

## เทคนิคการหาที่ดินสำหรับการลงทุนในเมียนมา

สิ่งหนึ่งที่ผู้ประกอบการต้องคำนึงถึงในการออกไปลงทุนในต่างประเทศ คือ การหาพื้นที่ตั้งโรงงาน หรือ การหาอาคารสำนักงานในการทำธุรกิจ ซึ่งในแต่ละประเทศมีรูปแบบหรือขั้นตอนแตกต่างกันไป สำหรับเมียนมาที่เพิ่งเปิดประเทศได้ไม่นานและเป็นหนึ่งในประเทศเนื้อหอมสำหรับนักลงทุนก็มีรูปแบบที่ต้องทำความเข้าใจก่อนเข้าไปลงทุน ดังนี้

### สิทธิการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ

กฎหมายของเมียนมาไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติ ซึ่งรวมถึงบริษัทต่างชาติ (Foreign Company) ถือครองที่ดิน แต่ทำได้เพียงการเช่าที่ดินเท่านั้น โดยสามารถเช่าได้สูงสุดถึง 50 ปี และต่ออายุได้ครั้งละ 10 ปี จำนวน 2 ครั้ง หรือเต็มที่ไม่เกิน 70 ปี ซึ่งโครงการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจาก Myanmar Investment Commission (MIC) เสียก่อน นอกจากนี้ ที่ผ่านมารัฐบาลเมียนมาพยายามผ่อนคลายนโยบายเพื่อเอื้อให้ชาวต่างชาติครอบครองอสังหาริมทรัพย์ อาทิ การออก Condominium Law ในปี 2559 เพื่อเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติหรือบริษัทต่างชาติสามารถซื้อคอนโดมิเนียมในเมียนมาได้ ซึ่งแม้ปัจจุบันเงื่อนไขที่กำหนดขึ้นมาก็ยังมีคอนโดมิเนียมเพียงบางแห่งเท่านั้นที่สามารถจำหน่ายห้องพักให้กับชาวต่างชาติได้ และกำหนดสัดส่วนจำนวนห้องพักที่สามารถจำหน่ายได้สูงสุดที่ร้อยละ 40 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ซึ่งก็ถือเป็นความพยายามที่จะเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติสามารถเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาได้เพิ่มขึ้น ขณะที่ล่าสุดกฎหมาย Company Law ฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อเดือนกรกฎาคม 2561 ก็เปิดโอกาสให้นักลงทุนต่างชาติสามารถถือหุ้นในบริษัทเมียนมาเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 35 จากเดิมที่ไม่เปิดให้นักลงทุนต่างชาติถือหุ้นในบริษัทเมียนมาเลย ถือเป็นการเพิ่มทางเลือกในการลงทุนด้วยการหาพันธมิตรร่วมลงทุนในเมียนมา ทำให้ยังคงได้สิทธิ์ของบริษัทเมียนมาด้านการถือครองที่ดิน

### การหาที่ดินสำหรับการลงทุน : จะหาอย่างไร และหาที่ไหน

หลังจากพอทราบถึงสิทธิในการถือครองที่ดินในเมียนมาแล้ว ลำดับถัดมา คือ จะหาที่ดินสำหรับการลงทุนได้อย่างไรและต้องหาที่ไหน สำหรับการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมเช่นการหาพื้นที่สำหรับก่อสร้างโรงงาน ควรเลือกที่ตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมซึ่งมีหลายแห่งกระจายตัวอยู่หลากหลายพื้นที่ หรือเลือกลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษติละวา ซึ่งตั้งห่างจากตัวเมืองย่างกุ้งไปทางใต้ราว 25 กิโลเมตร เท่านั้น เนื่องจากมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคมากกว่าพื้นที่อื่น โดยการเข้าไปหาพื้นที่ในการตั้งโรงงานหรือลงทุนที่เกี่ยวข้องในนิคมอุตสาหกรรมใหม่หรือเขตเศรษฐกิจพิเศษติละวา ผู้ประกอบการสามารถเข้าไปติดต่อหาพื้นที่จากเจ้าของโครงการได้โดยตรง แต่สำหรับนิคมอุตสาหกรรมเก่า ก็อาจต้องไปหาพื้นที่ที่มีการปล่อยให้เช่าช่วงต่ออีกทีหนึ่ง ทั้งนี้ การหาอาคารหรือพื้นที่เช่าเพื่อตั้งสำนักงานก็มีลักษณะคล้ายคลึงกันในแง่ของผู้ให้เช่าที่เป็นเจ้าของโครงการสำหรับอาคารใหม่และผู้ปล่อยให้เช่าช่วงอีกทอดหนึ่งสำหรับโครงการเก่า

ทั้งนี้ การหาพื้นที่ที่เป็นการเช่าช่วงต่อมาอีกทอดหนึ่ง จะมีค่าใช้จ่ายแฝงตลอดจนความยุ่งยากในการหาตัวเจ้าของที่หรือเจ้าของสิทธิ์ผู้ให้เช่าตัวจริงอยู่ในระดับหนึ่ง โดยผู้ประกอบการอาจต้องใช้บริการนายหน้าที่ดิน หรือที่เรียกว่า “ปอยซา” เพื่อให้เข้าถึงตัวเจ้าของสิทธิ์ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ก็อาจมีปัญหามาอีกเช่นกัน เนื่องจากเมื่อมีข่าวว่าผู้ประกอบการต้องการหาที่ดิน จะมีนายหน้าจำนวนมากเข้ามาติดต่อเพื่อเสนอที่ดินให้ โดยทุกรายจะบอกว่าตนเองรู้จักเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของสิทธิ์ผู้ให้เช่าตัวจริง ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรระมัดระวังและต้องตรวจสอบให้แน่ชัด

ว่าคนที่เราทำสัญญาด้วยเป็นเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของสิทธิ์ที่แท้จริง อาทิ การขอดูหรือตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดินนั้น ก่อนที่จะทำสัญญาระหว่างกัน อย่างไรก็ตาม แม้จะทำสัญญากันแล้วก็ยังคงมีความเสี่ยงอีกเช่นกัน เนื่องจากการซื้อ/เช่าที่ดินในเมียนมามีการทำสัญญาซ้ำซ้อนกันจำนวนมาก และเคยเกิดกรณีที่ทำสัญญาเช่ากันไปแล้ว แต่กลับมีเจ้าของสิทธิ์อีกรายมาแจ้งว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงและไม่อนุญาตให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว

### เกร็ดน่ารู้อื่น ๆ เกี่ยวกับที่ดินในเมียนมา

สุดท้ายนี้ ยังมีเกร็ดน่ารู้บางประการเกี่ยวกับที่ดินในเมียนมาที่ผู้ประกอบการควรทราบ อาทิ คนเมียนมานิยมใช้หน่วยมาตรวัดที่ดินเป็นตารางฟุตต่างจากบ้านเราที่คุยกันเป็นตารางวา ขณะที่การชำระค่าเช่าอาคารหรือห้องเช่าส่วนใหญ่ต้องจ่ายด้วยเงินสดและอาจมีการขอเรียกเก็บค่าเช่า 1 ปีล่วงหน้าเลยทันที นอกจากนี้ คงต้องทำใจกันในระดับหนึ่งสำหรับการเช่าที่ดิน อาคาร หรือห้องพัก ในเมืองย่างกุ้ง เนื่องจากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาแพงมาก ว่ากันว่าราคาที่ดินหรือราคาคอนโดมิเนียมในย่างกุ้งสูงกว่าราคาในประเทศเศรษฐกิจสำคัญของภูมิภาคอย่างสิงคโปร์จนเป็นที่กังวลว่าอสังหาริมทรัพย์ในเมียนมาย่างกุ้งกำลังอยู่ในภาวะฟองสบู่หรือไม่ แต่ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ยังเห็นว่าไม่น่ากังวล เนื่องจากการที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ในย่างกุ้งอยู่ในระดับสูงเกิดจากการกระจุกตัวของที่ดินในมือของเจ้าของที่ดินดั้งเดิมไม่กี่กลุ่ม ขณะที่การที่เศรษฐกิจของเมียนมาเป็นระบบปิดมายาวนานในช่วงก่อนหน้านี้ ทำให้อสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในสินทรัพย์เพียงไม่กี่อย่างที่คุ้มค่าต่อการลงทุนซื้อมาเก็บรักษาไว้ นอกจากนี้ ที่ผ่านมาธนาคารเมียนมาไม่มีการปล่อยสินเชื่อสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงจึงไม่ได้เกิดจากอุปสงค์เทียมที่เป็นหนึ่งในสาเหตุของภาวะฟองสบู่ ทั้งนี้ สำหรับปัญหาที่ผู้ประกอบการ SMEs อาจต้องเผชิญ โดยเฉพาะที่ทำธุรกิจร้านอาหารไทย คือ เมื่อกิจการประสบความสำเร็จ ผู้ให้เช่าอาจขึ้นค่าเช่าในปีถัดมา (สัญญาส่วนใหญ่จะระบุว่าผู้ให้เช่าสามารถขึ้นค่าเช่าได้) ซึ่งส่วนหนึ่งก็อาจมองได้ว่าผู้ให้เช่าเห็นว่าควรได้ประโยชน์จากผลประกอบการที่ดีของผู้ประกอบการร้านอาหาร ขณะที่บางส่วนอาจมองว่าเป็นกลยุทธ์ของผู้ให้เช่าที่ต้องการบีบให้ผู้ประกอบการเลิกกิจการเพื่อที่ผู้ให้เช่าจะเข้ามาทำกิจการนั้นต่อแทน