



8 มกราคม 2568

สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติไตรมาสที่ 3 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงาน “สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567” พบว่า ไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศจำนวน 3,756 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 และมีมูลค่า 18,571 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 โดยคิดเป็นพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 165,367 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่สัดส่วนของจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 และ 23.4 ตามลำดับ โดยปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ที่ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 21.1 ตามลำดับ

จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ

ภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศไตรมาสที่ 3 ปี 2567 พบว่า จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมี 3,756 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 18,571 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่พื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวนรวม 165,367 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 มีสัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ร้อยละ 12.0 โดยเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 11.6 และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ มีสัดส่วนร้อยละ 23.4 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.1 ส่วนพื้นที่ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมีสัดส่วนร้อยละ 15.5 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 15.2 โดยมีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสอง มีอัตราส่วนประมาณ 62 : 38 และ 69 : 31 ตามลำดับ ซึ่งพบว่าห้องชุดใหม่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ที่มีอัตราส่วนประมาณร้อยละ 50 : 50 ในขณะที่ห้องชุดใหม่มีสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า 60 : 40 ตามลำดับ

ระดับราคาห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมากที่สุด อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท โดยมีการโอนจำนวน 1,882 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.1 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ซึ่งเป็นระดับราคาที่คุณค่าสูง คนต่างชาติส่วนใหญ่ นิยมโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดนับมาตั้งแต่ปี 2562 ถึงปัจจุบัน รองลงมา คือ ระดับราคา



3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 868 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.1 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีจำนวน 486 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.9 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 319 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.5 และระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 201 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 ตามลำดับ

ในด้านมูลค่า พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากที่สุดในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท โดยมีมูลค่า 6,984 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.6 รองลงมา คือ ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 3,537 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.0 ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 3,416 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.4 ระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท มีมูลค่า 2,909 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.7 และระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท มีมูลค่าน้อยที่สุด คือ 1,724 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.3 ตามลำดับ

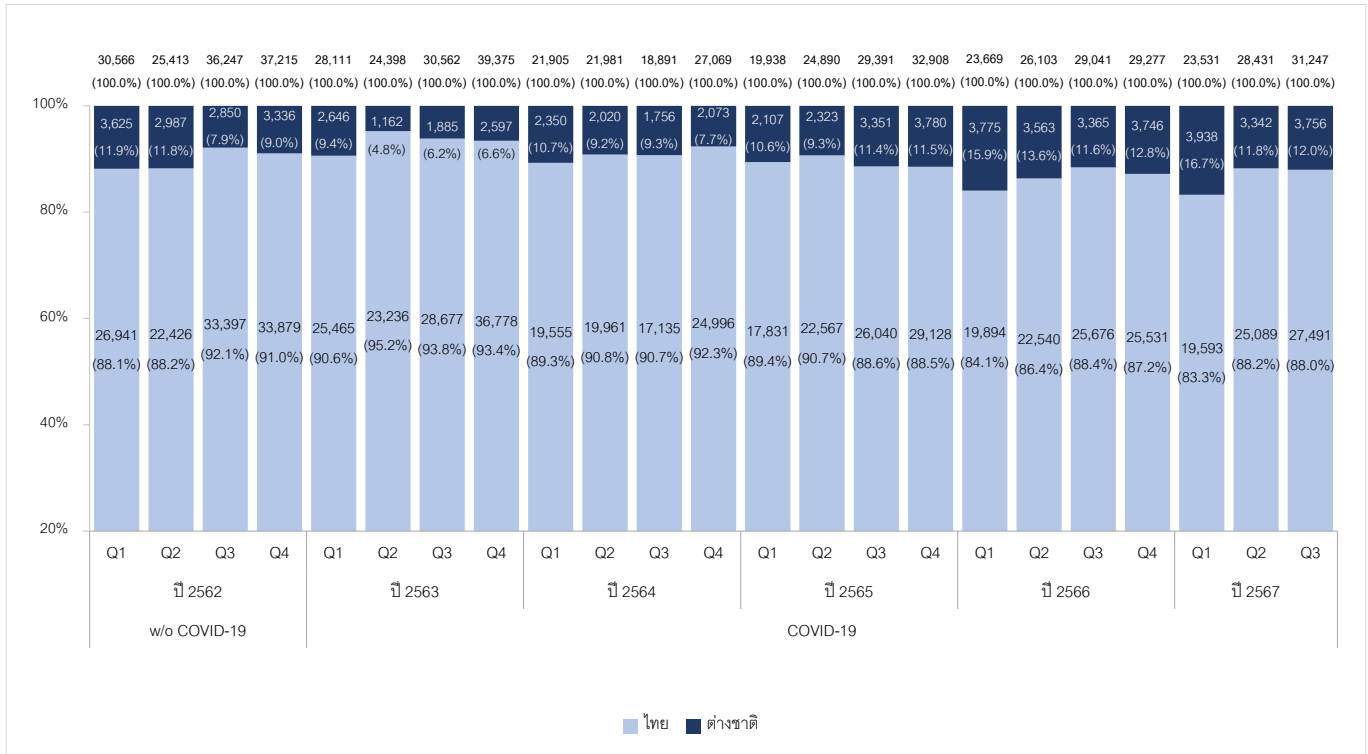
ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ จำนวน 1,712 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.6 รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (ห้องสตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวน 1,436 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.2 ถัดมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61 - 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) จำนวน 421 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.2 และห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 187 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.0 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2562 พบว่า ห้องชุดขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร และขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์รวมกันสูงกว่าร้อยละ 80 ในแต่ละไตรมาส

ขณะที่ด้านมูลค่า ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 สำหรับขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ มีมูลค่า 6,854 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.9 รองลงมา คือ พื้นที่ห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มูลค่า 4,318 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.2 ถัดมา คือ พื้นที่ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61 – 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอน ขึ้นไป) มีมูลค่า 3,935 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.2 และห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวนมูลค่าน้อยที่สุด คือ มูลค่า 3,464 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.7 ตามลำดับ และหากนับตั้งแต่ปี 2562 พบว่า ห้องชุดขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด



แผนภูมิแสดงสัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า มีจำนวน 11,036 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 โดยมีมูลค่า 51,458 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) นอกจากนี้ยังพบว่า สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในภาพรวมทั้งหมดมีสัดส่วนร้อยละ 13.3 ลดลงเล็กน้อยจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 13.6 แต่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีสัดส่วน ร้อยละ 23.3

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนมากเป็นอันดับ 1 โดยมีสัดส่วนร้อยละ 38.7 รองลงมาอันดับ 2 เป็นจังหวัดชลบุรี มีสัดส่วนร้อยละ 36.0 และหากนับรวมทั้ง 2 จังหวัดรวมกันมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันถึงร้อยละ 74.7 และมีมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 80.7 ของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ

สัญชาติของผู้ซื้อห้องชุดในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ผู้ที่มีสัญชาติจีนยังคงเป็นกลุ่มที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติเป็นอันดับ 1 มีสัดส่วนร้อยละ 39.7 และร้อยละ 39.3 อันดับ 2 เป็นสัญชาติพม่ามีสัดส่วนร้อยละ 9.5 และร้อยละ 10.6 และผู้ซื้ออันดับ 3 คือ สัญชาติรัสเซีย มีสัดส่วนร้อยละ 7.2 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่า ผู้ซื้อสัญชาติอินเดียเป็นสัญชาติที่มีทั้งมูลค่าการโอนต่อหน่วยมากที่สุดและขนาดห้องใหญ่ที่สุด โดยมีมูลค่าการโอนต่อหน่วยเฉลี่ย 6.3 ล้านบาทต่อหน่วย และขนาดห้องเฉลี่ย 76.5 ตารางเมตร ส่วนชาวจีนซึ่งเป็นสัญชาติที่มีสัดส่วนการโอนห้องชุดมากที่สุด มีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 4.6 ล้านบาทต่อหน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.1 ตารางเมตร



สัญชาติคนต่างชาติที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ชาวจีนเป็นสัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดทั่วประเทศ โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วทั้งหมด 4,386 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 39.7 ของหน่วยทั้งหมด และ 4 สัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อันดับรองลงมา ได้แก่ พม่า จำนวน 1,050 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5, รัสเซีย จำนวน 800 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 7.2, ไต้หวัน จำนวน 612 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.5 และ สหรัฐอเมริกา จำนวน 436 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 ตามลำดับ ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ผู้ซื้อสัญชาติพม่ามีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมาก จำนวน 1,050 หน่วย (ลำดับที่ 2) เพิ่มขึ้นร้อยละ 202.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 347 หน่วย ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้กับคนต่างชาติในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีน เป็นมูลค่าสูงสุด จำนวน 20,201 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 39.3 ของมูลค่าทั้งหมด ส่วน 4 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รองลงมา คือ พม่า จำนวน 5,463 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.6, ไต้หวันจำนวน 3,166 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.2, รัสเซีย จำนวน 2,750 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 และสหรัฐอเมริกา จำนวน 2,297 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.5 ตามลำดับ และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า สัญชาติพม่ามีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมาก มีมูลค่า 5,463 ล้านบาท (ลำดับที่ 2) เพิ่มขึ้นร้อยละ 142.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 2,250 ล้านบาท

ขนาดและราคาเฉลี่ยของห้องชุด ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ มีขนาดเฉลี่ย 44.5 ตารางเมตร มูลค่าเฉลี่ย 4.7 ล้านบาทต่อหน่วย หรือประมาณตารางเมตรละ 104,890 บาท ทั้งนี้ สัญชาติ ที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 10 ลำดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า สัญชาติอินเดียมีมูลค่าการโอนต่อหน่วยและขนาดห้องใหญ่ที่สุด โดยมูลค่าการโอนต่อหน่วยเฉลี่ย 6.3 ล้านบาท และขนาดห้องเฉลี่ย 76.5 ตารางเมตร ส่วนสัญชาติจีนมีสัดส่วนการโอนห้องชุดมากที่สุด โดยมีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 4.6 ล้านบาทต่อหน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.1 ตารางเมตร



ตารางแสดง ขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญญาชาติที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับ	สัญญาชาติ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย (ตร.ม.)
1	จีน	4,386	20,201	171,444	4.6	39.1
2	พม่า	1,050	5,463	43,900	5.2	41.8
3	รัสเซีย	800	2,750	32,899	3.4	41.1
4	ไต้หวัน	612	3,166	21,264	5.2	34.7
5	สหรัฐอเมริกา	436	2,297	24,752	5.3	56.8
6	ฝรั่งเศส	403	1,763	21,276	4.4	52.8
7	เยอรมัน	334	1,460	16,511	4.4	49.4
8	สหราชอาณาจักร	303	1,201	15,741	4.0	52.0
9	ออสเตรเลีย	218	1,116	13,904	5.1	63.8
10	อินเดีย	198	1,248	15,144	6.3	76.5
	อื่นๆ	2,296	10,792	113,758	4.7	49.5
		11,036	51,458	490,593	4.7	44.5

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติสูงสุด

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร, ชลบุรี, ภูเก็ต, เชียงใหม่ และสมุทรปราการ ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพมหานคร มีจำนวน 4,269 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.7 และชลบุรี จำนวน 3,976 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.0 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึงร้อยละ 74.7 ของทั่วประเทศ และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากกว่าชลบุรี

จังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร, ชลบุรี, ภูเก็ต, เชียงใหม่ และสมุทรปราการ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพมหานคร มีมูลค่า 30,528 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.3 และชลบุรี มีมูลค่า 11,021 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.4 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 80.7 ของทั่วประเทศ และหากเทียบตั้งแต่ปี 2565 พบว่า กรุงเทพมหานคร และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนอันดับรองลงมาเป็นจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ต เชียงใหม่ สมุทรปราการ และประจวบคีรีขันธ์