



24 มิถุนายน 2567

รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 1 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ติดตามสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติมาอย่างต่อเนื่อง พบว่า การเปิดประเทศให้ชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2565 ได้สร้างผลกระทบเชิงบวกอย่างมากต่อการขยายตัวของนักท่องเที่ยว และรัฐบาลไทยให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเพื่อเป็นเครื่องยนต์หลักในการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างจริงจัง ประกอบกับปัจจัยภายในประเทศ ได้เป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความต้องการซื้อห้องชุดจากชาวต่างชาติให้เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติ โดยได้เพิ่มขึ้นสูงกว่าระดับก่อนเกิด COVID-19 ในปี 2561-2562

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยถึงสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติทั่วประเทศในไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติ 3,938 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 และมีมูลค่ารวมของการโอนกรรมสิทธิ์ 18,013 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 โดยเป็นพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติทั่วประเทศจำนวน 173,007 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาสนี้ สัดส่วนหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติต่อการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศขยับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 16.7 จาก 15.9 และ ร้อยละ 28.6 จาก 24.3 ตามลำดับ ในด้านของพื้นที่ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.1 จาก 19.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งนี้ อาจกล่าวได้ว่าเป็นไตรมาสที่มีสัดส่วนที่สูงสุดนับตั้งแต่ปี 2561

จังหวัดที่มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับ ประกอบด้วย อันดับ 1 คือ ชลบุรี จำนวน 1,521 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 38.6 มูลค่า 4,165 ล้านบาท ขณะที่อันดับ 2 คือ กรุงเทพมหานคร 1,498 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 38.0 มูลค่า 10,699 ล้านบาท ซึ่งทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 76.6 และ 82.5 ตามลำดับทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า แม้ชลบุรีได้มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เป็นอันดับ 1 ตั้งแต่ปี 2566 แทนที่กรุงเทพมหานครเคยเป็นอันดับ 1 ในปีก่อนหน้าถึงปี 2565 แต่กรุงเทพมหานครก็ยังคงเป็นจังหวัดที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสูงที่สุดมาโดยตลอด ขณะที่เชียงใหม่มีจำนวนเพียง 249 หน่วย มูลค่า 574 ล้านบาท จังหวัดภูเก็ต มีจำนวน 242 หน่วย มูลค่า 1,353 ล้านบาท และจังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวน 140 หน่วย มูลค่า 392 ล้านบาท ข้อมูลที่กล่าวมานี้ได้สะท้อนให้เห็นถึงความสนใจของชาวต่างชาติในการซื้อห้องชุดในเมืองหลักและเมืองท่องเที่ยวในประเทศไทยมากที่สุด

สัญชาติของกลุ่มผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูงสุด 3 สัญชาติในไตรมาส 1 ปี 2567 ประกอบด้วย อันดับ 1 คือ ชาวจีน ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ 1,596 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.8 มูลค่า 7,570 ล้านบาท อันดับ 2 คือ ชาวพม่า จำนวน 392 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.0 มูลค่า 2,207 ล้านบาท และ อันดับ 3 คือ ชาวรัสเซีย จำนวน 295 หน่วย และมีสัดส่วนร้อยละ 7.5 มูลค่า 924 ล้านบาท ทั้งนี้มีข้อสังเกตว่า ชาวพม่าเป็นสัญชาติที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 415.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยขยับลำดับขึ้นอย่างรวดเร็ว จากลำดับที่ 25 ในปี 2564 เป็นลำดับที่ 6 ในปี 2565 และ เป็นลำดับที่ 4 ในปี 2566 โดยล่าสุดขึ้นมาเป็นลำดับ 2 ในไตรมาส 1 ปี 2567



REIC ยังได้พบว่า คนต่างชาติยังได้ให้ความสนใจที่จะซื้อมือสองอยู่อย่างมีนัยสำคัญ โดยสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติที่เป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองในด้านจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มีอัตราส่วน 55.2 : 44.8 ด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์มีอัตราส่วน 66.2 : 33.8 และในด้านส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มีอัตราส่วน 50.6 : 49.4 ซึ่งคนต่างชาติอาจมีความต้องการห้องชุดมือสองที่มักจะอยู่ในทำเลพื้นที่ชั้นในหรือพื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เลือกน้อยลง

ระดับราคาห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมากที่สุด 5 ลำดับ โดยลำดับแรกอยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 52.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ซึ่งเป็นระดับราคาได้รับความนิยมจากคนต่างชาติส่วนใหญ่มากที่สุดตั้งแต่ปี 2562 ถึงปัจจุบัน รองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 22.7 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 11.1 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วนร้อยละ 8.3 และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 5.0 ตามลำดับ

ขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติมากที่สุด 5 ลำดับ โดยลำดับแรกเป็นขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีสัดส่วนร้อยละ 49.6 รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีสัดส่วนร้อยละ 35.5 ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61 - 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) มีสัดส่วนร้อยละ 10.1 และ ห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มีสัดส่วนร้อยละ 4.8 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีขนาดเฉลี่ย 43.9 ตารางเมตร มูลค่าเฉลี่ย 4.6 ล้านบาท/หน่วย หรือ ประมาณตารางเมตรละ 104,119 บาท ผู้ซื้อสัญชาติสิงคโปร์มีมูลค่าเฉลี่ยในการรับโอนกรรมสิทธิ์ต่อหน่วยสูงสุด 5.9 ล้านบาท ผู้ซื้อสัญชาติสหรัฐอเมริกา มีพื้นที่เฉลี่ยของห้องชุดที่รับโอนกรรมสิทธิ์ขนาดใหญ่ที่สุดเฉลี่ย 60.3 ตารางเมตร สำหรับผู้ซื้อสัญชาติจีน ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดในบรรดาชาวต่างชาติ มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เฉลี่ย 4.7 ล้านบาท/หน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.6 ตารางเมตร

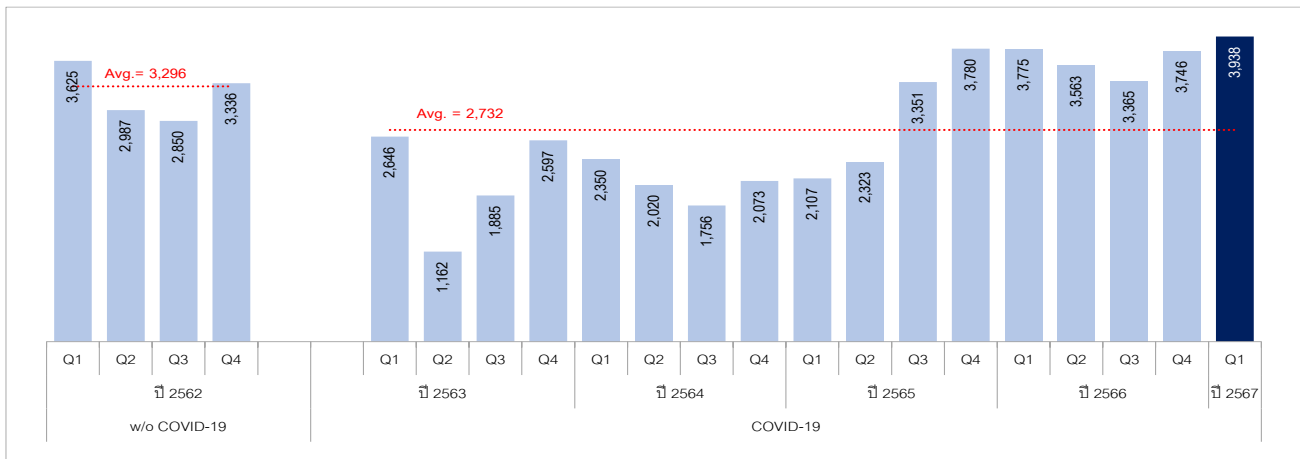
รายละเอียดสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 1 ปี 2567 มีดังนี้

จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่า หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 3,938 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2) สำหรับมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 18,013 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (ดูแผนภูมิที่ 3 - 4) ในมิติของพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 173,007 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



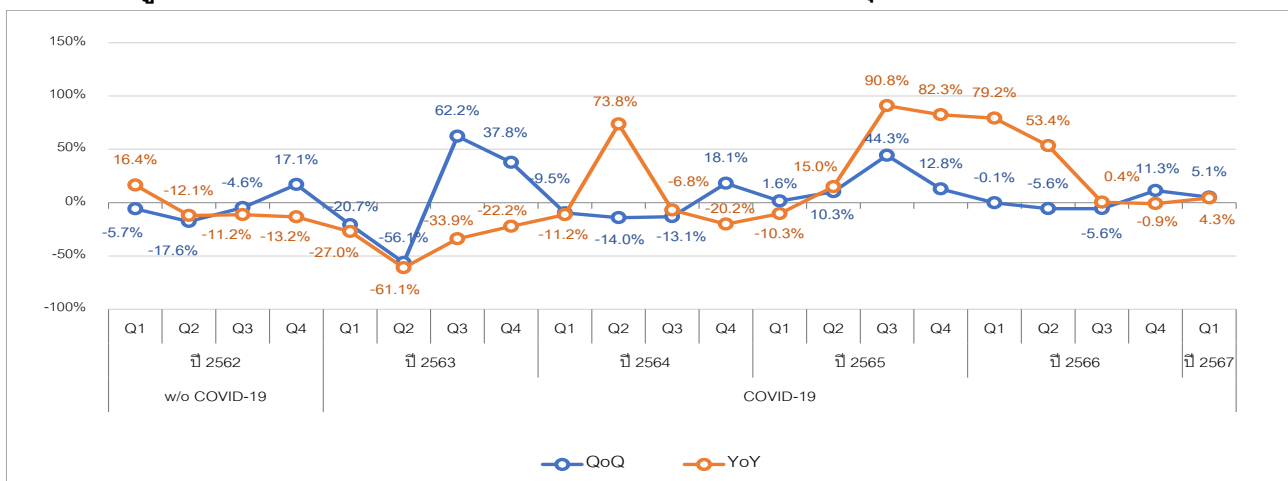
แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

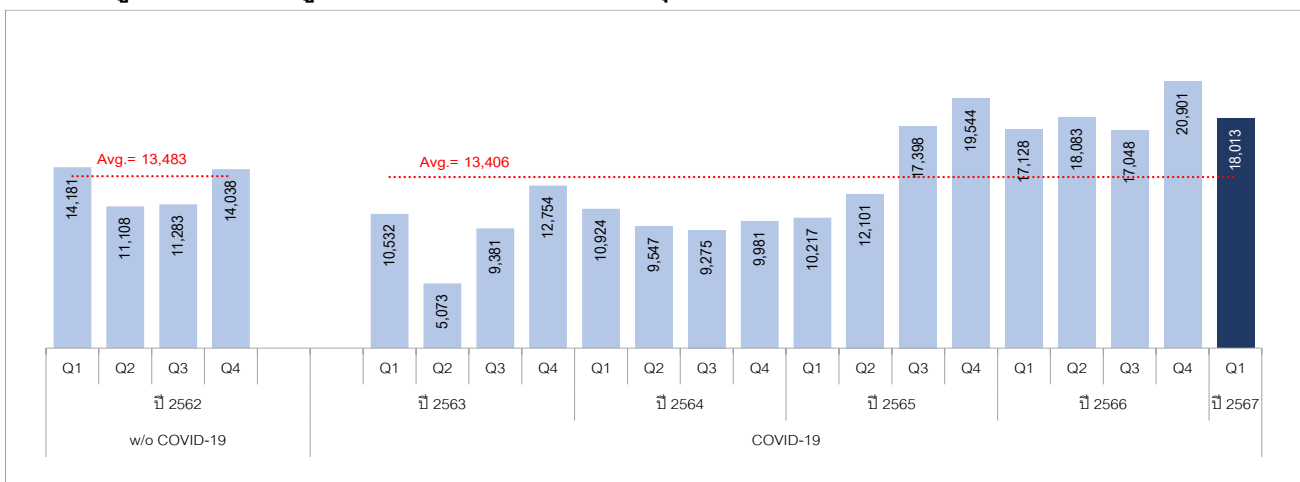
แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)

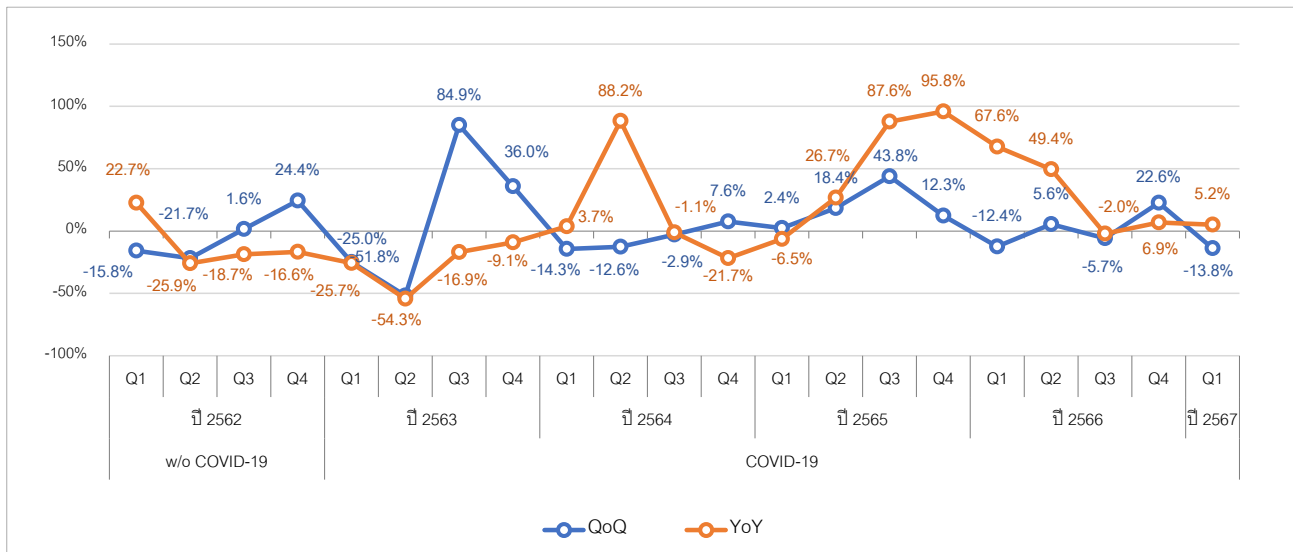


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



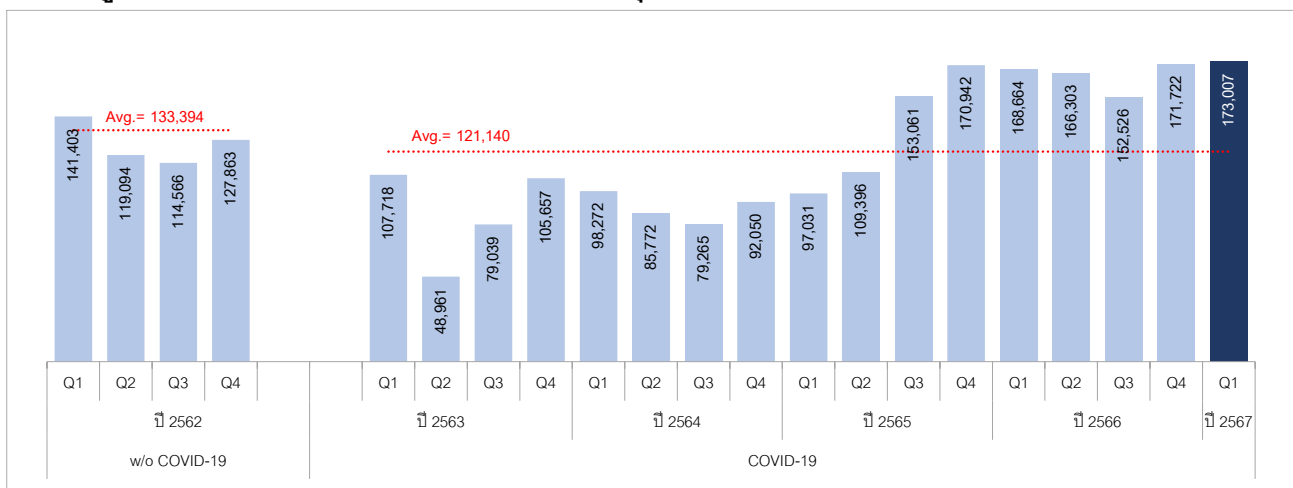
แผนภูมิที่ 4 อัตราขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

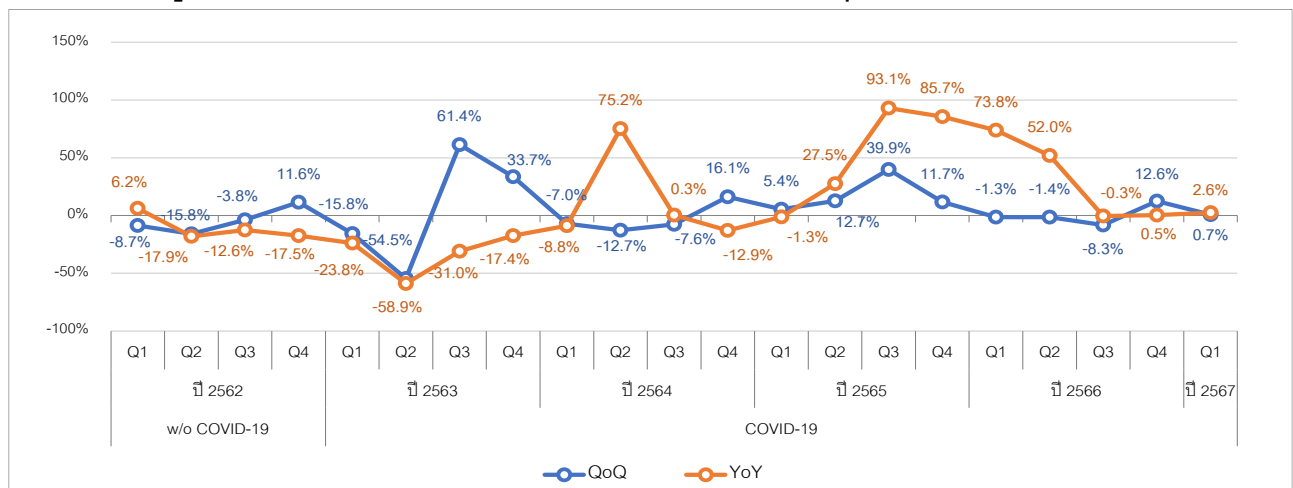
แผนภูมิที่ 5 จำนวนพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ตารางเมตร)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวของพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

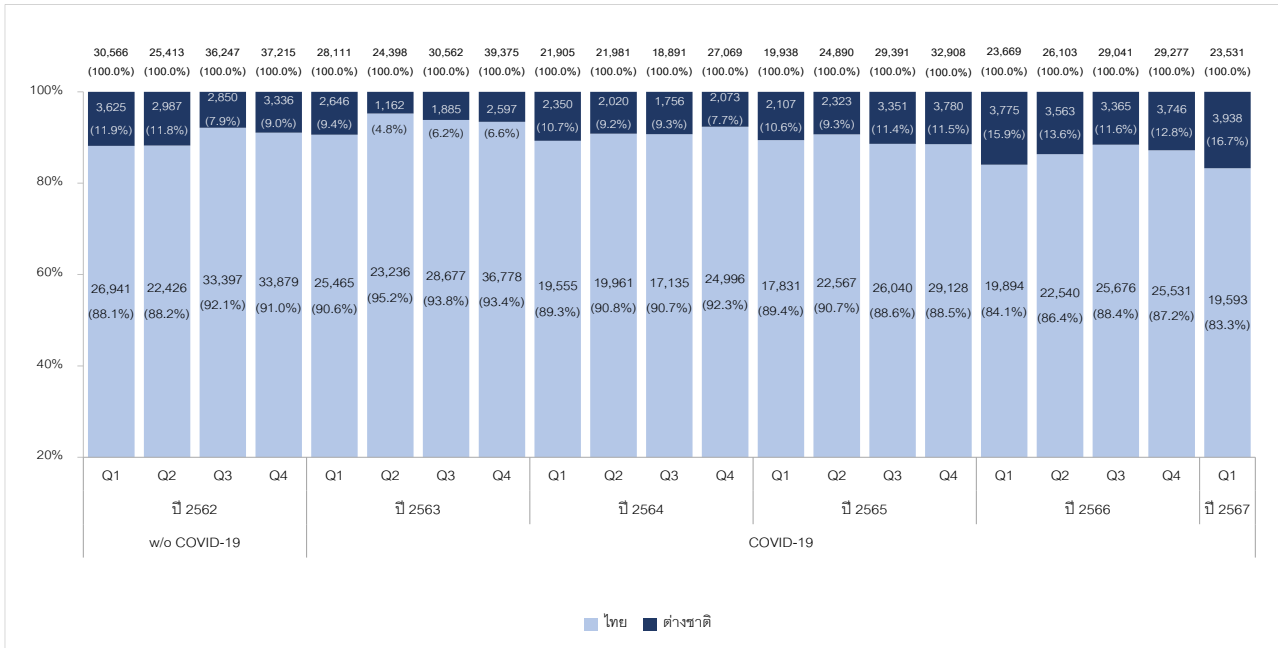


สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ

ด้านสัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในไตรมาส 1 ปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 16.7 ของการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งระบบ โดยเพิ่มสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 15.9 ขณะที่มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีสัดส่วนร้อยละ 28.6 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 24.3 ส่วนพื้นที่ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมีสัดส่วนร้อยละ 21.1 เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 19.1

ทั้งนี้สัดส่วนที่เกิดขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2567 เป็นสัดส่วนที่สูงกว่าช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 (ปี 2562) ที่มีสัดส่วนหน่วยและมูลค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.1 และ 15.6 ข้อมูลที่ปรากฏเช่นนี้ทำให้เห็นได้ว่า ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างชาติเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีการซื้อห้องชุดที่มีราคาสูงขึ้นกว่าช่วงปีก่อนหน้า

แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ



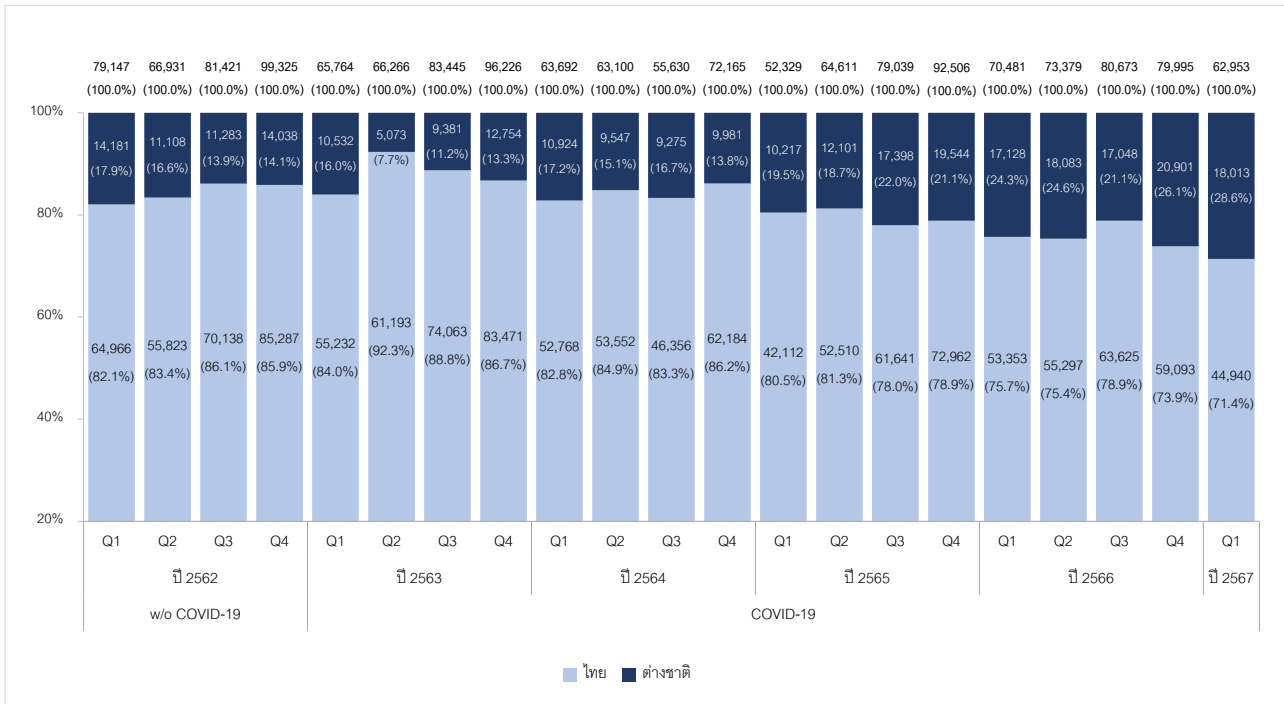
ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ

(หน่วย : ล้านบาท)

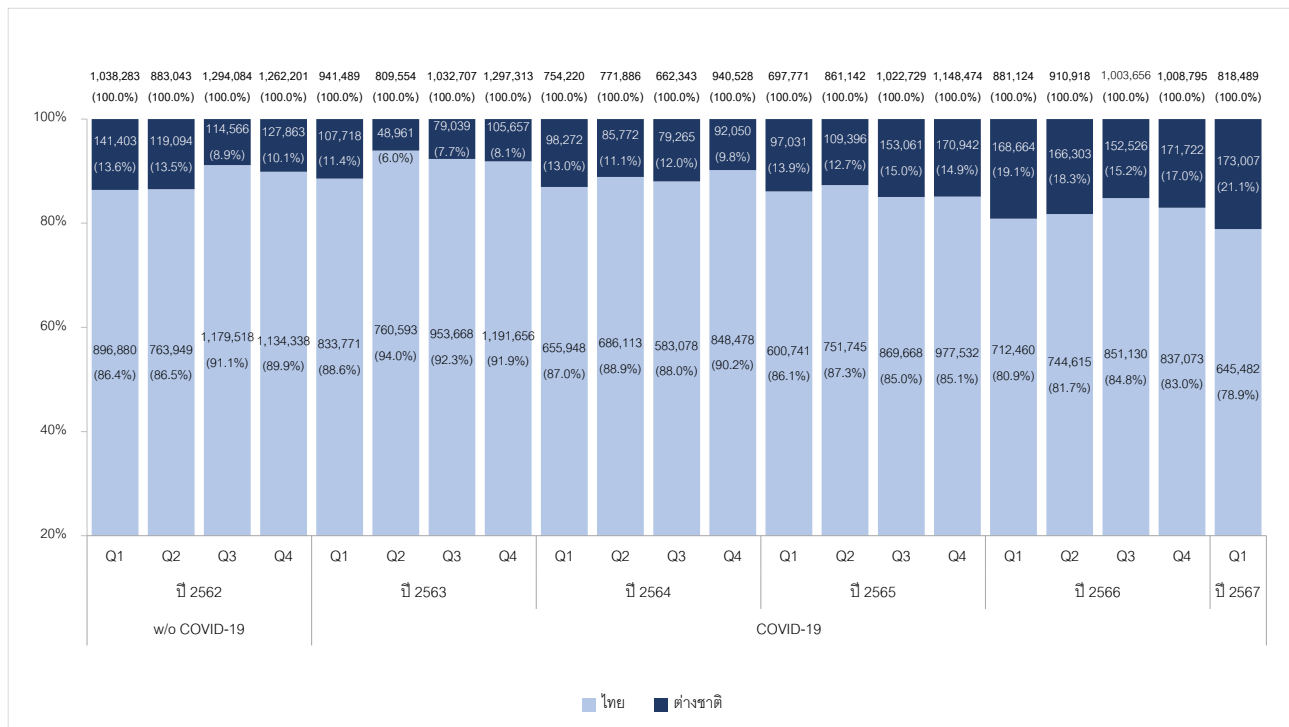


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ

(หน่วย : ตารางเมตร)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



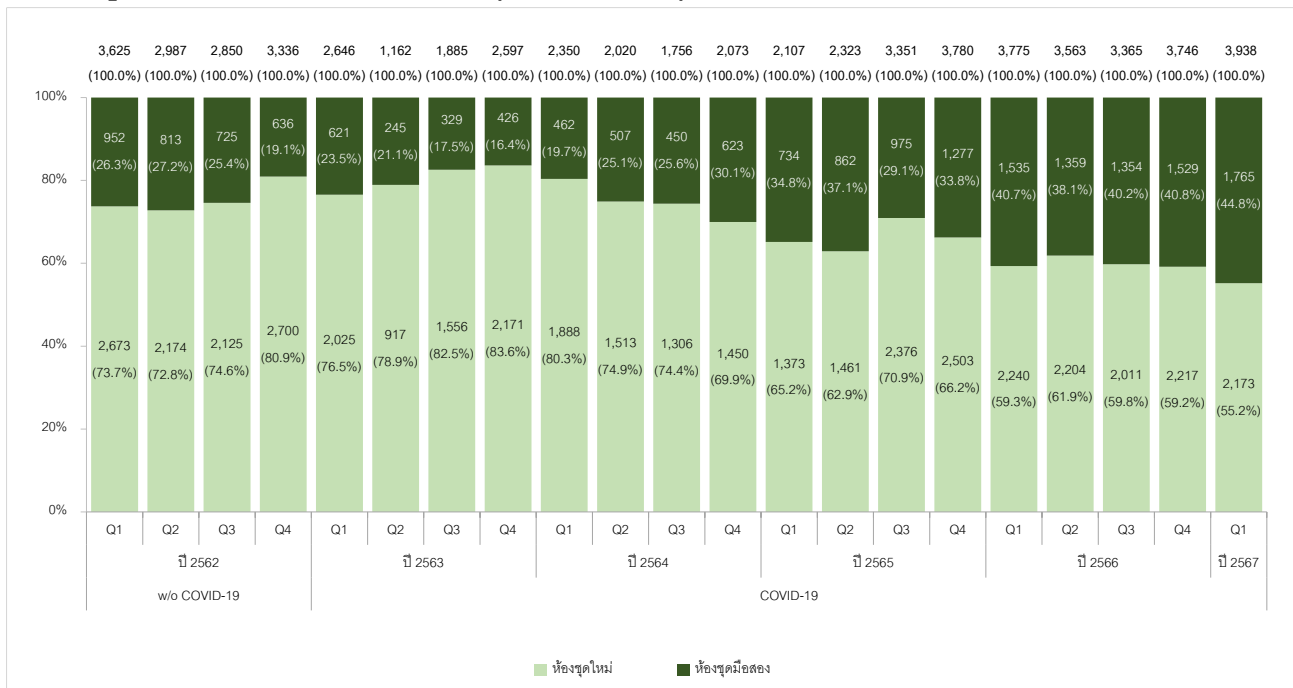
สัดส่วนห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสอง ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ

อย่างไรก็ตามเมื่อแยกตามประเภทพบว่าในไตรมาส 1 ปี 2567 มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเป็นอัตราส่วน 55.2 : 44.8 โดยห้องชุดมือสองมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วน 59.2 : 40.8

ในขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเป็นอัตราส่วน 66.2 : 33.8 พบว่า ห้องชุดมือสองมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วน 69.6 : 30.4 และในส่วนของพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสองเป็นอัตราส่วน 50.6 : 49.4 ซึ่งพื้นที่ห้องชุดมือสองมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราส่วน 54.8 : 45.2

การที่สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดมือสองเพิ่มมากขึ้นทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ โดยมีข้อสังเกตว่า คนต่างชาติอาจมีความต้องการห้องชุดมือสองที่มักจะอยู่ในทำเลพื้นที่ชั้นในหรือพื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เลือกน้อยลง ประกอบกับราคาห้องชุดมือสองในทำเลเหล่านี้มีราคาที่ต่ำกว่าโครงการเปิดใหม่ ห้องชุดมือสองจึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับคนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อสัญชาติจีน

แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนจำนวนหน่วยห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสองที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



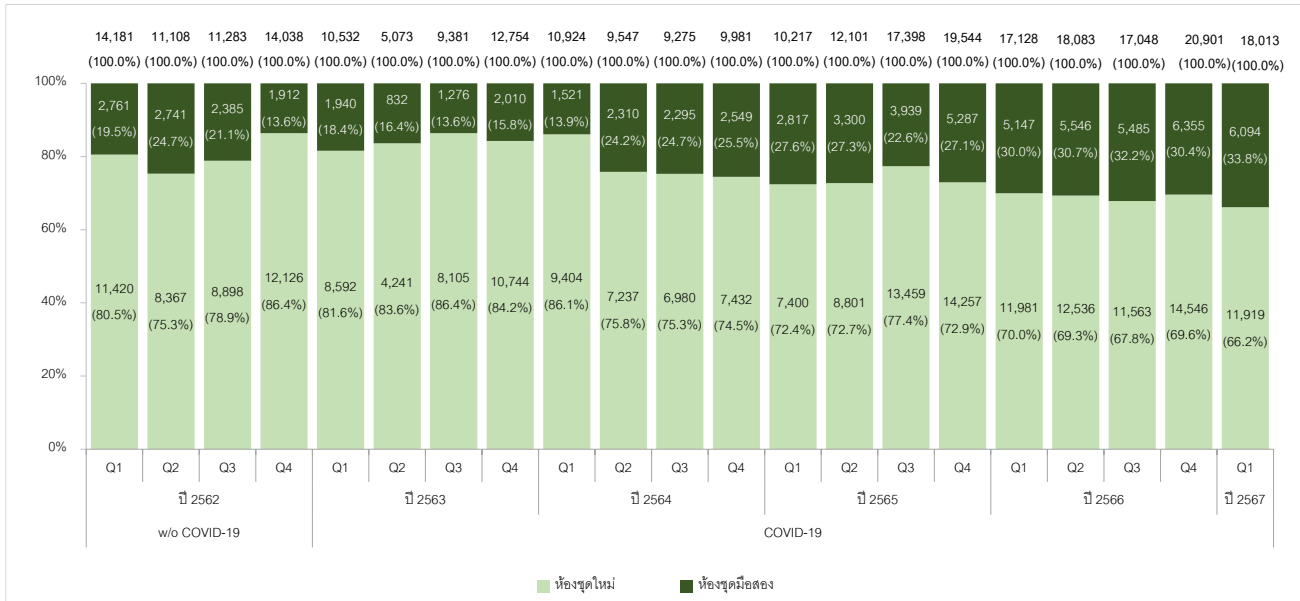
ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 11 สัดส่วนมูลค่าห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสองที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ

(หน่วย : ล้านบาท)

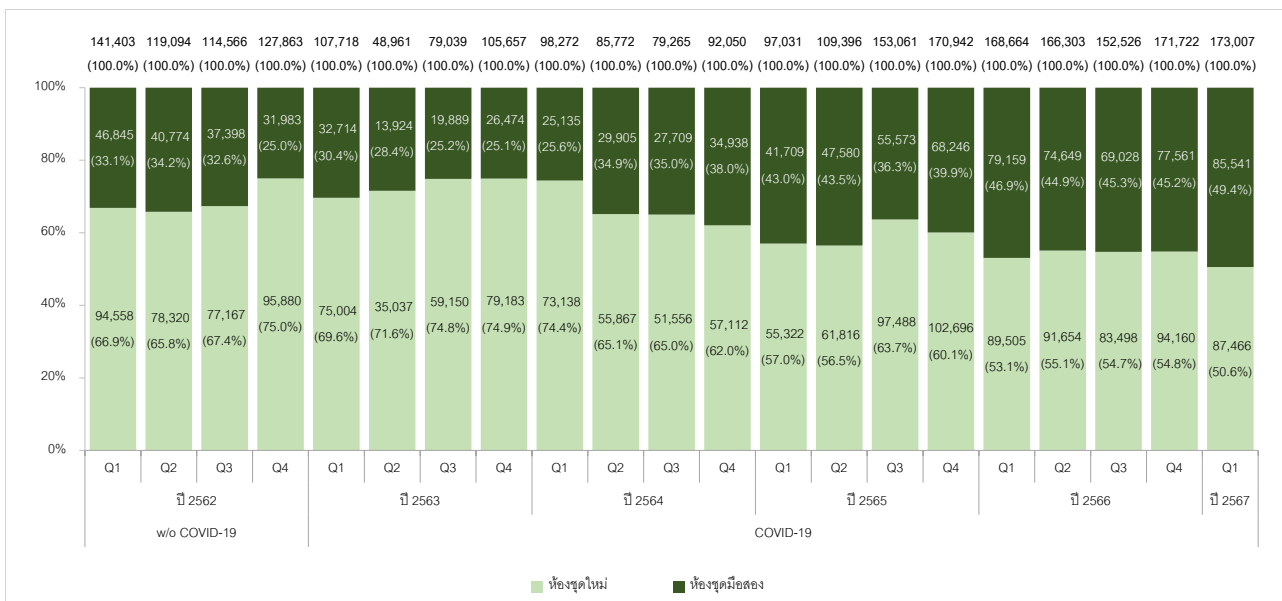


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 สัดส่วนพื้นที่ห้องชุดใหม่และห้องชุดมือสองที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ

(หน่วย : ตารางเมตร)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ระดับราคาห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

สำหรับระดับราคาห้องชุดพบว่าในไตรมาส 1 ปี 2567 ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมากที่สุด อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท โดยมีการโอนจำนวน 2,084 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ซึ่งเป็นระดับราคาที่คุณต่างชาติส่วนใหญ่นิยมโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดตั้งแต่ปี 2562 ถึงปัจจุบัน รองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 894 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.7 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีจำนวน 439 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.1 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 325 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.3 และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 196 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.0 ตามลำดับ

แต่ในด้านมูลค่า พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากที่สุดในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท โดยมีมูลค่า 6,405 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.6 รองลงมาคือ ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาทที่มีมูลค่า 3,770 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.9 ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทที่มีมูลค่า 3,493 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.4 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีมูลค่า 2,649 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.7 และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีมูลค่าน้อยที่สุด คือ 1,697 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.4 ตามลำดับ

ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาส 1 ปี 2567 ขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ จำนวน 1,955 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.6 รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวน 1,397 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.5 ถัดมาคือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61 - 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) จำนวน 396 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.1 และห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 190 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.8 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2562 พบว่า ห้องชุดขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร และขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คุณต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์รวมกันสูงกว่าร้อยละ 80 ในแต่ละไตรมาส

สำหรับมิติด้านมูลค่า ในไตรมาส 1 ปี 2567 ขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ มีมูลค่า 7,613 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.3 รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มีมูลค่า 3,778 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.0 ถัดมาคือ พื้นที่ 61 - 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) มูลค่า 3,573 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.8 และห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวนน้อยที่สุด คือ มูลค่า 3,049 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.9 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2562 พบว่า ห้องชุดขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คุณต่างชาตินิยมมากที่สุด



สัญชาติคนต่างชาติที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ด้านสัญชาติคนต่างชาติที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดประจำไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่าผู้ซื้อสัญชาติจีนยังคงเป็นกลุ่มที่มีหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติมาเป็นอันดับ 1 มีสัดส่วนร้อยละ 40.5 และร้อยละ 42.0 ตามลำดับ ส่วนอันดับ 2 เป็นสัญชาติพม่า มีสัดส่วนร้อยละ 10.0 และร้อยละ 12.3 ตามลำดับ โดยผู้ซื้อจากรัสเซียมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นอันดับ 3 มีสัดส่วนร้อยละ 7.5 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ

นอกจากนี้ยังพบประเด็นที่น่าสนใจว่าสัญชาติพม่ามีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มสูงขึ้นมาอย่างชัดเจน โดยในปี 2565 สัญชาติพม่ามีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 349 หน่วย (ลำดับที่ 6) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,063.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีจำนวน 30 หน่วย (ลำดับที่ 25) และในปี 2566 มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมาเป็นจำนวน 564 หน่วย (ลำดับที่ 4) เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ทั้งนี้พบว่าในไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมาเพียงไตรมาสเดียวสำหรับผู้ซื้อสัญชาติพม่ามีจำนวน 392 หน่วย (ลำดับที่ 2) เพิ่มขึ้นร้อยละ 415.8 มูลค่า 2,207 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 344.1 จากไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีจำนวน 76 หน่วย โดยมีมูลค่า 497 ล้านบาท

ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้กับคนต่างชาติไตรมาส 1 ของปี 2567 พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีน เป็นมูลค่าสูงสุด จำนวน 7,570 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 42.0 ของมูลค่าทั้งหมด ส่วน 4 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รองลงมาคือ พม่า จำนวน 2,207 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.3 ถัดมา คือ รัสเซีย จำนวน 924 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.1 สหรัฐอเมริกา จำนวน 919 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.1 และ ไต้หวัน จำนวน 680 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.8 ตามลำดับ

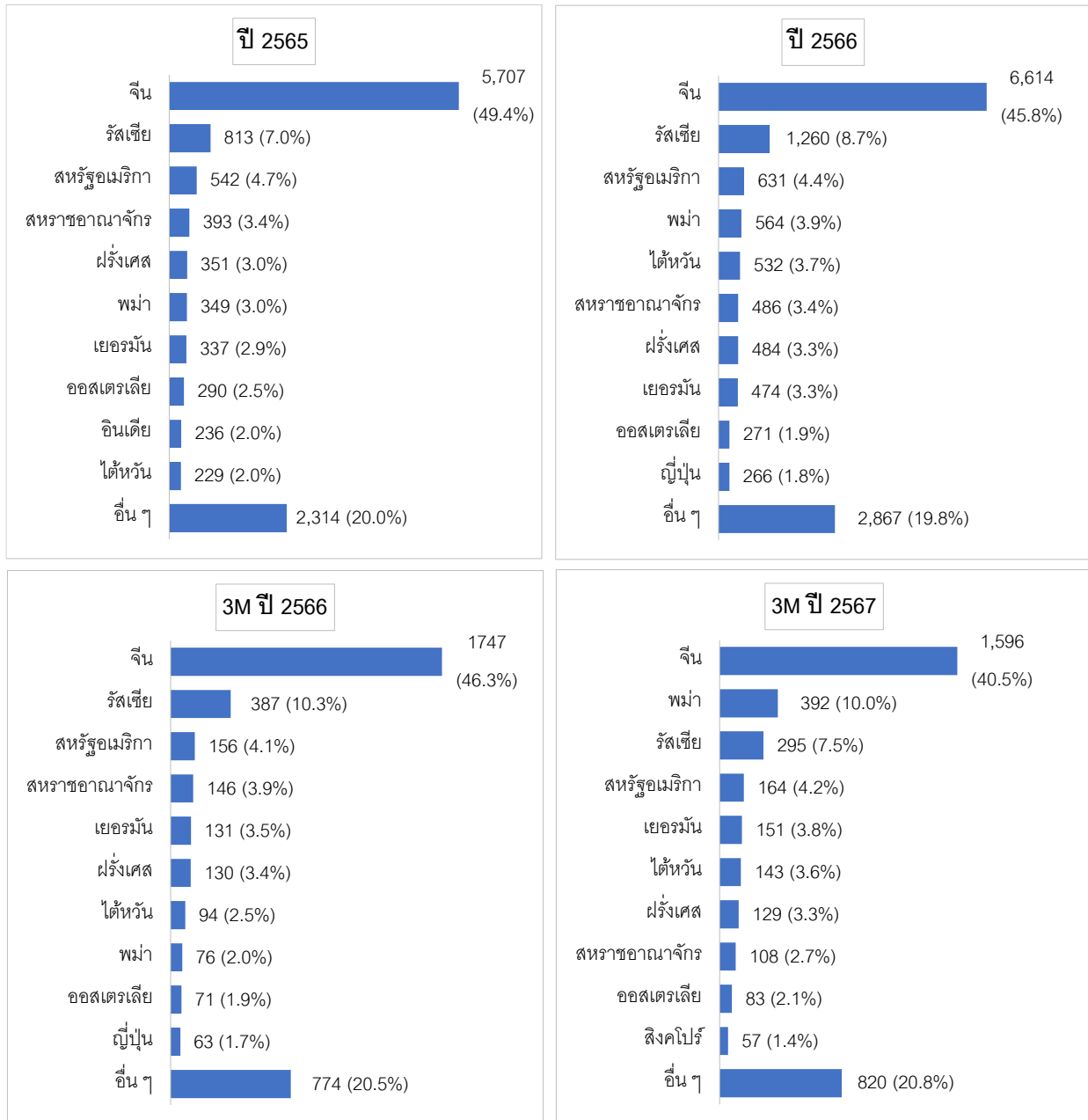
ทั้งนี้ สัญชาติพม่ามีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมา จำนวน 2,207 ล้านบาท (ลำดับที่ 2) เพิ่มขึ้นร้อยละ 344.1 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 497 ล้านบาท

ขนาดและราคาห้องชุดเฉลี่ย

สำหรับขนาดและราคาห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีขนาดเฉลี่ย 43.9 ตารางเมตร มูลค่าเฉลี่ย 4.6 ล้านบาท/หน่วย หรือประมาณตารางเมตรละ 104,119 บาท ทั้งนี้พบว่า สิงคโปร์เป็นสัญชาติที่มีมูลค่าการโอนต่อหน่วยสูงสุด เฉลี่ย 5.9 ล้านบาทต่อหน่วย และสหรัฐอเมริกาเป็นสัญชาติที่โอนห้องชุดขนาดใหญ่ที่สุด เฉลี่ย 60.3 ตารางเมตร โดยชาวจีนซึ่งเป็นสัญชาติที่มีสัดส่วนการโอนห้องชุดมากที่สุด ซึ่งมีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 4.7 ล้านบาทต่อหน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.6 ตารางเมตร



แผนภูมิแสดงหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ

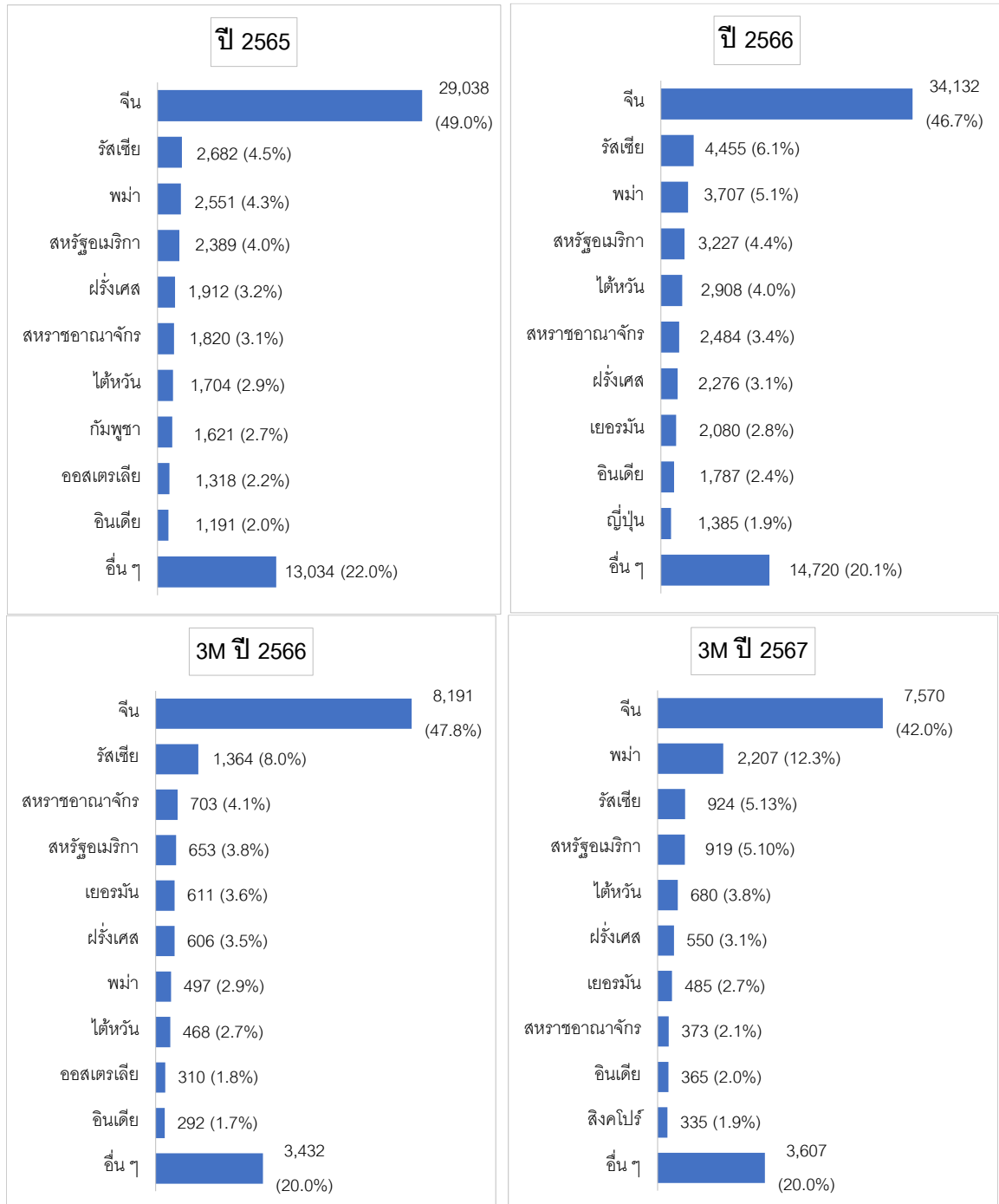


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิแสดงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสงขาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางแสดงขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วย ของสัญญาชาติที่มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับ ไตรมาส 1 ปี 2567

ลำดับ	สัญญาชาติ	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วย (ตร.ม.)
1	จีน	1,596	7,570	63,162	4.7	39.6
2	พม่า	392	2,207	17,203	5.6	43.9
3	รัสเซีย	295	924	11,559	3.1	39.2
4	สหรัฐอเมริกา	164	919	9,897	5.6	60.3
5	เยอรมัน	151	485	6,603	3.2	43.7
6	ไต้หวัน	143	680	4,915	4.8	34.4
7	ฝรั่งเศส	129	550	6,436	4.3	49.9
8	สหราชอาณาจักร	108	373	5,330	3.4	49.4
9	ออสเตรเลีย	83	285	4,200	3.4	50.6
10	สิงคโปร์	57	335	2,780	5.9	48.8
	อื่นๆ	820	3,687	40,921	4.5	49.9
		3,938	18,013	173,007	4.6	43.9

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

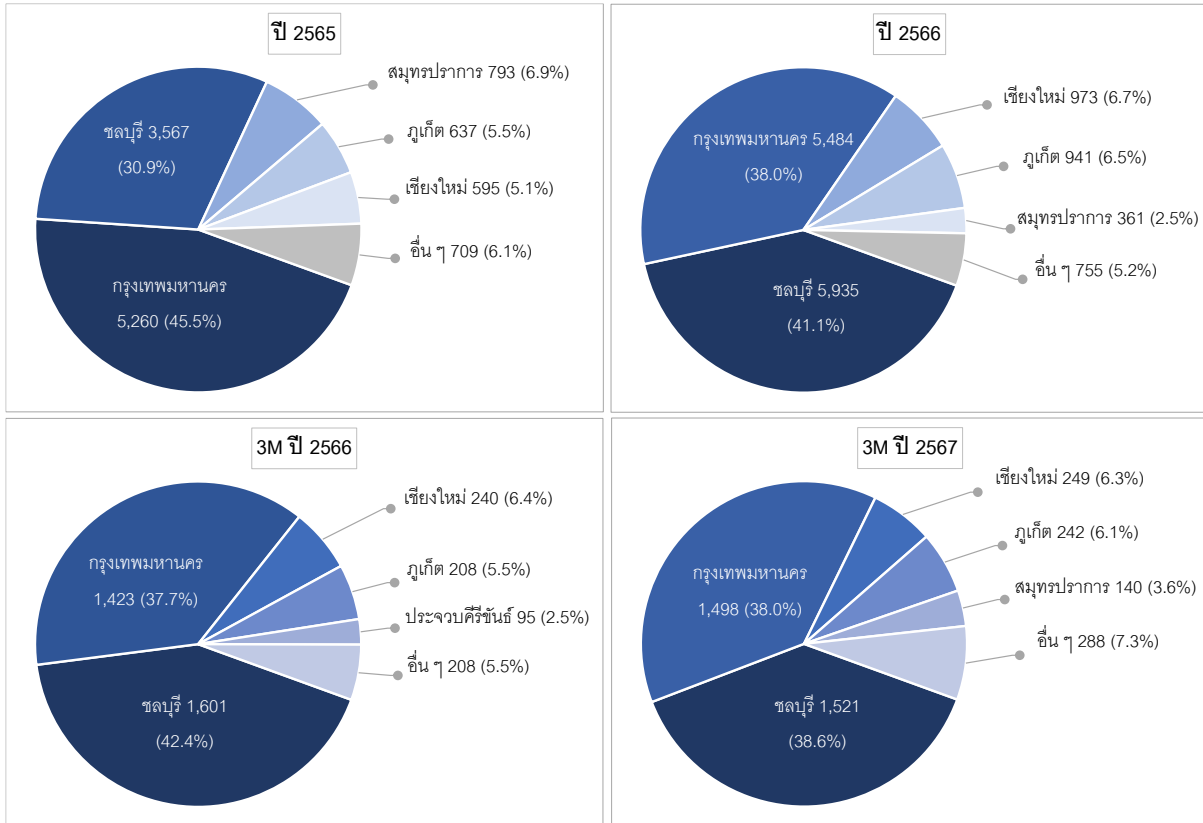
จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติสูงสุด

สำหรับพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ชลบุรี กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต และสมุทรปราการ ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ ชลบุรี มีจำนวน 1,521 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.6 และกรุงเทพฯ จำนวน 1,498 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.0 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึงร้อยละ 76.6 ของทั่วประเทศ โดยพบว่าชลบุรีมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากกว่ากรุงเทพฯ

โดยจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต เชียงใหม่ และสมุทรปราการ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีมูลค่า 10,699 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.4 และชลบุรี มีมูลค่า 4,165 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.1 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 82.5 ของทั่วประเทศ



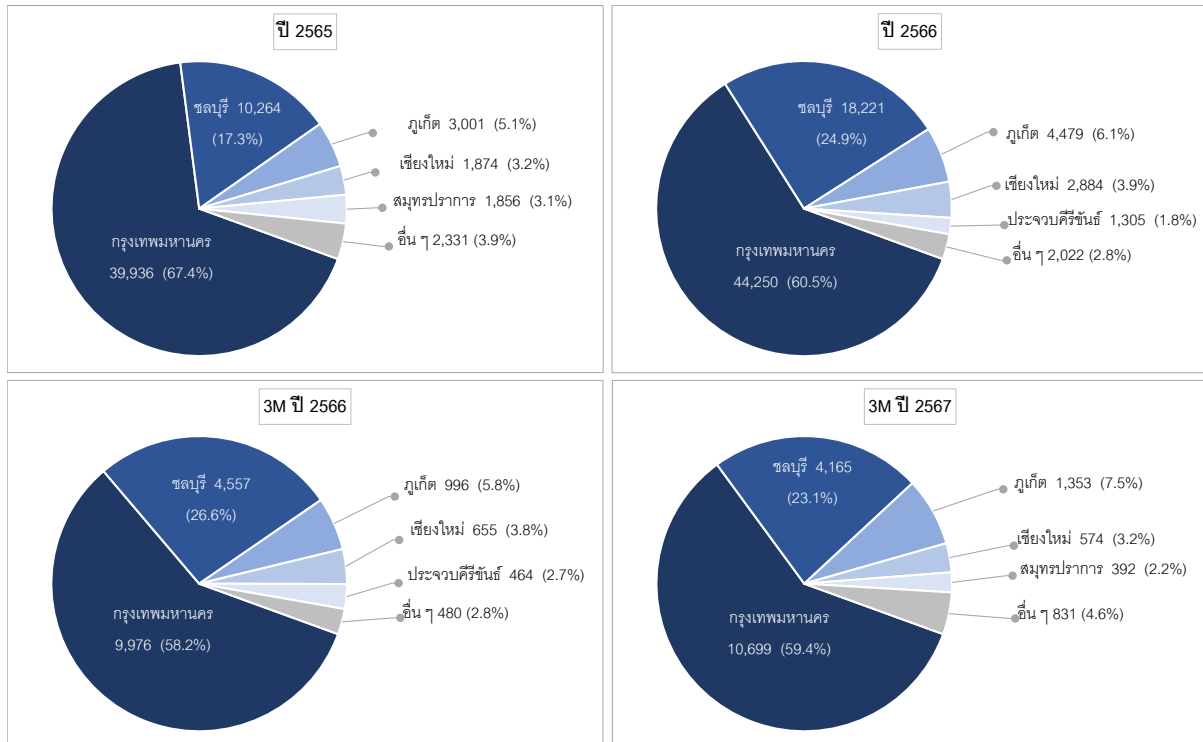
แผนภูมิแสดงหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิแสดงมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์