

รายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 2 ปี 2565 คาดการณ์เปิดให้ต่างชาติซื้อบ้านและที่ดิน อาจดันมูลค่าการโอนฯเพิ่มสูงได้แสนล้านบาท

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานภาพรวมสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2565 โดยพบว่า หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 2,326 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเป็นจำนวนหน่วยที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยรายไตรมาสในช่วง 2 ปี ที่เกิด COVID-19 (ปี 2563 – 2564) ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดใหม่ต่อห้องชุดมือสอง เป็นอัตราส่วนร้อยละ 62.9 : 37.1 โดยห้องชุดมือสองมีสัดส่วนการโอนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 6 ไตรมาส และเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในรอบ 18 ไตรมาส ขณะที่ราคาที่มีการโอนฯส่วนใหญ่ ประมาณ 81.9% ไม่เกิน 5.00 ล้านบาท และขนาดห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ประมาณ 83.5% ขนาดไม่เกิน 60 ตร.ม. โดยมีการโอนสูงสุดในพื้นที่ 5 อันดับแรกต่างชาติโอนสูงสุดคือ กรุงเทพฯ ชลบุรี สมุทรปราการ ภูเก็ต และเชียงใหม่

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงรายงานสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ไตรมาส 2 ปี 2565 โดยระบุว่า การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และสูงกว่าค่าเฉลี่ยรายไตรมาสในช่วง 2 ปี ที่เกิด COVID-19 โดยจะเห็นได้ว่า จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 2,326 หน่วย เพิ่มขึ้น 15.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเป็นจำนวนหน่วยที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยรายไตรมาสในช่วงที่เกิด COVID-19 ในปี 2563 – 2564 ที่จำนวน 2,092 หน่วย/ไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2) ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 12,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) มูลค่าการโอนในไตรมาสนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี ในช่วง COVID-19 ที่มีมูลค่า 9,980 ล้านบาท/ไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 3 - 4) และมีพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั่วประเทศมีจำนวน 109,486 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 27.6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พื้นที่ห้องชุดที่โอนในไตรมาสนี้ สูงกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี ในช่วง COVID-19 ที่มีพื้นที่ 90,325 ตารางเมตร/ไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 5 - 6)

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ และเป็นการเพิ่มขึ้นในเชิงจำนวนหน่วยสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาสที่ผ่านมา และ จำนวนมูลค่าและพื้นที่สูงสุดในรอบ 6 ไตรมาส เช่นนี้สะท้อนให้เห็นว่า การซื้อห้องชุดของคนต่างชาติในช่วงก่อนหน้าได้มีการรับโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง และยังมีแรงซื้อใหม่จากชาวต่างชาติที่ไม่ใช่ผู้ซื้อชาวเงินเข้ามาทดแทนแรงซื้อห้องชุดของชาวจีนที่หายไปจากข้อจำกัดการเดินทางออกนอกประเทศด้วยเช่นกัน

สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติปัจจุบันไม่เกิน 10% และเป็นห้องชุดมือสองกว่า 30%

สัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในไตรมาส 2 ปี 2565 เป็น 9.3% ของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดเท่านั้น ซึ่งเพิ่มสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน (9.2%) เพียงเล็กน้อย ส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติมีสัดส่วน 18.7% และ พื้นที่ห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติ มีสัดส่วน 12.7% เพิ่มขึ้นจาก 15.1% และ 11.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7 - 9) ซึ่งสะท้อนว่า ผู้ซื้อห้องชุดที่เป็นชาวต่างชาติมีการซื้อห้องชุดที่มีระดับราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่สูงขึ้นกว่าช่วงปีก่อนหน้า

REIC ยังพบอีกว่า การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติเป็นห้องชุดมือสองในไตรมาส 2 ปี 2565 ด้านจำนวนหน่วยเป็นสัดส่วน 37.1% โดยเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 6 ไตรมาสแล้ว และเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในรอบ 18 ไตรมาส ขณะที่ด้านมูลค่า ห้องชุดมือสองมีสัดส่วน 27.2% และในด้านพื้นที่ ห้องชุดมือสองมีสัดส่วน 43.3% และเป็นสัดส่วนพื้นที่ห้องชุดมือสอง โดยเพิ่มมากขึ้นต่อเนื่องติดต่อกัน 7 ไตรมาส และยังเป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดในรอบ 18 ไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 10 - 12)

“การที่สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติที่เป็นห้องชุดมือสองเพิ่มมากขึ้นทั้งจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ อย่างต่อเนื่อง มีข้อสังเกตได้ว่า คนต่างชาติในระยะหลังอาจมีความต้องการห้องชุดมือสองมักอยู่ในทำเลพื้นที่ชั้นใน หรือ พื้นที่ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ซึ่งในปัจจุบันมีอุปทานให้เล็กน้อยลง ประกอบกับราคาห้องชุดมือสองในทำเลเหล่านี้มีราคาที่สูงกว่าโครงการเปิดใหม่ ดังนั้น ห้องชุดมือสองจึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับคนต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อจาก ยุโรป สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย รัสเซีย และอินเดีย”

ชาวจีนยังคงเป็นกลุ่มคนต่างชาติที่รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากสุดในไตรมาส 2 ปี 2565

ในไตรมาส 2 ปี 2565 ชาวจีน เป็นสัญชาติที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศมากที่สุด 2,072 หน่วย หรือ 25.3% โดยมี 4 สัญชาติที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อันดับรองลงมา ได้แก่ รัสเซีย จำนวน 263 หรือ 3.2% สหรัฐอเมริกา จำนวน 228 หน่วย หรือ 2.8% สหราชอาณาจักร จำนวน 167 หน่วย หรือ 2.0% และ เยอรมัน จำนวน 160 หน่วย หรือ 2.0% ทั้งนี้ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศมากที่สุด 5 ลำดับแรก คือ ชาวจีน จำนวน 10,493 ล้านบาท หรือ 26.4% รองลงมาคือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 976 ล้านบาท หรือ 2.5% ฝรั่งเศส จำนวน 933 ล้านบาท หรือ 2.3% รัสเซีย จำนวน 850 ล้านบาท หรือ 2.1% และกัมพูชา จำนวน 783 ล้านบาท หรือ 2.0% (ดูแผนภูมิที่ 18)

ชาวต่างชาตินิยมซื้อห้องชุดในระดับราคาไม่เกิน 5 ลบ. ขนาดไม่เกิน 60 ตร.ม.

ราคาเฉลี่ยห้องชุดที่ชาวต่างชาติรับโอนกรรมสิทธิ์ ในไตรมาส 2 ปี 2565 คือ 5.0 ล้านบาท/หน่วย (ดูตารางที่ 1) โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วน 46.4% รองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีสัดส่วน 25.5% และระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีสัดส่วน 12.9% โดยมีระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วน 8.7% และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีสัดส่วน 6.5% (ดูแผนภูมิที่ 13) แต่หากมองจากมุมมองของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติ พบได้ว่าราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีสัดส่วน 38.9% รองลงมาคือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีสัดส่วน 19.3% ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วน 15.7%

ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีสัดส่วน 15.1% และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท มีสัดส่วน 11.0% (ดูแผนภูมิที่ 14) ทั้งนี้ พบว่า สัญชาติที่มีราคาเฉลี่ย/หน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 คือ ชาวไต้หวัน ที่มีมูลค่าเฉลี่ย/หน่วย 7.1 ล้านบาท/หน่วย และ ชาวรัสเซีย และชาวเยอรมัน เป็นกลุ่มที่มีราคาเฉลี่ย/หน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำสุด 3.2 ล้านบาท

ขนาดเฉลี่ยห้องชุดที่ชาวต่างชาติรับโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 ปี 2565 คือ 46.6 ตร.ม./หน่วย (ดูตารางที่ 1) โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร มีสัดส่วน 51.0% รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ไม่เกิน 30 ตารางเมตร มีสัดส่วน 32.5% ถัดมาคือ ห้องชุดขนาดพื้นที่ 61-100 ตารางเมตร มีสัดส่วน 10.1% และห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร มีสัดส่วน 6.5% เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า ห้องชุดขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร และขนาด 31 - 60 ตารางเมตร ก็เป็นประเภทห้องชุดที่คนต่างชาตินิยมมากที่สุด โดยมีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์รวมกันสูงกว่า 80% ในแต่ละไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 15)

สำหรับมิติด้านมูลค่า ขนาดห้องชุดที่มีสัดส่วนสูงสุด คือ ขนาดพื้นที่ 31 - 60 ตารางเมตร มีสัดส่วน 42.3% รองลงมา คือ ห้องชุดขนาดพื้นที่มากกว่า 100 ตารางเมตร มีสัดส่วน 28.7% ขนาดไม่เกิน 30 ตารางเมตร มีสัดส่วน 14.5% และห้องชุดขนาดพื้นที่ 61-100 ตารางเมตร มีสัดส่วน 14.5% และเมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า ห้องชุดขนาด 31 - 60 ตารางเมตร และ ห้องชุดขนาดมากกว่า 100 ตารางเมตร เป็นประเภทห้องชุดที่ทำให้เกิดมูลค่าการซื้อขายของคนต่างชาติมากที่สุด มีสัดส่วน 71.0% ในแต่ละไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 16)

ทั้งนี้ พบว่า สัญชาติที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ย/หน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 คือ ชาวอินเดีย ที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ย/หน่วย 73.2 ตร.ม./หน่วย และ ชาวรัสเซีย เป็นกลุ่มที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ย/หน่วย 37.0 ตร.ม./หน่วย

นอกจากนี้ยังพบว่า ราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่เป็น 108,133 บาท/ตร.ม. สัญชาติที่มีการซื้อห้องชุดในราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่สูงสุด คือ ชาวไต้หวัน มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่ 155,085 บาท/ตร.ม. และรองลงมาเป็นชาวจีน มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยที่ 129,353 บาท/ตร.ม.

ห้องชุดในกรุงเทพฯ และจังหวัดขนาดใหญ่และจังหวัดท่องเที่ยว ยังคงเป็นห้องชุดที่คนต่างชาติต้องการสูงสุด

REIC ได้พบว่า จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสะสมมากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วง 6 เดือนแรก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี สมุทรปราการ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ใน 2 จังหวัดแรก คือ กรุงเทพฯ มีสัดส่วน 43.8% และชลบุรี มีสัดส่วน 31.0% ตามลำดับ โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันสูงถึง 80.7% ของทั่วประเทศ และเมื่อพิจารณาย้อนหลังไปถึงปี 2561 พบว่า กรุงเทพฯ และชลบุรี ยังคงเป็นจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติในสัดส่วนที่มากที่สุดเช่นเดียวกัน ส่วนอันดับรองลงมาเป็นจังหวัดที่อยู่ในบริเวณทลบางจังหวัดและจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ได้แก่ สมุทรปราการ และภูเก็ต เป็นต้น (ดูแผนภูมิที่ 19) ซึ่ง 5 จังหวัดข้างต้นเป็นจังหวัดที่มีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติสะสมสูงสุดด้วยเช่นกัน โดย กรุงเทพฯ มีสัดส่วน 64.4% และชลบุรี มีสัดส่วน 16.0% โดยทั้ง 2 จังหวัดมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันสูงถึง 80.4% ของทั่วประเทศ ส่วนอันดับรองลงมาคือ สมุทรปราการ และภูเก็ต เช่นเดียวกัน (ดูแผนภูมิที่ 20)

จากการประมวลผลภาพของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติทั้งหมด ทำให้เราเห็นได้ว่า ปริมาณทั้งในมิติของจำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ เริ่มฟื้นตัวกลับมาแล้ว แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงที่ก่อนเกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่มีข้อสังเกตต่อการเปลี่ยนแปลงนี้ว่า ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์เหล่านี้เป็นสิ่งสะท้อนการซื้อขายที่ผ่านมาในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา และเห็นว่า การซื้อขายห้องชุดที่ผ่านมาสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้อย่างต่อเนื่อง และยังพบว่าห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้คนต่างชาติมีมากกว่า 30% เป็นห้องชุดมือสอง ซึ่งมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การเปิดประเทศและเริ่มดำเนินกิจกรรมในด้านต่าง ๆ ระหว่างประเทศทั่วโลก เริ่มเข้าสู่ภาวะปกติและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มฟื้นตัว ซึ่งเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่อาจจะช่วยให้จำนวนหน่วย มูลค่า และพื้นที่ในการซื้อและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างชาติที่อาจมีแนวโน้มที่ทรงตัวจากปัจจุบันหรืออาจเพิ่มขึ้นได้เล็กน้อยเท่านั้น ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่ประเทศจีนยังใช้นโยบาย Zero-Covid ที่ยังคงสร้างข้อจำกัดให้ชาวเงินที่ต้องการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แม้ว่าพบว่ามียุทธศาสตร์คนต่างชาติอื่นเข้ามาซื้อห้องชุดในประเทศไทยมากขึ้นในระยะหลัง แต่คงจะสามารถเข้ามาทดแทนผู้ซื้อชาวเงินบางส่วนเท่านั้น เนื่องจากผู้ที่ซื้อห้องชุดชาติอื่นยังมียังคงมีปริมาณน้อยมากเมื่อเทียบกับชาวเงิน

ดร.วิชัย กล่าวเพิ่มเติมว่า “จากการที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการเรื่องการเปิดให้สามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือซื้อที่ดินเพื่อสร้างเป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างชาตินั้น นับเป็นมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนหนึ่งที่จะดึงดูดคนต่างชาติที่มีศักยภาพสูงเข้ามาสู่ประเทศไทย ซึ่งจะเป็นการสร้างให้เกิดอุปสงค์ใหม่ ๆ ที่มีกำลังซื้อสูงในประเทศเพื่อเข้ามาอยู่อาศัยในระยะยาว และจับจ่ายใช้สอยในสินค้าอุปโภคบริโภคในประเทศ ดังนั้น การเปิดโอกาสให้ซื้อบ้านและที่ดินในประเทศจะเป็นปัจจัยให้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจนี้ได้รับการตอบรับจากคนต่างชาติ ทั้งนี้ที่ผ่านมา ประเทศไทยเปิดให้คนต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ โดยพบว่า ในช่วงก่อนเกิด COVID-19 มีการโอนกรรมสิทธิ์ปีละมากกว่า 10,000 หน่วย มูลค่ามากกว่า 50,000 ล้านบาท หรือ คิดเป็นประมาณ 5% ของการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ แต่หากเปิดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ คาดว่าก็น่าจะทำให้เกิดมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มสูงสุดได้อีกประมาณ 50,000 หน่วย มูลค่าประมาณ 100,000 ล้านบาท จากมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในแต่ละปีจะสูงถึง 1 ล้านล้านบาท ซึ่งอาจจะทำให้สัดส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ซื้อโดยคนต่างชาติเพิ่มจาก 5% เป็น 15% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ แต่คาดว่า ในระยะแรกจะยังส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาฯ ไม่มากนัก เนื่องจากจะต้องใช้เวลาในการประชาสัมพันธ์และกลุ่มคนต่างชาติต้องการเข้ามาอยู่ในประเทศไทยแบบระยะยาวก็อาจจะต้องมีการเตรียมการในเรื่องการซื้อที่อยู่อาศัยและการปรับเปลี่ยนสถานที่ในการอยู่อาศัย รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า นโยบายนี้จะช่วยเพิ่มปริมาณของอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้สามารถขายอสังหาฯในประเทศมากขึ้น และจะส่งผลบวกในการลดภาวะอุปทานสะสมอสังหาฯในตลาดให้ลดลง และเกิดการผลิอุปทานอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยให้เกิดการผลิทั้งในภาคที่เกี่ยวข้องกับอสังหาฯ ทั้งอุตสาหกรรมต้นน้ำและปลายน้ำขยายตัวขึ้น รวมถึงเกิดการจ้างงานมากขึ้น หรือที่เรียกว่า เกิด multiplier effects ในระบบเศรษฐกิจ

“แต่ในการดำเนินการนโยบายนี้ควรกำหนดให้ชัดเจนว่า รัฐบาลจะอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านและที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทยในช่วงกี่ปี อาจไม่ต้องเปิดนโยบายนี้ตลอดไป และควรกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นที่อยู่

อาศัยระดับราคาใด เพื่อไม่ให้เกิดการซื้อที่ดินและที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่อยู่ในกำลังซื้อของคนไทยส่วนใหญ่ เช่น รัฐบาลอาจไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านและที่ดินในระดับราคาไม่เกิน 10 หรือ 15 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับพื้นที่ รวมถึงควรกำหนดระยะเวลาในการถือครองกรรมสิทธิ์ให้ชัดเจนเพื่อป้องกันการเก็งกำไร เช่น ไม่น้อยกว่า 3 - 5 ปี ซึ่งจะไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในที่ดินและราคาที่อยู่อาศัย และยังเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ได้ รวมถึงควรมีการกำหนดภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องสำหรับผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นคนต่างชาติในอัตราที่แตกต่างจากคนไทย และการกำหนดเรื่องกฎเกณฑ์การขายบ้านและที่ดินเมื่อชาวต่างชาติต้องการขายต่อเมื่อผ่านไประยะเวลาหนึ่งแล้ว ให้ชัดเจนอีกด้วย”

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม