

12 เมษายน 2564

เสนอแก้พ.ร.ก.ให้ต่างชาติซื้อบ้านได้

หมวด

อสังหาริมทรัพย์



ดัน พ.ร.ก. แก้อล็อกสงหาเปิดทางต่างชาติ ชื่อ “บ้านหรู” ขยายเพดานคอนโด 80%

รัฐบาลอยู่ระหว่างดำเนินการเรื่องแก้กฎหมายเพื่อดึงดูดให้คนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยได้ สะดวกและจูงใจมากขึ้น อาทิ การแก้ประมวลกฎหมายที่ดิน, พระราชบัญญัติอาคารชุด (คอนโดฯ) รวมทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อขยายสิทธิการซื้อคอนโดฯ รวมทั้งปลดล็อกให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านแนวราบได้ โดยตาม พ.ร.บ.อาคารชุดแก้ไขเพิ่มเติม ต่างชาติสามารถซื้อและถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมในประเทศไทยได้สูงสุด 49% ของพื้นที่ขายของโครงการ แต่การแก้ไขกฎหมายครั้งนี้จะขยายเพดานให้ต่างชาติเข้าถึงกรรมสิทธิ์ได้มากขึ้น โดยอาจถึง 70-80% ซึ่งตัวเลขยังไม่สรุปชัดเจน อย่างไรก็ตามจะมีการกำหนดเงื่อนไขว่า สัดส่วนต่างชาติที่ถือกรรมสิทธิ์ส่วนที่เกิน 49% ขึ้นไปจะไม่มีสิทธิในการออกเสียง (โหวต) ในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด และจะมีการแก้ประมวลกฎหมายที่ดินให้คนต่างด้าวสามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้เป็นการทั่วไป แต่จะเป็นการซื้อในโครงการ “บ้านจัดสรร” เท่านั้น และมีวงเงินการซื้อบ้านระดับราคาประมาณ 10-15 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งเป็นการช่วยกระตุ้นกำลังซื้อให้กับโครงการบ้านจัดสรร และจากการหารือคาดว่าจะกำหนดต่างด้าวสามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายในโครงการ

การปรับแก้ไขกฎหมายเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวจะเปิดให้เป็นการ “ชั่วคราว” ประมาณ 3-5 ปีเท่านั้น ช่วงหลังการระบาดของ COVID-19 เพื่อเป็นการดึงเม็ดเงินต่างชาติเข้ามาช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจในประเทศ ซึ่งนอกจากเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุดแล้ว ยังมีในส่วนของ การปรับแก้เรื่องกฎระเบียบอำนวยความสะดวก เช่น เรื่องวีซ่าพอร์มิต วีซ่าที่คนเกษียณอายุที่จะเข้ามาพักอาศัยในประเทศไทย รวมถึงในแง่ของการให้บริการต่าง ๆ ของภาครัฐ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกต่อชาวต่างชาติที่จะเข้ามาพักอาศัยหรือทำธุรกิจในประเทศไทย

Source : ประชาชาติธุรกิจ วันที่ 9 เม.ย.. 2564

Comment

จากประเด็นการแก้พ.ร.ก.ดังกล่าวจะเป็นผลบวกต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ระยะกลาง-ยาวอย่างแน่นอน เนื่องจากการขายโครงการแนวราบในปัจจุบันถูกกีดกันให้แก่ลูกค้าชาวไทยเท่านั้น และหากลูกค้าต่างชาติสามารถทำการซื้อบ้านแนวราบได้ คาดว่าระยะเวลา Turnover ของแต่ละโครงการจะสั้นลง ในขณะที่โครงการคอนโดบางแห่งมียอดขายต่างชาติแต่ระดับ 49% แล้ว จะสามารถเพิ่มสัดส่วนการขายได้ ส่งผลให้ Developer สามารถปิดโครงการได้เร็วขึ้น ทั้งนี้ประสิทธิภาพในการนำโครงการไปขายต่างประเทศจะสูงขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดต่อยูนิตปรับตัวลดลง และมีอัตราการทำกำไรที่สูงขึ้น ในขณะเดียวกัน การเก็บเงินดาวน์จากกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่สูงถึง 30% จะส่งผลให้ Backlog มีคุณภาพมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องรอความชัดเจนของรายละเอียด และคาดว่าจะมีการนำเสนอประเด็นนี้ต่อที่ประชุม ศบค. ในช่วงปลายเดือนเม.ย. 2564 ก่อนที่จะนำเสนอเข้าที่ประชุมคณะรัฐมนตรีต่อไป

สำหรับบริษัทที่คาดว่าจะได้รับอานิสงส์สูงสุด จะเป็น Developer ที่มีฐานลูกค้าต่างชาติอยู่แล้ว ได้แก่ ANAN, AP, ORI และ SIRI ซึ่งเป็นรายได้ที่มาจากกลุ่มลูกค้าคอนโด ในขณะที่กลุ่มบ้านแนวราบที่มีราคาขายตั้งแต่ 10-15 ล้านบาทต่อยูนิต เราคาดว่า LH, QH และ SIRI จะสามารถเพิ่มฐานลูกค้าใหม่ที่เป็นชาวต่างชาติได้ เรายังคงเลือก QH, LH และ AP เป็น Top Pick ของกลุ่ม จากการที่ QH, LH มีโครงการแนวราบราคาสูงพร้อมขายที่คาดว่าจะมี Demand จากลูกค้าต่างชาติแน่นอน ในขณะที่ AP มีฐานลูกค้าต่างชาติที่ซื้อคอนโดในมืออยู่แล้ว และคาดว่าจะขายโครงการคอนโดใน Stock ที่ในปัจจุบันได้ขายลูกค้าต่างชาติถึงลิมิตที่ 49% แล้วได้เพิ่มมากขึ้น

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด