



บทที่ 2

## แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 ความหมายและความสำคัญของมูลค่าที่ดิน

ปัจจุบันอาจกล่าวได้ว่า ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมืองนั้นเกิดขึ้นเพราะกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ รวมตัวกันอยู่ในเมือง โดยที่การรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีทั้งผลประโยชน์และต้นทุน ซึ่งเป็นที่เชื่อได้ว่าทั้งผลประโยชน์และต้นทุนของการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ มีมูลเหตุพื้นฐานจากการเลือกสถานที่ตั้งของกิจกรรมต่าง ๆ ในเมือง ราคาที่ดินถือได้ว่าเป็นกุญแจสำคัญที่จะนำไปสู่การเลือกที่ตั้งที่เหมาะสม และการกำหนดการใช้ที่ดินในเขตเมืองอันจะเป็นการแก้ไข ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในเมือง และมีอิทธิพลต่อการวางแผนพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองนั้น ๆ ด้วย

โดยปกติราคาที่ดิน สามารถพิจารณาได้เป็น 2 ลักษณะคือ

1. ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อ-ขาย ที่มีการตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ซื้อ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง
2. ราคาประเมิน หมายถึง การประมาณมูลค่าของที่ดิน ซึ่งผู้ประเมินราคาแสดงความเห็นของมูลค่าเกี่ยวกับทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา โดยทั่วไปรัฐบาลจะประเมินราคา เพื่อจัดเก็บภาษีที่ดิน

ส่วนเส้นประมูลค่าที่ดิน เป็นเส้นที่แสดงการแข่งขันเพื่อครอบครองที่ดินในทำเลที่ตั้งที่ดีที่สุด โดยทั่วไปกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูงสุดต่อหน่วยพื้นที่จะเป็นผู้ที่เข้าครอบครองพื้นที่นั้น ๆ และเส้นประมูลค่าที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับรูปแบบการใช้ที่ดินในเมือง 3 ประเภทคือ เส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อการค้า เส้นประมูลค่าที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม และเส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยจะเห็นว่าเส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อการค้า จะเป็นเส้นที่มีการประมูลสูงสุด

เพราะมีความสะดวกในการเข้าถึงและเป็นบริเวณที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด ส่วนเส้นประมูล-  
ค่าที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม จะอยู่ในระดับต่ำกว่า เส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อการค้า และ  
เส้นประมูลค่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นเส้นที่มีการประมูลต่ำสุดและมักจะอยู่ในบริเวณ  
ชานเมือง เนื่องจากมีอาณาบริเวณกว้างขวางและมีสภาพอากาศเหมาะสม

นอกจากนี้ เส้นประมูลค่าที่ดินยังมีความสัมพันธ์กับการกระจายของมูลค่า  
ที่ดิน ซึ่งนอทได้อธิบายโครงสร้างของเมืองว่า ถ้าพื้นที่ในเขตย่านกลางธุรกิจการค้า  
ขยายตัวออกมายัง เขตปรับ เปลี่ยน ซึ่งแต่เดิมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการค้าส่ง ก็จะถูก  
ผู้ใช้ที่ดินเพื่อค้าขายปลีกสามารถประมูลแข่งขันเอาพื้นที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย  
และผู้ใช้ที่อยู่อาศัยก็จะประมูลแข่งขันเอาพื้นที่เพื่อการเกษตรกรรมรอบนอก เมืองไปใน  
ที่สุด (Northam 1979 : 273)

ในเมืองใหญ่ต่าง ๆ ที่ดินจะถูกกำหนดโดยตำแหน่งที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด และจะมี  
พื้นที่ส่วนหนึ่งของเมือง เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินแพงที่สุด เรียกว่า บริเวณที่มีลักษณะ  
ราคาเต็มร้อยเปอร์เซ็นต์ หรือจุดตัดที่มีราคาแพงที่สุด ส่วนบริเวณอื่น ๆ ราคาที่ดิน  
จะลดหลั่นกันออกไป โดยปกติจะเป็นบริเวณที่มีถนนสายหลักที่สำคัญมาบรรจบในเขต  
ย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และโดยทั่วไปราคาที่ดินที่ห่างจากจุดที่มีราคาที่ดินสูง  
ที่สุดนี้ จะลดลงอย่างมากในระยะทางสั้น ๆ หลังจากนั้นก็จะค่อย ๆ ลดลงทีละน้อย  
(Northam 1979 : 274)

ความรู้เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในเมืองเป็นเรื่องที่มีความสำคัญอย่างมาก  
โดยเฉพาะการศึกษาลึกลงถึงความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินกับการใช้ที่ดินในเมือง กล่าวคือ  
ที่ดินในเมืองนั้นมีความหลากหลายอย่างมาก และมีการใช้ประโยชน์อย่างเข้มข้นในทุก ๆ  
พื้นที่ของเมือง ที่ดินภายในเมืองจึงตกอยู่ภายใต้การเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และ  
การกำหนดบทบาทหน้าที่ของมูลค่าที่ดินจะมีผลโดยตรงต่อการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ อย่างมาก  
ในเขตเมือง ได้แก่ การกำหนดเขตการใช้ที่ดิน การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้ง  
ตลอดจนการบริหารจัดการและการวางแผนการใช้ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น  
การศึกษาและการเข้าใจอย่างลึกซึ้งถึงบทบาทหน้าที่ของมูลค่าที่ดิน ตัวกำหนดหรือ  
ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน แนวความคิด ทฤษฎีของมูลค่าที่ดิน ก็จะทำให้เกิดความเข้าใจ  
เกี่ยวกับปัญหาและนโยบายอันเกี่ยวข้องกับที่ดินทั้งหมด และสามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ  
ที่เกิดขึ้นในเมืองได้

## 2.2 แนวความคิด เกี่ยวกับลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง ที่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ดิน

การใช้ที่ดินภายในพื้นที่ เขต เมืองจะมีการใช้ประโยชน์ไปในหลายลักษณะแตกต่างกันตามความจำเป็นและความเข้ม ในการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันไป โดยทั่วไปพื้นที่ เขต เมืองจะมีขนาดเล็กกว่าพื้นที่ชนบท ประชากร เมืองจึงพยายามใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ การใช้ที่ดินภายใน เมืองจึงมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาโดยที่ราคาที่ดินจะเป็น เครื่องชี้บอกว่าที่ดินบริเวณใดควรที่จะใช้ไปในลักษณะใด การใช้ที่ดินภายใน เมืองมีการเปลี่ยนแปลงโดยสัง เกตได้จากการขยายตัวของ เมืองและการเกิดชานเมืองใหม่ ๆ อยู่ตลอดเวลา มีการปรับปรุงการใช้ที่ดินภายใน เมืองเพื่ออำนวยความสะดวกต่อการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ซึ่งหน้าที่เหล่านั้นจะขยายตัวและหดตัวอยู่ตลอดเวลา เช่น การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยเป็นอาคารพาณิชย์กรรมหรือการ เกิดสวนสาธารณะขึ้นมาใหม่ ๆ เป็นต้น ดังนั้นการใช้ที่ดินภายใน เมืองจึงหมายถึงที่ดินที่ใช้ไปในลักษณะต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับ เมืองรวมถึงแหล่งน้ำภายใน เมืองด้วย มาระยะหลังก็หมายรวมเอาลักษณะพื้นที่ที่สร้างขึ้นในระดับสูงด้วย แต่อย่างไรก็ยังคงคำนึงถึงพื้นที่ระดับแนวนอนมากกว่าแนวตั้ง (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร : 2525)

ส่วนแนวความคิดของ แรทคลิฟ (Ratcliff : 1949) ได้เน้นถึงมูลค่าที่ดินที่มีความสำคัญต่อการ ใช้ที่ดิน กล่าวคือประสิทธิภาพของการ ใช้ที่ดินนั้นสามารถวัดได้จากความสามารถในการจ่ายค่าเช่า จึง เป็นความสามารถของที่ดินที่ก่อให้เกิดประโยชน์ทางด้าน เศรษฐกิจจากที่ที่ตั้งนั้น ๆ เพราะฉะนั้นการพิจารณาโครงสร้างของ เมืองว่ามีรูปแบบการใช้ที่ดินที่มีประสิทธิภาพหรือไม่ก็สามารถพิจารณาจากการ แ่งชั้นการใช้ที่ดิน ในทำเลที่แตกต่างกัน ว่าการใช้ที่ดินแต่ละประเภทในทำเลต่าง ๆ กันนั้นจะทำให้เกิดผลตอบแทนจากทำเลที่ตั้งตามที่กำหนดไว้หรือไม่

เบอร์รี่ (Berry : 1963) ได้กำหนดรูปแบบและโครงสร้าง

ของราคาที่ดิน ในเขตเมืองดังนี้คือ ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นจุด ๆ ทั้งในบริเวณที่ติดถนนวงแหวน และถนนที่ตัดผ่านออกจากศูนย์กลางเมืองไปยังบริเวณรอบนอกเมือง เป็นรัศมี นอกจากนี้ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่อื่น ๆ ของเมือง ซึ่งเป็นบริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนสายสำคัญ ในเมือง

แชพิน (Chapin : 1965) ได้สรุปถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้ที่ดินของเมืองว่าประกอบด้วยปัจจัยด้านสังคม เศรษฐกิจและการเมือง ตลอดจนพฤติกรรมของเจ้าของที่ดินจะส่งผลต่อรูปแบบการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ โดยปกติการใช้ที่ดินภายในเมืองหนึ่ง ๆ จะเป็นไปตามสภาพปกติตามความเหมาะสม ซึ่งสามารถคาดการณ์ได้ไม่ว่าเมืองเหล่านั้นจะเล็กหรือใหญ่เพียงใด อัตราส่วนและความเข้มในการใช้ที่ดินจะคงใกล้เคียงกันในแต่ละเมือง ส่วนรายละเอียดปลีกย่อยอื่น ๆ อาจเกิดจากปัจจัยในแต่ละท้องถิ่นที่จะแตกต่างกันออกไป ดังนี้

1. การหวังเก็งกำไร โดยเจ้าของที่ดินหรือนายทุนอาจเก็งกำไรราคาที่ดินไว้สูงสุด ราคาที่ดินจึงเป็นเครื่องชี้บอกว่าที่ดินแปลงใดจะใช้ไปในลักษณะใด โดยที่ผู้เสนอราคาสูงสุดอาจจะได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น
2. เหตุผลทางการเมืองต่าง ๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีมรดก
3. ลักษณะทางกายภาพของที่ดินแต่ละแปลง ในด้านทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน และการระบายน้ำ
4. ปัจจัยด้านเวลา เมื่อเจ้าของที่ดินได้พัฒนาปรับปรุงที่ดินไปแล้ว
5. ลักษณะการเข้าถึง ซึ่งขึ้นอยู่กับการคมนาคม และการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละแปลง
6. ขนาดของแปลงที่ดิน มีอิทธิพลโดยตรงต่อการใช้แต่ละประเภท
7. ฐานะของเจ้าของที่ดิน

8. ระดับความทรูทรากของสังคม และการขยายตัวทาง เศรษฐกิจโดยทั่วไป
9. การควบคุมการใช้ที่ดิน โดยแบ่งเขตการใช้ที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามความเหมาะสมของเมือง
10. รสนิยม ความชอบ ค่านิยมของ เจ้าของที่ดินโดยทั่วไป

กู๊ดดอลล์ (Goodall : 1972) พบว่าราคาที่ดินของเมืองจะมีราคาสูงสุดบริเวณศูนย์กลาง และกิจกรรมที่ปรากฏอยู่บนพื้นที่จะเป็นกิจกรรมธุรกิจการค้า ซึ่งสามารถเสนอราคาเช่าที่ดินในอัตราสูง เพื่อแลกกับลักษณะที่ตั้งที่เหมาะสม เป็นศูนย์รวมของประชากรและเส้นทางคมนาคม และสามารถให้ผลกำไรตอบแทนสูงสุด ส่วนบริเวณสำนักงาน สถาบัน และที่อยู่อาศัยจะอยู่ห่างจากบริเวณศูนย์กลาง เมืองออกมา ซึ่งราคาเช่าที่ดินต่ำกว่าศูนย์กลางเมือง

บิชและนอร์ส (Bish and Nourse : 1975) สังเกตจากการวิเคราะห์เศรษฐกิจและนโยบายการวางแผน เมืองว่าความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินกับระยะทาง มีความสัมพันธ์เป็นเส้นตรง ราคาที่ดินจะลดลง เมื่อระยะห่างออกจากร้านธุรกิจการค้า และการลดลงนี้จะลดทอนลงอย่างมาก เมื่อมีระยะทางห่างออกไปจากร้านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และจากจุดศูนย์กลางขนาดใหญ่ของเมือง และได้วิเคราะห์เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในเมืองว่ามีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินในเมืองและความหนาแน่นของประชากร โดยมีความเห็นว่าการใช้ที่ดินที่แตกต่างกันนั้นการใช้ที่ดินที่สามารถให้ผลตอบแทนแก่พื้นที่มากที่สุดคือ การใช้ที่ดินเพื่อการค้าซึ่งให้ผลตอบแทนมากกว่าการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม ส่วนความหนาแน่นของประชากรนั้นก็ สามารถคาดการณ์แนวโน้มได้ว่าจะมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินบริเวณนั้นให้สูงขึ้นตามไปด้วย

อลอนโซ (Alonso : 1985) ได้ให้ความสนใจเกี่ยวกับเรื่องการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง ซึ่งได้กำหนดคุณลักษณะของราคาที่ดินโดยเน้นว่า มูลค่าที่ดินเกิดขึ้นเนื่องจากการประมูลแข่งขันกันที่ดินผืนนั้น ๆ มากกว่าที่จะมีมูลค่าด้วยตัวเอง ดังนั้น เจ้าของที่ดินจะขายหรือให้เช่าที่ดิน สำหรับผู้ที่ให้การประมูลสูงสุด (highest bidder) ในทฤษฎีของอลอนโซนี่ เป็นทฤษฎีที่ เน้นความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินกับมูลค่าที่ดิน และได้แสดงให้เห็นจากเส้นการประมูลค่าราคาที่ดิน 5 ประการ คือ

1. เส้นประมูลค่าของราคาที่ดินแต่ละ เส้นนั้นได้มาจากการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ฉะนั้นผู้ใช้ที่ดินจึงมีความแตกต่างกันในทำเลที่ตั้งปรากฏอยู่ในพื้นที่เมือง
2. ค่าเช่าที่สมดุลในทำเลที่ตั้งใด ๆ จะถูกกำหนดได้โดยการเลือกการประมูลสูงสุด จากความสามารถในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท
3. เนื่องจากที่ดินทุกแห่งจะมีการประมูลสูงสุด ดังนั้นการใช้ที่ดินที่มีเส้นการประมูลค่าสูงสุด จึงสามารถอยู่ในทำเลที่ตั้งย่านกลางเมืองได้
4. เนื่องจากมีการแข่งขันกันในศักยภาพของผู้ใช้ที่ดิน การใช้ที่ดินจึงเป็นตัวกำหนดมูลค่าที่ดิน
5. ในที่สุดมูลค่าที่ดินก็จะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ทั้งนี้ เพราะการกระจายการใช้ที่ดินเกิดขึ้น เพราะความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ดินที่แตกต่างกันของการใช้ที่ดินแต่ละชนิด

ดังนั้น จากแนวความคิดที่กล่าวมาเกี่ยวกับลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง จะเห็นว่ามีความสัมพันธ์กับมูลค่าที่ดินและมูลค่าที่ดินจะมีบทบาทในแง่ของการวางแผนพัฒนาพื้นที่ในเขตเมือง ในส่วนของการตัดสินใจ เลือกทำเลที่ตั้ง เพื่อการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ตลอดจนการจัดการที่ดินให้เป็นไปอย่างถูกต้อง เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์มากที่สุดด้วย

### 2.3 ทฤษฎีมูลค่าที่ดินในตัวเมือง

ผลงานสำคัญเกี่ยวกับราคาที่ดินในเมือง ได้มาจากทฤษฎีทางสังคมศาสตร์ และทฤษฎีอื่น ๆ ดังนี้

#### 2.3.1 ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์

เฮิร์ด (Hurd 1930 : 11-12) ได้พิมพ์หลักการของมูลค่าที่ดินในเมือง และดำเนินการร่างทฤษฎีที่ดินในเมือง จากการพิจารณาแนวความคิดของเฮิร์ด ทำให้ทราบแนวความคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินของเขาเน้นในเรื่องของสถานที่ตั้ง โดยเฉพาะความใกล้ ซึ่งเขาสรุปดังนี้ "เนื่องจากมูลค่าขึ้นอยู่กับค่าเช่าทางเศรษฐศาสตร์ และค่าเช่าขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง สถานที่ตั้งขึ้นอยู่กับความสะดวก ความสะดวกขึ้นอยู่กับความใกล้ ดังนั้นจึงอาจจะขจัดขั้นตอนที่อยู่ระหว่างกลางออกไปได้ โดยอาจกล่าวได้ว่ามูลค่าขึ้นอยู่กับความใกล้" อย่างไรก็ตามการสามารถเข้าถึงโดยง่ายอาจแบ่งออกได้เป็น 2 ชนิด คือ การสามารถเข้าถึงโดยง่ายทั่ว ๆ ไป และการสามารถเข้าถึงโดยง่ายที่มีลักษณะพิเศษ หรือความอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นสิ่งประกอบโดยเฉพาะของการประกอบกิจกรรม ซึ่งจะแปรไปตามประเภทของผู้ใช้ และปัจจัยชนิดนี้ก็เป็นที่ผลที่อธิบายว่าทำไมผู้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทจึงรวมกลุ่มอยู่ด้วยกันใน ส่วนต่าง ๆ ของเมือง

เฮก (Haig 1926 : 421) ได้พัฒนาแนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในเมือง และได้กล่าวว่า "ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนซึ่งเจ้าของสถานที่ตั้งที่มีความเข้าถึงได้โดยเปรียบเทียบมากกว่า สามารถเรียกเก็บอันเป็นผลมาจากการประหยัดในต้นทุนค่าขนส่ง ซึ่งสถานที่ตั้งของเขาสามารถก่อให้เกิดขึ้นได้" และผู้ถือครองจะได้ใช้ที่ดินแปลงนั้น ๆ ด้วยการประมูลชนะคู่แข่งอื่น ๆ กล่าวคือเขาได้แสดงให้เห็นถึงการทดแทนกันของค่าเช่า และต้นทุน ค่าขนส่ง โดยการขนส่งเป็นเครื่องมือที่จะเอาชนะ "ความผิดของพื้นที่" และยิ่งการขนส่งดีเท่าใดความผิดก็น้อยลงเท่านั้น และผู้ใช้ที่ตั้งนั้น จะประหยัดในต้นทุนค่าขนส่ง ซึ่งจะทำให้เกิดความได้เปรียบในด้านของสถานที่ตั้งด้วย

ริงโก (Wingo 1961 : 19) ได้สนับสนุนทัศนะของ เฮก เกี่ยวกับการใช้ทดแทนกันของค่าเช่ากับต้นทุนค่าขนส่งในกรณีของเมือง และยอมรับถึงความสำคัญของขนาดที่ตั้ง จึงกล่าวได้ว่าการวิเคราะห์ของริงโกสอดคล้องกับรูปแบบของมูลค่าที่ดินในเมือง และยังเป็น การแก้ไขข้อบกพร่องของทฤษฎีมูลค่าที่ดินทางการเกษตรในแง่ของการละเลยขนาดของสถานที่ตั้ง และเพื่อจุดมุ่งหมายที่จะกำหนดการประมูลต่อหน่วยของที่ดิน ขนาดของสถานที่ตั้งควรจะต้องได้รับการพิจารณา จึงจะเป็นประโยชน์ต่อทฤษฎีของมูลค่าที่ดิน ในปัจจุบันด้วย

### 2.3.2 ทฤษฎีทางนิเวศน์วิทยา

นักนิเวศน์วิทยาได้มีการพัฒนาข้อเขียนทางนิเวศน์วิทยา ซึ่งก็เกี่ยวข้องกับมูลค่าที่ดินในเมือง พาร์คและเบอร์เจส (Park & Burgess : 1925) ได้กล่าวไว้ว่า "มูลค่าที่ดินมีอิทธิพลหลักในการแบ่งแยกของพื้นที่ในท้องถิ่นและในการกำหนดการใช้ของแต่ละบริเวณ" นักนิเวศน์วิทยาพิจารณามูลค่าที่ดิน ในฐานะที่เป็นผลได้จากขบวนการประมูลของผู้ซื้อที่มีศักยภาพ โดยที่แบบแผนการใช้ที่ดินในเมืองถูกกำหนดมาซึ่งทัศนะของนักนิเวศน์วิทยาจะมุ่งสนใจสังคมของมนุษย์ ดังนั้นจึงมีความสนใจต่อสถานที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัย

ไฟเรย์ (Firey 1947 : 15 - 16) เป็นนักนิเวศน์วิทยาที่ให้ความสำคัญต่อบทบาทของ "จิตใจ" และไม่เห็นด้วยกับการกำหนดสถานที่ตั้งด้วยมูลค่าที่ดิน กล่าวคือแนวคิดของเขาได้รวมปัจจัยทางนิเวศน์วิทยา ได้แก่ สภาพแวดล้อมต่าง ๆ เข้าไปในทฤษฎีด้วย และปฏิเสธทฤษฎีที่อธิบายโดยนักเศรษฐศาสตร์ที่ดินอย่างสิ้นเชิง โดยรวมตัวแปรที่ไม่ใช่ทางเศรษฐศาสตร์เข้ามาด้วย

ฮอลเลย์ (Hawley 1950 : 13-14) มีความสนใจต่อสถานที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัย ได้สรุปถึงทฤษฎีมูลค่าที่ดินที่ยอมรับกันทั่วไป ในส่วนที่เกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัย กล่าวคือ ในขณะที่มูลค่าที่ดินโดยหลักการแล้วจะลดต่ำลงตามระยะทางจากศูนย์กลางการรวมตัวกันของกิจกรรมต่าง ๆ แต่มูลค่าเช่าสำหรับสิ่งก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยจะสูงขึ้น นั่นคือ มูลค่าค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัยจะผันแปรตรงข้ามกับมูลค่าที่ดินนั่นเอง



### 2.3.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมศาสตร์

เบอร์รี่ (Berry 1970 : 29) กล่าวว่ามูลค่าที่ดินเกิดจากการคำนึงถึงค่าเช่าทำเลที่ตั้ง และค่าเช่าความพึงพอใจต่าง ๆ ซึ่งสามารถเขียนเป็นสมการออกมาได้ดังนี้

$$\text{มูลค่าที่ดิน} = \text{ค่าเช่าทำเลที่ตั้ง} + \text{ค่าเช่าความพึงพอใจ}$$

จากสมการจะเห็นได้ว่าเบอร์รี่นั้นได้ให้ความสำคัญต่อพฤติกรรมของมนุษย์ว่ามีผลต่อการกำหนดมูลค่าที่ดิน

### 2.3.4 ทฤษฎีอื่น ๆ

นอกจากทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ นิเวศวิทยา และพฤติกรรมศาสตร์ ก็ยังมีทฤษฎีอื่น ๆ ที่อธิบายมูลค่าที่ดินในเมือง ดังนี้

เทอร์วี (Turvey 1957 : 47-48) ได้กล่าวว่า "การแบ่งแยกทางกายภาพที่สมมุติขึ้นของมูลค่าที่แบ่งเป็นมูลค่าที่ตั้ง และมูลค่าสิ่งก่อสร้างไม่มีคุณค่าทางการวิเคราะห์แต่อย่างใด นอกจากในดุลยภาพหยุดนิ่งระยะยาว" จะเห็นว่าแนวความคิดของเทอร์วีไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริง เพราะเมืองส่วนใหญ่ไม่ได้อยู่ในดุลยภาพจึงเป็นไปได้ที่จะเสนอการวิเคราะห์เปรียบเทียบแบบหยุดนิ่ง เพื่อที่จะอธิบายผังเมืองและรูปแบบของสิ่งก่อสร้าง ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า แนวความคิดของเทอร์วีเกี่ยวกับรูปแบบดุลยภาพของการใช้ที่ดินในเมืองมีความสำคัญน้อยมาก

เบ็คแมน (Beckman 1957 : 18) ได้เสนอทฤษฎีที่เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยตระหนักถึงขนาดของที่ตั้งด้วย ทำให้เบ็คแมนได้ข้อสรุปเกี่ยวกับค่าเช่าและความหนาแน่นของการอยู่อาศัย เช่น ครอบครัวที่มั่งคั่งจะเลือกที่ตั้งอยู่ในขอบเขตรอบนอกของเมือง อย่างไรก็ตามในทฤษฎีของเบ็คแมนไม่ได้พิจารณาถึงสาระสำคัญอื่น ๆ เช่น ฐานะการต่อรองของกลุ่มต่าง ๆ ราคาอุปทานและอุปสงค์ ดังนั้นแนวทางการศึกษาของเขาจึงอาจถือได้ว่าเป็นกรณีพิเศษที่นอกเหนือไปจากทฤษฎีอื่น ๆ

## 2.4 งานวิจัยเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินของต่างประเทศ

2.4.1 เยทส์ (Yeates 1965 : 94-114) ได้ทำการศึกษาวิจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินของเมืองชิคาโก ปี ค.ศ. 1910 - 1960 โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยพหุ จะเห็นว่าตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินมากที่สุดในช่วงปี ค.ศ. 1910 - 1920 ได้แก่ ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ปี ค.ศ. 1930 - 1940 ได้แก่ ระยะทางที่ห่างจากทะเลสาบมิชิแกน ปี ค.ศ. 1950 ได้แก่ ระยะทางที่ห่างจากรถไฟใต้ดินที่ใกล้ที่สุด และ ปี ค.ศ. 1960 ได้แก่ตัวแปรทางด้านประชากร จากการวิจัยนี้ชี้ให้เห็นถึงสมมติฐานที่ว่าราคาที่ดินจะลดลงเมื่อมีระยะทางห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง จะยังคงเป็นจริงในช่วงปี ค.ศ. 1910 - 1920 เท่านั้น เพราะทำเลย่านธุรกิจการค้านั้นเป็นบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึงและประหยัดต้นทุนในการขนส่ง ปี ค.ศ. 1930 - 1950 ตัวแปรนี้เริ่มลดความสำคัญลง เพราะมีการปรับปรุงรูปแบบการคมนาคมขนส่ง การสร้างรถไฟใต้ดิน ตลอดจนปรับปรุงระบบสาธารณสุขภาคสาธารณสุขการ จึงส่งผลให้ตัวแปรที่เกี่ยวกับระยะทางที่ห่างจากทะเลสาบมิชิแกน และระยะทางที่ห่างจากรถไฟใต้ดินที่ใกล้ที่สุดมีความสำคัญขึ้นมา และในปี ค.ศ. 1960 ตัวแปรที่เกี่ยวกับระยะทางที่ห่างจากทะเลสาบมิชิแกน และระยะทางที่ห่างจากรถไฟใต้ดินที่ใกล้ที่สุดมีความสำคัญขึ้นมา และในปี ค.ศ. 1960 ตัวแปรที่เกี่ยวกับระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมืองจะไม่มี ความสำคัญเลย เนื่องจากจำนวนประชากรที่ไม่ใช่คนผิวขาว (นิโกร) เพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็วและขยายไปตามบริเวณส่วนต่าง ๆ ของเมืองมากขึ้น ทำให้ราคาที่ดินบริเวณใจกลางเมืองลดต่ำลงเพราะตัวแปรทางด้านประชากรนี้มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับระดับรายได้ที่ส่งผลให้ราคาที่ดินในเมืองชิคาโกลดต่ำลงด้วย

ผลการวิจัยทางสถิติพบว่าปี ค.ศ. 1910 สมมติฐานที่ว่าราคาที่ดินจะลดลงเมื่อมีระยะทางห่างจากศูนย์กลางเมืองมากขึ้นซึ่งยังคงเป็นจริงอย่างมาก สามารถทำนายราคาที่ดินได้ถึงร้อยละ 77 และค่านี้ก็ลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปี ค.ศ. 1960 จะทำนายราคาที่ดินได้เพียงร้อยละ 18 เนื่องจากมีการปรับปรุงด้านการคมนาคมขนส่งและมีการขยายตัวของประชากร ทำให้บริเวณศูนย์กลางเมืองได้ลดความสำคัญลง และไปเพิ่มความเจริญในส่วนต่าง ๆ ของเมืองมากขึ้น

จะเห็นได้ว่าเมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงไปโครงสร้างของราคาที่ดินก็จะเปลี่ยนแปลงตามไปด้วยและจะมีลักษณะซับซ้อนมากขึ้น

2.4.2 บริแกม (Brigham 1965 : 325) ได้ค้นพบหลักการสำคัญจากการวิเคราะห์ค่าเช่าประมูล นั่นคือหลักการที่ว่ามูลค่าที่ดินจะลดลงตามระยะห่างของที่ดินจากศูนย์กลางของเมือง บริแกมได้ทำการทดสอบโดยใช้แบบจำลองเชิงเส้นตรงกับนครลอส แอนเจลิส และข้อมูลของมูลค่าที่ดินตามแนวของรัศมีรวม 3 แนว ที่แผ่ออกไปจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง พบว่าความชันของเส้นค่าเช่าประมูลสำหรับผู้เช่าทั้งหมดอยู่ระหว่าง -0.5 ถึง -0.9 หรือกล่าวได้ว่า การเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ของระยะห่างออกมาจากศูนย์กลางจะสัมพันธ์กับการลดลงของมูลค่าที่ดินประมาณร้อยละ 0.5 - 0.9 ซึ่งเป็นการลดลงของมูลค่าที่ดินที่ค่อนข้างมาก เมื่อคำนึงถึงว่า นครลอสแอนเจลิส เป็นเมือง ๆ หนึ่งที่มีการกระจายตัวค่อนข้างสูงมาก นอกจากนี้เขาได้วิจัยเกี่ยวกับมูลค่าของที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย โดยใช้แบบจำลองของสมการถดถอยพหุซึ่งมีดัชนีวัดการสามารถเข้าถึงโดยง่าย ได้แก่ สภาพภูมิประเทศและปัจจัยทางประวัติศาสตร์ล้วนมีอิทธิพลต่ออุปสงค์สำหรับที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัยในเขตเมืองทั้งสิ้น

2.4.3 นอส (Knos, in Berry and Duane F Marble 1968 : 169) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการกระจายของมูลค่าที่ดินในเมืองโตเปิกา มลรัฐแคนซัส โดยได้ทำการวิจัยและตรวจสอบ เพื่อต้องการที่จะทราบว่าโครงสร้างราคาที่ดินที่แท้จริงของเมืองโตเปิกามีการกระจายในลักษณะใด

นอสได้กำหนดสมมติฐานขึ้นมาทดสอบ และผลการทดสอบปรากฏได้ดังนี้คือ

สมมติฐานที่ 1 มูลค่าที่ดินในเมืองจะแปรผันในทางตรงข้ามกับระยะทางจากจุดศูนย์กลางของเมือง สามารถทำนายราคาที่ดินได้ถูกต้องเกือบร้อยละ 64

สมมติฐานที่ 2 มูลค่าที่ดินในเมืองจะแปรผันในทางตรงข้ามกับระยะทางจากถนนสายหลักของเมืองที่เชื่อมต่อกับย่านธุรกิจหลักของเมืองและทำการทดสอบปรากฏว่ามีค่าออกมาเพียงร้อยละ 46

สมมติฐานที่ 3 มูลค่าที่ดินในเมืองจะแปรผันในทางเดียวกันกับความหนาแน่นของประชากร และผลการทดสอบปรากฏว่ามีความสัมพันธ์

สมมติฐานที่ 4 มูลค่าที่ดินในเมืองจะแปรผันในทางเดียวกันกับการเจริญเติบโตในส่วนต่าง ๆ ของเมือง โดยพื้นที่ที่มีความเจริญเติบโตมากจะมีราคาที่ดินมากกว่าพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ของเมืองอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

หลังจากการทดสอบสมมติฐานของนอสแล้ว จะเห็นว่าการอธิบายโครงสร้างของราคาที่ดินในเมืองโตปิกา เป็นไปตามสมมติฐานที่ 1, 2 และ 4 แต่เมื่อนำสมมติฐานทั้ง 4 มาทดสอบหาความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน จะพบว่าสามารถทำนายราคาที่ดินได้มากกว่าร้อยละ 78 และเมื่อทำการทดสอบต่อไปด้วยวิธีสหสัมพันธ์แบ่งส่วน โดยตัดตัวแปรความหนาแน่นของประชากรออก และนำมาหาความสัมพันธ์ใหม่ จะทำให้ค่าความสัมพันธ์มีค่าสูงขึ้น เมื่อทำการทดสอบต่อไปด้วยการคำนวณหาการกระจายของพื้นที่ส่วนที่เหลือหรือหาพื้นที่ที่แตกต่างกันระหว่างค่าที่ดินที่แท้จริงกับค่าที่ดินที่ได้จากการคำนวณ จะพบว่าค่าที่ดินที่ได้จากการประเมินจะต่างจากค่าที่ดินที่ได้จากการคำนวณมาก โดยเฉพาะราคาที่ดินในพื้นที่สองข้างถนนสายหลักของเมือง

อย่างไรก็ตามในการวิจัยของนอส ก็ได้ชี้ให้เห็นว่าแบบจำลองสมการถดถอยพหุ เป็นแบบจำลองที่สามารถอธิบายโครงสร้างของราคาที่ดินของเมืองโตปิกาได้อย่างเหมาะสม และนอสยังให้ข้อคิดว่าแบบจำลองนี้ควรที่จะมีการศึกษากันในเมืองอื่น ๆ เพื่อที่จะอธิบายโครงสร้างของราคาที่ดินอย่างมีหลักการและตรงกับความเป็นจริงที่เกิดขึ้นด้วย

2.4.4 มิลล์ (Mill 1969 : 489) ได้ทำการศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยกับระยะห่างจากศูนย์กลางของเมืองในปี ค.ศ. 1966 โดยนำลักษณะของที่ตั้งและการแบ่งโซนการใช้ที่ดินเป็นตัวแปรในแบบจำลอง และผลลัพธ์ที่ได้ออกมาไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ เพราะเกิดจากความผิดพลาดในการประมาณมูลค่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย มิลล์แก้ปัญหานี้ โดยใช้ตัวประมาณการของขนาดสิ่งก่อสร้าง นั่นคือ เนื้อที่ใช้สอยต่อเอเคอร์

และได้พบว่าเมื่อใช้ข้อมูลของซิกาโกในปี ค.ศ. 1959 มีความสัมพันธ์เป็นลบอย่าง มีนัยสำคัญระหว่างเนื้อที่ที่ใส่อ้อยต่อเอเคอร์กับระยะห่างของที่ดินจากศูนย์กลางเมือง ทั้งในกรณีที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่ดินเพื่อทำธุรกิจ ที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินเพื่อสาธารณะด้วย

2.4.5 บรอดสกี ( Brodsky 1970 : 229-247) เป็นผู้ที่ประสบความสำเร็จในการอธิบายเชิงประจักษ์เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมากกว่ามิลล์ แม้ว่าขอบ เขตพื้นที่การศึกษาของบรอดสกี จะจำกัดแค่ เขตสามะโนประชากรของ กรุงวอชิงตันดีซี เท่านั้น นอกเหนือจากระยะทางแล้วบรอดสกีได้พิจารณาตัวแปรด้าน ลักษณะที่ตั้ง เพิ่มอีก 2 ตัวแปร คือ ความหนาแน่นและรายได้ของประชากรในแต่ละ เขตสามะโน ปรากฏผลลัพธ์ตามความคาดหมายว่าระยะทางและรายได้มีความสัมพันธ์เป็นลบ และบวกตามลำดับกับมูลค่าที่ดินไม่ว่าตัวแปรมูลค่าที่ดินจะถูกเฉลี่ยต่อ ตารางฟุต หรือถูกเฉลี่ยต่อหัวของประชากรก็ตาม ผลลัพธ์ทั้งหมดมีนัยสำคัญทางสถิติ และอยู่ในรูปฟอร์มที่ไม่เป็นเส้นตรง เพราะฉะนั้นครัวเรือนจึงสามารถแทนที่ปัจจัยอื่น ได้ด้วยปัจจัยที่ดินในฟังก์ชันอรรถประโยชน์ของตน ขณะที่ย้ายห่างออกไปจากศูนย์กลาง ของเมือง เป็นลำดับ

2.4.6 ริชาร์ดสัน (Richardson 1978 : 52-53) ได้ศึกษามูลค่าที่ดิน ในเขตเมือง เพื่อที่จะแสดงให้เห็นว่าฟังก์ชันมูลค่าที่ดินในทางทฤษฎีอาจแตกต่างกัน โกลกับสภาพความเป็นจริง โดยพิจารณาจากรูปแบบของมูลค่าที่ดินภายในและรอบ ๆ มหานครลอนดอน มูลค่าที่ดินในบริเวณศูนย์กลางของเมืองจะสูงมากอย่างไม่ต้องสงสัย แต่ในเขตพื้นที่ระหว่างรัศมีที่ห่างออกไปจากศูนย์กลาง 5 และ 10 ไมล์ ปรากฏว่า ที่ดินมีมูลค่าลดลงตามระยะห่างออกไปอย่างรวดเร็ว และพื้นที่ดังกล่าวออกไป มูลค่าที่ดินลดลงช้ามาก แต่เมื่อห่างออกมาเป็นเขตพื้นที่ในรัศมี 20-25 ไมล์

จากศูนย์กลาง มูลค่าที่ดินกับเพิ่มสูงขึ้นอีก เหตุผลก็คือในระยะห่างดังกล่าวจากกลางมหานครลอนดอน เป็นเขตพื้นที่สีเขียวเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากได้มีการวางแผนให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว เป็นแหล่งพักผ่อนและบริเวณที่สวนที่สวยงาม ดังนั้นผู้ที่ประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าว จึงต้องสู้ค่าเช่าและราคาที่ดินที่ค่อนข้างสูง ซึ่งสะท้อนถึงแรงกดดันในรูปของจำนวนที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารที่มีอยู่จำกัดในขณะเดียวกัน ก็ปรากฏกรณีที่ประชากร เดิมใจ เดินทาง เป็นระยะทางที่ไกลเพื่อไปทำงาน โดยแลกเปลี่ยนกับได้อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ซึ่งมีสภาวะแวดล้อมอันน่าพึงใจที่กล่าวข้างต้น

## 2.5 งานวิจัยเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในประเทศไทย

2.5.1 สมชาย งามกาละ (2521) ได้ทำการศึกษาผลกระทบของเส้นทางคมนาคมต่อการใช้ที่ดินของเมืองนครสวรรค์ ผลการศึกษารูปว่าการขยายตัวของชุมชน เมืองนครสวรรค์ในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับเส้นทางถนนมากกว่าการคมนาคมรูปแบบอื่น ๆ เส้นทางถนนเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดต่อการกำหนดราคาที่ดินในเขตเมืองนครสวรรค์ นอกจากนี้จะเห็นว่าปัจจัยด้านคมนาคม ปัจจัยด้านกายภาพ ราคาที่ดิน และการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ จะส่งผลถึงแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน เมืองนครสวรรค์ในอนาคตด้วย

2.5.2 สุวิธมา ธาดานิติ (2524) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการที่บริเวณใดในเมืองจะมีการใช้ที่ดินอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่แตกต่างกัน ได้แก่ ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางสังคม ปัจจัยทางด้านการเมือง และปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี แต่ในบรรดาปัจจัยของการใช้ที่ดิน ในเมืองปัจจุบันนี้ ปัจจัยทางเศรษฐกิจจะมีบทบาทอย่างเด่นชัด เพราะปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นการประเมินค่าผลตอบแทนบนพื้นที่ออกมาเป็นตัวเลข เช่น ในพื้นที่แปลงหนึ่ง เจ้าของคิดว่าการทิ้งที่ว่างไว้เป็นสนามเด็กเล่น ในย่านนั้นจะไม่ได้ผลตอบแทนแต่อย่างใด ถ้าก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยวให้

เข้าก็จะได้ผลตอบแทนน้อย ดังนั้นเจ้าของที่ดินอาจตกลงใจสร้างแฟลตหรือตึกแถว เพราะผลได้เป็นเงินมีมากกว่าอย่างเห็นได้ชัด ผลตอบแทนเป็นเงินที่เจ้าของที่ดินหรือนักลงทุนจะคิดจากกำไรสุทธิ ซึ่งหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ออกแล้ว โดยพยายามจะให้ผลตอบแทนมากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ดังนั้นการใช้ที่ดินอย่างหนึ่งอย่างใดอาจมีปัจจัยเด่นชัดแล้ว เช่น การใช้ที่ดินในกรุงเทพมหานครและในเทศบาลเมืองขนาดใหญ่ มักจะเป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ การใช้ที่ดินบางประเภทในบางแห่ง เป็นปัจจัยทางด้านสังคม เช่นการสร้างสวนสาธารณะในเมือง แต่โดยทั่วไปแล้วการใช้ที่ดินมาจากปัจจัยหลาย ๆ ประการรวมกัน

2.5.3 สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน (2528) ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินในเขตมินบุรี (แขวงมินบุรีและบางชั้น) โดยใช้วิธีการทดสอบแบบโค-แอสควร์ เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ กับราคาตลาดของที่ดิน จากการวิจัยพบว่า สภาพการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์และส่งผลกระทบต่อราคาที่ดิน

นอกจากนี้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ออกแบบสอบถามเกี่ยวกับ เหตุผลในการซื้อที่ดินของผู้ให้สัมภาษณ์ในเขตมินบุรีจำนวน 200 ราย และนำมาหาคำร้อยละ พบว่า เหตุผลในการเลือกซื้อที่ดินสามารถนำมาจัดลำดับได้ดังนี้คือ ราคาถูก การคมนาคมสะดวก มีสภาพเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ ญาติพี่น้องชักชวน สภาพแวดล้อมสวยงาม มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซื้อไว้ขายหรือให้เช่าต่อไป น้ำไม่ท่วม ถูกไล่ที่มีแนวโน้มความเจริญสูง ซื้อไว้เพราะคาดว่าราคาในอนาคตจะสูงขึ้นมาก และอื่น ๆ (ใกล้ที่ทำงาน ผ่อนชำระได้)

2.5.4 อรพิน พิมพ์เจริญ (2530) ได้ทำการศึกษาการวางแผนการใช้ที่ดินของชุมชนเมืองนครสวรรค์ และวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ของเมืองทั้งพื้นที่ที่มีข้อจำกัดการพัฒนาและพื้นที่ที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของชุมชน โดยพิจารณาปัจจัยที่มีผล

กระทบต่อการใช้ที่ดินประเภทหลัก ๆ 3 ประเภทคือ พื้นที่เพื่อการค้า เพื่อการ  
 อยู่อาศัย และเพื่อการอุตสาหกรรม ส่วนปัจจัยที่กำหนดได้แก่ปัจจัยเรื่องการเข้าถึง  
 โครงข่ายไฟฟ้า ข่ายบริการน้ำประปา โครงข่ายการระบายน้ำ โครงข่ายโทรศัพท์  
 พื้นที่ภายในข่ายบริการโรงเรียน พื้นที่ภายในข่ายสถานพยาบาล พื้นที่ในข่ายบริการ  
 สถานพักผ่อนหย่อนใจ พื้นที่ภายในข่ายบริการตลาด พื้นที่ภายในข่ายบริการย่าน  
 ศูนย์กลางการค้า ความหนาแน่นของอาคารสิ่งก่อสร้าง ปัจจัยด้านราคาที่ดิน  
 พื้นที่ลุ่มน้ำท่วมขัง และพื้นที่ที่มีสมรรถนะทางการเกษตร จากการศึกษาสามารถ  
 พิจารณาได้ว่า แนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมสำหรับชุมชน เมืองนครสวรรค์ใน  
 อนาคตนั้นคือ รูปแบบหลายศูนย์กลาง เพราะ เป็นรูปแบบที่มีความเป็นไปได้สูง  
 เมื่อเปรียบเทียบกับสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบัน อย่างไรก็ตามจากการศึกษาได้ชี้ให้  
 เห็นว่าปัจจัยด้านราคาที่ดินจะมีบทบาทต่อการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การค้า  
 และอุตสาหกรรมแตกต่างกันไป กล่าวคือ พื้นที่ราคาสูงมักจะ เป็นพื้นที่ที่เอื้ออำนวย  
 ต่อการค้า เช่น ริมถนนสายหลักของชุมชน ส่วนพื้นที่ราคาต่ำมักไม่เอื้ออำนวยต่อ  
 การค้า แต่เหมาะที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่พักอาศัย และกิจการอุตสาหกรรม ดังนั้น  
 จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินจึงมีบทบาทในการกำหนดกิจกรรมของการใช้ที่ดินของชุมชน  
 เมืองนครสวรรค์ด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย