

ในช่วงโควิด-19 ห้วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ประชากรไม่ได้ปรับขึ้นตาม
ซึ่งตามหลักการราคาที่ดิน-ราคาบ้าน ควรปรับให้เข้ากับรายได้ของประชากร
เมื่อราคาที่ดินปรับขึ้น ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นด้วยทั้งราคาน้ำมัน วัสดุต่างๆ



ราคาที่ดินพุ่ง สะท้อนความเหลื่อมล้ำ



ราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น เป็นผลมาจากราคาประเมินที่
สูงขึ้น แม้ว่าราคาประเมินจะต่ำกว่าราคาขายจริงใน
ตลาด

แต่เมื่อราคาประเมินปรับขึ้นทำให้ราคาตลาดขยับขึ้น
ตามไปด้วย เพราะไม่มีทางที่ราคาประเมินที่ดินจากภาครัฐขึ้นแล้วราคา
ตลาดจะไม่ปรับขึ้น เนื่องจากที่ผ่านมาราคาตลาดสูงกว่าราคาประเมิน
มาโดยตลอด

อย่างไรต่างจังหวัดอาจจะยังคงมีการซื้อขายตามราคาประเมินที่ดิน
เพราะไม่ใช่ที่ดินที่มีการพัฒนาสูงเหมือนในกรุงเทพฯ จึงอ้างอิงจากราคา
ประเมินที่ดิน เมื่อราคาประเมินที่ดินสูงขึ้นทำให้ราคาตลาดในพื้นที่ที่ไม่
ได้รับการพัฒนาปรับตัวสูงขึ้นตาม

สำหรับผู้มีรายได้น้อย ย่อมได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยง
ไม่ได้ เพราะผู้มีรายได้น้อยจะไปซื้อที่ดินที่ไม่ได้มีการพัฒนาที่
สมบูรณ์ มาสร้างบ้าน หรือพัฒนาโครงการสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย ดังนั้น
ผลกระทบโดยตรงที่มีผลต่อผู้มีรายได้น้อยคือ ราคาประเมินที่ดิน
ที่สูงขึ้น!

สมิตรา วงภักดี กรรมการผู้จัดการ บริษัท เทอร์รา มีเดีย แอนด์
คอนซัลติ้ง จำกัด ระบุ ปกติราคาที่ดินในตลาดสูงอยู่แล้ว ราคาประเมิน

ที่ดินใหม่ที่จะปรับโดยเฉลี่ยโดยภาพรวมปรับขึ้นไม่ต่ำกว่า 5% แต่หาก
เป็นทำเลที่ดีอาจสูงถึง 20% โดยภาพรวมจะปรับมากกว่าอัตราเงินเฟ้อ
ที่อยู่ประมาณ 3% โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 5-20%

นั่นหมายความว่าจะทำให้การเข้าถึงที่ดินหรือที่อยู่อาศัยของคน
ยากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

ยิ่งในช่วงโควิด-19 ห้วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ประชากรไม่ได้ปรับขึ้น
ตามราคาที่ดิน ซึ่งตามหลักการราคาที่ดินและราคาบ้านควรปรับให้เข้า
กับรายได้ของประชากร เมื่อราคาที่ดินปรับขึ้น ทำให้ต้นทุนการก่อสร้าง
สูงขึ้นด้วยทั้งราคาน้ำมัน วัสดุต่างๆ ดังนั้นจะอย่างไรให้ประชากรมี
รายได้สูงขึ้น สะท้อนปัญหาโครงสร้างของประเทศแนวทางการแก้ไข
ปัญหา การทำให้รายได้ประชากรสูงขึ้น

ยกตัวอย่าง แนวคิดการพัฒนาเมืองในหัวเมืองต่างจังหวัด ทำให้
เกิดแหล่งงาน เกิดอาชีพใหม่เพิ่มขึ้นในจังหวัดต่างๆ แทนที่คนจะ
ทำอาชีพเดิมๆ อยู่ในการทำเกษตรแบบเดิมหันมาทำเกษตรอินทรีย์
เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มทำให้ขายได้ในราคาสูงขึ้น โดยการนำความรู้
การทำตลาดใหม่เข้าไปช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่เพื่อทำให้ราย
ได้ประชากรเพิ่มขึ้น เมื่อเกิดการย้ายแหล่งงาน กระจายความเจริญ
ไปในพื้นที่ต่างๆ เกิดการค้าขาย เศรษฐกิจใหม่

จากข้อมูลการสำรวจมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ทำให้การเคหะฯ
พบว่าสัดส่วนของผู้มีรายได้น้อยต่ำกว่า 15,000 บาท ในกรุงเทพฯ
และปทุมฯ 30% สะท้อนว่าความเป็นเมืองจะทำให้รายได้กระจาย
ขึ้น เพราะเมื่อเทียบกับต่างจังหวัด พบว่า สัดส่วนของผู้มีรายได้น้อย
กลับสูงถึง 60% แสดงให้เห็นว่าความเหลื่อมล้ำในต่างจังหวัดสูงกว่า
ในกรุงเทพฯ

จึงเป็นเหตุผลที่ควรที่จะพัฒนาเมืองให้กระจายไปตามภูมิภาค
มากขึ้น เพื่อลดช่องว่างด้านรายได้ลดลง แต่จะทำได้มากน้อยแค่ไหน
คงต้องฝากรัฐบาลใหม่หรือพรรคการเมืองที่อยากเป็นรัฐบาลนำไป
พิจารณา

ข่าวสด

Khao Sod
Circulation: 950,000
Ad Rate: 1,100

Section: First Section/บทบรรณาธิการ/คอลัมน์

วันที่: อังคาร 11 เมษายน 2566

ปีที่: 33

ฉบับที่: 11822

Col.Inch: 29.63

Ad Value: 32,593

หน้า: 2(กลาง)

PRValue (x3): 97,779

ศิลปิน: ชาว-ดำ

หัวข้อข่าว: เดือนกรุงเทพฯ ส่อจมนบาดาลใน 50 ปี

เดือนกรุงเทพฯ ส่อจมนบาดาลใน 50 ปี

กรุงเทพฯ - เมื่อวันที่ 10 เม.ย. ผศ.ดร.ไตรเทพ วิษย์โกวิทแทน อาจารย์ประจำสาขาวิชาวิทยาศาสตร์สิ่งแวดล้อม คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (มธ.) กล่าวไว้ว่า จากการวิเคราะห์ผลกระทบภาวะโลกรวน (Climate Change) พบว่า กทม.เป็นหนึ่งในมหานครที่มีความเสี่ยงจมนบาดาลภายใน 50 ปี สาเหตุมาจาก 3 ปัจจัยสำคัญคือ 1.การทรุดตัวของชั้นดินเฉลี่ย 2-3 ซม.ต่อปี 2.น้ำทะเลหนุน และ 3.การสูญเสียน้ำใต้ดินจากการใช้น้ำบาดาลในอดีต นอกจากนี้ยังพบว่าเมืองหลวงหรือมหานครหลายแห่งของประเทศต่างๆ ก็มีความเสี่ยงเช่นกัน เช่น อินโดนีเซีย, ไนจีเรีย, สหรัฐอเมริกา (รัฐเท็กซัส, รัฐเวอร์จิเนีย, รัฐฟลอริดา, รัฐลุยเซียนา), บังกลาเทศ, อิตาลี, เนเธอร์แลนด์ และอียิปต์ เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมทางน้ำ ติดทะเล เป็นเมืองท่า ถือเป็นปัญหาที่หลายประเทศเร่งหาทางออก ซึ่งบางประเทศได้ตัดสินใจย้ายเมืองหลวงอย่างอินโดนีเซีย

ผศ.ดร.ไตรเทพกล่าวต่อว่า การย้ายมหานครควรเป็นทางเลือกสุดท้าย เนื่องจากกระทบต่อประชาชนและใช้งบประมาณสูงมาก คณะวิทย์ มธ. มีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับผังเมือง โดยยึดหลักไม่ 'ทุบ รื้อ ถอน' เน้นปรับฟังก์ชัน 3 แนวทาง ได้แก่ 1.ลดพื้นที่ถนนยกระดับริวมอเตอร์เวย์ 1 ใช้งานตั้งแต่ชั้น 2

ขึ้นไป ลดผลกระทบเหตุน้ำท่วมจมนบาดาล 2.เพิ่มทางเดินลอยฟ้า ที่เชื่อมจากอาคารออฟฟิศกับรถไฟฟ้า โดยไม่ต้องเดินลุยน้ำ มีต้นทุนไม่สูงมากถ้าเทียบกับการรื้อผังเมืองเพื่อสร้างใหม่หรือย้ายมหานคร และ 3.เสริมแนวคันกันน้ำประสิทธิภาพสูง ไม่มีร่องพื้นตลอดแนวแม่น้ำเจ้าพระยา

ส่วนการรื้อถอนของน้ำทะเล การกัดเซาะชายฝั่ง ทั้งพื้นที่ กทม. สมุทรปราการ สมุทรสาคร และสมุทรสงคราม ทำให้สูญเสียพื้นที่บึงตามแนวชายฝั่งไป จากการลงพื้นที่พบว่า แนวป้องกันอย่าง 'ป่าชายเลน' มีไม่มากพอที่จะทำหน้าที่ชะลอความแรงของคลื่นและเพิ่มการตกตะกอนจนนำไปสู่การเกิดแผ่นดินงอกใหม่ได้ ที่ผ่านมามีโครงการปลูกป่าชายเลนต่อเนื่อง แต่ปลูกแล้วไม่มีการดูแลติดตามผล และยังใช้แปลงปลูกเวียน ปลูกซ้ำ ทำให้พื้นที่ป่าชายเลน ไม่ได้เพิ่มขึ้น แนะนำว่า ต้องสร้างความตระหนักรู้ปลูกแล้วต้องติดตามการเติบโตดูแลการไหลเวียนของน้ำ และระบบนิเวศแปลงปลูก เป็นกิจกรรมที่ควรทำต่อเนื่อง และวัดผลจากพื้นที่ป่าชายเลนที่เพิ่มขึ้น แทนจำนวนต้นที่ปลูกใหม่ เสริมกิจกรรมการปักแนวไม้ไผ่ชะลอคลื่น เพิ่มกระเบื้องกันแนวป่าชายเลนปลูกใหม่ ช่วยลดการกัดเซาะชายฝั่ง ลดความเสี่ยงน้ำทะเลหนุน กทม. และจังหวัดที่ติดชายทะเล