31 ตุลาคม 2565

(ฉบับย่อ – แบบสัมภาษณ์สรุป)

**รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 2 ปี 2565**

**คาดการณ์เปิดให้ต่างชาติซื้อบ้านและที่ดิน อาจดันมูลค่าการโอนฯเพิ่มสูงได้แสนล้านบาท**

**ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2565 โดยพบว่า หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 2,326 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเป็นจำนวนหน่วยที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยรายไตรมาสในช่วง 2 ปี ที่เกิด COVID-19 (ปี 2563 – 2564) ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสอง เป็นอัตราส่วนร้อยละ 62.9 : 37.1 โดยห้องชุดมือสองมีสัดส่วนการโอนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 6 ไตรมาส และเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในรอบ 18 ไตรมาส ขณะที่ราคาที่มีการโอนฯส่วนใหญ่ ประมาณ 81.9% ไม่เกิน 5.00 ล้านบาท และขนาดห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ประมาณ 83.5% ขนาดไม่เกิน 60 ตร.ม. โดยมีการโอนสูงสุดในพื้นที่ 5 อันดับแรกต่างชาติโอนสูงสุด คือ กรุงเทพฯ ชลบุรี สมุทรปราการ ภูเก็ต และเชียงใหม่**

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยถึงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ 2,326 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.1% มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 12,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.9% และเป็นพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ 109,486 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 27.6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งยอดการโอนกรรมสิทธิ์นไตรมาส 2 นี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงเกิด COVID-19 และเป็นการเพิ่มขึ้นในเชิงจำนวนหน่วยสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาสที่ผ่านมา และ เพิ่มขึ้นในมูลค่าและพื้นที่สูงสุดในรอบ 6 ไตรมาส(ดูแผนภูมิที่ 1 - 9)

นอกจากนี้ REIC ยังพบอีกว่า ในไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดมือสองถึง 37.1% ขณะที่มูลค่าและพื้นที่โอนกรรมห้องชุดมือสองมีสัดส่วน 27.2% และ 43.3% และเป็นสัดส่วนพื้นที่ห้องชุดมือสอง โดยเพิ่มมากขึ้นต่อเนื่องติดต่อกัน 6 ไตรมาส และยังเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในรอบ 18 ไตรมาสอีกด้วย (ดูแผนภูมิที่ 10 - 12) ข้อมูลเช่นนี้ทำให้สามารถตั้งข้อสังเกตได้ว่า คนต่างชาติในระยะหลังอาจมีความต้องการห้องชุดมือสองมักอยู่ในทำเลพื้นที่ชั้นใน หรือ พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เลือกน้อยลง ประกอบกับราคาห้องชุดมือสองในทำเลเหล่านี้มีราคาที่ต่ำกว่าโครงการเปิดใหม่ ดังนั้น ห้องชุดมือสองจึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับคนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อจาก ยุโรป สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย รัสเซีย และอินเดีย

ในไตรมาส 2 ปี 2565 ชาวจีน ยังคงเป็นสัญชาติที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศมากที่สุดถึง 2,072 หน่วย หรือ 25.3% โดยอีก 4 สัญชาติรองลงมา ได้แก่ รัสเซีย สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และ เยอรมัน ที่มีสัดส่วนในแต่ละประทศประมาณ 2.0 – 3.0% เท่านั้น ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศมากที่สุดเป็นลำดับแรก คือ ชาวจีน จำนวน 10,493 ล้านบาท หรือ 26.4% รองลงมาคือ สหรัฐอเมริกา ฝรั่งเศส รัสเซีย และกัมพูชา ที่มีสัดส่วนในแต่ละประทศประมาณ 2.0 – 3.0% เช่นกัน (ดูแผนภูมิที่ 18)

ขณะที่ราคาเฉลี่ยห้องชุดที่ชาวต่างชาติรับโอนกรรมสิทธิ์ คือ 5.0 ล้านบาท/หน่วย (ดูตารางที่ 1) โดยสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ 3 ลำดับแรก คือ ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท 46.4% รองลงมาคือ ราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท 25.5% และราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท 12.9% (ดูแผนภูมิที่ 13) แต่ในเชิงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ กลับมีสัดส่วนในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท 38.9% (ดูแผนภูมิที่ 14) ทั้งนี้ พบว่า สัญชาติที่มีราคาเฉลี่ย/หน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด คือ ชาวไต้หวัน ที่มีมูลค่าเฉลี่ย/หน่วย 7.1 ล้านบาท/หน่วย และ ชาวรัสเซีย และชาวเยอรมัน เป็นกลุ่มที่มีราคาเฉลี่ย/หน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำสุด 3.2 ล้านบาท/หน่วย สำหรับขนาดห้องชุดเฉลี่ยที่คนต่างชาติซื้อ คือ 46.6 ตร.ม./หน่วย (ดูตารางที่ 1) โดยมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร 51.0% รองลงมา คือ ไม่เกิน 30 ตารางเมตร 32.5% และ 61-100 ตารางเมตร มีสัดส่วน 10.1% ทั้งนี้สรุปได้ว่าห้องชุดขนาดไม่เกิน 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงกว่า 80% ในแต่ละไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 15) โดย สัญชาติที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ย/หน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 คือ ชาวอินเดีย ที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ย/หน่วย 73.2 ตร.ม./หน่วย และ ชาวรัสเซีย เป็นกลุ่มที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ย/หน่วย 37.0 ตร.ม./หน่วย และมีราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่เป็น 108,133 บาท/ตร.ม. โดยสัญชาติที่มีการซื้อห้องชุดในราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่สูงสุด คือ ชาวไต้หวัน มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่ 155,085 บาท/ตร.ม. และรองลงมาเป็นชาวจีน มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่ 129,353 บาท/ตร.ม.

สำหรับจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสะสมมากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วง 6 เดือนแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี สมุทรปราการ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีสัดส่วน 43.8% และชลบุรี มีสัดส่วน 31.0% ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึง 80.7% ของทั่วประเทศ และเมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า กรุงเทพฯ และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน และจังหวัดที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสะสมสูงสุดด้วยเช่นกัน โดย กรุงเทพฯ มีสัดส่วน 64.4% และชลบุรี มีสัดส่วน 16.0% โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมถึง 80.4% ของทั่วประเทศ ส่วนอันดับรองลงมาคือ สมุทรปราการ และภูเก็ต เช่นเดียวกัน (ดูแผนภูมิที่ 20)

จากการประมวลภาพของปริมาณทั้งในมิติของจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั้งหมด ทำให้เราเห็นการเริ่มฟื้นตัวกลับมาแล้ว แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงที่ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเห็นว่าห้องชุดที่มีการซื้อขายที่ผ่านมาในช่วง 1- 2 ปีที่ผ่านมาสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง และยังพบว่าห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมีมากกว่า 30% เป็นห้องชุดมือสอง และมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การเปิดประเทศและเริ่มดำเนินกิจกรรมในด้านต่าง ๆ ระหว่างประเทศทั่วโลก เริ่มเข้าสู่ภาวะปกติและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มฟื้นตัว ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่อาจจะช่วยทำให้จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ในการซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติที่อาจมีแนวโน้มที่ทรงตัวจากปัจจุบันหรืออาจเพิ่มขึ้นได้เล็กน้อยเท่านั้น ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่ประเทศจีนยังใช้นโยบาย Zero-Covid ที่ยังคงสร้างข้อจำกัดให้ชาวจีนที่ต้องการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แม้ว่าพบว่ามีกลุ่มคนต่างชาติอื่นเข้ามาซื้อห้องชุดในประเทศไทยมากขึ้นในระยะหลัง แต่คงจะสามารถเข้ามาทดแทนผู้ซื้อชาวจีนบางส่วนเท่านั้น เนื่องจากผู้ที่จะซื้อห้องชุดชาติอื่นยังมียังคงมีปริมาณน้อยมากเมื่อเทียบกับชาวจีน”

ดร.วิชัย กล่าวเพิ่มเติมว่า “จากการที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการเรื่องการเปิดให้สามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือซื้อที่ดินเพื่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างชาตินั้น นับเป็นมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนหนึ่ง ที่จะดึงดูดคนต่างชาติที่มีศักยภาพสูงเข้ามาสู่ประเทศไทย ซึ่งจะเป็นการสร้างให้เกิดอุปสงค์ใหม่ ๆ ที่มีกำลังซื้อสูงในประเทศเพื่อเข้ามาอยู่อาศัยในระยะยาว และจับจ่ายใช้สอยในสินค้าอุปโภคบริโภคในประเทศ ดังนั้น การเปิดโอกาสให้ซื้อบ้านและที่ดินในประเทศจะเป็นปัจจัยให้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจนี้ได้รับการตอบรับจากคนต่างชาติ ทั้งนี้ที่ผ่านมา ประเทศไทยเปิดให้คนต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ โดยพบว่า ในช่วงก่อนเกิด COVID-19 มีการโอนกรรมสิทธิ์ปีละมากกว่า 10,000 หน่วย มูลค่ามากกว่า 50,000 ล้านบาท หรือ คิดเป็นประมาณ 5% ของการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ แต่หากเปิดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ คาดว่าก็น่าจะทำให้เกิดมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มสูงสุดได้อีกประมาณ 50,000 หน่วย มูลค่าประมาณ 100,000 ล้านบาท จากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในแต่ละปีจะสูงถึง 1 ล้านล้านบาท ซึ่งอาจจะทำให้สัดส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ซื้อโดยคนต่างชาติเพิ่มจาก 5% เป็น 15% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งประเทศ แต่คาดว่า ในระยะแรกจะยังส่งผลบวกต่อภาคอสังหาฯ ไม่มากนัก เนื่องจากจะต้องใช้เวลาในการประชาสัมพันธ์และกลุ่มคนต่างชาติต้องการเข้ามาอยู่ในประเทศไทยแบบระยะยาวก็อาจจะต้องมีการเตรียมการในเรื่องการซื้อที่อยู่อาศัยและการปรับเปลี่ยนสถานที่ในการอยู่อาศัย รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า นโยบายนี้จะช่วยเพิ่มปริมาณของอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศให้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้สามารถขายอสังหาฯในประเทศมากขึ้น และจะส่งผลบวกในการลดภาวะอุปทานสะสมอสังหาฯในตลาดให้ลดลง และเกิดการผลิตอุปทานอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยให้เกิดการผลิตทั้งในภาคที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาฯ ทั้งอุตสาหกรรมต้นน้ำและปลายน้ำขยายตัวขึ้น รวมถึงเกิดการจ้างงานมากขึ้น หรือที่เรียกว่า เกิด multiplier effects ในระบบเศรษฐกิจ

“แต่ในการดำเนินการนโยบายนี้ควรกำหนดให้ชัดเจนว่า รัฐบาลจะอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านและที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทยในช่วงกี่ปี อาจไม่ต้องเปิดนโยบายนี้ตลอดไป และควรกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคาใด เพื่อไม่ให้เกิดการซื้อที่ดินและที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่อยู่ในกำลังซื้อของคนไทยส่วนใหญ่ เช่น รัฐบาลอาจไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านและที่ดินในระดับราคาไม่เกิน 10 หรือ 15 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับพื้นที่ รวมถึง

ควรกำหนดระยะเวลาในการถือครองกรรมสิทธิ์ให้ชัดเจนเพื่อป้องกันการเก็งกำไร เช่น ไม่น้อยกว่า 3 - 5 ปี ซึ่งจะไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในที่ดินและราคาที่อยู่อาศัย และยังเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ได้ รวมถึงควรมีการกำหนดภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องสำหรับผู้ที่ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นคนต่างชาติในอัตราที่แตกต่างจากคนไทย และการกำหนดเรื่องกฎเกณฑ์การขายบ้านและที่ดินเมื่อชาวต่างชาติต้องการขายต่อเมื่อผ่านไประยะเวลาหนึ่งแล้วให้ชัดเจนอีกด้วย”

------------------------------------

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม