

## การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ ปี 2563

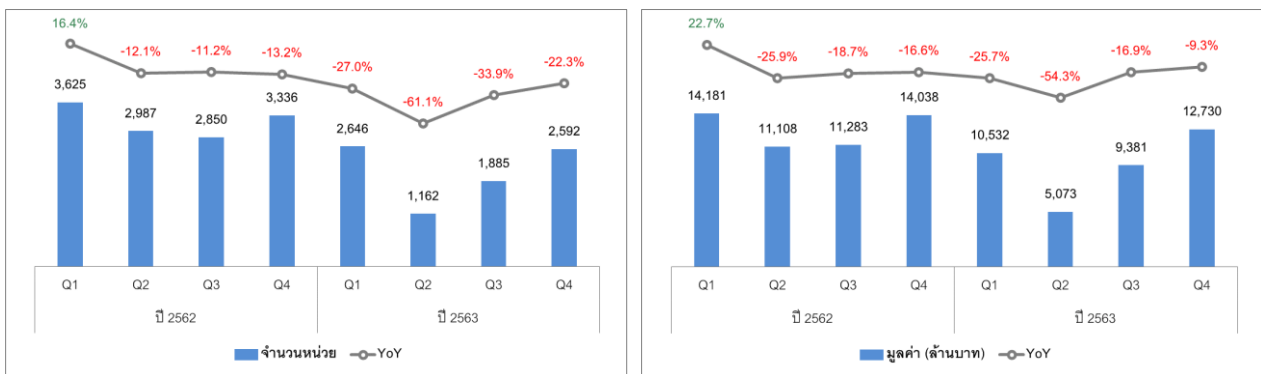
### จุดต่ำสุดของการโอนห้องชุดต่างชาติพบในไตรมาส 2/2563

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ปลายเดือนมีนาคม 2563 ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างมากต่อตลาดอาคารชุดที่ขายให้กับคนต่างชาติ เนื่องจากได้มีการล็อกดาวน์การเดินทางเข้า-ออกประเทศทำให้คนต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศ ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อ การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทำให้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นช่วงที่ต่ำที่สุดโดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์เพียง 1,162 หน่วย โดยลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -61.1 และมีมูลค่าลดลงเหลือ 5,073 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -54.3

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการได้พยายามอำนวยความสะดวกให้คนต่างชาติในด้านต่างๆ เพื่อช่วยให้ผู้ซื้อห้องชุดชาวต่างชาติสามารถทำการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สร้างเสร็จพร้อมโอนได้เพิ่มมากขึ้นในไตรมาส 3 - 4 โดยในไตรมาส 3 มีการโอนห้องชุดของคนต่างชาติจำนวน 1,885 หน่วย มูลค่า 9,381 ล้านบาท และไตรมาส 4 มีการโอนห้องชุดจำนวน 2,592 หน่วย มูลค่า 12,730 ล้านบาท

ทำให้ทั้งปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 8,285 หน่วย มูลค่า 37,716 ล้านบาท แม้ว่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติได้ฟื้นจุดต่ำสุดมาแล้ว แต่ยอดรวมทั้งปีของปี 2563 ยังคงต่ำกว่าปี 2562 โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -35.3 และมูลค่าลดลงร้อยละ -25.5 (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

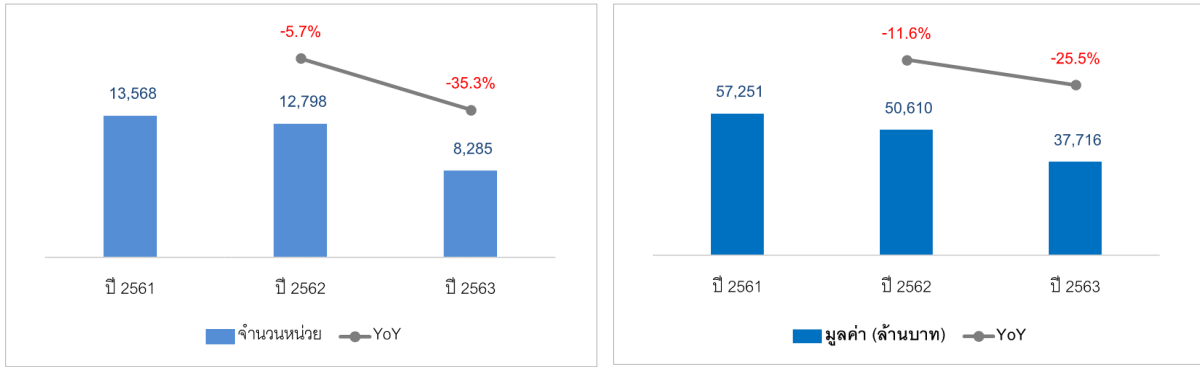
แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ รายไตรมาส



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ รายปี

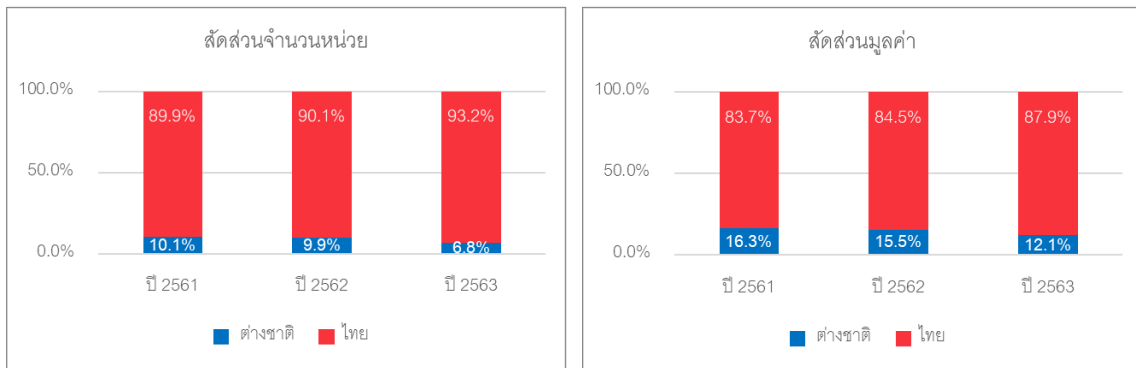


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากเปรียบเทียบจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ เทียบกับคนไทย พบว่า ในปี 2561 คนต่างชาติเคยมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ 10.1 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.3 ของมูลค่าทั้งหมด ต่อมาในปี 2562 มีสัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ 9.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และร้อยละ 15.5 ของมูลค่าทั้งหมด และมีสัดส่วนต่ำสุด เหลือเพียงร้อยละ 6.8 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และร้อยละ 12.1 ของมูลค่าทั้งหมดในปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ

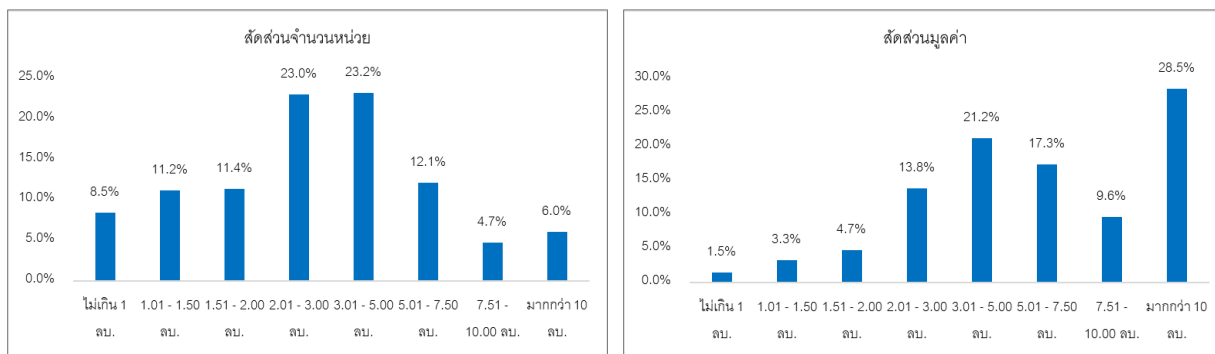


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ระดับราคาห้องชุดที่คนต่างชาติดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง (ปี 2561 – 2563) ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยทั้งสองระดับราคาจะมีสัดส่วนจำนวนหน่วยใกล้เคียงกันคือร้อยละ 23.2 และร้อยละ 23.0 ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาด้านมูลค่าการโอนพบว่า ห้องชุดระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท จะมีสัดส่วนมูลค่าสูงสุดถึงร้อยละ 28.5 (ดูแผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง (ปี 2561 – 2563) แยกตามระดับราคาห้องชุด



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### กรุงเทพฯมีต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าครึ่ง

จังหวัดที่มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติมากที่สุดในปี 2563 ใน 10 ลำดับแรก ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันมากถึงร้อยละ 99.7 และมีสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมกันมากถึงร้อยละ 99.8 ส่วนที่เหลืออีก 20 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยเพียงร้อยละ 0.3 และสัดส่วนมูลค่ารวมกันร้อยละ 0.2 เท่านั้น

จังหวัดที่มีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุดในปี 2563 อันดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยมากถึงร้อยละ 57.1 และมีสัดส่วนมูลค่าการโอนมากถึงร้อยละ 73.5 เกินกว่าครึ่งหนึ่งของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ อันดับสอง คือ จังหวัดชลบุรี มีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 24.9 แต่มีสัดส่วนมูลค่าร้อยละ 14.2 โดยมีอำเภอบางละมุง (พัทยา) เป็นอำเภอที่มีคนต่างชาติรับโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด อันดับสาม คือ จังหวัดภูเก็ต มีสัดส่วนจำนวนหน่วยเพียงร้อยละ 4.7 แต่มีสัดส่วนมูลค่าร้อยละ 4.6 ส่วนอันดับ 4 – 10 ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ปทุมธานี ระยอง นนทบุรี และเชียงราย ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดคนต่างชาตินมากที่สุด 10 ลำดับแรก  
(เรียงตามจำนวนหน่วยปี 2563)

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)			ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	สัดส่วนปี 2563	
		2561	2562	2563	2561	2562	2563		หน่วย	มูลค่า
1	กรุงเทพมหานคร	6,391	5,471	4,727	38,340	31,150	27,739	5.87	57.1%	73.5%
2	ชลบุรี	4,546	4,519	2,060	11,402	11,637	5,374	2.61	24.9%	14.2%
3	ภูเก็ต	476	505	387	2,371	2,508	1,728	4.46	4.7%	4.6%
4	สมุทรปราการ	531	1,096	380	1,141	2,488	1,060	2.79	4.6%	2.8%
5	เชียงใหม่	1,212	717	327	3,153	1,659	756	2.31	3.9%	2.0%
6	ประจวบคีรีขันธ์	71	161	198	318	626	659	3.33	2.4%	1.7%
7	ปทุมธานี	70	70	107	69	87	153	1.43	1.3%	0.4%
8	ระยอง	61	53	35	104	81	98	2.81	0.4%	0.3%
9	นนทบุรี	111	95	31	167	192	80	2.57	0.4%	0.2%
10	เชียงราย	19	26	8	25	45	8	1.02	0.1%	0.02%
	จังหวัดอื่นๆ	80	85	25	159	135	60	2.42	0.3%	0.2%
	<b>รวมทั้งประเทศ</b>	<b>13,568</b>	<b>12,798</b>	<b>8,285</b>	<b>57,251</b>	<b>50,610</b>	<b>37,716</b>	<b>4.55</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ชาวจีนมีสัดส่วนโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดเกือบ 60%

สัญชาติของคนต่างชาติที่ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563 เปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งสัญชาติของคนต่างชาติของทั้งสองปีมีรายชื่อ 10 ประเทศที่เหมือนกัน โดยอันดับแรก เป็นชาวจีน ซึ่งเป็นคนต่างชาติที่มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด โดยในปี 2562 มีสัดส่วนการโอนร้อยละ 59.6 ของจำนวนหน่วย และเพิ่มสัดส่วนเป็นร้อยละ 63.4 ในปี 2563 ชาวจีนส่วนใหญ่ชอบอาคารชุดในเขตอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี (พื้นที่พัทยา) มากที่สุด มีสัดส่วนร้อยละ 22.2 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นเขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ (พื้นที่ใกล้สถานทูตจีน) มีสัดส่วนร้อยละ 9.1 อำเภอเมืองสมุทรปราการ ร้อยละ 7.0 และอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 6.8 ส่วนจังหวัดภูเก็ต มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 1.8 เท่านั้น

อันดับสอง เป็นชาวรัสเซีย มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 4.7 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด แต่ลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 6.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ชาวรัสเซีย ส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 72.9 รองลงมาเป็นจังหวัดภูเก็ตทั้ง 3 อำเภอ ร้อยละ 19.6 และอำเภอหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 1.5 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับสาม เป็นชาวฝรั่งเศส สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 3.4 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 3.1 ชาวฝรั่งเศส ส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 43.8 รองลงมาเป็นจังหวัดภูเก็ตทั้ง 3 อำเภอ ร้อยละ 9.6 และอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 8.6 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับสี่ เป็นชาวสหราชอาณาจักร (อังกฤษ) สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 3.1 ของจำนวนหน่วย สัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 3.0 ชาวอังกฤษ ส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จ. ชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 49.4 รองลงมาเป็นอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 8.4 และเขตคลองเตย กรุงเทพฯ ซึ่งมี สัดส่วนร้อยละ 4.7 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับห้า เป็นชาวเยอรมัน สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 2.5 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมี สัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 2.2 ชาวเยอรมัน ส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี (พัทยา) ร้อยละ 58.6 รองลงมาเป็นห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 4.7 และอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 4.2 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับหก เป็นชาวสหรัฐอเมริกา สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 2.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด เท่ากันกับปี 2562 ชาวสหรัฐอเมริกา ส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 38.8 รองลงมาเป็นอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 15.5 และห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 5.9 ของจำนวนหน่วย ที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับเจ็ด เป็นชาวไต้หวัน สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 2.0 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมี สัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 1.8 ชาวไต้หวัน ชอบห้องชุด 3 ลำดับแรกในกรุงเทพฯ 3 เขต ได้แก่ เขตคลองเตย ร้อยละ 15.8 รองลงมาเป็นเขตห้วยขวาง ร้อยละ 10.2 และเขตวัฒนา ร้อยละ 8.6 ของจำนวนหน่วย ที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับแปด เป็นชาวญี่ปุ่น มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 1.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมี สัดส่วนลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 2.9 ชาวญี่ปุ่น ส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 22.0 รองลงมาเป็นอำเภอศรีราชา จ.ชลบุรี ร้อยละ 18.3 และห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 18.2 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับเก้า เป็นชาวสิงคโปร์ มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 1.8 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมี สัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 1.5 ชาวสิงคโปร์ คล้ายกับชาวไต้หวันที่ชอบห้องชุด 3 ลำดับแรก ในกรุงเทพฯ 3 เขต ได้แก่ เขตคลองเตย ร้อยละ 12.4 รองลงมาเป็นเขตห้วยขวาง ร้อยละ 12.2 และเขตวัฒนา ร้อย ละ 9.4 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

อันดับสิบ เป็นชาวออสเตรเลีย มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 1.3 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 1.6 ชาวออสเตรเลีย จะคล้ายกับชาวเยอรมันและสหรัฐอเมริกา ที่ส่วนใหญ่จะชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 51.3 รองลงมาเป็นอำเภอเมืองจ. เชียงใหม่ ร้อยละ 8.2 และห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 4.5 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด (ดู ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 สัญชาติคนต่างชาติที่มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดในปี 2562 - 2563

ปี 2562						ปี 2563					
อันดับ	สัญชาติ	หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า	สัดส่วน	อันดับ	สัญชาติ	หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า	สัดส่วน
1	จีน	7,626	59.6%	29,518	58.3%	1	จีน	5,251	63.4%	22,865	60.6%
2	รัสเซีย	795	6.2%	2,360	4.7%	2	รัสเซีย	386	4.7%	1,141	3.0%
3	ฝรั่งเศส	402	3.1%	1,572	3.1%	3	ฝรั่งเศส	278	3.4%	1,369	3.6%
4	สหราชอาณาจักร	390	3.0%	1,394	2.8%	4	สหราชอาณาจักร	259	3.1%	1,143	3.0%
5	ญี่ปุ่น	377	2.9%	1,579	3.1%	5	เยอรมัน	211	2.5%	911	2.4%
6	สหรัฐอเมริกา	284	2.2%	1,220	2.4%	6	สหรัฐอเมริกา	182	2.2%	718	1.9%
7	เยอรมัน	277	2.2%	1,108	2.2%	7	ไต้หวัน	165	2.0%	1,104	2.9%
8	ไต้หวัน	233	1.8%	1,049	2.1%	8	ญี่ปุ่น	156	1.9%	836	2.2%
9	ออสเตรเลีย	204	1.6%	875	1.7%	9	สิงคโปร์	148	1.8%	936	2.5%
10	สิงคโปร์	198	1.5%	1,174	2.3%	10	ออสเตรเลีย	109	1.3%	592	1.6%

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....

**คำสงวนลิขสิทธิ์**

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด  
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้  
หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น  
ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม