

# ต่างชาติกับที่ดินไทย: ไม่ต้องให้ชื่อ

ดร.โสภณ พรโชคชัย <1>

ประธานกรรมการ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <2>

การที่มีต่างชาติมาลงทุนซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในบ้านเรา ถึงแม้จะเป็นการเก็งกำไร แต่ก็แสดงให้เห็นว่า ประเทศเรามีอนาคต มีสิ่งดีที่พวกเขาสนใจมาลงทุน แต่เราควรให้ต่างชาติมาลงทุนในกรณีนี้หรือไม่ นี่เป็นประเด็นที่น่าสนใจเป็นอย่างยิ่ง และมีแต่การรู้ให้จริงเท่านั้น จึงจะสรรค์สร้างแนวทางที่ดีในการดำเนินการที่เหมาะสมจริงเพื่อวงการธุรกิจ สังคมและประเทศชาติโดยรวม

## ประสบการณ์ต่างประเทศ

เมื่อกลางปี 2549 ผมส่ง email ไปสอบถามผู้รู้ซึ่งเป็นเพื่อนผมในต่างประเทศโดยเริ่มต้นที่ประเทศที่เริ่มคือสหรัฐอเมริกา นายจิรินซิออน (Mr. John Cirincione) <3> ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินให้กับกิจการของรัฐกล่าวว่า ที่นั่นแทบไม่มีข้อจำกัดการถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยคนต่างชาติ มีชาวญี่ปุ่น ยุโรป ตะวันออกกลาง ไปซื้ออสังหาริมทรัพย์กันมากมายในประเทศนี้ ถึงขนาดมีการตั้งสมาคมนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติ (www.afire.org) ด้วยซ้ำ

ที่แคนาดาก็คล้ายคลึงกัน โดย นายลอ (Mr. Kenneth Lau) <4> ผู้บริหารประจำภูมิภาคสำนักประเมินค่าทรัพย์สินของรัฐให้ข้อมูลว่าชาวต่างชาติสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ เพียงแต่ต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย นอกจากนี้ยังสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ผ่านการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

สำหรับในออสเตรเลียซึ่งเป็นประเทศที่มีขนาดใหญ่เช่นกัน ศ.คูเปอร์ (Prof. John M. Cooper) <5> อดีตผู้เชี่ยวชาญที่มาประจำการในไทยถึง 5 ปี กล่าวว่า ออสเตรเลียก็ไม่มีข้อจำกัดในการครอบครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์โดยคนต่างชาติ (ยกเว้นสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์) แต่สำหรับทรัพย์สินที่มีราคาสูงเป็นพิเศษ ผู้ซื้อต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนต่างชาติ (www.firb.gov.au) ซึ่งส่วนใหญ่ 99% มักจะได้รับอนุมัติ

ในประเทศอังกฤษ นายแซนเดอร์สัน (Mr. Paul Sanderson) <6> ผู้บริหารระดับสูงของสำนักงานกลางประเมินค่าทรัพย์สิน กล่าวว่า อังกฤษไม่มีข้อจำกัดใด แต่ต้องดำเนินการซื้อ/ขายอย่างโปร่งใสตามพิธีการ เพื่อป้องกันการฟอกเงิน หรือกิจกรรมอื่นที่เข้าข่ายอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ

ส่วนประเทศเพื่อนบ้านที่ทันสมัยอย่างประเทศสิงคโปร์ นั้น นายฟู (Mr. Jeffrey Foo) <7> อดีตนายกสมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์สิงคโปร์ ให้ความเห็นว่า ชาวต่างชาติสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ ส่วนกรณีที่ดิน ต้องได้รับการอนุมัติจากรัฐบาล และซื้อได้ในขนาดไม่เกิน 348 ตรว. ยกเว้นที่เกาะเซ็นโตซ่า ที่มีการถมทะเลมาจัดสรรที่ดินเป็นรีสอร์ทหรู (ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่ดินได้ในขนาดใหญ่กว่า 348 ตรว.)

ส่วนประเทศเวียดนาม ซึ่งเป็นรัฐสังคมนิยม นายทวน (Mr. Ngoc-Tuan Dao, ชาวเวียดนามนิยมให้เรียกชื่อหลังของชื่อตัว) <8> นักกฎหมายและรองผู้อำนวยการฝ่ายฝึกอบรมของรัฐวิสาหกิจประเมินค่าทรัพย์สินที่ใหญ่ที่สุดในเวียดนามกล่าวว่า ชาวต่างชาติไม่ได้รับอนุญาตให้ซื้อที่ดิน แต่สามารถเช่าที่ดินในโครงการพัฒนาที่ดินที่ทางราชการกำหนดได้

ในราชอาณาจักรกัมพูชา นายนง (Mr. Nong Piseth) <9> ผู้อำนวยการกองประจำกระทรวงการคลัง กล่าวว่า ชาวต่างชาติไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ในกัมพูชา แต่สามารถเช่าได้ในระยะเวลา 70 ปี (ต่ออายุได้อีก หากเจ้าของยินยอม) นอกจากนี้ยังไม่จำกัดในการนำเงินเข้าออกประเทศอีกด้วย

## ประมวลภาพรวมในต่างประเทศ

จะเห็นได้ว่าประเทศขนาดใหญ่ เช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา ออสเตรเลีย ไม่หวังการลงทุนต่างชาติในประเทศตน อย่างกรณีสหรัฐอเมริกา มีขนาดที่ดินใหญ่กว่าไทยถึง 18 เท่า มีขนาดเศรษฐกิจใหญ่กว่าไทยถึง 22 เท่า<10> จะไปกลัwnักลงทุนต่างชาติทำไม ก็คงคล้าย ๆ กรณีไทยกับลาว เราคงไม่กลัวเศรษฐกิจลาวมาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย ถ้าไม่ใช่ประเด็นการเมือง นักลงทุนลาวมาซื้อเท่าไร ไทยก็ไม่สะเทือน ส่วนกรณีอังกฤษก็คล้ายกับประเทศอุตสาหกรรมอื่น แม้เป็นประเทศที่มีขนาดเล็ก แต่ทรัพย์สินราคาแพงระยับ เศรษฐกิจต่างชาติคงไม่มีสิทธิกลืนประเทศอังกฤษเป็นแน่แท้

สำหรับประเทศในแถบนี้คือสิงคโปร์นั้น เขาให้ซื้อแต่อาคารชุดพักอาศัยและพาณิชย์กรรม ส่วนที่ดินก็แทบจะถือว่าไม่ให้ซื้อดีกว่าได้ และราคาที่ดินเช่นที่เกาะเซ็นโตชาก็ตกตารางวาละถึง 410,000 บาท<11> ส่วนประเทศเวียดนามและกัมพูชาที่ล่าช้ากว่าไทย ก็ยังไม่อนุญาตให้ต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ แต่ต่างชาติก็แห่กันไปลงทุนโดยไม่ยั้งใจ ๗

## ไม่ต้องล่อด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ผมจำได้ว่าสมัยก่อนเกิดวิกฤติปี 2540 สิงคโปร์อนุญาตให้คนต่างชาติซื้อห้องชุดได้ตั้งแต่ชั้น 5 ขึ้นไปชั้นล่าง ๆ ห้ามซื้อ (สงสัยกลัวถูกยกไปทั้งแท่ง.. ฮา) แต่พอเกิดวิกฤติ ก็ให้ซื้อได้หมด เพื่อหวังจูงใจให้มาลงทุน (ขอให้มาเถอะ จะอดตายอยู่แล้ว) ประเทศทุนนิยมทุกประเทศในภาคพื้นเอเชียอาคเนย์ทั้งไทย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย ต่างผ่อนคลายกฎหมายให้ต่างชาติสามารถซื้อห้องชุดได้ และสามารถซื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ โปรดดูรายละเอียดจากกรมที่ดิน<12>

แต่ในยามภาวะเศรษฐกิจตกต่ำปี 2540-2543 แทบไม่มีต่างชาติรายใดมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่าในช่วงปี 2542-2545 มีต่างชาติมาซื้อห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพียง 5,465 ล้านบาท หรือประมาณ 1.2% ของอาคารชุดทั้งหมดในเขตดังกล่าว<13> จนสุดท้ายเมื่อปี 2547 จึงยกเลิกให้ต่างชาติซื้อห้องชุด 100% เพราะที่ผ่านมามีคนต่างชาติซื้อ<14> ยกเว้นที่ซื้อในราคาถูก ๆ แบบ “ขายยกเซ่ง” อย่างกรณี พรส. เท่านั้น และที่ต่างชาติไม่มาซื้อก็เพราะว่าในช่วงเวลาดังกล่าว ซื้อไปราคาก็ไม่ขึ้น (แถมอาจตกต่ำลงเสียอีก) ผิดกับช่วงก่อนหน้านั้น ราคาขึ้นเร็วกว่าเงินฝากเสียอีก จึงทำให้ต่างชาติมาซื้อบ้าน ที่ดิน และห้องชุดเก็งกำไรกันมากมาย (อย่างผิดกฎหมาย - ผ่านคนรู้จัก) ทั้งที่ช่วงนั้นไทยไม่ได้ยอมให้ต่างชาติซื้อแต่อย่างใด

ในทางตรงกันข้าม ประเทศสังคมนิยม เช่น จีน เวียดนามและกัมพูชา เขาไม่อนุญาตให้ต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้แต่เช่าระยะยาว แต่ก็มีต่างชาติไปลงทุนประเทศเหล่านั้นกันมหาศาล นี่แสดงชัดเจนว่า การ “ล่อ” ด้วยการถือครองที่ดิน ไม่ใช่ประเด็นเสียแล้ว แนวคิดการให้ต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ จึงควรมีการทบทวน

## อย่าเข้าใจผิด

มีบางคนบอกว่า นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ข้ามชาติลงทุนในยุโรปตะวันออกมหาศาลกว่าการซื้อขายภายในประเทศเสียอีก อันนี้เป็นความเข้าใจผิด หลักพื้นฐานของอสังหาริมทรัพย์ (real estate) ก็คืออสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องของการใช้สอยภายในประเทศเป็นสำคัญ นักลงทุนต่างชาติเขาแค่สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่โดดเด่น (prime) เป็นสำคัญ ซึ่งเป็นส่วนน้อย อสังหาริมทรัพย์หลักในประเทศส่วนใหญ่คือที่อยู่อาศัยถึง 90%

ยกตัวอย่างกรณีประเทศไทย มีบ้านทั้งหมดประมาณ 19,016,784 หน่วย<15> หากบ้านหน่วยหนึ่งมีราคาเฉลี่ย 815,789 บาท<16> มูลค่าที่อยู่อาศัยในประเทศจะมีสูงถึง 15,514 พันล้านบาท หรือสูงกว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ ณ ราคาตลาด ปี 2548 ซึ่งมีมูลค่า 7,103 พันล้านบาท<17> ถึง 2 เท่า ขณะที่

มูลค่าการลงทุนของต่างชาติโดยรวมตามการส่งเสริมการลงทุนในปี 2548 มีมูลค่าเพียง 325.827 พันล้านบาท <18> หรือ 2% ของมูลค่าสังหาริมทรัพย์ (ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเท่านั้น)

ยิ่งกว่านั้นหากพิจารณาว่าการลงทุนของต่างชาตินั้นแม้จะประกอบไปด้วยเครื่องจักร บุคลากร เงิน และอสังหาริมทรัพย์ แต่เชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน โรงงานหรือสถานประกอบการ) เป็นเพียงปัจจัยการผลิตไม่ถึง 10% ของการลงทุนของต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มใหญ่ที่มาลงทุนด้านธุรกิจและอุตสาหกรรมทั่วไป นอกจากนี้ช่วงชีวิตของธุรกิจ/อุตสาหกรรมต่าง ๆ มีอายุประมาณ 5-20 ปี เป็นสำคัญ จึงไม่จำเป็นต้องถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

### ส่งเสริมการลงทุนต่างชาติให้ถูกทาง

ความจริงประเทศไทยเติบโตและมั่งคั่งจนถึงวันนี้ได้ ก็เพราะการลงทุนจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment, FDI) โดยแท้ โดยเฉพาะการลงทุนของญี่ปุ่นภายหลังข้อตกลง Plaza Accord<19> ในปี 2528 ที่ประเทศยักษ์ใหญ่ตกลงร่วมกันแทรกแซงค่าเงินสหรัฐอเมริกาให้อ่อนค่าลงและทำให้ค่าเงินเยนแข็งขึ้น ญี่ปุ่นก็ไม่อาจส่งสินค้าไปขายในสหรัฐอเมริกาได้สะดวก จึงทำให้เกิดการลงทุนด้านอุตสาหกรรมของญี่ปุ่นไปทั่วเอเชีย เพื่อส่งไปขายยังยุโรปและสหรัฐอเมริกาแทนการผลิตในญี่ปุ่นเอง และทำให้ญี่ปุ่นสามารถไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก เพราะค่าที่เงินแข็งขึ้นจาก 240 เยนต่อดอลลาร์เป็นประมาณ 120 เยนภายในเวลา 2 ปี

อย่างไรก็ตาม FDI ควรจะมุ่งเน้นในด้าน การลงทุนพัฒนาอุตสาหกรรมทั้งหลายเพื่อการส่งออก โดยไทยเราอาจให้ใช้ที่ดินฟรีหรือเช่าที่ดินในราคาต่ำเพื่อจูงใจให้มาลงทุนด้วยซ้ำไป โดยหวังผลให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจและการจ้างงานเป็นสำคัญ นอกจากนี้ยังควรให้มาลงทุนในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ (mega-projects) โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค

ส่วนการลงทุนด้านพัฒนาที่ดินไม่จำเป็นต้องส่งเสริม ถือเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่สามารถทำได้ โดยเฉพาะในการซื้ออาคารชุดพักอาศัย เพราะหากประเทศไทยมีศักยภาพทางเศรษฐกิจ ต่างชาติก็ย่อมจะมาซื้อทรัพย์สินเอง ส่วนการทำตัวเป็นนักพัฒนาที่ดินโดยนักลงทุนต่างชาติก็สามารถทำได้ การแข่งขันกับนายทุนไทยจึงอาจเกิดขึ้น อาจมีเสียงไม่พอใจจากนายทุนไทยบ้าง แต่ก็คงต้องปล่อยไปเพราะการแข่งขันจะทำให้ผู้บริโภคได้ประโยชน์ และรัฐบาลพึงยึดผลประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นสำคัญ เพียงแต่รัฐบาลต้องควบคุมไม่ให้เกิดการครอบงำตลาดหรือกรณีฉ้อฉลอื่น

### ที่ดินไม่จำเป็นต้องขายใคร

ในความเป็นจริงแล้วที่ดินไทย ไม่จำเป็นต้องขายใคร ไม่ผิดกติกาสากล เพราะนักลงทุนต่างชาติมีช่องทางอื่นมากมายในการลงทุนที่ได้ผลตอบแทนสูง ถอนทุนง่าย เร็ว และซับซ้อนน้อยกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เสียอีก เช่น การซื้อหุ้น พันธบัตร การลงทุนในกองทุนต่าง ๆ ในการเจรจา FTA ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเปิดให้ใครในเรื่องทรัพยากรธรรมชาติและที่ดินอยู่แล้ว

การที่ต่างชาติมาลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ได้ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจแต่อย่างใด เป็นแต่เพียง “แรงลง” มาจิกกินเหยื่อ ปั่นราคา สร้างความวุ่นวายในประเทศที่ขาด “ข้อแปะ” ที่เพียงพอการป้องกันการเก็งกำไรและปั่นราคามากกว่า ตัวอย่างหนึ่งก็คือ ในปัจจุบันมีกรณีที่ชาวต่างชาติมา “ยึด” ที่ดินในพื้นที่ท่องเที่ยวทั้งภูเก็ตและสมุย กรณีเหล่านี้เกิดขึ้นได้ก็เพราะกรณีฉ้อฉลร่วมกับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นและชาวบ้านที่เกี่ยวข้อง ซึ่งควรเร่งดำเนินการแก้ไขก่อนจะกลายเป็นปัญหาใหญ่โตในอนาคต

### ปัญหานอมนี

เมื่อต้นปี 2550 รัฐบาลไทยมีแนวคิดที่จะปรับปรุง พรบ. พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 <6> โดยการกำหนดให้นิติบุคคลที่มีสัดส่วนผู้ถือหุ้นต่างประเทศตั้งแต่ 50% ขึ้นไปถือเป็น

“คนต่างด้าว” นอกจากนี้ยังครอบคลุมถึงการที่ “คนต่างด้าว” มีสิทธิในการออกเสียงในนิติบุคคลนั้น ๆ ด้วย นิติบุคคลใดที่เข้าข่ายดังกล่าวหรือถือเป็นนอมินี (nominee) ของ “คนต่างด้าว” จะต้องแจ้งต่อกระทรวงพาณิชย์ภายในกำหนด 90 วันและปรับปรุงให้เรียบร้อยภายในกำหนด 1 ปี ร่าง พรบ.ฉบับใหม่นี้ยังกำหนดโทษของการฝ่าฝืนเพิ่มขึ้นคือให้ปรับเป็นเงิน 500,000 – 5,000,000 บาท และจำคุก 3 ปี

การปรับปรุง พรบ.นี้จะมีผลต่อธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แต่ไม่มีผลต่อโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ วิสาหกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการส่งออก วิสาหกิจที่ออกนอกเหนือจากบัญชีอาชีพสงวน นอกจากนี้วิสาหกิจที่ได้รับการส่งเสริมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนก็ไม่ได้รับผลกระทบจากร่าง พรบ.นี้แต่อย่างไร

นโยบายนอมินีนี้ในมาเลเซียใช้มาตั้งแต่ช่วงทศวรรษที่ 1970 หรือเกือบ 40 มาแล้ว เพื่อให้นักมาเลย์เข้าถึงบริการของรัฐได้มากขึ้น ลดช่องว่างกับคนจีนและอินเดียที่ค้าขายเก่งกว่า นอกจากนี้ยังกำหนดให้บริษัทที่จะรับงานหรือค้าขายกับภาครัฐต้องมีภูมิบุตรหรือชาวมาเลย์เป็นหุ้นส่วน <21> ไม่น้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดแล้วแต่มูลค่าของงานที่จะไปปรับ

นอกจากปัญหานอมินีแล้ว ยังมีประเด็นอื่นที่เป็นช่องทางการครอบครองทรัพย์สินที่พึงพิจารณาในอนาคต เช่น กรณี time share <22> ซึ่งเป็นการซื้อสิทธิในการใช้สิ่งอสังหาริมทรัพย์ตากอากาศในบริเวณต่าง ๆ โดยสามารถเข้าใช้สอยได้ปีละประมาณ 10-30 วันตามแต่ได้ตกลงกัน ซึ่งไม่จำเป็นที่จะต้องครอบครองที่ดินตามกฎหมายหรือไม่จำเป็นต้องซื้อหุ้นของบริษัทที่ถือครองทรัพย์สินนั้น ๆ

## หนทางการแก้ปัญหา

ประเทศไทยเปิดกว้างให้ต่างชาติครอบครองทรัพย์สินได้หลายกรณีอยู่แล้ว เช่น กรณีกิจการอุตสาหกรรมต่างประเทศก็สามารถซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเขตส่งออกได้โดยตรง ซึ่งได้รับความนิยมอย่างแพร่หลาย แต่การที่รัฐบาลกำหนดให้คนต่างด้าวนำเงินเข้ามาลงทุนในประเทศมา 40 ล้านบาท (1 ล้านเหรียญสหรัฐ) โดยสามารถซื้อที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ขนาด 1 ไร่ได้ กลับไม่ได้รับการตอบสนองที่ดี เพราะคนต่างด้าวเห็นว่าเป็นเงินจำนวนมาก และที่สำคัญพวกเขาอาจประสงค์จะกู้เงินภายในประเทศมากกว่าจะนำเงินเข้ามาตามวัตถุประสงค์ของทางราชการโดยตรง <23> นอกจากนี้กรณีการให้ต่างชาติซื้อห้องชุดได้ 100% ก็ไม่ประสบผลในการกระตุ้นเศรษฐกิจจนต้องยกเลิกไป <24> แต่ในยามนี้ต่างชาติอาจสนใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เพราะเหตุผลของราคาขึ้นเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตามการแก้ไขปัญหาการครอบครองที่ดินอย่างผิดกฎหมายของคนต่างชาติเป็นสิ่งที่ควรดำเนินการ เพราะตามเกาะสมุย ภูเก็ต ก็มีชาวต่างชาติไปซื้อที่ดินที่ผิดกฎหมาย เช่น สด. 1 มาจากชาวบ้านแล้วครอบครองต่อ หรือมีที่ปรึกษาชาวไทยสอนให้คนต่างชาติตั้งบริษัทนอมินีมากมาย จนสร้างความเสียหายแก่นักลงทุนต่างชาติเองในภายหลังได้ ดังนั้นถ้าไม่แก้แต่วันนี้อาจจะเป็นปัญหาใหญ่ในวันหน้า

อย่างไรก็ตามในการออกกฎหมายใด ๆ ผู้ออกกฎหมายควรศึกษาให้ดีก่อนที่จะประกาศ (ร่าง) ออกมา เพราะอาจทำให้แตกตื่นได้ (อย่ายึดติดกับวิธีการ “โยนหินถามทาง” ในทางการเมืองบ่อยนัก) นอกจากนี้ประเด็นสำคัญก็ยังคงอยู่ที่การควบคุมตามกฎหมาย หากมีเจ้าหน้าที่บ้านเมืองจำนวนน้อย การควบคุมก็จะเกิดได้ยาก กรณีเจ้าหน้าที่น้อยยังอาจจะ privatize ให้ภาคเอกชนตรวจสอบได้ เช่นการตรวจสอบอาคาร การตรวจสอบบัญชี เป็นต้น แต่ต้องมีระบบการตรวจสอบให้ดี ไม่เช่นนั้นก็อาจเกิดช่องทางให้เจ้าหน้าที่รัฐรีดไถหากินกับนักลงทุนได้

## มาตรการที่ชัดเจน

มาตรการที่ชัดเจนที่ควรดำเนินการก็คือ หากบริษัทใดต้องสงสัยว่าเป็น nominee ควรมีการประกาศและตรวจสอบอย่างโปร่งใส จะถือโอกาส “ตบทรัพย์” ไม่ได้ ในการให้ต่างชาติครอบครองทรัพย์สิน อาจดำเนินการโดยการเช่าก็ยอมได้ โดยอาจเช่าระยะยาว 30, 40 หรือ 50 ปี ผมเชื่อว่าชาวต่างชาติที่สุจริตคงอยาก

มีสิทธิครอบครองในห้วงเวลาหนึ่ง โดยไม่จำเป็นต้องถือครองอย่างไม่มีที่สิ้นสุดเช่นคนไทยเอง นอกจากนี้โครงการอย่างเช่นบริษัทไทยลงสเตย์ ที่มีมาตรการการเช่าระยะยาว 30 ปี + 30 ปี + 30 ปี (90 ปี) ก็เป็นอีกแนวทางหนึ่งที่ควรพิจารณาให้รอบคอบเช่นกัน

การมีทะเบียนผู้ซื้อ เช่าที่ดินของชาวต่างชาติ และมีระบบการตรวจสอบที่ชัดเจน โปร่งใส ตลอดจนมีการบังคับใช้สัญญามาตรฐานในการซื้อ มีการคุ้มครองผู้บริโภคที่ดี เช่น มีการประกันเงินดาวน์ (escrow account) ถือเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับผู้ลงทุนชาวต่างประเทศได้เป็นอย่างดี

อย่าลืม จะวางแผนทำอะไรดี ๆ ต้องศึกษาให้รอบคอบก่อน

**หมายเหตุ:** บทความนี้ปรับปรุงจากบทความเดิมซึ่งลงตีพิมพ์ครั้งแรกที่ หนังสือพิมพ์บิสิเนสไทย ฉบับวันที่ 24-30 กรกฎาคม 2549 หน้า 23

**อ้างอิง:**

- <1> ดร.โสภณ พรโชคชัย เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินและนักวิจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้ยังเป็นกรรมการหอการค้าไทย สาขาอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินนานาชาติ (IAAO) ประจำประเทศไทย และกรรมการบริหาร ASEAN Association for Planning and Housing Email: [sopon@thaiappraisal.org](mailto:sopon@thaiappraisal.org)
- <2> มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นองค์กรไม่แสวงหากำไรที่มุ่งให้ความรู้แก่สาธารณชนด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง ปัจจุบันเป็นองค์กรสมาชิกหลักของ FIABCI ประจำประเทศไทย ถือเป็นองค์กรด้านเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีกิจกรรมศึกษาคึกคักที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยจนได้รับความเชื่อถือจากนานาชาติ โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.thaiappraisal.org](http://www.thaiappraisal.org)
- <3> Mr. John Cirincione, SRA was a Director of Technology Integration for ValX-CDC and director of MISMO (Mortgage organization in the US. He is also a valuer and a speaker in Bangkok on valuation.
- <4> Mr.Kenneth Lau is the Regional Manager of Appraisals, Ontario Region of the Public Works and Government Services Canada ([www.pwgsc.gc.ca/text/index-e.html](http://www.pwgsc.gc.ca/text/index-e.html))
- <5> Prof. John M. Cooper, former Australian consultant to the Thai Government, Board Member of the Thai Real Estate Business School ([www.trebs.ac.th](http://www.trebs.ac.th))
- <6> Mr. Paul Sanderson, Director, Modernization, The Valuation Office Agency (VOA) is an executive agency of HM Revenue & Customs (HMRC) with 85 offices ([www.voa.gov.uk](http://www.voa.gov.uk))
- <7> Mr.Jeffrey Foo was a President of the Institute of Estate Agents from 2004 to 2005. Currently he is the 2nd Vice-President of FIABCI-Singapore Chapter ([www.jeffrealty.com.sg/html/coprofile.html](http://www.jeffrealty.com.sg/html/coprofile.html))
- <8> Mr. Ngoc-Tuan Dao, Deputy chief of Reseach & Training, Southern Information and Valuation Center, Vietnam
- <9> Mr. Nong Piseth, Ministry of Finance, Kingdom of Cambodia
- <10> โปรดดูเปรียบเทียบรายประเทศได้ที่ [www.cia.gov/cia/publications/factbook](http://www.cia.gov/cia/publications/factbook)
- <11> ดร.โสภณ พรโชคชัย. “เซ็นโตซ่า: เกาะทองเที่ยวที่ยิ่งใหญ่ น่าศึกษา” [www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market84.htm](http://www.thaiappraisal.org/Thai/Market/Market84.htm) หรือดูราคาเสนอขายล่าสุดโดยตรงได้ที่ [www.sentosacove.com.sg/saleoverall.htm](http://www.sentosacove.com.sg/saleoverall.htm)
- <12> โปรดดูเกี่ยวกับ สรุปรการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว สรุปรการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว การได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนต่างด้าวและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว สรุปรการเช่าที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม และการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ได้ที่ [www.dol.go.th/guide/menu\\_foreigner.php](http://www.dol.go.th/guide/menu_foreigner.php)
- <13> จากหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ วันที่ 5-8 ธันวาคม 2545 หน้า 39 นอกจากนี้ห้องชุดในช่วงปี 2533-2541 ในเขต กทม.และปริมณฑลมีมูลค่ารวมกัน 445,049 ล้านบาท (ข้อมูลจาก Agency for Real Estate Affairs)
- <14> จากหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ วันที่ 8-10 กรกฎาคม 2547
- <15> โปรดดูรายละเอียดที่ [http://service.nso.go.th/nso/data/data23/stat\\_23/toc\\_1/1.1.1-4n.xls](http://service.nso.go.th/nso/data/data23/stat_23/toc_1/1.1.1-4n.xls)

- <16> ราคาเฉลี่ยของบ้านใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลคือ 3.1 ล้านบาท (ข้อมูลจาก Agency for Real Estate Affairs ในฐานะศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย แต่บ้าน) ราคาบ้านที่มีอยู่แล้วทั้งเก่าและใหม่น่าจะต่ำกว่านี้ประมาณ 50% หรือประมาณ 1.55 ล้านบาท อย่างไรก็ตามราคาบ้านทั่วประเทศก็ยังคงต่ำกว่าราคาในกรุงเทพมหานคร คือน่าจะมีราคาเพียง 40% หรือ 0.62 ล้านบาท และโดยที่บ้านใน กทม.และปริมณฑลมี 4 ล้านที่เหลือคือ บ้านในจังหวัดภูมิภาค ราคาบ้านเฉลี่ยทั้งประเทศจึงน่าจะเป็น  $815,789$  ล้านบาท ( $4 \times 1.55 + 15 \times 0.62$ ) / 19
- <17> โปรดดู [www.nesdb.go.th/econSocial/macro/NAD/1\\_qgdp/data4\\_05/06%20QGDP%20Q4-2005\\_ENG.pdf](http://www.nesdb.go.th/econSocial/macro/NAD/1_qgdp/data4_05/06%20QGDP%20Q4-2005_ENG.pdf)
- <18> โปรดดู [www.boi.go.th/english/download/statistics\\_foreign\\_investment/54/FDIINV05DEC.pdf](http://www.boi.go.th/english/download/statistics_foreign_investment/54/FDIINV05DEC.pdf)
- <19> Plaza Accord มีคำอธิบายอยู่ใน [http://en.wikipedia.org/wiki/Plaza\\_Accord](http://en.wikipedia.org/wiki/Plaza_Accord)
- <20> โปรดดูรายละเอียดของ พรบ.ฉบับนี้ที่ [http://www.dbd.go.th/thai/foreign/foreign\\_prb.phtml](http://www.dbd.go.th/thai/foreign/foreign_prb.phtml)
- <21> โปรดอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมที่ข่าว'มหาเธร์' ค้านมาเลเซียทำFTAกับUS-ญี่ปุ่น โดย ผู้จัดการออนไลน์ 22 มีนาคม 2549 19:06 น.  
<http://micro.sci.ku.ac.th/stock/invision/index.php?s=0ed9f42f049b43843565c8f4bb0382b2&act=Post&CODE=06&f=2&t=111&p=117> และข่าว "คารวะ ดร.มหาธีร์ (2)" [http://www.the-thainews.com/old/analized/inter/2546/1146/gpolitic.htm#คารวะ%20ดร.มหาธีร์%20\(2\)](http://www.the-thainews.com/old/analized/inter/2546/1146/gpolitic.htm#คารวะ%20ดร.มหาธีร์%20(2))
- <22> รายละเอียดเกี่ยวกับ timeshare หรือ time sharing ดูได้ที่ <http://en.wikipedia.org/wiki/Timeshare>
- <23> กรมที่ดิน. การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ใน: [http://www.dol.go.th/guide/foreigner2\\_032545.htm](http://www.dol.go.th/guide/foreigner2_032545.htm)
- <24> ข่าว "ยกเลิกต่างชาติซื้อคอนโดฯ 100% ไร้แว่นักลงทุน" ในหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ 10 กรกฎาคม 2547