

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์

มูลค่าของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในเขตพื้นที่รอบเมืองเชียงใหม่  
: การวิเคราะห์ราคากาраж

ชื่อผู้เขียน

นายโภม ศรีดา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

คณะกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์

อาจารย์ ดร. เลสเทียร ศรีบุญเรือง

ประธานกรรมการ

อาจารย์ ดร. อัญชลี เจริญ

กรรมการ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วัฒนา ศิริกุล

กรรมการ

บกคดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ ประการแรกเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของที่ดิน ประการที่สอง เพื่อหาอัตราส่วนลดในการคำนวณมูลค่าที่ดิน ส่วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตร และประการสุดท้ายเพื่อเปรียบเทียบต้นทุนค่าเสียโอกาสของที่ดินถ้าหากนำพื้นที่ดังกล่าวไปใช้ประโยชน์นอกการเกษตร การวิจัยครั้งนี้ได้เลือกเอา พื้นที่ที่อยู่ในเขตรอบเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของที่ดินค่อนข้างมากจากพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการเกษตร มาเป็นการใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกการเกษตร ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลภาคตัดขวางที่ได้จากการสำรวจครัวเรือนจำนวน 120 ตัวอย่าง และข้อมูลอนุกรมเวลา การศึกษานี้อาศัยแบบจำลองของ Pope (1985) เป็นแบบในการศึกษาโดยแบ่งมูลค่าตามตลาดของที่ดินออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกเป็นมูลค่าที่ดินส่วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตร และส่วนที่สอง เป็นมูลค่าที่เกิดจากการบริโภค

ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า มูลค่าที่ดินส่วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการบริโภคสามารถใช้อธิบายมูลค่าตามตลาดของที่ดินได้ดีกว่ามูลค่าที่ดิน ส่วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการ

เกษตร ทั้งนี้เนื่องจากค่าล้มประลักษณ์ของตัวแปรอิสระที่เป็นมูลค่าที่ดินล้วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรที่ปรากฏในแบบจำลองนี้ไม่มีรายสำคัญทางสถิติ ตั้งนี้บ่งจัยที่มีรายสำคัญทางสถิติท่อธباتามมูลค่าที่ดินล้วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการบริโภค เช่น ความหนาแน่นของประชากร ระยะทางจากที่ตั้งของที่ดินในยังเขตเมือง การให้บริการของสหกรณ์ ลักษณะการใช้ที่ดินข้างเคียง สภาพของถนนที่ใกล้ที่สุด สภาพของพื้นที่ที่อยู่ในเขตที่อยู่อาศัยตามการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ของผังเมือง และส่วนหนึ่งที่ที่มีภาระค่าน้ำเพิ่ม อยู่ติดกับเทือกเขา หรือแม่น้ำ ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่าอัตราส่วนลดมีค่าร้อยละ 1.89 และผลการเปรียบเทียบด้านทุนค่าเลี้ยงโอกาสพบว่าหากไม่นำพื้นที่ดินในเขตรอบเมืองเชียงใหม่ไปใช้ประโยชน์ในการเกษตรแล้ว ด้านทุนค่าเลี้ยงโอกาสของที่ดินดังกล่าวนั้น มีค่าสูงกว่าผลตอบแทนสูงที่ได้จากการเกษตรถึง 37 เท่า นั่ต่อได้ว่าเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เจ้าของที่ดินการเกษตรมีแนวโน้มที่จะขายที่ดินมากขึ้น

จากลักษณะการกระจายตัวของฟาร์มที่อยู่ในเขตรอบเมืองเชียงใหม่มีลักษณะที่เป็นฟาร์มขนาดเล็ก เกษตรกรจะอาศัยการทำงานนอกฟาร์ม เป็นแหล่งเสริมรายได้ที่สำคัญ ถึงแม้ว่ามูลค่าที่ดินล้วนที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดินในเขตน้อยที่ตามนโยบายที่จะนำมาใช้ในการรักษาพื้นที่ที่อยู่ในเขตรอบเมืองเชียงใหม่ให้เป็นพื้นที่สีเขียวต่อไปตามนโยบายของผังเมืองนี้ ประการแรกควรที่จะพยายามให้มูลค่าในล้วนนี้มีค่ามากขึ้น โดยอาศัยมาตรการยกระดับราคาผลผลิตทางการเกษตรให้สูงควบคู่ไปกับการควบคุมราคาปัจจัยการผลิตให้อยู่ในระดับที่เป็นธรรมแก่เกษตรกรมากขึ้น ในขณะเดียวกันประการที่สองควรมีมาตรการทางด้านกฎหมายโดยการออกกฎหมายเบี่ยงช้อนบังคับและบังลงโทษเพื่อรักษาพื้นที่เหล่านี้ไว้ให้เป็นพื้นที่สีเขียว ตามการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ดินในผังเมืองรวมของเมืองเชียงใหม่

**อิทธิพลทางวิทยาลัยเชียงใหม่**  
**Copyright © by Chiang Mai University**  
**All rights reserved**

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<sup>©</sup> by Chiang Mai University  
All rights reserved