

30 ธันวาคม 2564

## รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 3 ปี 2564 COVID-19 ทำค่าเฉลี่ยจำนวนหน่วยโอนลดลงร้อยละ -37.5 มูลค่าลดลงถึงร้อยละ -28.5

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวบรวมสถิติการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในภาพรวมทั้งประเทศ ผ่านสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2561 ถึงปัจจุบัน พบว่า มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 3 ปีสะสมรวม 1,408,431 ตร.ม. แต่เมื่อเข้าสู่ไตรมาส 1 - 3 ปี 2564 ภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3

ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 ห้องชุดราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ยังคงเป็นที่นิยมของคนต่างชาติ โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้ชาวจีนสูงสุดอันดับ 1 คิดเป็นมูลค่า 17,800 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.9 ของการโอนกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติทั้งหมด เมื่อเปรียบเทียบจำนวนหน่วยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์พบว่าอัตราเฉลี่ยในช่วงที่มีการระบาดของ COVID-19 กับค่าเฉลี่ยในช่วงก่อนมีการระบาด จำนวนหน่วยโอนเฉลี่ยลดลงร้อยละ -37.5 ค่าเฉลี่ยมูลค่าลดลงถึงร้อยละ -28.5

### จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ

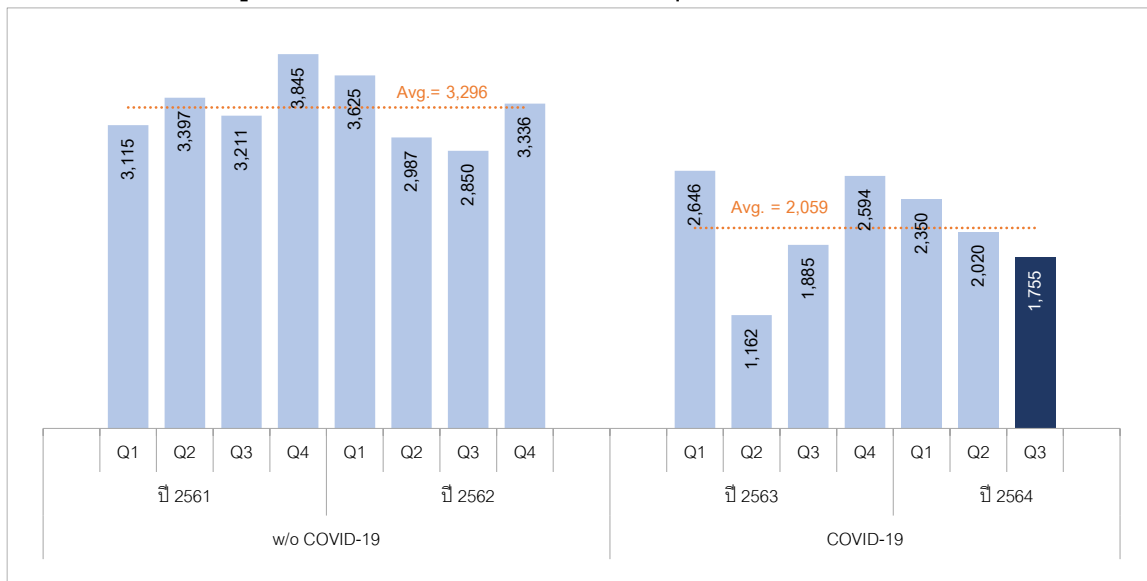
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า ภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2564 ยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 ทั้งจำนวนหน่วย จำนวนมูลค่า และจำนวนพื้นที่ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังไม่คลี่คลาย

ในไตรมาส 3 ปี 2564 ประเทศไทยประสบปัญหาการแพร่ระบาดของสายพันธุ์ DELTA ทำให้มีตัวเลขผู้ติดเชื้อรายวันเพิ่มสูงขึ้นเป็นหลักหมื่นคน ภาครัฐจึงมีการยกระดับมาตรการจำกัดการเดินทางทั่วประเทศอย่างเข้มงวด รวมไปถึงการล็อกดาวน์ในพื้นที่สีแดงเข้มเพื่อควบคุมการแพร่ระบาด ทำให้จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติหดตัวอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาส 3 ปี 2564 มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 1,755 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.1 จากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และลดลงร้อยละ -6.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY)

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบจำนวนหน่วยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เฉลี่ยในช่วงที่มีการระบาดของ COVID-19 (ปี 2563-2564) จำนวน 2,059 หน่วย/ไตรมาส กับค่าเฉลี่ยในช่วงก่อนมีการระบาด (ปี 2561-2562) 3,296 หน่วย/ไตรมาส พบว่าจำนวนหน่วยโอนเฉลี่ยช่วงที่มีการระบาดลดลงร้อยละ -37.5 (ดูแผนภูมิที่ 1 และ 2)

สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในไตรมาส 3 ปี 2564 ทั่วประเทศ พบว่ามีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 9,265 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.8 จากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และลดลงร้อยละ -1.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับจำนวนหน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3 และ 4) และเมื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยในช่วงที่มีการระบาดของ COVID-19 (ปี 2563-2564) มูลค่า 9,637 ล้านบาท/ไตรมาส กับค่าเฉลี่ยในช่วงก่อนการระบาด (ปี 2561-2562) มูลค่า 13,483 ล้านบาท/ไตรมาส พบว่าค่าเฉลี่ยในช่วงการแพร่ระบาดลดลงถึงร้อยละ -28.5

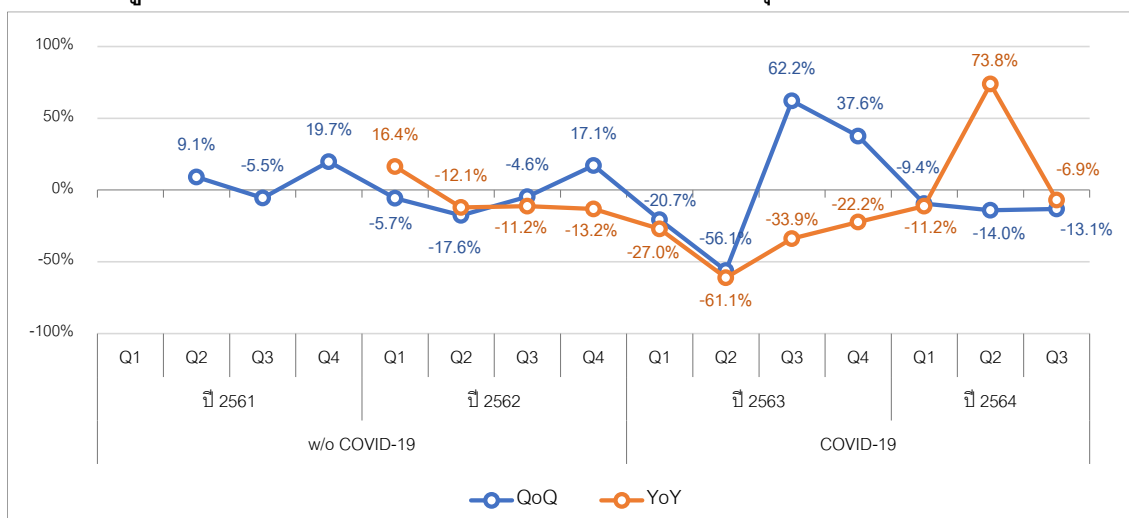
**แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ**



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

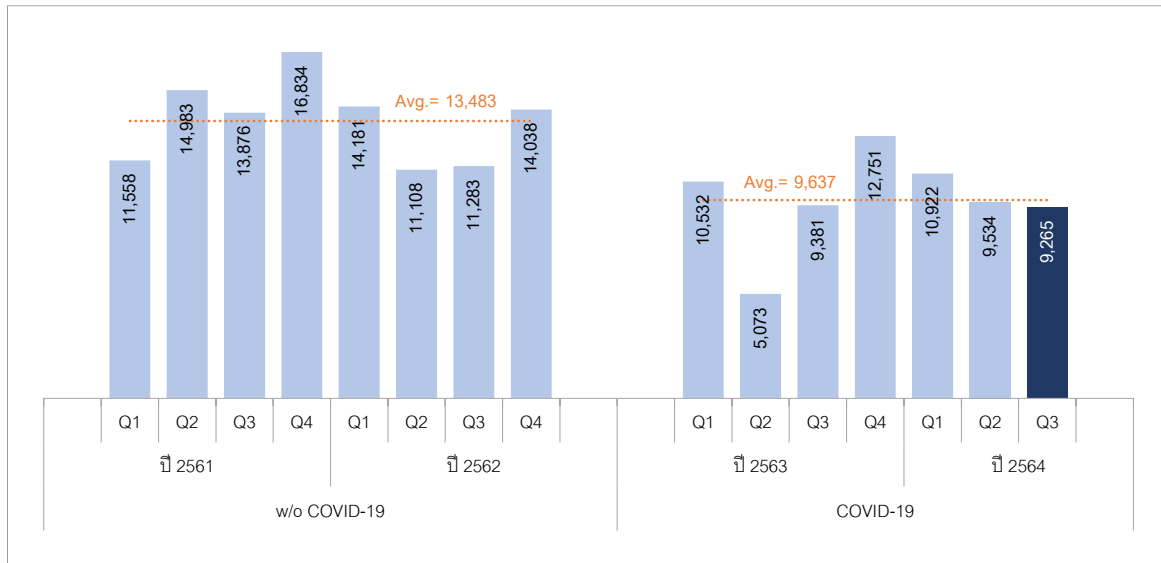
**แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ**



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

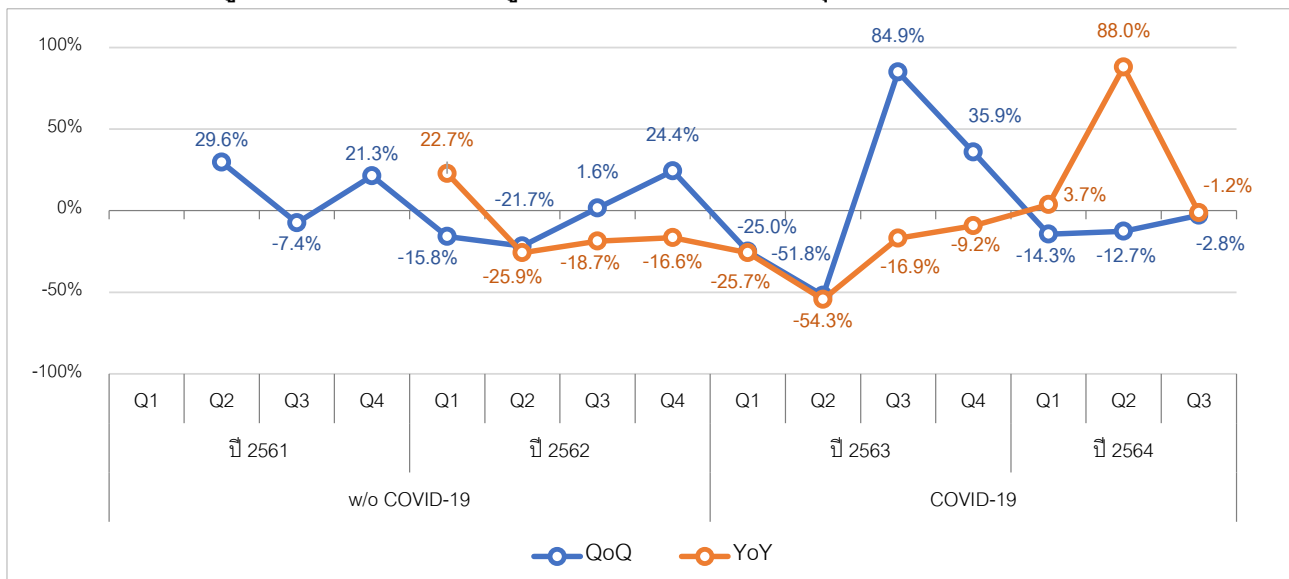
แผนภูมิที่ 3 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 อัตราขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ

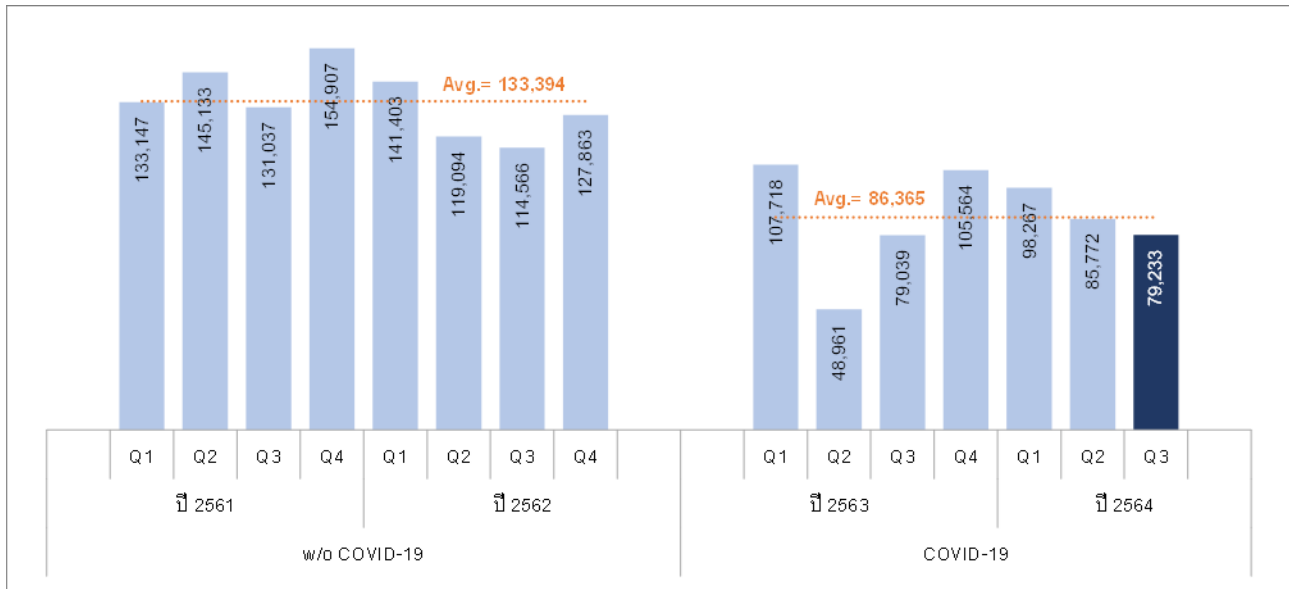


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

พื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในไตรมาส 3 ปี 2564 มีจำนวน 79,233 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ -7.6 จากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แต่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) และเมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงที่มีการระบาดของ COVID-19 (ปี 2563-2564) ซึ่งมีพื้นที่ 86,365 ตารางเมตร/ไตรมาส กับค่าเฉลี่ยในช่วงก่อนการระบาด (ปี 2561-2562) ซึ่งมีพื้นที่ 133,394 ตารางเมตร/ไตรมาส พบว่าในช่วงที่มีการแพร่ระบาดมีพื้นที่ลดลงถึงร้อยละ -35.3

แผนภูมิที่ 5 จำนวนพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ตารางเมตร)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

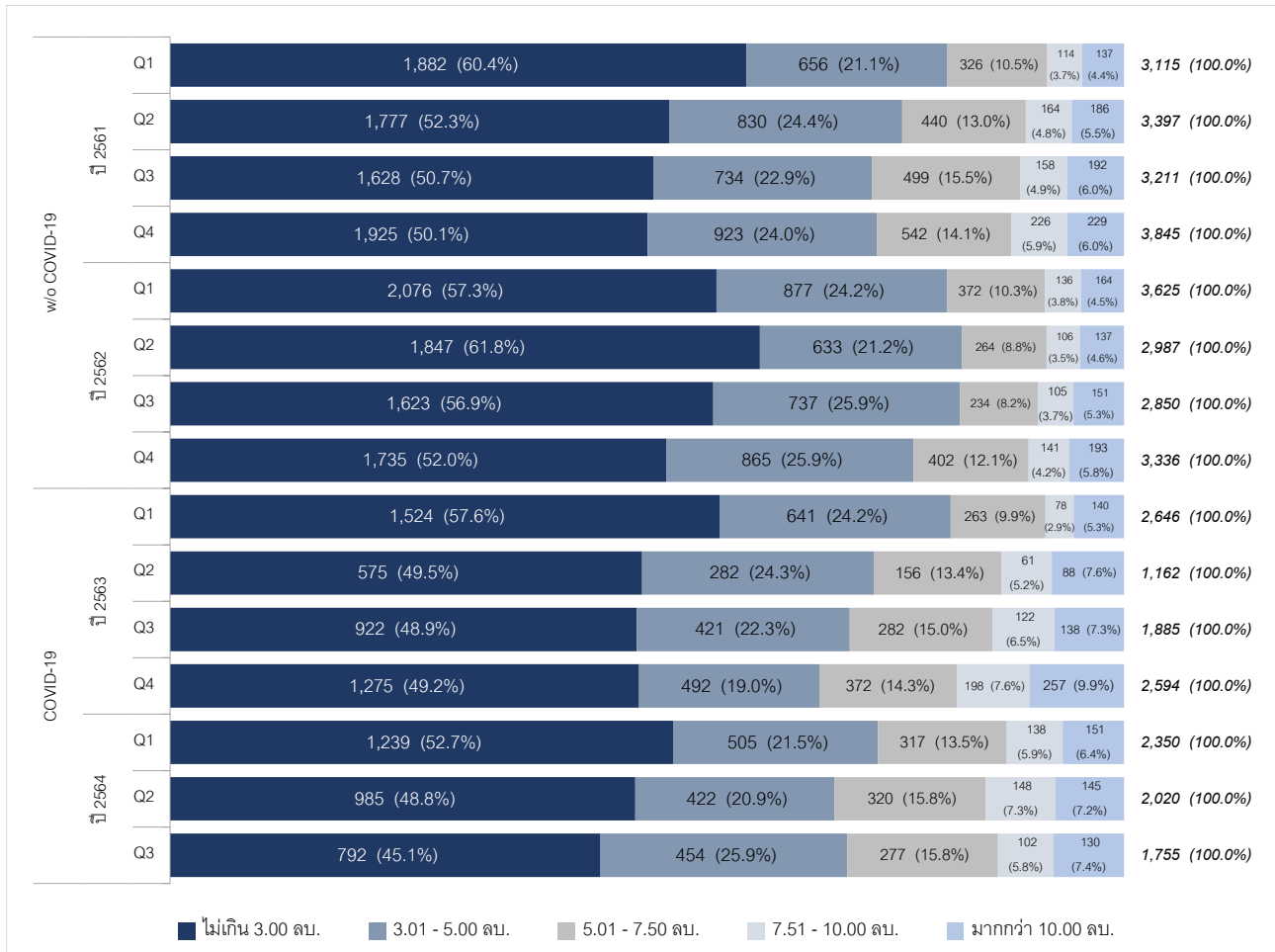
## สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเปรียบเทียบกับ การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศ

จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2564 มีสัดส่วนร้อยละ 9.3 ในขณะที่มูลค่าห้องชุด มีสัดส่วนร้อยละ 16.7 และพื้นที่ห้องชุด มีสัดส่วนร้อยละ 12.0

## ระดับราคาห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาส 3 ปี 2564 มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากที่สุดในช่วงระดับราคา ไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 792 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.1 ของหน่วยทั้งหมดจำนวน 1,755 หน่วย รองลงมาคือระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 454 หน่วย (ร้อยละ 25.9) ระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท มีจำนวน 277 หน่วย (ร้อยละ 15.8) ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 130 หน่วย (ร้อยละ 7.4) และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 102 หน่วย (ร้อยละ 5.8) ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณาย้อนหลังไปจนถึงปี 2561 พบว่ามีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกัน โดยห้องชุดราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ยังคงเป็นที่นิยมของคนต่างชาติเป็นส่วนใหญ่ (ดูแผนภูมิที่ 6)

## แผนภูมิที่ 6 สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา

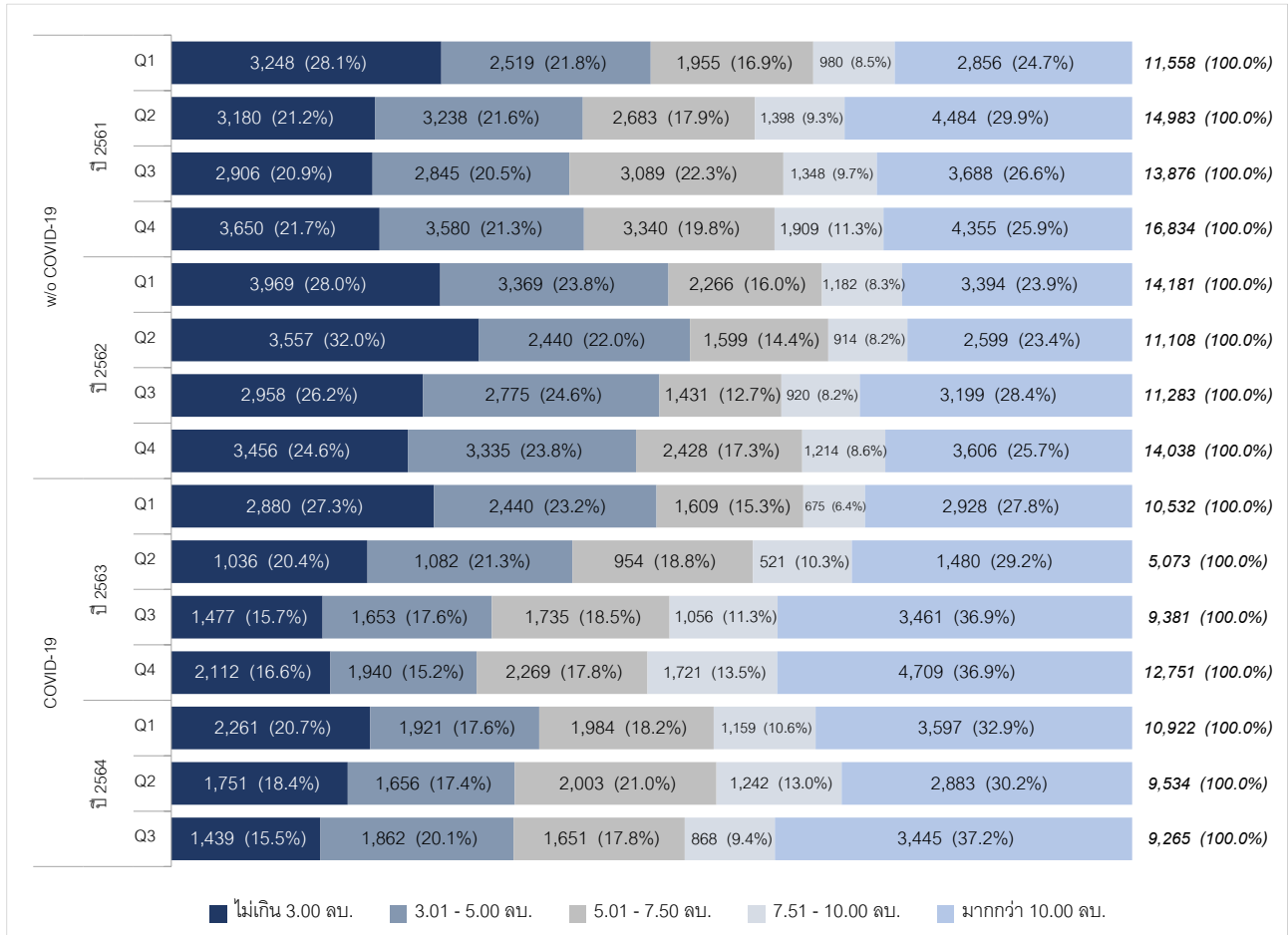


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในไตรมาส 3 ปี 2564 มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากที่สุดในระดับราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท จำนวน 3,445 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.2 รองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 1,862 ล้านบาท (ร้อยละ 20.1) ระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท มีมูลค่า 1,651 ล้านบาท (ร้อยละ 17.8) ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 1,439 ล้านบาท (ร้อยละ 15.5) และระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท มีมูลค่าน้อยที่สุด คือ 868 ล้านบาท (ร้อยละ 9.4) ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7)

## แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา



ที่มา : กรมที่ดิน

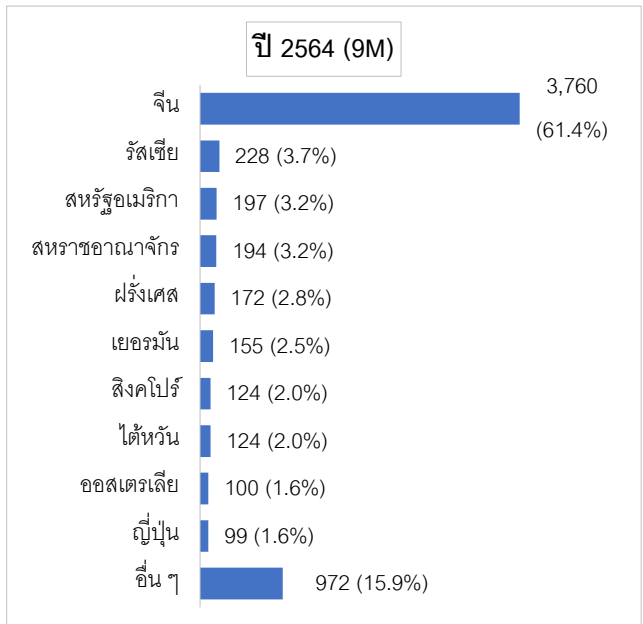
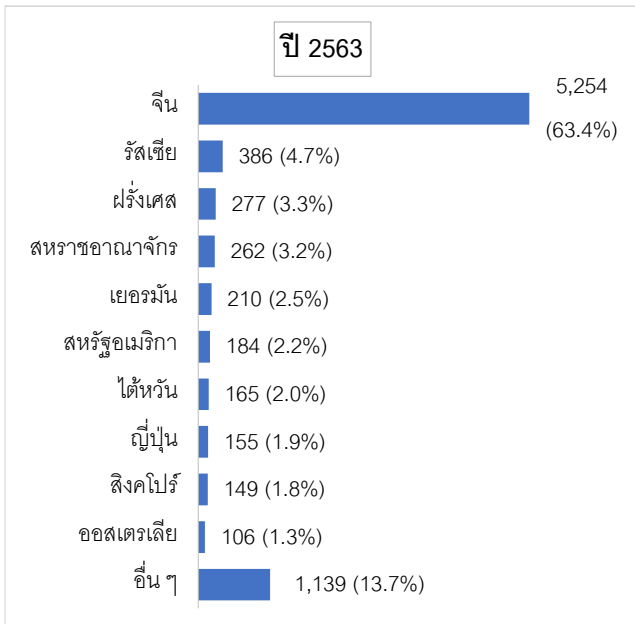
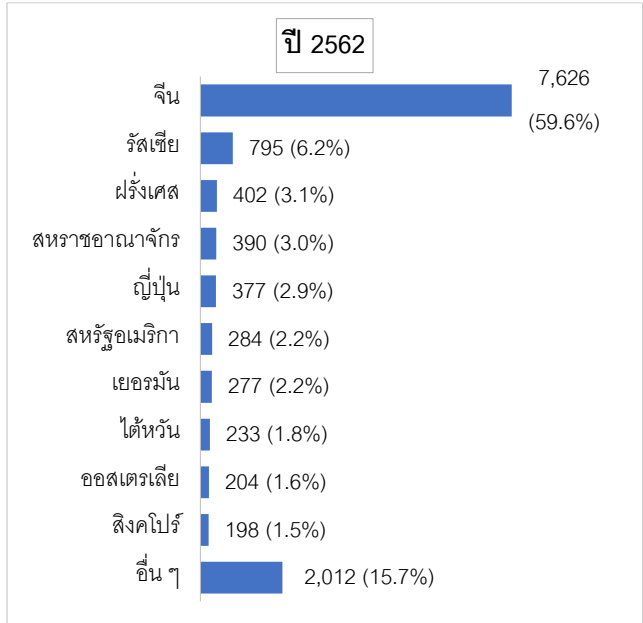
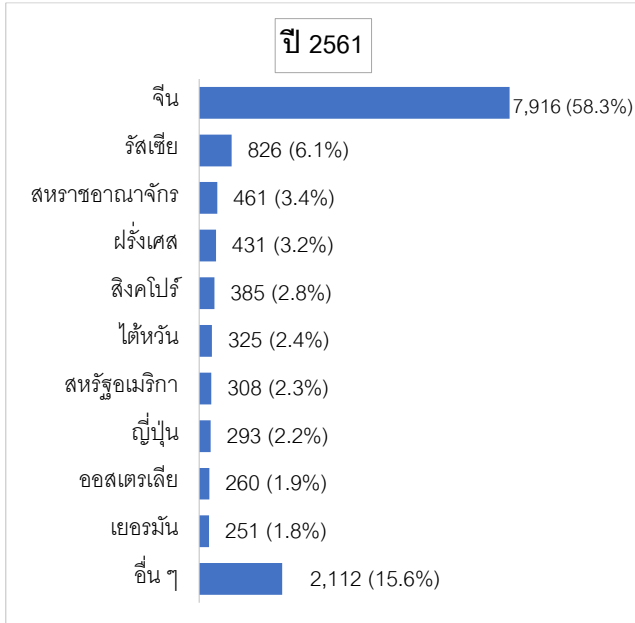
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## สัญชาติคนต่างชาติที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ชาวจีน เป็นสัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีนไปแล้วทั้งหมด 3,760 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 61.4 ของหน่วยทั้งหมด โดยมี 4 สัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อันดับรองลงมา ได้แก่ รัสเซีย จำนวน 228 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3.7) ถัดมาคือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 197 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3.2) สหราชอาณาจักร จำนวน 194 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3.2) และ ฝรั่งเศส จำนวน 172 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 2.8) ตามลำดับ

หากพิจารณาย้อนหลังไปจนถึงปี 2561 จะพบว่า ชาวจีน ยังคงเป็นสัญชาติที่นิยมซื้อห้องชุดในประเทศไทยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีสัดส่วนในแต่ละปีสูงกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทั้งหมด และลำดับรองลงมาส่วนใหญ่เป็นชาวยุโรป โดยมีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 7 โดยสัญชาติที่นิยมเข้ามาซื้อห้องชุดในประเทศไทยตั้งแต่ ปี 2561 จนถึง 9 เดือนแรกของปี 2564 ที่มีจำนวนหน่วยสะสมสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย สหราชอาณาจักร ฝรั่งเศส และ สหรัฐอเมริกา ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 8)

แผนภูมิที่ 8 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้ชาวจีน เป็นมูลค่าสูงสุด จำนวน 17,800 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 59.9 ของมูลค่าทั้งหมด ส่วน 4 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนรองลงมาคือ วานูอาตู จำนวน 1,011 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3.4) ถัดมาคือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 864 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 2.9) สหราชอาณาจักร จำนวน 732 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 2.5) และฝรั่งเศส จำนวน 711 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 2.4) ตามลำดับ เป็นที่น่าสังเกตว่า ชาววานูอาตู มีมูลค่ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสะสมใน 9 เดือนแรกของปี 2564 สูงสุดเป็นลำดับที่ 2 แต่มีจำนวนหน่วยสะสมเพียง 23 หน่วย ซึ่งคิดเป็นมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยสูงถึง 44 ล้านบาท

## ขนาดและราคาห้องชุดเฉลี่ย

ห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 โดยเฉลี่ยมีขนาด 43 ตารางเมตร มูลค่าเฉลี่ย 4.9 ล้านบาท/หน่วย หรือประมาณตารางเมตรละ 114,000 บาท สหรัฐอเมริกาเป็นสัญชาติที่โอนห้องชุดขนาดใหญ่สุดเฉลี่ย 54.8 ตารางเมตร และสิงคโปร์เป็นสัญชาติที่โอนห้องชุดมูลค่าต่อหน่วยสูงสุด เฉลี่ย 5.1 ล้านบาทต่อหน่วย (ดูตารางที่ 1) ทั้งนี้ แม้ประเทศวานูอาตูจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเฉลี่ยสูงถึง 44 ล้านบาท แต่ด้วยจำนวนหน่วยซึ่งมีเพียง 23 หน่วย จึงไม่อยู่ใน 10 ประเทศที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด

ตารางที่ 1 ขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญชาติที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 ลำดับ ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับ	สัญชาติ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	พื้นที่ (ตารางเมตร)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย (ตารางเมตร)
1	จีน	3,760	17,800	138,218	4.7	36.8
2	รัสเซีย	228	694	8,890	3.0	39.0
3	สหรัฐอเมริกา	197	864	10,798	4.4	54.8
4	สหราชอาณาจักร	194	732	9,839	3.8	50.7
5	ฝรั่งเศส	172	711	8,225	4.1	47.8
6	เยอรมัน	155	602	8,251	3.9	53.2
7	สิงคโปร์	124	632	5,206	5.1	42.0
8	ไต้หวัน	124	542	5,212	4.4	42.0
9	ออสเตรเลีย	100	407	5,277	4.1	52.8
10	ญี่ปุ่น	99	437	4,123	4.4	41.6
<b>รวมทุกสัญชาติ</b>		<b>6,125</b>	<b>29,722</b>	<b>263,272</b>	<b>4.9</b>	<b>43.0</b>

ที่มา : กรมที่ดิน

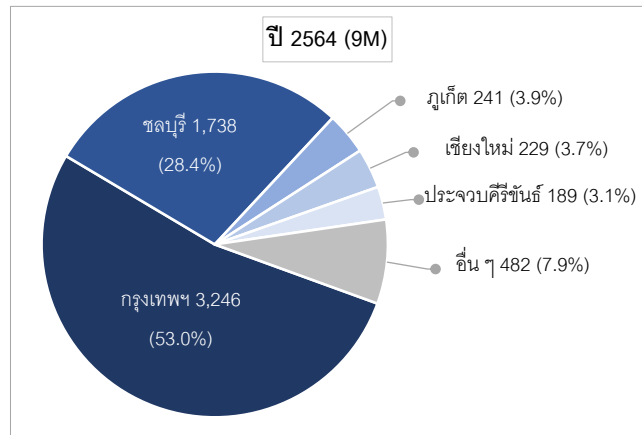
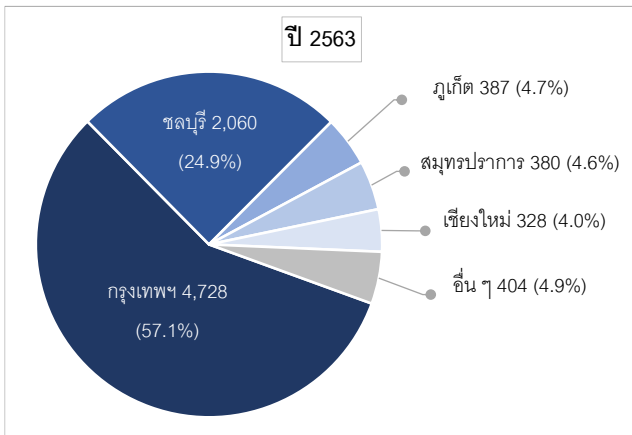
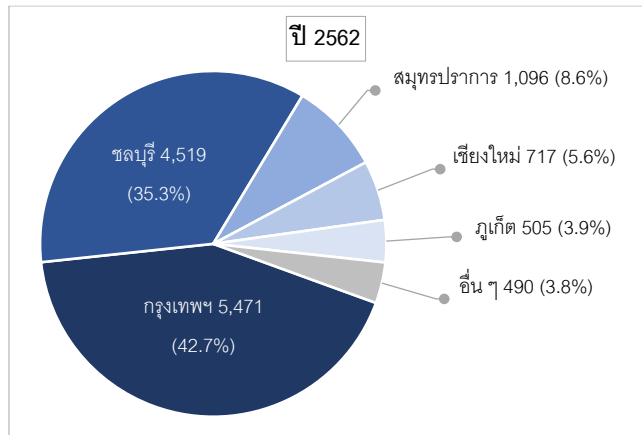
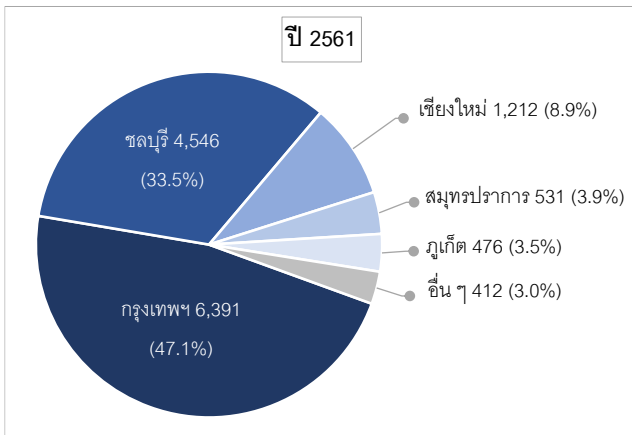
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติสูงสุด

ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสะสมมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต เชียงใหม่ และประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีจำนวน 3,246 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 53.0) และชลบุรี จำนวน 1,738 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 28.4) ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันสูงถึงร้อยละ 81.4 ของทั่วประเทศ (ดูแผนภูมิที่ 9)



**แผนภูมิที่ 9 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ**



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสูงสุด 5 อันดับแรก ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต ประจวบคีรีขันธ์ และนนทบุรี โดยใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีมูลค่า 21,764 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 73.2) และชลบุรี มีมูลค่า 4,137 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 13.9) ตามลำดับ ซึ่งทั้ง 2 จังหวัด มีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 87.1 ของทั้งประเทศ

### คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้

วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สนใจรายละเอียดเพิ่มเติม ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์ เบอร์โทรศัพท์ 0 2645 9675