



8 มกราคม 2568

## สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติไตรมาสที่ 3 ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงาน “สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567” พบว่า ไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศจำนวน 3,756 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 และมีมูลค่า 18,571 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 โดยคิดเป็นพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม 165,367 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่สัดส่วนของจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 และ 23.4 ตามลำดับ โดยปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่ที่ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 21.1 ตามลำดับ

### จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ

ภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศไตรมาสที่ 3 ปี 2567 พบว่า จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมี 3,756 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 18,571 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่พื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวนรวม 165,367 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

### สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 มีสัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ร้อยละ 12.0 โดยเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 11.6 และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ มีสัดส่วนร้อยละ 23.4 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.1 ส่วนพื้นที่ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมีสัดส่วนร้อยละ 15.5 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 15.2 โดยมีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสอง มีอัตราส่วนประมาณ 62 : 38 และ 69 : 31 ตามลำดับ ซึ่งพบว่าห้องชุดใหม่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ที่มีอัตราส่วนประมาณร้อยละ 50 : 50 ในขณะที่ห้องชุดใหม่มีสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า 60 : 40 ตามลำดับ

### ระดับราคาห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมากที่สุด อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท โดยมีการโอนจำนวน 1,882 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.1 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ซึ่งเป็นระดับราคาที่คนต่างชาติส่วนใหญ่นิยมโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดนับมาตั้งแต่ปี 2562 ถึงปัจจุบัน รองลงมา คือ ระดับราคา



3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 868 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.1 ระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท มีจำนวน 486 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.9 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 319 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.5 และระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 201 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 ตามลำดับ

ในด้านมูลค่า พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากที่สุดในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท โดยมีมูลค่า 6,984 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.6 รองลงมา คือ ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 3,537 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.0 ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 3,416 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.4 ระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท มีมูลค่า 2,909 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.7 และระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท มีมูลค่าน้อยที่สุด คือ 1,724 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.3 ตามลำดับ

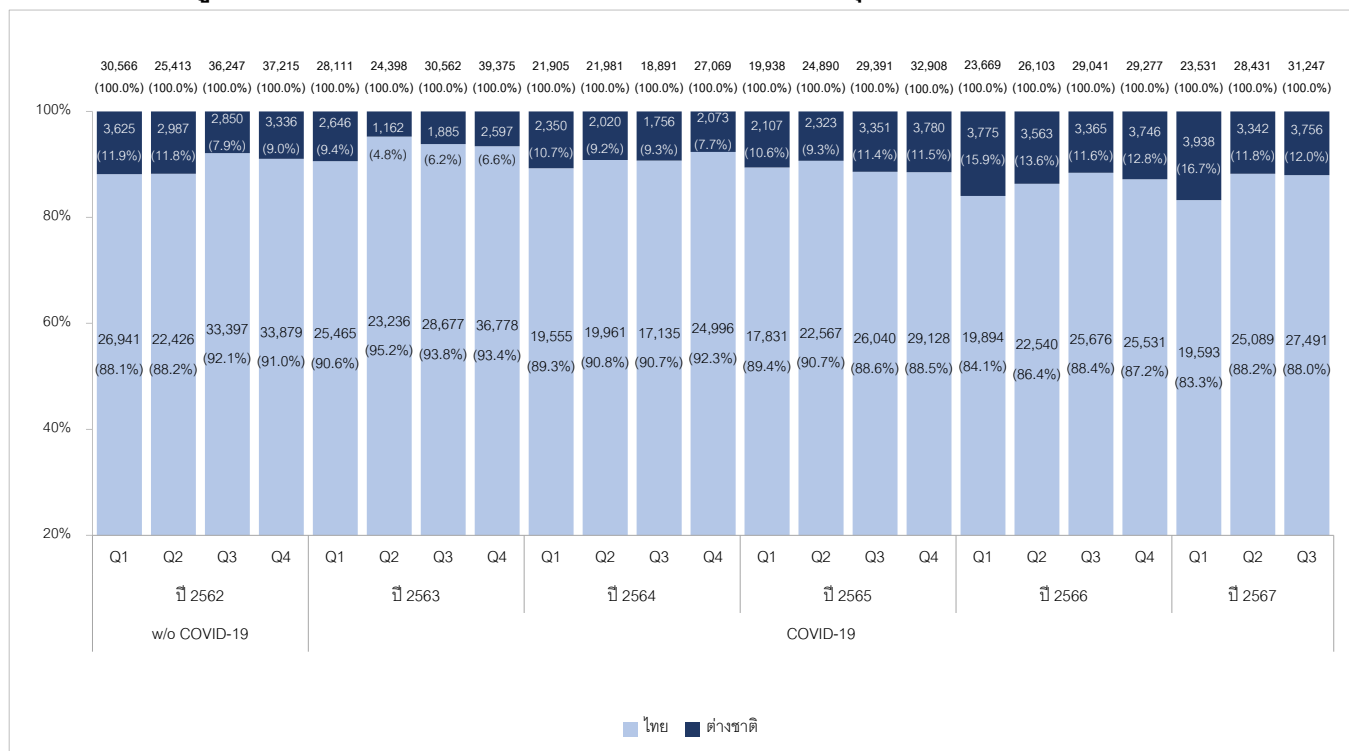
### ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ จำนวน 1,712 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.6 รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (ห้องสตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวน 1,436 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.2 ถัดมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61 - 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) จำนวน 421 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.2 และห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มีจำนวนน้อยที่สุด คือ 187 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.0 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2562 พบว่า ห้องชุดขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร และขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์รวมกันสูงกว่าร้อยละ 80 ในแต่ละไตรมาส

ขณะที่ด้านมูลค่า ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 สำหรับขนาดห้องชุดที่เป็นที่นิยมของคนต่างชาติ คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร (ประเภท 1 - 2 ห้องนอน) โดยมีจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ มีมูลค่า 6,854 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.9 รองลงมา คือ พื้นที่ห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร (3 ห้องนอนขึ้นไป) มูลค่า 4,318 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.2 ถัดมา คือ พื้นที่ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61 - 100 ตารางเมตร (2 - 3 ห้องนอนขึ้นไป) มีมูลค่า 3,935 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.2 และห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร (สตูดิโอ หรือ 1 ห้องนอน) มีจำนวนมูลค่าน้อยที่สุด คือ มูลค่า 3,464 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.7 ตามลำดับ และหากนับตั้งแต่ปี 2562 พบว่า ห้องชุดขนาด 31 - 60 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด



## แผนภูมิแสดงสัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ ทั่วประเทศ



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่ามีจำนวน 11,036 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 โดยมีมูลค่า 51,458 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) นอกจากนี้ยังพบว่า สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในภาพรวมทั้งหมดมีสัดส่วนร้อยละ 13.3 ลดลงเล็กน้อยจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 13.6 แต่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีสัดส่วน ร้อยละ 23.3

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนมากเป็นอันดับ 1 โดยมีสัดส่วนร้อยละ 38.7 รองลงมาอันดับ 2 เป็นจังหวัดชลบุรี มีสัดส่วนร้อยละ 36.0 และหากนับรวมทั้ง 2 จังหวัดรวมกันมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันถึงร้อยละ 74.7 และมีมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 80.7 ของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ

สัญชาติของผู้ซื้อห้องชุดในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ผู้ที่มีสัญชาติจีนยังคงเป็นกลุ่มที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติเป็นอันดับ 1 มีสัดส่วนร้อยละ 39.7 และร้อยละ 39.3 อันดับ 2 เป็นสัญชาติพม่ามีสัดส่วนร้อยละ 9.5 และร้อยละ 10.6 และผู้ซื้ออันดับ 3 คือ สัญชาติรัสเซีย มีสัดส่วนร้อยละ 7.2 และร้อยละ 5.3 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่า ผู้ซื้อสัญชาติอินเดียเป็นสัญชาติที่มีทั้งมูลค่าการโอนต่อหน่วยมากที่สุดและขนาดห้องใหญ่ที่สุด โดยมีมูลค่าการโอนต่อหน่วยเฉลี่ย 6.3 ล้านบาทต่อหน่วย และขนาดห้องเฉลี่ย 76.5 ตารางเมตร ส่วนชาวจีนซึ่งเป็นสัญชาติที่มีสัดส่วนการโอนห้องชุดมากที่สุด มีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 4.6 ล้านบาทต่อหน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.1 ตารางเมตร



**สัญชาติคนต่างชาติที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด** ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ชาวจีน เป็นสัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดในประเทศ โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วทั้งหมด 4,386 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 39.7 ของหน่วยทั้งหมด และ 4 สัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อันดับรองลงมา ได้แก่ พม่า จำนวน 1,050 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5, รัสเซีย จำนวน 800 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 7.2, ไต้หวัน จำนวน 612 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.5 และ สหรัฐอเมริกา จำนวน 436 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 ตามลำดับ ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ผู้ซื้อสัญชาติพม่ามีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมาก จำนวน 1,050 หน่วย (ลำดับที่ 2) เพิ่มขึ้นร้อยละ 202.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 347 หน่วย ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศให้กับคนต่างชาติในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวจีน เป็นมูลค่าสูงสุด จำนวน 20,201 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 39.3 ของมูลค่าทั้งหมด ส่วน 4 สัญชาติที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รองลงมา คือ พม่า จำนวน 5,463 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.6, ไต้หวันจำนวน 3,166 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 6.2, รัสเซีย จำนวน 2,750 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 และสหรัฐอเมริกา จำนวน 2,297 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.5 ตามลำดับ และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า สัญชาติพม่า มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นมาก มีมูลค่า 5,463 ล้านบาท (ลำดับที่ 2) เพิ่มขึ้นร้อยละ 142.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 2,250 ล้านบาท

**ขนาดและราคาเฉลี่ยของห้องชุด** ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ห้องชุดที่ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ มีขนาดเฉลี่ย 44.5 ตารางเมตร มูลค่าเฉลี่ย 4.7 ล้านบาทต่อหน่วย หรือประมาณ ตารางเมตรละ 104,890 บาท ทั้งนี้ สัญชาติ ที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 10 ลำดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า สัญชาติอินเดียมีมูลค่าการโอนต่อหน่วยและขนาดห้องใหญ่ที่สุด โดยมูลค่าการโอนต่อหน่วยเฉลี่ย 6.3 ล้านบาท และขนาดห้องเฉลี่ย 76.5 ตารางเมตร ส่วนสัญชาติจีนมีสัดส่วนการโอนห้องชุดมากที่สุด โดยมีมูลค่าการโอนเฉลี่ย 4.6 ล้านบาทต่อหน่วย และพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 39.1 ตารางเมตร



## ตารางแสดง ขนาดและมูลค่าห้องชุดเฉลี่ยต่อหน่วยของสัญญาที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน)

| ลำดับ | สัญญา         | หน่วย  | มูลค่า (ล้านบาท) | พื้นที่ (ตร.ม.) | มูลค่าเฉลี่ยต่อ<br>หน่วย (ล้านบาท) | พื้นที่เฉลี่ยต่อ<br>หน่วย (ตร.ม.) |
|-------|---------------|--------|------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1     | จีน           | 4,386  | 20,201           | 171,444         | 4.6                                | 39.1                              |
| 2     | พม่า          | 1,050  | 5,463            | 43,900          | 5.2                                | 41.8                              |
| 3     | รัสเซีย       | 800    | 2,750            | 32,899          | 3.4                                | 41.1                              |
| 4     | ไต้หวัน       | 612    | 3,166            | 21,264          | 5.2                                | 34.7                              |
| 5     | สหรัฐอเมริกา  | 436    | 2,297            | 24,752          | 5.3                                | 56.8                              |
| 6     | ฝรั่งเศส      | 403    | 1,763            | 21,276          | 4.4                                | 52.8                              |
| 7     | เยอรมัน       | 334    | 1,460            | 16,511          | 4.4                                | 49.4                              |
| 8     | สหราชอาณาจักร | 303    | 1,201            | 15,741          | 4.0                                | 52.0                              |
| 9     | ออสเตรเลีย    | 218    | 1,116            | 13,904          | 5.1                                | 63.8                              |
| 10    | อินเดีย       | 198    | 1,248            | 15,144          | 6.3                                | 76.5                              |
|       | อื่นๆ         | 2,296  | 10,792           | 113,758         | 4.7                                | 49.5                              |
|       |               | 11,036 | 51,458           | 490,593         | 4.7                                | 44.5                              |

ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติสูงสุด

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) พบว่า จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร, ชลบุรี, ภูเก็ต, เชียงใหม่ และสมุทรปราการ ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพมหานคร มีจำนวน 4,269 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.7 และชลบุรี จำนวน 3,976 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.0 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึง ร้อยละ 74.7 ของทั่วประเทศ และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 (มกราคม - กันยายน) กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมากกว่าชลบุรี

จังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร, ชลบุรี, ภูเก็ต, เชียงใหม่ และสมุทรปราการ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพมหานคร มีมูลค่า 30,528 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.3 และชลบุรี มีมูลค่า 11,021 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.4 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึงร้อยละ 80.7 ของทั่วประเทศ และหากเทียบตั้งแต่ปี 2565 พบว่า กรุงเทพมหานคร และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนอันดับรองลงมาเป็นจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ต เชียงใหม่ สมุทรปราการ และประจวบคีรีขันธ์