



23 มิถุนายน 2569

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569” พบว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ชะลอตัวด้านอุปทาน ส่งผลให้จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง แต่อุปทานข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ แต่ไม่พบการออกใบอนุญาตก่อสร้างของอาคารชุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

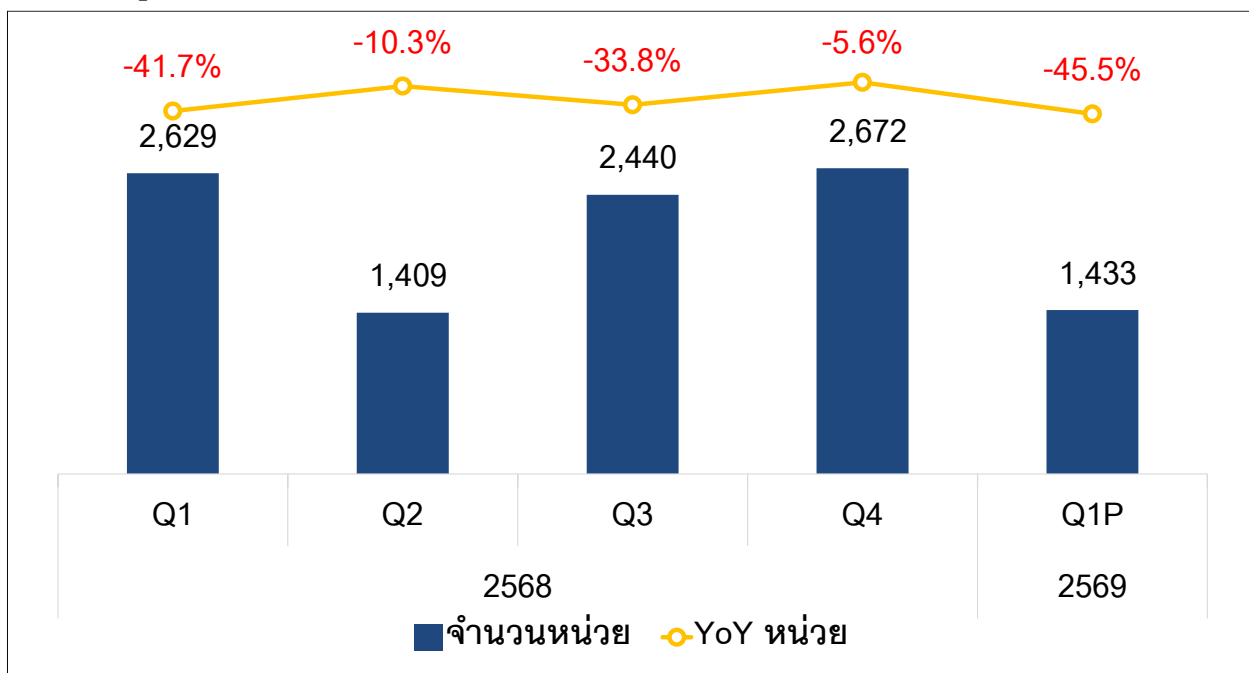
อย่างไรก็ตามด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ส่วนหนึ่งมีแรงหนุนของมาตรการรัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองเหลือประเภทร้อยละ 0.01 รวมถึงการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ทุกระดับราคา เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### 1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

#### 1.1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินจำนวน 21 โครงการและจำนวน 1,433 หน่วย จำนวนโครงการลดลงร้อยละ -30.0 และมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -45.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวนโครงการ 30 โครงการ และจำนวน 2,629 หน่วย

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น



เมื่อพิจารณาเป็นรายจังหวัดใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569 จังหวัดที่มีใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุดเรียงลำดับได้ ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวน 844 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.9 ของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -36.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นใบอนุญาตจัดสรรประเภทบ้านแฝดมากที่สุด จำนวน 436 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 292 หน่วย และเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 116 หน่วย

อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีจำนวน 323 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.5 ของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -66.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นใบอนุญาตจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 156 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 105 หน่วย และเป็นบ้านแฝด จำนวน 62 หน่วย

อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีจำนวน 266 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -23.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นใบอนุญาตจัดสรรประเภทบ้านแฝดมากที่สุด จำนวน 152 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 64 หน่วย และเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 50 หน่วย

**ตารางที่ 1** ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC เรียงตามจำนวนหน่วย ไตรมาส 1 ปี 2569

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย	สัดส่วนโครงการ	สัดส่วนหน่วย
1	ชลบุรี	11	844	-	292	436	116	-	-35.3%	-36.0%	52.4%	58.9%
2	ระยอง	7	323	-	156	62	105	-	-30.0%	-66.5%	33.3%	22.5%
3	ฉะเชิงเทรา	3	266	-	64	152	50	-	0.0%	-23.3%	14.3%	18.6%
<b>รวม 3 จังหวัด EEC</b>		<b>21</b>	<b>1,433</b>	<b>0</b>	<b>512</b>	<b>650</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>-30.0%</b>	<b>-45.5%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>
<b>สัดส่วนประเภท</b>				<b>0.0%</b>	<b>35.7%</b>	<b>45.4%</b>	<b>18.9%</b>	<b>0.0%</b>				

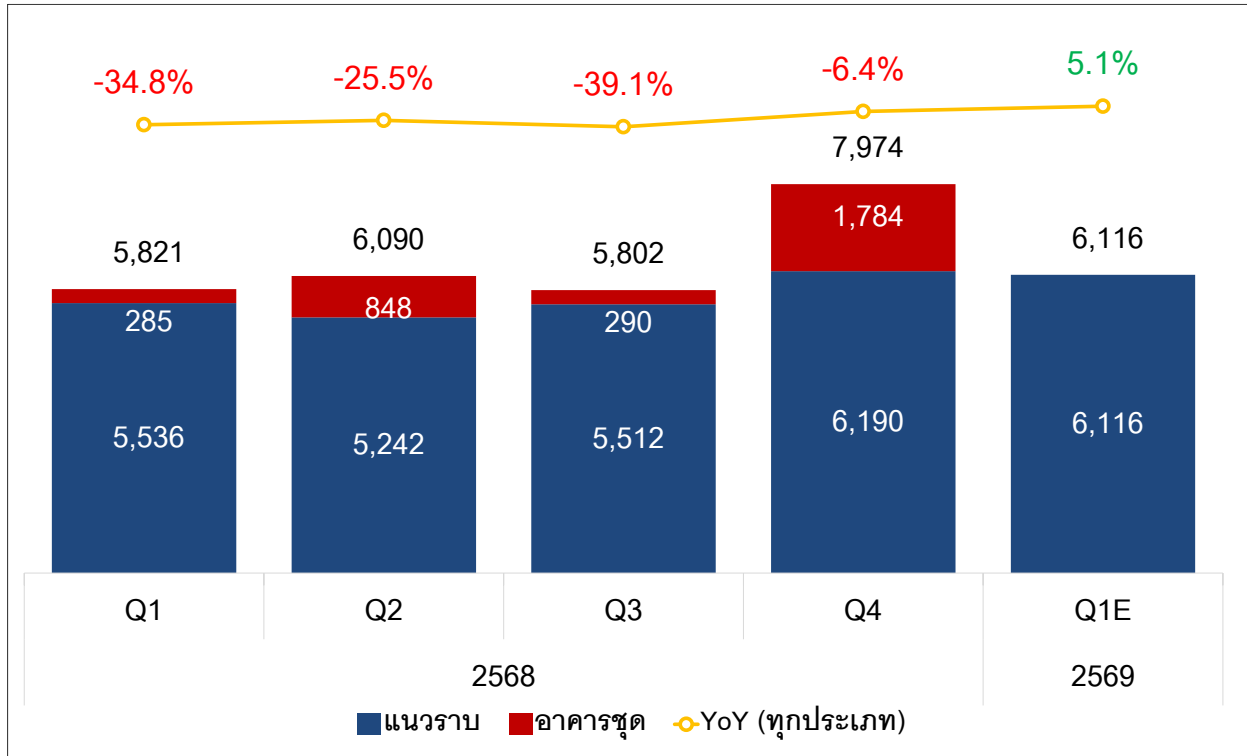
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ไตรมาส 1 ปี 2569 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน EEC ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างเองและที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรและอาคารชุด มีจำนวน 6,116 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ซึ่งในจำนวนนี้เป็น การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งหมด ส่วนอาคารชุดไม่พบการออกใบอนุญาตก่อสร้าง



## แผนภูมิที่ 2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

เมื่อพิจารณาเป็นรายจังหวัดใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด เรียงลำดับได้ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 3,398 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.6 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัย**แนวราบ** จำนวน 3,398 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 2,139 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 1,134 หน่วย และเป็นบ้านแฝดจำนวน 86 หน่วย ส่วนอาคารชุดไม่พบการออกใบอนุญาตก่อสร้าง

อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 1,729 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.3 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัย**แนวราบ** จำนวน 1,729 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 1,070 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 460 หน่วย และเป็นบ้านแฝด จำนวน 132 หน่วย ส่วนอาคารชุดไม่พบการออกใบอนุญาตก่อสร้าง

อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประมาณ 989 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.1 ของการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลา



เดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 989 หน่วย โดยส่วนใหญ่เป็นประเภท บ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 870 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 92 หน่วย และเป็นบ้านแฝด จำนวน 22 หน่วย ส่วนอาคารชุดไม่พบการออกใบอนุญาตก่อสร้าง

ตารางที่ 2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท ใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569

ลำดับ	จังหวัด	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวมแนวราบ	อาคารชุด	รวมที่อยู่อาศัย	YoY	สัดส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้าง
1	ชลบุรี	2,139	86	1,134	39	3,398	-	3,398	3.6%	55.6%
2	ระยอง	1,070	132	460	67	1,729	-	1,729	1.2%	28.3%
3	ฉะเชิงเทรา	870	22	92	5	989	-	989	18.9%	16.1%
รวม 3 จังหวัด EEC		4,079	240	1,686	111	6,116	-	6,116	5.1%	100.0%

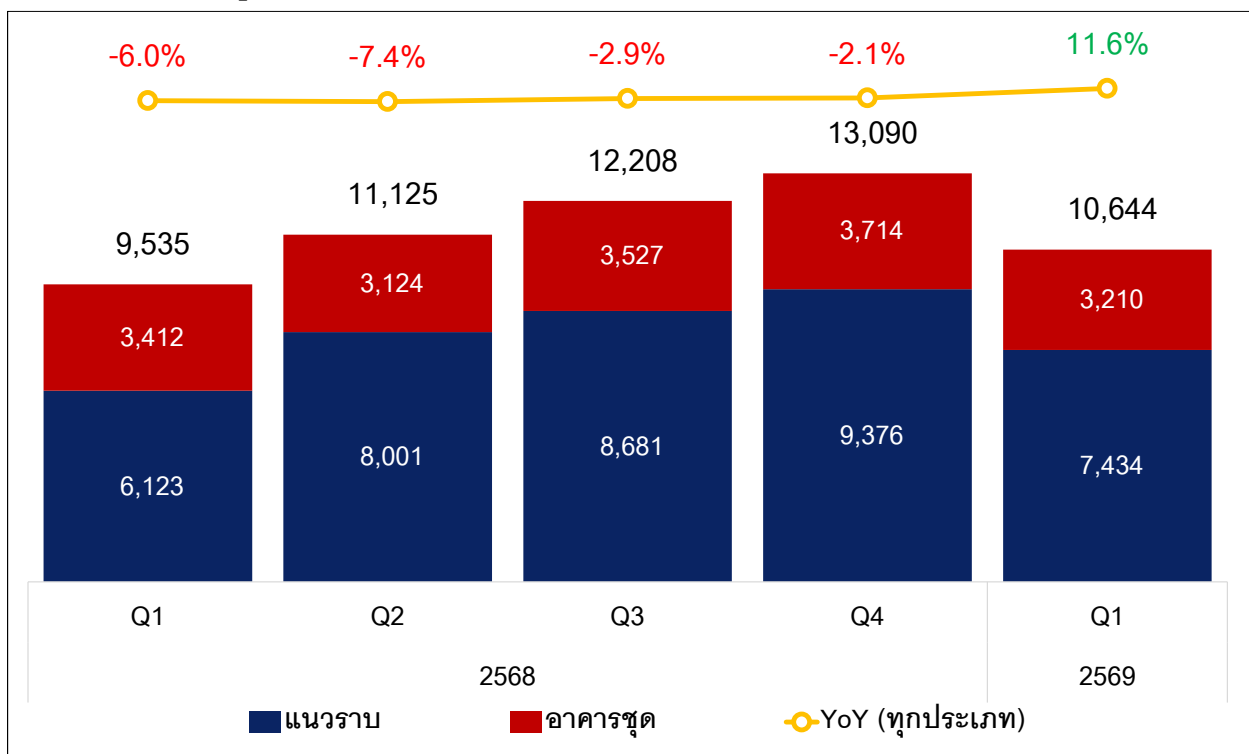
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน EEC มีจำนวน 10,644 หน่วย มูลค่า 25,045 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยร้อยละ 11.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 9,535 หน่วย และมูลค่า 23,626 ล้านบาท โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 7,434 หน่วย มีมูลค่า 18,105 ล้านบาท ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 3,210 หน่วย มูลค่า 6,942 ล้านบาท

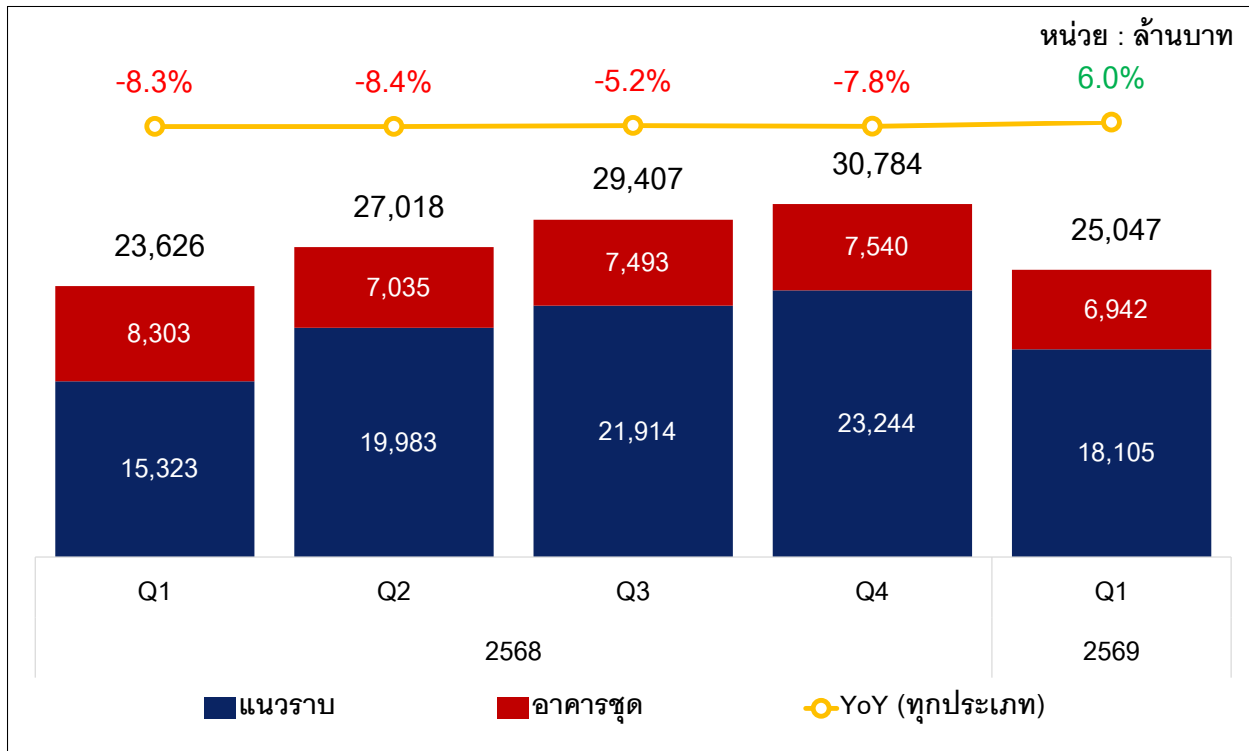
แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## แผนภูมิที่ 4 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเป็นรายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยเรียงตามมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เรียงลำดับ ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ 7,078 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 แต่มีมูลค่า 17,418 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 6,621 หน่วย และมูลค่า 17,453 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 4,119 หน่วย มูลค่า 10,823 ล้านบาท ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 1,778 หน่วย มูลค่า 3,168 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2,959 หน่วย มูลค่า 6,595 ล้านบาท

อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** มีจำนวน 2,691 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 และมีมูลค่า 5,745 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 2,171 หน่วย และมูลค่า 4,588 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 2,491 หน่วย มูลค่า 5,446 ล้านบาท ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 1,178 หน่วย มูลค่า 2,966 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 200 หน่วย มูลค่า 299 ล้านบาท

อันดับ 3 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** มีจำนวน 875 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 และมีมูลค่า 1,885 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 763 หน่วย และมีมูลค่า 1,584 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 824 หน่วย มูลค่า 1,836 ล้านบาท ซึ่งเป็น



การโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 370 หน่วย มูลค่า 957 ล้านบาท ส่วนอาคารชุด มีการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 51 หน่วย มูลค่า 49 ล้านบาท

### ตารางที่ 3 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท ในไตรมาส 1 ปี 2569

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย							YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวมแนวราบ	อาคารชุด	รวมที่อยู่อาศัย		
1	ชลบุรี	1,572	465	1,778	304	4,119	2,959	7,078	6.9%	66.5%
2	ระยอง	1,178	353	880	80	2,491	200	2,691	24.0%	25.3%
3	ฉะเชิงเทรา	370	132	298	24	824	51	875	17.8%	8.2%
รวม 3 จังหวัด EEC		3,120	950	2,956	408	7,434	3,210	10,644	11.6%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ตารางที่ 4 มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท ในไตรมาส 1 ปี 2569

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)							YoY มูลค่า	สัดส่วนมูลค่า
		บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวมแนวราบ	อาคารชุด	รวมที่อยู่อาศัย		
1	ชลบุรี	5,336	1,392	3,168	927	10,823	6,595	17,418	-0.2%	69.5%
2	ระยอง	2,966	852	1,446	183	5,446	299	5,745	25.2%	22.9%
3	ฉะเชิงเทรา	957	331	480	68	1,836	49	1,885	19.0%	7.5%
รวม 3 จังหวัด EEC		9,259	2,575	5,094	1,177	18,105	6,942	25,047	6.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

#### คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

#### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วารณญาณ และตรวจสอบ

#### ตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252