

21 มิถุนายน 2566

## รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 1 ปี 2566 ห้องชุดมือสองตันภาพรวมตลาดขยายตัวจับตาชลบุรีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในรอบ 5 ปี

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวนหน่วยโอนฯ ขยายตัวร้อยละ 79.2 มูลค่าการโอนฯ ขยายตัวร้อยละ 67.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2565 จับตาพื้นที่ชลบุรี ขยับสัดส่วนการโอนฯห้องชุดของคนต่างชาติขึ้นเป็นอันดับ 1 ครั้งแรก โดยมีสัดส่วนร้อยละ 42.4 ขณะที่กรุงเทพมหานครขยับลงมาเป็นอันดับ 2 ที่สัดส่วนร้อยละ 37.7 หลังจากครองแชมป์ยาวตั้งแต่ปี 2561-2565 การโอนฯห้องชุดของคนต่างชาติเพิ่มสัดส่วนเป็นร้อยละ 15.9 ของจำนวนหน่วย และ ร้อยละ 24.3 ของมูลค่า และยังคงเกาะกลุ่มที่ระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท พบ “พม่า” ชื่อราคาเฉลี่ยต่อหน่วยสูงสุดที่ 6.5 ล้านบาท ขณะที่ “อินเดีย” ชื่อขนาดห้องเฉลี่ยใหญ่สุดที่ 77.7 ตร.ม.

### ภาพรวมตลาดพื้นที่ตัวสัดส่วนการโอนของคนต่างชาติขยับเป็นร้อยละ 15.9 มูลค่าเพิ่มเป็นร้อยละ 24.3

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยถึงภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติไตรมาส 1 ปี 2566 ว่า จากการประมวลภาพของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั้งหมด ทำให้เราเห็นได้ว่า ปริมาณทั้งในมิติของจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงที่ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยมีข้อสังเกตต่อว่า ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงขึ้นในไตรมาสนี้ เกิดจากประเทศต่าง ๆ มีการเปิดให้ประชาชนของตนมีการเดินทางระหว่างกันได้ โดยเฉพาะประเทศจีน

“การเปิดประเทศและเริ่มดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ ระหว่างประเทศทั่วโลกเริ่มเข้าสู่ภาวะปกติและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่ช่วยทำให้จำนวนหน่วยมูลค่า และพื้นที่ ที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่ม เช่น กลุ่มชาวยุโรป สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย รัสเซีย และ กลุ่มชาวเอเชีย แต่กลุ่มหลักยังคงเป็นชาวจีน ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยชาวต่างชาติที่มีการทำสัญญาซื้อขายก่อนหน้าสามารถกลับมาจับโอนกรรมสิทธิ์ได้เพิ่มขึ้น และยังมีชาวต่างชาติอีกส่วนหนึ่งที่ซื้อห้องชุดที่สร้างเสร็จเหลือขายและห้องชุดมือสองเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 15.9 จากเพียงร้อยละ 10.6 ในปี 2565 และสัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติก็เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.3 จากร้อยละ 19.5 ในปี 2565”

ทั้งนี้ ภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศในไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่า ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก โดยหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 3,775 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 79.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องนับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565

ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 17,128 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงต่อเนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2565 ขณะที่พื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 168,664 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

## ห้องชุดมือสองมีการขยายสัดส่วนทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่

ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ มีสัดส่วนของห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสอง ในด้านจำนวนหน่วยเป็นร้อยละ 59 : 41 ในด้านมูลค่าเป็น ร้อยละ 70 : 30 และในด้านพื้นที่เป็น ร้อยละ 53 : 47 โดยภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมือสองมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และขนาดพื้นที่ โดยมีข้อสังเกตว่า คนต่างชาติอาจมีความต้องการห้องชุดมือสองในบางทำเล เช่น ทำเลพื้นที่ชั้นใน หรือ พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เลือกน้อยลง ประกอบกับราคาห้องชุดมือสองในทำเลเหล่านี้มีราคาต่ำกว่าโครงการเปิดใหม่ คนต่างชาติจึงให้ความสนใจในการซื้อห้องชุดมือสอง และเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการซื้อห้องชุดของคนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อชาวจีน รัสเซีย สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และเยอรมัน ตามลำดับ

## ห้องชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทยังเป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในด้านของระดับราคาห้องชุด พบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติในไตรมาส 1 ปี 2566 มีจำนวนหน่วยมากที่สุดในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท โดยมีการโอนฯ จำนวน 1,900 หน่วย มีมูลค่า 3,431 ล้านบาท มีสัดส่วนของหน่วยโอนฯ สูงสุดถึงร้อยละ 50.3 แต่มีสัดส่วนมูลค่าโอนฯ เพียงร้อยละ 20.0 เท่านั้น ทั้งนี้พบว่า ห้องชุดราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่ชาวต่างชาติส่วนใหญ่นิยมซื้อตั้งแต่ปี 2561 ถึงปัจจุบัน

สำหรับห้องชุดที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติน้อยสุดคือ ช่วงราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุดทั้งจำนวนหน่วยเพียง 203 หน่วย และมีมูลค่า 1,729 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 และ 10.1 ตามลำดับ

แม้ว่า ห้องชุดที่ราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป จะมีจำนวน 303 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0 แต่มีมูลค่าการโอนฯ สูงสุดถึง 5,475 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.0

## จีน รัสเซีย สหรัฐอเมริกา รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูงสุด

สำหรับสัญชาติของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ชาวจีนก็ยังคงเป็นสัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีนไปแล้วทั้งหมด 1,747 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 46.3 ของหน่วยทั้งหมด โดยมี 4 สัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อันดับรองลงมา ได้แก่ รัสเซีย จำนวน 387 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.3 ถัดมาคือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 156 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.1 สหราชอาณาจักร จำนวน 146 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.9 อันดับ 5 คือ เยอรมัน จำนวน 131 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.5 ตามลำดับ

ในส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้คนต่างชาติทั่วประเทศในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2566 (มกราคม - มีนาคม) จะพบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีน เป็นมูลค่าสูงสุด จำนวน 8,191 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 47.8 ของมูลค่าทั้งหมด ส่วน 4 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนรองลงมาคือ รัสเซีย จำนวน 1,364 ล้าน

บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0 ถัดมา คือ สหราชอาณาจักร จำนวน 703 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.1 สหรัฐอเมริกา จำนวน 653 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.8 และเยอรมนี จำนวน 611 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 ตามลำดับ

ทั้งนี้ หากดูยอดจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสะสมในระหว่างปี 2561 ถึง ปี 2565 สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และ ฝรั่งเศส แต่ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2566 อันดับ 5 มีการเปลี่ยนแปลงจากสัญชาติฝรั่งเศส เป็น เยอรมนี

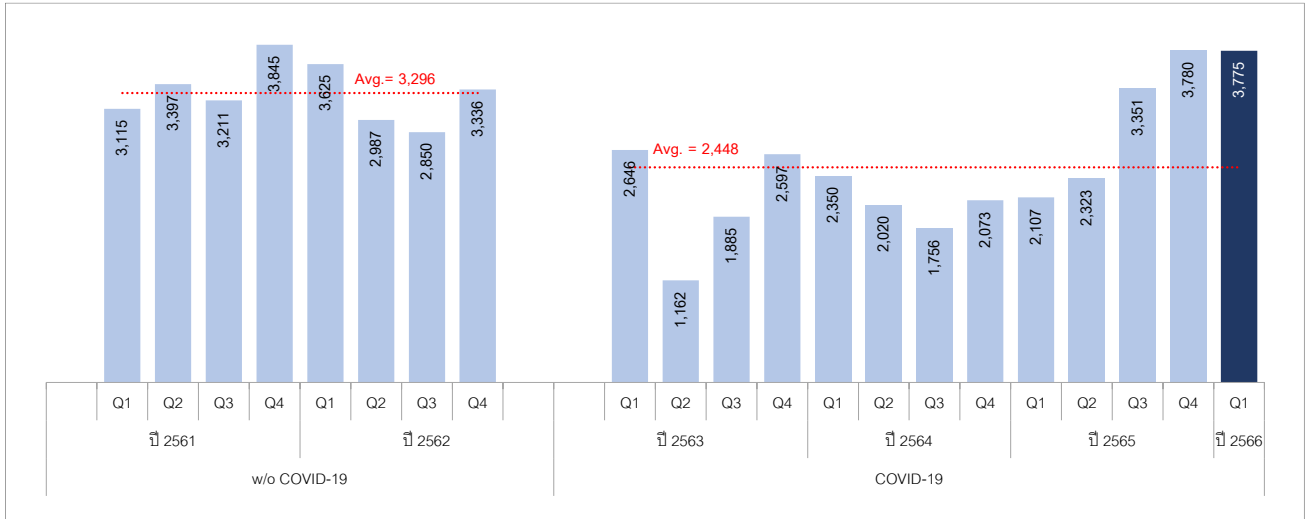
## พม่า อินต่อนหน่วยสูงสุด เฉลี่ย 6.5 ล้านบาท อินเดีย อินต่อนหน่วยใหญ่ที่สุดเฉลี่ย 77.7 ตารางเมตร

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 ห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์มีพื้นที่เฉลี่ย 44.7 ตารางเมตร/หน่วย มูลค่าเฉลี่ย 4.5 ล้านบาท/หน่วย หรือประมาณตารางเมตรละ 101,553 บาท สัญชาติที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 10 ลำดับแรก พบว่า พม่าเป็นสัญชาติที่มีมูลค่าการอินต่อนหน่วยสูงสุด เฉลี่ย 6.5 ล้านบาทต่อหน่วย และอินเดีย เป็นสัญชาติที่อินต่อนห้องชุดขนาดใหญ่ที่สุดเฉลี่ย 77.7 ตารางเมตร โดยชาวจีนซึ่งเป็นสัญชาติที่มีสัดส่วนการอินต่อนห้องชุดมากที่สุด จะมีมูลค่าการอินต่อนเฉลี่ย 4.7 ล้านบาท/หน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 38.8 ตารางเมตร/หน่วย

จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ชลบุรี กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต และประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ ชลบุรี มีจำนวน 1,601 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.4 และกรุงเทพฯ จำนวน 1,423 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.7 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึงร้อยละ 80.1 ของทั่วประเทศ แต่เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า ชลบุรีมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติมากกว่ากรุงเทพฯ กรุงเทพฯเป็นครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566

ด้านจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต เชียงใหม่ และประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีมูลค่า 9,976 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.2 และชลบุรี มีมูลค่า 4,557 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.6 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 84.8 ของทั่วประเทศ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า กรุงเทพฯ และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนอันดับรองลงมาเป็นจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ตและเชียงใหม่ เป็นต้น

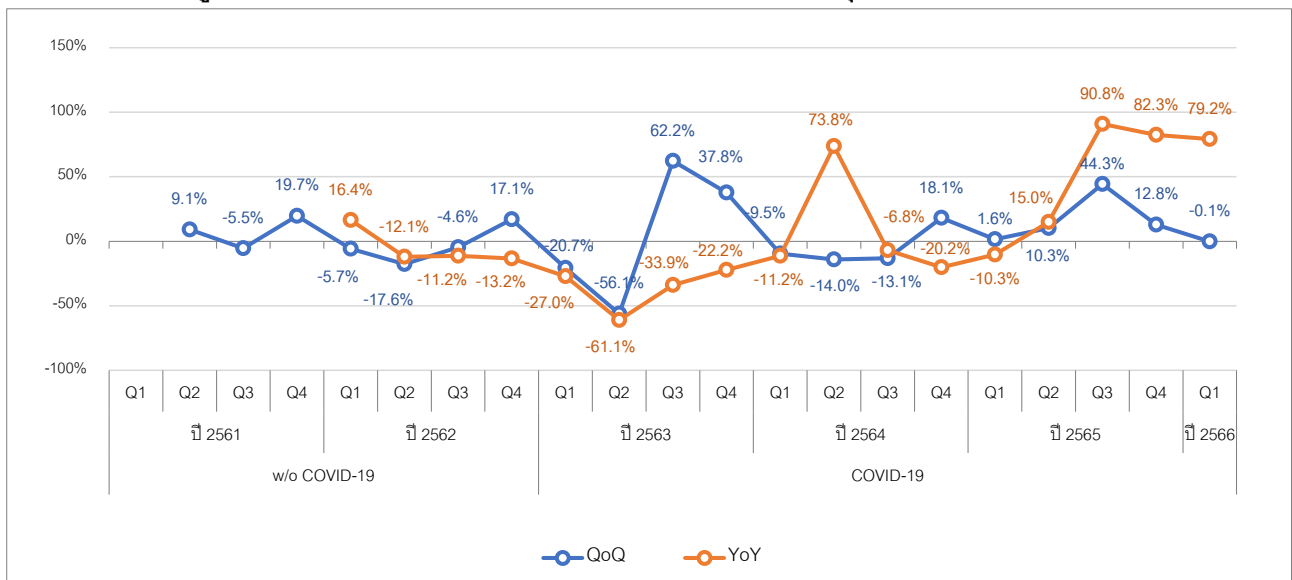
## แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

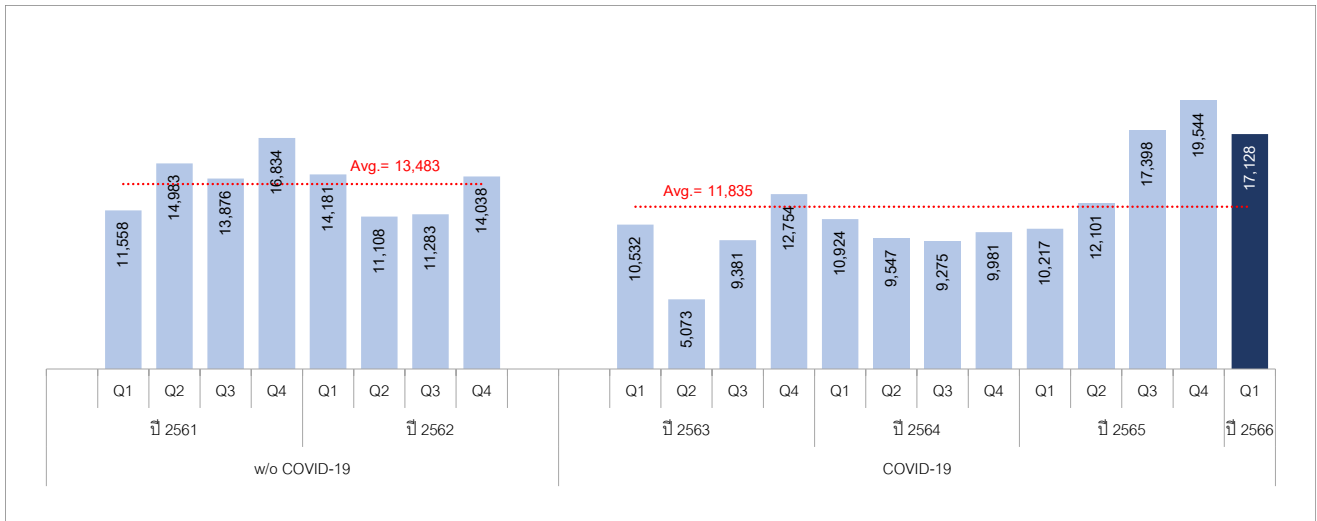
## แผนภูมิแสดงอัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

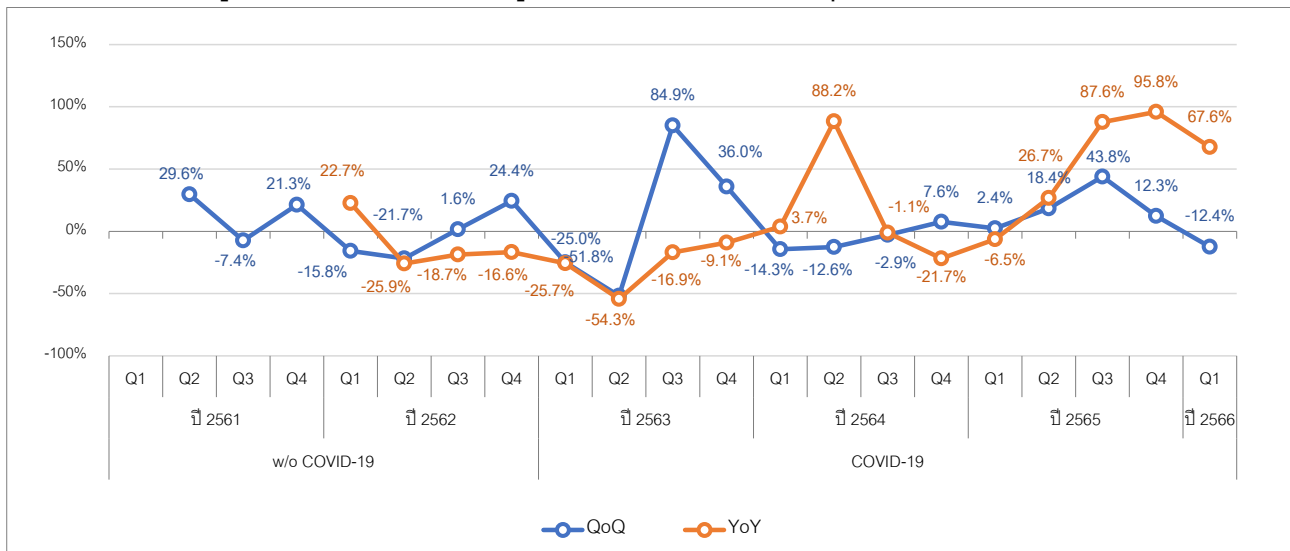
## แผนภูมิแสดงจำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

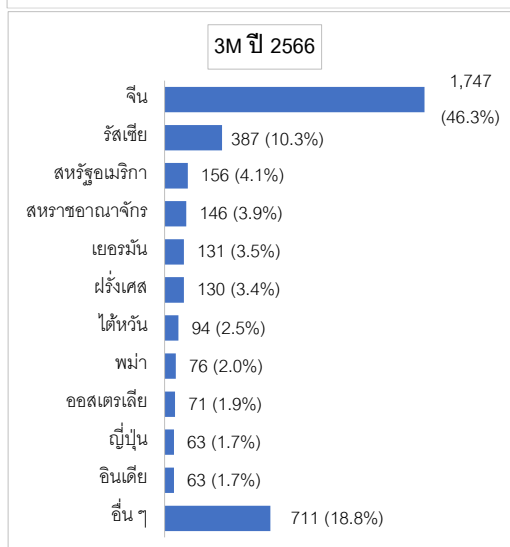
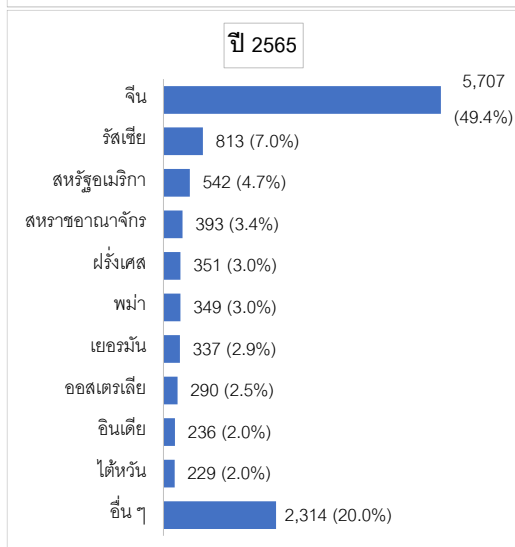
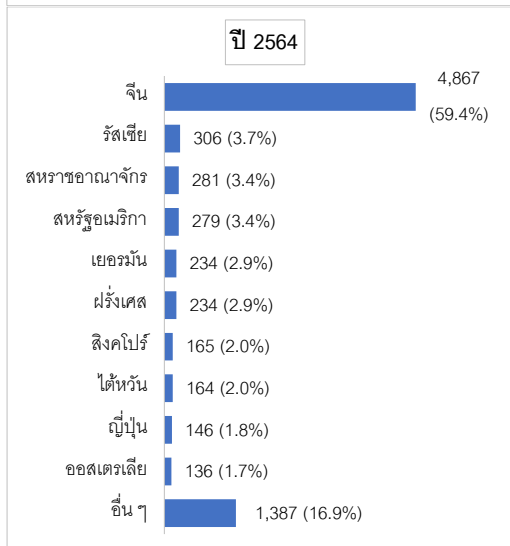
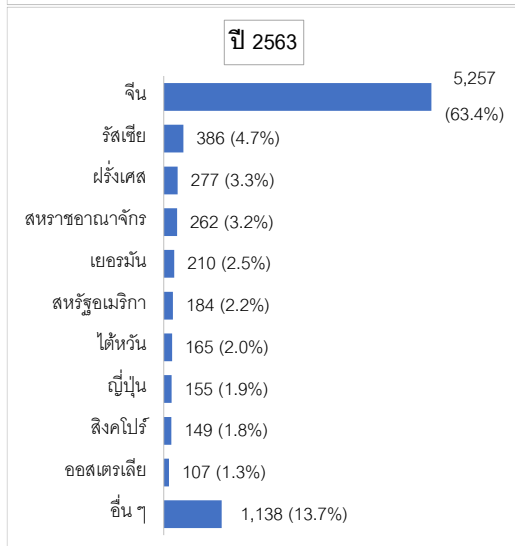
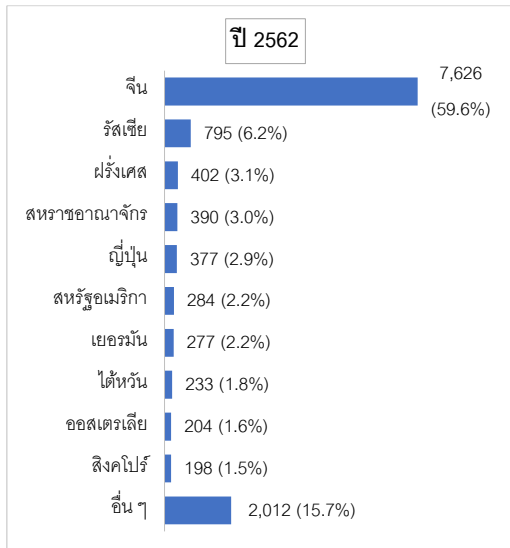
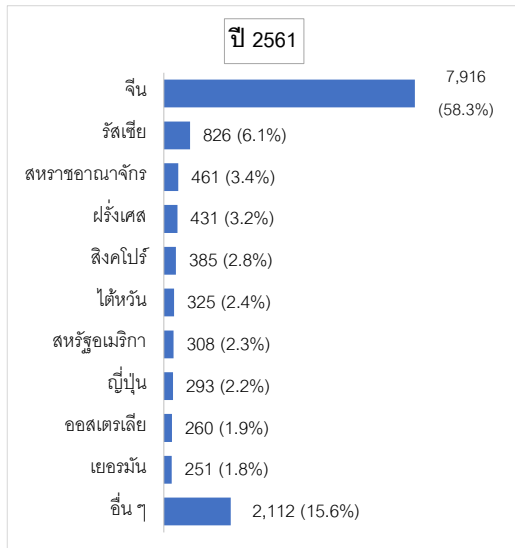
## แผนภูมิแสดงอัตราการขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

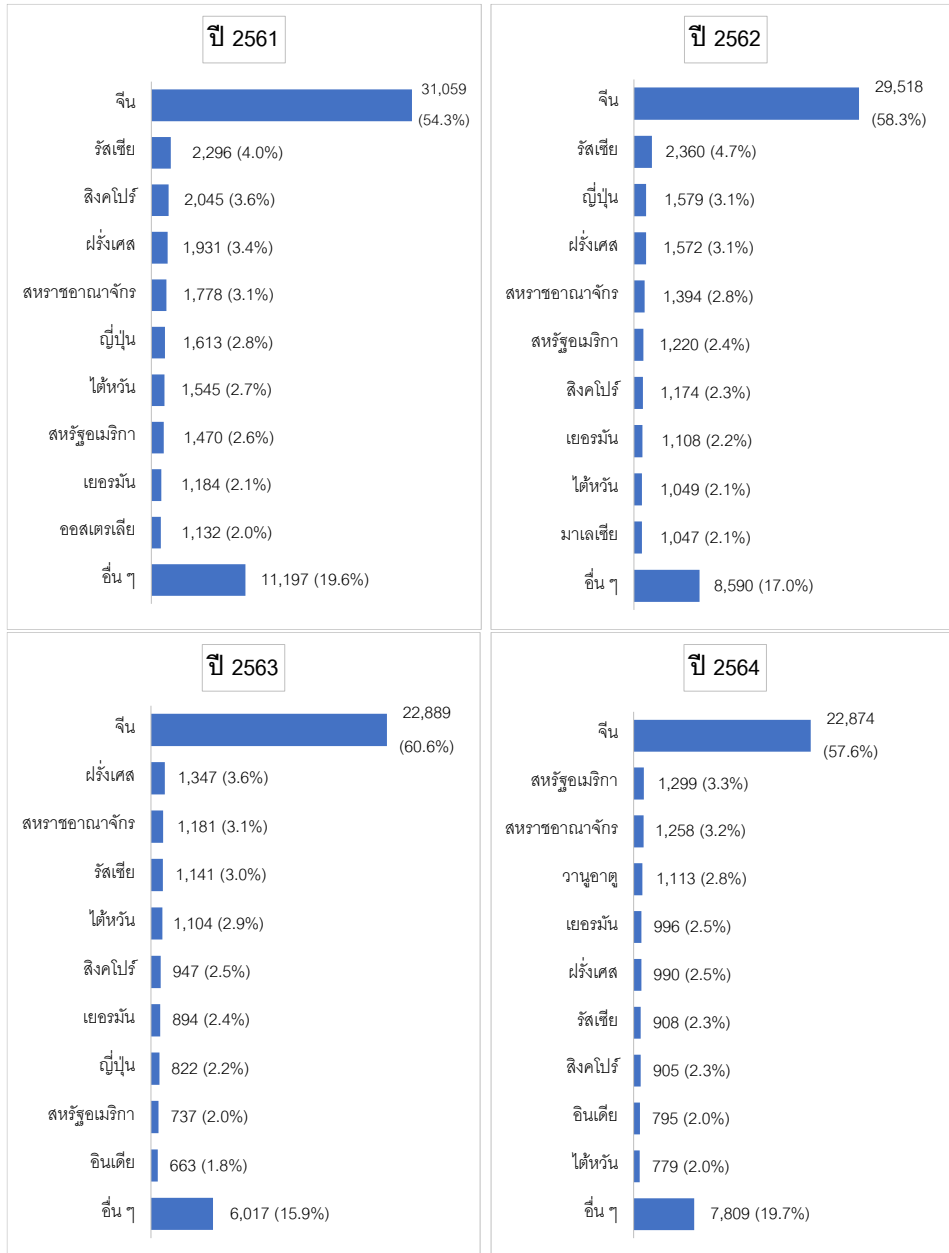
## แผนภูมิแสดงหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ

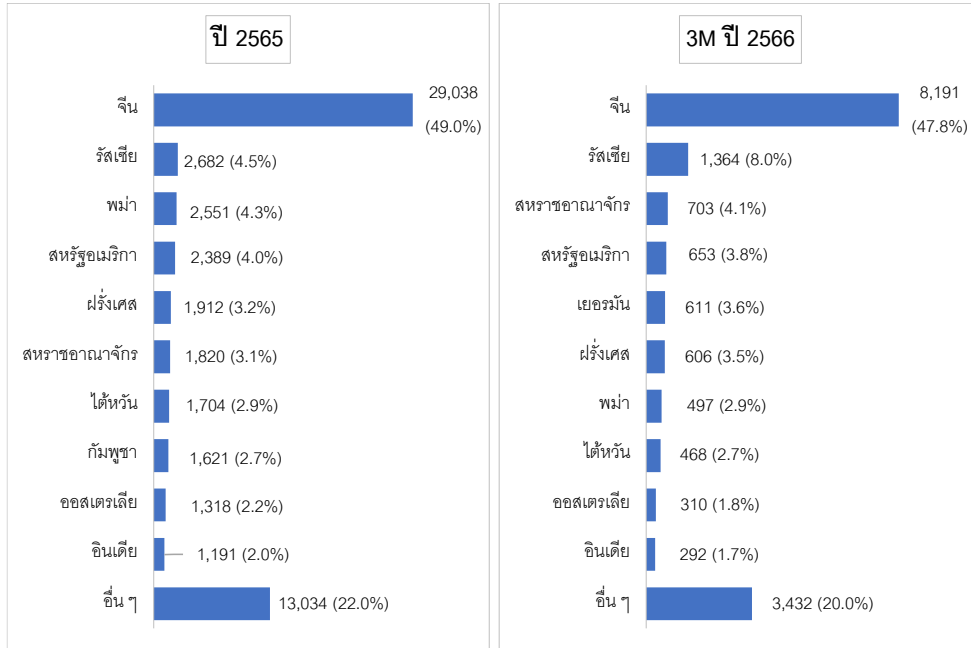


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิแสดงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ





ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ตารางแสดงขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญชาติที่มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับ

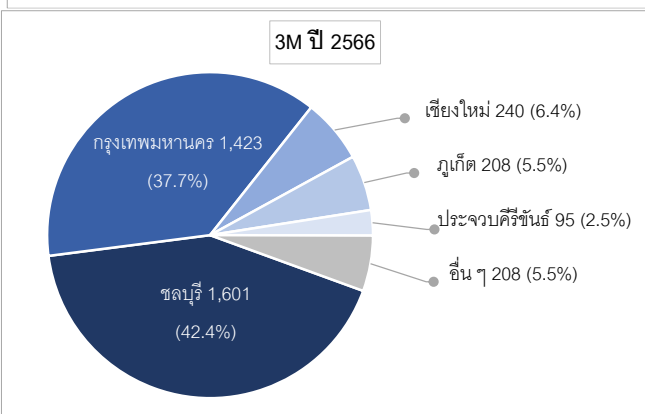
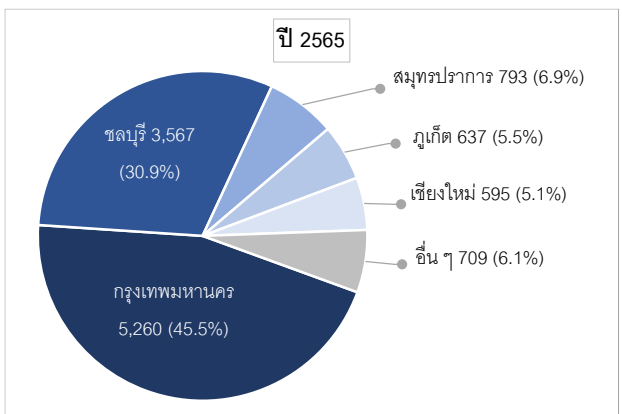
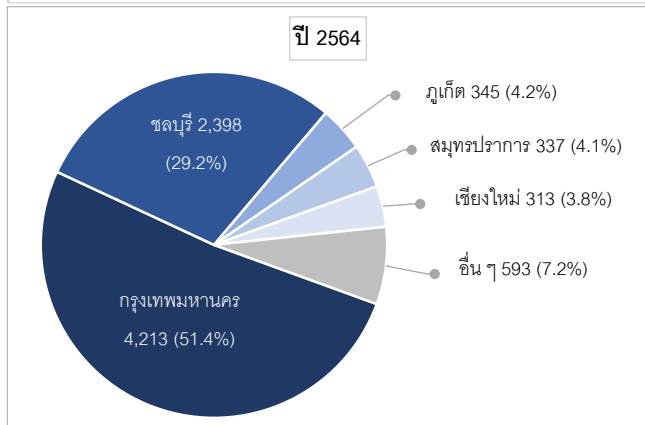
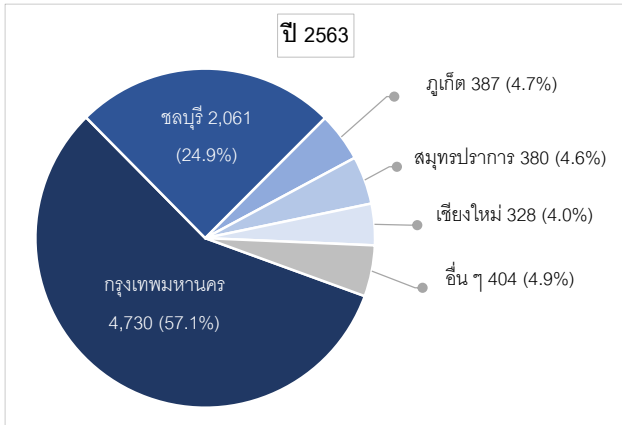
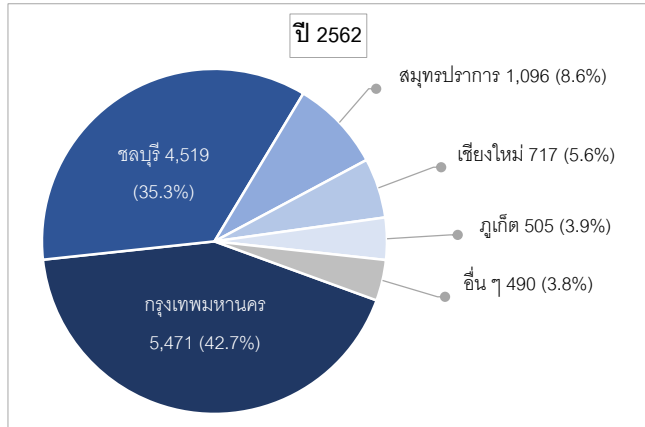
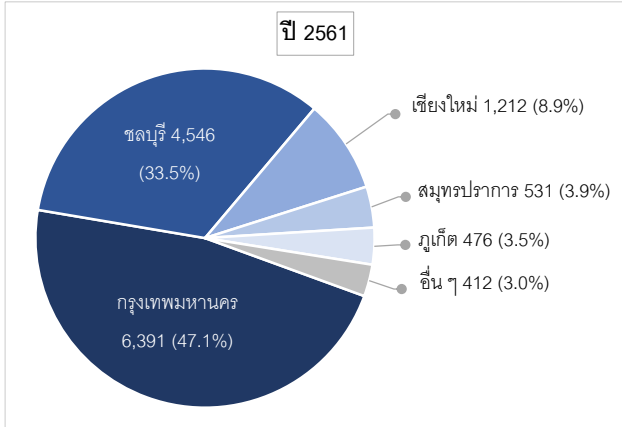
ลำดับ	สัญชาติ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย (ตร.ม.)
1	จีน	1,747	8,191	67,812	4.7	38.8
2	รัสเซีย	387	1,364	16,455	3.5	42.5
3	สหรัฐอเมริกา	156	653	8,247	4.2	52.9
4	สหราชอาณาจักร	146	703	8,071	4.8	55.3
5	เยอรมัน	131	611	7,314	4.7	55.8
6	ฝรั่งเศส	130	606	6,561	4.7	50.5
7	ไต้หวัน	94	468	3,897	5.0	41.5
8	พม่า	76	497	3,805	6.5	50.1
9	ออสเตรเลีย	71	310	3,626	4.4	51.1
10	อินเดีย	63	292	4,898	4.6	77.7
	อื่น ๆ	774	3,432	37,977	5.7	52.5
		3,775	17,128	168,664	4.5	44.7

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



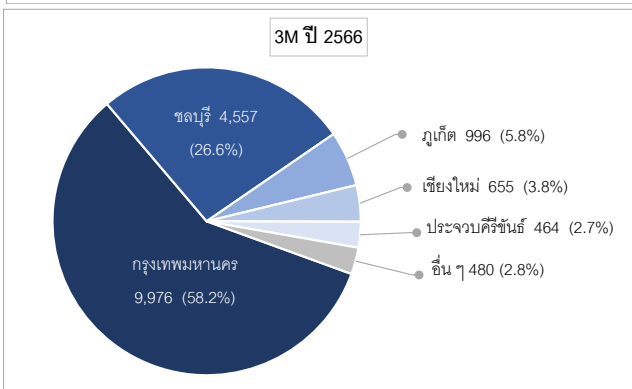
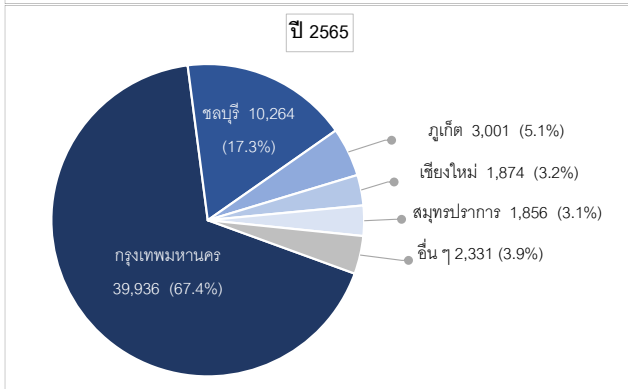
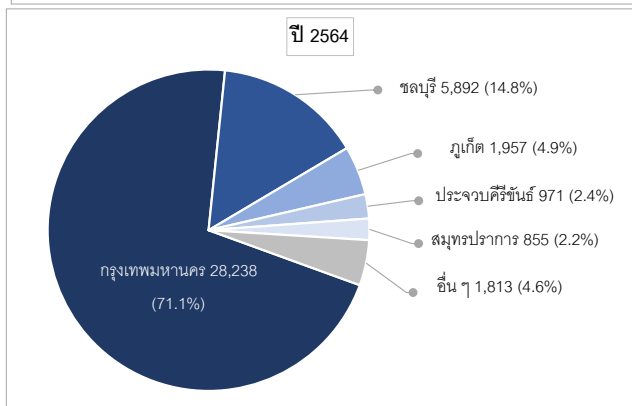
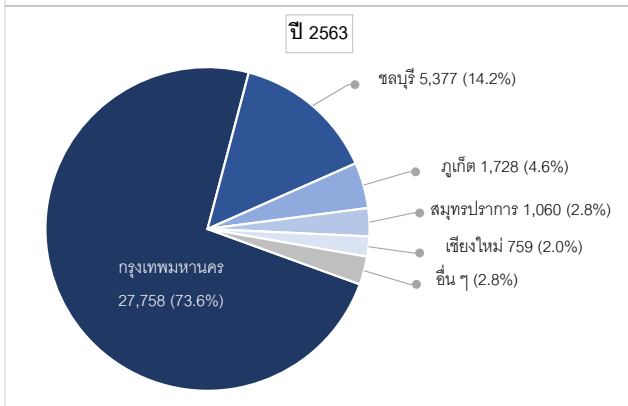
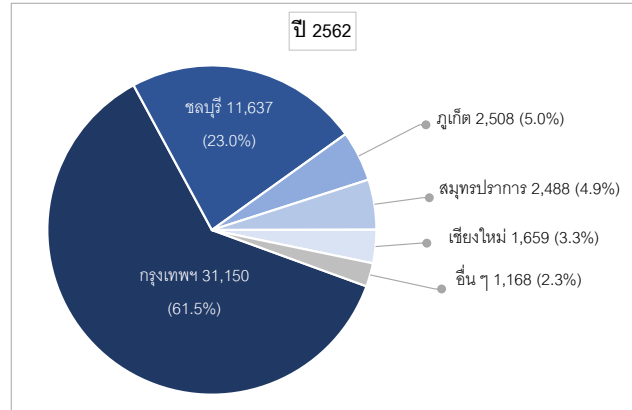
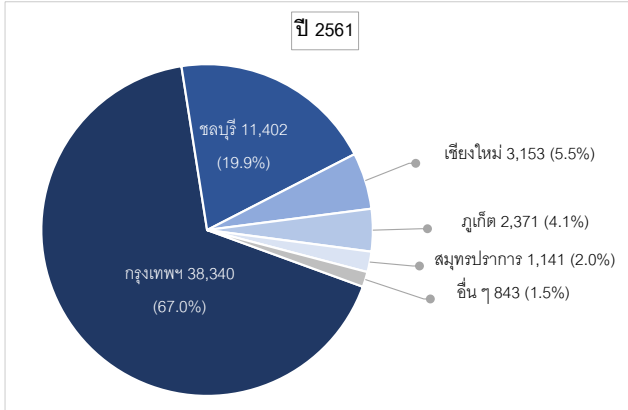
## แผนภูมิแสดงหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์