

7 ตุลาคม 2564

มุมมองต่อการถือครองกรรมสิทธิ์คนต่างชาติ เพื่อกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจไทย

จากการที่คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564 เห็นชอบตามที่สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เสนอเรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย หลายฝ่ายต้องการทราบถึงข้อมูลการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศไทยว่าปัจจุบันเป็นอย่างไรบ้าง มีอัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายที่ประกาศใช้อยู่ในปัจจุบันอยู่ร้อยละเท่าไร ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รวบรวมสถิติข้อมูลการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากการรวบรวมสถิติการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในภาพรวมทั้งประเทศ พบว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปี 2561 – 2563 พบว่า มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 3 ปีสะสมรวม 1,408,310 ตร.ม. โดยภูมิภาคที่มีพื้นที่การถือครองกรรมสิทธิ์ 3 อันดับแรก คือ ลำดับ 1 กรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล 777,961 ตร.ม. อันดับ 2 ภาคตะวันออก 433,399 ตร.ม. และอันดับ 3 ภาคเหนือ 102,902 ตร.ม.

โดยจังหวัดที่มีพื้นที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย อันดับ 1 กรุงเทพมหานครร้อยละ 49.4 อันดับ 2 จังหวัดชลบุรีร้อยละ 30.2 อันดับ 3 จังหวัดเชียงใหม่ร้อยละ 7.1 อันดับ 4 จังหวัดภูเก็ตร้อยละ 4.9 อันดับ 5 จังหวัดสมุทรปราการร้อยละ 4.5

ทั้งนี้หากพิจารณาถึงอัตราส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในภาพรวมทั้งประเทศ มีคนต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยทั่วประเทศเพียงร้อยละ 10.7 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด โดยภูมิภาคที่มีอัตราส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสูงสุด 3 อันดับแรก ประกอบด้วย อันดับแรก ภาคตะวันออกร้อยละ 29.7 อันดับ 2 ภาคเหนือร้อยละ 20.0 อันดับ 3 ภาคใต้ร้อยละ 16.5 สำหรับในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลที่มีพื้นที่มีคนต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด กลับมีอัตราส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติเพียงประมาณ ร้อยละ 7.6 เท่านั้น ทั้งนี้ อัตราส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดประมาณร้อยละ 20 ขึ้นไป จะมีหน่วยการซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคาประมาณ 5 - 20 ล้านบาทขึ้นไป

สำหรับจำนวนหน่วยการซื้อที่อยู่อาศัยของต่างชาติทั่วประเทศยอดสะสมระหว่างปี 2561-2563 มีจำนวน 34,653 หน่วย มูลค่า 145,598 ล้านบาท แยกตามสัญชาติผู้ซื้อ 5 อันดับแรก ประกอบด้วย อันดับ 1 คือ สัญชาติจีน โดยส่วนใหญ่ถือครองกรรมสิทธิ์ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ชลบุรี และสมุทรปราการ อันดับ 2 คือ สัญชาติรัสเซีย โดยส่วนใหญ่จะถือครองกรรมสิทธิ์ในจังหวัดชลบุรี ภูเก็ต และประจวบคีรีขันธ์ อันดับ 3 สัญชาติสหราชอาณาจักร โดยส่วนใหญ่ถือครองกรรมสิทธิ์ในจังหวัดชลบุรี กรุงเทพมหานคร และจังหวัดเชียงใหม่ อันดับ 4 สัญชาติฝรั่งเศส โดยส่วนใหญ่ถือครองกรรมสิทธิ์ในจังหวัดชลบุรี กรุงเทพมหานคร และจังหวัดภูเก็ต และอันดับที่ 5 สัญชาติญี่ปุ่น โดยส่วนใหญ่ถือครองกรรมสิทธิ์ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ชลบุรี และสมุทรปราการ

“เราต้องยอมรับว่าบางโครงการของบางพื้นที่ในบางจังหวัด เช่น ภูเก็ต หรือ ชลบุรี หรือโซน CBD ของกรุงเทพฯ อาจมีความต้องการในการถือครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ห้องชุดในอัตราส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 49 ในกรณีเช่นนี้อาจพิจารณาขยายอัตราส่วนการครอบครองกรรมสิทธิ์พื้นที่ห้องชุดเพิ่มสูงกว่าร้อยละ 49 สำหรับบางพื้นที่ในบางจังหวัดก็น่าจะเพียงพอต่อความต้องการซื้อและยังสามารถช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจได้ หรือเราอาจกำหนดให้ชัดเจนว่า สำหรับกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติในพื้นที่ห้องชุดที่เกินกว่าร้อยละ 49 จะต้องเป็นห้องชุดที่มีราคารวมเกินกว่า 10 ล้านบาทเท่านั้น และควรมีข้อกำหนดให้สิทธิในการออกเสียงของคนต่างชาติได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในเรื่องการกำหนดกฎระเบียบต่างๆ ของนิติบุคคลที่ เพื่อสงวนสิทธิการบริหารนิติบุคคลให้ผู้ถือครองคนไทยยังเป็นเสียงส่วนใหญ่”

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในปี 2561 และ 2562 โดยมีจำนวนเฉลี่ยปีละ 13,183 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเฉลี่ยปีละ 53,932 ล้านบาท แต่เมื่อเข้าสู่ช่วงเวลาที่เกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 การโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมาอยู่ที่จำนวนประมาณ 8,285 หน่วย มูลค่าประมาณ 37,716 ล้านบาท โดยล่าสุด ในช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติจำนวนประมาณ 4,358 หน่วย มูลค่าประมาณ 20,449 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์จากการซื้อ-ขายช่วงก่อนเกิด COVID-19 ในปี 2561 และในปี 2562

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ยังได้รวบรวมสถิติข้อมูลการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวหรือสัญญาเกินกว่า 3 ปีขึ้นไปในช่วงปี 2561 - 2563 โดยพบว่า คนต่างชาติมีการจดทะเบียนการเช่าทั้งประเภทโครงการจัดสรรและอาคารชุดพักอาศัยในช่วง 3 ปี รวมประมาณ 1,483 หน่วย มูลค่า 5,389 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคใต้จำนวนถึง 1,172 หน่วย มูลค่า 4,417 ล้านบาท รองลงมาเป็นภาคตะวันออกจำนวน 164 หน่วย มูลค่า 388 ล้านบาท และภาคเหนือจำนวน 96 หน่วย มูลค่า 436 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดภูเก็ต ชลบุรี เชียงใหม่ สมุทรปราการ ระยอง และประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งเป็นการเช่าอาคารชุดมากกว่าที่จะเช่าเป็นบ้านแนวราบ โดยในส่วนของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังคงพัฒนาการจัดเก็บข้อมูลการถือครอง และการเช่าระยะยาวของคนต่างชาติ เพื่อรายงานความเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่องต่อไป

จากข้อมูลทั้งหมดที่กล่าวมา ทำให้เราเห็นได้ว่า ในช่วง 2561 – ครึ่งแรกปี 2564 คนต่างชาติได้เข้ามาซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทยประมาณ 39,000 หน่วย มูลค่าประมาณ 166,000 ล้านบาท ประมาณปีละ 12,000 หน่วย ด้วยมูลค่าประมาณ 50,000 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในช่วงที่ผ่านมาคนต่างชาติเข้ามาซื้อห้องชุดประมาณร้อยละ 10 ในเชิงจำนวนหน่วย และร้อยละ 17 ในเชิงมูลค่า และยังมีกระแสระยะยาวอีกไม่มากนัก ดังนั้น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย ที่เปิดโอกาสให้สิทธิแก่คนต่างชาติกลุ่มที่มีความมั่งคั่งได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมากกว่าปัจจุบันนั้น หากสามารถทำได้ตามเป้าหมายที่รัฐบาลวางไว้ก็จะสามารถช่วยเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจได้ระดับหนึ่ง แต่การดำเนินการเรื่องนี้คงจะต้องใช้เวลาระยะหนึ่งในการดำเนินการทั้งที่เกี่ยวข้องกับการแก้กฎหมาย การวางกฎระเบียบ และการวางแนวทางการดำเนินการที่เกี่ยวข้องในรายละเอียดอีกมาก
