

รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 2 ปี 2565

สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในไตรมาส 2 ปี 2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันมา 3 ไตรมาสแล้วนับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมีปัจจัยบวกมาจากการที่รัฐบาลได้มีนโยบายในการเปิดประเทศในต้นเดือนธันวาคม 2564 และส่งผลเชิงบวกต่อการกลับมาของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติ

1. จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ

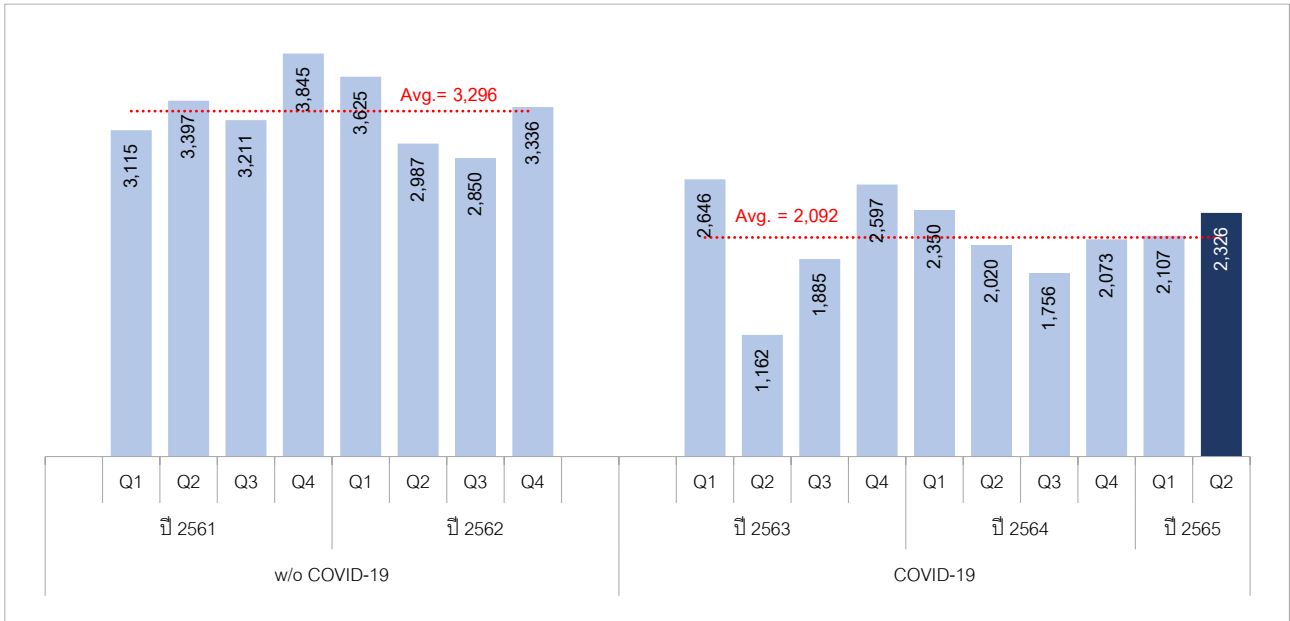
ภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2565 โดยพบว่า หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 2,326 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเป็นจำนวนหน่วยที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยรายไตรมาสในช่วง 2 ปี ที่เกิด COVID-19 (ปี 2563 – 2564) ร้อยละ 11.19 ที่มีจำนวน 2,092 หน่วย/ไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 12,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มูลค่าการโอนในไตรมาสนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี ในช่วง COVID-19 ที่มีมูลค่า 9,980 ล้านบาท/ไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 3 - 4)

นอกจากนี้ พื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 109,486 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พื้นที่ห้องชุดที่โอนในไตรมาสนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี ในช่วง COVID-19 ที่มีพื้นที่ 90,325 ตารางเมตร/ไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 5 - 6)

จากข้อมูลข้างต้น สะท้อนว่าภาวะของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเห็นว่า ภาพรวมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในเชิงจำนวนหน่วยสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาส นับจากไตรมาส 2 ปี 2564 และ เพิ่มขึ้นในเชิงจำนวนมูลค่าและพื้นที่สูงสุดในรอบ 6 ไตรมาส นับจากไตรมาส 1 ปี 2564 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า การซื้อห้องชุดของคนต่างชาติในช่วงก่อนหน้าได้มีการรับโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง และยังมีแรงซื้อใหม่จากชาวต่างชาติที่ไม่ใช่ผู้ซื้อชาวจีนเข้ามาทดแทนแรงซื้อห้องชุดของซื้อชาวจีนที่หายไปจากข้อจำกัดการเดินทางออกนอกประเทศด้วยเช่นกัน

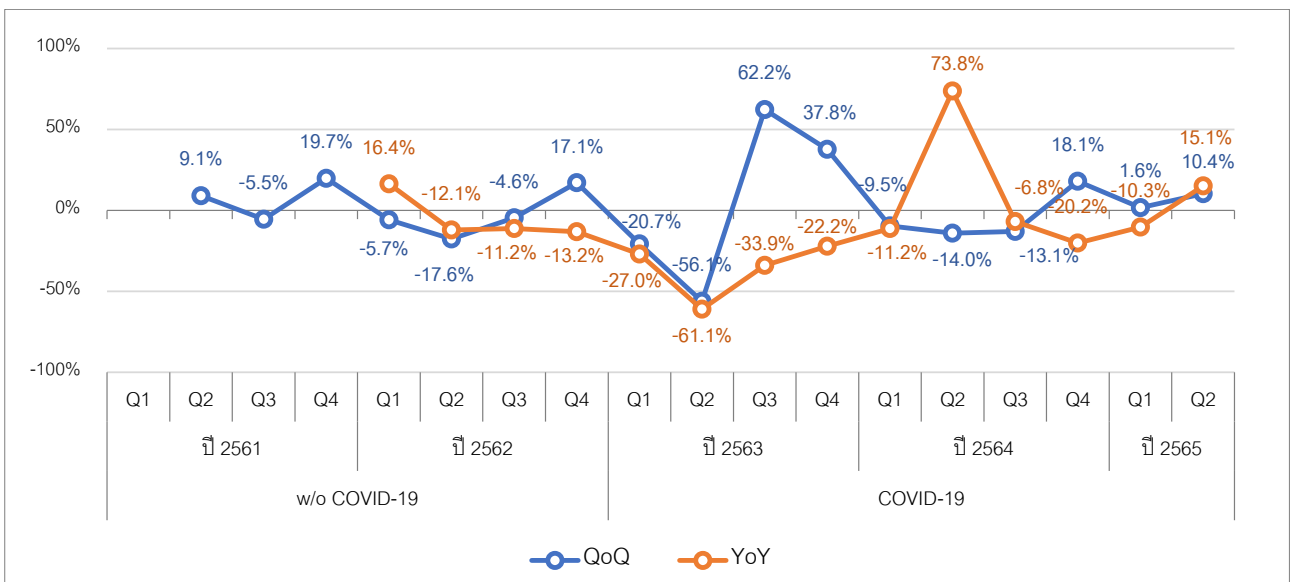
แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

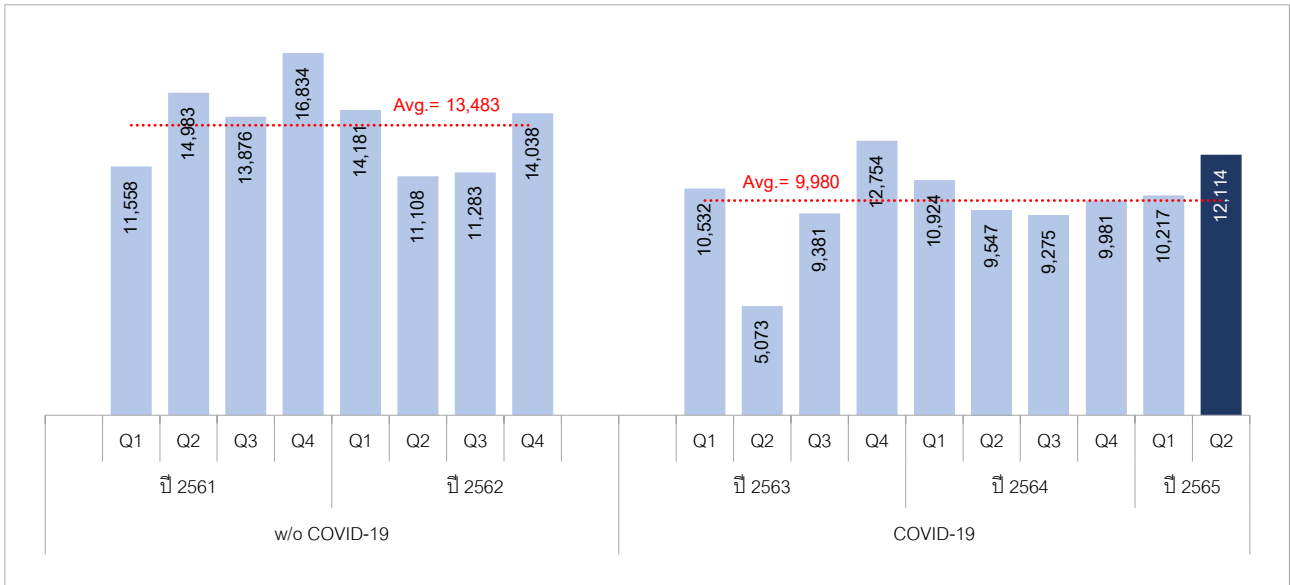
แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

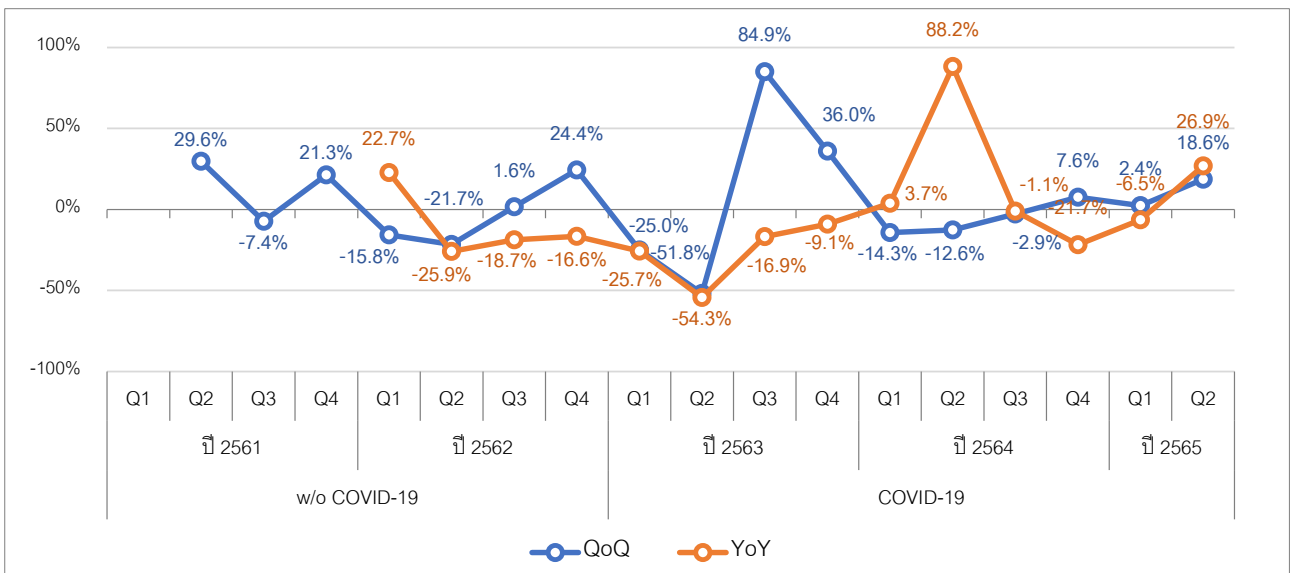
แผนภูมิที่ 3 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

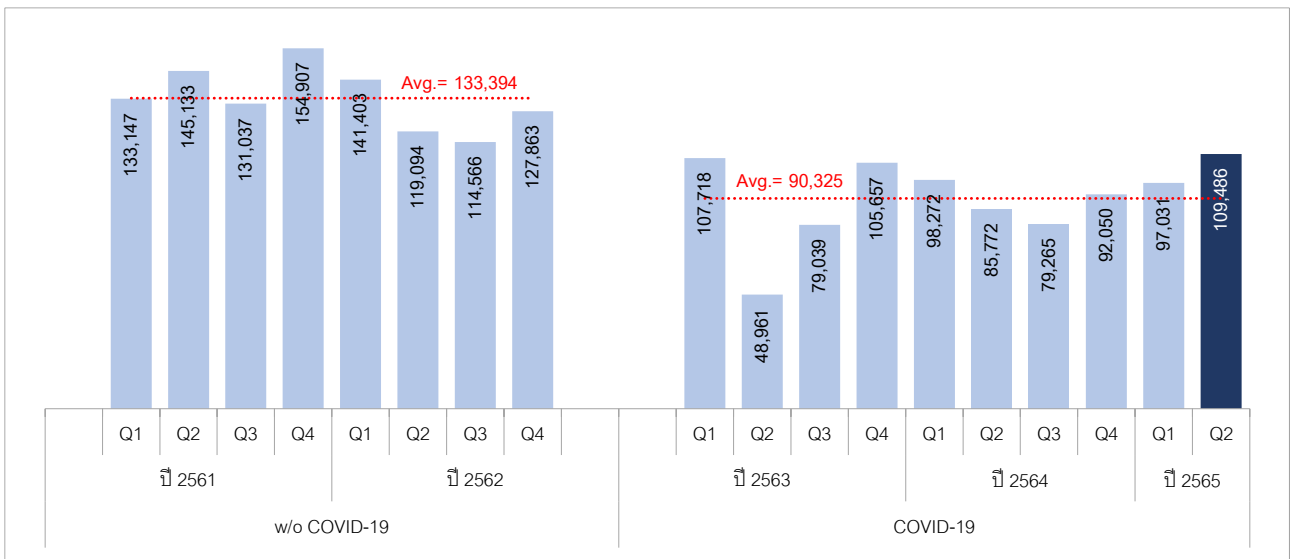
แผนภูมิที่ 4 อัตราขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

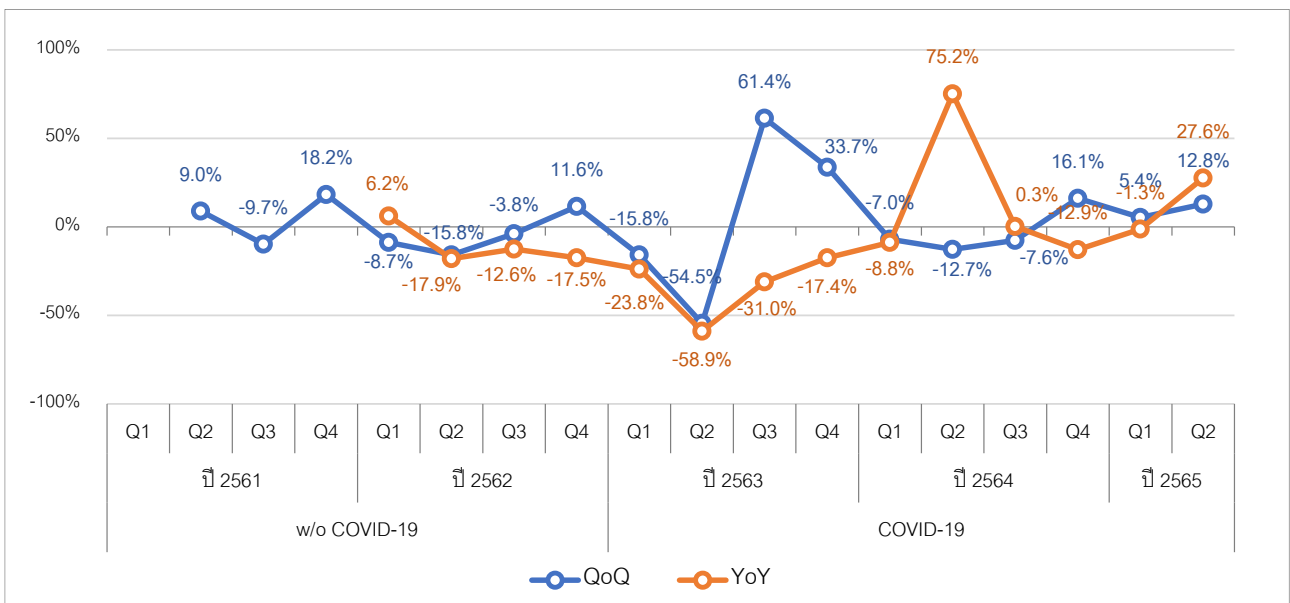
แผนภูมิที่ 5 จำนวนพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ตารางเมตร)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวของพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

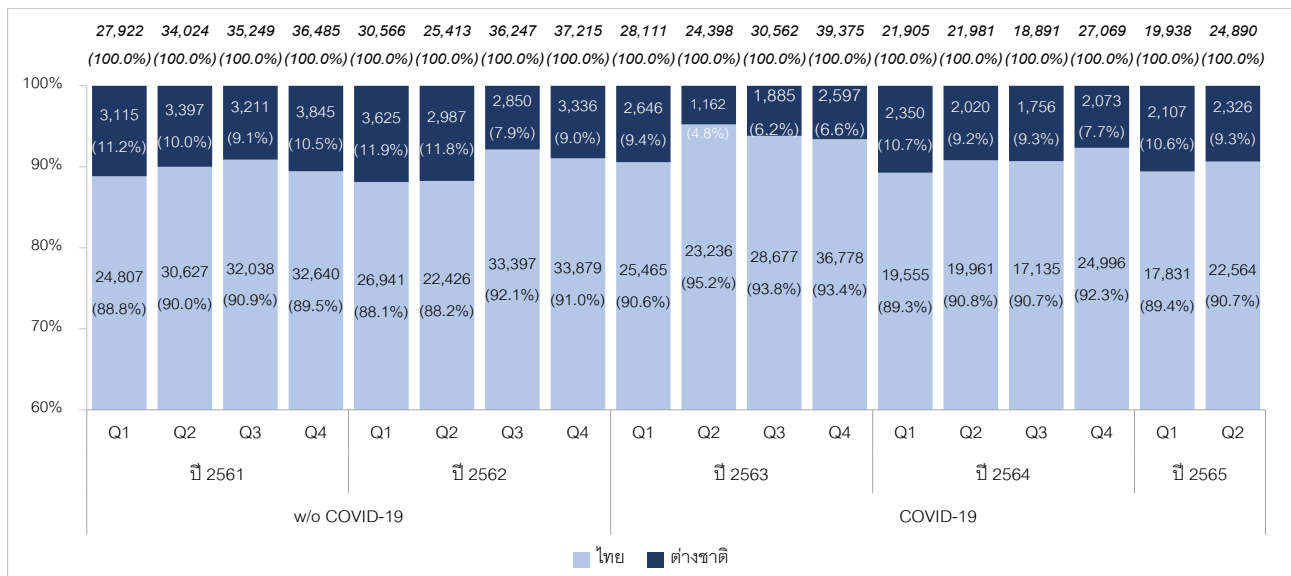
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ

ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีสัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ร้อยละ 9.3 โดยเพิ่มสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 9.2 ขณะที่มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ มีสัดส่วนร้อยละ 18.7 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนมากพอสมควร และมีสัดส่วนร้อยละ 15.1 ส่วนพื้นที่ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ มีสัดส่วนร้อยละ 12.7 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 11.1 (ดูแผนภูมิที่ 7 - 9)

จากข้อมูลข้างต้น มีข้อสังเกตว่า สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีสัดส่วนของจำนวนหน่วย และ พื้นที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนหน้าที่ประมาณ ร้อยละ 10 (+/-) และ 12 (+/-) ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นประมาณ ร้อยละ 19 (+/-) ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ข้อมูลที่ปรากฏเช่นนี้ทำให้เห็นได้ว่า ผู้ซื้อห้องชุดที่เป็นชาวต่างชาติเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีการซื้อห้องชุดที่มีราคาสูงขึ้นกว่าช่วงปีก่อนหน้า

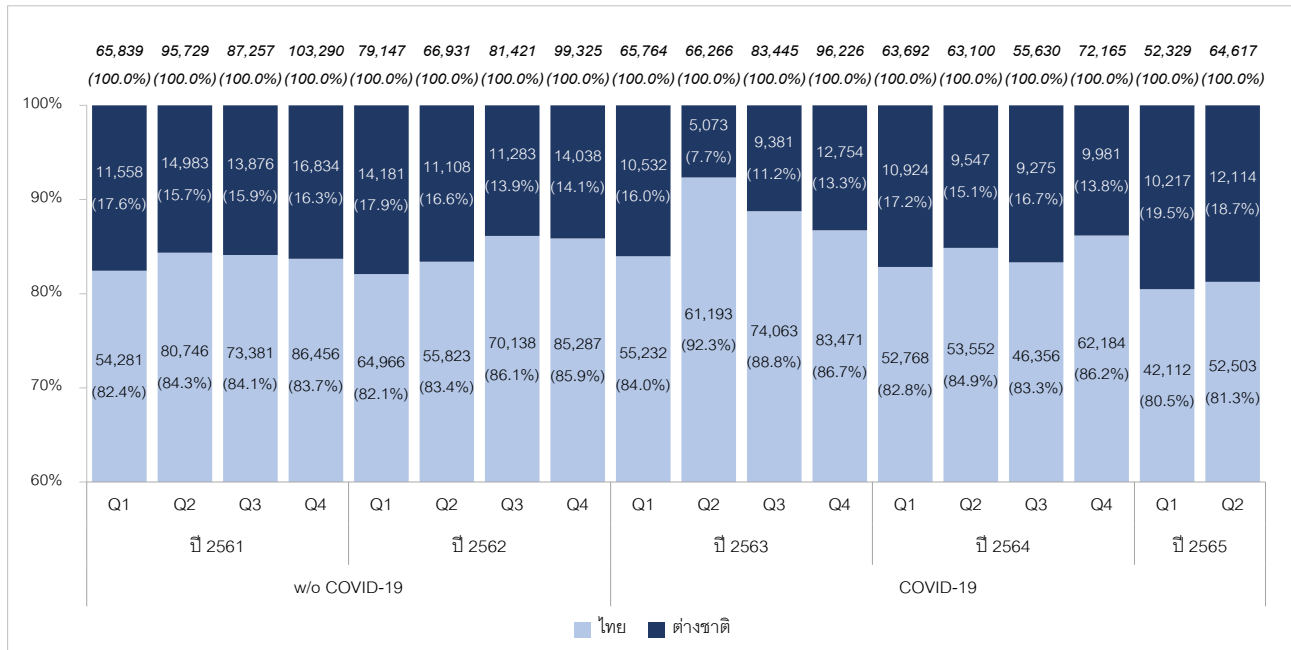
แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

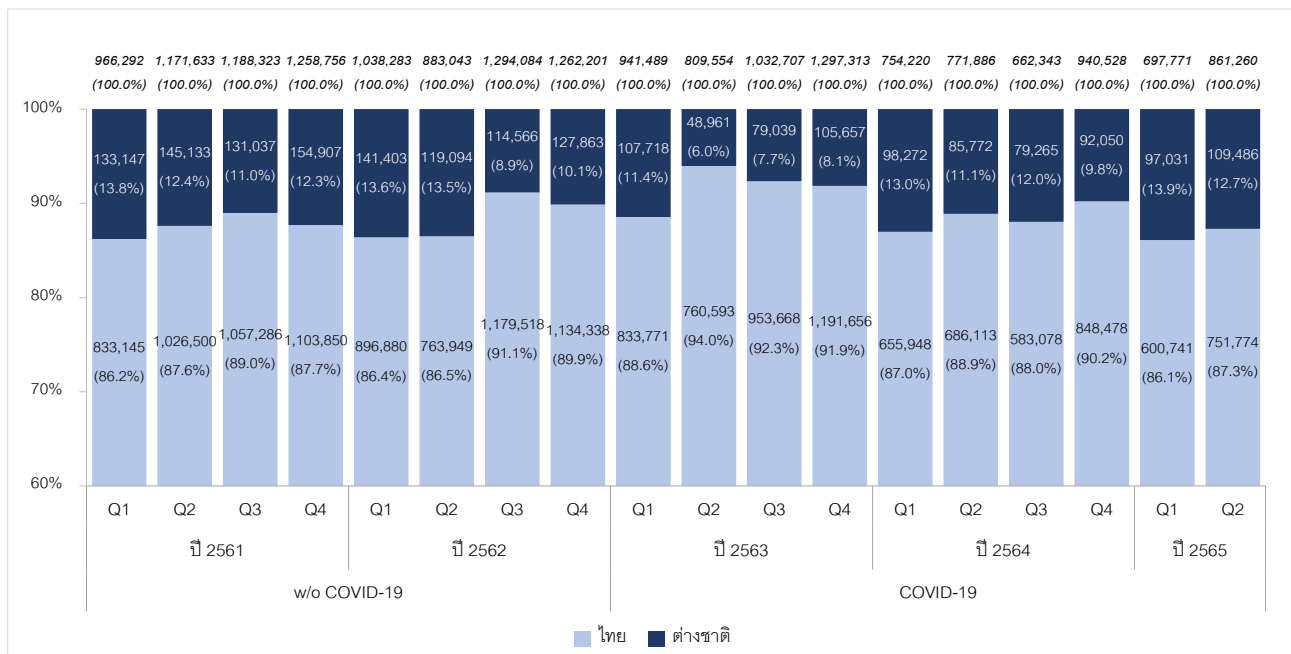
แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ตารางเมตร)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

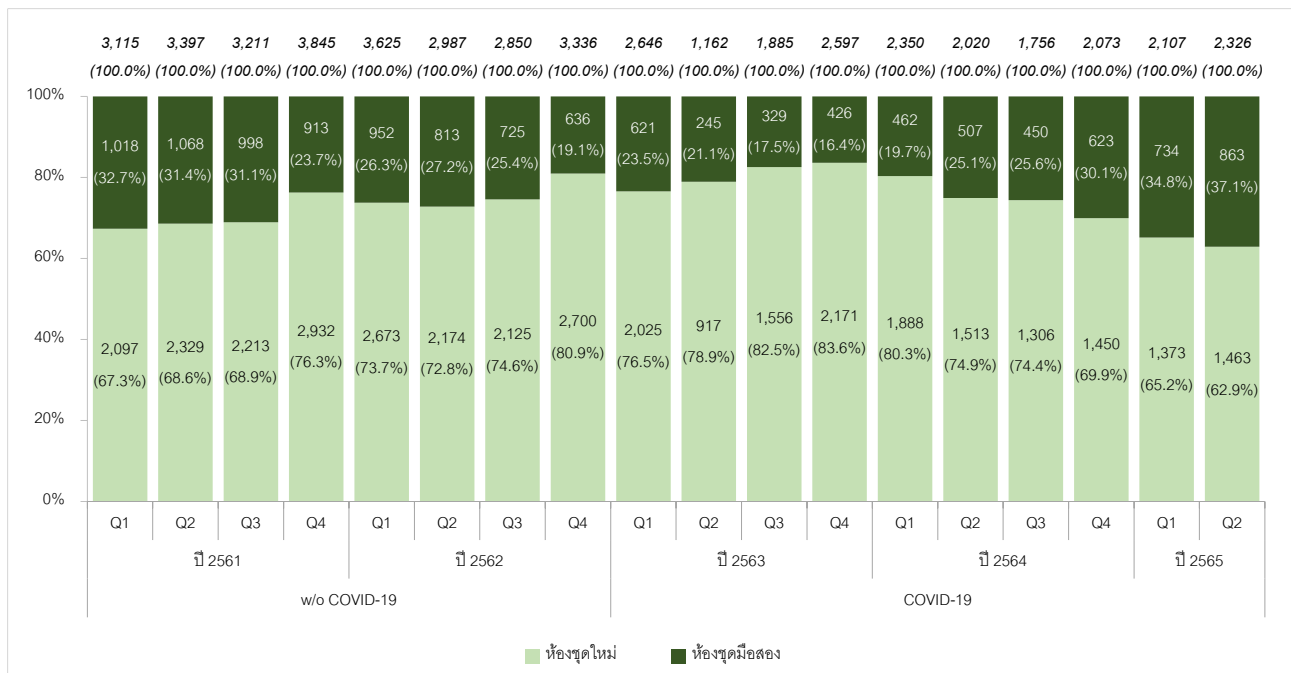
3. สัดส่วนห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสอง ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ

ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 62.9 : 37.1 และพบว่าห้องชุดมือสองมีสัดส่วนการโอนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 6 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 และเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในรอบ 18 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2561

ในขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 72.8 : 27.2 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงเกือบเท่าไตรมาส 1 ปี 2561 ซึ่งมีสัดส่วนสูงที่สุด ที่สัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 28.8 และในส่วนพื้นที่ที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 56.7 : 43.3 ซึ่งเป็นสัดส่วนพื้นที่ห้องชุดมือสองมีการโอนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 7 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2563 และเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในรอบ 18 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2561 (ดูแผนภูมิที่ 10 - 12)

การที่สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเพิ่มมากขึ้นทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ อย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2564 โดยมีข้อสังเกตว่า คนต่างชาติอาจมีความต้องการห้องชุดมือสองมากอยู่ในทำเลพื้นที่ชั้นใน หรือ พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เลือกน้อยลง ประกอบกับราคาห้องชุดมือสองในทำเลเหล่านี้มีราคาต่ำกว่าโครงการเปิดใหม่ ห้องชุดมือสองจึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับคนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อจาก ยุโรป สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย รัสเซีย และอินเดีย

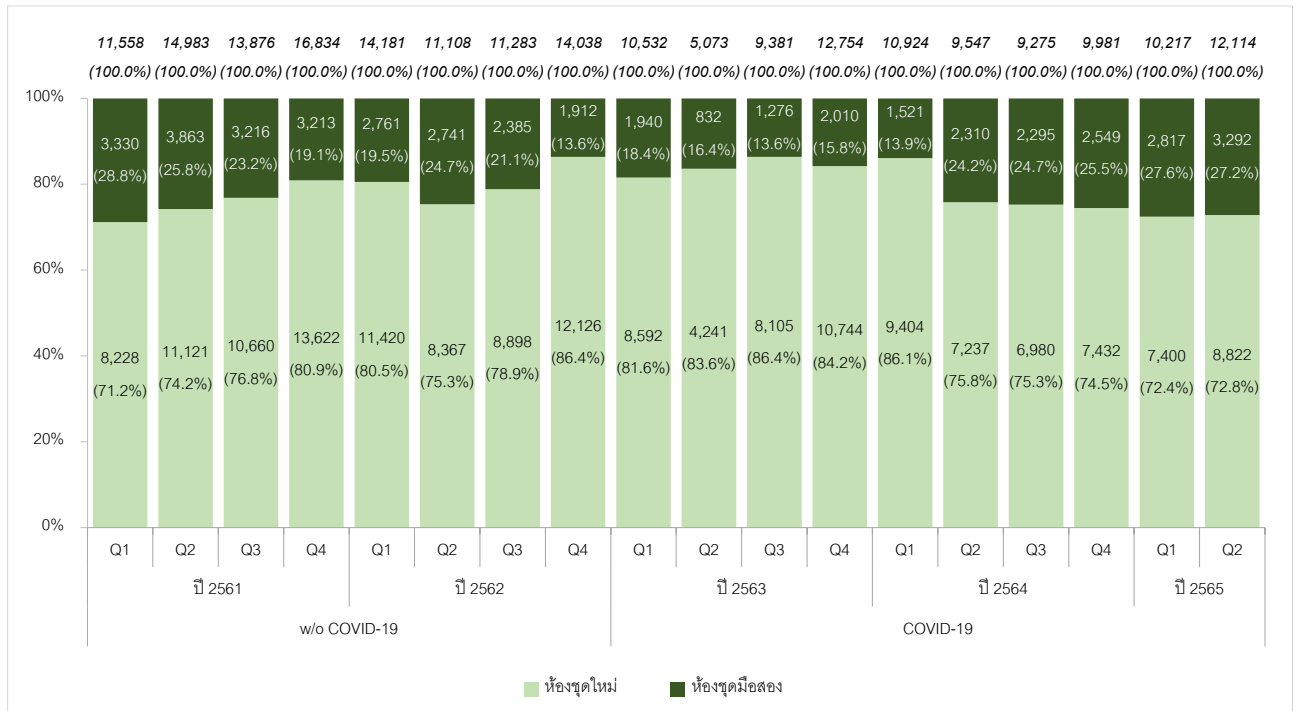
แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนจำนวนหน่วยห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสองที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนคารอาคารสงเคราะห์

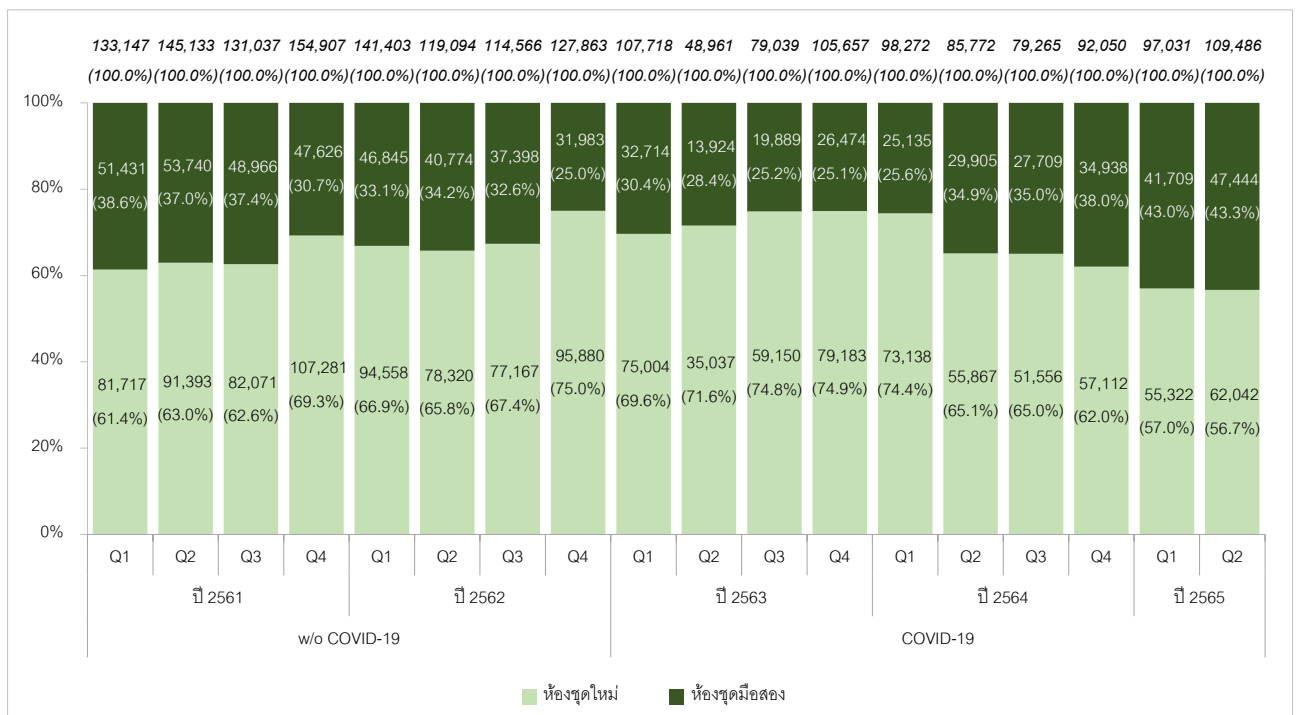
แผนภูมิที่ 11 สัดส่วนมูลค่าห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสองที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 สัดส่วนพื้นที่ห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสองที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ตารางเมตร)



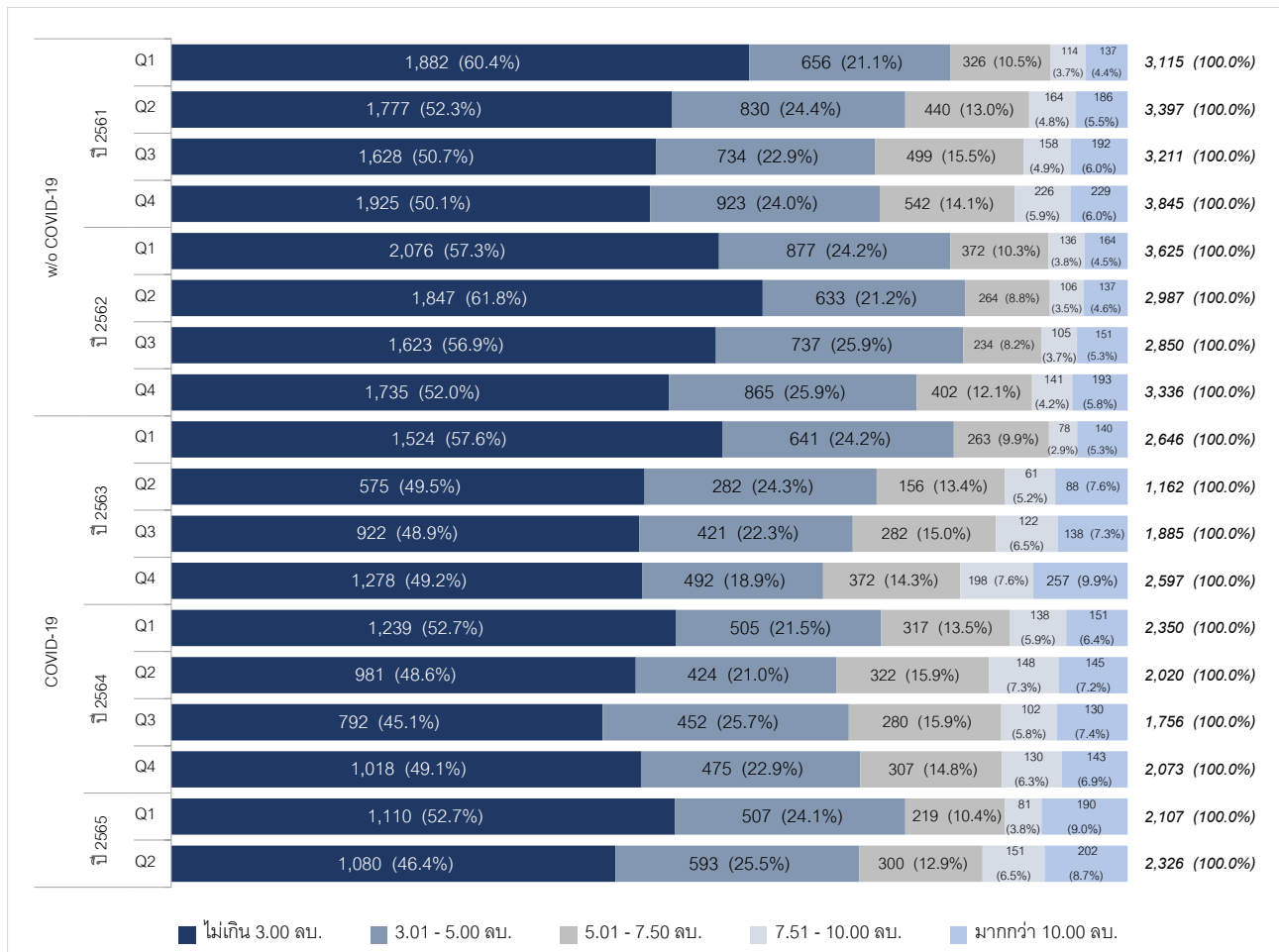
ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

4. ระดับราคาห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาส 2 ปี 2565 ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมากที่สุด จะอยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท โดยมีการโอนจำนวน 1,080 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.4 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดจำนวน 2,326 หน่วย รองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 593 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.5 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีจำนวน 300 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.9 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 202 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.7 คิดเป็นและระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 151 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 6.5) ตามลำดับ ทั้งนี้พบว่า ห้องชุดราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่ชาวต่างชาติส่วนใหญ่นิยมโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2561 ถึงปัจจุบัน (ดูแผนภูมิที่ 13)

แผนภูมิที่ 13 สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา

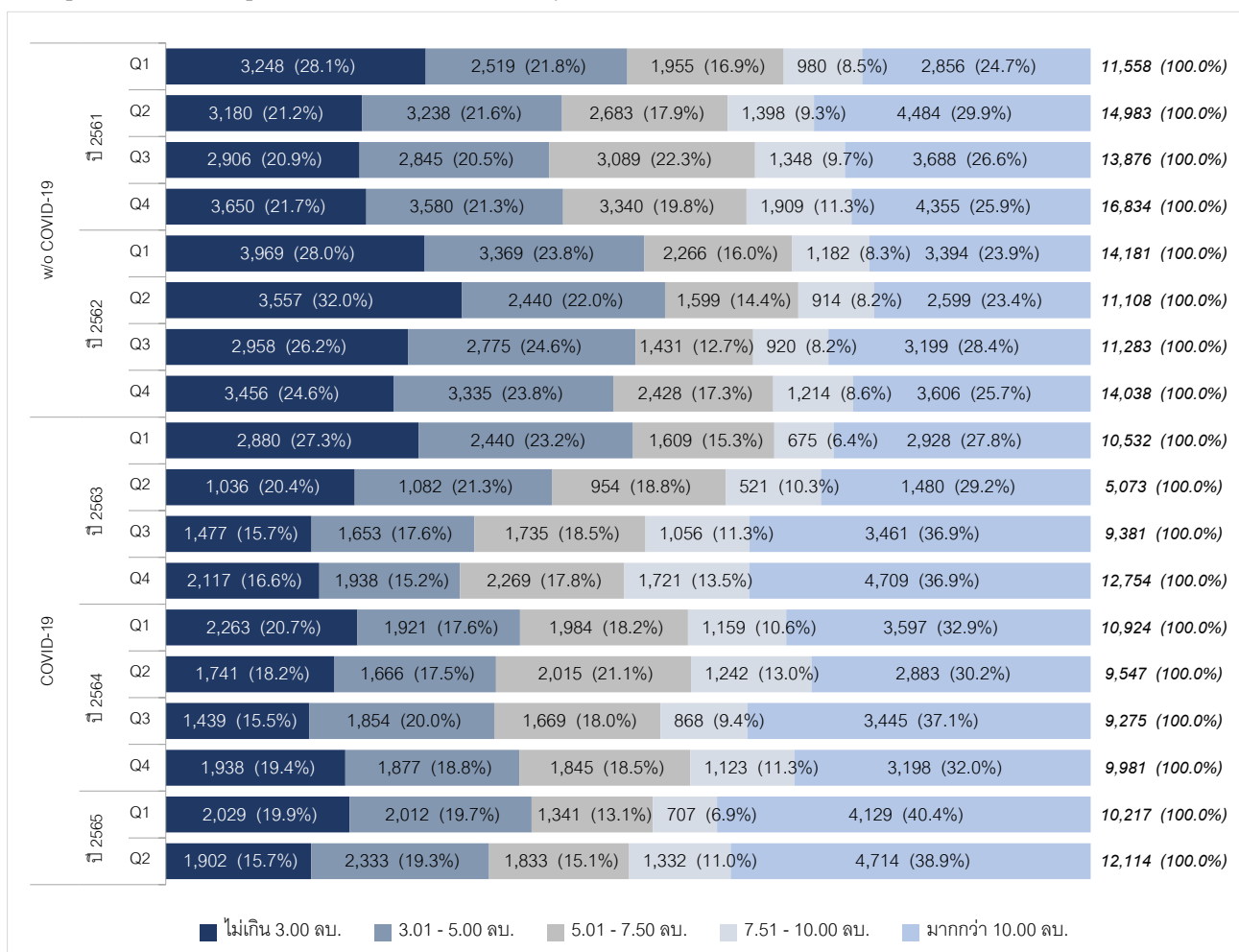


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แต่ในด้านมูลค่า พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากที่สุดในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท โดยมีมูลค่า 4,714 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.9 รองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 2,333 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.3 ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 1,902 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.7 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีมูลค่า 1,833 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.1 และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีมูลค่าน้อยที่สุด คือ 1,332 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.0 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 14)

แผนภูมิที่ 14 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา



ที่มา : กรมที่ดิน

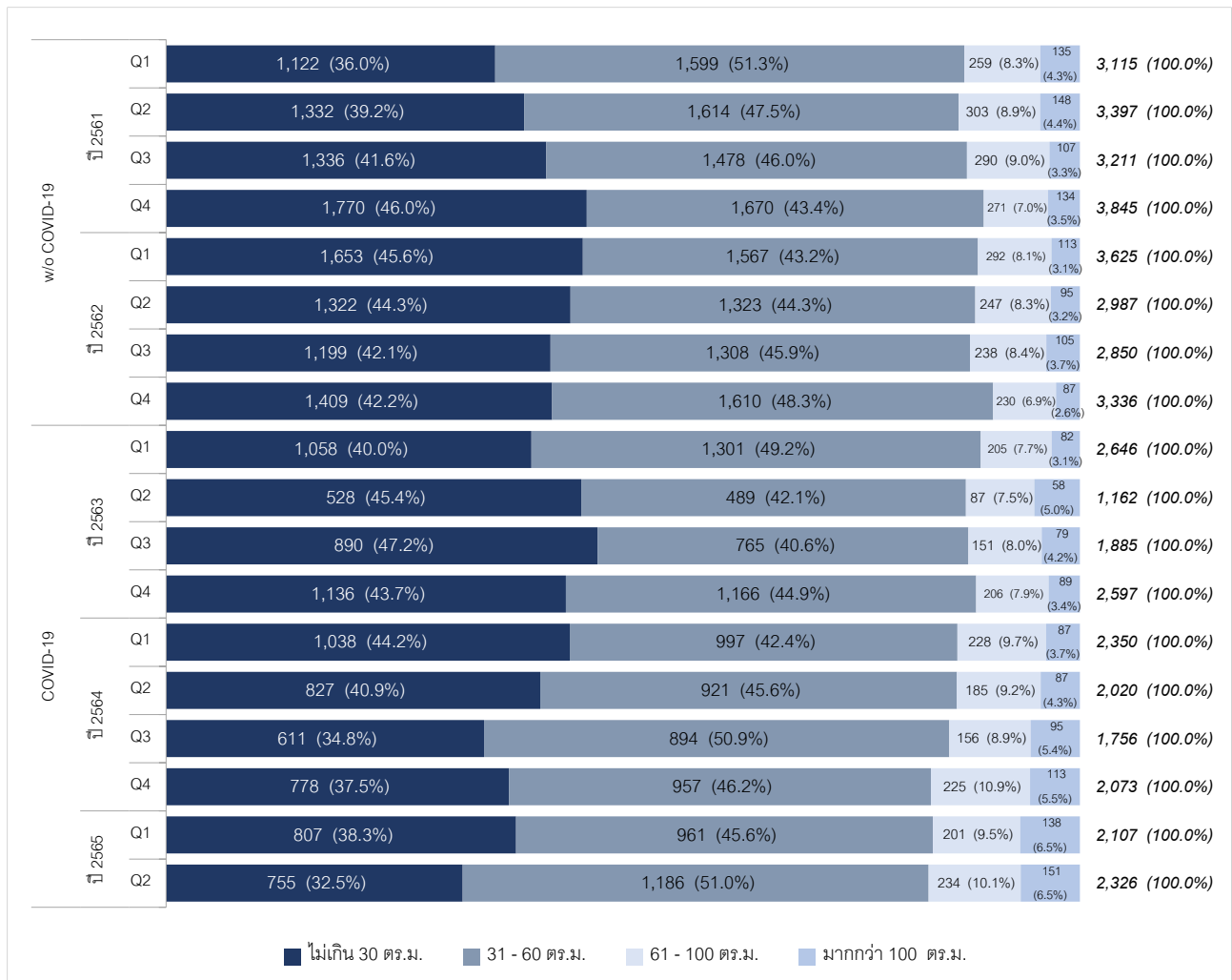
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

5. ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาส 2 ปี 2565 ขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ จำนวน 1,186 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.0 รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวน 755 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.5 ถัดมาคือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61-100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) จำนวน 234 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.1 และห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 151 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.5 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า ห้องชุดขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร และขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์รวมกันสูงกว่าร้อยละ 80 ในแต่ละไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 15)

สำหรับมิติด้านมูลค่า ในไตรมาส 2 ปี 2565 ขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ มีมูลค่า 5,119 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.3 รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มูลค่า 3,479 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.7 ถัดมาคือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มูลค่า 1,755 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.5 และห้องชุดขนาดพื้นที่ 61-100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) มีจำนวนน้อยที่สุด คือ มูลค่า 1,761 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.5 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า ห้องชุดขนาด 31 - 60 ตารางเมตร และ ห้องชุดขนาดมากกว่า 100 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีสัดส่วนมูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์รวมกันสูงกว่าร้อยละ 71.0 ในแต่ละไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 16)

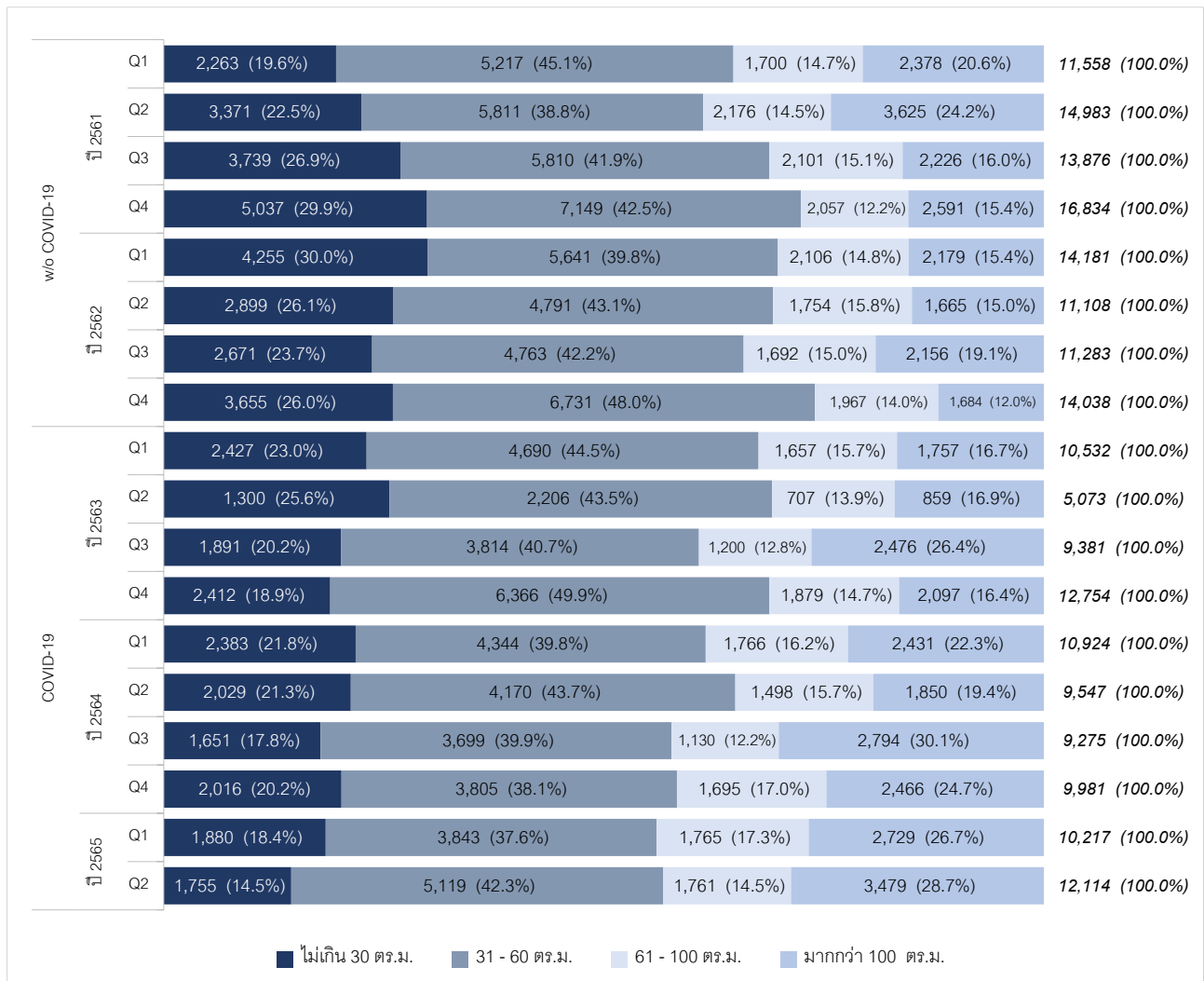
แผนภูมิที่ 15 สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ แยกตามขนาดพื้นที่ห้องชุด



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 16 สัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ แยกตามขนาดพื้นที่ห้องชุด



ที่มา : กรมที่ดิน

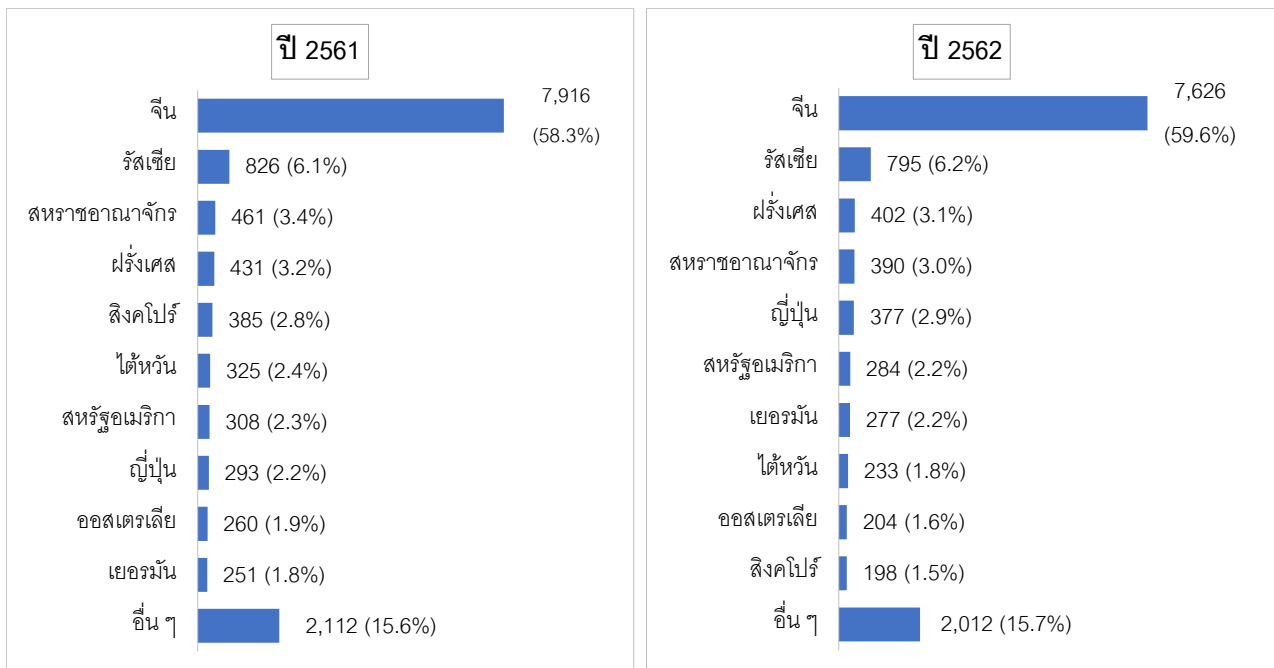
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

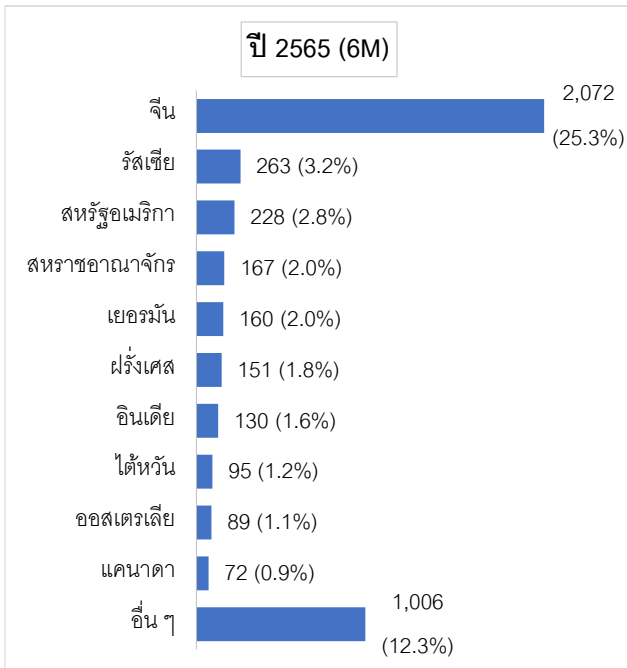
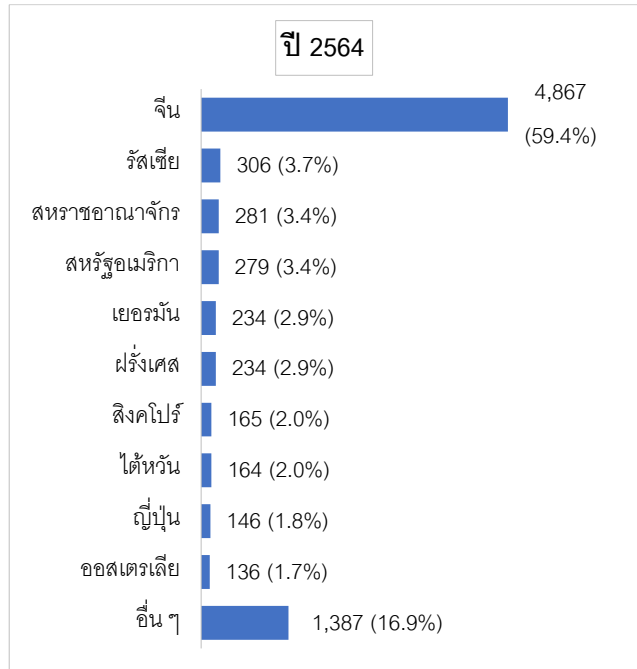
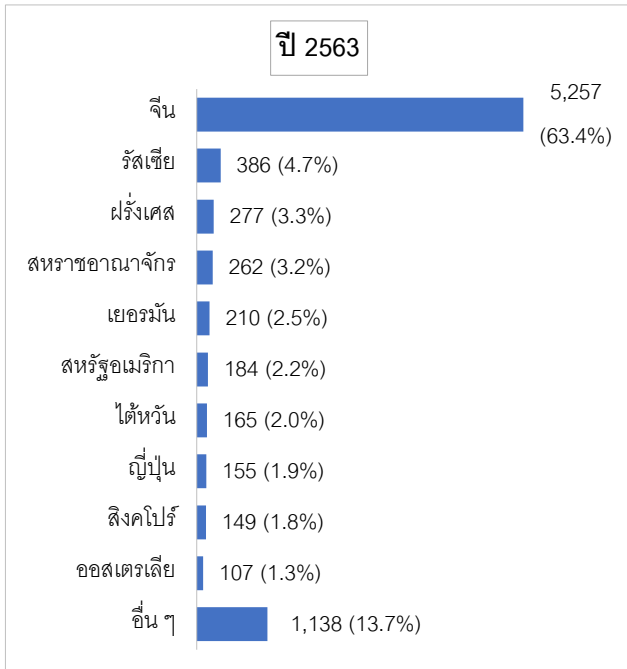
6. สัญชาติคนต่างชาติที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - มิถุนายน) จะพบว่า ชาวจีน เป็นสัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดในประเทศไทยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีนไปแล้วทั้งหมด 2,072 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 25.3 ของหน่วยทั้งหมด โดยมี 4 สัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อันดับรองลงมา ได้แก่ รัสเซีย จำนวน 263 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.2 ถัดมาคือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 228 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.8 สหราชอาณาจักร จำนวน 167 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.0 อันดับ 5 คือ เยอรมัน จำนวน 160 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.0 ตามลำดับ

หากพิจารณาในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - มิถุนายน) จะพบว่าตั้งแต่ ปี 2561 ถึง ปี 2564 ที่มีจำนวนหน่วยสะสมสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย สหราชอาณาจักร ฝรั่งเศส และ สหรัฐอเมริกา ตามลำดับ แต่ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 กลับพบว่า หน่วยสะสมสูงสุด 5 อันดับแรกเปลี่ยนแปลงดังนี้ จีน รัสเซีย สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และเยอรมัน ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 17)

แผนภูมิที่ 17 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ





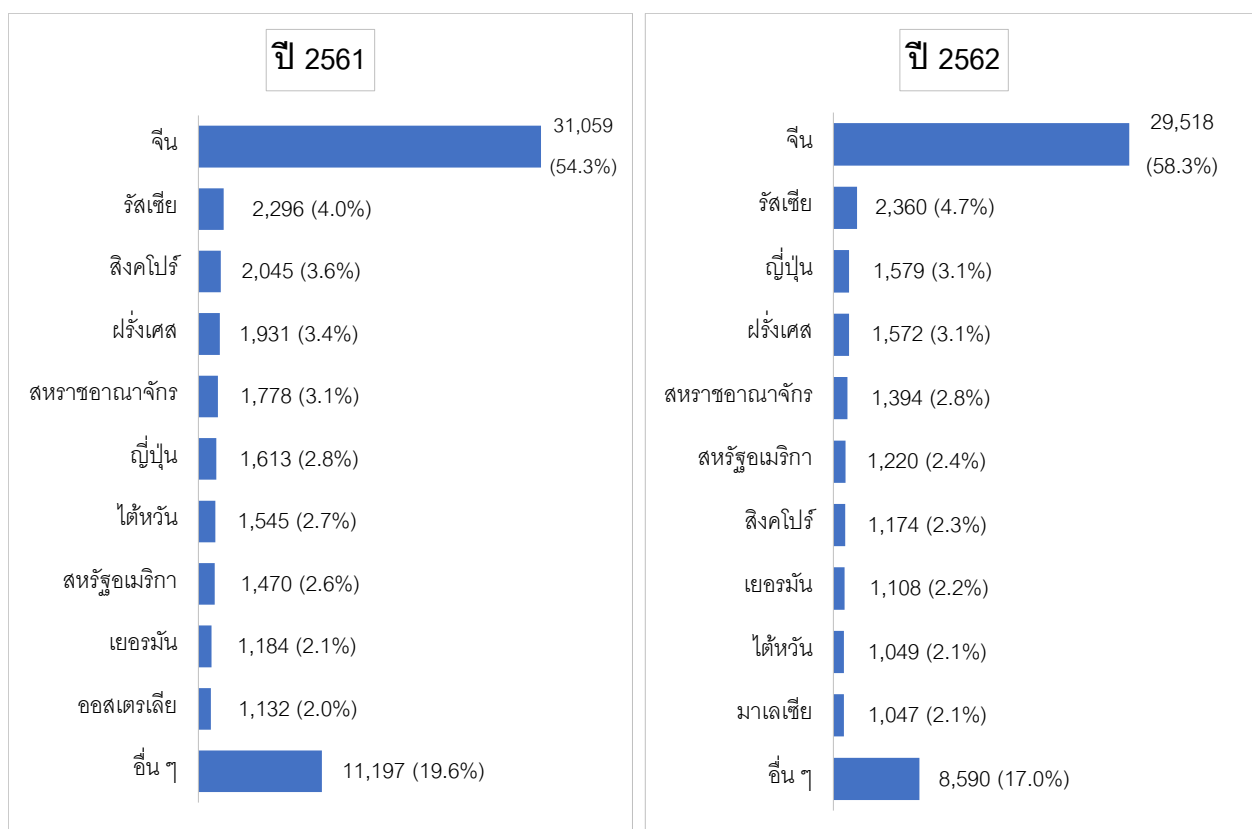
ที่มา : กรมที่ดิน

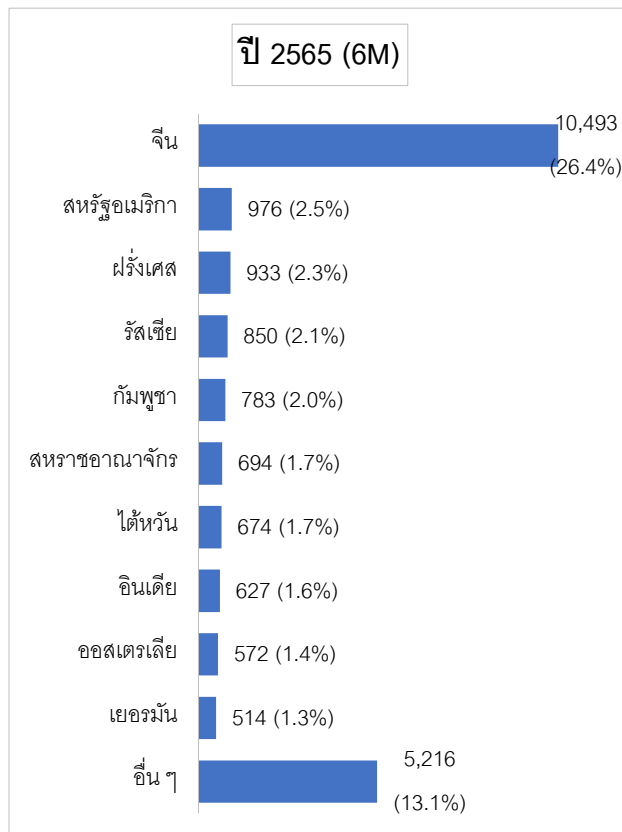
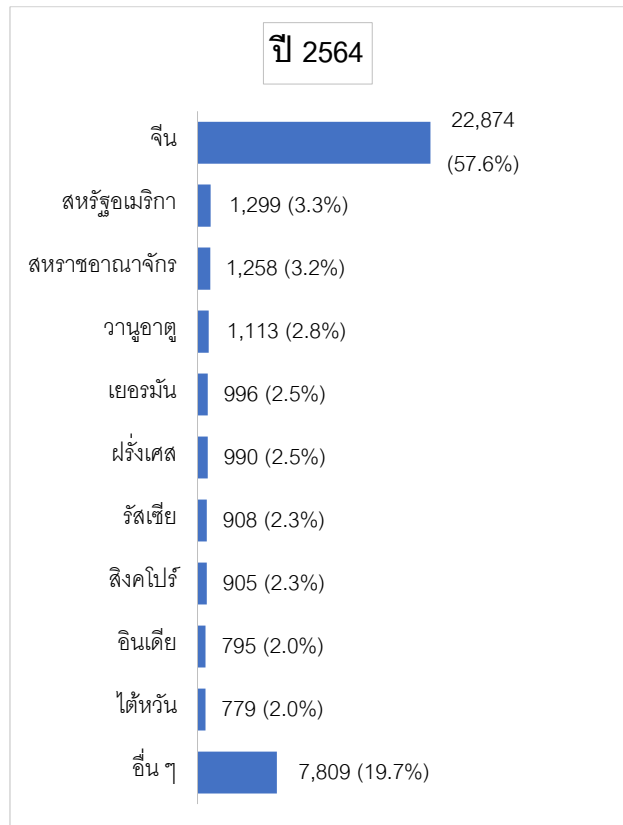
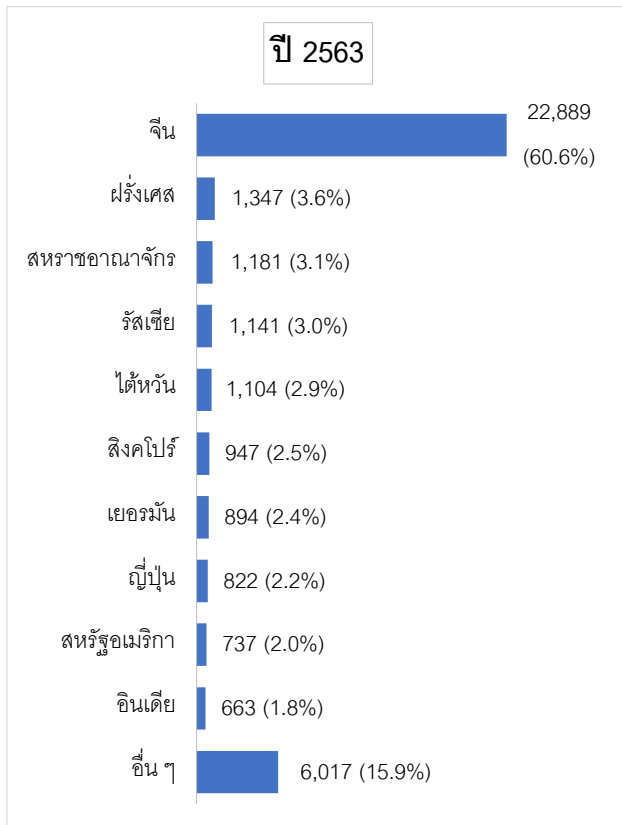
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้คนต่างชาติทั่วประเทศช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม – มิถุนายน) จะพบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีน เป็นมูลค่าสูงสุด จำนวน 10,493 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 26.4 ของมูลค่าทั้งหมด ส่วน 4 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนรองลงมาคือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 976 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.5 ถัดมา คือ ฝรั่งเศส จำนวน 933 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.3 รัสเซีย จำนวน 850 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.1 และกัมพูชา จำนวน 783 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.0 ตามลำดับ เป็นที่น่าสังเกตว่า ชาวกัมพูชา มีมูลค่ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสะสมใน 6 เดือนแรกของปี 2565 สูงสุดเป็นลำดับที่ 5 จากที่ไม่เคยอยู่ใน 10 อันดับแรกตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา และมีจำนวนหน่วยสะสมเพียง 48 หน่วย ซึ่งคิดเป็นมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยสูงถึง 16.3 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 18)

แผนภูมิที่ 18 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ

(หน่วย : ล้านบาท)





ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

7. ขนาดและราคาห้องชุดเฉลี่ย

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - มิถุนายน) จะพบว่า ห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ มีขนาดเฉลี่ย 46.6 ตารางเมตร/หน่วย มูลค่าเฉลี่ย 5.0 ล้านบาท/หน่วย หรือประมาณตารางเมตรละ 108,133 บาท ทั้งนี้ สัญชาติที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 10 ลำดับแรกในปี 2565 พบว่า ใต้หวัน เป็นสัญชาติที่มีมูลค่าการโอนต่อหน่วยสูงสุด เฉลี่ย 7.1 ล้านบาทต่อหน่วย และอินเดีย เป็นสัญชาติที่โอนห้องชุดขนาดใหญ่ที่สุด เฉลี่ย 73.2 ตารางเมตร โดยชาวจีนซึ่งเป็นสัญชาติที่มีสัดส่วนการโอนห้องชุดมากที่สุด จะมีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 5.1 ล้านบาท/หน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.2 ตารางเมตร/หน่วย (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 ขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญชาติที่มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

ลำดับ	สัญชาติ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย (ตร.ม.)
1	จีน	2,072	10,493	81,119	5.1	39.2
2	รัสเซีย	263	850	9,731	3.2	37.0
3	สหรัฐอเมริกา	228	976	12,798	4.3	56.1
4	สหราชอาณาจักร	167	694	9,856	4.2	59.0
5	เยอรมัน	160	514	7,730	3.2	48.3
6	ฝรั่งเศส	151	933	8,576	6.2	56.8
7	อินเดีย	130	627	9,522	4.8	73.2
8	ใต้หวัน	95	674	4,346	7.1	45.7
9	ออสเตรเลีย	89	572	6,076	6.4	68.3
10	แคนาดา	72	298	3,974	4.1	55.2
	อื่นๆ	1,006	5,701	52,789	5.7	52.5
		4,433	22,331	206,517	5.0	46.6

ที่มา : กรมที่ดิน

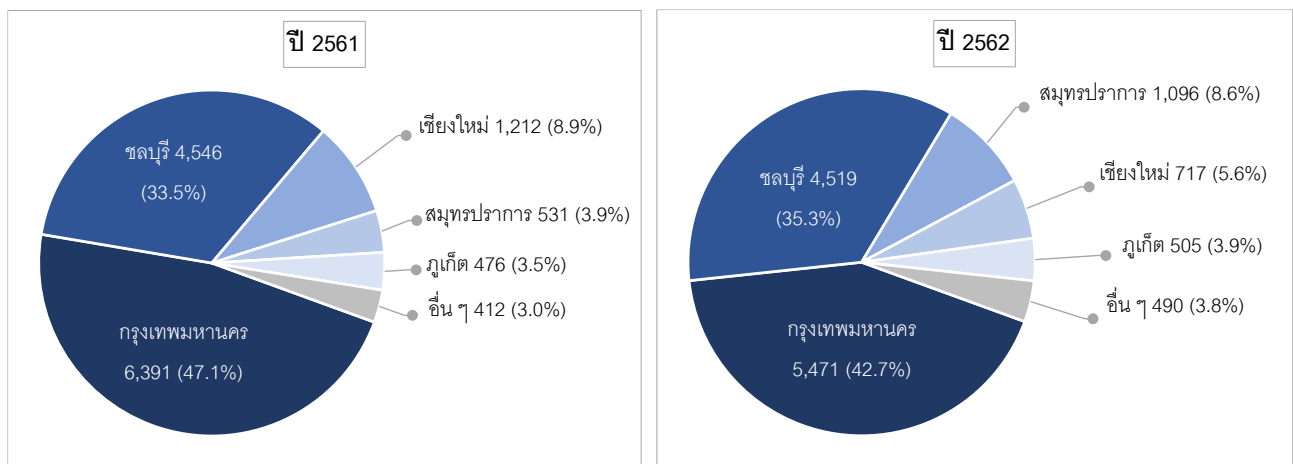
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

8. จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติสูงสุด

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - มิถุนายน) จะพบว่าจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสะสมมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี สมุทรปราการ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีจำนวน 1,942 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.8 และชลบุรี จำนวน 1,374 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึงร้อยละ 80.7 ของทั่วประเทศ

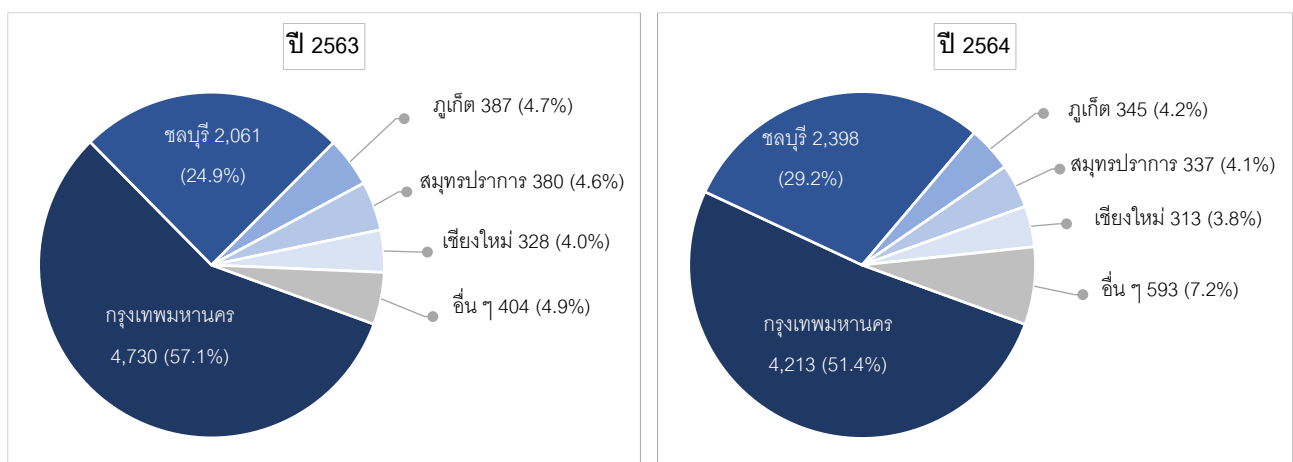
เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า กรุงเทพฯ และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนอันดับรองลงมาเป็นจังหวัดที่อยู่ในบริเวณทลบางจังหวัดและจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ สมุทรปราการ และภูเก็ต เป็นต้น (ดูแผนภูมิที่ 19)

แผนภูมิที่ 19 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ



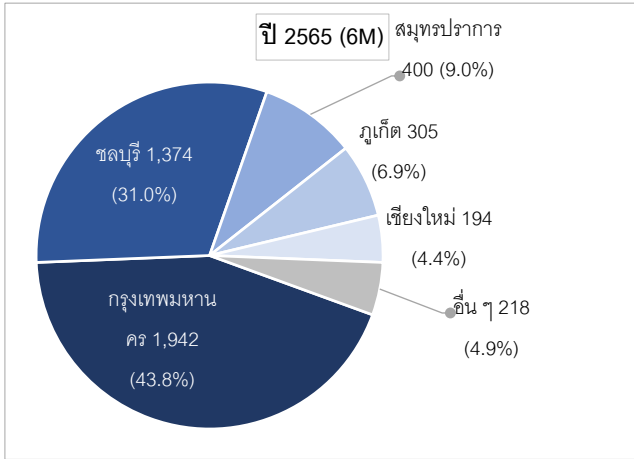
ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์



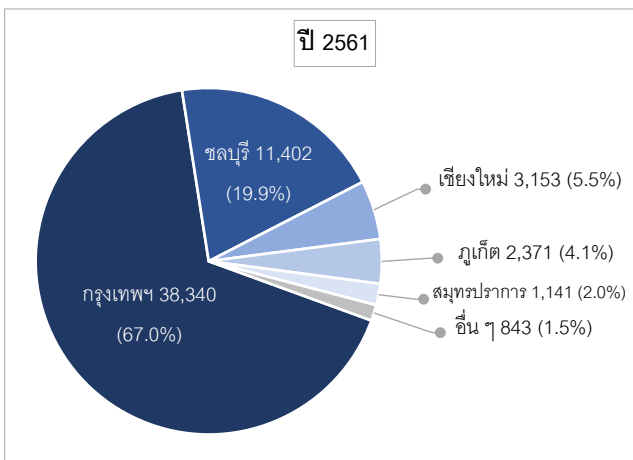
ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - มิถุนายน) จะพบว่าจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสะสมมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี นุกเก็ต สมุทรปราการ และเชียงใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีมูลค่า 15,079 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.4 และชลบุรี มีมูลค่า 3,737 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.0 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 84.26 ของทั่วประเทศ

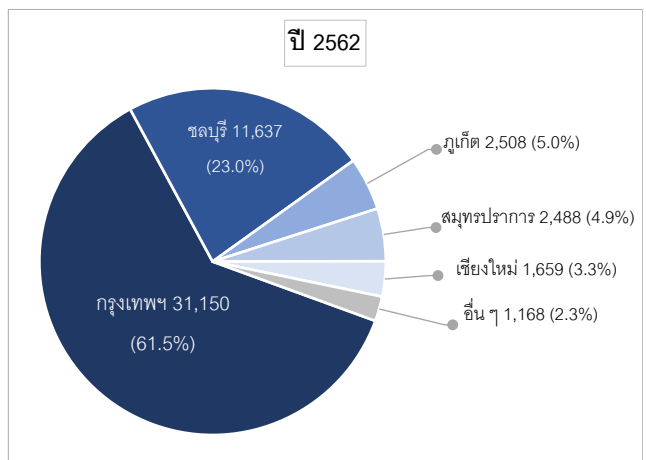
เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า กรุงเทพฯ และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนอันดับรองลงมาเป็นจังหวัดที่อยู่ในปริมาณหลายจังหวัดและจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ สมุทรปราการ และนุกเก็ต เป็นต้น (ดูแผนภูมิที่ 20)

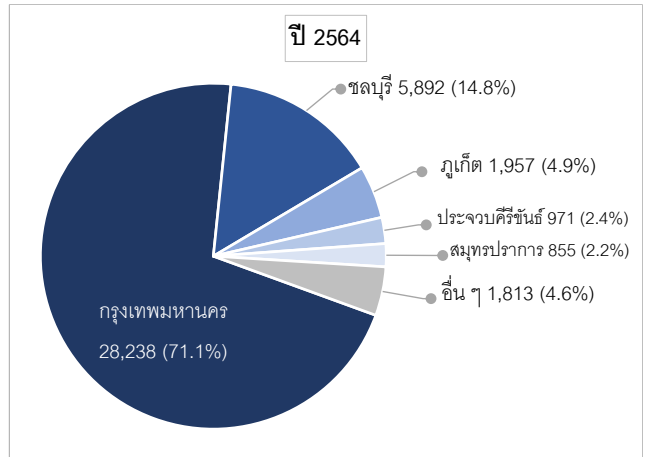
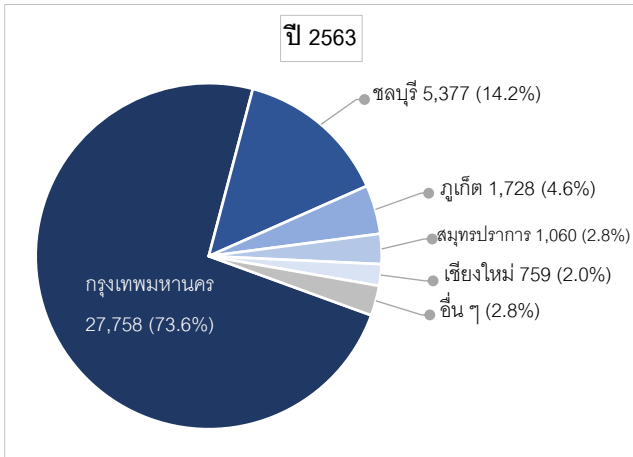
แผนภูมิที่ 20 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

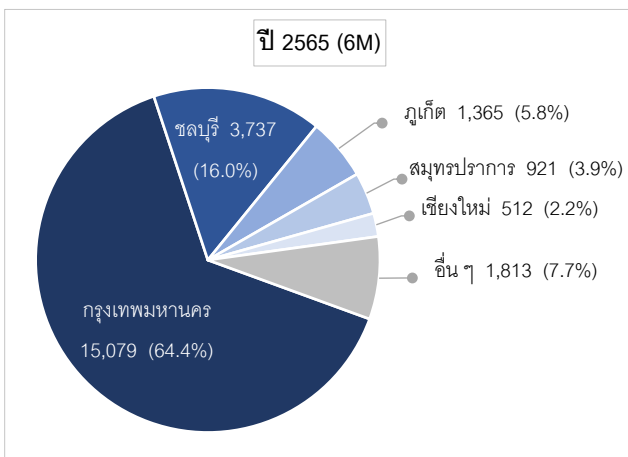
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์





ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการประมวลผลภาพของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั้งหมด ทำให้เราเห็นได้ว่า ปริมาณทั้งในมิติของจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ เริ่มฟื้นตัวกลับมาแล้ว แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงที่ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่มีข้อสังเกตต่อการเปลี่ยนแปลงนี้ว่า ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์เหล่านี้เป็นสิ่งสะท้อนการซื้อขายที่ผ่านมาในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา และเห็นว่าการซื้อขายห้องชุดที่ผ่านมาสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง และยังพบว่า ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมีมากกว่าร้อยละ 30 เป็นห้องชุดมือสอง

การเปิดประเทศและเริ่มดำเนินกิจกรรมในด้านต่าง ๆ ระหว่างประเทศทั่วโลก เริ่มเข้าสู่ภาวะปกติและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มฟื้นตัว ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่อาจจะช่วยให้จำนวนหน่วยมูลค่า และพื้นที่ในการซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติที่อาจมีแนวโน้มที่ทรงตัวด้วยกลุ่มคนต่างชาติอื่นเข้ามาซื้อห้องชุดในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งสามารถเข้ามาทดแทนผู้ซื้อชาวจีนบางส่วนเนื่องจากนโยบาย Zero-Covid ของรัฐบาลจีนที่ยังคงสร้างข้อจำกัดให้ชาวจีนที่ต้องการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แต่คงจะสามารถทดแทนได้เพียงบางส่วน เนื่องจากมีปริมาณไม่มาก และ

ไม่อาจทดแทนกลุ่มผู้ซื้อชาวจีนหายไปจากตลาดได้ ซึ่งคาดว่าอาจส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ทรงตัวหรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเท่านั้น แต่จากข้อมูลจากข้อมูลที่แสดงให้เห็นว่าการซื้อของผู้ซื้อชาติอื่น เช่น กลุ่มชาวยุโรป สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย รัสเซีย และอินเดีย นั้น เป็นการซื้อห้องชุดที่เป็นห้องชุดมือหนึ่งและมือสอง ซึ่งจะช่วยให้ปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในภาพรวมยังคงมีการทรงตัว แต่จะส่งผลให้การซื้อขายห้องชุดใหม่ที่เปิดตัวใหม่ต้องพึ่งพาดตลาดผู้ซื้อในประเทศเป็นหลัก แต่อาจจะมีปัจจัยบวกหากประเทศจีนมีการเปิดประเทศให้ชาวจีนมีการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึ่งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สนใจรายละเอียดเพิ่มเติม ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์ เบอร์โทรศัพท์ 0 2645 9677