

บทที่ 1

บทนำ

ความหมายของ เศรษฐศาสตร์ที่ดิน

ความหมายอย่างง่าย ๆ ของ เศรษฐศาสตร์ที่ดินก็คือ "การศึกษาที่ว่าด้วยความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจของมนุษย์กับที่ดิน" (The Study that Concerns the economic relationship, between man and land) หรือถ้าจะดูความหมายที่แคบเข้ามาหน่อยก็คือ เศรษฐศาสตร์ที่ดินเป็นวิชาที่ศึกษาถึง การใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งรวมทั้งการศึกษาด้านกายภาพ (physical) ชีวภาพ (biological) ด้านสถาบัน (Institutional) และการวางแผนการใช้ที่ดิน (Social control of land use) ซึ่งจะอธิบายในรายละเอียดต่อไป

การศึกษาทางด้าน เศรษฐศาสตร์การใช้ที่ดิน ก็คล้ายกับการศึกษาเศรษฐศาสตร์โดยทั่วไปในแง่ที่ว่า เป็นการศึกษาการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด (allocation and use of scarce resources) ซึ่งทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดในที่นี้ก็คือที่ดิน ถึงแม้ว่าเป็นการศึกษาที่มุ่งเฉพาะที่ดิน แต่นักเศรษฐศาสตร์หรือนัก เศรษฐกิจที่ดินจะไม่กล่าวถึงเฉพาะที่ดินอย่างเดียว เพราะเป็นการที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า ที่ดินอย่างเดียวถ้าปราศจากทรัพยากรอื่นประกอบด้วยแล้วที่ดินจะไม่มีค่าเลย จะต้องมีการใช้ทรัพยากรอื่นเข้ามาประกอบด้วย เช่น จะต้องมีการลงทุน และมีการจัดการมาช่วยด้วย จึงจะทำให้ที่ดินนั้นบังเกิดผลขึ้นมา เพราะฉะนั้น เศรษฐศาสตร์ที่ดินจึงต้องเกี่ยวข้องกับ เศรษฐกิจแขนงอื่นๆ แต่ถึงแม้ว่าจะสัมพันธ์กับ เศรษฐศาสตร์แขนงอื่น ในเรื่อง เศรษฐศาสตร์ที่ดินแล้ว จะพยายามหาประเด็นของที่ดินมาศึกษาให้เห็นชัดในเรื่องเฉพาะของที่ดิน เช่น ศึกษาถึงการใช้ที่ดิน การวางแผนควบคุมการใช้ที่ดิน เป็นการแยกประเด็นปัญหาเรื่องที่ดินออกมากล่าวกันโดยเฉพาะ แม้ว่าโดยส่วนรวมแล้วที่ดินจะสัมพันธ์กับปัจจัยการผลิตอื่นๆ

ขอบเขตของการศึกษาวิชา เศรษฐศาสตร์ที่ดิน

ก่อนที่จะศึกษารายละเอียดของ เศรษฐศาสตร์ที่ดิน ควรจะทราบถึงเค้าโครงของวิชานี้เสียก่อน เพราะถ้าหากไม่ทราบเค้าโครงก่อนแล้วจะเรียนวิชานี้เข้าใจยาก นักศึกษา

อาจจะเข้าใจในรายละเอียดแต่ละตอนได้ แต่ไม่สามารถนำมาประกอบ เข้ากัน เป็นรูป เป็นร่าง ได้ เปรียบ เหมือนกับการสร้างบ้าน ถ้าหากเราไม่ใช้ช่างไม้ แต่ว่าเราจะให้เราทำการสร้างบ้าน 1 หลัง โดยที่เอาชิ้นส่วนของไม้ทั้งหมด เช่น เสา ไม้พื้น ไม้ฝา โครง คาน หลังคา ฯลฯ เป็นต้น มากองรวมกันทั้งหมด โดยไม้แยกแยะออกมา เป็นส่วนๆ ผู้ที่ไม่ใช่เป็นผู้รู้ในเรื่องนี้มาก่อนจะประกอบ เป็นตัวบ้านยาก ` ซึ่งไม่ใช่เป็นวิธีการที่ถูกต้อง แต่ถ้าเอาส่วนประกอบต่างๆ มาแยกแยะออกเป็นกองๆ เช่น เสาบ้านกองหนึ่ง ไม้พื้นกองหนึ่ง ไม้ฝากกองหนึ่ง โครงบ้านกองหนึ่ง คานหลังคากองหนึ่ง ฯลฯ เป็นต้น ผู้ที่ไม่เคยประกอบบ้าน เมื่อได้รับการชี้แจงว่าจะประกอบอย่างไร ก็จะสามารถเข้าใจว่าจะทำก่อนอะไรหลังใช้ชิ้นส่วนไหน อยู่ที่ใดก็หาง่าย ก็จะสามารถประกอบ เป็นตัวบ้านได้ง่ายขึ้น ถึงจะไม่สวยงามก็เพราะไม่ใช่ผู้ชำนาญการมาก่อน ก็ยังพอที่จะรู้ว่าอะไรเป็นอะไร ถึงอย่างไรก็สามารถประกอบ เป็นตัวบ้านได้

ตามที่กล่าวมานี้ นักศึกษาหรือผู้สนใจคงจะเข้าใจแล้วว่า การจะเรียนวิชาใหม่ วิชาใดวิชาหนึ่งนั้น ควรจะทราบโครงสร้างของวิชานั้นๆ เสียก่อน การศึกษาวิชานั้นๆ ก็จะง่าย เข้า

สำหรับโครงสร้างของวิชา เศรษฐศาสตร์ที่ดินนั้น จะแบ่งโครงสร้างออกเป็น 3 ตอน ใหญ่ๆ ด้วยกันคือ :-

ตอนที่ 1 ว่าด้วยการศึกษาด้าน "กายภาพ" และ "ชีวภาพ" ของที่ดิน

(Physiological and Biological Framework)

ตอนที่ 2 ว่าด้วยการศึกษาด้านเศรษฐกิจของที่ดิน (The Economic Framework)

ตอนที่ 3 ว่าด้วยการศึกษาด้านสถาบันและการวางแผนการใช้ที่ดิน (Institutional Framework and Social Control of Land Use)

ตอนที่ 1 ว่าด้วยการศึกษาด้านกายภาพและชีวภาพของที่ดิน (Physiological and Biological Framework)

ก่อนอื่นควรจะทราบก่อนว่ากายภาพหมายถึงอะไร กายภาพของที่ดินหมายถึง ลักษณะของที่ดิน (ที่เห็นๆ กัน) หรือลักษณะการใช้ที่ดิน (ที่เห็นๆ กันอยู่) การใช้ที่ดินแบ่งเป็น ลักษณะต่างๆ อย่างเป็นบ้าง เช่น ที่ดินสำหรับปลูกพืช ที่ดินทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ ที่ป่า ที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น ที่ดินมีอุปทานทางกายภาพอยู่น้อยเท่าใด ซึ่งอุปทานทางกายภาพของที่ดินนี้จะ เป็นของคงที่ เปลี่ยนแปลงไม่ได้

ชีวภาพของที่ดิน หมายถึงอะไร ชีวภาพของที่ดินหมายถึง สิ่งมีชีวิตทั้งหลายที่สัมพันธ์กับที่ดิน เช่น พืช สัตว์ และมนุษย์ พืชต้องอาศัยที่ดินเพื่อการเจริญเติบโต สัตว์ก็เช่นเดียวกัน อาศัยที่ดินทั้งโดยตรงและโดยอ้อม ในทางตรงก็คือ ไร่ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ส่วนในทางอ้อม สัตว์ต้องกินพืชและสัตว์อื่นที่อาศัยที่ดิน เป็นอาหาร ส่วนมนุษย์นั้นถึงแม้ว่าจะเป็นสัตว์ชนิดหนึ่งก็จริงแต่ก็เป็นสัตว์ที่ประเสริฐ จึงมีความสัมพันธ์กับที่ดินมากกว่าสัตว์ กล่าวคือ มนุษย์นอกจากจะใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยตรงแล้ว ในทางอ้อม มนุษย์บริโภคพืชและสัตว์เป็นอาหาร นอกจากนั้นแล้ว มนุษย์ยังใช้ที่ดินเพื่อสนองความต้องการอีกหลายทาง เช่น มนุษย์ใช้ที่ดินเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ สร้างสวนสาธารณะ สวนญี่ปุ่น ฯลฯ เป็นต้น มนุษย์ใช้ที่ดินเพื่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ย่านการค้า ท่าเหมือง ไร่สร้างถนนหนทางเพื่อการคมนาคมขนส่ง ไร่ปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ หรือใช้ที่ดินเพื่อเป็นปัจจัยในการผลิต โดยเฉพาะการผลิตในด้านการเกษตร ตลอดจนใช้ที่ดินให้เขาเช่า ซึ่งเป็นสาขาที่เน้นหนักอย่างหนึ่งในเรื่องเศรษฐศาสตร์ที่ดิน จะเห็นได้ว่าในด้านการศึกษาถึงกายภาพและชีวภาพของที่ดินนั้น จะได้ขยายรายละเอียดในบทที่ 2 และบทที่ 3 ต่อไป ซึ่งบทที่ 2 จะว่าด้วยอุปสงค์และอุปทานของที่ดินทางเศรษฐกิจ ส่วนบทที่ 3 จะศึกษาเกี่ยวกับด้านประชากรกับความต้องการที่ดิน

ขอย้อนกลับไปถึงตอนแรกที่ว่าด้วย การศึกษาด้านกายภาพและชีวภาพของที่ดิน สิ่งที่น่าสนใจก็คือ เรื่องความสัมพันธ์ของมนุษย์กับที่ดิน (Man and Land) การใช้ที่ดินของมนุษย์ อาจแยกความมุ่งหมายใหญ่ๆ ออกได้ 2 ประการคือ :-

1. มนุษย์ใช้ที่ดินเพื่อการผลิต
2. มนุษย์ใช้ที่ดินเพื่อให้ผู้อื่นผลิตตัวเอง เก็บค่าเช่า

พอพูดถึง เรื่องการผลิตและเรื่องค่าเช่าที่ดินแล้ว ก็เป็นเรื่องของ เศรษฐกิจ กล่าวคือ เป็นเรื่องของ เศรษฐกิจการใช้ที่ดิน

ตอนที่ 2 เศรษฐกิจการใช้ที่ดิน (The Economic Framework) ซึ่งค่อนข้างเน้นหนัก ในแง่ทฤษฎี ทฤษฎีของการใช้ที่ดินในด้านการผลิต ส่วนในแง่ของการจัดการก็มี Production Economics, Farm Management Economics และทฤษฎีเกี่ยวกับค่าเช่า สำหรับนักศึกษาที่มีความเข้าใจแม่นยำทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์อยู่แล้วก็จะเข้าใจได้ง่าย สำหรับนักศึกษาที่เริ่มรู้สึกว่าจะลึบๆ ทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ การศึกษาตอนนี้นี้ก็คือ ทฤษฎีเศรษฐกิจการใช้ที่ดิน ก็คล้ายกับเป็นการรื้อฟื้นสิ่งที่เคยรู้มาแล้วให้เข้าใจแน่นแฟ้นยิ่งขึ้น ต่างกันตรงที่ได้มีการเพิ่มส่วนที่ประยุกต์ ที่เกี่ยวกับที่ดินเข้าไปบ้าง ซึ่งนักศึกษาจะได้ศึกษารายละเอียดในบทที่ 4 และบทที่ 5 ซึ่งบทที่ 4 จะว่าด้วยความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการผลิตกับผลผลิตที่มีต่อการใช้ที่ดิน ส่วนบทที่ 5 ว่าด้วยผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของทรัพยากรที่ดิน แต่เนื่องจากบทที่ 4 และบทที่ 5 เป็นตอนที่หนักไปทางทฤษฎี ฉะนั้นในการศึกษาด้วยตนเองอาจจะเข้าใจได้ยากพอสมควรหลงทางได้ง่าย ฉะนั้น จึงอยากขอเน้นว่า การเข้าฟังการบรรยายจะช่วยเข้าใจดีกว่ามาก ซึ่งจะทุ่นเวลาในการศึกษา และได้ผลกว่าการศึกษาด้วยตนเองมาก

ตอนที่ 3 สำหรับตอนที่ 3 ซึ่งเป็นตอนสุดท้ายวิชาเศรษฐศาสตร์ที่ดินจะเน้นเรื่องของสถาบันที่เกี่ยวกับที่ดิน และการวางแผนการใช้ที่ดิน (Institutional Framework and Social or Public Control of Land Use) นักศึกษาจะได้เรียนรู้ถึงการจำแนกและการใช้ที่ดินในประเทศไทย ตลอดจนถึงการปรับปรุงระบบการถือครองการจัดรูปที่ดิน และการปฏิรูปที่ดิน เป็นตอนที่กล่าวถึงการพัฒนาที่ดินโดยรัฐและเอกชน เน้นหนักด้านการเกษตรมีเป้าหมายระยะยาวคือ เพิ่มรายได้และความมั่นคงแก่เกษตรกร ซึ่งนักศึกษาจะได้ศึกษาในรายละเอียดได้ในบทที่ 6 บทที่ 7 ซึ่งบทที่ 6 ว่าด้วยการจำแนกและการใช้ที่ดิน บทที่ 7 ว่าด้วยการปรับปรุงระบบการถือครอง และจะพยายามให้นักศึกษามีความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายของรัฐ ที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน เช่น เกี่ยวกับการวางแผนการใช้ที่ดิน รายละเอียดของประเภทของที่ดินที่จำแนกแบบใหม่ เรื่องของเขตเกษตรเศรษฐกิจ ซึ่งมีผลต่อนโยบายการ

ใช้ที่ดิน แผนงานการปฏิรูปที่ดินที่กำลังดำเนินการในปัจจุบัน ตลอดจนการวิเคราะห์ การ
ใช้ที่ดินโดยมองในแง่ประโยชน์เปรียบเทียบ (Comparative advantage) โดยมีเป้าหมาย
เพื่อผลิตพืชผลการเกษตร ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 4 และฉบับที่ 5
การวางแผนการใช้ที่ดินในแง่ของความสุขุมคติ (Welfare concept) ซึ่งควบคู่ไปกับการ
วางแผนที่ดินในแง่ประสิทธิภาพ (Efficiency concept) ซึ่งก็คือพยายามให้เกิดผลตอบแทน
สูงสุดและตลอดจนการลงทุนต่ำสุด (Maximum Revenue and Minimum Cost)

บทนำทั่วไป

เมื่อทราบถึงโครงสร้างของวิชานี้แล้วก็อาจจะทำให้นักศึกษามีความสบายใจขึ้นว่า
วิชา เศรษฐศาสตร์ที่ดินที่มีเท่านี้เอง ซึ่งต่อไปก็จะได้กล่าวถึงรายละเอียดของแต่ละตอน

อย่างไรก็ดี จำเป็นจะต้องมีการกล่าวถึงบทนำก่อนที่จะพูดถึงเนื้อหาของเรื่อง
บทนำที่จะกล่าวถึงจะช่วยแนะนำเรื่องทั่วไปของวิชา เศรษฐศาสตร์ที่ดิน เช่น ความหมาย
ของคำ เศรษฐศาสตร์ที่ดินหมายความว่าอย่างไร วิชานี้มีจุดมุ่งหมายอย่างไร วิชานี้มีความ
สำคัญอย่างไร วิชานี้มีประวัติความเป็นมาอย่างไร มีความสัมพันธ์กับวิชาอื่นๆ อย่างไร เป็นต้น

ความหมายทาง เศรษฐศาสตร์ของ "ที่ดิน"

ความหมายโดยทั่วไป

โดยทั่วไปคำว่า "ที่ดิน" มีความหมายได้หลายอย่างขึ้นอยู่กับว่าเราจะมอง "ที่ดิน"
ในแง่ไหน เช่น เราอาจมองที่ดิน

- ในแง่เป็นส่วนหนึ่งของแข็งที่อยู่บนพื้นผิวโลก (Solid Portion of the earth surface)
- มองที่ดินในแง่ "แผ่นดิน" (nation) เช่น เวลาที่นักการเมืองหรือพวกที่ออกไปหาเสียงพูดท่านองว่า แผ่นดินไทยเราต้องหวงแหนพร้อมกับชี้มือไปที่ที่ดินที่อยู่รอบๆ

- มองที่ดินในแง่ "พื้นดิน" (ground) เช่น บ้านตั้งอยู่บนพื้นดิน เราเดินอยู่บนพื้นดิน
- มองที่ดินในแง่ "เนื้อดิน" (Soil) เช่น ขุดเอาเนื้อดินมาถมที่ หรือเอามาปลูกต้นไม้
- มองที่ดินในแง่ "อาณาเขต" หรือ "ดินแดน" (boundary) เช่น กล่าวว่า ใครมารุกล้ำที่ดิน ใครรานใครรุกตัวแดนไทย ไทยรบจนสุดใจขาดค้น
- มองที่ดินในแง่กฎหมาย ที่ดินจะหมายถึง พื้นดินและสิ่งต่างๆ ที่อยู่บนดินและใต้ดิน ซึ่งบุคคลที่เป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ครอบครอง เพราะฉะนั้นในแง่กฎหมาย ที่ดินจะหมายรวมถึงไม่เฉพาะพื้นดินหรือเนื้อดินเท่านั้น แต่จะหมายรวมถึง ต้นไม้ที่เกิดจากที่ดินนั้น หมายรวมถึงสิ่งก่อสร้าง บ้าน ยุง ฉาง ที่อยู่บนดิน ซึ่งมนุษย์สร้างขึ้น และรวมถึงสิ่งมีค่าอื่นๆ ที่อยู่ใต้ดิน เช่น เนื้อดิน น้ำ หิน ทราย กรวด แร่ธาตุ ถือเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินจะมีสิทธิ์ครอบครองด้วย

ดังนั้น ในแง่กฎหมาย เราจะไม่ปลูกตึกอยู่บนที่ดินของผู้อื่น ไม่ปลูกไม้ยืนต้นอยู่บนที่ของผู้อื่น เช่น ที่เช่า เพราะสิ่งเหล่านี้ต่อไปจะกลายเป็น เป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินถ้าหากไม่มีสัญญาเช่าระยะยาว นอกจากเราจะสามารถรื้อถอน ย้ายต้นไม้ไปได้

- มองที่ดินในแง่เศรษฐศาสตร์ ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่ง (land as a basic factors of production) ส่วนปัจจัยการผลิตที่ควบคู่กับที่ดินก็คือ แรงงาน ทน และการจัดการ
- มองที่ดินในแง่ทรัพยากรที่ดิน (land resource) ซึ่งเป็นความหมายที่มองที่ดินทั้งในแง่เศรษฐศาสตร์ และมองที่ดินในแง่กฎหมาย กล่าวคือ ในแง่เศรษฐศาสตร์ ทรัพยากรที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่ง ในแง่กฎหมาย ทรัพยากรที่ดิน รวมพื้นดินและสิ่งอื่นที่อยู่บนดินที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น บ้าน บัญชีเคมีที่อยู่บนดิน

คำนิยามของที่ดิน

โดยที่ความหมายของ "ที่ดิน" นั้นกว้างมากอย่างที่กล่าวมาแล้ว ถ้าเราจะพยายามให้นิยามคำว่า "ที่ดิน" ให้สามารถคลุมความหมายของที่ดินได้มากๆ แล้ว เราจะให้คำนิยามที่ดินในแง่ต่างๆ 7 อย่าง หรือ 7 ลักษณะด้วยกัน กล่าวคือ

1. ที่ดินคือ ที่ว่าง มองที่ดินเป็นที่ว่าง (space)
2. ที่ดินคือ ที่ที่เป็นสภาพธรรมชาติ มองที่ดินในแง่สภาพแวดล้อมธรรมชาติ (nature)
3. ที่ดินคือ ปัจจัยการผลิต มองที่ดินในแง่ปัจจัยการผลิต
4. ที่ดินคือ สิ่งที่ใช้ประโยชน์ มองที่ดินในแง่ของที่ใช้ประโยชน์ได้ (Consumption goods)
5. มองที่ดินแง่สภาพที่ตั้ง (situation)
6. ที่ดินคือ สมบัติ มองที่ดินในแง่เป็นสมบัติของผู้ที่เป็นเจ้าของ (property)
7. มองที่ดินในแง่เป็นทุนรอน (capital) ที่ดินคือ ทุนรอน

1. ที่ดินคือที่ว่างเปล่า

การมองที่ดินในแง่ของขอบเขตที่ว่าง (space) เช่น ที่ว่างที่เป็นพื้นผิวโลก ซึ่งมีปริมาณคงที่เพิ่มไม่ได้ ลดไม่ได้ พื้นผิวโลก นอกจากจะเป็นที่ดินแล้ว ยังประกอบด้วยส่วนที่เป็นน้ำ เช่น แม่น้ำ ลำคลอง ทะเล มหาสมุทร ส่วนที่เป็นภูเขา ส่วนที่เป็นที่ราบ การมองที่ดินในแง่ขอบเขตที่ว่าง (space) นี้ ยังคลุมถึงส่วนลึกของผิวดินลงไป ซึ่งประกอบด้วยเนื้อดินและแร่ธาตุต่างๆ รวมทั้งความว่างเปล่าที่อยู่บนผิวดิน ก็รวมอยู่ในคำจำกัดความของที่ดินในแง่ของขอบเขตที่ว่าง (Space)

2. ที่ดินคือ ที่ที่เป็นสภาพธรรมชาติหรือสภาพธรรมชาติ เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน

คำนิยามของที่ดินในแง่สภาพแวดล้อมธรรมชาติ (nature) หมายถึง สิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติที่อยู่เกี่ยวข้องกับที่ดิน เช่น แสงแดด ฝน ลม รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงของฝนฟ้า

อากาศ การระเหยของน้ำคือ มองแสงแดด ลม ฝน เป็นส่วนประกอบของที่ดิน นิยามของที่ดิน ในแง่สิ่งแวดล้อมธรรมชาติยังหมายรวมถึง ความสูงค่าของที่ดิน เช่น ที่ราบภาคกลาง ที่ราบสูง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นต้น ความสูงค่าของที่ดินเป็นส่วนประกอบของที่ดิน สภาพธรรมชาติ ยังหมายรวมถึง ความอุดมสมบูรณ์ของดิน ฉะนั้นความอุดมสมบูรณ์ของดินก็คือ ส่วนประกอบของที่ดิน ที่ดินบางแห่งมีสภาพธรรมชาติสมบูรณ์เป็นที่ดินที่ยังไม่ได้บุกเบิก มีป่าไม้ขึ้นอยู่เป็นจำนวนมาก เพราะฉะนั้น ป่าไม้ก็คือส่วนประกอบของที่ดิน ที่ดินบางแห่งแห้งแล้ง ความสมบูรณ์ของที่ดินต่ำ เพราะฉะนั้น สภาพแห้งแล้งก็เป็นส่วนประกอบของที่ดิน สภาพธรรมชาติของที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยการวิวัฒนาการทางด้านเกษตร การบุกเบิกที่ดินที่เป็นสภาพธรรมชาติมาใช้เพื่อการเพาะปลูก ซึ่งทำให้หมดสภาพหรือทำให้สภาพของธรรมชาติของที่ดินลดน้อยลงไป ดังนั้น ความหมายของที่ดินในแง่ของสภาพธรรมชาตินั้นไม่จำเป็นต้องมีลักษณะคงที่เสมอไป

3. ที่ดินคือปัจจัยการผลิต

ในที่นี้เราจะมองที่ดินในแง่เป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่งควบคู่กับแรงงาน ทุน และการจัดการ ที่ดินเป็นปัจจัยในการผลิต อาหาร พืชเส้นใยที่ใช้ทำเครื่องนุ่งห่ม ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง เช่น ไม้ เป็นแหล่งกำเนิดของสินแร่ต่างๆ และวัตถุดิบอื่นๆ ที่นำมาใช้เป็นประโยชน์ได้ ความหมายของที่ดินในแง่เป็นปัจจัยการผลิตนี้จะคล้ายคลึงกับความหมายของที่ดินในแง่ที่ดิน คือ สิ่งที่ใช้เป็นประโยชน์ได้ (Consumption goods) ซึ่งจะกล่าวต่อไป

4. ที่ดินคือของที่ใช่เป็นประโยชน์ได้ (Land as a Consumption goods)

เช่นสถานที่ตั้งของตึกกรมบ้านช่อง ในที่นี้ที่ดินเป็นสิ่งที่ใช่เป็นที่ตั้งของตัวตึกเป็นของที่ใช่ประโยชน์ ที่จอดรถ ที่พักผ่อนหย่อนใจ สิ่งเหล่านี้เป็นการมองที่ดินในแง่เป็นของใช้ แม้ว่าในบางครั้งเราอาจจะเห็นว่าที่ดินในแง่นี้อาจเป็นปัจจัยการผลิตด้วยก็ได้ เช่น ที่จอดรถ อาจเป็นได้ทั้งปัจจัยการผลิตในการผลิตบริการสำหรับเป็นที่จอดรถ (เป็น factor of production) หรือที่จอดรถอาจเป็นตัวบริการเอง คือเป็นสิ่งที่ใช่ประโยชน์ได้ในตัวเอง คือใช้เป็นที่จอดรถเป็น consumption goods ในแง่ของเศรษฐศาสตร์แล้ว เรามักจะถือ

ว่าที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตมากกว่า เป็นของที่ใช้ประโยชน์โดยตัวของมันเอง (Consumption goods)

5. ค่าจำกัดความของที่ดินขึ้นอยู่กับท้องที่หรือสภาพที่ตั้ง (situation of location)

เป็นการมองความหมายของที่ดินในแง่สมัยใหม่ เพราะที่ดินในท้องที่ต่างๆ กัน มีความสำคัญ มีคุณค่าไม่เหมือนกัน เช่น ที่ในเมืองแพงกว่าที่ชานเมือง ที่ชานเมือง 100 ตารางวา ก็เกือบไม่มีความหมาย อยู่ไกลทำอะไรไม่ได้ ที่ในเมือง 100 ตารางวา มีความหมายมาก มีทั้งความสำคัญและมีมูลค่ามหาศาล มีความสำคัญในแง่ที่ว่า จะใช้เป็นที่ปลูกอาคารร้านค้าก็ได้ เป็นสำนักงานหรือเป็นที่อยู่อาศัยราคาแพงก็ได้ ในทำนองเดียวกันที่ว่างๆ 10 ไร่ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ไม่เหมือนกับที่ว่างๆ 10 ไร่ที่ชานเมืองกรุงเทพฯ แม้ว่าจะเป็นที่ว่างเปล่าเหมือนกัน ต่างกันทั้งในแง่ความสำคัญของการใช้ที่ดิน และมูลค่าของที่ดิน ความแตกต่างนี้เกิดขึ้นจากความแตกต่างของสถานที่ตั้ง

6. ที่ดินคือทรัพย์สินสมบัติโดยเฉพาะ เป็นทรัพย์สินสมบัติของเจ้าของที่ดิน

ข้อนี้เกือบไม่ต้องอธิบาย ใครๆ ก็อยากเป็นเจ้าของที่ดิน เพราะเป็นเจ้าของทรัพย์สินสมบัติซึ่งกฎหมายคุ้มครอง ใครเป็นเจ้าของที่ดิน มีโฉนดที่ดิน ใครจะมาแย่งชิงหรือรุกรานไม่ได้ กฎหมายให้ความคุ้มครองเจ้าของที่ดินในแง่เป็นเจ้าของทรัพย์สินสมบัติ

7. ที่ดินคือทุน (capital)

แม้ว่าเราจะพูดกันอยู่เสมอว่าที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตอย่างหนึ่งที่ควบคู่ไปกับแรงงาน ทุน และการจัดการ คือพยายามแยกที่ดินออกจากทุน แต่อย่างไรก็ตาม ที่ดินก็เป็นทุนชนิดหนึ่ง นักเศรษฐศาสตร์บางคนแยกที่ดินออกจากทุนโดยให้คำจำกัดความของที่ดินว่า

(1) ที่ดิน เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นตามธรรมชาติในขณะที่ทุนคือ สิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้นมา

เก็บออมมาหรือสะสมมา

- (2) ที่ดิน เป็นของคงทน (durable) ในขณะที่ทุน เป็นของที่ไม่คงทนคือใช้แล้วหมดสิ้นไป (expendable)

คำจำกัดความที่แยกที่ดินออกจากทุนพอที่จะฟังได้ในลักษณะกว้างๆ แต่ถ้าเรามาดูในกรณีที่คลุมเครือ (marginal or twilight cases) เช่น เราอาจจะพูดว่า ไร่นาคือที่ดิน ในแง่ที่ว่า ที่ดินนั้นสมบูรณ์อยู่แล้วและเกิดขึ้นตามธรรมชาติ ในขณะที่ยวกันบางท่านก็อาจจะกล่าวได้เช่นกันว่า ไร่นาคือทุน ในแง่ที่ว่าที่ดินที่ใช้ทำไร่นานั้นไม่มีความอุดมสมบูรณ์อยู่ก่อน ต้องมีการใส่ปุ๋ย พรวนดิน รดน้ำ ฉีดยาฆ่าแมลง ซึ่งล้วนเป็นสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น ซึ่งสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น (man-made) ถือว่าเป็นทุน (capital) เพราะฉะนั้นจะเห็นได้ว่าไร่นาจะเป็นที่ดินก็ได้ หรือไร่นาจะเป็นทุนก็ได้ในกรณีนี้เราแยกที่ดินออกจากทุนได้ไม่ชัดเจน ถ้าจะพิจารณาในแง่ความคงทน ซึ่งให้คำนิยามคำว่าที่ดินเป็นของคงทน แต่ที่ดินซึ่งมีป่าไม้ปกคลุมอาจจะไม่คงทน ถ้ามีการบุกเบิกป่าบ่อยๆ สภาพของความเป็นป่าเป็นดินก็จะสูญสลายได้ เนื่องจากการตัดเอาไม้ไปจนหมดสภาพความเป็นป่าเมื่อที่ป่านั้นเคยโล่ง ก็อาจถูกฝนตกชะเอาหน้าดินสูญสลายไปจนหมดความอุดมสมบูรณ์ หมดสภาพของความเป็นที่ดิน คือใช้เพาะปลูกไม่ได้ ส่วนทุนซึ่งกว่าว่าเป็นของไม่คงทน อาจจะมีอายุการใช้งานนานก็ได้ เช่น ทุนที่เป็นของคงทน (durable capital goods) อาจอยู่ได้นานหลายสิบปี เช่น เครื่องจักรที่มีอายุการใช้งานนาน เช่น โรงสี เป็นต้น

เพราะฉะนั้น การกล่าวว่าที่ดินเป็นของคงทน ในขณะเดียวกันเป็นของไม่คงทน ก็อาจมีการกล่าวแย้งได้

เนื่องจาก มีข้อถกเถียงกันมากในการแยกที่ดินออกจากทุน นักเศรษฐศาสตร์หลายท่านจึงตัดข้อรำคาญยอมรับว่า ที่ดินเป็นทุนชนิดหนึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแง่การลงทุน (Investment) ที่ดินจะมีการซื้อขายหรือเช่า เช่นเดียวกับทุนที่เป็นของคงทน (durable capital goods) อย่างอื่นๆ เช่น รถไถ หรือกระบือ เพราะฉะนั้น ที่ดินก็จะเป็นทุนชนิดหนึ่ง เช่นเดียวกับรถไถ เช่นเดียวกับกระบือ

ทรัพยากรที่ดิน (Land Resources)

คำว่าทรัพยากรที่ดิน เป็นคำที่นักเศรษฐศาสตร์นิยมใช้เมื่อกล่าวถึงที่ดิน เนื่องจากความหมายของ "ที่ดิน" มีมากมาย นักเศรษฐศาสตร์จึงนิยมเรียก "ทรัพยากรที่ดิน" ซึ่งมีความหมายถึง ที่ดินที่เป็นปัจจัยในการผลิตในทางเศรษฐศาสตร์ และหมายรวมถึงสิ่งก่อสร้างถาวรวัตถุ ซึ่งปรุ้งแต่ขึ้นบนที่ดิน ซึ่งประการหลังนี้เป็นความหมายในทางกฎหมาย กล่าวคือถาวรวัตถุบนที่ดินถือเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ดังนั้น ความหมายของ "ทรัพยากรที่ดิน" จึงมีความหมายในแง่ของเศรษฐศาสตร์และกฎหมายรวมอยู่ด้วยกัน

"ทรัพยากรที่ดิน" กับ "ทรัพยากรธรรมชาติ" คำว่า "ทรัพยากรที่ดิน" มีความหมายทั้งกว้างกว่าและแคบกว่าคำว่า "ทรัพยากรธรรมชาติ" การที่ "ทรัพยากรที่ดิน" มีความหมายกว้างกว่านั้น เพราะว่า ทรัพยากรที่ดินไม่รวมเฉพาะที่ดิน แต่หมายรวมถึงสิ่งที่มีมนุษย์ปรุ้งแต่ขึ้น หรือถาวรวัตถุต่างๆ บนที่ดิน ในขณะที่ทรัพยากรธรรมชาติมีแต่ของที่ เป็นธรรมชาติไม่รวมถึงของที่มีมนุษย์ปรุ้งแต่ขึ้น ส่วนการที่ทรัพยากรที่ดินมีความหมายแคบกว่า "ทรัพยากรธรรมชาติ" ในแง่ที่ว่า ทรัพยากรธรรมชาติมีความหมายรวมถึงทรัพยากรอื่นๆ นอกเหนือจากที่ดิน กล่าวคือ รวมทั้งน้ำ ทั้งอากาศ จากจุดใจกลางโลก (Center of the earth) ถึงบรรยากาศสูงสุดเบื้องบน (highest heavens) ในขณะที่ทรัพยากรที่ดินครอบคลุมจากผิวใต้ดินซึ่งไม่ลึกนัก (thin layer of subsurface) มาจนถึงบรรยากาศบนผิวดินซึ่งไม่สูงนัก (supra surface) ที่มนุษย์ใช้อยู่ประจำวัน

ประวัติความเป็นมาของวิชาเศรษฐศาสตร์ที่ดิน

วิชาที่เกี่ยวข้องกับ เศรษฐศาสตร์ที่ดิน เริ่มนำมาสอนในระดับมหาวิทยาลัยในปี ค.ศ. 1892 หรือประมาณ 94 ปีมาแล้ว (1986) โดยนาย Richard T. Ely ได้นำวิชาที่ว่าด้วยทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมาสัมมนาแลกเปลี่ยนความรู้ข้อคิดเห็นที่เกี่ยวกับ เศรษฐกิจที่ดินที่มหาวิทยาลัยวิสคอนซิน ในปี ค.ศ. 1919 กรมเกษตรของสหรัฐอเมริกา (U.S. Department

of Agriculture; USDA) ได้เห็นความสำคัญของเศรษฐศาสตร์ที่ดิน จึงได้ตั้งกองขึ้นกองหนึ่งให้ชื่อว่า กองเศรษฐกิจที่ดิน (Division of Land Economics) มีผู้เขียนวิชาเศรษฐศาสตร์ที่ดินโดยตรงขึ้นเป็นตำราครั้งแรกเมื่อปี ค.ศ.1922 และต่อมาก็ได้มีการเขียนบทความ เอกสาร วิชาการ งานวิจัยต่างๆ เกี่ยวกับปัญหาเศรษฐศาสตร์ที่ดินเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะไม่นำมากล่าวในที่นี้

สำหรับในประเทศไทยของเรานั้น วิชาเศรษฐศาสตร์ที่ดินได้มีการพัฒนาพร้อมๆ กับเศรษฐศาสตร์เกษตร คือราวปี พ.ศ.2475 สำหรับการเปิดสอนวิชาเศรษฐศาสตร์ที่ดินนั้นได้เริ่มเปิดสอนเป็นครั้งแรกในปี พ.ศ.2495 ที่มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และต่อมาก็ได้เปิดสอนในมหาวิทยาลัยอื่นๆ ดังที่เห็นกันอยู่ทุกวันนี้

ความสัมพันธ์กับวิชาอื่นๆ

เศรษฐศาสตร์ที่ดินมีความสัมพันธ์กับวิชาต่างๆ หลายวิชาด้วยกัน ซึ่งถ้าหากดูตามชื่อแล้ว เศรษฐศาสตร์ที่ดินอย่างน้อยก็ต้องมีความสัมพันธ์กับวิชาเศรษฐศาสตร์แขนงต่างๆ เช่น อันดับแรกก็คือ วิชาทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ว่าด้วยการใช้ปัจจัยการผลิต เพราะว่าที่ดินเป็นเพียงส่วนหนึ่งของการใช้ปัจจัยการผลิตทั้งหมดเท่านั้น คราวนี้ลองหันมาดูว่าปัจจัยการผลิตที่สำคัญมีอะไรบ้าง ปัจจัยการผลิตที่สำคัญมีที่ดิน แรงงาน เงิน และการจัดการ เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยตัวหนึ่งในหลายๆ ตัว การใช้ที่ดิน แรงงาน เงิน และการจัดการต้องสัมพันธ์กัน จึงจะทำให้มีการผลิตสิ่งของเป็นรูปเป็นร่างขึ้นมา ตอนนี้ก็พอจะมองเห็นได้แล้วว่าเศรษฐศาสตร์ที่ดินจะต้องมีความสัมพันธ์กับ เศรษฐศาสตร์แรงงาน (Labor Economics) เศรษฐศาสตร์ที่ว่าด้วยทุน เหตุผลง่ายๆ คือทั้งที่ดิน แรงงาน และเงิน จะต้องใช้ร่วมกันในการผลิตและพอจะทดแทนกันได้ เช่น ถ้าจะผลิตผลผลิตการเกษตรให้มากขึ้น อาจเพิ่มที่ดิน หรือถ้าไม่เพิ่มที่ดินใช้ที่ดินเท่าเดิม จะผลิตให้มากขึ้นก็ต้องใช้แรงงานดูแลให้มากขึ้น เช่น ป้องกันโรคแมลง นก หนู ที่จะมาทำลาย หรือลงทุนใส่ปุ๋ย ลงทุนฉีดยาฆ่าโรคแมลงให้มากขึ้น ส่วนเศรษฐศาสตร์เกี่ยวกับการจัดการไร่นา หรือ Farm Management Economics นั้นมีความสัมพันธ์กับเศรษฐศาสตร์ที่ดินโดยตรงอยู่แล้ว

เพราะเหตุว่าการจัดไร่นาก็ต้องหมายถึงการจัดการที่ดิน เพราะว่าไร่นาก็คือที่ดิน ที่ดินที่มีการปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ คราวนี้พอจะมองเห็นแล้วว่าการปลูกพืชเลี้ยงสัตว์เริ่มจะเข้ามามีความสัมพันธ์ขึ้นมา การปลูกพืชเลี้ยงสัตว์อาจจัดอยู่ในวิชาเกษตรศาสตร์แขนงต่างๆ ซึ่งถ้าหากลองไล่เรียงดูไปเรื่อยๆ จะเห็นว่าวิชาเศรษฐศาสตร์ที่ดินนั้น สัมพันธ์กับวิชาอื่นๆ มากมายไม่เป็นความสัมพันธ์โดยตรงก็เป็นโดยอ้อม เช่น วิชานโยบายการเกษตร (นโยบายการใช้ที่ดิน) วิชานโยบายราคาและรายได้ (การใช้ที่ดินเพื่อการผลิตมากไป ผลผลิตล้นตลาด ราคา ก็จะลดลง รายได้ก็ลดลง เป็นต้น) ดังนั้น ในการศึกษาวิชาเศรษฐศาสตร์ที่ดิน บางครั้งจะพาดพิงไปถึงวิชาเศรษฐศาสตร์สาขาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย บางตอนก็อาจจะหลื่อมล้ำกับวิชาอื่นบ้างแต่ก็ไม่มากนัก เพราะอาจมีความจำเป็นที่ต้องหลื่อมล้ำกันตามความสัมพันธ์ของวิชา อย่างไรก็ตาม วิชานี้จะเน้นหนักในเรื่องของที่ดิน
