21 มิถุนายน 2566

**รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 1 ปี 2566**

**ห้องชุดมือสองดันภาพรวมตลาดขยายตัวจับตาชลบุรีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในรอบ 5 ปี**

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวนหน่วยโอนฯ ขยายตัวร้อยละ 79.2 มูลค่าการโอนฯ ขยายตัวร้อยละ 67.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2565 จับตาพื้นที่ชลบุรี ขยับสัดส่วนการโอนฯห้องชุดของคนต่างชาติขึ้นเป็นอันดับ 1 ครั้งแรก โดยมีสัดส่วนร้อยละ 42.4 ขณะที่กรุงเทพมหานครขยับลงมาเป็นอันดับ 2 ที่สัดส่วนร้อยละ 37.7 หลังจากครองแชมป์ยาวตั้งแต่ปี 2561-2565 การโอนฯห้องชุดของคนต่างชาติเพิ่มสัดส่วนเป็นร้อยละ 15.9 ของจำนวนหน่วย และ ร้อยละ 24.3 ของมูลค่า และยังคงเกาะกลุ่มที่ระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท พบ “พม่า” ซื้อราคาเฉลี่ยต่อหน่วยสูงสุดที่ 6.5 ล้านบาท ขณะที่ “อินเดีย” ซื้อขนาดห้องเฉลี่ยใหญ่สุดที่ 77.7 ตร.ม.

**ภาพรวมตลาดฟื้นตัวสัดส่วนการโอนของคนต่างชาติขยับเป็นร้อยละ 15.9 มูลค่าเพิ่มเป็นร้อยละ 24.3**

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงภาพรวมสถาณการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติไตรมาส 1 ปี 2566 ว่า จากการประมวลภาพของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั้งหมด ทำให้เราเห็นได้ว่า ปริมาณทั้งในมิติของจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงที่ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยมีข้อสังเกตต่อว่า ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงขึ้นในไตรมาสนี้ เกิดจากประเทศต่าง ๆ มีการเปิดให้ประชาชนของตนมีการเดินทางระหว่างกันได้ โดยเฉพาะประเทศจีน

“การเปิดประเทศและเริ่มดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ ระหว่างประเทศทั่วโลกเริ่มเข้าสู่ภาวะปกติและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่ช่วยทำให้จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ ที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกกลุ่ม เช่น กลุ่มชาวยุโรป สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย รัสเซีย และ กลุ่มชาวเอเชีย แต่กลุ่มหลักยังคงเป็นชาวจีน ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยชาวต่างชาติที่มีการทำสัญญาซื้อขายก่อนหน้าสามารถกลับมารับโอนกรรมสิทธิ์ได้เพิ่มขึ้น และยังมีชาวต่างชาติอีกส่วนหนึ่งที่ซื้อห้องชุดที่สร้างเสร็จเหลือขายและห้องชุดมือสองเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 15.9 จากเพียงร้อยละ 10.6 ในปี 2565 และสัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติก็เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 24.3 จากร้อยละ 19.5 ในปี 2565”

ทั้งนี้ ภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศในไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่าทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก โดยหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน3,775 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 79.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องนับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565

ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 17,128 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงต่อเนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2565 ขณะที่พื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 168,664 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

**ห้องชุดมือสองมีการขยายสัดส่วนทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่**

ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ มีสัดส่วนของห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสอง ในด้านจำนวนหน่วยเป็น ร้อยละ 59 : 41 ในด้านมูลค่าเป็น ร้อยละ 70 : 30 และในด้านพื้นที่เป็น ร้อยละ 53 : 47 โดยภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมือสองมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และขนาดพื้นที่ โดยมีข้อสังเกตว่า คนต่างชาติอาจมีความต้องการห้องชุดมือสองในบางทำเล เช่น ทำเลพื้นที่ชั้นใน หรือ พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เลือกน้อยลง ประกอบกับราคาห้องชุดมือสองในทำเลเหล่านี้มีราคาที่ต่ำกว่าโครงการเปิดใหม่ คนต่างชาติจึงให้ความสนใจในการซื้อห้องชุดมือสอง และเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการซื้อห้องชุดของคนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อชาวจีน รัสเซีย สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และเยอรมัน ตามลำดับ

**ห้องชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทยังเป็นที่นิยมของคนต่างชาติ**

ในด้านของระดับราคาห้องชุด พบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติในไตรมาส 1 ปี 2566 มีจำนวนหน่วยมากที่สุดในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท โดยมีการโอนฯ จำนวน 1,900 หน่วย มีมูลค่า 3,431 ล้านบาท มีสัดส่วนของหน่วยโอนฯสูงสุดถึงร้อยละ 50.3 แต่มีสัดส่วนมูลค่าโอนฯเพียงร้อยละ 20.0 เท่านั้น ทั้งนี้พบว่า ห้องชุดราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่ชาวต่างชาติส่วนใหญ่นิยมซื้อตั้งแต่ปี 2561 ถึงปัจจุบัน

สำหรับห้องชุดที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติน้อยสุดคือ ช่วงราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุดทั้งจำนวนหน่วยเพียง 203 หน่วย และมีมูลค่า 1,729 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 และ 10.1 ตามลำดับ

แม้ว่า ห้องชุดที่ราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป จะมีจำนวน 303 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0 แต่มีมูลค่าการโอนฯ สูงสุดถึง 5,475 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.0

**จีน รัสเซีย สหรัฐอเมริกา รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูงสุด**

สำหรับสัญชาติของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ชาวจีนก็ยังคงเป็นสัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีนไปแล้วทั้งหมด 1,747 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 46.3 ของหน่วยทั้งหมด โดยมี 4 สัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อันดับรองลงมา ได้แก่ รัสเซีย จำนวน 387 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.3 ถัดมาคือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 156 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.1 สหราชอาณาจักร จำนวน 146 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.9 อับดับ 5 คือ เยอรมัน จำนวน 131 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.5 ตามลำดับ

ในส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้คนต่างชาติทั่วประเทศในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2566 (มกราคม - มีนาคม) จะพบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีน เป็นมูลค่าสูงสุด จำนวน 8,191 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 47.8 ของมูลค่าทั้งหมด ส่วน 4 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนรองลงมาคือ รัสเซีย จำนวน 1,364 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0 ถัดมา คือ สหราชอาณาจักร จำนวน 703 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.1 สหรัฐอเมริกา จำนวน 653 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.8 และเยอรมนี จำนวน 611 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 ตามลำดับ

ทั้งนี้ หากดูยอดจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสะสมในระหว่างปี 2561 ถึง ปี 2565 สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และ ฝรั่งเศส แต่ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2566 อันดับ 5 มีการเปลี่ยนแปลงจากสัญชาติฝรั่งเศส เป็น เยอรมนี

**พม่า โอนต่อหน่วยสูงสุด เฉลี่ย 6.5 ล้านบาท อินเดีย โอนห้องใหญ่ที่สุดเฉลี่ย 77.7 ตารางเมตร**

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 ห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์มีพื้นที่เฉลี่ย 44.7 ตารางเมตร/หน่วย มูลค่าเฉลี่ย 4.5 ล้านบาท/หน่วย หรือประมาณตารางเมตรละ 101,553 บาท สัญชาติที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 10 ลำดับแรก พบว่า พม่าเป็นสัญชาติที่มีมูลค่าการโอนต่อหน่วยสูงสุด เฉลี่ย 6.5 ล้านบาทต่อหน่วย และอินเดีย เป็นสัญชาติที่โอนห้องชุดขนาดใหญ่ที่สุดเฉลี่ย 77.7 ตารางเมตร โดยชาวจีนซึ่งเป็นสัญชาติที่มีสัดส่วนการโอนห้องชุดมากที่สุด จะมีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 4.7 ล้านบาท/หน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 38.8 ตารางเมตร/หน่วย

จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ชลบุรี กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต และประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ ชลบุรี มีจำนวน 1,601 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.4 และกรุงเทพฯ จำนวน 1,423 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.7 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึงร้อยละ 80.1 ของทั่วประเทศ แต่เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า ชลบุรีมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติมากกว่ากรุงเทพฯกรุงเทพฯเป็นครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566

ด้านจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต เชียงใหม่ และประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีมูลค่า 9,976 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.2 และชลบุรี มีมูลค่า 4,557 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.6 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 84.8 ของทั่วประเทศ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า กรุงเทพฯ และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนอันดับรองลงมาเป็นจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ตและเชียงใหม่ เป็นต้น

**แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ**



ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิแสดงอัตราขยายตัวของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ**



ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิแสดงจำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)**



ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิแสดงอัตราขยายตัวของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ**



ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิแสดงหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ**







ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิแสดงมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามสัญชาติสูงสุด 10 อันดับ**







ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางแสดงขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญชาติที่มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับ**



ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิแสดงหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ**



ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ เรียงตามจังหวัดสูงสุด 5 อันดับ**

  

ที่มา : กรมที่ดิน รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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