



ธุรกรรมที่ดินในฐานะดัชนีชี้ทางเศรษฐกิจ Land Transaction as a Leading Economic Indicator

ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์¹

คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

Direk Pattamasiriwat¹

School of Development Economics, National Institute of Development Administration

บทคัดย่อ

บทความนี้เสนอแนวทางการวิเคราะห์ตลาดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความสำคัญยิ่งในเศรษฐกิจไทย วัตถุประสงค์ของการซื้อขาย และปริมาณการโอนที่ดิน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประมวลข้อมูลการแลกเปลี่ยนที่ดิน เป็นส่วนหนึ่งของดัชนีชี้ทางเศรษฐกิจ การโอนที่ดินมีผลต่อรายได้รัฐ/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจากการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม (5 ประเภท) ตลาดที่ดินยังความสัมพันธ์กับสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ บทความนี้เสนอการวิเคราะห์พลวัตของที่ดินโดยใช้ข้อมูล 2 ชุด ชุดแรก ข้อมูลอนุกรมเวลา แสดงพลวัตและความผันผวนของตลาดที่ดิน ความสัมพันธ์กับสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ชุดที่สอง ข้อมูลธุรกรรมที่ดินรายจังหวัด (จัดเรียงเป็น Panel Data) นำมาพัฒนาเป็น “ดัชนีธุรกรรมที่ดิน” ซึ่งเกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจจังหวัดเป็นอย่างมาก โดยสันนิษฐานว่าผลกระทบในลักษณะ “ตัวทวีคูณ” จากธุรกรรมที่ดินนั้น มีผลต่อการคลังของรัฐบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมถึงการเจริญเติบโตระดับจังหวัด การโอนและเปลี่ยนมือที่ดิน ข้อมูลที่ดินนั้นถือเป็น “ข้อมูลขนาดใหญ่” (ที่บันทึกการเปลี่ยนมือที่ดินทุกราย โดยกรมที่ดิน) แหล่งข้อมูลที่จะช่วยให้เข้าใจพลวัตและความเหลื่อมล้ำระหว่างจังหวัด เป็นหัวข้อที่สถาบันวิชาการในภูมิภาคซึ่งใกล้ชิดกับสถานการณ์ให้มีความสำคัญ

คำสำคัญ: 1) ธุรกรรมที่ดิน 2) ภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน 3) ตัวทวีคูณ 4) การกระจุกตัวของที่ดิน 5) ความเหลื่อมล้ำการคลังท้องถิ่น

¹ ศาสตราจารย์ (Professor)

Email: direk.p@nida.ac.th



คำนำ

ธุรกรรมที่ดินเกี่ยวข้องกับการซื้อขายแลกเปลี่ยนและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความสำคัญสูง ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประมวลข้อมูลการซื้อขายที่ดินเป็นส่วนหนึ่งของดัชนีชี้ราคาทางเศรษฐกิจมหภาค จากสถิติของกรมที่ดินในปี 2560 ระบุว่า มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศเท่ากับ 9.4 แสนล้านบาท จากจำนวนแปลงที่ดินที่มีการโอนหรือทำธุรกรรมจำนวนกว่าหนึ่งล้านแปลง โดยที่รัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นได้รับรายได้จากภาษีและค่าธรรมเนียม 5 ประเภท กล่าวคือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ (รายได้เข้าคลังแผ่นดิน) และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมซึ่งกรมที่ดินจัดสรรต่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นคือ กรุงเทพมหานคร เทศบาล (กทม.) และองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ในฐานะเจ้าของพื้นที่ (Pattamasirawat, et al., 2014) ในการซื้อที่ดิน ผู้ซื้อจำนวนมากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหมายถึงความสัมพันธ์ระหว่างธุรกรรมที่ดินกับสินเชื่อธนาคารอย่างใกล้ชิด จากสถิติของธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่ามูลค่าสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์มีมูลค่าสูงถึง 2.6 ล้านล้านบาท (สถิติปี 2560) ต่อจากการซื้อขายที่ดินมีผลเชื่อมโยงต่อการก่อสร้างจากกิจกรรมพัฒนาที่ดิน ตัดถนนซอย ติดตั้งระบบไฟฟ้าและประปา ซื้อมอเตอร์เครื่องใช้ในบ้าน ฯลฯ ดังนั้น ผลกระทบต่อเนื่องจากการซื้อขายที่ดินหลายเท่าตัว ตรงกับศัพท์เศรษฐศาสตร์ว่า “ตัวทวีคูณ” (Multiplier)

บทความนี้กำหนดวัตถุประสงค์ 2 ประการ ประการแรก เพื่อศึกษาสถานการณ์ตลาดที่ดินในประเทศไทยตามสภาพความเป็นจริง วัดปริมาณธุรกรรม การเจริญเติบโตและความผันผวนของธุรกรรมที่ดินเดือนต่อเดือนหรือปีต่อปี ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างธุรกรรมที่ดินกับสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ โดยทดสอบความเป็นเหตุผลตามวิธีการของ Clive Granger (Granger Causality Test) โดยใช้ข้อมูลอนุกรมเวลา ประการที่สอง อภิปรายนโยบายภาษี กล่าวเจาะจงคือมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน โดยอ้างว่าจำเป็นเพื่อเหตุผลการกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่มาตรการดังกล่าวทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้หลาย

หมื่นล้าน จึงมีข้อพิจารณาและวิจารณ์ว่า ก) มาตรการลดหย่อนภาษีดังกล่าว สอดคล้องกับหลักนิติธรรมและหลักความเป็นอิสระของท้องถิ่น (Local Autonomy) หรือไม่ ข) มาตรการลดหย่อนภาษีช่วยกระตุ้นการซื้อขายที่ดินได้เพียงใด? โดยประเมินจากผลกระทบทั้งระยะสั้นและระยะยาว ในมุมมองนักวิชาการ มาตรการลดหย่อนภาษีที่ดินอาจเป็นภาพลวงตา เพียงแต่คนซื้อคนขาย “เร่งเวลา” อีกนัยหนึ่ง การทดแทนกันระหว่างการซื้อขายในอนาคตกับการซื้อขายในปัจจุบัน ข้ออภิปรายทำนองนี้มีชื่อเรียกว่า Tax Neutrality

เนื้อหาในบทนี้ประกอบด้วย 5 ตอน ตอนที่ 2 ต่อจากคำนำอธิบายกรอบความคิด คำศัพท์ พร้อมระบุเป็นตัวแปรที่สามารถวัดหรือทดสอบได้เชิงประจักษ์ ตัวอย่างเช่น มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน มาตรการลดหย่อนภาษี ตอนที่ 3 เสนอการวิเคราะห์จากข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยใช้ข้อมูล 2 ประเภท ชุดแรก ข้อมูลอนุกรมเวลาที่ระบุมูลค่าการซื้อขายที่ดิน ซึ่งช่วยให้เข้าใจการเติบโตและความผันผวนในตลาดที่ดิน ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ ชุดที่สอง ข้อมูลธุรกรรมที่ดินรายจังหวัด เพื่อศึกษาการกระจุกตัวของตลาดที่ดินและภาษีการโอนที่ดิน ตอนที่ 4 อภิปรายข้อดีข้อด้อยของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน และข้อเสนอการวิจัยในอนาคต ตอนที่ 5 สรุป

กรอบความคิดและการตั้งโจทย์วิจัย (Conceptual Framework)

ตลาดที่ดินและสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อและผู้ขายจำนวนหลายล้าน ๆ คนในแต่ละปี หน่วยวิเคราะห์หรือผู้เกี่ยวข้องประกอบด้วย 4 ฝ่าย 1) คริวเรือนในฐานะผู้ซื้อและผู้ขาย 2) นักธุรกิจและนักพัฒนาที่ดิน ในฐานะคนกลาง ผู้คาดการณ์อนาคตซื้อที่ดิน จัดสรรและพัฒนาที่ดินเพื่อเพิ่มมูลค่า 3) สถาบันการเงินซึ่งมีบทบาทกำหนดสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ 4) หน่วยงานภาครัฐที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่ดิน คือ ก) กรมที่ดินทำหน้าที่จดทะเบียนที่ดิน การเปลี่ยนมือที่ดินทั้งซื้อขาย เช่า จำนอง ให้มรดก ให้โดยเสนาฯ และทำหน้าที่จัดเก็บภาษีและ



ค่าธรรมเนียม ข) กระบวนการคลัง ค) กทม. เทศบาล และ อบต. ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่และได้รับการจัดสรรรายได้ อันเกิดจากค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรม (ง) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังซึ่งประกาศการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมฯ

เหตุผลและแรงจูงใจการทำธุรกรรมที่ดิน ผู้ซื้อและผู้ขาย การตัดสินใจซื้อขายที่ดินเกี่ยวกับครัวเรือนและบุคคลนับล้านราย ซึ่งแต่ละรายมีเหตุผลและความจำเป็นในการทำธุรกรรมที่ดินแตกต่างกัน คนวัยหนุ่มสาวเมื่อเริ่มตั้งครอบครัวใหม่จำเป็นต้องมีบ้านเป็นของตนเอง ผู้พยายายถิ่นฐานต้องการขายบ้านและที่ดินเพื่อได้เงินทุนก้อนใหญ่ไปซื้อที่ดินและบ้านในสถานพำนักแห่งใหม่ บุพการีโอนที่ดินให้บุตรหลานในรูปแบบให้ของขวัญ (Gift) หรือมรดก (Bequest) นักพัฒนาที่ดินและนายหน้าที่ดินมีเป้าหมายสร้างกำไรและแสวงหาโอกาสทางเศรษฐกิจ กล่าวคือซื้อที่ดินจากหลายเจ้าของเพื่อเป็น “แปลงใหญ่” นำมาพัฒนา-จัดรูปที่ดิน-ก่อสร้างบ้าน/อาคาร นายทุนต้องการซื้อที่ดินเพื่อเป็นโรงงานและสถานประกอบการ โดยเล็งทำเลที่คาดว่าจะเจริญรุ่งเรือง

สถาบันการเงิน เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่ดินในฐานะหน่วยงานที่ให้สินเชื่อ ให้คำปรึกษาทางการเงิน โดยได้รับผลประโยชน์จากส่วนต่างของดอกเบี้ย (อัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก) การปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เป็นทางเลือกหนึ่งที่สถาบันการเงินรู้สึกว่าการเสี่ยงต่ำ มั่นคง เนื่องจากบ้านและที่ดินเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในตัวเองอยู่แล้ว นโยบายของรัฐ (กระทรวงการคลัง) เป็นระบบสถาบันที่เกี่ยวข้องอย่างมากกับธุรกิจที่ดินสูง โดยมีบทบาทการปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน อนุญาตให้ลดหย่อนภาษีหรือเครดิตภาษี ภาครัฐเป็นอีกหน่วยงานหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่ดิน ในฐานะผู้ลงทุนรายใหญ่ รัฐการลงทุนสร้าง/ขยายถนนหนทางสร้างทางรถไฟ สนามบิน กระทรวงการคลังเจ้าของที่ดินที่กระจายทั่วประเทศ ฯลฯ การลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐส่งผลทางตรงและทางอ้อมต่อราคาที่ดินและการคาดคะเนราคาที่ดิน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นมีลักษณะเฉพาะตัว (Specific Characteristics) ซึ่งแตกต่างจากสินค้าทั่วไป ประการแรก บ้านและที่ดินเป็นทรัพย์สินคงทนถาวร ไม่สามารถเคลื่อนย้าย “ทำเลที่ตั้ง”

(Location) ซึ่งส่งผลต่อราคาและมูลค่าที่ดิน (Land Value) ประการที่สอง ตลาดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จึงมีลักษณะกระจุกตัวสูง มิได้กระจายทั่วไปและทดแทนได้ยาก เนื่องจากอุปทานของที่ดินและบ้านมีความยืดหยุ่นต่ำ จริยอยู่อุปทานที่ดินอาจเปลี่ยนแปลงได้บ้าง จากการปรับปรุงที่ดิน (จากพื้นที่การเกษตรกลายเป็นพื้นที่ก่อสร้างโรงงาน บ้านอยู่อาศัย) จะอย่างไรก็ตาม การดำเนินงานกินเวลาพอสมควร (หลายปี) ดังนั้น ราคาบ้านและที่ดินมีความผันผวนสูง (High Volatility) และมีโอกาสเกิดสภาพ “พองสบู่” (Bubble) ประการที่สาม ที่ดินและบ้านอยู่อาศัยเป็นสินค้าที่ไม่มีเกณฑ์มาตรฐาน (Non-Standardized Goods) ราคาที่ดินจึงแปรผันสูงมาก (High Price Dispersion) สำหรับสินค้าบริโภคโดยทั่วไปที่ครัวเรือนใช้ในชีวิตรประจำวัน เช่น สบู่ เครื่องดื่ม น้ำมันพืช นม ฯลฯ จำนวนมากเป็น “สินค้ามาตรฐาน” (Standardized Products) ดังนั้น สามารถทดแทนกันได้ ถึงแม้ว่าสินค้ามีหลากหลายยี่ห้อ แต่คุณลักษณะไม่แตกต่างกัน คุณสมบัติเคลื่อนย้ายได้ง่าย การกำหนดราคาสินค้าจึงเข้าลักษณะ “กฎราคาเดียว” (Law of One Price)² ประการที่สี่ ราคาบ้านและที่ดินมีความสัมพันธ์อย่างมากกับการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ กล่าวคือการตัดสินใจลงทุนใหม่ของหน่วยงานราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การพัฒนาศูนย์ราชการแห่งใหม่ เส้นทางรถไฟความเร็วสูง ฯลฯ ซึ่งการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศการลงทุนภาครัฐ ถือเป็น “ข้อมูลภายใน” (Inside Information) ดังนั้น ใครที่เข้าถึงแหล่งข้อมูลสารสนเทศการลงทุนของรัฐย่อมมีความได้เปรียบกว่ารายอื่น ๆ และเกี่ยวข้องกับการเมือง ประการที่ห้า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นกิจกรรมที่สร้างรายได้เข้ารัฐ

² ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่เรียก “กฎราคาเดียว” (Law of One Price) อธิบายว่า สินค้าบริโภคส่วนใหญ่ที่มี “มาตรฐาน” (Standardized Products) จะมีราคาเดียว คือไม่สามารถจะแตกต่างกันได้ (หรือแตกต่างกันได้ไม่มาก) เพราะหากว่าราคาแตกต่างกันระหว่างพื้นที่ A, B, C จะมีกระบวนการเคลื่อนย้ายสินค้า ที่ตรงกับคำศัพท์ว่า Arbitrage แต่ว่า กฎราคาเดียวคงจะไม่สามารถประยุกต์ใช้กับราคาบ้านและที่ดิน



และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในรูปของภาษีหรือค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน³

การเก็งกำไรและฟองสบู่ในตลาดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (Land and Price Bubbles) มีผลงานวิจัยที่บันทึกเหตุการณ์สำคัญนำมาวิเคราะห์และทดสอบทฤษฎี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในต่างประเทศ แต่ในประเทศไทยงานวิจัยเชิงลึกที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ยังมีจำนวนจำกัด ในสหรัฐอเมริกา มีผลงานวิจัยจำนวนมาก โดยเฉพาะการวิเคราะห์ช่วงวิกฤติเศรษฐกิจของสหรัฐในปี ค.ศ. 2008 เนื่องจากมีผลกระทบต่อเนื่องกว้างขวางเกี่ยวข้องกับบทบาทของภาครัฐ ในความผันผวนของตลาดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลต่อกำไรขาดทุนของผู้คนจำนวนมาก ผลงานวิจัยของ Andrews and Sanchez (2011, pp. 207-243) บันทึกว่า ก) อัตราการมีบ้านของตนเองของชาวอเมริกันค่อนข้างต่ำร้อยละ 66.2 ในช่วงปี ค.ศ. 1990 ในปี ค.ศ. 2002 ประธานาธิบดีจอร์จ บุช จึงผลักดันนโยบายสนับสนุนให้คนอเมริกันมีบ้านเป็นของตนเอง (ครัวเรือนที่ไม่มีบ้านของตนเอง ประมาณการว่ามีจำนวนสูงถึง 5.5 ล้านครัวเรือน) โดยกำหนดกรอบเวลา 10 ปี เพื่อส่งเสริมให้มีบ้านของตนเองและส่งผลกระตุ้นสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์⁴ ข) นโยบายและมาตรฐานสนับสนุนสะท้อนในเครื่องชี้วัดหลายตัว อาทิเช่น การลดหย่อนกีดการเงินดาวน์ (Down-Payment Constraint) การอนุญาตให้หักดอกเบี้ยจ่ายการซื้อบ้านเพื่อลดภาระภาษี (Mortgage Interest Deductibility) มาตรการคุมค่าเช่า (Rent Regulation)

การวิจัยในหัวข้อฟองสบู่ในอสังหาริมทรัพย์ โดย Lin and Fuerst (2014, pp. 1323-1334) โดยศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างธุรกิจที่ดินและสินเชื่อธนาคาร โดยใช้ข้อมูลจากหลายประเทศในช่วงปี

ค.ศ. 1980-2012 และเทคนิค Cointegration สรุปว่าตลาดหุ้นและตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความสัมพันธ์ “สูงมาก” ในประเทศได้หวั่น แต่ความสัมพันธ์อยู่ใน “ระดับปานกลาง” ในกรณีประเทศสิงคโปร์และฮ่องกง และความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่ดินกับสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับต่ำ ในประเทศจีน ญี่ปุ่น ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย และเกาหลีใต้

ผลงานวิจัยของ Wan and Zhou (2005, 107-120) ศึกษาฟองสบู่ โดยใช้ราคาบ้าน (House Prices) เป็นตัวชี้วัด และข้อมูลของประเทศจีนระหว่างปี ค.ศ. 1995-2010 โดยรายงานพบว่า พบหลักฐานฟองสบู่ใน 36 เมืองใหญ่ แต่ไม่พบหลักฐานในเมืองอื่น ๆ นอกจากนี้ มีผลงานวิจัยที่อธิบายว่า ภาวะฟองสบู่ (จากราคาบ้าน) ส่งเสริมให้อัตราการออม (Saving Rate) ของครัวเรือนสูงขึ้น ผลงานของ Inoguchi (2011, pp. 151-164) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาอสังหาริมทรัพย์ต่อการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ในประเทศมาเลเซีย สิงคโปร์และไทย เปรียบเทียบก่อนเกิดวิกฤติในปี พ.ศ. 2540 และภายหลังภาวะวิกฤติ สรุปว่า การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเป็นมูลเหตุจูงใจสำคัญ ทำให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

นักวิจัยจำนวนหนึ่งตั้งคำถามว่า ความสัมพันธ์ระหว่างการซื้อขายที่ดินกับสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์อะไรเป็นสาเหตุ? อะไรเป็นผล? ตามหลักวิชาการ--มีความเป็นไปได้ทั้งสองทาง กรณีแรก สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์อาจจะต้นเหตุของการทำธุรกรรมที่ดิน เนื่องจากผู้ซื้อและนักพัฒนาที่ดินส่วนใหญ่กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในการทำธุรกรรม หมายถึงสภาวะ Credit-Constraint การปล่อย/หรือไม่ปล่อยสินเชื่อจึงส่งผลต่อการทำธุรกรรม หากสถาบันการเงินกำหนดนโยบายสินเชื่อแบบเข้มงวดรัดกุม การทำธุรกรรมที่ดินอาจจะเกิดขึ้นไม่ได้หรืออย่างน้อยจำนวนหนึ่งไม่สามารถดำเนินการต่อ ในกรณีที่สอง หากสถานการณ์สินเชื่อไม่เป็นจำกัด อีกนัยหนึ่งสถาบันการเงินมีสภาพคล่องสูง (High Liquidity) การทำธุรกรรมขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ซื้อและผู้ขายเป็นสำคัญ อุปทานสินเชื่อไม่ใช่อุปสงค์ที่จำกัด กรณีอนุมาณได้ว่า ปริมาณธุรกรรมที่ดินเป็นสาเหตุหรือเป็นตัวตั้งปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

³ ในมุมมองการจัดเก็บภาษี ถือว่าภาษีโอนที่ดินเป็นสิ่งที่จัดเก็บได้เต็มเม็ดเต็มหน่วย เพราะอัตราความร่วมมือการเสียภาษีสูง (High Compliance) และต้นทุนการจัดเก็บภาษีค่อนข้างต่ำ (Low Cost of Tax Collection)

⁴ อ้างอิงจากบทความของ Andrews and Sanchez (2011, pp. 207-243) ระบุว่า In 2002, President Bush outlined “a comprehensive agenda to help increase the number of minority homeowners by at least 5.5 million before the end of the decade”



ผลงานวิจัยที่สำคัญอีกชิ้นหนึ่ง สืบค้นประวัติศาสตร์ของทวีปอเมริกาในยุคอาณานิคมของอังกฤษ ในขณะนั้นทวีปอเมริกาเป็นดินแดนที่เพิ่งค้นพบใหม่ จึงมีผู้คนหลั่งไหลเข้าไปอยู่อาศัย เผชิญโชคจำนวนมาก โดยเฉพาะจากทวีปยุโรป จึงเกิดปรากฏการณ์เก็งกำไรที่ดินขนาดใหญ่ ในเวลาต่อมารัฐบาลอังกฤษได้ออกนโยบายและมาตรการภาษีที่ดิน เป็นรายได้เข้าประเทศแม่ ทำให้ผู้คนไม่พอใจเป็นอย่างมากและอาจจะกลายเป็นเหตุผลหนึ่งของการปฏิวัติในปี ค.ศ. 1776 บทบรรณาธิการของวารสาร *The American Journal of Economics and Sociology* ฉบับปี 2014 ได้บันทึกข้อเขียนว่า “...Land speculation has been a source of economic dislocations and social conflict for centuries. During periods of economic growth, competition for premium locations drives their price up faster than the general rate of growth. As prices rise, more and more people see that a short-term profit can be achieved in real estate, and that drives land prices still higher. When real estate is thus treated as an investment and held out of use, excessive amounts of construction occurs on marginal sites, capital is diverted into speculation rather than production, the banking system becomes highly leveraged, and wealth becomes more concentrated...” เมื่อผู้สำเร็จราชการชาวอังกฤษเรียกเก็บภาษีเพื่อเรียก “ส่วนเกิน” จากที่ดิน ประชาชนชาวอเมริกันจึงไม่พอใจ รวมตัวกันต่อต้านอังกฤษ เป็นสาเหตุหนึ่งของการปลดแอกจากการปกครองของอังกฤษ

แบบจำลอง

แบบจำลอง สะท้อนความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยอิงเหตุผลและตรรกะเชิงทฤษฎี ซึ่งนำไปเป็นกรอบการวิเคราะห์เชิงประจักษ์ ในโอกาสนี้ขอนิยามศัพท์และระบุตัวแปรเป็นสัญลักษณ์ พร้อมกับกำหนดข้อสันนิษฐานดังต่อไปนี้

ก) มูลค่าการซื้อขายที่ดินและบ้านระดับประเทศหรือรายภูมิภาค (ย่อว่า V_{trans})

ข) การปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน (เรียกว่า C_{real})

ค) มูลค่าเพิ่มของภาคอสังหาริมทรัพย์ (V_{areal}) เป็นส่วนหนึ่งของบัญชีประชาชาติ

ข้อสันนิษฐานการวิจัย (Research Hypothesis)

H1: การซื้อขายบ้านและที่ดิน มิได้กระจายอย่างทั่วถึงทุกจังหวัด แต่กระจุกตัวในบางพื้นที่ เนื่องจากการเลือกทำเลที่ตั้ง การคาดการณ์อนาคต การเติบโตของเมืองหรือความเจริญ พื้นที่พัฒนาที่ดินตามการลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐ

ตัวแปรที่วัดได้เชิงประจักษ์

$$LT_{it} = \text{มูลค่าการซื้อขายที่ดิน (รายจังหวัดและรายภูมิภาค)} \dots(1)$$

$$g(LT) = \text{อัตราการเจริญเติบโตของมูลค่าซื้อขายที่ดิน} \dots(2)$$

H2: สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน เป็นปัจจัยเชิงสถาบันที่มีผลต่อการทำธุรกรรมที่ดิน ตามหลักการทั่วไป เงินเป็น “ตัวหล่อลื่น” (Lubrication) ช่วยส่งเสริมการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ เนื่องจากผู้ซื้ออย่างน้อยจำนวนหนึ่งขาดสภาพคล่อง (Liquidity Constraint) งบประมาณไม่พอเพียง จึงจำเป็นต้องขอรับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Credit) จำแนกออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) สินเชื่อสังหาริมทรัพย์รายบุคคล (Personal Credit) 2) สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ให้แกพัฒนาที่ดิน

$$CR = \{CR1 + CR2\} \dots(3)$$

โดยที่

CR1 = สินเชื่อสังหาริมทรัพย์รายบุคคล

CR2 = สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ให้นิติบุคคล

CR = สินเชื่อสังหาริมทรัพย์รวม

ธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เนื่องจากส่งเสริมให้เกิด “มูลค่าเพิ่ม” (Value Added) ซึ่งบันทึกในบัญชีประชาชาติ ในระดับประเทศหมายถึงผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในระดับจังหวัด หมายถึงผลิตภัณฑ์มวลรวมรายจังหวัด ($GPP = \text{Gross Provincial Products}$)

$g(VR_t)$ อัตราการขยายตัว (หรือหดตัว) ของมูลค่าเพิ่มอสังหาริมทรัพย์ ภาพรวมระดับเทศ ... (4)

$VR_{it} / \sum VR_t$ หมายถึง สัดส่วนของมูลค่าเพิ่มอสังหาริมทรัพย์ในผลรวม สะท้อนอัตราการกระจุกตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดหรือภาค (Concentration of Land and Real Estate Business) ... (5)

ตัวห้อย i^{th} หมายถึง จังหวัด

ตัวห้อย t หมายถึง เวลา (ปี)

ตัวแปรนโยบาย ดังกล่าวในตอนต้นว่าภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินจำแนกออกเป็น 5 ประเภท แต่ในที่นี้จะจำกัดความสนใจที่ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน (จดทะเบียนนิติกรรม) ซึ่งกรมที่ดินทำหน้าที่จัดเก็บแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล อบต. และ กทม.) นโยบายภาษีนับว่ามีผลกระทบต่อผู้ซื้อผู้ขายที่ดิน ผ่านมาตรการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษี เป็นตัวแปรนโยบายที่มีนัยสำคัญต่อตลาดที่ดิน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลกลาง ซึ่งใช้อำนาจเปลี่ยนแปลงอัตราตามวิจรรย์ณญาณ (Discretionary Policy) โดยอ้างว่าเพื่อเหตุผลการกระตุ้นเศรษฐกิจ และเกี่ยวข้องกับรัฐบาลท้องถิ่น ในฐานะเจ้าของภาษี การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน นับว่าเป็นหัวข้อที่ถกเถียงกันได้ว่า ก) สมมติผลของมาตรการ จริงอยู่ระยะสั้นชัดเจน แต่ว่าระยะยาวนั้น “จริงหรือไม่?” ข) การใช้มาตรการที่กำหนดโดยส่วนกลางแต่กระทบกับการคลังท้องถิ่นนั้น ถูกต้องกับหลัก “นิติธรรม” หรือไม่เนื่องจากเทศบาล อบต. และ กทม. ซึ่งรับผลเต็ม ๆ จากนโยบาย ไม่ได้กำหนด หรือไม่รับรู้แต่ประการใดเป็นวิจรรย์ณญาณของกระทรวงการคลังและรัฐบาล อนึ่ง ในมุมมองทางการเมือง นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย่อมต้องการเสียค่าธรรมเนียมต่ำที่สุด จึงพยายามลอบบี้ให้รัฐบาลลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน แต่มาตรการนี้อาจจะ “ได้ไม่คุ้มเสีย” ซึ่งการวัด

ผลกระทบในระยะยาวจำเป็นต้องมีการวิจัยเชิงประจักษ์มากกว่าทฤษฎี

$$Fee_t = \text{ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน} \\ \text{ทั้งประเทศ} \quad \dots (6)$$

$$Fee_{it} = \text{ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน} \\ \text{รายจังหวัด} \quad \dots (7)$$

การศึกษาเชิงประจักษ์

ผู้เขียนใช้ข้อมูลจาก 2 แหล่ง แหล่งแรก ข้อมูลระดับมหภาคจากธนาคารแห่งประเทศไทย ประกอบด้วยมูลค่าซื้อขายที่ดิน ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน สิ้นเชื้ออสังหาริมทรัพย์ส พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ เป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (รายเดือน) แหล่งที่สอง ข้อมูลธุรกรรมที่ดินเป็นรายจังหวัดจากกรมที่ดิน นำมาประมวลเป็น Panel Data (77 x 5 ปี) เริ่มจากการระบุแหล่งข้อมูลและนิยามศัพท์สำคัญเพื่อความเข้าใจตรงกัน

ก) การซื้อขายที่ดินและมูลค่าการโอนที่ดิน ซึ่งเป็น “ข้อมูลขนาดใหญ่” ซึ่งมาจากการจดทะเบียนการโอนที่ดินทุกราย ฐานข้อมูลระบุจำนวนราย (แปลง) มูลค่าการโอนที่ดิน ภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บ กรมที่ดินได้ประมวลผลเป็นรายจังหวัดและรายอำเภอ คณะวิจัยได้นำมาประมวลเป็น Panel Data (77 x 5 ปี) เพื่อเข้าใจสภาพความเป็นจริง คือ ปริมาณและมูลค่าการโอน การกระจุกตัวของธุรกรรมที่ดินในบางจังหวัด

ข) สิ้นเชื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินรวบรวมโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ค) มูลค่าเพิ่มจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามนิยามของบัญชีประชาชาติ โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งจัดทำบัญชีประชาชาติ เป็นส่วนหนึ่งของ GDP และ GPP อนึ่ง การที่มูลค่าเพิ่มสามารถจำแนกเป็น “รายจังหวัด” ได้ช่วยให้วิจัยการกระจุกตัว (Concentration) เป็นสิ่งที่วัดได้เชิงประจักษ์



ตาราง 1 มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ พ.ศ. 2543-2560

หน่วย พันล้านบาท		
ปี	มูลค่าซื้อขายที่ดิน (พันล้านบาท)	ร้อยละ
2543	1,300,095	
2544	1,268,316	-2.44
2545	309,751	-75.58
2546	193,760	-37.45
2547	208,961	7.85
2548	364,023	74.21
2549	762,579	109.49
2550	694,339	-8.95
2551	621,912	-10.43
2552	617,930	-0.64
2553	593,543	-3.95
2554	709,148	19.48
2555	661,196	-6.76
2556	843,393	27.56
2557	729,262	-13.53
2558	850,818	16.67
2559	1,011,091	18.84
2560	969,084	-4.15

ที่มา: ข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย และกรมที่ดิน

ตาราง 2 มูลค่าซื้อขายที่ดินกระจายตามภูมิภาค 2556-2560

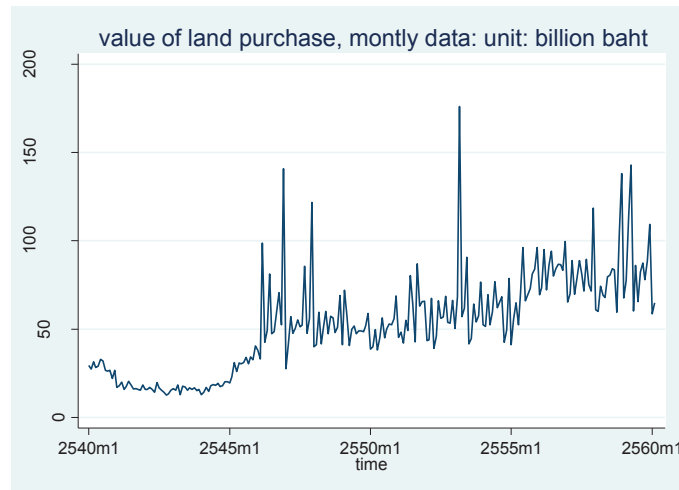
หน่วย พันล้านบาท						
ปี	มูลค่ารวม	ภาคกลาง	ภาคตะวันออก	ภาคอีสาน	ภาคเหนือ	ภาคใต้
2556	843,393	217,109	34,538	32,249	31,340	23,813
2557	729,262	455,406	77,866	68,956	71,088	55,947
2558	850,818	519,124	101,984	84,176	84,201	61,332
2559	1,011,091	628,322	128,359	90,585	91,434	72,391
2560	969,084	612,343	116,813	87,010	81,192	71,725

ที่มา: ข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย และกรมที่ดิน

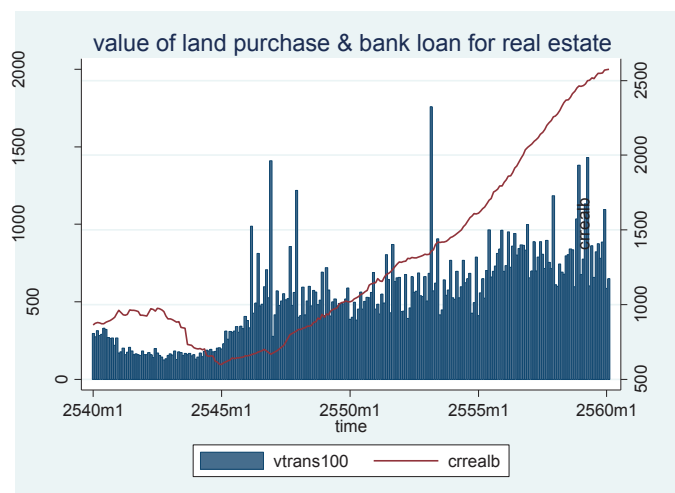
จากสถิติในตาราง 1 และ 2 สามารถสรุปเป็นข้อสังเกต ดังต่อไปนี้

- ตลาดที่ดินมีแนวโน้มเติบโตในระยะยาว โดยมีอัตราการความผันผวนสูงในระยะสั้น อนึ่ง ตลาดที่ดินไทยเคยผ่านช่วงเวลาวิกฤตมาแล้วอย่างน้อย 2 ครั้ง ช่วงปี พ.ศ. 2540-2544 และ พ.ศ. 2551-2553

- การกระจุกตัวของตลาดที่ดินในบางภูมิภาค มิได้กระจายอย่างเท่าเทียม วัดจากสัดส่วนของภาคโอนที่ดินในภาคกลาง และภาคตะวันออก (ร้อยละ 64 และ 11 ของมูลค่าการซื้อขายรวมทั่วประเทศ)



ภาพ 1 สถิติการซื้อขาย รายเดือน หน่วยพันล้านบาท
ที่มา: ข้อมูลกรมที่ดินและธนาคารแห่งประเทศไทย



ภาพ 2 มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน

ภาพ 2 แสดงมูลค่าการซื้อขายที่ดินรายเดือน (หน่วย 100 ล้านบาท และแกนตั้งขวามือ) เปรียบเทียบกับสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน (หน่วย พันล้านบาท และแกนตั้งขวามือ) เพื่อสื่อความเกี่ยวข้องกัน

แบบจำลองการทดสอบสาเหตุและผล

ตั้งประจักษ์ข้างต้นว่า การซื้อขายที่ดินและสินเชื่อสังหาริมทรัพย์สัมพันธ์กัน แต่ไม่แน่ใจว่าตัวแปรเป็นสาเหตุตัวแปรเป็นผล เพื่อทดสอบความเป็นเหตุและผลระหว่าง 2 ตัวแปรอนุกรมเวลา ผู้เขียนประยุกต์วิธีการของ Sir Clive Granger⁵ ตัวแปรแรก สินเชื่อ

อสังหาริมทรัพย์ (Credit) ตัวแปรที่สอง มูลค่าการซื้อขายที่ดิน (Vtrans) ใช้ข้อมูลระหว่างปี พ.ศ. 2531 ถึง 2558 เป็นหลักฐาน พร้อมกับข้อสมมติว่า ความล่าช้าของผลกระทบเท่ากับ 3 ปี (Lag=3) โดยกำหนดข้อสันนิษฐานว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินมิได้เป็นสาเหตุของการปล่อยสินเชื่อ และในทางตรงกันข้าม ผลการศึกษายืนยันว่า ควรจะปฏิเสธ H0 ที่ว่า มูลค่าการซื้อขายที่ดินมิได้เป็นสาเหตุของสินเชื่อ อีกนัยหนึ่งคือการซื้อขายที่ดินเป็นสาเหตุของการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

⁵ นักเศรษฐศาสตร์ที่ทำงานค้นคว้าแบบจำลองเศรษฐมิติอนุกรมเวลา (Time-Series Econometrics) อย่างลุ่มลึก การ

ทดสอบความเป็นเหตุและผลของอนุกรมเวลา ผลงานบุกเบิกได้รับการยกย่อง และท่านได้รับรางวัลโนเบลสาขาเศรษฐศาสตร์ในปี ค.ศ. 2003



ตาราง 3 การทดสอบความเป็นเหตุและผล ระหว่างสองตัวแปร Creal และ Vtrans

```
. gcause vtrans creal, lag(6)
Granger causality test                               Sample: 2540m7 to 2560m2
                                                    obs = 216

H0: creal does not Granger-cause vtrans

      F( 6, 203) =    0.48
      Prob > F =    0.8235

      chi2(6) =    3.06      (asymptotic)
      Prob > chi2 = 0.8015   (asymptotic)
Granger causality test                               Sample: 2540m7 to 2560m2
                                                    obs = 216

H0: vtrans does not Granger-cause creal

      F( 6, 203) =    2.38
      Prob > F =    0.0307

      chi2(6) =   15.17      (asymptotic)
      Prob > chi2 = 0.0190   (asymptotic)
```

ที่มา: ข้อมูลกรมที่ดินและธนาคารแห่งประเทศไทย

สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ สามารถจำแนก นักพัฒนาที่ดิน และสินเชื่อที่สถาบันให้รายบุคคลผู้
ออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ สินเชื่อที่สถาบันการเงินให้ แสดงข้อมูลสถิติในตาราง 4

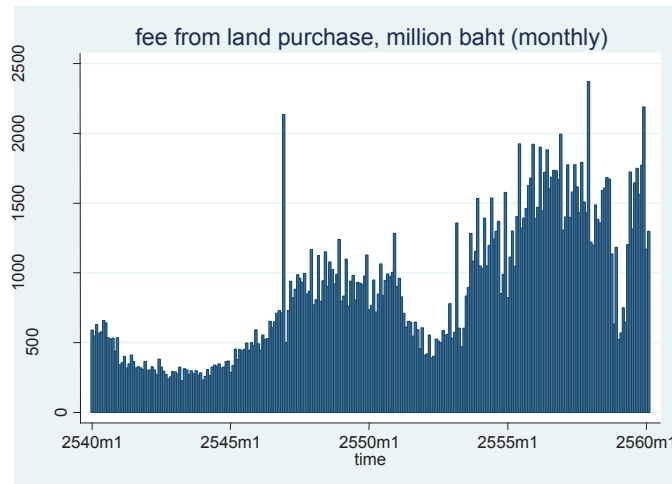
ตาราง 4 สินเชื่อสังหาริมทรัพย์

ปี พ.ศ.	สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ หน่วยพันล้านบาท	
	รายบุคคล	นักพัฒนาที่ดิน
2555	406.1	904.7
2556	365.4	1,032.8
2557	382.5	1,149.5
2558	444.0	1,263.8
2559	514.5	1,413.4
2560	561.8	1,590.6

ที่มา: ข้อมูลกรมที่ดินและธนาคารแห่งประเทศไทย

ในการซื้อขายที่ดิน กรมที่ดินเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรม ซึ่งรายได้จัดสรรต่อให้เทศบาล อบต. และกรุงเทพมหานคร เป็นอีกตัวแปรหนึ่งที่น่าสนใจ เป็นแหล่งรายได้สำคัญขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อัตราค่าธรรมเนียมตามปกติร้อยละ 2

(มูลค่าที่ดินหนึ่งล้านบาท เสียค่าธรรมเนียม 2 หมื่นบาท) แต่ในบางช่วงเวลามีมาตรการลดหย่อนภาษีซึ่งอาจจะเป็นผลดีต่อผู้ซื้อผู้ขายแต่เป็นภาระทางการคลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น



ภาพ 3 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมที่ดินทั่วประเทศ (รายเดือน)

ที่มา: ข้อมูลกรมที่ดินและธนาคารแห่งประเทศไทย

การกระจุกตัวของตลาดที่ดินและนัยต่อการคลังท้องถิ่น

ตลาดที่ดินมีคุณลักษณะกระจุกตัวสูง เพราะจะทำให้มีผลอย่างมากต่อราคาและการเก็งกำไร ราคาที่ดินจึงแปรผันอย่างมาก (High Price Dispersion) เป็นที่น่ายินดีที่กรมที่ดินได้ประมวลธุรกรรมที่ดินเป็นรายจังหวัด ซึ่งเป็นดัชนีชี้แนะของเศรษฐกิจรายจังหวัด

ผู้เขียนได้นำข้อมูลนี้มาร้อยเรียงรายจังหวัดและรายปี (76 x 5 ปี 2554-2558) เพื่อวิเคราะห์อัตราการกระจุกตัว และศึกษาการคลังท้องถิ่น

เพื่อเข้าใจตลาดที่ดิน กำหนดนิยามดัชนีธุรกรรมที่ดิน (Land Transaction Index) หมายถึง ปริมาณซื้อขายที่ดิน เปรียบเทียบกับจำนวนโฉนดที่ดินวัดเป็นค่าร้อยละ พร้อมกับข้อสังเกตดังต่อไปนี้

ตาราง 5 ดัชนีธุรกรรมที่ดินและตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจใน 17 จังหวัดภาคเหนือ ค่าเฉลี่ย 2554-2558

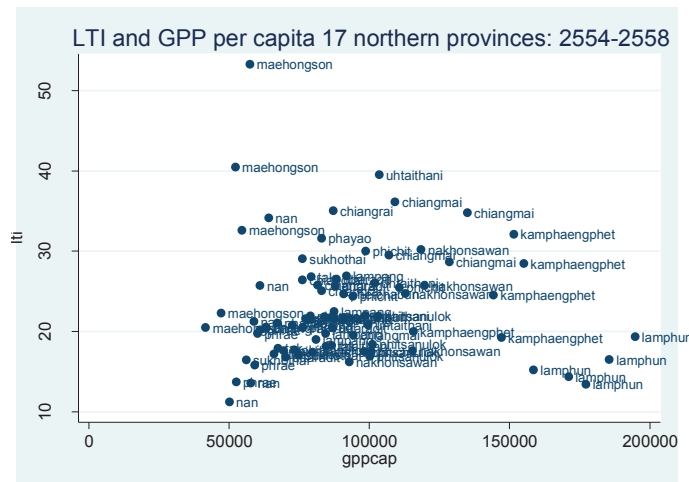
ชื่อจังหวัด	LTI ร้อยละ	GPP ล้านบาท	Gppcap บาทต่อคน	Estb แห่ง
Chiangmai	29.7	197,986	114,739	14,068
Chiangrai	26.6	90,866	78,187	4,844
Kamphaengphet	24.9	112,328	142,692	1,659
Lampang	22.0	64,063	86,394	3,390
Lamphun	15.8	72,679	177,397	2,097
Maehongson	33.8	10,340	50,577	598
Nakhonsawan	22.9	110,214	111,799	3,361
Nan	21.2	26,129	58,336	1,481
Phayao	23.3	31,931	76,848	1,699
Phetchabun	20.6	74,600	80,297	2,168
Phichit	23.0	51,587	94,699	1,582
Phitsanulok	18.5	86,178	95,143	2,993
Phrae	18.0	25,222	59,165	1,726
Sukhothai	21.0	44,554	71,329	1,657
Tak	21.2	41,454	80,339	1,656
Uthaitхани	25.3	28,797	97,618	882
Uttaradit	22.3	36,426	83,371	1,448
ค่าเฉลี่ย	22.9	65,021	91,702	2,783

ที่มา: กรมที่ดิน

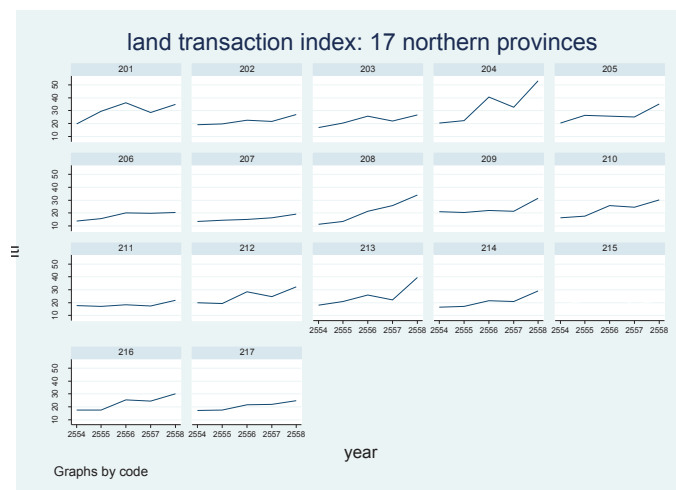


จากตารางข้างต้น ชี้ให้เห็นว่า ในจำนวนที่ดิน 100 แปลงตามที่มีเอกสารสิทธิ์ ปริมาณการทำธุรกรรม (รวมทุกประเภท) เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 23 และมีข้อสังเกตว่า อัตราการทำธุรกรรมมีความแตกต่างกันพอสมควรระหว่างจังหวัด จังหวัดแม่ฮ่องสอนมีปริมาณธุรกรรมค่อนข้างสูง รองลงมา เชียงใหม่ เชียงราย อุทัยธานี ซึ่งอาจจะมีหลายปัจจัยเกี่ยวข้องเช่นที่ดินราคาไม่แพง การคาดการณ์ของ

นักลงทุน เป็นต้น โปรดสังเกตว่า ฐานะทางเศรษฐกิจของจังหวัดแม่ฮ่องสอนแม้ว่าอยู่ในระดับต่ำ (วัดจาก GPP, GPP per Capita และจำนวนสถานประกอบการที่เป็นสมาชิกประกันสังคม) อย่างไรก็ตามคำอธิบายว่า LTI ขึ้นอยู่กับปัจจัยใด ผู้เขียนคิดว่าอาจจะมีหลายทฤษฎี จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย ซึ่งถือว่ามียุทธศาสตร์การผลิต GPP, GPP per Capita สูงดัชนี LTI ค่อนข้างสูง



ภาพ 4 กราฟแสดงดัชนีธุรกรรมที่ดิน กับ GPP per Capita ภาคเหนือ
ที่มา: กรมที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



ภาพ 5 ดัชนีธุรกรรมที่ดินใน 17 จังหวัดภาคเหนือ
ที่มา: กรมที่ดิน

ตาราง 6 แสดงสถิติค่าธรรมเนียมโอนที่ดินใน 17 จังหวัดภาคเหนือ ซึ่งสะท้อนว่ามีการกระจุกตัวของตลาดที่ดินและความเหลื่อมล้ำทางการคลัง

พอสมควร มูลค่าภาษีโอนที่ดินเฉลี่ย 196 ล้านบาทต่อปีต่อจังหวัด ในขณะที่เชียงใหม่ภาษีโอนที่ดินสูงกว่า 1.3 พันล้านบาท



ตาราง 6 ค่าธรรมเนียมโอนที่ดินรายใน 17 จังหวัดภาคเหนือ

Pvname	ค่าธรรมเนียมที่ดิน	
	ล้านบาท	บาทต่อคน
Chiangmai	1,335.8	772.9
Chiangrai	354.6	277.5
Kamphaengphet	94.9	130.0
Lampang	176.7	234.8
Lamphun	138.2	340.0
Maehongson	19.4	70.9
Nakhonsawan	208.3	194.3
Nan	66.5	138.8
Phayao	89.2	184.9
Phetchabun	157.8	158.2
Phichit	79.3	145.3
Phitsanulok	248.0	287.2
Phrae	76.3	168.8
Sukhothai	81.8	136.0
Tak	96.0	155.3
Uthaitani	41.4	125.0
Uttaradit	72.4	157.5
Total	196.3	216.3

ที่มา: กรมที่ดิน

การอภิปรายผล (Discussion)

การโอนที่ดินเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของจังหวัด การคลังของรัฐบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นประเด็นการวิจัยที่น่าสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันวิชาการในภูมิภาค ซึ่งใกล้ชิดกับสถานการณ์ อย่างไรก็ตามธุรกรรมที่ดินนั้นมีความผันผวน อ่อนไหวต่อสถานการณ์และมาตรการของรัฐ (ลดหย่อนภาษี) โดยเสนอให้พัฒนาฐานข้อมูล โดยประมวลเป็น Panel Data เพื่อเข้าใจพลวัตของการโอนที่ดิน ข) ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรเศรษฐกิจ เช่น GPP, GPP per Capita, สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ค) ราคาที่ดิน ง) การคาดคะเนของนักธุรกิจและนักพัฒนาที่ดิน จ) บทบาทของนักลงทุนต่างชาติในถือครองครองที่ดินอย่างไม่เป็นทางการ

สรุป (Conclusion)

บทความนี้เสนอแนวทางการวิเคราะห์ตลาดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความสำคัญยิ่งในเศรษฐกิจไทยวัดจากมูลค่าการซื้อขาย และปริมาณการโอนที่ดิน จึงไม่น่าแปลกใจที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประมวลข้อมูลที่ดินเป็นส่วนหนึ่งของดัชนีชี้ทางเศรษฐกิจ การโอนที่ดินมีผลต่อรายได้รัฐ/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจากการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม (5 ประเภท) ตลาดที่ดินยังความสัมพันธ์กับสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ อนึ่ง ข้อมูลที่ดินนั้นถือเป็น “ข้อมูลขนาดใหญ่” (ที่บันทึกการเปลี่ยนมือที่ดินทุกราย โดยกรมที่ดิน) และเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะในระดับจังหวัด/อำเภอ (มิได้เปิดเผยเป็นรายบุคคล) นับเป็นแหล่งข้อมูลที่นักวิจัยเชิงลึกโดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันวิชาการในภูมิภาคซึ่งใกล้ชิดกับสถานการณ์



บรรณานุกรม (Bibliography)

- Andrews, D. and Sanchez, A. C. (2011). The evolution of homeownership rates in selected OECD countries: Demographic and public policy influences. **OECD Journal: Economic Studies**, 2011(1), 207-243.
- Inoguchi, M. (2011). Influence of real estate prices on domestic bank loans in Southeast Asia. **Asian-Pacific Economic Literature**, 25(2), 151-164.
- Lin, P. and Fuerst, F. (2014). The integration of direct real estate and stock markets in Asia. **Applied Economics**, 46(12), 1323-1334.
- Pattamasirawat, D., Ratchatapibhunphob, P., Pumkaew, D. and Kingphuang, P. (2014). **Local finance: Expanding the income base and reducing disparities**. Bangkok: P. A. Living.
- Wan, G. and Zhou, Z. (2005). Income inequality in rural China: Regression-based decomposition using household data. **Review of Development Economics**, 9(1), 107-120.