



15 ธันวาคม 2566

## รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2566 (มกราคม - กันยายน)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่ามี จำนวน 3,365 หน่วย มูลค่า 17,048 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 แต่มูลค่าลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ -2.0 โดยมียอดสะสมของหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติในช่วง 9 เดือนแรก (มกราคม - กันยายน) เป็นจำนวน 10,703 หน่วย มูลค่า 52,259 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.6 และ 31.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สัดส่วนของหน่วยและมูลค่าการซื้อห้องชุดของคนต่างชาติต่อภาพรวมการซื้อห้องชุดทั้งหมดปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 13.6 และ 23.3 ตามลำดับ จากที่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 10.8 และ 20.3 ของช่วงเดียวกันในปี 2565 สำหรับพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 487,493 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้ REIC พบว่า หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติได้กระจายตัวมากที่สุดที่จังหวัดชลบุรี โดยมีสัดส่วนร้อยละ 41.7 ขณะที่กรุงเทพมหานครเป็นอันดับ 2 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 37.5 ซึ่งทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 79.2 ทั้งนี้ข้อสังเกตว่า ชลบุรีเพิ่งมีการขยับขึ้นมาเป็นอันดับ 1 ในปี 2566 ซึ่งมีความแตกต่างจากช่วงปี 2561 - 2565 ที่กรุงเทพมหานครเคยเป็นจังหวัดที่มีการกระจายตัวของยอดโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติมาเป็นอันดับ 1 และมีสัดส่วนเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 48.8 ขณะที่ ชลบุรีอยู่ในอันดับที่ 2 มีสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 30.8 สำหรับอันดับ 3 คือ ภูเก็ต 3 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 6.4 โดยขยับขึ้นมาแทนสมุทรปราการที่เคยเป็นอันดับ 3 ในช่วงปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ ผู้ซื้อสัญชาติจีนมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศมากที่สุดในช่วง 9 เดือนแรก โดยมีจำนวนทั้งหมด 4,991 หน่วย หรือร้อยละ 46.6 ของหน่วยทั้งหมด และอันดับรองลงมา ได้แก่ รัสเซีย จำนวน 962 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.0 ถัดเป็นอันดับ 3 คือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 422 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.9 อันดับ 4 คือ ไต้หวัน จำนวน 378 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.5 และ อันดับ 5 คือ ฝรั่งเศส จำนวน 372 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.5 ตามลำดับ ซึ่งสัญชาติอันดับ 1 และ 2 สอดคล้องกันระหว่างหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวจีน มีมูลค่าสูงสุด 24,740 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.3 ของมูลค่าทั้งหมด และอันดับสองยังคงเป็นผู้ซื้อสัญชาติรัสเซีย มีมูลค่า 3,436 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.6 แต่อันดับที่ 3 กลับเป็นผู้ซื้อสัญชาติเม็กซิกัน มูลค่า 2,250 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 อันดับที่ 4 คือ ผู้ซื้อสัญชาติสหรัฐอเมริกา มูลค่า 2,102 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 และอันดับ 5 คือ สัญชาติไต้หวัน มูลค่า 1,841 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.5 ตามลำดับ

**ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** ให้ความเห็นว่า “ในไตรมาส 3 ปี 2566 นี้ เราได้เห็นค่าเฉลี่ยของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติอยู่ที่ประมาณ 3,500 หน่วยต่อไตรมาส ซึ่งสูงกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่มีจำนวนอยู่ที่ประมาณ 3,300 หน่วยต่อไตรมาส แสดงให้เห็นว่าสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะที่ดีและเริ่มเป็นปกติแล้ว และจากข้อมูลในช่วง 9 เดือนแรกของปีนี้ ได้แสดงให้เห็นว่า พื้นที่ที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยชาวต่างชาติต้องการซื้อห้องชุดยังคงเป็นจังหวัดหลักและจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ และ กลุ่มผู้ซื้อสัญชาติจีน และ รัสเซีย นับเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่สำคัญในประเทศ



นอกจากนี้ผู้ซื้อสัญชาติสหรัฐอเมริกา ประเทศแถบยุโรป และประเทศเพื่อนบ้าน ก็เป็นอีกกลุ่มที่นิยมซื้อห้องชุดในประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่นิยมเข้ามาเที่ยวในประเทศไทย ดังนั้น การที่รัฐบาลได้ออกมาตรการ “วีซ่าฟรีชั่วคราว” ให้กับนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน คาซัคสถาน อินเดีย และไต้หวัน นับเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจช่วยสร้างโอกาสในการซื้อห้องชุดของคนต่างชาติทุกกลุ่มเพิ่มมากขึ้นได้”

REIC ยังพบว่า ระดับราคาห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ พบว่า อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท โดยมีการโอนจำนวน 1,490 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.3 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ซึ่งเป็นระดับราคาห้องชุดที่ชาวต่างชาติส่วนใหญ่ซื้อมากที่สุดตั้งแต่ปี 2561 ถึงปัจจุบัน อันดับรองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 843 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.1 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีจำนวน 507 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.1 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 346 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.3 และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 179 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 ตามลำดับ ทั้งนี้ ผู้ซื้อสัญชาติพม่ายังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยสูงสุดที่ 6.5 ล้านบาท

ขณะที่ ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ จำนวน 1,814 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด สำหรับอันดับรองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวน 972 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.9 ถัดมาคือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61 - 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) จำนวน 392 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.6 และห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 187 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.6 ตามลำดับ ทั้งนี้มีข้อสังเกตว่า ห้องชุดขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร และ ขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุดมาตั้งแต่ช่วงปี 2561 ทั้งนี้ ผู้ซื้อสัญชาติสหราชอาณาจักรมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดขนาดเฉลี่ยใหญ่สุดอยู่ที่ 56.7 ตารางเมตร

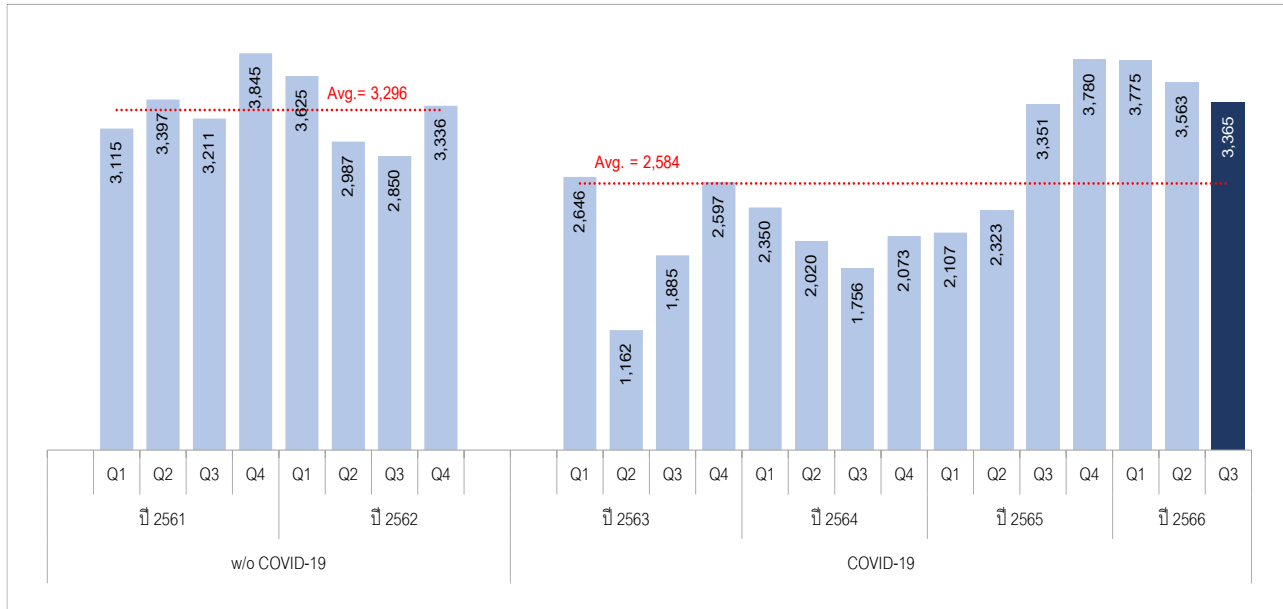
**ดร.วิชัย ได้ให้ข้อสังเกตว่า** “คนต่างชาติมีการซื้อห้องชุดมือสองเป็นจำนวนไม่น้อย โดยพบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของให้คนต่างชาติ ในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2566 มีสัดส่วนระหว่างห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสองมีอัตราส่วนประมาณร้อยละ 60 : 40 และพบว่าห้องชุดมือสองมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 69 : 31 ทั้งนี้ การที่สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมือสองของคนต่างชาติที่เพิ่มขึ้นได้แสดงให้เห็นว่า คนต่างชาติอาจยังมีความต้องการห้องชุดมือสองอยู่ในทำเลพื้นที่ชั้นในหรือ พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เลือกน้อยลง ประกอบกับราคาห้องชุดมือสองในทำเลเหล่านี้มีราคาที่ต่ำกว่าโครงการเปิดใหม่ ดังนั้น ห้องชุดมือสองจึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับคนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อสัญชาติจีน ซึ่งเป็นตลาดที่ไม่อาจมองข้าม”

“ทั้งนี้ REIC เชื่อว่า ห้องชุดในประเทศไทยยังเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อจากต่างประเทศ โดยเป็นการซื้อทั้งเพื่อการลงทุนและเพื่อเป็นบ้านหลังที่สองในประเทศไทย และตลาดห้องชุดของไทยก็ยังคงเปิดกว้างให้แก่ผู้ซื้อต่างชาติ เนื่องจากภาพรวมการถือครองห้องชุดของคนต่างชาติดังมีสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับสัดส่วนตามกฎหมายกำหนดไว้ที่ร้อยละ 49 ของพื้นที่ทั้งหมด ดังนั้น ในปี 2567 หากการท่องเที่ยวขยายตัวมากขึ้นกว่าปีนี้ น่าจะส่งผลดีต่อการขยายตัวของสัดส่วนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต่างชาติให้เพิ่มขึ้น และน่าจะสามารถเป็นส่วนที่มาช่วยชดเชยกำลังซื้อของคนไทยที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ก็ได้ ซึ่งจะเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ให้มีการขยายตัวอีกทางหนึ่งด้วย” ดร.วิชัย กล่าวสรุปในตอนท้าย



## ข้อมูลประกอบเอกสาร

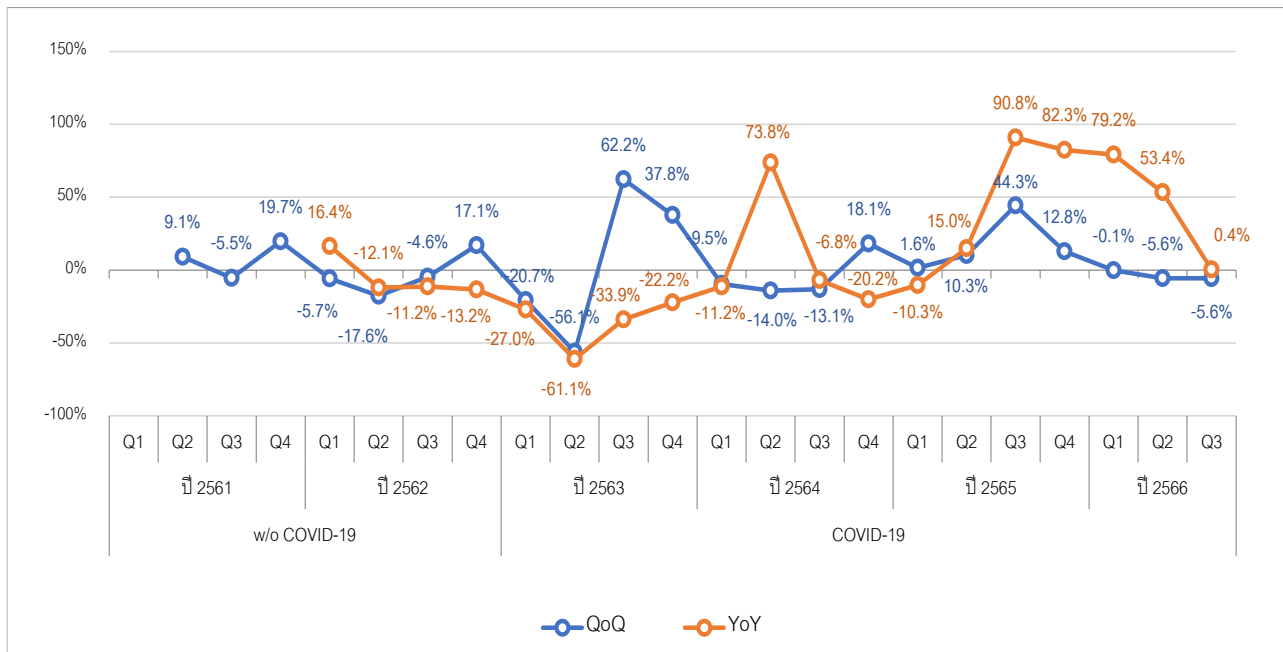
แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ

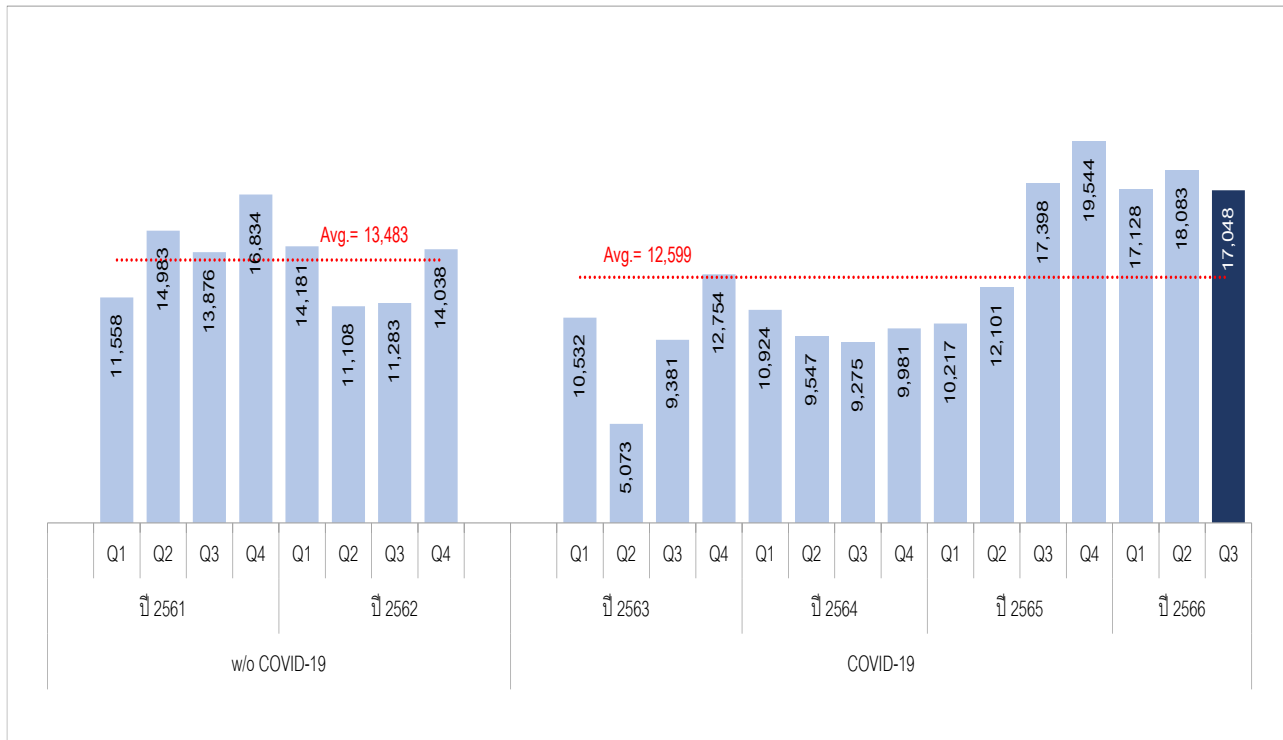


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



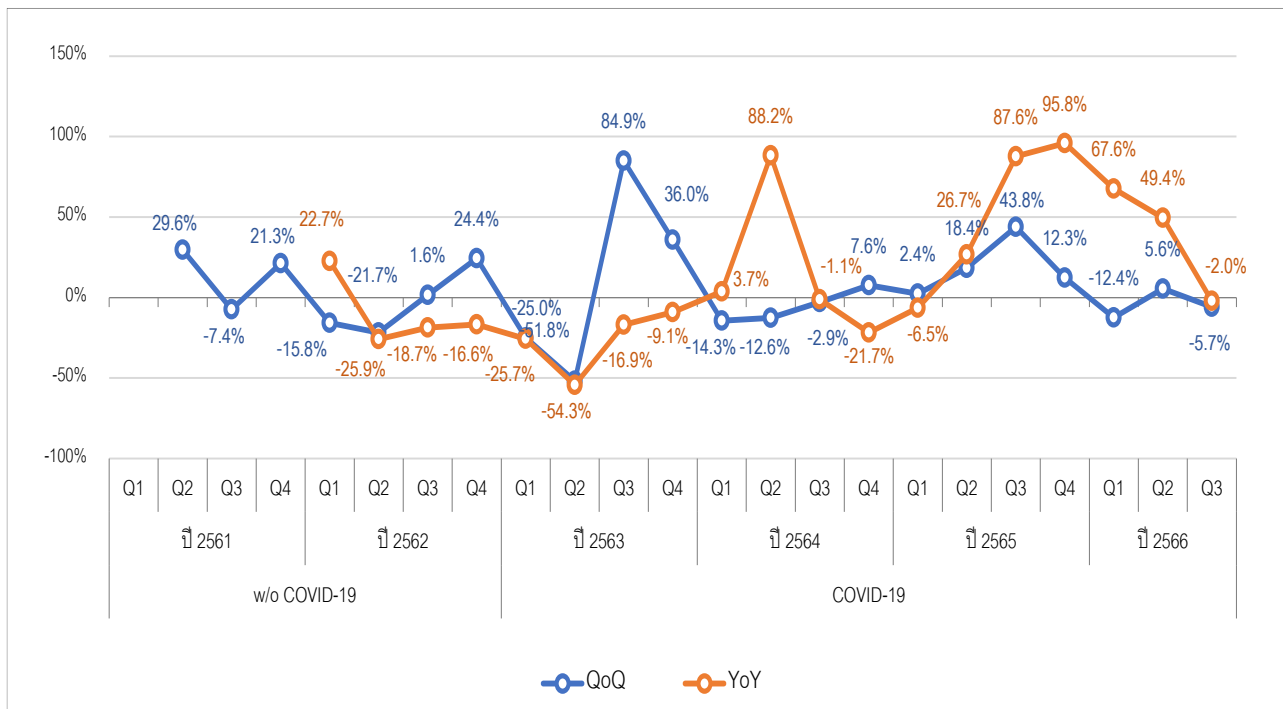
### แผนภูมิที่ 3 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### แผนภูมิที่ 4 อัตราขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ

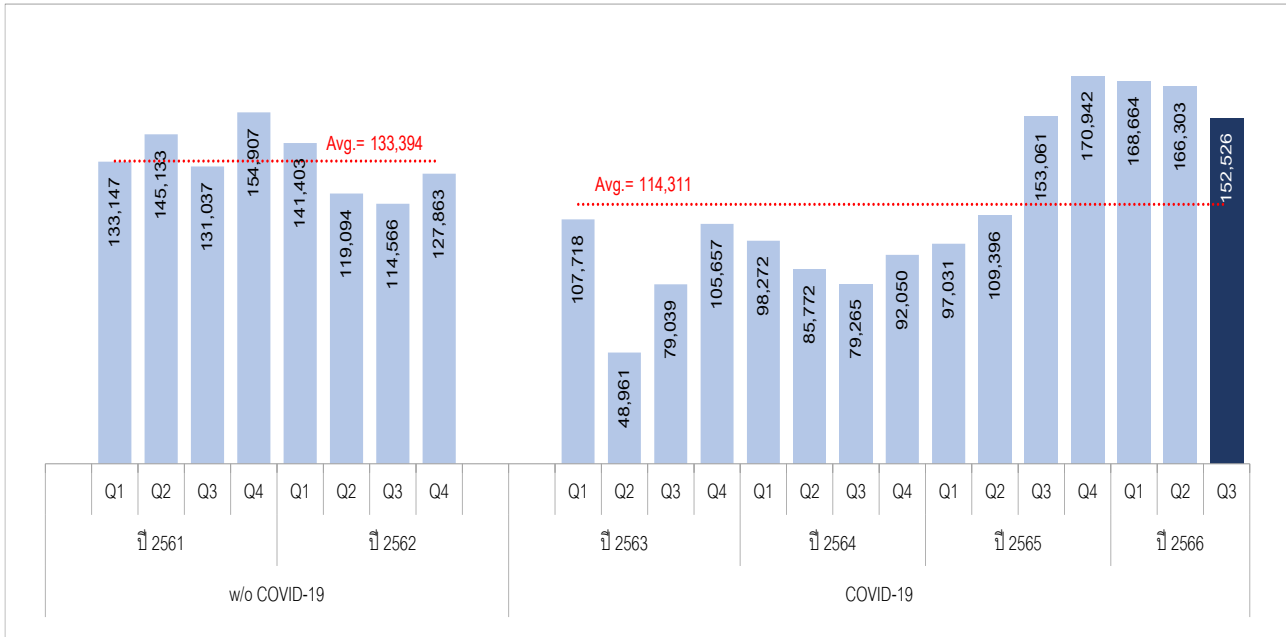


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



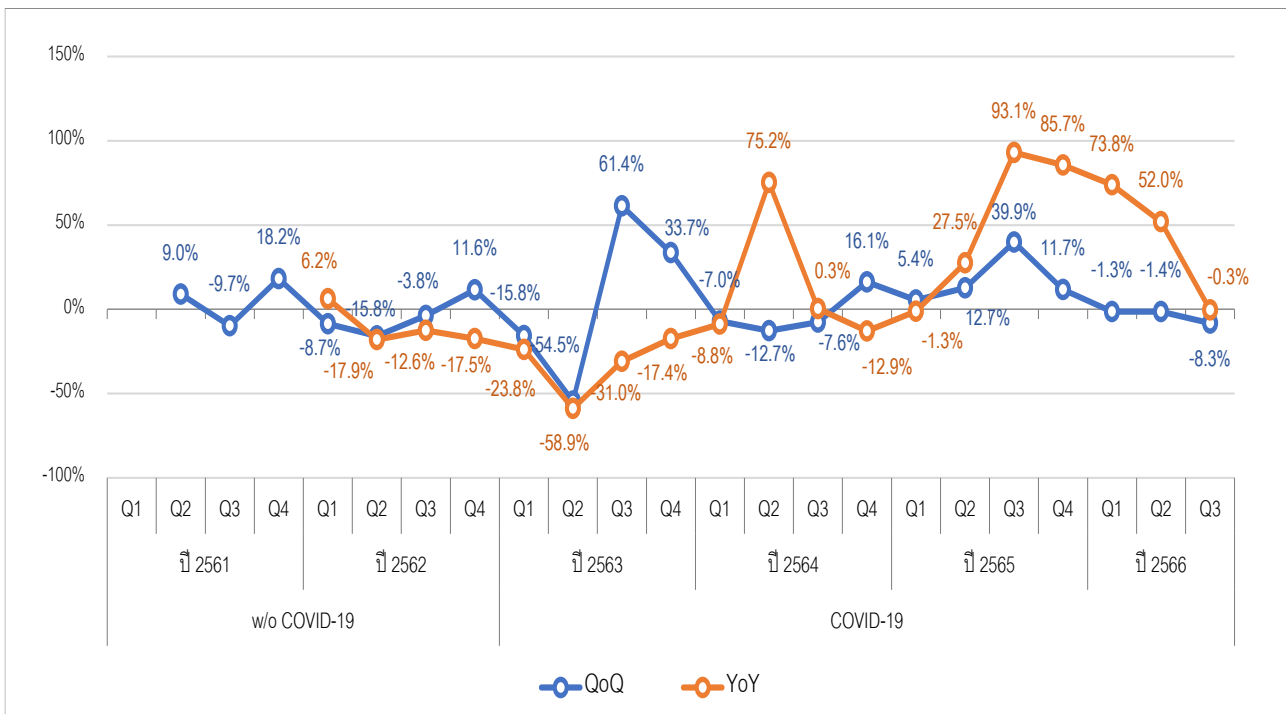
## แผนภูมิที่ 5 จำนวนพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ตารางเมตร)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวของพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ

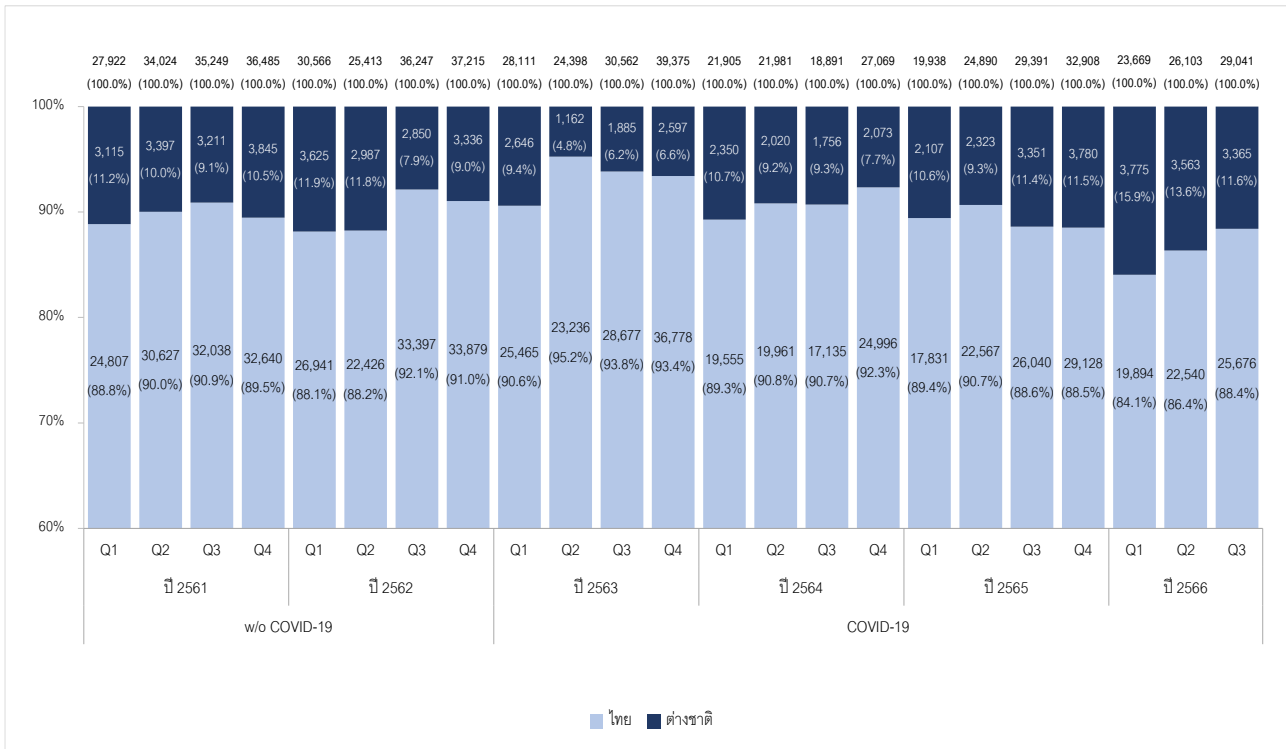


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



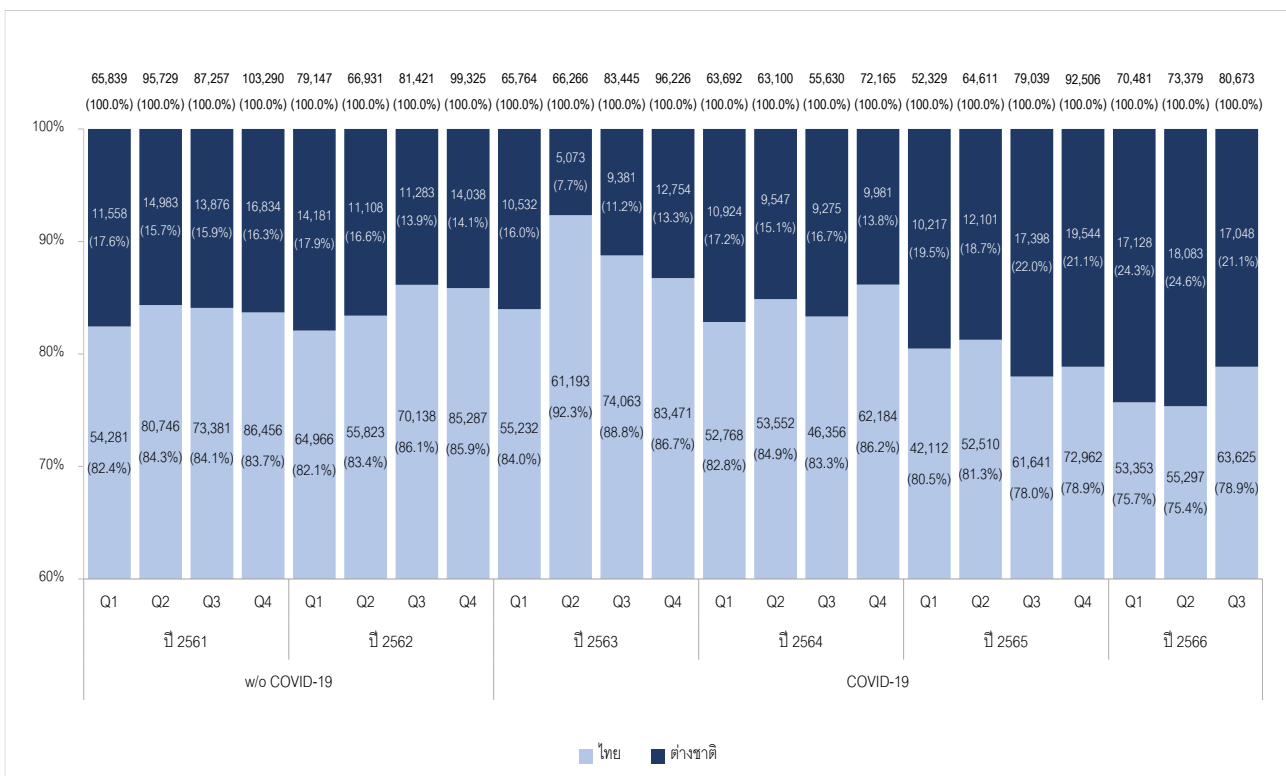
## แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)

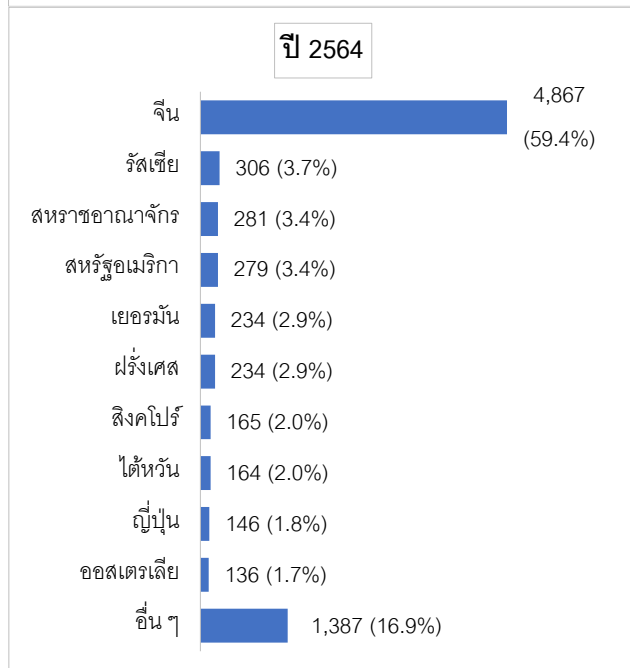
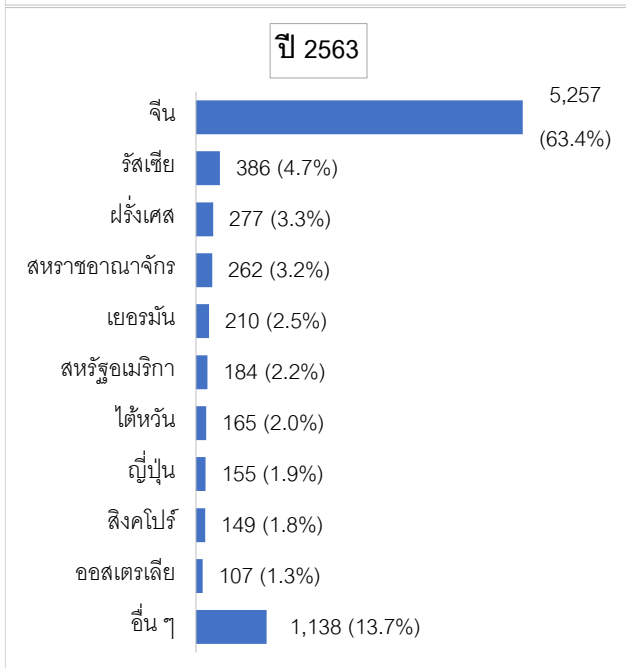
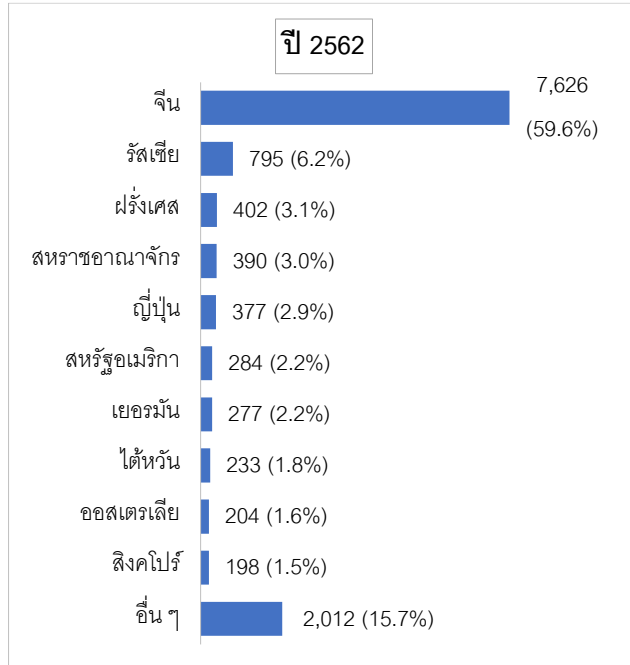
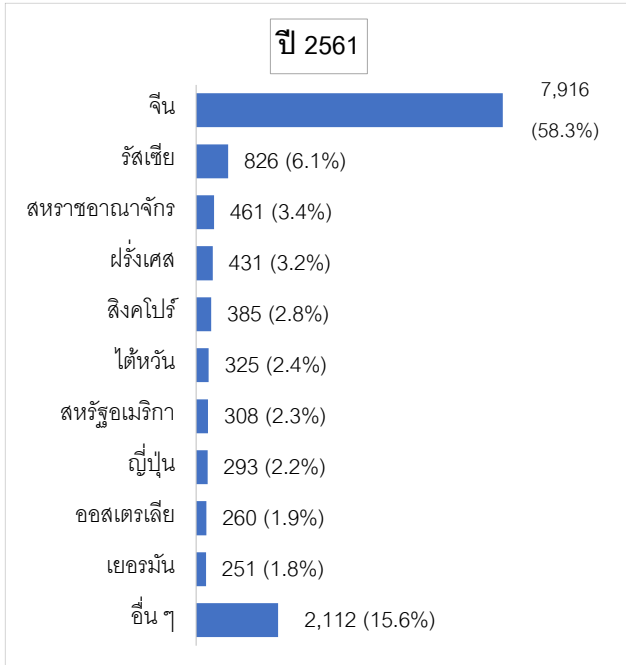


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

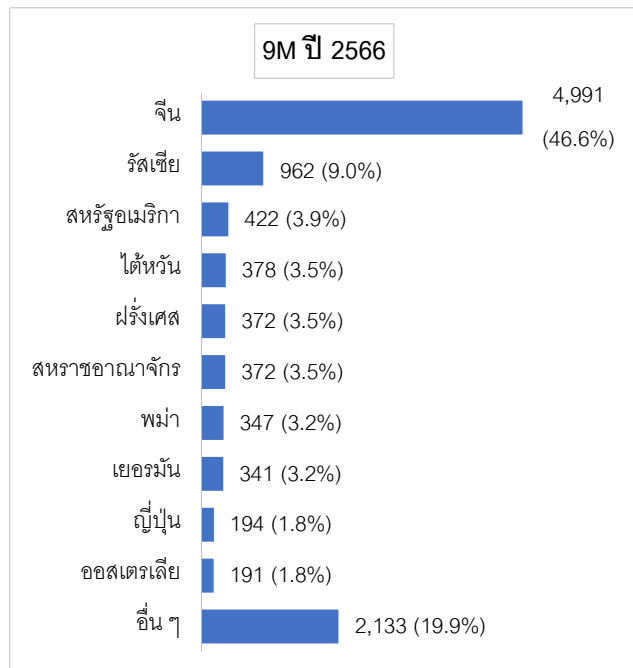
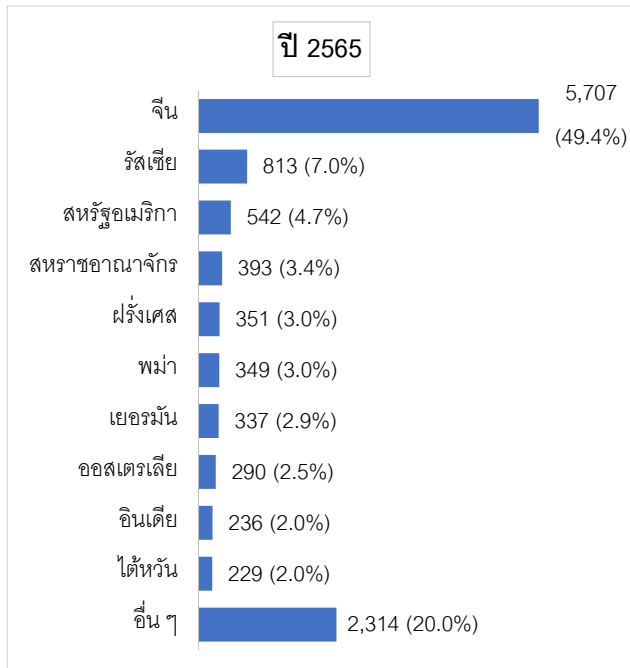


แผนภูมิที่ 9 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : กรมที่ดิน

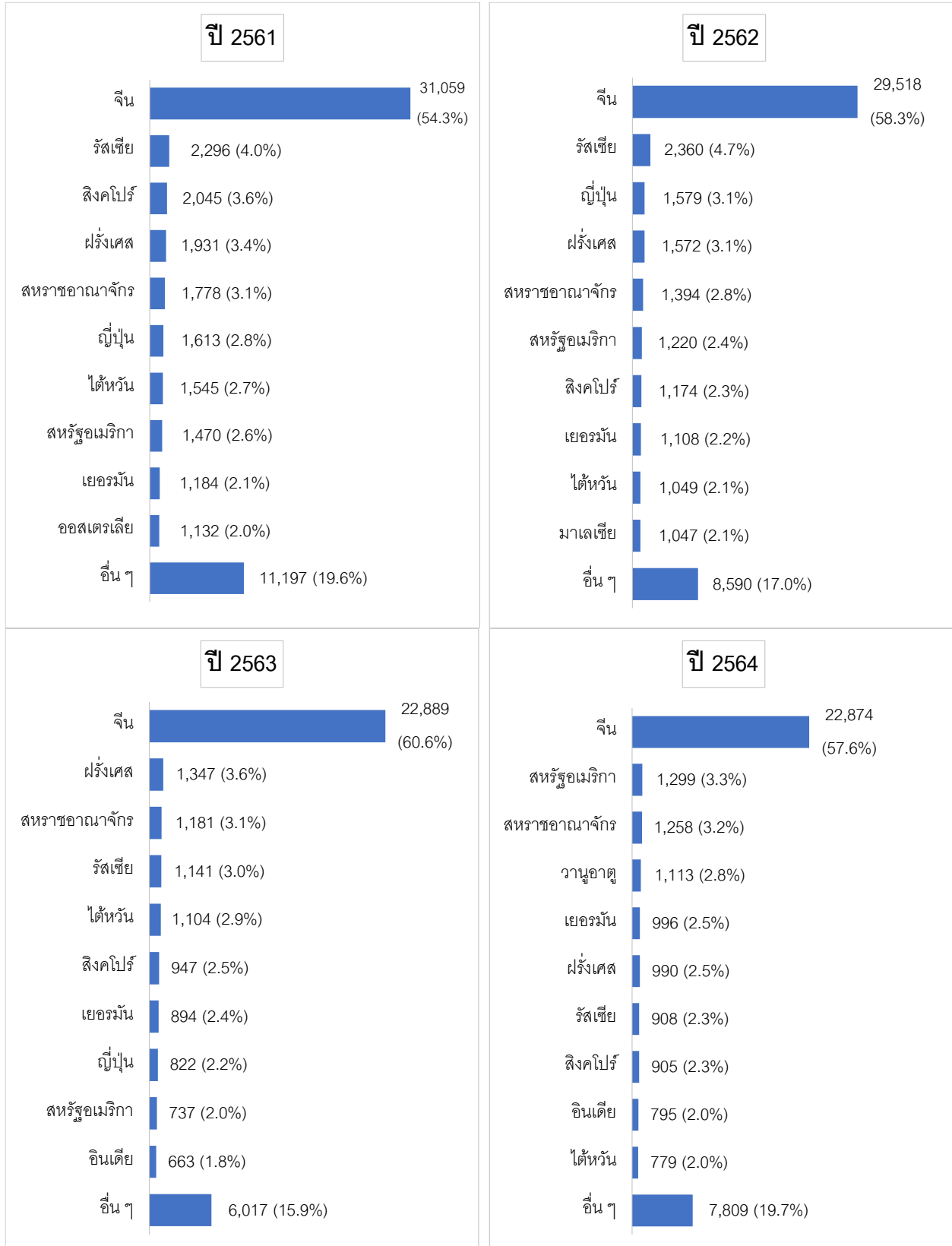
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์





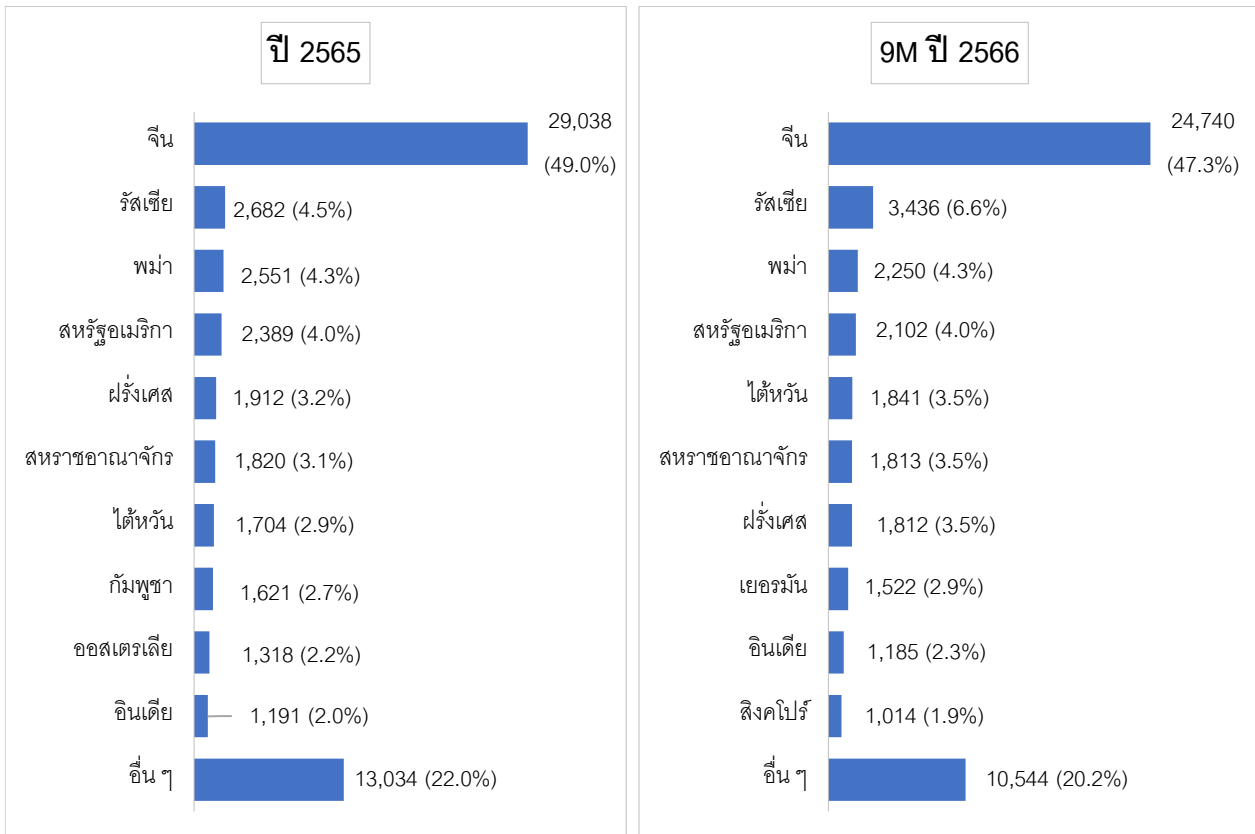
## แผนภูมิที่ 10 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ

(หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 ขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญชาติที่มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 (มกราคม - กันยายน)

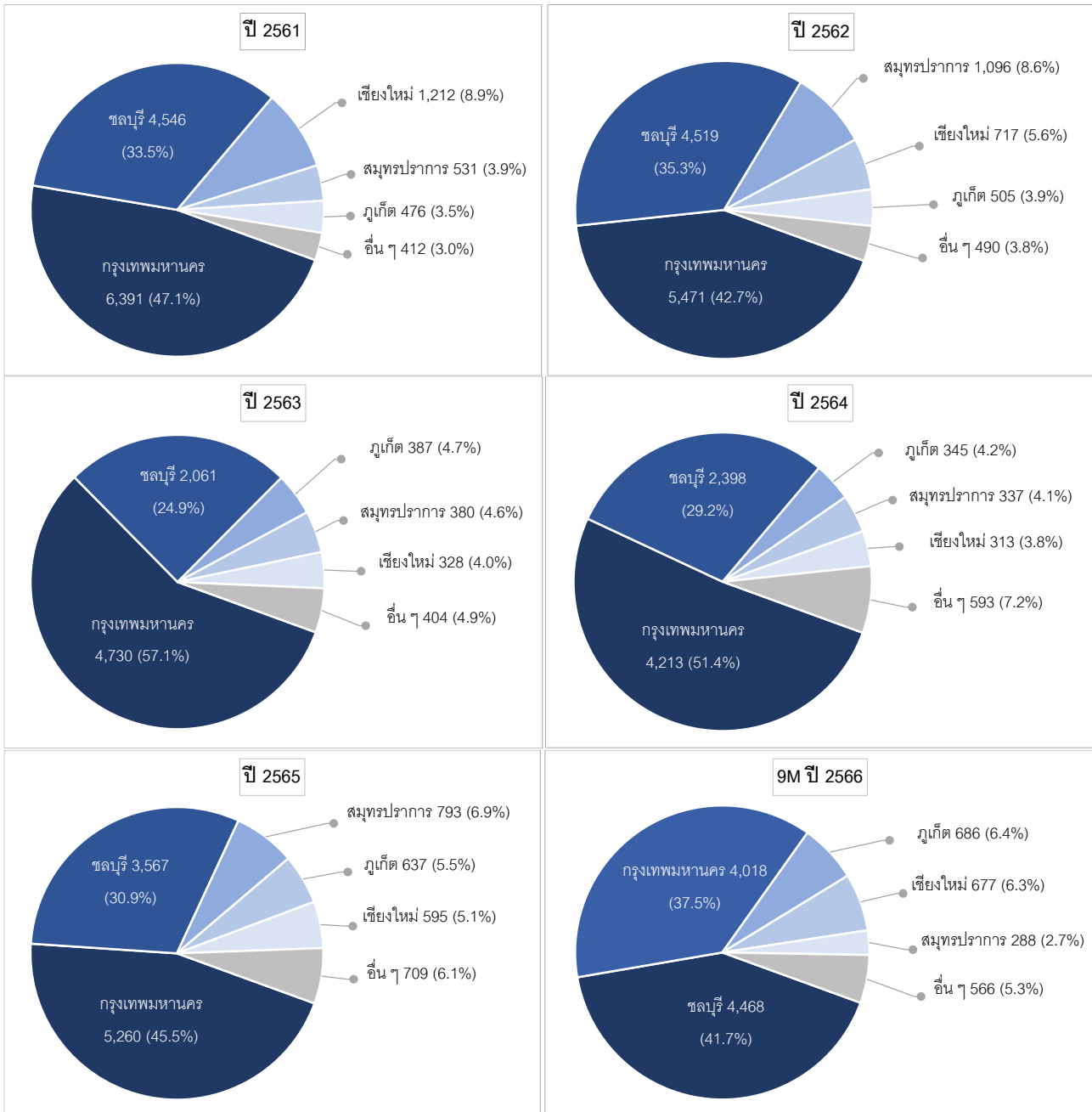
ลำดับ	สัญชาติ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย (ตร.ม.)
1	จีน	4,991	24,740	195,825	5.0	39.2
2	รัสเซีย	962	3,436	40,999	3.6	42.6
3	สหรัฐอเมริกา	422	2,102	23,416	5.0	55.5
4	ไต้หวัน	378	1,841	15,175	4.9	40.1
5	สหราชอาณาจักร	372	1,813	21,105	4.9	56.7
6	ฝรั่งเศส	372	1,812	18,691	4.9	50.2
7	พม่า	347	2,250	17,819	6.5	51.4
8	เยอรมัน	341	1,522	18,721	4.5	54.9
9	ญี่ปุ่น	194	900	7,998	4.6	41.2
10	ออสเตรเลีย	191	825	10,123	4.3	53.0
	อื่นๆ	2,133	11,018	117,621	5.2	55.1
		10,703	52,259	487,493	4.9	45.5

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 11 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ

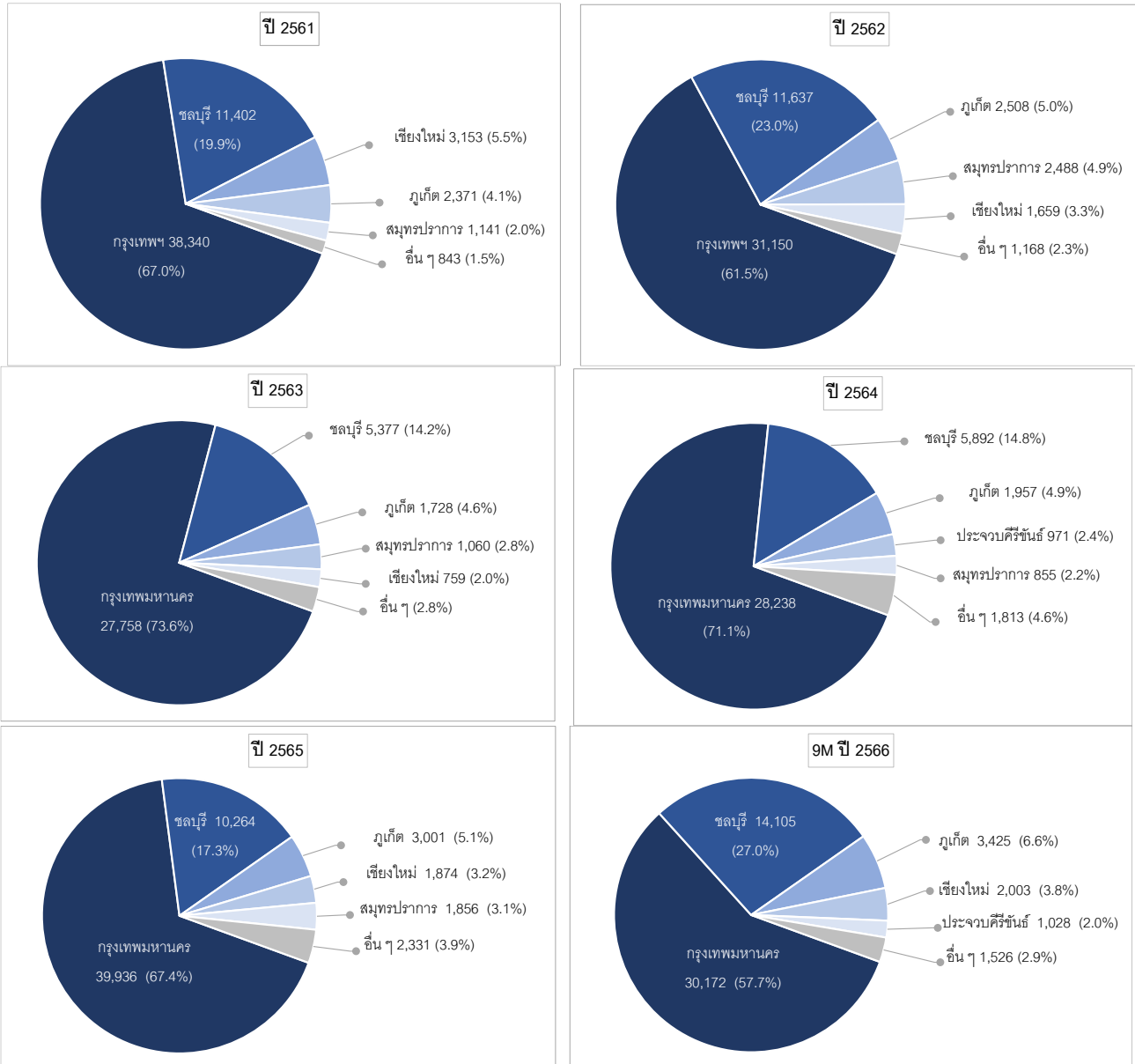


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## แผนภูมิที่ 12 มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์

### คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด  
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผล  
ที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้อง  
หรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการให้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ

และตรวจสอบตามความเหมาะสม