

## “เปิดรับคนซื้อบ้านต่างชาติ” นโยบายเสริมช่วยกระตุ้นอสังหาฯ ไทย

นับจากวันที่ 25 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นเวลาประมาณ 1 เดือนเศษแล้วที่ได้ทราบถึงแนวนโยบายการขับเคลื่อนให้ประเทศไทยเป็น “บ้านหลังที่สอง” ที่มุ่งเน้นดึงดูดชาวต่างชาติให้เข้ามาซื้อ (Freehold) และ/หรือเช่าระยะยาว (Leasehold) อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้มากขึ้น ทั้งกลุ่มที่เกษียณอายุแล้วให้มาพำนักระยะยาวในประเทศไทย เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีกำลังในการใช้จ่ายเงินสูงจากเงินบำนาญ เงินเก็บออม และประกันสุขภาพจากรัฐสวัสดิการ รวมถึงกลุ่มที่ต้องการเข้ามาซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สิน กลุ่มนักลงทุนที่เข้ามาลงทุนในประเทศ

โดยรัฐบาลจะมีการแก้กฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้คนต่างชาติมาซื้อ และ/หรือเช่าระยะยาวอสังหาริมทรัพย์ได้สะดวกขึ้น ผ่านแนวทางเชิงนโยบาย 3 เรื่องหลักๆ คือ

1. ขยายเพดานสัดส่วนกรรมสิทธิ์ซื้อห้องชุด เป็น 70-80% (จากปัจจุบัน 49%)
2. ปลดล็อกต่างชาติซื้อบ้านพร้อมที่ดิน ระดับราคา 10-15 ล้านบาทขึ้นไป พร้อม
3. กำหนดให้นักลงทุนต่างชาติทำสัญญาเช่าได้สูงสุด 30 ปี จะมีการขยายเพิ่มเป็น 50 ปี และต่อได้อีก 40 ปี

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นหน่วยงานกลางข้อมูลด้านอสังหาฯของประเทศไทย ที่มีฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยมากที่สุดและน่าเชื่อถือที่สุดในปัจจุบัน ได้นำข้อมูลเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่สะท้อนภาวะของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างชาติ (Freehold) และข้อมูลการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวของคนต่างชาติ (Leasehold) มาสรุปภาวะในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เพื่อให้เห็นแนวโน้มสิ่งที่เกิดขึ้น

**ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** กล่าวว่าในภาพรวมทั้งประเทศการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในช่วงปี 2561 – 2563 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 3 ปีสะสมรวมประมาณ 34,651 หน่วย (มูลค่า 145,577 ลบ.) เฉลี่ยปีละ 11,550 หน่วย (มูลค่า 48,526 ลบ.) และเมื่อพิจารณา 5 จังหวัดที่คนต่างชาติมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดสูงสุดถึง 96.2% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศแล้ว พบว่า ภาพรวมสัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั้งประเทศ ในช่วงปี 2561 – 2563 มีเพียงประมาณ 9.0% (มูลค่าเท่ากับ 14.7%) และโดยจังหวัดที่มีสัดส่วนสูงสุด คือ ชลบุรี 30.3% รองลงมาคือ เชียงใหม่ 18.5%, ภูเก็ต 17.0%, กรุงเทพมหานคร 7.8% และสมุทรปราการ 6.3% สำหรับจังหวัดอื่นที่ไม่ได้ยกขึ้นมาแสดง มีสัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดน้อยมากอย่างไม่มีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ หากมองสัดส่วนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในมิติของราคาห้องชุด พบว่าคนต่างชาติส่วนใหญ่ 77.6% มีหน่วยที่ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท แต่มีสัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพียง 7.7% ของหน่วย

โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศ ขณะที่ห้องชุดในราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยที่ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์รวมกันเพียง 22.4% กลับมีสัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูงกว่า โดยมีประมาณ 20.0% ข้อมูลข้างต้นได้สะท้อนประเด็นสำคัญ 3 ประเด็น คือ

(1) ในช่วงที่ผ่านมาชาวต่างชาติมีความสนใจที่จะซื้อห้องชุดในบางพื้นที่เท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเมืองศูนย์กลางทางภูมิภาค เมืองขนาดใหญ่ และเมืองท่องเที่ยว

(2) ในภาพรวมอัตราส่วนหน่วยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างชาติน่าจะยังต่ำกว่า 49% ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่อาจมีอาคารชุดในบางพื้นที่อาจเป็นที่ต้องการของคนต่างชาตินามาก จึงทำให้อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายไม่เพียงพอ

(3) ห้องชุดที่คนต่างชาติซื้อส่วนใหญ่ซื้อในระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับที่สอดคล้องกับกำลังซื้อของคนไทยส่วนใหญ่ แต่ด้วยห้องชุดประเภทนี้มีอุปทานในตลาดมากจึงทำให้ยังมีสัดส่วนหน่วยกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างชาติไม่ถึง 10% ขณะที่ระดับราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท มีสัดส่วนประมาณ 20% แต่โดยภาพรวมทุกระดับราคาของห้องชุดยังมีสัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติยังต่ำกว่า 49% ตามที่กฎหมายกำหนด

“จากประเด็นที่กล่าวมาข้างต้นทำให้เห็นข้อสังเกตได้ว่า การขยายสัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับคนต่างชาติให้สามารถมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ได้มากกว่า 49% นั้น อาจจะมีคามจำเป็นเพียงในบางพื้นที่เท่านั้น และห้องชุดในระดับราคาที่ควรส่งเสริมให้เพิ่มสัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ให้สูงขึ้นสำหรับคนต่างชาติในการซื้อห้องชุดให้สูงขึ้นควรเป็นห้องชุดระดับราคามากกว่า 5 ล้านบาท เพื่อป้องกันไม่ให้ห้องชุดระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาทถูกซื้อไปโดยคนต่างชาติมากเกินไป นอกจากนี้ หากมีการเพิ่มสัดส่วนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับคนต่างชาติให้มากกว่า 49% แล้ว ควรคำนึงถึงการใช้ชีวิตของคนไทยในอาคารชุดให้สอดคล้องตามบรรทัดฐานทางสังคมและวัฒนธรรมของไทย โดยผ่านการกำหนดสิทธิในการโหวต (Voting Right) ในนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วมที่ควรให้ชาวต่างชาติมีน้อยกว่าของเจ้าของร่วมที่เป็นคนไทย”

สำหรับแนวทางเชิงนโยบายในเรื่องการเปิดให้คนต่างชาติสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินนั้น ในปัจจุบันยังไม่ปรากฏข้อมูลที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากกฎหมายยังคงจำกัดสิทธิของคนต่างชาติในการถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินอย่างมาก แต่ยังไม่มีความชัดเจนเป็นทางการว่า คนต่างชาติบางรายมีการใช้ตัวแทน (Nominee) ในการถือครองกรรมสิทธิ์แทน หรือ อาจถือในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติถือหุ้นอยู่

ดังนั้น หากประเทศไทยเปิดโอกาสให้คนต่างชาติเข้ามาซื้อกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินแล้ว ก็คาดว่าน่าจะมีคนต่างชาติที่ต้องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินพอสมควร เนื่องจากราคาบ้านและที่ดินในประเทศไทยยังคงมีราคาต่ำกว่าในหลายประเทศมาก และบางประเทศกรรมสิทธิ์ในที่ดินยังเป็นของรัฐ

ทั้งนี้ อาจต้องพิจารณากำหนดให้คนต่างชาติเข้ามาซื้อและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินในบ้านที่มีราคาสูงกว่า 15 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องจากในปัจจุบันผู้ซื้อชาวไทยส่วนใหญ่ประมาณ 90% เป็นบ้านจัดสรรในระดับราคาไม่เกิน 15 ล้านบาท ซึ่งแนวทางดังกล่าวจะช่วยป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบในเรื่องของราคาบ้านปรับตัวขึ้นเร็วเกินไป

นอกจากนี้ควรกำหนดสิทธิในการโหวต (Voting Right) ของคนต่างชาติในนิติบุคคลบ้านจัดสรรให้มีได้ไม่เกิน 49% เพื่อให้เจ้าของร่วมที่เป็นคนไทยสามารถมีสิทธิในการกำหนดกฎระเบียบ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ในชุมชนอาคารชุดให้สอดคล้องกับบรรทัดฐานทางสังคมและวัฒนธรรมตามบริบทของสังคมไทย

อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมาคนต่างชาติมีรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยทั้งอาคารชุดและบ้านและที่ดินในประเทศไทยอีกรูปแบบหนึ่งในการมีสิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัยด้วย การทำสัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold) ซึ่งตามกฎหมายที่ดินปัจจุบันกำหนดให้สามารถเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุได้รอบละ 30 ปี แต่ในทางปฏิบัติมักมีการทำสัญญาต่ออายุไว้เลยอีก 2 รอบ รวมเป็น 90 ปี ซึ่งที่ผ่านมาคนต่างชาติที่ให้ความสนใจในรูปแบบนี้มีจำนวนไม่มากนัก ดังจะเห็นได้ว่าชาวต่างชาติที่มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวในระหว่างปี 2561 – 2563 สะสมรวมทั้งหมด 1,483 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 5,390 ล้านบาท (เฉลี่ยปีละ 494 หน่วย มูลค่า 1,797 ล้านบาท)

โดยแบ่งเป็นคอนโดมิเนียมจำนวน 1,280 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,503 ล้านบาท (เฉลี่ยปีละ 427 หน่วย มูลค่า 1,501 ล้านบาท) และบ้านและที่ดิน 203 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 888 ล้านบาท (เฉลี่ยปีละ 68 หน่วย มูลค่า 296 ล้านบาท) ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า ตลาดการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวในช่วงที่ผ่านมาจึงมีขนาดเล็กมาก ซึ่งส่วนใหญ่ประมาณ 93.4% อยู่ในเมืองท่องเที่ยว คือ ภูเก็ต 78.8% ชลบุรี 10.3% และเชียงใหม่ 6.3%

นอกจากนี้ สัญชาติของคนต่างชาติที่เข้ามาเช่าระยะยาว ที่โดดเด่นมี 2 สัญชาติ คือ รัสเซีย ที่มีสัดส่วนการเช่าถึง 43.2% ของการเช่าทั้งหมด และ จีน มีสัดส่วนการเช่าถึง 23.5% ของการเช่าของคนต่างชาติทั้งหมด ซึ่งนิยมเช่าห้องชุดมากกว่าประเภทแนวราบ

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ตลาดการเช่าระยะยาวปัจจุบันยังมีขนาดเล็กมาก ซึ่งอาจเป็นผลจากระยะเวลาในการให้เช่ามีเพียง 30 ปี และสามารถต่อคราวละ 30 ปี อาจยังไม่จูงใจให้คนต่างชาติเข้ามาเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย ดังนั้น หากขยายเวลาเช่าระยะยาวออกเป็น 50 ปี และต่อได้อีก 40 ปี ก็น่าจะสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจของคนต่างชาติมากขึ้น และถือเป็น Lifetime Tenant หรือ สิทธิในการอยู่อาศัยต้นในชั่วชีวิตของคนเช่า เพราะชาวต่างชาติอาจกังวลว่าการต่อสัญญาอาจมีความไม่แน่นอนในการปรับราคาขึ้นของที่ดิน หรือ การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการเช่า หรือ เจ้าของต้องการใช้ที่ดินในลักษณะอื่น เป็นต้น ฉะนั้น ถ้าชาวต่างชาติสามารถเช่าได้ถึง 90 ปี ด้วยการการทำสัญญา 2 ครั้ง แทนที่จะเป็น 3 ครั้ง เท่ากับสามารถลดความเสี่ยงไปได้ 1 ใน 3

จากข้อมูลต่างๆ ข้างต้น ถ้านโยบายเหล่านี้สามารถทำได้จริง ก็จะเป็นผลดีต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก เพราะเป็นนโยบายที่สามารถสร้าง Demand ใหม่ๆ จากต่างประเทศ แต่เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต่างชาติในปัจจุบันยังมีสัดส่วนค่อนข้างน้อยเพียงประมาณ 10% ของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมด และยังมีอุปสรรคในการขายฐานจำนวนลูกค้ากลุ่มนี้ เนื่องจากปัญหาการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ชาวต่างชาติอาจขาดแรงจูงใจในการซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งคาดว่านโยบายนี้จะช่วยสร้างแรงซื้อที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติ ซึ่งเป็นเหมือนนโยบายเสริมในการช่วยฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยนโยบายเหล่านี้อาจไม่ได้ส่งผลบวกอย่างเป็นรูปธรรมทันที แต่น่าจะส่งผลในเชิง Sentiment และการวางแผนทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการในอนาคตได้อย่างดี

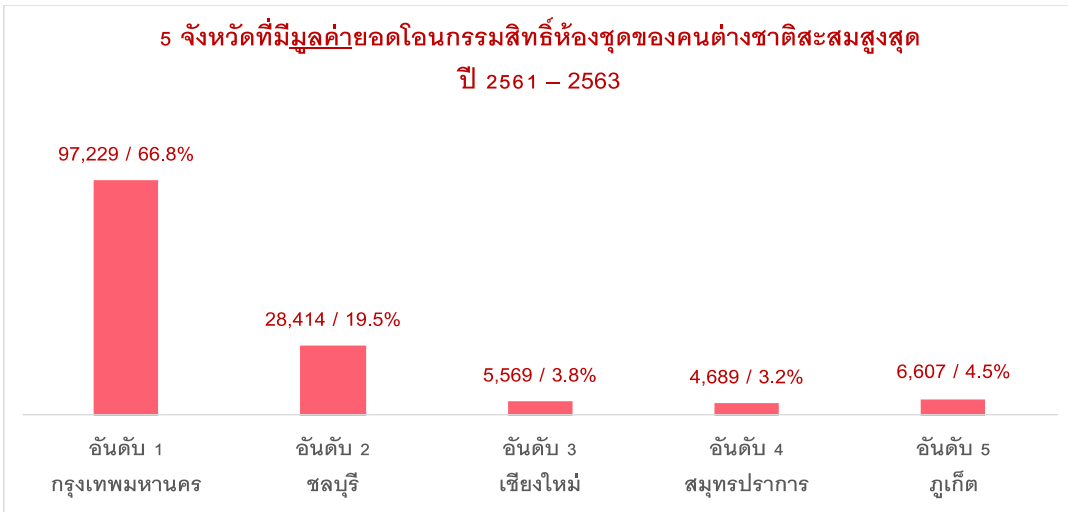
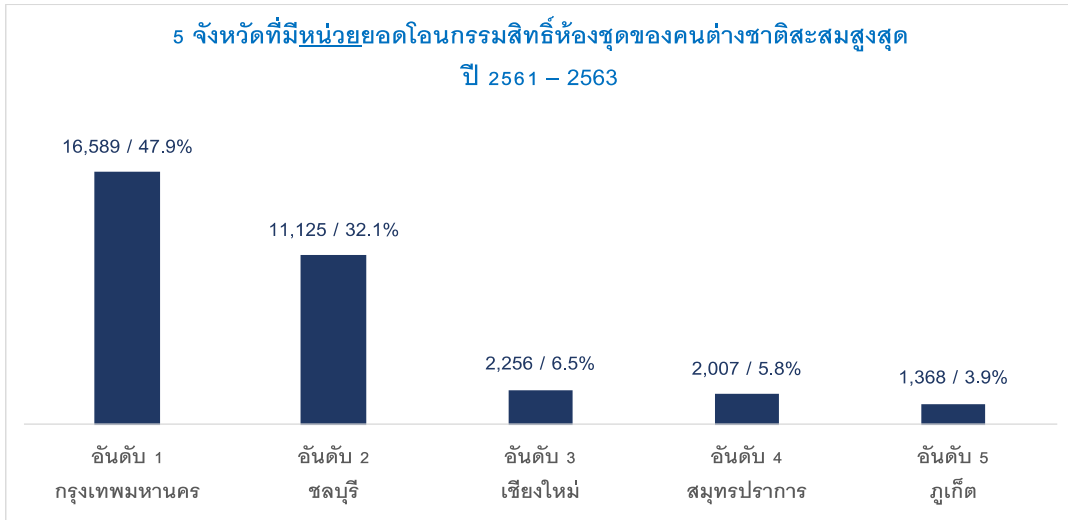
การดำเนินนโยบายเหล่านี้จะต้องชัดเจนในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะแก้ไขด้านกฎหมาย กฎระเบียบ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงการกำหนดเทคโนโลยีใหม่สำหรับการให้ชัดเจน โดยปัจจัยที่สำคัญที่สุดอย่างหนึ่งในความสำเร็จของนโยบายนี้คือการควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และสามารถเร่งเปิดประเทศเพื่อรับชาวต่างชาติเข้าประเทศให้เร็วที่สุด เพื่อให้เกิดกิจกรรมทางธุรกิจการค้า การประชุมสัมมนา การจัดนิทรรศการ และการท่องเที่ยว เพื่อให้หอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้รับสนใจคนต่างชาติดังเช่นที่ผ่านมา เนื่องจากประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของสิ่งเหล่านี้ในภูมิภาค ASEAN นี้

อย่างไรก็ตาม จากที่ในปัจจุบันคนไทยยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอยู่มาก การขยายสิทธิในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้แก่คนต่างชาติ ทั้งการเพิ่มอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับคนต่างชาติ หรือ การอนุญาตให้คนต่างชาติสามารถมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดิน หรือ การขยายเวลาเช่าระยะยาวออกเป็น 50 ปี และต่อ 40 ปี นั้น จึงควรจะต้องพิจารณาในจุดที่มีความเหมาะสม โดยอาจพิจารณากำหนดให้มีการขยายสิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัยให้แก่คนต่างชาติในบางพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ส่งเสริมการลงทุนด้านอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว ศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชย์กรรม เช่น กรุงเทพฯ EEC เชียงใหม่ และภูเก็ต เป็นต้น และที่อยู่อาศัยในระดับราคา เกินกว่า 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับราคาที่มีกระทบน้อยมากต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

### ข้อมูลประกอบ

**ตารางที่ 1** พื้นที่ 5 จังหวัดที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสะสมสูงสุด และค่าเฉลี่ยสัดส่วนกรรมสิทธิ์เฉลี่ย ปี 2561 – 2563

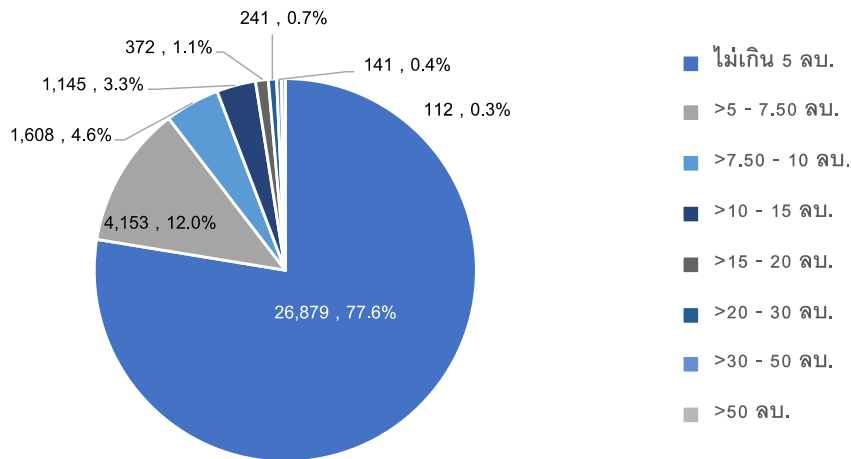
คนต่างชาติมีกรรมสิทธิ์มากที่สุด 5 จังหวัด	โอนกรรมสิทธิ์ต่างชาติ (หน่วย / % ต่อทั้งประเทศ)	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ / (ลบ. / % ต่อทั้งประเทศ)	สัดส่วนในหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุด (% / สูงสุด 49%)
1. กรุงเทพฯ	16,589 / 47.9%	97,229 / 66.8%	7.8%
2. ชลบุรี	11,125 / 32.1%	28,414 / 19.5%	30.3%
3. เชียงใหม่	2,256 / 6.5%	5,569 / 3.8%	18.5%
4. สมุทรปราการ	2,007 / 5.8%	4,689 / 3.2%	6.3%
5. ภูเก็ต	1,368 / 3.9%	6,607 / 4.5%	17.0%
<b>ยอดรวมทั้งประเทศ</b>	<b>34,651 / 100.0%</b>	<b>145,577 / 100.0%</b>	<b>9.0%</b>



ตารางที่ 2 แสดงยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสะสมสูงสุด และสัดส่วนกรรมสิทธิ์เฉลี่ย ปี 2561 – 2563  
แยกตามระดับราคา

ระดับ	หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ (หน่วย / % ต่อทั้งประเทศ)	มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ (ลบ. / % ต่อทั้งประเทศ)	สัดส่วนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (%)
ไม่เกิน 5 ลบ.	26,879 / 77.6%	65,638 / 45.1%	7.7%
>5 - 7.50 ลบ.	4,153 / 12.0%	25,363 / 17.4%	20.4%
>7.50 - 10 ลบ.	1,608 / 4.6%	13,829 / 9.5%	22.6%
>10 - 15 ลบ.	1,145 / 3.3%	13,749 / 9.4%	20.5%
>15 - 20 ลบ.	372 / 1.1%	6,390 / 4.4%	19.4%
>20 - 30 ลบ.	241 / 0.7%	5,814 / 4.0%	17.2%
>30 - 50 ลบ.	141 / 0.4%	5,378 / 3.7%	17.1%
>50 ลบ.	112 / 0.3%	9,416 / 6.5%	21.4%
รวมทุกระดับราคา	34,651 / 100.0%	145,577 / 100.0%	9.0%

**หน่วยยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสะสมสูงสุด ปี 2561 - 2563  
แยกตามระดับราคา**



**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม