

บทที่ 5

การใช้ที่ดิน (Land Use)

นักศึกษาจะทราบถึงลักษณะการใช้ที่ดิน การกิจกรรมชั่วคราว ทฤษฎีการใช้ที่ดิน ตัวแบบพื้นไปของ การใช้ที่ดินในเมือง ตัวกำหนดของ การใช้ที่ดิน เตาอห่าง และนโยบายการใช้ที่ดิน

หัวเรื่อง 1

1. ความนำ
2. ทฤษฎีการใช้ที่ดิน
3. ตัวแบบของ การใช้ที่ดินพื้นไป
4. การใช้ที่ดินในทางการค้า อุตสาหกรรม และหอช้อปวัย
5. การใช้ที่ดินในทางปฏิบัติ

หัวเรื่อง 2

เมื่อศึกษาบทที่ 5 จบแล้ว นักศึกษาสามารถเข้าใจดัง

1. การแบ่งประเภทของการใช้ที่ดิน
2. แนวความคิดในเรื่อง งานชั่วคราว นักศึกษา สครoglum ห่างๆ ที่ให้อภิปรายถึงการ
กิจกรรมชั่วคราว และห้องค่าห้อง ของกิจกรรมชั่วคราว
3. ตัวแบบพื้นไป ของ การใช้ที่ดินในเมือง
4. ลักษณะของ การใช้ที่ดินในกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักๆ ไวนิค ภาคและ
พัฒนากรรม อุตสาหกรรม และการใช้ที่ดินเพื่อ เป็นหอช้อปวัย
5. การใช้ที่ดินในสภาพความเป็นจริงที่ทางไปรษณีย์

บทที่ 5 การใช้ที่ดิน (Land Use)

1. ความนำ

ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่งที่ใช้โดยรากฐานเรื่อง ธุรกิจและภาคสาธารณะ ด้วย เหตุนี้อุปสงค์ของที่ดินจึงถูกกำหนดต่อเนื่องขึ้นโดยอุปสงค์ของผลผลิตจากทั้ง 3 ภาคตั้งกล่าว ในระยะเวลาสั้น อุปทานของที่ดินจะทางที่และเกือบจะไม่มีค่าหุ้นอย่างสมมูล ดังนั้น อุปสงค์ของที่ดิน จึงเป็นตัวหลักในการกำหนดราคากำลัง เป็นตัวกำหนดคดีของการจัดสรรการใช้ที่ดิน

สำหรับที่ดินในเมืองนั้น เรายาแบ่งประเภทของ การใช้ได้ 4 ประเภทคือ

- (1) ใช้ในการพาณิชยกรรม ซึ่งรวมไปถึงธุรกิจทุกรูปแบบ และสถานที่เอกสารทั่วไป ที่ตั้งขึ้นเพื่อห่วงกำนัลไว้และไม่ห่วงกำไร
- (2) ใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมไปถึงสถานที่ทุกรูปแบบที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย (ยกเว้นโรงแรม บังกะโล หรือที่พักชั่วคราว)
- (3) สถานที่สาธารณะที่เอกสารสร้างขึ้น หรือเอกสารให้เช่าเพื่อให้เป็นสถานที่ สาธารณะ เช่น โรงเรียน ถนนทาง และสวนสาธารณะ
- (4) ที่ดินที่กำลังรอการใช้งาน หรือเป็นที่ว่างเปล่าที่กำลังจะสุกงอม (ripening) หรือรอการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่มีการใช้ในระดับที่สูงขึ้น

การจัดสรรการใช้ที่ดินภายใต้เงื่อนไขที่ดินนี้ จากการประมูลระหว่างธุรกิจ ที่อยู่อาศัย และการเก็บไว้ว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้ที่ชนะ ตัวกำหนดในการประมูลการใช้ที่ดินเป็นสิ่งที่เราพิจารณาในเบนนี้

ก็ ก่อนที่เราจะพิจารณาลงไปถึงตัวกำหนดการใช้ที่ดินนี้ สิ่งที่ควรคำนึงอยู่ 2 ประการ

- (1) จะต้องคำนึงถึงเสมอว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างใกล้ชิดระหว่างการตัดสินใจ เลือกที่ดิน และการใช้ที่ดิน เพราะว่าเมื่อการตัดสินใจเลือกที่ดิน เมื่อได้กระทะลงไปในที่ดินแล้ว ผืนหนึ่งไปแล้วจะมีผลอย่าง大方ต่อการใช้ที่ดิน โดยสมมติว่าไม่มีการกำหนดเขตการใช้ที่ดิน

(2) เรายังคงอภิญญาเสมอว่าที่ดินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งก่อให้เกิดผลตอบแทน เป็นระยะเวลาภานุหารายปี ทำนองเดียวกันกับพันธมิตร ทุน และเครื่องจักรก็เป็นทรัพย์สิน เช่นเดียวกัน ที่ดินมีสภาพเป็นทรัพย์สินที่ถาวรกว่า ดังนั้น ผลตอบแทนจากที่ดินจะยานานกว่า เมื่อเราลงทุนแล้วต้องรอ回收ที่ดิน

มูลค่าในรูปของทุนหรือมูลค่าปัจจุบันของทุนที่ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอในเวลา t ปี เรากำนัณใจจากสูตร

$$PV = \frac{A_1}{(1+i)} + \frac{A_2}{(1+i)^2} + \frac{A_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{A_t}{(1+i)^t}$$

ถ้า i (ส่วนลดในมูลค่าของที่ดิน) ลดลงย่อมมีผลทำให้ PV เพิ่มขึ้นเช่นเดียว กับการที่คนทุนในการกู้ยืมลง ย่อมมีผลทำให้เรารายได้ที่ดินสักผืนหนึ่งในราคาร่าสูงขึ้น ดังนั้น มูลค่าที่ดิน (Land Value) จะเป็นราคาที่แท้จริงของบริการจากที่ดินที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาของ การใช้ที่ดินนั้น และราคาของที่ดิน (the price of land) เป็นมูลค่าปัจจุบันของรายได้จาก บริการที่คาดว่าจะได้รับในที่ดินผืนหนึ่งในช่วงอายุการใช้งาน ซึ่งราคาของบริการจากที่ดินทั้งกล่าว ในช่วงระยะเวลาหนึ่งก็คือ ค่าเช่า นั่นเอง ดังนั้น ค่าเช่าจึงมีตัวกำหนดค่าที่ดินอยู่ในช่วงเวลา เช่น ศตวรรษ หรือครึ่งศตวรรษ ฯ แต่ที่ดินไม่สามารถโดยผลรวมของค่าเช่าที่ดินนั้น ส่วนราคาของ ที่ดินถูกกำหนดโดยผลรวมของบริการที่เกิดขึ้นจากที่ดินแปลงนั้นๆ นั่นเอง

2. ทฤษฎีเช่าที่ดิน

ทฤษฎีเช่าที่ดินเป็นหัวข้อหนึ่งที่ได้มีการนำมากกเดี่ยวกันอย่างมากในช่วงศตวรรษที่ 19 เนื่องจากในสมัยนั้น ได้มีการพิจารณาทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ต่างๆ ในด้านผลกระทบที่มีต่อ สังคมโดยเฉพาะในประดิษฐ์ที่สั่งดูอย่างการกระจายรายได้และทรัพย์สินมีแนวคิดหลักอยู่ 3 สำนักที่มีอิทธิพลกันว่างานในระยะนี้คือ (1) ทฤษฎีเช่าของ David Ricardo ที่กล่าวว่า ค่าเช่าที่ดินเป็นส่วนที่เหลือของรายได้ที่ได้จากการขายผลผลิต ซึ่งไม่มีจากการใช้ที่ดินแปลงคั่งกล่าว หลังจากทั้งค่าตอบแทนทั้งหมดที่จ่ายให้กับปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินทุกชนิดออกแล้ว

(2) ทฤษฎีของ P.Wicksteed และผู้สืบสานบทบาทนวยสุค้ายกอื่นๆ ซึ่งเสนอว่า ค่าเช่าที่ดินถูกกำหนดโดยมูลค่าของผลผลิตหน่วยสุค้าอย่างที่คิดเปล่งนั้น ばかりที่ทฤษฎีนี้ถูกเรียกชื่อว่าเป็นทฤษฎีของกลุ่มนี้โอล拉斯ลิก และ (3) แนวคิดของ Henry George และพวก ซึ่งมองเห็นว่า ค่าเช่าที่ดินเป็นสมือนผลผลิตของความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจที่ไปตกหังหมกกับเจ้าของที่ดิน ผู้ใดไม่ได้รวมทำการผลิตอะไรทั้งสิ้น ในขณะที่คนงาน (ชาวนา) ที่ลงแรงอย่างหนักบนที่ดินนั้น กลับได้รับผลตอบแทนเป็นแค่จ้างในอัตราอย่างซึ้งเท่านั้น เราจะได้กล่าวต่อไปถึงแต่ละทฤษฎีเพื่อเป็นสังเขปตามลำดับ

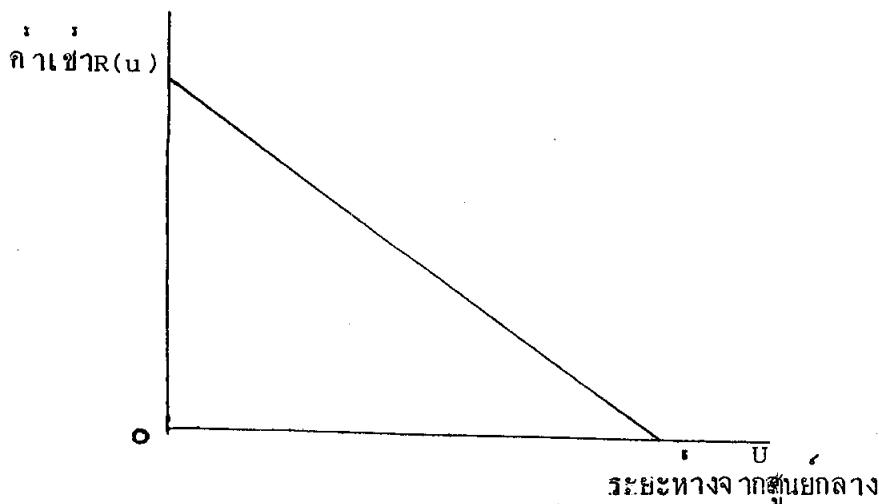
2.1 ทฤษฎีของ David Ricardo

Ricardo อาศัยการแบ่งกลุ่มของที่ดินที่มีอยู่ในบริเวณนี้ๆ ออกเป็นกลุ่มๆ ตามระดับหรือชั้นของความอุดมสมบูรณ์ ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์มากที่สุดจะเป็นกลุ่มที่ถูกนำมายังก่อนเพื่อน เนื่องจาก มีผลิตภายน้ำโดยปรี่ยนเทียนสูงสุด (วัดจากอัตราส่วนระหว่างปัจจัยที่ดิน และปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินกับผลผลิตที่ได้จะได้อัตราส่วนคำกว่าที่ดินกลุ่มนี้ที่เหลือ) Ricardo สมมติ ค่ายาว ก้าวแรงงานและราษฎรปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินทุกอย่างทั้งถูกกำหนดในตลาดที่มีการแข่งขันอย่างสมบูรณ์ คั่งน้ำ จึงสรุปได้ว่า ค่าเช่าที่ดินเกือบ รายรับส่วนที่เหลือ (residual revenue) หลังจากหักค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินทุกอย่าง (ในราษฎรที่มีการแข่งขัน) ออกหมดแล้ว และค่าเช่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นสัดส่วนโดยตรงของผลต่างระหว่างผลิตภัณฑ์ที่คิดเปล่งตั้งกล่าวกับผลิตภัณฑ์ที่ดินในกลุ่มที่มีระดับความอุดมสมบูรณ์อยู่ที่สุดที่มีการนำมาใช้ทำการผลิต

ทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo ประยุกต์ให้สำหรับที่ดินในภาคเกษตร แต่จะไม่สอดคล้องกับกรณีของที่ดินในเขตเมือง ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่า เศรษฐกิจมูลค่าที่ดินสูงมากในเมืองใหญ่ ไม่ใช่ว่า ความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินแน่น แต่เรารู้สามารถคัดเปล่งทฤษฎีของ Ricardo ให้สมพันธ์กับเศรษฐศาสตร์เมืองได้โดยการแทนที่ความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินด้วยระยะทางที่ที่ดินแหล่งเปล่งหางออกไปจากศูนย์กลางของเมือง

โดยอาศัยข้อสมมติของ von Thünen (ซึ่งเป็นนักเศรษฐศาสตร์ร่วมสมัยกับ Ricardo) ที่ว่า (1) เมื่อที่ทำการพิจารณาถูกล้อมรอบทุกทิศทางด้วยพื้นที่รกร้างซึ่งมีความอุดมสมบูรณ์เท่าเที่ยวกันทุกตารางฟุตที่ (2) อาหารที่ใช้เลี้ยงคนในเมืองหังหมกทำ

การปลูกบ้านที่ร้านค้าก็ลาว และ (3) ส่วนของที่ร้านซึ่งไม่ได้ใช้ในการผลิตอาหารไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ ประกอบกับข้อสมมติของ Ricardo ว่าค้าย จำนวนที่ขอจะจ่ายที่ไม่ใช่คืนท่อห่วงพื้นที่ (ไร่) และข้อสมมติเกี่ยวกับการกำหนดราคาของปัจจัยที่ไม่ใช่คืนโดยตลาดแห่งนี้อย่างสมมุติ ความสามารถทำการวิเคราะห์เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินในเขตเมืองได้โดยกำหนดให้ค่วยว่า การขนส่งอาหารจากจุดใดๆ ก็ตามบนที่ดินน้ำด้วยตัวเมืองสามารถทำได้โดยเสียเวลาจ่ายในการขนส่งต้น - กิโลเมตร คงที่ ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ใกล้จากเมืองที่สุดซึ่งมีการนำมายังทำการผลิตจะมีค่าเช่าเป็นศูนย์ ส่วนที่ดินที่อยู่ไกลเข้ามาจะมีค่าเช่าเป็นบางส่วนเพิ่มขึ้นเชิงเส้นตรงตามระยะทางที่เข้าใกล้ตัวเมืองมากขึ้นเป็นลำดับ ค่าความชันของความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและค่าเช่าเป็นสัดส่วนโดยตรงกับความสั่งต้น - กิโลเมตร และบรรดาที่ดินทุกแปลงที่อยู่ห่างออกไปจากตัวเมืองเป็นระยะทางเท่าๆ กัน ก็จะมีค่าเช่าในอัตราเท่ากันค่วย



รูปที่ 5.1 ค่าเช่าที่ดินในเขตเมือง

ในรูปที่ 5.1 ได้แสดงถึงฟังก์ชันของค่าเช่าที่ดิน โดย u เป็นระยะทางที่ดินแปลงที่กำลังพิจารณาอยู่ห่างออกไปจากตัวเมือง และ $R(u)$ เป็นค่าเช่าที่ดินต่อไร่ สำหรับที่ดินแปลงดังกล่าวซึ่งอยู่ห่างจากตัวเมือง u กิโลเมตร

ในเชิงพื้นเมือง เรasanการหาพังค์ชันของค่าเช่าที่ดินในเขตเมืองได้เขียนกันโดยเริ่มจากการสมมติให้ (1) p คือราคาก่อต้นของอาหารที่ซื้อขายกันในเมือง (2) A คือ

ปริมาณอาหารค้าเป็นต้นที่สามารถผลิตได้จากที่ดินต่อไร่ปี (3) w ก็อตตันทุนค่าปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินต่อไร่ปี และ (4) t ก็อตตันส่วนของอาหารจากที่ดินมาสู่เมืองต่อตัน-กิโลเมตร ตั้งนั้นค่าเช่าที่ดินต่อไร่ปีสำหรับที่ดินที่อยู่ห่างจากตัวเมืองออกไป u กิโลเมตร ก็อตตัน $R(u)$ ซึ่งถูกยกกลับส่วนที่เหลือของรายรับหักลดลงจากหักต้นทุนค่าปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินออกหมดแล้ว ในขณะที่กำไรมีต่อไร่ของชาร์วนา (หน่วยผลผลิต) ก็อตตัน (u) จะเท่ากับรายรับส่วนที่เหลือหลังจากหักต้นทุนค่าปัจจัยที่ดิน และต้นทุนค่าปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินรวมทั้งต้นทุนค่าขายน้ำผลผลิตมากสูตรตัวเมืองออกจากรายรับของภาระผลผลิตของที่ดินจำนวน 1 ไร่แล้ว

นั่นก็คือ $R(u)$ หรือค่าเช่าของที่ดินที่อยู่ห่างตัวเมืองออกไป u กิโลเมตร ได้แก่ ค่า $R(u)$ ที่ทำให้ $\pi(u)$ กลายเป็นศูนย์สำหรับทุกๆ ค่าของ u หรืออีกนัยหนึ่ง

$$\pi(u) = pA - w - R(u) - tAu = 0$$

หรือ

$$R(u) = (pA - w) - tAu$$

ก็อตตันคงที่แสดงไว้ในรูปที่ 5.1 นั้นเอง

เมื่อไรก็ตามที่ค่าเช่า w ที่ดินที่อยู่ห่างออกไป u กิโลเมตรผิดแยกแตกต่างไปจากที่แสดงไว้ในสมการค่าเช่า หน่วยผลิตมากรายก็จะถูกจูงใจให้ทำการเคลื่อนย้าย กล่าวก็อตตันมากที่น้ำดื่มน้ำของ u ค่าเช่าที่ดินต่ำกว่าค่าธรรมเนียมส่วนต่างๆ เป็นตามสมการค่าเช่า หน่วยผลิตจากบริเวณเดียวกันจะหาง่ายขึ้นโดยมุ่งหวังที่จะได้กำไรที่เป็นบวก โดยการเสนอค่าเช่าที่ดินที่สูงกว่าที่เป็นอยู่แก่เจ้าของที่ดิน เป็นผลให้ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงสูงขึ้นกว่าเดิม ในทางตรงกันข้าม ถ้าหากค่าเช่าที่ดินสูงกว่า $R(u)$ ตามสมการค่าเช่า หน่วยผลิตก็จะโยกย้ายออกจากบริเวณหรือไม่ก็เลิกเพาะปลูกไปเลยหนีการขาดทุน เป็นผลให้ความต้องการใช้ที่ดินรวมลดน้อยลงและค่าเช่าที่ดินก็ลดลงไปด้วย

2.2 ทฤษฎีของกลุมนีโอ-คลาสสิก

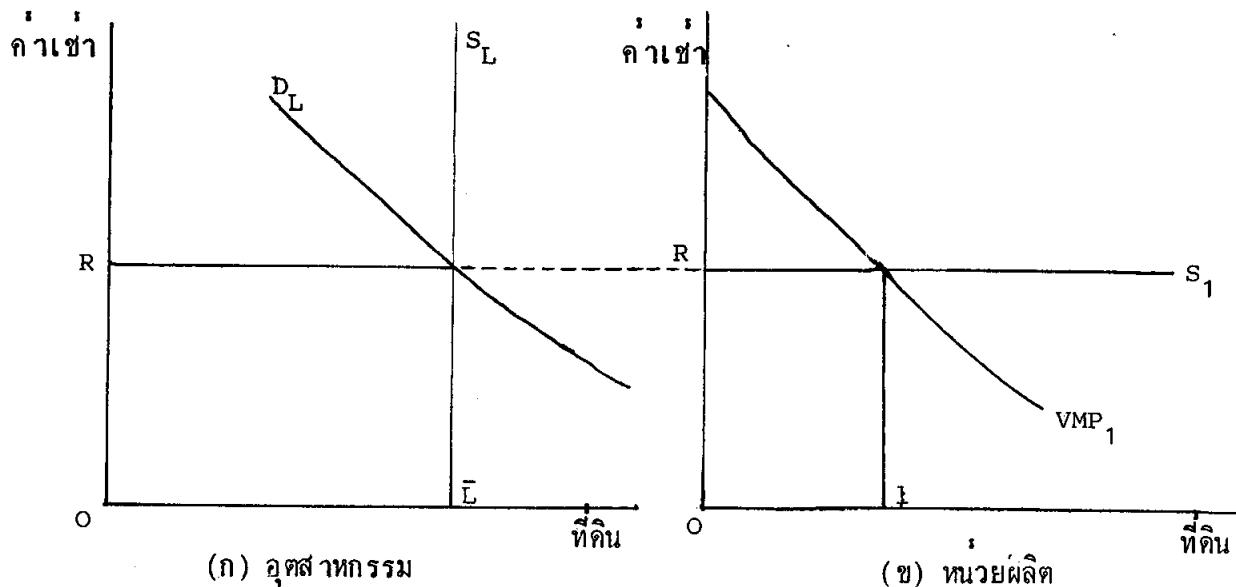
ทฤษฎีค่าเช่าที่ดินของกลุมนีโอ-คลาสสิกซึ่งมี P.Wicksteed เป็นผู้นำในเรื่องนี้ มีพื้นฐานอยู่บนทฤษฎีผลิตภาพหน่วยสุคัญ (marginal productivity theory)

อันเป็นหัวใจสำคัญของทฤษฎีสมัยใหม่คือการกำหนดราษฎร์ปัจจัยการผลิต

ในฐานะที่คืนเป็นปัจจัยการผลิตประเภทหนึ่ง โดยมีลักษณะเป็นทรัพย์สินเริ่มมีมูลค่าที่อัตราเช่า (rental rate) แทนราษฎร์ที่คืน และมีข้อสมมติที่สำคัญคือ ในแบบจำลองของกลุ่มนี้โคลาสสิกยอมให้มีการใช้แทนที่ระหว่างปัจจัยประเภทต่างๆ ได้เท่าที่จะเป็นไปได้ทางเทคนิค ซึ่งค้างกับแบบจำลองของ Ricardo/von Thunen ซึ่งสมมติให้ใช้เทคโนโลยีการผลิตแบบที่มีสัดส่วนของปัจจัยการผลิตคงที่เสมอ ข้อสมมติอีกข้อหนึ่งของแบบจำลองของกลุ่มนี้โคลาสสิกคือ มีการแข่งขันอย่างสมบูรณ์ทั้งในตลาดของปัจจัยการผลิต และตลาดของผลผลิต

ภายใต้สภาพการณ์ที่กำหนดไว้ในแบบจำลองนี้ หน่วยผลิตที่มุ่งหากำไรสูงสุดจะทำการเช่าที่คืนเป็นจำนวนหนึ่งของพื้นที่จนถึงจุดที่ทำให้มูลค่าของผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่คืน (value of marginal product of land) เท่ากับอัตราเช่าที่คืนพอดี ($VMP_1 = R$) โดยที่ผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่คืน (MP_1) ก็จะจำนวนผลผลิตที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลลัพธ์เนื่องจากการเช่าที่คืนเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหน่วยพื้นที่ และมูลค่าของผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่คืน (VMP_1) ก็จะลดลงผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่คืนกับราษฎร์ของผลผลิตหน่วยนั้นเอง ($VMP_1 = MP_1 \cdot p$) ดังนั้น VMP_1 จึงแสดงถึงการเพิ่มของรายรับอันสืบเนื่องมาจากการเช่าที่คืนเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหน่วยพื้นที่เพื่อใช้ในการผลิต โดยยังคงจ้างงานปัจจัยชนิดอื่นเป็นจำนวนคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง ในขณะที่อัตราเช่าที่คืน (R) จะแสดงถึงการเพิ่มของต้นทุนการผลิตอันสืบเนื่องมาจากการเช่าที่คืนเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหน่วยดังกล่าว ทราบได้ที่ VMP ยังมากกว่า R การเช่าที่คืนมาใช้ในการผลิตเพิ่มขึ้นจะทำกำไรสูงขึ้นให้กับหน่วยผลิต (เพราะว่ารายรับเพิ่มจะสูงกว่าต้นทุนเพิ่ม) ในทำงนเดียวกัน เมื่อได้ที่ VMP_1 น้อยกว่า R การเช่าที่คืนมาใช้ในการผลิตให้อยู่หน่วยกว่าเดิมจะทำกำไรสูงขึ้นให้กับหน่วยผลิต (เพราะว่าต้นทุนจะลดลงเร็วกว่าการลดลงของรายรับ) เพราะฉะนั้นคุลภาพจึงเกิดขึ้น ณ จุดที่หน่วยผลิตใกล้กำไรสูงสุด นั่นคือ มีการเช่าที่คืนเป็นจำนวนหนึ่งที่ทำให้ VMP_1 และ R เท่ากันพอดี

ความสามารถแสดงแบบจำลองนี้ได้โดยอาศัยรูปเขียนกัน ดังแสดงไว้ใน รูปที่



รูปที่ 5.2 ค่าเช่าที่ดินในแบบจำลองของกลุ่มนิโอค ลัสสิก

โดยที่เราได้สมมติว่าตลาดของที่ดินเป็นตลาดที่มีการแข่งขันอย่างสมบูรณ์

ดังนั้น ค่าเช่าที่ดินจะที่สั่งหรับหน่วยผลิต และจะถูกกำหนดโดยอุปทานและอุปสงค์ของอุตสาหกรรม โดยเราจะคำนวณหาอุปสงค์ของอุตสาหกรรมจากการรวมอุปสงค์ของทุกหน่วยผลิตในอุตสาหกรรม ดังกล่าวที่มีต่อที่ดิน ณ ระดับค่าเช่า (ก) ต่างๆ คุณว่ายผลิตที่เป็นตัวแทนในรูปที่ 5.2 (ข) ซึ่งมีเส้นอุปสงค์ต่อที่ดินแสดงด้วยเส้น VMP_1 การที่เส้น VMP_1 มีความลาดชัน (slope) เป็นลบ ก็เนื่องจากว่าผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่ดินลดลง เมื่อมีการเช่าที่ดินมากหน่วยขึ้นในขณะที่ปัจจัยการผลิตชนิดอื่นยังคงมีจำนวนคงที่

เมื่อรวมเส้น VMP_1 ของทุกหน่วยผลิตเข้าด้วยกัน เราจะได้เส้นอุปสงค์ของอุตสาหกรรมคือเส้น D_L ในรูปที่ 5.2 (ก) ซึ่งมีความลาดชันเป็นลบเช่นเดียวกับเส้น VMP_1 ของหน่วยผลิต ส่วนอุปทานของที่ดินสำหรับอุตสาหกรรมจะมีจำนวนที่คงที่ เนื่องจากจะจำกัดทางกายภาพของที่ดิน ดังนั้น เส้นอุปทานของที่ดินจะเป็นเส้นที่ตั้งฉากกับแกนนอน หรือไม่คือหุ่นอย่างสมบูรณ์คือเส้น S_L และค่าเช่าที่ดินก็จะถูกกำหนดณ จุดสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานสำหรับที่ดินของอุตสาหกรรม นั่นคือ เท่ากับ R บทที่ 5.2 (ข) และจำนวนที่ดินทั้งหมดที่ถูกเช่าไปใช้โดยอุตสาหกรรมคือ OL ไร่

พึงสังเกตว่า เส้นอุปทานของที่ดินสำหรับหน่วยผลิต (แหล่งหน่วย) จะเป็นเส้นที่ขนานกับแกนนอน ณ ระดับค่าเช่าที่ดินซึ่งถูกกำหนดโดยตลาด ($=R$) หรือเส้น s_1 ในรูปที่

5.2 (ข) จุดสมดุลย์ของการเช่าที่ดินสำหรับหน่วยผลิตไก่แกะจุกตั้กระหว่างเส้น VMP_1 กับเส้น S_1 นี้คือหน่วยผลิตที่เป็นตัวแทนจะเช่าที่ดินเป็นจำนวน 01 ไร่ เพื่อใช้ในการผลิต ในอัตราค่าเช่า R บาทต่อไร่

โดยทั่วไป ผลผลิตหน่วยสุดท้าย (MP) ของที่ดินนอกจากจะขึ้นอยู่กับจำนวนการจ้างงาน (เช่า) ของหน่วยผลิต ยังขึ้นอยู่กับการจ้างงานของหน่วยผลิต สำหรับปัจจัยอื่นที่ไม่ใช่ที่ดินด้วย ตามปกติแล้ว MP_1 จะลดลงเมื่อมีการเช่าที่ดินเป็นจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นและจะสูงขึ้นเมื่อมีการจ้างงานของหน่วยผลิตสำหรับปัจจัยอื่นมากหน่วยขึ้น เพราะฉะนั้นสมการของ VMP และราคา (R) เช่า ของแต่ละปัจจัยการผลิตจะมีลักษณะ simultaneous และจะต้องมีการแก้สมการพร้อมกันทั้งระบบของสมการ ในกรณีที่มีปัจจัยการผลิต 3 ประเภท (ที่ดิน, แรงงาน และทุน) ระบบของสมการจะประกอบด้วย 4 สมการคือ

- (1) สมการระหว่าง VMP_1 (ที่ดิน) กับค่าเช่า (R)
- (2) สมการระหว่าง VMP_n (แรงงาน) กับอัตราจ้าง (w)
- (3) สมการระหว่าง VMP_k (ทุน) กับอัตราเช่าทุน (r)
- (4) สมการการผลิตของหน่วยผลิต ซึ่งแสดงถึงผลผลิตของหน่วยผลิตที่สามารถผลิตได้ดุลภาคจากการจ้างงานปัจจัยทั้ง 3 ประเภท และจำนวนผลผลิตรวมของหน่วยผลิตจะถูกกำหนดร่วมกัน (simultaneously determined)

2.3 แนวคิดเกี่ยวก้าวค่าเช่าที่ดินของ Henry George

แนวคิดของ Henry George เกี่ยวก้าวค่าเช่าที่ดิน มีสาระสำคัญ 2 ประการ คือ (1) ค่าเช่าที่ดินคือผลพวงทั้งหมดของความกว้างหน้าทางเศรษฐกิจที่ตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ในขณะที่คนงานที่ต้องลงแรงทำงานอย่างหนักนั้นที่ถูกกลับไตรั้นผลตอบแทนคือ จ้างในอัตราอย่างเดียว (2) ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตที่มีอยู่ตามธรรมชาติอยู่แล้วมีอยู่ในโลกทุนลงแรงผลิตที่ดินขึ้นมา เพราะฉะนั้นผู้เป็นเจ้าของที่ดินจึงไม่สมควรได้รับผลตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้นจากที่ดินของตน จำก

(2) Henry George ได้เสนอให้มีการเก็บ "ภาษีเดียว" จากที่ดิน (a "single tax" on land) โดยอ้างว่า เนื่องจากอุปทานของที่ดินไม่ยืดหยุ่นและอย่างสมบูรณ์ (perfectly inelastic) การเก็บภาษีให้เท่ากันค่าเช่าที่เกิดจากที่ดินหั้งหมกพอตี ย่อมจะไม่มีผลใดๆ ทั้งสิ้นต่อขนาดอุปทานหรือการใช้ประโยชน์จากที่ดิน การที่เรียกภาษีจากที่ดินว่าเป็น "ภาษีเดียว" ก็ เพราะ Henry George คาดว่ารายรับจากการดังกล่าวจะเพียงพอสำหรับรัฐบาลในการใช้จ่ายทำกิจการหั้งหมกตามหน้าที่ กันนั้น ภาษีประภาก่อนก็ไม่มีความจำเป็นจะต้องเรียกเก็บ

อย่างไรก็ตาม การเก็บภาษีจากค่าเช่าที่ดินในรูปของ "ภาษีเดียว" เป็นสิ่งที่ไม่ควรกระทำ เนื่องจาก (1) ไม่มีพื้นฐานทางกฎหมายที่สนับสนุนการเลือกปฏิบัติโดยรายได้ จำกัดดินให้ทางไปจากรายได้จากการแรงงาน (2) ปัญหาในทางปฏิบัติค้านการประเมินภาษี และรายรับจากการดังกล่าวเพียงอย่างเดียวไม่พอเพียงสำหรับการใช้จ่ายของรัฐบาลให้เจ็จจุบัน และ (3) ผลเสียที่จะเกิดขึ้นกับแรงงานในทางเศรษฐกิจให้เจ้าของที่ดินเลือกใช้ที่ดินในทางที่เกิดประโยชน์(ผลตอบแทน) สูงสุด

อย่างไรก็ตี มีผู้สนับสนุนเป็นจำนวนมากให้เก็บภาษีจากที่ดินที่ยังไม่มีการปรับปรุงในอัตราภาษีที่สูงกว่าที่ดินที่ปรับปรุงแล้ว เพื่อสร้างแรงจูงใจในทางเศรษฐกิจให้มีการลงทุนบนที่ดินเป็นการเพิ่มมูลค่า และการใช้ประโยชน์จัดที่ดินให้เป็นสิทธิภาคผิ้นชื่น ในสหรัฐอเมริกา รัฐบาลห้องดินมีอำนาจในการเก็บภาษีจากสิ่งหาริมทรัพย์ประภากันและโกรเรือน (real estates) และส่วนใหญ่เรียกเก็บภาษีในอัตราที่สูงจากที่ดินและจากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงตั้งกล่าวโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองใหญ่ จนกระทั่งมีผู้โดยแยกว่า ถ้าหากเก็บภาษีจากที่ดินในอัตราที่สูงขึ้นกว่าที่เป็นอยู่ หรือเก็บจ้างสิ่งปลูกสร้างในอัตราภาษีที่ต่ำกว่าอัตราจัดเก็บเจ็จจุบัน การจัดสรรทรัพยากรอาจจะถูกบิดเบือนไปอย่างกว่าที่ปรากฏทุกวันนี้

2.4 ข้อคิดเห็นอื่นๆ เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินในเขตเมือง

มีนักเศรษฐศาสตร์จำนวนไม่น้อยที่ลังความเห็นว่า ค่าเช่าที่ดินเป็นเรื่องที่มุ่งย้ำกสำหรับการพิจารณา ไม่ว่าจะมองด้านลักษณะธรรมชาติ (nature) หรือแหล่งที่มา

(source) ความสันสนา อาจจะเกิดจาก การประยุกต์ทฤษฎี "เข้าในภาค เกษตรตามแบบของ Ricardo กับที่คิดในเขตเมือง ทั้งนี้เพราะ (1) นอกเหนือจากลักษณะทางธุรกิจวิทยานางอย่างที่อุดมผลตอบแทนการค้าเนินการก่อสร้างอาาร หรือผลตอบแทนดี/ความสูงของศักดิ์อาจจะสร้างได้ ณ ที่ตั้งบริเวณใดบริเวณหนึ่งแล้ว ที่คิดทั้งอยู่ในเขตเมืองก็ไม่ใช้มีความสำคัญเปรียบทางธรรมชาติเทื่อกวากัน เช่น ในกรณีของความอุดมสมบูรณ์สำหรับที่คิดในภาคเกษตร (2) ถ้าไม่พิจารณาถึงความแตกต่างด้านความอุดมสมบูรณ์แล้ว ค่าเช่าที่คิดในภาคเกษตร ณ ที่ตั้งหนึ่งๆ จะเท่ากับผลตอบแทนระหว่างภาคชั้นสูงจากที่ตั้งดังกล่าวไปสู่ตลาด และต้นทุนจากการที่คิดที่อยู่ถัดไปใกล้ที่สุด แต่การอธิบายเกี่ยวกับค่าเช่าที่คิดในเขตเมืองโดยอาศัยเหตุผลด้านการประยุกต์ค่าชั้นสูงเป็นการนำไปเบื้องต้นในกรณีของหน่วยผลิต แม้ว่าการประกอบชั้นกันและกันของค่าเช่าที่คิดและค่าชั้นสูงจะเป็นปัจจัยเด่นในทฤษฎีกระบวนการผลิตของค่ารัวเรือนก็ตาม และ (3) ตลาดสำหรับที่คิดในภาคเกษตรมีการแข่งขันอย่างรุนแรงริสกูธ์ ในขณะที่ตลาดสำหรับที่คิดในเขตเมืองมีสภาวะผูกขาดปราฏอยู่เสมอ

ลักษณะของภาษา เช่น ใจความที่เจนยิ่งขึ้นมาทำให้การพิจารณาการใช้คำของ
เนื่องในรูปของภาษาปลีก ชั้น E.H. Camberlin ได้กล่าวไว้ว่าดังต่อไปนี้

“อัตราเช่าที่ดินของเมืองสำหรับอิบราหิมอย่างสมบูรณ์ด้วยปัจจัยทางที่ดัง (ซึ่งในกรีฑาที่ดินในภาคเกษตร ปัจจัยที่คงจะขออิบราหิมอย่างเดียวกันส่วนหนึ่งเท่านั้น) กล่าวคือ ค่าเช่าที่ดินในเขตเมืองเกิดขึ้นเพราะหลัก ปเล็กสำหรับทำขายไถสูงกว่าท่อลงท่าไก่ ณ ที่ดังอื่นๆ เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวต้องอยู่ในทำเลภาคราชที่ดีกว่าเมื่อพิจารณาทางด้านของผู้เช่าเป็นสำคัญ ตลาดของกรุงปเล็กมีลักษณะการผูกขาดปราบภัยอย่างจัง จำเป็นต้องมีการทำให้สินค้ามีลักษณะแตกต่างกันเชิงพื้นที่ (นั่นคือห้าให้ผู้เช่ารู้สึกไปว่าสินค้าที่ขาย ณ ที่ดังในเขตเมืองมีความแตกต่างไปจากสินค้าอย่างเดียวกัน ณ ที่ดังอื่น) ค่าเช่าของที่ดังในเขตเมือง ณ จุดต่างๆ จึงเป็นสิ่งแสวงดึงมูลค่าของสิทธิ์เชิงของกรุงปเล็ก ทำบริการกรุงปเล็ก ณ จุดต่างๆ โดยเฉพาะเป็นพิเศษ การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ ค่วยกันเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์จากการผูกขาดที่ดินนี้ เป็นผลลัพธ์ค้นให้ประกอบการเหล่านั้น

"คงทอกอยู่ในกำมือของเจ้าของที่คินในเขตเมือง (และเป็นผลให้มีการเสนอค่าเช่าแข่งขันกันในอัตราที่สูงค่าย)" (Chamberlin, E.H. 1956)

ถ้าพิจารณาในลักษณะทั่วไป ค่าเช่าที่คินในเขตเมืองไม่ใช้ต้นทุนมากนัก นั่นจึงยัง การผลิต (resource cost) และจะเป็นรายจ่ายในรูปเงินโอน (transfer payment) โดยมีผลิตภាពของความเป็นเมือง (urban productivety) เป็นตัวกำหนดที่สำคัญของค่าเช่า ที่คินในเขตเมือง โดยนัยที่ว่าลักษณะการเป็นเมืองของเขตพื้นที่ช่วยให้สามารถเพิ่มผลิตภាព ของกิจกรรมทางเศรษฐกิจให้สูงขึ้น และมูลค่าของที่คิน (ค่าเช่า) ก็เป็นค่านิยามที่ใช้ วัดการเพิ่มขึ้นของผลิตภាពดังกล่าว เพราะฉะนั้นตามแนวความคิดนี้ ค่าเช่าที่ตั้งในเขตเมือง ก็คือตัวบ่งบอกความเจริญก้าวหน้าของเมืองนั้นๆ นั่นเอง (an index of urban progress) (Smith, W.F. 1969 ; p.8-15)

คำถามที่ตามมาคือ ทำไห่ที่ตั้งในเขตเมืองจึงมีผลิตภាពสูงกว่าที่ตั้งอื่นๆ ? คำตอบที่เด่นชัดที่สุดเห็นจะได้แก่ (1) ตลาดที่มีขนาดใหญ่ของเมืองเป็นเครื่องแสวงดึง ศักยภาพทางค้านรายรับที่มากกว่า และโอกาสที่จะได้รับประโยชน์จากการประทัยโดยขนาด การผลิตที่เป็นไปได้มากกว่า และ (2) การประทัยที่เกิดจากกระบวนการกลุ่มอยู่ด้วยกันซึ่งมักจะ เป็นไปได้ยากในเมือง

แต่ผลิตภាពของความเป็นเมืองเป็นรากฐานของค่าเช่าที่คินในเขตเมือง อะไรเล่าก็อสาเหตุเบื้องหลังความแตกต่างกันของค่าเช่าระหว่างที่ตั้งต่างๆ ภายในเขตเมือง อย่างกัน ? คำอธิบายอย่างเป็นทางการคือความแตกต่างด้านผลิตภាពระหว่างที่คิน ณ ที่ตั้ง ต่างๆ ซึ่งทำให้เราสามารถพิจารณาที่คินต่างแปลงที่อยู่ในที่ความอุตุนิยมสมบูรณ์เดียวกันว่า เป็นที่คินที่มีลักษณะแตกต่างกันหรือไม่เหมือนกัน (heterogeneous) ในกรณีของเมือง ความแตกต่างด้านผลิตภាពหรือประสิทธิภาพในการผลิตระหว่างที่ตั้งต่างๆ มีสาเหตุหลักอยู่ที่ ความแตกต่างในการสามารถเข้าถึงโดยง่าย (differences in accessibility) ท่านค่ากล่าวของ R.M. Hurd ซึ่งเป็นนักเศรษฐศาสตร์คินรุนแรกฯ "เพราะว่ามูลค่าขึ้น อยู่กับความสะดวก และความสะดวกขึ้นอยู่กับความอยู่ใกล้ กันนั้น เราอาจจะจำจัดขั้นตอน

ที่อยู่กลางห้างหุ้นส่วนจำกัด (ห้องคิน) ชื่ออยู่กับความอยู่ใกล้ (Hurd, R.M., 1963)

อย่างไรก็ตาม การสามารถเข้าถึงโดยง่ายอาจแบ่งออกໄก้เป็น 2 ชนิดใหญ่
 (1) การสามารถเข้าถึงโดยง่ายทั่วไป (general accessibility) หรือความอยู่ใกล้
 (nearness) ในรูปของทำาที่จ่ายในการเดินทางเพื่อไปใช้ประโยชน์ทางบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก
 ความสะดวกโดยทั่วไปของเมือง และ (2) การสามารถเข้าถึงโดยง่ายที่มีลักษณะพิเศษ
 (special accessibility) หรือความอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นสิ่งประกอบ
 โดยเฉพาะของการประกอบกิจกรรม (complementary facilities) ซึ่งจะแปรไปตาม
 ประเภทของผู้ใช้ (the type of user) ปัจจัยชนิดที่ (2) นี้คือเหตุผลที่อธิบายว่าทำไม
 ผู้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกความสะดวกบางประเภทกลุ่มอยู่ด้วยกันในส่วนต่างๆ ของเมือง

เป็นเรื่องที่น่าสนใจว่าทำไม่ให้เข้าที่คืนบริเวณใจกลางเมือง/มูลค่า
 ของที่ดินดังกล่าว จึงยังเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ในที่ดินอย่างทั่วไป ที่ปราศจากห้องพักที่จริงๆ ความได้
 เปรียบของย่านธุรกิจใจกลางเมือง (central business district - CBD) ในด้าน¹
 การสามารถเข้าถึงโดยง่ายใกล้กับอยู่ด้วยกัน เป็นลักษณะที่เพิ่มขึ้นในรูปของ
 ความแออัดทางการจราจร และการพัฒนาศูนย์กลางสำคัญที่มีความสามารถเข้าถึงโดยง่าย
 พอกันหรือมากยิ่งกว่า CBD เสียอีก ขอเท็จจริงดังกล่าวมีนัยที่สำคัญ 2 ประการคือ (ก)
 การสามารถเข้าถึงโดยง่ายที่มีลักษณะพิเศษ หรือการเป็นสิ่งประกอบกันระหว่างการใช้
 ประโยชน์ และความได้เปรียบด้านการอยู่ใกล้ เช่นสิ่งอำนวยความสะดวกความสะดวกบางประเภท
 เป็นสิ่งที่มีความสำคัญมากกับการสามารถเข้าถึงโดยง่ายทั่วไป และ (ข) มีปัจจัยอื่นๆ
 ที่เป็นสาเหตุของผลิตภาพที่แตกต่างกันของการเป็นเมือง ดังที่ดังนอกเหนือไปจากการ
 สามารถเข้าถึงโดยง่าย (accessibility) บางปัจจัยที่สำคัญในการสามารถเข้า
 ถึงโดยง่ายที่มีลักษณะพิเศษแล้ว เช่น การประหยัดที่เกิดจากการรวมกลุ่มอยู่ด้วยกัน
 (agglomeration economies) และการประหยัด (ภายใน) โดยขนาดการผลิต
 (external economies of scale) แต่ปัจจัยอื่นเช่นศักดิ์ศรีของการเป็นสำนักงาน
 ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง และมูลค่าของความเจริญด้าน (amenity value) ที่เกี่ยวพันกับการ

อาศัยอยู่ในบริเวณที่ให้คืนที่หนึ่งโดยเฉพาะ ยังไม่ได้รวมไว้ในการสามารถเข้าถึงโดยง่าย ไม่ว่าจะเป็นชนิดทั่วไปหรือชนิดพิเศษ

สถาปัตยกรรมมูลค่าของที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย จะพบว่ามีปัจจัยอื่นๆ นอกเหนือไปจากการสามารถเข้าถึงโดยง่ายที่มีอิทธิพลอย่างสำคัญ ผลงานของ Brigham นับได้ว่าเป็นการวิจัยตัวอย่างสำหรับเรื่องนี้ โดยเขาได้ใช้แบบจำลอง Multiple Regression ซึ่งมีค่านิรัดการสามารถเข้าถึงโดยง่าย (หลายตัว) ระดับความเจริญด้าน (amenity level) และสภาพภูมิประเทศของที่ดังเป็นตัวแปรอิสระ พร้อมกับเสนอแนวคิดว่า ปัจจัยทางประวัติศาสตร์ (ตัวอย่างเช่น สถานะความเป็นอยู่ที่เป็นอยู่เดิมเมื่อการพัฒนาได้เริ่มต้น) และมูลค่าของที่ดินในการใช้ที่ไม่เกี่ยวกับเมือง (non-urban uses) ก็มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในเขตเมือง แม้ว่าปัจจัยเหล่านี้จะไม่ได้ถูกรวมไว้ในการทดสอบเชิงประจักษ์ก็ตาม ค่าของสัมประสิทธิ์คงอยู่ที่จำนวนวิบัติจากข้อมูลต่างๆ ที่ได้จากการสำรวจและ/or การรวมเอกสารจัดทำโดยแหล่งและ/or ตัวกำหนดข้อมูล เช่น ห้างสรรพสินค้า และช่วงตึกที่มีสำนักงานธุรกิจประเภทต่างๆ ตั้งอยู่ล้วนๆ เป็นผลให้ตั้ง (ที่ดิน) ที่มีขนาดใหญ่ในแนวโน้มของมูลค่าลดลงทาง เมตร (ตารางเมตร) ที่สูงกว่าที่ดินที่มีขนาดเล็กกว่า

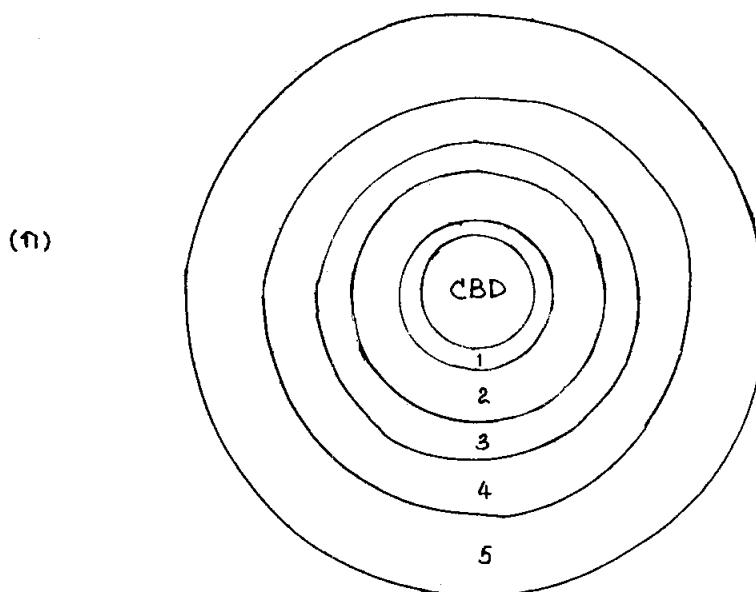
3. ตัวแบบการใช้ที่ดินทั่วไป (Brown, D.M. 1974 ; P.100-105)

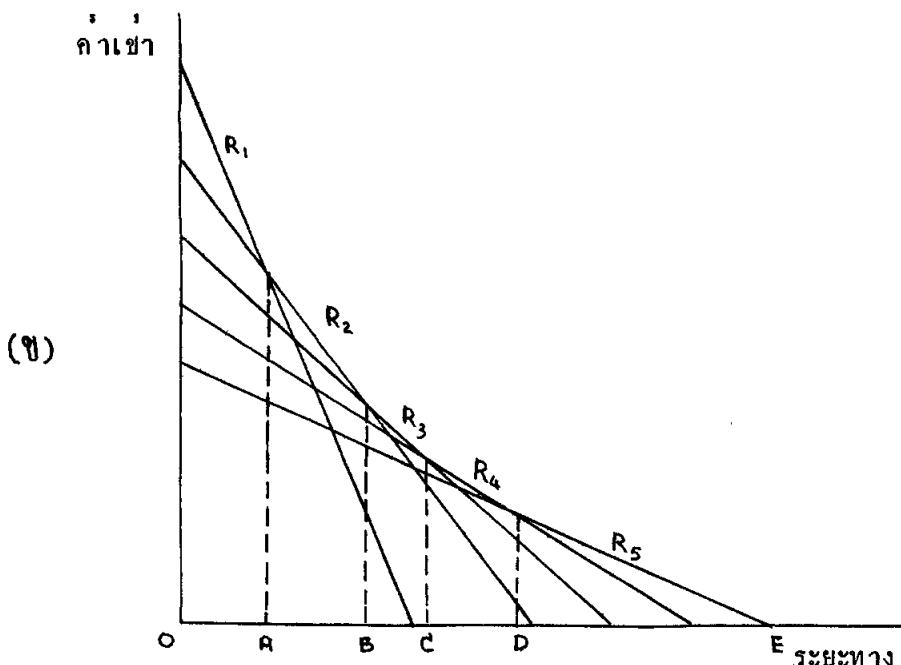
ก่อนที่จะวิเคราะห์ถึงตัวกำหนดการใช้ที่ดินของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งในเมือง จะขอกล่าวถึงทัศนะกว้างๆ ของนักเศรษฐศาสตร์และนักวางแผนที่เกี่ยวกับรูปแบบของการใช้ที่ดินในเมืองเสียก่อน ตัวแบบการใช้ที่ดินทั่วไป มีอยู่ 3 แบบดื้อ (1) ตัวแบบของการแบ่งโซนเป็นรูปวงแหวน (concentric zones) ซึ่งสร้างขึ้นโดย E.W. Burgess

- (2) ทฤษฎีทางการแบ่งภาคตามเส้นรัศมี (radial - sectors theory) โดย Homer Hoyt (3) ตัวแบบการรวมกลุ่มของหน่วยยอด (Multiple-mulei model) ของ Harris และ Ullman

3.1 Concentric Zones (Burgess, E.W. 1923)

เมืองในที่ตั้งของ Burgess มีลักษณะการขยายตัวจากศูนย์กลางในรูปของวงแหวน เหมือนกับการโยนก้อนหินลงไปในสระน้ำจะมีลิ่นของน้ำเป็นวงแหวนขยายตัวออกจากจุดที่ก้อนหินตกกระทบกว้างออกไปเป็นลำดับ ดูรูปที่ 5.1 แสดงถึงรูปแบบของการแบ่งเขตเป็นรูปวงแหวนของเมืองหนึ่ง ซึ่งมีกิจกรรมต่างๆ แห่งออกเป็น 5 ประเภทแบ่งเขตกันอยู่ล้อมรอบย่านศูนย์กลางธุรกิจ (central business district, CBD) ซึ่งโดยปกติแล้ว CBD จะประกอบไปด้วยตึกสำนักงานต่างๆ โรงแรม พิพิธภัณฑ์ ห้างสรรพสินค้า และสถานเริงรมย์ ต่างๆ ตามรูปที่ 5.1 วงแหวนวงที่หนึ่งจะเป็นที่ตั้งของกิจการค้า ส่วน ซึ่งประกอบด้วยสถานที่แสดงสินค้า สถานที่ก่อเก็บสินค้า เพื่ออำนวยความสะดวกสะดวกแก่ธุรกิจที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ วงแหวนที่สองเป็นเขตของ transitional ซึ่งมักจะมีส่วนผสมปนกันระหว่างบ้านครุภัพทำหรือสลัม (slum) กับธุรกิจเล็กๆ น้อยๆ ที่กระจัดกระจายกันอยู่ เขตที่ 3 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับต่ำและระดับปานกลาง และคนงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในเขตที่ 4 เป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ดี เป็นครอบครัวเดี่ยว และในเขตที่ 5 เป็นที่อยู่อาศัยของคนมีรายได้สูงซึ่งมักจะเลือกที่อยู่อาศัยตามชานเมือง





รูปที่ 5.3 (ก) แสดงการแบ่งเขตทาง
(ข) ค่าแลกเปลี่ยนและการแบ่งเขตทาง

เนื่องจากบริเวณศูนย์กลาง (CBD) เป็นแหล่งที่ตั้งของกิจกรรมต่างๆ เมื่อ CBD เจริญเติบโตขึ้นและขยายตัวออกไปโดยรอบ ก็จะเกิดแรงกดดันที่โอนเข้าไปตามลำดับเหล่าโซนให้ขยายตัวออกไปเป็นส่วนมากก่อน อีก ดังนั้น เรากำหนดการใช้ที่ดินในลักษณะสืบทอดกันเป็นลำดับตามกาลเวลา บ้านอยู่อาศัยจะถูก "กรองลงมา" (filter down) หรือผ่านมือจากครอบครัวที่มีรายได้สูงกว่ามาสู่ครอบครัวที่มีรายได้ต่ำกว่า แต่ต่อไปนี้จะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจอย่างไร

ผลกระทบของเมืองลูกหลานในวิถีชีวิตริมแม่น้ำคือ โซนรอบเมืองจะเป็นแหล่งเศรษฐกิจใหม่ในขณะที่โซนหมายเลข 2 จะหดตัวเข้าไปเป็นส่วนหนึ่งของโซนกรุงเทพฯ และบริเวณชุรุกิจใจกลางเมือง สถานการณ์เช่นนี้จะนำไปสู่การหลักทรัพย์ของยานธุรกิจใจกลางเมืองและการขยายตัวของสลัมหรือแหล่งเสื่อม腐爛ของเมือง

ผลงานของ R.M. Haig ได้ให้คำอธิบายเชิงเศรษฐศาสตร์แก่รูปแบบที่สำคัญที่สุด คือ ความไม่แน่นใจใน โดย Haig เชื่อว่า ความไม่แน่นใจใน การดำเนินการที่จะทำให้คนทุกคน ความเสียหาย (friction costs) ในภาคอุตสาหกรรมที่สำคัญที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ใน