



16 กันยายน 2569

REIC เปิดภาพตลาดที่อยู่อาศัย EEC ไตรมาส 2 ปี 2569 ส่งสัญญาณฟื้นตัวแต่ยังไม่ทั่วถึงต้องเลือกทำเล ประเภท ราคา และจังหวะลงทุน

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงาน “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่าตลาดเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัว แต่ยังฟื้นแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ โดยยอดขายใหม่เพิ่มขึ้น 23.2% หรือมีจำนวน 4,491 หน่วย ขณะที่หน่วยเหลือขายลดลง 5.3% เหลือ 61,945 หน่วย อัตราดูดซับรวมอยู่ที่ 2.3% ต่อเดือน และยังต้องใช้เวลาประมาณ 41 เดือนในการระบายอุปทานคงเหลือ ชลบุรี ยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก โดยเฉพาะตลาดอาคารชุดฟื้นตัวจากการท่องเที่ยวและตลาดต่างชาติ ขณะที่ระยองยังต้องเร่งระบายสต็อกบ้านจัดสรรแต่ทำเลใกล้แหล่งงานยังขยายตัว ด้านฉะเชิงเทรามีโอกาสเฉพาะในบางทำเล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยแพร่ผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ประกอบด้วย ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่า EEC ยังคงเป็นตลาดที่อยู่อาศัยสำคัญอันดับต้นของประเทศ รองจากกรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยมีทั้งฐานความต้องการจากภาคอุตสาหกรรม การจ้างงาน การลงทุน โครงสร้างพื้นฐาน และการท่องเที่ยว แต่สถานการณ์ตลาดของทั้ง 3 จังหวัดมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน จึงไม่สามารถใช้กลยุทธ์พัฒนาโครงการแบบเดียวกันทั้งพื้นที่ได้

ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC กำลังเข้าสู่ช่วงเปลี่ยนผ่านที่สำคัญ จากตลาดที่เติบโตตามการลงทุนและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ไปสู่ตลาดที่ต้องขับเคลื่อนด้วย “อุปสงค์จริง” มากขึ้น แม้เศรษฐกิจ EEC ยังได้รับแรงสนับสนุนจากเงินลงทุนต่างประเทศ การจ้างงาน มาตรการภาครัฐ และโครงการโครงสร้างพื้นฐาน แต่กำลังซื้อยังถูกจำกัดด้วยหนี้ครัวเรือน ความเข้มงวดของสินเชื่อ และต้นทุนการพัฒนาที่สูงขึ้น ดังนั้น การเติบโตในระยะต่อไปจะไม่ได้เกิดขึ้นอย่างทั่วถึงในทุกพื้นที่ ทุกประเภท และทุกระดับราคา

“ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัดหลัก EEC มีแรงขับเคลื่อนต่างกัน โดยตลาดชลบุรีมีโอกาสจากการฟื้นตัวของตลาดคอนโดมิเนียมที่เชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวและกำลังซื้อต่างชาติ โดยเฉพาะพัทยา บางแสน และศรีราชา ขณะที่ระยองมีฐานความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบจากแรงงานและบุคลากรในภาคอุตสาหกรรม โดยบ้านระดับราคา 3-5 ล้านบาทเป็นกลุ่มที่ได้รับความนิยม ส่วนฉะเชิงเทรากำลังเปลี่ยนบทบาทจากพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพฯ ไปสู่พื้นที่อยู่อาศัยใหม่ที่เชื่อมโยงกับโครงสร้างพื้นฐาน และระบบโลจิสติกส์”

คุณสิทธิเพ็ญ สิทธิธตพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า ผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยใน 27 จังหวัดทั่วประเทศ พบว่า ไตรมาส 2 ปี 2569 มี Total Supply รวม 359,433 หน่วย มูลค่า 2.023 ล้านล้านบาท ในจำนวนนี้ EEC มีหน่วยเสนอขาย (Total Supply) 65,908 หน่วย คิดเป็น 18.3% และมีมูลค่า 276,193 ล้านบาท คิดเป็น 13.7% ของตลาดที่สำรวจทั้งหมด สะท้อนว่า EEC มีสัดส่วน “จำนวนหน่วย” สูงกว่าสัดส่วน “มูลค่า” อย่างชัดเจน และยังเป็นฐานตลาดสำคัญของที่อยู่อาศัยระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มผู้ทำงานและ Real Demand ในพื้นที่เศรษฐกิจและอุตสาหกรรม



อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาการเคลื่อนไหวของตลาดในไตรมาส 2 พบว่าหน่วยที่เสนอขาย (Total Supply) ที่เกิดขึ้นจริง ลดลง 3.8% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้หน่วยที่เปิดขายใหม่ (New Supply) และหน่วยที่ขายได้ใหม่ (New Sales) จะเพิ่มขึ้น โดยหน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) ณ สิ้นไตรมาส ลดลง 5.3% และมีอัตราดูดซับอยู่ที่ 2.3% ต่อเดือน และหากไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดจะใช้เวลาขายอุปทานคงเหลือประมาณ 41 เดือน ภาพดังกล่าวสะท้อนว่าอุปสงค์ของ EEC กำลังฟื้นตัว แต่การฟื้นตัวเกิดขึ้นไม่เท่ากันในแต่ละจังหวัดและแต่ละประเภทที่อยู่อาศัย

“ชลบุรี” ยอดขายใหม่พุ่ง 39.1% สต็อกเริ่มลด

พื้นที่จังหวัดชลบุรี ยังคงเป็นตลาดที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ที่สุดของ EEC โดยไตรมาส 2 ปี 2569 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด 43,591 หน่วย ลดลง 2.4% (YoY) มีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นถึง 112.9% ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 39.1% ส่งผลให้หน่วยเหลือขายลดลงเหลือ 40,502 หน่วย หรือลดลง 4.6% อัตราดูดซับเพิ่มเป็น 2.4% ต่อเดือน และใช้เวลาในการระบายอุปทานคงเหลือ 39 เดือน หากไม่มีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด

จุดที่น่าสนใจคือแรงขับเคลื่อนสำคัญมาจาก ตลาดอาคารชุด ซึ่งมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นถึง 74.5% และหน่วยเหลือขายลดลง 3.5% หรือมีจำนวน 19,932 หน่วย อัตราดูดซับสูงถึง 3.0% ต่อเดือน โดยใช้เวลาระบายอุปทานประมาณ 31 เดือน ขณะที่บ้านจัดสรรหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นเพียง 2.7% มี หน่วยเหลือขายลดลง 6.1% หรือมีจำนวน 20,057 หน่วย อัตราดูดซับ 1.8% ต้องใช้เวลาในการระบายอุปทานคงเหลือถึง 54 เดือน จึงกล่าวได้ว่าการฟื้นของชลบุรีรอบนี้เกิดขึ้นจากอาคารชุดเป็นตัวนำอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ในเชิงทำเล พัทยา-นาจอมเทียน เป็นตลาดอาคารชุดสำคัญที่มีหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 54.6% ขณะที่แหลมฉบัง-บางละมุง เป็นทำเลที่มีอัตราดูดซับดีที่สุดสูงถึง 5.2% สะท้อนโอกาสของตลาดที่เชื่อมโยงทั้งการท่องเที่ยว การจ้างงาน และนิคมอุตสาหกรรม ขณะที่ในตลาดบ้านจัดสรรต้องระมัดระวังบางพื้นที่ โดยเฉพาะ นิคมฯ อมตะนคร-บายพาส ที่มีหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้น 22.7% อัตราดูดซับเพียง 1.3% และต้องใช้เวลาระบายอุปทานประมาณ 74 เดือน รวมถึงห้วยใหญ่ ที่ใช้เวลาขาย 74 เดือน และศรีราชา-หนองขาม กับ โรงโปะ-หนองปลาไหลที่ใช้เวลาขาย 66-67 เดือน

“ระยอง” Real Demand ยังมี แต่ต้องระวังสต็อกแนวราบบางทำเล

พื้นที่จังหวัดระยองมีที่อยู่อาศัยเสนอขายประมาณ 16,491 หน่วย ลดลง 4.1% (YoY) มีการเปิดโครงการใหม่ลดลง 45.9% แม้หน่วยขายได้ใหม่จะไม่ติดลบแต่ภาพรวมหน่วยเหลือขายลดลง 3.8% โดยมีหน่วยเหลือขายรวม 15,524 หน่วย มีอัตราดูดซับประมาณ 2.0% ต่อเดือน ต้องใช้เวลาประมาณ 48 เดือน ในการขายอุปทานที่เหลือ

เมื่อเจาะรายทำเลพบความแตกต่างสูง โดยปลวกแดง ยังเป็นตลาดใหญ่สำหรับตลาดบ้านจัดสรร แต่พบว่าจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ลดลงถึง 30.4% อัตราดูดซับ 2.4% และใช้เวลาระบายอุปทาน 38 เดือน ขณะที่นิคมพัฒนามีหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 56.7% และอัตราดูดซับ 2.3% ใช้เวลาระบายอุปทาน 40 เดือน และยังมีพื้นที่ที่ควรระวัง คือ เมืองระยอง ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 2,914 หน่วย แต่มีอัตราดูดซับเพียง 1.1% จึงต้องใช้เวลาระบายอุปทานนานถึง 88 เดือน ในทางกลับกัน ตลาดอาคารชุดของระยองมีขนาดเล็กกว่าแต่สัญญาณการระบายสินค้าอยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยมีหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 27.9% ขณะที่หน่วยเหลือขายลดลงถึง 25.5% มีอัตราดูดซับ 3.4% เนื่องจากมีสินค้าเหลือขายไม่มากจึงใช้เวลาระบายอุปทานประมาณ 27 เดือน



“ฉะเชิงเทรา” ตลาดเล็กกว่า แต่ต้องเลือกทำเลมากที่สุด

พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรามีหน่วยเสนอขาย 6,354 หน่วย ลดลง 12.1% (YoY) และไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในช่วงสำรวจ ส่งผลให้หน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 17.3% โดยมีหน่วยเหลือขาย 5,919 หน่วย ลดลง 13.7% อัตราดูดซับประมาณ 2.3% ต่อเดือน ใช้เวลาในการระบายอุปทานประมาณ 41 เดือน ภาพรวมจึงไม่ได้อยู่ในภาวะวิกฤต แต่มีความแตกต่างของความต้องการระหว่างทำเลสูง โดยตลาดบ้านจัดสรรมีหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 14.1% ขณะที่หน่วยเหลือขายลดลง 12.6% อัตราดูดซับ 2.1% และใช้เวลาระบายอุปทานประมาณ 44 เดือน โดยทำเลแปลงยาว เป็นหนึ่งในพื้นที่ที่เด่น หน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 71.9% อัตราดูดซับ 4.5% และใช้เวลาระบายอุปทานเพียง 19 เดือน ขณะที่พื้นที่ที่ต้องระมัดระวัง คือ พนมสารคาม ซึ่งบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับเพียง 0.6% และต้องใช้เวลาระบายอุปทานถึง 163 เดือน รวมถึงโซนโสธรที่มีอัตราดูดซับเพียง 1.0% และใช้เวลาระบายอุปทานประมาณ 95 เดือน

ในทางกลับกัน อาคารชุดของฉะเชิงเทรามีฐานตลาดเล็กมาก และสต็อกลดลงรวดเร็ว โดยมีหน่วยขายได้ใหม่ เพิ่มขึ้น 62.5% และมีหน่วยเหลือขายลดลง 60% อัตราดูดซับสูงถึง 13.1% และใช้เวลาระบายอุปทานประมาณ 5 เดือน เท่านั้น โดยเฉพาะบางปะกงซึ่งมีอัตราดูดซับ 18.1% สะท้อนมีช่องว่างตลาดที่ควรศึกษาเพิ่มเติม แต่ไม่ควรตีความว่าเป็นสัญญาณให้เพิ่มอุปทานจำนวนมากทันที เพราะฐานตลาดเดิมมีขนาดเล็กมาก