

บทที่ 5

บทสรุป

การสรุปผลการศึกษาเพื่อหาแนวทางไปปฏิบัติในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นเป้าหมายสำคัญในการศึกษา ดังนั้นในบทนี้จึงเป็นการนำเสนอบทสรุป และมาตรการต่าง ๆ ในการแก้ปัญหา โดยจะประกอบด้วยหัวข้อสำคัญ 3 หัวข้อดังนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

แม้ว่าประเทศไทยจะเป็นประเทศที่มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเฉลี่ยที่สูงอันส่งผลให้ประชากรมีรายได้ต่อหัวมากขึ้นดังที่กล่าวมาในตอนต้นนั้นแล้วก็ตาม แต่การกระจายรายได้ไม่ได้เป็นไปอย่างทั่วถึง ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ของประเทศกระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองใหญ่ ๆ ที่มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูง ดังนั้นรัฐบาลจึงมีนโยบายในการกระจายความเจริญออกไปสู่ท้องถิ่นมากขึ้นและเน้นการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรม ในขณะที่เดียวกันก็พยายามลดบทบาทของภาคเกษตรกรรมให้น้อยลงประกอบกับภาวะการของโลกได้เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากกลุ่มประเทศสังคมนิยมต่าง ๆ เริ่มหันมาเปิดประเทศเพื่อพัฒนาระบบเศรษฐกิจให้เป็นระบบเสรีมากขึ้น และประเทศเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นประเทศเกษตรกรรมที่ผลิตสินค้าทางการเกษตรแล้วส่งไปขายในตลาดโลก ทำให้ปริมาณสินค้าทางการเกษตรในตลาดโลกเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ราคาสินค้าเกษตรเกิดภาวะตกต่ำและมีผลกระทบต่อราคาสินค้าการเกษตรในประเทศไทยด้วย แม้ว่ารัฐบาลจะพยายามหามาตรการในการแก้ปัญหาดังกล่าว แต่ก็เป็นไปได้ด้วยความล่าช้าและไม่ทันกับเหตุการณ์ ทำให้เกษตรกรได้รับความเดือดร้อนในเรื่องของราคาผลผลิตทางการเกษตรจนส่งผลให้สัดส่วนของมูลค่าผลิตภัณฑ์จากภาคเกษตรกรรมในผลิตภัณฑ์ประชาชาติลดลงทุกปี ตรงข้ามกับสัดส่วนของภาคอุตสาหกรรมที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ พร้อมกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรภายในประเทศ ในขณะที่พื้นที่ของประเทศยังเท่าเดิมเป็นผลให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากการขยายโรงงานอุตสาหกรรม และการสร้างที่พักอาศัยของประชากร ทำให้พื้นที่ทางการเกษตรในเขตรอบเมืองเป็นพื้นที่ที่ถูกนำไปใช้ประโยชน์ในด้านนี้มากที่สุด เนื่องจากเป็นที่ดินที่มีราคาถูกประกอบกับการนำพื้นที่เหล่านี้ไปใช้ประโยชน์ในการเกษตร

จะให้ผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่า ดังนั้นในการศึกษานี้จึงมุ่งอธิบายถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินการเกษตรในเขตรอบเมืองเชียงใหม่ซึ่งเป็นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อย่างรวดเร็ว การศึกษานี้ได้แบ่งมูลค่าของที่ดินการเกษตรออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกเป็นมูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตร (AV) ตัวแปรที่อธิบายมูลค่าของที่ดินในส่วนนี้คือ ผลตอบแทนที่ได้จากการใช้ที่ดินในการเกษตร (ANR) ซึ่งไม่มีนัยสำคัญทางสถิติทั้งในแบบจำลองที่ใช้มูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรเพียงตัวเดียวอธิบายตัวแปรมูลค่าที่ดิน และในแบบจำลอง 2 แบบ (bimodel) ทั้งนี้เพราะความต้องการในการซื้อที่ดินส่วนใหญ่ มักจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกการเกษตรเช่น รีสอร์ท หมู่บ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงานต่าง ๆ เป็นต้น ส่วนที่สองเป็นมูลค่าที่เกิดจากการบริโภค (CV) ซึ่งตัวแปรที่อธิบายมูลค่าที่ดินในส่วนนี้มีนัยสำคัญทั้งหมด 8 ตัว และสามารถอธิบายมูลค่าที่ดินได้ดีกว่า AV เมื่อค่าสัมประสิทธิ์ของการตัดสินใจ (R^2) จากสมการที่แยกตัวแปรอธิบาย CV ออกจาก AV มีค่าใกล้เคียงกับค่า R^2 ในแบบจำลอง 2 แบบ (bimodel) ในขณะที่ AV อธิบายมูลค่าที่ดินเพียงตัวเดียวมีค่า R^2 ต่ำมากทำให้ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการศึกษาสรุปได้ว่ามูลค่าที่ดินที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตร (AV) ไม่สามารถอธิบายมูลค่าของที่ดินการเกษตรในเขตพื้นที่ศึกษานี้ได้ ทั้งนี้เพราะตัวแปรอิสระ ANR ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ในขณะที่มูลค่าที่เกิดจากการบริโภค (CV) สามารถอธิบายได้ดีกว่า สำหรับการศึกษานี้สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการประเมินราคาที่ดินในเขตนี้ได้คือ การไม่นำเอามูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตรเข้ามาพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินของที่ดิน เนื่องจากไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ และถ้าหากนำพื้นที่เหล่านี้ไปใช้ประโยชน์ในการเกษตรแล้ว จะให้ผลไม่คุ้มค่ากับต้นทุนค่าเสียโอกาสหากนำพื้นที่ไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกการเกษตร สำหรับอัตราส่วนลดที่คำนวณได้นั้นสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในด้านการศึกษาเกี่ยวกับภาษีที่ดินทำกินในการเกษตรได้ ในกรณีที่ทราบรายได้สุทธิต่อฟาร์มแล้ว จากนั้นคำนวณหามูลค่าของที่ดินเพื่อนำไปเป็นฐานในการเก็บภาษีต่อไป

5.2 ข้อเสนอแนะด้านนโยบาย

จากการที่ได้มีการกำหนดพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมไว้ในผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ แต่พื้นที่ดังกล่าวมักถูกนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกการเกษตร และนับวันยังมีปริมาณมากขึ้น ถ้าหากรัฐบาลต้องการสงวนพื้นที่เหล่านั้นไว้ให้เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองจะต้องมีมาตรการดังต่อไปนี้

1) มาตรการยกระดับราคาผลผลิตทางการเกษตร และควบคุมไปกับการควบคุมราคาปัจจัยในการผลิตทางการเกษตร อย่างน้อยต้องให้ผลตอบแทนที่ได้จากการเกษตรเท่ากับค่าเสียโอกาสถ้าหากนำพื้นที่เหล่านั้นไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกการเกษตร เพื่อป้องกันไม่ให้เกษตรกรทำการขายที่ดินและสามารถทำการเกษตรอยู่ต่อไปได้

2) มาตรการทางด้านกฎหมาย ทำได้โดยการเพิ่มบทลงโทษถ้าหากผู้ซื้อที่ดินที่กำหนดเป็นพื้นที่สีเขียวในผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกการเกษตร ถึงแม้ว่าได้มีการประกาศผังเมืองรวมฉบับใหม่และมีผลใช้บังคับแล้วก็ตาม แต่กฎหมายดังกล่าวไม่ได้ระบุบทลงโทษ ดังนั้นเป็นผลให้ที่ดินในการเกษตรถูกซื้อขายและนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกการเกษตรเป็นจำนวนมาก ทำให้พื้นที่เหล่านั้นลดลงเรื่อย ๆ ตราบใดที่รัฐบาลยังไม่มีมาตรการมารองรับที่แน่นอน

5.3 แนวทางสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

สำหรับแนวทางในการวิจัยครั้งต่อไปนั้น ควรใช้แบบจำลองที่อธิบายมูลค่าที่ดินที่เกิดจากการบริโภค (consumptive value) เพียงส่วนเดียวในเขตการศึกษาี้ เพราะพื้นที่เหล่านี้เป็นเขตการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม และบ้านพักอาศัยทำให้ไม่คำนึงถึงมูลค่าที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในการเกษตร (productive value) ประกอบกับการหาตัวแปรที่สามารถอธิบายในส่วนของการเก็งกำไรในมูลค่าที่ดินเข้าไปด้วยในแบบจำลอง ก็จะได้แบบจำลองที่สามารถอธิบายถึงมูลค่าของที่ดินได้ดีกว่าแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษานี้ อย่างไรก็ตามแบบจำลอง 2 แบบนี้ ควรนำไปใช้ในการศึกษาที่ใช้ข้อมูลจำกัดเฉพาะในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการเกษตร และมีสภาพทางสังคม เศรษฐกิจคล้ายกันอีกทั้งข้อมูลควรจะเป็นข้อมูลภาคตัดขวางทั้งหมดก็จะได้ผลที่ดีกว่า