

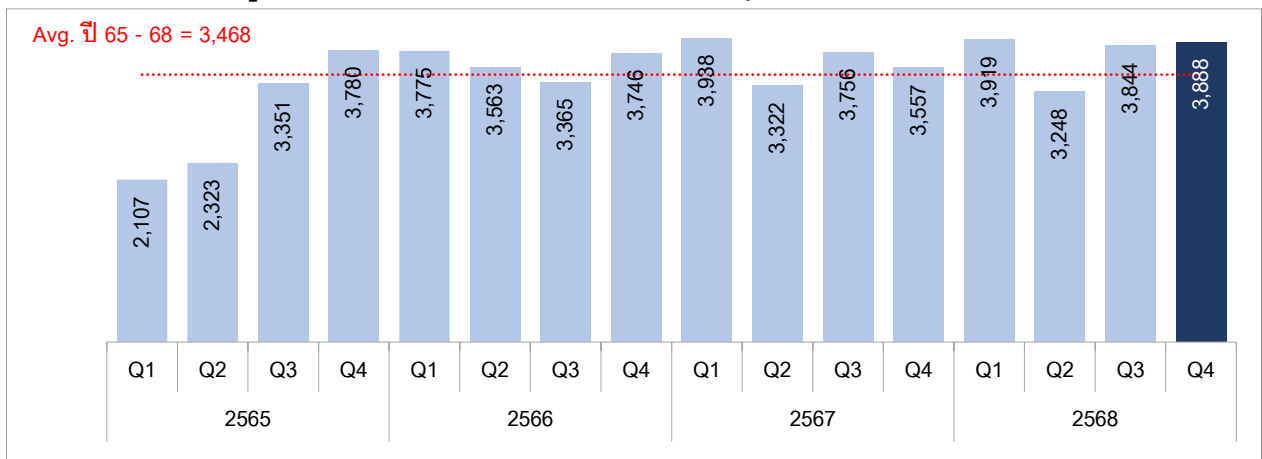


รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 4 ปี 2568 และภาพรวมปี 2568

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศในไตรมาส 4 ปี 2568” พบว่าจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่มูลค่าการโอนปรับตัวลดลง โดยกลุ่มผู้ซื้อหลักทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่ายังคงเป็นชาวจีน แม้จะมีแนวโน้มลดลงจากปีก่อนก็ตาม ขณะที่ผู้ซื้อชาวอินเดียมีความโดดเด่นด้วยมูลค่าการโอนเฉลี่ยต่อหน่วยสูงที่สุดจากลักษณะการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงในรูปแบบครอบครัวขนาดใหญ่ ทั้งนี้ ภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศปี 2568 (มกราคม – ธันวาคม) มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น แต่มีมูลค่าลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจทั้งในประเทศไทยและทั่วโลกที่ชะลอตัว ส่งผลให้ผู้ซื้อมีความระมัดระวังมากขึ้น โดยเฉพาะผู้ซื้อชาวจีนที่เผชิญกับปัญหาเศรษฐกิจภายในประเทศและข้อจำกัดด้านสภาพคล่องทำให้ผู้ซื้อชาวต่างชาติบางส่วนชะลอการตัดสินใจซื้อ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศในไตรมาส 4 ปี 2568 พบว่า มีจำนวน 3,888 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และมีมูลค่า 16,834 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 ด้านสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติเมื่อเทียบกับตลาดรวมยังคงเพิ่มขึ้น โดยจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.4 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีสัดส่วนร้อยละ 10.7 ขณะที่มูลค่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.2 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีสัดส่วนร้อยละ 19.9 สะท้อนให้เห็นว่า ตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติยังคงมีบทบาทสำคัญในตลาดห้องชุดไทย (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1 ถึงแผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ

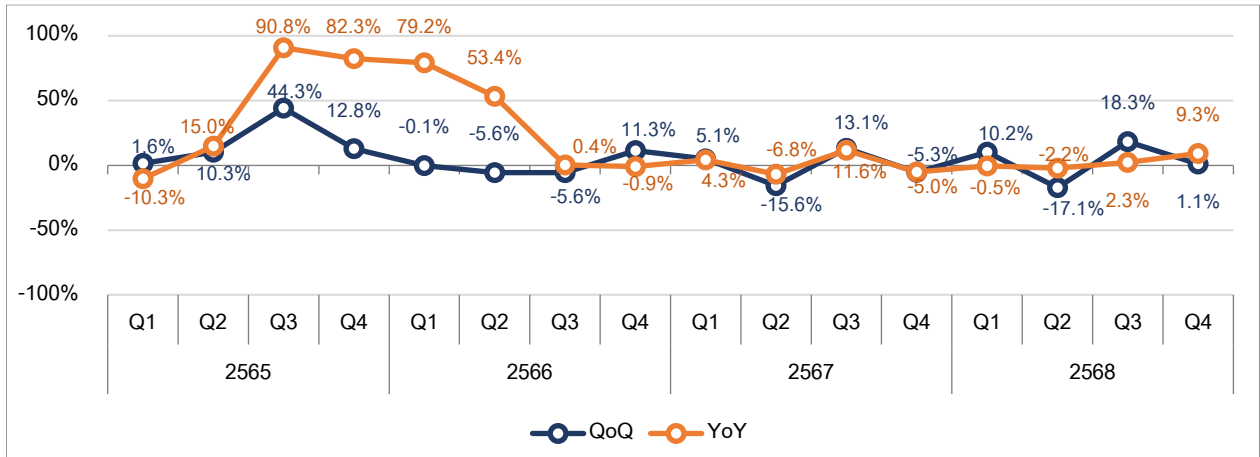


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



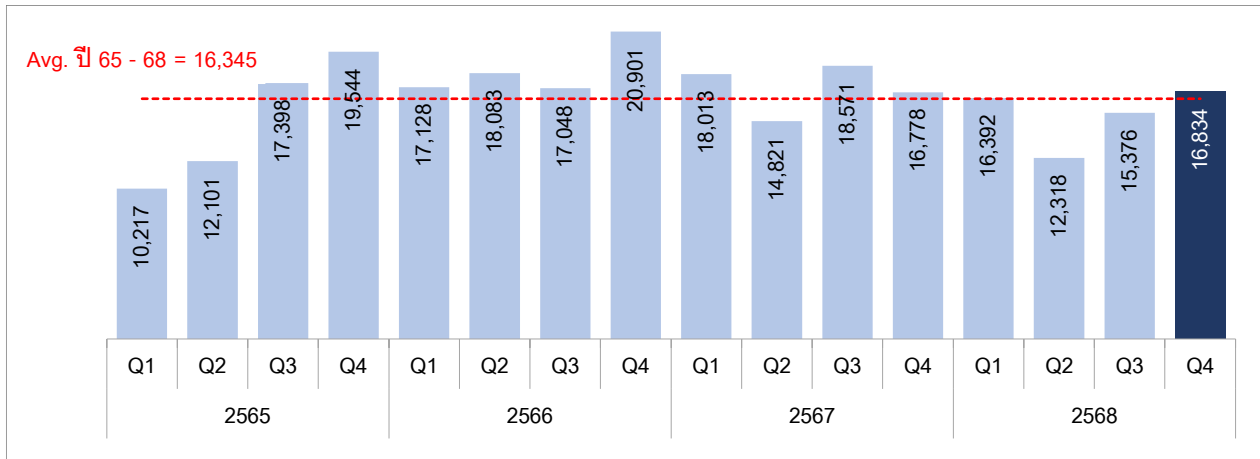
แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

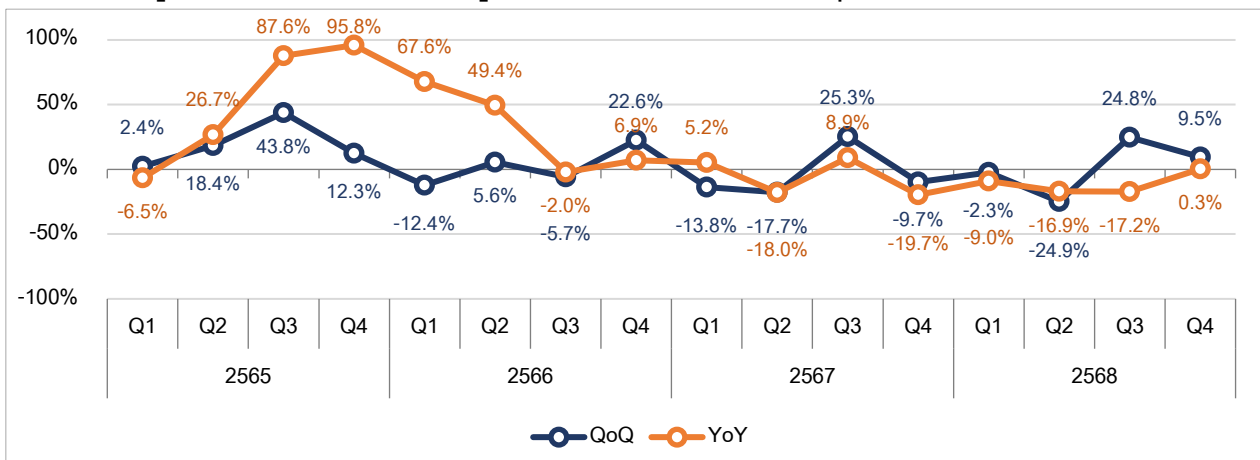
แผนภูมิที่ 3 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 อัตราขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ

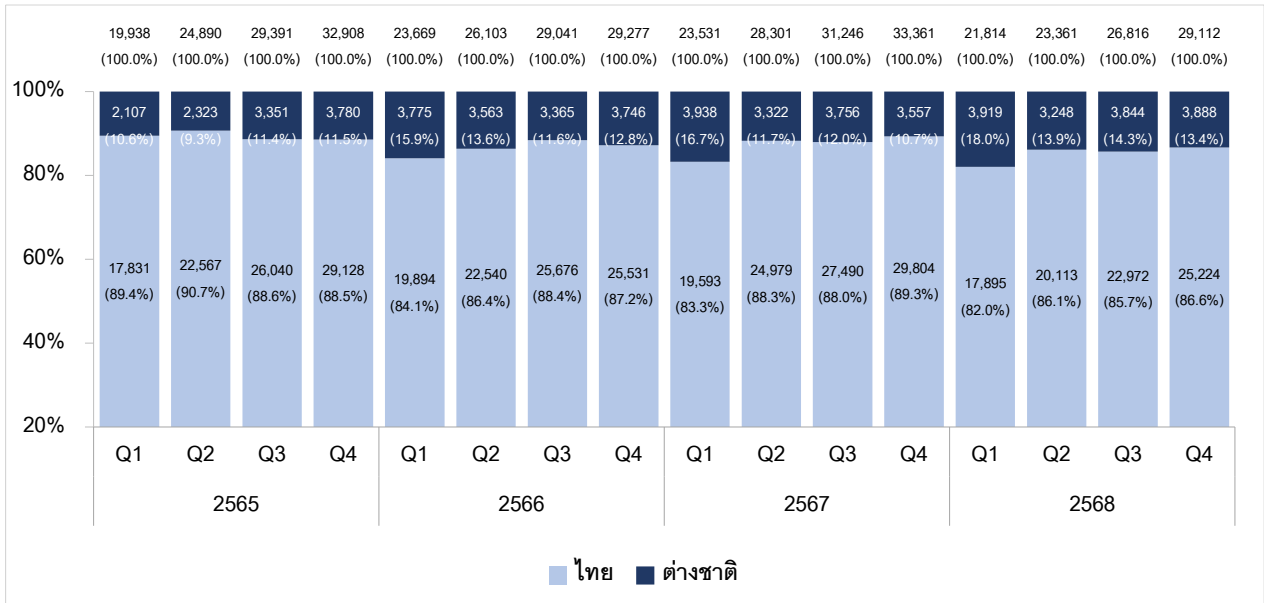


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



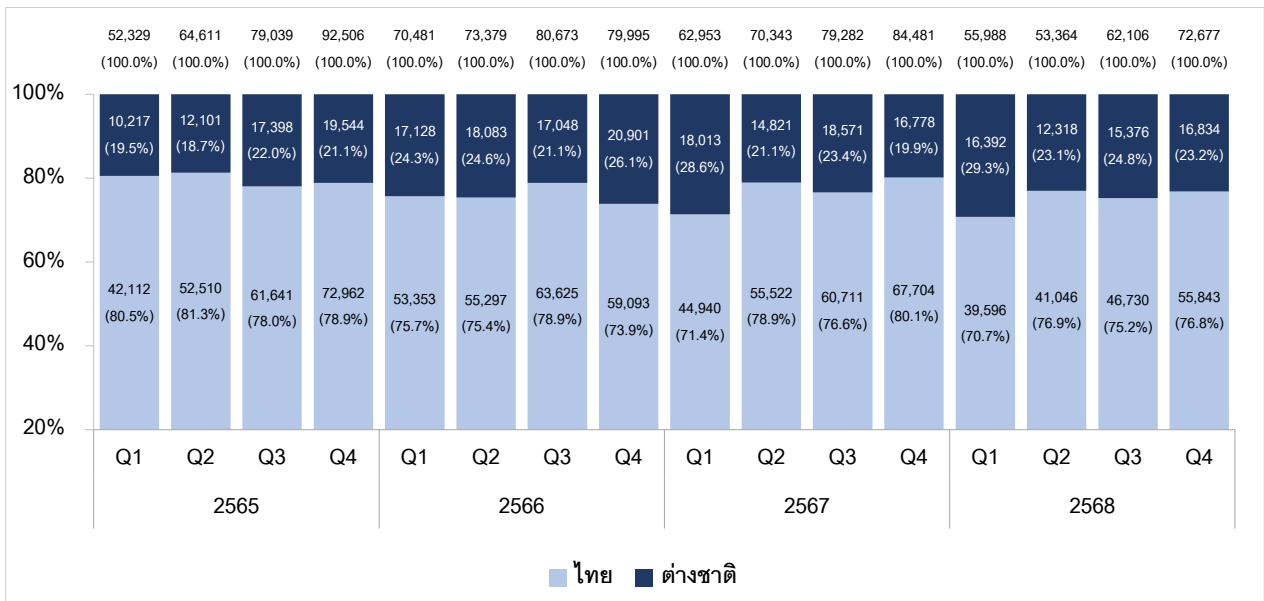
แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



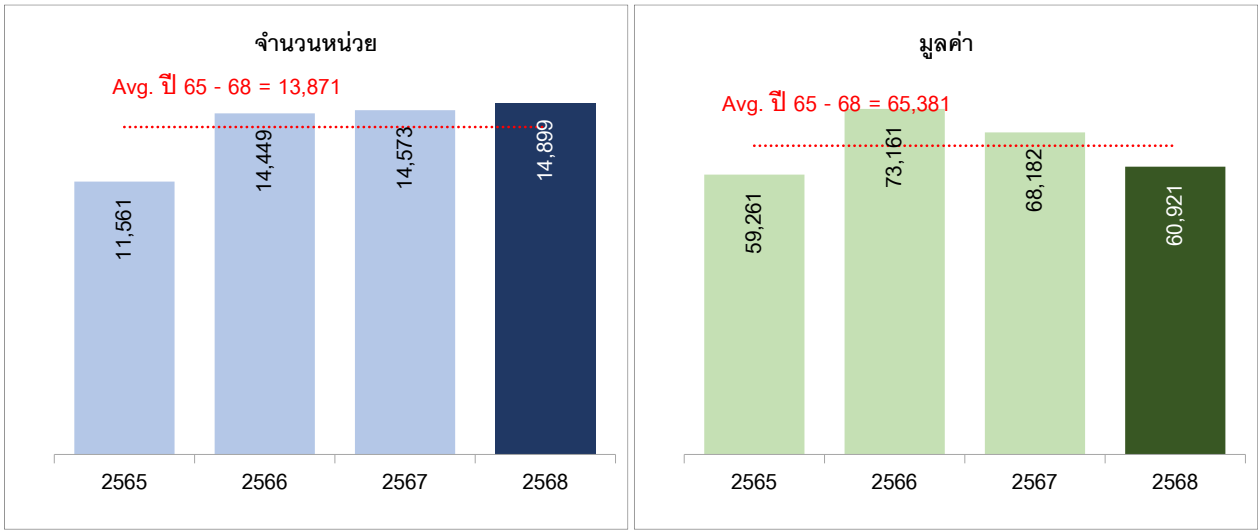
ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศปี 2568 (มกราคม - ธันวาคม) พบว่า มีจำนวน 14,899 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และมีมูลค่า 60,921 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.7 ด้านสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติเมื่อเทียบกับคนไทยยังคงเพิ่มขึ้น โดยจำนวนหน่วยมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 14.7 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และมูลค่ามีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 25.0 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีสัดส่วนร้อยละ 12.5 และร้อยละ 23.0 ตามลำดับ (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 7 และแผนภูมิที่ 8)



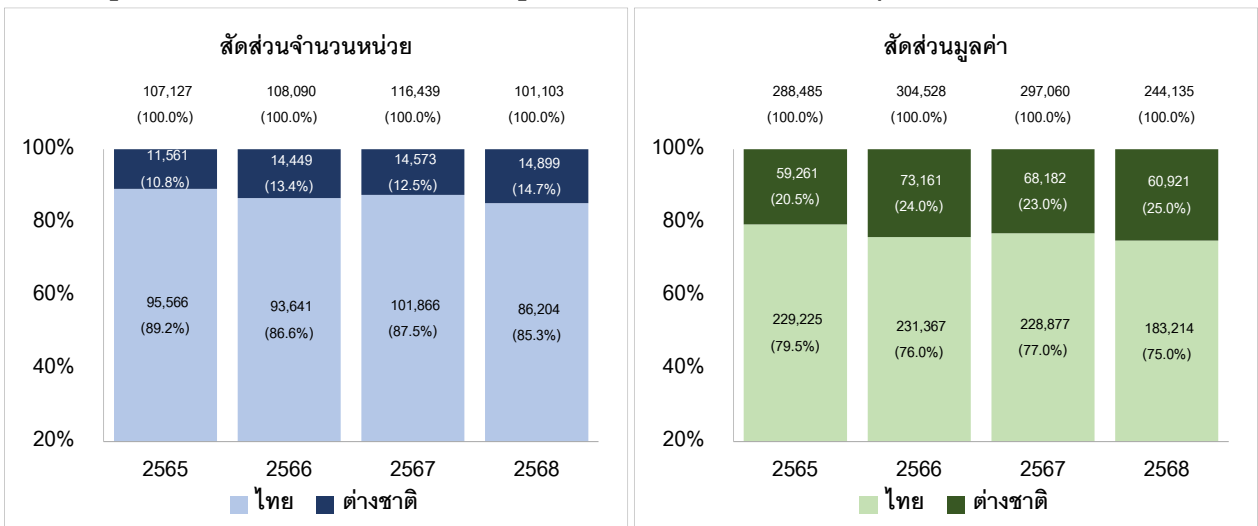
แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาสัญญาชาติที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 10 อันดับ พบว่า ผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังคงเป็นชาวจีน อย่างไรก็ตาม จำนวนและมูลค่าการโอนดังกล่าวปรับตัวลดลงจากปีก่อน โดยชาวจีนมีมูลค่าการโอนเฉลี่ยต่อหน่วยอยู่ที่ 3.8 ล้านบาท และมีพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 35.6 ตารางเมตร ขณะที่ชาวจีนเดียวเป็นสัญชาติที่มีทั้งมูลค่าและพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยสูงที่สุด โดยมีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 6.9 ล้านบาทต่อหน่วย และมีพื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย 75.7 ตารางเมตร สำหรับขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยภาพรวมในปี 2568 พบว่า ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมีพื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย 41.3 ตารางเมตร และมีมูลค่าเฉลี่ย 4.1 ล้านบาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นราคาประมาณ 99,043 บาทต่อตารางเมตร (รายละเอียดตามตารางที่ 1)



ตารางที่ 1 ขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญญาตี/ประเทศที่มีหน่วยไอเอ็มแอลทั้งหมด
เรียงตามมูลค่าสูงสุด 10 อันดับ ปี 2568

| ลำดับ | สัญญาตี/ประเทศ | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) | พื้นที่ (ตร.ม.) | มูลค่าเฉลี่ย ต่อหน่วย (ล้านบาท) | พื้นที่เฉลี่ย ต่อหน่วย (ตร.ม.) | หน่วย YoY | มูลค่า YoY |
|-------|----------------|--------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------|---------------|
| 1 | จีน | 4,940 | 18,585 | 175,843 | 3.8 | 35.6 | -12.9% | -30.0% |
| 2 | พม่า | 1,968 | 6,159 | 64,795 | 3.1 | 32.9 | 41.8% | -12.5% |
| 3 | รัสเซีย | 1,172 | 4,773 | 49,317 | 4.1 | 42.1 | 8.6% | 30.3% |
| 4 | ไต้หวัน | 1,036 | 4,699 | 37,001 | 4.5 | 35.7 | 23.9% | 9.3% |
| 5 | สหรัฐอเมริกา | 537 | 2,810 | 28,910 | 5.2 | 53.8 | -11.8% | -7.2% |
| 6 | ฝรั่งเศส | 657 | 2,604 | 31,476 | 4.0 | 47.9 | 26.1% | 16.6% |
| 7 | สหราชอาณาจักร | 476 | 2,298 | 27,173 | 4.8 | 57.1 | 15.0% | 35.2% |
| 8 | เยอรมัน | 459 | 1,849 | 23,170 | 4.0 | 50.5 | 2.9% | -5.6% |
| 9 | อินเดีย | 237 | 1,645 | 17,933 | 6.9 | 75.7 | -8.8% | 7.7% |
| 10 | สิงคโปร์ | 269 | 1,284 | 10,034 | 4.8 | 37.3 | 15.5% | -3.7% |
| | อื่นๆ | 3,148 | 14,215 | 149,446 | 4.5 | 47.5 | 1.0% | -4.2% |
| | | 14,899 | 60,921 | 615,098 | 4.1 | 41.3 | 2.2% | -10.7% |

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์