สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 7–13 กันยายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

****

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบสิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศต่างๆ ในแถบ Asia-Oceania 18 ประเทศ ประกอบด้วยประเทศในกลุ่ม ASEAN 10 ประเทศ คือ ไทย บรูไน กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย พม่า ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม ประเทศเศรษฐกิจเด่นในเอเชีย 6 ประเทศ ได้แก่ จีน ไต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลี เขตเศรษฐกิจพิเศษฮ่องกง และอินเดีย และประเทศใน Oceania 2 ประเทศ คือ ออสเตรเลีย และ นิวซีแลนด์

ผลการศึกษาพบว่า การให้สิทธิชาวต่างชาติเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเทศมีความแตกต่างกัน ตั้งแต่เปิดเสรีจนถึงปิด โดยมีหลายประเทศอยู่กลางระหว่างสองขั้ว เช่น ฮ่องกงค่อนข้างเปิดเสรีและไม่มีความแตกต่างนักระหว่างสิทธิของพลเมืองในประเทศและชาวต่างชาติ ในขณะที่ประเทศพม่ามีกฎหมายและกฎระเบียบที่ไม่เอื้อแม้กระทั่งพลเมืองของตนเองในสิทธิการครอบครองทรัพย์สิน

อาจมีความสัมพันธ์กันอยู่บ้าง ระหว่างระดับขั้นของพัฒนาการทางเศรษฐกิจและระดับขั้นของการเปิดเสรีสำหรับชาวต่างชาติ โดยทั่วไปแล้วประเทศที่เศรษฐกิจพัฒนามากแล้วจะเปิดเสรีมากกว่า โดยประเทศที่กำลังพัฒนาและมีนโยบายเศรษฐกิจแบบปกป้องมักพยายามป้องกันตนเองจากผู้ซื้อชาวต่างชาติที่ร่ำรวยกว่า นอกจากนี้ การมีหรือไม่มีสิทธิครอบครองกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (หรือ Freehold) ในที่ดินของชาวต่างชาติอาจไม่เกี่ยวเนื่องนักกับระดับขั้นของการเปิดเสรี เช่น จีนและเขตเศรษฐกิจพิเศษฮ่องกงไม่ได้ให้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดิน แต่ฮ่องกงมีสิทธิการเช่าระยะยาวที่นานมาก ส่วนในออสเตรเลียถือว่ามีความเท่าเทียมกันมากระหว่างพลเมืองกับชาวต่างชาติในด้านสิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์ และในญี่ปุ่นแม้จะค่อนข้างเปิดเสรีแต่เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์มีราคาแพงมากจึงไม่เป็นที่ดึงดูดใจ

กฎเกณฑ์ต่างๆเหล่านี้ อาจเปลี่ยนแปลงได้เร็วในประเทศที่รัฐบาลมีอำนาจการตัดสินใจและการบังคับใช้กฎหมายสูง เช่น จีน สิงคโปร์ และเขตเศรษฐกิจพิเศษฮ่องกง นอกจากนี้ การออกมาตรการต่างๆยังอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้รวดเร็ว เช่น กรณีการออกและการยกเลิกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

สำหรับประเทศไทย ยังให้ความสำคัญกับกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของคนไทยเท่านั้น โดยกฎหมายสามารถตอบสนองความต้องการของนักลงทุนและผู้ซื้อชาวต่างชาติได้บางส่วน โดยปกติชาวต่างชาติและบริษัทที่ชาวต่างชาติถือหุ้นใหญ่ไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในที่ดิน เว้นแต่ได้รับการอนุมัติภายใต้หลักเกณฑ์พิเศษ เช่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งประเทศไทย (BOI) อนุญาตให้บริษัทต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโรงงานได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการพิจารณาเป็นกรณีไป และกฎหมายให้สิทธิ์ชาวต่างชาติที่ลงทุนอย่างต่ำ 40 ล้านบาทในประเทศไทยสามารถได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ แต่ทั้งนี้ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี โดยมีเงื่อนไขปลีกย่อย เช่น ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่ BOI ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุน ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ระยะเวลาการลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ปี บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง อีกทั้งหากมีการกระทำผิดหลักเกณฑ์หรือผิดเงื่อนไขที่กำหนด ต้องมีการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วันแต่ไม่เกิน 1 ปี

สำหรับการถือกรรมสิทธิ์เช่าระยะยาว (Leasehold) หรือการเช่าระยะยาวสำหรับประเทศไทยมีระยะเวลาเช่าสูงสุดที่ 30 ปีสำหรับทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยให้สิทธิต่อสัญญาเช่า ซึ่งยังเป็นที่ถกเถียงกันถึงผลทางกฎหมายในการสืบทอดกรรมสิทธิ์

การถือครองกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในห้องชุดคอนโดมิเนียมนั้น ชาวต่างชาติหรือบริษัทที่มีชาวต่างชาติถือหุ้นใหญ่สามารถเป็นเจ้าของห้องชุดได้ แต่เมื่อรวมแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 49% ของพื้นที่ขายห้องชุด และชาวต่างชาติไม่สามารถนำห้องชุดที่ซื้อมาปล่อยเช่าได้ เนื่องจากบริการให้เช่าอาคารหรือที่ดินนั้นจัดเป็นการกระทำต้องห้ามตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จะได้นำบทสรุปและผลจากการสัมมนา เสนอต่อหน่วยงานภาครัฐเพื่อประกอบการพิจารณาด้านกฎเกณฑ์การให้สิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์แก่คนต่างชาติในแง่มุมต่างๆ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ปรับปรุงข้อมูล (revise) **สถิติที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ย้อนหลังไปถึงปี** 2542 **เนื่องจากได้รับข้อมูลปรับปรุงเพิ่มเติมจากหน่วยงานเจ้าของข้อมูลต้นทาง โดยสรุปตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เป็นดังนี้**

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ปี 2542 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 31,944 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 11,978 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 38

ปี 2543 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 38,582 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 12,187 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 32

ปี 2544 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 32,650 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 3,320 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 11

ปี 2545 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 37,833 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 5,769 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 16

ปี 2546 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 56,040 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 7,354 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 14

ปี 2547 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 69,101 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 8,490 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 13

ปี 2548 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 71,713 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 10,534 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 15

ปี 2549 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 79,757 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 18,607 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 24

ปี 2550 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 75,530 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 17,432 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 23

ปี 2551 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 85,579 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 34,049 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 40

และสำหรับปีล่าสุดคือปี 2552 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั้งสิ้น 94,977 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 53,725 หน่วย หรือสูงมากถึงประมาณร้อยละ 57

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com