

เศรษฐศาสตร์ที่ดินในเมือง : การเสนอแนะและพิจารณาบททวน

A. บทนำ

เมื่อเมืองมีความสำคัญมากขึ้น สังคมศาสตร์สาขาต่าง ๆ ก็ได้เพิ่มความสนใจเกี่ยวกับเมืองมากขึ้นตามไปด้วย โครงสร้างภายในของเมืองได้รับการพิสูจน์แล้วว่าเป็นผลมาจากความมั่งคั่งอย่างผิดธรรมดา และความสลับซับซ้อนดังกล่าวนี้ มีแต่เพียงการเริ่มต้นแบบง่าย ๆ เท่านั้น ที่จะทำให้เราสามารถเข้าใจมันได้ อาทิเช่น ทำไมบางคนจึงประสบความยากลำบากในการหาบ้านในเขตใจกลางเมือง? ใครอาศัยอยู่ในสลัมและทำไม? ทำไมเราจึงไม่อาจพบโรงรับจำนำในย่านผู้ดีชานเมือง? คุณหาสน์เก่าแก่กลายเป็นหอพักได้อย่างไร? ทำไมโรคจิตแบบแยกตัวเองไม่รับรู้สิ่งแวดล้อม (schizophrenia) จึงเป็นความป่วยเจ็บทางจิตใจที่สำคัญในบางส่วนของเมืองโดยไม่ปรากฏ หรือมีผู้ป่วยโรคนี้น้อยมากในส่วนอื่น ๆ ของเมือง? ซึ่งก็ปรากฏว่า มีบทความจำนวนหนึ่งได้กล่าวหรือวิเคราะห์ถึงหัวข้อเหล่านี้และหัวข้อที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งบางบทความก็น่าเบื่อ บางบทความก็น่าสนใจอย่างมาก แม้ว่านักสังคมศาสตร์สาขาต่าง ๆ เช่น นักสังคมสงเคราะห์ นักเศรษฐศาสตร์ นักภูมิศาสตร์ นักจิตวิทยาสังคม ฯลฯ ได้ศึกษาถึงเรื่องดังกล่าว โดยมีแนวโน้มทางการศึกษาที่แตกต่างกันแต่มักจะพบว่า มีเนื้อหาสาระที่สอดคล้องกัน

แนวทางการศึกษาที่จะใช้ในที่นี้จะ เป็นแนวทางทางเศรษฐศาสตร์ และเนื่องจากปัญหานี้มีประเด็นทั้งที่สำคัญและไม่สำคัญมากมาย ดังนั้น เราจะมุ่งสนใจเพียงจุดที่เป็นปัญหามากจริง ๆ เท่านั้น โดยเราจะถือว่าทั้งชนกลุ่มน้อยในสังคมและนักธุรกิจต่าง ๆ เป็นเพียงเอกชนที่ไม่มื่ออะไรน่าสนใจเป็นพิเศษแต่ประการใดคนหนึ่ง ๆ เท่านั้น ความขมขื่อของโรงรับจำนำหรือความมั่งง่าของร้านแฟชั่นชั้นสูงจะถูกกลบหายไปให้เหลือเพียงหน่วยธุรกิจหนึ่ง ๆ ความสลับซับซ้อนทางกฎหมายที่ช่วยทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีระเบียบ จะถูกละเลยไปให้เหลือแต่เพียงการซื้อและการเช่าตรง ๆ และความสวยงามของเมืองจะถูกขจัดไปเหลือไว้แต่พื้นราบที่ไม่มีคุณสมบัติเป็นพิเศษแต่ประการใด จึงเป็นที่คาดได้ว่า ด้วยวิธีนี้จะช่วยให้มีการพัฒนาทฤษฎีหนึ่ง ๆ ที่สามารถ

อธิบายลักษณะบางประการของโครงสร้างภายในของเมืองได้ด้วยตัวของมันเองขึ้นมาได้ อย่างไรก็ตาม อาจเป็นไปได้ที่ความไม่สมบูรณ์ของคำอธิบายจากวิธีดังกล่าวนี้ จะเป็นผลมาจากแง่มุมของสิ่งที่เราไม่ได้นำมาพิจารณาคำก็ได้อีก

ทฤษฎีที่จะนำเสนอในที่นี้จะ เป็น เรื่องของความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินกับการใช้ที่ดินในเมือง โดยจะมุ่งสนใจไปที่ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งครอบคลุมเศษส่วนห้าของที่ดินที่ได้รับการพัฒนาโดยเอกชนในเมืองสำคัญ ๆ ของอเมริกา^๑ โดยมีเหตุผลอยู่สองประการที่สนับสนุนการมุ่งสนใจนี้ เป็นที่แน่นอนว่าประการแรกคือ หน่วยที่อยู่อาศัยเป็นผู้ใช้ที่ดินที่สำคัญ ประการที่สองคือ นักทฤษฎีเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินและการใช้ที่ดินในเมืองได้ละเลยที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ดังนั้น ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะต้องตามให้ทันกับการใช้ที่ดินแบบอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน หน่วยธุรกิจในเมืองจะได้รับการพิจารณาอย่างเข้มข้นมากขึ้น เนื่องจากว่ามันมีความหลากหลายอย่างมากในประเภทของหน่วยธุรกิจในเมือง ซึ่งการเลือกที่ตั้งของมันอยู่ภายใต้อิทธิพลของปัจจัยที่แตกต่างกัน แต่การวิเคราะห์ถึงหน่วยธุรกิจในข้อเขียนนี้ จะเป็นแบบทั่ว ๆ ไปจึงสามารถที่จะนำไปใช้กับหน่วยธุรกิจประเภทใด ๆ ก็ได้ และท้ายที่สุดเนื่องจากทฤษฎีที่จะเสนอในที่นี้มีรูปแบบที่สอดคล้องกับทฤษฎีการใช้ที่ดินทางการเกษตรที่มีอยู่แล้ว ดังนั้น ถ้าวรวมทฤษฎีของเมืองกับทฤษฎีของการเกษตรเข้าด้วยกัน ก็อาจจะก่อให้เกิดทฤษฎีการใช้ที่ดินและมูลค่าที่ดินเป็นหนึ่งเดียวกันได้

B. ทฤษฎีมูลค่าที่ดิน : ก่อนปี ๑๙๐๐

นักเศรษฐศาสตร์เริ่มสนใจค่าเช่าที่ดินตั้งแต่พวก Physiocrats ในศตวรรษที่ ๑๘ โดยค่าเช่าที่พวกเขาหมายถึงเป็นเช่นเดียวกับที่นักเศรษฐศาสตร์ในสมัยนี้ ส่วนใหญ่ยังคงเชื่ออยู่คือเป็นค่าเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร จึงเป็นที่เข้าใจได้ว่าความสนใจของพวกเขา จึงมักจะมุ่งเน้นหนักไปที่ที่ดินเพื่อการเกษตรและละเลยปัญหาเกี่ยวกับที่ตั้งในเมือง ทั้งนี้ เพราะพวกเขาอยู่ในสังคมแบบเกษตรกรรมอีกทั้งเมือง โดยเปรียบเทียบแล้วไม่มีความสำคัญในด้านขนาดของที่ดิน และยังถูกพิจารณา

^๑ Harland Bartholomew, Land Uses in American Cities (Cambridge,

ว่าเป็นกาฝากของเกษตรกรรมอีกด้วย . การไม่ให้ความสนใจต่อที่ดินในเมืองดำเนินต่อมาเรื่อย ๆ จนกระทั่งปลาย ๆ ศตวรรษที่ ๑๔ และแม้กระทั่งในปัจจุบันก็ยังคงเป็นเรื่องที่มักถูกละเลย แม้ว่าเมืองจะทวีความสำคัญมากขึ้นเรื่อย ๆ ก็ตาม การวิเคราะห์ในสมัยแรก ๆ เกี่ยวกับปัญหาของที่ดินในเมืองมีความยากลำบากกว่าการวิเคราะห์ภาคเกษตรกรรม ยิ่งไปกว่านั้น ความสำเร็จของทฤษฎีทางการเกษตร (ซึ่งจะกล่าวถึงข้างล่างนี้และในบทที่ ๓) ดูเหมือนจะมีอิทธิพลต่อแนวความคิดของนักทฤษฎีที่ดินในเมือง ซึ่งมักจะอ้างอิงถึงทฤษฎีดังกล่าว เพื่อสร้างหลักเหตุและผลซึ่งไม่ก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางวิชาการแต่อย่างใด นอกจากนี้ ค่าเช่าที่ดินในฐานะของหัวข้อที่ถกเถียงกันหนึ่ง ๆ ได้สูญเสียความเร่งด่วนของมันไป เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประสิทธิภาพการผลิตในภาคเกษตร และการลดลงโดยเปรียบเทียบในความสำคัญของภาคเกษตรกรรมในระบบเศรษฐกิจของประเทศที่ก้าวหน้า (ซึ่งเป็นผู้ที่สร้างทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์) มีหน้าซ้ำทฤษฎีในหัวข้อนี้ยังถูกอ้างให้จมน้ำทะเลที่เต็มไปด้วยสวะความขัดแย้งในด้านคำจำกัดความและการนำไปใช้ และ "เงื่อนไขการครอบงำของคนกลุ่มหนึ่งที่มีต่อการศึกษาในสาขานี้"^๒ ได้เข้าแทรกแซงอย่างมากต่อประสิทธิผลของแนวความคิดและคุณค่าของการวิพากษ์วิจารณ์ ทำให้การพัฒนาแนวความคิดทางด้านที่ดินไม่อาจเป็นไปอย่างรวดเร็วเท่าที่ควร

ในตอนต้น ๆ ของศตวรรษที่ ๑๔ David Ricardo ได้เสนอทางปฏิบัติต่อค่าเช่าภาคเกษตรกรรม ซึ่งยังคงเป็นหลักสำคัญของทฤษฎีในปัจจุบัน" Ricardo ชี้ให้เห็นว่า "ที่ดินที่สมบูรณ์ที่สุดจะถูกใช้ก่อนที่ดินอื่น ๆ และที่ดินที่พึงปรารถนานาน้อยกว่าจะถูกนำมาใช้ก็ต่อเมื่ออุปสงค์ของผลผลิตภาคเกษตรเพิ่มขึ้น ค่าเช่าที่ดินที่มีประสิทธิภาพดีที่สุดจะขึ้นอยู่กับความได้เปรียบของมัน

^๒ Carl R. Bye, Developments and Issues in the Theory of Rent (New York : Columbia University Press, 1940), p. 104.

^๓ David Ricardo, On the Principles of Political Economy and Taxation, 1817. แม้ว่าจะงานของเขาเป็นทางปฏิบัติที่สำคัญที่สุดในยุคแรกๆ แต่ Adam Smith ใน Wealth of Nations, 1776. ของเขาได้ยอมรับไว้แล้วว่าค่าเช่าที่ดินผันแปรไปตามความสมบูรณ์และสภาพการณ์ของที่ดิน

ที่มีเหนือกว่าที่ดินที่มีประสิทธิภาพด้อยที่สุด และการแข่งขันกันระหว่างชาวนาจะประกันว่าความได้เปรียบของที่ดินทั้งหมด จะถูกส่งต่อไปยังเจ้าของที่ดินในรูปของค่าเช่า โดยความได้เปรียบของที่ดินนี้จะเท่ากับมูลค่าความแตกต่างในประสิทธิภาพของที่ดิน ขณะเดียวกัน Ricardo ก็ได้ตระหนักด้วยว่า ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาดมีต้นทุนค่าขนส่งในผลผลิตของมันไปสู่ตลาดต่ำกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกล และความได้เปรียบของที่ดินนี้ก็จะต้องตกแก่เจ้าของที่ดินในรูปของค่าเช่า โดยเป็นผลจากการแข่งขันกันระหว่างชาวนา เพื่อที่จะถือครองที่ดินแปลงที่อยู่ใกล้ตลาดมากที่สุด อย่างไรก็ตาม Ricardo มุ่งสนใจในด้านความแตกต่างของความสมบูรณ์ของที่ดินมากกว่าสิ่งอื่นใดทั้งหมด สองสามปีถัดมา J. H. von Thunen ได้พัฒนาทฤษฎีการเลือกที่ตั้ง โดยมีค่าเช่าแตกต่างกันที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น^๔ โดยมีแนวความคิดว่า การใช้ที่ดินทางการเกษตรประเภทต่าง ๆ รอบ ๆ ตลาดหนึ่ง ๆ จะประมูลแข่งขันเพื่อจะได้ใช้ที่ดิน และที่ดินจะถูกส่งมอบให้แก่ผู้ที่ประมูลสูงสุดในแต่ละแปลง ค่าเช่าที่เกษตรกรรมแต่ละประเภทประมูลในสถานที่ตั้งแต่ละแห่งจะเท่ากับมูลค่าการประหยัดในการขนส่งผลผลิตของมันในสถานที่ตั้งนั้น ๆ สามารถให้ได้ เปรียบเทียบกับสถานที่ตั้งที่ห่างไกลออกไป ที่ดินที่อยู่ห่างไกลที่สุดที่ถูกนำมาใช้ทางการเกษตรจะไม่ให้การประหยัดในการขนส่งแต่ประการใดเลย ดังนั้น จะไม่มีค่าเช่าสำหรับสถานที่ตั้งนั้น ๆ หรือจะกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ ค่าเช่าของสถานที่ตั้งหนึ่ง ๆ จะเท่ากับมูลค่าผลิตภัณฑ์ของมันลบด้วยต้นทุนการผลิตและต้นทุนค่าเคลื่อนย้าย แนวทางการศึกษาแบบนี้เพิ่งมีการพัฒนาอย่างสมบูรณ์ก่อนคนอื่น ๆ โดย Dunn และ Isard^๕ ซึ่งจะนำเสนออย่างละเอียดในบทที่ ๓

^๔ Johann H. von Thunen, Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationaleconomie (1st vol., Hamburg, 1826; 3rd vol., and new ed., Hamburg, 1863).

^๕ Edgar S. Dunn, Jr., The Location of Agricultural Production (Gainesville : University of Florida Press, 1954); Walter Isard, Location and Space-Economy (New York : John Wiley & Sons, 1956).

นักเศรษฐศาสตร์สมัยต้น ๆ กล่าวถึงที่ดินในเมืองน้อยมาก Adam Smith ไม่ได้กล่าวถึงมูลค่าที่ดินในเมืองเลย โดยตั้งข้อสงสัยเอาไว้ว่าที่ดินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลผลิตแต่ประการใด และเจ้าของที่ดินเป็นผู้ผูกขาด^๖ Ricardo ก็เช่นเดียวกัน ไม่ได้เสนอวิธีการใด ๆ ที่จะวัดมูลค่าของมัน ส่วน J. S. Mill พิจารณาว่ามันเป็นปัญหาของการผูกขาดอย่างง่าย ๆ ที่ซึ่งราคาด้านอุปทานที่คงที่และจำกัดของ "ที่ดินเพื่อบ้านและสิ่งก่อสร้างในเมืองที่มีขอบเขตที่แน่นอน" จะเข้าไปในลักษณะที่อุปสงค์มีแต่เพียงพอต่ออุปทานที่มีเสนอยู่เท่านั้น^๗ สำหรับ Alfred Marshall นั้น เขาได้ใช้บทหนึ่งของหนังสือเพื่อที่จะกล่าวถึงมูลค่าที่ดินในเมือง แต่เกือบทั้งหมดกล่าวถึงเฉพาะการใช้ที่ดินประเภทที่มีกำไร อาทิเช่น ร้านค้าปลีก และโรงงานอุตสาหกรรม โดยเขาเน้นหนักถึงความสำคัญของสถานที่ตั้งภายในเมืองและนิยาม "มูลค่าของสภาพแวดล้อม" ว่าเป็นผลรวมทางด้านตัวเงินของความได้เปรียบในสภาพแวดล้อมของสถานที่ตั้ง ซึ่งตามแนวความคิดของ Marshall แล้ว "มูลค่าของสถานที่ตั้ง" คือ ราคาซึ่งที่ที่ตั้งนั้น ๆ จะมีมูลค่า ถ้าปราศจากสิ่งก่อสร้างบนที่ตั้งนั้น ๆ และถูกขายในตลาดเสรี โดยจะเท่ากับมูลค่าของสภาพแวดล้อมบวกกับค่าเช่าทางการเกษตร การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จะประมูลที่ดินแข่งขันกัน และการใช้ที่ดินประเภทที่จะได้ครอบครองสถานที่ตั้งนั้น "จะเป็นผลมาจากการพิจารณาถึงการได้กำไรสูงสุด" นอกจากนี้ Marshall ยังได้พิจารณาถึงขนาดของสถานที่ตั้งในส่วนที่สัมพันธ์กับความสูงของสิ่งก่อสร้างที่มีอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ๆ และกล่าวว่า "ถ้าที่ดินราคาถูกเขา (ผู้ประกอบการ) จะซื้อจำนวนมาก ; ถ้ามันแพงเขาจะซื้อน้อยและก่อสร้างสูง ๆ" Marshall สรุปไว้ว่า "ความต้องการที่ดินของอุตสาหกรรมมีความ



^๖ Adam Smith, The Wealth of Nations (New York : Dutton, Everyman's Library Edition), vol. I, p. 320, vol. II, p. 325.

^๗ John Stuart Mill, Principles of Political Economy (New York : Longmans, Green), pp. 444, 445, 448, 649.

เหมือนกันในทุก ๆ ลักษณะกับทางด้านเกษตรกรรม" ซึ่งก็คือ การใช้ที่ดินในเมืองเหมือนกับการใช้ที่ดินทางการเกษตร โดยที่ผู้ใช้ที่ดินที่มีสภาพจะทำการประมูลสถานที่ตั้งต่าง ๆ โดยขึ้นอยู่กับความได้เปรียบของสถานที่ตั้งนั้น ๆ และผู้ประมูลสูงสุดจะเป็นผู้ได้ครอบครองที่ดินแต่ละแปลง^๕ แต่ความเหมือนกันนี้จะไม่ขยายไปครอบคลุมถึงความสมบูรณ์ของที่ดิน (ที่เป็นตัวกำหนดค่าเช่าทางภาคเกษตรกรรม แต่การใช้ที่ดินในเมืองมักไม่คำนึงถึง)

การวิเคราะห์ของ Marshall เป็นส่วนประกอบที่สำคัญของทฤษฎีในปัจจุบัน ซึ่งเราจะได้เห็นในโอกาสต่อไป แต่อย่างไรก็ตาม Marshall ไม่ได้ขยายทฤษฎีของเขาไปถึงมูลค่าของที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และทฤษฎีที่ตามหลังทฤษฎีของ Marshall ดังกล่าว ก็มักจะบ่งพร่องในลักษณะนี้เช่นเดียวกัน ยิ่งไปกว่านั้น ยังดูเหมือนว่านักทฤษฎีสืบหลัง ๆ ไม่ได้ศึกษาการวิเคราะห์ของ Marshall อย่างระมัดระวังเพียงพอในส่วนที่เกี่ยวกับขนาดของสถานที่ตั้ง ซึ่งโดยทั่วไปมักจะถูกละเลยไป เป็นการแน่นอนที่ว่าคุณภาพของตลาด (เมื่อตลาดเป็นแบบเสรี) จะต้องคำนึงถึงปริมาณเช่นเดียวกับราคา โดยที่นักเขียนสืบหลัง ๆ มักจะพิจารณาสถานที่ตั้งหนึ่ง ๆ ในลักษณะของจุด ๆ หนึ่งที่ไม่มิตติ และกล่าวถึงการประมูลสถานที่ตั้งหนึ่ง ๆ โดยไม่สนใจขนาดของมันเลย ปัญหานี้อาจทำให้เห็นเด่นชัดได้ในระดับของหน่วยธุรกิจ โดยถ้าหน่วยธุรกิจสองหน่วยตระหนักถึงความได้เปรียบในสถานที่ตั้งของสถานที่ตั้งหนึ่ง ๆ แต่หน่วยธุรกิจหนึ่งต้องการที่ตั้งที่มีขนาดเพียงครึ่งเดียวของขนาดที่ต้องการโดยหน่วยธุรกิจอีกหน่วยหนึ่ง หน่วยแรกก็จะสามารถประมูลราคาต่อตารางฟุตของที่ดินที่สถานที่ตั้งนั้น ๆ สูงเป็นสองเท่าของหน่วยหลัง (ถ้าไม่ได้พิจารณาขนาดของสถานที่ตั้งนั้น ๆ ด้วย) ดังนั้น เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อทฤษฎีตลาดที่ดินเป็นแบบเสรี และเพื่อจุดมุ่งหมายที่จะกำหนดการประมูลต่อหน่วยของที่ดิน ขนาดของสถานที่ตั้งจะต้องได้รับการพิจารณา และจุดที่ตั้งของสถานที่ตั้งจะต้องถูกกำหนดให้เพื่อจะได้ขยายความต่อไปได้^๕

^๕ Alfred Marshall, Principles of Economics (London : Macmillan, 7th ed., 1916 (1st ed., 1890)) โดยเฉพาะ, เล่ม V, บทที่ XI, "Marginal Costs in Relation to Urban Values," และส่วนแนบ G ส่วนที่นำมาอ้างอิงไว้เอามาจาก pp. 445, 448, 450.

^๕ สำหรับการถกเถียงในหัวข้อที่เกี่ยวข้อง ดู Dunn, The Location of Agricultural Production, "Industrial vs Agricultural Location Theory," pp. 86-92 Dunn ชี้ให้เห็นว่าการวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งทางการเกษตรดำเนินไปในระดับของอุตสาหกรรมหนึ่ง ๆ (ตัวอย่างเช่น อุตสาหกรรมปลูกข้าวสาลี) ขณะที่การวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งทางอุตสาหกรรมดำเนินไปในระดับของหน่วยธุรกิจหนึ่ง ๆ

C. ทฤษฎีมูลค่าที่ดินในเมือง หลังปี ๑๘๐๐

R. M. Hurd

ในตอนต้น ๆ ของศตวรรษนี้ ความก้าวหน้าต่าง ๆ ในสาขานี้เป็นผลงานของสหรัฐอเมริกาโดย R. M. Hurd พิมพ์หลักการของมูลค่าที่ดินในเมืองของเขาในปี ๑๘๐๓ ซึ่งเขากล่าวว่า "ในหนังสือเศรษฐศาสตร์มีการอ้างอิงถึงที่ดินในเมืองน้อยมาก" จึงได้ดำเนินการร่างตัวทฤษฎีที่ดินในเมืองขึ้น ซึ่งเป็นการรวบรวมงานของ von Thunen ที่เกี่ยวกับการเกษตรคือ

เมื่อเมืองหนึ่ง ๆ ขยายตัวขึ้น ที่ดินที่อยู่ห่างไกลและมีคุณภาพด้อยจะถูกนำมาใช้ ความแตกต่างในความพึงปรารถนาระหว่างที่ดินสองคุณภาพนี้ จะก่อให้เกิดค่าเช่าทางเศรษฐศาสตร์แก่สถานที่ตั้งของที่ดินคุณภาพแรก แต่จะไม่มีค่าเช่าสำหรับที่ดินคุณภาพที่สอง เมื่อที่ดินที่อยู่ห่างไกลมากขึ้นและคุณภาพด้อยกว่าถูกนำมาใช้ ค่าเช่าที่ดินจะถูกผลักดันให้สูงขึ้นในที่ดินคุณภาพแรก และก่อให้เกิดค่าเช่าในที่ดินคุณภาพที่สอง แต่จะไม่มีค่าเช่าสำหรับที่ดินคุณภาพที่สามและจะดำเนินไปอย่างนี้เรื่อย ๆ การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ จะต้องแข่งขันกันเพื่อให้ได้ใช้ที่ดินภายในเมืองและที่ดินทุก ๆ แปลงจะถูกใช้โดยผู้ที่ประมูลสูงสุด ... ในทางปฏิบัติที่ดินทุก ๆ แปลงในเมืองจะได้รับค่าเช่าทางเศรษฐศาสตร์บางประการ แม้ว่ามันอาจจะน้อยมากก็ตาม การเปรียบเทียบกันขั้นสุดท้ายจะเป็นกรณีของการไม่มีค่าเช่าสำหรับสิ่งแวดล้อมที่ไม่มีมูลค่า

เขาสรุปรว่า:-

เนื่องจากมูลค่าขึ้นอยู่กับค่าเช่าทางเศรษฐศาสตร์และค่าเช่าขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง สถานที่ตั้งขึ้นอยู่กับความสะดวก ความสะดวกขึ้นอยู่กับความใกล้ ดังนั้น เราจึงอาจจะจัดอันดับตอนที่อยู่ระหว่างกลางออกไปได้ โดยอาจกล่าวได้ว่า มูลค่าขึ้นอยู่กับความใกล้

อย่างไรก็ตาม Hurd ไม่ได้พิจารณาถึงขนาดของที่ตั้งและกระโดดข้ามปัญหาของสถานที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัยด้วยการกล่าวว่า "พื้นฐานของมูลค่าในการอยู่อาศัยนั้นเป็นทางสังคม ไม่ใช่ทางเศรษฐศาสตร์ แม้ว่าที่ดินจะถูกใช้โดยผู้ที่มีประมุขสูงสุดก็ตาม" แต่เขายังเปิดโอกาสไว้ว่า "ในที่ซึ่งการอยู่อาศัยมีผู้ถือครองมากกว่าหนึ่งคน... พื้นฐานของมูลค่าจะเป็นทางเศรษฐศาสตร์ และจะเป็น เช่นเดียวกับหลักการในการดำเนินการทรัพย์สินทางธุรกิจ" แต่อย่างไรก็ตาม Hurd ไม่ได้อธิบายถึงธรรมชาติของอุปสงค์ประเภทนี้ และไม่ได้ให้ความกระจ่างชัดว่าทำไมการอยู่อาศัยโดยมีผู้ถือครองมากกว่าหนึ่งคน จึงมีแนวความคิดแตกต่างจากการอยู่อาศัยของครอบครัวเดียว^{๑๐}

นักเศรษฐศาสตร์ที่ดิน

ตั้งแต่ ๑๙๒๐'s โดยเกี่ยวข้องกับการพัฒนาการวางแผนเกี่ยวกับเมือง ได้มีการเขียนบทความจำนวนมากในสาขาของ "เศรษฐศาสตร์ที่ดิน" ขึ้นในประเทศอเมริกา โดยที่แนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับมูลค่าที่ดินในเมืองได้รับการพัฒนาขึ้นในปี ๑๙๒๖ โดย Robert M. Haig ซึ่งเครื่องมือที่ใช้ในทฤษฎีของ Haig ดูเหมือนว่าจะไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากทฤษฎีของ Marshall หรือของ Hurd เลย กล่าวคือ "ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนซึ่งเจ้าของสถานที่ตั้งที่มีความเข้าถึงได้โดยเปรียบเทียบมากกว่า สามารถเรียกเก็บอันเป็นผลมาจากการประหยัดในต้นทุนค่าขนส่ง ซึ่งสถานที่ตั้งของเขาสามารถก่อให้เกิดขึ้นได้" และผู้ถือครองจะได้ใช้ที่ดินแปลงนั้น ๆ ด้วย

^{๑๐} Richard M. Hurd, Principles of City Land Values (New York : The Record and Guild, 1903) ส่วนที่อ้างอิงนำมาจาก pp. 11-12, 13, 77, 78 อย่างไรก็ดีตาม ควรตระหนักไว้ว่า ที่ขอบเขตของเมืองจะไม่มีคุณค่าก็ต่อเมื่อไม่ได้นำกิจกรรมเข้ามาพิจารณาด้วย ตัว von Thunen เองได้กล่าวถึง การขยายทฤษฎีการเกษตรของเขาสู่กรณีของเมืองว่า "ถ้าเราพิจารณาถึงเหตุผลว่าทำไมค่าเช่าของที่ตั้งจึงเพิ่มขึ้น เมื่อเข้าใกล้ศูนย์กลางของเมือง เราก็จะพบว่ามันเป็นเพราะการประหยัดในด้านแรงงาน ความสะดวกสบายมากขึ้น และการลดลงในการสูญเสียเวลาที่จะติดต่อทางธุรกิจ," Der isolierte Staat, pp. 212-213 cited in R. T. Ely and G. S. Wehrwein, Land Economics (New York : Macmillan, 1940), pp. 444-445.

การประมุขชนะคู่แข่งอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม มีสิ่งแปลกใหม่เกิดขึ้นในทฤษฎีนี้ซึ่งก็คือ คำกล่าวอย่างแข็งขันถึงการใช้ทดแทนกันของค่าเช่าและต้นทุนค่าขนส่ง โดยการขนส่งเป็นเครื่องมือที่จะเอาชนะ "ความผิดของพื้นที่" และยิ่งการขนส่งดีเท่าใด ความผิดก็น้อยลงเท่านั้น แต่ในขณะที่การขนส่งขจัดความผิดลง ค่าเช่าที่ตั้งและต้นทุนค่าขนส่งเป็นตัวแสดงถึงต้นทุนความผิดที่ยังเหลืออยู่" ดังนั้น ผู้ใช้ที่ดินนั้นจำต้องจ่ายสำหรับ "ต้นทุนความผิด" ในรูปของต้นทุนค่าขนส่งและค่าเช่าซึ่งก็คือ "การประหยัดในต้นทุนค่าขนส่ง" แต่การใช้ทดแทนกันของค่าเช่าและต้นทุนค่าขนส่งนี้มีขอบเขตที่จำกัด กล่าวคือ "ผลรวมของทั้งสองอย่าง, ต้นทุนความผิด, ไม่คงที่ แต่ในทางกลับกันมันจะผันแปรไปตามสถานที่ตั้ง ที่ตั้งที่มีความสมบูรณ์ตามทฤษฎีสำหรับกิจกรรมคือ สถานที่ตั้งที่เสนอระดับความเข้าถึงได้ที่ต้องการด้วยต้นทุนความผิดต่ำที่สุด" แนวคิดที่น่าสนใจซึ่งได้จากทศวรรษนี้คือ "... รูปแบบของนคร... มักจะถูกกำหนดโดยหลักการที่อาจจะกล่าวได้ว่า คือการพยายามลดต้นทุนความผิดให้ต่ำที่สุด"^{๑๑} หรือในคำกล่าวสนับสนุนยืนยันของนักเขียนสมัยหลัง ๆ ว่า "... ตลาดที่ดินที่สมบูรณ์จะก่อให้เกิดแบบแผนการใช้ที่ดินในชุมชนหนึ่ง ๆ ซึ่งจะมีผลทำให้มูลค่าที่ดินรวมต่ำที่สุดสำหรับชุมชนโดยส่วนรวม การจัดการที่จะมีความสะดวกที่สุดคือ การทำให้ต้นทุนค่าขนส่งรวมต่ำสุด โดยอยู่ในรูปของการประหยัดในต้นทุนค่าขนส่ง ซึ่งจะทำให้ความได้เปรียบของที่ตั้งที่มีความสะดวกมากกว่าถูกลดลงให้เหลือน้อยลง"^{๑๒}

^{๑๑} Robert M. Haig, "Toward an Understanding of the Metropolis," Quart. J. Econ., 421-423 (May 1926).

^{๑๒} Richard U. Ratcliff, Urban Land Economics (New York : McGraw-Hill, 1949), p. 385. ทั้ง Haig และผู้เขียนสมัยหลัง ๆ ไม่สามารถให้ความกระจ่างว่า การลดต้นทุนความผิดให้ต่ำสุดโดยเอกชนหรือหน่วยธุรกิจจะนำไปสู่การลดต้นทุนรวมของสังคมให้ต่ำสุดได้อย่างไร ขอให้สังเกตว่าคำกล่าวของ Ratcliff มีความหนักแน่นมากกว่าของ Haig โดยต้องการลดส่วนประกอบทั้งสองของต้นทุนความผิดให้ต่ำสุด อย่างไรก็ตาม ที่จุดอื่น Ratcliff ได้ลดความรุนแรงของคำกล่าวนี้ลงเป็น : "มันเป็นผลกระทบรวมของการแข่งขันเพื่อครอบครองที่ตั้งที่จะลดความไม่สะดวกและความผิดของส่วนรวมให้ต่ำสุด ด้วยการประเมินค่าในเทอมของระบบมูลค่าของท้องถิ่น และมีผลให้เกิดความสูงสุดในการประสิทธิภาพของสื่อนำในกิจกรรมของมนุษย์ในชุมชนที่ต้องการการเคลื่อนย้าย ขบวนการของตลาดที่ดินในเมืองมักจะก่อให้เกิดแบบแผนเมืองที่มีประสิทธิภาพมากที่สุด" (p. 384) ทฤษฎีนี้จะอภิปรายในรายละเอียดในบทที่ ๖

ความคล้ายคลึงกันของทัศนะนี้กับของ Marshall และของ Hurd สามารถเห็นได้เด่นชัด แต่ก็มีควมไม่เหมือนกันอยู่ด้วยซึ่งเกิดขึ้นจากความพยายามของ Haig ที่มีละเอียดอ่อนมากกว่า ทั้งนี้เพราะทัศนะของหน่วยธุรกิจในการเลือกที่ตั้งโดยพยายามลดต้นทุนความผิดให้ต่ำที่สุดเป็นที่ยอมรับได้ในกรณีของเกษตรกรรม และหน่วยอุตสาหกรรมในตลาดที่มีการแข่งขันสมบูรณ์ แต่ไม่สามารถยอมรับได้ในกรณีของร้านค้าปลีก เพราะเหตุว่า ขนาดการขายของร้านค้าปลีกจะผันแปรไปตามสถานที่ตั้งของมัน และหน่วยธุรกิจจะต้องชั่งน้ำหนักต้นทุนความผิดเปรียบเทียบกับปัจจัยดังกล่าว^{๑๓} ต้นทุนความผิดโดยตัวของมันเองไม่เพียงพอต่อการกำหนดสถานที่ตั้ง ยกเว้นแต่ว่าการเปลี่ยนแปลงในขนาดการขายโดยตัวของมันเองถูกพิจารณาว่าเป็น "ต้นทุนความผิด" ด้วยในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง หรือจะกล่าวให้เป็นกลาง ๆ มากขึ้นก็คือ การลดต้นทุนบางอย่าง

^{๑๓} บทความทางเศรษฐศาสตร์ที่ดินตระหนักอย่างเด่นชัดในกรณีนี้ทุก ๆ บทความ แต่ดูเหมือนจะละเอียดอ่อน เมื่อกล่าวถึงทฤษฎีพื้นฐานของมันเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน เราอาจกล่าวได้ว่า Haig พัฒนาทฤษฎีของเขาจากการศึกษากิจกรมทางอุตสาหกรรม ประกอบกับอิทธิพลของทฤษฎีการเลือกที่ตั้งทางการเกษตรของ von Thunen มีอย่างรุนแรง ทั้งในทฤษฎีของ Haig และผู้เขียนสมัยหลัง ๆ ทางเศรษฐศาสตร์ที่ดิน ผู้ซึ่งพิจารณาค่าเช่าในฐานะของส่วนที่เหลือหลังจากหักต้นทุนค่าขนส่งแล้ว ทัศนะนี้แสดงไว้อย่างเด่นชัดในการพิจารณาของ Ratcliff เกี่ยวกับการเลือกสถานที่ตั้ง กล่าวคือ "แต่ละกิจกรรมพยายามที่จะลดอรรถประโยชน์ติดลบ และต้นทุนความผิดให้ต่ำสุด โดยเลือกที่ตั้งในสถานที่ที่ต้นทุนการขนส่งของมันต่ำสุด แต่ละคนจะต้องเต็มใจจ่ายค่าเช่าของที่ตั้งจนถึงจำนวนที่ เมื่อบวกเข้ากับต้นทุนค่าขนส่งแล้ว ยังคงต่ำกว่าเพียงเล็กน้อยจากต้นทุนค่าขนส่งทั้งหมดบวกกับค่าเช่าของที่ตั้งของสถานที่ตั้งที่มีให้เลือก" (*Efficiency and the Location of Urban Activities,* in *The Metropolis in Modern Life*, R. M. Fisher, ed. (New York : Doubleday, 1955), p. 123) อย่างไรก็ตาม ขอให้ดูบทที่ ๓ สำหรับการทบทวนจุดประสงค์ที่เน้นไว้ของ E. Chamberlin เกี่ยวกับการประยุกต์ใช้ที่ไม่มีการตีพิมพ์ใด ๆ ของทฤษฎีค่าเช่าทางการเกษตรกับมูลค่าของที่ดินในเมือง

ให้ต่ำสุด อาทิเช่น ต้นทุนความผิด จะเป็นมาตรฐานที่มีผลใช้บังคับได้สำหรับการเลือกที่ตั้งก็ต่อเมื่อ มีการกำหนดว่า ผลตอบแทนและต้นทุนอื่น ๆ คงที่ ซึ่งจะแสดงให้เห็นอย่างละเอียดในบทที่ ๓

Haig ได้ให้ข้อพิจารณาบางประการในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย กล่าวคือ ในการเลือกที่อยู่อาศัยในลักษณะของการเลือกบริโภค เอกชนหนึ่ง ๆ ซื้อความเข้าถึงได้เช่นเดียวกับที่เขาซื้อเสื้อผ้าหรืออาหาร เขาจะพิจารณาว่า เขาต้องการการติดต่อที่สถานที่ตั้งในศูนย์กลางจัดทำให้เป็นจำนวนเท่าใด โดยเปรียบเทียบ กับ "ต้นทุนความผิด" ที่เกี่ยวข้อง (ส่วนผลที่แตกต่างกันที่อาจเป็นไปได้ของ ค่าเช่าของที่ตั้ง, มูลค่าเวลา และต้นทุนค่าขนส่ง) เขาจะเปรียบเทียบความต้องการ ของเขาเกี่ยวกับความปรารถนาอื่น ๆ รวมทั้งทรัพยากรของเขาด้วย และเขาจะปรับตัว อย่างดีกับขนาดการบริโภคและการซื้อของเขา^{๑๔}

การละเลยที่จะพิจารณาถึงขนาดของที่ตั้ง จะลดความสำคัญของแนวความคิดนี้ลง ทั้ง นี้ไม่ว่าขนาดของเนื้อที่ที่จะอยู่อาศัยจะเป็นเท่าใดก็ตาม ผู้บริโภคสามารถลด "ต้นทุนความผิด"

^{๑๔} Haig, in Quart. J. Econ., 40 : 423 Ratcliff กล่าวไว้ว่า "ในกรณี ของการใช้เพื่อการอยู่อาศัย...ความสะดวกสบายของครอบครัวเป็นตัวกำหนดค่าเช่าทางเศรษฐศาสตร์" (Urban Land Economics, p. 375) ตามแนวความคิดของ Ely และ Wehrwein : "ที่ดินบาง แปลงไม่ได้เป็นปัจจัยการผลิต แต่เป็นสินค้าเพื่อการบริโภคหนึ่ง ๆ ในที่นี้ มูลค่าเกือบทั้งหมดเป็นมูลค่า ของความน่าพอใจ ในกรณีนี้การแข่งขันกันโดยตรงในที่ดิน-หรืออุปทานหรืออุปสงค์-เป็นตัวกำหนดราคา" (Land Economics, p. 121) ขอให้สังเกตว่าคำนิยามของ "ต้นทุนความผิด" จะสูญเสียความแจ่มชัด บางประการไป ถ้าครอบคลุม "มูลค่าเวลา" ว่าเป็นหนึ่งในต้นทุนเหล่านี้ Ratcliff, Urban Land Economics, p. 372 ได้ยอมรับ "อรรถประโยชน์ติดลบของการเดินทาง" เช่นเดียวกับ Ely และ Wehrwein หลังจากอ้างอิงถึง Haig แล้วได้กล่าวว่า "ความเข้าถึงได้เป็นตัวแทนของการขนส่งโดย ทั้งสองอย่างนี้จะต้องได้รับการจ่ายค่าตอบแทนให้ ในรูปค่าเช่าหรือมูลค่าที่ดินสำหรับอย่างแรกและเวลา ความไม่สะดวก และต้นทุนของการเคลื่อนที่สำหรับอย่างหลัง" (Land Economics, p. 138)

ของเขาลงได้อย่างมากด้วยการซื้อที่ตั้งขนาดเล็กลง ซึ่งก็คือ การลดส่วนประกอบ "ค่าเช่าสถานที่ตั้ง" ลงนั่นเอง ถ้ามาตรฐานการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยเป็นเพียงแต่ด้านความเข้าถึงได้ซึ่งศูนย์กลางและการลดต้นทุนความผิดให้ต่ำที่สุดแล้ว โดยไม่มีการพิจารณาถึงขนาดของที่ตั้งแต่ประการใด ผู้อยู่อาศัยทุก ๆ คนจะกระจุกตัวอยู่รอบ ๆ ศูนย์กลางของเมืองด้วยความหนาแน่นที่สูงมาก ๆ^{๑๔}

นักนิเวศน์วิทยา

ควบคู่ไปกับการขยายตัวของข้อเขียนทางเศรษฐศาสตร์ที่ดินได้มีการพัฒนาข้อเขียนทางนิเวศน์วิทยา ซึ่งก็เกี่ยวข้องกับมูลค่าที่ดินในเมืองเหมือนกัน ในหนังสือทางค่านี้นี้เล่มหนึ่ง Park และ Burgess ได้กล่าวไว้ว่า "มูลค่าที่ดินมีอิทธิพลหลักในการแบ่งแยกของพื้นที่ในท้องถิ่นและในการกำหนดการใช้ของแต่ละบริเวณ"^{๑๖} ในขณะที่เศรษฐศาสตร์และนิเวศน์วิทยามีอิทธิพลต่อกันและกัน แต่มันก็ยังมีความแตกต่างกันหลงเหลืออยู่ นักเศรษฐศาสตร์ที่ดินเกี่ยวข้องกับนักไปทางด้านเศรษฐศาสตร์และการวางผังเมือง นักนิเวศน์วิทยามุ่งสนใจสังคมของมนุษย์

นักนิเวศน์วิทยาพิจารณามูลค่าที่ดินในฐานะที่เป็นผลที่ได้จากขบวนการการประมวลของผู้ซื้อที่มีศักยภาพ โดยที่แบบแผนการใช้ที่ดินในเมืองถูกกำหนดมาให้^{๑๗} ซึ่งทัศนะของนักนิเวศน์วิทยา

^{๑๔} ผู้เขียนอื่น ๆ ที่มีแนวความคิดแบบนี้ในบางครั้งก็ได้ตระหนักถึงความสำคัญของขนาดของที่ตั้ง "ในการใช้ (ที่ดิน) ในเมือง ...สถานที่ตั้งและที่ยืนเป็นการบริการต่ออุปสงค์ (H. B. Dorau and A. G. Hinman, Urban Land Economics (New York : Macmillan, 1928), p. 488) อย่างไรก็ตาม พวกเขาไม่ได้พัฒนานัยสำคัญของคำกล่าวนี้ Bloom ศึกษาขนาดของที่ตั้งภายใต้ "ความไม่สมบูรณ์ของตลาดที่ดินในเมือง" (Economic Criteria, pp. 105 ff.) แต่ไม่ใช่ในรูปแบบที่ "สมบูรณ์"

^{๑๖} Robert E. Park and Ernest W. Burgess (eds.), The City (Chicago : University of Chicago Press, 1925), p. 203.

^{๑๗} ดูตัวอย่างเช่น James A. Quinn กล่าวไว้ว่า "มูลค่าที่ดิน...ถูกกระทบเช่นเดียวกับที่มีอิทธิพลต่อการแข่งขันกันเลือกที่ตั้งภายในนคร" (Human Ecology (New York : Prentice-Hall, 1950), p. 449) และดู R. D. McKenzie, The Metropolitan Community (New York : McGraw-Hill, 1933).

เกี่ยวกับขบวนการดังกล่าวนี้ ไม่ได้แตกต่างในสาระสำคัญจากผู้เขียนคนอื่น ๆ อีกทั้งพื้นฐานของพวกเขาก็เป็นทางด้านสังคมของมนุษย์ ดังนั้น จึงมีความสนใจอย่างมากต่อสถานที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยตามแนวความคิดของ Hawley นั้น "หน่วยครอบครัวจะกระจายกันไปตามมูลค่าของที่ดิน, สถานที่ตั้งของหน่วยที่ตั้งประเภทอื่น ๆ และเวลาที่ดินทุนค่าขนส่งไปยังศูนย์กลางของกิจกรรม ... อิทธิพลของปัจจัยทั้งสามจะประกอบกันเป็นมาตรฐานหนึ่งเดียวคือ มูลค่าค่าเช่าสำหรับกาใช้เพื่ออยู่อาศัย" Hawley ได้สรุปถึงทฤษฎีมูลค่าที่ดินที่ยอมรับกันทั่วไปในส่วนที่เกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัย ดังนี้

ทรัพย์สินเพื่อการอยู่ที่ตั้งอยู่บนที่ดินราคาแพง มักจะเป็นกรณีที่เงื่อนไขปิดเค้นไป ทั้งนี้ เพราะมันอยู่ใกล้กับบริเวณธุรกิจและอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงถูกถือครองไว้เพื่อการเก็งกำไร โดยคาดว่า การถือครองที่ดินบริเวณนั้นจะมีความเข้มข้นขึ้นและถูกใช้โดยการใช้ที่ดินประเภทที่ได้ผลตอบแทนมากขึ้น ในทัศนะของเจ้าของที่อาจเป็นไปได้ของทรัพย์สินนั้น มักจะไม่ใช้จ่ายมากนักสำหรับการบำรุงรักษาหรือการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ทั้งนี้ เพราะทรัพย์สินดังกล่าว เรียกรอการค้าเช่าจากการใช้ของครอบครัวได้ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับ ยิ่งไปกว่านั้น การอยู่ใกล้กับการใช้ที่ดินประเภทที่ไม่พึงปรารถนาต่าง ๆ และการอยู่ห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกของครอบครัว จะมีผลไปลดมูลค่าการอยู่อาศัยให้ต่ำลงอีก อย่างไรก็ตาม ความเข้าถึงได้ของมันมักจะลดทอนผลกระทบทางลบต่อค่าเช่าของการปิดเค้น และการอยู่ใกล้กับเงื่อนไขที่ไม่พึงปรารถนาต่าง ๆ ในทางกลับกัน สิ่งก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยใหม่ ๆ มักจะปรากฏขึ้นในที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ ซึ่งเป็นที่ดินที่สามารถใช้เพื่อการอื่น ๆ ได้น้อย และเนื่องจากสิ่งก่อสร้างใหม่กว่าและมักจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการใช้ของครอบครัวที่ดีกว่าสิ่งก่อสร้างในที่ดินราคาสูง ดังนั้น จึงอาจเรียกรอการค้าเช่าได้สูงกว่า ทั้งนี้ เพราะมันสามารถปกป้องให้อยู่ห่างไกลจากการใช้ที่ดินที่ไม่พึงปรารถนา และมีความเข้าถึงได้ซึ่งบริการและสาธารณูปโภคที่หน่วยครอบครัวต้องการจึงสามารถ เรียกรอการค้าเช่าได้สูง แต่แนวโน้มของการกำหนดมูลค่าค่าเช่า

สูงจะถูกหักทอนลงบางประการ โดยความเข้าถึงได้ที่ต่ำลงต่อสถานที่จ้างงาน และ การบริการพิเศษโดยมีระยะทางที่ไกลขึ้นเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในขณะที่มูลค่าที่ดินโดยหลักการแล้วจะลดต่ำลงตามระยะทางจากศูนย์กลางการรวมตัวกันของกิจกรรมต่าง ๆ แต่มูลค่าค่าเช่าสำหรับสิ่งก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยจะสูงขึ้น นั่นก็คือ มูลค่าค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัยจะผันแปรผกผันกับมูลค่าที่ดิน^{๑๔}

ข้อเท็จจริงที่ผิดปกติดังกล่าว ครอบคลุมรายได้ต่ำอาศัยในที่ดินที่มีราคาสูง ขณะที่ครอบคลุมรายได้รายอาศัยในที่ดินราคาถูก ได้มีการอธิบายในทฤษฎีของ Hawley ในแง่ของขบวนการวิวัฒนาการในเมืองที่กำลังเจริญเติบโต หรือในเมืองที่คาดว่าจะเจริญเติบโต การเจริญเติบโตหรือการคาดการณ์ของมันเป็นไปได้เป็นนัย ๆ จากพฤติกรรมที่กระทำโดยนักเก็งกำไร และสิ่งที่เกิดขึ้นในบริเวณที่กำลังขยายตัว โดยจะเห็นว่ามีการเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาของบ้านใหม่ ๆ ในบริเวณขอบเขตรอบนอกหรือในเมืองบริวาร ถ้ามีบ้านใหม่ ๆ ถูกก่อสร้างขึ้นในบริเวณบริวาร ก็เชื่อได้ว่าจะต้องมีการขยายตัวของประชากร หรือจะมีการเพิ่มขึ้นในอัตราการว่างการครอบครอง (vacancy rate) ในบริเวณใจกลางเมือง อย่างไรก็ตาม เราจำเป็นต้องกล่าวในที่นี้ว่า มันไม่มีหลักฐาน

^{๑๔} Amos H. Hawley, Human Ecology (New York : Ronald Press, 1950), pp. 280, 281. อย่างไรก็ตาม ดูเหมือนว่า Quinn จะคัดค้านส่วนท้าย ๆ ของคำกล่าวนี้ "ต้นทุนที่ดินที่สูงในบริเวณที่อยู่อาศัย ๆ จะป้องกันไม่ให้ครอบคลุมรายได้ค่าส่วนใหญ่ซื้อได้" (Human Ecology, p. 449) ซึ่งก็หมายความว่า ที่ดินที่ถูกครอบครองโดยครอบครัวยุคใหม่จะมีราคาสูงกว่า จะเห็นได้ว่าการละเลยขนาดของที่ตั้ง เป็นต้นเหตุของความขัดแย้งกันนี้ โดยครอบครัวยุคใหม่อาจครอบครองที่ดินที่มีราคาต่อหน่วยพื้นที่สูงกว่า แต่เนื่องจากขนาดแปลงที่ดินของพวกเขาใหญ่กว่าอย่างเห็นได้ชัด ดังนั้น ต้นทุนรวมถึงสูงกว่า การละเลยขนาดของที่ตั้งมักนำไปสู่ความขัดแย้งหรือสับสนของบทความต่าง ๆ ระหว่างราคาต่อหน่วยของที่ดิน (ตารางฟุต) และมูลค่าของที่ตั้ง (ราคาคูณปริมาณของที่ดิน)

ใด ๆ ที่จะยืนยันว่า ผู้เก็งกำไรมีบทบาทสำคัญเหมือนดังที่ทฤษฎีได้กำหนดเอาไว้^{๑๔} แต่ในทางตรงกันข้ามเราจะแสดงให้เห็นในบทที่ ๖ ว่า เมื่อขนาดของที่ตั้งได้รับการพิจารณาอย่างจริงจัง ๆ จึง ๆ แล้ว ข้อเท็จจริงที่ผิดปกติดังกล่าวอาจจะอธิบายได้ในแง่ของรูปแบบที่หยุดนิ่งในฐานะที่เป็นผลลัพธ์จากขบวนการการประมูล โดยไม่จำเป็นต้องอาศัยความช่วยเหลือจากผู้เก็งกำไร, การขยายตัวของประชากรหรือการเปิดเอนไปของบ้านแต่ประการใด แต่ขอให้สังเกตว่า แนวคิดนี้ไม่ได้ขัดแย้งกับทฤษฎีของ Hawley แต่อย่างใด เพียงแต่ว่ารูปแบบที่จะเสนอในที่นี้เป็นทางเลือก หรืออาจเป็นทฤษฎีที่จะใช้ควบคู่กัน ซึ่งก็น่าจะเป็นสิ่งดีเพราะจะช่วยตัดทอนข้อสมมติฐานลงให้เหลือน้อยที่สุด

ทฤษฎีต้นทุนความผิดพลาดปรากฏอยู่ในข้อเขียนทางนิเวศวิทยาเหมือนกัน แต่อยู่ในรูปแบบที่มีปรับปรุงขยายความแล้ว อย่างไรก็ตาม การกำหนดสถานที่ตั้งด้วยมูลค่าที่ดินถูกโจมตีอย่างมากโดย Walter Firey ผู้ที่ให้ความสำคัญอย่างมากต่อบทบาทของ "จิตใจ"^{๒๐} ด้วยการนำเอาบางส่วนมาจากคำวิจารณ์ของ Firey ทฤษฎีดังกล่าวได้รับการปรับปรุงให้ยอมรับได้มากขึ้น โดยการรวมเอาปัจจัยที่ไม่ใช่ทางเศรษฐศาสตร์เข้าไปด้วย

สมมติฐานของต้นทุนต่ำสุด ... หน่วยทางนิเวศวิทยา (สภาพแวดล้อม) มักจะกระจายตัวเองไปทั่ว ๆ บริเวณ ดังนั้น ต้นทุนทั้งหมดที่ใช้ในการแสวงหาความพอใจสูงสุดด้วยการปรับตัวประชากรให้เข้ากับสภาพแวดล้อม (รวมทั้งคนอื่น ๆ) จะถูกลดให้เหลือน้อยที่สุด... แนวความคิดเกี่ยวกับต้นทุนที่ขึ้นอยู่กับสมมติฐานนี้มีความหมายกว้างมาก โดยครอบคลุมปัจจัยต่าง ๆ มากกว่าต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ ยิ่งไปกว่านั้น มันยังครอบคลุมถึงอันตรายที่เกิดขึ้นหรือประสพการณ์ ซึ่งไม่อาจยอมรับได้ที่อาจ

^{๑๔} ปรากฏหลักฐานว่า การลงทุนในบ้านสำหรับผู้มีฐานะต่ำในบริเวณใจกลางเมืองมีกำไรอย่างมาก การศึกษาศูนย์กลางของ Boston แสดงให้เห็นว่า อัตราผลตอบแทนสุทธิของการลงทุนอยู่ระหว่าง ๑๒.๓ ถึง ๓๕.๒ เปอร์เซ็นต์ (August Nahagawa, "The 'Profitability' of Slums," Synthesis, April 1957, p. 45)

^{๒๐} Walter Firey, Land Uses in Central Boston (Cambridge, Mass : Harvard University Press, 1947.

เกิดขึ้นด้วยจากการปรับตัวนี้ นอกจากนั้น ยังยอมรับเอามูลค่าใด ๆ ก็ตามที่กำหนดมาให้ หรือการที่ต้องได้รับความสะดวกในระดับที่ต่ำลงจากการรับเอาแบบแผนการปรับตัวแบบใดแบบหนึ่งให้มาใช้ (หมายเหตุของข้อความนี้อาจเพิ่มเติมได้ว่า) สมมติฐานอื่น ๆ ก่อนหน้านี้จะไม่มีทางถูกต้องได้เลยนอกเสียจากว่า ต้นทุนจะได้รับการนิยามอย่างกว้าง ๆ ^{๒๑}

คำกล่าวที่กว้างมาก ๆ นี้ได้ปฏิเสธทฤษฎีที่อธิบายโดยนักเศรษฐศาสตร์ที่ดินอย่างสิ้นเชิง แม้ว่ามันจะไม่ค่อยกระจ่างชัดนักว่า การปฏิเสธดังกล่าวนี้เป็นเพราะการรวมเอาตัวแปรที่ไม่ใช่ทางเศรษฐศาสตร์เข้ามา หรือเป็นเพราะต้องการปฏิเสธทฤษฎีของนักเศรษฐศาสตร์ที่ดินโดยตรง แต่ไม่ว่าจะเป็นอะไรก็ตาม ทฤษฎีเวศน์วิทยาที่กล่าวมาข้างต้นไม่อาจที่จะทำการพิสูจน์ยืนยันหรือหักล้างได้ ดังนั้น การวิเคราะห์ถึงขอบเขตที่เหนือกว่าเค้าโครงการวิเคราะห์หรือทฤษฎีของนักเศรษฐศาสตร์ที่ดินจะถูกนำเสนอขึ้นมาในบทความนี้

ทฤษฎีอื่น ๆ

บทความอื่น ๆ อีกจำนวนมากได้กล่าวถึงความไม่สมบูรณ์ของตลาดที่ดินและปัจจัยทางสถาบัน การเกี่ยวข้องกับเนื้อหาสาระ เช่น การรับรู้ที่ไม่สมบูรณ์อย่างมากเกี่ยวกับตลาดของทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย ความสลับซับซ้อนทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการเป็นเจ้าของและการครอบครองที่ดิน ผลกระทบของการกำหนดเขตและภาษี และความคงทนของโครงสร้าง ซึ่งผูกพันกับที่ดิน เป็นระยะเวลาที่ยาวนานสำหรับการใช้ที่กำหนดไว้ และความเข้มข้นการใช้ที่ดิน มีผลทำให้ R. Turvey กล่าวไว้ว่า

ถ้าตัวกำหนดของดุลยภาพในส่วนที่เกี่ยวกับราคาและการใช้ทรัพยากร มีการเปลี่ยนแปลงที่ไม่สม่ำเสมอหรือล่าช้า ในขณะที่การปรับตัวตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยเปรียบเทียบแล้ว เกิดขึ้นรวดเร็วกว่าและมีความผิดไม่มากนัก แบบแผนที่แท้จริงของราคาและการจัดสรรทรัพยากรมักจะตอบสนองอย่างค่อนข้างใกล้ชิดกับแบบ

^{๒๑} Quinn, Human Ecology, p. 282.

คุณภาพ ดังนั้น จึงเป็นไปได้ที่จะวิเคราะห์สภาพความเป็นจริงที่มีอยู่ในลักษณะของการสร้างจุดคุณภาพ แต่โดยทั่วไปตราบเท่าที่เราพิจารณาระยะยาวแล้ว นี้จะไม่ใช้กรณีของทรัพย์สินในเมือง ทั้งนี้ เพราะความคงทนอย่างมากของสิ่งก่อสร้าง ทำให้เมืองเปลี่ยนแปลงด้วยขบวนการที่ช้ามาก และไม่เคยที่จะเสร็จสมบูรณ์เลย

แต่ถ้าเงื่อนไขแตกต่างกันออกไปและสิ่งก่อสร้างมีอายุสั้นมาก รูปร่างและรูปแบบที่แท้จริงของเมืองจะใกล้เคียงกับแบบแผนคุณภาพของมัน ... แต่เนื่องจากนี้ไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริง เพราะเมืองส่วนใหญ่ไม่ได้อยู่ในคุณภาพ ดังนั้น จึงเป็นไปได้ที่จะเสนอการวิเคราะห์เปรียบเทียบแบบหยุดนิ่งเพื่อที่จะอธิบายผังเมือง และรูปแบบของสิ่งก่อสร้าง ทั้งนี้ เพราะเงื่อนไขที่อยู่เบื้องหลังการกำหนดดังกล่าว ไม่ได้หยุดนิ่งเพียงพอเมื่อเปรียบเทียบกับความคงทนของสิ่งก่อสร้าง หรืออาจจะกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า แต่ละเมืองจะต้องได้รับการพิจารณาแยกออกจากกัน และสืบสาวไปตามประวัติศาสตร์ของมัน ... การแบ่งแยกทาง "กายภาพ" ที่สมมติขึ้นของมูลค่า ที่แบ่งเป็นมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งก่อสร้างไม่มีคุณค่าทางการวิเคราะห์แต่อย่างใด และไม่มีคามหมายใด ๆ เลย นอกจากในคุณภาพหยุดนิ่งระยะยาว^{๒๒}

เราอาจจะกล่าวอย่างย่อ ๆ ได้ว่า ในแนวความคิดของ Turvey รูปแบบคุณภาพของการใช้ที่ดินในเมืองมีความสำคัญอย่างมาก

ทฤษฎีของ Beckman เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีความคล้ายคลึงกับรูปแบบที่จะนำเสนอในบทความนี้ในหลายลักษณะ รูปแบบทางคณิตศาสตร์ของ Beckman มุ่งเน้นหนักไปเฉพาะส่วนของมูลค่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย อีกทั้งยังตระหนักถึงขนาดของที่ดินอีกด้วย โดยถือว่า

^{๒๒} Ralph Turvey, The Economics of Real Property : An Analysis of Property Values and Pattern of Use (London : Allen & Unwin, 1957), pp.

เป็นหัวแปรหลักของรูปแบบที่เดียว โดยจะเห็นได้จากข้อสมมติฐานหนึ่งในสองข้อของเขาว่า "ทุก ๆ ครอบครัวจะเลือกสถานที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัยของเขา โดยพยายามให้พื้นที่เพื่ออยู่อาศัยมากที่สุดเท่าที่เขาจะสามารถถือครองได้จากค่าใช้จ่ายเพื่อบ้านที่อยู่อาศัยของเขา" ข้อสมมติฐานที่เด่นชัดอีกข้อหนึ่งคือ "ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยที่ใช้ไปเพื่อการอยู่อาศัยและการเดินทางไปทำงานของครอบครัว จะเป็นคำนิยามที่ดีของฟังก์ชันรายได้"^{๒๓} ข้อสมมติฐานเหล่านี้มีความหมายว่า เวลาและความยากลำบากของการเดินทางไปทำงาน ไม่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งแต่ประการใด ด้วยการเพิ่มเติมข้อสมมติฐานง่าย ๆ เหล่านี้ และมีข้อสมมติฐานที่แข็งขันขึ้นเกี่ยวกับฟังก์ชันการบริโภค และฟังก์ชันต้นทุนการเดินทางไปทำงาน ทำให้ Beckman ได้ข้อสรุปของตลาดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า และความหนาแน่นของการอยู่อาศัย อาทิเช่น ครอบครัวที่มั่งคั่งจะเลือกที่ตั้งอยู่ในขอบเขตรอบนอกของเมือง แต่อย่างไรก็ตาม ในบทความที่ย่นย่ออย่างมากของ Beckman นี้ ไม่ได้พิจารณาถึงสาระสำคัญอื่น ๆ เช่น ราคาอสังหาริมทรัพย์และอุปสงค์ หรือฐานะการครองครองของกลุ่มต่าง ๆ ดังนั้น แนวทางการศึกษาของเขาจึงอาจถือว่าเป็นกรณีพิเศษที่นอกเหนือไปจากการพิจารณาของทฤษฎีที่จะเสนอในบทความนี้^{๒๔}

ทฤษฎีที่ใหม่ที่สุดซึ่งได้รับการพัฒนามาเมื่อเร็ว ๆ นี้คือ ทฤษฎีของ L. Wingo ผู้ซึ่งผสมเอาการวิเคราะห์ทางทฤษฎีของกระแสการจราจร เข้ากับทฤษฎีของนักเศรษฐศาสตร์ที่ดิน

^{๒๓} Martin J. Beckman, "On the Distribution of Rent and Residential Density in Cities," paper presented at the Inter-departmental Seminar on Mathematical Applications in the Social Sciences, at Yale University, February 7, 1957 (mimeograph)

^{๒๔} ทฤษฎีนี้จะร่วมมือกันอย่างเด่นชัดกับทฤษฎีที่เป็นสากลมากกว่า ซึ่งจะเสนอในที่นี้และจะดูได้ในวิทยานิพนธ์ปริญญาเอกของ W. Alonso, "A Model of the Urban Land Market : Location and Densities of Dwellings and Business," University of Pennsylvania, 1960.

ในลักษณะทางคณิตศาสตร์ที่เด่นชัดรูปแบบหนึ่งเกี่ยวกับตลาดที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย^{๒๔} โดยค่าเช่าและต้นทุนค่าขนส่งถูกพิจารณาว่าใช้ทดแทนกัน ผลรวมของทั้งสองจะคงที่และมีค่าเท่ากับต้นทุนค่าขนส่งถึงยังสถานที่ตั้งเพื่อการอยู่อาศัยที่อยู่ห่างไกลที่สุดเท่าที่มีผู้ครอบครองอยู่ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนค่าขนส่งนี้จะครอบคลุมไปถึงมูลค่าของเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานในรูปของตัวเงิน ซึ่งกำหนดโดยมูลค่าหน่วยเพิ่มของเวลาเพื่อการพักผ่อน แต่ไม่มีการหักค่าใช้จ่ายสำหรับเงื่อนไขการเดินทางที่ชอบหรือไม่ชอบแต่อย่างใด ดังนั้น การวิเคราะห์ของ Wingo จึงสนับสนุนและเพิ่มความแข็งแกร่งให้กับทัศนะของ Haig เกี่ยวกับการใช้ทดแทนกันของค่าเช่ากับต้นทุนค่าขนส่งในกรณีของเมือง และสอดคล้องกันอย่างสมบูรณ์กับรูปแบบทางการเกษตรของ von Thunen ด้วยเหตุที่ Beckman และ Wingo ยอมรับถึงความสำคัญของขนาดที่ตั้ง และได้ใช้ฟังก์ชันการบริโภคอธิบายถึงปริมาณของที่ดินกับราคา รวมทั้งแสวงหาระดับดุลยภาพของตลาดโดยผ่านทางความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณอุปทานกับอุปสงค์ ดังนั้น เราอาจจะกล่าวได้ว่าการวิเคราะห์ของ Beckman และ Wingo สอดคล้องกับรูปแบบที่จะเสนอในบทความนี้ และที่เสนออย่างสรุปไว้ในส่วนแนบ D ซึ่งได้ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับจุดสำคัญ ๆ ของความแตกต่างกันเอาไว้ด้วย

D. แนวทางการศึกษาและคำนิยามพื้นฐาน

แนวทางการศึกษาที่ได้รับการแก้ไขให้เป็นแนวทางแบบง่าย ๆ จะถูกใช้ในบทความนี้ เพื่อที่จะพัฒนารูปแบบหนึ่ง ๆ เกี่ยวกับมูลค่าที่ดินและการใช้ที่ดินในเมืองขึ้น เมืองจะได้รับการพิจารณาเสมือนกับว่า มันตั้งอยู่บนพื้นที่ราบที่ไม่มีคุณสมบัติใด ๆ ซึ่งก็หมายความว่าดินทุก ๆ แปลงจะมีคุณภาพเท่ากัน พร้อมทั้งจะใช้ได้โดยไม่ต้องมีการปรับปรุงใด ๆ และมีการซื้อขายกันอย่างเสรี ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายจะถูกสมมติว่า มีความรู้อย่างสมบูรณ์เกี่ยวกับตลาด และไม่ถูกรบกวนใด ๆ โดยทางกฎหมายหรือข้อจำกัดของสังคม ผู้ขายที่ดินจะถูกสมมติว่าต้องการทำรายรับรวมของเขาให้

^{๒๔} Lowdon Wingo Jr., Transportation and Urban Land (Washington, D.C. : Resources for the Future, 1961) ขอให้สังเกตไว้ว่างานของ Wingo และ Alonso กระทำไปพร้อม ๆ กันอย่างอิสระจากกัน

สูงสุด ผู้ซื้อที่ดินจะถูกสมมติว่าต้องการทำกำไรหรือความพอใจของเขาให้สูงที่สุด แล้วแต่ว่าเขาจะเป็นหน่วยธุรกิจหรือผู้บริโภค การวิเคราะห์ของเราจะเริ่มต้นด้วยการวิเคราะห์แบบปกติ เกี่ยวกับดุลยภาพหน่วยย่อยของผู้บริโภคและหน่วยธุรกิจ ด้วยทฤษฎีของการใช้ทดแทนกันแบบปกติ ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันอยู่ หลังจากการวิเคราะห์ดุลยภาพหน่วยย่อยแล้ว เราจะขยายต่อไปถึงการเบี่ยงเบนของดุลยภาพตลาดในลักษณะเช่น ราคาและปริมาณของอุปสงค์และอุปทานเท่ากันและตลาดเป็นแบบเสรี ผลลัพธ์ของตลาดที่ได้จะใช้ได้ทั้งกับการใช้ที่ดินในเมืองและในการเกษตร โดยทฤษฎีที่เป็นแบบเดียวกันในทั้งสองภาคทฤษฎีหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในบทสรุปของเราจะนำเสนอความสลับซับซ้อนบางอย่างเข้าสู่รูปแบบที่จะเสนอในที่นี้

ราคา

เพื่อที่จะหลีกเลี่ยงปัญหาของการนิยาม ซึ่งเต็มไปด้วยความขัดแย้งดังที่ปรากฏอยู่เสมอ ในทฤษฎีค่าเช่าทั่ว ๆ ไป ดังนั้น เราจะมุ่งเน้นหนักไปที่ขบวนการที่จะกำหนดมูลค่าของที่ดินแทนที่จะมุ่งสนใจต่อธรรมชาติของมูลค่านี้ ผู้ใช้ที่ดินที่มีศักยภาพจำนวนหนึ่งจะแข่งขันกันประมูลเพื่อจะได้ใช้ที่ดิน และเจ้าของที่ดินจะขายหรือเช่าที่ดินให้แก่ผู้ที่มีประมูลสูงสุด ดังนั้น แบบแผนของการใช้ที่ดินและการใช้ที่ดินจะกำหนดซึ่งกันและกัน โดยในที่นี้เราจะใช้คำนิยามของราคาตามคำนิยามของ Ratcliff กล่าวคือ

เป็นการสะดวกที่จะใช้คำว่า "ราคา" ในลักษณะที่แสดงถึงตัวของมันเอง และให้คำนี้ครอบคลุมไปถึงคำกล่าวทางตลาดเกี่ยวกับ ค่าเช่าที่ตกลงกัน ราคาขาย และต้นทุนการเป็นเจ้าของ โดยที่มูลค่าทั้งสามนี้มีมักจะเท่า ๆ กัน และเปลี่ยนแปลงไปด้วยกัน แม้ว่าจะไม่พร้อมเพรียงกันก็ตาม ราคาขายคือ ราคาที่ผู้ซื้อรายหนึ่งเต็มใจจ่ายหลังจากที่ได้พิจารณาทางเลือกอื่น ๆ แล้ว ซึ่งแสดงถึงมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าค่าเช่าในอนาคต ต้นทุนการเป็นเจ้าของเป็นฟังก์ชันของทั้งค่าเช่าที่ตกลงกันและราคาขาย โดยเจ้าของจะต้องตระหนักถึงต้นทุนการถือครอง ว่าอย่างน้อยจะต้องมีค่าสูงเท่ากับรายได้จากการเช่าที่เขาควรจะได้รับถ้าเขาให้เช่าทรัพย์สินของเขา และไม่ต่ำกว่า

ผลรวมของดอกเบี้ยในการลงทุน ภาษี ค่าบำรุงรักษา และค่าเสื่อมราคา ซึ่งผลรวมนี้ในระยะยาวแล้วจะเท่ากับมูลค่าค่าเช่า^{๒๖}

หรือจะกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ คำว่า "ราคา" จะถูกใช้เพื่อการแสดงถึงจำนวนเงินที่ผู้ถือครองจ่าย หรือควรจ่ายแก่เจ้าของที่ดินเพื่อให้ได้สิทธิการใช้ที่ดินหน่วยหนึ่ง ๆ (ตัวอย่างเช่น หนึ่งตารางฟุต หรือหนึ่งเอเคอร์) ในช่วงเวลาที่กำหนด ดังนั้น ราคาของที่ดินดูกับปริมาณของที่ดินในที่ตั้งแปลงหนึ่ง ๆ จะแสดงถึงค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้ที่ตั้งนั้น ๆ

ขนาดของที่ตั้ง

ขนาดของที่ตั้งจะไม่มีปัญหาทางด้านแนวความคิดแต่อย่างใดเมื่อมีการถือครองเดี่ยว เพราะมันมีที่ดินอยู่จำนวนมาก^{๒๗} อย่างไรก็ตาม เมื่อมีผู้ถือครองจำนวนมากดังเช่นในกรณีของตึกห้องเช่า ก็อาจเป็นการสะดวกที่จะพิจารณาผู้ถือครองแต่ละห้องเช่า ว่าถือครองที่ตั้งนั้น ๆ ในสัดส่วนหนึ่ง ๆ ดังนั้น ด้วยทัศนะนั้นอาจถือว่าผู้ถือครองสองรายของบ้านแบบแฝดหนึ่ง ๆ เป็นผู้ถือครองคนละครึ่งหนึ่งของที่ตั้ง แนวทางการศึกษาแบบเดียวกันนี้จะใช้ได้กับหน่วยธุรกิจที่ต้องการหากำไรเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ชั้นล่างของตึกมักจะมีมูลค่าสูงกว่าชั้นที่สูง ๆ ขึ้นไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับจุดมุ่งหมายการค้าปลีกและการบริการบุคคล เราก็จะไม่พิจารณาองค์ประกอบนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่ตั้งในแนวตั้ง ผู้อยู่อาศัยแต่ละรายจะถูกพิจารณาว่าเขาจ่ายเป็นสัดส่วนหนึ่ง ๆ ของค่าเช่าพื้นที่ และผลรวมของส่วนต่าง ๆ เหล่านี้ จะรวมกันเข้าเป็นค่าเช่ารวมของที่ตั้ง และผู้อยู่อาศัยแต่ละคนจะถูกพิจารณาว่าถือครองที่ตั้งในสัดส่วนเดียวกับสัดส่วนค่าเช่าที่เขาจ่าย

^{๒๖} Ratcliff, Urban Land Economics, pp. 347-348.

^{๒๗} ขอให้สังเกตว่า ในทางปฏิบัติเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ขนาดของแปลงที่ดินมักจะถูกวัดในแง่ของ "ความยาวของหน้าดิน" (ความยาวไปตามถนน) การวัดบริเวณที่จะใช้ในที่นี้จะเป็นการวัดที่เหมาะสมกับจุดประสงค์ทั่ว ๆ ไป เช่น ตารางฟุต เอเคอร์ ฯลฯ มากกว่า แต่อย่างไรก็ตาม รูปแบบที่จะเสนอในที่นี้สามารถที่ประยุกต์เข้ากับการวัดเชิงเส้นได้เหมือนกัน

พื้นที่ที่ไม่มีคุณสมบัติใด ๆ

ตลอดทั้งการวิเคราะห์ในบทความนี้ยกเว้นเฉพาะบางส่วนของบทสุดท้าย เราจะสมมติว่า เมืองตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ไม่มีคุณสมบัติใด ๆ พื้นที่นี้อาจจะประกอบไปด้วยทะเลสาบหรือที่ดินที่ถูกกั้นเอาไว้ไม่ให้ใช้ ซึ่งจะทำให้พื้นที่ที่ไม่มีคุณสมบัติใด ๆ ของเรามีคุณสมบัติขึ้นมา คุณสมบัติอื่น ๆ ก็มี อาทิเช่น ภูเขา ที่ค้ำน้ำซึ่ง วิวดี การยอมรับของสังคม หรืออากาศสดชื่น ฯลฯ ซึ่งไม่เป็นที่น่าสงสัยแต่ประการใดเลยว่า คุณสมบัติดังกล่าวมีความสำคัญอย่างแน่นอน แต่ถึงกระนั้นก็ตาม เราไม่อาจที่จะพบวิถีทางที่จะนำมันเข้ามาสู่การพิจารณาในทฤษฎีประเภทที่เราจะนำเสนอได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ผู้อ่านอีกซักใจมากเกินไปนัก เราอาจเสนอทางเลือกให้แก่ผู้อ่านโดยแทนที่จะคิดถึงพื้นที่ที่ไม่มีคุณสมบัติใด ๆ เป็นผิวพื้นสีเทา ๆ แบบง่าย ๆ หนึ่ง ๆ แต่ก็อาจจะคิดถึงพื้นที่ดังกล่าวในรูปของค่าเฉลี่ยของส่วนต่าง ๆ ของเมือง ซึ่งจะช่วยให้เราสามารถเข้าใจถึงขบวนการหรือโครงสร้างของบริเวณเมืองได้ง่ายขึ้น