

24 มิถุนายน 2567

หวังยอดจากต่างชาติช่วยกระตุ้นยอดขายโดยรวม

หมวด

อสังหาริมทรัพย์



"ภูมิธรรม" สั่ง มท.ศึกษากระตุ้นอสังหาเพิ่มสัดส่วนต่างชาติครอบครองคอนโดฯ เป็น 75% จาก 49%

สำนักข่าวอินโฟเควสท์ (21 มิ.ย. 67)--สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี มีหนังสือด่วนที่สุดถึงกระทรวงมหาดไทยว่า ในการประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ 18 มิ.ย. นายภูมิธรรม เวชยชัย รองนายกรัฐมนตรี และรณว.พาณิชย์ ในฐานะรักษาราชการแทนนายกรัฐมนตรี ขอให้กระทรวงมหาดไทยศึกษาความเป็นไปได้ของ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจในระดับมหภาค ตลอดจนดึงดูดนักลงทุนขนาดใหญ่ให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ที่จะส่งเสริมการเข้ามาทำงานของชาวต่างชาติที่มีศักยภาพ

1.บทพจนการกำหนดระยะเวลาของทรัพย์สินสิทธิตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้ทรัพย์สินสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน 99 ปี

2.บทพจนหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้สิทธิคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด จากเดิมไม่เกิน 49% เป็นไม่เกิน 75% โดยอาจกำหนดเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น การจำกัดสิทธิการออกเสียงของคนต่างด้าวและ

นิติบุคคลต่างด้าวที่ได้เข้ามาถือกรรมสิทธิ์ในภายหลังจากที่เกินอัตราส่วน 49%

ทั้งนี้ หากจำเป็นต้องตราหรือแก้ไขปรับปรุงกฎหมายประการใดเพื่อรองรับการดำเนินการในเรื่องนี้ ให้กระทรวงมหาดไทยเร่งดำเนินการตามขั้นตอนให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และเสนอคณะรัฐมนตรีโดยเร็วต่อไป

Source : Infoquest โดย สุานิสร์ ทองนอก/ศศิธร ชิมารกรณ์

Comment

การเสนอมาตรการดังกล่าวให้กับกระทรวงมหาดไทย ปัจจุบันยังไม่มีการบังคับใช้จริง และเรามีมุมมองเป็นกลางต่อสองมาตรการดังกล่าวได้แก่

การเพิ่มระยะเวลาเช่าให้ชาวต่างชาติเป็น 99 ปี ซึ่งซึ่งเป็นมาตรการที่ คล้ายกับกฎหมายเดิมที่มีอยู่แล้วเนื่องจากชาวต่างชาติสามารถเช่าที่ดินได้ 50 ปีและสามารถขอเพิ่มได้อีก 50 ปี ดังนั้นการที่ เสนอมาตรการใหม่ ให้เช่า 99 ปีที่เดียวจะทำให้มีความสะดวกในการดำเนินงานมากยิ่งขึ้นเท่านั้น และเราเามองว่าในส่วนนี้อาจมีผลกระทบเพียงเล็กน้อยต่อบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เนื่องจาก อาจมี Demand ที่ดิน เพิ่มขึ้นจากชาวต่างชาติ แต่คาดว่าผลกระทบจะไม่มาก เพราะการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย มักจะใช้ที่ดิน Freehold มากกว่า การเช่าระยะยาว

การเพิ่มสัดส่วนการถือครองคอนโดของชาวต่างชาติจาก 49% เป็น 75% โดยเปอร์เซ็นต์ที่เพิ่มมา จะไม่มีสิทธิโหวตในการประชุมนิติบุคคล สามารถทำได้เพียง ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น เามองว่า จะส่งผลบวกต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังมีโครงการคอนโดใน Inventory อยู่มาก จะสามารถช่วยกระตุ้นยอดขายและเพิ่มรายได้ อย่างไรก็ตามโครงการโครงการคอนโดส่วนมากที่อยู่ระหว่างการขายมีเพียงไม่กี่โครงการที่มียอดขายจากกลุ่มต่างชาติถึง 49% แล้ว

สำหรับบริษัทที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากมาตรการดังกล่าวข้างต้น เามองว่าเป็นบริษัทที่มี สัดส่วน รายได้จากการขายของคอนโดอยู่สูง

ได้แก่ AP , ORI, SIRI, ANAN และ NOBLE

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 ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นผลการสำรวจ 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