

ประเมินราคาที่ดินใหม่ กรุงเทพลดวูบ15-20 %

มหาดไทย - ที่ดินประกาศราคาประเมินใหม่แล้ว กทม.ลดลงกว่า 20% แพงสุดยังเป็นสีลม ต่ำสุดมีนบุรี - คลองสามวา อธิบดีกรมที่ดินเชื่อปีนี้จะเก็บค่าธรรมเนียมภาษีได้เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันจะเป็นทางออกหนึ่งที่ทำให้เศรษฐกิจฟื้นตัวได้

กรมที่ดินได้ประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่แล้ว โดยจะประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. นี้ไปจน

ถึง 31 ธ.ค.46 ซึ่งปรากฏว่า ราคาที่ดินทั่วประเทศส่วนใหญ่ลดลงเมื่อเทียบกับราคาประเมินที่ดินเก่าที่ประกาศใช้เมื่อปี 2539-2542 โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ลดลงจากเดิมประมาณ 20%

นายวิเชียร วัฒนพิระพงษ์ อธิบดีกรมที่ดิน ได้แถลงถึงราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ใหม่ตั้ง

สำนักหอสมุด

ล้านบาท เป็นไร่ละ 14 ล้านบาท ปรากฏราคาประเมินต่ำสุด ที่มีการเปลี่ยนแปลงราคา 100% คือ จ.นครสวรรค์ ที่ดินนอกเหนือ ต.แม่แยบ อ.แม่วงก์ จากราคาไร่ละ 5,000 บาท เป็นไร่ละ 1,000 บาท และที่จ.อยุธยาที่ดินนอกเหนือ ต.กะทู้ อ.มหาราช จากไร่ละ 15,000 บ. เป็นไร่ละ 30,000 บ.

นายวิเชียร กล่าวด้วยว่า การปรับราคาประเมินที่ดินนี้ ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์วิธีการที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด คือ ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งจะดำเนินการสืบค้นข้อมูลราคาที่ดินแต่ละแปลงจากแหล่งต่างๆ ซึ่งการประกาศใช้ในแต่ละคราว จะใช้ไม่เกินคราวละ 4 ปี นับแต่วันประกาศ แต่ถ้าหากพื้นที่ใดมีความเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจ จนทำให้ราคามีการเปลี่ยนแปลงมาก อาจจะมีการปรับราคาประเมินใหม่ โดยไม่ต้องรอ 4 ปีได้

การปรับลดของราคาประเมินที่ดินนี้จะส่งผลให้กรมที่ดิน จะเก็บค่าธรรมเนียมและค่าภาษีการโอนได้น้อยกว่าเดิม แต่เนื่องจากพบว่า มีสถิติของการโอนที่เพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ตุลาคมปี 42 จึงคาดว่า การจัดเก็บอาจเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนที่อยู่ในระดับ 15,000 ล้านบาท เป็นไม่ต่ำกว่า 20,000 ล้านบาท และเมื่อนำราคาประเมินที่ดินใหม่ไปเปรียบเทียบกับราคาตลาด จะพบว่าภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นขณะนี้ยังไม่มีการคาดการณ์ขึ้น ที่ดินบางแห่งซึ่งซื้อขายในลักษณะบังคับขาย เช่น ของปรัล. ราคาประเมินใหม่จะสูงกว่าแต่เมื่อเทียบกับภาวะการตลาดในต่างจังหวัด ราคาประเมินใหม่จะใกล้เคียงกับราคาตลาดจริง

นายวิเชียร กล่าวด้วยว่า สำหรับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ ที่รัฐบาลออก พ.ร.บ. เพื่อออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ คือ พ.ร.บ. ที่เปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่ดินและอาคารชุดได้นั้น ขณะนี้ผ่านมา 1 ปีแล้ว กำลังซื้อมีน้อยไม่ถึง 5% ยังไม่มีการซื้อแฟรนไชส์ของอาคารชุด ส่วนหนึ่งอาจจะมาจากภาวะเศรษฐกิจสำหรับในพื้นที่กทม. ที่ดินที่มีการผ่านของรถไฟฟ้าและรถใต้ดินจะมีราคาที่ดินที่จะต่ำลง แต่ถ้าบริเวณใดมีสถานี่ขึ้นลงราคาที่ดินบริเวณก็จะมีการสูงขึ้น

แหล่งข่าวจากกรมที่ดิน กล่าวว่า การปรับราคาประเมินที่ดินครั้งนี้ แม้ว่าราคาประเมินต่ำลงจะส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนในการซื้อ-ขายที่ดินซึ่งคิดตามราคาประเมินก็ตามแต่รัฐจำเป็นต้องเสียดายเพราะขณะนี้แต่ละสำนักงานที่ดินก็แทบจะไม่มีการซื้อ-ขายที่เกิดขึ้น

ดังนั้นการปรับราคาประเมินครั้งนี้ หากรัฐบาลสามารถแก้ปัญหาให้สถาบันการเงินต่างๆ ยอมปล่อยสินเชื่อให้กับประชาชนจะทำให้ภาพรวมของเศรษฐกิจดีขึ้นเพราะอย่างน้อยประชาชนส่วนใหญ่จะเลือกซื้อหลักทรัพย์บ้านและที่ดินเก็บไว้เป็นหลักประกัน ส่งผลให้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตกค้างอยู่จำนวนมากได้ฟื้นขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง และถึงวันนั้นรัฐบาลก็จะสามารถเก็บภาษี ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นด้วย ■

■ ประเมิน

แต่ปีนี้เป็นต้นไปว่าในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครที่มีการกำหนดราคาประเมินเป็นแปลง ๆ ส่วนใหญ่จะมีราคาตลาดลดลงจากเดิมประมาณ 15% -20% จากราคาประเมินเดิม โดยราคาประเมินสูงสุดอยู่ที่ถนนสีลม เขตบางรัก ราคาตารางวาละ 600,000 บาทหรือไร่ละ 240 ล้าน แต่ที่ต่ำกว่าราคาประเมินเก่าซึ่งอยู่ที่ตารางวาละ 800,000 บาท ส่วนราคาประเมินต่ำสุดอยู่ที่บริเวณเขตมีนบุรี คลองสามวา มีพื้นที่ขนาดใหญ่เกินกว่า 100 ไร่ ไม่มีทางเข้าออก มีราคาประเมินเก่าเดิม ตารางวาละ 200 บาท หรือไร่ละ 80,000 บาท

อย่างไรก็ตามพบว่า ที่ดินที่มีราคา ประเมินสูงตามบัญชีเก่าและมีการปรับลดราคาประเมินลงมากในบัญชีใหม่นั้นอยู่ที่เขตจตุจักร อ.วัดขาคี มีราคาประเมินเดิมตารางวาละ 350,000 เหลือตารางวาละ 200,000 บาท หรือลดลง 43% และในเขตปทุมวัน อ.พระราม 4 ที่มีราคาประเมินเดิมราคาตารางวาละ 525,000 บาท ลดลงเหลือตารางวาละ 340,000 บาท หรือลดลง 35% เขตคลองเตย หลักสี่ อ.งามวงศ์วาน ที่มีราคาประเมินเดิมอยู่ที่ตารางวาละ 160,000 บาท ลดลงเหลือตารางวาละ 102,000 บาท รวมทั้งเขตบางกอกน้อย อ.พยานนา ที่ราคาประเมินเก่าอยู่ที่ 150,000บ./ตร.ว. ลดลงเหลือ 100,000 บ./ตร.ว. มีเพียงที่ดินเขตยานนาวา อ.ราชเทวีวาสราชนครินทร์ ที่มีราคาประเมินสูงกว่าราคาเดิม คือ จาก 90,000 บ./ตร.ว. เป็น 170,000 บ./ตร.ว. หรือเพิ่มขึ้น 89% และที่ดินเขตดุสิต อ.สามเสน ที่ราคาประเมินเดิม 156,000 บ./ตร.ว. เป็น 170,000 บ./ตร.ว.

สำหรับราคาประเมินที่ดินต่ำสุดในเขตกทม. ทั้งหมดจะเป็นที่ดินนอกเหนือ ที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินลดลงกว่าราคาเก่า บางแปลงสูงกว่า 50% เช่นในเขตตลิ่งชันและเขตวิวัฒนา ราคาประเมินเดิมอยู่ที่ 2,500 บ./ตร.ว. ลดลงเหลือ 1,000 บ./ตร.ว. หรือลดลง 60% หรือเขตบางขุนเทียนและเขตหนองจอกที่ลดลง 50% คือจากราคาเดิม 1,000 บ./ตร.ว.เหลือ 500 บ./ตร.ว.

ในส่วนที่ดินต่างจังหวัดที่จะมีการกำหนดราคาที่ดินเป็นรายละเยียดโดยเฉลี่ยแล้วมีหน่วยราคาเป็นราคาเดิมประมาณ 60% มีการเพิ่มราคาประมาณ 20% มีการลดราคาประมาณ 9% และมีการเพิ่มหน่วยราคาขึ้นใหม่ประมาณ 11% ทั้งนี้เนื่องมาจากสภาพของที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปโดยราคาประเมินสูงสุดในแต่ละจังหวัดคือที่จ.สงขลา บริเวณ อ.ประชาธิปไตย อ.หาดใหญ่ มีราคาประเมินไร่ละ 160 ล้านบาท หรือตารางวาละ 400,000 บ. ต่ำสุดมีราคาประเมินไร่ละ 2,000 บ. หรือตารางวาละ 5 บ.มี 2 จังหวัดคือจ.กาญจนบุรี ต.ไล่โว่ อ.สังขละบุรี และ จ.เพชรบูรณ์ ต.สระแก้ว อ.บึงสามพัน ซึ่งเป็นหน่วยที่ดินที่ไม่ติดถนนซอยหรือทาง หรือเรียกว่าเป็นที่ดินตาบอด

ทั้งนี้ยังพบว่าราคาประเมินที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับบัญชีเก่า ในจ.หนองบัวลำภู อ.วิจารย์รังสรรค์ มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงถึง 150% คือจากรไร่ละ 4 ล้าน เป็นไร่ละ 10 ล้านบาท หรือที่ร้อยเอ็ด อ.แจ้งสนิท ที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาสูง 75% คือจากรไร่ละ 8