมาส
เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

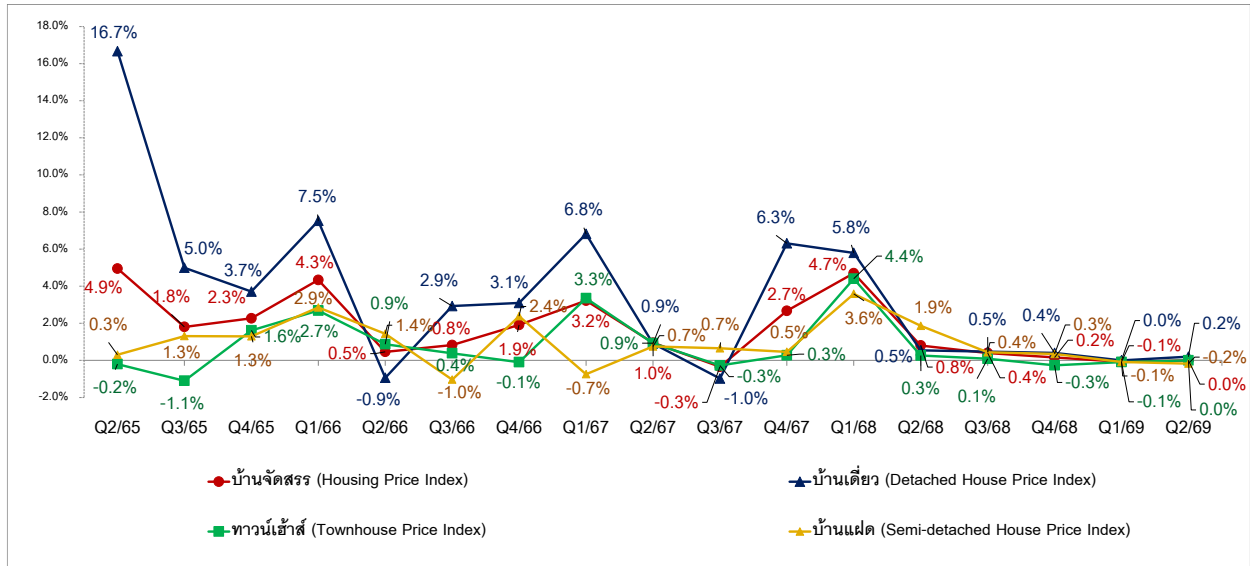


หมายเหตุ : ปี 2565 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 3 อัตราขยายตัวของดัชนีราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC รายไตรมาส เทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ)



หมายเหตุ : ปี 2565 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC พบว่า

1. **ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** มีค่าดัชนีเท่ากับ 150.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แบ่งเป็น
 - **ชลบุรี** มีค่าดัชนีเท่ากับ 156.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 153.9 จุด
 - **ระยอง** มีค่าดัชนีเท่ากับ 143.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 142.4 จุด
 - **ฉะเชิงเทรา** มีค่าดัชนีเท่ากับ 147.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 146.6 จุด



ตารางที่ 2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ในพื้นที่ EEC

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569
3 จังหวัด EEC	147.9	148.7	149.4	150.0	150.0	150.3
QoQ	5.8%	0.5%	0.5%	0.4%	0.0%	0.2%
YoY	12.4%	12.0%	13.6%	7.3%	1.4%	1.1%
■ ชลบุรี	152.7	153.9	155.1	155.5	155.7	156.5
QoQ	6.3%	0.8%	0.8%	0.3%	0.1%	0.5%
YoY	10.7%	12.0%	13.2%	8.3%	2.0%	1.7%
■ ระยอง	141.6	142.4	142.8	143.5	143.5	143.4
QoQ	5.1%	0.6%	0.3%	0.5%	0.0%	-0.1%
YoY	15.9%	12.5%	15.6%	6.5%	1.3%	0.7%
■ ฉะเชิงเทรา	144.7	146.6	146.8	147.4	147.0	147.3
QoQ	5.2%	1.3%	0.1%	0.4%	-0.3%	0.2%
YoY	11.7%	12.3%	12.9%	7.1%	1.6%	0.5%

หมายเหตุ : ปี 2565 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ดัชนีราคาบ้านแฝด มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แบ่งเป็น

- ชลบุรี มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 119.3 จุด
- ระยอง มีค่าดัชนีเท่ากับ 112.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 111.6 จุด
- ฉะเชิงเทรา มีค่าดัชนีเท่ากับ 108.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 107.7 จุด

ตารางที่ 3 ดัชนีราคาบ้านแฝด ในพื้นที่ EEC

ดัชนีราคาบ้านแฝด	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569
3 จังหวัด EEC	112.6	114.7	115.2	115.6	115.5	115.3
QoQ	3.6%	1.9%	0.4%	0.3%	-0.1%	-0.2%
YoY	5.5%	6.7%	6.5%	6.3%	2.6%	0.5%
■ ชลบุรี	116.1	119.3	119.9	120.2	120.1	119.9
QoQ	2.4%	2.8%	0.5%	0.3%	-0.1%	-0.2%
YoY	4.4%	6.2%	7.1%	6.0%	3.4%	0.5%
■ ระยอง	111.6	111.6	112.1	112.6	112.9	112.2
QoQ	4.2%	0.0%	0.4%	0.4%	0.3%	-0.6%
YoY	7.0%	6.1%	4.9%	5.1%	1.2%	0.5%
■ ฉะเชิงเทรา	104.6	107.7	108.1	108.5	108.0	108.2
QoQ	5.0%	3.0%	0.4%	0.4%	-0.5%	0.2%
YoY	5.4%	8.4%	8.0%	8.9%	3.3%	0.5%

หมายเหตุ : ปี 2565 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



3. **ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์** มีค่าดัชนีเท่ากับ 113.8 จุด ลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แต่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน (QoQ) แบ่งเป็น
- **ชลบุรี** มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 115.0 จุด
 - **ระยอง** มีค่าดัชนีเท่ากับ 110.6 จุด ลดลงร้อยละ -1.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 112.5 จุด
 - **ฉะเชิงเทรา** มีค่าดัชนีเท่ากับ 111.4 จุด ลดลงร้อยละ -1.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มีค่าดัชนีอยู่ที่ 112.5 จุด

ตารางที่ 4 ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์ ในพื้นที่ EEC

ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์	Q1/2568	Q2/2568	Q3/2568	Q4/2568	Q1/2569	Q2/2569
3 จังหวัด EEC	113.8	114.1	114.2	113.9	113.8	113.8
QoQ	4.4%	0.3%	0.1%	-0.3%	-0.1%	0.0%
YoY	5.4%	4.7%	5.1%	4.5%	0.0%	-0.3%
■ ชลบุรี	114.9	115.0	115.2	115.1	115.0	115.1
QoQ	4.8%	0.1%	0.2%	-0.1%	-0.1%	0.1%
YoY	5.9%	5.0%	5.3%	5.0%	0.1%	0.1%
■ ระยอง	112.4	112.5	111.9	111.3	110.9	110.6
QoQ	4.4%	0.1%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.3%
YoY	4.0%	4.0%	4.5%	3.3%	-1.3%	-1.7%
■ ฉะเชิงเทรา	112.4	112.5	112.8	111.5	111.5	111.4
QoQ	2.5%	0.1%	0.3%	-1.2%	0.0%	-0.1%
YoY	6.1%	3.5%	2.9%	1.6%	-0.8%	-1.0%

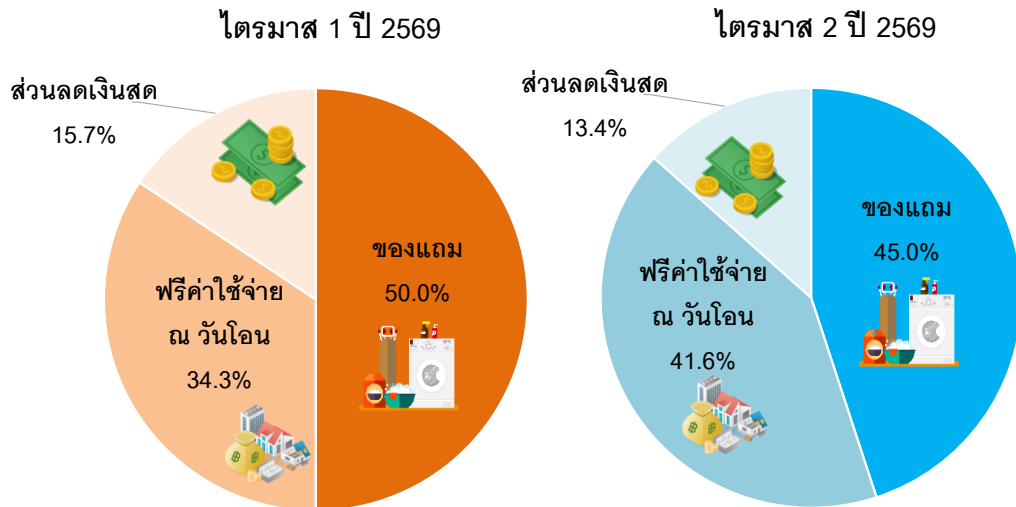
หมายเหตุ : ปี 2565 เป็นปีฐาน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาสนี้ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการให้ของแถมเพื่อสมนาคุณ เช่น เครื่องปรับอากาศ ผ้าผืน เฟอร์นิเจอร์ บิมน้ำ แท็งก์น้ำ ร้อยละ 45.0 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 50.0 รองลงมา คือ ฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 41.6 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 34.3 และการให้ส่วนลดเงินสดร้อยละ 13.4 ลดลงจากไตรมาสก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 15.7



แผนภูมิที่ 4 รายการส่งเสริมการขายบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC ไตรมาส 2 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิธีการจัดทำข้อมูล

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ในพื้นที่ EEC ประกอบด้วย ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาบ้านแฝดและดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในโครงการบ้านจัดสรรสร้างใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขาย ซึ่งโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง โครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป โดยในการจัดทำดัชนีราคานี้จะไม่นับรวมบ้านมือสอง

พื้นที่ในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ EEC (จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา)

การสุ่มตัวอย่างเพื่อการจัดทำดัชนีราคานี้ จะใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวน 250 ตัวอย่าง โดยราคาขายที่นำมาจัดทำดัชนีราคานี้ เป็นราคาขายที่แท้จริง ซึ่งได้หักมูลค่ารายการส่งเสริมการขายออกจากราคาที่ประกาศขายแล้ว โดยใช้ราคาปี 2565 เป็นปีฐาน

.....

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2202-2675-6