

สัญญาเช่าที่ดินเป็นเวลา 99 ปี เป็นประโยชน์สำหรับประเทศไทยหรือไม่?

ความคาดหวังที่จะขยายสิทธิการเช่าที่ดินในปัจจุบันให้ได้มากถึง 99 ปีปรากฏขึ้นอีกครั้ง และเหมือนเช่นเคย ฝ่ายสนับสนุนและฝ่ายต่อต้านต่างเคลื่อนไหวเพื่อที่จะผลักดันวาระของฝ่ายตน

เรามาดูสถานการณ์ปัจจุบันกันว่าเป็นอย่างไร และจะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างไรได้บ้าง รวมถึงเหตุผลสนับสนุนและเหตุผลโต้แย้งการขยายระยะเวลาการเช่า

สถานการณ์ ณ ปัจจุบัน

ภายใต้กฎหมายไทยการเช่าภายในเวลา 3 ปีนั้นไม่จำเป็นต้องมีการขึ้นทะเบียนการเช่า กรณีผู้เช่าหรือเจ้าของที่ดินต้องการหลักประกันเพื่อระยะเวลาการเช่าที่ยาวกว่า ทั้งสองฝ่ายจำเป็นต้องขึ้นทะเบียนการเช่าบนโฉนดที่ดิน ณ กรมที่ดินและชำระค่าธรรมเนียมการขึ้นทะเบียนจำนวน 1% ของจำนวนเงินค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมด

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.)

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) นั้น จะอนุญาตให้ระยะเวลาการเช่าที่ดินได้สูงสุด 30 ปี และในทางทฤษฎี สามารถต่ออายุได้อีก 30 ปี หากแต่ในทางปฏิบัติ การต่ออายุใหม่นี้มักมีปัญหาเกิดขึ้น เนื่องจากการต่ออายุใหม่ไม่สามารถขึ้นทะเบียนได้ล่วงหน้า คู่กรณีจะต้องรอจนกว่าการเช่าที่ 30 ปีแรกครบกำหนดก่อนแล้วจึงจะสามารถขึ้นทะเบียนรอบสองได้ ซึ่งทำให้การต่ออายุใหม่ขาดความแน่นอน ยกตัวอย่างเช่น หากกรรมสิทธิ์ของที่ดินซึ่งมีสัญญาเช่าก่อนหน้านี้ได้ถูกขายหรือถูกโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่น เจ้าของที่ดินคนใหม่อาจจะปฏิเสธที่จะขึ้นทะเบียนการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิไต่เบี่ยงฟ้องร้องไปยังเจ้าของที่ดินคนเก่า แต่คงไม่ช่วยให้ผู้เช่าได้รับการต่ออายุการเช่าโดยเร็ว

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 (ค.ศ. 1999) ได้มีกฎหมายฉบับที่สองออกมาช่วยกำกับดูแลที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีชื่ออย่างเป็นทางการว่า “พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม” ซึ่งบริหารจัดการได้ยากเวลาใช้งาน เราเรียกพระราชบัญญัตินี้ด้วยชื่อสั้นๆ ว่า “พระราชบัญญัติการเช่า” สำหรับพระราชบัญญัตินี้จริง ๆ แล้วอนุญาตให้การเช่าที่ดินได้ถึง 50 ปี และต่อใหม่ได้อีก 50 ปีด้วยการขึ้นทะเบียน แต่ในทางปฏิบัติ ก็ใช้ไม่ได้จริงเช่นกัน การจะให้ขึ้นทะเบียนการเช่าที่ดินภายใต้พระราชบัญญัตินี้ไม่ใช่เรื่องง่าย นอกจากมีข้อจำกัดมากขบวนการจดทะเบียนก็ยุ่งยากด้วย

วัฒนธรรมการถือกรรมสิทธิ์โดยนอมินี

จากข้อจำกัดต่างๆ ในสัญญาเช่าดังกล่าว รวมถึงการจำกัดระยะเวลาการเช่าเพียง 30 ปี ได้ก่อให้เกิดผลกระทบที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ คือการเกิดวัฒนธรรมการใช้นอมินี (Nominee) ระยะเวลาการถือกรรมสิทธิ์ 30 ปีจะดึงดูดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ได้น้อยกว่าการถือกรรมสิทธิ์ในระยะเวลายาวกว่า นอกจากนี้ ยังมีข้อพิวจน์จากตลาดอื่น ๆ ซึ่งระบุว่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัญญาเช่าน้อยกว่า 50 ปีจะมีราคาซื้อ ขายที่ต่ำกว่าแบบกรรมสิทธิ์มาก แต่ถ้ามีการยืดระยะเวลาการเช่าเป็น 90 ปี หรือมากกว่านั้น ส่วนต่างก็จะไม่มาก ทั้งนี้การจำกัดระยะเวลาการเช่าไว้ที่ 30 ปีก่อให้เกิดสถานการณ์ที่นักลงทุนต่างชาติพยายามหาช่องทางทุก ๆ ทางในกฎระเบียบเพื่อเข้ามาถือครองที่ดินในประเทศไทย ทำให้การใช้นอมินีกลายเป็นวัฒนธรรมในประเทศไทย



วิธีการแก้ไข

รัฐบาลของนายทศพล เอกประยุทธ์ได้ดำเนินการขยายเวลาการเช่าจาก 50 ปี เป็น 99 ปีภายใต้พระราชบัญญัติการเช่า แต่การเปลี่ยนแปลงนี้เป็นเพียงการนำเสนอสำหรับที่ดินที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ เป้าหมายเฉพาะกิจดูเหมือนจะเป็นที่ดินที่เป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งแบกภาระหนี้สินอยู่มาก และกำลังมองหาทางที่จะโอนถ่ายคลังพัสดุใหญ่ที่มีกักเก็บกรมธนารักษ์เพื่อจ่ายหนี้ก้อนใหญ่บางส่วน หากการโอนถ่ายเป็นที่ดินที่สามารถปล่อยเช่าได้ 99 ปี ไม่ใช่ 30 ปี มูลค่าของที่ดินย่อมจะสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและมีผลต่อจำนวนหนี้ที่จะตัดออกด้วยเช่นกัน

อีกพื้นที่หนึ่งที่อยู่ในความสนใจคือเขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zones) ตามจังหวัดแนวชายแดนต่าง ๆ ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่มีรัฐบาลเป็นเจ้าของ และเชื่อได้เลยว่าการเสนอนักลงทุนด้วยสัญญาเช่าที่ 99 ปีจะเพิ่มความน่าสนใจให้เกิดการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษมากกว่าสัญญาเช่าแบบ 30 ปี

การเช่าที่ดินในระยะเวลา 99 ปีจะเป็นจุดเปลี่ยนสำคัญ

การอนุญาตให้มีสัญญาเช่า 99 ปีภายใต้พระราชบัญญัติการเช่าจะช่วยให้รัฐบาลสามารถบรรลุเป้าหมายต่าง ๆ ได้ อาทิเช่นตัวอย่างที่ได้ระบุไว้ข้างต้นอย่างไม่มีข้อสงสัย แต่กระนั้น ด้วยลักษณะของพระราชบัญญัติที่บริหารจัดการได้ยากทำให้ไม่เหมาะสมสำหรับการปรับใช้ทั่วไป ดังนั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติการเช่าจะอนุญาตให้เช่าได้ 99 ปีสำหรับทั้งที่ดินของรัฐและเอกชนก็ตาม – และถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติจะครอบคลุมถึงที่อยู่อาศัย (ซึ่งขณะนี้ยังไม่ครอบคลุม) ผลกระทบต่อตลาดโดยรวมอาจจะมีเพียงเล็กน้อย

ด้วยเหตุนี้ ภาคเอกชน-ทั้งไทยและต่างประเทศ-จึงพยายามผลักดันให้เกิดการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) แทน มีการนำเสนอให้เปลี่ยนการจำกัดระยะเวลาเช่าจาก 30 ปีเป็น 99 ปีภายใต้ ป.พ.พ.อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ซึ่งจะทำให้ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้พระราชบัญญัติการเช่าอีกต่อไป

การแก้ไข ป.พ.พ. ให้อนุญาตสัญญาเช่า 99 ปี จะถูกมองว่าเป็นการเปิดเสรีที่สำคัญทางเศรษฐกิจ และเช่นเดียวกับการเปลี่ยนแปลงใหญ่อื่นๆ ย่อมต้องมีข้อโต้แย้งทั้งจากฝ่ายสนับสนุนและฝ่ายคัดค้าน

เหตุผลคัดค้าน

ประเทศไทยพร้อมแล้วหรือไม่?

หนึ่งหัวข้อสำคัญที่มีการถกเถียงกันในเรื่องนี้คือ การที่คนไทยส่วนใหญ่ยังไม่มีความพร้อมในการรับมือความเปลี่ยนแปลง และมีความกังวลว่านักลงทุนต่างชาติจะเข้ามาแสวงหาผลประโยชน์จากคนไทยที่เป็นเจ้าของที่ดินบางครั้งก็เรียกกันแบบดูหมิ่นว่า “ขายชาติ” เป็นความกลัวที่พอเข้าใจได้ว่าการแก้ไขกฎหมายอย่างเลินเล่อจะเป็นการโยนทิ้งความสำเร็จทางการทูตของบรรพบุรุษที่ได้ปกป้องประเทศไทยจากการถูกล่าอาณานิคม ความกลัวที่ว่านักลงทุน

ต่างชาติที่มีสภาพคล่องสูงจะคว้าโอกาสในการซื้อที่ดินส่วนใหญ่ของประเทศส่งผลให้คนไทยไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดิน โดยเฉพาะผลกระทบต่อเกษตรกรที่จะไม่มีโอกาสหลุดพ้นจากวงจรความยากจน นอกจากนี้ มีข้อโต้แย้งที่สำคัญคือนักลงทุนชาวไทยเองก็อาจจะประสบกับปัญหาในการแข่งขันกับนักลงทุนต่างชาติที่มีเงินทุนมากกว่า

ข้อโต้แย้งข้างต้นเป็นข้อโต้แย้งที่กระตุ้นอารมณ์ และมีความสำคัญที่จะต้องได้รับการดูแล

การตอบโต้โดยทั่วไปของฝ่ายสนับสนุนก็คือ (ก) เรากำลังพูดคุยเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเท่านั้น ดังนั้นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จะยังคงเป็นของคนไทย โดยที่ผู้เช่า (ซึ่งอาจจะเป็นคนไทยหรือคนต่างชาติ) จะได้เพียงผลประโยชน์ในระยะเวลาการเช่าเท่านั้น (ข) องค์กรไทยขนาดใหญ่หลายแห่งเป็นเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ของประเทศไทยอยู่แล้ว ดังนั้น คนยากจนมักจะประสบการสูญเสียกรรมสิทธิ์ที่ดินเช่นนี้มาแต่เดิม และการเปลี่ยนกฎหมายก็ไม่ได้ทำให้สถานการณ์ของพวกเขาดีขึ้นหรือแย่ลง และ (ค) แม้ว่าที่ดินจะครองโดยคนต่างชาติ แต่ในที่สุดพวกเขาก็ต้องกลับประเทศของตัวเองและไม่สามารถเอาที่ดินไปกับพวกเขาได้!

ข้อโต้แย้งเหล่านี้อาจจะดูเหมือนเหมิ่นเฉยต่อความห่วงใยต่อสวัสดิภาพของคนไทย โดยเฉพาะในพื้นที่ชนบท ดังนั้น มันน่าจะเป็นประโยชน์มากกว่า ถ้าจะมีการพิจารณาข้อเท็จจริงของความกังวลข้างต้น และหาแนวทางที่จะแก้ไขข้อกังวลเหล่านั้นโดยที่ประเทศไทยยังสามารถได้ประโยชน์เต็มที่จากการแก้ไขกฎหมายที่สรุปความข้างล่างนี้

ระบบภาษี

ได้มีข้อกังวลในเรื่องของการที่เจ้าของที่ดิน และหน่วยงานที่จัดเก็บภาษีอาจจะสูญเสียรายได้ หากการจัดเก็บภายใต้สัญญาเช่า 99 ปีแต่ใช้ราคาที่ดินปัจจุบันอ้างอิงในการจัดเก็บ ทั้งนี้เป็นเพราะความเชื่อที่ว่า โดยปกติแล้วราคาที่ดินจะเพิ่มขึ้นเร็วกว่าค่าเช่าที่ดิน ดังนั้น สัญญาเช่าระยะยาวที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าจะทำให้ผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดิน และประเทศชาติจะได้รับจะลดลงค่อนข้างมาก ในประเทศที่มีการเช่าที่ดินในระยะยาวได้แก้ไขปัญหานี้ด้วยการให้มีการทบทวนค่าเช่าทุกๆ 5 ปีหรือ 10 ปีโดยใช้ราคาตลาดในขณะนั้นๆเป็นตัวอ้างอิง

ในบางครั้ง ข้อโต้แย้งอีกข้อซึ่งยกขึ้นมาต่อต้านการทำสัญญาเช่าระยะยาวกว่าก็คือเจ้าของที่ดินอาจไม่ได้รับผลประโยชน์ตามสัญญาเช่าอันสืบเนื่องมาจากตรรกะในการคิดคำนวณภาษี การขึ้นทะเบียนสัญญาเช่าที่นานกว่า 3 ปีนั้น กรมที่ดินจะคิดค่าธรรมเนียมการขึ้นทะเบียน 1% โดยคำนวณจากค่าเช่าที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในคราวเดียว ถ้าสัญญาเช่า 30 ปีมีเงื่อนไขที่จะขึ้นค่าเช่าสูงขึ้นทุก ๆ 3 ถึง 5 ปี ทั้งนี้ กรมที่ดินจะคำนวณค่าธรรมเนียมจากค่าเช่าที่ขึ้นทุกๆ 3 หรือ 5 ปีนั้นด้วย โดยไม่อนุญาตให้คำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่า 30 ปีนั้น เรื่องนี้จึงเป็นอุปสรรคหนึ่งของการจดทะเบียนสัญญาเช่า 30 ปี แทนที่จะเป็นหายนะของการเช่า 99 ปี

ในความเป็นจริง ตลาดมีความฉลาดมากกว่านั้น สัญญาเช่าหลายฉบับมีโครงสร้างให้ชำระแบบล่วงหน้าก้อนใหญ่และค่าเช่ารายปีที่ก้อนเล็กกว่า ทำให้ภาษีเพียงไปทางมูลค่าปัจจุบันมากกว่า อย่างไรก็ตาม ถ้าการชำระค่าธรรมเนียมการขึ้นทะเบียนสามารถกระทำเป็นรายปีได้ก็จะเป็นประโยชน์มากขึ้น แต่ไม่ใช่เรื่องที่กำลังถกเถียงกันเรื่องนี้ ...





เหตุผลสนับสนุน

การดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศมักจะถูกหยิบยกขึ้นมาเป็นเหตุผลสำคัญสำหรับการขยายเวลาสัญญาเช่า ทั้งนี้ นักลงทุนชาวต่างชาติหลายคนเห็นว่าด้วยสัญญาเช่ามากที่สุด 30 ปีโดยไม่มีโอกาสเป็นเจ้าของ ให้ผลตอบแทนที่ไม่น่าดึงดูดใจเมื่อเทียบกับความเสี่ยง ดังนั้น นักลงทุนเหล่านั้นจึงหันไปลงทุนในประเทศที่ให้สัญญาเช่าที่มีระยะยาวกว่า

ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

เนื่องด้วยประเทศไทยเข้าสู่ยุคประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community-AEC) เรื่องการขยายระยะเวลาสัญญาเช่าได้มีความสำคัญมากขึ้น เป้าหมายของการเป็นฮับของภูมิภาค (regional hub) จะบรรลุไม่ได้โดยปราศจากการลงทุนจากต่างประเทศ ชาวต่างชาติได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของที่ดินสำหรับกิจกรรมที่ส่งเสริมโดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) และการใช้ที่ดินในกรณีพิเศษอื่น ๆ แต่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, กองทุนการลงทุนและนักลงทุนสถาบันอื่น ๆ สามารถลงทุนได้เพียงในหุ้นของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น – หรือใน REIT (Real Estate Investment Trust กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) โดยนักลงทุนหรือกองทุนเหล่านั้นไม่สามารถลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ

ผลที่ตามมาคือนักลงทุนสถาบันไหลไปที่ประเทศสิงคโปร์และประเทศมาเลเซียซึ่งอนุญาตให้มีสัญญาเช่า 99 ปี และแม้แต่ประเทศเวียดนามที่มีกองทุนต่างชาติในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์มากกว่าไทยมากก็มีสัญญาเช่าถึง 70 ปี ประเทศไทยจะยังคงไม่สามารถขยายตัวได้เต็มที่ หรือขยายตัวแบบผันผวนถ้ายังไม่สามารถดึงดูดแหล่งเงินทุนนี้

หากประเทศไทยต้องการแข่งขันเพื่อให้ได้เงินลงทุนจากกองทุนทั่วโลกในยุค AEC อย่างมีประสิทธิภาพ ก็ควรจะอนุญาตให้โอกาสนักลงทุนที่เปรียบเทียบกับคู่แข่งหลักทางทิศใต้ของประเทศไทยโดยประเดิมด้วยสัญญาเช่า 99 ปี

ระยะเวลาเช่าสูงสุดของแต่ละประเทศในภูมิภาคอาเซียน





ไทย

	ระยะเวลาการเช่า	30 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	30 ปี

กัมพูชา

	ระยะเวลาการเช่า	99 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	- ปี

ลาว

	ระยะเวลาการเช่า	50 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	พิจารณาเป็นกรณีไป

มาเลเซีย

	ระยะเวลาการเช่า	99 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	- ปี


เมียนมาร์

	ระยะเวลาการเช่า	50 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	10 + 10 ปี

ฟิลิปปินส์

	ระยะเวลาการเช่า	50 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	25 ปี

สิงคโปร์

	ระยะเวลาการเช่า	99 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	- ปี

เวียดนาม

	ระยะเวลาการเช่า	70 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	- ปี

อินโดนีเซีย

	ระยะเวลาการเช่า	25-30 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	20 ปี

บรูไน

	ระยะเวลาการเช่า	25-99 ปี
	เงื่อนไขการต่อสัญญา	พิจารณาเป็นกรณีไป

คนที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือคนไทย

ข้อสนับสนุนที่สำคัญอีกข้อสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวนานก็คือความจริงที่ว่าธนาคารจะสังเกตเห็นที่จะให้กู้ยืมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัญญาเช่าเพียง 30 ปี สัญญาเช่าที่มากกว่า 90 ปีมักจะถูกพิจารณาโดยทั่วไปว่าค่อนข้างปลอดภัยที่จะให้กู้ยืมในฐานะอสังหาริมทรัพย์แบบเดียวกับกรรมสิทธิ์เหมือนโฉนดที่ดิน ดังนั้นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แบบสัญญาเช่าระยะยาวควรจะสามารถได้รับสิทธิสินเชื่อจำนองในอัตราตามมูลค่าที่ใกล้เคียงกับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แบบกรรมสิทธิ์

จุดนี้จะเกี่ยวข้องกับครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โดยเฉพาะ รัฐบาลมีความกระตือรือร้นที่จะกระตุ้นนักพัฒนาเอกชนให้สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ดินซึ่งรัฐบาลให้เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำ ความคิดที่นำเสนอเงินไม่น่าจะทำได้ถ้าผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถได้รับสิทธิสินเชื่อจำนองที่เหมาะสม ด้วยสัญญาเช่าเป็นเวลา 30 ปี ผู้ซื้อจะมีแนวโน้มที่จะได้รับสินเชื่อจำนองประมาณ 50% (หรือมากที่สุด 70%) ของมูลค่าเต็ม นั่นหมายความว่าเขาหรือเธอจำเป็นต้องคิดหาเงินมาเพื่อส่วนที่ไม่ได้สินเชื่อคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าผู้ซื้อคอนโดระดับรายได้ปานกลางปกติในกรุงเทพฯ ซึ่งมีแนวโน้มจะได้รับสินเชื่อจำนองประมาณ 85% หรือมากกว่านี้ของมูลค่าเต็ม

หัวข้อเด่นของประเด็นซึ่งมักจะถูกมองข้ามไปในการอภิปรายเรื่องสัญญาเช่าระยะยาวนาน ก็คือ ผู้รับประโยชน์หลักจะเป็นคนไทย มิใช่นักลงทุนต่างชาติ ทั้งนี้ ในขณะที่ประเทศจะต้องได้รับประโยชน์จากแหล่งการลงทุนต่างชาติแหล่งใหม่ซึ่งจะดึงดูดโดยสัญญาเช่าแบบยาวนาน เจ้าของที่ดินชาวไทยจะเป็นผู้ชนะที่ใหญ่ที่สุด คนที่สังเกตเห็นที่ขายที่ดินจะสามารถเสนอการเช่าแบบระยะยาวนานกว่าแต่ก่อนและก็จะทำเงินได้จำนวนมาก การสร้างนักพัฒนาบนที่ดินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวจะไม่เพียงแต่สามารถจ่ายค่าเช่าที่ได้มากขึ้น แต่ยังสามารถสร้างอาคารที่มีคุณภาพสูงขึ้นด้วยรู้ว่ามีเวลาเพียงพอที่จะได้รับคำตอบแทนคืนจากเงินทุนที่ลงทุนไป อาคารที่จำกัดการเช่าที่ 30 ปี มักจะถูกบังคับให้ลดคุณภาพลงตามการลดราคาสินค้าในตลาด



สัญญาเช่า 99 ปีดีต่อประเทศไทยอย่างไร?

- + เจ้าของที่ดินไทยสามารถมีรายได้นิ่งขึ้นโดยไม่ต้องสูญเสียความเป็นเจ้าของ
- + ผู้ประกอบการชาวไทยจะสามารถพัฒนาโครงการที่มีมาตรฐานดีกว่าปัจจุบันเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน
- + การเข้าถึงเงินกู้จากธนาคารของทั้งผู้ประกอบการ และผู้ซื้อได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย
- + เป็นจุดเปลี่ยนสำคัญของประเทศไทยสำหรับการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศและการพัฒนาให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของภูมิภาค AEC
- + ตลาดมีการแข่งขันกันมากขึ้น
- + ลดการคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของที่ดิน และเพิ่มประสิทธิภาพของการวางผังเมือง
- ผู้ประกอบการ และนักลงทุนชาวไทยบางรายอาจจะมี ความยากลำบากในการเข้าถึงที่ดินทำเลดี ๆ บางแปลง
- ความกลัวที่คนไทยที่มีรายได้น้อย โดยเฉพาะเกษตรกรจะสูญเสียที่ดิน
- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่สูงขึ้น

บทสรุป

เราสามารถสรุปได้ว่าสัญญาเช่า 99 ปีโดยรวมแล้วนั้นจะเป็นสิ่งที่เป็นประโยชน์สำหรับประเทศไทยและควรได้รับการสนับสนุน ทั้งนี้ จากการที่ระบุถึงปัญหาที่พบในการใช้พระราชบัญญัติการเช่านั้น ทางที่สมเหตุสมผลและง่ายที่สุดที่จะปฏิรูประบบสิทธิการเช่าก็คือจะต้องแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จากการกำหนดระยะเวลาเช่าสูงสุด 30 ปีเป็นระยะเวลาเช่าสูงสุด 99 ปี อย่างไรก็ตาม เพื่อให้แน่ใจว่าการแก้ไขนั้นจะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ที่ตั้งเจตนาจริงไว้สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองมากกว่าที่จะปล่อยให้เกิดการคว่ำที่ดินขนาดใหญ่ จึงจำเป็นที่จะต้องยังคงการควบคุมที่ดินเพื่อการเกษตรหรือชนบทไว้สำหรับสัญญาเช่า 30 ปี ในขณะที่อนุญาตให้มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองและสถานที่ตากอากาศได้ 99 ปี

เรามีผู้เชี่ยวชาญด้านการวิจัย **200** คน **90** สำนักงาน ใน **6** ทวีป

ปรับมุมมองของคุณได้ที่

พูดคุยเกี่ยวกับงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ที่ www.colliers.com/en-gb/thailand/insights



เราสามารถช่วยคุณได้อย่างไร?

เราให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร...

- บริการให้คำปรึกษาโครงการ
- บริการประเมินมูลค่าโครงการ
- บริการที่ปรึกษาการลงทุน
- ตัวแทนขายโครงการที่อยู่อาศัย
- บริการด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
- บริการให้คำปรึกษาด้านการจัดการบริการและการลงทุนธุรกิจโรงแรม
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าธุรกิจค้าปลีก
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าโรงงานและโกดังสินค้า
- ตัวแทนขายและหาผู้เช่าที่อยู่อาศัย



บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

เลขที่ 2 อาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ ชั้น 17 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทร: (662) 656 7000 อีเมล: info.th@colliers.com www.colliers.co.th