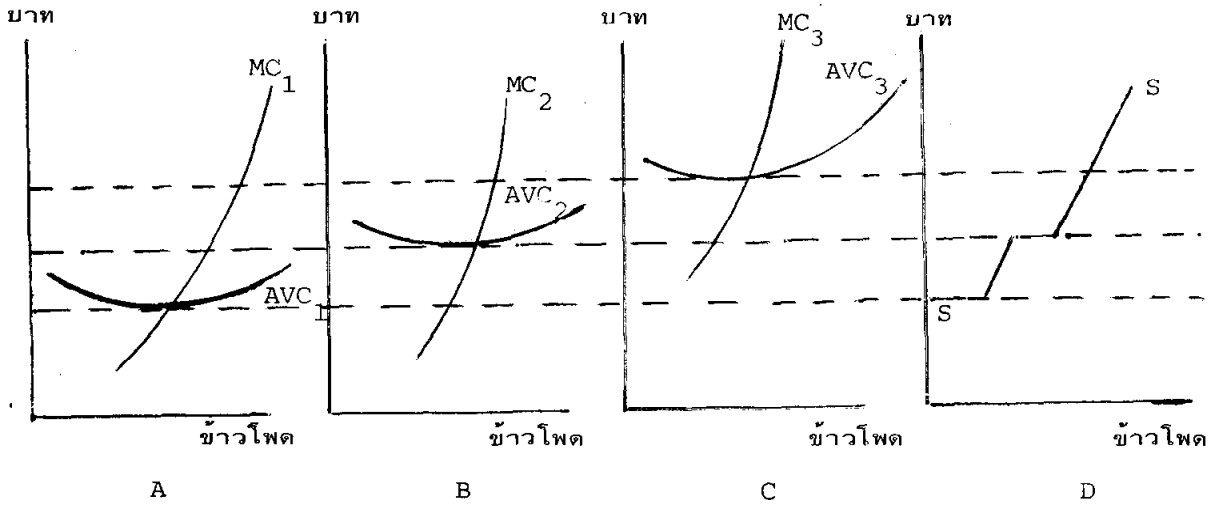


การนำที่ดินชนิดคุณภาพต่างๆ มาผลิตข้าวโพด



รูปที่ 2.5

แสดงอุปทานของข้าวโพดจากการนำที่ดินชนิดคุณภาพต่างๆ มาทำการผลิต

ที่ดินชนิด A มีความอุดมสมบูรณ์ที่สุด B รองลงมา และ C มีความอุดมสมบูรณ์น้อยที่สุด ส่วนรูป D แสดงอุปทานของข้าวโพดหรืออุปทานของที่ดินที่ใช้ในการปลูกข้าวโพด ซึ่งถ้าหากมีผู้ผลิตจำนวนหลายรายแล้ว จะทำให้เส้นอุปทานหรือเส้น supply ของที่ดินมีความ smooth มากขึ้น

ความสัมพันธ์ของผลผลิตข้าวโพดกับการใช้ที่ดินนั้น โดยทั่วไป เมื่อตลาดมีความต้องการข้าวโพดไปเรื่อยๆ การผลิตก็จะมีแนวโน้มสนองต่อราคาตลอดเวลา อุปทานของข้าวโพดก็จะสูงตามมา และอุปทานของที่ดินที่ใช้ผลิตข้าวโพดก็จะสูงตามมาด้วย ความสัมพันธ์อาจจะเป็นในลักษณะที่เป็นเส้นตรง เช่น

$$\begin{aligned}
 Q_{\text{ข้าวโพด}} &= a + b \text{ Land} \\
 \text{หรือ } Q &= b \text{ Land} \\
 \text{เช่น } Q &= 0.5 \text{ (land)}
 \end{aligned}$$

สมมติว่าผลผลิตมีหน่วยเป็นตัน และที่ดินมีหน่วยเป็นไร่

. . ถ้าต้องการ  $Q = 1$  ตัน จะต้องใช้ที่ดิน 2 ไร่

$$Q = 0.5 (2 \text{ ไร่}) = 1 \text{ ตัน}$$

หรือถ้าใช้ที่ดิน 4 ไร่ จะได้ข้าวโพด = 2 ตัน

$$Q = 0.5(4) = 2 \text{ ตัน}$$

$$\text{หรือ } Q = 1 + 0.5 (\text{land})$$

ถ้าใช้ที่ดิน 1 ไร่ จะได้ข้าวโพด = 1.5 ตัน

ถ้าใช้ที่ดิน 2 ไร่ จะได้ข้าวโพด = 2 ตัน เป็นต้น

ราคาของข้าวโพดและคุณภาพของการผลิตข้าวโพด (คุณภาพของอุปทานของที่ดิน) จะขึ้นอยู่กับเส้นอุปสงค์ของตลาด ถ้าอุปสงค์ของตลาดข้าวโพดมีมากทำให้ราคาข้าวโพดสูง ที่ดินก็จะถูกนำมาใช้ในการผลิตข้าวโพดมากขึ้น ซึ่งคุณภาพของการผลิตข้าวโพดซึ่งกำหนดโดย อุปทาน = อุปสงค์ จะเป็นตัวกำหนดอุปทานของที่ดิน

### ผลพลอยได้จาก Economic Supply of Land

อาจกล่าวได้ว่าที่จุดดุลยภาพของการผลิต (production equilibrium) อุปสงค์ของข้าวโพดจะเป็นตัวกำหนดอุปสงค์ของที่ดิน อุปสงค์ของที่ดินจึงเป็นอุปสงค์แบบต่อเนื่อง (Derived Demand) เป็นหลักทฤษฎีที่ถูกต้อง (เมื่อที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต) ดังนั้น คำกล่าวที่ว่า เมื่อที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต อุปสงค์ของที่ดินขึ้นอยู่กับราคาของที่ดิน จึงเป็นคำกล่าวที่ผิดที่ถูกต้องคือ "เมื่อที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต อุปสงค์ของที่ดินขึ้นอยู่กับอุปสงค์ของผลิตผล อุปสงค์ของที่ดินเป็นอุปสงค์แบบต่อเนื่อง" ราคาของที่ดินแต่อย่างเดียวยังมิได้เป็นสาเหตุที่กำหนดอุปสงค์ของที่ดิน แต่ราคาของผลผลิต (อุปสงค์อุปทานของผลผลิต) และราคาของที่ดินตลอดจนลักษณะฟังก์ชันของการผลิตเป็นตัวกำหนดอุปสงค์ของที่ดิน

การที่มีการนำที่ดินมาผลิตพืชที่ตลาดมีความต้องการมาก ครั้งแรกที่ดินที่ใช้จะเป็นที่ดินซึ่งมีคุณภาพดี (ต้นทุนการผลิตต่อหน่วยต่ำ) ต่อไปที่ดินที่มีคุณภาพต่ำลงจะถูกนำไปใช้เรื่อยๆ จนในที่สุด เมื่อที่ดินดีค่อยๆ น้อยลง ที่ดินที่เคยถูกทอดทิ้ง ซึ่งมีคุณภาพต่ำมากก็จะถูกนำไปใช้ในการปลูกพืชในที่สุด เช่น ทุ่งหญ้าคุณภาพต่ำ ที่ป่า เป็นต้น

### 3. ปัจจัยทางสถาบัน (Institutional Determinants of Supply)

นอกจากปัจจัยทางธรรมชาติและปัจจัยทาง เศรษฐกิจที่กำหนดอุปทานของที่ดินแล้ว ปัจจัยทางสถาบันก็ยังมีควมสำคัญอย่างมาก สถาบันในที่นี้จะเน้น ก.แนวความคิด เกี่ยวกับการมีหรือไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Concept of property rights) ข.นโยบาย และการดำเนินการของรัฐเกี่ยวกับที่ดิน (Activities of government) ค.กฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน (Laws governing the use of land)

ก. แนวความคิด เกี่ยวกับการมีหรือไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีผลต่ออุปทานของที่ดิน การที่เกษตรกรเป็นเจ้าของที่ดิน เกษตรกรมีแนวโน้มที่จะนำที่ดินมาใช้เพื่อการผลิตมากขึ้น สมมุติว่ามีปัจจัยการผลิตอื่นๆ พร้อม เช่น มีคนที่จะทำ มีเงินลงทุน ส่วนที่จะทำเป็นที่เช่า (leased) หรือที่จำนอง (mortgaged) ซึ่งที่ดินเหล่านี้มักจะนำมาใช้ในการผลิตอย่างไม่เต็มที่ การลงทุนในที่ดินเพื่อทำการปรับปรุงที่ดินให้มีประสิทธิภาพการผลิตสูงขึ้นก็น้อย

ข. นโยบายและการดำเนินการของรัฐเกี่ยวกับที่ดิน เช่น การจัดสรรที่ป่าบุกรุกเพื่อใช้ในการเกษตร ป่าที่ถูกบุกรุกเดิม เป็นป่าสงวน ซึ่งรัฐบาลห้ามราษฎรเข้าทำกิน แต่เมื่อภายหลังราษฎรเข้าไปอาศัยอยู่ ได้ถากถางป่าสงวนปลูกพืชเลี้ยงสัตว์ เมื่อราษฎรเข้าไปอยู่อาศัยมากขึ้น ที่ดินป่า ซึ่งเคยสงวนไว้ก็กลายเป็นที่ทำการเกษตรไป แม้ว่ากรมป่าไม้จะมีกฎคุ้มครองไม่ให้คนบุกรุกป่า การบุกรุกป่าเป็นของผิดกฎหมายของบ้านเมือง แต่ในแง่ของมนุษยธรรม กรมประชาสงเคราะห์มีหน้าที่จัดสรรที่ทำกินให้แก่ราษฎร จะเห็นได้ว่าหน้าที่ของกรมป่าไม้และกรมประชาสงเคราะห์จึงมีความขัดแย้งกันในบางครั้ง เนื่องจากเป้า

หมายของการทำงานต่างกัน (Conflicting goals) ในทางปฏิบัติจึงต้องมีการประสานงานกันระหว่างหน่วยราชการต่างกรมต่างกระทรวง เพื่อแก้ปัญหาให้แก่ราษฎร ในการบุกเบิกป่าสงวนนั้น ถ้าหากมีผู้บุกกรุกน้อยรายกระทำการบุกเบิกป่าเพื่อผลประโยชน์ในด้านการค้า เช่น บุกเบิกป่าสงวนเพื่อตัดไม้ไปขายและทำกันอย่างเป็นล่ำเป็นสัน ลักษณะดังกล่าวจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า เรามีเจตนาในการกระทำผิดกฎหมายของบ้านเมือง ซึ่งมีความผิดแน่นอน เป็นหน้าที่ของฝ่ายบ้านเมืองจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย ส่วนการปราบปรามจะทำได้ผลมากน้อยแค่ไหนนั้นก็ เป็นอีกเรื่องหนึ่ง สำหรับในกรณีที่มีผู้บุกกรุกป่าสงวนมีมาราย และเป็นราษฎรผู้ยากจนไร้ที่ทำกิน เมื่อเริ่มเข้ามาในป่าสงวนมากขึ้นอย่างเรื่อยๆ กว่าเจ้าหน้าที่ของบ้านเมืองจะรู้เรื่อง ราษฎรก็ได้เข้ามาถากถางป่าในบริเวณกว้างขวาง ตัดไม้ป่ามาปลูกบ้านรายละ เล็กละน้อย ปลูกพืชเลี้ยงสัตว์เพื่อยังชีพ ไม่ได้ทำเป็นการค้า แม้ว่าจะเป็น การฝ่าฝืนกฎหมาย แต่ในขณะเดียวกัน รัฐบาลมีหน้าที่ต้องจัดสรรที่ทำกินให้แก่ราษฎร อยู่แล้วจำเป็นต้องยอมให้ราษฎรอยู่ทำกินต่อไป การตีความในกฎหมายว่าผิดหรือไม่นั้น ในกรณีเช่นนี้ไม่ใช่เป็น เรื่องที่ทำได้ง่าย ไม่ใช่เรื่องขาวดำ ถ้าถือว่าราษฎรทำผิดกฎหมายต้องจับไปติดคุกติดตารางก็ยอมทำได้ ขณะเดียวกันรัฐบาลก็ต้องตระหนักในหน้าที่ของรัฐบาลในการจัดหาสวัสดิการขั้นพื้นฐานให้แก่ราษฎร ราษฎรไม่ได้มีเจตนาบุกกรุกป่าเพื่อหวังความร่ำรวย แต่ทำไม่ให้อุตตาย อาจตีความว่าราษฎรไม่มีเจตนาที่จะทำผิดแต่ทำเพื่อความอยู่รอด เพื่อไม่ให้เกิดปัญหายุ่งยากขึ้นมากภายหลัง เช่น ปัญหาความยากจนจนทำให้ราษฎรต้องหนีเข้าป่าไป เข้ากับฝ่ายตรงข้าม ก่อความยุ่งยาก ปัญหาสงครามชิงประชาชน ความจำเป็นในการสงวนที่ป่าที่ถูกบุกกรุกจึงดู เสมือนว่ามีความจำเป็นน้อยลง เมื่อ เปรียบ เทียบกันกับการที่ราษฎรผู้ยากไร้ไม่มีที่ทำกิน ต้องหนีเข้าป่า ในการแก้ปัญหาดังกล่าว รัฐบาลจึงมักยอมจัดสรรแบ่งที่ให้ราษฎรทำกินต่อไป โดยเข้าไปควบคุมจัดระเบียบ เช่น สหกรณ์ที่ดิน กรมประชาสงเคราะห์ สำนักงานปฏิรูปที่ดิน เข้าควบคุมจัดการให้ที่ดินในลักษณะดังกล่าว เป็นพื้นที่เกษตรซึ่งทำให้เกิดผลผลิตที่สามารถเลี้ยงราษฎรได้ โดยที่ไม่ต้องบุกกรุกป่าเข้าไปเรื่อยๆ การปฏิรูปที่ดินในลักษณะดังกล่าว ราษฎรจะได้สิทธิทำกินบนที่ดินนั้น แต่จะไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน คือไม่ยอมรับสิทธิ

ในที่ดิน คือไม่ยอมรับสิทธิในการซื้อขายที่ดิน เพื่อป้องกันราษฎรที่ฉวยโอกาสเข้าไปจับจองที่ดินป่าสงวนแล้วขายต่อให้ผู้อื่นเพื่อหวังผลกำไร (ในการปฏิบัติแม้ไม่มีกรรมสิทธิ์ แต่ก็มีการขายสิทธิ์ทำกินกัน ราษฎรยอมกันเองว่าที่ดินผืนดังกล่าวได้ขายให้แก่ใคร เป็นของใคร แม้ว่าผู้นั้นไม่มีกรรมสิทธิ์หรือไม่มีโฉนดที่ดินผืนนั้น)

ในเรื่องการจัดสรรที่ป่าสงวนซึ่งถูกราษฎรบุกรุกให้ราษฎรเข้าทำกินโดยถูกต้องตามกฎหมายนั้น เป็นการแก้ปัญหาเฉพาะหน้า ไม่ใช่เป็นนโยบายของรัฐ เนื่องจากรัฐไม่สนับสนุนให้ราษฎรบุกรุกป่าสงวน นอกจากมีการบุกรุกเข้าไปแล้วจำนวนมากไม่รู้จะทำอย่างไร เพื่อมนุษยธรรมก็จะจัดสรรให้ทำกินต่อไป

นโยบายและการดำเนินการของรัฐ เกี่ยวกับที่ดินที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งก็คือ การกำหนดเขตการส่งเสริมการปลูกพืชเศรษฐกิจ เช่น อ้อย มันสำปะหลัง เนื่องจากผลผลิตของพืชเหล่านี้อาจมีมากเกินความต้องการจนทำให้ราคาตลาดต่ำลงมาก รัฐบาลต้องการควบคุมการผลิต นโยบายและการดำเนินการของรัฐบาลในเรื่องนี้ก็คือ การจำกัดการส่งเสริม จำกัดที่ดิน เชื้อการเกษตรในท้องที่บางแห่ง ซึ่งไม่ต้องการให้ได้รับการส่งเสริม โดยอาจพิจารณาว่าท้องที่บางแห่งไม่เหมาะสมในการผลิตพืชบางอย่างจึงไม่มีการส่งเสริมให้มีการผลิตในเขตนั้น อุปทานของที่ดินในการผลิตพืชที่ถูกจำกัดการผลิตก็ลดลง รัฐอาจประกันราคาการผลิตผล เกษตรบางอย่างในเขตที่ต้องการส่งเสริม

ค. กฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน เช่น กฎหมายจัดรูปที่ดิน กฎหมายปฏิรูปที่ดิน กฎหมายดังกล่าวได้ทำให้อุปทานของที่ดินเพื่อใช้ในการเกษตรเพิ่มขึ้นมีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น การจัดรูปที่ดิน (Land Consolidation) มีความหมายโดยนัยกว่าการปฏิรูปที่ดิน (Land Reform or Agrarian Reform) กล่าวคือ การจัดรูปที่ดินเป็นการพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ในการเกษตร เพื่อให้เกษตรกรกรใช้ดินและน้ำอย่างมีประสิทธิภาพเป็นการพัฒนาที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการสำรวจ การวางผังออกแบบ ระบบการชลประทาน การปรับระดับดิน การสร้างถนนหรือทางลำเลียงในไร่นา การวางแผนการผลิต และการ

จำหน่าย เป็นต้น จะเห็นได้ว่าการจัดรูปที่ดินจะจำกัดเฉพาะเรื่องของที่ดิน ผลผลิตจากที่ดิน  
เท่านั้น ส่วนการปฏิรูปที่ดินมีความหมายกว้างขวางกว่า การปฏิรูปที่ดินชนิดสมบูรณ์แบบจะ  
รวมแนวความคิดของการจัดรูปที่ดิน และการดำเนินการอื่นๆ เกี่ยวกับสวัสดิการของผู้อยู่อาศัย  
เช่น จัดให้มีตลาด มีโรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น มีลักษณะเป็นหมู่บ้านที่สมบูรณ์แบบยิ่งขึ้น

#### 4. ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยีหรือวิชาการสมัยใหม่

ความก้าวหน้าในด้านเทคโนโลยีหรือวิชาการสมัยใหม่ ทำให้อุปทานของที่ดินเพิ่มขึ้น ตัวอย่างเบื้องต้นที่เห็นง่ายๆ เช่น ในสมัยก่อนหรือในท้องที่ยิ่งห่างไกลความเจริญ  
เกษตรกรยังนิยมใช้จอบใช้เสียมในการปลูกพืช การใช้จอบเสียมนั้น เกษตรกรไม่สามารถจะ  
บุกเบิกที่ทำกินไปได้ก็มากนัก ต่อมาก็อาจพัฒนาขึ้นมาโดยใช้แรงงานสัตว์ช่วยในการทำไร่ทำนา  
ที่ดินที่ถูกบุกเบิกไปได้รวดเร็วยิ่งขึ้น สมัยหลังๆ มีการใช้เครื่องจักรเพิ่มขึ้น เช่น การใช้  
รถไถประเภทต่างๆ ไม่จำเป็นต้องเป็นรถไถขนาดใหญ่หรือรถแทรกเตอร์ขนาด 40-50 แรงม้า  
ขึ้นไป อาจเป็นรถไถดินตามชนิดติดเครื่องยนต์ดีเซลหรือเบนซิน ขนาดตั้งแต่ 3-4 แรงม้า  
ขึ้นไป เครื่องทุ่นแรงดังกล่าว ทำให้ที่ดินทำกินถูกบุกเบิกไปได้รวดเร็วยิ่งขึ้น อุปทานของ  
ที่ดินเพื่อการเกษตรก็เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับรถไถหรือเครื่องมือทุ่นแรง  
ในการไถแล้ว การพัฒนาของเทคโนโลยีในด้านอื่นๆ ก็ยังมีส่วนช่วยให้มีการพัฒนาในด้าน  
การผลิตและการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น เช่น การพัฒนาของโรงสีข้าว ทั้งปริมาณและคุณภาพในการสี  
ทำให้มีการผลิตข้าวเพื่อส่งต่างประเทศมากขึ้น เพิ่มเนื้อที่และประสิทธิภาพในการปลูกข้าว  
การพัฒนาของโรงงานทำน้ำตาล ทำให้การเพิ่มเนื้อที่และผลผลิตอ้อยรวดเร็วยิ่งขึ้น ผลิต  
น้ำตาล เหลือใช้ภายในประเทศต้องส่งออกต่างประเทศ การพัฒนาของโรงอัดเม็ดมันสำปะหลัง  
ออกไปเป็นจำนวนมาก สามารถส่งมันอัดเม็ดจำหน่ายต่างประเทศคิดเป็นรายได้เมื่อปี 2525  
ประมาณ 20,000 ล้านบาท รองจากข้าวซึ่งส่งออกประมาณ 22,463 ล้านบาท มากกว่า  
ทุกพืช ความก้าวหน้าของโรงงานทำผลไม้และผักกระป๋อง ทำให้ประเทศไทยต้องเพิ่มเนื้อที่  
และผลผลิตพวกสับปะรด และสามารถส่งสับปะรดกระป๋องไปจำหน่ายต่างประเทศเป็นอันดับ  
สูง (รู้สึกเป็นอันดับสองรองจากฟิลิปปินส์)

จะเห็นได้ว่าการพัฒนาการในด้านเทคโนโลยีในด้านการเกษตร ประเภท อุตสาหกรรมหรือ Agro-industry ทั้งหลายที่แล้่วมา มีผลอย่างมากต่อการเพิ่มผลผลิต เพื่อการส่งออกซึ่งเป็นเป้าหมายหลักอย่างหนึ่งในการพัฒนาประเทศ ปัจจุบันรัฐบาลยังให้ความสำคัญอย่างมากในการพัฒนาอุตสาหกรรมการเกษตร คืออุตสาหกรรมซึ่งใช้วัตถุดิบในทางการเกษตรซึ่งมีผลทำให้มีการผลิตเพื่อการใช้ภายในประเทศและเพื่อการส่งออกมากขึ้น ช่วยทำให้มีการนำที่ดินมาเพื่อการผลิตเพิ่มขึ้นทั้งด้านคุณภาพและปริมาณ ผลพลอดได้อย่างอื่น ซึ่งมีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนกว่ากันคือ เกษตรกรมีการทำงานมากขึ้น การว่างงานลดลง ทำให้การพัฒนาการเกษตรรุกหน้าไปได้รวดเร็วยิ่งขึ้น

### ปัจจัยความสำคัญของที่ตั้งคงที่ของที่ดิน

(Importance of Fixed Location Factors)

ลักษณะหรือคุณสมบัติที่สำคัญของที่ดินก็คือ ลักษณะที่ที่ดินเป็นของคงที่ ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ หรือยากกรอย่างอื่นเคลื่อนที่ได้ เช่น เนื้อดิน (soil) สินแร่ ผลิตภัณฑ์ป่าไม้ ด้วบ้าน (บางส่วน) เคลื่อนที่ได้ ส่วนที่ดินนั้นอยู่กับที่ และไม่สามารถทำให้สูญหายได้

Alferd Marshall นักเศรษฐศาสตร์ที่มีชื่อเสียงคนหนึ่งกล่าวไว้ว่า ที่ดินมีคุณสมบัติไม่เหมือนทรัพยากรอย่างอื่น ที่ดิน เป็นผิวโลก เป็นของคงที่มีส่วนประกอบที่เป็นน้ำ เป็นภูเขา เป็นพื้นดิน ส่วนประกอบเหล่านี้มีสัดส่วนคงที่ มนุษย์ไม่สามารถควบคุมหรือเปลี่ยนแปลงขนาดที่คงที่นี้ได้ ที่ดินไม่สนองต่ออุปสงค์ในแง่ที่ว่า จะต้องการที่ดินเพิ่มขึ้นก็ทำให้เพิ่มขึ้นไม่ได้ ราคาไม่ทำให้อุปทานเปลี่ยนแปลงในแง่ที่จะให้ราคาที่ดินสูงขึ้น อุปทานของที่ดินก็ไม่เพิ่มขึ้น (ในที่นี้ Alfred Marshall หมายถึงอุปทานทางกายภาพ หรือ physical supply ไม่ใช่อุปทานทางเศรษฐกิจหรือ economic supply เพราะอุปทานทางเศรษฐกิจนั้นสนองต่อราคาของผลิตผลซึ่งผลิตจากที่ดินนั้น) เมื่อที่ดินเพิ่มไม่ได้ Marshall จึงกล่าวว่ามีต้นทุนในการผลิต (ที่ดิน) Alfred Marshall กล่าวถึงที่ดินในลักษณะของที่ดินบนโลกทั้งหมดมิได้เจาะจงแต่ส่วนใดส่วนหนึ่ง เพราะเราทราบว่าอุปสงค์และอุปทาน

ในทาง เศรษฐกิจของที่ดินส่วนใดส่วนหนึ่งนั้น เปลี่ยนแปลงได้ เช่นว่า ถ้าราคาของผลผลิตทางการเกษตรสูงขึ้น มนุษย์จะใช้ที่ดินมาผลิตสินค้าขึ้นมากขึ้น อุปสงค์ของที่ดินที่ใช้ผลิตก็จะมีมากขึ้น

ลักษณะที่คงที่ของที่ดิน มีผลต่อการใช้ที่ดินดังนี้:-

1. ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในที่ต่างกัน มีมูลค่าต่างกันตามสถานที่นั้น เช่น ที่ใกล้ตลาด ใกล้ชุมชนมีมูลค่าสูงที่ห่างไกลออกไปมีมูลค่าต่ำ
2. ที่ดินในที่ต่างกันมีการนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่างกัน ที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนจะถูกนำไปใช้ในการสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัย ย่านชุมชนหรือโรงงาน เป็นต้น
3. ลักษณะคงที่ของที่ดิน ทำให้กำหนดขอบเขตได้ขอบเขตดังกล่าว กฎหมายรับรองในรูปของโฉนดที่ดิน เป็นต้น
4. ลักษณะคงที่ของที่ดิน ทำให้เกิดกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ราคาของที่ดินจะสูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่เกิดจากที่ดินและขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง

#### ความสำคัญทางเศรษฐกิจของสถานที่ตั้ง

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าที่ตั้งของที่ดินหรือความยากง่ายที่จะเข้าถึงที่ดินแปลงหนึ่งๆ นั้นมีบทบาทสำคัญในการกำหนดว่า ที่ดินแปลงนั้นเหมาะสมที่จะนำไปใช้ทำประโยชน์อะไรบ้าง จากข้อคิดเห็น 3 ประการ คือ ประการแรก ที่ดินแปลงไหนมีทำเลดี ผู้ดำเนินกิจการมีความมั่นใจ และกล้าที่จะลงทุน ทำให้เกิดผลประโยชน์จากที่ดินแปลงนั้น ประการที่สอง ปัญหาเรื่องการขนส่ง ที่ดินที่อยู่ห่างไกลตลาดหรือแหล่งชุมชนมีปัญหาเรื่องการขนส่ง ทำให้เสียเวลาและเรียกค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการขนส่ง ประการที่สาม อาจมีการขยับขยายที่ลงทุนใหม่ เมื่อการลงทุนในที่ดินเดิมถึงจุดอิ่มตัวแล้วจะทำให้ผลได้ลดน้อยถอยลงตามหลักของผลได้ลดน้อยถอยลง (Principle of diminishing returns) จำเป็นที่ผู้ลงทุนจะขยับขยายเนื้อที่ดินนั้นออกไป หรือขยับขยายไปแหล่งใหม่เพื่อไม่ให้ผลได้ลดน้อยถอยลง



ที่ดินมีความสำคัญทาง เศรษฐกิจ เกิดขึ้น เนื่องจาก

1. มีทำเลดี เนื่องจากธรรมชาติหรือมีทำเลดี เนื่องจากมนุษย์ปรุงแต่งขึ้นมา ธรรมชาติช่วยทำให้ที่ดินมีประโยชน์ทาง เศรษฐกิจเกิดขึ้น เช่น เป็นที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ มีลำน้ำลำคลองไหลผ่าน เป็นต้น ทำเลดีของที่ดิน เป็นอันมากที่เกิดขึ้น เนื่องจาก มนุษย์ช่วยสร้างขึ้น เช่น เดิมเป็นที่ว่างเปล่าต่อมามีถนนตัดผ่าน หรือมีโรงงานหรือ มีถนนมาจัดสรรที่ดิน มีตลาด มีแหล่งชุมชนเกิดขึ้น

2. ที่ดินมีความสำคัญทาง เศรษฐกิจขึ้น เนื่องจาก มีความต้องการที่ดินนั้นมากขึ้น ข้อนี้เป็นผลต่อเนื่องมาจากที่ดินมีทำเลดี ผู้คนต้องการมาลงทุนเพิ่มขึ้น

ด้วยสาเหตุ 2 ประการดังกล่าวคือ (1) ที่ดินมีทำเลดี (2) มีการต้องการ มาก ทำให้ที่ดินนั้นมีความสำคัญทาง เศรษฐกิจขึ้นมา เรียกทำเลของที่ดินที่มีคุณค่าทาง เศรษฐกิจ นี้ว่า Economic Location หรือทำเลที่ตั้งของที่ดินที่มีคุณค่าทาง เศรษฐกิจ

ที่ดินทำเลที่มีคุณค่าทาง เศรษฐกิจเกิดประโยชน์ดังนี้ ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ประหยัด เวลาขนส่ง ทำให้ประสิทธิภาพการผลิตสูง ช่วยทำให้ต้นทุนการผลิตลดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการลงทุนในจุดใดจุดหนึ่งมากขึ้น ทำให้ผลได้เริ่มลดน้อยถอยลงตามหลักของผลได้ลดน้อย ถอยลง เนื่องจากการลงทุนเริ่มจะอิ่มตัว ทำให้ผู้ลงทุนต้องขยับขยายไปที่แห่งใหม่ แหล่ง ผลิตโดยทั่วไปจึงไม่จำกัดในที่เดียวซึ่งอยู่ใกล้ตลาดเท่านั้น แต่ก็ไม่สามารถขยับขยายออกไปจนไกลตลาดมากนัก เพราะปัญหาค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ตลอดจนถึงเปลืองเวลาในการ ขนส่ง

ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนมีราคาสูง เนื่องจากมีคนต้องการมาก มีการ แข่งขันกันเพื่อการเป็นเจ้าของที่ดิน สาเหตุที่มีคนต้องการมาก เพราะที่ดินทำเลดีจะถูกนำไป ใช้ในกิจการที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด เมื่อที่ดินให้ผลตอบแทนสูงขึ้น จะทำให้ผู้ซื้อกล้าเสนอราคา สูงขึ้นตาม ทำให้ราคาของที่ดินซึ่งมีทำเลดีสูงขึ้นเรื่อยๆ เป็นเงาตามตัวตามที่ผลตอบแทนทาง ธุรกิจที่ดินดังกล่าวสามารถทำได้ ที่ดินทำเลหนึ่งๆ อาจมีลักษณะของย่านธุรกิจแบบหนึ่ง เช่น

ย่านการค้า (Commercial spot) ย่านที่อยู่อาศัย (residential area) ย่านอุตสาหกรรม (industrial site) ย่านการเกษตร (agricultural location) เป็นต้น ย่านธุรกิจต่างๆ เหล่านี้ ทำให้เกิดความเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจหลายอย่างติดตามมา เช่น ธุรกิจ การซื้อ การขาย การขนส่ง การจ้างแรงงาน เป็นต้น

### ผลกระทบของที่ตั้งต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน

(Effects of Location on Land Utilization)

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าที่ตั้งของที่ดินมีความสัมพันธ์ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินในด้านการเกษตร แหล่งผลิตที่อยู่ใกล้บ้าน โดยเฉพาะถ้าหากที่ดินที่มีหลายแปลง กระจุกกระจายกันแล้วจะเป็นแหล่งผลิต ซึ่งไม่สามารถเกิดผลดีทางเศรษฐกิจมากนัก เนื่องจากเวลาที่สิ้นเปลืองไปในการเดินทางจากบ้านถึงแปลงปลูกพืชใช้เวลาเดินทางเป็นชั่วโมงๆ พอถึงที่ก็เหนื่อยเสียแล้วต้องนั่งพักเสียเวลากว่าที่จะเริ่มงานได้ ถ้ามีอยู่ 2-3 แปลงที่กระจุกกระจายกัน วันหนึ่งๆ แทบไม่ต้องทำอะไร เดินไปทั่วทุกแปลงนาก็หมดเวลาเสียแล้ว ดังนั้นการใช้ประโยชน์ของที่ดินในที่อยู่ไกลจากบ้านมาก เกษตรกรจำเป็นต้องเลือกปลูกพืชที่ไม่ต้องการดูแลรักษามากนัก ปลูกแล้วทิ้งได้เลย ใช้เวลาดูแลรักษาน้อยที่สุดมักจะได้ผลผลิตและรายได้ไม่สูงมากนัก ส่วนแปลงที่ดินที่อยู่ใกล้บ้านและแหล่งรับซื้อ เกษตรกรสามารถปลูกพืชซึ่งใช้เวลาดูแลรักษามากได้ ซึ่งจะมีการลงทุนมากได้ เพราะสามารถดูแลรักษาได้ตลอดเวลา และเมื่อเก็บเกี่ยวแล้วก็สามารถส่งไปยังตลาดรับซื้อซึ่งไม่ห่างไกลมากนักได้

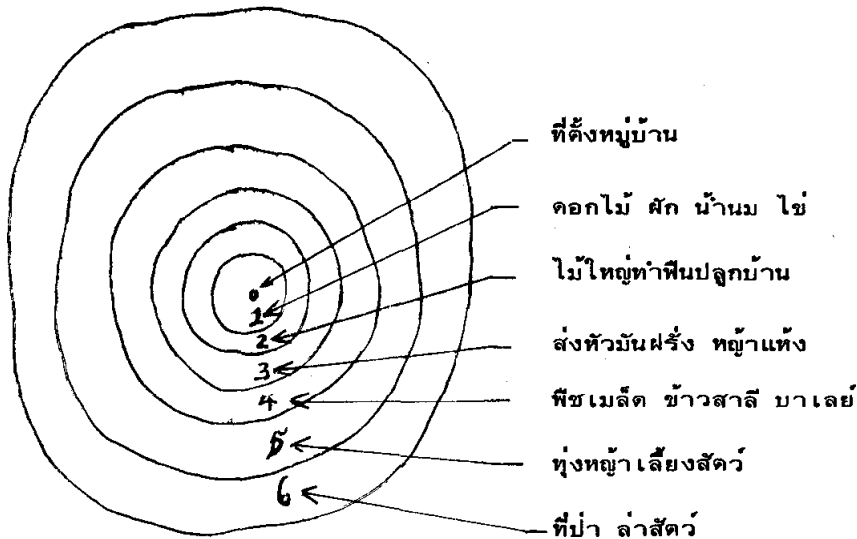
### ทฤษฎีของวอนทูเนน (Von Thunen's Model)

ทฤษฎีของวอนทูเนนนั้นจะเป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินและที่ตั้งของที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน นาย Johann Heinrich von Thunen ซึ่งเป็นชาวเยอรมัน เป็นนักเศรษฐศาสตร์และเป็นเจ้าของที่ดินด้วย ได้เขียนหนังสือขึ้นมาเล่มหนึ่งในปี ค.ศ. 1826 ชื่อว่า "Der Isolierte Staat" หรือ "The Isolated State" คำว่า

The Isolated State ในที่นี้หมายถึง รัฐหรือ เมืองที่อยู่โดดเดี่ยว คำว่าโดดเดี่ยวในที่นี้ หมายถึง เมืองนี้มีตลาดอยู่เพียงแห่งเดียว ผลผลิตของ เมืองนี้จะต้องนำมาจำหน่ายยังตลาด ของเมืองนี้ เท่านั้นไม่สามารถนำไปจำหน่ายยังตลาดนอกเมืองได้ เมืองตามทฤษฎีของวอนทูเนน นั้นมีลักษณะดังนี้คือ เมืองนี้มีหมู่บ้านหนึ่งตั้งอยู่ตรงกลางหรือใจกลางมีพื้นที่ราบล้อมรอบ พื้นที่ราบ นี้เหมาะสำหรับทำการเกษตร ส่วนที่อยู่ล้อมรอบพื้นที่ราบมีลักษณะ เป็นป่า เป็น เขา (Wilderness) เกษตรกรในหมู่บ้านนี้ไม่สามารถนำผลผลิตไปจำหน่ายนอกหมู่บ้านได้ เนื่องจากมีป่าทึบและเขา ล้อมรอบ เกษตรกรตามทฤษฎีของวอนทูเนนอาศัยอยู่ในหมู่บ้านซึ่งอยู่ใจกลางของที่ราบไม่ได้ อาศัยกระจัดกระจายไปบนพื้นที่ราบ ข้อสมมุติฐานอื่นๆก็คือ เมืองนี้มีดีนฟ้าอากาศ สภาพภูมิ ประเทศการขนส่งคล้ายคลึงกัน (สมัยนั้นยังไม่มีรถไฟไม่มีถนนซูเปอร์ไฮเวย์) ผลผลิตทางการ เกษตรที่ผลิตได้จึงถูกขนส่งโดยรถม้า หรือ เกวียนเทียมด้วยโคหรือใช้คนแบกหาม เอา

นอกจากนั้น Von Thunen ยังสมมุติให้ปัจจัยการผลิตอื่นๆ คงที่ คือต้นทุนการ ผลิตอื่นๆ คงที่ คือต้นทุนการผลิตของพืชชนิดเดียวกันในแต่ละท้องที่ เท่ากัน หรือความอุดมสมบูรณ์ ของดิน เหมือนกัน จนไม่มีเหตุผลที่เนื่องมาจากการใช้ปัจจัยการผลิตที่ทำให้การใช้ประโยชน์จาก ที่ดินแตกต่างกัน การใช้ประโยชน์จากที่ดินจะแตกต่างกัน เนื่องมาจากต้นทุนการขนส่งผลผลิตออกมา สู่ตลาดเท่านั้น ซึ่งต้นทุนการขนส่งผลผลิตออกมาสู่ตลาดขึ้นอยู่กับ ระยะทางจากแหล่งผลิตถึง ตลาดขึ้นอยู่กับความยากง่ายของการขนส่ง ขึ้นอยู่กับว่าของนั้นกินเนื้อที่มากน้อยแค่ไหน (bulky) ขึ้นอยู่กับน้ำหนัก ขึ้นอยู่กับความเสียหายง่ายหรือยาก (perishability)

ลักษณะการใช้ที่ดิน Von Thunen คาดว่าควรจะเป็นนั้น ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาดจะ ต้องถูกนำมาใช้ในการผลิตพืชและผลิตภัณฑ์ เกษตรซึ่ง เน้นเสียหายง่าย หรือไม่มีน้ำหนักมาก กินที่ในการขนส่งมาก เพราะระยะทางยิ่งไกลค่าใช้จ่ายในการขนส่งก็ยิ่งสูงขึ้นตามระยะ ทางที่ดินที่อยู่ไกลออกไปจะ เสียเปรียบในแง่เศรษฐกิจ ซึ่งทำให้จำเป็นต้องใช้ในการผลิตของ ซึ่งเสียค่าขนส่งต่ำ



รูปที่ 2.6 ก

จากรูป 2.6 ก. ในวงแหวนเขตที่ 1 จากแนวความคิดของ Von Thunen จะใช้ทำสวนดอกไม้ สวนผัก (ซึ่งเน่าเสียง่ายและขนส่งยาก) ไข่เลี้ยงโคนม เลี้ยงไก่ไข่ (น้ำมัน ไข่ไก่ ขนส่งลำบาก) เหตุผลก็คือ ดอกไม้ ผัก ไขมัน ไก่ไข่ เป็นงานละเอียดเกษตรกรต้องเข้าไปดูแลบ่อย ถ้าหากอยู่ไกลจะเสียเวลาในการเดินทางไม่คุ้มกัน การขนส่งต้องทำด้วยความระมัดระวังเพราะเน่าเสีย แดกหักง่าย ผลผลิตไกลตลาดมักไม่ได้

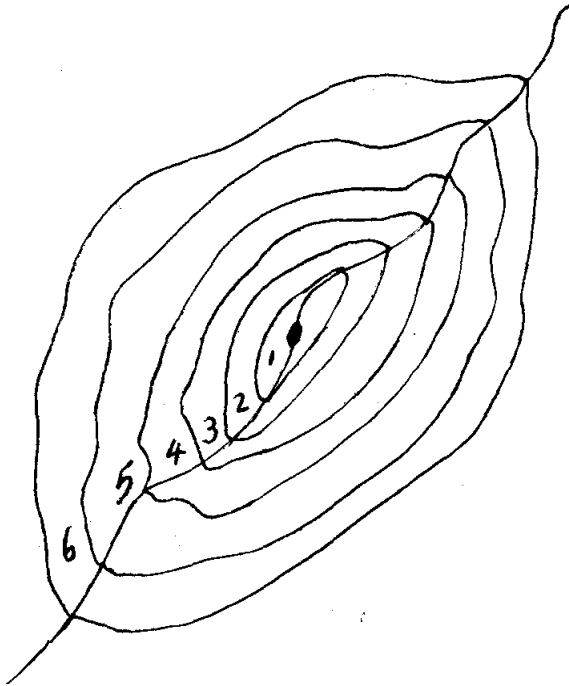
ในเขตที่ 2 ซึ่งห่างออกมาเล็กน้อย Von Thunen คิดว่าจะต้องผลิตพวกไม้ใหญ่ (Forest Product) เพราะในสมัยของ Von Thunen นั้น คนในหมู่บ้านมีความจำเป็นต้องใช้ไม้ทำฟืน ใช้ปลูกบ้าน เป็นต้น เนื่องจากไม้ดังกล่าวเป็นของหนักและกินเนื้อที่จึงจำเป็นต้องผลิตใกล้หมู่บ้าน ถ้าผลิตไกลจะเสียค่าขนส่งแพง

ในเขตที่ 3 นั้น เหมาะสำหรับปลูกพืชไร่ประเภทมีน้ำพริกและกินเนื้อที่ในการขนส่ง เช่น มันฝรั่ง พืชหัวต่างๆ (แครอท, มัน เป็นต้น) และพวกหญ้าแห้งซึ่งกินเนื้อที่ในการขนส่ง

ในเขตที่ 4 เหมาะสำหรับปลูกพวกถั่วพืชได้แก่ ข้าวสาลี ข้าวบาเลย์ ข้าวมอลต์ หรืออาจใช้เป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์บ้าง

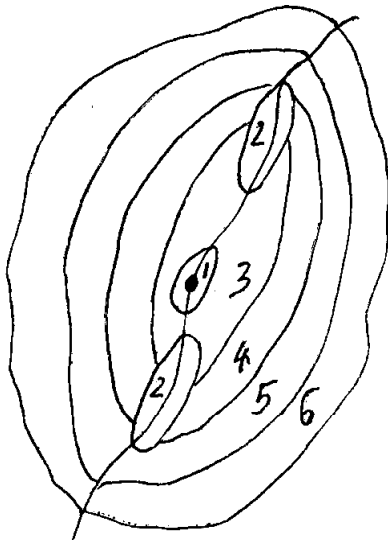
ในเขตที่ 5 เหมาะสำหรับใช้ทำทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์แบบทุ่งกว้าง ไล่ค้อนสัตว์ลงไปเลี้ยง เช่น ใช้เป็นที่เลี้ยงวัว เลี้ยงแกะ พอถึงเวลาขายก็ค้อนเข้าไปขายในตลาดในหมู่บ้าน

เขตสุดท้ายคือเขตที่ 6 จะเป็นป่า (Wilderness area) เหมาะสำหรับเป็นที่ล่าสัตว์หรือดักสัตว์

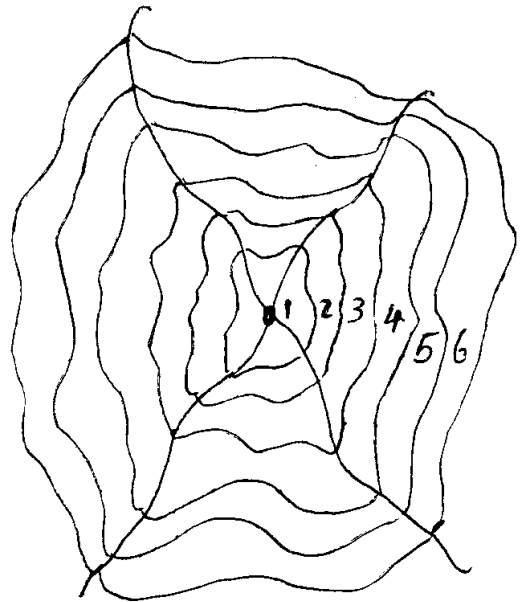


รูปที่ 2.6 ข

ที่กล่าวมาแล้วในรูป 2.6 ก. นั้นจะพูดถึงเฉพาะพื้นที่ที่มีแค่การขนส่งทางบกเท่านั้น แต่ถ้าหากว่ามีลำน้ำไหลผ่าน เช่น ในรูปที่ 2.6 ข. ลักษณะการใช้ที่ดินก็จะแตกต่างกันออกไป กล่าวคือเกษตรกรสามารถทำการเกษตรห่างไกลออกไปจากหมู่บ้านได้ เพราะสามารถขนส่งผลิตผลออกสู่ตลาดทางน้ำได้ ซึ่งถ้าจะเปรียบเทียบการขนส่งทางเรือหรือการขนส่งทางน้ำกับการขนส่งทางบกแล้ว การขนส่งทางเรือสามารถทำได้ง่ายกว่า สดวกกว่า และต้นทุนถูกกว่าการขนส่งทางบกโดยการใช้เกวียนในระยะทางที่เท่ากัน เพราะฉะนั้นถ้าคิดต้นทุนการขนส่งเท่ากันแล้ว การขนส่งทางเรือทำให้เกษตรกรสามารถทำการเพาะปลูกห่างไกลออกไปได้อีกเมื่อเทียบกับการขนส่งโดยใช้เกวียน จึงทำให้เขตการใช้ที่ดินมีลักษณะยาวรีไปตามลำน้ำ



รูปที่ 2.6 ก.



รูปที่ 2.6 ข.

การที่มีลำน้ำไหลผ่านเมืองนี้ อาจทำให้เขตที่ปลูกป่า (เขต 2) อยู่ไกลออกไปได้ ดังรูป 2.6 ก. เพราะการขนส่งท่อนไม้ ซึ่งมีน้ำหนักและกินเนื้อที่มาก สามารถขนส่งทางน้ำได้สะดวกมากจนเกษตรกรไม่อยากจะทำป่าไม้ในเขตที่ต้องขนส่งโดยทางเกวียน ดังนั้นเขตป่าไม้จึงนิยมทำข้างลำน้ำแต่อย่างเดียว อาศัยการลำเลียงทางน้ำที่สะดวกกว่า

ถ้าหากมีลำน้ำไหลผ่าน เมืองนี้หลายสายด้วยกันดังรูป 2.6 ง จะทำให้ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทที่ 1 ถึง 5 เปลี่ยนแปลงไป โดยอาศัยหลักว่า ตัวการขนส่งทางน้ำสะดวกกว่าการขนส่งทางบกแล้ว การเกษตรที่อยู่ข้างลำน้ำจะสามารถอยู่ห่างไกลจากตลาดได้มากกว่าการเกษตรที่อาศัยเส้นทางลำเลียงโดยเกวียน

ในตัวอย่างต่างๆ ของ Von Thunen ที่กล่าวมาแล้ว เป็นการแสดงความสัมพันธ์ของต้นทุนขนส่งกับลักษณะการใช้ที่ดิน ถ้าเราจะสมมุติให้ความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินต่างกันจะทำให้ลักษณะการใช้ที่ดินหรือ เขตการใช้ที่ดินต่างๆ กันออกไป เช่นกัน กล่าวคือ ถ้าที่ดินใดมีความอุดมสมบูรณ์มากต้นทุนการผลิตจะต่ำมีโอกาสผลิตได้ไกลจากตลาดออกไป เมื่อเทียบกับบริเวณซึ่งมีดินแล้ว ทำให้ต้นทุนการผลิตสูงซึ่งต้องอยู่ใกล้ตลาด

จะเห็นได้ว่าแนวความคิดของ Von Thunen ในสมัยนั้น เป็นการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่ตั้งหรือทำเลของที่ดิน และลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันนี้เนื่องจากเส้นทางขนส่งดีขึ้น มีทางรถไฟ ทางรถยนต์ มีรถบรรทุกมากมายจนทำให้ การคมนาคมและขนส่ง สดวกขึ้นมาก ต้นทุนการขนส่งไม่แตกต่างกันมากนัก ทำให้การเกษตรสามารถทำได้มากแห่งไม่จำกัด เฉพาะแห่งใดแห่งหนึ่ง เขตทำการเกษตรต่างๆ จึงไม่มีลักษณะการใช้ที่ดินคล้ายกับตัวอย่างของ Von Thunen แต่ก็ได้หมายความว่า แนวความคิดของ Von Thunen ไม่ถูกต้อง ความคิดของ Von Thunen เกี่ยวกับต้นทุนการขนส่งกับสภาพการใช้ที่ดินนั้นถูกต้อง เสมอในแง่ประสิทธิภาพของการใช้ที่ดิน (efficiency criteria) แต่อาจไม่ถูกต้องในแง่ของความเป็นธรรม (equity criteria)

การกำหนดการวางแผนการใช้ที่ดินในการปลูกพืชของไทย (โดยสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร) ใช้หลักการคล้ายกับของ Thunen คือหลักต้นทุนการผลิตและต้นทุนการขนส่ง ถ้าหากต้นทุนการผลิตและต้นทุนการขนส่งต่ำก็จะทำการผลิต

มากและในพื้นที่ห่างไกลออกไปจาก ตลาดได้ เป็นการใช้ทรัพยากรที่ถูกหลักทางด้านประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินหรือ efficiency criteria แต่อาจจะไม่ค่อยถูกต้องในแง่ของของความเป็นธรรมหรือในแง่ของ equity criteria

Ely และ Wehrwein ได้แสดงการสนับสนุนแนวความคิดของ Von Thunen ซึ่งเขากล่าวว่า ไม่ว่าจะระบบการขนส่งจะได้รับการพัฒนาให้ดีขึ้นเพียงใด การขนส่งก็ต้องเสียเวลาและต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายอยู่ดี เกษตรกรที่อยู่ใกล้เมืองจะต้องได้เปรียบพวกที่อยู่ห่างไกลออกไป โดยเปรียบเทียบเกษตรกรที่ปลูกพืชอย่างเดียวกัน ให้บริการขนส่งชนิดเดียวกัน พวกที่อยู่ไกลจะเสียเปรียบพวกที่อยู่ใกล้ เพราะค่าขนส่งต่างกัน

### ความเป็นเจ้าของที่ดินและความผูกพันในชุมชน

(Effects on Ownership and Community Ties)

ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ (ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้) มีขอบเขต มีการแสดงการเป็นกรรมสิทธิ์ของที่ดินในรูปของโฉนดที่ดิน ความเป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งมีความหมายว่าจะต้องใช้ที่ดินแปลงนั้น จะเปลี่ยนการใช้ที่ดินจากแปลงที่มีผลผลิตต่ำไปใช้แปลงที่มีผลผลิตสูงไม่ได้ ต่างกับกรรมวิธีการผลิตซึ่งเปลี่ยนแปลงได้

ที่ดินในแต่ละแห่งจะมีลักษณะไม่เหมือนกันทุกอย่าง ไม่มีมาตรฐานที่ดินต่างกับผลิตภัณฑ์อื่น เช่น อาหารกระป๋อง อะไหล่รถยนต์ สามารถกำหนดมาตรฐานได้ อย่างไรก็ตามมูลค่าและการใช้ของที่ดินในท้องที่หนึ่งๆ มักจะคล้ายๆ กัน ถ้าในท้องที่นั้นปลูกพืชใดเป็นหลักที่ดินบริเวณนั้นอยู่ใกล้ เคียงกันก็จะปลูกพืชชนิดเดียวกัน เนื่องจากอยู่ในสภาพดินฟ้าอากาศเดียวกัน มีตลาดแหล่งรับซื้อผลผลิตแห่งเดียวกัน มีการส่งเสริมการเกษตรจากรัฐบาลอย่างเดียวกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าในท้องที่นั้นเหมาะสมโดยธรรมชาติ (Comparative advantage) ที่จะทำการเกษตรเฉพาะอย่างแล้ว เกษตรกรในละแวกเดียวกันจะใช้ที่ดินปลูกพืชที่มีความเหมาะสมตามธรรมชาติอย่างเดียวกันหมด เช่น สระบุรี ลพบุรี นครราชสีมา เป็นเขตข้าวโพด สุโขทัย เป็นเขตเหมาะสำหรับถั่วเหลือง เชียงใหม่ ลำพูน เหมาะสมในการปลูกกระเทียม ภาคใต้ทำสวนยาง ภาคตะวันออกทำสวนผลไม้ เป็นต้น



### การกำหนดลักษณะของที่ดินทางกฎหมาย

(Legal Description of Properties)

การที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ทำให้มีการแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน กำหนดขอบเขตของที่ดินโดยละเอียดในทิศทางต่างๆ กัน ในโฉนดที่ดิน (land titles) โฉนดที่ดินจำเป็นต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้ง ความกว้าง ยาว รูปร่าง และแสดงหมายเลขโฉนดใกล้เคียงเพื่อสามารถกำหนดขอบเขตที่แน่นอนซึ่งกฎหมายรับรองได้

### สภาพการใช้ที่ดินของโลก (World Land-Use Picture)

โลกเรามีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 197 ล้านตารางไมล์ ส่วนที่เป็นพื้นดินมีอยู่ประมาณ 55 ล้านตารางไมล์ หรือประมาณ 35,700 ล้านเอเคอร์ เนื้อที่บนทวีปทั้ง 6 มีอยู่ประมาณ 33,100 ล้านเอเคอร์ (  $\times 2.5 =$  ไร่) โดยหักเนื้อที่ซึ่งปกคลุมไปด้วยน้ำแข็งในแถบ Antarctic ออกแล้ว สำหรับเนื้อที่ที่สามารถปลูกพืชได้ประมาณ 3,600 ล้านเอเคอร์ หรือประมาณร้อยละ 10.8 เป็นเนื้อที่ที่เป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ประมาณ 7,100 ล้านเอเคอร์ หรือประมาณร้อยละ 21.6 เป็นเนื้อที่ป่าไม้ประมาณ 9,900 ล้านเอเคอร์หรือประมาณร้อยละ 29.8 ที่อื่นๆ และที่ว่างเปล่าประมาณ 12,500 ล้านเอเคอร์ หรือประมาณร้อยละ 37.8 ดู ตารางที่ 2.1 ประกอบ

ตารางที่ 2.1

แสดงการใช้ที่ดินของโลกในทวีปต่างๆ

เขตทวีป	พื้นที่ทั้งหมด ล้าน เอเคอร์	ปลูกพืช ร้อยละ	ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ ร้อยละ	ที่ป่า ร้อยละ	ที่อื่นๆ และที่ว่าง เปล่าร้อยละ
	33,099	10.8	21.6	29.9	37.8
ยุโรป	1,218	30.4	18.5	29.2	22.9
อเมริกาเหนือ	4,870	11.1	14.2	37.5	37.1
ลาตินอเมริกา	5,083	5.8	24.3	49.7	21.2
ตะวันออกไกล	2,982	6.2	16.2	10.4	67.2
ตะวันออกไกล	2,790	24.6	10.0	37.9	27.9
แอฟริกา	9,195	8.6	28.0	19.9	43.4
เอเชียเนียบ	2,103	4.9	54.2	9.9	31.3
โซเวียต	5,535	10.9	16.7	40.9	31.9

ที่มา : องค์การอาหารและเกษตรแห่งสหประชาชาติ, Production Yearbook-1968, Vol.22 (Rome 1969), pp. 3-8.

สำหรับการใช้ที่ดินในแต่ละท้องถิ่นนั้นแตกต่างกันออกไปตามสภาพภูมิประเทศในยุโรปมีเนื้อที่เพาะปลูกถึง 1 ใน 3 ของเนื้อที่ทั้งหมด สำหรับในกลุ่มประเทศ Oceania (ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ และหมู่เกาะแปซิฟิก) มีเนื้อที่เพาะปลูกได้เพียงร้อยละ 2.5 เท่านั้น แต่เป็นเนื้อที่ทุ่งหญ้าเป็นส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 44 เป็นต้น ในทวีปเอเชียเป็นทุ่งหญ้าเพียงร้อยละ 15.8 การใช้ที่ดินในแต่ละประเทศก็มีความแตกต่างกันเช่นกันดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2

แสดงการใช้ที่ดินของบางประเทศ

ประเทศ	พื้นที่ทั้งหมด ล้านเอเคอร์	ปลูกพืช ร้อยละ	ทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ ร้อยละ	ที่ป่า ร้อยละ	ที่อื่นๆ และที่ว่าง เปล่า ร้อยละ
ออสเตรเลีย	1,899	5.2	58.2	4.6	32.0
บราซิล	2,103	3.5	12.6	60.8	23.1
แคนาดา	2,465	4.4	2.1	44.4	49.1
จีน	2,363	11.4	18.6	8.0	61.9
ฝรั่งเศส	135	36.9	24.9	23.2	14.9
อินเดีย	808	49.7	4.5	18.7	27.1
อิตาลี	74	50.5	17.2	20.3	12.0
ญี่ปุ่น	91	15.4	2.7	69.2	12.7
เม็กซิโก	487	12.1	40.1	22.2	25.7
ไนจีเรีย	228	23.6		34.2	42.2
สวีเดน	111	7.1	1.2	50.7	41.1
สหรัฐอเมริกา	247	2.8			97.2
อังกฤษ	60	30.3	49.7	7.4	12.6
สหรัฐอเมริกา	2,314	18.8	27.7	31.6	21.9

ที่มา : องค์การอาหารและเกษตรแห่งสหประชาชาติ, Production Yearbook-1968,  
Vol.22 (Rome 1969), pp. 3-8.