

เกษตร ทั้งนี้เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระที่เป็นมูลค่าที่ดินส่วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรที่ปรากฏในแบบจำลองนั้น ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ดังนั้นปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่อธิบายมูลค่าที่ดินส่วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการบริโภค เช่น ความหนาแน่นของประชากร ระยะทางจากที่ตั้งของที่ดิน ไปยังเขตเมือง การให้บริการของสุขาภิบาล ลักษณะการใช้พื้นที่ดินข้างเคียง สภาพของถนนที่ใกล้ที่สุด สภาพของพื้นที่ที่อยู่ในเขตที่อยู่อาศัยตามการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ของผังเมือง และสภาพพื้นที่ที่มีทัศนียภาพสวยงาม เช่น อยู่ติดกับเทือกเขา หรือแม่น้ำ ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่าอัตราส่วนลดมีค่าร้อยละ 1.89 และผลการเปรียบเทียบต้นทุนค่าเสียโอกาสพบว่าหากไม่นำพื้นที่ดินในเขตรอบเมืองเชียงใหม่ไปใช้ประโยชน์ในการเกษตรแล้ว ต้นทุนค่าเสียโอกาสของที่ดินดังกล่าวนี้ มีค่าสูงกว่าผลตอบแทนสุทธิที่ได้จากการเกษตรถึง 37 เท่า นี้ถือได้ว่าเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เจ้าของที่ดินการเกษตรมีแนวโน้มที่จะขายที่ดินมากขึ้น

จากลักษณะการกระจายตัวของฟาร์มที่อยู่ในเขตรอบเมืองเชียงใหม่มีลักษณะที่เป็นฟาร์มขนาดเล็ก เกษตรกรจะอาศัยการทำงานนอกฟาร์ม เป็นแหล่งเสริมรายได้ที่สำคัญ ถึงแม้ว่ามูลค่าที่ดินส่วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดินในเขตนี้น้อยก็ตาม นโยบายที่จะนำมาใช้ในการรักษาพื้นที่ที่อยู่ในเขตรอบเมืองเชียงใหม่ให้เป็นพื้นที่สีเขียวต่อไปตามนโยบายของผังเมืองนั้น ประการแรกควรที่จะพยายามให้มูลค่าในส่วนนี้มีค่ามากขึ้น โดยอาศัยมาตรการยกระดับราคาผลผลิตทางการเกษตรให้สูงขึ้นควบคู่ไปกับการควบคุมราคาปัจจัยการผลิตให้อยู่ในระดับที่เป็นธรรมแก่เกษตรกรมากขึ้น ในขณะเดียวกันประการที่สองควรมีมาตรการทางด้านกฎหมายโดยการออกกฎ ระเบียบ ข้อบังคับและบทลงโทษเพื่อรักษาพื้นที่เหล่านี้ไว้ให้เป็นพื้นที่สีเขียว ตามการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ดินในผังเมืองรวมของเมืองเชียงใหม่

Thesis Title Agricultural Land Values at the urban Fringe of
Chiang Mai : An Analysis of Sale Price

Author Mr. Dome Sridow

Thesis For Master of Economics

Examining Committee :

Lecturer Dr. Satiean Sriboonruang Chairman

Lecturer Dr. Anchalee Jengjalern Member

Assist. Prof. Vasant Siripool Member

Abstract

This study has three main purposes. Firstly, to analyse factors affecting agricultural land value. Secondly, to find out the discount rate for land value calculation from its productive component. Thirdly, to compare the opportunity cost of agricultural land in case of such land is conversed to be non-agricultural land. Agricultural land in the urban fringe of Chiang Mai was selected to be the study area due to the existing rate of change from agricultural land to be non-agricultural one is high in such area. The data for this study is cross-sectional data which obtained by interviewing of 120 household samples in the study area and time-series data. The model of Pope(1985) was used and applied for the study by divided land value in to two

components. First component is a productive value for agricultural purpose and the second component is a consumptive value.

The study results showed that the consumptive component of land value can be used to explain sale price of land better than its productive component due to the coefficient of dependent variable in term of its productive component was not statistical significant. Therefore, the independent variables in term of consumptive component such as population density, distance from land location to center of urban area, services provision of municipality, neighboring land use characteristics, physical condition of the nearest road, the residential zoning and aesthetic appeal can be used to explain sale price of land by statistical significant. The study also indicated that the discount rate is equal to 1.89 percent. Therefore, the opportunity cost of agricultural land for not using of such land as non-agricultural land is equal to 37 times of net return which obtain from its productive component. This is a cause of which the farmers have a positive tendency and motivation to sell their agricultural land.

The study also showed that the farm size distribution in the urban fringe of Chiang Mai was skewed move toward smaller size of which much off-farm employments are main source of supplementary farmers' income. Eventhough the productive component has less impacts on its land value in the study area. Therefore, two policy implications to preserve the urban fringe area of Chiang Mai as a green belt are as follows. Firstly, try to increase the productive component of its land value through government policy measures such as output price support scheme and input price control scheme. Secondly, use law as a measure

to regulate and protect the green belt in the urban fringe area due to zoning policy as mentioned in city plan of Chiang Mai province.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved