

## บทที่ 2

### ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ามีอยู่สองประเภทคือ มูลค่าที่เกิดจากประโยชน์ในการใช้ (value in use) และมูลค่าที่เกิดจากการแลกเปลี่ยน (value in exchange) ในทางเศรษฐศาสตร์จะให้ความสำคัญกับมูลค่าในการแลกเปลี่ยน เพราะเป็นสิ่งที่สะท้อนออกมาเป็นหน่วยวัดในรูปของราคาซื้อขายกันในตลาด ทฤษฎีมูลค่าของ อตัม สมิธ บอกว่ามูลค่าของสินค้าก็คือ ผลบวกของกำไร ค่าจ้าง และค่าเช่า ส่วนทฤษฎีของ ริคาร์โด กล่าวว่า มูลค่าแลกเปลี่ยนของสินค้าขึ้นอยู่กับปริมาณแรงงาน ซึ่งจำเป็นในการผลิตสินค้าโดยเปรียบเทียบ ทฤษฎีมูลค่าของริคาร์โดเน้นถึงต้นทุนการผลิตเปรียบเทียบซึ่งขึ้นอยู่กับปริมาณแรงงานเปรียบเทียบในการผลิตแต่อย่างเดียวกันขณะที่ทฤษฎีของ อตัม สมิธ บอกว่าในสังคมแล้วหลังเท่านั้นที่แรงงานอย่างเดียวกำหนดมูลค่าแลกเปลี่ยน ซึ่งริคาร์โดได้อธิบายว่าปัจจัยในการผลิตมีสามชนิดคือ ที่ดิน แรงงาน และทุน ผลตอบแทนของที่ดินคือ ค่าเช่าซึ่งค่าเช่านั้นก็คือ ผลจากการเพิ่มขึ้นของแรงงานในต้นทุนการผลิต เมื่อมีการขยายการผลิตไปสู่ที่ดินที่เลวลงส่วนทุนนั้นคือ แรงงานเดิมที่อัดกันอยู่ในเครื่องมือ และสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ดังนั้นมูลค่าของสินค้าจึงถูกกำหนดโดยมูลค่าของแรงงาน (ฉัตรทิพย์ นาถสุภา, 2518)

การวัดมูลค่าด้วยปริมาณแรงงานมีจุดอ่อนที่ว่า มูลค่าแรงงานของสินค้าใด ๆ ไม่สะท้อนภาวะแลกเปลี่ยนของสินค้านั้น เพราะสินค้าจะแลกเปลี่ยนกันตามราคาเปรียบเทียบ มิใช่ตามมูลค่าแรงงานเปรียบเทียบ ส่วนทฤษฎีของนีโอคลาสสิกได้ให้ความสำคัญแก่ประโยชน์หน่วยสุดท้าย (marginal utility) ในฐานะที่เป็นปัจจัยกำหนดมูลค่า ขณะที่ฝ่ายคลาสสิกให้ความสำคัญเฉพาะต้นทุนการผลิต (cost of production) จนกระทั่ง มาร์แชลนักทฤษฎีนีโอคลาสสิกยุคหลังได้เสนอแนวทางที่ประนีประนอมว่าทั้งประโยชน์และต้นทุนการผลิตต่างก็มีส่วนกำหนดมูลค่าด้วยกัน (พิชิต ลิขิตกิจสมบูรณ์, 2534) ทรรศนะที่ติดใจว่าเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่งที่ธรรมชาติเป็นผู้สร้างขึ้น ไม่ใช่มนุษย์เป็นผู้สร้างแต่ถือเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายกันได้ในตลาด ดังนั้นมูลค่าจึงเกิดขึ้นจากการเป็นปัจจัยในการผลิตที่ผลิตสินค้าต่าง ๆ ในระยะเวลาอันหลายปี ดังนั้นทฤษฎีมูลค่าของสินค้าที่กล่าวมานั้นจึงไม่สามารถนำมาอธิบายมูลค่าของที่ดินได้

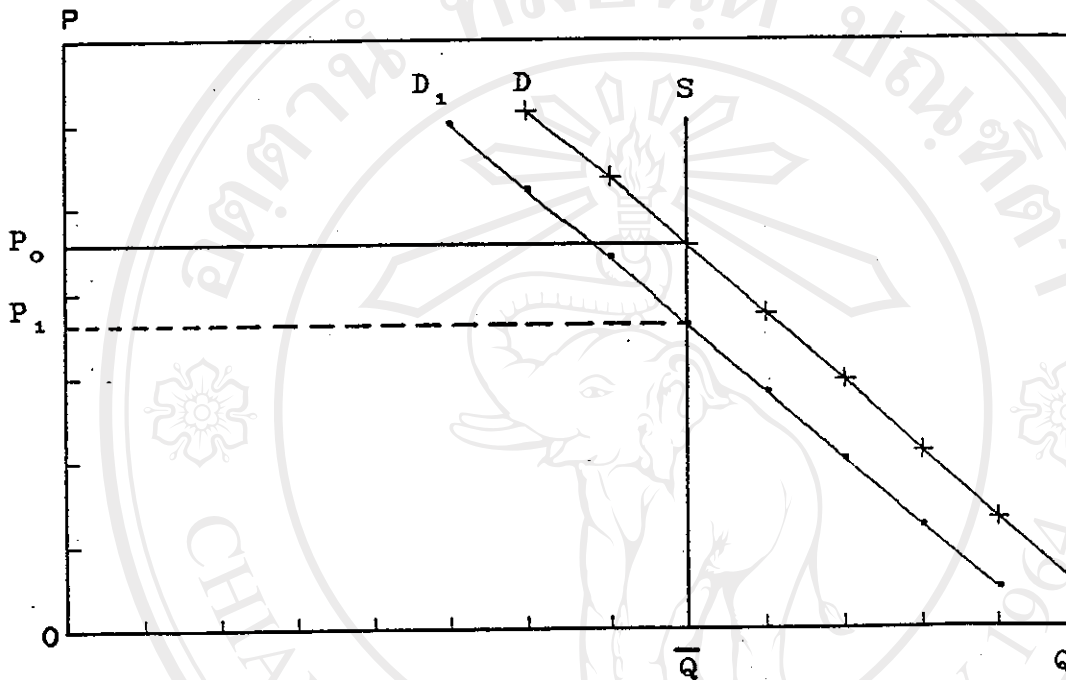
โดยทั่วไปแล้วมูลค่าของที่ดินจะหมายถึง 2 สิ่งคือ 1) ส่วนของผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากที่ดินในกระบวนการผลิต และ 2) ราคาซึ่งบุคคลหนึ่งได้รับหรือคาดว่าจะได้รับ จากการขายที่ดินของตน ความหมายทั้งสองนี้จะมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน กล่าวคือเมื่อมีการคำนวณต้นทุน และผลตอบแทนจากการผลิตนั้น สามารถที่จะแยกส่วนของผลตอบแทนสุทธิหลังจากหักต้นทุนทั้งหมดของปัจจัยต่าง ๆ ในการผลิตยกเว้นที่ดินออกไป มูลค่าที่แท้จริงของที่ดินที่ตกแก่ผู้ผลิตก็คือค่าเช่าทางเศรษฐกิจของที่ดิน ค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้เองที่นักวิจัยส่วนมากนำไปอธิบายมูลค่าของที่ดิน โดยเฉพาะมูลค่าของที่ดินการเกษตร เช่น ทองโรจน์ อ่อนจันทร์ (2534) ได้ศึกษาถึงมูลค่าที่ดินที่ใช้ในการปลูกถั่วเหลือง ในจังหวัดสุโขทัย ซึ่งอาศัยข้อมูลภาคตัดขวาง โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) ผลที่ได้อยู่ในเกณฑ์คือ ตัวแปรรายได้สุทธิมีนัยสำคัญกับมูลค่าของที่ดินและค่าสัมประสิทธิ์ของการตัดสินใจ ( $R^2$ ) อยู่ในระดับที่สูงประมาณ 0.88

การศึกษาของ Robert D. Reinsel and Edward I. Reinsel (1979) ได้ยอมรับทฤษฎีมูลค่าของที่ดินการเกษตรว่าขึ้นอยู่กับผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน ในกระบวนการผลิตทางการเกษตรที่คาดว่าจะได้ในอนาคต โดยมีวิธีการคำนวณมูลค่าอนาคตของผลตอบแทนดังกล่าวออกมาเป็นมูลค่าปัจจุบันและได้ทำการเปรียบเทียบมูลค่าของที่ดินกับผลตอบแทนที่ได้ในช่วงปี ค.ศ. 1940-1980 ผลปรากฏว่ามูลค่าที่ดินและผลตอบแทนมีความสัมพันธ์เพิ่มขึ้นไปในทางเดียวกัน อย่างไรก็ตามระหว่างปี ค.ศ. 1970 - 1979 มูลค่าของที่ดินโดยเฉลี่ยได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วมากกว่าผลตอบแทนที่ได้ ดังนั้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าของที่ดินมีค่าเกินความเป็นจริงนอกจากนี้ Robert D. Reinsel and Edward I. Reinsel ยังได้อธิบายถึงปัจจัยสำคัญอื่น ๆ ที่ทำให้ความต้องการต่อที่ดินเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลทำให้มูลค่าของที่ดินสูงขึ้นเป็นอันมากเช่น การเพิ่มขึ้นของประชากรภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และการเก็บภาษีของรัฐ

จากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน (capital gains) ประกอบกับที่ดินเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ถ้าหากมีการเก็บภาษีในทรัพย์สิน ที่ดินก็อยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีด้วย E.C. Pasour (1973) ได้ศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดจากการเก็บภาษีในที่ดินทำกินเพื่อการเกษตรนั้นพบว่า การเก็บภาษีจะทำให้มูลค่าของที่ดินลดลง โดยการระบายที่เกษตรกรต้องจ่ายไปนั้นจะส่งผลให้ผลตอบแทนที่ได้จากที่ดินลดลงทั้งนี้เพราะแทนที่จะนำเงินภาษีส่วนนั้นมาใช้ในการปรับปรุงบำรุงดิน เพื่อเพิ่ม

ประสิทธิภาพในการผลิตที่สูงขึ้นกลับจะต้องสูญเสียส่วนนั้นไปให้แก่รัฐ จากการศึกษาพบว่าอัตราภาษีที่มีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามกับมูลค่าของที่ดิน

แผนภาพที่ 2.1 แสดงการเก็บภาษีที่ดินที่ใช้ในการเกษตรทำให้มูลค่าของที่ดินลดลง



ที่มา : E. C. Pasour (1973)

จากรูป 2.1 กำหนดให้อุปทานของที่ดินไม่มีความยืดหยุ่นโดยสมบูรณ์ (perfectly inelastic) ก่อนเก็บภาษีที่ดิน ราคาอยู่ที่  $P_0$  หลังจากเก็บภาษีแล้วราคาจะลดลงมาเป็น  $P_1$  ดังนั้นการเก็บภาษีในที่ดินการเกษตรทำให้มูลค่าของที่ดินลดลง

Emanuel Melichar (1979) ได้ศึกษาถึงมูลค่าที่เพิ่มขึ้น (capital gains) ของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรว่า มูลค่าของที่ดินในปีถัดไปนั้น นอกจากจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่ได้ในปีปัจจุบันแล้วยังขึ้นอยู่กับ การเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนปัจจุบันที่ได้จากการใช้ที่ดินในการเกษตรนั้นด้วย ในการเปรียบเทียบผลตอบแทนที่ได้จากที่ดินกับส่วนที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินนั้น ปรากฏว่าผลตอบแทนจากที่ดินและส่วนที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินมีความสัมพันธ์เพิ่มขึ้นไปในทางเดียวกัน ในช่วงปี ค.ศ. 1950-1979

ในประเทศ สหรัฐอเมริกา จากความสัมพันธ์นี้ จึงนำเอาอัตราการเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนสุทธิเข้าไปอธิบายมูลค่าของที่ดิน ความสัมพันธ์ดังกล่าวข้างต้นถ้ามูลค่าของที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้น (capital gains) จำนวนการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นจะเพิ่มได้สองทางคือ 1) การเปลี่ยนแปลงในค่าของผลตอบแทน อัตราการขยายตัวของผลตอบแทนหรืออัตราส่วนลด และ 2) อัตราการขยายตัวของผลตอบแทนมีค่ามากกว่าศูนย์ก็จะ ได้คุณภาพใหม่ที่เกิดจากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น

Warren F. Lee and Norman Rask (1976) ได้ศึกษาถึงราคาที่ดินที่ใช้ในการเกษตรที่ผู้ซื้อสามารถเสนอให้ในระดับราคาที่สูงที่สุด (maximum bid price) โดยสร้างแบบจำลองขึ้นมาและให้ปัจจัยทางเศรษฐกิจต่าง ๆ เป็นตัวแปรอธิบาย ในการศึกษาได้เน้นตัวแปรทางเศรษฐกิจสองตัวแปรคือ อัตราการขยายตัวของผลตอบแทน และอัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินต่อปี ผลการศึกษาปรากฏว่า อัตราการเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนสุทธิ มีค่าอยู่ระหว่าง  $-0.03$  ถึง  $0.05$  ส่วนอัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินต่อปี มีค่าอยู่ระหว่าง  $0$  ถึง  $0.12$  ดังนั้นสมการนี้จึงไม่สามารถนำมาอธิบาย อัตราการเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนสุทธิ และอัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินที่สูงกว่าได้ในเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ. 1972 เป็นต้นมา เว้นแต่จะทำการปรับค่าเหล่านี้เสียก่อน

ในสังคมทุนนิยม เจ้าของที่ดินมีโอกาสซื้อขายที่ดินได้ตามใจชอบ ทั้งขึ้นอยู่กับความพอใจ ความต้องการของแต่ละคนประกอบกับค่าทางเศรษฐกิจอันพึงเกิดจากที่ดินแต่ละแปลง ดังนั้นราคาของที่ดินจึงขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ ความถี่ และความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ โดยทั่วไปที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ จะมีทำเลที่เหมาะสมทำให้ที่ดินในบริเวณนั้นมีราคาสูงสุด เรียกว่าจุดตัดที่มีราคาแพง (peak land value intersection) และจากจุดนี้ออกไปรอบนอกราคาที่ดินจะลดลงจนกระทั่งเขตเมืองบรรจบกับเขตชนบทรอบนอกแต่อัตราการลดลงอาจไม่เท่ากันทุกทิศทาง ทั้งนี้เพราะปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดราคาของที่ดินในแต่ละทิศทางนั้นแตกต่างกัน หลังจากนั้นราคาที่ดินจะลดลงทุกทิศทางเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นจากแปลงที่มีราคาแพงที่สุด (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527)

ในการวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินนั้น ส่วนใหญ่เป็นการวิเคราะห์ในแนวของทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค เช่น การศึกษาของ Richard W. Dunford and Other (1985) โดยใช้ข้อมูลภาคตัดขวาง (cross sectional data) ในเขตรอบเมือง Clark รัฐ Washington ในสหรัฐอเมริกา โดยแบ่งตัวแปรออกเป็น 4 กลุ่ม คือ กำลังผลักดันภายนอก

ลักษณะของผู้ชาย ลักษณะของผู้ซื้อ และการคาดคะเนเงื่อนไขในอนาคต โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) จากผลการศึกษาดังกล่าว ในสมการถดถอยพบว่าตัวแปรเกือบทุกกลุ่มมีนัยสำคัญทางสถิติ ยกเว้นตัวแปรบางตัวเท่านั้นที่อยู่ในกลุ่มของลักษณะผู้ซื้อ ซึ่งเป็นตัวแปรหุ่นคือผู้ซื้อเป็นนิติบุคคลหรือเอกชนเท่านั้นที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ อย่างไรก็ตามค่าสัมประสิทธิ์ของการตัดสินใจ ( $R^2$ ) มีค่าเท่ากับ 0.64

ความต้องการที่ดินในชนบทไปใช้ประโยชน์นอกการเกษตร (non - agricultural land use) ได้เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะพื้นที่ที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งศูนย์กลางเมืองที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น พื้นที่เหล่านี้จึงเป็นเป้าหมายในการขยายเขตเมืองออกไป และติดตามมาด้วยการขยายสิ่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ เข้าไปในพื้นที่ ดังนั้นสิ่งเหล่านี้จึงมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่ดินในเขตรอบเมือง ตัวแปรทางด้านคุณภาพ (qualitative variable) จึงถูกนำมาใช้ในสมการถดถอยซึ่งอาศัยเทคนิคแบบ hedonic โดย David L. Chicoine (1981) เพื่ออธิบายมูลค่าของที่ดินที่เกิดจากปัจจัยทางด้านธรรมชาติและปัจจัยที่มนุษย์ได้กำหนดขึ้น (natural and manmade factors) ในที่ดินการเกษตรที่อยู่ในเขตรอบเมืองในรูปของ exponential โดยได้แบ่งตัวแปรออกเป็น 3 กลุ่มคือ ตัวแปรระยะทาง (distance) ตัวแปรที่เกิดจากอิทธิพลในบริเวณใกล้เคียง (neighborhood) และกลุ่มตัวแปรในการแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (zoning) ผลของการศึกษาในกลุ่มของระยะทางตรงตามสมมติฐานคือ เครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์เป็นลบ ถึงแม้ว่าตัวแปรบางตัวไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนตัวแปรในกลุ่มที่เกิดจากอิทธิพลในบริเวณรอบ ๆ เช่น บริเวณใกล้เคียงที่มีลำน้ำไหลผ่านและตัวแปรดัชนีประสิทธิภาพในการผลิตของดินไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ และตัวแปรกลุ่มแบ่งเขตการใช้ประโยชน์ ตัวแปรหุ่นว่าอยู่ในเขตพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม มีผลกระทบในการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินมากที่สุด (มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05) เช่นเดียวกับตัวแปรผู้ซื้อและผู้ชาย เป็น เอกชนที่อยู่ในเขตพาณิชย์หรืออุตสาหกรรมแต่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินในทางตรงกันข้ามถึงแม้ว่าค่าสัมประสิทธิ์ของการตัดสินใจ ( $R^2$ ) จะอยู่ในระดับที่ต่ำ (0.52) แต่ก็ยังใช้ได้อยู่

Yongyut Chalamwong and Other (1986) ก็ได้นำตัวแปรคุณภาพมาวิเคราะห์สมการถดถอยที่ใช้เทคนิคแบบ hedonic เช่นกัน โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดในจังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่น การวิเคราะห์นี้ได้นำถึงราคาที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ (นอกเขตป่าสงวนแห่งชาติ)

และราคาที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ (ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ) โดยการใช้ตัวแปรหุ่น ตัวแปรกลุ่มสภาพทางกายภาพ ตัวแปรกลุ่มพัฒนาที่ดิน และตัวแปรกลุ่มสถานที่ตั้งและการขนส่งปรากฏว่าตัวแปรที่เป็นเอกสารสิทธิ์ที่ดิน การชลประทาน (เฉพาะจังหวัดขอนแก่น) การลงทุนพัฒนาที่ดินโดยการทำคันนา ถนนไปสู่ตลาด และถนนไปสู่หมู่บ้าน มีนัยสำคัญกับมูลค่าของที่ดิน เนื่องจากได้ให้ความสำคัญในเรื่องของเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จากการวิเคราะห์พบว่ามูลค่าของที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์จะเท่ากับร้อยละ 43 และร้อยละ 47 ของมูลค่าที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ในจังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดขอนแก่น ตามลำดับ

C. Arden Pope (1985) ได้ศึกษาถึงมูลค่าของที่ดินที่ใช้ในการเกษตรในเขตชนบทในรัฐ Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งแบ่งส่วนประกอบของตัวแปรที่อธิบายถึงมูลค่าของที่ดินออกเป็นสองส่วนคือ 1) มูลค่าที่เกิดจากการใช้ที่ดินเพื่อการผลิตทางการเกษตร (productive value) ซึ่งขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่ได้จากการทำการเกษตรในที่ดินแปลงนั้น (current return) และอัตราส่วนลด (discount rate) และ 2) มูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในบริโภค (consumptive value) เช่น ใช้เป็นแหล่งที่อยู่อาศัย สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานที่สำหรับแหล่งพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม เป็นต้น โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) ในรูปของฟังก์ชันเส้นตรง ผลการศึกษาปรากฏว่า ตัวแปรทั้งสองกลุ่มมีนัยสำคัญทางสถิติ และให้ค่าสัมประสิทธิ์ของการตัดสินใจ ( $R^2$ ) ในระดับที่สูง (0.85) ยกเว้นตัวแปรหุ่นบางตัวในกลุ่มของมูลค่าที่เกิดจากการบริโภคเท่านั้นที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ