

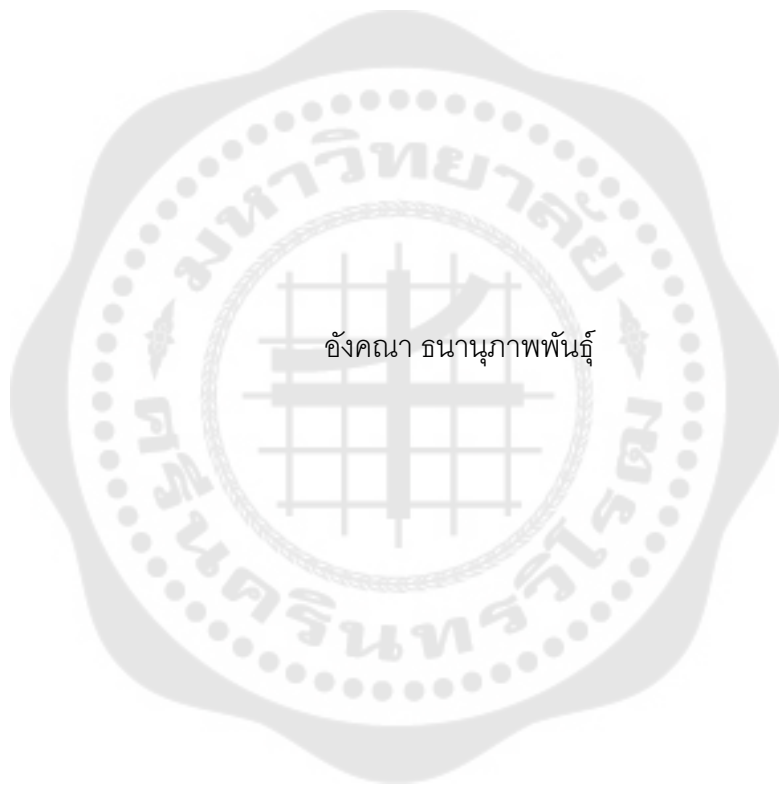


การประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้ประโยชน์
APPLICATION OF FISCAL INSTRUMENTS FOR THE UTILIZATION OF IDLE LAND IN
THAILAND



อังคณา ธนานุภาพพันธุ์

การประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้
ประโยชน์



ปริญญาานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
สำนักวิชาเศรษฐศาสตร์และนโยบายสาธารณะ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
ปีการศึกษา 2561
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

APPLICATION OF FISCAL INSTRUMENTS FOR THE UTILIZATION OF IDLE
LAND IN THAILAND



ANGKANA THANANUPAPPUN

A Dissertation Submitted in partial Fulfillment of Requirements
for DOCTOR OF PHILOSOPHY (Philosophy(Economics))
School of Economics and Public Policy Srinakharinwirot University

2018

Copyright of Srinakharinwirot University

ปริญญาบัตร

เรื่อง

การประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้ประโยชน์

ของ

อังคณา ธานานุภาพพันธุ์

ได้รับอนุมัติจากบัณฑิตวิทยาลัยให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นายแพทย์จักรชัย เอกปัญญาสกุล)

คณะกรรมการสอบปากเปล่าปริญญาบัตร

ที่ปรึกษาหลัก

ประธาน

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชมพูนุท เพิ่มพูนวิวัฒน์)

(ศาสตราจารย์ ดร.เอื้อมพร พิชัยสนธิ)

ที่ปรึกษาร่วม

กรรมการ

(อาจารย์ ดร.ปิ่นฉวี อนันอภิบุตร)

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นันทรัตน์ ตั้งวิฑูร
ธรรม)

กรรมการ

(อาจารย์ ดร.วรรณสินธ์ สัตยานุวัตร์)

ชื่อเรื่อง	การประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศ ไทยไปใช้ประโยชน์
ผู้วิจัย	อังคณา ธนานุภาพพันธุ์
ปริญญา	ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต
ปีการศึกษา	2561
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร. ชมพูนุท เพิ่มพูนวิวัฒน์

การศึกษาเรื่องการประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการกระจายการถือครองที่ดินในประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย ประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย รวมถึงการศึกษานโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย ในการวิเคราะห์ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินอาศัยฐานข้อมูล GIS ของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 มาจำแนกตามลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดิน แยกเป็นรายภาคและรายจังหวัด ผลการศึกษาพบว่า ที่ดินทิ้งร้างของประเทศไทยในช่วง พ.ศ. 2543 – 2559 มีแนวโน้มลดลง โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามากที่สุด และจังหวัดอุบลราชธานีเป็นจังหวัดที่มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินน้อยที่สุดในประเทศไทย พื้นที่ทิ้งร้างส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำหรับการเกษตร เมื่อนำพื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่ามาประเมินมูลค่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจพบว่า ที่ดินในประเทศไทยมีการใช้ประโยชน์ที่ดินยังไม่เต็มที่ ทั้งที่ดินเพื่อการเกษตร ที่ดินเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรม รวมถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้อยู่อาศัย ซึ่งหากนำพื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่าเหล่านั้นมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มศักยภาพแล้วผลจากการคำนวณพบว่า สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินทิ้งร้างดังกล่าวได้ร้อยละ 4.41 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 640,440 ล้านบาท แสดงถึงค่าเสียโอกาสจากการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในประเทศไทย นอกจากนี้จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พบว่า ปัจจัยที่ทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้น ได้แก่ ราคาที่ดิน ปัจจัยที่ทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปลาลดลง ได้แก่ ความหนาแน่นของประชากร การลงทุนของจังหวัด สำหรับมาตรการทางภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน คือภาษีบำรุงท้องที่เป็นเครื่องมือที่ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร เนื่องจากยังคงก่อให้เกิดการกระจุกตัวของการถือครองที่ดิน และมีค่าเสียโอกาสจากที่ดินที่ทิ้งร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์สูง หากภาครัฐได้ทำการพัฒนาหรือปรับปรุงเครื่องมือทางภาษีที่ดินรูปแบบอื่น เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่งมา

บังคับใช้แล้วอาจส่งผลกระทบต่อผลการกระจุกตัวของการถือครองที่ดิน แต่อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษาพบว่า ภาษีความมั่งคั่งเป็นเครื่องมือภาษีที่มีผลต่อการลดลงของการถือครองที่ดินทั้ง ร้างว่างเปล่าในประเทศและมีการใช้ประโยชน์จากที่ดินทั้งร้างเพิ่มมากขึ้น

คำสำคัญ : ภาษีทรัพย์สิน การถือครองที่ดิน ที่ดินทิ้งร้าง



Title	APPLICATION OF FISCAL INSTRUMENTS FOR THE UTILIZATION OF IDLE LAND IN THAILAND
Author	ANGKANA THANANUPAPPUN
Degree	DOCTOR OF PHILOSOPHY
Academic Year	2018
Thesis Advisor	Associate Professor Chompoonuh Permpoonwiwat , Ph.D.

This research is concerned with the study of fiscal instruments for redistributing land ownership in Thailand. The aim of this study was to analyze land use in Thailand and to evaluate the economic losses caused by vacant land. This research also reviewed some of the fiscal instruments related to land taxation. Based on the GIS database in 2015, which was provided by the Land Development Department to analyze land use and the characteristics of each region and province. It was found that, over the last eight years, the rate of vacant land in Thailand has been in decline. The largest area of vacant land was in the northeast, while the Ubonratchathani province used this land the least. Most of the vacant land was agricultural. When the vacant land was assessed in terms of economic losses, it was currently found that Thailand had inefficient land use for agricultural, commercial, industrial and residential areas. If these areas are used more effectively, it can increase the value of land use by 4.41 percent of the GDP, which represents the amount of opportunity cost from using land ineffectively at about 640,440 million Baht. The recently-used land taxation, e.g. local administration tax, still results in the concentration of land possession, which indicates the ineffectiveness of tax instruments. Therefore, the government should use other types of land taxes, such as wealth tax and land and buildings taxes in order to decrease the rate of uncultivated or vacant land possession. This study, however, has only proven that wealth taxes were sufficient to stimulate the use of this vacant land.

Keyword : property tax land holdings vacant land

กิตติกรรมประกาศ

ปริญญาานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสะดวกตากรุณาช่วยเหลือ และความเอาใจใส่อย่างดี ยิ่งตลอดจนการให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับการปรับแก้ไขข้อบกพร่อง จากคณะกรรมการผู้ควบคุมปริญญาานิพนธ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร. ชมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ อ.ดร.ปัทมภ์ อนันนอภินุตร ที่ได้ให้ความเมตตากรุณาเป็นที่ปรึกษาและให้ความช่วยเหลือชี้แนะแนวทางในสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกาและการทำปริญญาานิพนธ์นี้ด้วยความเอาใจใส่ตลอดมา ทำให้ปริญญาานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ผู้สอนในระดับปริญญาเอก คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒทุกท่าน ที่ได้กรุณาประสิทธิ์ประสาทความรู้ต่างๆ ให้แก่ผู้วิจัย และอ.ดร.พลวัฒน์ โคตรจรัส ที่ได้ให้คำปรึกษาทางสถิติแก่ผู้วิจัยอย่างดียิ่งตลอดมา

ขอขอบคุณทุนอุดหนุนการวิจัยจากบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒที่ทำให้งานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอขอบคุณพี่น้องๆและเพื่อนทุกท่านที่เรียนร่วมกันในคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ที่ได้ให้กำลังใจผู้วิจัยมาโดยตลอด รวมถึงบุคลากรของคณะเศรษฐศาสตร์และบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ที่ได้ประสานงานให้ความสะดวกช่วยเหลือในการทำงานวิจัย

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอโน้มรำลึกถึงพระคุณของนายวุฒอช ธานานุภาพพันธุ์ และนางสุ ธานานุภาพพันธุ์ ตลอดจนครอบครัวที่เป็นกำลังใจและให้การสนับสนุนผู้วิจัยด้วยดีตลอดมา

อังคณา ธานานุภาพพันธุ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญรูปภาพ	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ภูมิหลัง	1
ความมุ่งหมายของการวิจัย.....	5
ความสำคัญของการวิจัย	5
ขอบเขตของการวิจัย	6
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
กรอบแนวคิดในการวิจัย	11
สมมติฐานในการวิจัย.....	12
ข้อจำกัดการวิจัย.....	12
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา	13
1. ทางเลือกของการถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุด	13
2. แนวคิดหลักในการเก็บภาษี.....	23
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	26
1. การเก็งกำไรและการถือครองที่ดินเป็นมรดก.....	26

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่า	29
3. การศึกษาเกี่ยวกับค่าเสียโอกาส	35
4. การศึกษาภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดิน.....	38
5. การศึกษามาตรการที่ไม่ใช่ภาษีในการลดการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่า.....	42
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	46
ขั้นตอนการวิจัย	46
การวิเคราะห์และแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	49
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	66
ส่วนที่ 1 การศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย	66
1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทย	66
1.2 การศึกษาสถานการณ์ที่ดินที่ร้างว่างเปล่าในประเทศไทย	80
ส่วนที่ 2 การประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย	85
ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่าในประเทศไทย	89
3.1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่า	89
3.2 การประมาณรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่ง	107
บทที่ 5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	108
5.1 สรุปผลการวิจัยและอภิปรายผล	108
5.2 ข้อเสนอแนะ	113
บรรณานุกรม	116
ภาคผนวก.....	122
ประวัติผู้เขียน.....	137

สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 1 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า.....	32
ตาราง 2 ขั้นตอนการวิจัย.....	47
ตาราง 3 ตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า	52
ตาราง 4 ร้อยละการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทยระหว่าง พ.ศ. 2543 – 2559.....	66
ตาราง 5 แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกภูมิภาค.....	67
ตาราง 6 ลักษณะที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย แยกตามประเภทที่ดินทิ้งร้าง	81
ตาราง 7 พื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกภูมิภาค	82
ตาราง 8 จังหวัดที่มีจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าสูงสุดในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน แยกตามภาค	83
ตาราง 9 เปรียบเทียบจำนวนที่ดินทิ้งร้าง (ไร่) กับมูลค่าที่ดินทิ้งร้าง (ล้านล้านบาท) แยกตามภาค พ.ศ. 2558.....	84
ตาราง 10 จังหวัดที่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างสูงสุดในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน แยกตามภาค	85
ตาราง 11 เปรียบเทียบความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน	88
ตาราง 12 ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ในแต่ละจังหวัดของประเทศไทย พ.ศ. 2558	95
ตาราง 13 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตรในประเทศไทย พ.ศ. 2558	96
ตาราง 14 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย พ.ศ. 2558	100
ตาราง 15 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558	103

ตาราง 16 การประมาณรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่งแยกตามภาค
..... 107



สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย	11
ภาพประกอบ 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2558.....	68
ภาพประกอบ 3 พื้นที่ทำการเกษตรกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด	70
ภาพประกอบ 4 พื้นที่ทำการเกษตรกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด	71
ภาพประกอบ 5 พื้นที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด.....	72
ภาพประกอบ 6 พื้นที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด.....	73
ภาพประกอบ 7 พื้นที่ประกอบพาณิชย์/อุตสาหกรรมประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด.....	74
ภาพประกอบ 8 พื้นที่ประกอบพาณิชย์/อุตสาหกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด.....	75
ภาพประกอบ 9 พื้นที่ยกเว้นภาษีที่ดินในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด	76
ภาพประกอบ 10 พื้นที่ยกเว้นภาษีในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด	77
ภาพประกอบ 11 ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกรายจังหวัด	78
ภาพประกอบ 12 ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกรายจังหวัด	79
ภาพประกอบ 13 สัดส่วนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าต่อพื้นที่ทิ้งร้างทั้งหมด	80

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ประเทศไทยประสบกับปัญหาที่ดินทิ้งร้างไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์มาเป็นเวลานาน มีทั้งในกรณีไม่มีที่ดินทำกินหรือมีที่ดินทำกินแต่ไม่เพียงพอต่อความต้องการทำให้ต้องเช่าผู้อื่น กรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2560 ได้สำรวจพื้นที่ทิ้งร้างในประเทศไทย พ.ศ. 2549 พบว่ามีพื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่าจำนวน 7,455,725 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.32 ของเนื้อที่ทั้งหมดของประเทศ

สาเหตุสำคัญของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย คือ ความต้องการถือครองที่ดินไว้เพื่อเก็งกำไร และการถือครองที่ดินไว้เป็นมรดก ในส่วนของการถือครองที่ดินไว้เพื่อการเก็งกำไรนั้นการศึกษาของอภิวัดน์ รัตนวราหะ (2558) พบว่าการเก็งกำไรที่ดินเป็นสาเหตุทำให้เกิดอัตราพื้นที่ว่างเปล่าสูง ผู้ซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไรจะไม่ลงทุนพัฒนาที่ดินที่ถือครองเพียงแต่เก็บที่ดินเอาไว้รอเวลาสำหรับเก็งกำไรในราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ทำให้ที่ดินว่างเปล่าดังกล่าวถูกทิ้งร้างไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ใกล้ศูนย์กลางเมือง สอดคล้องกับการศึกษาของ Towbina and Weberb (2014) ได้ศึกษา Speculation and the U.S. Housing Boom พบว่าการเก็งกำไรทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังมีผลทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น จากข้อมูลของกรมธนารักษ์ พบว่า ราคาที่ดินทั่วประเทศไทยในรอบการประเมินปี พ.ศ. 2559-2562 เพิ่มขึ้นจากรอบปี พ.ศ. 2555-2559 ร้อยละ 22 (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2559) อีกทั้งการศึกษาของอารยะ ปรีชาเมตตา (2549) ได้กล่าวถึงผลกระทบของการเก็งกำไรว่าทำให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินอย่างไร้ประสิทธิภาพในระยะยาว โดยการเก็งกำไรก่อให้เกิดภาวะฟองสบู่ในราคาอสังหาริมทรัพย์นำไปสู่การลงทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่เร็วกว่ากำหนดเวลาที่เหมาะสมที่สุด ทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างไร้ประสิทธิภาพในระยะยาว

นอกจากนี้การสะสมที่ดินไว้เป็นมรดกให้แก่บุตรหลานยังเป็นอีกสาเหตุหนึ่งของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า สอดคล้องกับการศึกษาของ Ainembabazi and Angelsen (2016) ได้ศึกษา Land Inheritance and Market Transactions in Uganda พบว่า ครัวเรือนที่ได้รับที่ดินเป็นมรดกจะมีที่ดินเป็นจำนวนมากกว่าครัวเรือนที่ไม่ได้รับที่ดินเป็นมรดกจะไม่นำที่ดินมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่และปล่อยให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า นอกจากนี้กรมพัฒนาที่ดิน (2561) ยังกล่าวถึงปัญหาการกระจุกตัวของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินทำให้ไม่ได้นำที่ดินมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่และปล่อยให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า สอดคล้องกับการศึกษาของดวงมณี เลาวกุล (2557) ได้ศึกษาภาษีที่ดิน

และมรดก พบว่าที่ดินในประเทศไทยจำนวนร้อยละ 60 ถือครองโดยจำนวนคนเพียงแค่อ้อยละ 10 ของประเทศ และผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากไม่ได้นำที่ดินดังกล่าวมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นนอกเหนือจากการเก็งกำไรและการถือครองที่ดินไว้เป็นมรดกที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า พบได้จากการศึกษาของ Newman et al. (2018) Newman et al. (2016) Towbina and Weberb (2014) Meng and Zhang (2013) Pietola, Myyra, and Pouta (2011) Adelaja et al. (2010) Morande, Petermann, and Vargas (2010) Cho et al. (2009) Groves (2009) ในการศึกษาดังกล่าวพบว่ามีปัจจัยที่ส่งผลทางบวกและทางลบต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า โดยปัจจัยที่ส่งผลทางบวกทำให้มีจำนวนที่ดินว่างเปล่าเพิ่มขึ้น ได้แก่ การศึกษา การถูกระงับการลงทุน ขนาดอุตสาหกรรมที่ลดลง อัตราการว่างงาน และราคาที่ดิน และปัจจัยที่มีผลทางลบทำให้ที่ดินว่างเปลาลดลง ได้แก่ การเก็บภาษีทรัพย์สิน จำนวนของประชากร อายุของประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน อัตราการจ้างงาน การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และการลงทุนของเอกชน

การที่ประเทศไทยมีที่ดินที่ว่างเปล่าจำนวนมากก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า จากการศึกษาของวารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) พบว่าที่ดินทางการเกษตรของไทย พ.ศ. 2541 มีการใช้ประโยชน์เพียงร้อยละ 70 ซึ่งก่อให้เกิดมูลค่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจ 127,384.03 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามภาครัฐได้มีความพยายามในการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ และปัญหาการกระจุกตัวของที่ดิน โดยการใช้มาตรการทางการคลังด้านภาษีทรัพย์สิน จากการศึกษาของอารีญา มนต์บุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้ทำการศึกษาเครื่องมือในการบริหารจัดการที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ พบว่าภาษีทรัพย์สินมีผลให้เจ้าของที่ดินเกิดต้นทุนในการถือครองที่ดินทำให้มีการพัฒนาหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินของตนเองมากขึ้น และการเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นการสร้างแรงจูงใจไม่ปล่อยให้พื้นที่ที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์และป้องกันการเก็งกำไรที่ดินได้

นอกจากมาตรการทางด้านภาษีทรัพย์สินแล้ว ยังมีมาตรการที่ไม่ใช่ภาษีในการลดการถือครองที่ดินที่ว่างไม่ใช้ประโยชน์ ได้แก่ การจำกัดการถือครองที่ดิน การกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมให้มีการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม การจัดรูปที่ดินในเมืองโดยอาศัยความร่วมมือของรัฐและเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรม และการจัดตั้งธนาคารที่ดิน มาตรการการจำกัดการถือครองที่ดินพบได้จากการศึกษาของอารีญา มนต์บุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้กล่าวถึงการจำกัดการถือครองที่ดินเพื่อการเกษตรและที่ดินใน

เมืองของประเทศอินเดีย พบว่าประเทศอินเดียมีการจำกัดการถือครองที่ดินโดยการเวนคืน ส่วนเกินของที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และนำมาจัดสรรให้ประชาชนทั่วไป แต่สำหรับประเทศไทย ยังไม่มีการจำกัดการถือครองที่ดินของเอกชน นอกจากนี้อารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้กล่าวถึงประเทศไทยว่ามีมาตรการในการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่สงวนรอบ เมืองเพื่อควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองซึ่งเป็นสาเหตุทำให้เกิดที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า สอดคล้อง กับการศึกษาของ Newman et al. (2018) พบว่าถ้าสามารถควบคุมการขยายตัวของเมืองได้จะทำให้พื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง นอกจากนี้มาตรการการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย ได้มีการศึกษาของวารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ได้ศึกษาการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินและมาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด พบว่าประเทศไทยได้มีการแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่กฎหมายว่าด้วยผังเมืองยังไม่สามารถบังคับใช้การกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสมกับพื้นที่ในเมือง อีกทั้งการใช้ที่ดินในเมืองยังไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ส่วนมาตรการการจัดรูปที่ดินของประเทศไทยนั้น ได้มีงานศึกษาของอารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ศึกษาเครื่องมือในการบริหารจัดการที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ พบว่า ประเทศไทยมีการออกกฎหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 เพื่อพัฒนาที่ดินสำหรับการเกษตร โดยการรวมที่ดินและวางผังที่ดินใหม่ จัดระบบชลประทาน ถนน การระบายน้ำ และการบำรุงดิน อีกทั้งมีการออกพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 กำหนดให้รัฐร่วมมือกับเอกชนให้พัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการจัดผังรูปที่ดิน และมาตรการการจัดตั้งธนาคารที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อนำที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์กลับเข้ามาทำประโยชน์ได้อีกครั้งหนึ่ง จากการศึกษาของธรรมณีย์ สุมันตกุล (2559) ได้ศึกษาการจัดตั้งธนาคารที่ดิน พบว่าประเทศไต้หวันมีสถาบันการเงิน คือ Land Bank of Taiwan ได้ให้สินเชื่อแก่เกษตรกรเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินทำให้สามารถนำที่ดินที่ไม่ใช้ประโยชน์กลับเข้ามาทำประโยชน์ได้อีกครั้ง

ปัจจุบันประเทศไทยได้มีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดินอยู่แล้วสองชนิด คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ แต่จากการศึกษาส่วนใหญ่ได้ให้การสนับสนุนให้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่ ได้แก่ การศึกษาของชมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ (2552) ดวงมณี เลาวกุล (2555) พรรณภา พูลมาก (2557) จรินทร์ เทศวานิช และคณะ (2552) เบ็ญจ์ งามอรุณโชติและคณะ (2555) และภูมิพิชญ์ ยาสีทิ (2557) เนื่องจากภาษีที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันนี้มีปัญหาหลายประการ โดยภาษีโรงเรือนและที่ดิน

มีฐานการจัดเก็บภาษีที่ซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้จากค่าเช่า และอัตราภาษีที่จัดเก็บสูงถึงร้อยละ 12.5 ของค่าเช่ารายปี อีกทั้งยังมีข้อยกเว้นภาษีสำหรับเจ้าของที่อาศัยอยู่เอง ทำให้รัฐบาลจัดเก็บภาษีได้น้อยลง ส่วนภาษีบำรุงท้องที่นั้นใช้ราคาปานกลางของที่ดิน พ.ศ. 2521-2524 ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดทำให้รัฐบาลได้รายรับจากภาษีน้อยลงกว่าที่ควรจะเป็น อีกทั้งการคำนวณภาษีใช้อัตราถดถอยทำให้ผู้มีที่ดินจำนวนมากเสียภาษีน้อยลง รวมถึงการลดหย่อนภาษีสำหรับบ้านที่อยู่อาศัยทำให้บ้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่ถูกจัดเก็บภาษี

อย่างไรก็ตาม ทั้งภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำลังถูกพัฒนามาใช้ในประเทศไทย เป็นภาษีที่จัดเก็บตามหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (Benefit Principle) หมายถึง รัฐบาลท้องถิ่นจะนำรายได้จากภาษีไปใช้จ่ายในการผลิตและบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชน โดยรายได้ที่จัดเก็บได้จะเป็นของรัฐบาลท้องถิ่น แต่ในบางประเทศนั้นการจัดการเรื่องของการถือครองที่ดินยังมีการใช้ภาษีความมั่งคั่ง (Wealth tax) ซึ่งเป็นการจัดเก็บภาษีตามหลักความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) คือ ผู้ที่ถือครองความมั่งคั่งหรือมีที่ดินเป็นจำนวนมาก จะต้องเสียภาษีชนิดนี้สูงกว่าผู้ที่ถือครองที่ดินอยู่ในจำนวนน้อย การจัดเก็บภาษีประเภทนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการกระจายรายได้และความมั่งคั่ง และรายได้ที่จัดเก็บได้จากภาษีความมั่งคั่งจะเป็นรายรับของรัฐบาลกลางไม่ใช่ของรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งในอนาคตถ้าประเทศไทยมีการเก็บภาษีความมั่งคั่งเพิ่มเติม ก็จะมีผลให้รัฐบาลกลางมีรายได้เพิ่มขึ้น และการเก็บภาษีความมั่งคั่งอาจทำให้ความเหลื่อมล้ำของการถือครองที่ดินลดลง (Chatalova and Evans, 2013; french property, 2015; Japanese Fixed Property Tax, 2003; Ministry of Strategy and Finance Korea, 2012; ดิเรก บัณฑิตวิวัฒน์, 2560; ปณณธ์ อนันนภิบุตร, 2555)

จากปัญหาการกระจุกตัวของ การถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าและไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ซึ่งมีสาเหตุสำคัญมาจากการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไรและการถือครองที่ดินไว้เพื่อสะสมเป็นมรดกให้แก่ลูกหลานดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ดังนั้น หากได้มีการวิเคราะห์ถึงสถานการณ์ที่ดินที่ว่างของประเทศไทยว่ามีปริมาณและมูลค่าเท่าไร อีกทั้งที่ดินที่ว่างเปล่าของประเทศไทยสามารถแบ่งการใช้ประโยชน์ได้เป็นกี่ประเภท จะทำให้มีการพัฒนาที่ดินที่ว่างเปล่าให้เหมาะสมตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่ว่างแต่ละประเภท และเมื่อนำที่ดินที่ว่างเปล่ามาคำนวณหามูลค่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นว่าเป็นจำนวนเท่าใดจะทำให้เห็นลำดับความสำคัญของประเภทที่ดินที่ควรได้รับการพัฒนา ก่อน อีกทั้งการศึกษาว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าลดลง โดยเฉพาะการทดสอบและประเมินถึง

ประสิทธิภาพและความเป็นไปได้ของเครื่องมือทางการคลังด้านภาษีทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถวางนโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมและนำที่ทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้ประโยชน์เพิ่มขึ้น

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้

1. เพื่อศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย
2. เพื่อประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย
3. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย
4. เพื่อศึกษานโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย

ความสำคัญของการวิจัย

1. การเข้าใจสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้ภาครัฐทราบถึงปัญหาที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยที่เกิดขึ้น และการแบ่งประเภทที่ดินทิ้งร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ต่างๆ จะทำให้ภาครัฐสามารถแก้ไขปัญหาที่ดินทิ้งร้างได้อย่างเหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินแต่ละประเภท อีกทั้งสามารถแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าให้เหมาะสมกับภูมิภาคและจังหวัดในประเทศไทยที่มีปัญหาแตกต่างกัน

2. การประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากที่ดินทิ้งร้าง จะเป็นการกระตุ้นให้ทั้งภาครัฐและเอกชนตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าให้เกิดการใช้ประโยชน์เพิ่มมากขึ้น และลดความสูญเสียทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลทำให้ผลผลิตมวลรวมของจังหวัดและประเทศเพิ่มขึ้น

3. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ทำให้ทราบถึงสาเหตุของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไม่นำไปใช้ประโยชน์ เพื่อให้ภาครัฐสามารถวางนโยบายแก้ไขปัญหาดินทิ้งร้างว่างเปล่าได้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับสาเหตุของปัญหา

4. การศึกษาเครื่องมือทางภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้าง จะเป็นแนวทางสำหรับภาครัฐในการเลือกเครื่องมือภาษีทรัพย์สินที่สามารถทำให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลงและทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มมากขึ้น

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทย อาศัยข้อมูล GIS ของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2543 - 2559 มาใช้ในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย และฐานข้อมูล GIS พ.ศ.2558 ซึ่งถือเป็นข้อมูลสำรวจที่ดินที่สมบูรณ์ที่สุดมาจำแนกลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินสามารถแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรม ที่ดินเพื่อการเกษตร ที่ดินยกเว้นภาษี และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า แบ่งเป็นรายภาคและรายจังหวัด เพื่อแสดงลักษณะและประเภทที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าแต่ละประเภท

การวิเคราะห์ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย สามารถหาค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) หรือความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (Economic loss) โดยนำข้อมูลที่ดินทิ้งร้างของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ.2558 ข้อมูลผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ อนุภาคปัจจุบัน (GDP at Current Prices) พ.ศ. 2559 และข้อมูลราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2559)

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย ตัวแปรตามนำข้อมูลที่ดินทิ้งร้างของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 ตัวแปรอิสระใช้ข้อมูลสถิติจังหวัดของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2560) และกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2558 ข้อมูลอัตราภาษีบำรุงท้องที่ของกระทรวงมหาดไทย (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2553) ข้อมูลภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสำนักนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2559) ข้อมูลภาษีความมั่งคั่งจากข้อเสนอแนะงานวิจัยของป๋อณณ์ อนันท์อภิบุตร (ป๋อณณ์ อนันท์อภิบุตร, 2555)

ในการศึกษาเครื่องมือทางภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและการวิเคราะห์ผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่ 1 2 และ 3 มาหาแนวทางในการวางนโยบายด้านภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย

2. ขอบเขตเนื้อหาที่ทำการวิเคราะห์

2.1) การวิเคราะห์สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทย

การวิเคราะห์สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทย ประกอบด้วย การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย พ.ศ. 2543-2559 แบ่งลักษณะการ

ใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2558 ออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ และอุตสาหกรรม ที่ดินเพื่อการเกษตร ที่ดินยกเว้นภาษี และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าแบ่งเป็นรายภาคและรายจังหวัด โดยการวิเคราะห์ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทยแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรม

2.2) การวิเคราะห์ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ได้แบ่งการวิเคราะห์ความสูญเสียทางเศรษฐกิจออกตามประเภทของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า 3 ประเภท ได้แก่ ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างที่ใช้อยู่อาศัย และความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างทางการพาณิชย์และอุตสาหกรรม โดยวิเคราะห์ในภาพรวมของประเทศไทย

2.3) การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 แบบจำลอง ได้แก่ แบบจำลองที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร แบบจำลองที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่ดินที่ใช้อยู่อาศัย แบบจำลองที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่ดินเพื่อพาณิชย์/อุตสาหกรรม โดยจำแนกการวิเคราะห์ตามปัจจัยเชิงนโยบายการเก็บภาษีทรัพย์สิน 3 ประเภท ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง ทำให้สามารถแบ่งแยกการวิเคราะห์ได้ ออกเป็น 4 กรณีตามรูปแบบการเก็บภาษีแต่ละประเภท ได้แก่ กรณีการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ กรณีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการจัดเก็บภาษีความมั่งคั่ง และกรณีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง โดยปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ประกอบด้วย ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ได้แก่ อายุ การศึกษา ความหนาแน่นประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน ปัจจัยภูมิภาค ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อัตราการว่างงาน การลงทุนในจังหวัด ราคาที่ดิน และปัจจัยด้านนโยบาย ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีความมั่งคั่ง

นอกจากนี้ จะทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้ของรัฐที่ได้รับจากการเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง

2.4) การวิเคราะห์เครื่องมือทางภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า จะนำผลการศึกษาศถานการณ์ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า และปัจจัยที่มีผลต่อการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย มาวิเคราะห์แนวทางในการแก้ไขปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. การใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง การนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ในลักษณะต่างๆ จากนิยามการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน และ พ.ร.บ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.. สามารถจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

1) ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คือ พื้นที่ที่ใช้ในการทำการเกษตร ได้แก่ พื้นที่ที่ใช้ทำนา พืชไร่ ไม้ยืนต้น ไม้ผล พืชสวน ไร่นา สวนผลไม้ สวน ไร่หมุนเวียน พืชไร่ สวนที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เกษตรผสมผสาน ไร่นาสวนผสม รวมถึงทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์และโรงเรือนเลี้ยงสัตว์

2) ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย คือ พื้นที่ที่ใช้สำหรับการอยู่อาศัย ได้แก่ พื้นที่บริเวณหมู่บ้าน บนพื้นราบ และพื้นที่หมู่บ้านชาวไทยภูเขา

3) ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม คือ พื้นที่ที่ใช้ในการค้าขายและอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ตัวเมืองและย่านการค้า นิคมอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรม รีสอร์ท โรงแรม เกสต์เฮาส์ สถานีบริการน้ำมัน สนามกอล์ฟ และเหมืองแร่

4) ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า คือ พื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งไว้โดยไม่ได้เข้าทำประโยชน์ต่อเนื่องกัน ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างประเภทเกษตรกรรม ที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัย ที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม มีลักษณะพื้นที่ดังนี้

ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร มีลักษณะพื้นที่เป็นทุ่งหญ้าสลับไม้พุ่ม/ไม้ละเมาะ ทุ่งหญ้าธรรมชาติ พื้นที่ลุ่ม พื้นที่ไร่หมุนเวียนร้าง นาร้าง ไร่ร้าง สถานที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำร้าง ไม้ผลร้าง/เสื่อมโทรม ไม้ยืนต้นร้าง/เสื่อมโทรม โรงเรือนร้าง พืชสวนร้าง/เสื่อมโทรม นาเกลือร้าง พืชไร่ร้าง

ที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม มีลักษณะพื้นที่เป็นเหมืองเก่า/บ่อขุดเก่า พื้นที่ถม พื้นที่อุตสาหกรรมร้าง สถานที่ร้าง และสนามกอล์ฟร้าง

ที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัย มีลักษณะพื้นที่เป็นหมู่บ้านและที่ดินจัดสรรร้าง

5) ที่ดินยกเว้นภาษี คือ พื้นที่ที่ได้รับการยกเว้นการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แบ่งเป็น

5.1) พื้นที่ชุมชนและสิ่งปลูกสร้างของราชการและสถาบันต่างๆ สนามบิน สถานีรถไฟ สถานีขนส่ง ถนน ทางรถไฟ ลานตากและแหล่งรับซื้อทางการเกษตร สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สุสาน ป่าช้า 5.2) พื้นที่ป่าไม้ ได้แก่ ป่าไม้ผลัดใบรอสภาพฟื้นฟู ป่าไม้ผลัดใบสมบูรณ์ ป่าผลัดใบรอสภาพฟื้นฟู ป่าผลัดใบสมบูรณ์ ป่าปลูกรอสภาพฟื้นฟู ป่าปลูกสมบูรณ์ วนเกษตรสมบูรณ์ (กาแฟ) 5.3) พื้นที่น้ำ ได้แก่ แม่น้ำ ลำห้วย ลำคลอง หนอง บึง ทะเลสาบ อ่าง

เก็บน้ำ บ่อน้ำในไร่นา คลองชลประทาน 5.4) พื้นที่เบ็ดเตล็ด ได้แก่ ไร่ป่า ไร่หนาม เหมืองเก่า บ่อขุดเก่า บ่อลูกวัง บ่อทราย บ่อดิน พื้นที่กองวัสดุ พื้นที่ดินถล่ม ที่หินโผล่ ที่ทิ้งขยะ

2. ภาษีทรัพย์สิน หมายถึง การเก็บภาษีจากทรัพย์สินของครัวเรือน ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ (Local Development Tax) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) และภาษีความมั่งคั่ง (Wealth Tax)

ภาษีบำรุงท้องที่ หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของที่ดิน ตามราคาปานกลางที่ดิน และตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ที่ท้ายพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ พื้นที่ดินและพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำโดยไม่เป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินได้รับการยกเว้นภาษีหรืออยู่ในเกณฑ์ลดหย่อน ซึ่งถ้าที่ดินนั้นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ศูนย์ข้อมูลสิ่งหาริมทรัพย์, 2559)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง ภาษีที่เก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ....ซึ่งจะนำมาบังคับใช้แทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยฐานภาษีคิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีเสียสูงสุดตามกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ โดยอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา และรายได้จากภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ทำหน้าที่จัดเก็บ (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2559)

ภาษีความมั่งคั่ง หมายถึง ภาษีที่เก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เป็นเจ้าของ และครอบครองที่ดินทั่วประเทศรวมกันมีมูลค่าเกินเพดานที่รัฐบาลกำหนดคือมีมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงเกินกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไป (โดยไม่หักหนี้สิน) และเก็บในอัตราก้าวหน้า (เบ็ดนอร์อนันอภิบุตร, 2555) รายได้จากภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นของรัฐบาลกลางผู้ทำหน้าที่จัดเก็บไม่ใช่รัฐบาลท้องถิ่น

3. ความสูญเสียทางเศรษฐกิจ หมายถึง ค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) จากการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่โดยปล่อยให้ดินทิ้งร้างไว้ไม่นำมาใช้ประโยชน์ ทำให้เกิดค่าเสียโอกาสจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นทางการเกษตร การพาณิชย์และอุตสาหกรรม ตลอดจนใช้เป็นที่อยู่อาศัย

4. การเก็งกำไรที่ดิน หมายถึง การถือครองที่ดินโดยไม่ได้นำเอาที่ดินแปลงนั้นไปใช้ในลักษณะที่เหมาะสมและผลตอบแทนสูงที่สุด โดยนำที่ดินนั้นมาขายต่อและเก็งกำไรจากส่วนต่าง

ของราคาซื้อและราคาขายมากกว่าหวังกำไรจากการนำที่ดินนั้นมาใช้ในการผลิตซึ่งจะเกิดผลประโยชน์แก่ผู้เก็งกำไร

5. จังหวัดของประเทศไทยรายภาค หมายถึง การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทยแยกรายภาคตามข้อมูลของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 มีรายละเอียดได้ดังนี้

ภาคเหนือ จำนวน 17 จังหวัด ได้แก่ กำแพงเพชร เชียงราย เชียงใหม่ ตาก นครสวรรค์ น่าน พะเยา พิจิตร พิษณุโลก เพชรบูรณ์ แพร่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง ลำพูน สุโขทัย อุตรดิตถ์ อุทัยธานี

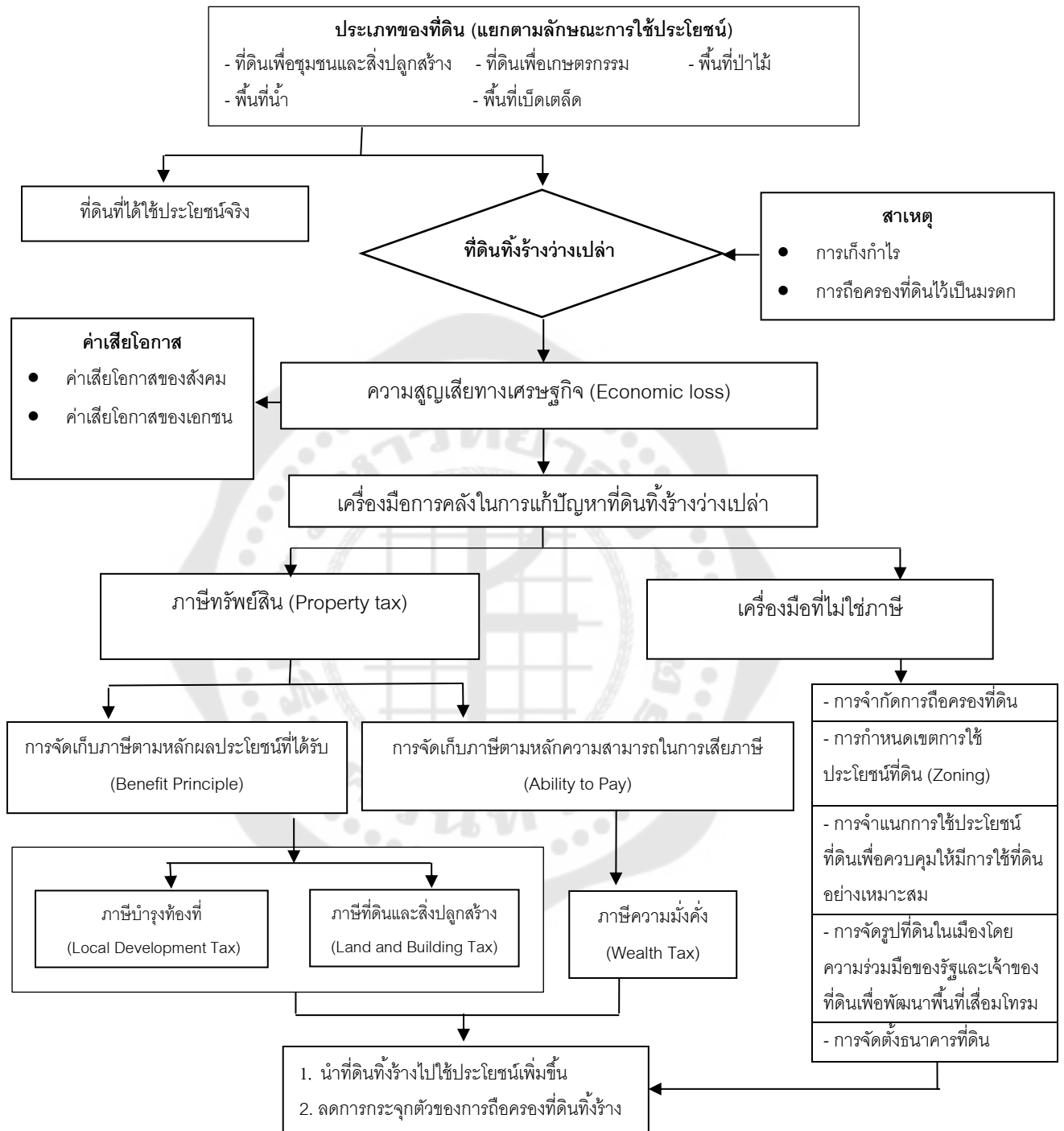
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 20 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ ขอนแก่น ชัยภูมิ นครพนม นครราชสีมา บุรีรัมย์ มหาสารคาม ยโสธร ร้อยเอ็ด เลย ศรีสะเกษ สกลนคร สุรินทร์ หนองคาย อุดรธานี อุบลราชธานี มุกดาหาร อำนาจเจริญ หนองบัวลำภู บึงกาฬ

ภาคกลาง จำนวน 19 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร กาญจนบุรี ชัยนาท นครนายก นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี ประจวบคีรีขันธ์ พระนครศรีอยุธยา เพชรบุรี ราชบุรี ลพบุรี สมุทรปราการ สมุทรสงคราม สมุทรสาคร สระบุรี สิงห์บุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง

ภาคตะวันออก จำนวน 7 จังหวัด ได้แก่ จันทบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ตราด ปราจีนบุรี ระยอง สระแก้ว

ภาคใต้ จำนวน 14 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ ชุมพร ตรัง นครศรีธรรมราช นราธิวาส ปัตตานี พังงา พัทลุง ภูเก็ต ยะลา ระนอง สงขลา สตูล สุราษฎร์ธานี

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

สมมติฐานในการวิจัย

1. ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ปัจจัยภูมิภาค ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านนโยบายของรัฐ มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า
2. ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่านั้นก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ โดยความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมสูงกว่าเอกชน
3. การใช้นโยบายการคลังโดยการเก็บภาษีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง มีผลให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง

ข้อจำกัดการวิจัย

การศึกษาข้อมูลภาษีทรัพย์สินรายจังหวัดในประเทศไทยต้องใช้การประมาณค่าแทน เนื่องจาก ภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งไม่มีรายงานการจัดเก็บในระดับจังหวัดมีเพียงรายงานการจัดเก็บในระดับประเทศ ส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่งยังไม่มีการจัดเก็บจริง

ในการศึกษาวิจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ตัวแปรอิสระที่นำมาศึกษาเป็นข้อมูลในระดับจังหวัดซึ่งการจัดเก็บข้อมูลระดับจังหวัดในปัจจุบันมีจำนวนน้อย ทำให้การศึกษาวิจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามีตัวแปรอิสระที่จะสามารถนำมาอธิบายสาเหตุของการเกิดที่ดินทิ้งร้างได้จำนวนน้อย และผลที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะกลุ่มตัวอย่างที่นำมาใช้ในงานวิจัยนี้เท่านั้น ซึ่งผลการศึกษาในกลุ่มตัวอย่างอื่นอาจได้ผลการศึกษาที่มีความแตกต่างกัน

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนแนวคิดทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษาและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้ประโยชน์ มีแนวคิดทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษาและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา

การวิเคราะห์การประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้ประโยชน์ มีทฤษฎีและแนวคิดหลักที่เกี่ยวข้อง คือ แนวคิด 1) ทางเลือกของการถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุด 2) แนวคิดหลักในการเก็บภาษี รายละเอียดดังนี้

1. ทางเลือกของการถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุด

การศึกษาล่าสุดที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ใช้กรอบแนวคิดทางเลือกของการถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุด (The optimal land-retention choice) นำมาจากแนวคิดของ Adesoji et al. (2010) ที่ได้ทำการศึกษาพฤติกรรมการถือครองที่ดินทางการเกษตรของประเทศสหรัฐอเมริกา ได้กล่าวถึงบทบาทของเจ้าของที่ดินในการตัดสินใจถือครองที่ดินในสองกรณี ได้แก่ กรณีที่เจ้าของที่ดินถือครองที่ดินเพื่อเก็งกำไรในที่ดินและกรณีที่มีการถือครองที่ดินโดยไม่มีการเก็งกำไรในที่ดิน การศึกษามีข้อสมมติว่าถ้าเจ้าของที่ดินตัดสินใจที่จะขายที่ดินก็ให้ถือว่าเขาขายที่ดินนั้นให้แก่นักพัฒนาที่ดิน (developer) และนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปลงทุนในตลาดทุนเพื่อหาผลตอบแทน โดยความต้องการถือครองที่ดิน (land retention demand) ของเจ้าของที่ดินถึงแม้จะเป็นการมองทางด้านอุปสงค์แต่ก็สามารถมองเป็นอีกด้านหนึ่งของการตัดสินใจขายที่ดินได้เช่นกัน (land supply)

นอกจากนี้จากการศึกษาของ Adesoji et al. (2010) ยังพบว่าปัจจัยที่กำหนดการถือครองที่ดินทางการเกษตร (demand function) ขึ้นกับตัวแปรต่างๆ ได้แก่ ปัจจัยผลตอบแทนจากการเกษตร (ราคาสินค้า) ปัจจัยภาษีจากการถือครองที่ดิน (property tax) ปัจจัยมูลค่าที่ดินที่ขายได้ (ราคาที่ดิน) ปัจจัยภาษีที่ได้จากการขายที่ดิน (capital gain tax) ปัจจัยอัตราดอกเบี้ย (i) ปัจจัยต้นทุนในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนมือที่ดินที่ถือครอง และปัจจัยการคาดการณ์ถึงมูลค่าที่ดินที่จะเปลี่ยนไป

ในการศึกษาแนวคิดการเลือกเก็บรักษาที่ดินทางการเกษตรที่เหมาะสมที่สุดนั้น (Optimal agricultural land retention choices) กำหนดให้เจ้าของที่ดินจะถือครองที่ดินจำนวน L เอเคอร์ และเลือกที่จะทำประโยชน์ในพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนจำนวน L_a เอเคอร์ และขายส่วนที่ไม่ได้ทำประโยชน์ให้นักพัฒนาที่ดินจำนวน $L-L_a$ เอเคอร์ ทำให้เจ้าของที่ดินจะได้รับกำไรสูงสุดจากการผลิตทางการเกษตร (AG_v) ณ เวลา t และจากผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดทุนที่ได้จากการนำเงินที่ขายที่ดินไปลงทุน ณ เวลา t

กรณีเจ้าของที่ดินยังไม่มีภารกิจทำไรที่ดิน ปัญหาในการตัดสินใจถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุดของเกษตรกร (optimization problem) คือ การที่เจ้าของที่ดินจะต้องตัดสินใจถือครองที่ดินทางการเกษตรไว้จนกระทั่งเจ้าของที่ดินได้รับมูลค่าที่ดินสูงสุด โดยทางเลือกในการถือครองที่ดินทางการเกษตรขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าปัจจุบันสุทธิของรายได้ในอนาคตที่ได้จากการทำการผลิตในสินค้าเกษตร ซึ่งขึ้นกับจำนวนที่ดินที่ทำการถือครอง และการเลือกถือครองที่ดินยังขึ้นกับต้นทุนในการถือครองที่ดิน ได้แก่ ภาษีที่ดิน ดังนั้นทางเลือกในการเก็บรักษาที่ดินที่เหมาะสมที่สุด (AG_v) ณ เวลา t สามารถเขียนได้ดังนี้

$$AG_v = \int_t^T e^{-rt} [(P_a f(L_a; \theta)) - t_a L_a] dt \quad (1)$$

โดย r คือ อัตราคิดลด P_a คือ ราคาสุทธิของสินค้าทางการเกษตรที่ถูกผลิต ณ เวลา t และ $f(\cdot)$ คือ ฟังก์ชันการผลิตขึ้นกับจำนวนที่ดินที่ทำการเกษตร L_a และ θ คือ ปัจจัยการผลิตอื่นๆ t_a คือ ภาษีต่อหน่วยของที่ดินที่ถือครอง

ในทำนองเดียวกันเจ้าของที่ดินยังมีรายได้อีกส่วนหนึ่งที่ได้จากการนำดอกเบี้ยจากการนำเงินที่ได้ในการขายที่ดินไปลงทุนในตลาดทุน มาจากข้อสมมติฐานที่ว่าเจ้าของที่ดินจะนำที่ดินไปขายให้นักพัฒนาที่ดินและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในระบบเศรษฐกิจโดยไม่ได้นำเงินไปพัฒนาที่ดินของตนเอง สมมติให้เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ในท้ายที่สุดจะทำการขายที่ดินให้นักพัฒนาที่ดิน ณ ราคาตลาด ดังนั้นสามารถเขียนรายได้อีกส่วนหนึ่งของเจ้าของที่ดินที่จะได้จากการขายที่ดินและนำไปลงทุนในตลาดทุน (D_v) ได้ดังนี้

$$D_v = \int_T^\infty e^{-rt} [(iP_d(t, z) - t_c)(L - L_a)] dt \quad (2)$$

โดย i คือ อัตราดอกเบี้ย P_d คือ มูลค่าที่ดินที่ได้จากการขายต่อเอเคอร์ ขึ้นกับ t ซึ่งคือเวลาที่ขายที่ดิน Z คือ ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และ t_c คือภาษีจากการขายที่ดิน (capital gain) $L-L_a$ คือจำนวนที่ดินที่ขายให้นักพัฒนาที่ดิน การขายที่ดินนอกจากจะมีภาษีจากการขายที่ดินแล้ว ยังมีต้นทุนในการขายที่ดิน ได้แก่ ค่าธรรมเนียม และต้นทุนทางธุรกรรมอื่นๆ (transaction costs) ดังนั้นสามารถเขียนต้นทุนในการขายที่ดินได้ดังนี้

$$C_d = e^{-rt}C(L-L_a) \quad (3)$$

โดยที่ C_d คือ มูลค่าปัจจุบันของต้นทุนในการขายที่ดิน C คือ ต้นทุนทางธุรกรรมต่อหน่วย $L-L_a$ คือ จำนวนที่ดินที่ขายให้นักพัฒนาที่ดิน

ดังนั้นทางเลือกที่ดีที่สุดในการถือครองที่ดินของเจ้าของที่ดิน (dynamic optimal) จะถูกกำหนดโดยผลตอบแทนจากการเกษตร รายได้จากการขายที่ดิน และต้นทุนการทำธุรกรรม

สามารถแสดงโมเดลของเจ้าของที่ดินสำหรับทางเลือกที่ดีที่สุดในการถือครองที่ดินของเจ้าของที่ดิน กรณีที่ไม่มีอิทธิพลของการเก็งกำไร ได้ดังนี้

$$MaxV = \int_t^T e^{-rt} [P_a f(L_a, x; \theta) - t_a L_a] dt + \int_T^\infty e^{-rt} [i(P_d(t, z) - t_c(L-L_a))] dt - e^{-rt} C(L-L_a) \quad (4)$$

จากสมการที่ (4) การหาทางเลือกของการถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุด (The optimal land-retention choice) โดยคำนึงถึงจำนวนที่ดินที่ทำการเกษตร (L_a) สามารถแสดงได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \frac{\partial V}{\partial L_a} &= P_a \frac{\partial f(L_a; \theta)}{\partial L_a} - t_a - i(P_d(t, z)) + t_c + C = 0 \\ P_a \frac{\partial f(L_a; \theta)}{\partial L_a} - t_a + C &= i(P_d(t, z)) - t_c \end{aligned} \quad (5)$$

จากสมการ (5) เจ้าของที่ดินจะไม่ถือครองที่ดินหรือทำการขายที่ดิน ถ้ารายได้จากการขายที่ดินหลังหักภาษีการขายที่ดิน (t_c) เท่ากับต้นทุนค่าเสียโอกาสของการเก็บรักษาที่ดินไว้หลังหักภาษีการถือครองที่ดิน (t_a) รวมถึงต้นทุนทางธุรกรรมจากการเปลี่ยนมือที่ดิน (C) ดังนั้นคุณภาพของการถือครองที่ดินไว้สามารถแสดงได้ดังนี้

$$L_a^* = L_a^*(p_a, t_a, P_d, t_d, i, C) \quad (6)$$

จากสมการ (6) การถือครองที่ดินทางการเกษตร (demand function) ขึ้นกับผลตอบแทนจากการเกษตร (P_d) ภาษีจากการถือครองที่ดิน (t_a) มูลค่าที่ดินที่ขายได้ (P_d) ภาษีจากการขายที่ดิน (t_d) อัตราดอกเบี้ย (i) ต้นทุนการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนมือที่ดินที่ถือครอง (C)

เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแต่ละตัวที่มีผลต่อการถือครองที่ดินสามารถแสดงผลได้ดังนี้

$$\frac{dL_a}{dP_a} = \frac{\frac{\partial f(.)}{\partial L_a}}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} > 0 \quad (7)$$

$$\frac{dL_a}{dt_a} = \frac{1}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} < 0 \quad (8)$$

$$\frac{dL_a}{dP_d} = \frac{i}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} < 0 \quad (9)$$

$$\frac{dL_a}{di} = \frac{P_d}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} < 0 \quad (10)$$

$$\frac{dL_a}{dt_c} = \frac{-1}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} > 0 \quad (11)$$

$$\frac{dL_a}{dC} = \frac{1}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} < 0 \quad (12)$$

จะเห็นว่าปัจจัยผลตอบแทนทางการเกษตรเพิ่มขึ้น (P_d) และปัจจัยภาษีที่ดินจากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น (t_c) จะทำให้การถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น (L_d) แต่ปัจจัยภาษีที่ดินจากการถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น (t_a) ปัจจัยมูลค่าที่ดินที่ได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น (P_d) ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยในระบบเศรษฐกิจสูงขึ้น (i) และปัจจัยต้นทุนการเปลี่ยนมือที่ดินสูงขึ้น (C) จะทำให้การถือครองที่ดินลดลง (L_d)

เมื่อพิจารณากรณีมีการเก็งกำไรที่ดินของเจ้าของที่ดิน ในความเป็นจริงเจ้าของที่ดินจะถือครองที่ดินหรือจะขายที่ดินขึ้นกับศักยภาพในการทำกำไรในระยะยาว เจ้าของที่ดินจะเลือกถือครองที่ดินด้วยการคาดการณ์ว่าจะได้รับผลตอบแทนเมื่อมูลค่าที่ดินสูงขึ้นในระยะยาว ปัญหาของเจ้าของที่ดินในการเก็งกำไรที่ดินที่เหมาะสมที่สุด (Optimal problem farmer speculative)

$$MaxV = \int_0^T e^{-rt} [P_a f(L_a, x; \theta) - t_a L_a] dt + \int_0^T e^{-rt} [(i(P_d(t, z) - t_c)(L - L_a))] dt + \int_0^T K(P_d(t, z) \cdot L_a) dt - e^{-rt} C(L - L_a) \quad (13)$$

โดยที่ K คือ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเมื่อมูลค่าที่ดินสูงขึ้น (P_d) ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนที่ดินที่ถือครองอยู่ (L_d) นอกจากนี้ยังมีการคาดการณ์การถือครองที่ดิน (ϕ) อัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน (k) ดังนั้นการหาทางเลือกของการถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุด (The optimal land-retention choice) ของเจ้าของที่ดินโดยคำนึงถึงจำนวนที่ดินที่ทำการเกษตร (L_d) สามารถแสดงได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \frac{\partial V}{\partial L_a} &= P_a \frac{\partial f(L_a; \theta)}{\partial L_a} - t_a - i(P_d(t, z)) + t_c + K(\phi)P_d(t, z) + C = 0 \\ P_a \frac{\partial f(L_a; \theta)}{\partial L_a} - t_a + KP_d(t, z) + C &= i(P_d(t, z)) - t_c \end{aligned} \quad (14)$$

จากสมการ (14) สามารถพิจารณาถึงพฤติกรรมการเก็งกำไรของเจ้าของที่ดินได้โดยเจ้าของที่ดินจะขายที่ดินถ้ากำไรที่ได้หลังหักภาษีการขายที่ดิน t_c ไม่เพียงแต่จะชดเชยค่าเสียโอกาสจากการเก็บรักษาที่ดินไว้แล้วโดยได้รับรายได้จากการผลิตในการเกษตรหลังหักภาษีการถือครองที่ดิน t_a เพียงเท่านั้น แต่ยังคงคำนึงถึงต้นทุนทางธุรกรรมจากการเปลี่ยนมือที่ดิน (C) อีก

ทั้งต้องมีการคาดการณ์อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเมื่อมูลค่าที่ดินมีการเพิ่มขึ้นในอนาคต (K) ดังนั้นดุลยภาพของการถือครองที่ดินไว้จะเพิ่มการคาดการณ์มูลค่าที่ดินที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต (K) สามารถเขียนได้ดังนี้

$$L_a^* = L_a^*(P_a, t_a, P_d, t_d, i, C, K) \quad (15)$$

จากสมการ (15) ปัจจัยที่กำหนดความต้องการถือครองที่ดิน (demand function) ขึ้นกับผลตอบแทนจากการเกษตร (P_a) ภาษีจากการถือครองที่ดิน (t_a) มูลค่าที่ดินที่ขายได้ (P_d) ภาษีจากการขายที่ดิน (t_d) อัตราดอกเบี้ย (i) ต้นทุนการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนมือที่ดินที่ถือครอง (C) และการคาดการณ์อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับเมื่อมูลค่าที่ดินมีการเพิ่มขึ้นในอนาคต (K)

ซึ่งปัจจัยที่กำหนดความต้องการถือครองที่ดินสามารถนำมากำหนดการดำเนินนโยบายของรัฐได้ เช่น การควบคุมการเจริญเติบโตของการใช้ที่ดิน การเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม เมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรแต่ละตัวต่อการถือครองที่ดินทางการเกษตร ได้ผลดังนี้

$$\frac{dL_a}{dP_a} = \frac{-\frac{\partial f(.)}{\partial L_a}}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} > 0 \quad (16)$$

$$\frac{dL_a}{dt_a} = \frac{1}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} < 0 \quad (17)$$

$$\frac{dL_a}{dP_d} = \frac{(i-k)}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} <, =, > 0, \quad (18)$$

$$\frac{dL_a}{di} = \frac{P_d}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} < 0 \quad (19)$$

$$\frac{dL_a}{dt_c} = \frac{-1}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} > 0 \quad (20)$$

$$\frac{dL_a}{dC} = \frac{1}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} < 0 \quad (21)$$

$$\frac{dL_a}{dK} = \frac{-P_d}{P_a \frac{\partial^2 f(.)}{\partial L_a^2}} > 0 \quad (22)$$

จะเห็นว่าปัจจัยผลตอบแทนทางการเกษตรเพิ่มขึ้น (P_d) ปัจจัยภาษีที่ดินจากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น t_c และปัจจัยอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเมื่อมูลค่าที่ดินสูงขึ้น (K) จะมีผลทำให้การถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น (L_a) แต่ปัจจัยภาษีที่ดินจากการถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น (t_a) ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยในระบบเศรษฐกิจสูงขึ้น (i) และปัจจัยต้นทุนการเปลี่ยนมือที่ดิน (C) ทำให้การถือครองที่ดินลดลง (L_a)

ปัจจัยมูลค่าที่ดินที่ได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น (P_d) จะทำให้การถือครองที่ดินลดลง ไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มขึ้นขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ย (i) และการคาดการณ์มูลค่าที่ดินที่จะเพิ่มขึ้น (K) ดังนี้

$$\left. \begin{array}{l} < 0 & i > K \rightarrow \frac{dL_a}{dP_d} < 0 \\ \frac{dL_a}{dP_d} & = 0 \text{ if } i = K \rightarrow \frac{dL_a}{dP_d} = 0 \\ > 0 & i < K \rightarrow \frac{dL_a}{dP_d} > 0 \end{array} \right\} \quad (23)$$

โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับ (i) จากการขายที่ดินแล้วนำไปลงทุนในตลาดทุนมากกว่าการคาดการณ์ว่ามูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้น (K) จะทำให้มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นมีผลให้การถือครองที่ดินลดลง เนื่องจากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นได้ผลตอบแทนน้อยกว่าอัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับจากการลงทุนในตลาดทุน

ถ้าอัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับ (i) จากการขายที่ดินแล้วนำไปลงทุนในตลาดทุนเท่ากับการคาดการณ์ว่ามูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้น (K) จะทำให้มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นไม่ทำให้การถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นมีผลตอบแทนเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับจากการลงทุนในตลาดทุน

และถ้าอัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับ (i) จากการขายที่ดินแล้วนำไปลงทุนในตลาดทุนน้อยกว่าการคาดการณ์ว่ามูลค่าที่ดินจะเพิ่มขึ้น จะทำให้มูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นมีผลให้การถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น (K) เนื่องจากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นได้ผลตอบแทนมากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับจากการลงทุนในตลาดทุน

ดังนั้นจากการศึกษาของ Adesoji et al. (2010) สามารถสรุปปัจจัยที่กำหนดการถือครองที่ดิน (demand function) ได้จากสมการที่ (15) $L_a^* = L_a^*(P_a, t_a, P_d, t_d, i, C, K)$ จากสมการสามารถอธิบายได้ว่าความต้องการถือครองที่ดินขึ้นกับปัจจัยผลตอบแทนจากการเกษตร (P_a) ปัจจัยภาษีจากการถือครองที่ดิน (property tax: t_a) ปัจจัยมูลค่าที่ดินที่ขายได้ (ราคาที่ดิน: P_d) ปัจจัยภาษีจากการขายที่ดิน (capital gain tax: t_d) ปัจจัยอัตราดอกเบี้ย (i) ปัจจัยต้นทุนการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนมือที่ดินที่ถือครอง (C) และปัจจัยการคาดการณ์ว่ามูลค่าที่ดินในอนาคต (K) และสามารถเขียนฟังก์ชันดีมานด์ (linear demand function) ของการถือครองที่ดินในรูปสมการเชิงเส้น (Linear model) ได้ดังนี้

$$a^* = \beta_0 + \beta_1 t_a + \beta_2 i_{pc} + \beta_3 y + \beta_4 p + \beta_5 k + \beta_6 i + \varepsilon_t \quad (24)$$

โดยที่ a^* = จำนวนที่ดินที่ถือครองทั้งหมด (เอเคอร์)

t_a = ภาษีการถือครองที่ดิน (property tax)

i_{pc} = อัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมเพื่อใช้ในการผลิต

y = รายได้ของเกษตรกร

p = ราคาที่ดิน

k = อัตราผลตอบแทนมูลค่าที่ดิน

i = อัตราดอกเบี้ยที่จะได้รับจากการนำเงินไปลงทุนในตลาดทุน

ε_t = error term

นอกจากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินของ Adesoji et al. (2010) แล้วยังมีการศึกษาของ Newman et al. (2018) ที่ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทั้งร้างว่างเปล่า Vacant urban areas : Causes and interconnected factors โดยใช้แบบจำลองความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Model) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ต่าง ๆ ด้วยวิธี OLS (Ordinary Least Squares Method) เนื่องจากให้ผลรวมกำลังสองของความคลาดเคลื่อนมี

ค่าน้อยที่สุด ($\text{Min} \sum e^2$) สามารถแสดงปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าในรูปแบบสมการเชิงเส้น (Linear model) ดังนี้

$$vac = \beta_0 + \beta_i X_i + \varepsilon_i \quad (25)$$

โดยที่ vac = ที่ดินที่ว่างเปล่า โดยในการศึกษาของ Newman et al. (2018) ได้แบ่งที่ดินที่ว่างเปล่าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ อัตราที่ดินที่ว่างเปล่า ที่ดินที่ว่างเปล่าต่อประชากร 1,000 คน และที่ดินที่ว่างเปล่าต่อที่ดินทั้งหมด

$$\begin{aligned} \beta_0 &= \text{ค่าคงที่} \\ \beta_i &= \text{สัมประสิทธิ์ของตัวแปร} \\ X_i &= \text{ตัวแปรอิสระที่สนใจอธิบายการที่ว่างที่ดินว่างเปล่า ได้แก่ อัตรา} \end{aligned}$$

การเปลี่ยนแปลงประชากรในปี ค.ศ. 2000-2010 (pop change ratio) การเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินใน ค.ศ. 2000-2010 (land change ratio) ความยืดหยุ่นของ ความหนาแน่นของประชากร (elasticity index) ภูมิภาค(region) จำนวนปีในการลงทุนของรัฐ (fiscal condition change) อัตราการว่างงาน (economic stability) อัตราการจ้างงาน (economic growth)

$$\varepsilon_i = \text{ความคลาดเคลื่อน}$$

นอกจากนี้ยังมีการศึกษาการตัดสินใจพัฒนาที่ดินของนักพัฒนาที่ดินในตลาดที่อยู่อาศัย โดยการที่นักพัฒนาที่ดินจะตัดสินใจพัฒนาที่ดินหรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งทางด้านอุปทานที่ดินและอุปสงค์ที่ดิน จากงานศึกษาของ Fujita (1990) and Fujita and Thisse (2002) Cho et al. (2013) cited in Cho et al. (2015) ได้กำหนดข้อสมมติว่าที่ดินที่ถูกพัฒนาสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยจะอยู่ในดุลยภาพและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ สำหรับทางด้านอุปทานที่ดิน นักพัฒนาที่ดินจะตัดสินใจทำกำไรสูงสุดโดยให้เช่าที่ดิน (R) โดยการพัฒนาที่ดินนั้น (D) หรืออาจจะไม่พัฒนาที่ดิน (u) ณ ทำเลแหล่งที่ตั้ง i สำหรับทางด้านอุปสงค์นั้นผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะตัดสินใจภายใต้ข้อจำกัดด้านงบประมาณ ซึ่งเป็นฟังก์ชันของ R โดยในที่นี้ Market clearing จะ

เกิดขึ้นได้ ณ ทำเลแหล่งที่ตั้ง i โดย Market clearing จะเกิดขึ้น ณ จุดที่ต้นทุนที่ซึ่งนักพัฒนาที่ดินได้พัฒนาที่ดิน i เท่ากับความต้องการของผู้บริโภคสำหรับที่ดินที่ถูกพัฒนาแล้ว ดังนั้นที่ดินจะถูกพัฒนาและอยู่ในภาวะสมดุล (equilibrium) ได้ ถ้ากำไรจากการให้เช่าที่ดินเมื่อมีการพัฒนาที่ดิน (R_{id}) สูงกว่ากำไรจากการให้เช่าที่ดินที่ไม่มีการพัฒนาที่ดิน (R_{iu})

$$R_{id} > R_{iu} \quad (26)$$

ความน่าจะเป็นของที่ดิน i จะถูกพัฒนาเป็นฟังก์ชันของตัวแปรที่สามารถสังเกตได้คือตัวแปร X ซึ่งตัวแปร X จะเป็นทั้งตัวแปรที่กำหนดความต้องการด้านอุปสงค์และด้านอุปทานของการตัดสินใจในการพัฒนาที่ดิน สามารถเขียนเป็นฟังก์ชันของความน่าจะเป็นที่ที่ดินจะได้รับการพัฒนาได้ดังนี้

$$\Pr(\alpha_{id}X_{id} + \varepsilon_{id} > \alpha_{iu}X_{iu} + \varepsilon_{iu}) \quad (27)$$

จากสมการ (27) ตัวแปร X สามารถแบ่งออกเป็นตัวแปรที่สามารถสังเกตได้ทั้งด้านอุปทานที่ดินและอุปสงค์ที่ดิน ตัวแปรด้านอุปทานที่ดินที่พัฒนาแล้ว ได้แก่ อัตราที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าและนโยบายเกี่ยวกับที่ดิน เช่น เขตเกษตรกรรมและภาษีทรัพย์สินตามมูลค่าที่ดิน และตัวแปรด้านอุปสงค์ที่ดินที่พัฒนาแล้ว ได้แก่ คุณลักษณะของย่านที่ดินใกล้เคียงนั้น เช่น รายได้ ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย เวลาในการเดินทางไปทำงาน อัตราการว่างงาน และคุณภาพของโรงเรียนในบริเวณใกล้เคียง และลักษณะทางภูมิศาสตร์เฉพาะทาง ได้แก่ ระยะทางใกล้สวนสาธารณะ สนามกอล์ฟ ทางรถไฟ ทางหลวงระหว่างรัฐ ทางน้ำ ทางเท้า ศูนย์กลางย่านธุรกิจ ลักษณะเฉพาะทางกายภาพของพื้นที่ เช่น ความสูงชัน ความลาดเอียง และขนาดพื้นที่ และลักษณะอาณาเขต เช่น เขตเมืองและเมือง

ดังนั้นการวิจัยปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินการศึกษาในครั้งนี้จะนำแนวคิดทางเลือกของการถือครองที่ดินที่เหมาะสมที่สุด (The optimal land-retention choice) จากแนวคิดของ Adesoji et al. (2010) และการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าของ Newman et al. (2018) ทำให้การวิจัยในครั้งนี้ใช้แบบจำลองความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Model) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ต่าง ๆ ด้วยวิธี OLS (Ordinary Least Squares Method) อีกทั้งจากการศึกษาของ Fujita (1990) Fujita and Thisse (2002) Cho et al.

(2013) ได้นำปัจจัยด้านอุปสงค์ที่มีผลต่อการพัฒนาที่ดินของตลาดที่อยู่อาศัยมาเป็นตัวแปรที่มีผลต่อการถือครองที่ดินอีกด้วย

2. แนวคิดหลักในการเก็บภาษี

นโยบายการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ได้จากการศึกษาแนวคิดของอรัญ ธรรมโน (2548) และ คำพล พัวพาณิชย์ (2535) ได้สนับสนุนให้มีการจัดเก็บภาษีเนื่องจากการเก็บจากส่วนเกินทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นเรียกว่าค่าเช่าซึ่งเป็นผลตอบแทนที่เจ้าของที่ดินได้มาโดยไม่ได้มีส่วนร่วมในการผลิตโดยตรง ดังนั้นการเก็บภาษีจากส่วนเกินทางเศรษฐกิจจึงไม่ได้ส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่ดินในฐานะปัจจัยการผลิตแต่มีผลทำให้รายได้ของเจ้าของที่ดินลดลง และเนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ทำให้มีความยากลำบากในการหลีกเลี่ยงภาษีและการจัดเก็บภาษีที่ดินจะช่วยทำให้การจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการถือครองที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์อีกทั้งป้องกันการเก็งกำไรที่ดิน อีกทั้งทำให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม โดยผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนมากจะต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่ถือครองที่ดินอยู่จำนวนน้อย

นอกจากนี้การเก็บภาษีทรัพย์สินที่ดีควรมีหลักในการจัดเก็บภาษี จากการศึกษาของเกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม (2552) และ อรัญ ธรรมโน (2548) ได้กล่าวถึงหลักของการเก็บภาษีทรัพย์สิน 5 ประการ คือ 1) การเก็บภาษีอาศัยหลักความสามารถในการเสียภาษี (ability to pay principle) โดยผู้ที่มีทรัพย์สินมากก็จะมีความสามารถในการบริโภคสูงกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินน้อยหรือไม่มีทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินเป็นปัจจัยหลักในการหารายได้เพื่อใช้ในการบริโภค ดังนั้นผู้ที่มีทรัพย์สินมากควรต้องเสียภาษีทรัพย์สินจำนวนมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินน้อย 2) การเก็บภาษีอาศัยหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (benefit principle) โดยประชาชนผู้ที่มีทรัพย์สินและได้รับประโยชน์จากรัฐในด้านการมีกฎหมายยอมรับให้เอกชนสามารถมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์ได้ อีกทั้งได้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะของภาครัฐต่างๆ เช่น การรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน การใช้บริการของรัฐในถนนหนทาง เกิดประโยชน์โดยตรงแก่เจ้าของทรัพย์สิน จึงควรเสียภาษีให้รัฐตามผลประโยชน์ที่ตนเองได้รับ 3) การเก็บภาษีอาศัยหลักความเป็นธรรม ผู้ที่มีทรัพย์สินมากทำให้มีช่องทางหรือโอกาสที่จะสะสมทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอีก อันจะสร้างความไม่เป็นธรรมในสังคมเพิ่มขึ้น การเก็บภาษีทรัพย์สินจึงเป็นการลดความไม่เป็นธรรมในสังคมและลดโอกาสที่จะเกิดความไม่เป็นธรรมมากขึ้น 4) การเก็บภาษีเพื่อป้องกันการเก็งกำไรที่ดิน ทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตสำคัญที่มีจำนวนจำกัด ถ้ามีการสะสมหรือการเก็งกำไรก็จะ

สร้างความเดือดร้อนให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการที่ดินปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือผู้ประกอบการที่ต้องการที่ดินนำมาสร้างโรงงานหรือประกอบธุรกิจ จึงควรจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพื่อป้องกันการเก็งกำไรที่ดิน 5) การเก็บภาษีเพื่อเป็นการย้อนหลัง เนื่องจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินส่วนหนึ่งมาจากการหลบหลีกภาษีในรูปแบบต่างๆ หรือเสียภาษีน้อยกว่าที่ควรแล้วนำเงินมาซื้อที่ดินสะสม ดังนั้นการเก็บภาษีจากทรัพย์สินจึงมีลักษณะเป็นการเก็บภาษีย้อนหลัง

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันของประเทศไทย ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีกำไรจากการขายทรัพย์สิน เป็นการจัดเก็บภาษีโดยอาศัยหลักผลประโยชน์ที่ประชาชนได้รับจากสินค้าและบริการสาธารณะจากรัฐ ในการศึกษาของเอื้อมพร พิชัยสนธิ (2557) ได้กล่าวถึง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีกำไรจากการขายทรัพย์สิน (Capital Gain Tax) ที่จัดเก็บตามหลักผลประโยชน์ที่ได้รับจากสินค้าและบริการสาธารณะจากรัฐ (benefit principle) โดยอรัญ ธรรมโน (2548) ได้อธิบายลักษณะการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ โดยจะใช้ฐานทรัพย์สินในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งคือที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างในการจัดเก็บภาษี อีกทั้งมีการบริหารการจัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่น และรายได้จากภาษีทั้งสองประเภทเป็นของรัฐบาลส่วนท้องถิ่นที่ทรัพย์สินนั้นๆตั้งอยู่ กฎหมายทั้งสองฉบับให้ยกเว้นภาษีซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ทรัพย์สินที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ และทรัพย์สินที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับภาษีกำไรจากการขายทรัพย์สิน (Capital Gain Tax) เอื้อมพร พิชัยสนธิ (2557) ได้อธิบายว่าเป็นภาษีที่รัฐบาลเรียกเก็บจากผลกำไรของการลงทุนในทรัพย์สินประเภทถาวร เช่น อาคารและสิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินทางการเงินและหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น พันธบัตร หุ้น หรือกองทุนต่างๆ โดยกำไรที่เกิดจากการขายทรัพย์สินเหล่านี้จะต้องเสียภาษีที่เกิดจากการขายทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่เป็นแหล่งรายได้สำคัญขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ในความเป็นจริงนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากการจัดเก็บน้อยมาก ขณะเดียวกันได้มีพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมดมีรายได้รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้รัฐบาล ทำให้เป็นสาเหตุสำคัญให้เกิดการปฏิรูปการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ โดยนำภาษีทั้งสองประเภทมารวมกันและทำการประเมินการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าของทรัพย์สินนั้น เพื่อหาทางให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ของตนเองเพิ่มขึ้น (เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสวีธรรม, 2552)

ปัจจุบันมีแนวคิดในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) แทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นการจัดเก็บภาษีตามหลักผลประโยชน์ที่ประชาชนได้รับจากสินค้าและบริการสาธารณะจากรัฐจะจัดเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ....ซึ่งจะนำมาบังคับใช้แทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยฐานภาษีคิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีเสียสูงสุดตามกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ โดยอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา และรายได้จากภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ทำหน้าที่จัดเก็บ (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2559)

ภาษีอีกประเภทหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการถือครองทรัพย์สินโดยมุ่งเน้นเก็บภาษีตามหลักความสามารถในการเสียภาษี (ability to pay principle) ได้แก่ ภาษีความมั่งคั่ง (wealth tax) สามารถจัดเก็บภาษีได้จากสินทรัพย์ประเภท บ้าน รถเรือยอร์ช เงินฝากธนาคาร กองทุน เงินออมในประกันชีวิต เงินบำนาญ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจที่ไม่ได้จดทะเบียน (Unincorporated Business) หุ้นของบริษัท (Corporate Stock) หลักประกันทางการเงิน (Financial Securities) และ Personal Trust เป็นการจัดเก็บภาษีจากจำนวนเงินและผลประโยชน์ที่ได้จากสินทรัพย์ที่ทำให้เกิดอำนาจซื้อ โดยจะไม่ซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ที่ได้รับจากสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินสดจากการทำงาน และสินทรัพย์ประเภท อัญมณี รถยนต์ บ้าน เรือยอร์ช จะคำนวณฐานภาษีความมั่งคั่งจากราคาตลาดหรือราคาซื้อขาย และสินทรัพย์ประเภท งานศิลปะและของสะสม จะคำนวณฐานภาษีความมั่งคั่งจากราคาประเมินตนเอง และการจัดเก็บภาษีความมั่งคั่งจัดเก็บฐานภาษีได้กว้างทำให้สามารถเพิ่มรายได้ให้แก่รัฐบาลจำนวนมาก (จารุพัสดุ์ พลทรัพย์, 2557) ผู้ที่ถือครองความมั่งคั่งหรือมีที่ดินเป็นจำนวนมากจะต้องเสียภาษีชนิดนี้สูงกว่าผู้ที่ถือครองที่ดินอยู่ในจำนวนน้อย การจัดเก็บภาษีประเภทนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการกระจายรายได้และความมั่งคั่ง รายได้จากภาษีความมั่งคั่งที่จัดเก็บได้จะเป็นของรัฐบาลกลาง ผู้ทำหน้าที่จัดเก็บไม่ใช่รัฐบาลท้องถิ่น เช่น การจัดเก็บภาษีความมั่งคั่งในประเทศเกาหลีใต้ ประเทศญี่ปุ่นและประเทศฝรั่งเศส (ปีณณ์ อนันอภิบุตร, 2555)

จากแนวคิดหลักในการจัดเก็บภาษี ทำให้ทราบถึงนโยบายการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินนำไปสู่การจัดสรรที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์และทำให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม อีกทั้งทราบถึงหลักการเก็บภาษีทรัพย์สินทำให้

สามารถแบ่งการจัดเก็บได้ตามหลักการเก็บภาษี 2 ประเภท ได้แก่ การเก็บภาษีตามหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (benefit principle) ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการเก็บภาษีตามหลักความสามารถในการเสียภาษี (ability to pay principle) ได้แก่ ภาษีความมั่งคั่ง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ ประกอบด้วย 1) การเก็งกำไรและการถือครองที่ดินเป็นมรดก 2) ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า 3) การศึกษาเกี่ยวกับค่าเสียโอกาส 4) การศึกษาภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดิน 5) การศึกษามาตรการที่ไม่ใช่ภาษีในการลดการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า

1. การเก็งกำไรและการถือครองที่ดินเป็นมรดก

สาเหตุหลักของการกระจุกตัวของ การถือครองที่ดิน ได้แก่ การเก็งกำไรที่ดินและการถือครองที่ดินไว้เป็นมรดกให้บุตรหลาน การเก็งกำไรที่ดินทำให้มีการใช้ประโยชน์ของที่ดินไม่เต็มศักยภาพพัฒนาที่ดิน (2545) อธิบายสาเหตุของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าอันเนื่องมาจากที่ดินเป็นของนายทุนและการกระจุกตัวของกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน งานวิจัยของวารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) กล่าวถึงผู้ที่ลงทุนในที่ดินมักถูกมองว่าเป็นผู้เก็งกำไร นักเก็งกำไรที่ดินมักมองที่ดินเป็นสินค้าที่มีการซื้อขายกันได้และไม่ได้มองที่ดินเป็นปัจจัยที่ใช้ในการผลิต จึงให้ความสำคัญต่อความสามารถในการซื้อขายเปลี่ยนมือกันอย่างรวดเร็ว สอดคล้องกับอภิวัฒน์ รัตนวราหะ (2558) และ Fatta (2014) ได้กล่าวถึงการเก็งกำไรว่าเป็นการซื้อขายที่ดินหรือทรัพย์สินไว้เพื่อทำกำไรจากการขายทรัพย์สินในอนาคต เป้าหมายคือการทำกำไรสูงสุดจากอัตราเงินเฟ้อในราคาทรัพย์สิน นักเก็งกำไรมักมีความเชื่อว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ถือไว้จะเพิ่มขึ้น ดังนั้นการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรจึงมักไม่ได้มีการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ แต่จะมีการปล่อยที่ดินให้ทิ้งร้างว่างเปล่าไว้เฉยๆ ไม่ได้นำมาใช้ในการผลิต ก่อให้เกิดการสูญเสียทางเศรษฐกิจ (economic loss) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ โดยเฉพาะที่ดินว่างเปล่าที่สามารถนำมาใช้ในการผลิตทางการเกษตร การสร้างที่อยู่อาศัย การพาณิชย์และอุตสาหกรรม นอกจากนี้การเก็งกำไรที่ดินยังก่อให้เกิดผลประโยชน์ส่วนบุคคล (private gains) ต่อผู้เก็งกำไรเท่านั้นเอง (วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ, 2544) สอดคล้องกับการศึกษาของ Towbina and Weberb (2014) ได้ทำการศึกษา Speculation and the U.S. Housing Boom พบว่าการเก็งกำไรเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า และจากการศึกษาของ Plattner (1988) cited in Fatta (2014) และอภิวัฒน์ รัตนวรา

หะ (2558) ได้ระบุการเก็งกำไรที่ดินเป็นสาเหตุให้เกิดอัตราที่ดินที่ว่างเปล่าสูง จากการศึกษาของอภิววัฒน์ รัตนวราหะ (2558) ได้ศึกษาเศรษฐกิจที่ดินของประเทศไทย พบว่าผู้ซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไรที่มีทรัพย์สินจำนวนมากจะไม่ลงทุนพัฒนาที่ดินที่ถือครองเพียงเก็บที่ดินเอาไว้รอระยะเวลาสำหรับราคาที่จะเพิ่มขึ้น ปลดที่ดินให้ที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มที่ โดยเฉพาะพื้นที่ว่างเปล่าใกล้ศูนย์กลางเมืองทำให้เมืองขยายออกไปในบริเวณชานเมืองอย่างไม่มีระเบียบ

การเก็งกำไรที่ดินก่อให้เกิดปัญหาต่างๆมากมาย เช่น ปัญหาเกษตรกรไร้ที่ดินทำกินพบได้จากการศึกษาของอดิศร์ อิศรางกูร ณ อยุธยา (2553) ได้ศึกษาการลดความเหลื่อมล้ำและสร้างโอกาสการเข้าถึงทรัพยากรธรรมชาติ : กรณีศึกษาเรื่องที่ดิน ได้กล่าวถึงปัญหาเกษตรกรไร้ที่ดินทำกินเนื่องจากราคาที่ดินในพื้นที่เกษตรกรรมสูงขึ้น จนเกษตรกรไม่สามารถซื้อหาที่ดินเพื่อดำเนินกิจกรรมทางการเกษตรได้ และเกษตรกรจำนวนมากต้องขายที่ดินเพราะที่ดินมีราคาสูงขึ้นมากกว่าผลตอบแทนจากการทำการเกษตร ทำให้ค่าเสียโอกาสของที่ดินจากการทำการเกษตรมีจำนวนมากขึ้นเมื่อเทียบกับการขายที่ดินออกไป เกษตรกรจึงขายที่ดินที่มีอยู่และเก็บทรัพย์สินในรูปแบบเงินหรือรูปแบบอื่นแทน นอกจากนี้จะมีการเก็งกำไรที่ดินที่ใช้ในการเกษตรแล้วยังมีการเก็งกำไรในโครงการสร้างโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ โดยก่อนเริ่มโครงการได้มีนายทุนทำการกว้านซื้อที่ดินในราคาต่ำกว่าเจ้าของเดิม และเมื่อรัฐบาลเริ่มทำการก่อสร้างโครงการต่างๆมีผลให้ที่ดินโดยรอบโครงการเพิ่มสูงขึ้น ก่อให้เกิดผลประโยชน์จำนวนมากแก่ผู้ซื้อที่ดินไว้ก่อนเริ่มโครงการ ทำให้เจ้าของที่ดินเดิมเสียโอกาสจากโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ นอกจากนี้การเก็งกำไรยังทำให้เกิดปัญหาการใช้ที่ดินเป็นไปอย่างไร้ประสิทธิภาพในระยะยาว (dynamic inefficiency) จากการศึกษาของอารยะ ปรีชาเมตตา (2549) เรื่องราคาที่ดิน การเก็งกำไร และการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไม่ได้ พบว่า การเก็งกำไรก่อให้เกิดภาวะฟองสบู่ในราคาอสังหาริมทรัพย์ ภาวะฟองสบู่ทำให้นักลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์เชื่อมั่นในข้อมูลที่ตนเองมีอยู่ จึงปรับการคาดการณ์ของตนมากเกินไปในโอกาสการทำการซื้อขายสินทรัพย์ในอนาคต นำไปสู่การลงทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่เร็วกว่ากำหนดเวลาที่เหมาะสมที่สุด (optimal development time) ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นไปอย่างไร้ประสิทธิภาพในระยะยาว เนื่องจากการลงทุนพัฒนาเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างถาวรมีต้นทุนที่สูงมาก

นอกจากนี้การเก็งกำไรยังทำให้เกิดการซื้อขายที่ดินเปลี่ยนมือไปอย่างรวดเร็ว มีผลทำให้ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก จากการศึกษาของ ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ (2560) ได้ศึกษาคุณภาพดุลยพินิจ : ตลาดที่ดิน เครื่องชี้วัดความมั่นคงเป็นรายจังหวัด ได้ทำการวัดการเก็งกำไร

ที่ดินของนายทุนและนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยนำข้อมูลสถิติธุรกรรมที่ดินเป็นรายจังหวัดของธนาคารแห่งประเทศไทยใน พ.ศ. 2558 มาสร้างเป็นดัชนีการแลกเปลี่ยนที่ดิน (land transaction index: LTI) โดยมีการคำนวณดัชนีการแลกเปลี่ยนที่ดินจากจำนวนธุรกรรมที่ดินที่เปลี่ยนมือเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเอกสารสิทธิทั้งหมด ผลการศึกษาพบว่า ปริมาณการซื้อขายที่ดินในประเทศไทย พ.ศ. 2558 เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ. 2554 ร้อยละ 74.7 และจังหวัดที่นายทุนและนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่ามีอนาคตดีและราคาที่ดินน่าจะสูงขึ้นทำให้มีการซื้อขายแลกเปลี่ยนที่ดินจำนวนมากคือจังหวัด ระนอง สระแก้ว แม่ฮ่องสอน อ่างทอง และชุมพร เนื่องจากเป็นเขตเศรษฐกิจหรือแหล่งท่องเที่ยว และจังหวัดที่มีมูลค่าของการแลกเปลี่ยนที่ดินสูงคือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชลบุรี นนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี เนื่องจากราคาที่ดินในจังหวัดเหล่านี้สูงกว่าจังหวัดอื่นหลายเท่าตัว สอดคล้องกับการศึกษาของ Towbina and Weberb (2014) ได้ศึกษา The Effect of Land Speculation on the Housing in the City of Jeddah เกี่ยวกับการเก็งกำไรในที่อยู่อาศัยของประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่าการเก็งกำไรมีผลทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดแรงจูงใจในการสร้างบ้านก่อนเกิดการลงทุนในที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดความต้องการเงินมากขึ้นในการซื้อที่อยู่อาศัยอันนำไปสู่อัตราการจัดจ้างจำนวนเพิ่มขึ้น

สาเหตุที่สำคัญของการกระจุกตัวของ การถือครองที่ดินที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือการถือครองที่ดินไว้เป็นมรดกให้บุตรหลาน จากการศึกษาของ Ainembabazi and Angelsen (2016) ได้ทำการศึกษา Land Inheritance and Market Transactions in Uganda พบว่าครัวเรือนที่ได้รับที่ดินเป็นมรดกจะมีที่ดินเป็นจำนวนมากกว่าครัวเรือนที่ไม่ได้รับที่ดินเป็นมรดก และการกระจุกตัวของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินทำให้ไม่ได้นำที่ดินมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่และก่อให้เกิดที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า (กรมพัฒนาที่ดิน, 2561) โดยการสะสมที่ดินเป็นมรดกเป็นลักษณะความหวังดีต่อบุตรหลาน คือ ความตั้งใจที่จะถ่ายโอนมรดกให้บุตรหลาน จากการศึกษาของดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ (2560) ได้ศึกษาการโอนมรดกของหัวหน้าครัวเรือนอายุเฉลี่ย 46 ปี พบว่าร้อยละ 23 เป็นผู้ได้รับการโอนมรดก ประเภทมรดกที่ได้รับมากที่สุด คือ ที่ดิน มีจำนวน 183 ราย จาก 1,785 ราย มูลค่ามรดกรับโอนเฉลี่ยประมาณ 2 ล้านบาท และมรดกที่เป็นบ้านจำนวน 60 ราย มูลค่าบ้านเฉลี่ย 1 ล้านบาท และการโอนมรดกเป็นที่ดินจากข้อมูลของกรมที่ดินมีประมาณ 8 แสนแปลงในแต่ละปี จากการศึกษาของดวงมณี เลาวกุล (2557) และ ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ (2560) อธิบายแรงจูงใจในการสะสมมรดกหรือสะสมทรัพย์สินดังนี้ (1) การให้เพราะรักลูกหลาน ผู้ให้มรดกมอบมรดกให้ลูกหลานเพราะต้องการให้ลูกหลานได้ประโยชน์จากทรัพย์สินมรดกที่ตนมอบให้

เช่น มีทุนสำหรับประกอบอาชีพและได้รับการศึกษาที่ดี ทำให้คนกลุ่มนี้จะสนใจการเก็บภาษีมรดกว่าจะมีผลกระทบต่อมรดกของตนและลูกหลานอย่างไร (2) การให้แบบมีกลยุทธ์ คือการให้มรดกลูกหลาน เพื่อให้ลูกหลานมาดูแลตนเองในยามชรา หรือยามที่ตนเองไม่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ คนกลุ่มนี้จะสนใจการเก็บภาษีมรดกเพราะการให้มรดกของเขามีการไตร่ตรองอย่างมีเหตุมีผล (3) ความต้องการมีความมั่งคั่งมากขึ้น เนื่องจากความมั่งคั่งเป็นสินค้าที่แสดงถึงฐานะทางสังคมของตนในขณะที่ตนเองมีชีวิตรอยู่ คนกลุ่มนี้ไม่สนใจว่าจะเกิดอะไรขึ้นหลังจากที่เขาตายไปแล้ว ดังนั้นจึงไม่สนใจว่าจะมีการเก็บภาษีมรดกหรือไม่ และภาษีมรดกจะมีผลต่อความมั่งคั่งที่ตนเหลือไว้ให้กับลูกหลานอย่างไร (4) การให้มรดกแบบไม่ตั้งใจ คนกลุ่มนี้จะมีการออมเพื่อไว้ใช้จ่ายในอนาคตสำหรับตนเองแต่ตายก่อนจะได้ใช้เงินหรือทรัพย์สินเหล่านี้ ทำให้มรดกตกแก่คู่ชีวิต ลูกหลาน หรือผู้สืบสันดานตามกฎหมาย การเก็บภาษีมรดกก็จะไม่เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของเขา เพราะเขาไม่ได้ออมเพื่อเป็นมรดก คนกลุ่มนี้จึงไม่สนใจการเก็บภาษีมรดก

จากการศึกษาทำให้ผู้วิจัยได้ทราบถึงสาเหตุสำคัญของการกระจุกตัวของการถือครองที่ดินสองประการ ได้แก่ การเก็งกำไรที่ดินและการสะสมที่ดินไว้เป็นมรดกให้บุตรหลาน

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทำให้ผู้วิจัยพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าสามารถแบ่งกลุ่มออกได้เป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ ปัจจัยคุณลักษณะประชากรและสังคม ปัจจัยภูมิภาค ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านนโยบาย โดยปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ประกอบด้วย ตัวแปรอายุ การศึกษา ความหนาแน่นของประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน ปัจจัยด้านภูมิภาค ประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ตัวแปรการว่างงานในจังหวัด การลงทุนในจังหวัด ราคาที่ดิน ปัจจัยด้านนโยบาย ประกอบด้วย ตัวแปรภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีความมั่งคั่ง มีรายละเอียดดังนี้

ปัจจัยคุณลักษณะประชากรและสังคม ประกอบด้วยตัวแปรอายุ การศึกษา ความหนาแน่นของประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน

ตัวแปรอายุ จากการศึกษามาจากการศึกษาของ Galen et al. (2016) ได้ศึกษา Elasticity and urban vacancy: A longitudinal comparison of U.S. cities พบว่า อายุประชากรที่เพิ่มขึ้นมีผลทำให้การพื้นที่ว่างเปล่าลดลง เนื่องจากอายุของประชากรที่เพิ่มขึ้นทำให้มีความสามารถในการพัฒนาพื้นที่ที่ว่างเปล่าได้มากขึ้น

ตัวแปรการศึกษา จากการศึกษารายชื่อของ Pietola et al. (2011) ศึกษา The Effects of Changes in Capital Gains Taxes on Land Sales: Empirical Evidence from Finland พบว่าการศึกษาสูงชันมีผลทำให้เกิดการถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น เนื่องจากการศึกษาที่สูงชันทำให้มีรายได้จากการทำงานเพิ่มมากขึ้นสามารถซื้อทรัพย์สินเพิ่มความมั่งคั่งให้กับตนเอง ทำให้มีการถือครองที่ดินมากขึ้นก่อให้เกิดที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไม่ใช่ประโยชน์เพิ่มขึ้น

ตัวแปรความหนาแน่นของประชากร จากการศึกษารายชื่อของ Galen et al. (2018) ศึกษา Vacant urban areas: Causes and interconnected factors พบว่า เมืองที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจะทำให้พื้นที่ว่างที่เป็นโครงสร้างทิ้งร้างลดลง สอดคล้องกับ Galen et al. (2016) ได้ศึกษา Elasticity and urban vacancy: A longitudinal comparison of U.S. cities พบว่า การเติบโตของประชากรทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง เนื่องจกจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นทำให้มีการขยายตัวของเมืองซึ่งก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นมีผลให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง

ตัวแปรความเป็นเจ้าของที่ดิน จากการศึกษารายชื่อของ Groves (2009) ได้ศึกษา The impact of positive property tax differentials on timing of development พบว่า ความเป็นเจ้าของที่ดินจะทำให้เกิดการพัฒนานั้นที่ดินนั้นเพิ่มมากขึ้น สามารถลดจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลงได้ เนื่องจากการเป็นของที่ดินทำให้เกิดแรงจูงใจในการพัฒนาที่ดินของตนเองอย่างเต็มที่มากกว่าการเช่าที่ดินจากบุคคลอื่น

ปัจจัยด้านภูมิภาค ประกอบด้วย ภาคเหนือหรือภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้ และภาคตะวันออก จากการศึกษารายชื่อของ Adesoji et al. (2010) ได้ทำการศึกษา Evidence of land hoarding behavior in US agriculture พบว่า ภาคตะวันตกตอนกลางของอเมริกามีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามากกว่าภาคอื่นๆ

ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ตัวแปรการว่างงานในจังหวัด ตัวแปรการลงทุนในจังหวัด และตัวแปรราคาที่ดิน

ตัวแปรปริมาณการว่างงานในจังหวัด จากการศึกษารายชื่อของ Galen et al. (2016) ได้ศึกษา Elasticity and urban vacancy: A longitudinal comparison of U.S. cities พบว่า การว่างงานเพิ่มขึ้นมีผลทำให้พื้นที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากการว่างงานมีสาเหตุมาจากเศรษฐกิจถดถอยทำให้มีการใช้พื้นที่เพื่อการผลิตสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมอย่างไม่เต็มศักยภาพก่อให้เกิดที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้น

ตัวแปรการลงทุนในจังหวัด จากการศึกษาของ Newman et al. (2016) ได้ศึกษา A current inventory of vacant urban land in America พบว่า การขาดเงินลงทุนใหม่ทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้นหรือการมีเงินลงทุนใหม่จะทำให้เกิดการลงทุนในที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามีผลทำให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง เนื่องจากการมีเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นจะทำให้ภาคเกษตรและอุตสาหกรรมมีเม็ดเงินที่จะสามารถขยายและปรับปรุงพื้นที่เพื่อการผลิตสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง

ตัวแปรราคาที่ดิน จากการศึกษา Towbina and Weberb (2014) ได้ศึกษา Speculation and the U.S. Housing Boom ใช้ข้อมูลประเทศสหรัฐอเมริกา ปี ค.ศ. 1973-2013 พบว่า ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า โดยการเก็งกำไรเป็นสาเหตุที่ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นทำให้เจ้าของที่ดินทิ้งที่ดินไว้เฉยๆไม่ทำประโยชน์เพื่อรอการเก็งกำไรจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น แต่จากการศึกษาของ Adesoji et al. (2010) ได้ทำการศึกษา Evidence of land hoarding behavior in US agriculture พบว่า ราคาที่ดินที่สูงขึ้นมีผลทั้งทำให้มีการถือครองที่ดินเพิ่มขึ้นในบางรัฐแต่บางรัฐมีการถือครองที่ดินลดลง

ปัจจัยด้านนโยบาย ประกอบด้วย ตัวแปรภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีความมั่งคั่ง จากการศึกษาของ Newman et al. (2016) ได้ศึกษา A current inventory of vacant urban land in America พบว่า ภาษีที่ดิน มีผลทำให้การพื้นที่ว่างเปล่าลดลง สอดคล้องกับการศึกษาของ Adesoji et al. (2010) Evidence of land hoarding behavior in US agriculture พบว่า ภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้นทำให้การถือครองที่ดินลดลง Meng and Zhang (2011) ได้ศึกษา Impacts of property tax on land use change decisions in Georgia พบว่าการเก็บภาษีที่ดินว่างเปล่า (pasture) เพิ่มขึ้นมีผลทำให้มีการเปลี่ยนแปลงไปสู่ที่ดินว่างเปล่าลดลง อีกทั้ง Morande et al. (2010) ได้ศึกษา Determinants of Urban Vacant Land: Evidence from Santiago, Chile พบว่านโยบายด้านภาษีที่สูงขึ้นมีผลทำให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง เนื่องจากภาษีจะเป็นตัวกระตุ้นให้นักลงทุนหลีกเลี่ยงผลกระทบทางลบจากภาษี (negative externalities) ส่งผลให้เกิดการผลิตในพื้นที่ว่างเปล่ามากยิ่งขึ้น และ Cho et al. (2009) ได้ศึกษา Measuring the Effects of a Land Value Tax on Land Development พบว่า อัตราภาษีตามมูลค่าที่ดินต่อเอเคอร์เพิ่มขึ้นทำให้มีความน่าจะเป็นที่พื้นที่จะถูกพัฒนาเพิ่มขึ้น

จากการทบทวนการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินของ Groves (2009) Morande et al. (2010) Cho et al. (2009) Pietola et al. (2011) Meng and Zhang (2011) Towbina and Weberb (2014) Adesoji et al. (2010) Galen et al. (2016)

Newman et al. (2018) Morande et al. (2010) สามารถสรุปเป็นตารางปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าโดยจัดกลุ่มตามแบบจำลองที่ได้ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ แบบจำลองการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (multiple regression analysis model), แบบจำลอง Fixed effect regression model แบบจำลอง Conditional logit model, แบบจำลอง logit model, แบบจำลองโพรบิต (Probit model), แบบจำลอง VAR (Vector Autoregressive model), model, แบบจำลองการรอดชีพ (survival model) แสดงดังตาราง 1

ตาราง 1 สรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า

วิธีการวิเคราะห์/ข้อมูล	ตัวแปรตาม	ตัวแปรต้น	ผลการศึกษา	งานวิจัย
multiple regression / panel data ของ ประเทศอเมริกา จำนวน 40 เมือง ตั้งแต่ ปี 2000-2010	พื้นที่ที่ว่างเปล่า	อายุ	อายุประชากรเพิ่มขึ้น มีผลทำให้พื้นที่ที่ว่างเปล่าลดลง	Galen et al. (2016) : Elasticity and urban vacancy
multiple regression/ ข้อมูล vacant addresses per city จาก the United States Postal Service (USPS) ปี 2000 , 2010	พื้นที่ที่ว่างเปล่า	- ประชากร - อัตราการจ้างงาน	1. จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจะทำให้พื้นที่ที่ว่างเปล่าลดลง 2. การเติบโตทางเศรษฐกิจ (อัตราการจ้างงาน) เพิ่มขึ้นทำให้พื้นที่ที่ว่างเปล่าลดลง	Newman et al. (2018) : Vacant urban areas: Causes and interconnected factors

ตาราง 1 (ต่อ)

วิธีการวิเคราะห์/ข้อมูล	ตัวแปรตาม	ตัวแปรต้น	ผลการศึกษา	งานวิจัย
Fixed effect regression model/ ข้อมูล panel data 48 รัฐ ในประเทศอเมริกา ปี 1950-2004	การถือครอง ที่ดิน (land hoarding)	- ภาษีที่ดิน - ราคาที่ดิน - ภูมิภาค	1. ภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้นทำให้ การถือครองที่ดินลดลง 2. ราคาที่ดินที่สูงขึ้นทำให้การ ถือครองที่ดินบางรัฐเพิ่มขึ้นแต่ บางรัฐมีการถือครองที่ดิน ลดลง 3. ภูมิภาคมีผลต่อการถือ ครองที่ดิน	Adesoji et al. (2010) : Evidence of land hoarding behavior in US agriculture
Conditional logit model/ panel random parameter NationalResourcesInv entory (NRI) ปี 1987-1997	พื้นที่ที่ว่าง เปล่า	ภาษีที่ดิน	ภาษีที่ดินมีผลทำให้มีการ เปลี่ยนแปลงไปสู่ที่ดินว่าง เปล่าลดลง	Meng and Zhang (2011) : Impacts of property tax on land use change in Georgia
Logit Model/ mail survey เจ้าของที่ดินใน Finnish ปี 2010	การขายที่ดิน	การศึกษา	การศึกษาสูงขึ้นจะทำให้ ตัดสินใจขายที่ดินน้อยลงหรือ ถือครองที่ดินเพิ่มขึ้น	Pietola et al. (2011) : The Effects of Changes in Capital Gains Taxes on Land Sales
Logit Model / ข้อมูล GIS data Nashville- Davison County ปี 2007	พื้นที่ได้รับ การพัฒนา (dummy)	ภาษีที่ดิน	ภาษีตามมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น ความน่าจะเป็นที่พื้นที่จะถูก พัฒนาเพิ่มขึ้น	Cho et al. (2009) : Measuring the Effects of a Land Value Tax on Land Development

ตาราง 1 (ต่อ)

วิธีการวิเคราะห์/ข้อมูล	ตัวแปรตาม	ตัวแปรต้น	ผลการศึกษา	งานวิจัย
Probit model/ ข้อมูล cross section data และ GIS ปี 2003	พื้นที่ที่ว่าง ว่างเปล่า	- ภาษีที่ดิน - มูลค่าที่ดิน	1. ภาษีที่สูงขึ้นมีผลทำให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง 2. มูลค่าของที่ดินที่เพิ่มขึ้น มีผลทำให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง	Morande et al. (2010): Determinants of Urban Vacant Land: Evidence from Santiago, Chile
Var model/ ข้อมูลสหรัฐอเมริกา ปี1973-2013	พื้นที่ที่ว่าง ว่างเปล่า	ราคาที่ดิน	ราคาที่ดินที่สูงขึ้นเกิดมาจากการเก็งกำไร ทำให้อัตราพื้นที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้น (vacancy rate)อีกทั้งยังมีผลทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น	Towbina and Weberb (2014) : Speculation and the U.S. Housing Boom
suevival model/ Assessment Systems (IAS)2002	เวลาในการพัฒนาพื้นที่	ความเป็นเจ้าของที่ดิน	ความเป็นเจ้าของพื้นที่จะทำให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่นั้น	Groves (2009) :The impact of positive property tax differentials on timing of development
ร้อยละ/ ข้อมูลทางภูมิศาสตร์ (GIS) ที่จัดทำโดย United States Postal Service (USPS) และ servey data ปี 2000-2010	พื้นที่ที่ว่าง ว่างเปล่า	- จีดีพี - ประชากร - ภาษีทรัพย์สิน - การลงทุน	1. การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ(จีดีพี)ทำให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง 2. การเติบโตของประชากรทำให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง 3. การเก็บภาษีทรัพย์สินให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง 4. การพัฒนาโครงการของเอกชนให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง 5. การขาดเงินลงทุนใหม่ทำให้พื้นที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้น/ อุตสาหกรรมที่ลดลง	Newman et al. (2016) : A current inventory of vacant urban land in America

3. การศึกษาเกี่ยวกับค่าเสียโอกาส

การศึกษาเกี่ยวกับค่าเสียโอกาสของการใช้ที่ดินในประเทศไทยที่ผ่านมา มีจำนวนน้อย พบได้จากงานวิจัยของ วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ได้ศึกษาโครงการศึกษาการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินและมาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด โดยนำข้อข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตร พ.ศ. 2541 มาหาค่าเสียโอกาสซึ่งเป็นงานวิจัยที่ได้ทำมานานแล้ว และต่อมาได้มีงานวิจัยของพรรณภาพูลมาก (2557) ได้ศึกษาอิทธิพลของภาษีที่ดินต่อการสร้างความเป็นธรรมในการกระจายรายได้กรณีศึกษา จังหวัดศรีสะเกษ โดยศึกษาพื้นที่ที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์แต่มีข้อจำกัดคือศึกษาเฉพาะจังหวัดศรีสะเกษ จากการศึกษาของวารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ได้คำนวณค่าเสียโอกาสของการปล่อยให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไม่นำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่โดยไม่นำที่ดินไปใช้ในกิจกรรมอื่น เช่น การผลิตสินค้าเกษตร การปลูกที่อยู่อาศัย การพาณิชย์/อุตสาหกรรม ในการคำนวณหาค่าเสียโอกาสนำข้อมูลทางการเกษตรจำนวน 132.5 ล้านไร่ มาหามูลค่าเพิ่มทางการเกษตร พ.ศ. 2541 ได้จำนวน 619,350 ล้านบาท คิดเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินร้อยละ 70.5 และหากทำให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 85 จะสามารถทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางการเกษตรสูงขึ้นเป็น 746,734.03 ล้านบาท โดยมูลค่าเพิ่มทางการเกษตรเพิ่มขึ้นเป็น 127,384.03 ล้านบาท แสดงถึงความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (Economic loss) หรือค่าเสียโอกาสที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ (Opportunity cost) สอดคล้องกับพรรณภาพูลมาก (2557) ได้ศึกษาพื้นที่ที่ทิ้งร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยศึกษาเฉพาะพื้นที่ในจังหวัดศรีสะเกษพบว่าพื้นที่ที่ทิ้งร้างมีจำนวน 142,537 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.85 ของที่ดินทั้งหมด มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างจำนวน 123,650.64 ล้านบาท

นอกจากนี้ยังมีการศึกษาเกี่ยวกับการประเมินค่าเสียโอกาสโดยใช้หลักมูลค่าปัจจุบัน (present value) ของโกเมน จิรัญกุล (2545) และ Owen and Garner (2010) จากการศึกษาดังกล่าวได้อธิบายถึงแนวคิดหลักมูลค่าปัจจุบันที่ใช้ในการประเมินค่าเสียโอกาส (opportunity cost) หรือความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (economic loss) จากการศึกษาของ Owen and Garner (2010) ได้กล่าวถึงแนวคิดค่าเสียโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน โดยพิจารณาความแตกต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินในอนาคต และจำนวนดอกเบี้ยที่อาจได้รับระหว่างระยะเวลาของการลงทุน ดอกเบี้ยทบต้นแสดงถึงความแตกต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันกับมูลค่าในอนาคตซึ่งเป็นส่วนลด (discount) หรือเป็นการหดตัว (shrinkage) ของมูลค่าเงินในอนาคตที่ถูกคิดลดเมื่อตีค่ามาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ดังนั้นการปรับมูลค่าเงินในอนาคตมาเป็นเงินใน

ปัจจุบันจะใช้อัตราส่วนลด (discount rate : r) โดยมูลค่าของเงินในอนาคต (future value of money) มีมูลค่าน้อยกว่ามูลค่าของเงินในปัจจุบัน (present value of money) (โกเมน จิรัญกุล, 2545) สิ่งนี้เรียกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาส (opportunity cost) หรืออาจเรียกว่าค่าเสียโอกาสที่หายไป (opportunity lost) ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน Baker and Elliott (1990) และ Owen and Garner (2010) อธิบายสูตรในการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน ดังนี้

$$PV = \sum_{t=1}^T FV_t / (1+r)^t \quad (28)$$

โดยที่ PV = มูลค่าปัจจุบัน (present value)
 FV_t = มูลค่าอนาคตในปีที่ t (future value)
 r = อัตราคิดลด แสดงการลดค่าของอนาคต (interest rate per period)
 t = ระยะเวลาที่มีการคำนวณอัตราคิดลด (total interest period)

ถ้าให้ระยะเวลาที่มีการคำนวณอัตราคิดลดเป็นปีที่ n สามารถเขียนได้ว่า

$$PV = FV(1+r)^{-n} \quad (29)$$

โดยที่ PV = มูลค่าปัจจุบัน (present value)
 FV = มูลค่าอนาคต (future value)
 $(1+r)^{-n}$ = ตัวหารที่ใช้เป็นส่วนลด (discount factor)

ความแตกต่างระหว่างมูลค่าในอนาคตของสินทรัพย์กับมูลค่าปัจจุบัน แสดงถึงค่าเสียโอกาสในการลงทุน (opportunity cost) หรือเป็นจำนวนดอกเบี้ย (r) ที่เราอาจได้รับเมื่อนำไปลงทุน

ดังนั้นสูตรในการคำนวณค่าเสียโอกาส (opportunity cost : OC) คือ

$$\begin{aligned} OC &= FV - PV \\ OC &= FV - (FV(1+r)^{-n}) \quad \text{โดยที่ } PV = FV(1+r)^{-n} \\ OC &= FV - FV(1+r)^{-n} \end{aligned} \quad (30)$$

จากงานวิจัยของวารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ยังมีการประเมินมูลค่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (economic loss) ของการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่โดยคำนวณจากมูลค่าผลผลิตของการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่โดยเปรียบเทียบกับเมื่อนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่แล้วจะทำให้เกิดมูลค่าผลผลิตเพิ่มขึ้นแสดงถึงค่าเสียโอกาสของสังคมที่สูญเสียไปหรือหมายถึงความสูญเสียทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการไม่นำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่เนื่องจากการที่ไม่สามารถนำที่ดินไปใช้ในกิจกรรมอื่นๆได้ เช่น การผลิตสินค้าเกษตร การปลูกที่อยู่อาศัย การพาณิชย์/อุตสาหกรรม

การคำนวณหาอัตราคิดลดของสังคมและเอกชนพบได้จากการศึกษาของปัทมาวดี โพนบุญกุล ชูชุกิ (2560) ได้ศึกษาอัตราคิดลดกับปัญหาสิ่งแวดล้อม อธิบายอัตราคิดลดของเอกชนและอัตราคิดลดของสังคมไว้ว่า อัตราการคิดลดของสังคมแสดงถึงอัตราค่าเสียโอกาสของสังคมเนื่องจากสังคมไม่สามารถนำทรัพยากรที่ลงทุนในโครงการนั้นไปใช้ในกิจกรรมอื่นๆได้ เช่น การใช้จ่ายเงินไปลงทุนในวันนี้คือการไม่นำเงินนั้นไปฝากธนาคารหรือซื้อพันธบัตร อัตราค่าเสียโอกาสคือ อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินที่มีประสิทธิภาพ อัตราดอกเบี้ยสามารถสะท้อนความแตกต่างระหว่างอัตราคิดลดของเอกชนและอัตราคิดลดของสังคม สมมติว่า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 สะท้อนอัตราคิดลดของสังคม หมายความว่า ถ้าให้เลือกระหว่างการตัดไม้ขายได้เงิน 100 บาทในวันนี้ ก็กับการตัดไม้ได้เงิน 120 บาท ในปีหน้า สังคมจะเลือกตัดไม้ในปีหน้าเพราะการตัดไม้ในวันนี้ 100 บาท นำเงินไปฝากธนาคารจะได้เงิน 110 บาทในปีหน้า ซึ่งยังต่ำกว่าการรอตัดไม้ในปีหน้าซึ่งได้เงิน 120 บาท หรืออาจคิดได้ว่ามูลค่าในอนาคต 120 บาท มีมูลค่าปัจจุบันเท่ากับ 109.09 บาท ซึ่งมากกว่า 100 บาทจากการตัดไม้วันนี้ อย่างไรก็ตาม หากนาย ก. เป็นเจ้าของไม้ การขายไม้ซึ่งเป็นแหล่งรายได้เพียงแหล่งเดียว ในขณะที่เขาจำเป็นต้องใช้เงิน การได้รับเงิน 130 บาทในปีหน้าจึงจะทำให้เขาพอใจเท่ากับการได้รับเงิน 100 บาทในปีนี้ (หมายความว่า นาย ก. มีอัตราคิดลดของเอกชนร้อยละ 30) ดังนั้น เขาจะไม่เลือกชะลอการตัดไม้ไปปีหน้าซึ่งให้รายได้เพียง 120 บาท จะเห็นได้ว่าการที่นาย ก. มีอัตราคิดลดของเอกชนสูงกว่าอัตราคิดลดของสังคม ทำให้นาย ก. ตัดสินใจตัดไม้เร็วกว่าเวลาที่เหมาะสมตามหลักประสิทธิภาพ

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจะทำการศึกษาค่าเสียโอกาสของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทั้งหมดในประเทศไทย โดยแบ่งที่ดินทิ้งร้างเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างอุตสาหกรรม/พาณิชย์ และที่ดินทิ้งร้างสำหรับอยู่อาศัย การคำนวณค่าเสียโอกาสจะใช้หลักการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของโกเมน จิรัญกุล (2545) และ Owen and Garner (2010) และใช้

หลักการคำนวณหาอัตราคิดลดของปัทมาวดี โพนบุญกุล ชูชุกิ (2560) อีกทั้งเปรียบเทียบค่าเสียโอกาสของเอกชนและค่าเสียโอกาสของสังคมในระดับจังหวัดและในภาพรวมของประเทศไทย

4. การศึกษาภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดิน

การศึกษาภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดินในประเทศไทยเพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษาที่ได้จากงานวิจัย โดยภาษีทรัพย์สินที่ประเทศไทยใช้อยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ จากการศึกษที่ผ่านมาพบว่าภาษีดังกล่าวมีปัญหาในการจัดเก็บหลายประการ จากการศึกษาของ ชมพูนุท โกศลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ (2552) ได้ศึกษาโครงการศึกษานโยบายภาษีที่ดินและ เบื้องค์ งามอรุณโชติและคณะ (2555) ได้ศึกษาแนวคิดภาษีที่ดินและทรัพย์สิน กรณีศึกษาร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากงานการศึกษาดังกล่าวได้กล่าวถึงปัญหาหลายประการของภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ โดยภาษีโรงเรือนและที่ดินมีปัญหาภาษีที่จัดเก็บได้มีจำนวนน้อย เนื่องจากมีการยกเว้นภาษีให้กับโรงเรือนที่เจ้าของอาศัยอยู่เองและโรงเรือนเปิดว่าง อีกทั้งฐานภาษีใช้ค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษี ที่มีความซ้ำซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากกรให้เช่า และถ้าที่ดินนั้นสามารถหาตัวเลขมาประเมินค่าเช่าได้หรือไม่ได้มีการปล่อยให้เช่า การคำนวณฐานภาษีจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ซึ่งอาจนำไปสู่การทุจริตได้ง่าย อีกทั้งการที่อัตราภาษีสูงถึงร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าต่อปี ทำให้ผู้เสียภาษีอาจเลี่ยงการเสียภาษีได้ หรือในกรณีมีการเช่าที่ดิน ผู้ให้เช่าจะผลักภาระภาษีให้แก่ผู้เช่าโดยนำไปรวมอยู่ในค่าเช่าด้วย ส่วนปัญหาของภาษีบำรุงท้องที่ คือ ฐานภาษีที่จัดเก็บใช้ราคาปานกลางของที่ดินในปี พ.ศ. 2521-2524 ทำให้ราคาประเมินที่ดินมีมูลค่าต่ำกว่าราคาตลาด และการจัดเก็บภาษีมีอัตราถดถอย ทำให้ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากขึ้นเสียภาษีที่ดินน้อยลง เช่น ราคาที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท จัดเก็บภาษีในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 0.5 ส่วนราคาที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าไร่ละ 30,000 บาท กลับเสียภาษีในอัตราลดลงเหลือร้อยละ 0.25 อีกทั้งมีการลดหย่อนภาษีที่ดินจำนวนมากแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ทำให้รัฐบาลท้องถิ่นมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีน้อยลง รวมถึงผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินหลีกเลี่ยงภาษีโดยปลูกต้นไม้ในพื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่า เพื่อให้เสียภาษีบำรุงท้องที่น้อยลง โดยการที่เจ้าของที่ดินปลูกไม้ล้มลุกเอง เช่น ทำนา ปลูกกล้วย จะเสียภาษีเพียงไร่ละไม่เกิน 5 บาท ในขณะที่ผู้เช่าที่ดิน นอกจากต้องเสียภาษีแทนเจ้าของที่ดินแล้ว ยังต้องเสียภาษีให้รัฐบาลในฐานะผู้เช่าที่ดิน

จากปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ข้างต้น ดังนั้นจึงมีการศึกษาในประเทศไทยช่วงระหว่าง พ.ศ. 2552 -2558 สนับสนุนแนวคิดในการยกเลิกการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ โดยเปลี่ยนไปใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ได้แก่ งานศึกษาของ จรินทร์ เทศวานิช และคณะ (2552) ได้ศึกษาโครงการประเมินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรูปแบบใหม่และผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน อาริยา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ศึกษาโครงการศึกษาเพื่อทบทวนเครื่องมือในการบริหารจัดการที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ ดวงมณี เลาวกุล (2555) ศึกษานโยบายและมาตรการการคลังเพื่อความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ พรรณภา พูลมาก (2557) ศึกษาอิทธิพลของภาษีที่ดินต่อการสร้างความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ กรณีสึกษา จังหวัดศรีสะเกษ ภูมิพิชญ์ ยาสัทธี (2557) ศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากการศึกษาข้างต้นได้สนับสนุนให้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนภาษีที่จัดเก็บอยู่เดิม เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีข้อดีหลายประการ ได้แก่ การจัดเก็บภาษีจัดเก็บตามมูลค่าที่ดินรวมถึงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกบนที่ดิน ซึ่งใกล้เคียงกับการประเมินมูลค่าที่ดินตามราคาตลาด ทำได้รัฐบาลท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีเพิ่มขึ้น อีกทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า ทำให้ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากขึ้นต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น และที่ดินที่ว่างเปล่าไม่ใช้ประโยชน์ จะมีการเก็บภาษีในอัตราที่เพิ่มขึ้นตามระยะเวลาที่ปล่อยทิ้งร้างว่างเปล่า นอกจากนี้ยังพบว่าการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้การเก็งกำไรที่ดินลดลง ลดความเหลื่อมล้ำของการถือครองที่ดินและความเหลื่อมล้ำด้านรายได้ของครัวเรือน ทำให้เกิดการกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ลดจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ทำให้ที่ดินมีการพัฒนาที่ดินเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากทำให้ผู้ถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าจำนวนมากเกิดต้นทุนในการถือครองที่ดินทำให้ต้องนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ให้คุ้มค่ากับภาษีที่ต้องเสียแทนการถือครองที่ดินไว้เฉยๆเพื่อเก็งกำไร โดยการศึกษาของจรินทร์ เทศวานิช และคณะ (2552) ศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรูปแบบใหม่และผลกระทบต่อการใช้ที่ดินทั้งในและต่างประเทศ พบว่า ประเทศญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และอินโดนีเซีย ได้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามขนาดและการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ และการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถช่วยให้ท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้น ตลอดจนกระตุ้นให้เกิดการใช้ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้การเก็บภาษีทรัพย์สินยังช่วยลดจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ จากงานวิจัยของ อาริยา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้ทบทวนเครื่องมือในการบริหารจัดการที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ พบว่า การเก็บภาษีจากมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น มีส่วนช่วยใน

การเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินโดยรวม เนื่องจากการสร้างแรงจูงใจไม่ให้เกิดการปล่อยพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ ดวงมณี เลาวกุล (2555) ศึกษานโยบายและมาตรการการคลังในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการกระจายรายได้ โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (SES) พ.ศ. 2549 พบว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้เกิดการกระจายรายได้ที่มีความเป็นธรรมมากขึ้น พรรณภา พูลมาก (2557) ได้ศึกษาอิทธิพลของภาษีที่ดินต่อการสร้างความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ กรณีศึกษา จังหวัดศรีสะเกษ พบว่า จังหวัดศรีสะเกษ เป็นจังหวัดที่มีความเหลื่อมล้ำด้านรายได้และการถือครองที่ดินสูง รายรับที่ได้สำหรับที่ดินที่ว่างจากการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีจำนวนมากกว่ารายรับจากภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ และเมื่อนำรายได้จากการเก็บภาษีที่ดินที่ว่าง มากระจายสู่ครัวเรือนที่ยากจน พบว่าสามารถลดปัญหาความเหลื่อมล้ำด้านรายได้ของครัวเรือน ภูมิพิชญ์ ยาสีทิ (2557) ศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พบว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเครื่องมือที่ช่วยลดการกักตุนที่ดินเพื่อการเก็งกำไร อีกทั้งสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น ตลอดจนลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดิน

นอกจากการศึกษาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยแล้ว ยังมีงานศึกษาจากต่างประเทศ เกี่ยวกับภาษีทรัพย์สินในการลดการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า ในช่วงระหว่าง ค.ศ. 2009-2016 ได้แก่ การศึกษาของ Cho et al. (2009) Morande et al. (2010) Kim and Claassenb (2016) Meng and Zhang (2011) Newman et al. (2016) Adesoji et al. (2010) Galen et al. (2016) ได้มีการศึกษาเชิงประจักษ์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อพื้นที่ว่างเปล่า และปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาที่ดิน พบว่า ภาษีทรัพย์สินส่งผลให้จำนวนที่ดินว่างเปล่าลดลง และทำให้มีการพัฒนาที่ดินเพิ่มมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม นอกจากภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ยังมีบางประเทศที่ใช้ภาษีทรัพย์สินประเภทอื่นอีก ได้แก่ ภาษีความมั่งคั่ง (Wealth tax) ในการศึกษาภาษีความมั่งคั่งของต่างประเทศในช่วงระหว่าง ค.ศ. 2003-2015 พบข้อมูลการจัดเก็บภาษีความมั่งคั่งในหลายประเทศ ได้แก่ Japanese Fixed Property Tax (2003) Ministry of Strategy and Finance Korea (2012) Chatalova and Evans (2013) french property (2015) ในประเทศไทยได้มีการศึกษาภาษีความมั่งคั่ง พบได้จากการศึกษาของปัทม อนนอกิบุตร (2555) โดยทำการศึกษาการเก็บภาษีทรัพย์สินในประเทศเกาหลีใต้ (Comprehensive Property Tax: CPT หรือ Comprehensive Real Estate Holding Tax) พบว่า ภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บเป็นรายได้ของรัฐบาลกลาง ฐานภาษี คือ มูลค่าบ้าน และอัตรากำไรที่จัดเก็บเป็นอัตรา

กำหนดให้ ซึ่งผู้ที่มีบ้านทั่วประเทศรวมกัน ไม่เกิน 600 ล้านวอน (ประมาณ 12 ล้านบาท) จะได้รับการยกเว้นไม่เสียภาษี บ้านที่มีมูลค่าระหว่าง 600-900 ล้านวอน เสียภาษีร้อยละ 1 บ้านที่มีมูลค่าระหว่าง 900 - 2,000 ล้านวอน เสียภาษีร้อยละ 1.5 บ้านที่มีมูลค่าระหว่าง 2,000 - 10,000 ล้านวอน เสียภาษีร้อยละ 2 และบ้านที่มีมูลค่ามากกว่า 10,000 ล้านวอน (ประมาณ 200 ล้านบาท) เสียภาษีร้อยละ 3 ในประเทศญี่ปุ่น (Prefecture) ภาษีความมั่งคั่งจะถูกจัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่นระดับบน (มีฐานะสูงกว่าเทศบาล) ฐานภาษี คือ มูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เกินจากเพดานมูลค่าขั้นสูงของภาษีของเทศบาล (Large-scale Depreciative Fixed Assets) นิติบุคคลจะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราภาษีตามเพดานมูลค่าขั้นสูงของภาษีเทศบาล และในประเทศฝรั่งเศส (Wealth Tax) ภาษีความมั่งคั่งถูกจัดเก็บโดยรัฐบาลฝรั่งเศส ฐานภาษี คือ ทรัพย์สินสุทธิรวมกันที่มีมูลค่าเกินกว่า 1.3 ล้านยูโร (ประมาณ 53 ล้านบาท) โดยคิดจากทรัพย์สินทุกประเภท ได้แก่ บ้านที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง อัญมณี เพอร์นิเจอร์ รถยนต์ เครื่องบิน เรือ เป็นต้น โดยทรัพย์สินที่มีมูลค่าไม่เกิน 1.3 ล้านยูโรจะได้รับการยกเว้นภาษี ส่วนทรัพย์สินที่มีมูลค่าระหว่าง 1.3 - 2.57 ล้านยูโร เสียภาษีร้อยละ 0.75 ทรัพย์สินมูลค่าระหว่าง 2.57 - 4.04 ล้านยูโร เสียภาษีร้อยละ 1 ทรัพย์สินมูลค่าระหว่าง 4.04 - 7.71 ล้านยูโร เสียภาษีร้อยละ 1.3 ทรัพย์สินมูลค่าระหว่าง 7.71 -16.79 ล้านยูโร เสียภาษีร้อยละ 1.65 และทรัพย์สินมูลค่ามากกว่า 16.79 ล้านยูโร (ประมาณ 688 ล้านบาท) เสียภาษีร้อยละ 1.8 นอกจากนี้ปณิธานอนอภินุตร (2555) ยังได้เสนอแนะให้ประเทศไทยจัดเก็บภาษีความมั่งคั่ง (Wealth Tax) จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เป็นเจ้าของและครอบครองที่ดินทั่วประเทศรวมกันมีมูลค่าเกินเพดานที่รัฐบาลกำหนด คือมีมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงเกินกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไปโดยไม่หักหนี้สิน และรายได้ที่จัดเก็บได้จะเป็นของรัฐบาลกลาง ไม่ใช่ของรัฐบาลท้องถิ่นเพื่อให้รัฐบาลกลางมีรายได้ในการใช้จ่ายด้านต่างๆ ในการจัดเก็บภาษีจะใช้หลักความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) คือ ผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนมากมีความสามารถในการเสียภาษีสูงกว่าผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนน้อย จึงต้องเสียภาษีในจำนวนสูงกว่าผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนน้อย ฐานภาษีใช้ฐานภาษีเดียวกันกับฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของที่ดินแต่ละคนครอบครองที่ดินทุกแปลงรวมกันแล้วมีมูลค่าเกิน 20 ล้านบาท อีกทั้งเสนอแนะให้การจัดเก็บภาษีความมั่งคั่งเป็นอัตราก้าวหน้า โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่ารวมกันทุกแปลงแล้วไม่เกิน 20 ล้านบาทจะได้รับการยกเว้นภาษี สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าระหว่าง 20 - 50 ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ 0.25 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่ามากกว่า 50 - 100 ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ 0.5 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่ามากกว่า 100 - 500 ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ 1.5 และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า

มากกว่า 500 ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ 3 การจัดเก็บภาษีประเภทนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อกระจายรายได้และความมั่งคั่งเนื่องจากจัดเก็บภาษีจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แต่ละคนในประเทศครอบครองที่ดินทุกแปลงรวมกัน ซึ่งในอนาคตถ้าประเทศไทยมีการเก็บภาษีความมั่งคั่งเพิ่มเติม นอกจากจะทำให้รัฐบาลกลางมีรายได้เพิ่มขึ้นแล้ว อาจทำให้การกระจุกตัวของการถือครองที่ดินและการเก็งกำไรในประเทศลดลงได้

จากการศึกษาภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดินในประเทศไทย ทำให้ทราบถึงปัญหาของภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันซึ่งมีการจัดเก็บภาษีมีอัตราดกดยทำให้ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากขึ้นกลับเสียภาษีที่ดินน้อยลง อาจเป็นสาเหตุทำให้การเก็บภาษีบำรุงท้องที่ไม่สามารถทำให้การถือครองที่ดินในประเทศไทยลดลงได้ แต่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่งอาจมีผลทำให้การถือครองที่ดินลดลงได้ โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า ทำให้ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากขึ้นต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไม่ใช้ประโยชน์จะมีการเก็บภาษีในอัตราที่เพิ่มขึ้นตามระยะเวลาที่ปล่อยให้ทิ้งร้างว่างเปล่า และภาษีความมั่งคั่งมีการเก็บภาษีจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แต่ละคนในประเทศครอบครองที่ดินทุกแปลงรวมกัน ทำให้ผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนมากเสียภาษีสูงกว่าผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนน้อยซึ่งอาจทำให้การถือครองที่ดินในประเทศไทยลดลงได้

5. การศึกษามาตรการที่ไม่ใช่ภาษีในการลดการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า

การศึกษามาตรการที่ไม่ใช่ภาษีในการลดการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ได้แก่ 1) การจำกัดการถือครองที่ดิน 2) การกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3) การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมให้มีการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม 4) การจัดรูปที่ดินในเมืองโดยความร่วมมือของรัฐและเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรม 5) การจัดตั้งธนาคารที่ดิน

การศึกษาจำกัดการถือครองที่ดินพบได้จากการศึกษาของอารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้ศึกษาโครงการศึกษาเพื่อทบทวนเครื่องมือในการบริหารจัดการที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ พบว่า ในประเทศอินเดียมีการจำกัดการถือครองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามคุณภาพที่ดิน อีกทั้งมีการจำกัดการถือครองที่ดินในเมืองให้เหมาะสมกับจำนวนประชากรในเมือง และเวนคืนส่วนเกินของที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์นำมาจัดสรรให้ประชาชนทั่วไป แต่สำหรับประเทศไทยยังไม่มีมีการจำกัดการถือครองที่ดินของเอกชน และในการศึกษาของวารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ได้ศึกษาโครงการศึกษาการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินและมาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด

พบว่าการศึกษาในประเทศไทยไม่มีกฎหมายจำกัดการถือครองที่ดินของเอกชน ทำให้ผู้ที่มีฐานะดีสามารถถือครองที่ดินได้ไม่จำกัดทำให้ไม่นำที่ดินมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ดังนั้นหากมีการจำกัดการถือครองที่ดินจะทำให้สามารถทำให้เกิดการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์เพิ่มมากขึ้น

การศึกษาการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) พบได้จากการศึกษาของ อารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 3 เขตหลัก ได้แก่ เขตที่อยู่อาศัย เขตการพาณิชย์ และเขตอุตสาหกรรม อีกทั้งมีการกำหนดเขตพื้นที่สงวนเพื่อควบคุมการเจริญเติบโตของเมือง ซึ่งเทียบกับเขตควบคุมการพัฒนาของประเทศเกาหลีใต้ สอดคล้องกับการศึกษาของ Newman et al. (2018) พบว่าการขยายตัวของเมืองสูงจะทำให้มีพื้นที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกันกับการศึกษาของ Newman et al. (2016) พบว่า ปัจจัยที่ทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้นคือการขยายตัวของเขตเมืองที่มีมากขึ้น ดังนั้นการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินให้พื้นที่รอบเมืองเป็นพื้นที่สีเขียวหรือพื้นที่ควบคุมการขยายตัวของเมืองจะทำให้พื้นที่ทิ้งร้างว่างเปลาลดลง

การจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมให้มีการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมพบได้จากการศึกษาของนิพนธ์ วิเชียรน้อย (2561) ในเรื่องการผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทยได้จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินทางผังเมือง โดยแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้ (1) การใช้ที่ดินเป็นถนน (2) การใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย (3) การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ประกอบ การค้าหรือย่านการค้า (4) การใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น เมืองอุตสาหกรรม เมืองท่า อุตสาหกรรมในครัวเรือน คลังสินค้าหรือโกดัง และ (5) การใช้ที่ดินเป็นสาธารณสถาน เช่น สถาบันทางการศึกษา ศาสนสถาน การสาธารณสุข โภค สถานข้าราชการ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในการศึกษาของวารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) พบว่า กฎหมายว่าด้วยผังเมืองยังไม่สามารถบังคับใช้ตามการเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้เกิดการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมในเมือง อีกทั้งมีการพัฒนาที่ดินไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การจัดรูปที่ดินในเมืองโดยความร่วมมือของรัฐและเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรม พบได้จากการศึกษาของอารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้ศึกษาการจัดรูปที่ดินในประเทศเยอรมัน ได้มีการดำเนินการจัดรูปที่ดินเกษตรในเขตเมืองเพื่อพัฒนาพื้นที่ โดยเจ้าของที่ดินจะปันที่ดินส่วนหนึ่งและนำมาวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ พร้อมกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันภายในพื้นที่โครงการ และภายหลังเมื่อมีการจัดรูปแปลงใหม่แล้วจะนำแปลงที่ดินที่จัดสรรใหม่แบ่งให้เจ้าของที่ดินอย่างเหมาะสมเพื่อให้ได้ประโยชน์ทั้งเจ้าของที่ดินและหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐที่ดำเนินการแปลงรูปที่ดินใหม่ ในประเทศไทยมีการ

ออกกฎหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517 เพื่อพัฒนาที่ดินเกษตรกรรมโดยการรวมที่ดินและวางผังที่ดินใหม่ จัดระบบชลประทาน ถนน การระบายน้ำ การบำรุงดิน และการพัฒนาที่ดินในเมืองได้มีการออกพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 กำหนดให้รัฐร่วมมือกับเอกชนสามารถพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการจัดผังรูปที่ดิน ดังนั้นการจะจัดรูปที่ดินร่วมกันระหว่างรัฐและเจ้าของที่ดิน จะทำให้รัฐบาลได้พัฒนาที่ดินร่วมกับเอกชนในการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ วางโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่ร่วมกัน

การจัดตั้งธนาคารที่ดิน พบได้จากการศึกษาของธรรมนิติย์ สุมันตกุล (2559) ได้กล่าวถึงการจัดตั้งธนาคารที่ดินได้จัดตั้งขึ้นตามมาตรา 7 แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2554 โดยธนาคารที่ดินมีวัตถุประสงค์ในการนำที่ดินที่ว่างเปล่าขาดการทำประโยชน์สามารถกลับเข้ามาทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้อีกครั้งหนึ่ง ธนาคารที่ดินเป็นธนาคารที่ไม่แสวงหากำไรเหมือนธนาคารพาณิชย์ ทุนหรืองบประมาณในการดำเนินงานมีทางเลือกหลายทาง ได้แก่ การออกหุ้นหรือพันธบัตรเพื่อระดมทุน รัฐให้ทุนเบื้องต้น การได้เงินอุดหนุนจากรัฐรายปี การรับการจัดสรรรายได้จากภาษีทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการได้เงินนอกงบประมาณ และการได้ที่ดินมานั้นธนาคารที่ดินจะไม่สามารถเวนคืนที่ดินจากเอกชนได้ ต้องทำการซื้อที่ดินจากเอกชนด้วยราคาตลาดที่มีเหตุผล (fair price) แล้วนำมาจัดสรรให้เกษตรกร หรือในกรณีได้หวั่นมีสถาบันการเงิน คือ Land Bank of Taiwan ให้สินเชื่อแก่เกษตรกรเพื่อสามารถซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน (ธรรมนิติย์ สุมันตกุล, 2559) ทำให้การจัดตั้งธนาคารที่ดินอาจจะทำให้มีการนำที่ดินที่ว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ได้เพิ่มขึ้น

จากการทบทวนมาตรการที่ไม่ใช่ภาษีทำให้ทราบมาตรการที่ไม่ใช่ภาษีในการลดการถือครองที่ดินสรุปได้ดังนี้ 1) มาตรการการจำกัดการถือครองที่ดินจากการศึกษาของอารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้กล่าวถึง การจำกัดการถือครองที่ดินจะช่วยให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพิ่มขึ้น และ 2) มาตรการการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อควบคุมการขยายตัวของเมืองจะทำให้พื้นที่ที่ว่างเปล่าลดลง 3) มาตรการการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อควบคุมให้มีการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมของผังเมืองจากการศึกษาของนิพันธ์ วิเชียรน้อย (2561) ได้แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 5 ประเภทตามผังเมือง แต่จากการศึกษาของวารินทร์ วงศ์หาญเซาว์ และคณะ (2544) กล่าวว่ากฎหมายว่าด้วยผังเมืองยังไม่สามารถบังคับใช้ตามการเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินทำให้มีการพัฒนาที่ดินไม่สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน 4) มาตรการการจัดรูปที่ดินในเมืองโดยความร่วมมือของรัฐและเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่เสื่อมโทรม จากการศึกษาของอารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้กล่าวถึงกฎหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรม พ.ศ. 2517 เพื่อพัฒนาที่ดินเกษตรกรรม และพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 กำหนดให้รัฐร่วมมือกับเอกชนสามารถพัฒนาที่ดินหลายแปลงโดยการจัดผังรูปที่ดิน จะทำให้รัฐบาลได้พัฒนาที่ดินร่วมกับเอกชนในการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่ร่วมกัน 5) มาตรการการจัดตั้งธนาคารที่ดิน จากการศึกษาของ ธรรมนิติย์ สุมันตกุล (2559) ได้กล่าวถึงประเทศไต้หวันมีสถาบันการเงิน คือ Land Bank of Taiwan ให้สินเชื่อแก่เกษตรกรเพื่อสามารถซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน เพื่อทำให้มีการนำที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ได้เพิ่มขึ้น โดยผู้วิจัยจะนำมาตรการเหล่านี้มาใช้ในการเสนอแนะร่วมกับนโยบายด้านภาษีทรัพย์สินเพื่อลดการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า



บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาการประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้ประโยชน์มีวัตถุประสงค์ 4 ข้อ คือ 1) การศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทยแยกตามประเภทการถือครองที่ดิน 2) การประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย 3) การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย และ 4) การศึกษานโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย โดยนำเสนอขั้นตอนการวิจัยและแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาดังนี้

ขั้นตอนการวิจัย

ขั้นตอนการวิจัยแบ่งตามวัตถุประสงค์การวิจัยได้เป็น 4 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอน 1 การศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทยอาศัยข้อมูล GIS ของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2543-2559 ใช้ในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย จากนั้นนำฐานข้อมูล GIS พ.ศ. 2558 ซึ่งถือเป็นข้อมูลสำรวจที่ดินที่สมบูรณ์ที่สุดมาจำแนกลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งเป็น 5 ประเภท ตามนิยามร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ...ได้แก่ ที่ดินเพื่อการเกษตร ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินพาณิชย์/อุตสาหกรรม ที่ดินทิ้งร้าง และที่ดินยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อีกทั้งนำมาวิเคราะห์สถานการณ์ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า โดยแบ่งประเภทที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าที่ใช้ในการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัย และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรม การบรรยายข้อมูลใช้สถิติเชิงพรรณนาในรูปร้อยละ

ขั้นตอน 2 การประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทยแบ่งตามประเภทที่ดินทิ้งร้างออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างที่อยู่อาศัย ที่ดินทิ้งร้างพาณิชย์และอุตสาหกรรม และที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร เพื่อหาความสูญเสียทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทุกประเภทรวมกัน แล้วนำมาทดสอบสมมติฐานว่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมที่สูงขึ้นมากกว่าค่าเสียโอกาสที่เกิดขึ้นของเอกชน ในการคำนวณความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างแต่ละประเภท ได้นำข้อมูลที่ดินทิ้งร้างของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 มาคำนวณหาร้อยละของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันแล้วนำมาคำนวณว่าเมื่อนำที่ดินทิ้งร้างเหล่านั้นมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่แล้ว จะทำให้เกิดมูลค่าผลิตภัณฑ์เพิ่มขึ้นสำหรับที่ดินแต่ละประเภทเป็นจำนวนเท่าใด ซึ่งแสดงถึงความสูญเสียทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการใช้

ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ และการคำนวณค่าเสียโอกาสของเอกชนนั้นคำนวณจากค่าเสียโอกาสที่เอกชนจะสูญเสียไปเนื่องจากไม่ได้รับผลตอบแทนที่ควรจะได้รับจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น โดยนำข้อมูลราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ พ.ศ. 2559 มาคำนวณหาราคาที่ดินเฉลี่ยของประเทศซึ่งเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 3.47 ต่อปี เมื่อนำมาคำนวณกับผลผลิตที่เกิดขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทจากข้อมูลผลผลิตมวลรวมในประเทศของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พ.ศ. 2559 แล้วจะได้มูลค่าผลตอบแทนของเอกชนที่ควรจะได้รับจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น

ขั้นตอน 3 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่าในประเทศไทย นำข้อมูลที่ดินที่ร้างของกรมที่ดิน พ.ศ. 2558 มาศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกและทิศทางลบต่อการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่า 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินที่ร้างทางการเกษตร ที่ดินที่ร้างอยู่อาศัย ที่ดินที่ร้างพาณิชย์/อุตสาหกรรม การวิเคราะห์ที่ใช้แบบจำลองอุปสงค์ที่ดินที่ร้างว่างเปล่า แสดงในรูปแบบจำลองความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Model)

ขั้นตอน 4 การศึกษานโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินที่ร้างว่างเปล่าในประเทศไทย จะนำผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่ 1, 2, 3 และการทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อหานโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินที่ร้างว่างเปล่าของประเทศไทย สามารถสรุปขั้นตอนการวิจัย ตลอดจนแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล และผลที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา ได้ดังตาราง 2

ตาราง 2 ขั้นตอนการวิจัย

วัตถุประสงค์	แหล่งข้อมูล	วิธีการวิเคราะห์	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
1. การศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย	- การศึกษาสถานการณ์ที่ดินระยะยาว ใช้ฐานข้อมูล GIS ของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2543 – 2559 อธิบายการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย - ใช้ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ที่สุดนำมาศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินและประเภทที่ดินที่ร้างว่างเปล่าในประเทศไทย	บรรยายลักษณะ ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนาในรูปร้อยละ	- การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ผ่านมาของประเทศไทย - ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน 5 ประเภท - ประเภทที่ดินที่ร้าง 3 ประเภท รายภาคและรายจังหวัด

ตาราง 2 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	แหล่งข้อมูล	วิธีการวิเคราะห์	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
2. การประเมิน ความสูญเสีย ทางเศรษฐกิจ จากการทิ้งร้าง ที่ดินว่างเปล่า ในประเทศไทย	- ข้อมูลที่ดินทิ้งร้าง ของ กรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 - ข้อมูลผลิตภัณฑ์มวล รวมในประเทศ ณ ราคาปัจจุบัน ของ สำนักงาน คณะกรรมการพัฒนา เศรษฐกิจและสังคม แห่งชาติ พ.ศ. 2559 - ข้อมูลราคาประเมิน ที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัด ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562	- การวิเคราะห์โดยใช้หลักมูลค่าปัจจุบัน มาคำนวณหาความสูญเสียทาง เศรษฐกิจ - การคำนวณความสูญเสียทางเศรษฐกิจ ของสังคมคำนวณจากการนำการใช้ ประโยชน์ของที่ดินแต่ละประเภทใน ปัจจุบันเปรียบเทียบกับเมื่อนำที่ดิน เหล่านั้นมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่แล้ว จะทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มสำหรับที่ดินแต่ละ ประเภทเท่าใด มูลค่าเพิ่มที่ได้เกิดขึ้น แสดงถึงความสูญเสียทางเศรษฐกิจของ การใช้ที่ดิน - การคำนวณค่าเสียโอกาสของเอกชน นำข้อมูลราคาที่ดินมาคำนวณหาราคา ที่ดินเฉลี่ยของทั้งประเทศซึ่งเพิ่มสูงขึ้น ร้อยละ 3.47 ต่อปี แล้วนำมาคำนวณกับ ผลผลิตที่เกิดขึ้นของการใช้ประโยชน์ ที่ดินในแต่ละประเภท จะได้มูลค่า ผลตอบแทนของเอกชนที่ควรจะได้รับ จากราคาที่ดินที่สูงขึ้น	- ความสูญเสียทาง เศรษฐกิจของที่ดินทิ้ง ร้าง 3 ประเภท ได้แก่ ที่ ดิน ทิ้ง ร้าง ทาง การเกษตร ที่ดินทิ้งร้าง อยู่อาศัย ที่ดินทิ้งร้าง พาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม - ความสูญเสียทาง เศรษฐกิจที่เกิดขึ้น สำหรับที่ดินทิ้งร้างว่าง เปล่าของสังคมสูงกว่า เอกชน

ตาราง 2 (ต่อ)

วัตถุประสงค์	แหล่งข้อมูล	วิธีการวิเคราะห์	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
3. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย	- ข้อมูลที่ดินทิ้งร้างของกรมที่ดิน พ.ศ. 2558 - ข้อมูลราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดของกรมธนารักษ์ พ.ศ. 2559 - 2562 - สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558 - ข้อมูลอัตราภาษีของกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2553 กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 และปกรณ์ อนันต์ อภิบุตร พ.ศ. 2555	การวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองอุปสงค์ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า แสดงในรูปแบบจำลองความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Model)	ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางบวกและทิศทางลบต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างอยู่อาศัย ที่ดินทิ้งร้างพาณิชย์/อุตสาหกรรม
4. การศึกษานโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย	- ผลที่ได้จากการศึกษาข้อมูลเชิงปริมาณ - การทบทวนเอกสาร	วิเคราะห์จากผลการศึกษาในวัตถุประสงค์ที่ 1, 2, 3 และการทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้อง	นโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า

การวิเคราะห์และแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

1. การวิเคราะห์สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย

การวิเคราะห์สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทยโดยแสดงผลในรูปแบบแผนที่ ผู้วิจัยกำหนดการแปลความหมายของระดับการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 5 ระดับ โดยใช้สูตรการคำนวณหาความกว้างของอันตรภาคชั้น ดังนี้ (วิชิต คู่อ่อน, 2550)

$$\text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} = \frac{\text{จำนวนที่ดินมากที่สุด} - \text{จำนวนที่ดินน้อยที่สุด}}{\text{จำนวนชั้น (5 ชั้น)}}$$

ดังนั้น สามารถกำหนดเกณฑ์ของระดับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้ดังนี้

ช่วงชั้นที่ 5 หมายความว่า จังหวัดนั้นมีจำนวนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในระดับมากที่สุด

ช่วงชั้นที่ 4 หมายความว่า จังหวัดนั้นมีจำนวนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในระดับมาก

ช่วงชั้นที่ 3 หมายความว่า จังหวัดนั้นมีจำนวนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในระดับปานกลาง

ช่วงชั้นที่ 2 หมายความว่า จังหวัดนั้นมีจำนวนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในระดับน้อย

ช่วงชั้นที่ 1 หมายความว่า จังหวัดนั้นมีจำนวนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในระดับน้อยที่สุด

2. การคำนวณการประเมินมูลค่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย

ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้าง (economic loss) หมายถึง ค่าเสียโอกาสที่เกิดขึ้นจากการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่า (opportunities cost) ซึ่งแสดงถึงต้นทุนการถือครองที่ดิน สามารถคำนวณความสูญเสียทางเศรษฐกิจโดยใช้แนวความคิดหลักมูลค่าปัจจุบัน (present value) โดยสูตรในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน (present value) นำมาจาก Garner and Owen (2008)¹ ดังนี้

$$PV = \sum_{t=1}^T FV_t / (1+r)^t \quad (1)$$

โดยที่ PV = มูลค่าปัจจุบัน (present value)

FV = มูลค่าอนาคตในปีที่ t (future value)

r = อัตราคิดลด แสดงการลดค่าของอนาคต (interest rate per period)

t = ระยะเวลาที่มีการคำนวณอัตราคิดลด (total interest period)

ให้ระยะเวลาที่มีการคำนวณอัตราคิดลดเป็นปีที่ n สามารถเขียนได้ว่า

$$PV = FV(1+r)^{-n} \quad (2)$$

โดยที่ PV = มูลค่าปัจจุบัน (present value)

FV = มูลค่าอนาคต (future value)

¹ Garner ,Gary Owen . (2008). *The Impact of Planning Delays & Other Holding Costs on Housing Affordability*. PIA QLD State Conference, Longreach 17-19 September 2008 .

$$(1+r)^{-n} = \text{ตัวหารที่ใช้เป็นส่วนลด (discount factor)}$$

ค่าเสียโอกาสในการลงทุน (opportunity cost) หรือเป็นจำนวนดอกเบี้ย (r) ที่เราอาจได้รับเมื่อนำไปลงทุน คำนวณจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าในอนาคตของสินทรัพย์กับมูลค่าปัจจุบัน

ดังนั้นสูตรในการคำนวณค่าเสียโอกาส (opportunity cost : OC) คือ

$$OC = FV - PV \quad (3)$$

โดยที่ $PV = FV(1+r)^{-n}$

ดังนั้น $OC = FV - (FV(1+r)^{-n})$

$$OC = FV - FV(1+r)^{-n} \quad (4)$$

การประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจหรือค่าเสียโอกาสของสังคม จะใช้วิธีการประเมินจากการศึกษาของ วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) โดยการพิจารณาในแง่ของสังคมอาจจะถือได้ว่าการปล่อยที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าโดยไม่นำมาใช้ประโยชน์ในการผลิตก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าของผลผลิตที่เพิ่มขึ้นหากนำที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ร้อยละ 100 แสดงให้เห็นถึงความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (Economic loss) หรือค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ของสังคมนั่นเอง

และการประเมินค่าเสียโอกาสของเอกชน จะใช้วิธีการคำนวณจากการศึกษาของปัทมาวดี โพชนุกูล ชูชุกิ (2560) พิจารณาจากเอกชนจะตัดสินใจเลือกทางที่ตนเองได้รับผลตอบแทนสูงสุดมากกว่าผลตอบแทนของสังคม โดยผลตอบแทนของเอกชนจะเกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของตนตามที่เขาได้ตั้งใจไว้ ในการศึกษาให้ทรัพย์สินคือที่ดิน ดังนั้นเอกชนจะขายที่ดินเมื่อราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถ้าเขาไม่ได้ผลตอบแทนนี้เขาจะมีค่าเสียโอกาสเกิดขึ้น ดังนั้นค่าเสียโอกาสคำนวณได้จากการนำราคาที่ดินเฉลี่ยทั่วประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นต่อปีและผลผลิตมวลรวมที่เกิดขึ้นในปีนั้นมาคำนวณหาผลตอบแทนที่เอกชนควรจะได้รับ หรือค่าเสียโอกาสของเอกชน (Opportunity cost) ที่เกิดขึ้นจากการที่ไม่ได้ขายที่ดินนั่นเอง

3. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ได้ประยุกต์แบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าของ Newman et al. (2018) นำมาเขียนเป็นฟังก์ชันการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า แบ่งเป็น 3 แบบจำลองย่อย ได้แก่ แบบจำลองที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร แบบจำลองที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่ดินที่ใช้อยู่อาศัย แบบจำลองที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่ดินเพื่อพาณิชย์/อุตสาหกรรม โดยปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ประกอบด้วย ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ได้แก่ อายุ การศึกษา ความหนาแน่นประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน ปัจจัยภูมิภาค ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อัตราการว่างงาน การลงทุนในจังหวัด ราคาที่ดิน และปัจจัยด้านนโยบาย ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีความมั่งคั่ง

จากการที่ได้ทบทวนวรรณกรรมในเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าที่มีมาและเหตุผลของการตั้งสมมติฐานได้ดังตาราง 3

ตาราง 3 ตัวแปรที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า

ปัจจัย	แหล่งข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์	แหล่งอ้างอิง
	สมมติฐาน	
ตัวแปรตาม		
จำนวนพื้นที่ว่างเปล่า (Vac) (พันไร่)	ฐานข้อมูล GIS กรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558	
1. ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม		
อายุ (Age) (ปี)	ข้อมูลสถิติประชากรศาสตร์ ประชากรและ เคหะ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558	- Galen et al. (2016)
การศึกษา (Edu) คือ จำนวนปีที่สำเร็จ การศึกษา (ประชากรอายุ 15 ปีขึ้นไป)	ข้อมูลสถิติประชากรศาสตร์ ประชากรและ เคหะ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558	+ Pietola et al. (2011)

ตาราง 3 (ต่อ)

ปัจจัย	แหล่งข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์	สมมุติฐาน	แหล่งอ้างอิง
ความหนาแน่นของประชากร (Dens) คือ จำนวนประชากร (คนต่อตารางกิโลเมตร)	ข้อมูลสถิติประชากรศาสตร์ ประชากรและเคหะ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติและข้อมูลสำนักรนโยบายและแผนกระทรวงพลังงาน พ.ศ. 2558	-	Galen et al. (2018) Newman et al. (2016)
ความเป็นเจ้าของที่ดิน (Ownl) คือ ร้อยละความเป็นเจ้าของที่ดิน	ข้อมูลสถิติประชากรศาสตร์ ประชากรและเคหะ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558	-	Groves (2009)
2. ปัจจัยภูมิภาค			
ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก (Reg)	ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558	+ , -	Adesoji et al. (2010)
3. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ			
การว่างงาน คือ ร้อยละของสัดส่วนการว่างงานต่อกำลังแรงงาน (อายุ 15 ปีหรือมากกว่า) (Unemploy)	ข้อมูลรายจังหวัดของสำมะโนประชากรและเคหะของกรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2558	+	Galen et al. (2016)
การลงทุนในจังหวัด (Inves) คือ จำนวนเงินลงทุนในอุตสาหกรรม (แสนล้านบาท)	ข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558	-	Newman et al. (2016)
ราคาที่ดิน (Pricel) คือ ราคาที่ดินเฉลี่ย (บาทต่อตารางวา)	ข้อมูลกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 (logราคาที่ดิน)	+	Towbina and Weberb (2014) อภิวัฒน์ รัตนวราหะ (2558) Fatta (2014)

ตาราง 3 (ต่อ)

ปัจจัย	แหล่งข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์	สมมุติฐาน	แหล่งอ้างอิง
4. ปัจจัยด้านนโยบาย			
ภาษีบำรุงท้องที่ (Local) คือ สัดส่วนของภาษีบำรุงท้องที่ต่อจำนวนที่ดินทั้งหมด (บาทต่อไร่)	- ฐานภาษีรายจังหวัด ใช้ข้อมูล GIS ของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 และราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 - อัตราภาษีบำรุงท้องที่ของสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2553)	-	Morande et al. (2010) Cho et al. (2009) Meng and Zhang (2011) Adesoji et al. (2010)
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Build) คือ สัดส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อมูลค่าที่ดินทั้งหมด (บาทต่อมูลค่าที่ดิน)	- ฐานภาษีรายจังหวัด ใช้ข้อมูล GIS ของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 และราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 - อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานนโยบายภาษี กระทรวงการคลัง (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2559)	-	Morande et al. (2010) Cho et al. (2009) Meng and Zhang (2011) Adesoji et al. (2010) จรินทร์ เทศวานิช และคณะ (2552) อารีญา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552)
ภาษีความมั่งคั่ง (Wealth) คือ สัดส่วนของภาษีความมั่งคั่งต่อมูลค่าที่ดินทั้งหมด (บาทต่อมูลค่าที่ดิน)	- ฐานภาษีรายจังหวัด ใช้ข้อมูล GIS ของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 และราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 - อัตราภาษีความมั่งคั่งจากข้อเสนอแนะงานวิจัยของปัทม อนันอภิบุตร (ปัทม อนันอภิบุตร, 2555)	-	Japanese Fixed Property Tax (2003) Ministry of Strategy and Finance Korea (2012) french property (2015) Chatalova and Evans (2013) ปัทม อนันอภิบุตร (2555)

ในการวิจัยนี้มีแบบจำลองที่แสดงถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าจำนวน 3 แบบจำลอง คือ แบบจำลองที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร แบบจำลองที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าที่อยู่อาศัย และแบบจำลองที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าพาณิชย์/อุตสาหกรรม มีรายละเอียดดังนี้

แบบจำลองที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร

$$Vac_{agri} = f \left(\sum_{i=1}^{j=4} Soc_j, \sum_{i=1}^{j=4} Re g_j, \sum_{i=1}^{j=3} Eco_j, \sum_{i=1}^{j=1} Pol \right) \quad (5)$$

แบบจำลองที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าที่อยู่อาศัย

$$Vac_{resi} = f \left(\sum_{i=1}^{j=4} Soc_j, \sum_{i=1}^{j=4} Re g_j, \sum_{i=1}^{j=3} Eco_j, \sum_{i=1}^{j=1} Pol \right) \quad (6)$$

แบบจำลองที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าพาณิชย์/อุตสาหกรรม

$$Vac_{comm} = f \left(\sum_{i=1}^{j=4} Soc_j, \sum_{i=1}^{j=4} Re g_j, \sum_{i=1}^{j=3} Eco_j, \sum_{i=1}^{j=1} Pol \right) \quad (7)$$

โดยที่ Vac_{agri} = จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร

Vac_{resi} = จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าที่อยู่อาศัย

Vac_{comm} = จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางพาณิชย์/อุตสาหกรรม

Soc = ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ได้แก่ อายุ การศึกษา
ความหนาแน่นประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน

$Re g$ = ปัจจัยภูมิภาค ได้แก่ ภาคกลาง ภาคใต้ ภาคเหนือ
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก

Eco = ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อัตราการว่างงาน การลงทุนในจังหวัด ราคาที่ดิน

Pol = ปัจจัยด้านนโยบาย ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาษีความมั่งคั่ง

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทั้งสามประเภทแบ่งตามประเภทการถือครองที่ดินทิ้งร้าง ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างประเภทใช้อยู่อาศัย ที่ดินทิ้งร้างเพื่อการพาณิชย์/อุตสาหกรรม โดยจำแนกการวิเคราะห์ตามปัจจัยเชิงนโยบายการเก็บภาษีทรัพย์สิน 3 ประเภท ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง ทำให้สามารถแบ่งแยกการวิเคราะห์ได้ออกเป็น 4 กรณีตามรูปแบบการจัดเก็บภาษีแต่ละประเภท ได้แก่ กรณีการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่อย่างเดียวซึ่งเป็นรูปแบบการจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน กรณีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียวโดยมีแนวคิดในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทดแทนภาษีบำรุงท้องที่ในอนาคต กรณีการจัดเก็บภาษีความมั่งคั่งซึ่งเป็นภาษีทางเลือกในอนาคต และกรณีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่งโดยภาษีทั้งสองประเภทสามารถจัดเก็บร่วมกันได้เนื่องจากใช้ฐานภาษีเดียวกันคือฐานทรัพย์สิน โดยรายได้ที่จัดเก็บได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นของรัฐบาลท้องถิ่นส่วนรายได้ที่จัดเก็บได้จากภาษีความมั่งคั่งจะเป็นของรัฐบาลกลาง

สามารถนำมาเขียนเป็นฟังก์ชันปัจจัยที่ส่งผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า แยกตามประเภทที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า 3 ประเภท โดยที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในแต่ละประเภทสามารถแบ่งกรณีการเก็บภาษีทรัพย์สินออกเป็นอย่างละ 4 กรณี ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรแสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

ฟังก์ชันที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Re g_{agri2}, Re g_{agri3}, Re g_{agri4}, Re g_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Local) \quad (8)$$

ฟังก์ชันที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Re g_{agri2}, Re g_{agri3}, Re g_{agri4}, Re g_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build) \quad (9)$$

ฟังก์ชันที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{agri2}, Reg_{agri3}, Reg_{agri4}, Reg_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Wealth) \quad (10)$$

ฟังก์ชันที่ 4 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{agri2}, Reg_{agri3}, Reg_{agri4}, Reg_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build, Wealth) \quad (11)$$

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัยแสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

ฟังก์ชันที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Local) \quad (12)$$

ฟังก์ชันที่ 6 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build) \quad (13)$$

ฟังก์ชันที่ 7 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Wealth) \quad (14)$$

ฟังก์ชันที่ 8 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build, Wealth) \quad (15)$$

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมแสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

ฟังก์ชันที่ 9 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Unemploy, Inves, Pricel, Local) \quad (16)$$

ฟังก์ชันที่ 10 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Unemploy, Inves, Pricel, Build) \quad (17)$$

ฟังก์ชันที่ 11 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม (กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Unemploy, Inves, Pricel, Wealth) \quad (18)$$

ฟังก์ชันที่ 12 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Unemploy, Inves, Pricel, Build, Wealth) \quad (19)$$

แสดงในรูปแบบจำลองความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Model) ได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร แสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

สมการที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{agri} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{agri2} + \beta_6 Reg_{agri3} + \beta_7 Reg_{agri4} + \beta_8 Reg_{agri5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Local + \varepsilon \quad (20)$$

สมการที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{agri} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{agri2} + \beta_6 Reg_{agri3} + \beta_7 Reg_{agri4} + \beta_8 Reg_{agri5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Build + \varepsilon \quad (21)$$

สมการที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{agri} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{agri2} + \beta_6 Reg_{agri3} + \beta_7 Reg_{agri4} + \beta_8 Reg_{agri5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Wealth + \varepsilon \quad (22)$$

สมการที่ 4 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{agri} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{agri2} + \beta_6 Reg_{agri3} + \beta_7 Reg_{agri4} + \beta_8 Reg_{agri5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Build + \beta_{13} Wealth + \varepsilon \quad (23)$$

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัย แสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

สมการที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{resi} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{resi2} + \beta_6 Reg_{resi3} + \beta_7 Reg_{resi4} + \beta_8 Reg_{resi5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Local + \varepsilon \quad (24)$$

สมการที่ 6 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{resi} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{resi2} + \beta_6 Reg_{resi3} + \beta_7 Reg_{resi4} + \beta_8 Reg_{resi5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Build + \varepsilon \quad (25)$$

สมการที่ 7 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{resi} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{resi2} + \beta_6 Reg_{resi3} + \beta_7 Reg_{resi4} + \beta_8 Reg_{resi5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Wealth + \varepsilon \quad (26)$$

สมการที่ 8 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{resi} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{resi2} + \beta_6 Reg_{resi3} + \beta_7 Reg_{resi4} + \beta_8 Reg_{resi5} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Build + \beta_{13} Wealth + \varepsilon \quad (27)$$

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม แสดงได้ 4 สมการ
ดังนี้

สมการที่ 9 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม (กรณี
เก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{comm} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{comm2} + \beta_6 Reg_{comm3} + \beta_7 Reg_{comm4} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Local + \varepsilon \quad (28)$$

สมการที่ 10 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม
(กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{comm} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{comm2} + \beta_6 Reg_{comm3} + \beta_7 Reg_{comm4} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Build + \varepsilon \quad (29)$$

สมการที่ 11 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม
(กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{comm} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{comm2} + \beta_6 Reg_{comm3} + \beta_7 Reg_{comm4} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Wealth + \varepsilon \quad (30)$$

สมการที่ 12 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม
(กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{comm} = \beta_0 + \beta_1 Age + \beta_2 Edu + \beta_3 Dens + \beta_4 Ownl + \beta_5 Reg_{comm2} + \beta_6 Reg_{comm3} + \beta_7 Reg_{comm4} + \beta_9 Unemploy + \beta_{10} Inves + \beta_{11} Pricel + \beta_{12} Build + \beta_{13} Wealth + \varepsilon \quad (31)$$

โดยที่	Vac_{agri}	=	จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร
	Vac_{resi}	=	จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าใ้ช้อยู่อาศัย
	Vac_{comm}	=	จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางพาณิชย์/อุตสาหกรรม
	Age	=	อายุ
	Edu	=	การศึกษา
	$Dens$	=	ความหนาแน่นของประชากร

<i>Ownl</i>	=	ความเป็นเจ้าของที่ดิน
<i>Re g_{agri2}</i>	=	ภาคกลางและภาคใต้
<i>Re g_{agri3}</i>	=	ภาคเหนือ
<i>Re g_{agri4}</i>	=	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
<i>Re g_{agri5}</i>	=	ภาคตะวันออก
<i>Re g_{resi2}</i>	=	ภาคกลาง
<i>Re g_{resi3}</i>	=	ภาคใต้และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
<i>Re g_{resi4}</i>	=	ภาคเหนือ
<i>Re g_{resi5}</i>	=	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
<i>Re g_{comm2}</i>	=	ภาคกลาง
<i>Re g_{comm3}</i>	=	ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
<i>Re g_{comm4}</i>	=	ภาคใต้และภาคตะวันออก
<i>Unemploy</i>	=	อัตราการว่างงาน
<i>Inves</i>	=	การลงทุนในจังหวัด
<i>Pricel</i>	=	ราคาที่ดิน
<i>Local</i>	=	ภาษีบำรุงท้องที่
<i>Build</i>	=	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
<i>Wealth</i>	=	ภาษีความมั่งคั่ง

ในการศึกษาปัจจัยด้านคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ปัจจัยด้านภูมิภาค ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านนโยบายที่ส่งผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ใช้แบบจำลองความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Model) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ต่าง ๆ ด้วยวิธี OLS (Ordinary Least Squares Method) เนื่องจากให้ผลรวมกำลังสองของความคลาดเคลื่อนมีค่าน้อยที่สุด และใช้เทคนิค Enter ในการเลือกตัวแปรอิสระทั้งหมดเข้ามาในสมการแล้วให้ผู้วิจัยตัดสินใจว่าตัวแปรอิสระใดบ้างที่ควรอยู่ในสมการถดถอย

จากการวิเคราะห์ปัจจัยด้านคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ปัจจัยด้านภูมิภาค ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านนโยบายจะนำไปสู่นโยบายที่ช่วยลดจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย อย่างไรก็ตามการวิเคราะห์ปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สินในการวิจัยครั้งนี้จะไม่พิจารณานโยบายภาษีโรงเรือนและที่ดิน เนื่องจากงานวิจัยนี้สนใจภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเท่านั้นไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีฐานการจัดเก็บจากสิ่งปลูก

สร้างไม่ได้ถูกนำมาใช้เป็นปัจจัยในการวิเคราะห์ข้อมูล อีกทั้งการประมาณการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่งจะวิเคราะห์จากฐานมูลค่าที่ดินเท่านั้นไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง

จากการทบทวนการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าของ Groves (2009) Morande et al. (2010) Cho et al. (2009) Pietola et al. (2011) Meng and Zhang (2011) Towbina and Weberb (2014) Adesoji et al. (2010) Galen et al. (2016) Newman et al. (2018) Morande et al. (2010) สามารถสรุปปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ได้แก่ ตัวแปรอายุ การศึกษา ความหนาแน่นของประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน ตัวแปรภูมิภาค การว่างงาน การลงทุน ราคาที่ดิน ตัวแปรภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีความมั่งคั่ง

4.การประมาณการรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่ง

การประมาณรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายได้จากภาษีความมั่งคั่ง แสดงรายละเอียดการคำนวณได้ดังนี้

4.1 การคำนวณรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ฐานภาษีที่ใช้คือราคาปานกลางของที่ดินที่ถือครอง ในการศึกษาใช้ฐานภาษีจากข้อมูลจำนวนการถือครองที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 และราคาที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 รายได้จากภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ทำหน้าที่จัดเก็บ

การคำนวณอัตราภาษีบำรุงท้องที่กำหนดเป็นจำนวนเงินต่อไร่ตามราคาปานกลางที่ดิน โดยแบ่งชั้นราคาปานกลางที่ดินไว้ 34 ชั้น ข้อมูลอัตราภาษีนำมาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. 2553 และวิธีการคำนวณอัตราภาษีใช้วิธีการคำนวณของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2559 โดยการคำนวณรายได้จากภาษีนำฐานภาษีคูณด้วยอัตราภาษี

รายได้ภาษีบำรุงท้องที่แบ่งการคำนวณตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1) การคำนวณที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์จะมีการเสียภาษีเพิ่มหนึ่งเท่าจากการเสียภาษีปกติ และ 2) การคำนวณที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตร รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้

1) การคำนวณภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินทิ้งร้าง (บาท) = $(70 + (\text{ราคาปานกลางที่ดิน บ./ไร่} - 30,000) * 25/10,000)) * 2 \text{ เท่า} * \text{จำนวนพื้นที่ (ไร่)}$

2) การคำนวณภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินเพื่อการเกษตร/อาศัย (บาท) = $(70 + (\text{ราคาปานกลางที่ดิน บ./ไร่} - 30,000) * 25/10,000)) * \text{จำนวนพื้นที่ (ไร่)}$

หมายเหตุ : การคำนวณรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ที่อยู่ภายใต้สมมติฐานว่าสามารถเก็บภาษีได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย

4.2 การคำนวณรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นการจัดเก็บภาษีตามข้อเสนอของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ.... โดยฐานภาษีใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในการศึกษานี้ใช้ฐานภาษีจากข้อมูลจำนวนการถือครองที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 และราคาที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 รายได้จากภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นผู้ทำหน้าที่จัดเก็บ

การคำนวณภาษีใช้อัตราภาษีตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จากข้อมูลกระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 โดยกำหนดอัตราสูงสุดสำหรับที่ดินทางการเกษตร ร้อยละ 0.2 ที่ดินใช้อู่อาศัยร้อยละ 0.5 ที่ดินเพื่อการพาณิชย์/อุตสาหกรรมร้อยละ 2 และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าร้อยละ 5 และมีการเก็บภาษีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าสูงขึ้นตามระยะเวลาการไม่นำที่ดินทิ้งร้างไปใช้ประโยชน์ และวิธีการคำนวณอัตราภาษีนำมาจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2559 โดยการคำนวณรายได้จากภาษีจะนำฐานภาษีคูณด้วยอัตราภาษี โดยการคำนวณรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตร ที่ดินใช้อู่อาศัย ที่ดินเพื่อการพาณิชย์/อุตสาหกรรม ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้

1) อัตราเพดานภาระภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรร้อยละ 0.2 = $(\text{มูลค่าที่ดินการเกษตร(บาทต่อตรว.)} * 0.2) / 100$

2) อัตราเพดานภาระภาษีที่ดินใช้อู่อาศัยร้อยละ 0.5 = $(\text{มูลค่าที่ดินอยู่อาศัย (บาทต่อตรว.)} * 0.5) / 100$

3) อัตราเพดานภาระภาษีที่ดินเพื่อการพาณิชย์/อุตสาหกรรมร้อยละ 2 = $(\text{มูลค่าที่ดินพาณิชย์ (บาทต่อตรว.)} * 2) / 100$

4) อัตราเพดานภาระภาษีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าร้อยละ 5 = $(\text{มูลค่าที่ดินทิ้งร้าง (บาทต่อตรว.)} * 5) / 100$

หมายเหตุ : การคำนวณรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ภายใต้สมมติฐานว่าสามารถเก็บภาษีได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย อีกทั้งคำนวณเฉพาะที่ดินอย่างเดียว ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง

4.3 การคำนวณภาษีความมั่งคั่ง

ภาษีความมั่งคั่ง หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เป็นเจ้าของที่ครอบครองที่ดินทั่วประเทศรวมกันมีมูลค่าเกินเพดานที่รัฐบาลกำหนด คือ มีมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงเกินกว่า 20 ล้านบาทขึ้นไป (โดยไม่หักหนี้สิน) อัตราภาษีมีการเก็บในอัตราก้าวหน้า (บัณฑิต อนันตภิบุตร, 2555) ในการศึกษานี้ใช้ฐานภาษีจากข้อมูลจำนวนการถือครองที่ดินของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 และราคาที่ดินเฉลี่ยรายจังหวัดของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. 2559 – 2562 รายได้จากภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นของรัฐบาลกลางผู้ทำหน้าที่จัดเก็บไม่ใช่รัฐบาลท้องถิ่น

การคำนวณภาษีใช้อัตราภาษีตามข้อเสนอแนะจากการศึกษาของบัณฑิต อนันตภิบุตร (2555) การคำนวณรายได้จากภาษีจะนำฐานภาษีคูณด้วยอัตราภาษี โดยอัตราภาษีที่ดินในแต่ละประเภท ใช้อัตราเพดาน ร้อยละ 3 = (มูลค่าที่ดิน (บาทต่อตรว.) * 3) / 100

หมายเหตุ : การคำนวณรายได้จากภาษีความมั่งคั่งอยู่ภายใต้สมมติฐานว่าสามารถเก็บภาษีได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย

บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาการประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทย ไปใช้ประโยชน์สามารถแบ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็นสามส่วน ดังนี้ (1) การศึกษา สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย โดยทำการศึกษาการ เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทยระหว่าง พ.ศ.2543-2559 และศึกษา สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทยแยกเป็นรายภาคและรายจังหวัด (2) ผลการ ประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการทิ้งร้างที่ดินในประเทศไทยแยกรายจังหวัด (3) ผลการ วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย ผลการศึกษาดังกล่าวได้ ดังนี้

ส่วนที่ 1 การศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย

การศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย มีรายละเอียด ดังนี้

1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทย

กรมพัฒนาที่ดิน (2559) ได้แบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 7 ประเภท ได้แก่ ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินป่าไม้ ที่ดินชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเบ็ดเตล็ด ที่ดินทิ้งร้าง ที่ดินมีลักษณะเป็นที่ลุ่ม และที่ดินที่เป็นน้ำ โดยรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ที่ดินของประเทศไทยระหว่าง พ.ศ. 2543-2559 แสดงได้ดังตาราง 4

ตาราง 4 ร้อยละการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทยระหว่าง พ.ศ. 2543 – 2559

ประเภทการใช้ที่ดิน	2543 - 2544	2549 - 2550	2551 - 2552	2558 - 2559
เกษตรกรรม	56.24	52.66	53.51	55.38
ป่าไม้	35.74	36.64	35.29	33.01
ชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง	3.56	4.62	4.71	5.58
เบ็ดเตล็ด	2.87	3.60	4.05	3.61
ทิ้งร้าง	n/a	n/a	2.86	2.18
ที่ลุ่ม	n/a	n/a	0.57	0.46
ที่น้ำ	1.59	2.47	2.75	2.88
รวม	100	100	100	100

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

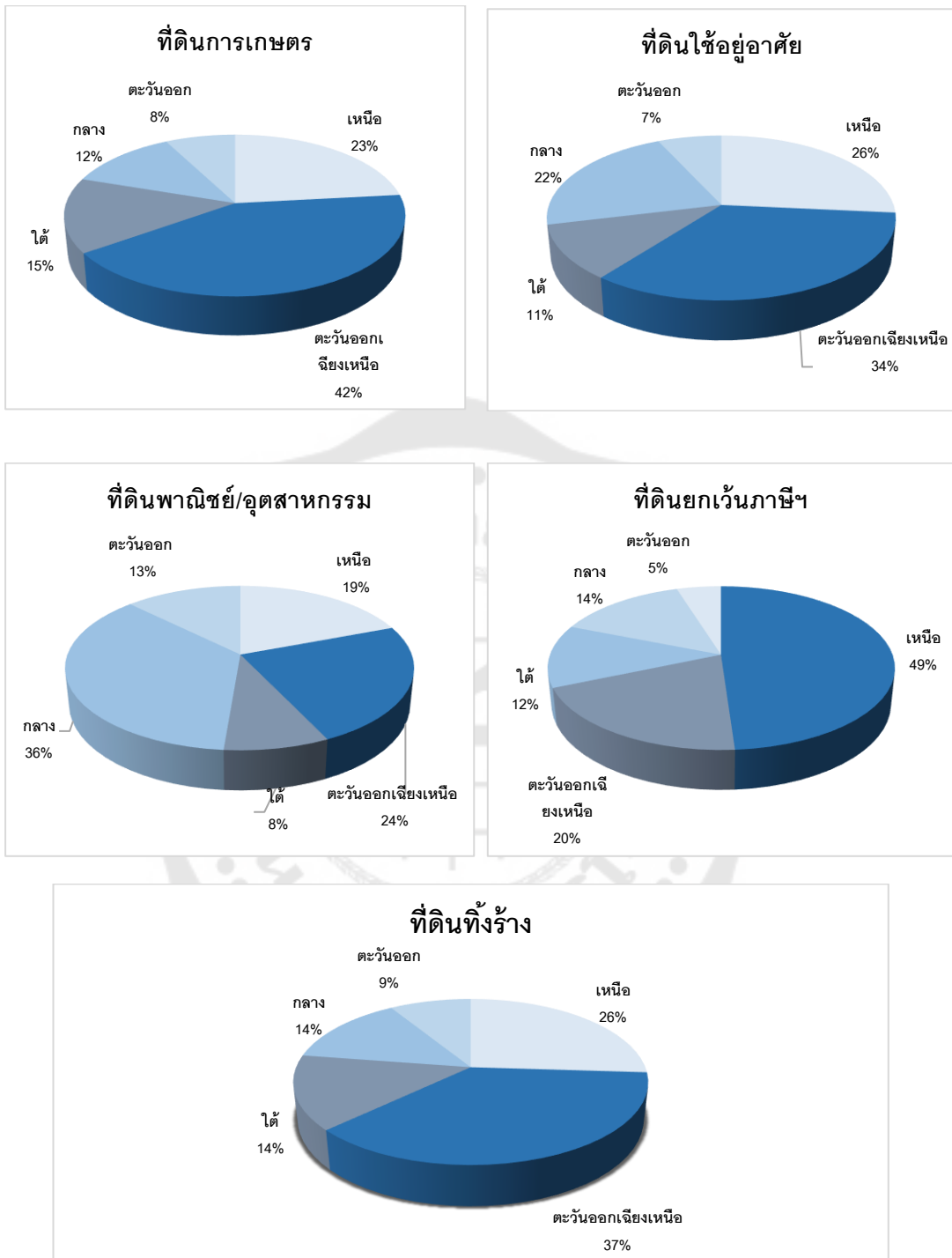
จากตารางที่ 4 พบว่า ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2558 - 2559 ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ดินทางการเกษตรและที่ดินป่าไม้รวมกันประมาณร้อยละ 88 ที่ดินส่วนที่เหลือเป็นที่ดินชุมชนและสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินเบ็ดเตล็ด ที่ดินทิ้งร้าง ที่ลุ่ม และที่ดินที่เป็นน้ำอีกประมาณร้อยละ 12 โดยที่ดินทางการเกษตร ที่ดินป่าไม้ ที่ลุ่มและที่ดินทิ้งร้างมีแนวโน้มลดลง ส่วนที่ดินชุมชน ที่ดินเบ็ดเตล็ด และที่ดินที่เป็นน้ำมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาเฉพาะที่ดินทิ้งร้างของประเทศไทย พ.ศ. 2558 - 2559 พบว่า มีจำนวน 6,996,907 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.18 ของพื้นที่ทั้งหมดในประเทศไทย ประกอบไปด้วย ที่ดินนาร้าง ที่ดินไร่ร้าง ที่ดินทุ่งหญ้าธรรมชาติ ที่ดินทุ่งหญ้าสลับไม้พุ่ม/ไม้ละเมาะ ที่ลุ่ม และที่ดินเหมืองแร่ร้าง จากข้อมูลของกรมพัฒนาที่ดินปี พ.ศ.2558 เมื่อนำมาจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นรายภาคตามนิยามร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ... สามารถแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ ที่ดินเพื่อการเกษตร ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินพาณิชย์/อุตสาหกรรม ที่ดินทิ้งร้าง และที่ดินยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แสดงดังตาราง 5 พบว่า ประเทศไทยมีที่ดินจำนวน 320,575,728 ไร่ ที่ดินส่วนใหญ่ในแต่ละภาคเป็นที่ดินทางการเกษตรร้อยละ 54 รองลงมาเป็นที่ดินที่ได้รับการยกเว้นภาษี เช่น ที่ดินป่าไม้ ที่ดินที่เป็นน้ำ ประมาณร้อยละ 38 ที่ดินใช้อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 3 ที่ดินพาณิชย์/อุตสาหกรรมประมาณร้อยละ 1 และเมื่อพิจารณาเฉพาะที่ดินทิ้งร้าง พบว่าประเทศไทยมีที่ดินทิ้งร้างจำนวน 13,211,865 ไร่ คิดประมาณร้อยละ 4 ของที่ดินทั้งหมดในประเทศ โดยส่วนใหญ่อยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือประมาณร้อยละ 36 ของที่ดินทิ้งร้างทั้งหมดในประเทศ

ตาราง 5 แสดงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกรายภาค

ประเภทการใช้ที่ดิน	เหนือ	ตะวันออกเฉียงเหนือ			ตะวันออก	ที่ดินรวม (ไร่)	ร้อยละ
		ใต้	กลาง	ตะวันออก			
ที่ดินการเกษตร	40,340,660	72,468,439	25,905,814	21,062,653	13,329,315	173,106,881	54.00
ที่ดินใช้อยู่อาศัย	2,711,473	3,476,411	1,101,161	2,242,026	704,934	10,236,005	3.19
ที่ดินพาณิชย์/อุตสาหกรรม	723,909	888,940	314,654	1,356,664	473,663	3,757,830	1.17
ที่ดินยกเว้นภาษี	58,817,922	23,672,592	14,963,151	16,994,711	5,814,771	120,263,147	37.51
ที่ดินทิ้งร้าง	3,433,716	4,880,048	1,912,212	1,820,760	1,165,129	13,211,865	4.12
ที่ดินรวม (ไร่)	106,027,680	105,386,430	44,196,992	43,476,814	21,487,812	320,575,728	100
ร้อยละ	33.07	32.87	13.79	13.56	6.70	100	

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)



ภาพประกอบ 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2558

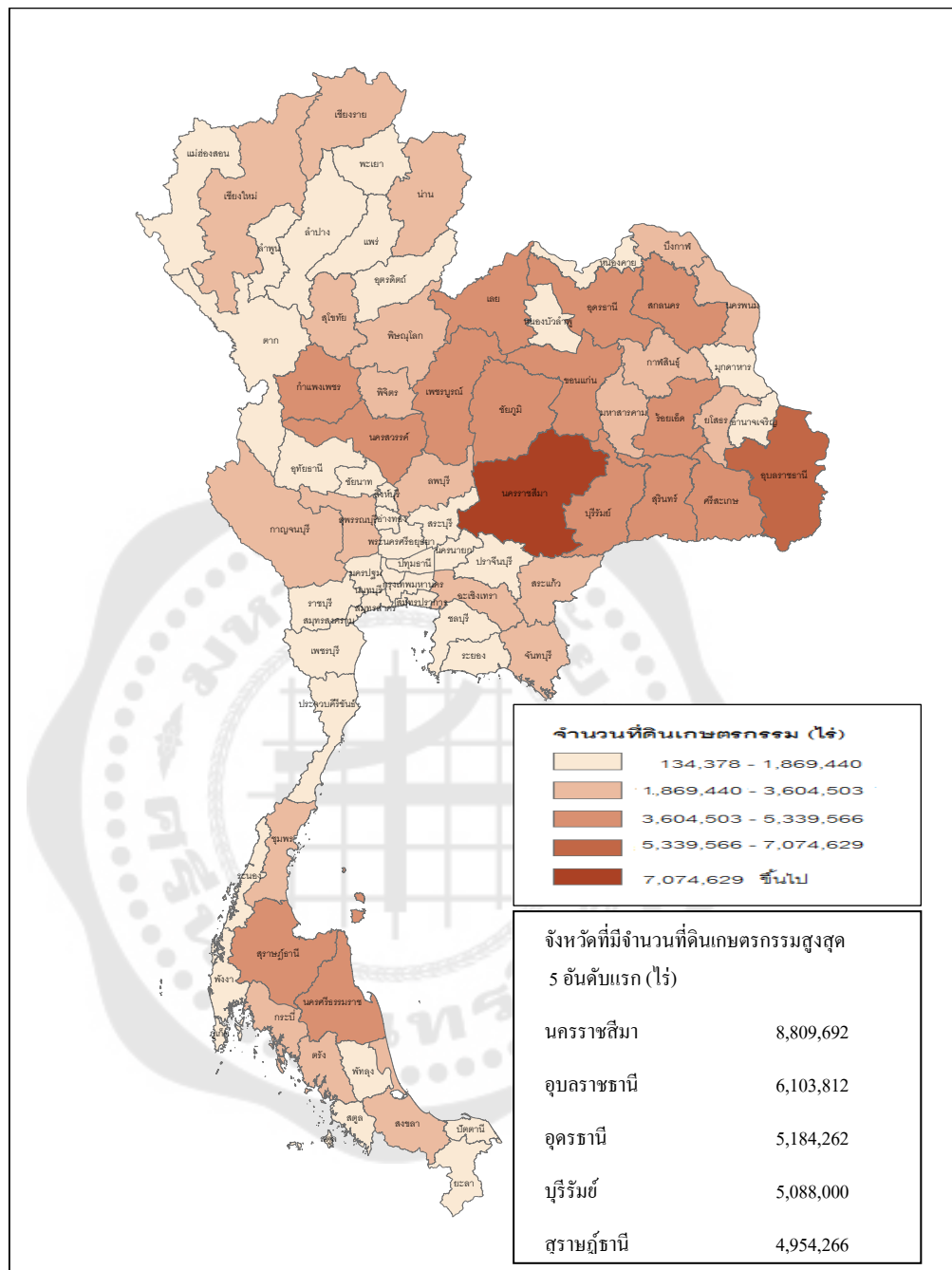
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

นอกจากนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2558 สามารถแยกการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทเป็นรายจังหวัด โดยจังหวัดที่มีพื้นที่สีเข้มแสดงให้เห็นถึงมีการใช้ประโยชน์ในพื้นที่

ประเภทนั้นจำนวนมาก และจังหวัดที่มีพื้นที่สีอ่อนแสดงให้เห็นถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ประเภทนั้นจำนวนน้อย เมื่อพิจารณาพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของแต่ละจังหวัดมีหน่วยเป็นไร่ เปรียบเทียบกับการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของแต่ละจังหวัดมีหน่วยเป็นไร่ต่อประชากรพันคน จะเห็นถึงความแตกต่างระหว่างการใช้ประโยชน์พื้นที่ในแต่ละจังหวัดกับความหนาแน่นของประชากรในการใช้พื้นที่นั้น แสดงได้ดังภาพประกอบ 3 -12

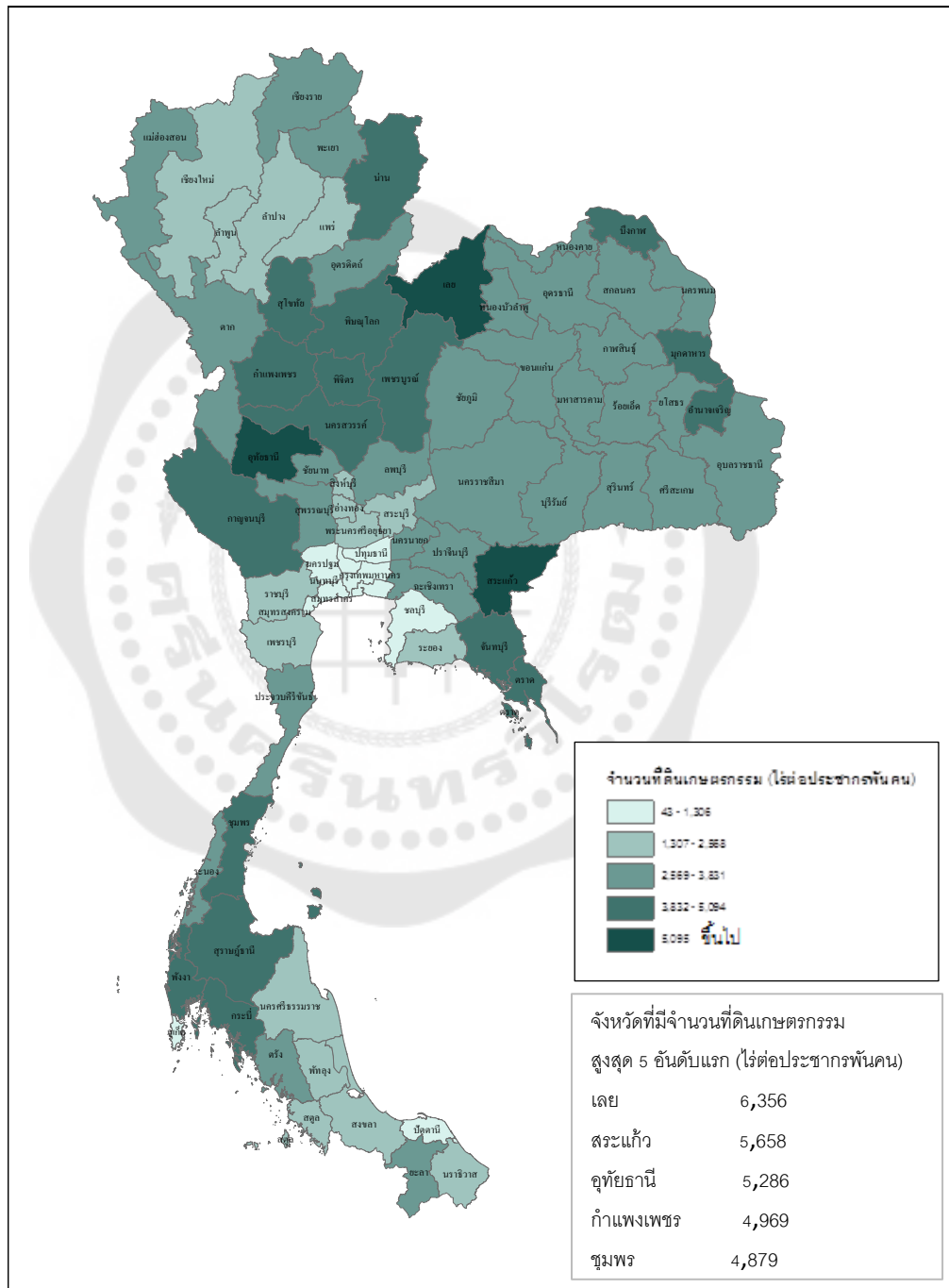
ภาพประกอบ 3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตรเป็นรายจังหวัด โดยพื้นที่ทางการเกษตรในประเทศไทยมีจำนวน 173,106,881 ไร่ จังหวัดที่มีการใช้พื้นที่ทางการเกษตรมากที่สุด คือ จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่ทางการเกษตรร้อยละ 5.09 รองลงมาคือ จังหวัดอุบลราชธานี อุตรดิตถ์ บุรีรัมย์ และสุราษฎร์ธานี มีพื้นที่ทางการเกษตรร้อยละ 3.53 ร้อยละ 2.99 ร้อยละ 2.94 และร้อยละ 2.86 ตามลำดับ





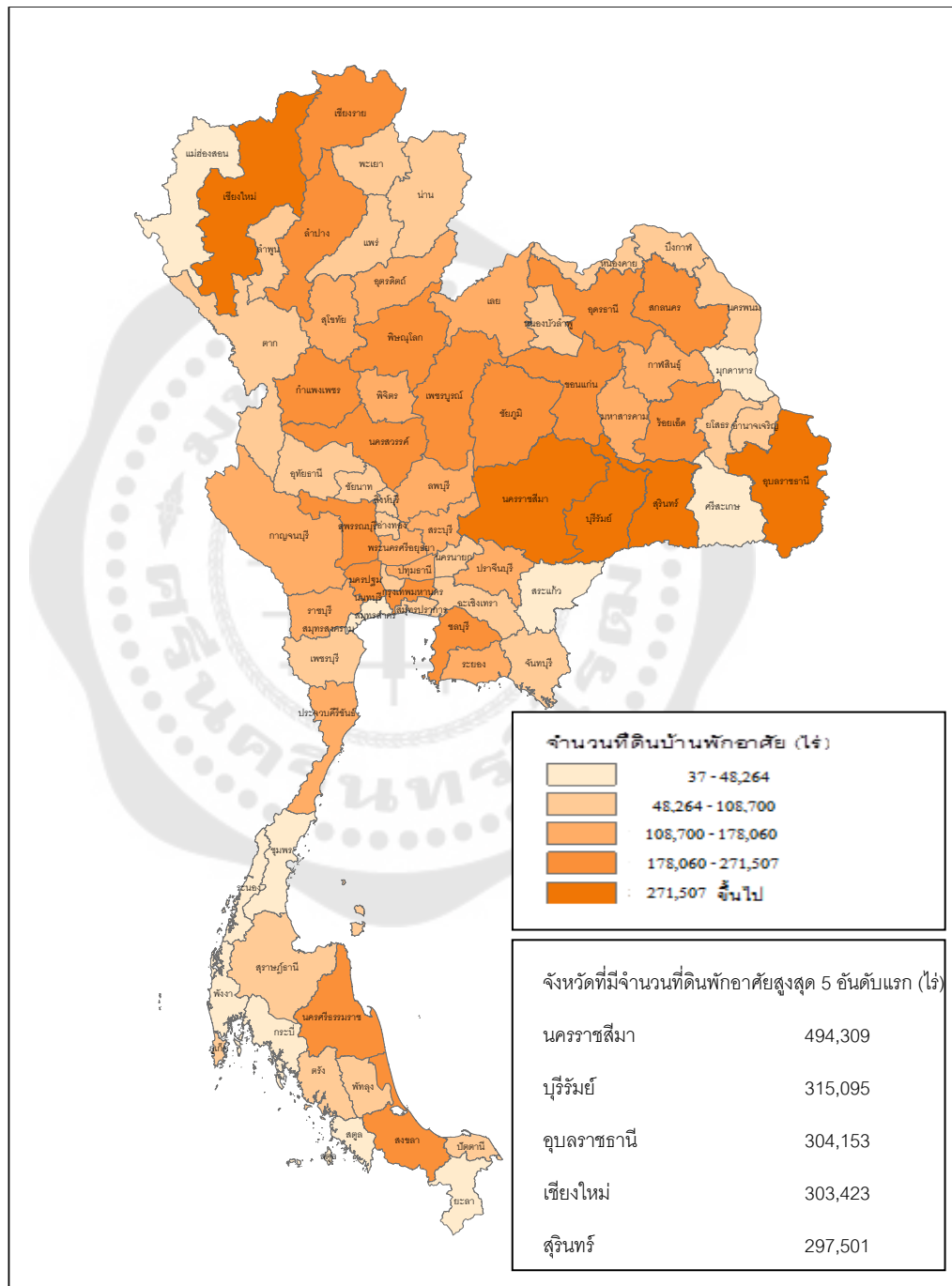
ภาพประกอบ 3 พื้นที่ทำการเกษตรกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จากการศึกษาการพื้นที่ทางการเกษตรรายจังหวัดต่อประชากรพื้นคน พบว่าจังหวัดที่มีการใช้พื้นที่ทางการเกษตรต่อประชากรพื้นคนมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดเลย มีพื้นที่ทางการเกษตรร้อยละ 2.79 รองลงมา คือ จังหวัดสระแก้ว อุทัยธานี กำแพงเพชร และชุมพร ร้อยละ 2.48 ร้อยละ 2.32 ร้อยละ 2.18 และร้อยละ 2.14 ตามลำดับ ดังภาพประกอบ 4



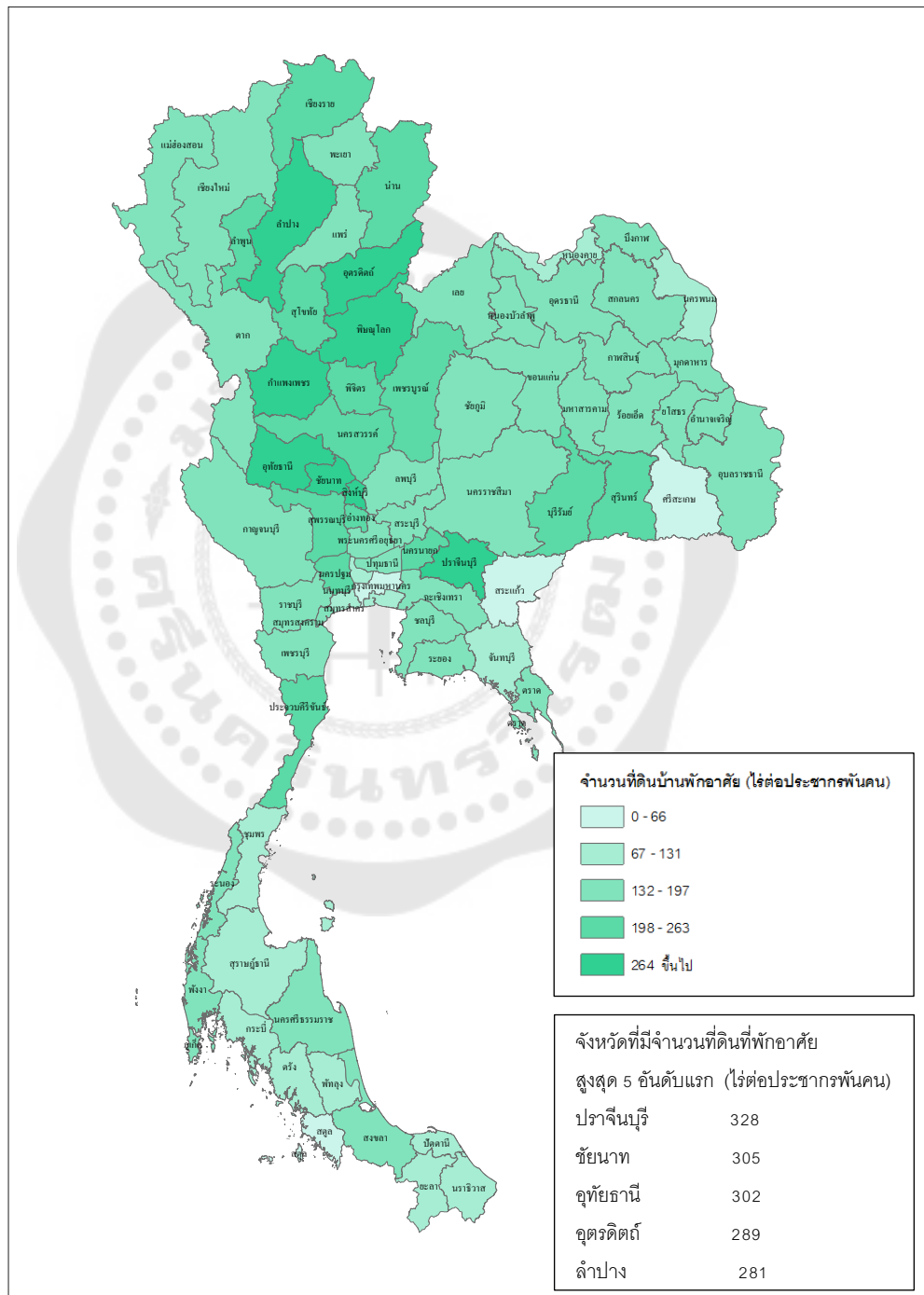
ภาพประกอบ 4 พื้นที่ทำการเกษตรกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีพื้นที่สำหรับอยู่พักอาศัยมากที่สุด 5 อันดับแรก เป็นจังหวัดที่มีประชากรจำนวนมาก ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมาที่มีดินอยู่อาศัยสูงสุด ร้อยละ 4.83 รองลงมาคือ บุรีรัมย์ อุบลราชธานี เชียงใหม่ และสุรินทร์ ร้อยละ 3.08 ร้อยละ 2.97 ร้อยละ 2.96 และร้อยละ 2.91 ดังภาพประกอบ 5



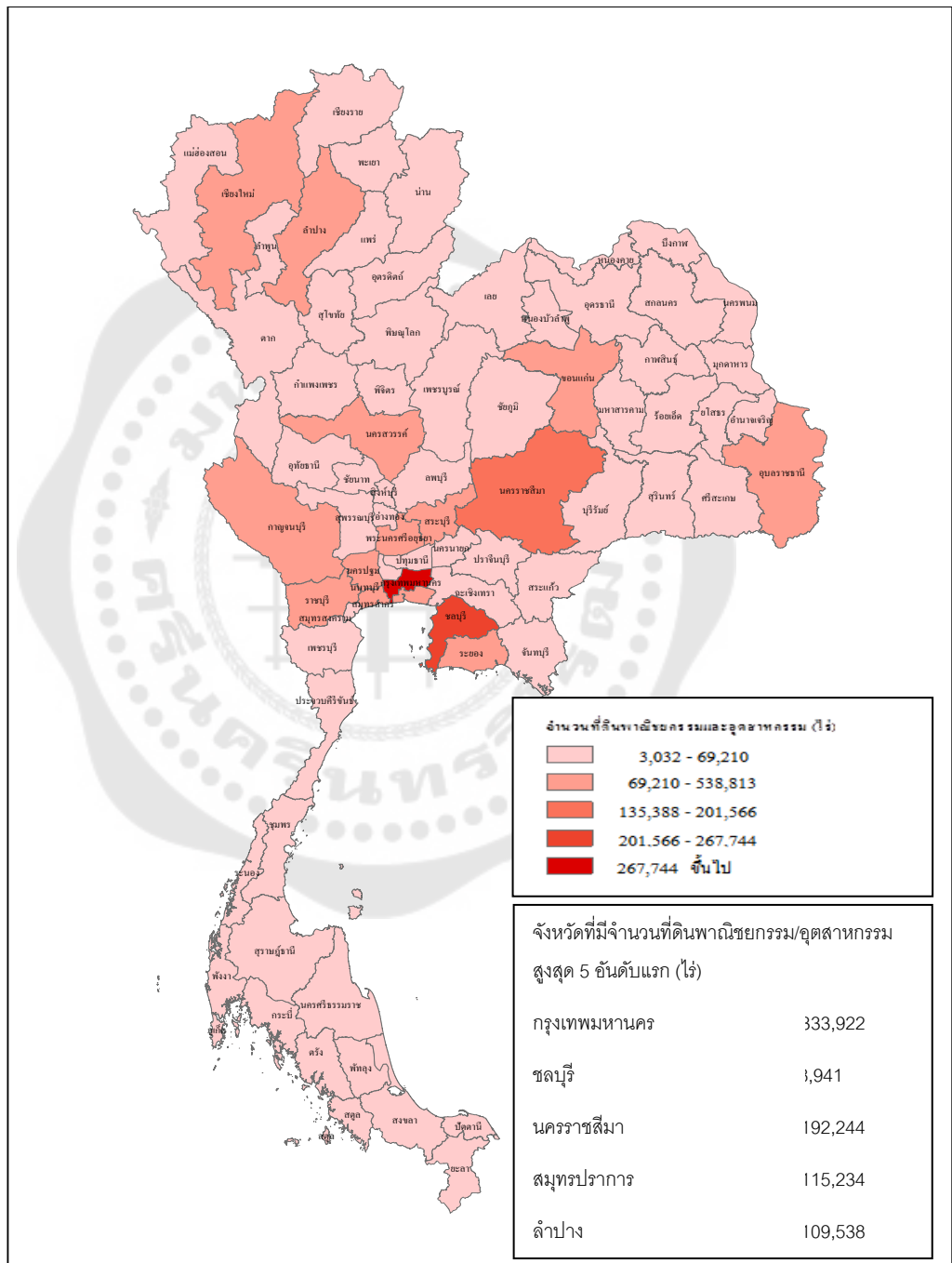
ภาพประกอบ 5 พื้นที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีพื้นที่สำหรับอยู่อาศัยต่อประชากรพันคนมากที่สุด 5 อันดับแรก เป็นจังหวัดที่มีประชากรจำนวนมาก ได้แก่ จังหวัดปราจีนบุรี มีที่ดินอยู่อาศัยสูงสุด ร้อยละ 2.50 รองลงมาคือ ชัยนาท อุทัยธานี อุตรดิตถ์ และลำปาง ร้อยละ 2.33 ร้อยละ 2.30 ร้อยละ 2.20 และร้อยละ 2.15 ดังภาพประกอบ 6



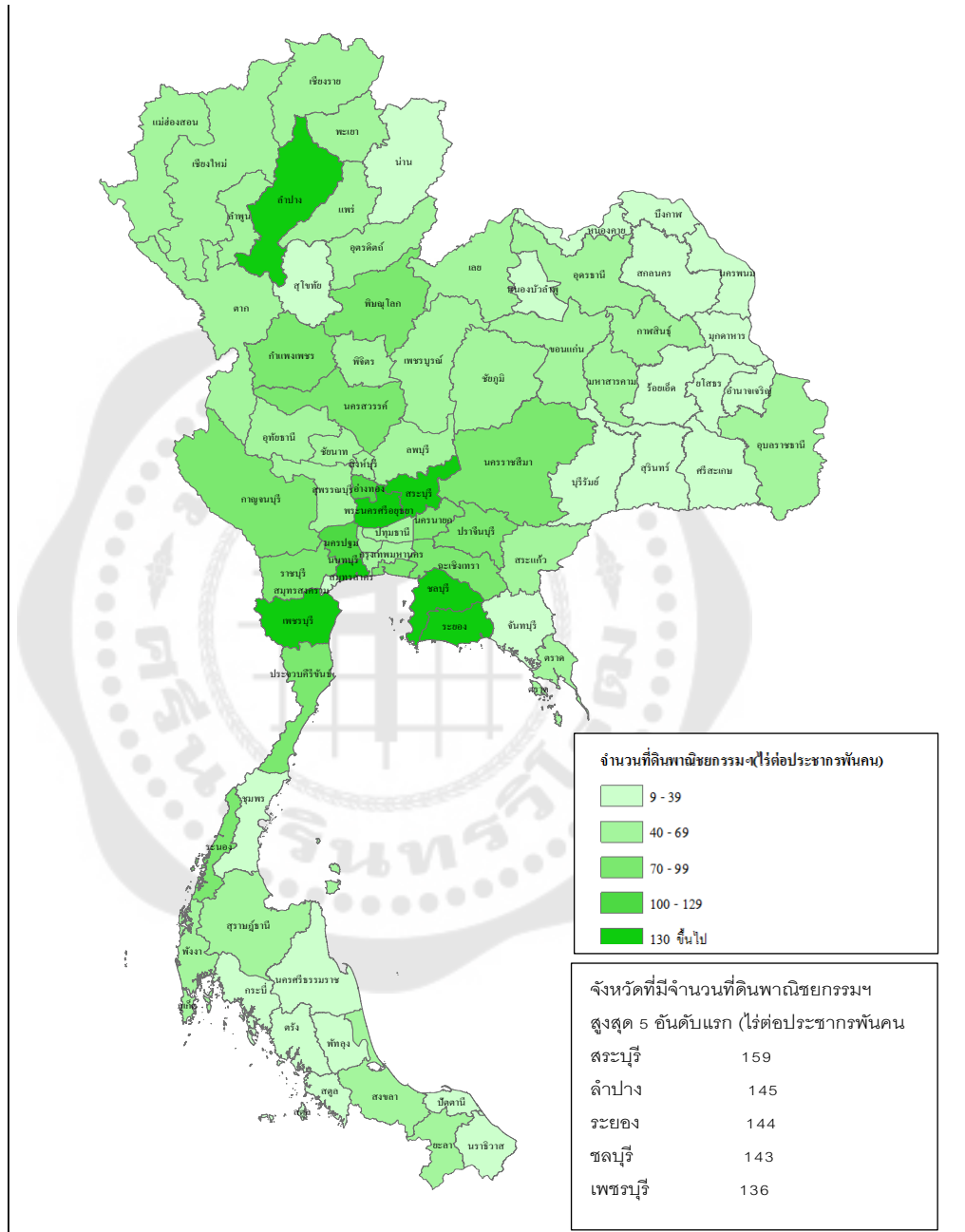
ภาพประกอบ 6 พื้นที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีพื้นที่พาณิชยกรรม/อุตสาหกรรมมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ร้อยละ 8.89 รองลงมา ชลบุรี นครราชสีมา สมุทรปราการ และลำปาง ร้อยละ 5.56 ร้อยละ 5.12 ร้อยละ 3.07 และร้อยละ 2.91 ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีการประกอบอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก ดังภาพประกอบ 7



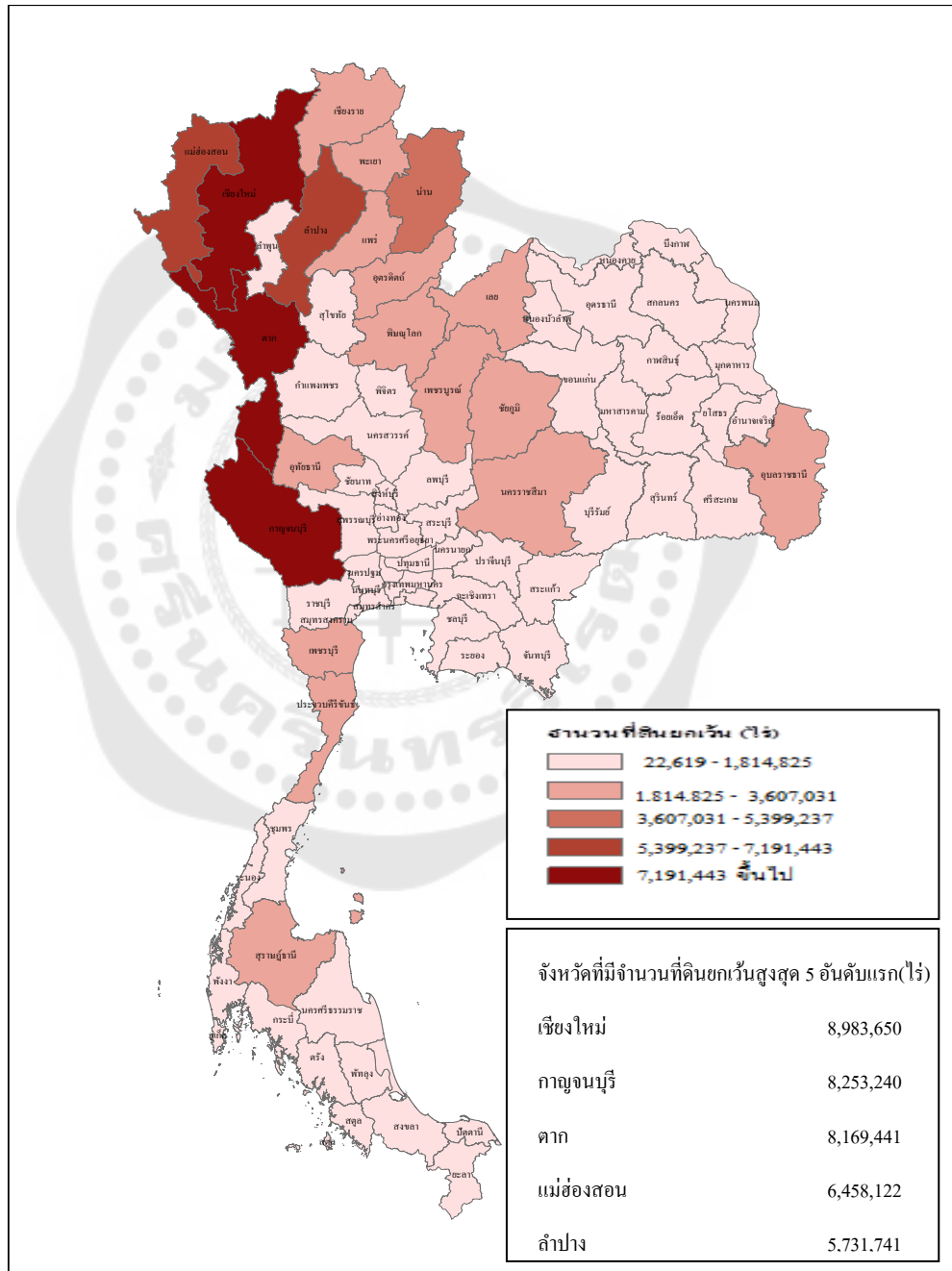
ภาพประกอบ 7 พื้นที่ประกอบพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรมประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีพื้นที่ป่าถาวร/อุตสาหกรรมต่อประชากรพันคน มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดสระบุรี ร้อยละ 3.59 รองลงมา ลำปาง ระยอง ชลบุรี และเพชรบุรี ร้อยละ 3.28 ร้อยละ 3.26 ร้อยละ 3.23 และร้อยละ 3.08 ดังภาพประกอบ 8



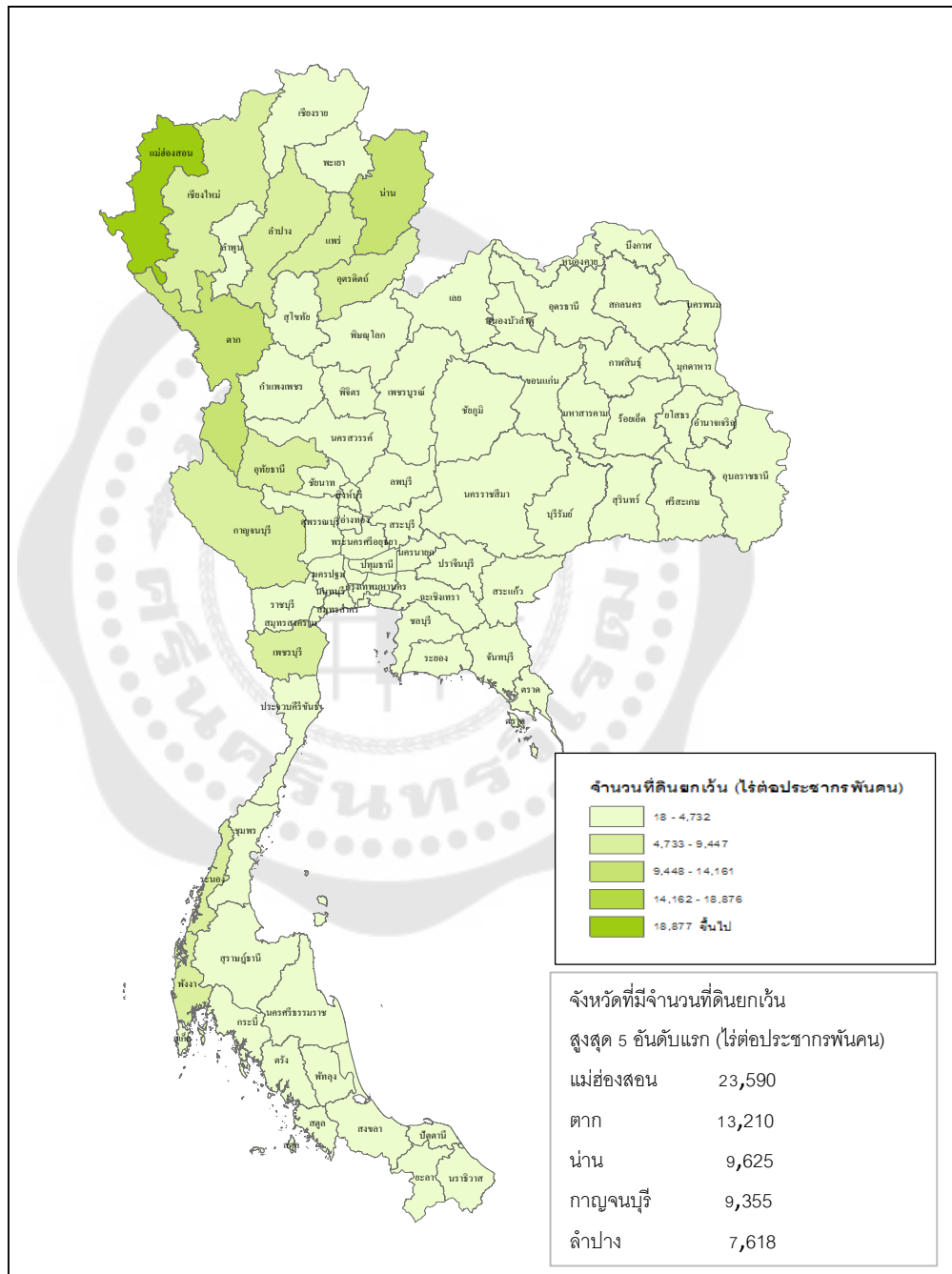
ภาพประกอบ 8 พื้นที่ประกอบพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีพื้นที่ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัด เชียงใหม่ มีพื้นที่ยกเว้นภาษีสูงสุด ร้อยละ 7.47 รองลงมาคือจังหวัดกาญจนบุรี ตาก แม่ฮ่องสอน และลำปาง ร้อยละ 6.86 ร้อยละ 6.79 ร้อยละ 5.37 และร้อยละ 4.77 จะเห็นว่าจังหวัดที่ได้รับการ ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวนมากเนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นภูเขาและป่าไม้ ดัง ภาพประกอบ 9



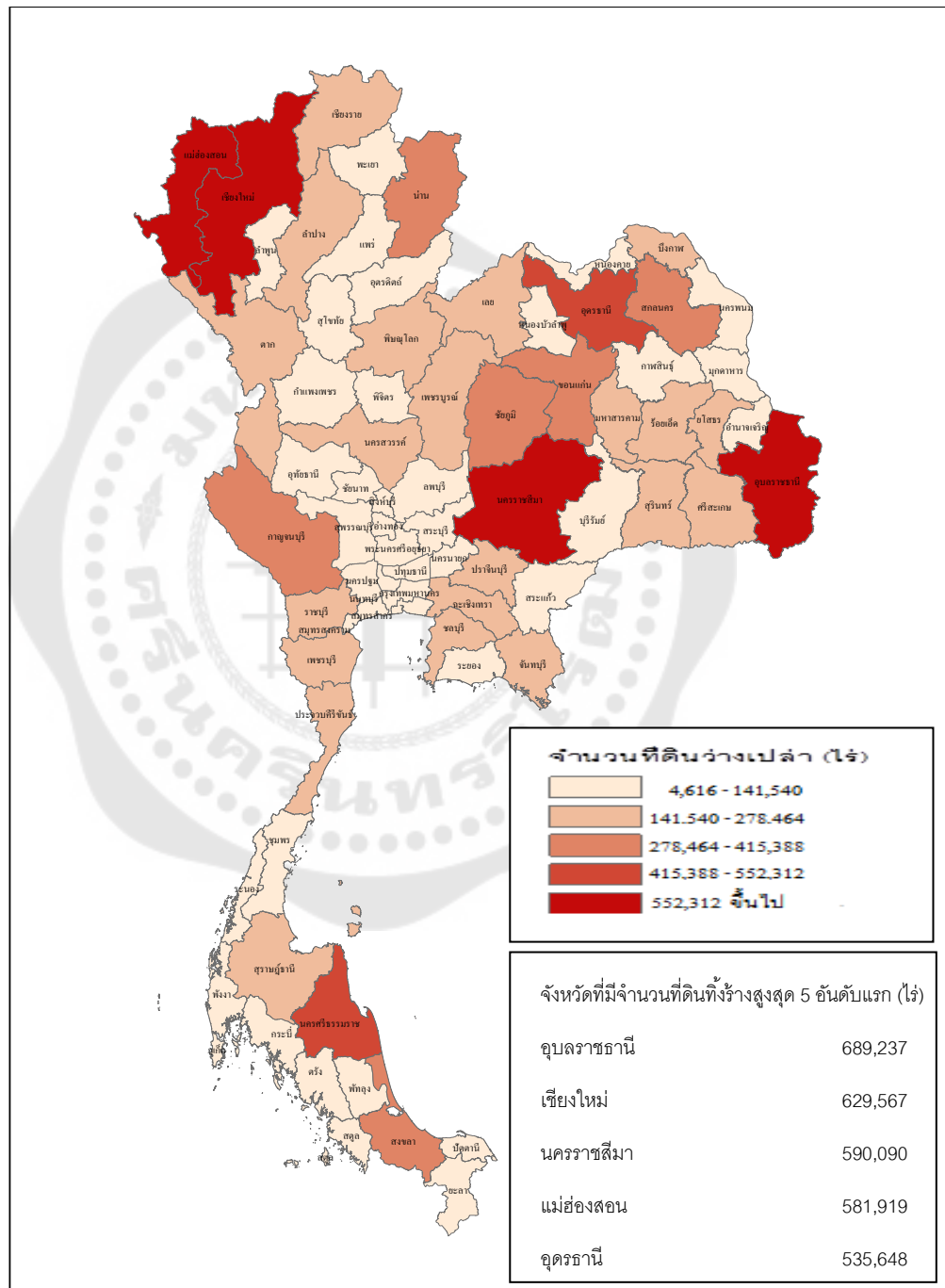
ภาพประกอบ 9 พื้นที่ยกเว้นภาษีที่ดินในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีพื้นที่ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อประชากรพันคน มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีพื้นที่ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อประชากรพันคนสูงสุด ร้อยละ 12.2 รองลงมาคือจังหวัด ตาก น่าน กาญจนบุรี และลำปาง ร้อยละ 6.83 ร้อยละ 4.98 ร้อยละ 4.84 และร้อยละ 3.94 ดังภาพประกอบ 10



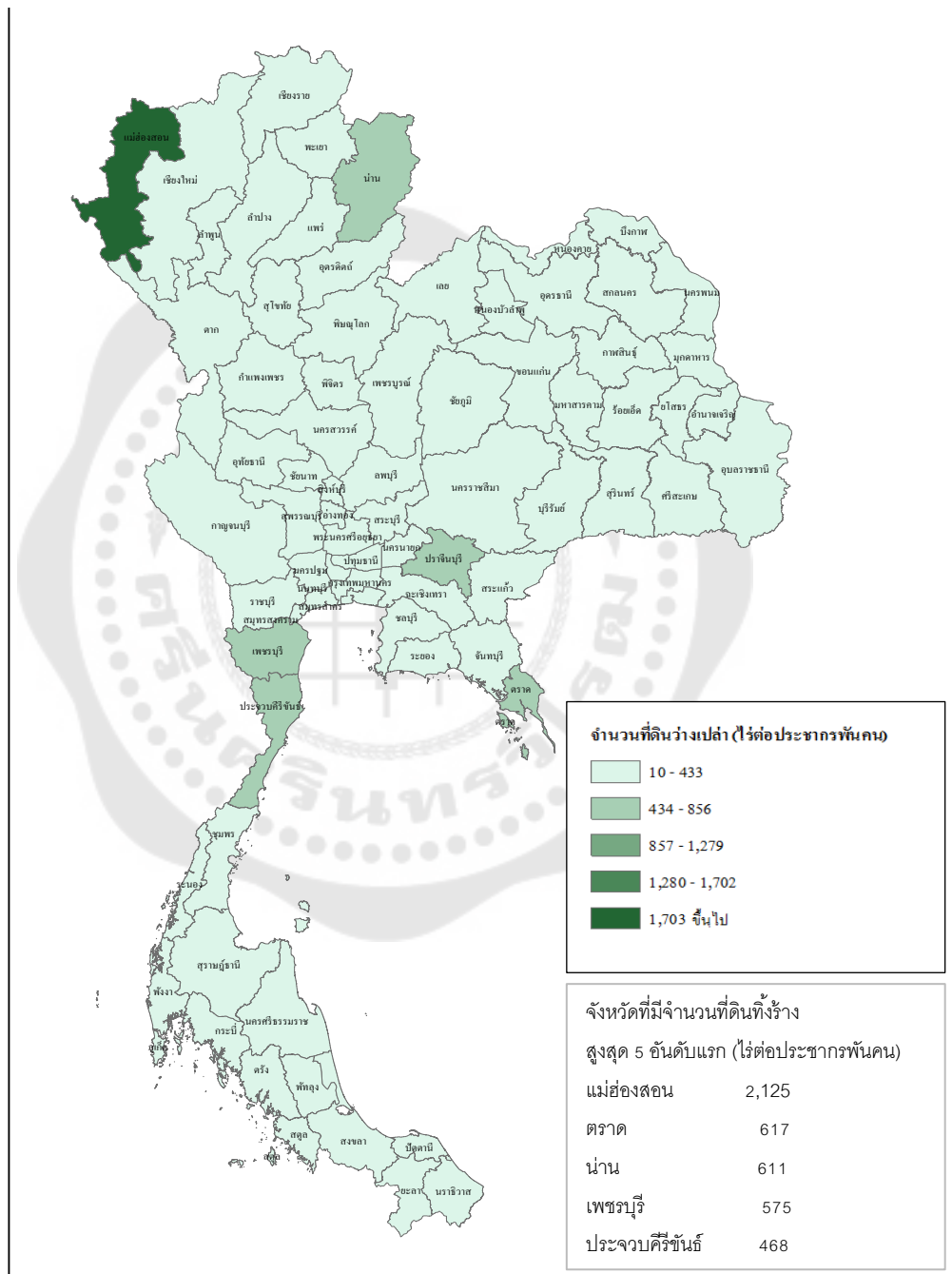
ภาพประกอบ 10 พื้นที่ยกเว้นภาษีในประเทศไทย พ.ศ. 2558 รายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดอุบลราชธานี มีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าร้อยละ 5.22 รองลงมา คือ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดแม่ฮ่องสอน และจังหวัดอุดรธานี มีที่ดินทิ้งร้างร้อยละ 4.77 ร้อยละ 4.47 ร้อยละ 4.40 และร้อยละ 4.05 ตามลำดับ ดังภาพประกอบ 11



ภาพประกอบ 11 ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกรายจังหวัด
ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าต่อประชากรพันคนมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จังหวัดแม่ฮ่องสอน มีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าร้อยละ 11.77 รองลงมา คือ จังหวัดตราด น่าน เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ มีที่ดินทิ้งร้างร้อยละ 3.42 ร้อยละ 3.39 ร้อยละ 3.19 และร้อยละ 2.60 ตามลำดับ
 ดั่งภาพประกอบ 12

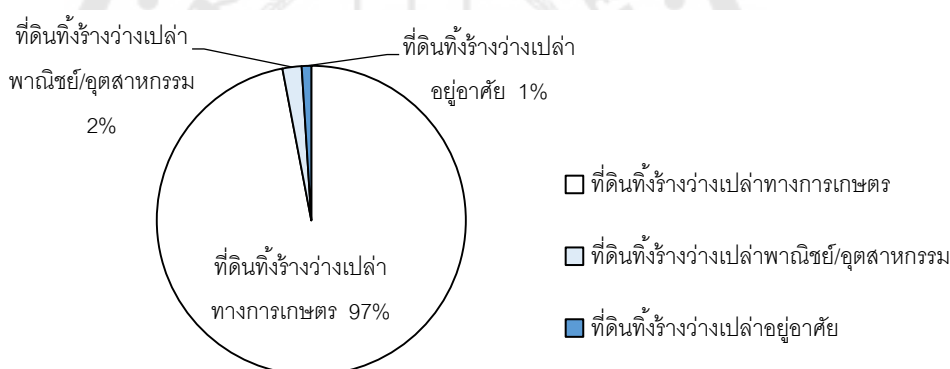


ภาพประกอบ 12 ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกรายจังหวัด
 ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

1.2 การศึกษาสถานการณ์ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย

การศึกษาในครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์สถานการณ์ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าตามร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ... แบ่งประเภทที่ดินทิ้งร้างออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่ดินที่ใช้ในการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรม และจากรายงานของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 พบว่า ประเทศไทยมีที่ดินทิ้งร้างจำนวน 13,211,865 ไร่ คิดประมาณร้อยละ 4 ของที่ดินทั้งหมดในประเทศไทย

เมื่อพิจารณาลักษณะที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าแต่ละประเภท พบว่า ที่ดินทิ้งร้างเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรมีสัดส่วนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามากที่สุดสูงถึงร้อยละ 97 ส่วนที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัยและที่ดินทิ้งร้างที่ใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์และอุตสาหกรรมมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 3 ของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทั้งหมดเท่านั้น



ภาพประกอบ 13 สัดส่วนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าต่อพื้นที่ทิ้งร้างทั้งหมด

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

เมื่อพิจารณาประเภทของที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าแล้ว พบว่า ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่เคยทำการเกษตรมาก่อน เช่น นาร้าง ไร่ร้าง และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นหมู่บ้านและที่ดินจัดสรรร้าง และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรมมีลักษณะเป็นเหมืองเก่าและพื้นที่ถมเรียบร้อยแล้วรอการเก็งกำไร ซึ่งลักษณะที่ดินทั้ง 3 ประเภทดังกล่าวแสดงได้ดังตาราง 6

ตาราง 6 ลักษณะที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย แยกตามประเภทที่ดินทิ้งร้าง

ประเภทที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าต่อ ที่ดินทิ้งร้างของประเทศ (ร้อยละ)
1. ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทการเกษตร		
ทุ่งหญ้าสลับไม้พุ่ม/ไม้ละเมาะ	5,937,665	44.94
ทุ่งหญ้าธรรมชาติ	1,772,003	13.41
พื้นที่ลุ่ม	1,636,304	12.39
ไร่หมุนเวียนร้าง	1,365,098	10.33
นาร้าง	1,134,856	8.59
ไร่ร้าง	534,989	4.05
สถานที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำร้าง	277,623	2.10
ไม้ผลร้าง/เสื่อมโทรม	61,014	0.46
ไม้ยืนต้นร้าง/เสื่อมโทรม	17,149	0.13
โรงเรือนร้าง	12,069	0.09
พืชสวนร้าง/เสื่อมโทรม	10,946	0.08
นาเกลือร้าง	765	0.01
พืชน้ำร้าง	210	0.002
รวมที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร	12,760,691	96.59
2. ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย		
หมู่บ้าน/ที่ดินจัดสรรร้าง	119,156	0.90
รวมที่ดินทิ้งร้างอยู่อาศัย	119,156	0.90
3. ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม		
เหมืองเก่า/บ่อขุดเก่า	207,745	1.57
พื้นที่ถม	89,652	0.68
พื้นที่อุตสาหกรรมร้าง	18,000	0.14
สถานที่ร้าง	15,616	0.12
สนามกอล์ฟร้าง	1,005	0.01
รวมที่ดินทิ้งร้างพาณิชย์/อุตสาหกรรม	332,018	2.51
รวมที่ดินทิ้งร้างทุกประเภท	13,211,865	100

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

เมื่อวิเคราะห์เป็นรายภาค โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 5 ภาค ได้แก่ ภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคกลาง ภาคตะวันออก พบว่า ที่ดินทิ้งร้างส่วนใหญ่ อยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 4 ล้านไร่ คิดเป็นร้อยละ 36.94 ของจำนวนที่ดินทิ้งร้าง ทั้งหมด รองลงมา คือ ภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคกลาง และภาคตะวันออก คิดเป็นร้อยละ 25.99 14.47 ร้อยละ 13.78 และ ร้อยละ 8.82 ตามลำดับ รายละเอียดแสดงดังตาราง 7

ตาราง 7 พื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558 แยกรายภาค

ภาค	พื้นที่ทิ้งร้างว่างเปล่า (ไร่)	ร้อยละที่ดินทิ้งร้างรายภาค ต่อที่ดินทิ้งร้างทั้งหมด
ตะวันออกเฉียงเหนือ	4,880,048	36.94
เหนือ	3,433,716	25.99
ใต้	1,912,212	14.47
กลาง	1,820,760	13.78
ตะวันออก	1,165,129	8.82
รวม	13,211,865	100

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

จากตาราง 7 จะเห็นว่าแต่ละภาคมีจำนวนที่ดินทิ้งร้างแตกต่างกัน ดังนั้นในการบริหารจัดการที่ดินทิ้งร้างก็ควรมีความแตกต่างกัน เช่น ในการจัดตั้งงบประมาณเพื่อพัฒนาที่ดินทิ้งร้าง ก็ควรจัดสรรงบประมาณให้กับภาคที่มีที่ดินทิ้งร้างจำนวนมากก่อน

จากตาราง 8 เมื่อพิจารณาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ารายภาคในประเภทของการทิ้งร้างแล้ว จะเห็นได้ว่าจังหวัดอุบลราชธานีมีจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าสูงที่สุดในประเทศไทย คิดเป็นร้อยละ 5.18 ของที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทย โดยจังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรสูงสุด คือ จังหวัดอุบลราชธานี คิดเป็นร้อยละ 5.36 ของที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร จังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างที่เคยใช้เป็นที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ จังหวัดศรีสะเกษ คิดเป็นร้อยละ 20.73 ของที่ดินทิ้งร้างอยู่อาศัย และจังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมสูงสุด คือ จังหวัดชลบุรี คิดเป็นร้อยละ 7.17 ของที่ดินทิ้งร้างพาณิชย์/อุตสาหกรรม รายละเอียดแสดงดังนี้

ตาราง 8 จังหวัดที่มีจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าสูงสุดในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน แยกตามภาค

ประเภทที่ดินทิ้งร้าง	รายภาค				
	เหนือ	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ใต้	กลาง	ตะวันออก
ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร	เชียงใหม่ (4.77)	อุบลราชธานี (5.36)	นครศรีธรรมราช (3.85)	กาญจนบุรี (2.17)	จันทบุรี (1.74)
ที่ดินทิ้งร้างอยู่อาศัย	เชียงใหม่ (8.02)	ศรีสะเกษ (20.73)	สงขลา (1.24)	นครนายก (8.46)	ปราจีนบุรี (1.60)
ที่ดินทิ้งร้างพาณิชย์/อุตสาหกรรม	เชียงใหม่ (3.27)	อุดรธานี (6.30)	พังงา (3.33)	ราชบุรี (5.28)	ชลบุรี (7.17)

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บหมายถึงร้อยละของจำนวนที่ดินทิ้งร้างแต่ละจังหวัดต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างในแต่ละประเภท

ตาราง 9 พิจารณาเปรียบเทียบจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า (ไร่) กับมูลค่าที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า (ล้านล้านบาท) แยกตามภาค พบว่า ภาคที่มีที่ดินทิ้งร้างจำนวนมากไม่ใช่ภาคที่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างจำนวนมากด้วย เนื่องจากราคาที่ดินในแต่ละจังหวัดมีความแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาจากจำนวนที่ดินทิ้งร้าง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีที่ดินทิ้งร้างสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 36.94 ของพื้นที่ทิ้งร้างทั้งหมดในประเทศไทย แต่เมื่อพิจารณาที่ดินทิ้งร้างตามมูลค่า พบว่า ภาคเหนือกลับมีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 29.42 ของมูลค่าที่ดินทิ้งร้างทั้งหมดในประเทศไทย

ตาราง 9 เปรียบเทียบจำนวนที่ดินทิ้งร้าง (ไร่) กับมูลค่าที่ดินทิ้งร้าง (ล้านล้านบาท) แยกตามภาค พ.ศ. 2558

ภาค	จำนวนที่ดินทิ้งร้าง (ไร่)	มูลค่าที่ดินทิ้งร้าง (ล้านล้านบาท)*
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	4,880,048	1,719.56
ภาคเหนือ	3,433,716	1,811.74
ภาคใต้	1,912,212	1,384.29
ภาคกลาง	1,820,760	909.6
ภาคตะวันออก	1,165,129	333.76
รวม	13,211,865	6,158.95

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558) วิเคราะห์โดยผู้วิจัย

หมายเหตุ : * การคำนวณมูลค่าที่ดินทิ้งร้างของแต่ละจังหวัดในภาคต่างๆได้จากการนำราคาที่ดินเฉลี่ยของแต่ละจังหวัดคูณกับปริมาณที่ดินทิ้งร้างของแต่ละจังหวัด

ตาราง 10 แสดงจังหวัดที่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างในแต่ละประเภทสูงสุดแยกตามภาคและประเภทของการทิ้งร้าง พบว่า จังหวัดเชียงใหม่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างสูงที่สุดในประเทศไทย คิดเป็นร้อยละ 10.50 ของมูลค่าที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทย โดยจังหวัดที่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรสูงสุด คือ จังหวัดเชียงใหม่ คิดเป็นร้อยละ 10.57 ของมูลค่าที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร จังหวัดที่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างใช้อุทยานสูงสุด คือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 38.59 ของมูลค่าที่ดินทิ้งร้างใช้อุทยาน และจังหวัดที่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรมสูงสุด คือ จังหวัดชลบุรี คิดเป็นร้อยละ 13.68 ของมูลค่าที่ดินทิ้งร้างพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ตาราง 10 จังหวัดที่มีมูลค่าที่ดินทิ้งร้างสูงสุดในแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน แยกตามภาค

มูลค่าที่ดินทิ้งร้าง	รายภาค				
	เหนือ	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ใต้	กลาง	ตะวันออกเฉียง
มูลค่าที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร	เชียงใหม่	อุดรธานี	สงขลา	กรุงเทพฯ	ชลบุรี
	(10.57)	(6.38)	(8.81)	(5.69)	(2.65)
มูลค่าที่ดินทิ้งร้างอยู่อาศัย	เชียงใหม่	ขอนแก่น	สงขลา	กรุงเทพฯ	จันทบุรี
	(12.30)	(6.20)	(3.04)	(38.59)	(0.64)
ที่ดินทิ้งร้างพาณิชย์/อุตสาหกรรม	เชียงใหม่	อุดรธานี	ภูเก็ต	ราชบุรี	ชลบุรี
	(7.09)	(9.81)	(5.24)	(4.57)	(13.68)

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558) วิเคราะห์โดยผู้วิจัย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บหมายถึงร้อยละของมูลค่าที่ดินทิ้งร้างแต่ละจังหวัดต่อมูลค่าที่ดินทิ้งร้างในแต่ละประเภท

ส่วนที่ 2 การประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย

จากจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทยเมื่อนำมาคำนวณหาความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมและค่าเสียโอกาสของเอกชน โดยแบ่งตามประเภทที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างประเภทที่อยู่อาศัย และที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม มีรายละเอียดดังนี้

1. ความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (Economic loss)

ในการคำนวณความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างแต่ละประเภท ได้นำข้อมูลที่ดินทิ้งร้างของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2558 มาคำนวณหาร้อยละของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันแล้วนำมาคำนวณว่าเมื่อนำที่ดินทิ้งร้างเหล่านั้นมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่แล้ว (ร้อยละ 100) จะทำให้เกิดมูลค่าผลผลิตเพิ่มขึ้นสำหรับที่ดินแต่ละประเภทจำนวนเท่าใด ซึ่งแสดงถึงความ

สูญเสียทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ โดยใช้วิธีการประเมินจากการศึกษาของ

วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ในการพิจารณาในแง่ของสังคมอาจจะถือได้ว่าการปล่อยที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าโดยไม่นำมาใช้ประโยชน์ในการผลิตก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ สามารถคำนวณจากมูลค่าของผลผลิตที่เพิ่มขึ้นหากนำที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ซึ่งหมายถึงความสูญเสียทางเศรษฐกิจ (Economic loss) หรือค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ของสังคมนั่นเอง

สามารถคิดคำนวณความสูญเสียทางเศรษฐกิจแยกตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

1.1 ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร สามารถคำนวณจากการใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตรในปัจจุบันของประเทศไทยอยู่ที่ร้อยละ 93.13 ก่อให้เกิดผลผลิตทางการเกษตร (Agriculture Hunting and Forestry) มูลค่า 1,235,584 ล้านบาท หากนำพื้นที่ทิ้งร้างทางการเกษตรเหล่านั้นมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ (ร้อยละ 100) จะทำให้มูลค่าผลผลิตทางการเกษตรเปลี่ยนเป็น 1,326,731 ล้านบาท เกิดมูลค่าผลผลิตทางการเกษตรเพิ่มขึ้นประมาณ 91,146 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.87 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศทางการเกษตร

1.2 ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างประเภทที่อยู่อาศัย คำนวณจากปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์พื้นที่สำหรับอยู่อาศัยอยู่ร้อยละ 98.85 ก่อให้เกิดผลผลิตสำหรับที่อยู่อาศัย (Construction and Real estate activities) มูลค่า 755,897 ล้านบาท หากนำพื้นที่ทิ้งร้างเหล่านั้นมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ (ร้อยละ 100) จะทำให้มูลค่าผลผลิตของการใช้ประโยชน์ที่ดินเปลี่ยนเป็น 764,691 ล้านบาท ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มของผลผลิตสำหรับที่อยู่อาศัยประมาณ 8,794 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.15 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสำหรับที่อยู่อาศัย

1.3 ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม คำนวณจากพื้นที่การใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์และอุตสาหกรรมในปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 91.88 ก่อให้เกิดผลผลิตทางพาณิชย์และอุตสาหกรรม (Manufacturing and Wholesale and retail trade) มูลค่า 6,115,898 ล้านบาท เมื่อนำที่ดินทิ้งร้างทางพาณิชย์และอุตสาหกรรมเหล่านั้นมาใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มที่ (ร้อยละ 100) จะทำให้มูลค่าผลผลิตทางพาณิชย์/อุตสาหกรรมเปลี่ยนเป็น 6,656,397 ล้านบาท เกิดมูลค่าผลผลิตพาณิชย์และอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นประมาณ

540,499 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.12 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสำหรับพาณิชย์และอุตสาหกรรม

ดังนั้นถ้ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งสามประเภทอย่างเต็มที่ จะทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มของผลผลิตในการใช้ที่ดินทุกประเภทเพิ่มขึ้นประมาณ 640,440 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มที่ทุกประเภทนั่นเอง

2. การประเมินค่าเสียโอกาสของเอกชน (Opportunity cost)

ค่าเสียโอกาสของเอกชน หมายถึง ค่าเสียโอกาสที่เอกชนจะสูญเสียไปเนื่องจากไม่ได้รับผลตอบแทนที่ควรจะได้รับจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น การศึกษาครั้งนี้ได้ประเมินค่าเสียโอกาสจากการนำข้อมูลราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ พ.ศ. 2559 มาคำนวณหาราคาที่ดินเฉลี่ยของทั้งประเทศซึ่งเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 3.47 ต่อปี เมื่อนำมาคำนวณกับผลผลิตที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในปัจจุบันแล้วจะได้มูลค่าผลตอบแทนของเอกชนที่ควรจะได้รับจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น การคำนวณหาค่าเสียโอกาสของเอกชนได้จากการศึกษาของปัทมาวดี โพชนุกูล ชูชุกิ (2560)

ที่ได้ทำการศึกษาอัตราคิดลดของเอกชนในการตัดสินใจเลือกทางที่จะได้รับผลตอบแทนของตนเองสูงสุดมากกว่าผลตอบแทนของสังคม โดยผลตอบแทนของเอกชนจะเกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของตนตามที่เขาได้ตั้งใจไว้ในการศึกษานี้ให้ทรัพย์สินคือที่ดิน ดังนั้นเอกชนจะขายที่ดินเมื่อราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถ้าเขาไม่ได้ผลตอบแทนนี้เขาจะมีค่าเสียโอกาสเกิดขึ้น ดังนั้นค่าเสียโอกาสคำนวณได้จากการนำราคาที่ดินเฉลี่ยทั่วประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นต่อปีและผลผลิตมวลรวมที่เกิดขึ้นในปีนั้นมาคำนวณหาผลตอบแทนที่เอกชนควรจะได้รับหรือค่าเสียโอกาสของเอกชน (Opportunity cost) ที่เกิดขึ้นจากการที่ไม่ได้ขายที่ดินนั่นเอง สามารถคำนวณค่าเสียโอกาสของเอกชนแยกตามประโยชน์ของการใช้ที่ดิน แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

2.1 ค่าเสียโอกาสของเอกชนสำหรับที่ดินที่สร้างประเภทการเกษตร คำนวณจากราคาที่ดินเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 3.47 ต่อปี แล้วนำมาคำนวณกับผลผลิตที่เกิดขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตรมูลค่า 1,235,584 ล้านบาท จะได้ผลตอบแทนที่เอกชนจะได้รับหรือค่าเสียโอกาสของเอกชนที่จะเสียไปจากการไม่ได้รับผลตอบแทนประมาณ 42,875 ล้านบาท

2.2 ค่าเสียโอกาสของเอกชนสำหรับที่ดินที่สร้างประเภทที่อยู่อาศัย คำนวณจากราคาที่ดินเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 3.47 ต่อปี นำมาคำนวณกับผลผลิตที่เกิดขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอยู่อาศัยมูลค่า 755,897 ล้านบาท จะได้ผลตอบแทนที่เอกชนจะ

ได้รับหรือค่าเสียโอกาสของเอกชนที่จะเสียไปจากการไม่ได้รับผลตอบแทนประมาณ 28,346 ล้านบาท

2.3 ค่าเสียโอกาสของเอกชนสำหรับที่ดินทิ้งร้างประเภทประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรม คำนวณจากราคาที่ดินเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 3.47 ต่อปี นำมาคำนวณกับผลผลิตที่เกิดขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรมมูลค่า 6,115,898 ล้านบาท จะได้ผลตอบแทนที่เอกชนจะได้รับหรือค่าเสียโอกาสของเอกชนที่จะเสียไปจากการไม่ได้รับผลตอบแทนประมาณ 212,221 ล้านบาท

ดังนั้นค่าเสียโอกาสของเอกชนสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้งสามประเภทรวมกันมีมูลค่าประมาณ 283,443 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงค่าเสียโอกาสของเอกชนทั้งหมดที่ไม่ได้รับผลตอบแทนจากที่ดิน

3. การเปรียบเทียบความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน

จากสมมติฐานงานวิจัยที่ว่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมมีจำนวนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของเอกชน จึงได้ทำการเปรียบเทียบความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน แสดงรายละเอียดดังตาราง 11

ตาราง 11 เปรียบเทียบความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน

	ค่าเสียโอกาสของสังคม		ค่าเสียโอกาสของเอกชน	
	/ความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคม		/ผลตอบแทนที่เอกชนควรจะได้รับ	
	อัตราคิดลดของ ล้านบาท	สังคม (ร้อยละ)	อัตราคิดลดของ ล้านบาท	เอกชน (ร้อยละ)
1. ที่ดินทิ้งร้างประเภทการเกษตร	91,146.39	6.87	42,874.77	3.47
2. ที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัย	8,793.95	1.15	28,346.14	3.47
3. ที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม	540,499.47	8.12	212,221.66	3.47
รวม	640,439.81	7.90	283,442.57	3.47

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558) วิเคราะห์โดยผู้วิจัย

จากการศึกษามีความสอดคล้องกับสมมติฐานที่ว่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมมีจำนวนสูงกว่าค่าเสียโอกาสของเอกชน โดยความสูญเสียทางเศรษฐกิจของสังคมมีประมาณ 640,440 ล้านบาท คิดเป็นความสูญเสียร้อยละ 4.41 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ พ.ศ. 2559 ซึ่งสูงกว่าค่าเสียโอกาสของเอกชนที่มีประมาณ 283,443 ล้านบาท คิดเป็นความสูญเสียเพียงร้อยละ 1.95 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ พ.ศ. 2559

โดยความสูญเสียของสังคมและค่าเสียโอกาสของเอกชนสำหรับที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรมมีมูลค่าสูงที่สุดเมื่อเทียบกับที่ดินทิ้งร้างประเภทอื่น เนื่องจากการเก็งกำไรในที่ดินประเภทพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรมจะให้ผลตอบแทนดีกว่าการเก็งกำไรในที่ดินที่ใช้สำหรับการเกษตรและใช้สำหรับอยู่อาศัย

ภายใต้ข้อตกลงตามสมมติฐาน ถ้าเอกชนต้องการผลตอบแทนที่ดินโดยครอบครองที่ดินไว้และไม่ทำอะไรเป็นระยะเวลาครบ 1 ปี แล้วจึงนำที่ดินออกไปขายเพื่อทำกำไรในที่ดินนั้น เอกชนจะได้ผลตอบแทนสำหรับที่ดินทุกประเภทร้อยละ 3.47 ต่อปี คิดเป็นมูลค่าผลตอบแทนโดยรวมประมาณ 283,443 ล้านบาท แต่ถ้าเอกชนขายที่ดินให้แก่สังคม แล้วคนในสังคมได้มีการนำที่ดินเหล่านั้นไปทำการผลิตให้เหมาะสมกับศักยภาพของที่ดินแต่ละประเภทอย่างเต็มที่ (ร้อยละ 100) สังคมนั้นจะได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าโดยสามารถผลิตสินค้าและบริการให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นทางเศรษฐกิจประมาณ 640,440 ล้านบาท ดังนั้นหากเอกชนนำที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามาใช้ในการผลิตเพิ่มขึ้นแล้ว จะทำให้ความสูญเสียทางเศรษฐกิจลดลงอีกทั้งช่วยเพิ่มผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมากขึ้น

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย

3.1 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า

จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าขึ้นอยู่กับปัจจัย 3 ประการ ได้แก่ ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ปัจจัยภูมิภาคของประเทศ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านนโยบายของรัฐ โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 แบบจำลองย่อย ได้แก่ แบบจำลองที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร แบบจำลองที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าที่ใช้อยู่อาศัย แบบจำลองที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม แสดงแบบจำลองได้ดังนี้

แบบจำลองที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร

$$Vac_{agri} = f \left(\sum_{i=1}^{j=4} Soc_j, \sum_{i=1}^{j=4} Re g_j, \sum_{i=1}^{j=3} Eco_j, \sum_{i=1}^{j=1} Pol \right) \quad (1)$$

แบบจำลองที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าใช้อยู่อาศัย

$$Vac_{resi} = f \left(\sum_{i=1}^{j=4} Soc_j, \sum_{i=1}^{j=4} Re g_j, \sum_{i=1}^{j=3} Eco_j, \sum_{i=1}^{j=1} Pol \right) \quad (2)$$

แบบจำลองที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม

$$Vac_{comm} = f \left(\sum_{i=1}^{j=4} Soc_j, \sum_{i=1}^{j=4} Re g_j, \sum_{i=1}^{j=3} Eco_j, \sum_{i=1}^{j=1} Pol \right) \quad (3)$$

- โดยที่
- Vac_{agri} = จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร
 - Vac_{resi} = จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าใช้อยู่อาศัย
 - Vac_{comm} = จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม
 - Soc = ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ได้แก่ อายุ การศึกษา ความหนาแน่นประชากร ความเป็นเจ้าของที่ดิน
 - $Re g$ = ปัจจัยภูมิภาค ได้แก่ ภาคกลางหรือภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก
 - Eco = ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อัตราการว่างงาน การลงทุนในจังหวัด ราคาที่ดิน
 - Pol = ปัจจัยด้านนโยบาย ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีความมั่งคั่ง

สามารถนำมาเขียนเป็นฟังก์ชันปัจจัยที่ส่งผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าแยกตามประเภทที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม โดยแบ่งที่ดินทิ้งร้างแต่ละประเภทตามลักษณะการเก็บภาษีทรัพย์สิน 4 กรณี ได้แก่ กรณีการเก็บภาษีบำรุงท้องที่

กรณีการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการเก็บภาษีความมั่งคั่ง และกรณีการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง แสดงสมการได้ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างทางการเกษตรแสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

สมการที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{agri2}, Reg_{agri3}, Reg_{agri4}, Reg_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Tocal) \quad (4)$$

สมการที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{agri2}, Reg_{agri3}, Reg_{agri4}, Reg_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build) \quad (5)$$

สมการที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{agri2}, Reg_{agri3}, Reg_{agri4}, Reg_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Wealth) \quad (6)$$

สมการที่ 4 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{agri} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{agri2}, Reg_{agri3}, Reg_{agri4}, Reg_{agri5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build, Wealth) \quad (7)$$

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัยแสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

สมการที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Tocal) \quad (8)$$

สมการที่ 6 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build) \quad (9)$$

สมการที่ 7 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Wealth) \quad (10)$$

สมการที่ 8 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย (กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{resi} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{resi2}, Reg_{resi3}, Reg_{resi4}, Reg_{resi5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build, Wealth) \quad (11)$$

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมแสดงได้ 4 สมการ ดังนี้

สมการที่ 9 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม (กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Reg_{comm5}, Unemploy, Inves, Pricel, Tocal) \quad (12)$$

สมการที่ 10 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม
(กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Reg_{comm5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build) \quad (13)$$

สมการที่ 11 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม
(กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Reg_{comm5}, Unemploy, Inves, Pricel, Wealth) \quad (14)$$

สมการที่ 12 ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม
(กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง)

$$Vac_{comm} = f(Age, Edu, Dens, Ownl, Reg_{comm2}, Reg_{comm3}, Reg_{comm4}, Reg_{comm5}, Unemploy, Inves, Pricel, Build, Wealth) \quad (15)$$

โดยที่	Vac_{agri}	=	จำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร
	Vac_{resi}	=	จำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าใช้อยู่อาศัย
	Vac_{comm}	=	จำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าทางพาณิชย์/อุตสาหกรรม
	Age	=	อายุ
	Edu	=	การศึกษา
	$Dens$	=	ความหนาแน่นของประชากร
	$Ownl$	=	ความเป็นเจ้าของที่ดิน
	Reg_{agri2}	=	ภาคกลางและภาคใต้
	Reg_{agri3}	=	ภาคเหนือ
	Reg_{agri4}	=	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
	Reg_{agri5}	=	ภาคตะวันออก
	Reg_{resi2}	=	ภาคกลาง
	Reg_{resi3}	=	ภาคใต้และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

Reg_{resi4}	=	ภาคเหนือ
Reg_{resi5}	=	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
Reg_{comm2}	=	ภาคกลาง
Reg_{comm3}	=	ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
Reg_{comm4}	=	ภาคใต้และภาคตะวันออก
<i>Unemploy</i>	=	อัตราการว่างงาน
<i>Inves</i>	=	การลงทุนในจังหวัด
<i>Pricel</i>	=	ราคาที่ดิน
<i>Local</i>	=	ภาษีบำรุงท้องที่
<i>Build</i>	=	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
<i>Wealth</i>	=	ภาษีความมั่งคั่ง

ตาราง 12 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทั้งร้างว่างเปล่า พบว่า พ.ศ. 2558 ประเทศไทยมีที่ดินทั้งร้างว่างเปล่าแต่ละจังหวัดเฉลี่ยประมาณจังหวัดละ 171,580 ไร่ โดยเป็นที่ดินทั้งร้างทางการเกษตรจังหวัดละ 165,720 ไร่ ที่ดินทั้งร้างประเภทใช้อยู่อาศัยจังหวัดละ 1,550 ไร่ ที่ดินทั้งร้างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมจังหวัดละ 4,310 ไร่ ในแต่ละจังหวัดมีประชากรอายุประมาณ 38 ปี ได้รับการศึกษาหลังจบมัธยมต้นแล้วเฉลี่ยประมาณ 8 ปี ความหนาแน่นของประชากรในแต่ละจังหวัดเฉลี่ยมีจำนวน 239 คนต่อตารางกิโลเมตร มีที่ดินเป็นของตนเองเฉลี่ยร้อยละ 84 อัตราการว่างงานเฉลี่ยร้อยละ 0.84 การลงทุนในจังหวัดเฉลี่ยจังหวัดละ 121,822.60 ล้านบาท ราคาที่ดินของจังหวัดโดยเฉลี่ยประมาณ 49,760 บาทต่อตารางวา และแต่ละจังหวัดเสียภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยประมาณจังหวัดละ 46,630 บาทต่อไร่ เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยประมาณจังหวัดละ 168,091 บาทต่อไร่ เสียภาษีความมั่งคั่งเฉลี่ยประมาณจังหวัดละ 635,238 บาทต่อไร่ แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

ตาราง 12 ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่า ในแต่ละจังหวัดของประเทศไทย พ.ศ. 2558

ตัวแปร	Min	Max	Mean	Std.Dev.
พื้นที่ที่ร้างรวม (พันไร่)	4.62	689.24	171.58	151.290
ที่ดินที่ร้างทางการเกษตร (พันไร่)	3.36	683.78	165.72	149.051
ที่ดินที่ร้างอยู่อาศัย (พันไร่)	0.0	24.70	1.55	3.521
ที่ดินที่ร้างพาณิชย์/อุตสาหกรรม (พันไร่)	0.01	23.81	4.31	4.964
อายุประชากร (ปี)	27.70	46.40	38.09	3.890
การศึกษา (ปี)	2.40	11.85	7.84	1.173
ความหนาแน่นประชากร (คนต่อตร.กม.)	21.58	3,631.20	239.13	476.810
ความเป็นเจ้าของที่ดิน (%)	3.00	101.05	84.03	16.582
การว่างงาน (%)	0.20	2.00	0.84	0.468
การลงทุนในจังหวัด (ร้อยล้านบาท)	0.0000227	9,373,312.00	121,822.60	1,068,177
ราคาที่ดิน (บาทต่อตารางวา)	3,562.50	500,250.00	49,760.26	60,754.24
ภาษีบำรุงท้องที่ (บาทต่อไร่)	3,208.29	216,836.8	31,326.85	31,684.31
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาทต่อไร่)	7,761.61	4,353,561	168,091.20	494,956.7
ภาษีความมั่งคั่ง (บาทต่อไร่)	43,002.02	9,011,695	635,238.8	1,036,689

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558) สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2558) สำนักนโยบายและแผนกระทรวงพลังงาน (2558) กรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย (2558) กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง (2560) สำนักนโยบายภาษี กระทรวงการคลัง (2553)

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ร้างว่างเปล่า ใช้การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) แบ่งผลการวิเคราะห์ตามประเภทที่ดินที่ร้างว่างเปล่า 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินที่ร้างว่างเปล่าทางการเกษตร ที่ดินที่ร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย และที่ดินที่ร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม โดยแบ่งการวิเคราะห์ที่ดินที่ร้างในแต่ละประเภทแยกตามลักษณะการเก็บภาษีทรัพย์สิน 4 กรณี ได้แก่ กรณีการเก็บภาษีบำรุงท้องที่ กรณีการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการเก็บภาษีความมั่งคั่ง และกรณีการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง แสดงผลการวิเคราะห์ที่ได้ดังตารางที่ 13 -15

ตาราง 13 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตรใน
ประเทศไทย พ.ศ. 2558

(N = 77 จังหวัด)

	ตัวแปรตามที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร			
	แบบจำลองที่ 1	แบบจำลองที่ 2	แบบจำลองที่ 3	แบบจำลองที่ 4
	กรณีเก็บภาษี บำรุงท้องที่	กรณีเก็บภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	กรณีเก็บภาษี ความมั่งคั่ง	กรณีเก็บภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษี ความมั่งคั่ง
ตัวแปรอิสระ				
ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม				
อายุ (<i>Age</i>)	-8.0078 (5.5800)	-6.6241 (5.2174)	-6.7010 (5.5072)	-2.4695 (4.2784)
การศึกษา (<i>Edu</i>)	2.7314 (8.2052)	-6.0612 (12.8621)	0.8158 (11.3695)	-7.4249 (13.9625)
ความหนาแน่นประชากร (<i>Dens</i>)	-0.0284 (0.0196)	-0.1725*** (0.0334)	-0.0902*** (0.0237)	-0.1735*** (0.0345)
ความเป็นเจ้าของที่ดิน (<i>Ownl</i>)	0.6923 (0.7409)	1.6245 (1.4092)	0.6152 (0.8944)	1.3571 (1.3337)
ปัจจัยภูมิภาค				
ภาคกลางและภาคใต้ (<i>Re g₂</i>)	-388.476*** (49.4597)	-486.684*** (31.8038)	-539.661*** (29.2448)	-479.637*** (31.9321)
ภาคเหนือ (<i>Re g₃</i>)	-281.144*** (56.8369)	-332.735*** (55.3910)	-425.119*** (41.8982)	-378.134*** (43.6464)
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (<i>Re g₄</i>)	-309.372*** (33.7337)	-320.080*** (41.9069)	-344.827*** (42.2324)	-305.58*** (41.5902)
ภาคตะวันออก (<i>Re g₅</i>)	-326.061*** (45.8737)	-428.729*** (45.6469)	-459.062*** (36.2763)	-430.256*** (45.5538)
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ				
อัตราการว่างงาน (<i>Unemploy</i>)	-36.8538 (24.7096)	-14.369 (32.5936)	-11.002 (32.5162)	-4.620 (30.8672)
การลงทุนในจังหวัด (<i>Inves</i>)	-0.0047 (0.0037)	-0.0203*** (0.0038)	-0.0190*** (0.0040)	-0.0211*** (0.0038)
ราคาที่ดิน (<i>Pricel</i>)	4.1169 (24.7325)	127.966*** (25.4568)	125.3146*** (28.9129)	113.8202*** (25.3806)

ตาราง 13 (ต่อ)

(N = 77 จังหวัด)

	ตัวแปรตามที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร			
	แบบจำลองที่ 1	แบบจำลองที่ 2	แบบจำลองที่ 3	แบบจำลองที่ 4
	กรณีเก็บภาษี บำรุงท้องที่	กรณีเก็บภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	กรณีเก็บภาษี ความมั่งคั่ง	กรณีเก็บภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษี ความมั่งคั่ง
ปัจจัยด้านนโยบาย				
ภาษีบำรุงท้องที่ (<i>Local</i>)	0.6094*** (0.1496)			
ภาษีบำรุงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (<i>Build</i>)		3.0130*** (1.0659)		4.2236*** (1.2570)
ภาษีบำรุงความมั่งคั่ง (<i>Wealth</i>)			-0.3091 (0.2604)	-0.7681*** (0.2547)
ค่าคงที่ (Constant)	644.8965	-682.997	-405.379	-561.873
R-squared	0.695	0.621	0.575	(0.663)

หมายเหตุ : *, **, *** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 , 0.05 และ 0.01 ตามลำดับ
ตัวเลขในวงเล็บ คือค่าคลาดเคลื่อนมาตรฐาน (Standard Error)

**ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างทางการเกษตร สามารถแสดงได้ในลักษณะของ
สมการได้ดังนี้**

กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่

$$\begin{aligned}
 Vac_{agri} = & 644.896 - 8.007 Age + 2.731 Edu - 0.028 Dens + 0.692 Ownl \\
 & - 388.476 Re g_2 - 281.144 Re g_3 - 309.372 Re g_4 - 326.061 Re g_5 \\
 & - 36.853 Unemploy - 0.004 Inves + 4.116 Pricel + 0.609 Total
 \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\begin{aligned}
 Vac_{agri} = & -682.997 - 6.624 Age - 6.061 Edu - 0.172 Dens + 1.624 Ownl \\
 & - 486.684 Re g_2 - 332.735 Re g_3 - 320.080 Re g_4 - 428.729 Re g_5 \\
 & - 14.369 Unemploy - 0.02 Inves + 127.96 Pricel + 3.01 Build
 \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง

$$\begin{aligned} Vac_{agri} = & -405.379 - 6.701 Age + 0.815 Edu - 0.090 Dens + 0.615 Ownl \\ & -539.661 Re g_2 - 425.119 Re g_3 - 344.827 Re g_4 - 459.062 Re g_5 \\ & -11.002 Unemploy - 0.019 Inves + 125.314 Pricel - 0.309 Wealth \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง

$$\begin{aligned} Vac_{agri} = & -561.873 - 2.469 Age - 7.424 Edu - 0.173 Dens + 1.357 Ownl \\ & -479.637 Re g_2 - 378.134 Re g_3 - 305.58 Re g_4 - 430.256 Re g_5 \\ & -4.620 Unemploy - 0.0211 Inves + 113.820 Pricel + 4.223 Build - 0.768 Wealth \end{aligned}$$

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า ตัวแปรอิสระสามารถอธิบายจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตรในแบบจำลองที่ 1 ร้อยละ 69.5 แบบจำลองที่ 2 ร้อยละ 62.1 แบบจำลองที่ 3 ร้อยละ 57.5 และแบบจำลองที่ 4 ร้อยละ 66.3 โดยปัจจัยในคุณลักษณะทางประชากรและสังคมมีเพียงตัวแปรความหนาแน่นของประชากรที่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร แต่ปัจจัยอื่นได้แก่ อายุ การศึกษา และความเป็นเจ้าของที่ดิน ไม่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร โดยปัจจัยความหนาแน่นของประชากรมีผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร หมายความว่า จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตรลดลงอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01 เนื่องจากจำนวนประชากรที่มากขึ้นทำให้มีกำลังแรงงานที่มาทำงานในภาคเกษตรได้เพิ่มมากขึ้นทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรเพิ่มมากขึ้น (แบบจำลองที่ 2 : $\gamma = -0.172$ แบบจำลองที่ 3 : $\gamma = -0.090$ แบบจำลองที่ 4 : $\gamma = -0.173$)

ปัจจัยภูมิภาคมีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร โดยทุกจังหวัดมีที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรที่ยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้าง ได้แก่ ปัจจัยการลงทุนและปัจจัยราคาที่ดิน ส่วนปัจจัยอัตราการว่างงานไม่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า โดยปัจจัยการลงทุนมีผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า หมายความว่า จังหวัดที่มีเม็ดเงินเข้ามาลงทุนในจังหวัดเป็นจำนวนมากมีผลทำให้การถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01 เนื่องจากภาคการเกษตรสามารถ

นำเงินลงทุนที่ได้เพิ่มขึ้นมาเพิ่มผลผลิตทางการเกษตรได้มากขึ้น (แบบจำลองที่ 2 : $\gamma = -0.02$
แบบจำลองที่ 3 : $\gamma = -0.019$ แบบจำลองที่ 4 : $\gamma = -0.021$)

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านราคาที่ดินส่งผลในทิศทางเดียวกันกับการถือครองที่ดินที่ว่าง
ว่างเปล่าทางการเกษตร หมายความว่า ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นทำให้การถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า
เพิ่มขึ้นด้วย อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01 เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้เกิดการเก็งกำไร
ที่ดินทางการเกษตร ผู้ถือครองที่ดินจะไม่นำที่ดินไปใช้ประโยชน์โดยปล่อยให้ที่ดินที่ว่างเปล่า
รอการขายต่อเพื่อทำกำไรจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น (แบบจำลองที่ 2 : $\gamma = 127.966$ แบบจำลอง
ที่ 3 : $\gamma = 125.314$ แบบจำลองที่ 4 : $\gamma = 113.820$)

เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่ง
ปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง พบว่า ภาษีบำรุงท้องที่ที่ไม่มีผลทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างทาง
การเกษตรลดลง เนื่องจากภาษีบำรุงท้องที่เก็บในอัตราคงที่ ทำให้ผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนมาก
ยิ่งเสียภาษีน้อยลง เช่นเดียวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีผลทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างทาง
การเกษตรลดลง เนื่องจากอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการเก็งกำไรที่ดินมีจำนวนมากกว่าอัตราภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดเก็บ ส่วนภาษีความมั่งคั่งมีผลทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างทางการเกษตร
ลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่จัดเก็บภาษีความมั่งคั่งร่วมกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่าง
มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01 เนื่องจากภาษีความมั่งคั่งจัดเก็บจากจำนวนที่ดินทางการเกษตรทั้งหมดที่
เจ้าของที่ดินถือครองทั่วประเทศรวมกัน ดังนั้นยังมีที่ดินทางการเกษตรจำนวนมากยิ่งเสียภาษี
ความมั่งคั่งมาก ทำให้เจ้าของที่ดินต้องเพิ่มการใช้ประโยชน์จากที่ดินมากขึ้น (แบบจำลองที่ 4 :
ภาษีความมั่งคั่ง : $\gamma = -0.768$)

ตาราง 14 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทที่ใช้อาศัยในประเทศไทย พ.ศ. 2558

(N = 77 จังหวัด)

	ตัวแปรตามที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าอยู่อาศัย			
	แบบจำลองที่ 5	แบบจำลองที่ 6	แบบจำลองที่ 7	แบบจำลองที่ 8
	กรณีเก็บ ภาษีบำรุงท้องที่	กรณีเก็บภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	กรณีเก็บภาษี ความมั่งคั่ง	กรณีเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ร่วมกับภาษีความมั่ง คั่ง
ตัวแปรอิสระ				
ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม				
อายุ (Age)	-0.0966 (0.0736)	-0.0516 (0.06993)	-0.0794 (0.0772)	-0.0056 (0.0678)
การศึกษา (Edu)	0.3831 (0.3784)	0.2099 (0.3299)	0.3747 (0.3965)	0.1845 (0.3358)
ความหนาแน่นประชากร (Dens)	-0.0002 (0.0009)	-0.0016 (0.0011)	-0.0005 (0.0009)	-0.0016 (0.0010)
ความเป็นเจ้าของที่ดิน (Ownl)	-0.0294 (0.0204)	-0.0136 (0.0167)	-0.0313 (0.0212)	-0.0168 (0.0161)
ปัจจัยภูมิภาค				
ภาคกลาง (Re g ₂)	-23.8256*** (0.9166)	-24.4528*** (0.8971)	-24.5138*** (0.9751)	-24.7702*** (0.8845)
ภาคใต้และตะวันออก (Re g ₃)	-23.8256*** (0.9888)	-26.7967*** (0.9259)	-27.3299*** (1.0285)	-27.0717*** (0.9234)
ภาคเหนือ (Re g ₄)	-24.2520*** (0.5329)	-24.1826*** (0.4828)	-24.9842*** (0.5556)	-25.1713*** (0.5096)
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (Re g ₅)	-24.5964*** (0.3419)	-24.6882*** (0.3564)	-24.5157*** (0.3830)	-24.891*** (0.3855)
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ				
อัตราการว่างงาน (Unemploy)	0.5433 (0.5904)	0.6900 (0.5453)	0.7286 (0.6010)	0.9421 (0.5311)
การลงทุนในจังหวัด (Inves)	-0.0002** (0.00007)	-0.0003*** (0.00007)	-0.0003*** (0.00007)	-0.0003*** (0.00006)
ราคาที่ดิน (Pricel)	0.4117 (0.4143)	1.1437*** (0.4069)	1.1252*** (0.4123)	0.9583** (0.3851)

ตาราง 14 (ต่อ)

(N = 77 จังหวัด)

	ตัวแปรตามที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าอยู่อาศัย			
	แบบจำลองที่ 5	แบบจำลองที่ 6	แบบจำลองที่ 7	แบบจำลองที่ 8
	กรณีเก็บ ภาษีบำรุงท้องที่	กรณีเก็บภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	กรณีเก็บภาษี ความมั่งคั่ง	กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างร่วมกับภาษี ความมั่งคั่ง
ปัจจัยด้านนโยบาย				
ภาษีบำรุงท้องที่ (<i>Total</i>)	0.0037* (0.0020)			
ภาษีบำรุงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (<i>Build</i>)		0.0511*** (0.0192)		0.0670*** (0.0203)
ภาษีบำรุงความมั่งคั่ง (<i>Wealth</i>)			-0.0032 (0.0035)	-0.0103*** (0.0039)
ค่าคงที่ (Constant)	24.1009	13.5194	17.7097	15.4379
R-squared	0.752	0.770	0.745	0.784

หมายเหตุ : *, **, *** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 , 0.05 และ 0.01 ตามลำดับ
ตัวเลขใน วงเล็บ คือค่าคลาดเคลื่อนมาตรฐาน (Standard Error)

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างอยู่อาศัย สามารถแสดงได้ในลักษณะของสมการได้
ดังนี้

กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่

$$\begin{aligned} Vac_{resi} = & 24.100 - 0.096 Age + 0.383 Edu - 0.0002 Dens - 0.029 Ownl \\ & - 23.825 Re g_2 - 23.825 Re g_3 - 24.252 Re g_4 - 24.596 Re g_5 \\ & + 0.543 Unemploy - 0.0002 Inves + 0.411 Pr icel + 0.003 Total \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\begin{aligned} Vac_{resi} = & 13.519 - 0.051 Age + 0.209 Edu - 0.001 Dens - 0.013 Ownl \\ & - 24.452 Re g_2 - 26.796 Re g_3 - 24.182 Re g_4 - 24.688 Re g_5 \\ & + 0.690 Unemploy - 0.0003 Inves + 1.143 Pr icel + 0.051 Build \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง

$$\begin{aligned} Vac_{resi} = & 17.709 - 0.079Age + 0.374 Edu - 0.0005 Dens - 0.031Ownl \\ & -24.513 Re g_2 - 27.329 Re g_3 - 24.984 Re g_4 - 24.515 Re g_5 \\ & +0.728Unemploy - 0.0003 Inves + 1.125 Pricel - 0.003Wealth \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง

$$\begin{aligned} Vac_{resi} = & 15.437 - 0.005 Age + 0.184 Edu - 0.001 Dens - 0.016 Ownl \\ & -24.770 Re g_2 - 27.071 Re g_3 - 25.171 Re g_4 - 24.891 Re g_5 \\ & +0.942Unemploy - 0.0003 Inves + 0.958 Pricel + 0.067 Build - 0.010 Wealth \end{aligned}$$

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า ตัวแปรอิสระสามารถอธิบายจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าอยู่อาศัยในแบบจำลองที่ 5 ร้อยละ 75.2 แบบจำลองที่ 6 ร้อยละ 77 แบบจำลองที่ 7 ร้อยละ 74.5 แบบจำลองที่ 8 ร้อยละ 78.4 โดยปัจจัยทุกปัจจัยในคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ได้แก่ อายุ การศึกษา ความหนาแน่นประชากร และความเป็นเจ้าของที่ดิน ไม่มีผลต่อจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัย ปัจจัยภูมิภาคมีผลต่อจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่า โดยทุกจังหวัดมีที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัยไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีผลต่อจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่า ได้แก่ ปัจจัยการลงทุนและปัจจัยราคาที่ดิน ส่วนปัจจัยอัตราการว่างงานไม่มีผลต่อจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่า โดยปัจจัยการลงทุนมีผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัย หมายความว่า จังหวัดที่มีจำนวนเงินเข้ามาลงทุนในจังหวัดเป็นจำนวนมาก มีผลทำให้การถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัยลดจำนวนลง เนื่องจากการมีเม็ดเงินลงทุนเพิ่มขึ้นในจังหวัดทำให้จังหวัดมีการเจริญเติบโตของเมืองมากขึ้นทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมืองมากขึ้น (แบบจำลองที่ 5 : $\gamma = -0.0002$ อย่างมีนัยสำคัญที่ 0.05 และแบบจำลองที่ 6 : $\gamma = -0.0003$ แบบจำลองที่ 7 : $\gamma = -0.0003$ แบบจำลองที่ 8 : $\gamma = -0.0003$ อย่างมีนัยสำคัญที่ 0.01)

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านราคาที่ดินส่งผลในทิศทางเดียวกันกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทที่อยู่อาศัย หมายความว่า ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นทำให้เกิดการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากราคาที่ดินเพิ่มขึ้นทำให้เกิดการเก็งกำไรที่ดินมีผลให้ผู้ถือครองที่ดินไม่นำที่ดินมาใช้ประโยชน์รอการขายที่ดินเพื่อเก็งกำไร (แบบจำลองที่ 6 : $\gamma = 1.143$

แบบจำลองที่ 7 : $\gamma = 1.125$ อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01 และแบบจำลองที่ 8 : $\gamma = 0.958$ อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05)

เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สินที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง พบว่า มีผลการศึกษาเช่นเดียวกันกับนโยบายภาษีทรัพย์สินที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตร โดยภาษีความมั่งคั่งมีผลทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัยลดลงเพียงเล็กน้อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดเก็บภาษีความมั่งคั่งร่วมกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01 (แบบจำลองที่ 4 : ภาษีความมั่งคั่ง : $\gamma = -0.010$)

ตาราง 15 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมในประเทศไทย พ.ศ. 2558

(N = 77 จังหวัด)

	ตัวแปรตามที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าพาณิชย์/อุตสาหกรรม			
	แบบจำลองที่ 9 กรณีเก็บภาษี บำรุงท้องที่	แบบจำลองที่ 10 กรณีเก็บภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	แบบจำลองที่ 11 กรณีเก็บภาษี ความมั่งคั่ง	แบบจำลองที่ 12 กรณีเก็บภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างร่วมกับ ภาษีความมั่งคั่ง
ตัวแปรอิสระ				
ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม				
อายุ (Age)	-0.0913 (0.1247)	-0.0897 (0.1495)	-0.1276 (0.1468)	-0.0706 (0.1495)
การศึกษา (Edu)	-0.0257 (0.4534)	-0.0899 (0.4686)	0.0023 (0.4646)	-0.1061 (0.4725)
ความหนาแน่นประชากร (Dens)	-0.0025** (0.0010)	-0.0044*** (0.0015)	-0.0038*** (0.0011)	-0.0044*** (0.0015)
ความเป็นเจ้าของที่ดิน (Ownl)	-0.0302 (0.0381)	-0.0175 (0.0363)	-0.0241 (0.0383)	-0.0164 (0.0355)

ตาราง 15 (ต่อ)

	ตัวแปรตามที่ดินที่ว่างเปล่าพาณิชย์/อุตสาหกรรม			
	แบบจำลองที่ 9	แบบจำลองที่ 10	แบบจำลองที่ 11	แบบจำลองที่ 12
	กรณีเก็บภาษี บำรุงท้องที่	กรณีเก็บภาษี ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	กรณีเก็บภาษี ความมั่งคั่ง	กรณีเก็บภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างร่วมกับ ภาษีความมั่งคั่ง
ปัจจัยภูมิภาค				
ภาคกลาง (Reg_2)	-15.5752*** (2.0997)	-15.1256*** (2.1718)	-15.2772*** (2.1491)	-15.2519*** (2.2165)
ภาคเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ (Reg_3)	-17.2447*** (2.1579)	-15.1075*** (2.3747)	-15.3531*** (2.5163)	-15.3402*** (2.5449)
ภาคใต้และตะวันออก (Reg_4)	-18.8965*** (2.0165)	-17.7896*** (2.0721)	-18.2376*** (2.0190)	-17.877*** (2.0990)
ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ				
อัตราการว่างงาน (<i>Unemploy</i>)	0.8478 (0.9106)	1.0374 (1.1072)	0.9737 (1.0840)	1.1125 (1.1039)
การลงทุนในจังหวัด (<i>Inves</i>)	-0.0008*** (0.0002)	-0.0005*** (0.0002)	-0.0005*** (0.0002)	-0.0005*** (0.0002)
ราคาที่ดิน (<i>Pricel</i>)	0.2428 (1.0807)	2.5866** (1.0359)	2.5586** (1.1913)	2.4595** (1.1682)
ปัจจัยด้านนโยบาย				
ภาษีบำรุงท้องที่ (<i>Tocal</i>)	0.0122** (0.0058)			
ภาษีบำรุงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (<i>Build</i>)		0.0308 (0.0430)		0.0415 (0.0410)
ภาษีบำรุงความมั่งคั่ง (<i>Wealth</i>)			-0.0001 (0.0100)	-0.0048 (0.0098)
ค่าคงที่ (Constant)	23.2771	-2.8034	0.2070	-1.4942
R-squared	0.428	0.376	0.371	0.378

หมายเหตุ : *, **, *** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 , 0.05 และ 0.01 ตามลำดับ
ตัวเลขใน วงเล็บ คือค่าคลาดเคลื่อนมาตรฐาน (Standard Error)

ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม สามารถแสดงได้ในลักษณะของสมการได้ดังนี้

กรณีเก็บภาษีบำรุงท้องที่

$$\begin{aligned} Vac_{comm} = & 23.277 - 0.091Age - 0.025Edu - 0.002Dens - 0.030Ownl \\ & - 15.575 Re g_2 - 17.244 Re g_3 - 18.896 Re g_4 + 0.847Unemploy \\ & - 0.0008Inves + 0.242Pr icel + 0.012Total \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\begin{aligned} Vac_{comm} = & -2.803 - 0.089Age - 0.089Edu - 0.004Dens - 0.017Ownl \\ & - 15.125 Re g_2 - 15.107 Re g_3 - 17.789 Re g_4 + 1.037Unemploy \\ & - 0.0005Inves + 2.586Pr icel + 0.030Build \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีความมั่งคั่ง

$$\begin{aligned} Vac_{comm} = & 0.207 - 0.127Age + 0.002Edu - 0.003Dens - 0.024Ownl \\ & - 15.277 Re g_2 - 15.353 Re g_3 - 18.237 Re g_4 + 0.973Unemploy \\ & - 0.0005Inves + 2.558Pr icel - 0.0001Wealth \end{aligned}$$

กรณีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง

$$\begin{aligned} Vac_{comm} = & -1.494 - 0.070Age - 0.106Edu - 0.004Dens - 0.016Ownl \\ & - 15.251 Re g_2 - 15.340 Re g_3 - 17.877 Re g_4 + 1.112Unemploy \\ & - 0.0005Inves + 2.459Pr icel + 0.041Build - 0.004Wealth \end{aligned}$$

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า ตัวแปรอิสระสามารถอธิบายจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าอยู่อาศัยในแบบจำลองที่ 9 ร้อยละ 42.8 แบบจำลองที่ 10 ร้อยละ 37.6 แบบจำลองที่ 11 ร้อยละ 37.1 แบบจำลองที่ 12 ร้อยละ 37.8 โดยปัจจัยในคุณลักษณะทางประชากรและสังคมมีผลการศึกษาเช่นเดียวกันกับการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าทางการเกษตร คือมีเพียงตัวแปรความหนาแน่นของประชากรที่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม แต่ที่ปัจจัยอื่นได้แก่ อายุ การศึกษา และความเป็นเจ้าของที่ดิน ไม่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม โดยปัจจัยความหนาแน่นของประชากรมีผลใน

ทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า หมายความว่า จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้การถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ที่ระดับ 0.01 เนื่องจากการมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทำให้มีกำลังแรงงานในภาคอุตสาหกรรม เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมมากขึ้น (แบบจำลองที่ 9 : $\gamma = -0.02$ แบบจำลองที่ 10 : $\gamma = -0.004$ แบบจำลองที่ 11 : $\gamma = -0.003$ แบบจำลองที่ 12 : $\gamma = -0.004$)

ปัจจัยภูมิภาคมีผลต่อจำนวนที่ดินที่ว่าง โดยทุกจังหวัดมีที่ดินที่ว่างประเภทพาณิชย์/ อุตสาหกรรมที่ยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่มีผลต่อจำนวนที่ดินที่ ว่างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม มีผลการศึกษาเหมือนกับการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่าง ทางการเกษตรและที่ดินที่ว่างประเภทอยู่อาศัย คือ ปัจจัยการลงทุนและปัจจัยราคาที่ดินมีผลต่อ ที่ดินที่ว่างประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม ส่วนปัจจัยอัตราการว่างงานไม่มีผลต่อจำนวนที่ดินที่ ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม โดยปัจจัยการลงทุนมีผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการ ถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า หมายความว่า จังหวัดที่มีเม็ดเงินเข้ามาลงทุนในจังหวัดเป็นจำนวน มากมีผลทำให้การถือครองที่ดินที่ว่างเปล่าทางพาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลง อย่างมีนัยสำคัญ ที่ระดับ 0.01 เนื่องจากการมีเม็ดเงินมาลงทุนในจังหวัดเพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ ที่ดินในการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมของจังหวัดเพิ่มขึ้น (แบบจำลองที่ 9 : $\gamma = -0.0008$ แบบจำลองที่ 10 : $\gamma = -0.0005$ แบบจำลองที่ 11 : $\gamma = -0.0005$ แบบจำลองที่ 12 : $\gamma = -0.0005$)

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านราคาที่ดินส่งผลในทิศทางเดียวกันกับการถือครองที่ดินที่ว่าง ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม หมายความว่า ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นทำให้การถือครองที่ดิน ที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05 เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นทำให้เกิดการเก็ง กำไรที่ดินประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมโดยไม่นำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่โดยปล่อยให้ที่ ว่างเปล่ารอการขายเพื่อทำกำไร (แบบจำลองที่ 10 : $\gamma = 2.586$ แบบจำลองที่ 11 : $\gamma = 2.558$ แบบจำลองที่ 12 : $\gamma = 2.459$)

เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง พบว่า ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีผลทำ ให้ที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลง ส่วนภาษีความมั่งคั่งสามารถทำให้ ที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลงได้เพียงเล็กน้อย แต่อย่างไรก็ตามจากผล การศึกษานี้การเก็บภาษีความมั่งคั่งก็ยังคงไม่มีผลที่จะทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าประเภท พาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลงได้

3.2 การประมาณรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่ง

การศึกษานี้จึงได้ประมาณการรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่งที่คาดว่าจะจัดเก็บได้ โดยแบ่งตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน 4 ประเภท ได้แก่ ที่ดินเกษตรกรรม ที่ดินอยู่อาศัย ที่ดินพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม และที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า แยกตามภาค พบว่า รายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บในปัจจุบันมีจำนวนน้อยกว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะจัดเก็บได้ในอนาคต อีกทั้งมีรายได้น้อยกว่ารายได้จากภาษีความมั่งคั่ง โดยภาษีทรัพย์สินที่สร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐมากที่สุด คือ ภาษีความมั่งคั่ง สามารถสร้างรายได้ให้แก่รัฐบาลกลางประมาณ 117,364,195 ล้านบาท รองลงมา คือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นประมาณ 25,467,455 ล้านบาท เปรียบเทียบกับรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บได้จริงใน พ.ศ. 2558 มีเพียงจำนวน 7,625 ล้านบาท (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2558) แสดงรายละเอียดได้ดังตาราง 16

ตาราง 16 การประมาณรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่งแยกตามภาค

(หน่วย : ล้านบาท)

ภาค	รายได้รัฐบาลท้องถิ่น					รายได้รัฐบาลกลาง
	รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*					รายได้จากภาษีความมั่งคั่ง**
	ที่ดินทิ้งร้าง (เพดานร้อยละ 5.0)	ที่ดินเกษตร (เพดานร้อยละ 0.2)	ที่ดินพาณิชยกรรม/อุตสาหกรรม (เพดานร้อยละ 2.0)	ที่ดินอยู่อาศัย (เพดานร้อยละ 0.5)	รวม	(เพดานร้อยละ 3)
อีสาน	4,487,126	2,355,892	353,842	298,632	7,495,492	40,353,201
ใต้	3,534,777	1,672,356	233,144	203,888	5,644,164	28,779,244
กลาง	2,526,575	793,952	1,717,307	388,960	5,426,794	18,334,940
เหนือ	3,403,655	1,237,882	249,171	233,584	5,124,292	22,385,677
ตะวันออก	1,048,198	404,070	250,114	74,333	1,776,714	7,511,134
รวม	15,000,332	6,464,151	2,803,578	1,199,395	25,467,456	117,364,195

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558) คำนวณโดยผู้วิจัย

หมายเหตุ : * รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคำนวณจากการหามูลค่าที่ดินจากจำนวนที่ดินแต่ละประเภทของแต่ละจังหวัดคูณกับราคาที่ดินเฉลี่ยของแต่ละจังหวัดแล้วนำมาคูณอัตราเพดานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท** รายได้ภาษีความมั่งคั่งคำนวณจากการหามูลค่าที่ดินจากจำนวนที่ดินแต่ละประเภทของแต่ละจังหวัดคูณกับราคาที่ดินเฉลี่ยของแต่ละจังหวัดแล้วนำมาคูณอัตราเพดานของภาษีความมั่งคั่ง

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการประยุกต์ใช้เครื่องมือทางการคลังเพื่อการนำที่ดินทิ้งร้างในประเทศไทยไปใช้ประโยชน์ ผู้วิจัยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย การประเมินความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าในประเทศไทย อีกทั้งวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย และศึกษานโยบายภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย โดยสรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะได้ดังนี้

5.1 สรุปผลการวิจัยและอภิปรายผล

จากการศึกษาสถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย ทำให้ทราบว่าประเทศไทยยังมีการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เต็มที่ จากข้อมูลของกรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ.2558 พบว่า ที่ดินในประเทศไทยมีจำนวน 320,575,728 ไร่ เป็นที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าจำนวน 13,211,865 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 4.12 ของพื้นที่ทั้งหมดในประเทศไทย เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนที่ดินทิ้งร้างประเภทต่างๆ ต่อที่ดินทิ้งร้างทั้งหมด พบว่าที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรมีจำนวนสูงที่สุด คิดเป็นร้อยละ 97 รองลงมาคือ ที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม และที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัย มีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 3 และเมื่อพิจารณามูลค่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจของที่ดินทิ้งร้างพบว่า ที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรกลับมีมูลค่าความสูญเสียทางเศรษฐกิจน้อยกว่าที่ดินทิ้งร้างประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมแม้ว่าจะมีจำนวนที่ดินของการทิ้งร้างที่มากกว่า ดังนั้น หากมีการพัฒนาที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรให้สามารถนำไปใช้เป็นที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม หรือการนำที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น หรือการเพิ่มมูลค่าที่ดินจากการพัฒนาระบบชลประทาน หรือการคมนาคม เป็นต้น จะส่งผลต่อการเพิ่มคุณค่าทางเศรษฐกิจของประเทศทั้งทางด้านพื้นที่การใช้ประโยชน์และมูลค่าที่เป็นตัวเงิน

ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย ผู้วิจัยแบ่งกลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้าง ได้แก่ ปัจจัยคุณลักษณะทางประชากรและสังคม ปัจจัยภูมิภาคของประเทศ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ และปัจจัยด้านนโยบายของรัฐ โดยใช้เครื่องมือภาษีทรัพย์สินในการแบ่งการวิเคราะห์ที่ดินทิ้งร้างออกเป็น 4 กรณี ได้แก่ กรณีการเก็บภาษีบำรุงท้องที่ กรณีการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการเก็บภาษีความมั่งคั่ง และกรณีการเก็บ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับภาษีความมั่งคั่ง แยกตามประเภทที่ดินที่ว่างเปล่า 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร ที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทอยู่อาศัย และที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม

จากผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าทางการเกษตร ได้แก่ ปัจจัยความหนาแน่นของประชากร ปัจจัยภูมิภาค ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยการลงทุน โดยปัจจัยด้านราคาที่ดิน มีอิทธิพลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่ามากที่สุด (แบบจำลองที่ 2 : $\gamma = 127.966$ แบบจำลองที่ 3 : $\gamma = 125.314$ แบบจำลองที่ 4 : $\gamma = 13.820$) ส่งผลในทิศทางเดียวกันกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า รองลงมาเป็นปัจจัยความหนาแน่นประชากร (แบบจำลองที่ 2 : $\gamma = -0.172$ แบบจำลองที่ 3 : $\gamma = -0.090$ แบบจำลองที่ 4 : $\gamma = -0.173$) ส่งผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า และปัจจัยการลงทุนมีอิทธิพลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า น้อยที่สุด (แบบจำลองที่ 2 : $\gamma = -0.02$ แบบจำลองที่ 3 : $\gamma = -0.019$ แบบจำลองที่ 4 : $\gamma = -0.021$) ส่งผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง พบว่า ภาษีบำรุงท้องที่ที่ไม่มีผลทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างทางการเกษตรลดลง เช่นเดียวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีผลทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างทางการเกษตรลดลง ส่วนภาษีความมั่งคั่งมีผลทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างทางการเกษตรลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่จัดเก็บภาษีความมั่งคั่งร่วมกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แบบจำลองที่ 4 : ภาษีความมั่งคั่ง : $\gamma = -0.768$)

ปัจจัยที่มีผลต่อจำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าทางอยู่อาศัย ได้แก่ ปัจจัยภูมิภาค ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยการลงทุน โดยปัจจัยด้านราคาที่ดินมีอิทธิพลต่อการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่ามากที่สุด (แบบจำลองที่ 6 : $\gamma = 1.143$ แบบจำลองที่ 7 : $\gamma = 1.125$ แบบจำลองที่ 8 : $\gamma = 0.958$) ส่งผลในทิศทางเดียวกันกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า รองลงมาเป็นปัจจัยการลงทุน (แบบจำลองที่ 5 : $\gamma = -0.0002$ แบบจำลองที่ 6 : $\gamma = -0.0003$ แบบจำลองที่ 7 : $\gamma = -0.0003$ แบบจำลองที่ 8 : $\gamma = -0.0003$) ส่งผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินที่ว่างเปล่า เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง พบว่า มีผลการศึกษาเช่นเดียวกันกับนโยบายภาษีทรัพย์สินที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างทางการเกษตร โดยภาษีความมั่งคั่งมีผลทำให้ที่ดินที่ว่างเปล่าอยู่อาศัยลดลง เพียงเล็กน้อย (แบบจำลองที่ 4 : ภาษีความมั่งคั่ง : $\gamma = -0.010$)

ปัจจัยที่มีผลต่อจำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรม ได้แก่ ปัจจัยภูมิภาค ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยการลงทุน โดยปัจจัยด้านราคาที่ดิน มีอิทธิพลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามากที่สุด (แบบจำลองที่ 10 : $\gamma = 2.586$ แบบจำลองที่ 11 : $\gamma = 2.558$ แบบจำลองที่ 12 : $\gamma = 2.459$) ส่งผลในทิศทางเดียวกันกับการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า รองลงมาเป็นปัจจัยความหนาแน่นประชากร (แบบจำลองที่ 9 : $\gamma = -0.002$ แบบจำลองที่ 10 : $\gamma = -0.004$ แบบจำลองที่ 11 : $\gamma = -0.003$ แบบจำลองที่ 12 : $\gamma = -0.004$) ส่งผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า และปัจจัยการลงทุนมีอิทธิพลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างน้อยที่สุด (แบบจำลองที่ 9 : $\gamma = -0.0008$ แบบจำลองที่ 10 : $\gamma = -0.0005$ แบบจำลองที่ 11 : $\gamma = -0.0005$ แบบจำลองที่ 12 : $\gamma = -0.0005$) ส่งผลในทิศทางตรงกันข้ามกับการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง พบว่า ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีผลทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลง ส่วนภาษีความมั่งคั่งสามารถทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลงได้เพียงเล็กน้อย แต่อย่างไรก็ตามจากการศึกษาชิ้นการเก็บภาษีความมั่งคั่งก็ยังคงไม่มีผลที่จะทำให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าประเภทพาณิชย์/อุตสาหกรรมลดลงได้

สามารถอภิปรายผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าได้ดังนี้ ปัจจัยประชากรจำนวนมากขึ้นส่งผลให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง สอดคล้องกับการศึกษาของ Galen et al. (2018) ศึกษา Vacant urban areas: Causes and interconnected factors พบว่า เมืองที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจะทำให้พื้นที่ทิ้งร้างที่เป็นโครงสร้างลดลง และ สอดคล้องกับ Galen et al. (2016) ได้ศึกษา Elasticity and urban vacancy: A longitudinal comparison of U.S. cities พบว่า การเติบโตของประชากรทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง เนื่องจากจำนวนประชากรที่เพิ่มมากขึ้นทำให้มีการขยายตัวของเมืองส่งผลให้เกิดการใช้ที่ดินเพิ่มมากขึ้นซึ่งมีผลทำให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง โดยเฉพาะที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรและอุตสาหกรรมจะลดลง เนื่องจากมีกำลังแรงงานทำงานในภาคเกษตรและอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยด้านภูมิภาค พบว่า ทุกจังหวัดในประเทศไทยมีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามากที่สุด สอดคล้องกับการศึกษาของ Adesoji et al. (2010) ได้ทำการศึกษา Evidence of land hoarding behavior in US agriculture ในประเทศอเมริกา พบว่า ภาคตะวันตกตอนกลางของอเมริกามีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ามากกว่าภาคอื่นๆ

ปัจจัยการลงทุนในจังหวัดจำนวนมากขึ้นส่งผลให้มีการทิ้งร้างที่ดินว่างเปล่าลดลง สอดคล้องกับการศึกษาของ Newman et al. (2016) ได้ศึกษา A current inventory of vacant urban land in America พบว่า การมีเงินลงทุนใหม่จะทำให้เกิดการลงทุนในที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้น โดยเงินลงทุนที่ได้เพิ่มขึ้นทำให้ภาคการเกษตรและภาคอุตสาหกรรมสามารถเพิ่มผลผลิตทางการเกษตรได้มากขึ้น ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในการผลิตสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น อีกทั้งการมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้นยังทำให้จังหวัดมีการเจริญเติบโตของเมืองมากขึ้นก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมีผลทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Towbina and Weberb (2014) ได้ศึกษา Speculation and the U.S. Housing Boom พบว่า ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า โดยการเก็งกำไรเป็นสาเหตุที่ทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นส่งผลให้ปล่อยที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าไว้เฉยๆไม่นำมาใช้ประโยชน์เพื่อรอการเก็งกำไรจากราคาที่ดินที่จะเพิ่มสูงขึ้น

เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านนโยบายภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีความมั่งคั่ง พบว่า ภาษีบำรุงท้องที่ที่ไม่มีผลทำให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างทุกประเภทลดลง เนื่องจากภาษีบำรุงท้องที่เก็บในอัตราด้อย ทำให้ผู้ที่ถือครองที่ดินจำนวนมากยิ่งเสียภาษีน้อยลง สอดคล้องกับการศึกษาของชมพูทุ โทสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ (2552) ได้ศึกษาโครงการศึกษานโยบายภาษีที่ดินและสอดคล้องกับเบ็งค์ งามอรุณโชติและคณะ (2555) ทำการศึกษาแนวคิดภาษีที่ดินและทรัพย์สิน กรณีศึกษาว่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้กล่าวถึงปัญหาของการเก็บภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้ฐานการจดทะเบียนภาษีจากราคาประเมินที่ดินที่มีมูลค่าต่ำกว่าราคาตลาดอีกทั้งจัดเก็บอัตราด้อยทำให้ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากเสียภาษีจำนวนน้อยลงไม่เกิดแรงจูงใจในการทำประโยชน์ในที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า เช่นเดียวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาทดแทนภาษีบำรุงท้องที่ในอนาคต ก็ไม่มีผลทำให้ที่ดินทิ้งร้างทั้งสามประเภทลดลงเช่นกันแต่กลับทำให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างเพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บมีอัตราภาษีต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น ทำให้เจ้าของที่ดินมีต้นทุนในการถือครองที่ดินน้อยกว่าผลตอบแทนที่จะได้รับจากการปล่อยที่ดินทิ้งร้างไว้เฉยๆแล้วรอการเก็งกำไรซึ่งจะทำให้ได้รับผลตอบแทนเป็นจำนวนมากกว่า สอดคล้องกับการศึกษาของอภิวัฒน์ รัตนวราหะ (2558) และ Fatta (2014) ได้กล่าวว่าผู้ซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรจะปล่อยที่ดินให้ทิ้งร้างว่างเปล่าไม่นำมาใช้ประโยชน์เพื่อรอผลตอบแทนจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น

ส่วนภาษีความมั่งคั่งแม้ว่ายังไม่ได้มีการจัดเก็บในประเทศไทย แต่จากผลการศึกษาพบว่าสามารถทำให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างทางการเกษตรและจำนวนที่ดินทิ้งร้างประเภทอยู่อาศัยลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่จัดเก็บภาษีความมั่งคั่งร่วมกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากภาษีความมั่งคั่งจัดเก็บจากจำนวนที่ดินทั้งหมดที่เจ้าของที่ดินถือครองทั่วประเทศรวมกัน ดังนั้นยังมีที่ดินจำนวนมากยิ่งเสียภาษีความมั่งคั่งมาก ทำให้เจ้าของที่ดินเพิ่มการใช้ประโยชน์จากที่ดินมากขึ้น สอดคล้องกับการศึกษาของอารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ (2552) ได้ทำการศึกษาเครื่องมือในการบริหารจัดการที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ พบว่า ภาษีทรัพย์สินมีผลให้เจ้าของที่ดินเกิดต้นทุนในการถือครองที่ดินทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินของตนเองมากขึ้น อีกทั้งมีความสอดคล้องกับการศึกษาของ Morande et al. (2010) ได้ศึกษา Determinants of Urban Vacant Land: Evidence from Santiago, Chile พบว่า การเก็บภาษีที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมีผลทำให้พื้นที่ว่างเปล่าลดลง เนื่องจากภาษีจะเป็นตัวกระตุ้นให้นักลงทุนเกิดการผลิตในพื้นที่ว่างเปล่ามากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับการศึกษาของ Adesoji et al. (2010) Evidence of land hoarding behavior in US agriculture พบว่า การเก็บภาษีที่ดินที่เพิ่มขึ้นทำให้การถือครองที่ดินลดลง ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Cho et al. (2009) ได้ศึกษา Measuring the Effects of a Land Value Tax on Land Development พบว่า การเก็บอัตราภาษีตามมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นทำให้ความน่าจะเป็นที่พื้นที่จะถูกพัฒนาเพิ่มขึ้น และจากการศึกษาของ บัณฑิต อนันตภิบุตร (2555) ในการศึกษาการปฏิรูประบบภาษีเพื่อสังคมไทยเสนอหน้าพบว่า การเก็บภาษีความมั่งคั่งทำให้เกิดการกระจายความมั่งคั่งของที่ดินได้

นอกจากนี้การศึกษาในครั้งนี้ได้ประมาณการรายได้จากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและภาษีความมั่งคั่ง เปรียบเทียบกับภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บในปัจจุบัน พบว่า ภาษีทรัพย์สินที่สร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐมากที่สุด คือ ภาษีความมั่งคั่ง สามารถสร้างรายได้ให้แก่รัฐบาลกลางประมาณ 117,364,195 ล้านบาท รองลงมา คือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถสร้างรายได้ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นประมาณ 25,467,455 ล้านบาท เปรียบเทียบกับรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บได้จริงใน พ.ศ. 2558 มีเพียงจำนวน 7,625 ล้านบาท (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2558) จะเห็นได้ว่ารายได้จากภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บในปัจจุบันนำรายได้สู่ท้องถิ่นจำนวนน้อยกว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อีกทั้งน้อยกว่าภาษีความมั่งคั่งที่เป็นทางเลือกในการนำรายได้มาสู่รัฐบาลกลาง สอดคล้องกับการศึกษาของ พรรณภา พูลมาก (2557) ได้ศึกษาอิทธิพลของภาษีที่ดินต่อการสร้างความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ในจังหวัดศรีสะเกษ พบว่า รายได้สำหรับที่ดินทิ้งร้างจากการเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง

ปลูกสร้างมีจำนวนมากกว่ารายรับจากภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ และสอดคล้องกับการศึกษาของจรินทร์ เทศวานิช และคณะ (2552) ศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรูปแบบใหม่และผลกระทบต่อการใช้ที่ดินทั้งในและต่างประเทศ พบว่า การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถช่วยให้ท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้น

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากข้อค้นพบต่างๆ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป ดังต่อไปนี้

5.2.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

5.2.1.1 จากการศึกษาประเภทของที่ดินที่ว่างเปล่าในประเทศไทย พบว่า ประเทศไทยมีที่ดินที่ว่างที่เคยทำการเกษตรเป็นจำนวนมากที่สุด รองลงมาคือ ที่ดินที่ว่างประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรม และที่ดินที่ว่างประเภทอยู่อาศัย ตามลำดับ หากภาครัฐสามารถบริหารจัดการให้พื้นที่ที่ว่างเหล่านั้นสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้อีกครั้งจะทำให้จำนวนที่ดินที่ว่างลดจำนวนลง โดยการพัฒนาที่ดินที่ว่างควรพัฒนาตามลักษณะของพื้นที่ที่ว่างเดิม เช่น ที่ดินที่ว่างทางการเกษตรส่วนใหญ่ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นนาร้าง ไร่ร้าง ภาครัฐควรเข้ามาช่วยเหลือและฟื้นฟูให้พื้นที่เหล่านั้นสามารถทำการเกษตรได้อีกครั้งหนึ่ง ที่ดินที่ว่างเปล่าประเภทพาณิชย์และอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ มีลักษณะพื้นที่เป็นเหมืองเก่าและพื้นที่ถม รองลงมา คือ อุตสาหกรรมร้าง สถานที่ร้าง และสนามกอล์ฟร้าง ดังนั้นถ้าภาครัฐสามารถบริหารจัดการฟื้นฟูเหมืองเก่าให้สามารถเป็นแหล่งเก็บน้ำที่ไม่มีสารอันตรายปนเปื้อนเพื่อนำน้ำมาใช้ในการเกษตรแก้ปัญหาภัยแล้งและนำมาใช้อุปโภคบริโภคแก่ครัวเรือน หรือการฝังกลบแล้วปลูกต้นไม้ทดแทน (กระทรวงอุตสาหกรรม, 2559) จะทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เดิมได้ และพื้นที่ที่ว่างที่เป็นพื้นที่ถมเพื่อรอการเก็งกำไรแต่ยังไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ภาครัฐควรเก็บภาษีพื้นที่ถมจำนวนที่สูงเพียงพอที่จะทำให้เจ้าของที่ดินนำพื้นที่นั้นมาใช้ประโยชน์เพิ่มขึ้น หรือการจัดตั้งธนาคารที่ดินเพื่อซื้อที่ดินที่ว่างทางการเกษตรแล้วนำไปให้เกษตรกรได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่แทน เช่น ในกรณีได้วันนี้มีสถาบันการเงิน Land Bank of Taiwan มีการให้สินเชื่อแก่เกษตรกรเพื่อสามารถซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ประชากรในพื้นที่สามารถนำที่ดินที่ว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ได้เพิ่มขึ้น (ธรรมนิศย์ สุมนตกุล, 2559)

พื้นที่ที่ทิ้งร้างว่างเปล่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นหมู่บ้านและที่ดินจัดสรรร้าง ถ้าภาครัฐสามารถบริหารจัดการที่อยู่อาศัยทิ้งร้างให้สามารถนำกลับมาใช้ได้อีกครั้ง เช่น นำมาขายในราคาที่เหมาะสมให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อาศัยมาตรการให้ความช่วยเหลือด้านสินเชื่อแก่ผู้มีรายได้น้อยจากสถาบันการเงินของรัฐเพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

จากการศึกษาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่ารายภาคและรายจังหวัด พบว่าแต่ละจังหวัดจะมีจำนวนที่ดินทิ้งร้างแตกต่างกัน ดังนั้นนอกจากภาครัฐอาจใช้มาตรการภาษีแตกต่างกันตามปัญหาที่ดินทิ้งร้างที่แตกต่างกัน เช่น การกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นการเสียภาษีมีการกำหนดอัตราสูงสุดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ ส่วนอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะถูกกำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2559) ดังนั้นรัฐบาลส่วนท้องถิ่นในแต่ละแห่งจึงสามารถกำหนดอัตราภาษีให้สูงขึ้นแตกต่างกันตามสภาพปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าของแต่ละจังหวัดได้

5.2.1.2 จากผลการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า ทำให้มีแนวทางในการวางนโยบายที่เหมาะสมในการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า โดยภาครัฐควรสนับสนุนให้มีการลงทุนในจังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าจำนวนมากโดยใช้มาตรการทางด้านภาษี เช่น การลดภาษีนิติบุคคลให้กับบริษัทที่มีการลงทุนในจังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างจำนวนมากตามที่รัฐบาลกำหนด และจากการศึกษาพบว่ามาตรการทางภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันคือ ภาษีบำรุงท้องที่ ไม่สามารถทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลงได้อีกทั้งหากรัฐบาลกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนที่เจ้าของที่ดินจะได้รับจากการเก็บกำไรราคาที่ดินที่จะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตก็อาจจะทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาใช้ในอนาคตไม่สามารถทำให้ที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลงได้เช่นกัน ดังนั้นหากภาครัฐใช้ภาษีที่ดินรูปแบบอื่น เช่น ภาษีความมั่งคั่งมาใช้เพิ่มเติมแล้วอาจจะทำให้เกิดต้นทุนการถือครองที่ดินเพิ่มมากขึ้นส่งผลให้จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าลดลง นอกจากนี้การเก็บภาษีความมั่งคั่งจะทำให้รัฐบาลกลางมีรายได้จากภาษีเพิ่มขึ้นอีกด้วย

5.2.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

5.2.2.1 เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มี การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจริง ดังนั้นเมื่อประเทศไทยได้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจริงในอนาคตแล้ว ในการศึกษาครั้งต่อไปควรนำปัจจัยด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้จริงมาวิเคราะห์เป็นอีกปัจจัย

หนึ่งที่มีผลต่อการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า เพื่อทราบว่านโยบายภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่มีความเหมาะสมเพียงใด

5.2.2.2 การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาการถือครองที่ดินในภาพรวมของประเทศไทย โดยไม่ได้แยกว่าบุคคลใดถือครองที่ดินประเภทใดเป็นจำนวนมากน้อยเท่าใด ดังนั้นในการศึกษาในครั้งต่อไปควรทำการศึกษาข้อมูลในเชิงลึกของการถือครองที่ดินแต่ละประเภทของประเทศไทย เช่น ศึกษาการถือครองที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าว่าครอบครองโดยบุคคลใดและได้ถือครองที่ดินประเภทใดไว้ เจ้าของที่ดินถือครองที่ดินทิ้งร้างเป็นจำนวนเท่าใด รวมถึงเหตุผลในการถือครองที่ดินทิ้งร้าง เช่น ถือครองเพื่อการเก็งกำไร หรือถือครองไว้เป็นมรดก เพื่อให้การศึกษากการถือครองที่ดินของประเทศไทยมีความลุ่มลึกมากยิ่งขึ้นและสามารถวางนโยบายในแก้ไขปัญหาที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าได้ในเชิงลึกและครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

5.2.2.3 จากการศึกษามูลค่าที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าในประเทศไทย พบว่ามีจังหวัดมีที่ดินทิ้งร้างอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรวิเคราะห์การถือครองที่ดินทิ้งร้างในจังหวัดที่มีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าอยู่เป็นจำนวนมากและการแก้ปัญหาที่ดินทิ้งร้างของรัฐบาลท้องถิ่นในจังหวัดนั้น เพื่อนำไปสู่การวางนโยบายลดการถือครองที่ดินทิ้งร้างได้อย่างเหมาะสมต่อไป

5.2.2.4 การศึกษาในครั้งนี้ใช้ข้อมูลที่ดินรายจังหวัดของกรมพัฒนาที่ดิน ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรนำข้อมูลรายแปลงของแต่ละครัวเรือนมาศึกษาเพิ่มเติม โดยใช้ข้อมูลที่ดินที่เชื่อมโยงกับระบบสารสนเทศของกรมพัฒนาที่ดินจะสามารถทำให้การวิเคราะห์สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินของครัวเรือนมีความละเอียดมากยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

- Adelaja, A. O., Hailu, Y. G., Tekle, A. T., & Saichon, S. (2010). Evidence of land hoarding behavior in US agriculture. *Agricultural Finance Review*, 70(3), 377-398.
doi:<http://dx.doi.org/10.1108/00021461011088503>.
- Ainembabazi, J. H., & Angelsen, A. (2016). Land Inheritance and Market Transactions in Uganda. *Land Economics*, 92(1),28-56.doi:<http://le.uwpress.org/content/by/year>.
- Chatalova, N., & Evans, C. (2013). Too rich to rein in. Retrieved September 13, 2016 from <http://www.austlii.edu.au/au/journals/eJTR/2013/21.pdf>.
- Cho , S.-H., Kim, S. G., Roberts, R. K., Lambert, D. M., & Kim, T.(2009). Measuring the Effects of a Land Value Tax on Land Development. Retrieved July 29, 2017 from <http://ageconsearch.umn.edu>.
- _____. (2015). Effects of Land-Related Policies on Land Development during a Real Estate Boom and a Recession. *Growth and Change*, vol.46. Retrieved August 8, 2017 from www.econlist.
- Fatta, G. (2014). *The Effect of Land Speculation on the Housing in the City of Jeddah*. (Master degree A RESEARCH PAPER), Ball State University. Retrieved February 13, 2017 from cardinalscholar.bsu.edu/bitstream/123456789/198189/1/FattaG_2014-2_BODY.pdf.
- french property. (2015). French Wealth Tax. Retrieved September 12, 2016 from <http://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/wealth-tax/rate/>.
- Galen, N., Donghwan, G., Jun-Hyun, K., Ann O".M., B., & Wei, L. (2016). Elasticity and urban vacancy: A longitudinal comparison of U.S. cities. Retrieved July 29, 2017 from <https://www.researchgate.net>.
- _____. (2018). Vacant urban areas: Causes and interconnected factors. Retrieved February 13, 2017 from

<https://www.researchgate.net>.

Gary Owen and Garner. (2010). Approaches for Calculation of Holding Costs in the Context of Greenfield Residential Development. Retrieved July 28, 2017 from <http://www.prrs.net>.

Groves, J. R. (2009). The Impact of Positive Property Tax Differentials on the Timing of Development. *Regional Science and Urban Economics*, 39(6), 739-748.
doi:<http://www.sciencedirect.com/science/journal/0166046>
2.

Kim, S. G., & Claassenb, R. (2016). Modelling land development processes using a sample selection regression Retrieved February 13, 2017 from <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13504851.2015.1095999?journalCode=rael20>.

Meng, L., & Zhang, D. (2013). Impacts of property tax on land use change decisions in Georgia. *Urban Ecosystems*, 16(1), 3-12. doi:10.1007/s11252-011-0172-9.

Ministry of Strategy and Finance Korea. (2012). Korean Taxation. Retrieved September 12, 2016 from http://www.mosf.go.kr/_upload/bbs/76/attach/20140922142738428.pdf.

Morande, F., Petermann, A., & Vargas, M. (2010). Determinants of Urban Vacant Land: Evidence from Santiago, Chile. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 40(2), 188-202.
doi:<https://link.springer.com/journal/volumesAndIssues/11146>.

Newman, G., Bowman, A. O. M., Lee, R. J., & Kim, B. (2016). A current inventory of vacant urban land in America. *Journal of Urban Design*, 21, 302-319.

Newman, G., Gu, D., Kim, J.-H., Bowman, A. O. M., & Li, W. (2016). Elasticity and urban vacancy: A longitudinal comparison of U.S. cities. *Cities*, 58, 143-151.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.05.018>.

Newman, G., Park, Y., Bowman, A. O. M., & Lee, R. J. (2018). Vacant urban areas: Causes and interconnected factors. *Cities*, 72, 421-429.
doi:<https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.10.005>.

Pietola, K., Myyra, S., & Pouta, E. (2011). The Effects of Changes in Capital Gains Taxes on Land Sales: Empirical Evidence from Finland. *Land Economics*, 87(4), 582-594.

doi:<http://le.uwpress.org/content/by/year>.

Samuel Baker and Catherine Elliott. (1990). Readings in Public Sector Economics.

Retrieved February 14, 2017 from <https://books.google.com>.

Towbina, P., & Weberb, S. (2014). Speculation and the U.S. Housing Boom. Retrieved

September 11, 2016 from <https://www.bundesbank>.

กรมพัฒนาที่ดิน. (2545). การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน.

สืบค้นเมื่อ 25 มกราคม 2560, จาก <http://irw101.idd.go.th/index.php/information>

/knowledge/data_deserted_area.

กรมพัฒนาที่ดิน. (2561). ข้อมูลพื้นที่ร้าง. กลุ่มวางแผนการจัดการที่ดินในพื้นที่เสี่ยงภัยทาง

การเกษตร กองนโยบายและแผนการใช้ที่ดิน. สืบค้นเมื่อ 25 มกราคม 2560, จาก

http://irw101.idd.go.th/index.php/information/knowledge/data_deserted_area.

กระทรวงอุตสาหกรรม. (2559). มาตรการกำกับดูแลเหมืองเก่า. สืบค้นเมื่อ 5 มีนาคม 2560, จาก

<http://www.dpim.go.th/pr/article?catid=102&articleid=7346>.

เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. (2552). การคลังว่าด้วยการจัดสรรและการกระจาย (9 ed.). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

โกเมน จิรัญกุล. (2545). เศรษฐศาสตร์ภาครัฐ. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

คำพล พัวพานิชย์. (2535). เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น (1 ed.). กรุงเทพฯ: บริษัท ที.พี.พี.รินทร์

จำกัด.

จรินทร์ เทศวานิช และคณะ. (2552). โครงการประเมินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรูปแบบ

ใหม่และผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน. สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย. สืบค้นเมื่อ 24

มีนาคม 2560, จาก

<http://landforum.trf.or.th/attachments/article/35/PDF10-03.pdf>.

จารย์พัทธ์ พลทรัพย์. (2557). ภาษีความมั่งคั่ง. สืบค้นเมื่อ 17 ธันวาคม 2560, จาก

www.fpo.go.th.

ชมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์. (2552). โครงการศึกษานโยบายภาษีที่ดิน. สำนักงานกองทุน
สนับสนุนการวิจัย. สืบค้นเมื่อ 25 มกราคม 2560, จาก

<http://landforum.trf.or.th/attachments/article/34/PDF10-02.pdf>.

ดวงมณี เลาวกุล. (2557). ภาษีที่ดินและมรดก ใครมี ใครจ่าย ใครได้ประโยชน์. โครงการติดตาม
ประเด็นเศรษฐกิจไทย. สืบค้นเมื่อ 23 มกราคม 2560, จาก

http://www.tef.econ.tu.ac.th/wp-content/uploads/2015/03/02_TEF-Final-paper.pdf

_____. (2555). นโยบายและมาตรการการคลังเพื่อความเป็นธรรมในการกระจายรายได้.

ศูนย์บริการวิชาการเศรษฐศาสตร์. คณะเศรษฐศาสตร์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. สืบค้นเมื่อ
23 มกราคม 2560, จาก <http://v-reform.org>.

ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ (2560). ดุลยภาพดุลยพินิจ: การให้และรับมรดก: คอลัมน์นิสต์มติชน. สืบค้นเมื่อ 26
มีนาคม 2560, จาก http://www.matichon.co.th/news_601301.

_____. (2560). ดุลยภาพดุลยพินิจ: ตลาดที่ดิน เครื่องชี้วัดความร้อนแรงเป็นรายจังหวัด
คอลัมน์นิสต์มติชน. สืบค้นเมื่อ 15 มีนาคม 2560, จาก

<http://www.matichon.co.th/news/440276>.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2559). ราคาประเมินที่ดินของ ปี 2559-2562. กรมธนารักษ์. สืบค้นเมื่อ
29 มกราคม 2560, จาก www.ghbhomecenter.com and
<http://research.terrabkk.com/th/article/detail/138548>.

ธรรมนิศย์ สุมนต์กุล. (2559). ธนาคารที่ดินคืออะไร จะมีประโยชน์อันใด. สืบค้นเมื่อ 2 สิงหาคม
2560, จาก <http://www.labai.or.th>.

นิพนธ์ วิเชียรน้อย. (2561). การผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย. วารสารกรมโยธา
ธิการและผังเมือง. สืบค้นเมื่อ 25 มีนาคม 2561, จาก

http://www.humanitarianlibrary.org/sites/default/files/2014/02/urban_planning_land_use.pdf.

แบ็งค์ งามอรุณโชติและคณะ. (2555). แนวคิดภาษีที่ดินและทรัพย์สิน กรณีศึกษาว่าง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. สืบค้นเมื่อ 5 กันยายน 2559, จาก <http://v-reform.org>.

ปัทมภ์ อนันตภินบุตร. (2555). การปฏิรูประบบภาษีเพื่อสังคมไทยเสมอหน้า. สำนักงานกองทุน

- สนับสนุนการวิจัย. สืบค้นเมื่อ 23 กุมภาพันธ์ 2560, จาก
http://www.econ.chula.ac.th/public/publication/project/Poli/Full-Paper_tax_pan.pdf.
- ปัทมาวดี โพนกุล ชูชุกิ. (2560). อัตราคิดลดกับปัญหาสิ่งแวดล้อม. สืบค้นเมื่อ 20 มีนาคม 2560, จาก econ.tu.ac.th/archan/Patamawadee/cover.doc.
- พรรณภา พูลมาก. (2557). อิทธิพลของภาษีที่ดินต่อการสร้างความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ กรณีศึกษา จังหวัดศรีสะเกษ. (การค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- ภูมิพิชญ์ ยาสีหิ. (2557). การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. สืบค้นเมื่อ 9 มกราคม 2560, จาก <http://library2.parliament.go.th/ebook/content-issue/2558/hi2558-046.pdf>.
- วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ. (2544). โครงการศึกษาการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินและมาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด. มูลนิธิสถาบันที่ดิน. สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย. สืบค้นเมื่อ 25 มกราคม 2560, จาก <http://elibrary.trf.or.th>.
- วิจิต อู่อิน. (2550). การวิจัยและการสืบค้นข้อมูลทางธุรกิจ. กรุงเทพฯ : พรินท์แอมมี่ (ประเทศไทย).
- ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์. (2559). ร่างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. สืบค้นเมื่อ 27 มีนาคม 2560, จาก <http://www.realist.co.th>.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2553). พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508. กระทรวงมหาดไทย. สืบค้นเมื่อ 23 กุมภาพันธ์ 2560, จาก <http://web.krisdika.go.th/ipads/data/act005localMaintenTx08.pdf>.
- สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2558). รายได้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. สืบค้นเมื่อ 23 เมษายน 2560, จาก <http://www.fpo.go.th/main/Statistic-Database.aspx>.
- (2559). ข่าวกระทรวงการคลัง. สืบค้นเมื่อ 21 มีนาคม 2560, จาก https://www.mof.go.th/home/Press_release/News2016/074.pdf.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2560). ข้อมูลสถิติจากการสำมะโน. สืบค้นเมื่อ 23 เมษายน 2560, จาก <http://service.nso.go.th/nso/nsopublish/contact/datprov.h>

tml.

อดิศร์ อิศรางกูร ณ อยุธยา. (2553). การลดความเหลื่อมล้ำและสร้างโอกาสการเข้าถึง

ทรัพยากรธรรมชาติ : กรณีศึกษาเรื่องที่ดิน. สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. สืบค้น
เมื่อ 18 กุมภาพันธ์ 2560, จาก www.tdri.or.th.

อภิวัฒน์ รัตนวราหะ. (2558). เศรษฐกิจที่ดินของประเทศไทย (1 ed.). กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย.

อรัญ ธรรมโน. (2548). ความรู้ทั่วไปทางการคลัง. กรุงเทพฯ: บริษัท ไทยวิจัยและฝึกอบรม จำกัด.

อารยะ ปรีชาเมตตา. (2549). ราคาที่ดิน การเก็งกำไร และการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไม่ได้. วารสาร
เศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์. สืบค้นเมื่อ 18 กุมภาพันธ์ 2561, จาก

<http://www.econ.tu.ac.th/oldweb/?action=journal&menu=26&pgmenu=77&type=journal&issue=3>.

อารียา มนัสบุญเพิ่มพูล และคณะ. (2552). โครงการศึกษาเพื่อทบทวนเครื่องมือในการบริหารจัดการ
ที่ดินของประเทศไทยและต่างประเทศ. สืบค้นเมื่อ 25 มกราคม 2560, จาก

<http://landforum.trf.or.th>.

เอี่ยมพร พิชัยสนธิ. (2557). การคลังประยุกต์กับเศรษฐกิจไทยที่เปลี่ยนแปลงไป. กรุงเทพฯ: พิมพ์ที่
โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.





ภาคผนวก ก

1. เปรียบเทียบจำนวนที่ดินที่ร้างว่างเปล่าและมูลค่าที่ดินที่ร้างว่างเปล่า
แยกตามรายภาคและรายจังหวัด

ตารางผนวก 1 เปรียบเทียบจำนวนที่ดินที่ร้างว่างเปล่าและมูลค่าที่ดินที่ร้างว่างเปล่า แยกตาม
รายภาคและรายจังหวัด

จังหวัด	พื้นที่ที่ร้าง	พื้นที่ที่ร้าง	พื้นที่ที่ร้างอยู่	พื้นที่ที่ร้างรวม	มูลค่าที่ดินที่ร้างรวม	
	การเกษตร	อุตสาหกรรม	อาศัย		(ล้านบาท)	(ต่อมูลค่าที่ดินที่ร้างทั้งหมด)
	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)		
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ				4,880,048	1,719.56	27.95
นครราชสีมา	570,206	15,280	4,604	590,090	333.13	5.41
ขอนแก่น	353,332	8,895	6,025	368,252	273.3	4.44
อุดรธานี	511,751	20,914	2,983	535,648	264.01	4.29
อุบลราชธานี	683,781	4,014	1,442	689,237	216.59	3.52
ชัยภูมิ	312,343	2,119	269	314,731	85.52	1.39
ร้อยเอ็ด	220,113	1,199	450	221,762	83.07	1.35
เลย	185,584	1,040	0	186,624	78.62	1.28
สกลนคร	387,420	3,374	1,001	391,795	74.5	1.21
บุรีรัมย์	102,415	1,505	137	104,057	71.06	1.15
ศรีสะเกษ	169,790	7,102	24,702	201,594	44.26	0.72
มหาสารคาม	177,527	3,547	145	181,219	39.74	0.65
นครพนม	115,446	1,805	0	117,251	34.51	0.56
กาฬสินธุ์	103,958	972	24	104,954	29.13	0.47
ยโสธร	213,580	469	0	214,049	20.83	0.34
หนองคาย	108,937	455	510	109,902	17.06	0.28
สุรินทร์	155,308	2,634	0	157,942	16.35	0.27
หนองบัวลำพู	69,736	674	57	70,467	14.5	0.24
มุกดาหาร	76,951	10	0	76,961	13.03	0.21
อำนาจเจริญ	95,767	659	0	96,426	6.76	0.11
บึงกาฬ	147,062	25	0	147,087	3.59	0.06

ตารางภาคผนวก 1 (ต่อ) จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน แยกตามจังหวัด

จังหวัด	พื้นที่ทิ้งร้าง	พื้นที่ทิ้งร้าง	พื้นที่ทิ้งร้างอยู่	พื้นที่ทิ้งร้างรวม	มูลค่าที่ดินทิ้งร้างรวม	
	การเกษตร	อุตสาหกรรม	อาศัย		ร้อยละ (ล้านล้านบาท)	(ต่อมูลค่าที่ดิน ทิ้งร้างทั้งหมด)
	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)		
ภาคเหนือ				3,433,716	1,811.74	29.42
เชียงใหม่	609,141	10,870	9,556	629,567	628.37	10.20
ตาก	139,816	4,183	60	144,059	129.28	2.10
นครสวรรค์	195,869	6,265	204	202,338	129.02	2.09
เชียงราย	262,249	5,335	2,937	270,521	124.27	2.02
พิษณุโลก	267,702	4,030	829	272,561	108.2	1.76
ลำปาง	154,639	4,587	816	160,042	93.38	1.52
น่าน	292,186	925	50	293,161	93.25	1.51
แม่ฮ่องสอน	581,441	351	127	581,919	82.59	1.34
เพชรบูรณ์	216,570	751	899	218,220	68.98	1.12
อุตรดิตถ์	84,599	702	0	85,301	58.84	0.96
ลำพูน	100,073	9,958	4,481	114,512	56.37	0.92
สุโขทัย	72,892	3,130	8	76,030	52.81	0.86
พะเยา	88,109	1,489	78	89,676	45.99	0.75
กำแพงเพชร	66,596	9,661	98	76,355	43.08	0.70
อุทัยธานี	49,257	1,377	0	50,634	42.11	0.68
แพร่	76,724	3,581	38	80,343	34.78	0.56
พิจิตร	87,196	1,239	42	88,477	20.42	0.33
ภาคใต้				1,912,212	1,384.29	22.46
สงขลา	316,834	4,504	1,477	322,815	369.76	6.00
นครศรีธรรมราช	490,797	4,921	703	496,421	248.62	4.04
สุราษฎร์ธานี	253,909	2,486	378	256,773	241.88	3.93
ยะลา	91,890	1,118	0	93,008	96.1	1.56
ตรัง	61,197	943	55	62,195	92.26	1.50
ชุมพร	125,176	1,855	73	127,104	65.78	1.07

ตารางภาคผนวก 1 (ต่อ) จำนวนที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่าแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน แยกตามจังหวัด

จังหวัด	พื้นที่ทิ้งร้าง	พื้นที่ทิ้งร้าง	พื้นที่ทิ้งร้างอยู่	พื้นที่ทิ้งร้างรวม	มูลค่าที่ดินทิ้งร้างรวม	
	การเกษตร	อุตสาหกรรม	อาศัย		(ล้านล้านบาท)	ร้อยละ (ต่อมูลค่าที่ดิน ทิ้งร้างทั้งหมด)
	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)		
พัทลุง	89,866	471	0	90,337	64.24	1.04
นราธิวาส	179,478	1,927	0	181,405	47.58	0.77
กระบี่	42,204	195	39	42,438	42.74	0.69
ระนอง	30,923	8,557	0	39,480	33.41	0.54
สตูล	20,172	26	0	20,198	29.77	0.48
พังงา	55,436	11,068	0	66,504	26.12	0.42
ภูเก็ต	15,703	10,010	0	25,713	13.64	0.22
ปัตตานี	87,738	83	0	87,821	12.39	0.20
ภาคกลาง				1,820,760	909.6	14.76
กรุงเทพฯ	81,890	422	7,496	89,808	195.75	3.18
กาญจนบุรี	276,951	11,358	720	289,029	146.25	2.37
ประจวบฯ	243,673	5,913	1,121	250,707	119.43	1.94
เพชรบุรี	265,568	6,554	3,519	275,641	77.89	1.26
ลพบุรี	59,887	2,630	2,222	64,739	77.51	1.26
ราชบุรี	125,699	17,519	986	144,204	64.99	1.06
สุพรรณบุรี	64,276	4,083	158	68,517	46.93	0.76
สระบุรี	121,363	3,611	706	125,680	31.34	0.51
นครปฐม	75,885	11,513	5,124	92,522	21.72	0.35
สมุทรปราการ	45,273	7,683	3,439	56,395	20.14	0.33
นครนายก	86,840	1,378	10,080	98,298	19.54	0.32
ปทุมธานี	116,294	1,655	9,357	127,306	19.19	0.31
อยุธยา	31,129	5,558	3,171	39,858	16.03	0.26
ชัยนาท	18,794	1,794	104	20,692	13.75	0.22
นนทบุรี	11,500	95	52	11,647	13.3	0.22
สิงห์บุรี	3,361	849	406	4,616	8.13	0.13
สมุทรสาคร	36,701	1,108	0	37,809	7.66	0.12

ตารางภาคผนวก 1 (ต่อ) จำนวนที่ดินที่ว่างเปล่าแต่ละประเภทการใช้ที่ดิน แยกตามจังหวัด

จังหวัด	พื้นที่ที่ว่าง	พื้นที่ที่ว่าง	พื้นที่ที่ว่างอยู่	พื้นที่ที่ว่างรวม	มูลค่าที่ดินที่ว่างรวม	
	การเกษตร	อุตสาหกรรม	อาศัย		(ล้านล้านบาท)	ร้อยละ (ต่อมูลค่าที่ดิน ที่ว่างทั้งหมด)
	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)	(ไร่)		
อ่างทอง	7,805	294	30	8,129	7.28	0.12
สมุทรสงคราม	14,801	362	0	15,163	2.77	0.04
ภาคตะวันออก				1,165,129	333.76	5.43
ชลบุรี	173,632	23,805	499	197,936	120.06	1.95
จันทบุรี	221,632	1,600	1,381	224,613	71.36	1.16
ระยอง	132,124	5,871	493	138,488	37.78	0.61
ฉะเชิงเทรา	139,828	13,950	891	154,669	30.15	0.49
ปราจีนบุรี	215,752	5,952	1,904	223,608	26.83	0.44
ตราด	139,599	2,048	0	141,647	25.05	0.41
สระแก้ว	83,045	1,123	0	84,168	22.53	0.37
รวม	12,760,691	332,018	119,156	13,211,865	6,158.95	100

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558)

2. เปรียบเทียบค่าเสียโอกาสของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน แยกรายจังหวัด

ตารางผนวก 2 เปรียบเทียบค่าเสียโอกาสของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน แยกรายจังหวัด

จังหวัด	ค่าเสียโอกาสของสังคม /ความสูญเสียทางเศรษฐกิจ		ค่าเสียโอกาสของเอกชน /ผลตอบแทนที่เอกชนได้รับ	
	ล้านบาท	อัตราคิดลดของสังคม (ร้อยละ)	ล้านบาท	อัตราคิดลดของเอกชน (ร้อยละ)
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ				
ศรีสะเกษ	3,763,751.63	10,502.11	626.27	1.75
อุดรธานี	11,582.97	19.98	1,838.13	3.17
นครราชสีมา	11,415.67	6.66	1,649.95	0.96
ขอนแก่น	9,386.12	7.42	3,442.14	2.72
อุบลราชธานี	4,237.48	6.39	997.78	1.50
สกลนคร	2,459.75	8.66	1,680.07	5.91
ชัยภูมิ	1,826.42	4.88	1,100.76	2.94
มหาสารคาม	1,807.27	6.05	2,411.77	8.08
สุรินทร์	1,702.09	4.24	3,420.19	8.51
นครพนม	1,439.05	6.15	653.47	2.79
บุรีรัมย์	1,313.66	2.67	227.29	0.46
ร้อยเอ็ด	1,185.95	3.25	2,109.28	5.79
หนองคาย	1,100.86	4.77	944.65	4.10
ยโสธร	897.45	6.28	304.01	2.13
เลย	818.15	3.04	2,816.00	10.47
กาฬสินธุ์	712.72	2.21	1,118.54	3.46
บึงกาฬ	590.74	3.53	1,894.31	11.32
หนองบัวลำพู	572.50	4.03	41.16	0.29
อำนาจเจริญ	502.90	5.53	235.16	2.58
มุกดาหาร	351.42	2.34	715.37	4.76
ภาคเหนือ				
ลำพูน	20,947.29	35.94	1,024.23	1.76
เชียงใหม่	17,490.42	15.38	773.37	0.68
กำแพงเพชร	9,351.47	12.66	514.36	0.70

ตารางภาคผนวก 2 (ต่อ) เปรียบเทียบค่าเสียโอกาสของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน แยกราย
จังหวัด

จังหวัด	ค่าเสียโอกาสของสังคม /ความสูญเสียทางเศรษฐกิจ		ค่าเสียโอกาสของเอกชน /ผลตอบแทนที่เอกชนได้รับ	
	ล้านบาท	อัตราคิดลดของสังคม	ล้านบาท	อัตราคิดลดของเอกชน
		(ร้อยละ)		(ร้อยละ)
เชียงใหม่	4,303.29	7.03	2,520.12	4.12
นครสวรรค์	4,044.17	5.86	1,636.74	2.37
ตาก	2,959.08	9.66	1,638.70	5.35
พิษณุโลก	2,873.42	5.86	3,135.78	6.40
แม่ฮ่องสอน	2,380.17	36.79	325.09	5.03
สุโขทัย	1,674.75	6.78	850.89	3.44
น่าน	1,627.09	9.30	2,373.60	13.56
นครนายก	1,596.52	11.19	272.12	1.91
เพชรบูรณ์	1,587.06	3.13	2,523.79	4.97
ลำปาง	1,339.18	4.72	186.87	0.66
แพร่	1,028.09	7.60	747.58	5.53
พิจิตร	961.66	3.26	1,325.44	4.50
พะเยา	942.58	4.51	1,576.52	7.54
อุทัยธานี	777.36	4.17	1,460.81	7.83
อุตรดิตถ์	670.84	3.21	647.59	3.10
ภาคใต้				
สงขลา	9,691.86	7.49	7,393.43	5.71
นครศรีธรรมราช	8,872.81	10.26	637.79	0.74
ภูเก็ต	8,137.06	27.21	416.74	1.39
พังงา	5,853.59	26.05	662.32	2.95
สุราษฎร์ธานี	5,818.56	5.07	866.92	0.76
ชุมพร	3,899.53	6.25	2,705.98	4.33
ระนอง	3,818.72	21.51	275.80	1.55
นราธิวาส	2,467.83	10.30	55.12	0.23
ปัตตานี	1,818.96	5.35	635.71	1.87

ตารางภาคผนวก 2 (ต่อ) เปรียบเทียบค่าเสียโอกาสของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน แยกราย
จังหวัด

จังหวัด	ค่าเสียโอกาสของสังคม /ความสูญเสียทางเศรษฐกิจ		ค่าเสียโอกาสของเอกชน /ผลตอบแทนที่เอกชนได้รับ	
	ล้านบาท	อัตราคิดลดของสังคม	ล้านบาท	อัตราคิดลดของสังคม
		(ร้อยละ)		(ร้อยละ)
ตรัง	1,396.83	3.16	245.77	0.56
ยะลา	1,363.54	5.06	823.29	3.06
พัทลุง	1,169.67	5.27	854.18	3.85
กระบี่	760.82	1.76	2,429.28	5.60
สตูล	455.96	1.90	1,011.66	4.22
ภาคกลาง				
นครปฐม	27,006.51	11.36	2,492.74	1.05
สมุทรปราการ	26,968.21	6.54	8,466.26	2.05
อยุธยา	16,806.92	5.02	5,108.99	1.53
ราชบุรี	15,673.80	17.39	3,731.19	4.14
กรุงเทพฯ	10,040.72	0.55	35,940.40	1.97
ปทุมธานี	8,855.01	3.28	3,650.44	1.35
ประจวบคีรีขันธ์	6,860.79	11.78	1,661.92	2.85
สมุทรสาคร	6,636.80	2.06	20,138.36	6.25
กาญจนบุรี	6,321.42	10.66	2,050.40	3.46
สระบุรี	6,048.97	3.89	6,969.96	4.49
เพชรบุรี	3,994.53	12.16	2,936.48	8.94
ลพบุรี	3,485.54	5.50	246.16	0.39
สุพรรณบุรี	3,200.16	6.02	297.78	0.56
สมุทรสงคราม	1,136.74	9.21	293.61	2.38
ชัยนาท	976.93	5.38	457.42	2.52
สิงห์บุรี	741.99	5.03	113.98	0.77
นนทบุรี	496.72	0.37	1,527.33	1.15
อ่างทอง	149.83	1.06	115.25	0.82

ตารางภาคผนวก 2 (ต่อ) เปรียบเทียบค่าเสียโอกาสของสังคมกับค่าเสียโอกาสของเอกชน แยกราย
จังหวัด

จังหวัด	ค่าเสียโอกาสของสังคม /ความสูญเสียทางเศรษฐกิจ		ค่าเสียโอกาสของเอกชน /ผลตอบแทนที่เอกชนได้รับ	
	ล้านบาท	อัตราคิดลดของสังคม	ล้านบาท	อัตราคิดลดของสังคม
		(ร้อยละ)		(ร้อยละ)
ภาคตะวันออก				
ชลบุรี	64,832.21	10.70	22,049.41	3.64
ฉะเชิงเทรา	61,793.78	20.84	5,589.03	1.88
ระยอง	30,083.07	5.85	7,886.54	1.53
ปราจีนบุรี	27,672.32	13.43	12,510.76	6.07
จันทบุรี	8,429.56	9.42	2,415.29	2.70
ตราด	3,718.93	13.81	275.77	1.02
สระแก้ว	798.44	2.92	890.98	3.25
รวม	4,292,464.88	52.95	218,590.35	2.70

ที่มา : ข้อมูลกรมพัฒนาที่ดิน (2558) วิเคราะห์โดยผู้วิจัย

3. การทดสอบปัญหาสหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Multicollinearity)

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อที่ดินที่ว่างเปล่าในประเทศไทย ได้ทำทดสอบปัญหาสหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) ด้วยการทดสอบค่าสหสัมพันธ์ (Correlation) ผลการทดสอบ พบว่า ไม่มีตัวแปรอิสระใดมีความสัมพันธ์กันเกินเกณฑ์ที่กำหนด คือ 0.85 (Kline, 2005) ผลความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระแต่ละคู่แสดงได้ดังตารางภาคผนวก 3

ตารางภาคผนวก 3 การทดสอบปัญหาสหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity)

ตัวแปร	Age	Edu	Dens	Ownl	Unemploy	Invest	Pricel	Total	Build	Wealth
Age	1									
Edu	-0.132	1								
Dens	-0.169	0.550	1							
Ownl	0.419	-0.062	-0.365	1						
Unemp	-0.364	0.338	0.127	-0.087	1					
Invest	-0.257	0.083	0.292	-0.606	0.130	1				
Pricel	-0.296	0.532	0.481	-0.382	0.254	0.197	1			
Local	-0.245	0.189	-0.031	0.001	0.095	-0.062	0.580	1		
Build	-0.329	0.472	0.731	-0.461	0.127	0.475	0.429	0.095	1	
Wealth	-0.034	0.178	0.327	-0.158	0.091	0.292	-0.025	0.037	0.527	1



ภาคผนวก ข

ภาคผนวก ข

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.ฉบับที่ 74/2559 วันที่ 7 มิถุนายน 2559 สำนักนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2559 ได้มีมติเห็นชอบในหลักการร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ..... ซึ่งจะนำมาบังคับใช้แทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ทั้งนี้การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามร่างกฎหมายที่เสนอนี้ไม่ใช่การเก็บภาษีใหม่ แต่เป็นการปรับปรุงการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันมากขึ้น รวมทั้งมีรายได้เพียงพอที่จะนำมาใช้ในการบริหารจัดการในเขตพื้นที่ของตน ก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เสียภาษี ช่วยกระตุ้นให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ผลักดันให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สินได้อีกทางหนึ่ง โดยร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508
2. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
3. หน่วยงานจัดเก็บภาษี ได้แก่ เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง เทศบาลนคร องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยรายได้ภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นของ อปท. ที่ทำหน้าที่จัดเก็บ
4. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
5. ฐานภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
6. อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้จะเป็นอัตราสูงสุดที่จะจัดเก็บภาษีจากผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดแบ่งอัตราภาษีดังกล่าวออกเป็น 3 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน คือ (1) กรณีใช้เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 (2) กรณีใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัยให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 และ (3) กรณีใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ (เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น) ให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ในส่วนของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน

กำหนดอัตราภาษีสูงสุดตามกฎหมายให้ อปท. เรียก เก็บภาษีสำหรับที่ดินดังกล่าวในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 5 ของฐานภาษี

7. ยกเว้นภาษีให้แก่ทรัพย์สินบางประเภท เช่น สาธารณสมบัติ ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของสถานทูต ทรัพย์สินของสภาภคชาติไทย ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และ ที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่มีได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ทรัพย์สินของเอกชน ที่ได้ใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์ และบ้านพักอาศัยหลักในส่วนที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท เป็นต้น

8. อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา โดยกำหนดเป็นอัตราก้าวหน้า เพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี ดังนี้

(1) เกษตรกรรม ตั้งแต่ร้อยละ 0 ถึง ร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี

(2) ที่พักอาศัยหลัก ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.1 และ ที่พักอาศัยหลังอื่น ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ถึง ร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี

(3) ประเภทอื่นๆ ตั้งแต่ร้อยละ 0.3 ถึง ร้อยละ 1.5 ของฐานภาษี

(4) ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินจะจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ตั้งแต่ร้อยละ 1 ถึง ร้อยละ 3 ของฐานภาษี

9. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระให้กับเจ้าของบ้านพักอาศัยหลักที่ได้มาจากการรับมรดก ผู้ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้และกิจการสาธารณะ ดังนี้

9.1 ในกรณีที่เจ้าของบ้านพักอาศัยหลักได้รับกรรมสิทธิ์บ้านหลังดังกล่าวมาจากการรับมรดกก่อนที่กฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะมีการบรรเทาภาษีให้โดยการลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

9.2 ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีเป็นเวลา 1 ปี ให้กับที่ดินที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้างบ้านที่เจ้าของใช้เป็น บ้านของตนเอง

9.3 ให้จัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี สำหรับที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อจัดทำเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายที่ดินบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของเป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่เจ้าของที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

9.4 ให้จัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเป็นระยะเวลา 5 ปี

9.5 ให้ลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย สำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น

10. นอกจากนี้กฎหมายยังให้อำนาจผู้บริหารท้องถิ่นสามารถขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อลดหรือยกเว้นภาษีให้กับเจ้าของอาคารบ้านเรือนที่ได้รับความเดือดร้อนได้ เช่น เกิดภัยพิบัติ หรืออาคารบ้านเรือน เกิดเสียหายหรือถูกทำลาย

ทั้งนี้ได้กำหนดบทเฉพาะกาลให้กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งถูกยกเลิกโดยร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปสำหรับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระหรือที่ค้างอยู่หรือที่ต้องคืนก่อนที่จะเริ่มมีการบังคับใช้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระบัญญัตินี้ดังกล่าว



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นางสาวอังคณา รัตนภาพันธุ์
วัน เดือน ปี เกิด	14 ธันวาคม 2518
สถานที่เกิด	ราชบุรี
วุฒิการศึกษา	พ.ศ. 2548 ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์) จาก มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช พ.ศ. 2541 ศ.บ. (เศรษฐศาสตร์การพัฒนาศาสตร์) จาก มหาวิทยาลัยกรุงเทพ พ.ศ. 2561 ปร.ด. (เศรษฐศาสตร์) จาก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
ที่อยู่ปัจจุบัน	67 หมู่ 9 ต.ตะคร้ำเอน อ.ท่ามะกา จ.กาญจนบุรี 71130

