

# เคลียร์ คัด ต่างชาติ

# ขึ้น - ลง - ชอทดาวน์

รศ.ไทรรัตน์ จารุทัศน์  
ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





# ของเดิม

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545

- สิทธิที่ซื้อที่ดินไม่เกิน 1 ไร่
- จำนวนเงินลงทุน และ ระยะเวลาการดำรงทุนต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท และดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี
- นักลงทุนทั่วไป
- อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือ เขตเทศบาล หรืออยู่ในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วย การผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร
- เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย สำหรับตนเอง และครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่น

**ปัญหาบ่อย / มาเพีย / ฟอกเงิน ... Nominee**

โดย รศ.ไตรรัตน์ จารุกาศน์  
ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





# ของใหม่

คนต่างชาติที่มีศักยภาพสูง 4 กลุ่ม ดังกล่าว ที่ได้สิทธิวีซ่าพำนักระยะยาว หรือ LTR Visa

1. กลุ่มประชากรโลกที่มีความมั่งคั่งสูง

2. กลุ่มผู้เกษียณอายุ

3. กลุ่มที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย

4. กลุ่มผู้ที่มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ

- จำนวนเนื้อที่ **ไม่เกิน 1 ไร่** ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- จำนวนเงินลงทุน ต้องไม่ต่ำกว่า **40 ล้านบาท** และ ดำรงการลงทุนไว้ **ไม่น้อยกว่า 3 ปี** นับแต่วันยื่นคำขอ (กฎกระทรวงฯ พ.ศ. 2545 กำหนด 5 ปี)

โดย รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





# คุณสมบัติของชาวต่างชาติที่มีศักยภาพสูง ทั้ง 4 กลุ่ม

คุณสมบัติหลัก	สิทธิประโยชน์หลัก
1) กลุ่มประชากรโลกผู้มีความมั่งคั่งสูง (Wealthy global citizen) ลงทุนขั้นต่ำ 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ ในพันธบัตรรัฐบาลไทย หรือลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีเงินเดือนหรือเงินบำนาญขั้นต่ำปีละ 80,000 ดอลลาร์สหรัฐ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา รวมทั้งมีทรัพย์สินขั้นต่ำ 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	- ให้สิทธิทำงานพร้อมวีซ่า - ให้คู่สมรสและบุตรได้รับวีซ่าผู้ติดตามไปพร้อมกันด้วย - ยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับรายได้จากต่างประเทศ (รวมทั้งรายได้ที่นำเข้ามาในปีภาษีเดียวกัน)
2) กลุ่มผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ (Wealthy pensioner) - ลงทุนขั้นต่ำ 250,000 ดอลลาร์สหรัฐ ในพันธบัตรรัฐบาลไทย หรือลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีเงินบำนาญขั้นต่ำ ปีละ 40,000 ดอลลาร์สหรัฐ - มีเงินบำนาญขั้นต่ำ ปีละ 80,000 ดอลลาร์สหรัฐ (กรณีไม่มีการลงทุน)	
3) กลุ่มที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย (Work-from-Thailand professional) - มีรายได้ส่วนบุคคล (อาทิ เงินเดือน และรายได้จากการลงทุน) ปีละ 80,000 ดอลลาร์สหรัฐ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา หรือปีละ 40,000 ดอลลาร์สหรัฐ หากสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโทขึ้นไป/ครอบครองทรัพย์สินทางปัญญา/ได้รับเงินทุน Series A <sup>1</sup> และมีประสบการณ์การทำงาน 5 ปี	
4) กลุ่มผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ (High-Skilled professional) มีรายได้ส่วนบุคคล (เงินเดือน รายได้จากการลงทุน เป็นต้น) ปีละ 80,000 ดอลลาร์สหรัฐ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา หรือปีละ 40,000 ดอลลาร์สหรัฐ หากสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโทขึ้นไป และมีประสบการณ์การทำงานอย่างน้อย 5 ปี ในอุตสาหกรรมเป้าหมาย <sup>2</sup>	ได้สิทธิประโยชน์หลักเช่นเดียวกับชาวต่างชาติประเภทอื่น ๆ แต่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากรายได้ในประเทศไทยอัตราเทียบเท่ากับอัตราภาษีเงินได้ที่ได้รับจากการจ้างแรงงานในพื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก

## ละเอียดขึ้น

- 1) ลงทุน > 20 MB.  
รายได้ > 2.5 MB/Y  
มีทรัพย์สิน > 35 MB.
- 2) ลงทุน > 10 MB.  
และบำนาญ > 1.4 MB/Y  
หรือบำนาญ > 2.8 MB/Y
- 3) รายได้ > 2.8 MB/Y  
หรือ รายได้ > 1.4 MB/Y + U.In / IP, Series A +5Ys
- 4) รายได้ > 2.8 MB/Y  
หรือ รายได้ > 1.4 MB/Y + U.In / 5Ys  
ในอุตสาหกรรมเป้าหมาย



# การซื้อที่ดินสำหรับชาวต่างชาติ

## Land purchases for foreigners

### ข้อดี

1. ดึงดูดคนเก่ง นักลงทุน เข้าประเทศไทย
2. ทดแทนแรงงานไทย (คนแก่เพิ่มขึ้น)
3. นักท่องเที่ยวเชิงคุณภาพ (มากกว่าปริมาณ)

*อยู่นาน มาหลายคน ใช้จ่ายเยอะ*

### ข้อเสีย

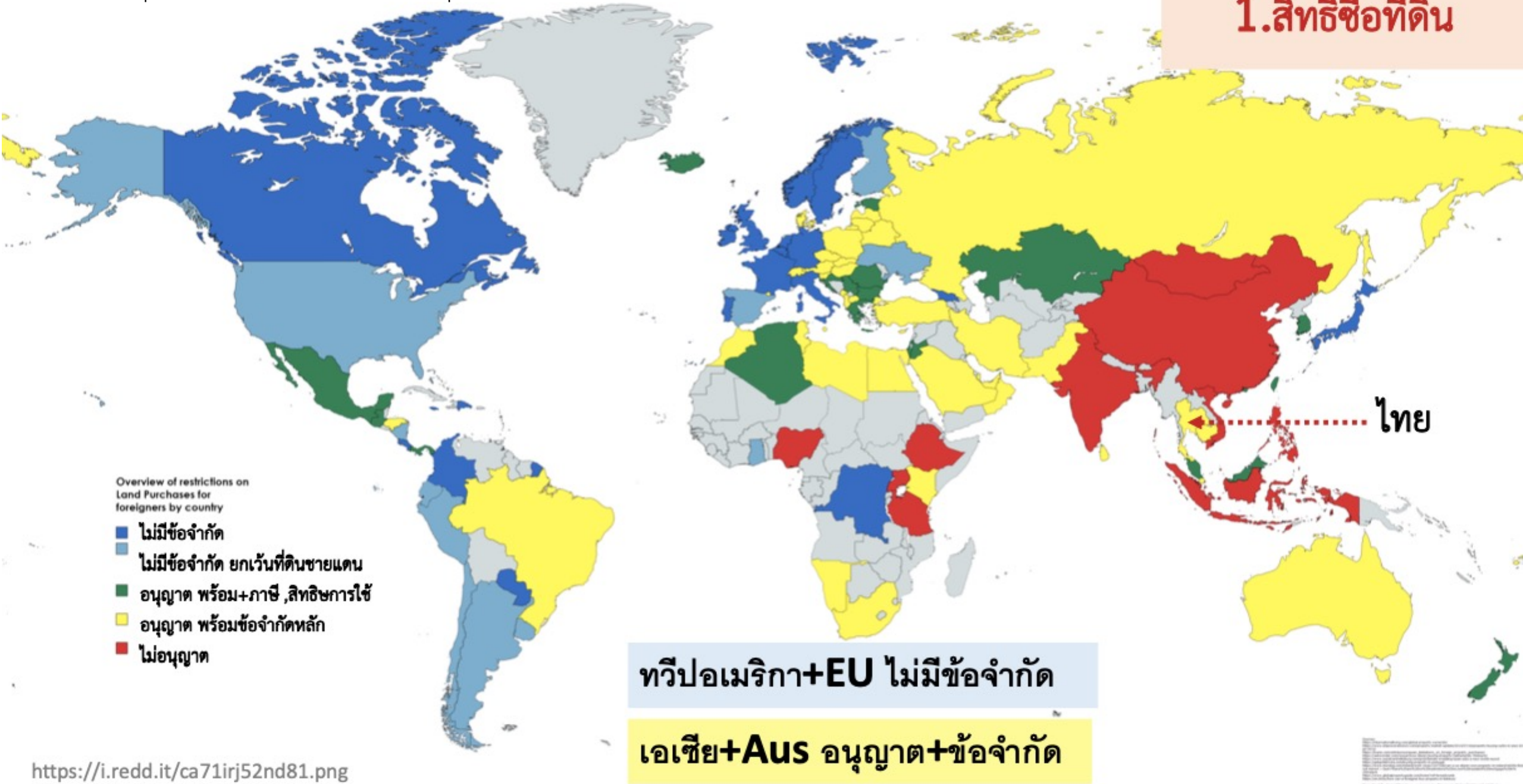
1. ต่างชาติซื้อที่ดินได้ ทำให้ที่ดินราคาสูงขึ้น คนไทยซื้อยาก (กรณี HK)
2. ต่างชาติซื้อที่ดินมากๆ ยึดเป็นเมืองต่างชาติ (กรณีสีหนุวิลล์)
3. ต่างชาติฟอกเงิน (กรณีบ่อนคนจีน)

โดย รศ.ไตรรัตน์ จารุกาศน์  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

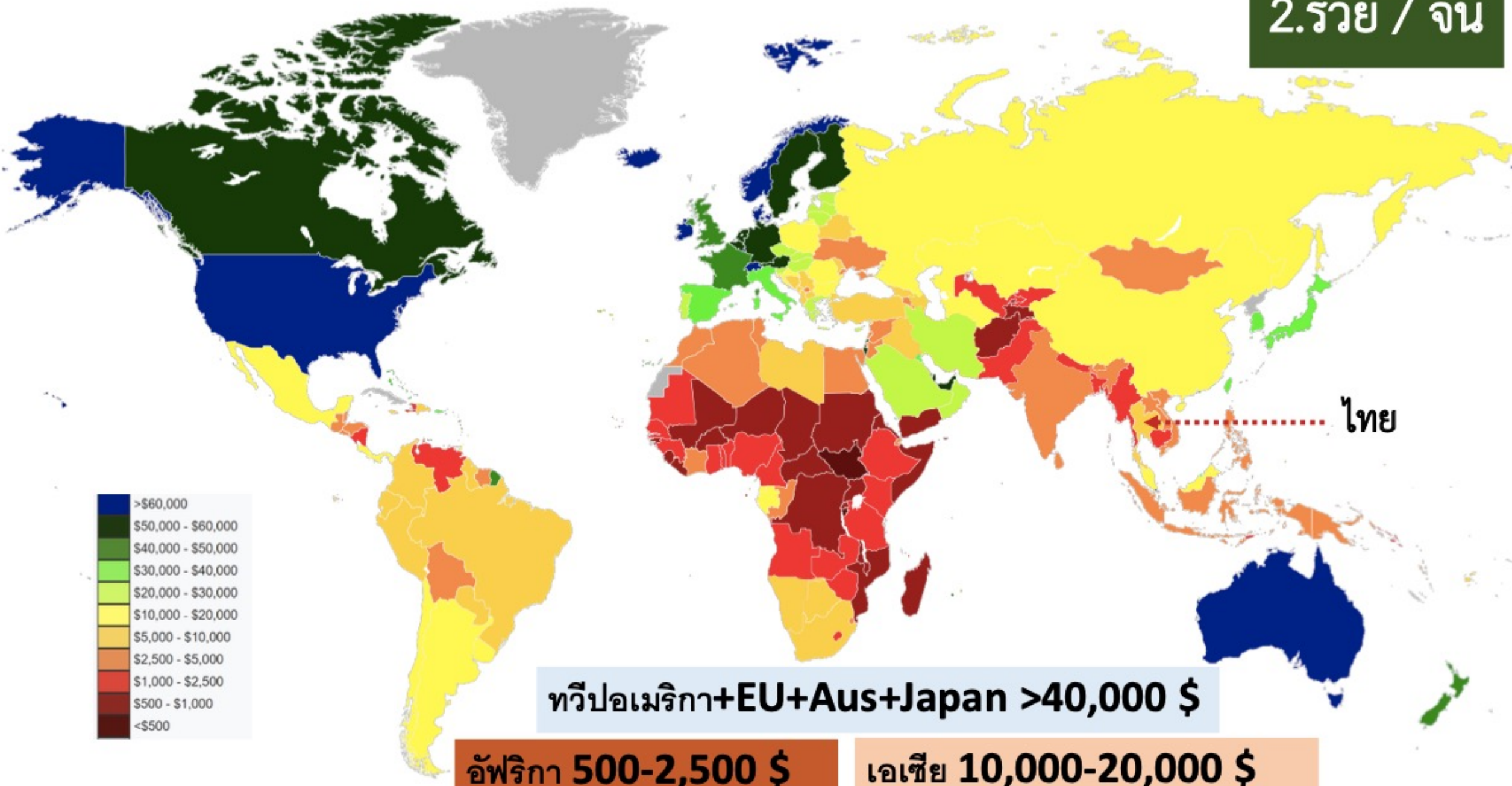




# 1. สิทธิ์ซื้อที่ดิน



<https://i.redd.it/ca71irj52nd81.png>



ทวีปอเมริกา+EU+Aus+Japan >40,000 \$

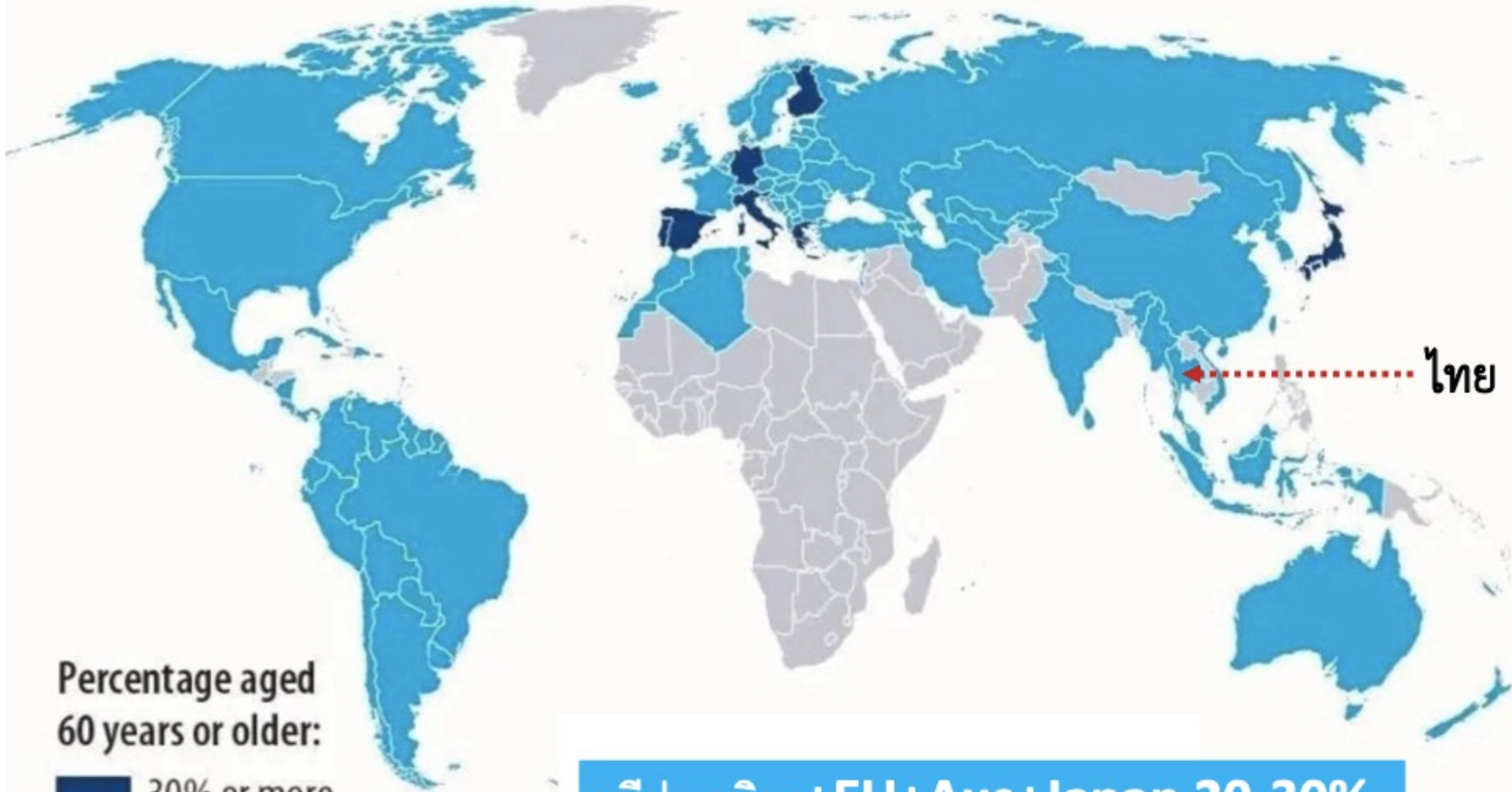
แอฟริกา 500-2,500 \$

เอเชีย 10,000-20,000 \$



# Populations are getting older

3. คนแก่ 2025



ทวีปอเมริกา+EU+Aus+Japan 20-30%

แอฟริกา <10%

เอเชีย 10-20%

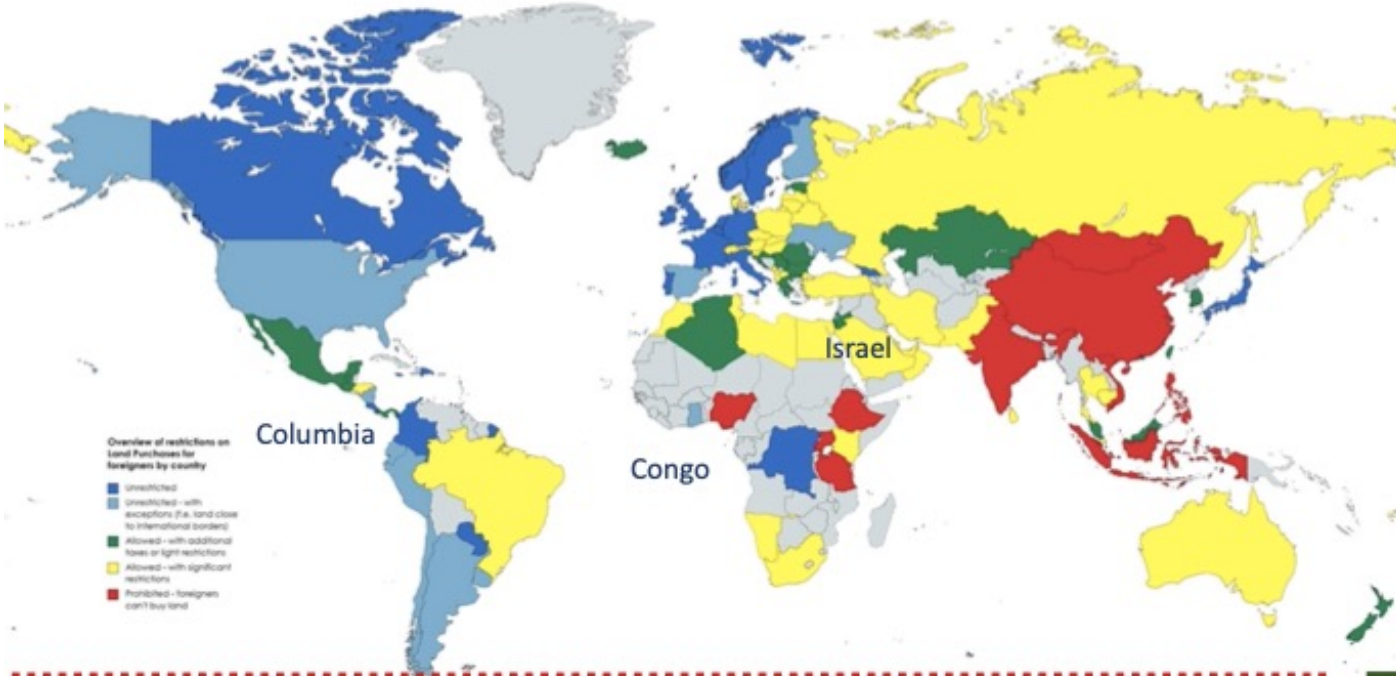


# 1. สิทธิซื้อที่ดิน

# Land ownership

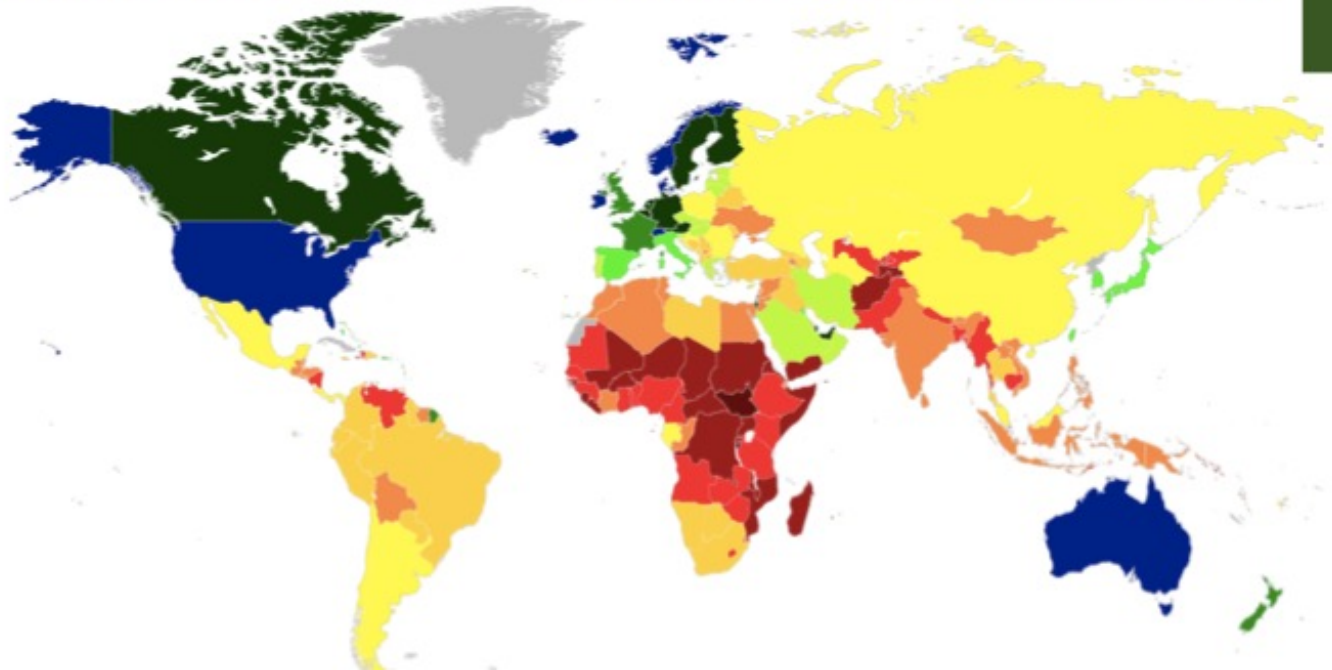
ประเทศที่ไม่มีข้อจำกัดในการซื้อที่ดิน  
จะเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว/รายได้สูง  
เพราะ...

เปิดโอกาสให้คนเก่งๆ ทั่วโลกเข้าไปพัฒนาประเทศได้



# 2. ราย / คน

# 2.GDP



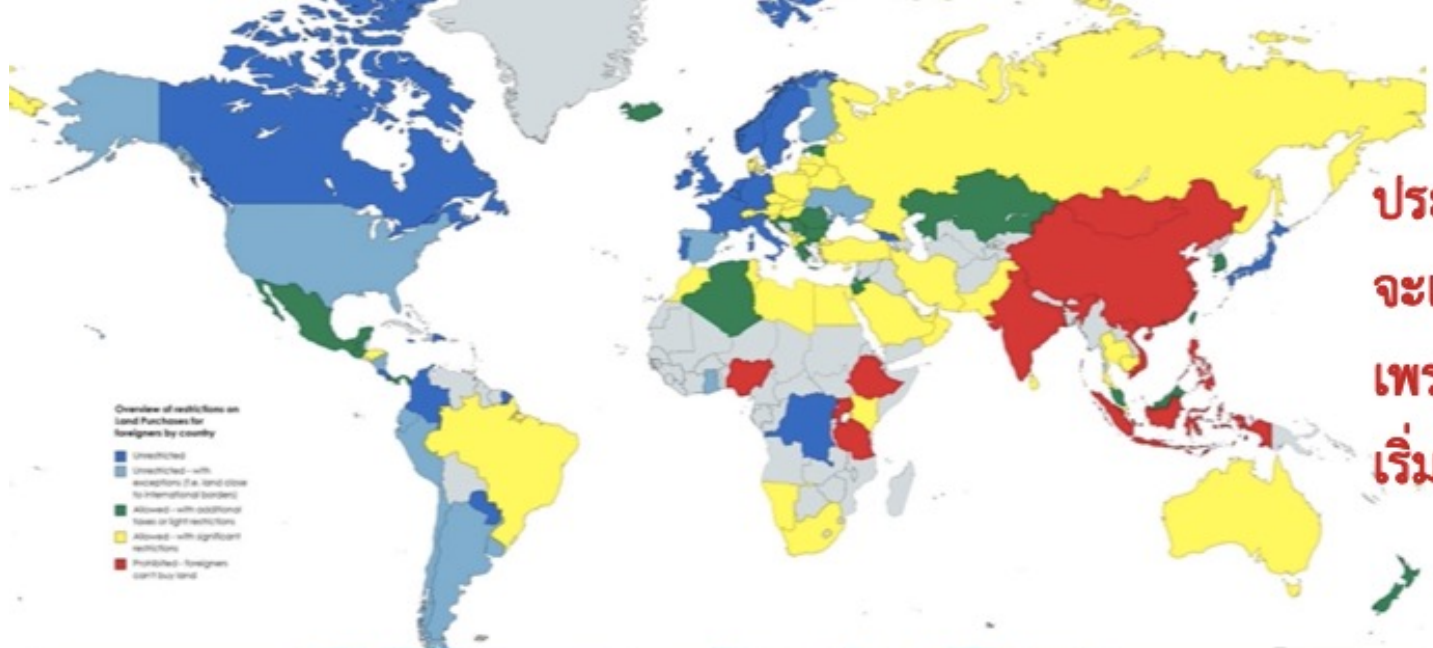
โดย รศ.ไตรรัตน์ จารุกิตน์ ภาควิชา

เคหการ



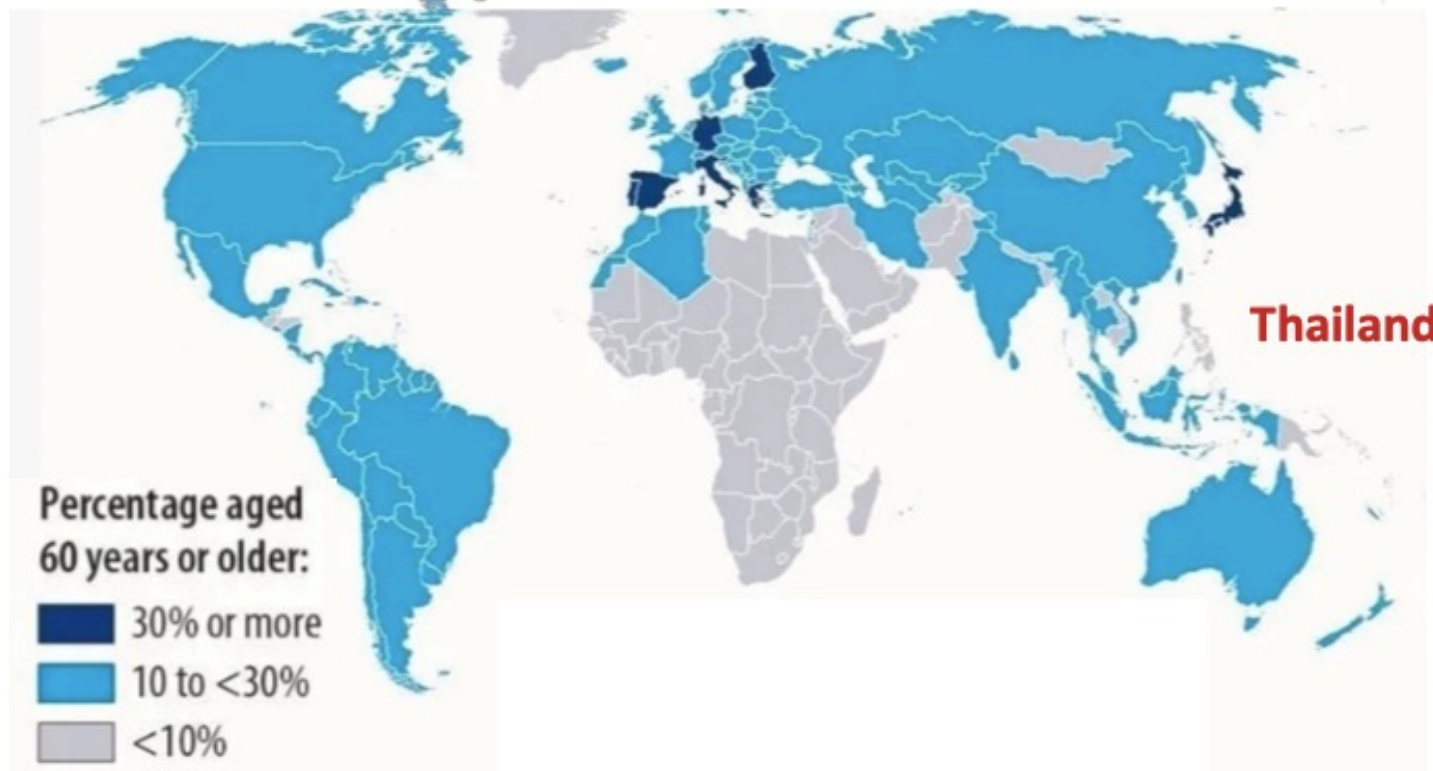
# 1. สิทธิซื้อที่ดิน Land ownership

ประเทศที่ไม่มีข้อจำกัดในการซื้อที่ดิน  
จะเป็นประเทศที่เข้าสู่ภาวะสังคมสูงวัย > 20-30% แล้ว  
เพราะ...  
เริ่มขาดแคลนแรงงาน ต้องพึ่งพาต่างชาติ



# 3. คนแก่ 2025 Aging 2025

Thailand 20-25 % ไทย...สาววัยกลางคน



โดย รศ.ไตรรัตน์ จารุกฤษณ์ ภาควิชา

เคหการ



	Malaysia	Singapore	Vietnam	Khamare	Lao	Indonesia
Salary	300,000					ใช้บ้านได้
Liquid asset	12 ลบ.					
เงินฝาก	3 ลบ.					
investment						
Tax		buy tax 15%				
Project	เช่า99 ปี	เช่า99 ปี	เช่า50,70 ปี	เช่า50 ปี	เช่า99 ปี	
ราคา	16 ลบ				สวนยาง25ปี	
ยกเว้นที่ดิน	เกษตร,ชายแดน					

ภาคีซื้อ / ขาย / โอน  
ภาคีทรัพย์สิน / ปี  
มีกรรมสิทธิ์ + เช่า 50,70,99 ปี

	South Korea	Japan	Tai wan	HK	Sri Lanka	UK	EU	USA	Australia
Salary		work permit	3 4 5						
Liquid asset			ห้ามขาย 3 ปี						
เงินฝาก			อยู่ได้ < 4 ต.						
investment			กู้ได้ < 50%				0.8-2 m EU		
Tax				buy tax 30%	โอน 100%	5%+8%		Prop Tax1-3%	
Project	เกาะเชจู	No limit							จัดสรรใหม่
ราคา	17 ลบ								
ยกเว้นที่ดิน									

โดย รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์  
ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



# ข้อเสนอ

- 1.ราคาบ้าน / ที่ดิน > 10 MB. (คนไทย 90% ซื้อต่ำกว่า 10 MB.)
- 2.เริ่มใน 8 พื้นที่ กทม. ชลบุรี ระยอง เชียงใหม่ อุตรดิตถ์ ภูเก็ต เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์
3. ต้องเสียภาษี ทรัพย์สิน และภาษีกำไร การขายอื่นๆ (นำภาษีมาพัฒนาที่อยู่อาศัย, ก่อถนน)
4. แจ้งที่มาของเงิน ว่ามีการลงทุนจริง (ป้องกันการฟอกเงิน)
5. กำหนดโควต้าต่อปี เช่น ไม่เกิน 1,000 – 5,000 ไร่ ที่ต่างชาติสามารถซื้อได้ในแต่ละปี
6. เพิ่มทางเลือก เช่า 30 + 30 + 30 = 90 ปี
7. ห้ามซื้อที่ดินติดต่อกัน ในโครงการเดียวกัน มากกว่า 10 แปลง/โครงการ (รวมทุกสัญชาติ)
8. การยื่นขออนุญาต แบบ Online เอกสารมีหน่วยงานรองรับ เช่น การทำงาน (ก.แรงงาน), คนชรา (ก.สร) (ป้องกันการใต้โต๊ะ)



# ต่างชาติ...ช่วยพัฒนา

## “ริชิ ชูแนค”

เจาะประวัติ นายกษ อังกฤษคนใหม่

เกิด 12 พ.ค. 1980  
อายุ 42 ปี

### การศึกษา

ปริญญาตรี: ปริญญา การเมือง และเศรษฐกิจ(PPE)  
วิทยาลัยลิบคอล์น มหาวิทยาลัยอ็อกซ์ฟอร์ด  
ปริญญาโท: การบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด

### ประวัติการทำงาน

2001-2004 นักวิเคราะห์ที่ โกลด์แมน แซคส์  
2004-2015 ทำงานกับองค์กรจัดการกองทุนป้องกัน  
ความเสี่ยงหลายแห่ง

### เส้นทางการเมือง

2015 ได้รับเลือกเป็น ส.ส. ตัวแทนจากริชมอนด์  
2018-2019 ปลัดกระทรวงการต่างประเทศ  
2019-2020 เลขาธิการกระทรวงการคลัง  
2020-2022 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง  
ก.ย. 2022 ชิงตำแหน่งนายกฯ แต่แพ้ให้กับ ลิซทริสส์

ต.ค. 2022 นายกรัฐมนตรีสหราชอาณาจักร

เป็นนายกฯ สหราชอาณาจักรคนแรกๆ...

- ✓ เป็นเชื้อสายอินเดีย
- ✓ บังถือพรหมณ์-ฮินดู
- ✓ ไม่ใช่คนผิวขาว
- ✓ เป็นเชื้อสายเอเชีย
- ✓ อายุน้อยสุดในรอบ 200 ปี

PPTV  
online

รับชม: NDTV/ Times of India  
The Guardian/ Wall Street  
Journal

## กมลลา แอร์ริส

รองประธานาธิบดีหญิง  
คนแรก  
ของสหรัฐอเมริกา

ลงทุนแบบ  
“จะเล่าให้ฟัง”

สรุปเส้นทางที่ไม่ง่าย

กว่าจะมาเป็นซีอีโอ Google

ของ ชุนดาร์ พิชัย

ลงทุนแบบ  
Supported by  
B  
biccidit







African-American

### Elon Musk คือใคร?

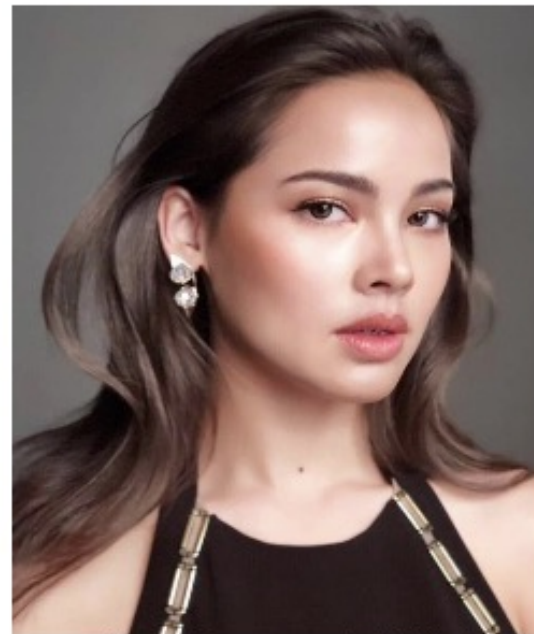
- เป็นนักธุรกิจ นักลงทุน วิศวกร และนักประดิษฐ์ชาวอเมริกัน
- ได้ชื่อว่าเป็นต้นแบบ Iron Man
- ก่อตั้งบริษัท X.com ที่สร้าง Paypal ระบบโอนเงินออนไลน์ ก่อนขายกิจการให้ Ebay
- ก่อตั้งบริษัท SpaceX ส่งจรวด Falcon Heavy ไปบนอวกาศสำเร็จ
- สร้างโครงการ Hyperloop ระบบขนส่งผู้โดยสารผ่านท่อสุญญากาศที่เร็วที่สุดในโลก
- เป็นประธาน Tesla Motors ที่ผลิตรถขบตไฟฟ้าสุดล้ำ

USA ออฟริกาใต้

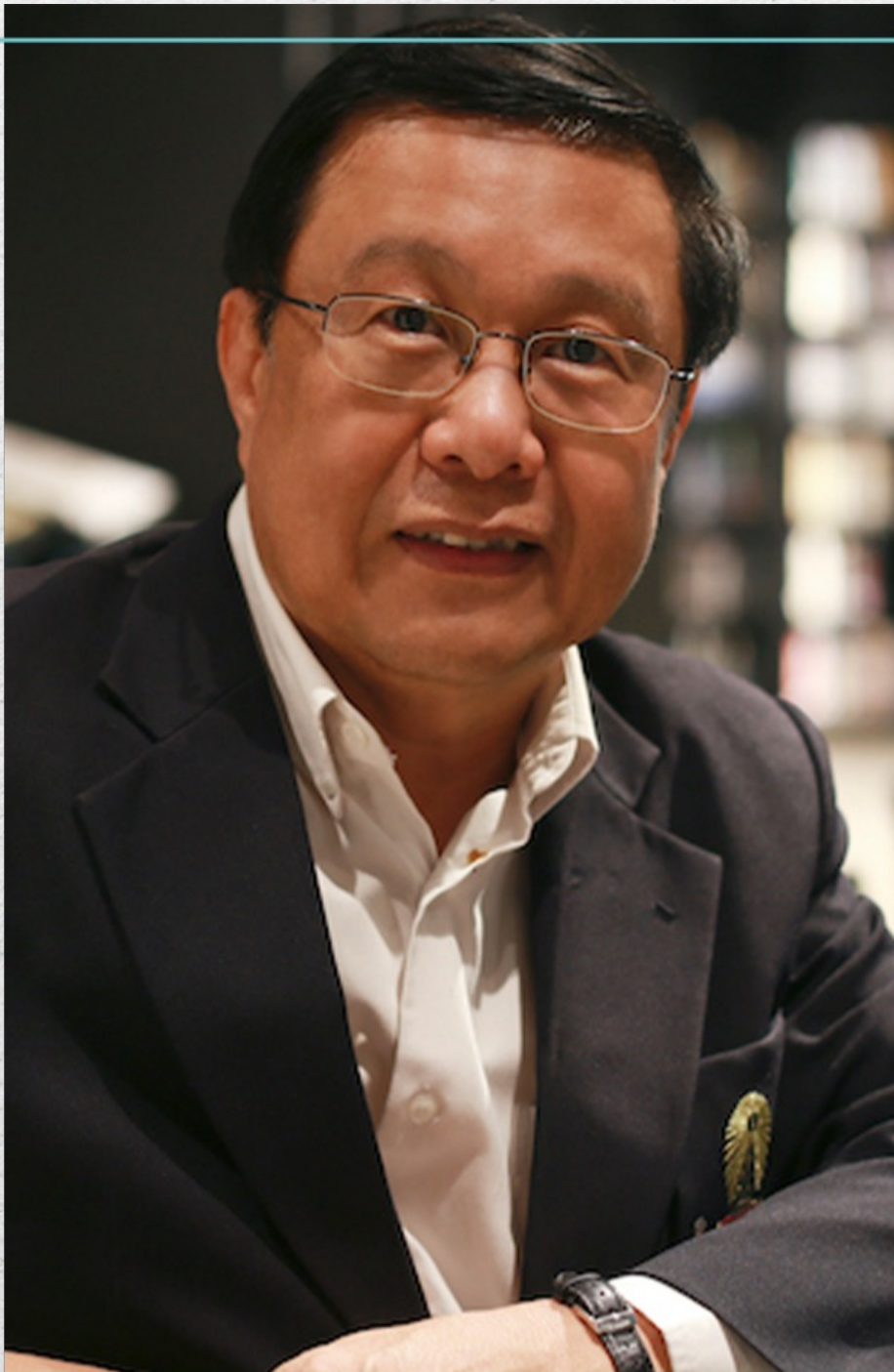
## ลูกครึ่ง...ช่วยพัฒนา



USA ยิว







**รศ.ไตรรัตน์ จารุทัตน์ :**  
**ภาควิชาเคหการ**  
**คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์**  
**ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง อาจารย์พนักงาน**  
**มหาวิทยาลัย A-3**  
**ผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบ**  
**For All&Universal**

ตัวอย่างผลงานที่ผ่านมา ได้แก่ โครงการสวางคณีเวศ อำเภอบางปู  
จังหวัดสมุทรปราการ,  
โครงการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวเพื่อคนทั้งมวล (Tourism  
For All), กรมการท่องเที่ยว และ  
ที่ปรึกษาด้านการออกแบบเพื่อคนทั้งมวล (รัฐสภาแห่งใหม่) เป็นต้น