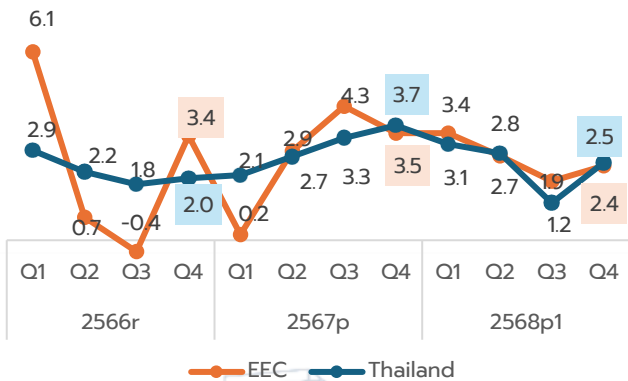


## ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่ออีอีซี

### ภาวะเศรษฐกิจของพื้นที่ออีอีซี ณ ไตรมาส 4 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน

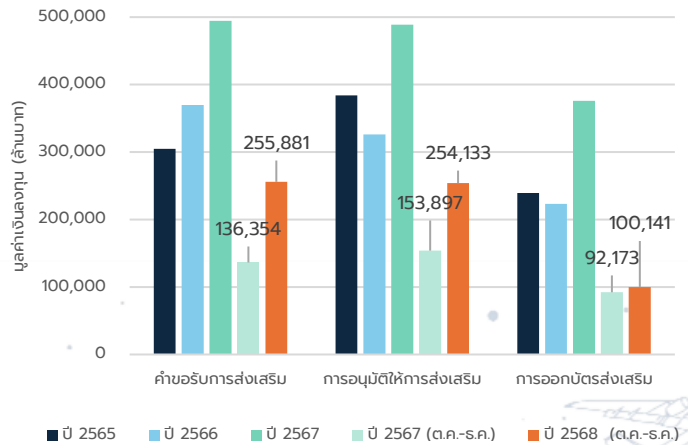
ในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 เศรษฐกิจในพื้นที่ขยายตัวในอัตราชะลอลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยมีแรงกดดันจากภาคเกษตรกรรมที่หดตัวต่อเนื่อง ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอลง และภาคการท่องเที่ยวที่ไม่ได้รับจำนวนนักท่องเที่ยวสูงอย่างปีก่อน ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในอัตราชะลอลงตามกำลังซื้อที่ยังเปราะบางในบางกลุ่ม อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนสำคัญจากการใช้จ่ายภาครัฐที่เร่งตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งได้ช่วยพยุงกิจกรรมทางเศรษฐกิจในช่วงปลายปี ขณะเดียวกันในภาคอุตสาหกรรม แม้จำนวนโรงงานเปิดใหม่และการจ้างงานใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน แต่การลงทุนรวมเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ และการยกระดับเทคโนโลยีในบางกลุ่มอุตสาหกรรม ประกอบกับสัญญาณฟื้นตัวของการผลิตในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และชิ้นส่วนยานยนต์ตามอุปสงค์ต่างประเทศที่ปรับดีขึ้นช่วงปลายปีโดยรวม เศรษฐกิจในไตรมาส 4 ขยายตัวแบบมีแรงพยุงจากภาครัฐและการลงทุนมูลค่าสูง ขณะที่ภาคเกษตร อสังหาริมทรัพย์ และการท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยดักที่จำกัดการขยายตัวในภาพรวม

#### อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม (% YoY)



ที่มา : รายไตรมาสประมวลโดยสำนักแผนภาพรวม สกพอ.  
หมายเหตุ : ปี 2566 ปรับข้อมูลตาม GPP ของ สช.  
r: revised p: preliminary

#### มูลค่าการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ออีอีซี



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

### แนวโน้มเศรษฐกิจของพื้นที่ออีอีซีปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้น 2.5% ปี 2570 ≈ 2.4%

ในระยะต่อไป เศรษฐกิจในพื้นที่ออีอีซีมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป จากแรงสนับสนุนการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยเฉพาะดิจิทัล เทคโนโลยีขั้นสูง และยานยนต์ไฟฟ้า ที่ทยอยเข้าสู่ระยะก่อสร้าง ประกอบกับการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของ BOI การประกาศเขตส่งเสริมเพิ่มเติม รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล และดาต้าเซ็นเตอร์ ทั้งนี้ ยังต้องติดตามความผันผวนของเศรษฐกิจโลกในระยะต่อไป

ปี	ปี 2568p	ปี 2569p	ปี 2570f
อัตราการเติบโต (%)	2.6	2.5	2.4

#### ปัจจัยสนับสนุน

1. การจัดตั้งรัฐบาลและความต่อเนื่องทางการเมือง และมาตรการสนับสนุนด้านการคลัง
2. การขยายตัวของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลและอุตสาหกรรมหุ่นยนต์ขั้นสูงในระยะถัดไป หลังจากที่ได้รับอนุมัติ
3. แนวโน้มการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากกิจกรรมนานาชาติขนาดใหญ่

#### ปัจจัยเสี่ยง

1. แรงกดดันราคาน้ำมันดิบ ค่าการเดินเรือ จากความตึงเครียดในภาคตะวันออกกลางต่อเส้นทางขนส่งน้ำมันหลัก (ช่องแคบฮอร์มุซ) และความเสี่ยงที่อาจป่วนปลายและยึดเยื่อ ทำให้เงินเฟ้อสูงขึ้น
2. ความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าระหว่างประเทศ จากมาตรการภาษีนำเข้าใหม่ของสหรัฐฯ และพัฒนาการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ข้อจำกัดเชิงโครงสร้างจากระดับหนี้ภาครัฐเร็วขึ้นที่สูง และแรงกดดันต่อความสามารถแข่งขันจากปัจจัยอัตราแลกเปลี่ยน

# ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในพื้นที่อีอีซี

## การลงทุนภาคอุตสาหกรรม ขยายตัวขึ้น

### การเปิด - ปิดโรงงานอุตสาหกรรม

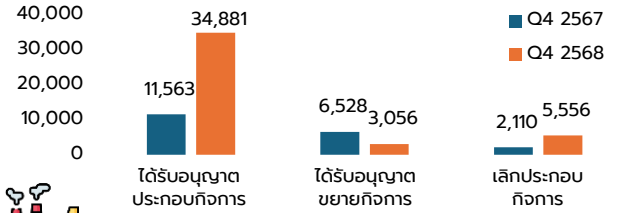
โรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการ และขยายกิจการ มีจำนวน **85** แห่ง ก่อให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น **4,716 คน** มูลค่าการลงทุนรวม **37,937** ล้านบาท โดยโรงงานในกลุ่มผลิตพลังงานไฟฟ้า ยานพาหนะ ผลิตภัณฑโลหะ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์ มีมูลค่าการลงทุนสูงสุด ขณะที่โรงงานที่เลิกกิจการ มีจำนวน 17 แห่ง มีมูลค่าการลงทุนรวม **5,556** ล้านบาท และกระทบต่อการจ้างงาน **1,160 คน** ทั้งนี้ ทั้งนี้ภาพรวมจำนวนโรงงาน การจ้างงาน และมูลค่าการลงทุนสุทธิในไตรมาสนี้ยังคงเป็นบวก

นอกจากนั้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ของปีก่อนหน้า พบว่า **มูลค่าการลงทุนของโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการและขยายกิจการเพิ่มขึ้นกว่า ร้อยละ 109.7** แม้ว่าจำนวนโรงงานและการจ้างงานใหม่จะลดลง ร้อยละ **37** และร้อยละ **22.1** ตามลำดับ

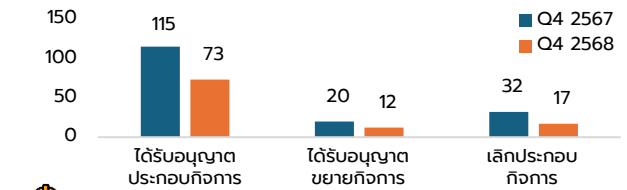
สะท้อนว่าการลงทุนภาคอุตสาหกรรมยังคงขยายตัวในเชิงมูลค่า แม้ว่ากิจกรรมการผลิตใหม่และการจ้างแรงงานจะชะลอลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า



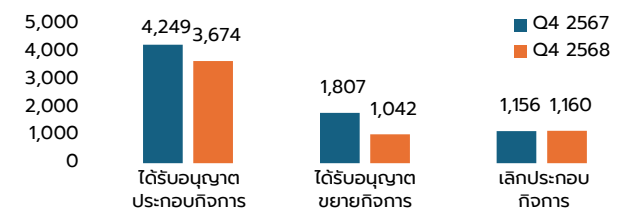
### มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)



### จำนวนโรงงาน (แห่ง)



### การจ้างงาน (คน)

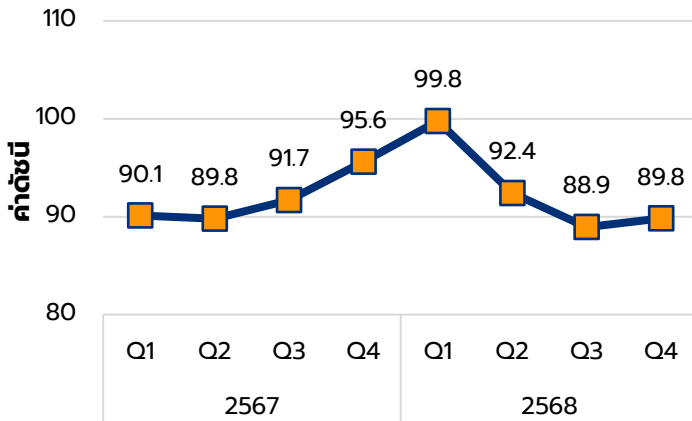


ที่มา: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

หมายเหตุ : เฉพาะโรงงานที่เข้าข่ายตาม พรบ.โรงงาน (ฉบับที่ 2) ปี 2562 ซึ่งมีขนาด 50 คน/แรงงาน ขึ้นไป



### ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมภาคตะวันออก



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

**ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมภาคตะวันออก** ในไตรมาสที่ 4 อยู่ที่ระดับ **89.8** ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 6 สะท้อนถึงความกังวลของผู้ประกอบการต่อความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าระหว่างประเทศ โดยเฉพาะมาตรการด้านภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และการประกาศยุบสภา อีกทั้งเกิดค่าเงินบาทแข็งค่าส่งผลต่อความกดดันความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตามภาพรวมการผลิตยังคงเพิ่มขึ้นจากอุปสงค์ของต่างประเทศที่เกิดการขยายตัวในช่วงปลายปีจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนยานยนต์



### พื้นที่คงเหลือขาย-ให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ตาม อีอีซี ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของนิคมอุตสาหกรรมมากที่สุดในประเทศกว่า **52** แห่ง ซึ่งปัจจุบันคงเหลือพื้นที่สำหรับขาย-ให้เช่า เพื่อประกอบกิจการกว่า **19,120 ไร่** สะท้อนถึงศักยภาพในการรองรับการลงทุนใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (GIZ) = 16,742 ไร่
- เขตประกอบการเสรี (IFZ) = 566 ไร่
- เขตพื้นที่พาณิชย์กรรม (CM) = 1,812 ไร่

### สรุปการอนุญาตใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (ณ ธันวาคม 2568)

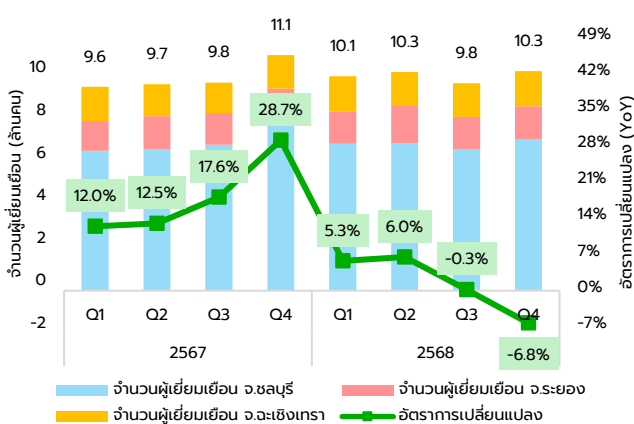
จังหวัด	จำนวนนิคมอุตสาหกรรม (แห่ง)	พื้นที่ขาย/ให้เช่ารวม (ไร่)	พื้นที่คงเหลือสำหรับขาย/ให้เช่า (ไร่)	สัดส่วนพื้นที่คงเหลือ (%)
ฉะเชิงเทรา	6	10,825	2,621	24.2%
ชลบุรี	27	40,316	8,696	21.6%
ระยอง	19	60,573	7,803	12.9%
<b>EEC</b>	<b>52</b>	<b>111,714</b>	<b>19,120</b>	<b>17.1%</b>

ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.), กรมพาณิชย์ สทพ.

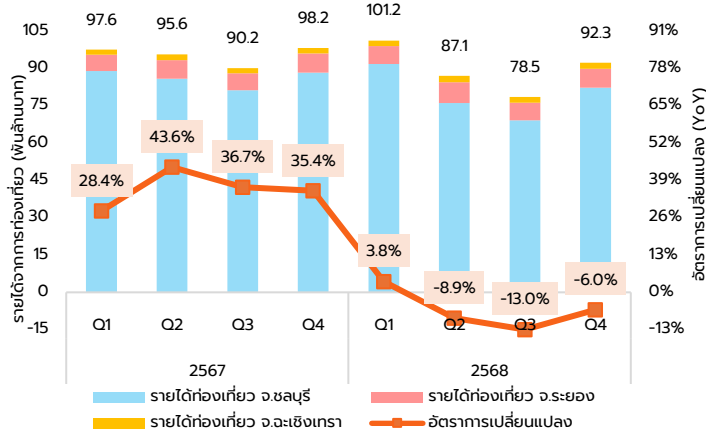
# ภาคการท่องเที่ยว ชะลอตัวลง

สถานการณ์การท่องเที่ยวในพื้นที่อีอีซีชะลอตัวลง โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 10.3 ล้านคน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 6.8 คิดเป็นร้อยละ 11.1 ของทั้งประเทศ และมีรายได้จากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 92.3 พันล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 6 คิดเป็นร้อยละ 12 ของทั้งประเทศ โดยจังหวัดชลบุรียังคงเป็นจุดหมายหลักของนักท่องเที่ยว ซึ่งมีสัดส่วนนักท่องเที่ยวร้อยละ 60.5 และสัดส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวร้อยละ 89.1 ของพื้นที่อีอีซี การชะลอตัวดังกล่าวมีสาเหตุจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสงครามการค้าของสหรัฐฯ ส่งผลให้กำลังซื้อของนักท่องเที่ยวลดลง ประกอบกับการแข็งค่าของเงินบาทซึ่งทำให้ต้นทุนการท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงขึ้นเมื่อเทียบกับประเทศคู่แข่งและการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่รุนแรงขึ้น ส่งผลให้ความสามารถในการแข่งขันด้านราคาของไทยลดลง ทำให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเลือกเดินทางไปยังประเทศที่มีค่าใช้จ่ายต่ำกว่า อาทิ เวียดนาม มาเลเซีย และญี่ปุ่น นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเป็นตลาดหลักที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อภาคการท่องเที่ยวในพื้นที่อีอีซี ยังคงมีความกังวลด้านความปลอดภัยจากข่าวและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาชญากรรมข้ามชาติ จึงส่งผลต่อความเชื่อมั่นและการตัดสินใจเดินทางมาท่องเที่ยวในพื้นที่อีอีซี อย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ ได้แก่ เที่ยวดี มีคืน และมาตรการคนละครึ่งพลัส การเป็นเจ้าภาพจัดการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ 2025 ในจังหวัดชลบุรี รวมถึงการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง อาทิ งานวิ่งมาราธอน Bangsaen 42 เทศกาลพญานาชาติพิทยา และงาน Pattaya Countdown 2026 Monomax ซึ่งสามารถช่วยพยุงภาคการท่องเที่ยวในพื้นที่ไว้ได้ในระดับหนึ่ง

## จำนวนผู้เยี่ยมชมของพื้นที่อีอีซี



## รายได้จากการท่องเที่ยวของพื้นที่อีอีซี



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

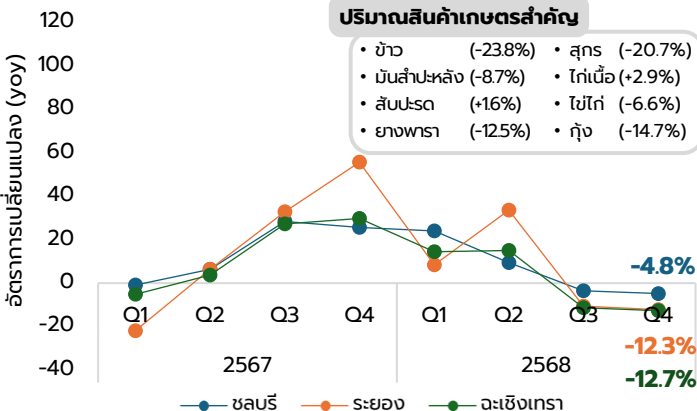
# ภาคการเกษตร หดตัวลง

ดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตรของทุกจังหวัดในพื้นที่อีอีซีปรับตัวลดลง (ชลบุรี -4.8%, ระยอง -12.3%, ฉะเชิงเทรา -12.7%) ตามการหดตัวของปริมาณผลผลิตสำคัญทั้งในหมวดพืชไร่ ไม่ยืนต้น ปศุสัตว์ และประมง ส่งผลให้ดัชนีราคาที่เกษตรกรขายได้ และดัชนีรายได้เกษตรกรลดลงตาม สะท้อนภาวะการหดตัวของภาคเกษตรในไตรมาสล่าสุด

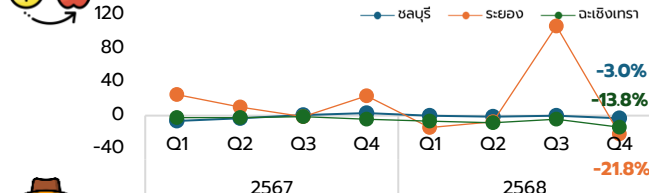
## ดัชนีผลผลิตสินค้าเกษตร

### ปริมาณสินค้าเกษตรสำคัญ

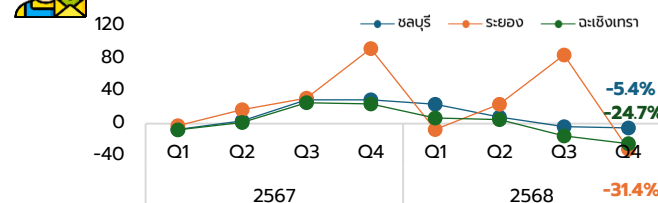
- ข้าว (-23.8%)
- มันสำปะหลัง (-8.7%)
- สับปะรด (+16%)
- ยางพารา (-12.5%)
- สุกร (-20.7%)
- ไก่เนื้อ (+2.9%)
- ไข่ไก่ (-6.6%)
- กุ้ง (-14.7%)



## ดัชนีราคาที่เกษตรกรขายได้



## ดัชนีรายได้เกษตรกร



ที่มา : สำนักงานคลังจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา, วิเคราะห์โดย สทพอ.

## ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจภาคเกษตร

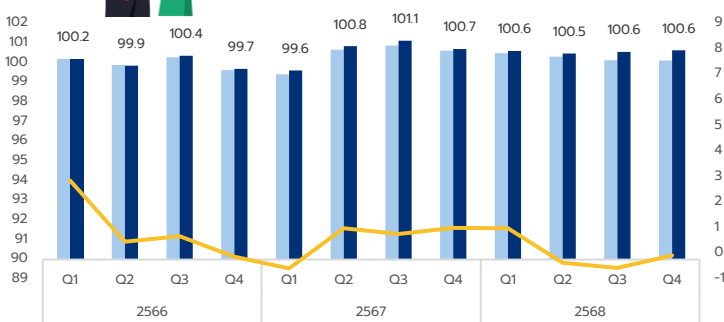
ได้แก่ สภาพอากาศที่แปรปรวนทั้งภัยแล้งและอุทกภัย การระบาดของศัตรูพืชและโรคในสัตว์ ตลอดจนต้นทุนการผลิตที่ทรงตัวในระดับสูง เช่น ปุ๋ย น้ำมัน และอาหารสัตว์ ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนการผลิต และศักยภาพในการขยายการผลิตของเกษตรกร

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยบวกจากความต้องการบริโภคภายในประเทศและต่างประเทศที่อยู่ในระดับเหมาะสม นโยบายควบคุมราคาและมาตรการรักษาเสถียรภาพด้านราคาเพื่อลดปัญหาสินค้าล้นตลาด รวมถึงการยกระดับคุณภาพและมาตรฐานสินค้าเกษตรจากภาครัฐ

# การอุปโภคบริโภค ชะลอตัวลง

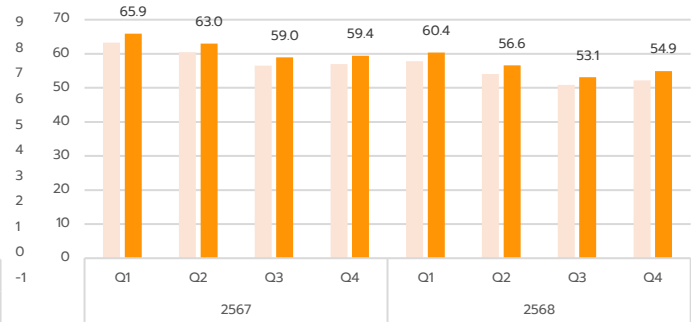
**ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI)** ในพื้นที่อีอีซ ไตรมาส 4 ปี 2568 มีค่าเฉลี่ย 100.6 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 100.7 ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อปรับลดลงร้อยละ 0.07 (YoY) ปัจจัยสำคัญมาจากการลดลงของราคาสินค้ากลุ่มพลังงาน ได้แก่ น้ำมันเชื้อเพลิงและค่าไฟฟ้า ที่ปรับลดลงตามนโยบายภาครัฐ และราคาพลังงานในตลาดโลก รวมถึงราคาของใช้ส่วนบุคคลที่ปรับตัวลดลง ขณะเดียวกัน**ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)** ในภาคตะวันออก ไตรมาส 4 ปี 2568 ปรับตัวลดลง โดยอยู่ที่ระดับ 54.9 จาก 59.4 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนความกังวลของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นต่อปัจจัยภายนอก ได้แก่ ราคาผลผลิตทางการเกษตรที่ปรับตัวลดลงทำให้เกษตรกรมีรายได้น้อยลงส่งผลต่อกำลังซื้อ ปัญหาหนี้ครัวเรือนและราคาสินค้าที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง ค่าเงินบาทที่ปรับตัวแข็งค่าขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถทางการแข่งขันของสินค้าไทยในตลาดโลก ตลอดจนความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศจากการประกาศยุบสภาผู้แทนราษฎร รวมถึงความกังวลจากสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

## ดัชนีราคาผู้บริโภค



ที่มา: กระทรวงพาณิชย์

## ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคภาคตะวันออก



ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

# ตลาดแรงงาน ขยายตัวขึ้น

**ผู้มีงานทำ** มีจำนวนทั้งสิ้น **2.6** ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สะท้อนการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาพรวม ดังนี้

**ภาคบริการ** (สัดส่วนร้อยละ 55.2) ผู้มีงานทำเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากการขยายตัวในสาขาโรงแรมและอาหาร การบริหารราชการ สุขภาพ และบริการสนับสนุนอื่นๆ ขณะที่ผู้มีงานทำสาขา ก่อสร้าง ขยายส่งขายปลีก และอสังหาริมทรัพย์ ปรับตัวลดลง

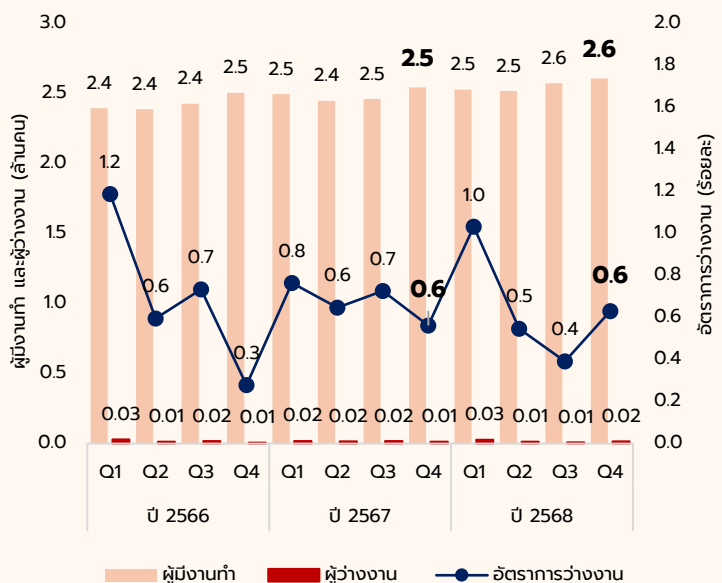
**ภาคอุตสาหกรรม** (สัดส่วนร้อยละ 36.0) ผู้มีงานทำเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 จากการจ้างงานที่เพิ่มขึ้นของภาคการผลิต ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการจ้างงานในพื้นที่

**ภาคเกษตร** (สัดส่วนร้อยละ 8.8) ผู้มีงานทำเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 สวนทางกับการหดตัวของเศรษฐกิจภาคเกษตรทั้งในด้านผลผลิตและรายได้ สะท้อนถึงการลดลงของผลผลิตภาพแรงงานในภาคเกษตร

**โครงสร้างแรงงาน** ผู้มีงานทำที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มแรงงานที่มีระดับการศึกษามัธยมศึกษาตอนปลายและอุดมศึกษา เพิ่มขึ้นรวมกว่า 1.6 แสนคน ขณะที่แรงงานระดับมัธยมศึกษาตอนต้นและต่ำกว่า ลดลงประมาณ 1.0 แสนคน สะท้อนแนวโน้มความต้องการแรงงานที่มีทักษะสูงเพิ่มขึ้นในพื้นที่ EEC

**อัตราการว่างงาน** ทรงตัวที่ร้อยละ 0.6 เท่ากับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของประเทศ สะท้อนถึงการขยายตัวของการทำงานในพื้นที่ ซึ่งสามารถรองรับแรงงานที่เข้าสู่ตลาดได้เพิ่มขึ้น ทั้งจากแรงงานย้ายถิ่น และผู้จบการศึกษาใหม่

## จำนวนผู้มีงานทำ ผู้ว่างงาน และอัตราการว่างงาน



ที่มา: โครงการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ

# การเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ เพิ่มสูงขึ้น

## ปีงบประมาณ 2569

ผลการเบิกจ่าย ณ ไตรมาส 1  
รวมประมาณ

**14,293.4**  
ล้านบาท

↑ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกัน  
ของปีก่อนร้อยละ 41

▶ รายจ่ายประจำ  
**8,368.2** ล้านบาท

↑ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 40

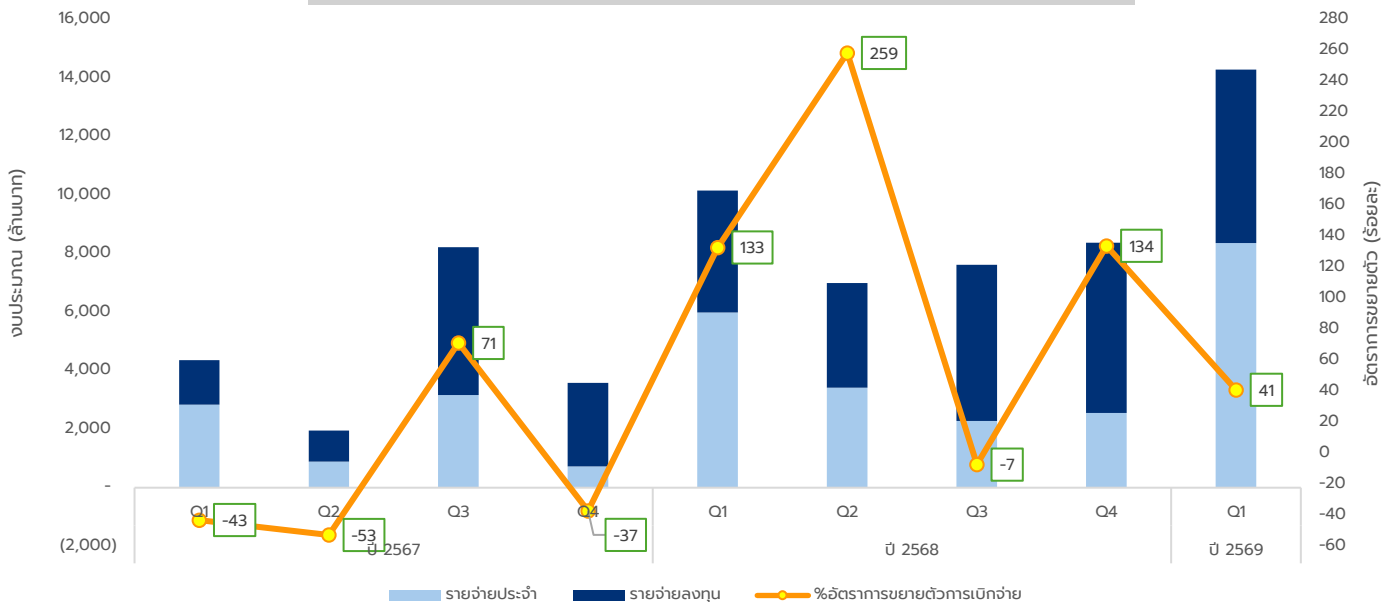
▶ รายจ่ายลงทุน  
**5,925.2** ล้านบาท

↑ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 42

**การใช้จ่ายของภาครัฐสำหรับการพัฒนาพื้นที่ อีอีซี** ในไตรมาสที่ 1 ของปีงบประมาณ 2569 (ตุลาคม - ธันวาคม 2568) ภาครัฐมีการเบิกจ่ายรวมทั้งสิ้น **14,293.4** ล้านบาท **เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 41** โดยจำแนกเป็น รายจ่ายประจำ 8,368.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 40 และรายจ่ายลงทุน 5,925.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 42 เนื่องจากมาตรการเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณและการใช้จ่ายภาครัฐประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2569 เพื่อให้เงินงบประมาณลงสู่ระบบเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว เพื่อกระตุ้นระบบเศรษฐกิจของประเทศ



## การเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปี



ที่มา: ระบบ GFMS, กรมบัญชีกลาง

\*หมายเหตุ: กราฟใช้ข้อมูลปีงบประมาณ โดยเริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม ของปีหนึ่ง ถึง 30 กันยายน ของปีถัดไป

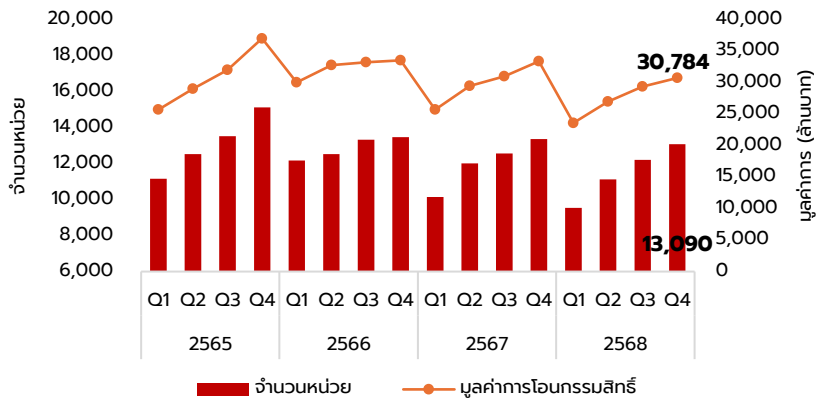
# การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ หดตัวลง

## การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

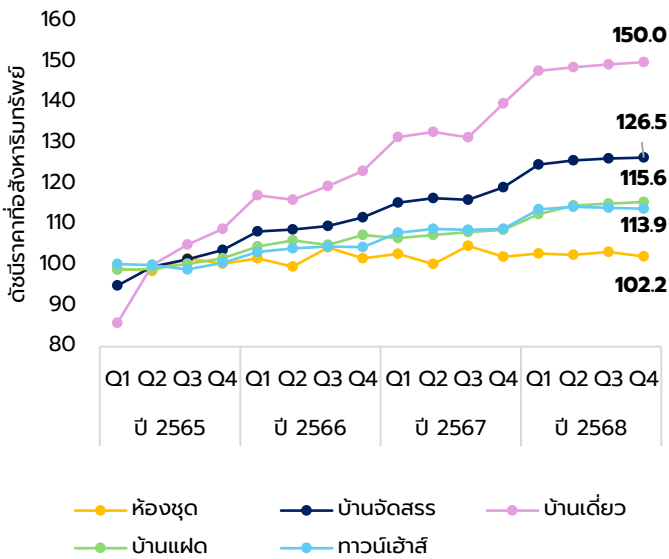
มีจำนวนรวม 13,090 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่ารวม 30,784 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.8 ซึ่งการหดตัวดังกล่าวเกิดจากทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ดังนี้

- **อุปสงค์ชะลอตัว** ตามภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นเต็มที่ และระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง
- **อุปทานยังล้นตลาด** จากสต็อกที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวนมาก ประกอบกับ ต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่

## จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย



## ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ EEC



## ด้านดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรมีค่าอยู่ที่ **126.5 จุด** เพิ่มขึ้นร้อยละ **6.1** เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดมีค่าเท่ากับ **102.2 จุด** เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ **0.1**

สะท้อนให้เห็นว่า **ราคาบ้านจัดสรรในพื้นที่ EEC ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง** สอดคล้องกับแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบที่ยังอยู่ในระดับสูง จากการเข้ามาของนักลงทุน และแรงงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและการได้รับอิทธิพลจาก**ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ปรับตัวสูงขึ้น** ควบคู่กับ **ราคาที่ดินในพื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง**

ขณะที่ **ราคาห้องชุดยังคงทรงตัวและปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอุปทานเหลือขายที่ยังอยู่ในระดับสูง** ประกอบกับในหลายพื้นที่ที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัย เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อลดลงจากเศรษฐกิจที่ขยายตัวในอัตราที่ลดลง

## ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา

มีค่าอยู่ที่ **393.4 จุด** เพิ่มขึ้นร้อยละ **21.5** เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และอยู่ในระดับสูงสุดนับตั้งแต่มีการจัดทำดัชนี ซึ่งหากพิจารณาเป็นรายทำเล พบว่า ทำเลที่มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มสูงสุด 5 อันดับแรก คือ

- อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.9
- อ.บ้านค่าย จ.ระยอง เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.9
- อ.บ้านบึง จ.ชลบุรี เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.2
- อ.เมืองระยอง จ.ระยอง เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5
- อ.บางละมุง จ.ชลบุรี เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2

สถานการณ์นี้แสดงให้เห็นว่า ถึงแม้ภาคอสังหาริมทรัพย์ด้านจำนวนและมูลค่าการโอนจะชะลอตัว แต่ความต้องการถือครองที่ดินยังคงอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม เพื่อตอบสนองความต้องการในอนาคตของพื้นที่ EEC

## ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC

