



บาทลีและนครอื่นๆ ในอินโดนีเซีย กำลัง เนื้อหอม ถ้าเราลงทุน น่าจะไม่ซื้อสิ่งทริมหทรัพย์ ที่นั่นเป็นอย่างมาก เพราะราคาจะขึ้นกระชูด อย่างแน่นอน

ในระหว่างวันที่ 5-9 ธ.ค.ที่ผ่านมา ผมไปเกาะบาหลี อินโดนีเซีย เพื่อร่วมงาน ประชุมสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ (ซึ่งมีชื่อย่อตามภาษาฝรั่งเศสว่า FIABCI) ผู้เข้าร่วมมากกว่า 1,600 คน ผมในฐานะ นายกสมาคม FIABCI แห่งประเทศไทย (สมาคมนานาชาตินี้มีสมาคมย่อยในแต่ละ ประเทศ) ก็ได้รับเชิญไปบรรยายด้วย โดยเนื้อหาหลักของงานก็คือการท่องเที่ยว ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอินโดนีเซีย ซึ่งนับว่าน่าสนใจเป็นอย่างมาก ผมจึง ขออนุญาตเล่าให้ฟัง

ตอนนี้อินโดนีเซียกำลังส่งเสริมให้ ต่างชาติไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ของเขาอย่างเป็นล่ำเป็นสัน ผมเห็นว่าคนไทย ที่มีทุนพอ ก็ควรไปซื้อเช่นกัน ประเทศนี้ มีความมั่นคงทางการเมือง ประชาชนยึด ก็มาจากการเลือกตั้งโดยตรง และขณะนี้ มีคนไปลงทุนจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment หรือ FDI) มากมาย โดยในปี 2553 อินโดนีเซียมีมูลค่า FDI เพียง 13.8 พันล้านดอลลาร์ น้อยกว่าไทย

ที่ 14.7 พันล้านดอลลาร์ แต่นับจากไทย มีความไม่สงบในปี 2553 และรัฐประหาร ในปี 2557 FDI ของไทยก็ตกเหลือแค่ 9.1 พันล้านดอลลาร์ ในขณะที่ FDI ของอินโดนีเซียเพิ่มเป็น 23.1 พันล้าน ดอลลาร์ หรือมากกว่าไทยถึง 2 เท่าตัว กว่าๆ แล้ว (UNTAD <https://bit.ly/2EnOpr1> หน้า 5)

อย่างไรก็ตาม การซื้อขายบ้าน ในอินโดนีเซียนั้น เขาทำอย่างชาญฉลาด และทำเพื่อประชาชนเจ้าของแผ่นดิน เป็นสำคัญ กล่าวคือ

1. เน้นขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับ ชาวต่างประเทศที่มาอยู่อาศัยในอินโดนีเซีย หรือเรียกว่า Permanent Residents ไม่ใช่แค่มาซื้อเก็งกำไรเท่านั้น การไม่เปิด โอกาสให้ “แรงลง” ก็เพื่อป้องกันไม่ให้ ที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นของอินโดนีเซีย มีราคา ดิบตัวสูงซึ่งจนประชาชนไม่สามารถหาซื้อได้ หรืออาจต้องซอกซี้จซื้อสินค้าราคาแพง ต่อจากชาวต่างชาติอีกต่อหนึ่งในอนาคตได้ โดย Permanent Resident ต้องไม่ ออกไปนอกประเทศอินโดนีเซียเกินกว่า 365 วัน
2. ที่ว่าชาวต่างชาติจะสามารถซื้อ อสังหาริมทรัพย์ได้นั้น หมายเฉพาะถึง สิทธิใช้สอย หรือ Right to Use ไม่ใช่ การเป็นเจ้าของซื้อขายขาดแบบทั่วๆไปว่าส่น ไม่ว่าจะบ้านแนวราบหรืออาคารชุด

ก็ตามที่อย่างไรก็ตามในกรณีที่ชาวต่างชาติ ขายต่อให้คนอินโดนีเซีย คนอินโดนีเซียนั้น ก็จะได้สิทธิเป็นเจ้าของ แต่เขาไม่ให้ต่างชาติ ถือครองเป็นเจ้าของแท้ๆ เท่านั้น

3. เขามีการกำหนดราคาขั้นต่ำ ที่ต่างชาติจะซื้อได้ เช่น ในกรุงเทพมหานคร ต่างชาติ (ที่เป็นผู้อยู่อาศัยจริง) จะซื้อได้ ต้องมีราคาไม่ต่ำกว่า 667,000 ดอลลาร์ หรือ 22 ล้านบาทสำหรับบ้านแนวราบ ส่วนห้องชุดพักอาศัย ต้องมีราคาไม่น้อยกว่า 200,000 ดอลลาร์ หรือ 6,600,000 บาท ไม่ใช่ ให้ซื้อได้โดยไม่จำกัด ซึ่งจะทำให้ประชาชน เต็มครีตันแสนสาหัสในอนาคต จากการที่ ต่างชาติมาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้วปล่อยของ ขายต่อให้คนไทย เพื่อทำกำไรในภายหลัง
4. ยังมีการจำกัดว่าขนาดบ้านแนวราบ ที่จะซื้อนั้นต้องมีขนาดที่ดินไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือ หรือ 500 ตารางวา สำหรับคนคนหนึ่งหรือครอบครัวหนึ่งๆ และเชื่อแน่ว่าที่อินโดนีเซีย คงไม่มี “ครีตันอสังหาริมทรัพย์” ที่มาตีความว่าคนหนึ่งซื้อได้ 1 หลัง เลขใหญ่ 2 คนซื้อ 1 หลัง ภริยาอีก 1 คน ซื้ออีก 1 หลัง ตนเอง อีก 1 หลัง รวมซื้อได้ 4 หลังติดต่อกัน กลายเป็น “อาณาจักร” ไปเลยเจ้าหน้าที่ของอินโดนีเซีย คงไม่ (แกลัง) ใจ และคงไม่ยอมอย่างแน่นอน
5. สำหรับภาษีนั้น ผู้ซื้อชาวต่างประเทศ ต้องเสียภาษีสินค้านำเข้า (Super Luxury Tax) 5%-20% จากมูลค่าที่เกินปกติ

# ไปซื้อบ้านและที่ดินอินโดฯ กัน



นอกจากนี้ยังต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม 10% และจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างต่อเนื่อง กรณีนี้แตกต่างไปจาก ของไทยเรา คือ กรณีพื้นที่ EEC ต่างชาติ มาซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องเสียภาษี สักบาท ภาษีมูลค่าเพิ่มก็ไม่เสียสินค้านำเข้าของไทย ก็กำหนดไว้สูงถึง 50 ล้านบาท (ตามราคาประเมินราชการที่มักต่ำกว่า ราคาตลาด) จึงเท่ากับต่างชาติมาซื้อ อสังหาริมทรัพย์ไทยโดยไทยเสียเปรียบ เป็นอย่างมาก

เราคงทราบกันดีว่าในอินโดนีเซียนั้น ต่างชาติไปเยี่ยมเยียนเกาะบาหลีมากกว่า กรุงเทพมหานคร คล้ายๆ กับกัมพูชาที่คนไป

เยี่ยมชมมากกว่าไปกรุงพนมเปญนั้นเอง และตอนนี้อินโดนีเซียกำลังสร้างบาหลี อีก 10 แห่ง เพื่อจูงใจให้คนไปเที่ยว ไปซื้อ อสังหาริมทรัพย์ตามกฎเกณฑ์ข้างต้น ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่าการท่องเที่ยวของอินโดนีเซีย คงจะเติบโตอีกมากในอนาคตเป็นแน่แท้ และคงจะเป็นคู่แข่งสำคัญของพวกเรา

จากที่เคยประเมินค่าทรัพย์สินใน เกาะลอมบอก ซึ่งได้รับการหมายมั่นปั้นมือ ให้เป็น “บาหลี 2” มาก่อนยุทธศาสตร์ “10 บาหลี” เสียอีก ที่เมืองมหารัทรม (Mataram) ซึ่งเป็นเมืองหลวงของเกาะลอมบอก ก็มีชาวต่างชาติไปเที่ยวกันมาก โดยเฉพาะ รีสอร์ทตามชายหาด นักลงทุนมากหลาย ต้องการไปซื้อที่ดินเพื่อการสร้างรีสอร์ท

และแม้จะมีข่าวว่าเกาะนี้มีแผ่นดินไหวหลายหน ในปีนี้ แต่ก็ยังมีคนไปท่องเที่ยวอยู่เสมอ

อีกพื้นที่หนึ่งที่จะมีการลงทุนกันมาก ก็คือ บริเวณเกาะทางทิศเหนือของกรุง จาการ์ตาซึ่งเรียกว่า the Thousand Islands คือมีหมู่เกาะเล็กๆ นับจำนวนมาก (แต่ไม่ถึง 1,000 เกาะตามชื่อเรียก) อยู่ใน ทะเลทางทิศเหนือของกรุงจาการ์ตา ผมก็เคยไปสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่นั่น ผลปรากฏว่า แต่เดิมบนเกาะแห่งหนึ่ง เคยเปิดเป็นคาสิโน ไม่นานในอนาคตก็น่าจะมีการ พิจารณาเปิดคาสิโนขึ้นใหม่อีก ทั้งนี้การเดินทาง อาจใช้เรือยอร์ช หรือเครื่องบินเล็กก็ได้ ใช้เวลาเดินทางโดยเรือไม่เกิน 1 ชั่วโมง

ในการประชุมครั้งนี้ ผมยังได้ไปบรรยาย เรื่องการพัฒนาเมืองโดยใช้ชุมชนแออัด กลางเมือง ซึ่งมีอยู่มากมายใจกลางกรุง แนวทางที่ผมเสนอและเคยเสนอให้กับ ธนาคารโลกในคราวที่ผมได้รับเชิญให้ไปเป็น ที่ปรึกษาที่นั่น ก็คือ การทำให้ชุมชนแออัด มีความหนาแน่น (High Density) แต่เล็ก แออัด (Overcrowdedness) โดยสร้าง เป็นอาคารชุดความสูงปานกลาง เพื่อให้ ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และ เปิดโอกาสให้นำมาพัฒนาในเชิงพาณิชย์ หรือเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รายได้ปานกลางได้อีกจำนวนมหาศาล ท่านใดสนใจดูได้ที่ศูนย์ข้อมูลธนาคารโลก ตาม link นี้ <https://bit.ly/2QHnLiH>

อินโดนีเซียและหลายชาติกำลัง ขับเคลื่อนไปข้างหน้า และอาจแซงหน้าเรา ในไทยช้า เมื่อ 10 ปีก่อน คนอินโดนีเซีย มีรายได้แค่ 50% ของไทย เดียวนี้ประมาณ 70% ของไทย ในอนาคตอันใกล้อาจเท่า ไทยแล้ว เราต้องไม่อยู่นิ่ง