



กฎหมายกับการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ผลกระทบ และการควบคุม

1. ปัญหาที่ดินโดยทั่วไป

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญอย่างยิ่งในทุกๆด้าน ดังกล่าวมาแล้ว ที่ดินจึงเป็นที่ต้องการของทุกคนไม่ว่าชนชั้นใด ภาษาใด เมื่อความต้องการมีมาก การตอบสนองมีมากตามไปด้วยก็คงจะไม่มีปัญหา แต่ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีความสำคัญสูง การจะใช้ที่ดินเพื่อตอบสนองความต้องการของทุกหมู่เหล่า คงจะกระทำได้อย่างยิ่ง จึงก่อให้เกิดปัญหาขึ้นมา ซึ่งปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับที่ดินนี้เป็นปัญหาที่ยากที่สุดปัญหาหนึ่งของชาติบ้านเมือง ไม่ว่าจะ เป็นปัญหาที่ดินเกี่ยวกับเรื่องใด วิธีการแก้ไขมักจะกระทำได้ลำบาก เพราะจะมีผลกระทบกระเทือนต่อคนเป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังมีผลกระทบกระเทือนต่อเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ทั้งโดยตรงและทางอ้อม

ปัญหาที่ดินเริ่มตั้งแต่ โครงสร้างการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของประเทศว่ามีโครงสร้างดีเหมาะสมอย่างไรเพียงไรหรือไม่ เพราะการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐมีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคม รัฐบาลทุกยุคทุกสมัยจึงพยายามจะจัดการเกี่ยวกับเรื่องที่ดินให้ได้ดีที่สุด และสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายที่วางไว้โดยเร็วที่สุด

และเนื่องจากประเทศไทยยังเป็นประเทศเกษตรกรรม ที่กำลังจะก้าวเข้าไปสู่อุตสาหกรรม ปัญหาสำคัญอย่างหนึ่งก็คือ เกษตรกรไร้ที่ดินทำกิน หรือมีที่ทำกินแต่ไร้ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ทำให้ต้องเช่าที่นาทำกิน หรือบุกรุกป่าสงวน เป็นปัญหาต่อเนื่องกัน จากเกษตรกรที่มีที่นาทำกินในอดีต เมื่อมีการแยกครอบครัวแบ่งที่นาทำกิน อาจจะทำให้เหลือที่นาล้นลง ได้ผลผลิตไม่เพียงพอที่จะเลี้ยงครอบครัว ต้องกู้หนี้ยืมสินจนบางครั้งอาจจะสูญเสียที่ดินแก่นายทุน และไปรับจ้างขายแรงงานในนาในไร่นาแทนการเป็นเจ้าของ หรืออาจจะไปเช่าที่ดินทำกิน ซึ่งก็จะก่อปัญหาได้อีก เพราะผู้เช่าส่วนใหญ่จะเสียเปรียบ เช่น ระยะเวลาเช่าสั้นเกินไป ค่าเช่าสูง ผลผลิตได้ไม่คุ้มค่าเช่า เป็นปัญหาให้เกษตรกรยากจน ไม่สามารถยกระดับความเป็นอยู่ หรือบางครั้งก็เข้าไปบุกรุกป่าสงวน หรือเขตอนุรักษ์ ทำให้มีที่ทำกินโดยไร้กรรมสิทธิ์ เป็นการจับจองที่ดินโดยไม่มีสิทธิ์ที่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นปัญหาเกี่ยวเนื่องกันไม่สิ้นสุด และนับเป็นปัญหาเกี่ยวกับที่ดินที่เรื้อรังมากมาย และมีการพยายามแก้ไขโดยการจัดหาที่ดินทำกิน และการกระจายการถือครอง

นอกจากปัญหาเกี่ยวกับเกษตรกรรม การไร่ที่ทำกิน การบุกรุกป่าสงวน ฯลฯ ปัญหาใหญ่ของที่ดินอีกปัญหาหนึ่งก็คือ ปัญหาการใช้ที่ดิน และปัญหาาราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติ ซึ่งเป็นปัญหาที่ใหญ่กว่าและเกี่ยวพันกันทั้งภาคเกษตรกรรม อุตสาหกรรม ซึ่งอาจจะแยกพิจารณา ได้ ดังนี้

1.1. ปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท เป็นการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆอย่างไม่ถูกต้องตามคุณภาพของดิน เป็นการเลือกใช้ที่ดินไม่เหมาะสม เช่น การทำลายป่า เพื่อทำไร่เลื่อนลอย การนำที่ดินที่เหมาะสมแก่การเกษตรกรรม ไปจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย หรือสร้างโรงงานอุตสาหกรรม การปลูกต้นยูคาลิปตัสในเขตที่ดินอุดมสมบูรณ์ด้วยแหล่งน้ำ การทำนาเกลือจนทำให้การปลูกพืชอื่นในบริเวณใกล้เคียงเสียหายได้ ในจังหวัดมหาสารคาม ทั้งนี้เป็นเพราะการไม่นำวิชาการเกี่ยวกับธรณีวิทยามาประกอบการพิจารณาใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ การขาดความรู้ในเรื่องคุณภาพทางกายของดินทำให้เกิดปัญหาดังกล่าวรวมทั้งก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับความเสื่อมของดินของทรัพยากรอื่นๆตามมาอีก

1.2. ปัญหาการใช้ที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพสูงสุด ต่างจากกรณีการใช้ที่ดินผิดประเภทคือ เป็นกรณีที่มีการใช้ที่ดินอย่างถูกต้องตามประเภทของที่ดินนั้นๆ แต่เป็นการใช้อย่างไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร เช่น ภาคเกษตรกรรม ชาวไร่ชาวนาที่ใช้พื้นที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ได้ผลผลิตยังไม่คุ้มค่ากับพื้นที่ดิน มีกำลังในการผลิตต่ำ ทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะความล้าหลัง ขาดเครื่องมือเครื่องจักร หรือเครื่องทุ่นแรงที่จะมาช่วยในการทำเกษตร หรือขาดการทำบำรุงดินด้วยปุ๋ย ทำให้ได้ผลผลิตต่ำ เป็นการใช้ที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพ อีกทั้งเกษตรกรส่วนใหญ่ยังให้ความสำคัญต่อการขยายพื้นที่เพาะปลูก โดยคิดว่าพื้นที่เพาะปลูกมาก ๆ แล้วจะได้ผลผลิตมากตามไปด้วย โดยไม่คิดหาวิธีการพัฒนาหรือปรับปรุงพื้นที่เพาะปลูกของตนให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เกิดการบุกรุกป่าสงวนปอนุรักษ์บริเวณที่ห่างไกลออกไป ซึ่งกลายเป็นการทำลายป่า ทำลายธรรมชาติ

1.3. ปัญหาการใช้ที่ดินให้เกิดโทษ¹ เป็นการใช้ที่ดินที่ไม่ถูกต้อง ไม่เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด และยังทำให้พื้นดินนั้นเสื่อมคุณภาพ หรือทำให้หน้าดินเสียไป เช่น การเผาป่าจนเตียน หรือ เมื่อเก็บเกี่ยวพืชผลแล้วก็เผาส่วนที่เป็นซากหรือไม่ได้ใช้ ทำให้หน้าดินนั้นเสียไป การใส่ปุ๋ยในปริมาณที่สูงเกินความจำเป็น หรือการใช้ยาฆ่าแมลงและยาปราบวัชพืชโดยไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการ สิ่งเหล่านี้ล้วนทำให้ดินเสื่อมคุณภาพได้ การทำเหมืองแร่ก็อาจทำให้แหล่งน้ำต้นเขิน เป็นต้น

¹ ประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ, เอกสารการวิจัยเรื่อง นโยบายที่ดิน, หน้า 24.

การที่ดินเสื่อมโทรมหรือเสื่อมคุณภาพนั้น เป็นอาการที่จะทำให้ที่ดินนั้น ๆ กลับมาอุดมสมบูรณ์ขึ้นอีก โดยเฉพาะการสูญเสียหน้าดิน จะต้องใช้เวลาอีกนานกว่าหน้าดินจะกลับมาเหมือนเดิมได้

การเสื่อมคุณภาพของที่ดินนั้น บางครั้งก็อาจจะเกิดขึ้นเองโดยกลไกของธรรมชาติได้ เป็นสิ่งที่เกิดโดยลักษณะทางกายภาพของทรัพยากรดินในพื้นที่นั้นๆ เช่นปัญหาดินเค็มในอีสาน ดินเปรี้ยวในภาคใต้ เป็นต้น ซึ่งเป็นเรื่องของธรรมชาติ หากแต่การป้องกันและแก้ไข ซึ่งถ้าหากยังใช้ทรัพยากรดินโดยขาดมาตรการควบคุมตามหลักวิชาการที่ถูกต้อง ยิงจะเป็นการกระตุ้นให้เกิดความเสื่อมโทรมทางธรรมชาติได้เร็วยิ่งขึ้น

1.4. ปัญหาราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติ เกิดจากการขาดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมราคาที่ดิน การที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกตินี้ทำให้พื้นฐานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่มีเสถียรภาพเท่าที่ควร และยังบั่นทอนบรรยากาศการลงทุนในด้านอื่นๆ ส่งผลกระทบให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ ปัญหานี้เป็นสิ่งที่รัฐบาลควรจะมีมาตรการระมัดระวังมิให้เกิดขึ้นอีก เพราะถ้าหากเศรษฐกิจเฟื่องฟูอีกครั้ง ปัญหาราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติก็จะกลับมาเกิดขึ้นใหม่อย่างแน่นอน

ปัญหาในเรื่องที่ดินดังกล่าวมานี้ อาจจะเกิดขึ้นเพราะรัฐไม่มีนโยบายการใช้ที่ดินที่เหมาะสม² (Land Use Policy) ไม่มีการควบคุมการใช้ที่ดินอย่างถูกต้อง ปล่อยให้ทุกอย่างดำเนินไปเองตามแต่สภาวะการทางการเมืองและสภาวะทางเศรษฐกิจจะชักจูงไป เช่น การขยายตัวของเมือง ดำเนินไปอย่างไร้แนวทาง ก่อให้เกิดสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม เป็นปัญหาการจราจร ปัญหาที่อยู่อาศัยไม่มีมาตรฐาน เกิดชุมชนแออัด แหล่งเสื่อมโทรม ปัญหาโรงงานอุตสาหกรรมก่อมลพิษต่าง ๆ ราคาที่ดินสูงมากจนอาจจะก่อให้เกิดปัญหาการพัฒนาเศรษฐกิจในอนาคตได้ โดยบางครั้งหน่วยงานราชการ ก็เกิดความขัดแย้งในระหว่างกันเอง ที่จะวางแผนเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินต่าง ๆ เป็นเหตุให้แผนงานบางอย่างอาจจะตกถึงมือประชาชนต้องใช้เวลานานมาก และไม่มีประสิทธิภาพ เช่น การสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานต่าง ๆ หรือการออกเอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาเกี่ยวกับที่ดินที่หากแก้ไขให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว และถ้าหากรัฐยังขาดความสนใจอย่างแท้จริงในการแก้ไขและขาดประสิทธิภาพในการทำงานแล้ว ยิงจะทำให้ไม่อาจแก้ปัญหาให้ลุล่วงไปได้ด้วยดีและรวดเร็ว อีกทั้งยังอาจทำให้ค่าของการลงทุนเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ สูงขึ้นจนเกินควร เกิดปัญหาการแย่งกันเป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นปัญหาสังคมระยะยาวได้

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 77.

2. การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน โดยผลของกฎหมาย

เมื่อกว่าถึงเรื่องของราคาที่ดิน ย่อมจะต้องมองที่ดินในลักษณะของเศรษฐกิจ หรือในลักษณะของการเป็นสินค้า ซึ่งมีลักษณะแตกต่างจากสินค้าประเภทต่างอื่น ๆ เพราะที่ดินจะถูกใช้เพื่อประโยชน์ในการผลิตสินค้าอื่น ความต้องการที่ดินที่แท้จริงคือ ความต้องการที่ต้องการสิ่งของหรือผลิตภัณฑ์ที่ที่ดินนั้นจะให้ ได้ เมื่อเข้าสู่ขบวนการผลิต โดยที่ดินจะเป็นปัจจัยพื้นฐานของสิ่งของหรือผลิตภัณฑ์เกือบทุกชนิด เป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีจำนวนจำกัด ไม่อาจจะหาอย่างอื่นมาทดแทนได้ เป็นสิ่งที่ทำให้เกิดใหม่ไม่ได้ ธรรมชาติเท่านั้นที่ก่อให้เกิดขึ้น อีกทั้งที่ดินยังเป็นลักษณะที่สามารถปรับปรุง หรือตัดแปลงเพื่อใช้ประโยชน์ในลักษณะต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้ ทำให้มีผลกระทบต่อราคาที่ดินโดยตรง ทำให้ที่ดินกลายเป็นสิ่งที่มีราคาแพงวด หรือบางครั้งมีสิ่งอื่นมากระทบข้างเคียง เป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินได้ เช่น ที่ดินใกล้สนามบิน หรือศูนย์การค้า หรือที่ดินที่ใกล้กับโครงการต่าง ๆ โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมือง ที่เกิดความไม่สมดุลย์ของ Supply และ Demand เป็นสาเหตุของการแข่งขันกันเป็นเจ้าของ ซึ่งกลไกของตลาด (Market Mechanism) จะทำให้เกิดการแข่งขันในด้านราคา ทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงไป

โดยหลักแล้วการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินมีแต่จะขยับสูงขึ้นๆเรื่อยๆตามลักษณะของการเป็นเศรษฐกิจที่หายาก และสร้างขึ้นใหม่ไม่ได้ อีกทั้งยังสามารถพัฒนาให้เกิดมูลค่าส่วนเกิน (Value Added) ให้เป็นทรัพย์สิน³ (Property) ที่สามารถยึดครองใช้ประโยชน์ได้เอง หรือจัดเก็บค่าเช่า (RENTAL) ซึ่งราคาที่ดินที่สูงขึ้นนั้นเป็นพฤติกรรมทางเศรษฐกิจ ราคาที่ดินเป็นดัชนีประการหนึ่งในการชี้ให้เห็นถึงสภาพสังคม เศรษฐกิจเป็นเช่นไร ในขณะที่เศรษฐกิจไม่เติบโต ราคาที่ดินจะอยู่ในระดับเดิมสูงขึ้นบ้างก็ไม่มาก ส่วนการที่ราคาที่ดินจะลดต่ำก็คงเป็นไปได้บ้าง ในกรณีของการเกิดความไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ดั้งเดิม เช่น กฎหมายผังเมืองที่แบ่งพื้นที่ต่างๆอาจจะทำให้พื้นที่บางแห่งไม่อาจสร้างตึกสูงอาคารใหญ่ได้ อีกทั้งราคาก็ตกลงได้ แต่จะลดลงมากนั้นย่อมเกิดความผิดปกติขึ้นในระบบสังคมและเศรษฐกิจ เกิดความลดยอดลงในการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างแน่นอน ซึ่งย่อมไม่เป็นสิ่งที่พึงปรารถนา ฉะนั้นหากราคาที่ดินสูงขึ้นไม่มากจนผิดปกติ แต่สูงขึ้นอย่างเหมาะสมกับการพัฒนาและสูงขึ้นอย่างมีดุลยภาพ ก็เป็นสิ่งที่ถูกต้อง ไม่จำเป็นที่จะต้องมีการควบคุมแต่อย่างไร หากแต่ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ราคาที่ดินบางแห่งในประเทศไทยได้เพิ่มขึ้นหลายเท่าตัวจนผิดปกติ และอาจจะเกิดขึ้นได้อีกในปัจจุบันและอนาคต เมื่อเศรษฐกิจดีขึ้นหรือการพัฒนาประเทศดีขึ้น วัฏจักรการเก็งกำไร การกักตุนที่ดินจะกลับมาอีก ราคาที่ดินก็อาจจะสูงขึ้นผิดปกติได้อีก

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 2.

ดัง ได้กล่าวมาแล้วว่า ที่ดินนี้โดยธรรมชาติก็จะมีราคาสูงขึ้นอยู่แล้ว แต่บางครั้งการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ก็อาจจะเกิดขึ้นจากผลกระทบของกฎหมาย ที่ออกบังคับใช้ในขณะนั้นๆ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบโดยตรง ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นหรือลดลง และอาจจะมีผลกระทบโดยอ้อมก็ได้

2.1 กฎหมายที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินโดยตรง

2.1.1 กฎหมายผังเมือง⁴ ประกอบด้วยผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังโครงการคมนาคม และขนส่ง และข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยมีอายุการใช้ 5 ปี ซึ่งปัจจุบันพระราชบัญญัติที่ใช้บังคับคือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 แก้ไขโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 เป้าหมายและแนวความคิดที่สำคัญของผังเมือง คือ ส่งเสริมการพัฒนาในบริเวณที่เหมาะสม เป็นกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ที่จะให้มีการวางแผนการใช้ที่ดิน โดยมีการกำหนดการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ และเป็นระเบียบเรียบร้อย มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นเขตๆ (zone) โดยแยกเป็นพื้นที่ที่มีสีต่างๆ แต่ละสีจะมีความหมายของการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ

การผังเมืองเป็นวิธีการให้รัฐมีโอกาสได้เข้ามีส่วนร่วม และ หรือควบคุมการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของเอกชน ให้เป็นตามวัตถุประสงค์ของการพัฒนาประเทศ เพราะเอกชนนั้นมักจะพัฒนาไปอย่างขาดระเบียบแบบแผน และมาตรฐานที่เหมาะสม ทำให้เกิดปัญหาต่างๆ มีความขัดแย้งทางสังคม และสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม รัฐซึ่งพยายามที่จะขจัดปัญหาเหล่านี้วิธีการหนึ่งก็คือ การกำหนดผังเมือง ซึ่งมีทั้งผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ

และจากการที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติผังเมืองนี้ ทำให้พื้นที่ในเขตต่างๆ ถูกจำกัด และเปลี่ยนแปลงประโยชน์การใช้ที่ดิน ทำให้ที่ดินบางแห่งมีราคาสูงขึ้น เพราะสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการต่างๆ ได้มากกว่า หรือสามารถก่อสร้างอาคารสูง มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ราคาข้อมจะสูงขึ้น แต่ในทางตรงกันข้าม ที่ดินบางแห่งอาจจะมีราคาลดลงได้ เพราะจากอดีตที่เคยใช้พื้นที่หรือที่ดินนั้น เพื่อกิจการใดๆก็ได้ เช่น สร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัย หรือก่อสร้างอาคารสูง ก็อาจจะถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ลง ทำให้ไม่สามารถสร้างอาคารสูง หรือประกอบกิจการพาณิชย์ได้ ราคาอาจจะลดลงบ้างหรือไม่กระเตื้องขึ้น เพราะไม่เป็นที่ต้องการของวงการธุรกิจที่ดิน เป็นต้น

⁴เฉลิม แก้วกั้งवाल, กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, นิตยสาร พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ต (กรกฎาคม 2535), หน้า 79-88.

2.1.2. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งกฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ มีเป้าหมายใหญ่อยู่ 3 ประการ คือ⁵

1. การกำหนดสัดส่วนของอาคารให้เหมาะสมต่อพื้นที่
2. การควบคุมด้านความปลอดภัยของตัวอาคาร
3. การกำหนดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของตัวอาคาร

ข้อกำหนดในหมวด 1 ลักษณะอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารของ กฎกระทรวงฉบับนี้ ในเรื่องของระยะถอยร่น และค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อ พื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างใหม่แปลงเดียวกัน กำหนดไว้ 10:1 (FLOOR AREA RATIO) ทั้ง 2 กรณีนี้ทำให้เจ้าของโครงการ หรือเจ้าของที่ดินถูกลดจำนวนที่ดิน ที่จะนำมาใช้ประโยชน์ ลงยอมทำให้ราคาที่ดินนั้นสูงขึ้นได้ เพราะต้นทุนในด้านที่ดินสูงขึ้นนั่นเอง และการกำหนด F.A.R. 10:1 ทำให้ไม่สามารถสร้างอาคารสูงได้ตามความต้องการ เมื่อถูกจำกัดอัตราส่วนการใช้พื้นที่ ย่อมทำให้อาคารสูงหรืออาคารใหญ่ ที่สร้างขึ้นมีจำนวนพื้นที่น้อยลง เมื่อจำนวนพื้นที่ต่อที่ดินน้อยลง ราคายอมสูงขึ้นประมาณ 10-20% ซึ่งบางท่านอาจจะเห็นว่า เป็นการริดรอนสิทธิของนัก ลงทุนและไม่สมควรจะมีกำหนดไว้ในกฎหมายควบคุมอาคาร ควรจะกำหนดในผังเมืองเฉพาะ และไม่ควรถูกกำหนดเหมือนกันทั่วประเทศ

ผู้เขียนเห็นด้วย ในการควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ เพราะถ้าหากปล่อยให้ การก่อสร้างได้ตามความประสงค์แล้ว อาจจะทำให้เกิดปัญหา ในด้านสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน (Infrastructure) ไม่เพียงพอ บ้านเมืองขาดระเบียบเรียบร้อย และสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ ส่วนอัตราส่วน F.A.R. และระบบถอยร่นนั้น เชื่อว่าคงจะมีการศึกษาและวิจัยถึงอัตราส่วนที่ เหมาะสมแล้ว จึงกำหนดออกมาบังคับใช้

2.1.3 ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับวันที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และข้อ กำหนดเกี่ยวกับ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับวันที่ 286 เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นเพื่อใช้บังคับแก่การค้าที่ดินที่ แบ่งออกเป็นแบ่งย่อยหลายแปลง เป็นลักษณะของการจัดสรร ซึ่งแต่เดิมกฎหมายที่ดินมิได้มี

⁵ 4กฎเหล็กควบคุมอาคารสูง, ธุรกิจที่ดิน, 62 (กันยายน ปีที่ 7), : 37.

บทบัญญัติบังคับไว้ และโดยบทบัญญัติของประกาศฉบับนี้ทำให้การประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินหรือการค้าที่ดินมีภาวะในด้านค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ทั้งในด้านการก่อสร้าง การพัฒนา และระยะเวลาที่กว่าจะได้รับใบอนุญาตนั้น ผู้ประกอบการจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อขออนุญาต และหากใช้ระยะเวลาที่ยาวนานค่าใช้จ่ายยิ่งเพิ่มขึ้น จำนวนดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการกู้เงินจากสถาบันเพื่อนำมาลงทุนในการประกอบกิจการก็เพิ่มขึ้น ภาวะต่างๆ เหล่านี้ผู้ประกอบการย่อมผลักไปให้ผู้บริโภคเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งก็โดยการขายบ้านหรือที่ดินในโครงการในราคาสูงขึ้นให้คุ้มค่าใช้จ่าย ย่อมเป็นการทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างแน่นอน

แต่การที่ราคาที่ดินสูงขึ้นโดยเหตุที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามกฎหมายนั้น เพื่อผลประโยชน์ของผู้บริโภค เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคก็ควรจะยอมรับกันได้ในระดับหนึ่ง หากแต่ว่าภาวะค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเพราะความล่าช้าในการขออนุญาตจัดสรร ต้องใช้เวลานานกว่าจะได้รับอนุญาตรัฐก็ควรปรับปรุงขั้นตอนหรือวิธีการดำเนินการขออนุญาตให้เร็วขึ้น เพื่อมิให้ผู้ประกอบการต้องจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้มากและไปบวกเพิ่มเอาที่ราคาขายที่ดิน

อนึ่งจากการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินที่ผ่านมา ปรากฏว่าบางครั้งบางคราวผู้ประกอบการบางรายก่อให้เกิดปัญหาในด้านทั้ง โครงการ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาในด้านการจัดการสาธารณูปโภค และหรือมีสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อน มีการร้องเรียนต่อหน่วยงานราชการ และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จนกระทั่งได้มีการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินใหม่ คือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งปรากฏว่า ผู้ประกอบการเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินต่างให้ความเห็นว่าเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ประกอบการเป็นอย่างมาก เพราะข้อกำหนดใหม่นี้มีบทกำหนดในเรื่องสาธารณูปโภคในโครงการเพิ่มมากขึ้น เป็นการยกระดับให้มีมาตรฐานสูงขึ้น ทั้งมาตรฐานของถนนและทางเท้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการระบายน้ำ การเว้นที่ดินระหว่างแปลงทำให้ต้องเสียที่ดินเพิ่มขึ้น รวมทั้งการกันพื้นที่เป็นสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจจำนวนร้อยละ 5 ของพื้นที่ที่จัดจำหน่าย ซึ่งหากเป็นโครงการขนาดเล็ก จำนวน 5 ไร่หรือ 5 ไร่ครึ่งก็คงจะไม่มากนัก หากแต่เป็นโครงการขนาดใหญ่แล้วร้อยละ 5 ของพื้นที่ที่จัดจำหน่าย ก็คงจะเป็นจำนวนมากพอสมควร ซึ่งผู้ประกอบการก็คงจะบวกเข้าเป็นต้นทุนโครงการ ให้ราคาที่ดินในโครงการเพิ่มสูงขึ้น โดยมีการคำนวณแล้วว่า จากมาตรฐานที่สูงขึ้นนี้ จะทำให้ราคาบ้านและที่ดินเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 15-20 % ซึ่งย่อมจะทำให้ประชาชนผู้มีกำลังซื้อต่ำ ไม่อาจที่จะมีบ้านเดี่ยวเป็นของตัวเองได้ แต่ก็มีใช้ว่ามาตรฐานที่สูงขึ้นจะเป็นสิ่งไม่ถูกต้อง เพราะเป็นอุปสรรคในการลงทุน รัฐย่อมต้องการให้ประชาชนกินดีอยู่ดี มีคุณภาพ แต่หากรัฐสามารถช่วยลดต้นทุนในด้านที่ดินมิให้ราคาที่ดินสูงขึ้นมาก ผู้ประกอบการก็อาจจะสามารถ ลดราคาสินค้าลงได้ เมื่อต้นทุนต่ำลง

บางครั้งในการกำหนดมาตรฐานสาธารณสุขสากล หรือกำหนดมาตรฐานอื่น ๆ นั้นๆ รัฐมี
 อาจจะมีมุ่งเน้นในเชิงบังคับเท่านั้น รัฐควรจะใช้วิธีการชักจูงหรือให้สิ่งจูงใจ เพื่อตอบสนองการปฏิบัติ
 ของผู้ประกอบการเป็นรางวัล ในการประกอบที่ได้มาตรฐาน เช่น หากผู้ประกอบการนั้นใช้ระบบหรือ
 วิชาการสมัยใหม่ เข้าช่วย ในการก่อสร้างหรือแก้ไขปัญหา หรืออาจจะมีวิธีการอื่นที่ดีกว่า หรือได้
 ผลเท่าที่รัฐได้กำหนดไว้ รัฐก็น่าจะอนุโลมหรืออนุมัติให้ดำเนินการได้ และอาจจะให้ผลตอบแทนด้วย
 การลดพื้นที่สาธารณะ หรือลดช่องว่างระหว่างแปลงให้ผู้ประกอบการสามารถขายพื้นที่ได้มากขึ้น

การบังคับให้ผู้ประกอบการต้องดูแลสาธารณสุขสากลของโครงการตลอด ไปก็เป็นสิ่งที่ผู้
 ประกอบการต้องรับภาระ แต่การจะให้ปล่อยทิ้งไว้ก็จะเป็นการทำความเดือดร้อนให้แก่ผู้บริโภค
 รัฐน่าจะมีวิธีการหรือมาตรการในส่วนนี้ให้ดีกว่าที่เป็นอยู่ มิใช่หวังเพียงว่าหากผู้ประกอบการไม่
 อยากรดูแลสาธารณสุขแล้ว ก็อาจจะยกถนนหนทางหรือสาธารณสุขอื่น ๆ ให้แก่รัฐ หรือโอน
 เป็นของสาธารณะทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถเก็บ หรือกักตุนที่ดินไว้ เป็นการป้องกันการกักตุน
 ที่ดิน หากแต่ผลที่ได้นี้จะคุ้มกับการที่รัฐจะต้องใช้งบประมาณเข้าไปดูแล ทำนุ บำรุงสาธารณสุขประเภทต่าง
 ที่เอกชนยกให้หรือไม่ รัฐควรจะได้คำนึงถึงในจุดนี้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่ารัฐไม่ควรรับภาระในส่วนนี้
 ทั้งหมด รัฐควรจะปล่อยให้ประชาชนผู้อยู่ในโครงการ ได้มีส่วนร่วมรับผิดชอบ มิใช่ในด้านภาระค่า
 ใช้จ่ายเพียงอย่างเดียว หากแต่ในด้าน การสร้างลักษณะนิสัย ให้รู้จักการอยู่ร่วมกัน การช่วยกันทำนุ
 บำรุงสาธารณสุข การรักษาความสะอาด การบำบัดน้ำเสีย และการป้องกันน้ำท่วม หรือการ
 รักษาสิ่งแวดล้อม เพราะหากรู้จักใช้ รู้จักทำนุบำรุง รักษาแล้ว ความสูญเสียก็จะน้อยลง ภาระ
 ค่าใช้จ่ายก็คงไม่มากนัก มิใช่ว่ายกให้รัฐเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด

2.1.4. ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน
 (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534 มาตรา 105 ให้อำนาจคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อ
 เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

"ราคาประเมินทุนทรัพย์" หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคา
 ประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับ
 อสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินในแต่ละแห่งย่อมไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับราคาตลาด
 ของท้องถิ่นนั้นๆ ซึ่งที่ดินที่อยู่ในตัวเมือง ใกล้คมนาคมตามปกติย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ห่างไกลความ

เจริญ อีกร่างหากเป็นที่ทำประโยชน์ได้ดี เป็นที่ต้องการของประชาชนราคาก็จะยิ่งสูงขึ้นได้ ราคากลางนี้ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาได้ให้ความหมายไว้ว่า

- (1) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน
- (2) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่ายทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอสมควร
- (3) ราคาที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน
- (4) ราคาของตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาด โดยผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำหรือเงินเฟ้อ

จะเห็นได้ว่ารัฐประเมินราคาที่ดินจากราคาตลาดเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งราคาประเมินนี้บางครั้งก็ยุติธรรมบางครั้งก็ไม่ยุติธรรม แต่ส่วนมากแล้วราคาประเมินมักจะต่ำกว่าราคาตลาด ฉะนั้นหากราคาประเมินสูงขึ้น ย่อมส่งผลให้ราคาตลาดสูงขึ้นตามไปด้วย เพราะเอกชนมักจะติดอยู่กับความเป็นอยู่เดิมๆ คือ ราคาประเมินนั้นต่ำกว่าความเป็นจริง ซึ่งระยะเวลาปี พ.ศ. 2530-2533 นั้น ราคาที่ดินที่ซื้อขายกันในท้องตลาดนั้นสูงกว่าราคาประเมินเป็นจำนวนมาก รัฐจึงได้กำหนดราคาประเมินใหม่มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2535 โดยรัฐเชื่อว่าการปรับราคาจะไม่กระทบกระเทือนเพราะเป็นการปรับเพื่อให้ทันราคาซื้อขายของท้องตลาด ซึ่งความจริงแล้วต้องมีผลกระทบบ้างไม่มากก็น้อย เช่น ค่าธรรมเนียมที่ต้องเสียเพิ่มขึ้นทั้งซื้อมาและขายไป ซึ่งบางแห่งเพิ่มขึ้นถึงพันกว่าเปอร์เซ็นต์ คือบริเวณย่านชานเมือง นนทบุรี ปทุมธานี ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยใหม่อาจเพิ่มขึ้นเกือบ 30 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ธุรกิจพัฒนาที่ดิน ต้องมีต้นทุนเพิ่มขึ้น ราคาบ้านและที่อยู่อาศัยก็ต้องเพิ่มขึ้นตามมาอย่างต่อเนื่อง ราคาสินค้าหรือธุรกิจนั้นก็จะมีต้นทุนสูงตามไปด้วย ค่าครองชีพย่อมสูงขึ้นตาม สิ่งสำคัญอาจจะทำให้ การซื้อที่ดินของผู้ประกอบการมุ่งไปสู่ชานเมืองที่มีที่ดินราคาถูกและราคาประเมินยังต่ำอยู่ แต่อาจจะไม่มีความพร้อมในเรื่องสาธารณูปโภค ส่งผลให้การขยายตัวของผังเมืองเป็นไปอย่างไม่มีแบบแผน ประชาชนประสบปัญหาในเรื่องบริการสาธารณะ เป็นปัญหาที่รัฐบาลจะต้องเข้าไปดำเนินการแก้ไข ทุ่มงบประมาณเข้าสร้างสาธารณูปโภคเป็นไปอย่างไม่มีสิ้นสุด

อนึ่ง ที่ดินบริเวณใกล้เคียงกัน อาจจะมีราคาต่างวัดในการซื้อขายไม่เท่ากันก็ได้ เช่น ที่ดินในโครงการจัดสรรที่มีการพัฒนา มีสาธารณูปโภคแล้ว ราคาซื้อขายจะต้องแพงกว่าที่ดินบริเวณนอกโครงการที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา หรือจัดสรร หากแต่เป็นบริเวณใกล้เคียงกัน ราคาประเมินก็อาจเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน เป็นการทำให้ที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนานั้นมีราคาสูงขึ้น ซื้อขายกันแพงขึ้น ถ้านำ พัฒนาอีก ราคา ก็จะยิ่งแพงขึ้นอีกเป็นลูกโซ่

2.1.5. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

แต่เดิมการออกกฎหมายอาคารชุดนี้⁷ เพื่อรองรับสิทธิและคุ้มครอง สิทธิของเจ้าของห้อง แต่ละห้องที่รวมกันอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของ ประชากรที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดหลังเดียวกัน⁷

ต่อมาเมื่อธุรกิจที่ดินพัฒนาขึ้น โดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจเจริญรุ่งเรืองช่วงปี พ.ศ. 2530-2533 ที่การลงทุนจากต่างชาติมากขึ้น การเปิดให้เงินตราเข้า-ออกโดยเสรี ส่งผลให้มีเงินตราจากต่างประเทศเข้าประเทศไทยมากขึ้น ความต้องการที่จะให้มีการลงทุนจากต่างชาติ มีสิ่งจูงใจชาวต่างชาติ รัฐจึงได้แก้กฎหมายอาคารชุด อนุญาตให้คนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมได้ ซึ่งย่อมทำให้ราคาอาคารชุดสูงขึ้น เพราะสามารถจำหน่ายให้แก่คนต่างชาติได้ ซึ่งก็เป็นที่ทราบกันอยู่แล้วว่า คนต่างด้าวที่ซื้ออาคารชุดก็มีทั้งที่ใช้พักอาศัยจริง แต่ส่วนใหญ่มีจะซื้อเพื่อเก็งกำไร ส่งผลให้ราคาสูงขึ้นอย่างผิดปกติ แม้ในช่วงก่อนที่จะมีการอนุญาตให้คนต่างด้าวซื้ออาคารชุด หรือ Condominium ได้นั้น ก็เกิดปัญหาการเก็งกำไรในอาคารชุด โดยคนไทยร่วมมือกับคนต่างด้าว ดังนั้น ยิ่งให้คนต่างด้าวซื้อได้ถึงร้อยละ 40 ของจำนวนทั้งหมด ย่อมทำให้ราคาสูงขึ้นอย่างแน่นอน แต่เนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2534-2535 นี้เศรษฐกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบกระเทือนจากสงครามอ่าวเปอร์เซีย รวมทั้งประเทศไทยก็ได้รับผลกระทบนี้ อีกทั้งการเมืองในประเทศยังไม่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ภาวะการเก็งกำไรจึงยังไม่เกิดขึ้น หากต่อไปเศรษฐกิจดีขึ้น รัฐยังขาดมาตรการในการควบคุมที่ดี การเก็งกำไรนี้ก็จะกลับเข้ามาอีกได้

⁷ วิชัย ตันติกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, หน้า 1.

2.2 กฎหมายที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน โดยอ้อม

การที่ราคาที่ดินจะสูงขึ้นตามกลไกตลาดนั้นมิใช่เรื่องผิดปกติ แต่บางครั้งราคาที่ดินมิได้สูงขึ้นเพราะกลไกตลาดเท่านั้น แต่กฎหมายมีส่วนทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นโดยตรงดังได้กล่าวมาแล้ว และบางครั้งก็มีส่วนทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงไปบ้างไม่มากก็น้อย แต่มีใช้ผลกระทบต่อโดยตรงจากกฎหมายนั้นๆ หากแต่เป็นผลกระทบในทางอ้อม ซึ่งอาจจะมองไม่เห็นหรือไม่สามารถที่จะเห็นได้ชัดเจน ซึ่งกฎหมายต่างๆ เหล่านี้ ได้แก่

2.2.1. พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524^๑ พระราชบัญญัติฉบับนี้ออกบังคับใช้ก็เพื่อจะช่วยเหลือชาวไร่ชาวนา ให้ได้รับความยุติธรรมจากการเช่าที่ดินที่ทำกิน แต่เดิมคือ พระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. 2517 ซึ่งไม่สามารถใช้ครอบคลุมถึงการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมอย่างอื่น จึงได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพื่อให้ครอบคลุมได้ทั่วถึง บทบัญญัติในพระราชบัญญัติฉบับนี้ ค่อนข้างจะให้อำนาจแก่คณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัด (คชก) เป็นอันมาก สามารถวางระเบียบกำหนดอัตราค่าเช่าและวินิจฉัยปัญหาต่างๆ การที่รัฐให้ความสำคัญคุ้มครองต่อเกษตรกร นั้นเป็นสิ่งที่ดินและถูกต้องเพราะประเทศเรายังเป็นประเทศเกษตรกรรมมากกว่าเป็นประเทศอุตสาหกรรม แต่การให้ความสำคัญคุ้มครองนั้นควรจะพอเหมาะพอสมควร หากให้ความสำคัญคุ้มครองมากเกินไปก็อาจจะเป็นผลเสียทำให้เกษตรกรไม่ขยันหมั่นเพียรหรืออาศัยกฎหมายเป็นเครื่องต่อรองได้ โดยเฉพาะการกำหนดระยะเวลาการเช่า และวิธีการบอกเลิกการเช่า การกำหนดระยะเวลา 6 ปี นั้น หากเกษตรกรมีความตั้งใจจริง ในการที่จะประกอบเกษตรกรรมระยะเวลา 6 ปี ก็อาจจะสิ้นเกินไปสำหรับการลงทุนลงแรงหรือทำนุบำรุง ที่ดินเพื่อประกอบการเกษตร เพราะจะไม่คุ้มทุนที่ลงไป จึงควรจะกำหนดให้มีระยะมากขึ้น ในทางตรงกันข้ามหากเกษตรกรไม่ตั้งใจหรือ ไม่มีกำลังทรัพย์พอที่จะทำนุบำรุงดินก็อาจจะทำให้ที่ดินเสื่อมคุณภาพลงได้ และอาจจะทำการเกษตรไม่ได้ผลเท่าที่ควร และยิ่งอาจทิ้งร้างได้ถึง 1 ปี ก่อให้เกิดการสูญเสียการใช้ประโยชน์ในที่ดินอีก ทั้งยังไม่อาจจะนำมาใช้ประโยชน์ในด้านอื่น ไม่อาจนำมาลงทุนเพราะเกรงว่าจะติดปัญหาสัญญาเช่าเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือก็ได้ การกล่าวอ้างว่ามีสัญญาเช่าเท่านั้นก็ใช้ได้ จึงอาจจะทำให้มีผลต่อราคาที่ดิน ทำให้ราคาที่ดินไม่เพิ่มขึ้นได้ก็เป็นได้ หรือในกรณีตรงข้ามหากผู้ให้เช่าอยากจะขายที่ดินเพราะเห็นว่ามียาาคาดี แต่จะต้องเสนอขายให้ผู้เช่าก่อน ผู้ให้เช่าก็อาจจะตั้งราคาสูงๆ เพื่อให้ผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่มักจะยากจน ไม่สามารถซื้อได้ ราคาที่ดิน

^๑ สำเร็จ เมฆเกรียงไกร, คำบรรยายพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524, คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ก็จะขยับขึ้นตามไป ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินข้างเคียงได้ และในบางครั้งเจ้าของที่ดินก็ขายที่ดินในราคาสูง เพราะต้องนำเงินส่วนหนึ่งมาชดใช้ให้กับผู้เช่าที่ซึ่งไม่หมดสัญญาเช่า แต่ยอมเลิกเช่าโดยหวังผลตอบแทน ดังนั้นการควบคุมราคาเช่าเช่น จะใช้ได้ผลก็เพียงชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น

2.2.2. พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2532

เหตุผลที่ประกาศใช้กฎหมายฉบับนี้ ก็เพื่อช่วยเหลือเกษตรกรที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากระบบการเช่าที่ดิน และการจำหน่ายผลผลิต ช่วยให้เกษตรกรมีที่ดินทำกินและใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ซึ่งที่ดินที่จะนำมาปฏิรูปได้นั้นมีทั้งที่เป็นที่ดินของรัฐและที่ดินของเอกชน ซึ่งที่ดินของเอกชน คือ

- ก. สิทธิถือครองของเจ้าของที่ดินที่ประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองในเขตปฏิรูปที่ดิน
- ข. สิทธิถือครองของเจ้าของที่ดินที่มีได้ประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองในเขตปฏิรูปที่ดิน

วิธีการดำเนินการคือจัดซื้อ หรือเวนคืนที่ดินจากเอกชน ที่มีที่ดินในเขตปฏิรูปเกินกำหนดแล้วนำไปให้สถาบันเกษตรกร หรือตัวเกษตรกรเช่าหรือซื้อเพื่อประกอบการเกษตรกรรมต่อไป ซึ่งการจัดที่ดินโดยวิธีปฏิรูปที่ดินนี้ ให้ผลทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม ช่วยกระจายการถือครองที่ดิน ช่วยป้องกันมิให้ที่ดินเกษตรกรรมมีราคาสูงขึ้นได้เพราะไม่สามารถจะกว้านซื้อมาครอบครองไว้เกินกว่าจำนวนที่กำหนด จึงมีผลต่อราคาที่ดินมิให้สูงขึ้นมาก แต่ในเรื่องปฏิรูปที่ดินนี้รัฐยังไม่สามารถดำเนินการให้ได้ผลสมบูรณ์ และยังมีปัญหาข้อขัดแย้งกันอยู่หลายประการ

2.2.3. พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517

การจัดรูปที่ดิน (Land Consolidation) มีหลักใหญ่คือ¹⁰

- ก. การจัดรูปการถือครองที่ดิน ได้แก่ การจัดแบ่งลักษณะของที่ดินใหม่ มิให้มีการถือครองกระจุกกระจายเป็นแปลงเล็กแปลงน้อย และ

⁹ ภาสกร ชุณหอุไร, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, หน้า 588.

¹⁰ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศาสตร์, กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 14, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมนิราช, (2526), หน้า 193.

การจัดรูปการใช้ที่ดิน ได้แก่การจัดรูปขนาดการถือครองที่ดิน และหน่วยในการผลิตให้สัมพันธ์ได้สัดส่วนต่อกัน โดยมีการแยกกันหรือรวมกัน เพื่อให้หน่วยการผลิตแต่ละหน่วยได้ถือครองที่ดิน ตามขนาดที่เหมาะสมกับประเภทของการดำเนินงานของหน่วยการผลิตนั้น

เมื่อมีการจัดรูปที่ดิน ก็จะมีการสร้างถนน สาธารณูปโภค ชลประทานส่งเสริมการเกษตร ทำให้เกษตรกรมีที่ดินเหมาะสมแก่การเกษตร ช่วยให้การผลิตมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ความเป็นอยู่ดีขึ้น การละทิ้ง หรือการขายที่ดินทิ้งจึงไม่เกิดขึ้นมากนัก ทำให้ราคาที่ดินไม่สูงขึ้นมาก เพราะเกษตรกรมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ผลผลิตเพียงพอต่อการดำรงชีพ จึงไม่จำเป็นต้องขายที่ดินให้แก่นายทุน เพื่อชำระหนี้ หรือเพื่อแลกกับเงินเพื่อการดำรงชีวิตชั่วคราว นอกจากว่าจะถูกบีบบังคับหรือเสนอราคาที่สูงเกินความเป็นจริงหลายเท่า ซึ่งก็อาจจะทำให้ที่ดินนั้นมีราคาสูงเกินไป ไม่เหมาะแก่การลงทุน นอกจากเป็นการเก็งกำไรของคนต่างด้าว หรือพวกนักเก็งกำไร ซึ่งก็จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นผิดปกติได้

2.2.4. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

มาตรา 4 บัญญัติไว้ว่า

"สิ่งแวดล้อม หมายความว่า สิ่งต่างๆ ที่มีลักษณะทางกายภาพ และชีวภาพที่อยู่รอบตัวมนุษย์ ซึ่งเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ และสิ่งที่มีมนุษย์ได้ทำขึ้น"

ดังนั้นสิ่งแวดล้อม จึงมีความหมายกว้างมาก และมีความเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของคนเรา หากสิ่งแวดล้อมดี ความเป็นอยู่ของเราก็ตีขึ้น ซึ่งทุกคนย่อมปรารถนาที่จะมีความเป็นอยู่ที่ดี ฉะนั้นหากที่ดินบริเวณที่ประกอบด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมมีราคาสูงกว่าบริเวณที่สิ่งแวดล้อมไม่ดี กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมจึงมีผลกระทบต่อราคาที่ดินโดยอ้อม ซึ่งอาจจะทำให้ราคาสูงขึ้น หรือลดลงได้ บริเวณใดที่ได้รับความคุ้มครองเป็นเขตนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมแล้ว อาจจะถูกกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน รักษาสภาพธรรมชาติหรือกำหนดประเภท ขนาด ของการก่อสร้างหรือกิจการที่จะกระทำในเขตนั้นๆ อันอาจจะทำให้ราคาที่ดินในบริเวณนั้นไม่สูงขึ้นได้ เพราะถูกจำกัดการใช้งาน หรืออาจจะลดต่ำลงได้ หากไม่สามารถใช้ประโยชน์ให้คุ้มเงินลงทุน ก็อาจจะไม่มีผู้ใดต้องการซื้อขาย ทำให้ไม่มีราคาในด้านธุรกิจ แต่มีคุณค่าในด้านสิ่งแวดล้อม

ในกรณีที่มีการควบคุมมลพิษก็เช่นกัน คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมฯ อาจประกาศในท้องที่ใดเป็นเขตควบคุมมลพิษ ซึ่งข้อกำหนด หรือแผนปฏิบัติการ เพื่อจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมก็จะยิ่งมีความเข้มข้น มาตรการที่เหมาะสมและจำเป็นต่างๆ จะถูกนำมาใช้บังคับแก่ท้องที่นั้นๆ ทำให้ที่ดินในท้องที่นั้นๆ อาจจะไม่สามารถประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมได้ เช่น ในเขตที่มีโรงงานอุตสาหกรรม

มากกว่าที่ดินเคยมีราคา เพราะสามารถซื้อมาเพื่อสร้างโรงงานได้ หากเมื่อมีโรงงานมากจนเกิดปัญหามลพิษซึ่งมีแนวโน้มที่จะร้ายแรงถึงขนาดเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชน หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ก็จะถูกกำหนดให้เป็นเขตควบคุมมลพิษ ไม่สามารถสร้างโรงงานอีกก็เป็นได้ ราคาที่ดินก็อาจจะลดลง หรืออาจจะถูกเวนคืนเพื่อใช้เป็นที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเสียรวมได้ ซึ่งที่ดินบริเวณใดที่อาจจะถูกเวนคืนหรือมีโอกาสที่จะถูกเวนคืน ก็จะมีราคาค่างวดมากนัก ราคาอาจตกลงได้

หากเมื่อใดที่ท้องถิ่นใดได้รับความคุ้มครอง หรือถูกกำหนดให้ควบคุมมลพิษจะมีสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น และสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินตามปกติหรือไม่ถูกจำกัดการใช้ประโยชน์แล้ว ที่ดินในท้องถิ่นนั้นก็อาจจะมียุทธศาสตร์สูงขึ้นได้ เพราะจะเป็นที่ปรารถนาของผู้ประกอบการค้าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ที่จะนำมาจัดสรรหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย เพราะผู้คนย่อมอยากจะมีที่อยู่อาศัยความเป็นอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี ไม่มีมลพิษใดๆ

3. สาเหตุที่ทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลง

โดยปกติแล้ว สินค้าทุกชนิดย่อมจะมีราคาสูงขึ้นได้โดยกลไกของตลาด ที่ดินซึ่งเป็นสินค้าประเภทหนึ่งก็ย่อมจะมีราคาสูงขึ้นหรือเปลี่ยนแปลงไปได้ หากแต่การเปลี่ยนแปลงนั้นสมเหตุสมผลและเหมาะสมแก่สภาพเศรษฐกิจแล้ว ก็คงจะไม่มีอะไรผิดปกติ หากแต่ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2533 นั้น ราคาที่ดินในประเทศไทย ทั้งในเมืองและชนบทได้สูงขึ้นอย่างมากมาจนผิดปกติ ราคาที่ดินบางแห่งเพิ่มขึ้นถึงเกือบ 20 เท่าตัว เช่น บริเวณเขตชั้นนอก รังสิต สุวินทวงศ์ เป็นต้น บางแห่งก็เพิ่มขึ้นประมาณ 10 เท่า เช่น เขตเมืองชั้นกลาง ลาดพร้าว สุขุมวิท งามอินทรา เป็นต้น

ราคาที่ดินจะสูงขึ้นมากในบริเวณเขตศูนย์เศรษฐกิจหลัก¹¹ (Central Bissiness District) เพราะมีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค คมนาคม จึงมีการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่จำนวนมาก และขยายมาในเขตศูนย์กลางเศรษฐกิจย่อย (growth pole) เช่น ศรีนครินทร์ ปิ่นเกล้า ราคาที่ดินสูงขึ้นมาในช่วงปี 2531-2533 และเมื่อที่ดินในเขตเศรษฐกิจสูงขึ้นมาก จึงเริ่มขยายมาในเขตชั้นนอก และชานเมืองที่ยังมีราคาถูก และเมื่อขยายเข้ามามากก็วนซ้ำกันมาก ราคาที่ดินในเขตชั้นนอกนี้จึงเพิ่มขึ้นมากในปัจจุบัน ซึ่งสาเหตุสำคัญที่ทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลง นอกจากเป็นผลกระทบทั้งโดยตรงและโดยอ้อมจากกฎหมายแล้ว สาเหตุทั่วไปได้แก่

¹¹ ประทักษ์ สิมะนิชัยเชษฐ, เอกสารการวิจัยเรื่อง นโยบายที่ดิน, หน้า 66.

3.1. การประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

การประกอบธุรกิจเหล่านี้ เป็นธุรกิจที่มีที่ดินเป็นสินค้าเป็นปัจจัยพื้นฐาน เป็นการประมุลการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ทำให้ที่ดินมีราคาต่างวดขึ้นมา จึงเป็นการซื้อขายตามราคาที่ต้องการ ถ้าความต้องการมีมาก ราคาที่สูงจะสูงมาก

นอกจากนี้ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจนโยบายต่างๆของรัฐบาล ก็เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2530-2533 ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่างๆเติบโตอย่างรวดเร็ว ยิ่งจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น รายได้เพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นและมีอำนาจซื้อ ก็ยิ่งทำให้ธุรกิจด้านนี้เจริญเติบโต นักธุรกิจมุ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กันทั่วทุกหัวระแหง การลงทุนจากต่างชาติเพิ่มขึ้นตามนโยบายของรัฐ ธุรกิจการค้าที่ดินกลายเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าธุรกิจประเภทอื่นๆ ก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องราคาที่ดินสูงขึ้นมากอย่างผิดปกติ ซึ่งเกิดจากวิธีการต่างๆ ดังนี้คือ

3.1.1 การกว้านซื้อที่ดิน อาจเกิดขึ้นจากการคาดการณ์หรือเก็งกำไรที่ดินในบริเวณนั้น จะมีราคาสูงขึ้น หรืออาจจะใช้วิธีการปั่นราคาให้ที่ดินบริเวณนั้นมีราคาสูงขึ้น แล้วจึงจำหน่ายออกไป ทำกำไรได้อย่างมากมหาศาล ในขณะที่ประเทศกำลังพัฒนา บ้านเมืองเจริญรุ่งเรืองขึ้นผู้คนอพยพจากชนบทเข้าสู่ตัวเมืองที่เจริญแล้ว ทำให้ความต้องการที่ดินในเมืองเพิ่มมากขึ้น จนอาจจะมีไม่เพียงพอต่อความต้องการ ราคาเพิ่มสูงขึ้น นายทุนที่มองเห็นการณ์ไกลก็จะไปกว้านซื้อที่ดินแถบชานเมืองชนบท ที่ยังมีราคาถูกอยู่ เก็บกักตุนไว้ อาจจะเพื่อทำโครงการหรือเก็บไว้เป็น Land bank ของตนเอง เพื่อเก็บเกี่ยวผลกำไรเมื่อเกิดสภาวะเงินเฟ้อ แต่ปัญหาใหญ่ที่สำคัญคือนายทุนจากต่างชาติ หรือคนต่างชาติที่ทุ่มเงินจำนวนมากเข้ามากว้านซื้อที่ดิน เพราะคนไทยนั้นจะไม่มีเงินมากพอที่จะกว้านซื้อที่ดินได้เป็นจำนวนมาก หากธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อให้ หรือไม่ได้ระดมทุนจากหุ้นส่วน ซึ่งค่อนข้างจะกระทำได้ยาก แต่คนต่างชาตินั้นมักจะมีเงินทุนสูงสามารถจะส่งเงินเข้ามากว้านซื้อที่ดินในประเทศไทยเลย ซึ่งในช่วงที่เศรษฐกิจกำลังเฟื่องฟู ช่วงปี 2530-2533 นั้น การกว้านซื้อที่ดินโดยคนต่างชาตินั้นได้เกิดขึ้นอย่างมากมายนัยมีการกว้านซื้อที่ดินในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการถือครองที่ดิน ในลักษณะนายทุนกว้านซื้อที่ดิน โดยการวางมัดจำส่วนหนึ่งก่อน แต่ยังไม่โอนที่ดิน แล้วขายออกไปในราคาที่สูงขึ้น โดยใช้ทุนจำนวนมาก และอาจจะทำได้ครั้งละหลายๆโครงการ

ผู้กว้านซื้อที่ดินรายใหญ่หลายราย ถือครองที่ดินไว้โดยมิได้ทำประโยชน์ โดยทางราชการไม่มีทางจะทราบได้ เพราะไม่มีมาตรการในการตรวจสอบ การใช้ประโยชน์ในที่ดิน และผู้ถือครองที่ดินรายใหญ่บางรายก็เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจแบบ "ครบวงจร" จำเป็นต้องใช้ที่ดินจำนวนมาก โดยการกว้านซื้อที่ดินจากชาวบ้าน

เมื่อมีการกว้านซื้อที่ดินกันมาก ราคาที่ดินจึงสูงขึ้นอย่างผิดปกติ พื้นที่บางแห่งราคา ยิ่งแพงยิ่งแย่งกันซื้อ เจตนาของการกว้านซื้อนั้นเมื่ออยู่หลายประการ เช่น เพื่อบั่นราคา เก็งกำไร จัดสรร ประกอบการอุตสาหกรรม เกษตรกรรม และพาณิชย์กรรม เป็นต้น

ในช่วงที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกตินั้น การจำหน่ายจ่ายโอนเปลี่ยนมือการถือครองที่ดินมีเป็นจำนวนมากและเป็นไปอย่างรวดเร็ว ปริมาณเงินตราที่ซื้อขายกันรวมกันแล้ว ในแต่ละปีมีจำนวนมหาศาล ส่วนทางราชการก็มีเพียงข้อมูลการถือครองที่ดินเฉพาะโฉนด นส.3 ที่ดินอีกเป็นจำนวนมากเป็นการครอบครองแบบมือเปล่า สค.1หรือสทก. ซึ่งมีการซื้อขายเปลี่ยนมือกันมากมายได้โดยไม่ต้องจดทะเบียน ทางราชการจึงไม่อาจทราบได้ว่า บุคคลหรือนิติบุคคลใดถือครองที่ดินทุกประเภทในทกจังหวัดรวมกันเป็นเท่าใด และด้วยเหตุนี้ทางราชการจึงไม่มีข้อมูลเพียงพอเกี่ยวกับการกว้านซื้อที่ดิน

นอกจากการกว้านซื้อที่ดิน จะเกิดจากการกระทำของนายทุนรายใหญ่ หรือเกิดจากการทุ่มเงินซื้อเป็นจำนวนมากจากชาวต่างชาติแล้ว ธนาคารก็มีส่วนก่อให้เกิดการกว้านซื้อที่ดิน โดยวิธีการปล่อยสินเชื่อ ปล่อยเครดิตให้บุคคลทั่วไปและนิติบุคคลเข้ามาซื้อที่ดิน ซึ่งในระยะหลังรัฐบาลจึงได้มีนโยบายสั่งให้จำกัดสินเชื่อ ในด้านธุรกิจที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ ซึ่งก็เป็นทั้งผลดีและผลเสีย เพราะช่วยลดการกว้านซื้อที่ดินได้บ้าง แต่ก็ทำให้ธุรกิจหยุดชะงักได้ เพราะผู้ประกอบการบางรายที่ต้องการจะประกอบธุรกิจจริงๆ แต่ไม่มีเงินทุนก็อาจจะต้องล้มเลิกโครงการ เพราะธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อ ซึ่งส่วนใหญ่มักจะเป็นธุรกิจรายเล็ก รายย่อย สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่แล้ว มักจะมีสายป่านยาว มีเงินทุนสูงอยู่แล้ว จึงอาจก่อให้เกิดการผูกขาดทางด้านธุรกิจประเภทนี้ได้ ผู้ประกอบการรายย่อยถูกผู้ประกอบการรายใหญ่กลืนหายไป ทำให้กลไกตลาดเปลี่ยนแปลงไป เพราะคู่แข่งลดน้อยลง ตลาดเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่เท่านั้น ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อผู้บริโภคอย่างแน่นอน

3.1.2 การเก็งกำไรที่ดิน (Land Speculation) การเก็งกำไรที่ดิน เป็นผลพวงของการกว้านซื้อที่ดินนั้นๆ โดยคาดหมายว่าในอนาคตคงต้องมีความต้องการที่แท้จริงเกิดขึ้น ใน

บริเวณที่ดินที่ได้แก่งำไรไว้ จึงกว้านซื้อเอาไว้เพื่อปล่อยขายในโอกาสต่อไป เมื่อราคาสูงขึ้นหรืออาจจะใช้วิธีสร้างราคาให้สูงขึ้น เป็นเหตุให้ราคาที่ดินสูงขึ้นไปอย่างไม่หยุดยั้ง ซึ่งนักค้าที่ดินแบบแก่งำไรเหล่านี้มีทั้งชาวต่างชาติ ชาวไทย และคนไทยที่ได้เงินทุนมาจากต่างชาติ หรือร่วมลงทุนกับชาวต่างชาติ

การแก่งำไรนี้เป็นการใช้โอกาสความได้เปรียบทางด้านข่าวสารข้อมูล ความได้เปรียบทางด้านการเงิน และการจัดการเข้าครอบครองที่ดิน โดยมีได้มุ่งที่จะพัฒนาที่ดินให้เป็นประโยชน์แต่ประการใด ต้องการกักตุนไว้ระยะหนึ่ง เพื่อขายออกไปในรูปของสินค้าที่มีราคาแพงขึ้นอย่างมากเท่านั้น ยิ่งในช่วงที่เศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น คนชั้นกลางในเมืองมีอำนาจการซื้อสูงขึ้น และนโยบายของรัฐเอื้ออำนวยต่อการลงทุน ทำให้คนเริ่มมองเห็นกำไร ก็จะเริ่มมีการเสี่ยงภัยขึ้น และหากเป็นเช่นนั้นนักแก่งำไรก็จะมีมากกว่าผู้ทำโครงการ และเมื่อใดก็ตามที่นักซื้อที่ดินเพื่อแก่งำไรมากกว่านักซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการหรือเพื่อการลงทุนที่แท้จริง เมื่อนั้นปัญหาต่างๆก็จะเกิดขึ้น

โดยเฉพาะในช่วงปลายปี 2533 วิกฤตสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูมาก เกิดผู้แก่งำไรรายเล็กเข้ามาสู่ตลาดมากมาย มีการแก่งำไรในด้านซื้อขายที่ดิน อาคารชุด การซื้อขายสมาชิกสนามกอล์ฟ ประกอบกับการแก่งำไรในตลาดหุ้น ซึ่งนักแก่งำไรทั้ง 2 ประเภทนี้เกือบจะเป็นพวกเดียวกัน

"ที่ดิน" ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานในการผลิต ถูกแก่งำไร ซื้อขายกันอย่างรวดเร็วโดยไม่คำนึงถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนา มีราคาเพิ่มขึ้นมากกว่า 20 เท่าตัวเป็นอย่างน้อย และเหตุที่มีชาวต่างชาติเข้ามาร่วมลงทุนแก่งำไรด้วยก็เพราะราคาที่ดินในเมืองไทยนั้นยังถูกกว่าราคาที่ดินในอีกหลายประเทศเช่น เอเชีย ผลตอบแทนที่ได้รับซึ่งสูงมากและสูงกว่าในต่างประเทศหลายประเทศ โดยเฉพาะชาวไต้หวัน เป็นผู้แก่งำไรมากที่สุด ต่อมาคือ สิงคโปร์ ฮองกงและญี่ปุ่น เป็นวัฏจักรของการขยายอานิคมคลุมครอบคลุมทรัพยากรการผลิตของประเทศและพื้นที่ที่ต่อยกว่าเป็นระดับๆไป

3.1.3 การปั่นราคาที่ดิน

เมื่อมีการกว้านซื้อที่ดินไว้เพื่อจุดประสงค์ในการแก่งำไร มิใช่เพื่อจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริงแล้ว ก็จะต้องมีการขายที่ดินที่ได้กักตุนนั้นไว้ในราคาที่สูงขึ้นไป ซึ่งหากว่า

ได้กว้านซื้อที่ดินในบริเวณที่ได้มีการพัฒนาหรือสาธารณูปโภคของรัฐขยาย ไปถึงราคาก็จะสูงขึ้นหรือมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งโอกาสที่ผู้กว้านซื้อที่ดินจะขายที่ดินออกไปในราคาสูงก็มีโอกาสที่จะเป็นไปได้ อย่างแน่นอน ยังอาจใช้วิธีการสร้างราคา บั่นราคาที่ดินให้สูงขึ้น ใช้วิธีการสร้างอุปสงค์เทียม¹² (FALSE DEMAND) คือไม่มีความต้องการในที่ดินหรือในอสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างจริงจังหรือไม่มีความต้องการที่แท้จริง แต่มีการสร้างข่าวว่า มีความต้องการสูง ทำให้ผู้ที่ไม่ทราบข้อเท็จจริงหลงเชื่อ เข้าซื้อต่อหรือกว้านซื้อต่อในราคาที่สูงขึ้น แล้วเสนอขายในราคาที่สูงขึ้นไปอีก หากมีผู้หลงเชื่ออีกก็จะทำให้ราคาสูงขึ้นไปอีก และในบางครั้งนักลงทุนเพื่อเก็งกำไรเหล่านี้ก็อาจจะใช้วิธีการทำสัญญาซื้อขายในระหว่างกันเองสร้างราคาสูงๆแต่ไม่มีการซื้อขายกันจริง เพียงแต่หลอกให้ผู้อื่นเห็นว่าราคาที่ดินบริเวณนั้นสูงขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ไปอย่างผิดปกติ

ในภาครัฐบาล ก็พยายามที่จะใช้กฎหมายเข้ามาป้องกัน โดยวิธีการบีบบังคับให้ซื้อขายยากขึ้น แต่ก็ไม่ใช่วิธีการที่ถูกต้อง เพราะบางครั้งเอกชนคนธรรมดาที่มีได้มีส่วนใน เรื่องการเก็งกำไรหรือการบั่นราคาที่ดิน ก็จะต้องได้รับผลกระทบกระเทือนไปด้วย และในขณะเดียวกันเจ้าหน้าที่ของรัฐก็ยังเป็นตัวการในการปลุกปั่นราคาที่ดิน โดยการออกข่าวการพัฒนาพื้นที่หรือการทำโครงการต่าง ๆ ซึ่งจริงบ้างเท็จบ้าง กลุ่มผู้มีอำนาจรัฐนั้น หากใช้อำนาจไม่ถูกต้องก็อาจจะเป็นผู้กระทำผิดเสียเอง เพื่อผลประโยชน์ของตนเองและกลุ่มเพื่อนฝูง

นักเก็งกำไรจากต่างชาติและผู้ร่วมลงทุนระหว่างคนไทยกับคนต่างชาติจะเป็นผู้ที่มีบทบาทในการสร้างราคาที่ดิน ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติมากที่สุด อีกทั้งในบางครั้งราคาที่ดินในประเทศไทย ยังมีราคาต่ำกว่าราคาที่ดินในต่างประเทศมาก นักลงทุนต่างชาติเหล่านี้ จึงซื้อที่ดินในราคาสูง โดยไม่มีการต่อรอง เพราะเห็นว่ายังถูกอยู่มาก ผู้ขายจึงสามารถสร้างราคาเท่าใดก็ได้เท่าที่ตนต้องการโดยปราศจากกฎเกณฑ์ หรือความถูกต้อง อีกทั้งรัฐก็ไม่อาจจะเข้าควบคุมได้

นักทฤษฎีมักจะพูดถึงระบบกลไกตลาดว่าเป็นเครื่องตัดสินที่ดีที่สุด โดยรัฐไม่มีความจำเป็นต้องเข้าไปเกี่ยวข้อง เพราะเป็นเรื่องธรรมชาติที่ราคาที่ดินจะมีการปรับตัวเพื่อประโยชน์จากการใช้ดีกว่าแต่ก่อน และจะสูงขึ้นต่อไปในอนาคต รวมทั้งสาธารณูปโภคที่รัฐจะสร้างขึ้น ซึ่งเป็นความเสี่ยงของผู้ลงทุน หากเก็งอนาคตผิดพลาดก็จะขาดทุน สิ่งเหล่านี้เป็นไปโดยทฤษฎี แต่ในความเป็นจริง เมื่อราคาที่ดินได้สูงขึ้นอย่างผิดปกติทั่วประเทศ เป็นขบวนการเก็งกำไรโดยวิธี

¹² มานพ พงศทัต, "ทิศทางการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" วารสารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์, (กุมภาพันธ์ 2535) : 41.

การสร้างราคา ผู้ซื้อที่ไม่ได้มีอาชีพพัฒนาที่ดิน กลายเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ประชาชนทั่วไปหลงเชื่อ ชาวสื่อ คำขยงของนายหน้า มีปัจจัยบิดเบือนมากมาย ก็เป็นเรื่องที่น่าห่วงและแสดงถึงความไม่สมบูรณ์ของกลไกตลาด ซึ่งไม่น่าจะปล่อยให้ดำเนินการต่อไป เพราะจะเป็นผลต่อการแจกแจงทรัพยากรของชาติ เป็นผลต่อความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ เป็นต้น รัฐจึงจำเป็นต้องเข้ามามีบทบาทแทรกแซงพฤติกรรมเหล่านี้บ้าง

3.1.4 การประกอบธุรกิจที่ดิน โดยคนต่างด้าวมีส่วนร่วม

การประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ หากกระทำด้วยความสุจริต และตั้งใจจริง เพื่อการพัฒนาประเทศ และผลกำไรบ้าง ถึงจะเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น แต่ก็คงจะไม่เกินความเป็นจริง ไปมากนัก คงจะไม่สูงขึ้นจนผิดปกติ หากบางครั้งเกิดจากความต้องการเก็งกำไรในที่ดินเพียงอย่างเดียวแล้วก็จะเกิดปัญหาขึ้นได้ ซึ่งวิธีการของการกว้านซื้อที่ดินเพื่อกักตุนไว้เก็งกำไร หรือสร้างราคาด้วยวิธีการต่าง ๆ นานา ๆ ของคนต่างชาตินั้น หากขาดความร่วมมือจากคนไทยก็คงจะกระทำไม่ได้ยากหรือไม่อาจจะกระทำได้ ดังนั้นปัญหาการราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกตินี้ คนไทยจึงมีส่วนร่วมในลักษณะต่าง ๆ กัน เช่น

ก. ลักษณะนิติกรรมอำพราง โดยการให้คนไทยถือครองที่ดินแทน และทำหนังสือสัญญาตัวแทนเอาไว้อีกต่อหนึ่ง บางครั้งก็ใช้วิธีการนำเงินจากต่างประเทศมาให้คนไทยลงทุนทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน ก่อสร้างอาคาร สถานที่พักผ่อน แล้วให้ชาวต่างชาติผู้ลงทุนทำสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งเป็น การกว้านซื้อที่ดิน และประกอบธุรกิจเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว และอาจจะกระทำโดยวิธีการถือครองที่ดินในลักษณะนายทุนกว้านซื้อที่ดิน โดยการวางมัดจำส่วนหนึ่งก่อนแต่ยังไม่ได้โอนที่ดิน และขายไปในราคาที่สูงขึ้น ซึ่งชาวต่างชาติจะกระทำไม่ได้ยากนัก เพราะมีเงินลงทุนสูงอยู่แล้ว และอาจจะเป็นการเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยไม่คำนึงถึงว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินจะเป็นของผู้ใด อาจทำสัญญาใช้ประโยชน์ในลักษณะจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410 โดยกำหนดระยะเวลาหรืออาจเป็นตลอดชีวิต ในขณะที่เดียวกันนักกฎหมายตามสำนักทนายความ และสำนักงานนายหน้าที่รัฐช่องโหว่ของกฎหมาย ก็จะช่วยจัดการปฏิบัติการตอบสนองรับพฤติกรรมต่างชาติ โดยการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอย่างสูง

ข. ลักษณะนิติบุคคล โดยการเข้าหุ้นกับคนไทย ในอัตราส่วนที่คนไทยถือหุ้นข้างมาก เกินกว่าร้อยละ 50 คนต่างชาติถือหุ้นข้างน้อย จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย ย่อมมีสิทธิถือครองที่ดินได้ไม่จำกัดจำนวน โดยเฉพาะเมื่อได้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97 และมีประกาศของกรมที่ดิน ทำให้คนต่างด้าวมีโอกาสถือครองที่ดินได้มากยิ่งขึ้น

การตั้งบริษัทจำกัดนั้น กระทำได้โดยง่าย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1097 โดยมีผู้ถือหุ้นเพียง 7 คน ก็จัดตั้งบริษัทได้ และจะมีวัตถุประสงค์เพื่อถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ชื่อชาย แลกเปลี่ยน รับจ้างองก็ได้ทั้งสิ้น และหากว่าคนไทย 6 คน ถือหุ้น 51 เปอร์เซ็นต์ คนต่างด้าว 1 คน ถือหุ้น 49 เปอร์เซ็นต์ และมีคนไทย 1 คน เป็นคนของชาวต่างด้าว เสียซึ่งมากย่อมเป็นของคนต่างด้าวไปอย่างแน่นอน และหากคนต่างด้าวมียุติประสงค์เพื่อที่จะกว้านซื้อที่ดินไว้เก็งกำไรแล้วย่อมกระทำได้

อนึ่ง การจัดตั้งบริษัทจำกัดนั้น ไม่จำเป็นจะต้องเป็นการจัดตั้งบริษัทเพื่อประกอบกิจการใดๆ อย่างจริงจังก็ได้ การจัดตั้งขึ้นมาเพื่อทำการกว้านซื้อที่ดินเพียงอย่างเดียวก็อาจตรวจสอบได้ และผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทยก็อาจจะไม่จำเป็นต้องชำระค่าหุ้นเต็มจำนวน หรือไม่ชำระเลยอย่างที่เราเรียกว่า "หุ้นลม" ก็ได้ เช่นชำระเพียง 25 เปอร์เซ็นต์ หรือคนต่างชาติออกเงินให้เพื่อผลประโยชน์ของคนต่างชาติ

การกระทำต่างๆ เช่นที่กล่าวมานี้ ไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติบังคับไว้ ไม่สามารถตรวจสอบอย่างใด ๆ นิติบุคคลนี้ในสภาพความจริงแล้วจึงมีสภาพเป็นนิติบุคคลต่างชาติ แต่มีสัญชาติเป็นนิติบุคคลไทยตามกฎหมาย

การตรวจสอบถึงแหล่งที่มาของเงินที่จะนำมาซื้อที่ดินนั้นก็มีไม่เรื่องง่าย ๆ เพราะเมื่อผ่านเข้ามาทางธนาคารพาณิชย์แล้ว ธนาคารจะถือเป็นความลับของลูกค้า ไม่ยอมเปิดเผย ซึ่งก็ไม่มีกฎหมายใดให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินบังคับให้ธนาคารเปิดเผย โดยเฉพาะเมื่อรัฐบาลไทยยอมรับพันธะข้อ 8 ของ IMF เปิดให้เงินตราเข้าออกได้อย่างเสรี การตรวจสอบยิ่งกระทำได้ยากขึ้น เงินทุนจากต่างประเทศจึงไหลเข้าสู่ประเทศไทยอย่างมากมาย เป็นทุนในการกว้านซื้อที่ดินเพื่อกักตุนไว้เก็งกำไรได้มากขึ้น

3.2 การลงทุนจากต่างชาติและนโยบายเงินตราปรัวรตเสรี

เมื่อประชากรเพิ่มขึ้น ความเจริญเติบโตของเมืองก็ขยายกว้างขึ้น ธุรกิจการลงทุนในด้านต่าง ๆ ก็เพิ่มมากขึ้น เพื่อสอดคล้องกับปริมาณจำนวนคนที่มากขึ้น ผลผลิตต่างๆ ก็จะต้องมากขึ้นตามอุปสงค์ในทุก ๆ ด้านที่เพิ่มขึ้น เศรษฐกิจที่เจริญรุ่งเรืองขึ้น ต้องการเงินลงทุน เพิ่มมากขึ้น รัฐต้องการพัฒนาประเทศจากประเทศเกษตรกรรมไปสู่ประเทศอุตสาหกรรม จึงพยายามส่งเสริมการลงทุนทั้งในประเทศและการลงทุนจากต่างประเทศ มีความต้องการที่จะให้ต่างชาติเข้ามาลงทุน เพื่อสร้างงานและพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศ เมื่อต่างชาติเข้ามาลงทุนก็จะกว้านซื้อ

ที่ดินเพื่อสร้างโรงงาน หรือประกอบกิจการต่างๆ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทำให้มีความต้องการในที่ดินสูงขึ้น ราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ยิ่งมีการลงทุนจากต่างชาติมากเท่าไร เงินตราที่ไหลเข้าสู่ประเทศมากขึ้นเท่านั้น หากเป็นการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม ที่แท้จริงก็ยังเป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติบ้าง หากเงินทุนที่ไหลเข้ามาสู่ประเทศมิได้นำมาลงทุนในภาคอุตสาหกรรม แต่นำมาเก็งกำไรที่ดินเพื่อเก็งกำไรก็จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างผิดปกติได้ และแม้จะมีการนำเงินตราเข้ามาลงทุนเพื่อสร้างงานก็จริงอยู่ แต่ผลประโยชน์ที่ได้รับจากภาคอุตสาหกรรมหรือการลงทุนจากต่างชาตินี้จะคุ้มค่ากับการสูญเสียแผ่นดินให้คนต่างด้าวครอบครองหรือไม่ อีกทั้งก่อให้เกิดราคาที่ดินแพงขึ้น เพราะชาวต่างชาติยังเห็นว่าประเทศไทยเป็นประเทศที่น่าลงทุน ที่ดินยังมีราคาต่ำอยู่ วัตถุประสงค์ก็ยังคงมีอีกมากและค่าแรงไม่สูงเกินไป ต่างชาติจึงเข้ามาลงทุนในประเทศมากขึ้น อีกทั้งรัฐบาลได้เปิดประตูต้อนรับเงินเปลี่ยนสนามรบเป็นสนามการค้า ทำให้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำโขงหลายจังหวัดขยับราคาขึ้นอย่างผิดปกติ เพราะเหมาะแก่การลงทุนเป็นอย่างยิ่ง

รวมทั้งการประกาศรับพันธะข้อ 8 ของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (THE ARTICLE 8 OF THE INTERNATIONAL MONETARY FUND AGREEMENT) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2533 และมีการประกาศผ่อนคลายการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินตรา ให้ธนาคารพาณิชย์สามารถอนุญาตค่าของส่งเงินออกไปต่างประเทศได้เองหลายกรณีขึ้น ทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการโอนเงินออกนอกประเทศให้แก่ธุรกิจ ประชาชนทั่วไป และยินยอมให้เปิดบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และการเปิดบัญชีเงินฝากของผู้มีถิ่นฐานอยู่ต่างประเทศภายใต้ขอบเขตที่กว้างขวางขึ้น อีกทั้งรัฐยังหวังว่า ระบบการเงินที่มีประสิทธิภาพ (ดอกเบี้ยต่ำเสียเวลาในการติดต่ोन้อย) อาจจะช่วยให้นักลงทุนต่างชาติไม่หนีไปจากประเทศไทย ด้วยเหตุที่ว่าค่าแรงงานในประเทศไทยได้สูงขึ้น และสูงกว่าประเทศในแถบเดียวกันนี้ ซึ่งอาจจะทำให้นักลงทุนชาวต่างชาติย้ายฐานการลงทุนได้

แต่ในความเป็นจริงแล้วการที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้นมากด้วยเหตุผลต่างๆ ก็อาจจะทำให้การลงทุนจากต่างชาติน้อยลงได้ ฉะนั้นการรักษาระดับราคาที่ดินมิให้สูงขึ้นผิดปกติก็เป็นวิธีการหนึ่งที่จะช่วยส่งเสริมการลงทุนจากต่างชาติได้ แม้กระนั้นก็ตามเชื่อว่าการที่ต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยแล้วจะเป็นผลดีต่อประเทศเราเสมอไป ผลภาวะที่เกิดขึ้นจากโรงงานอุตสาหกรรม การแข่งขันในด้านการประกอบธุรกิจซึ่งต่างชาติมักจะได้เปรียบกว่า เพราะมีความพร้อมมากกว่า เงินทุนสูงกว่า เทคโนโลยีล้ำหน้ากว่า และเมื่อมีผลกำไรก็จะกอบโกยกำไรกลับสู่ประเทศ นอกจากนี้ การไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศในปริมาณสูงทั้งในรูปของการลงทุนในตลาดทุนและตลาดสินค้าทำให้อุปสงค์หรืออำนาจซื้อภายในประเทศเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูง ก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อได้ ราคาที่ดินก็จะขยับสูงขึ้น ยังมีเงินทุนจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศมากขึ้น เพราะ

การรับพันธะข้อ 8 ให้เงินตราเข้าออกได้อย่างเสรี ก็มีการทုံเงินเข้ามาที่วุ้นซื้อที่ดินได้อย่าง ง่ายตาย เป็นฐานทางการเงินให้แก่นักเก็งกำไรเพื่อรองรับต้นทุนการถือครองที่ดินหรืออาคารชุด เพื่อเก็บกำไรได้ ทำให้ราคาที่ดินสูง ในขณะที่เดียวกันหากสถานการณ์การเมืองไม่มั่นคง ก็อาจจะ มีการถ่ายเทเงินทองออกจากประเทศไทยได้อย่างรวดเร็ว ขาดต่อการควบคุม และจะก่อให้เกิด ความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจ การเงินอย่างมาก อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศจะสูงขึ้น ฉะนั้น การที่รัฐจะดำเนินนโยบายด้านการเงิน จะต้องคำนึงถึงกฎหมายต่างๆ ที่มีอยู่ว่าจะสามารถรองรับ หรือป้องกันการกว้างซื้อที่ดินหรือการเก็งกำไรได้หรือไม่

อนึ่ง เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2535 กระทรวงการคลังได้ประกาศเรื่องการประกอบ กิจการวิเทศธนกิจของธนาคารพาณิชย์ (International Banking Facilities) ทำให้ สามารถกู้ยืมเงินจากต่างประเทศในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า และช่วยระดมเงินทุนจากต่างประเทศ ทำให้มีเงินลงทุนไหลเข้ามาสู่ระบบการเงินของไทยมากขึ้น ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อทำ ให้สินค้าราคาแพงขึ้น รวมทั้งราคาที่ดินก็จะแพงขึ้น และหากขาดการควบคุมหรือขาดมาตรการ ในการควบคุมปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจของไทย ปัญหาที่จะเกิดขึ้นได้ วัฏจักร ของการใช้ เงินทุนต่างชาติ มาที่วุ้นซื้อที่ดินก็กตุนเพื่อเก็งกำไร ก็จะกลับมาอีกได้

ฉนั้น รัฐควรจะได้เตรียมมาตรการต่าง ๆ ทั้งในทางปฏิบัติ และในทางกฎหมายที่ตี มีประสิทธิภาพ เข้ามาควบคุมหลังจากการใช้ BIBFs ฉะนั้นจะเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาได้

3.3 การขยายตัวทางเศรษฐกิจ

สาเหตุหนึ่งของการพุ่งขึ้นของราคาที่ดินก็คือ การขยายตัวทางเศรษฐกิจ เมื่อเศรษฐกิจ เจริญรุ่งเรืองขึ้น และเจริญเติบโตในอัตราสูงเป็นระยะเวลาติดต่อกันหลายปี ทำให้ความต้องการ ใช้ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการในเมืองใหญ่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว มีการเปลี่ยนระบบจากการค้า ในตึกแถวมาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใช้พื้นที่มาก ความต้องการที่ดินเพิ่มใหญ่ ๆ เพิ่มมากขึ้น ใน ขณะที่ที่ดินแปลงใหญ่ ๆ ลดน้อยลง ราคาจึงแพงขึ้นเป็นเรื่องปกติ แต่เมื่อขาดแคลนก็จะแพงขึ้น มากเกินปกติได้

โดยเฉพาะเมื่อรัฐมีการสนับสนุนการส่งออก การลงทุนทั้งจากในประเทศและต่าง ประเทศยังเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการลงทุนของคนรุ่นใหม่ที่กำลังเสี่ยง มองเห็น ช่องทางธุรกิจ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้นทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ ด้วยเหตุที่ประชากรของโลกเพิ่มขึ้น แต่ที่ดินมีจำกัด จึงเกิดความต้องการจะได้ที่ดินไว้ใช้

ประโยชน์ในกิจการต่างๆ ของตนที่เพิ่มขึ้น เพื่อใช้ในการขยายโครงการ เมื่อมีความต้องการราคาขอมซบซ้นตามความต้องการได้

นอกจากนั้น เศรษฐกิจดี ฐานะการเงินของประเทศก็ติดตาม สภาพคล่องทางตลาดเงิน และตลาดทุนดี เกิดกระแสการไหลเวียนของเงินตราในวงกว้าง เงินให้กู้ยืมในระบบขยายตัวสูง ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดธุรกิจในด้านที่ดินเป็นจำนวนมาก เพื่อตอบสนองความต้องการทั้งของคนไทย และคนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทย ตามนโยบายของรัฐที่ชักชวนชาวต่างชาติให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทยด้วยการส่งเสริมการลงทุน (B.O.I.) การสร้างสนามกอล์ฟเพื่อตอบสนองความต้องการของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นและชาวไต้หวัน ทำให้ธุรกิจสนามกอล์ฟเฟื่องฟู และโดยที่เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก จึงต้องกว้านซื้อที่ดิน ซึ่งที่ดินเป็นจำนวน 1,000 ไร่ ไร่ว่าจะหาได้ง่ายนัก จึงอาจติดต่อผ่านนายหน้า และเมื่อใดที่รู้ว่าจะใช้ทำสนามกอล์ฟราคาของที่ดินก็จะพุ่งสูงขึ้นทันที เพราะเข้าใจกันอยู่เสมอว่ากีฬาอล์ฟเป็นกีฬาของเศรษฐี ทุกอย่างจึงแพงไปหมด

ด้วยเหตุผลต่าง ๆ เหล่านี้จุดให้เศรษฐกิจทั้งระบบขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็วเกินความคาดหมาย ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้นจากผลของเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีอำนาจในการซื้อ (Purchasing Power) สูงขึ้น มีรายได้เพียงพอต่อการดำรงชีวิต ก็เริ่มที่จะมองหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เกิดการขยายตัวทางสังคม ความต้องการที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และการขยายตัวของเมืองเพิ่มขึ้น ย่อมส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นไปด้วย

3.4. นโยบายการเงิน (Monetary Policy)

นโยบายการเงิน เป็นสาเหตุหนึ่งที่สามารถก่อให้เกิดปัญหาอัตราที่ดินสูงขึ้นอย่างฉับพลันได้ จากการกำหนดนโยบายในด้านการปล่อยสินเชื่อ การปล่อยวงเงินกู้ต่างๆ หากรัฐมีนโยบายให้ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน ปล่อยสินเชื่อหรือวงเงินกู้ได้ในอัตราที่สูง ดอกเบี้ยต่ำ และไม่มีการเข้มงวดในหลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อ ขาดการตรวจสอบอย่างรอบคอบ ธนาคารพาณิชย์หรือ สถาบันการเงินต่างๆ เหล่านี้ก็จะปล่อยสินเชื่อ วงเงินกู้ให้กับพรรคพวกเพื่อนฝูง หรือญาติพี่น้อง หรือ กลุ่มบุคคลบางกลุ่มที่มีผลประโยชน์ร่วมกัน โดยขาดหลักประกัน ขาดหลักเกณฑ์ ไม่มีความเข้มงวด โอกาสที่จะก่อให้เกิดการกู้ยืมเงินมาเพื่อกว้านซื้อที่ดิน กักตุนไว้เพื่อการเก็งกำไรก็จะมีมากขึ้น หรือบางครั้งอาจจะกู้เงินมาทำโครงการต่างๆ โดยไม่มีความชำนาญ หรือไม่มีความรับผิดชอบในการดำเนินการอย่างแท้จริง และในบางครั้ง สถาบันการเงินก็ปล่อยเงินกู้ให้ทุกๆ ที่ไม่มีโครงการรองรับ เป็นการสนับสนุนให้เกิดการปั่น

ราคาที่ดิน หรือเก็งกำไรในที่ดินได้ โดยอ้อม

อีกทั้งสถาบันการเงิน ยังเป็นผู้กุมชะตากรรมของกระแสเงิน สถาบันการเงินจึงมีส่วนเป็นอย่างมากในการก่อให้เกิดการ "บูม" ของธุรกิจที่ดิน รวมทั้งยังอาจจะเป็นผู้ดำเนินกิจการธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง เช่น การตั้งบริษัทดำเนินการธุรกิจที่ดิน หรือการเข้าร่วมทุนกับนักลงทุนรายใหญ่ ๆ ที่มีความเชี่ยวชาญ ก่อให้เกิดการผูกขาดในด้านการประกอบการได้

การปล่อยสินเชื่อ โดยไม่มีหลักเกณฑ์ ก่อให้เกิดปัญหามากมายรวมทั้งการเก็งกำไรในตลาดหลักทรัพย์ การให้ Margin Requirement ต่ำๆ สามารถกู้เงินเล่นหุ้นได้มาก ก็อาจก่อให้เกิดการเก็งกำไรในหลักทรัพย์ได้มากขึ้น ทำให้ตลาดหลักทรัพย์เกิดความปั่นป่วน มีการปั่นหุ้นการเก็งกำไรในอัตราสูง ประกอบกับในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา มีเงินไหลเข้ามาจากต่างประเทศเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์เป็นจำนวนมาก ภาวะราคาในตลาดหลักทรัพย์รุ่งเรืองมาก มูลค่าซื้อขายหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นทำให้ฐานะของผู้ถือหลักทรัพย์มีขึ้นมาก ดูเหมือนจะมีคนรวยเพิ่มขึ้น เป็นการหนุนให้เกิดการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือสินค้าอุปโภคบริโภค รวมทั้งการซื้อที่ดิน เป็นเหตุให้ที่ดินราคาสูงขึ้น

นโยบายการเงิน จึงเป็นสิ่งสำคัญในการที่จะกำหนดทิศทางของธุรกิจด้านต่างๆ การพัฒนาเศรษฐกิจ โดยเฉพาะนโยบายในด้านการปล่อยสินเชื่อ มาตรฐานการปล่อยเงินกู้ ซึ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ "บูม" มาก ทุกวงการหันมาประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จนเกิดการเก็งกำไรในที่ดิน และที่ดินชัชวราคารู้ขึ้นจนสูงผิดปกติ และเกิดภาวะซบเซาหลังสงครามอ่าวเปอร์เซีย เกิดสภาพการล้มตลาด รัฐได้ใช้นโยบายจำกัด การปล่อยสินเชื่อในธุรกิจประเภทนี้ ทำให้หลายโครงการหยุดลงเพราะขาดเงินลงทุน หรือต้องเลิกไปซึ่งมีทั้งผลดีและผลเสีย เพราะหากโครงการที่ดำเนินการไปบ้างแล้ว ต้องเลิกการคืน ผลเสียก็จะตกอยู่กับผู้บริโภคได้ หากยังอยู่ในช่วงวางแผนโครงการ และต้องเลิกล้มก็คงไม่มีปัญหามากนัก ก่อนที่รัฐจะเปลี่ยนแปลงนโยบาย จึงควรจะได้ศึกษาหรือตรวจสอบเศรษฐกิจหรือการลงทุนในแต่ละช่วงที่เปลี่ยนแปลงนโยบาย

ดังนั้น การกำหนดนโยบายการเงินของรัฐจึงต้องกำหนดให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจที่เป็นอยู่จริง สภาพที่แท้จริงของสังคม มีการกำหนดเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS) นโยบายการเงินจะมีประสิทธิภาพมากเพียงไร ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการรวมทั้งความนิยมในระบบธนาคาร โอกาสในการลงทุนและอื่นๆ ซึ่งสำหรับประเทศกำลังพัฒนาแล้ว (Developing Country) ประชาชนส่วนใหญ่ยังขาดวิชาการและความเข้าใจถึงเศรษฐกิจการเงินอยู่มาก การใช้นโยบายการเงินตามทฤษฎี จึงอาจได้ผลไม่เป็นไปตามที่คาดหวังไว้

รัฐจึงต้องมีความระมัดระวังเป็นอย่างยิ่งในการประกาศใช้นโยบายการเงินแต่ละครั้ง

3.5 การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม

เมื่อเศรษฐกิจขยายตัว รัฐบาลสนับสนุนการลงทุน และมีนโยบายพัฒนาประเทศจากเกษตรกรรมเป็นประเทศอุตสาหกรรม การผลิตในภาคอุตสาหกรรม จึงได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เมื่ออุตสาหกรรมขยายก็มีผลต่อเนื่อง ทำให้ภาวะการก่อสร้างอาคาร โรงงานต่างๆ มีอัตราการขยายตัวสูง ทำให้เกิดการขยายตัวในภาคอื่นๆ ตามไปด้วย เกิดการสร้างงาน ประชาชนมีรายได้มีอำนาจสูงขึ้น เพราะตลาดอุตสาหกรรมมีความเกี่ยวข้องกับภาคพาณิชย์กรรมและภาคบริการ เป็นกิจกรรมหลักในการส่งเสริมการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประเทศจากเกษตรกรรม เป็นประเทศอุตสาหกรรม

เมื่อประเทศไทยมีความสัมพันธ์กับต่างประเทศมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจของโลกดีขึ้น ทำให้สภาวะของประเทศไทย มีความหมายต่อนักลงทุนระหว่างประเทศ โดยเฉพาะต่อคนจีน ญี่ปุ่น และเกาหลี ซึ่งมองหาตลาดใหม่และต้องการเคลื่อนฐานการผลิตจากประเทศของเขาไปสู่แหล่งผลิตใหม่ที่มีศักยภาพ ซึ่งประเทศไทยมีความเหมาะสมทางด้านแรงงาน ตำแหน่งที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกื้อหนุน ทำให้การลงทุนจากต่างประเทศ เข้าสู่ประเทศไทยสูงมาก เมื่อมีการลงทุนก็ต้องมีการซื้อที่ดินเพื่อเป็นรากฐานการผลิตตามโครงการเหล่านั้น ทำให้เกิดอุปสงค์ในด้านที่ดิน เพื่อการตั้งโรงงาน เพิ่มขึ้นมาก ประกอบกับรัฐมีนโยบายพัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคเพราะสภาพแวดล้อมและความไม่พร้อมในด้านสาธารณูปโภคของกรุงเทพมหานคร

การเกิดขึ้นของโครงการต่างๆ มากมาย เช่นโครงการ Eastern Seaboard Southern Seaboard โครงการนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ก่อให้เกิดการ "บูม" ของที่ดินเป็นอย่างมาก จนเกิดการปั่นราคาที่ดินกันเป็นทอดๆ ภาวะการเฟื่องฟูของที่ดินเพื่อการลงทุนในด้านอุตสาหกรรม เป็นชนวนผลักดันให้ ราคาที่ดินทั่วประเทศชับขึ้นอย่างผิดปกติ นักลงทุนไปคอยซื้อที่ดินกักตุนไว้ตั้งโรงงาน และพัฒนาโครงการรองรับการเกิดของภาคอุตสาหกรรม ซึ่งจะติดตามด้วยการเกิดของภาคบริการ และการท่องเที่ยว ส่งผลให้มีการกว้านซื้อที่ดิน เพื่อทำโรงแรม ทำรีสอร์ท และสนามกอล์ฟ รองรับอีกทอดหนึ่ง ราคาที่ดินจึงสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

อย่างไรก็ตาม การที่รัฐจะสนับสนุนพัฒนาภาคอุตสาหกรรมนั้น รัฐควรจะได้คำนึงถึงการแก้ไขปัญหาภาคเกษตรด้วย อีกทั้งการพัฒนาอย่างรอบครอบเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และการบริการ ซึ่งขณะนี้ ประเทศเรายังไม่มีความพร้อมทั้งในด้านสาธารณูปโภค

และการดูแลสภาพแวดล้อม รวมทั้งตัวบทกฎหมายที่จะนำมาบังคับใช้ เมื่อเกิดปัญหา อช่าพัฒนา ประเทศไปตามแนวโน้มของโลก หรือให้ต่างประเทศ เช่น เกาหลี ไต้หวัน เป็นรูปแบบของการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เพราะการลงทุนจากต่างประเทศอาจเป็นเพียงการฉวยโอกาสใช้ทรัพยากรของชาติที่ด้อยพัฒนา และให้ค่าแรงงานถูก แต่ได้รับผลประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนของรัฐ โดยการยกเว้นภาษี ลดหย่อนภาษี ทั้งที่ความจริงแล้วผลประโยชน์จากภาคอุตสาหกรรมและบริการเหล่านั้นเกิดขึ้นได้ เพราะผลจากการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภค การศึกษาเสถียรภาพทางการเมือง และทางการเงินของประเทศ ไม่ได้เกิดจากผลพวงของการลงทุนของต่างชาติอย่างแท้จริง

3.6. ภาวะเงินเฟ้อ (Inflation)

ภาวะเงินเฟ้อ¹³ คือ ภาวะที่ปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจมีมากเกินไป ระดับราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปจะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยตัวราคาหรือกลไกตลาดไม่อาจย้อนกลับมาได้และจะเกิดกับระบบทุนนิยม หรือเสรีนิยมทุกประเทศจะต้องประสบกับปัญหาที่เกิดจากระดับราคาเปลี่ยนแปลง ซึ่งถ้าระดับราคาสินค้าและบริการเพิ่มขึ้นไม่มากนัก จะเป็นลักษณะเงินเฟ้ออย่างอ่อน (Mild Inflation) แต่ถ้าระดับราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปสูงขึ้นมากมายหลายเท่าตัว จะเรียกว่าเงินเฟ้ออย่างรุนแรง ซึ่งเงินเฟ้ออาจจะเกิดจาก

3.6.1. อุปสงค์ (Demand) เพิ่มขึ้นในขณะที่ อุปทาน (Supply) หรือจำนวนสินค้าหรือบริการมีจำกัด หรือมีเท่าเดิม จะก่อให้เกิดการแข่งขันกันบริโภค ระดับราคาสินค้าโดยทั่วไปจะสูงขึ้น

6.2. อุปทาน (Supply) ลดลงสิ่งที่จะกำหนดให้อุปทานลดลงก็คือ ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นหมายความว่าสินค้าและบริการมีจำนวนลดลง และตามกลไกของตลาดราคาสินค้าก็จะเพิ่มขึ้น

ภาวะเงินเฟ้ออาจจะก่อให้เกิดประโยชน์หรือผลเสียต่อเศรษฐกิจได้ เพราะว่าถ้าระดับราคาสูงขึ้นเนื่องจากอุปสงค์เพิ่มขึ้น ผลจะทำให้เกิดการลงทุน รายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้นและได้ประโยชน์จากการเก็บภาษี แต่ถ้าเกิดในขณะที่อุปทานลดลงเพราะการจ้างงานเต็มที่ (Full

¹³ สุเทพ พันประสิทธิ์ และ จีรวัดน์ วรรณไกรโรจน์, หลักเศรษฐศาสตร์มหภาค, มหาวิทยาลัย อุดรธานี, หน้า 201.

Employment) ทรัพย์สินของชาติได้ถูกนำมาใช้อย่างเต็มที่แล้ว ไม่สามารถนำเทคนิคและการจัดการที่มีอยู่มาเพิ่มผลผลิต ปริมาณสินค้าก็จะมีจำกัด ส่งผลให้ระดับราคาสินค้าสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และรุนแรงอำนาจซื้อของประชาชนก็จะลดลง การลงทุนจะลดลงการพัฒนาเศรษฐกิจจะเกิดอุปสรรค ส่งผลเสียหายต่อการกระจายรายได้ในสังคมเกิดความเหลื่อมล้ำ เกิดช่องว่างในสังคมมากขึ้น

ดังนั้น ในช่วงใดที่เศรษฐกิจเจริญเติบโต มีการลงทุนสูง เงินในระบบมีมาก สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อได้มากดอกเบี้ยต่ำ เกิดภาวะเงินเฟ้อได้ ซึ่งจะทำให้สินค้าต่างๆ มีราคาสูงขึ้น รวมทั้งที่ดินซึ่งนับว่าเป็นสินค้าอีกประเภทหนึ่งย่อมจะมีราคาสูงขึ้นตามความต้องการ ซึ่งถ้าหากเป็นช่วงภาวะเงินเฟ้อที่เกิดจากอุปสงค์เพิ่ม การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินก็อาจเป็นไปได้ ในความเป็นจริง เพราะมีการลงทุนเพิ่มขึ้น มีการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามามากขึ้น เศรษฐกิจเฟื่องฟูประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น ดอกเบี้ยเงินฝากก็จะต่ำเพราะไม่ต้องการระดมทุนทำให้ต้นทุนหรือประชาชน นำเงินจำนวนหนึ่งไปลงทุนในธุรกิจหลักทรัพย์ หรือธุรกิจที่ดิน เพราะได้ผลตอบแทนมากกว่าดอกเบี้ย โดยเฉพาะเมื่อได้กำไรจากตลาดหลักทรัพย์มากๆ ก็นำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไร ทำให้เกิดอุปสงค์ในลักษณะ Overheating ส่งผลกระทบให้ราคาที่ดินสูงขึ้น โดยเฉพาะในภาวะที่เศรษฐกิจเฟื่องฟู ในช่วงมี พ.ศ. 2530-2533 ที่ผ่านมามีภาวะเงินเฟ้อบวกกับปัจจัยอื่นๆ ได้ก่อให้เกิดราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

ในทางตรงกันข้าม ราคาที่ดินที่สูงขึ้นมาก จนเกินความเป็นจริง จนเป็นผลให้ต้นทุนของสินค้าและบริการต่างๆ สูงขึ้น ส่งผลกระทบให้ราคาสินค้าและบริการขยับเพิ่มขึ้นตามไป หรือผู้ประกอบการอาจจะลดจำนวนการผลิตลง ส่งผลให้เกิดภาวะเงินเฟ้อต่อ ๆ ไป

โดยสรุปภาวะเงินเฟ้อ ทำให้ระดับราคาสินค้าและบริการสูงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเพราะปริมาณสินค้าและบริการลดลง หรือประชาชนมีอำนาจในการซื้อสูงจนเกิดการแย่งกันซื้อแย่งกันบริโภคก็ตาม ราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย แต่การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินจะมีลักษณะเป็นไปตามกลไกของตลาด ซึ่งเป็นเรื่องปกติ หรือจะเพิ่มขึ้นอย่างมากมาจนผิดปกติ ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น การเก็งกำไร เป็นต้น

3.7 ปริมาณที่ดินและลักษณะของที่ดิน

ย่อมเป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด ไม่อาจสร้างขึ้นใหม่ หรือทำให้กลับคืนสภาพเดิม (Irreplaceable) ธรรมชาติเท่านั้นที่จะก่อให้เกิดที่ดินขึ้นมาใหม่ได้ จึงก่อให้เกิดความขาดแคลนได้ หากเมื่อใดที่เศรษฐกิจเจริญรุ่งเรือง

การลงทุนสูงทั้งภาคอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ความต้องการที่ดินก็จะเพิ่มมากขึ้น และยิ่งเมื่อเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มดีขึ้น ก่อให้เกิดการสร้างเงินและ การลงทุนมากขึ้น ประชากรของโลกเพิ่มขึ้นประชากรในประเทศก็เพิ่มขึ้น ซึ่งการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร เป็นผลต่อเนื้อที่ให้ ความต้องการอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอย่างแน่นอน สิ่งเหล่านี้ย่อมก่อให้เกิดความต้องการที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน เมื่อความต้องการเพิ่มขึ้น หากปริมาณที่ดินไม่สามารถเพิ่มขึ้นตามความต้องการ ราคาที่ย่อมจะถีบตัวสูงขึ้น ตามกลไกตลาด ในระบบเศรษฐกิจเสรี เป็นเรื่องปกติหากแต่มีการสร้างอุปสงค์เทียมเท่านั้น จึงจะก่อให้เกิดการผิดปกติของราคาที่ดินเป็นอย่างมาก

ที่ดินนั้นแม้จะไม่สามารถสร้างปริมาณหรือจำนวนขึ้นมาใหม่ แต่ก็มีวิธีการที่จะช่วยเพิ่มประโยชน์ในการใช้ที่ดิน เพิ่มพิจารณา เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ที่ดิน ด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) ทำให้สามารถใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ต่างๆ ได้ เป็นการช่วยรักษาระดับราคาได้ทำให้ราคาที่ดินไม่สูงขึ้นมากนัก

รวมทั้งลักษณะของที่ดินที่สามารถปรับปรุง ดัดแปลงเพื่อใช้ประโยชน์ตามความประสงค์แห่งการใช้ได้ และสามารถเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินจนกลายเป็นทรัพย์สินที่พึงปรารถนาได้ เช่น บริเวณใดที่มีโครงการต่างๆ หรือมีการก่อสร้างสาธารณูปโภค หรือสนามบิน เป็นต้น บริเวณใกล้เคียงก็จะมีมูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้น ดังนั้นการดัดแปลง ปรับปรุง หรือเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน ล้วนแต่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินไม่โดยตรงก็ส่งผลกระทบต่อข้างเคียง ขณะเดียวกันกับการเพิ่มค่าในที่ดินก็อาจจะก่อผลเสียด้านอื่นๆ (Environmental Impacts) เช่น ใกล้สนามบิน จะเกิดมลภาวะทางเสียง ใกล้โครงการอุตสาหกรรม ก็จะได้รับมลภาวะทางอากาศ หรือทางน้ำได้ การจะปรับปรุงหรือดัดแปลงที่ดิน จึงควรจะให้ได้รับทั้งมูลค่าทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม

อนึ่ง ลักษณะทำเลที่ตั้งของที่ดิน (Location Preference) ก็ส่งผลเกี่ยวพันไปถึงระดับราคาที่ดินด้วย¹⁵ เพราะทำเลที่ตั้งจะเกี่ยวข้องกับความต้องการ (Demand) ที่จะนำที่ดินไปใช้เพื่อกิจกรรมต่างๆ เช่น ที่อยู่อาศัย การพาณิชย์ การอุตสาหกรรม และอื่นๆ ซึ่งความต้องการที่ดินแต่ละประเภทย่อมแตกต่างกันไป

¹⁵Harwood, Bruce M. Real Estate Principle, (Third Edition, Virginia : Restor Publishing Company Inc., (1982), p. 34-36.

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินต่อภาครัฐบาลและภาคเอกชน

จากการที่ได้กล่าวมาแล้ว ว่าราคาที่ดินจะเปลี่ยนแปลงได้อย่างไร สิ่งใดบ้างที่จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น ทั้งโดยปกติธรรมดาและสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ยิ่งในช่วงปี พ.ศ. 2530-2533 ราคาที่ดิน ได้สูงขึ้นโดยเฉลี่ยทั้งประเทศเกือบประมาณร้อยละ 20 ต่อปี โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและเมืองใหญ่ๆ อัตราเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินสูงขึ้นถึง 15-20 เท่าตัว ซึ่งการที่ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างมากมาซึ่งที่เกิดจากความต้องการใช้ที่ดินอย่างแท้จริง และเกิดจากการเพิ่มขึ้นตอนของการซื้อขายและการเก็งกำไรที่ดินจากนายหน้าคนกลาง และนายทุนทั้งหลาย ทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์กันหลายต่อ เป็นผลต่อเนื่องให้เกิดผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศเป็นอย่างมากทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน

4.1. ในด้านเกษตรกรรม

การที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ มีการเก็งกำไรในที่ดินเผื่อไปถึงพื้นที่เกษตรกรรม ซึ่งส่วนใหญ่จะมีพื้นที่อุดมสมบูรณ์และมีน้ำเพียงพอ โดยการเสนอซื้อที่ดินจากเกษตรกรในราคาสูงกว่าปกติ เป็นเหตุผลสำคัญที่ทำให้เกษตรกรในเขตชานเมือง และในต่างจังหวัด ยอมขายที่ทำกินของตน เพื่อเงินจำนวนมหาศาลที่จะได้มาอย่างไม่เคยคาดคิด จึงขายไปและถอนตัวออกจากที่ดิน ไปหาแหล่งทำกินใหม่ ก่อให้เกิดปัญหาติดตามมาอย่างมากมาย คือ

4.1.1 ก่อให้เกิดการบุกรุกเขตอนุรักษ์ ป่าสงวน ทำลายสภาวะแวดล้อม

จากการที่เกษตรกรขายที่ดินที่ทำกินไป ประกอบกับกลุ่มคนเหล่านี้ โดยพื้นฐานแล้วมักจะมีพื้นฐานการศึกษาต่ำและขาดความรู้ในด้านการธุรกิจ ดังนั้นเมื่อขายที่ดินไปแล้ว ไม่รู้จักวิธีบริหารเงินจำนวนมากที่ได้มา พอใช้จ่ายหมดไป ก็เป็นคนหลักลอยไม่มีที่ทำกิน จึงอาจบุกรุกป่าสงวนเพื่อหาที่ทำกิน ตลอดจนเข้าไปในพื้นที่ขาดการพัฒนาซึ่งเมื่อเกษตรกรเหล่านี้โยกย้ายเข้าไป จะก่อให้เกิดผลต่อการอนุรักษ์ป่าไม้ เพื่อความสมดุลย์ในสภาพดินฟ้าอากาศตามธรรมชาติ เนื่องจากการทำลายป่า และการใช้ประโยชน์จากที่ดินไม่เหมาะสม

4.1.2 ก่อให้เกิดการลดลงของจำนวนพื้นที่เกษตรกรรม

ด้วยเหตุที่ดินที่เหมาะสมแก่เกษตรกรรมมีจำนวนจำกัด แต่เมื่อถูกซื้อไปเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย สถานที่พักผ่อน และที่ร้ายที่สุดคือการสร้างสนามกอล์ฟ

โดยไม่มี การคำนึงถึงคุณสมบัติของที่ดิน คุณค่าของดินต่อเกษตรกรรม ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมที่มี อย่างจำกัดอยู่แล้วมีจำนวนลดลงอีก เมื่อจำนวนพื้นที่เกษตรกรรมลดลง แนนอนย่อมก่อให้เกิดผล กระทบตามมาในด้านของผลผลิต พื้นที่น้อยลงผลผลิตที่ได้ย่อมน้อยลง หากขาดการนำเอา เทคโนโลยีใหม่ๆ มาปรับปรุงมาทำการเกษตร ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว เกษตรกรรมของไทย ก็ยังล้าหลังอยู่มากผลผลิตต่อพื้นที่จึงน้อย หากลดพื้นที่ลงอีก ผลผลิตก็ยิ่งจะน้อยตามลงไป อาจจะ ก่อปัญหาทำให้ผลผลิตไม่เพียงพอทำให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อๆ ไปถึงภาคอื่นๆ ด้วย

4.1.3. ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในสังคมของเกษตรกร¹⁶

จากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างมากมาย เป็นเหตุให้เกษตรกรขายที่ดินที่ทำกินไป เพื่อแลกกับเงินก้อนโต ซึ่งเมื่อมีเงินแล้ว ก็อาจจะเปลี่ยนอาชีพจากเกษตรกร มาเป็นนักธุรกิจหรือ เจ้าของโรงงาน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพื้นฐานความรู้ การศึกษาต่างๆ และความพร้อมในการปรับตัวเข้าสู่สังคมธุรกิจ อุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว เกษตรส่วนใหญ่จะไม่มีความรู้ความสามารถในเชิง ธุรกิจ ก็ไม่สามารถจะทำได้ และอาจจะนำเงินไปใช้จ่ายฟุ่มเฟือย เช่น ซื้อรถยนต์ หรือ สิ้นค้าฟุ่มเฟือยอื่นๆ การดำรงชีวิตเปลี่ยนแปลงไป บางครอบครัวก็แบ่งเงินก้อนนี้เป็นส่วนๆ แยกย้ายกันไปทำ มาหากิน หากทำไม่ได้ก็จะกลายเป็นคนหลักลอยไร้ที่อยู่ที่ทำกิน หรืออพยพเข้าสู่ตัวเมืองเพื่อหา งานทำ ก่อให้เกิดปัญหาการขยายตัวของแหล่งชุมชนแออัด เกษตรกรบางรายขายที่ดินไปเพียง บางส่วน เหลือบางส่วนไว้ทำกิน ซึ่งเป็นพื้นที่น้อยลงราย ได้จากการเก็บเกี่ยวผลผลิตย่อมลดลง ตามไปด้วย ปัญหาความยากจนก็จะเกิดขึ้นได้

4.2. ในด้านเศรษฐกิจ

จากที่ได้กล่าวมาแล้วว่า ที่ดินเป็นเศรษฐกิจ (Economic Goods) อย่าง หนึ่ง เป็นบ่อเกิดแห่งปัจจัยการผลิตเกือบทุกประเภท ดังนั้นการใช้ที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และราคา ที่ดิน ย่อมมีผลต่อพลังทางเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก

ที่ดิน นับว่าเป็นต้นทุนแห่งการผลิตที่สำคัญ เริ่มจากเป็นแหล่งผลิต พืชผลทาง การเกษตร หากพืชผลทางการเกษตรต้องมียุทธศาสตร์สูงขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินสูงขึ้น อุตสาหกรรม

¹⁶ ส่วนวิจัยเศรษฐกิจ, ธนาคารนครหลวงไทย, "เก็งกำไรที่ดินผลกระทบต่อเศรษฐกิจ" ธุรกิจที่ดิน, 62 (2533) : 70.

ทางการเกษตรที่ต้องใช้ผลิตผลทางการเกษตรภายในประเทศ เป็นวัตถุดิบสำคัญ ก็จะเกิดปัญหา วัตถุดิบมีราคาสูงขึ้น ราคาที่ดินที่จะใช้สร้างโรงงานสูงขึ้น ย่อมมีผลให้ต้นทุนการประกอบการสูงขึ้น การแข่งขันกับตลาดต่างประเทศก็จะลำบากยิ่งขึ้น เพราะสินค้ามีราคาแพงขึ้น ภายในประเทศประชาชนก็ต้องบริโภคสินค้าในราคาที่แพงขึ้น แต่ผลตอบแทนจากการลงทุนโครงการต่างๆ ลดลง ทำให้การลงทุนทั้งจากในประเทศและต่างประเทศลดลงได้ ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อการพัฒนาอุตสาหกรรม และเศรษฐกิจ

ในด้านของเกษตรกรหรือเจ้าของที่ดิน ที่ขายที่ดินไปในราคาที่สูงมาก ก็จะมีเงินได้ที่เพิ่มขึ้นอย่าง ไม่ได้คาดหวังมาก่อนและก็จะอาจนำเงินไปใช้ฟุ่มเฟือย ทำให้มีปริมาณเงินหมุนเวียนมากขึ้นและเร็วขึ้น ในขณะที่ผลิตไม่เพิ่มขึ้น ก่อให้ระดับราคาสูงขึ้น เกิดสภาวะเงินเฟ้ออันจะเป็นการบั่นทอนเศรษฐกิจได้ในโอกาสข้างหน้า

ส่วนในด้านของการเก็งกำไรที่ดิน โดยหวังว่าราคาที่ดินจะสูงขึ้นมากนั้น เป็นการลงทุนที่ผิดหลักเศรษฐศาสตร์ เพราะเงินจำนวนมากที่ไหลเข้าไปจมอยู่ในธุรกิจการเก็งกำไรนี้ เป็นทุนจม (Suck Cost) ไม่ก่อให้เกิดการลงทุนที่แท้จริง ไม่เกิดการสร้างงาน ไม่มี การจ้างงานและก่อรายได้ให้แก่ประชาชน ทำให้ขาดการกระจายรายได้ ขาดการใช้ประโยชน์ ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ย่อมเป็นผลเสียในทางเศรษฐกิจอีกประการหนึ่ง และในแง่ของประชาชนบางส่วนที่ไม่สามารถมีอำนาจในการซื้อสูง ก็จะถูกผลักดันให้ต้องไปอยู่ในพื้นที่ห่างไกลออกไป จากตัวเมืองมากขึ้น ประสบปัญหาในเรื่องของการเดินทาง ทำให้ต้องเปลืองกำลังกาย เปลืองเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเป็นการสูญเสียในด้านเศรษฐกิจอย่างเปล่าประโยชน์ และทำให้เกิดปัญหาสังคมได้

อีกทั้งการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การซื้อที่ดินราคาแพงๆ ไปทำโครงการต่างๆ เช่น คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ กันอย่างมากมายจนล้นตลาดเกิดการเก็งกำไร การซื้อที่ดินชานเมืองเพื่อทำมินิเบคเตอรี รีสอร์ท โรงรมสถานที่ต่างอากาศ หรือ สนามกอล์ฟ ส่วนเกษตร ที่เลี้ยงกฎหมายจัดสรร ปว.286 ก่อให้เกิดความสับสนในสังคมและ วงจรธุรกิจ เป็นผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศโดยส่วนรวม

4.3. ในด้านสังคม การเมือง การปกครอง

เริ่มจากการที่เกษตรกรขายที่ดินทำกินไป และใช้เงินอย่างฟุ่มเฟือย ไม่มีอาชีพอื่นรองรับ กลายเป็นคนหลักลอยไม่มีที่ทำกิน อาจจะไปอพยพเข้าเมืองหางานทำเป็นการแย่งงาน และ

เกิดปัญหาการว่างงาน ปัญหาชุมชนแออัด ก่อให้เกิดปัญหาของสังคม เป็นภาระของสังคมต้องรับผิดชอบ อีกทั้งการขัดกันในเรื่องของผลประโยชน์ในเรื่องการซื้อขายที่ดินก็เป็นเรื่องใหญ่ถึงขนาดฆ่ากันตาย เป็นปัญหาอาชญากรรม และยังเกิดปัญหาการฟ้องร้องแย่งกรรมสิทธิ์ แย่งที่ทำกินกัน เกิดเป็นคดีชั้นศาลมากมาย

ราคาที่ดินและบ้านสูงขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นเท่าตัว สาเหตุสำคัญจากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้น หากแต่อัตราการเพิ่มของรายได้ของประชากรยังเป็นอยู่ในระดับปกติ มิได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเช่นราคาที่ดิน ประชาชนส่วนใหญ่ที่มีเงินเดือนประจำ ซึ่งอยากที่จะมีบ้านและที่ดินเป็นของตนเองในเขตเมืองหรือชานเมืองไกลๆ จะต้องถูกผลักดันให้ไปอยู่ที่พื้นที่ห่างออกไป ซึ่งก่อปัญหาในด้านการเดินทางมาทำงาน หรืออาจจะมีเพียงกำลังซื้อเพียงอาคารชุดราคาปานกลางหรือราคาถูก ซึ่งอาจจะไม่ได้มาตรฐาน และอาจจะกลายเป็นชุมชนแออัด เกิดช่องว่างระหว่างชนชั้นมากขึ้น คนจนก็จะจนมากขึ้น คนรวยก็จะรวยมากขึ้น ก่อให้เกิดปัญหาสังคมตามมาอีกมากมาย

สำหรับพื้นที่ที่มีการแข่งขัน และมีการเก็งกำไร ประกอบกับการขยายตัวของ การก่อสร้างเพื่อพักอาศัย ทั้งบ้านจัดสรร คอนโดมีเนียม ตลอดจนการลงทุนและขยายกิจการ ยิ่งทำให้มีการพัฒนาที่ดินในบริเวณชานเมืองกว้างออกไป อย่างไม่มีรูปแบบ และยิ่งขาดสาธารณูปโภค เป็นปัญหาต่อการวางผังเมือง การจราจรติดขัด เกิดมลภาวะต่างๆ มากมาย น้ำท่วม ขาดต่อการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

เมื่อราคาที่ดินสูงขึ้น ก่อให้เกิดปัญหาสังคมต่างๆ ได้อย่างมากมายแล้ว ผลที่ตามมา ก็คือ จะก่อให้เกิดความยากลำบากในการปกครอง การกระจายรายได้ไม่ทั่วถึงรายได้ประชาชาติแม้จะสูงขึ้น แต่ก็ เป็นในลักษณะที่มีประชาชนบางส่วนมีรายได้สูงมากจนสามารถทำให้รายได้ ประชาชาติสูงขึ้นได้ ในขณะที่ประชาชนอีกส่วนหนึ่งมีรายได้ปกติหรือไม่ได้รับการกระจายรายได้ อย่างจริงจัง จึง สังคมจะไม่สงบสุข มีปัญหาอาชญากรรมลักขโมย เกิดข้อพิพาทในเรื่องที่ดิน การปกครองก็จะยากลำบากขึ้น สังคมเปราะบางอาจจะเกิดการแตกแยกได้ง่าย การเมืองก็จะวุ่นวาย หากความสงบสุขไม่ได้ ผลกระทบต่อสังคม การเมือง และการปกครอง จึงเป็นเรื่องต่อเนื่องกันอย่างแยกไม่ได้

อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินอย่างมากมายนี้ แม้จะมีผลเสียอยู่มาก แต่ก็ยังมีผลดีอยู่ ผลกระทบที่ดี ก็คือ การเพิ่มค่าของปัจจัยการผลิต ย่อมเป็นการเพิ่มค่าของทรัพย์สินสำหรับผู้ที่ซื้อที่ดินด้วย และหากมีการซื้อขายที่ดินออกไปด้วยราคาที่สูง รายได้ที่ได้ก็ย่อมอยู่ใน

ระดับสูง โดยเฉพาะถ้าผู้ถือครองที่ดินเป็นกลุ่มเกษตรกร ย่อมเป็นการปรับฐานทางเศรษฐกิจของเกษตรกรเหล่านั้น ให้เป็นรายได้อันมีตัวเงินมากขึ้น หากมีความรู้ความสามารถก็อาจจะใช้ไปลงทุนประกอบกิจการอื่นๆ เป็นเจ้าของโรงงานมีฐานะดีขึ้นได้ นอกจากนี้เจ้าของที่ดินบางแห่งที่เคยทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์เต็มที่ เมื่อมีการเสนอซื้อที่ดินในราคาสูงก็อาจจะขายไปเพื่อให้ผู้อื่นเข้ามาพัฒนา และใช้ประโยชน์จากที่ดินผืนนั้นได้มากขึ้น เป็นการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์ตามหลักเศรษฐศาสตร์

ผลกระทบต่อภาครัฐบาล

เมื่อเกษตรกรจำหน่ายจ่ายโอน ที่ดินที่ทำกินของตนให้แก่พ่อค้า นักธุรกิจทำให้ขาดที่ทำกินแล้ว หากรัฐจักใช้เงินที่ได้มาสร้างงานให้แก่ตนเอง ก็จะไม่มีปัญหาแต่ก็มีเกษตรกรจำนวนมากที่อพยพไปหาที่ทำกินในแหล่งใหม่ ซึ่งอาจจะเป็นที่ที่ขาดการพัฒนา พื้นที่ไม่ดีหรือป่าสงวน ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการอนุรักษ์ป่าไม้ การบุกรุกแผ้วถางป่าและการใช้ประโยชน์ที่ไม่เหมาะสม ย่อมทำให้การลงทุนของทางราชการหรือภาครัฐบาลสูญเปล่าไป และต้องไปสนับสนุนปัจจัยด้านพื้นฐานเพื่อความสมบูรณ์ของดินและน้ำในแหล่งใหม่ให้แก่เกษตรกร เป็นการลงทุนซ้ำซ้อนและใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างไม่ถูกต้อง

และเมื่อที่ดินในเขตเมืองสูงขึ้น ทำให้ประชาชนต้องอพยพไปอยู่พื้นที่ที่ไกลออกไป รัฐก็ต้องตามไปลงทุนในด้านสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ให้แก่ชุมชนใหม่ที่เกิดขึ้น ซึ่งรัฐยังอาจไม่พร้อมที่จะลงทุน และจะต้องเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องกันไปซ้ำๆ ภาครัฐบาลต้องทุ่มงบประมาณลงไปเพื่อสาธารณูปโภค เป็นจำนวนมากแต่ผลตอบแทนเกือบจะไม่มี อีกทั้งยังเป็นผลประโยชน์ให้แก่พวกนายทุนที่กว้านซื้อที่ดินกักตุนไว้

ผลกระทบในด้านเศรษฐกิจ เพราะราคาที่ดินที่พุ่งสูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ ปัญหาคนว่างงาน การกระจายรายได้ไม่ได้เป็นไปตามที่คาดหวัง สังคมเกิดช่องว่างระหว่างชนชั้น เกิดชุมชนแออัด ล้วนเป็นปัญหาให้รัฐบาลจะต้องทุ่มงบประมาณเข้ามาแก้ไขแทนที่จะได้นำงบประมาณไปใช้ในการพัฒนาประเทศ หรือลงทุนสร้างงานต่างๆ การลงทุนของรัฐบาลเพื่อพัฒนาที่ดิน จากเดิมที่เคยพัฒนาเพื่อโครงสร้างพื้นฐานทางเกษตรกรรม เช่น การชลประทาน แหล่งน้ำ และความอุดมสมบูรณ์ของดิน เมื่อการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปนำไปใช้ประโยชน์ทางกึ่งผลิตสินค้าอุตสาหกรรมหรือที่อยู่อาศัย ย่อมเป็นภาระของรัฐที่จะต้องลงทุนด้วยสาธารณูปโภคเพิ่มเติม เป็นการลงทุนซ้ำซ้อนในพื้นที่เดิม นอกจากต้องพัฒนาพื้นที่ใหม่ที่เกษตรกรโยกย้ายอพยพไปหาถิ่นที่เดิม

การที่เกิดการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของเขตเมือง และเขตชานเมืองจนภาค
รัฐบาลซึ่งปกติก็พัฒนาไม่ทันเอกชนอยู่แล้ว จะต้องประสบปัญหามากยิ่งขึ้น ทั้งการวางผังเมือง
การจัดการจราจร การแก้ไขปัญหาจราจร การสร้างสาธารณูปโภค รัฐจะต้องทำอย่างเร่ง
ด่วนต้องใช้งบประมาณสูง ต้องหามาตรการต่างๆ เพื่อที่จะมาบังคับใช้ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง
ส่งผลกระทบต่อให้ภาครัฐบาลดูไม่มีประสิทธิภาพ และยากจนลง ไม่สามารถแก้ไขปัญหา การ
เมืองการปกครองจะขาดความมั่นคง โดยเฉพาะพื้นที่บางแห่งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ เป็นบริเวณ
ที่ล่อแหลมต่อความมั่นคงของชาติ เช่น บริเวณจุดผ่านแดน เกาะแก่งบางแห่ง ชายฝั่งทะเลต่างๆ
หรือบางพื้นที่ซึ่งเหมาะกับการประกอบกิจการที่ผิดกฎหมาย เช่น การขนส่งสินค้าหนีภาษี หากเอกชน
หรือนิติบุคคลเป็นผู้ถือครองแล้ว ย่อมอาจจะเป็นภัยอันตรายต่อบ้านเมืองได้ รัฐจึงจำเป็นต้อง
ถือครองไว้เอง ซึ่งอาจจะเกิดการขัดแย้งกับภาคเอกชนได้ สิ่งต่างๆ เหล่านี้รัฐจะต้องตามแก้ไข
อยู่ตลอดเวลา รวมทั้งการใช้งบประมาณจำนวนมาก แทนที่รัฐจะใช้งบประมาณและเวลามา
พัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าต่อไป

5. มาตรการเพื่อการควบคุม ราคาที่ดินในปัจจุบัน

5.1 มาตรการทางกฎหมาย

ในปัจจุบัน ยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายใดๆ ที่จะมาใช้ควบคุมราคาที่ดิน หรือ
สนับสนุนการควบคุมราคาที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ว่าจะราคาที่ดินนั้นจะสูงขึ้นได้ด้วยเหตุผล
ใดก็ตาม เช่น การกว้านซื้อที่ดินของนายทุน หรือของคนต่างด้าว การเก็งกำไร การสร้าง
ราคาที่ดิน แม้จะมีบทบัญญัติของประมวลกฎหมายมาตรา 86 บัญญัติห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์
ในที่ดิน แต่กฎหมายนี้ก็มีช่องโหว่ให้คนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินได้ คือ บทบัญญัติในมาตรา
97 ที่เปิดโอกาสให้คนต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินได้ ในรูปแบบของบริษัทจำกัด โดยเข้าถือ
หุ้นร่วมกับคนไทยในจำนวน คนไทย 51 % คนต่างด้าว 49 % ซึ่งบริษัทจำกัดนั้นก็ตั้งขึ้นได้
อย่างง่ายด้าย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1097

อีกทั้งมาตรา 86 ห้ามแต่เพียงไม่ให้คนต่างด้าวถือครองที่ดิน ในฐานะเป็นเจ้าของ
ของหรือถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ไม่ห้ามการรับจ้างเช่า และการทำสัญญาจะซื้อจะขาย
ทำให้คนต่างด้าวสามารถทำธุรกิจค้าขายที่ดินได้ โดยการทำสัญญาจะซื้อ จะขายไว้ต่อกัน
วางมัดจำไว้มากพอควร แล้วเสนอขายต่อไป ซึ่งก็ทำได้และทำได้ดีกว่าคนไทยเพราะมี
ทุนสูงกว่า ทั้งเงินกู้ก็เสียดอกเบี้ยต่ำกว่าอีกด้วย ผลจึงก่อให้เกิดการกว้านซื้อที่ดิน กักตุนไว้
เก็งกำไรโดยคนต่างด้าวเป็นจำนวนมาก โดยกฎหมายไม่อาจจะลงโทษประการใดได้

สำหรับประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 101, 102 ในเรื่องของการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ก็มีอาจใช้บังคับได้ในทางรูปธรรม เนื่องจากกฎหมายในเรื่องจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินได้ถูกยกเลิกไปแล้ว การขออนุญาตทำการค้าที่ดินก็กระทำตามตัวบทกฎหมายให้ถูกต้องเท่านั้น ไม่ได้มีผลบังคับให้ทำการค้าที่ดินไม่ได้แต่อย่างใด ดังได้กล่าวมาแล้วในบทที่ 1

โดยสรุปแล้ว ไม่ว่าจะ เป็นประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายประเมินราคาทรัพย์สิน กฎหมายภาษี กฎหมายผังเมือง ล้วนแต่ยังไม่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในอันที่จะช่วยควบคุมราคาที่ดิน ไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติได้อย่างจริงจัง จึงสมควรที่จะต้องมีการแก้ไขปรับปรุง และนำเสนอให้มีกฎหมายใหม่ ที่มีเจตนารมณ์ในการที่จะควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ

5.2 มาตรการด้านอื่นๆ

นอกจากการบังคับใช้กฎหมายเพื่อช่วยควบคุมราคาที่ดินแล้ว เรายังอาจจะนำมา มาตรการด้านอื่นๆมาช่วยควบคุมราคาที่ดินได้ เช่น มาตรการในการกระจายรายได้ให้ ประชากรมีรายได้เพียงพอต่อการดำรงชีวิต และอาจจะพอมีเหลือเก็บบ้าง การที่คนเรามีพอกินพอใช้ และไม่เกิดความเหลื่อมล้ำในสังคมมากนัก ก็จะช่วยลดแรงปรารถนาและการแข่งขันได้บ้าง เกษตรกรหรือเจ้าของที่ดิน เมื่อสามารถดำรงชีพอยู่ได้ ก็อาจจะไม่ดิ้นรนขายที่ดิน เพราะไม่มีความจำเป็น แต่ในสภาพปัจจุบัน รัฐยังไม่สามารถกระจายรายได้ให้ผลเท่าที่ควร แม้จะมีการกำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติแต่ละฉบับ จนในปัจจุบันเป็นฉบับที่ 7 แล้ว การกระจายรายได้ก็ยังไม่สำเร็จสมความตั้งใจ

การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัย การส่งเสริมการเกษตรกรรมอย่างจริงจัง เพื่อให้เกษตรกรทำการเกษตรกรรมอย่างได้ผล เป็นการเพิ่มผลผลิต ทำให้มีรายได้เป็นกอบเป็นกำ เกษตรกรก็จะได้ไม่ทิ้งที่ทำกินหรือขายที่ดินที่ทำกินไป ซึ่งมาตรการในด้านนี้ของรัฐก็ยังไม่ได้ผล เกษตรกรยังยากจนอยู่ ยังขาดการพัฒนา ชาดเทคโนโลยีที่จะมาช่วยทุ่นแรงหรือเพิ่มผลผลิต เราจึงต้องคำนึงถึงมาตรการอื่นๆ ด้วยนอกจากมาตรการทางกฎหมาย