

บทที่ 5

ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของทรัพยากรที่ดิน (Economic Return to Land Resources)

ปัจจัยการผลิตทุกชนิด เมื่อถูกนำไปใช้ในการผลิตสิ่งของหรือผลิตผลต่างๆ นั้น ต่างก็ได้รับผลตอบแทนจากการใช้ปัจจัยเหล่านั้น เช่น แรงงานก็ได้ค่าจ้างเป็นผลตอบแทน ทุนก็ได้ดอกเบี้ยเป็นผลตอบแทน ผู้ประกอบการหรือผู้จัดการก็ได้กำไรเป็นผลตอบแทน และทรัพยากรที่ดินก็จะได้ค่าเช่าที่ดินเป็นผลตอบแทน ซึ่งเป็นแนวความคิดของนักเศรษฐศาสตร์ที่ให้ความหมายของผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของที่ดินว่าคือ "ค่าเช่าที่ดิน" (Land Rent) การจ่ายค่าเช่าที่ดินจะเกิดขึ้นแก่การใช้ที่ดินนับตั้งแต่แรกเริ่มการจัดตั้งที่ดินมาแล้ว และการจ่ายค่าเช่าที่ดินเหล่านี้จะเป็นมาตรการเพิ่มของผลตอบแทนในทางเศรษฐกิจจากการนำที่ดินนั้นไปใช้ในการผลิต ซึ่งผลตอบแทนทางเศรษฐกิจในการใช้ทรัพยากรที่ดินนี้จะ เป็นผลตอบแทนสุทธิ (Net Return) หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าเป็นมูลค่าส่วนเกินรวมของผลผลิตที่เกินกว่าต้นทุนรวมของปัจจัยการผลิตที่ใช้ในการดำเนินการผลิต ซึ่งผลตอบแทนสุทธิหรือมูลค่าส่วนเกินอันนี้จะเป็นเรื่องของค่าเช่าที่ดินทั้งสิ้น

สำหรับ เรื่องค่าเช่าที่ดินนั้นถือว่าเป็นแนวความคิดหลักหรือ Key Concept ในการศึกษาทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน ซึ่งเป็นฐานของทฤษฎีที่ใช้สำหรับการอธิบายถึงมูลค่าของทรัพยากรที่ดิน การจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างเอกชนต่างๆ และในระหว่างการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ ที่สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดิน นโยบายภาษีที่ดิน เศรษฐศาสตร์การพัฒนาที่ดิน ตลอดจนการอนุรักษ์ที่ดินและอื่นๆ อีก

5.1 ลักษณะของค่าเช่าที่ดิน (The Nature of Land Rent)

คำว่า "ค่าเช่า" ในความเข้าใจของคนโดยทั่วไปนั้น หมายถึงจำนวนเงินหรือสิ่งของที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่เจ้าของทรัพย์สินในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นๆ เช่นค่าเช่า

บ้าน ค่าเช่าห้อง ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งค่าเช่าเหล่านี้อาจจะเป็นค่าเช่ารายปี รายเดือน รายวัน หรือรายชั่วโมง ก็ได้สุดแล้วแต่จะกำหนด แต่เมื่อนำเอาค่านี้มาใช้ในทาง เศรษฐศาสตร์แล้ว ก็จะมี ความหมายแตกต่างกันออกไปจากความ เข้าใจของคนธรรมดาทั่วๆ ไปอีก ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์ อาจมองเห็นความแตกต่างระหว่างแนวความคิดที่เกี่ยวกับค่าเช่าได้เป็น 3 อย่างด้วยกันคือ

(1) ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) หมายถึงจำนวนเงินหรือสิ่งของที่แน่นอนที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า เนื่องจากการใช้ทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ซึ่งอัตราหรือจำนวนเงินหรือสิ่งของที่ผู้เช่าจ่ายนั้น เป็นการตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า

(2) ค่าเช่าที่ดิน (Land Rent) หมายถึงผลตอบแทนในทางเศรษฐกิจ ซึ่งเกิดขึ้น หรือจะเกิดขึ้นแก่ที่ดินอันเนื่องมาจากในการนำที่ดินนั้นไปใช้ประโยชน์เพื่อการผลิตสินค้าและบริการต่างๆ

(3) ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Economic Rent) สำหรับค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้เป็นค่าที่นักเศรษฐศาสตร์ทั้งหลายได้นำมาใช้เพื่อการอธิบายถึงผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจของทรัพยากรที่ดิน ซึ่งอาจจะมีความหมายที่กว้างกว่าหรือแคบกว่า คำว่า ค่าเช่าที่ดินหรือ Land Rent ก็ได้

ในปัจจุบันคำว่า ค่าเช่าทางเศรษฐกิจหมายถึง ส่วนเกินของรายได้ที่ได้รับสูงกว่าราคาขั้นต่ำสุดของปัจจัยในอันที่จะนำเอาปัจจัยนั้นมาใช้ในการผลิต หรือในภาษาอังกฤษเราใช้ว่า Economic rent is now defined as the surplus of income above the minimum supply price its take to bring a factor into product. จะเห็นได้ว่าค่าเช่าทางเศรษฐกิจทางหนึ่งเราอาจจะเรียกว่าส่วนเกินทางเศรษฐกิจ (Economic Surplus) ก็ได้ ซึ่งส่วนเกินทางเศรษฐกิจนี้จะเกิดขึ้นเฉพาะในกระบวนการผลิตในระยะสั้นเท่านั้น และผู้ผลิตจะเป็นผู้ได้รับส่วนนี้ไป สำหรับในระยะยาวแล้ว ส่วนเกินทางเศรษฐกิจหรือค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้จะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ ทั้งนี้เพราะเหตุว่า ปัจจัยการผลิตต่างๆ จะเข้าสู่กฎของ Demand และ Supply หรือกฎของอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งทำให้อุปสงค์และอุปทานของสินค้า

และปัจจัยต่างๆ เข้าสู่ตลาดหรือเข้าสู่สมดุลและจะเกิดเฉพาะกำไรปกติ หรือ normal profit เท่านั้น

สำหรับราคาขั้นต่ำสุดที่จะชักจูงหรือจูงใจให้มีการทำปัจจัยต่างๆ เข้าสู่วงจรของการผลิตนั้น เรียกว่า "ราคาขั้นต่ำสุด" หรือ minimum supply price คือราคาที่เจ้าของปัจจัยการผลิตนั้นก็ยินยอมที่จะให้ปัจจัยเหล่านั้นไปใช้ในการผลิตได้เช่น สมมุติว่าเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งมีจำนวน 10 ไร่ ถ้าหากว่ามีใครมาขอเช่าไร่ละ 100 บาท หรือมากกว่าแล้วเจ้าของยินดีให้เขาเช่าไปได้ แต่ถ้าใครให้ค่าเช่าต่ำกว่าไร่ละ 100 บาท แล้วเขาก็จะไม่ให้เช่าจะปล่อยให้ทิ้งไว้ หรืออาจจะทำเองดังนี้ จะเห็นได้ว่าค่าเช่าไร่ละ 100 บาท นี้คือ ราคาขั้นต่ำสุดหรือ minimum supply price นั้นเอง ถ้าหากว่าในการนำปัจจัยการผลิตเข้าสู่วงจรของกระบวนการผลิตแล้ว ถ้าราคาที่จ่ายให้แก่เจ้าของปัจจัยการผลิตไดยังสูงกว่า minimum supply price ของมันแล้ว ราคาส่วนที่เกินออกไปนั้นถือว่าเป็น "ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ" หรือ "ส่วนเกินทางเศรษฐกิจ" ของปัจจัยชนิดนั้นๆ ในทางตรงกันข้ามถ้าหากราคาที่จ่ายให้แก่ปัจจัยใดเท่ากับหรือต่ำกว่า minimum supply price ของมันแล้ว ค่าเช่าทางเศรษฐกิจหรือส่วนเกินทางเศรษฐกิจของปัจจัยชนิดนั้นก็จะไม่เกิดขึ้น และในขณะเดียวกันถ้าหากจ่ายให้แก่ปัจจัยการผลิตต่ำกว่า minimum supply price แล้ว ปัจจัยการผลิตชนิดนั้นก็ไม่มีโอกาสถูกนำมาใช้ในกระบวนการผลิตอีกด้วย

อนึ่ง สำหรับค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้จะเกิดขึ้นได้เฉพาะในระยะสั้นและปัจจัยการผลิตชนิดนั้นมีความยืดหยุ่นแห่งการเสนอขายหรือของอุปทานน้อยที่สุด (perfectly inelastic supply)

นอกจากค่าเช่าที่ได้กล่าวมาแล้วทั้ง 3 แบบ นักเศรษฐศาสตร์ยังเห็นค่าเช่าอีกรูปแบบหนึ่งคือ ค่าเช่าทางเศรษฐกิจที่แท้จริง (pure economic rent) ซึ่งค่าเช่าชนิดนี้จะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อ minimum supply price ของปัจจัยการผลิตชนิดนั้นๆ มีค่าเท่ากับศูนย์ ซึ่งในกรณีเช่นนี้จะเห็นได้ว่า ไม่ว่าปัจจัยนั้นจะได้ราคาเท่าใดก็ตาม ราคาที่ได้นั้นจะเป็นค่าเช่าทาง

เศรษฐกิจทั้งหมด ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเหตุว่าเมื่อได้มีการกำหนดให้ minimum supply price มีค่าเท่ากับศูนย์แล้ว ดังนั้น ราคาที่เกินศูนย์ขึ้นไปจึงเป็นค่าเช่าทางเศรษฐกิจทั้งหมด ซึ่งเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าเป็นค่าเช่าทางเศรษฐกิจที่แท้จริง (pure economic rent) สำหรับปัจจัยที่จะมีค่าเช่าชนิดนี้ได้ นั้น ได้แก่ทรัพยากรที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติต่างๆ นั้นเอง ทั้งนี้เพราะเหตุว่า ทรัพยากรที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติต่างๆ เหล่านี้ถือว่าเป็นปัจจัยที่ธรรมชาติเป็นผู้สร้างขึ้นมา ไม่ใช่มนุษย์เป็นผู้ลงทุนสร้าง ซึ่งผิดกับปัจจัยการผลิตอย่างอื่น เช่น ปัจจัยทุน (Capital Goods) ซึ่งเป็นทรัพยากร หรือปัจจัยที่มนุษย์ได้สร้างขึ้นมานำไปใช้ในการผลิตอีกทีหนึ่ง ฉะนั้นจึงเห็นได้ว่า ทรัพยากรที่ดิน และทรัพยากรธรรมชาตินั้นจะมีอุปทานที่จำกัดในแง่ทางกายภาพ ไม่สามารถที่จะเพิ่มหรือลดตามราคาหรือตามอัตราค่าเช่าของมันได้ ซึ่งความยืดหยุ่นของอุปทานของมันจะมีน้อยที่สุดหรือ เป็นแบบ Perfectly inelastic supply

ค่าเช่าทางเศรษฐกิจอาจเกิดขึ้นกับปัจจัยการผลิตอื่นได้ด้วย เช่น เดียวกันไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทุน แรงงาน และการจัดการ เช่น ทางด้านแรงงานถ้าหากค่าจ้างที่เจ้าของแรงงานนั้นได้รับเกินกว่า minimum supply price ในการขายแรงงานของเขาแล้ว เราก็เรียกว่าค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (ทางด้านแรงงาน) เช่นเดียวกัน เช่น นาย ก.คิดว่าถ้าหากเขาได้รับค่าจ้างแรงงานเดือนละ 1,800 บาท เขาก็ยินดีที่จะไปทำงานให้นายจ้าง แต่ถ้านายจ้างจ้างเขาเดือนละ 2,000 บาท ผลตอบแทนที่ได้เกินมา 200บาทต่อเดือนนี้เราอาจเรียกว่าค่าเช่าทางเศรษฐกิจของแรงงาน (economic rent to labor) ได้ หรือทางด้านทุนสมมติว่าผู้ลงทุนสมมติมีความพอใจที่จะได้รับผลตอบแทนเพียงร้อยละ 10 ก็พอ แต่ถ้าเขาได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนของเขาร้อยละ 15 เช่นนี้จะเห็นได้ว่าผลตอบแทนที่ได้เกินมาร้อยละ 5 ก็จะเป็นค่าเช่าทางเศรษฐกิจต่อทุนหรือ economic rent to capital หรือทางด้านจัดการก็เช่นเดียวกัน สมมติว่าตกลงจ้างผู้จัดการมาดำเนินงานธุรกิจแห่งหนึ่งและผู้จัดการคิดว่ ถ้าหากเขาได้รับค่าจ้างเดือนละ 15,000 บาท เขาก็พอใจที่จะทำงานให้แล้ว แต่ถ้าหากตอนถึงเวลาเข้าทำงานจริงเขากลับได้รับค่าจ้างในการจัดการของเขาถึงเดือนละ 20,000 บาท อย่างนี้ก็จะเห็นได้ว่า ค่าจ้างการจัดการที่เขาได้รับเกินมา 5,000 บาท ต่อเดือนนั้น ก็จะ

เป็นเหมือนค่าเช่าทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการจัดการนั่นเอง

ค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าตามสัญญา (Land rent and Contract rent) เป็นค่าเช่าที่สำคัญในการศึกษาเกี่ยวกับเศรษฐศาสตร์ที่ดิน ซึ่งค่าเช่าทั้ง 2 ชนิดนี้จะมีความสำคัญแตกต่างกันตามลักษณะของมันคือ ค่าเช่าตามสัญญานั้นจะเกี่ยวกับการจ่ายค่าเช่าที่แท้จริงที่จ่ายให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งการจ่ายนี้อาจจะมากหรือน้อยกว่าค่าเช่าที่ดินก็ได้

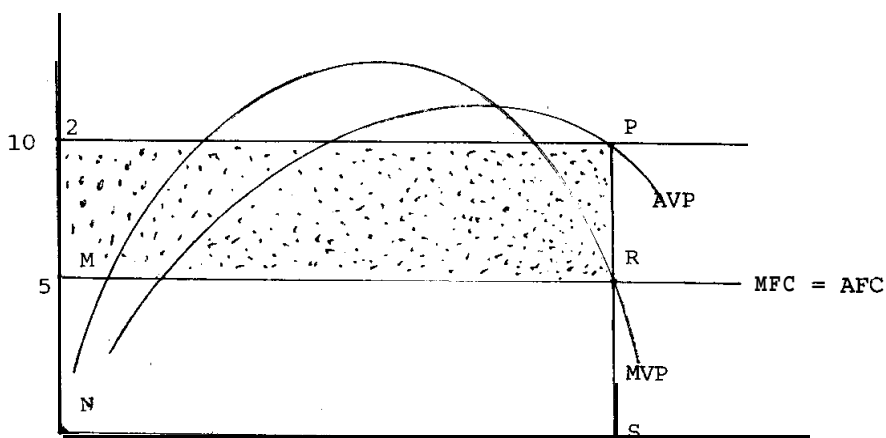
ถ้าหากค่าเช่าที่จ่ายนี้มากกว่าค่าเช่าที่ดิน ส่วนที่เกินไปนั้นผู้เช่า (tenant) จะต้องนำมาคิดถึงผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ทุน แรงงาน และจัดการที่เขาได้ลงไปด้วย หรือถ้าจ่ายต่ำกว่า ค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าก็ถือว่าส่วนที่ค่าไปนี้ก็จะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ดินด้วย

จากข้อมูลดังกล่าวนี้ลองหันมาพิจารณา เรื่องของค่าเช่าที่ดินต่อไปว่าจะเป็นอย่างไรสำหรับค่าเช่าที่ดิน (Land rent) เราจะพิจารณาร่วมกันกับทฤษฎีมูลค่าการผลิต ซึ่งจะช่วยให้มองเห็นรูปร่างของมันได้เด่นชัดขึ้น ในลักษณะที่ว่าค่าเช่าที่ดิน เป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจ

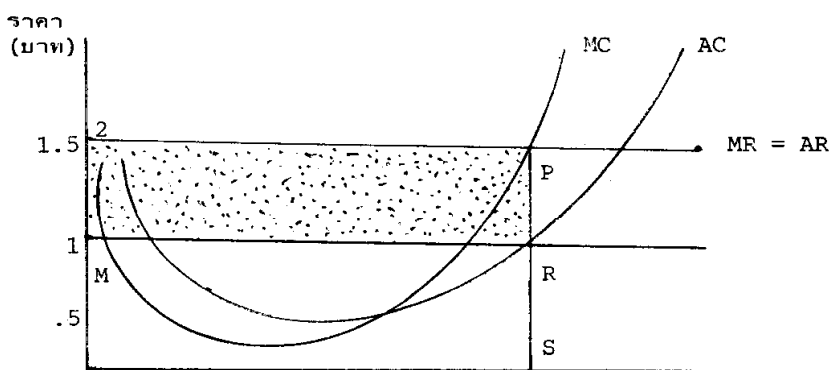
ค่าเช่าที่ดิน เป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจ (Land Rent As An Economic Surplus)

ค่าเช่าที่ดินมองในลักษณะเป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจ ก็คือส่วนที่เป็นมูลค่าทั้งหมดของผลผลิต (TVP) หรือผลได้รวมหรือรายรับรวมหลังจากได้จ่ายเป็นค่าต้นทุนรวมทั้งหมดแล้ว (TFC: Total Factor Costs or Total Costs) ซึ่งตามแนวความคิดนี้เราสามารถแสดงให้เห็นเด่นชัดจากเส้นมูลค่าผลผลิต และเส้นต้นทุนตัวในรูปที่ 5.1 ซึ่งจากรูปที่ 5.1 นี้ มูลค่าของผลผลิตทั้งหมดที่ผลิตได้ คือรูปสี่เหลี่ยม LNMP และต้นทุนปัจจัยผันแปรทั้งหมด คือรูปสี่เหลี่ยม MNSR และส่วนเกินที่เหลือเราเรียกว่าส่วนเกินทางเศรษฐกิจหรือค่าเช่าที่ดิน นั่นคือรูปสี่เหลี่ยม LMRP

ต้นทุนและผลตอบแทน
(บาท)



ก. ปัจจัยสิ้นแปร



ข. หน่วยผลิต

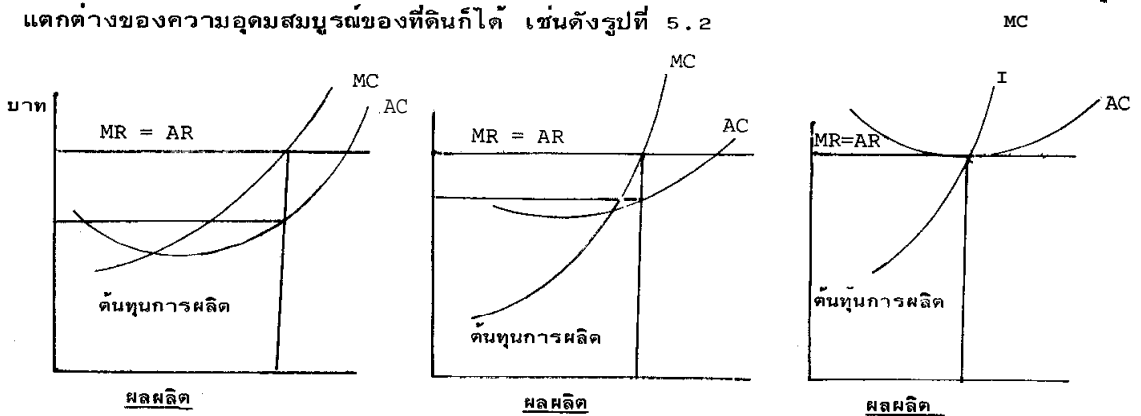
รูปที่ 5.1 แสดงลักษณะของค่าเช่าที่ดินในรูปแบบที่เป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจ

จากรูปที่ 5.1 ก. สมมติว่าต้นทุนการใช้ปัจจัยสิ้นแปรในการผลิตนั้นมีค่าเท่ากับตลอด (ในความเป็นจริงจะไม่เท่ากับตลอด) ฉะนั้นต้นทุนการผลิต (MFC) จึงเท่ากับต้นทุนการผลิตเฉลี่ย (AFC) ซึ่งในรูปแบบนี้จะแสดงในเส้น MR นั้นเอง ส่วนเส้นมูลค่าก็คือเส้นมูลค่าเพิ่ม (MVP) ซึ่งได้จากผลผลิตเพิ่ม (MP) คูณกับราคาผลผลิต (P_y) และเส้นมูลค่าผลผลิตเฉลี่ย (AVP) ซึ่งหามาได้จากผลผลิตเฉลี่ย (AP) คูณกับราคาผลผลิต (P_y) จากกฎของการผลิตที่จะทำให้ผู้ผลิตได้รับกำไรสูงสุดนั้น เขาจะผลิตตรงจุดที่ใช้ปัจจัยการผลิตจนกระทั่งมูลค่าผลผลิตเพิ่ม (MVP) เท่ากับต้นทุนการผลิตเพิ่ม (MFC) พอดี และอยู่ในช่วงที่ MVP กำลังลดลง ฉะนั้นจะเห็นได้ว่าถ้า

ผู้ผลิตใช้ปัจจัยการผลิตเท่ากับ NS แล้ว จะทำให้เขาได้รับกำไรสูงสุดที่จุดนี้ จะเห็นได้ว่ารายรับรวมคือสี่เหลี่ยม LNSP ต้นทุนผันแปรรวมคือสี่เหลี่ยม MNSR ส่วนที่เหลือคือสี่เหลี่ยม LMRP จะเป็นกำไรหรือส่วนเกินทางเศรษฐกิจ ซึ่งถ้าหากเป็นที่ดิน ส่วนเกินทางเศรษฐกิจอันนี้ก็คือค่าเช่าที่ดินนั่นเอง ซึ่งในรูปที่ 5.1 ก. นี้จะแสดงถึงการใช้ปัจจัยการผลิตว่าจะใช้ไปมากน้อยแค่ไหนจึงจะทำให้ผู้ผลิตได้รับผลประโยชน์มากที่สุด และผลประโยชน์ส่วนเกินนั้น เราเรียกอีกอย่างว่า เป็นค่าเช่า

สำหรับในรูป 5.1 ข. นั้น แสดงค่าเช่าที่ดินในลักษณะที่เป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจ เช่นเดียวกัน แต่ว่าอธิบายจากหน่วยผลผลิตที่ผู้ผลิตทำการผลิตขึ้นมาเพื่อออกจำหน่าย แทนที่จะมองทางด้านปัจจัยผันแปรที่ใช้ ซึ่งจากรูปจะเห็นได้ว่าจุดที่ทำให้ผู้ผลิตได้กำไรมากที่สุดก็คือ เขาต้องผลิตทั้งหมด NS หน่วย ซึ่งที่จุดนี้ $MR = MC$ พอดี และเป็นช่วงที่ MC กำลังเพิ่มขึ้น (ไม่ใช่ช่วงที่ MC กำลังลดลง) จากรูปที่ 5.1 ข. นี้ รายรับรวมจะเท่ากับสี่เหลี่ยม LNSP และต้นทุนรวมเท่ากับสี่เหลี่ยม MNSR ส่วนที่เหลือคือสี่เหลี่ยม LMRP จะเป็นกำไรของผู้ผลิตหรือเราเรียกว่า ส่วนเกินทางเศรษฐกิจนั่นเอง และส่วนเกินทางเศรษฐกิจนี้ถ้าหากปัจจัยที่นำมาผลิตนั้น เป็นที่ดิน เราเรียกส่วนเกินทางเศรษฐกิจนี้ว่า เป็นค่าเช่าที่ดิน (land rent)

ซึ่งหลักง่ายๆ อันนี้เราอาจจะตัดแปลงในแง่ของปัจจัยผันแปรเป็นปัจจัยรวมทั้งหมดที่ใช้ในการผลิตก็ได้ และเส้นต้นทุนนี้อาจจะนำไปใช้อธิบายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินที่เกิดจากความแตกต่างของความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินก็ได้ เช่นดังรูปที่ 5.2



รูปที่ 5.2 แสดงความแตกต่างของค่าเช่าที่ดินตามความอุดมสมบูรณ์ของดิน

สมมุติว่าผลผลิตที่ผลิตได้จากที่ดินทั้ง 3 ระดับนี้เข้าสู่ตลาดแห่งเดียวกัน ที่ดินแปลง ก. มีต้นทุนเฉลี่ยของผลผลิตต่อหน่วยต่ำสุด ที่ดินแปลง ข. รองลงมาและที่ดินแปลง ค. มีต้นทุนสูงที่สุด จากรูป 5.2 จะเห็นได้ว่าที่ดินแปลง ก. มีส่วนเกินทางเศรษฐกิจหรือกำไรทางเศรษฐกิจซึ่งเราเรียกอีกอย่างหนึ่งว่าค่าเช่าที่ดินนั่นเองมากที่สุด ส่วนที่ดินแปลง ข. มีความอุดมสมบูรณ์รองลงมาจะมีส่วนเกินทางเศรษฐกิจหรือค่าเช่าที่ดินน้อยกว่าแปลง ก. ทั้งนี้เพราะเหตุว่าต้นทุนเฉลี่ยต่อหน่วยผลผลิตของที่ดินแปลง ข. สูงกว่าที่ดินแปลง ก. นั่นเอง ส่วนที่ดินแปลง ค. ซึ่งมีความอุดมสมบูรณ์น้อยที่สุดและมีต้นทุนการผลิตเฉลี่ยสูงสุดนั้นการผลิตจะไม่มีกำไรทางเศรษฐกิจหรือส่วนเกินทางเศรษฐกิจเกิดขึ้น การผลิตในที่ดินแปลง ค. มีรายได้พอกำหนดทุนเท่านั้น และที่ดินแปลง ค. นี้ จะไม่มีค่าเช่าที่ดินในลักษณะที่เป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจเกิดขึ้น

จากตัวอย่างที่ได้กล่าวมาแล้วจะเห็นได้ว่าจำนวนค่าเช่าที่เกิดขึ้นในที่ดินแต่ละแปลงนั้นขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างระดับราคาของผลผลิตและต้นทุน ถ้าหากผลิตผลมีราคาสูงเมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนแล้วค่าเช่าก็จะเกิดขึ้นกับที่ดินทุกแปลง (ตราบไคที่รายได้เฉลี่ยสูงกว่าต้นทุนเฉลี่ย) ถ้าราคาของผลิตผลสูงต้นทุนต่ำ ค่าเช่าที่ดินก็จะสูงแต่ถ้าราคาของผลิตผลสูงในขณะที่เดียวกันต้นทุนก็สูงด้วยค่าเช่าก็จะต่ำ

อาจจะมีคำถามว่าเพราะเหตุใดจะต้องมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินขึ้นทั้งๆ ที่ดินเป็นของที่ธรรมชาติได้ให้มาเปล่าๆ เราอาจจะอธิบายได้ตามแนวความคิดและตามทฤษฎีของนักเศรษฐศาสตร์ต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้

ทฤษฎีค่าเช่าของสำนักคลาสสิก (Classical Formulation of Rent Theory)

ได้มีนักเศรษฐศาสตร์หลายคนที่ให้แนวความคิดเกี่ยวกับเรื่องค่าเช่าไว้ แต่นักเศรษฐศาสตร์ที่สำคัญที่ให้แนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าที่เป็นที่ยอมรับมากที่สุดในสำนักคลาสสิกได้แก่ David Ricardo ซึ่งเขาได้เขียนหนังสือชื่อ "The Principle of Political Economic and Taxation" ขึ้นเมื่อปี ค.ศ. 1817 Ricardo เห็นว่าที่ดินเป็นสิ่งที่มิได้มีประโยชน์

และเป็นสิ่งที่หายากด้วย ผลผลิตของที่ดิน เป็นเครื่องแสดงให้ทราบว่า ที่ดิน เป็นสิ่งที่มีประโยชน์ และเป็นรางวัลที่ธรรมชาติให้มา อุปทานของที่ดินทั้งหมดไม่ว่าจะมีมากหรือน้อยก็ตามล้วนเป็น เครื่องหมายของความ เหนียวแน่นหรือความตระหนี่ถี่เหนียวของธรรมชาติ (Niggardliness of Nature) ทั้งนี้

Ricardo ให้คำอธิบายว่า "ค่าเช่า" (Rent) คือส่วนหนึ่งของผลิตผลของโลกที่ ต้องจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินในการใช้ความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินที่มีอยู่เกินและไม่สามารถทำลายได้ (... that portion of the product which is paid to the landlord for the use of ariginal and indistrictible powers of the, soil).

Ricardo ถือว่าค่าเช่าเป็นส่วนเกินทาง เศรษฐกิจและเป็นจำนวนรายได้ที่เจ้าของ ที่ดินได้รับ เพราะตัวเองไม่ต้องการใช้ที่ดินแปลงนั้นมาทำการผลิตเอง ตามหลักการที่ได้กล่าว มานี้เป็นการง่ายที่จะสรุปว่า ค่าเช่าเป็นสิ่งที่ได้มาโดยไม่ต้องเหนียวยากหรือ เป็นสิ่งที่หลั่งไหล มาเองหรือเป็นลาภลอย (Windfall returns) โดยที่เจ้าของที่ดินไม่ต้องทำอะไรเลยนอก จากรับรายได้นั้นมาจากการ เป็นเจ้าของในลักษณะที่ เป็นการผูกขาดตัดตอน เหมือนกับ เป็น เสือนอน กินนั้นเอง

มีนักเศรษฐศาสตร์คนสำคัญๆ อีกหลายท่านที่มีความคิด เห็นคล้ายตามทฤษฎีหรือแนว ความคิด เรื่องของค่าเช่าของ Ricardo เช่นในปี ค.ศ.1907 John Stuart Mill ก็ได้้นำ เอาทฤษฎีค่าเช่าของ David Ricardo มาใช้เป็นหลักในการตั้ง เป็นสูตร เพื่อการจัด เก็บภาษี สาธารณะประโยชน์ ซึ่ง John S.Mill ได้เขียนไว้ในหนังสือเรื่อง "Principle of Political Economics" อีกท่านหนึ่งที่ยอมรับ เกี่ยวกับทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo ก็คือ Henry Gorge และ Henry Gorge ได้นำทฤษฎีนี้ไปประยุกต์ใช้ในการคำนวณภาษีเดี่ยว (Single Tax) ขึ้น นอกจากนี้ Karl Marx เองก็ได้ยอมรับแนวความคิดนี้เช่นเดียวกัน และยังถืออีกว่าค่าเช่า นั้น เป็นรายรับที่ได้รับมาโดยมิต้องเหนียวยาก หรือ เป็นผลตอบแทนมา จาก การผูกขาดตัดตอน (monopoly returns)

Ricardo ได้อธิบายทฤษฎีค่าเช่าของเขาว่า เมื่อสินค้าเกษตรมีต้นทุนต่อไร่เท่ากัน แต่ได้ผลผลิตแตกต่างกัน และต้นทุนต่อหน่วยผลผลิตต่างกัน แต่ขายไปในราคาเดียวกัน คือขายไปตามราคาของผู้ผลิตมีต้นทุนสูงที่สุด เป็นผู้กำหนดนั้น จะทำให้เกิดค่าเช่าในรูปที่เป็นเงินแตกต่างกัน เจ้าของที่ดินแปลงที่มีความอุดมสมบูรณ์และตั้งอยู่ในทำเล (location) ที่ดี จะได้รับรายได้โดยไม่ต้องเหนื่อยยากมากกว่าเจ้าของที่ดินคนอื่นๆ สำหรับต้นทุนประเภทค่าเช่านี้อาจเป็นต้นทุนที่จ่ายเป็นเงินสดหรือผลผลิตออกไปจริงๆ (Explicit Cost) หรือเป็นต้นทุนโดยปริยายคือไม่ได้จ่ายออกไปจริงๆ (Implicit Cost) ก็ได้ ที่ว่าเป็นต้นทุนที่จ่ายจริงหรือ Explicit Cost ก็ได้ กรณีที่ผู้ผลิตเช่าที่ดินของคนอื่นมาทำการผลิตแล้วต้องจ่ายค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดิน อาจจะเป็นในรูปของเงินสดหรือจ่ายเป็นผลผลิตผลอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างก็ได้ ส่วนต้นทุนที่ไม่ได้จ่ายจริงหรือต้นทุนโดยปริยายหรือ Implicit Cost นั้น ได้แก่กรณีที่ผู้ผลิตใช้ที่ดินของตนเองมาทำการผลิต การที่จะต้องคิดค่าเช่าที่ดินหรือเรียกว่าค่าเสียโอกาสหรือ Opportunity Cost รวมเข้าไปกับต้นทุนอย่างอื่นด้วยนั้น ก็เพราะเราถือว่า ถ้าหากผู้เป็นเจ้าของไม่ได้ทำการผลิตเองแต่เอาที่ดินแปลงนี้ไปให้คนอื่นเช่าแล้ว เจ้าของที่ดินก็ควรจะได้รับค่าเช่าตามจำนวนที่กล่าวนี้ ฉะนั้นถ้าหากคนไม่สามารถทำการผลิตให้มีรายได้คุ้มกับค่าเช่าที่ควรจะได้รับแล้ว คนเองก็ไม่ควรลงมือทำการผลิตเอง แต่เอาที่ดินดังกล่าวนี้ไปให้คนอื่นเช่าทำประโยชน์จะดีกว่าและตนเองก็ได้ประโยชน์มากกว่าด้วย

รายได้ประเภทอื่นๆ เช่น ค่าจ้าง ดอกเบี้ย หรือผลกำไร ซึ่งมีส่วนร่วมในกระบวนการผลิตภายใต้เงื่อนไขและระบบการมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเอกชนนั้น เป็นแต่เพียงค่าชดเชยโดยแท้จริงแก่บริการที่ได้รับจากการใช้ปัจจัยการผลิตประเภทนั้นๆ เท่านั้น ส่วนเจ้าของที่ดินจะเป็นผู้เดียวเท่านั้นในบรรดาเจ้าของปัจจัยการผลิตด้วยกันที่จะ เป็นผู้ที่ร่ำรวยขึ้นมาหรือได้รับผลตอบแทนขึ้นมาโดยไม่ต้องเหนื่อยยากหรือโดยไม่ต้องออกแรงแต่ประการใด เหมือนกับที่ John Stuart Mill ได้กล่าวไว้ในหนังสือ "Principle of Political Economics" ว่า "Only the landlord grows richer, as it were, in his slup without working or economicing".

ความเห็นนี้เกิดจากข้อเท็จจริงที่ว่าที่ดิน เป็นผลผลิตของธรรมชาติ (Natural product) มนุษย์เราไม่สามารถเพิ่มปริมาณที่ดินทางรูปวัตถุหรือทางกายภาพขึ้นเองได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับ เรื่องทำเลที่ตั้งที่อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และมีความอุดมสมบูรณ์แตกต่างกันนั้นจะได้รับผลตอบแทนแตกต่างกัน ซึ่งผลตอบแทนที่ดินได้รับแตกต่างกันนี้ไม่ได้เกิดจากการกระทำของเจ้าของที่ดิน แต่เกิดจากเจ้าของที่ดินได้เข้าครอบครองและควบคุมสิทธิการเป็นเจ้าของที่ดิน เหล่านั้น

การจ่ายเงินตอบแทนในรูปแบบต่างๆ ในประวัติศาสตร์ที่ผ่านมาแล้ว ส่วนใหญ่แล้ว เกี่ยวพันกับการใช้ที่ดินเป็นส่วนใหญ่ ในทางเศรษฐศาสตร์ค่าเช่าได้รับการพิจารณาหลายหลักการด้วยกันมีการเน้นความสำคัญของดินแตกต่างกันไป เช่น ในเรื่องความแตกต่างในด้านคุณภาพของที่ดิน สถานที่ตั้ง ซึ่งในสมัยต่อมา มาได้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแนวความคิดในเรื่องค่าเช่าให้เหมาะสมกับยุคสมัยอยู่ตลอดเวลา

แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่าของสำนักคลาสสิกนั้นได้ริเริ่มมาจากนัก เศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษหลายคนด้วยกัน ซึ่งในสมัยนั้นรัฐสภาอังกฤษกำลังพิจารณาเกี่ยวกับ Corn Law ขึ้น และได้เร่งให้นัก เศรษฐศาสตร์ได้มีการศึกษาและ เสนอความคิดเห็นต่างๆ และให้มีการจัดพิมพ์ผลงานต่างๆ เหล่านั้นออกเผยแพร่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับทัศนคติเกี่ยวกับเรื่องค่าเช่า และ เรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า ซึ่งปรากฏว่าแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าของ David Ricardo ได้รับความสนใจมากที่สุด สาเหตุที่ทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo ได้รับความสนใจมากเนื่องจากเหตุผลที่ว่า

1. ทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo เป็นทฤษฎีที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางในบรรดาทฤษฎีค่าเช่าของสำนัก Classic
2. ทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo ได้อธิบายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินไว้อย่างละเอียดและกว้างขวางเกี่ยวกับความแตกต่างของความอุดมสมบูรณ์ของดิน

ทฤษฎีค่าเช่าของริคาร์โดตามลักษณะความอุดมสมบูรณ์ของดิน (Fertility)

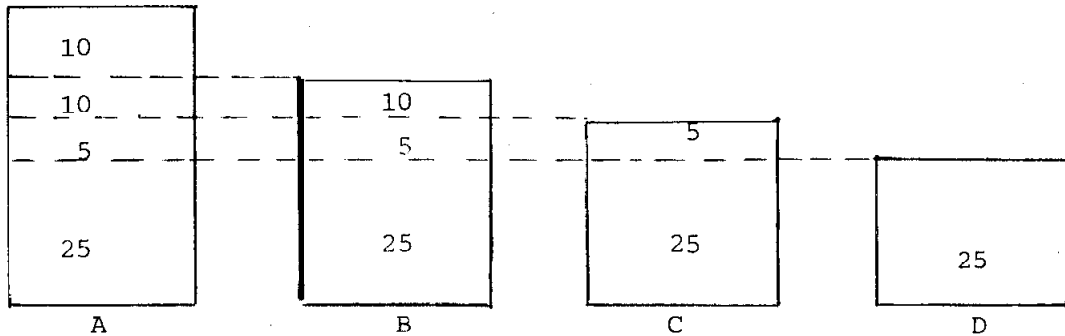
อาจกล่าวได้ว่าโครงสร้างทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo นั้น ได้เน้นหนักไปในเรื่องค่าเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เป็นส่วนใหญ่ Ricardo เริ่มจากการสมมุติให้มีเมืองตั้งขึ้นใหม่ เมืองหนึ่งที่มีที่ดินมีความอุดมสมบูรณ์ และมีการใช้ที่ดินเพียงส่วนน้อยเท่านั้น เพื่อใช้ในการเพาะปลูกพืชผลเพื่อเลี้ยงประชากร Ricardo กล่าวว่า ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ที่สุดเท่านั้นที่จะถูกนำมาใช้ในการเพาะปลูก ซึ่งถ้าเป็นแบบนี้แล้วจะไม่มีทั้งต้นทุนหรือค่าเช่าเกี่ยวกับการใช้ที่ดินนี้เกิดขึ้น Ricardo ให้ความเห็นว่าค่าเช่าจะเกิดขึ้นกับการใช้ที่ดิน เหล่านั้นก็ต่อเมื่อมีประชากรเพิ่มมากขึ้น จนกระทั่งที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ที่สุดนั้น ได้ถูกนำมาใช้ในการเพาะปลูกจนหมดสิ้นแล้ว และยังไม่พอกับความต้องการจนต้องนำที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์รองลงมาใช้ในการผลิต ซึ่ง Ricardo ได้กล่าวไว้ดังนี้

"..... ถ้าหากที่ดินทั้งหมดมีคุณภาพอย่างเดียวกัน และมีจำนวนไม่จำกัดแล้ว ย่อมจะไม่มี การเรียกรอ้งเอาค่าตอบแทนจากการใช้ที่ดินนั้น เว้นเสียแต่ว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในที่ๆ มีทำเลดีเป็นพิเศษ และโดยที่ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด และมีคุณภาพแตกต่างกันไป ดังนั้น เมื่อมีประชากรเพิ่มมากขึ้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ต่ำลงมาหรือมีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่โชย่นน้อยกว่ามาใช้ในการเพาะปลูกเพิ่มเติม จึงทำให้เกิดค่าเช่าที่ดินขึ้น เมื่อมีการนำที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์น้อยกว่ามาใช้ในการเพาะปลูกนั้น ค่าเช่าที่ดินก็จะเกิดขึ้นแก่ที่ดินที่มีคุณภาพชั้นที่หนึ่ง (first quality) และจำนวนค่าเช่าก็จะขึ้นอยู่กับความแตกต่างในคุณภาพของที่ดินทั้งสองแปลงนี้"

เมื่อมีการนำเอาที่ดินที่มีคุณภาพ เลวกว่าหรือ เป็นที่ดินชั้นที่สามมาใช้ในการเพาะปลูกเพิ่มขึ้นไปอีก ก็จะทำให้เกิดค่าเช่าขึ้นแก่ที่ดินชั้นที่สอง เหมือนกับในกรณีแรกที่นำที่ดินชั้นที่สองมาทำการผลิต และเกิดค่าเช่าขึ้นกับที่ดินชั้นที่หนึ่ง คือ อาศัยความแตกต่างกันระหว่างศักยภาพในการผลิตของที่ดินทั้งสองแปลงนี้ ค่าเช่าของที่ดินที่มีคุณภาพชั้นที่หนึ่งจะเกิดขึ้น เพราะว่าค่าเช่านั้นจะอยู่ที่ผลผลิตที่ที่ดินคุณภาพชั้นที่หนึ่งผลิตได้ เหนือกว่าหรือมากกว่าที่ดินคุณภาพชั้นที่สองผลิตได้ ทั้งนี้โดยการใช้น้ำปัจจัยการผลิตอื่นคือ จำนวนทุนและแรงงานจำนวนใดจำนวนหนึ่งเท่ากัน และเมื่อจำนวน

ประชากรเพิ่มมากขึ้นๆ ทุกที ก็จะทำให้ประเทศนั้นๆ หันมาใช้ที่ดินที่มีคุณภาพเลวกว่ามาใช้ในการเพาะปลูกพืชผล เพื่อเลี้ยงประชากรขึ้น จึงทำให้เกิดค่าเช่ากับที่ดินที่มีคุณภาพอุดมสมบูรณ์กว่า..”

ในการอธิบายเกี่ยวกับค่าเช่าของ Ricardo อาจจะทำอาศัยการเขียนรูปประกอบการอธิบายได้ดังรูปที่ 5.3 ซึ่งเป็นรูปที่แสดงถึงลักษณะของค่าเช่าที่ดินตามทฤษฎีของ Ricardo ได้ดังต่อไปนี้



รูปที่ 5.3 แสดงลักษณะของค่าเช่าตามทฤษฎีของริคาร์โด

จากรูปที่ 5.3 สมมุติว่ามีที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์แตกต่างกันอยู่ 4 ชั้นด้วยกันคือ A B C และ D แต่ละชั้นมีประสิทธิภาพในการผลิต (Yield Capacity) ข้าวเท่ากับ 50, 40, 30 และ 25 ดังต่อไปนี้ตามลำดับ ทั้งนี้โดยใช้ปัจจัยในการผลิตข้าวที่เป็นทุนแรงงานจำนวนหนึ่งเท่ากัน

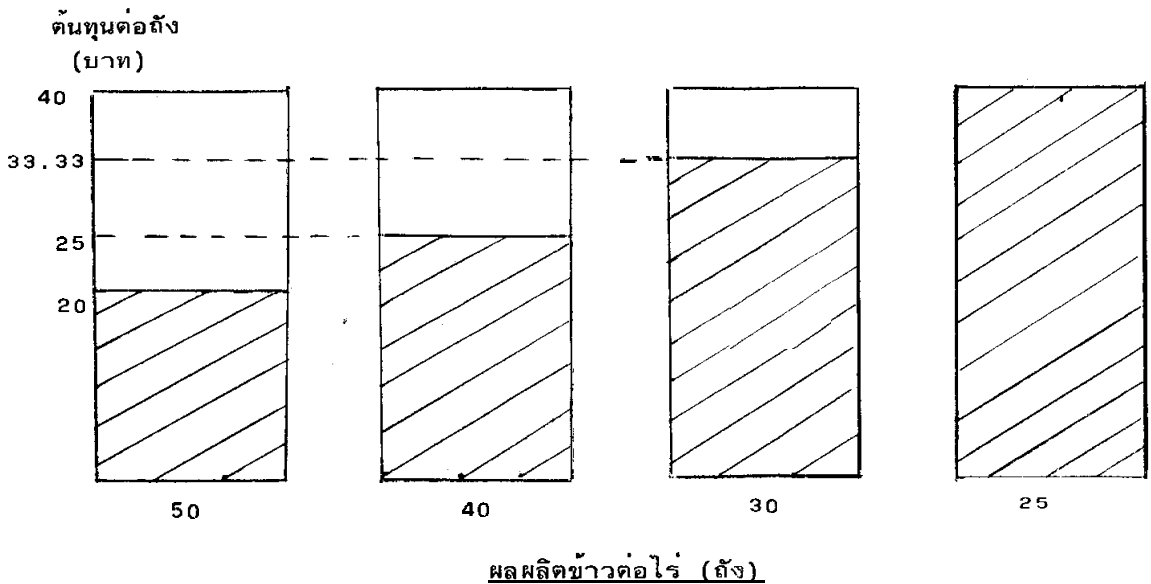
ตราบใดที่มีการนำเฉพาะที่ดิน grade A เท่านั้นมาใช้ในการปลูกข้าว ค่าเช่าที่ดินใน grade A หรือใน grade ใดๆ ก็จะไม่มีการเกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะเหตุว่าผู้ผลิตสามารถที่จะนำที่ดินที่มีคุณภาพที่ดีที่สุดมาใช้ในการผลิตได้ และราคาของผลผลิตก็จะสูงเพียงพอคุ้มกับหน่วยต้นทุนการผลิต (unit production cost) ที่ผู้ผลิตได้ลงทุนลงไปในที่ดินแปลงนั้นๆ เมื่อจำนวนของประชากรเพิ่มมากขึ้นที่ดินแปลง A หรือ grade A ได้ถูกนำมาใช้ทำการผลิตจนหมด แต่ความต้องการอาหารของประชากรยังมีมากกว่าจำนวนผลผลิตที่ผลิตได้จากที่ดิน grade A จึงทำให้ราคาของผลผลิตเพิ่มสูงขึ้นจนกระทั่งคุ้มกับต้นทุนการผลิตที่จะได้จากการผลิตในที่ดิน grade B จึงทำให้ผู้ผลิตสามารถ

นำที่ดินคุณภาพรองลงมาคือที่ดิน grade B มาใช้ในกระบวนการผลิตต่อไปได้ ความแตกต่างๆ ของจำนวนผลผลิตระหว่างผลผลิตที่ได้จากที่ดิน grade A และที่ดิน grade B คือจำนวน 10 ถึงต่อไร่ จะเป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจ (economic surplus) ที่เกิดขึ้นกับที่ดิน grade A ซึ่งส่วนเกินทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นนี้จะตกอยู่กับเจ้าของที่ดิน grade A และเรียกส่วนเกินนี้ว่า ค่าเช่าที่ดินหรือค่าเช่าทางเศรษฐกิจของที่ดินที่เกิดขึ้นเนื่องจากความแตกต่างของความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน

และถ้าหากว่ามีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดิน grade C มาใช้ทำการผลิตแล้ว ค่าเช่าทางเศรษฐกิจจะเกิดขึ้นกับทั้งที่ดิน grade A และ grade B ขึ้นคือที่ดิน grade B จะมีค่าเช่าทางเศรษฐกิจเท่ากับ 10 ถึงต่อไร่ และที่ดิน grade A จะมีค่าเช่าทางเศรษฐกิจเพิ่มสูงขึ้นเป็น 20 ถึงต่อไร่ และถ้าหากมีการนำที่ดิน grade D มาใช้ในการผลิตขึ้นแล้ว ค่าเช่าทางเศรษฐกิจจะเกิดขึ้นกับที่ดิน grade C เท่ากับ 5 ถึงต่อไร่ grade B เท่ากับ 15 ถึงต่อไร่และ grade A เท่ากับ 25 ถึงต่อไร่ ส่วนที่ดิน grade D จะไม่มีค่าเช่าทางเศรษฐกิจเกิดขึ้น ทั้งนี้เพราะเหตุว่าราคาของผลผลิตที่เพิ่มสูงขึ้น จนกระทั่งสามารถนำที่ดินที่มีคุณภาพเลวที่สุดคือ grade D มาทำการผลิตนั้น พอคุ้มกับหน่วยต้นทุนที่ผลิตจากที่ดิน grade D พอดีเท่านั้น ค่าเช่าทางเศรษฐกิจในที่ดิน grade D จึงไม่เกิดขึ้น

เพื่อให้แนวความคิดของริคาร์โดเกิดความเข้าใจดีขึ้น จากตัวอย่างการใช้ที่ดินทั้ง 4 grade ดังกล่าวมาแล้วนี้ ขอสมมติว่าต้นทุนต่างๆ ที่จ่ายเป็นค่าแรงงาน ทุน ของที่ดินทั้ง 4 grade เป็นเงิน 1,000 บาทต่อไร่ จะเห็นได้ว่าต้นทุนต่ำสุดต่อหน่วยผลผลิต (ต่อถัง) แต่ละเกรดเท่ากับ 20 บาท 25 บาท 33.33 บาท และ 40 บาท ตามลำดับ จากแนวความคิดของริคาร์โดนี้จะเห็นได้ว่าถ้าจะนำที่ดิน grade B มาใช้ในการปลูกข้าวแล้วราคาของข้าวเปลือกจะมีราคาเท่ากับ 25 บาท ต่อถัง และจากการที่นำเอาที่ดิน grade B มาใช้นี้เองจะทำให้ที่ดิน grade A มีค่าเช่าที่ดินเกิดขึ้นเท่ากับ 5 บาท ต่อถัง หรือต่อหนึ่งหน่วยผลผลิตที่ผลิตได้จากที่ดิน grade A ซึ่งถ้าคิดทั้งแปลงของที่ดิน grade A ซึ่งมีผลผลิตข้าวต่อไร่เท่ากับ เป็นค่าเช่าที่ดินเกิดกับที่ดิน grade A เท่ากับ 250 บาท ($5 \times 50 = 250$ บาท) ซึ่งถ้าหากว่าไม่มีการ

นำที่ดิน grade B มาใช้แล้ว ค่าเช่าที่ดินจะไม่เกิดขึ้นในที่ดิน grade A เลย (คือมีการนำเฉพาะที่ดิน grade A มาใช้ในการผลิตอย่างเดียว) และถ้าหากไม่มีแรงกดดันของประชากรมีมากขึ้นจนกระทั่งต้องนำที่ดิน grade C มาใช้แล้วที่ดิน grade B ก็จะไม่มีการเช่าที่ดินเกิดขึ้นเช่นเดียวกัน แต่ถ้าหากว่ามีแรงกดดันของประชากรมีมากขึ้นจนกระทั่งต้องนำที่ดิน grade D มาใช้แล้วจะทำให้ต้นทุนการผลิตต่อหน่วยผลผลิต (ต่อถัง) จะเท่ากับ 40 บาท แล้วจะทำให้ที่ดิน grade A มีค่าเช่าเท่ากับ 20 บาทต่อหน่วย ผลผลิต (20 บาทต่อถัง) หรือเท่ากับ 1,000 บาทต่อไร่ ($20 \times 50 = 1,000$ บาท) และเกิดค่าเช่าที่ดินในที่ดิน grade B เท่ากับ 15 บาทต่อหน่วยผลผลิต ($40 - 25 = 15$ บาท) หรือค่าเช่าเท่ากับ 15 บาทต่อถัง ในที่ดิน grade B หรือเท่ากับ 600 บาทต่อไร่ ($15 \times 40 = 600$ บาท) และเกิดค่าเช่าที่ดินในที่ดิน grade C เท่ากับ 6.67 บาท ต่อหน่วยผลผลิต ($40 - 33.33 = 6.67$ บาท) หรือเท่ากับ 200.10 บาทต่อไร่ ($6.67 \times 30 = 200.10$ บาท) ส่วนที่ดิน grade D จะไม่มีค่าเช่าเกิดขึ้น ดังรูปที่ 5.4



รูปที่ 5.4 แสดงแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่าของริคาร์โดโดยอธิบายในรูปของตัวเงิน

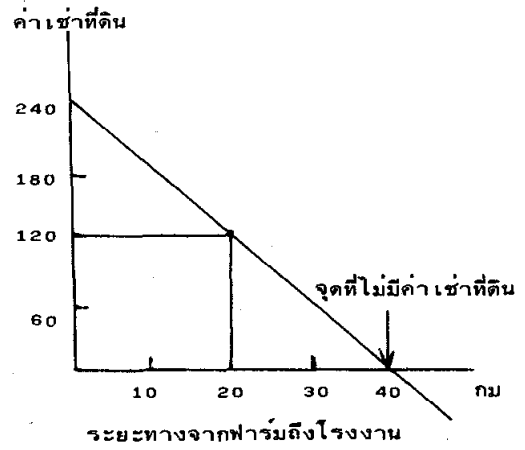
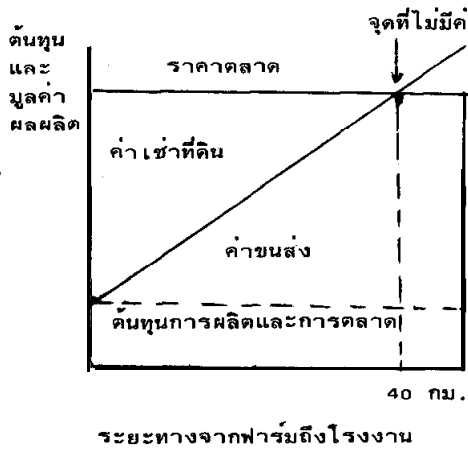
ค่าเช่าที่ดินเกิดจากแหล่งที่ตั้ง

ค่าเช่าที่ดินตามแนวความคิดของริคาร์โดนั้น เขามองในแง่ของความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินแต่เพียงด้านเดียวเท่านั้น ความจริงแล้วสถานที่ตั้ง (location) นับว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญมากอย่างหนึ่งในการกำหนดค่าเช่าด้วยเช่นกันเดียวกับ Sir William Petty และ Von Thunen ได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับปัจจัยที่เกิดจากสถานที่ตั้งของที่ดินที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่ดินขึ้น แนวความคิดของทั้งสองท่านนี้ได้มุ่งความสำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านขนส่งผลผลิตออกจากสู่ตลาดที่ดินที่อยู่ใกล้ตัวเมืองจะได้ค่าเช่าที่ดินสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกลจากตลาดออกไป ถึงแม้ว่าที่ดินทั้งสองแห่งนั้นจะมีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันก็ตาม ความแตกต่างของขนาดค่าเช่านี้เกิดจากความแตกต่างระหว่างต้นทุนของค่าระวางขนส่งที่ต้องเสียไปในการนำผลผลิตออกจากฟาร์ม เข้าสู่ตลาดนั่นเอง

ในสมัยโบราณที่การคมนาคมยังไม่สะดวกและยานพาหนะสำหรับใช้ในการขนส่งยังเป็นการใช้เกวียน รถม้า หรือแบกหามกันอยู่นั้น ต้นทุนการขนส่งจะเป็นตัวจำกัดว่าบริเวณใดควรทำการผลิตสินค้าชนิดใด เพื่อให้คุ้มกับค่าขนส่งสินค้าเหล่านั้นออกสู่ตลาดได้ เช่น การเพาะปลูกข้าวสาลีในสมัยก่อนนั้นจะทำการผลิตในรัศมีห่างจากตลาดไม่เกิน 25-30 ไมล์ เท่านั้น เพราะถ้าหากทำการผลิตห่างออกไปจากนี้แล้วจะสู้ค่าขนส่งไม่ไหว ในสมัยต่อมาเมื่อมีการวิวัฒนาการทางด้าน การขนส่งดีขึ้นแล้ว ทำให้สภาพการผลิตต่างๆ เปลี่ยนแปลงไปมาก แต่อย่างไรก็ตามต้นทุนในการขนส่งผลผลิตออกไปสู่ตลาดก็ยังคงมีความสำคัญต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินและต่อการขยายบริเวณการผลิตให้อยู่ในรัศมีที่ทำให้การผลิตนั้นสามารถประคองตัวอยู่ได้หรือยังมีกำไรเหลืออยู่บ้าง เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ดีขึ้นเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินที่เกิดจากสภาพที่ตั้งของที่ดิน เช่น สมมติว่าชาวไร่จะทำการผลิตอ้อยน้ำตาลขึ้น ถ้าหากว่าราคาอ้อยมีราคาตันละ 300 บาท มีต้นทุนในการผลิตอ้อยเฉลี่ยตันละ 276 บาท (ซึ่งรวมผลตอบแทนต่อปัจจัยการผลิตทุกอย่างแล้ว) ส่วนเกินที่เหลือ 24 บาท/ตันนั้นก็จะเป็นค่าเช่าทางเศรษฐกิจของที่ดินแปลงนั้น และถ้าหากว่าที่ดินแปลงดังกล่าวนี้สามารถผลิตอ้อยได้ไร่ละ 10 ตัน ค่าเช่าที่ดินแปลงนี้ก็เท่ากับ 240 บาทต่อไร่ อันนี้

หมายความว่าที่ดินแปลงดังกล่าวนี้อยู่ใกล้หรืออยู่ติดกับ โรงงานน้ำตาลนั้นเอง ถือว่าค่าขนส่งอ้อยเข้าสู่โรงงานไม่มี

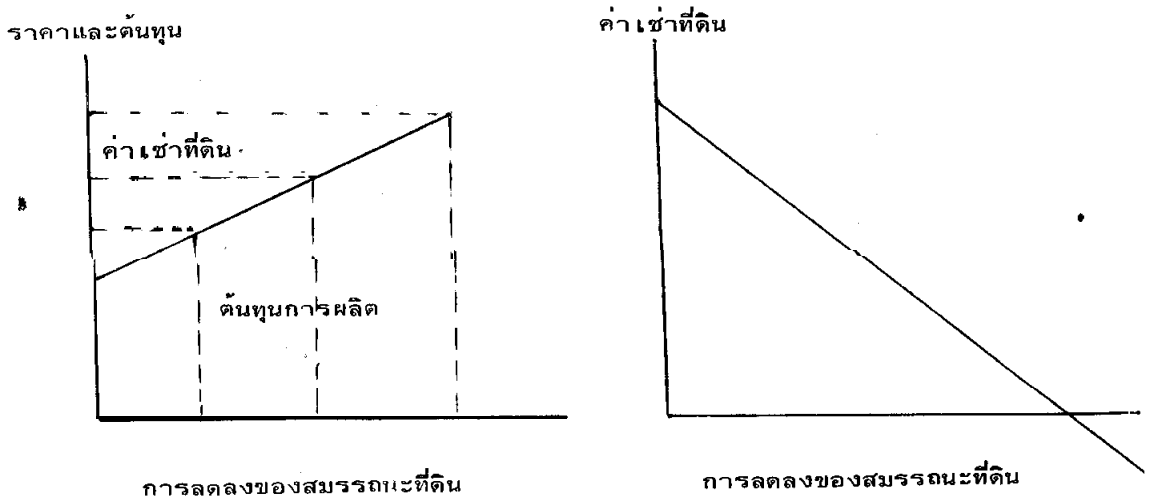
ในที่นี้สมมุติว่าที่ดินแปลงที่จะทำการปลูกอ้อยนั้นอยู่ห่างจากโรงงานที่บอ้อยออกไปไกลๆ ก็จะทำให้เกิดต้นทุนในการขนส่งอ้อยขึ้นมา ที่ดินที่อยู่ห่างออกไปเท่าใดก็จะมีค่าขนส่งสูงมากขึ้นเท่านั้น และในสภาพที่ที่ดินมีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันที่ที่อยู่ห่างไกลออกไปมากเท่าใดค่าขนส่งก็จะยิ่งแพงมากขึ้นเท่านั้น และทำให้ค่าเช่าที่ดินถูกลงไปตามส่วน สมมุติว่า ค่าขนส่งอ้อยเข้าสู่โรงงานที่บอ้อยจากฟาร์มเสียค่าขนส่งเฉลี่ยตันละ 60 สตางค์ต่อกิโลเมตร ฉะนั้นจะเห็นได้ว่าค่าเช่าที่ดินก็จะลดลง 60 สตางค์ต่อตันในทุกระยะหนึ่งกิโลเมตรที่ห่างจากโรงงานออกไป ในที่นี้จะเห็นได้ว่าใน 1 ไร่เมื่อสามารถผลิตอ้อยได้เฉลี่ย 10 ตัน เพราะฉะนั้นในทุกระยะทางหนึ่งกิโลเมตรที่ห่างออกไปจะทำให้ค่าเช่าที่ดินลดลงไป 6 บาทต่อไร่ สมมุติว่าที่ปลูกอ้อยห่างจากโรงงาน 20 กิโลเมตร เขาจะต้องเสียค่าขนส่งอ้อย 10 ตัน เข้าสู่โรงงานเท่ากับ 120 บาท เพราะฉะนั้นค่าเช่าที่ดินในบริเวณนี้หรือที่ดินแปลงนี้จะเสียค่าเช่าเท่ากับ 120 บาทต่อไร่เท่านั้น หรือถ้าหากชาวไร่ทำการผลิตอ้อยห่างจากโรงงาน 40 กิโลเมตรเขาต้องเสียค่าขนส่งอ้อยถึง 240 บาทต่อไร่ เพราะฉะนั้นที่ดินที่อยู่ห่างจากโรงงาน 40 กิโลเมตรค่าเช่าที่ดินจะเท่ากับศูนย์ (0) หรือไม่มีค่าเช่า (no-rent) เลย ดังรูปที่ 5.5



รูปที่ 5.5 แสดงค่าเช่าที่ดินในแหล่งต่างๆ ที่เกิดจากผลของต้นทุนการขนส่งผลผลิตไปสู่ตลาด

ค่าเช่าที่ดินเกิดจากสมรรถนะในการใช้ที่ดิน

ดังที่ได้กล่าวแล้วค่าเช่าที่ดินที่แตกต่างกันออกไปนั้น ส่วนหนึ่งเกิดจากความอุดมสมบูรณ์ของดินแตกต่างกันตามความคิดเห็นของ Ricardo หรือเกิดจากสถานที่ตั้งตามแนวความคิดของ Petty และ Von Thunen ซึ่งมุ่งทางด้านค่าใช้จ่ายในด้านการขนส่ง และถ้าเอาแนวความคิดของทั้งสามท่านมารวมกันแล้วก็อาจจะยังไม่สมบูรณ์นักในเรื่องของค่าเช่าที่ดิน ทั้งนี้เพราะเหตุว่ายังมีปัจจัยอื่นๆ อีกมากที่จะต้องนำมาคิดด้วย เช่น ประสิทธิภาพของการจัดการของผู้ประกอบการ เงินทุนในการปรับปรุงที่ดิน การปรับปรุงทรัพย์สินต่างๆ ลักษณะของเพื่อนบ้าน แหล่งน้ำ การศึกษา ฯลฯ ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่ดินทั้งสิ้น จากผลกระทบต่างๆ เหล่านี้ ถ้าหากใช้แนวความคิดเกี่ยวกับสมรรถนะการใช้ที่ดิน (Land Use - Capacity) มาใช้ในการอธิบายลักษณะค่าเช่าที่ดินแล้วจะเห็นว่ามีความเหมาะสมที่สุด ซึ่งแนวความคิดนี้อาจแสดงได้ด้วยรูปที่ 5.6



รูปที่ 5.6 ความสัมพันธ์ระหว่างสมรรถนะการใช้ที่ดินและต้นทุนการผลิต

จากรูปที่ 5.6 จะเห็นได้ว่าที่ดินที่มีสมรรถนะในการใช้ต่างๆ โดยเริ่มจากที่ดินที่มีสมรรถนะสูง และลดลงตามลำดับ ซึ่งที่ดินที่มีสมรรถนะสูงจะมีต้นทุนในการผลิตต่ำ (จากรูปที่

5.3 และ 5.4) จะเห็นได้ว่าที่ดินแปลง A จะมีต้นทุนในการผลิตต่ำ ทั้งนี้เพราะมีสมรรถนะของที่ดินสูง เมื่อเทียบกับที่ดินแปลง D ซึ่งมีสมรรถนะต่ำต้นทุนในการผลิตจะสูง จากรูปนี้ซึ่งแสดงให้เห็นว่าที่ดินที่มีสมรรถนะสูงจะมีค่าเช่าที่ดินสูงตามไปด้วย แต่ว่าอย่างไรก็ตาม แนวความคิดที่เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินที่มีสมรรถนะการใช้ที่ดินนี้จะต้องขึ้นอยู่กับข้อสมมุติ 2 ประการคือ (1) การใช้ที่ดินของสังคมจะต้องมีการใช้ที่ดินที่มีสมรรถนะสูงก่อนแล้วจึงนำเอาที่ดินที่มีสมรรถนะต่ำใช้ตามมาภายหลัง (2) ที่ดินที่มีสมรรถนะต่างๆ กันนี้จะต้องมีการกระจายอย่างมีระเบียบในแนวนอน (Uniformly along the horizontal axis)

ทัศนะอื่นๆ ที่เกี่ยวกับค่าเช่า (Other Views Concerning Rent)

ได้มีนักเศรษฐศาสตร์หลายท่านที่มีความเห็นในทัศนะต่างๆ กันกับค่าเช่าที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งอาจสรุปได้เป็น 2 แนวความคิดที่สำคัญ คือ

ก. ค่าเช่าคือส่วนที่เพิ่มขึ้นจากที่ดินโดยมิได้ลงทุน (Rent as an unearned increment)

จากแนวความคิดของ Ricardo แสดงให้เห็นว่าค่าเช่าที่ดินนั้น คือส่วนเกินทางเศรษฐกิจที่จ่ายให้กับเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการเก็บที่ดินไว้ในการผลิตเอง จากแนวความคิดนี้ดูเสมือนว่าเจ้าของที่ดินนั้นได้รับค่าเช่ามาโดยที่เขาไม่ต้องลงทุนอะไรเลย หรือเป็นลาภลอย (wind fall return) ของเจ้าของที่ดิน หรืออีกนัยหนึ่งเจ้าของที่ดินได้ค่าเช่าอันเนื่องมาจากการผูกขาดตัดตอน (Monopoly return) ในการถือครองที่ดินนั้น ในศตวรรษที่ 19 ได้มีความคิดที่สำคัญจากนักเศรษฐศาสตร์ 3 ท่านด้วยกันคือ John Stuart Mill, Henry George และ Karl Marx ได้ให้ทัศนะเกี่ยวกับค่าเช่าว่า เนื่องจากค่าเช่าที่ดินนั้นเป็นส่วนที่เพิ่มขึ้นมาโดยที่เจ้าของที่ดินมิได้ลงทุนอะไรเลย ดังนั้น ควรที่จะมีการเก็บภาษีแก่เจ้าของที่ดินเพื่อนำเงินส่วนนี้ไปใช้จ่ายในกิจการสาธารณะ ซึ่งอันนี้เป็นแนวความคิดของ John Stural Mill ส่วน Henry George นั้น ได้ให้ทัศนะว่าควรที่จะเก็บภาษีเดียว (Single tax) กับผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ส่วน Karl Marx นั้นก็ได้ให้ความเห็นเช่นกันว่าค่าเช่านี้เป็นส่วนเกิน (Surplus) เนื่องจากการผูกขาดตัดตอน (Monopoly return)

ข. ค่าเช่าเปรียบเสมือนผลตอบแทนจากการลงทุน (Rent as a return on investment)

แนวความคิดที่ว่าค่าเช่าที่ดินคือ ผลตอบแทนทาง เศรษฐกิจที่มีต่อทรัพยากรที่ดิน ในเมื่อนำเอาที่ดินไปผลิตร่วมกับปัจจัยการผลิตอื่นๆ จากแนวความคิดนี้เรารู้ว่าที่ดิน เป็นปัจจัย การผลิตอันหนึ่งที่ผู้ลงทุนหรือ เจ้าของของตลอดจนผู้เช่าต่างก็มีความเห็นว่า ค่าเช่าที่ดินนี้ เปรียบเสมือน ผลตอบแทนของการลงทุน

ผู้ผลิตโดยทั่วไปแล้วจะถือว่าทรัพยากรที่ดินมีลักษณะที่เป็นทั้งที่ธรรมชาติให้มา และ อีกส่วนหนึ่ง เป็นส่วนที่มนุษย์เป็นผู้ปรับปรุงขึ้นมา จากแนวความคิดนี้จะเห็นว่าที่ดินนั้นก็คือทุน (Capital goods) ชนิดหนึ่งนั่นเอง เพราะฉะนั้น ทรัพยากรที่ดินจึงสามารถที่จะทำการซื้อขาย กันได้ในตลาด จากแนวความคิดอันนี้ จึงกล่าวได้ว่าผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่เกิดจากทรัพย์สิน ดังกล่าว หรือค่าเช่าที่ดินในลักษณะนี้ จึงถือว่าเป็นผลตอบแทนที่เกิดขึ้นมาจากการลงทุนในที่ดินนั้นๆ นั่นเอง ยกตัวอย่างเช่น ค่าเช่าตามสัญญา (Contract rent) นั้นจะจ่ายไปในรูปแบบของต้นทุน ในการดำเนินการ โดยมีได้ถือว่าเป็นส่วนเกินทางเศรษฐกิจ (economic surplus) ที่เจ้าของที่ดินได้รับ แต่ในแง่ของเจ้าของที่ดินแล้วเขาคิดว่าผลตอบแทนทางเศรษฐกิจหรือค่าเช่าที่ดิน นี้เป็นผลตอบแทนของทุนที่เขาได้ลงทุนไปในที่ดินแปลงนั้น ทั้งนี้เจ้าของที่ดินได้นำไปเปรียบเทียบกับ รายได้ที่เขาควรจะได้รับจากการที่เขาได้ลงทุนในกิจการอื่นว่าเท่าเทียมกันหรือไม่เพียงใด

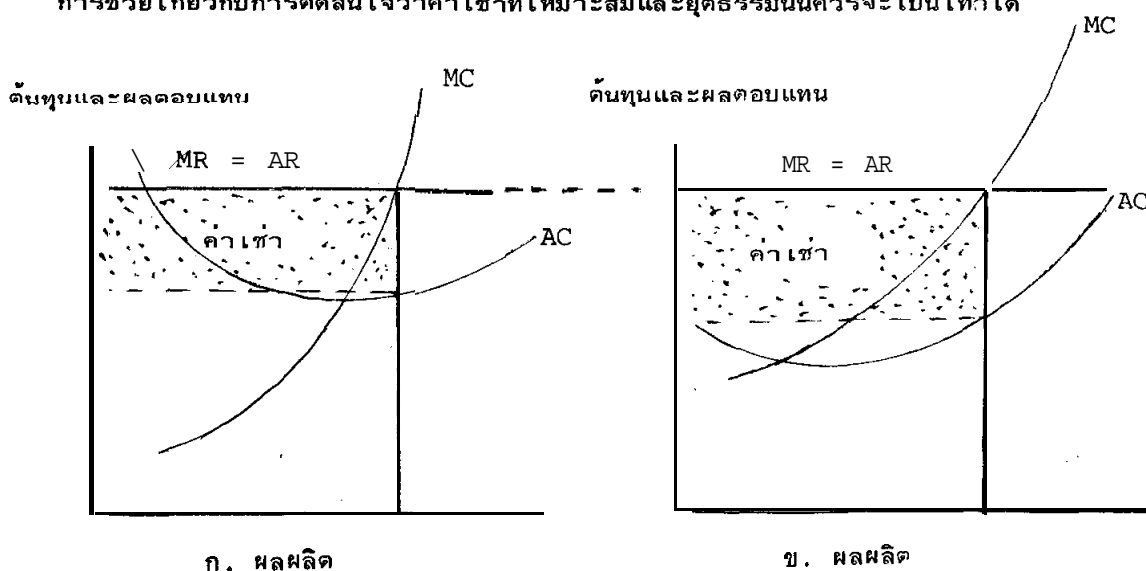
ความสำคัญของค่าเช่าที่ดิน (Significance of Land Rent)

ในทางทฤษฎีค่าเช่าที่ดินนั้นนับว่ามีความสำคัญไม่มากนัก ความสำคัญที่แท้จริงของ ค่าเช่าที่ดินนั้นคือ คุณค่าของมันที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่ออธิบายถึงสภาพของความเป็น จริงต่างๆ ทั้งนี้เพราะเหตุว่าแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่านี้จะใช้ประยุกต์ในการแก้ไขปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับเศรษฐกิจที่ดิน ปัญหาต่างๆ เหล่านี้มีอยู่ 4 ปัญหาด้วยกันที่เห็นว่ามีมีความสำคัญมากคือ ค่าเช่าที่ดินนั้นเข้ามาเกี่ยวข้องกับการแก้ปัญหาเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน (Contract rental arrangements) เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัพย์สิน (property values) เกี่ยวข้องกับ

ตัดสินใจในการลงทุนและพัฒนาที่ดิน (to land resource investment and development decisions) และการจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างการใช้ที่ดินต่างๆ (The allocation of land resources between different types of use)

(1) ผลในด้านการจัดการค่าเช่าที่เหมาะสม (Effects upon Rental Arrangements)

ในการจัดการเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาที่เหมาะสมระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของที่ดินพบว่า ค่าเช่าที่ดินเป็นเครื่องมือที่สำคัญมาก ทั้งนี้เพราะเหตุว่าค่าเช่าที่ดินจะทำให้เกิดการต่อรองที่เป็นธรรมระหว่างบุคคลทั้งสองที่จะทำให้เกิดค่าเช่าที่เหมาะสม (fair economic return) ซึ่งโดยปกติแล้วจะเห็นได้ว่าเจ้าของที่ดินนั้นมีความต้องการค่าเช่าที่ดินในอัตราค่าเช่าที่สูง แต่ทางด้านผู้เช่านั้นต้องการที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำ ฉะนั้นค่าเช่าที่ดินนี้จึงเป็นเครื่องมือในการช่วยเกี่ยวกับการตัดสินใจว่าค่าเช่าที่เหมาะสมและยุติธรรมนั้นควรจะเป็นเท่าใด



รูปที่ 5.7 แสดงถึงผลกระทบของระดับค่าเช่าที่ดินที่มีผลต่ออำนาจการต่อรองเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดิน (Illustration of effects of high and low tenant bargaining power upon land rental levels)

จากรูปที่ 5.7 แสดงถึงผลกระทบของระดับค่าเช่าที่ดินที่มีผลต่ออำนาจการต่อรองเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญาที่จะตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่า ทั้งนี้จะพิจารณาเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการผลิตที่มีผลผลิตภาพในการผลิตพอๆ กัน แต่ที่ดินทั้ง 2 แปลงนี้ตั้งอยู่คนละแห่งกัน โดยกำหนดให้ที่ดินแปลง ก. อยู่ห่างไกลจากตลาดมากกว่าที่ดินแปลง ข. จะเห็นได้ว่าในที่ดินแปลง ก. นั้นผู้เช่าจะมีอำนาจการต่อรองเกี่ยวกับค่าเช่าสูงกว่าที่ดินแปลง ข. ทั้งนี้เพราะเหตุว่าที่ดินแปลง ก. นั้นผลตอบแทนของที่ดิน (ค่าเช่าที่ดิน) ที่ได้รับนั้นมีค่าน้อยกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับผลตอบแทนต่อปัจจัยการผลิตอื่น คือค่าจ้างแรงงานและการจัดการส่วนในที่ดินแปลง ข. นั้น มีค่าเช่าที่ดินสูงกว่า และคนมีความต้องการเช่าในที่ดินแปลง ข. เป็นจำนวนมาก การที่มีผู้เช่าต้องการเช่าในที่ดินแปลง ข. มากอย่างนี้ จึงทำให้อำนาจการต่อรองของผู้เช่ามีน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินแปลง ก. ทั้งนี้เพราะว่าผู้เช่ามองเห็นแล้วว่า เขาจะได้รับผลตอบแทนในการประกอบการในที่ดินแปลง ข. นี้มีมากกว่านั่นเอง

(2) ความสัมพันธ์ของค่าเช่าที่ดินต่อมูลค่าของที่ดิน (Relation of Land Rent to Land Values)

ทรัพยากรที่ดินบางชนิด เช่น ไร่นา หรือป่าไม้ อาจจะสามารถกล่าวได้ว่าเป็นปัจจัยการผลิตที่มีผลผลิตภาพการผลิตค่อนข้างไม่มีขอบเขตจำกัด ส่วนปัจจัยการผลิตบางอย่าง เช่น บ้านหรือสำนักงานอาจจะมีผลผลิตภาพการผลิตที่มีขอบเขตจำกัดมากกว่า แต่ก็สามารถที่จะใช้ได้เกินกว่าตามเวลาที่กำหนดไว้ การใช้ทรัพยากรทั้งสองชนิดเพื่อการผลิตในอนาคตนั้น เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินด้วย ซึ่งสถานการณ์เช่นนี้ทั้งผู้เป็นเจ้าของที่ดินและผู้เช่าจะต้องตระหนักและต้องทำความเข้าใจให้แจ่มชัด เกี่ยวกับผลที่จะเกิดขึ้นทั้งในอนาคตและปัจจุบันในด้านเกี่ยวกับสมรรถนะในการใช้ที่ดิน และค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นในการที่จะมีการซื้อขายในราคาที่เหมาะสมกับทรัพยากรที่ดินนั้นๆ

จากแนวความคิดในทางทฤษฎีโดยทั่วไปแล้ว ทรัพยากรที่ดินนั้นจะมีมูลค่าการตลาดเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินที่ได้คาดการณ์ไว้ในอนาคต ปัญหาเกี่ยวกับการตีราคา

มูลค่าที่ดินมีปัญหาที่สำคัญ 2 ประการด้วยกันคือ การคาดคะเนค่าเช่าที่ดินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่งคือ อัตราการคิดลด (Discount rate) ควรที่จะใช้ในอัตราเท่าใดจึงจะเหมาะสม ซึ่งทั้งสองปัญหานี้เป็นปัญหาที่สำคัญสำหรับนักเศรษฐศาสตร์ในการคิดคำนวณเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าของที่ดิน ทั้งนี้เพราะเหตุว่ามีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบต่อปัญหาที่สำคัญทั้ง 2 นี้ แต่อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหามูลค่าของที่ดินสามารถที่จะคำนวณได้โดยอาศัยค่าเช่าที่ดินถาวรเฉลี่ยมาใช้ โดยกำหนดให้ a เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินถาวรเฉลี่ยต่อปี r เป็นอัตราดอกเบี้ย (capitalization interest rate) หรืออัตราคิดลด (discount rate) และ V คือมูลค่าของที่ดิน (Capitalized value) สมมติว่า ระยะเวลาของการใช้ที่ดินเท่ากับ n ปี แล้วเราสามารถที่จะคำนวณหามูลค่าของที่ดิน V ได้ดังนี้คือ

$$V = \frac{a}{(1+r)} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n}$$

หรือเขียนใหม่ได้ว่า

$$V = \frac{a}{r}$$

เช่นที่ดินที่ใช้ในการทำการเกษตรแปลงหนึ่งมีค่าเช่าทางเศรษฐกิจโดยถาวรเฉลี่ยต่อปีเท่ากับ 200 บาทต่อไร่ ถ้ากำหนดให้อัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยของทุนเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ต่อปี เราสามารถที่จะประเมินมูลค่าของที่ดินแปลงนี้ได้ว่ามีมูลค่าไร่ละเท่าไรอย่างหายบายๆ ได้ดังนี้คือ

$$\begin{aligned} V &= \frac{a}{r} \\ &= \frac{200}{0.10} = 2,000 \text{ บาท/ไร่} \end{aligned}$$

(3) การนำค่าเช่าที่ดินมาประยุกต์ใช้เกี่ยวกับการตัดสินใจในการพัฒนาที่ดิน

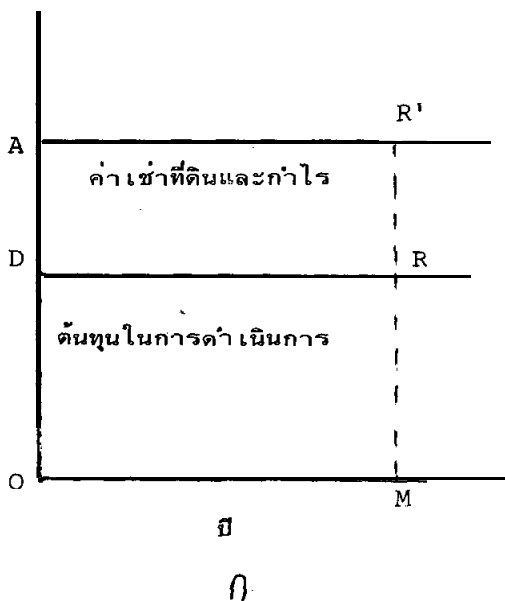
(Applications to Land Resource Development Decisions)

ในการคาดคะเนเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินสุทธิในอนาคตของการใช้ที่ดินหลายๆ ชนิดนั้น เป็นแนวทางที่ผู้ประกอบการนำมาใช้ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนเพื่อพัฒนาที่ดิน

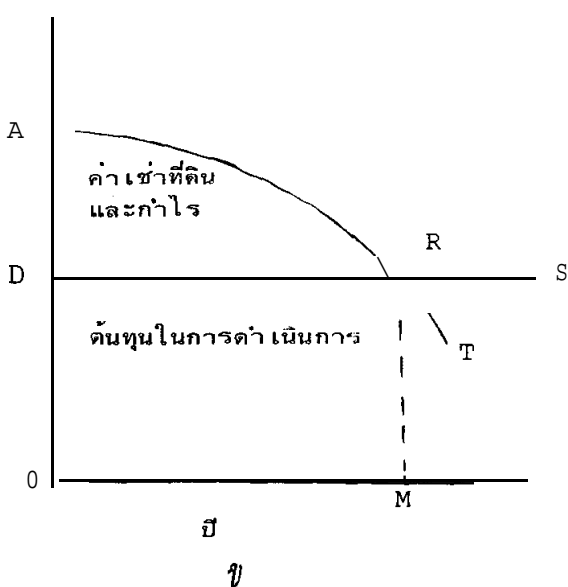
ที่จะทำขึ้นในอนาคต ทั้งนี้เพราะเหตุว่าผู้ดำเนินการหรือผู้ประกอบการต่างๆ นั้น เขามีความสนใจในการนำเอาทรัพยากรที่ดินใหม่ๆ มาพัฒนาให้ดีขึ้น โดยปกติแล้วก่อนที่จะเขาจะลงทุนพัฒนานั้น เขาจะต้องคำนึงผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคตว่าเป็นอย่างไรด้วยมันคุ้มกับการลงทุนพัฒนาหรือไม่ ซึ่งทั้งนี้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับนั้น อย่างน้อยที่สุดก็ควรจะคุ้มกับทุนที่เขาได้ลงไปในการพัฒนาที่ดินนั้นๆ ซึ่งโดยปกติแล้วในการดำเนินการธุรกิจใดๆ ของเอกชนนั้น เขามักจะวิเคราะห์ต้นทุนและผลได้ (Cost Benefit Analysis) ซึ่งการวิเคราะห์ต้นทุนและผลได้นี้จะเป็นเครื่องชี้ว่าเขาควรจะลงทุนหรือไม่ ในการวิเคราะห์ถึงการลงทุนโดย วิธีนี้นั้นมีข้อยุ่งยากมากมายเช่น การคาดคะเนผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งโดยปกติแล้วเรามักจะต้องกำหนดปัจจัยบางอย่างให้อยู่คงที่ในขณะใดขณะหนึ่งเพื่อสะดวกในการคิดคำนวณ เช่น กำหนดให้ผลผลิต ราคา ค่าเช่าที่ดิน ดอกเบี้ย ฯลฯ ส่วนทางด้านต้นทุนนั้นก็เช่นเดียวกันในบางครั้งเราก็กำหนดให้ต้นทุนต่างๆ นั้นคงที่ หรือบางครั้งเราอาจจะกำหนดให้ขึ้นไป ลดลงไป เท่าไรในระยะเวลาที่ดำเนินการ แนวความคิดเกี่ยวกับการวิเคราะห์ต้นทุน และผลได้ดังกล่าวนี้อาจแสดงได้ด้วยรูปที่ 5.8 ก. และ ข. กำหนดให้ AR' เป็นผลตอบแทนหรือรายรับทั้งหมด DR เป็นต้นทุนในการดำเนินการพัฒนา (Operating Costs)

จากรูปที่ 5.8 ก. จะแสดงให้เห็นเราทราบว่า ค่าเช่าที่ดินและผลกำไรตลอดจนทุนในการดำเนินการจะเท่ากันทุกปีตลอดระยะเวลาในการดำเนินการ ส่วนในรูปที่ 5.8 ข. นั้น จะแสดงให้เห็นทราบว่าในบางกรณีนั้น ผลตอบแทนที่จะได้รับในปีต้นๆ นั้น จะมีค่าสูงและลดลงไปเรื่อยๆ ในปีถัดๆ ไป ซึ่งจะทำให้ค่าเช่าที่ดินและกำไรลดลงด้วย ส่วนต้นทุนในการดำเนินการนั้นจะเท่ากันทุกๆ ปี

ต้นทุนและรายได้



ต้นทุนและรายได้



รูปที่ 5.8 แสดงผลของการคาดคะเนต้นทุน รายได้ และค่าเช่าที่ดินสุทธิในการตัดสินใจเพื่อการลงทุนพัฒนาทรัพยากรที่ดิน

(4) ผลของค่าเช่าที่ดินกับการจัดสรรการใช้ที่ดิน (Effects upon Land - use Allocation)

ในบริเวณใดที่พบว่าที่ดินที่มีสมรรถนะในการใช้สูง และมีรายได้สูง โดยปกติค่าเช่าที่ดินจะสูงตามไปด้วย ในทางกลับกัน ถ้าหากที่ดินมีสมรรถนะในการใช้ต่ำ ย่อมมีค่าเช่าที่ดินต่ำไปด้วย จากความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดของสมรรถนะการใช้ที่ดินกับค่าเช่าที่ดินดังกล่าวนี้ จึงสามารถจะใช้ค่าเช่าที่ดินนี้เป็น เครื่องกำหนดจำนวนที่ดินในการใช้ในกิจกรรมต่างๆ ได้

ภาษีเดี่ยว (Single Tax)

ระบบภาษีเดี่ยวนี เป็นแนวความคิดของ Henry George (183๙ - 1877) ซึ่งเป็นภาษีที่เรียกเก็บกับ เจ้าของที่ดินเพียงอย่างเดียว ค่าเช่าทางเศรษฐกิจในที่นี้หมายถึง มูลค่าประจำปีของที่ดิน (Annual Value) ซึ่งมูลค่าประจำปีของที่ดินนี้จะต้องมีประจำที่ดินทุกแปลงไม่ว่าจะนำ

ที่ดินแปลงนั้นไปผลิตเองหรือไม่ เช่น เจ้าของที่ดินไม่ได้นำที่ดินไปทำการผลิตเองแต่นำไปให้ผู้อื่นเช่า ก็ถือว่าค่าเช่าที่ดินที่เกิดขึ้นนั้นเป็นมูลค่าประจำปีของที่ดิน ตามหลักการของภาษีเดียวนี้ ได้เสนอให้มีการเก็บภาษีจากค่าเช่าทางเศรษฐกิจนี้เต็มร้อยเปอร์เซ็นต์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันการกักตุนและการนำที่ดินนั้นไปทำประโยชน์ และให้นำภาษีส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายของรัฐบาลต่อไป

การที่ Henry George ได้เสนอให้เก็บภาษีเดียว จากที่ดินนี้เพราะเขาเห็นว่าเจ้าของที่ดินเป็นผู้ที่โชคดีที่มีที่ดินโดยไม่ต้องลงทุนอะไรเลย และยังมีรายได้ตอบแทนโดยไม่ต้องลงทุนด้วย (unearned land increment) ฉะนั้น จึงควรเก็บภาษีจากค่าเช่าที่ดินส่วนนี้เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ต่อสังคมโดยส่วนรวม เพราะเหตุว่าค่าเช่าที่ดินส่วนนี้นั้นเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจากการที่สังคมโดยส่วนรวมบันดาลให้เกิดขึ้น กล่าวคือ สังคมมีอุปสงค์ในสินค้าที่ผลิตขึ้นมาจากที่ดินเพิ่มขึ้น ทำให้ที่ดินนั้นมีค่าเช่าเกิดขึ้น ดังนั้น จึงควรเก็บภาษีจากค่าเช่าส่วนนี้เสียและ Henry George เชื่อว่าภาษีส่วนนี้ไม่ถูกผลกระทบไปให้บุคคลอื่นได้ แต่ในความเป็นจริง ความคิดเห็นนี้มีข้อบกพร่องหลายประการคือ

(1) เจ้าของที่ดินในระยะหลังนั้น เขาต้องจ่ายเงินค่าชดเชยและปรับปรุงที่ดินมาแล้วทั้งสิ้น จึงถือไม่ได้ว่าเจ้าของที่ดินนั้นได้รับที่ดินมาเปล่าๆ โดยไม่ต้องลงทุนอะไรเลยเหมือนในสมัยก่อน และจะถือว่าเจ้าของที่ดินนั้นได้รับผลตอบแทนโดยไม่ต้องลงทุนไม่ได้ ฉะนั้น จึงไม่สมควรที่จะเก็บภาษีจากค่าเช่าที่ดินทั้งหมด

(2) ระบบภาษีเดียวนี้ เก็บจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดินที่ใช้ทำการเกษตร ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนต่ำ (low rate of turnover) ส่วนพวกที่เป็นเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่หรือพวก Land Lord จริงๆ นั้นมีน้อย ดังนั้น ภาระส่วนใหญ่จึงยังคงตกอยู่กับเกษตรกรชาวไร่ชาวนาผู้ยากจน

(3) ไม่สามารถที่จะแบ่งมูลค่าของที่ดินที่เกิดขึ้นจากธรรมชาติกับมูลค่าที่เกิดขึ้นจากการลงทุนปรับปรุงขึ้นมาได้