

รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ในจังหวัดชลบุรี: กรณีศึกษา เทศบาลเมืองบ้านสวน Patterns and Changes of Land Value in Chon Buri Province: A Case Study of Bansuan Municipality

ภาณุพงศ์ บรรเทาทุกข์ (PANUPONG BUNTAOTOOK)*

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อศึกษารูปแบบการกระจายและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน ช่วง พ.ศ. 2533-2552 (2) เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน รวมทั้ง (3) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับการใช้ที่ดิน โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

ผลการศึกษาพบว่าราคาที่ดินบริเวณถนนสายหลักจะสูงซึ่งเป็นพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม และราคาที่ดินจะลดลงตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมืองและระยะห่างจากถนนสายหลัก รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วง พ.ศ. 2533-2545 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลง 3,364.19 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 26.62 พบมากคือ การเปลี่ยนแปลงพืชไร่เป็นพื้นที่ว่างเปล่า 1,263.67 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.97 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วง พ.ศ. 2545-2552 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลง 953.24 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 7.56 พบมาก คือ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ว่างเปล่าเป็นบ้านจัดสรรและอพาร์ทเมนต์ 309.72 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.45

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับประเภทการใช้ที่ดิน พบว่าการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินในสองช่วงเวลา มีการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินส่วนมากในพื้นที่ราคาที่ดินค่อนข้างต่ำซึ่งเป็นพื้นที่อยู่ห่างจากถนนสายหลัก ผลการศึกษาทำให้เข้าใจ

* คณะภูมิสารสนเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

การใช้ที่ดินและราคาที่ดินในพื้นที่ และสามารถนำไปประยุกต์กับการศึกษาด้านอื่น ๆ ต่อไป

คำสำคัญ: ราคาที่ดิน, การใช้ที่ดิน, ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

Abstract

The objectives of this research are 1) to identify patterns and changes of land value in Bansuan Municipality between 1990 and 2009, 2) to analyze characteristics of land use and land-used change, and 3) to analyze a relationship between land value and land use. In this research, Geographic Information System is used as a tool for analyzing.

The results reveal that land value varies considerably according to location. High land value is located in downtown, especially along the main road. Land use types which they are related to high land value are residential sites and commercial enterprises. Land value is reduced considerably due to distance from main road and downtown as well.

A pattern of land use change during year 1990 to 2002 reveals 3,364.19 rais or 26.62%. The most change of land use is found on field crop to bare land which it is calculated as 9.97% or 1,263.67 rais. The pattern of land use change during year 2002 to 2009 reveals 953.24 rais or 7.56%. The most change of land use is found on bare land to residential site which it is calculated as 2.45% or 309.72 rais.

In case of relationship between land value and land use type, the result reveals that land use change in both two periods are most occurred in low valued land and distant from main road location. Results from this research could explain the change of land use type and land value in Bansuan Municipality and could be applied to further study.

Keywords: Land value, Land use, Geographic Information System

ความเป็นมาและสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันเมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากรและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ดังนั้นเมืองซึ่งมีพื้นที่จำกัดจึงมีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น จากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นจึงส่งผลกระทบต่อสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากประชากรภายในประเทศเพิ่มจำนวนมากขึ้น ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ใน พ.ศ. 2548 ที่ดินในจังหวัดชลบุรีได้ปรับตัวสูงมาก โดยเฉพาะพื้นที่ติดชายทะเล ซึ่งได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งชาวไทยและนักลงทุนชาวต่างประเทศในการเข้ามาพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก (โพสท์ทูเดย์, 2548, หน้า 1) จากราคาประเมินที่ดินใน พ.ศ. 2547-2550 ของจังหวัดในภาคตะวันออก พบว่าจังหวัดชลบุรีมีค่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.81 เป็นอันดับสองรองจากจังหวัดตราดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.63 (สุริยะ คชินทร, 2547, หน้า 105) ภาวะทางเศรษฐกิจของจังหวัดชลบุรีเป็นแหล่งรวมของสถานบันเทิงที่หลากหลาย จึงเป็นจุดที่ดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยว เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจที่สำคัญต่อนักลงทุนชาวต่างชาติ การเดินทางมีความสะดวกและรวดเร็วเนื่องจากมีถนนหลายสายเชื่อมต่อกับจังหวัด (อีคอนนิวส์, 2549, หน้า 1)

เนื่องจากจังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว จึงส่งผลให้นักลงทุนต่างมีความต้องการที่จะมาดำเนินกิจการในจังหวัดชลบุรีมากขึ้นโดยเฉพาะในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน ซึ่งที่ดินมีราคาสูงและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตามการศึกษาที่เกี่ยวกับราคาที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวมีจำนวนน้อยและยังไม่ได้มีการศึกษาอย่างจริงจัง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้เกิดความสนใจที่จะศึกษารูปแบบและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน และศึกษาถึงลักษณะการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน รวมทั้งวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับการใช้ที่ดิน ซึ่งสามารถนำผลที่ได้ไปใช้ในการประกอบการตัดสินใจและวางแผนในการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อการประกอบโครงการและการประโยชน์ใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ อีกทั้งสามารถใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวางแผน การจัดการในการลงทุนให้กับหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนได้เป็นอย่างดี

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

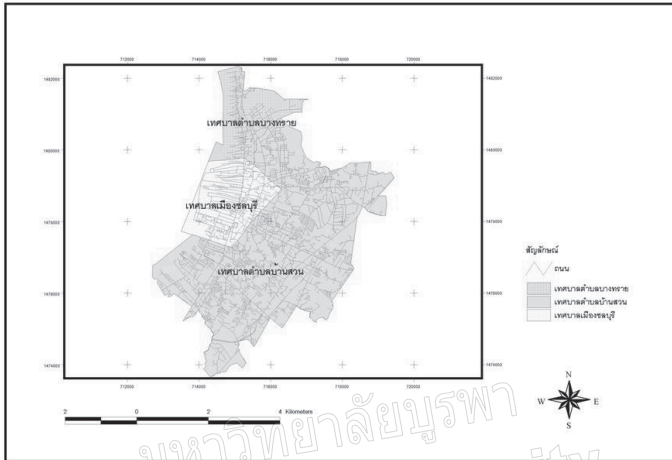
1. เพื่อศึกษารูปแบบการกระจายและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน ระหว่าง พ.ศ. 2533 ถึง พ.ศ. 2552
2. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน
3. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับประเภทการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงรูปแบบการกระจายและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวนระหว่าง พ.ศ. 2533 ถึง พ.ศ. 2552
2. ทำให้ทราบลักษณะการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน
3. ทำให้ทราบความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน

พื้นที่ศึกษา

เทศบาลเมืองบ้านสวน อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรีตั้งอยู่ระหว่าง 1473603 mN ถึง 1480981 mN และระหว่าง 712553 mE ถึง 719521 mE มีพื้นที่ 12,661.93 ไร่ หรือ 20.26 ตารางกิโลเมตร เป็นเทศบาลที่อยู่ในพื้นที่เมืองมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง เป็นที่ตั้งของแหล่งธุรกิจที่สำคัญของจังหวัดชลบุรี (ภาพที่ 1)



ภาพที่ 1 พื้นที่ศึกษา

ช่วงเวลาคือ

พ.ศ. 2533 คือช่วงที่จังหวัดชลบุรีมีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในอัตราที่สูง ซึ่งเป็นผลมาจากช่วง พ.ศ. 2530-2533 เกิดภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ทำให้โครงสร้างระดับราคาในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลาดหุ้น และสินค้าอุตสาหกรรมสูงขึ้นอย่างมาก

พ.ศ. 2545 คือช่วงภายหลังเศรษฐกิจวิกฤต

พ.ศ. 2552 คือช่วงปัจจุบันที่มีการลงทุนทางอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูง

วิธีดำเนินการศึกษา

1. การรวบรวมข้อมูล

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมินที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวนจากกรมที่ดิน ในช่วง พ.ศ. 2533 พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2552 เพื่อทำแผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดิน

1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินใน พ.ศ. 2533 พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2552 ภายในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน โดยแปลจากภาพถ่ายทางอากาศดิจิทัล มาตราส่วน 1: 4,000 บันทึกภาพวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2533 และวันที่ 6

กรกฎาคม พ.ศ. 2545 และภาพถ่ายดาวเทียม THEOS scene T1 M บันทึกภาพวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552 เพื่อใช้วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับประเภทการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวน

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบและการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการวิเคราะห์ โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ดังนี้

2.1 นำข้อมูลภาพถ่ายทางอากาศและภาพถ่ายดาวเทียมมาปรับแก้เชิงเรขาคณิตโดยโปรแกรม PCI Geomatica version 8.1 และทำการแปลข้อมูลเพื่อให้ได้การใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533 พ.ศ. 2533 และ พ.ศ. 2552 โดยใช้โปรแกรม ArcView version 3.1

2.2 ทำการนำเข้าข้อมูลราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. 2533 พ.ศ. 2545 และ พ.ศ. 2552 ให้อยู่ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อศึกษารูปแบบของราคาที่ดิน

2.3 การวิเคราะห์รูปแบบการกระจายและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ระหว่าง พ.ศ. 2533-2545 จากนั้นการวิเคราะห์รูปแบบการกระจายและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ระหว่าง พ.ศ. 2545-2552

2.4 การวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วง พ.ศ. 2533-2545 จากนั้นการวิเคราะห์ลักษณะการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินช่วง พ.ศ. 2545-2552

2.5 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับประเภทการใช้ที่ดินในปี พ.ศ. 2533 ทำโดยนำแผนที่ราคาที่ดิน พ.ศ. 2533 กับการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2533 มาซ้อนทับทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับประเภทการใช้ที่ดินใน พ.ศ. 2545 และการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับประเภทการใช้ที่ดินใน พ.ศ. 2552

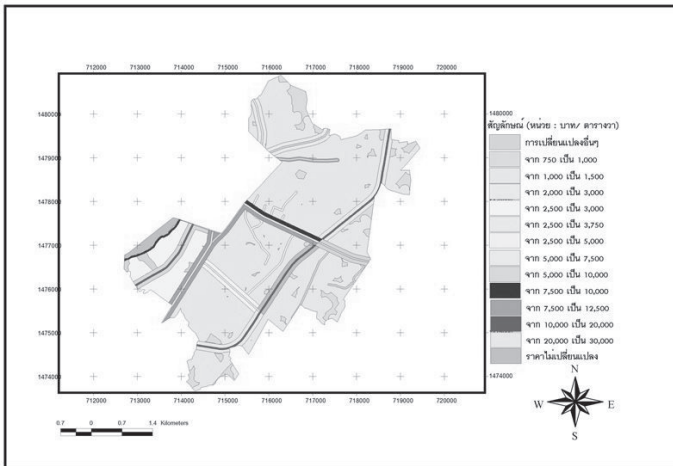
ผลการวิจัย

1. รูปแบบการกระจายและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน

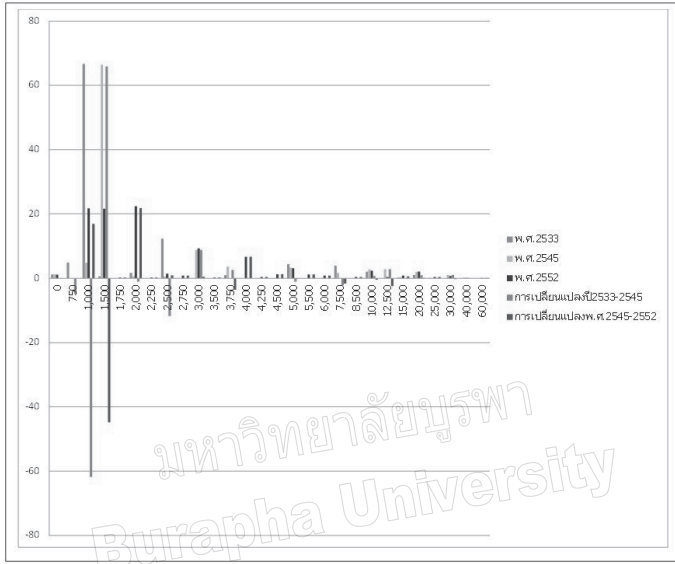
เทศบาลเมืองบ้านสวน พ.ศ. 2533 ราคาที่ดินสูงสุดที่ 25,000 บาท ต่อตารางวา และต่ำสุดที่ 750 บาทต่อตารางวา มีค่าเฉลี่ยราคาที่ดิน 2,109.38 บาท

ต่อตารางวา รูปแบบของราคาที่ดินกระจายตามแนวถนนเป็นหลัก ราคาที่ดินที่สูงจะ อยู่บริเวณ ถนนสุขุมวิท ถนนชลบุรี-บ้านบึง ถนนสายอ้อมเมือง และถนนวิจิตรปราการ ส่วนพื้นที่รอบนอกหรือขอบเทศบาลจะมีราคาที่ดินไม่สูงนัก พ.ศ. 2545 ราคาที่ดิน สูงสุดที่ 40,000 บาทต่อตารางวา และต่ำสุดที่ 1,000 บาทต่อตารางวา ค่าเฉลี่ย ราคาที่ดิน 3,226.44 บาทต่อตารางวา รูปแบบราคาที่ดินกระจายตัวตามแนวถนน และราคาที่ดินที่สูงยังคงเป็นถนนสายเดิมกับ พ.ศ. 2533 แต่ช่วงของราคาที่ดินมีการ แบ่งที่ละเอียดมากขึ้น สำหรับ พ.ศ. 2552 ราคาที่ดินสูงสุดที่ 60,000 บาทต่อตารางวา และต่ำสุดที่ 1,000 บาทต่อตารางวา ค่าเฉลี่ยราคาที่ดิน 3,289.66 บาทต่อตารางวา รูปแบบราคายังคงเหมือน พ.ศ. 2533 และ พ.ศ. 2545 แต่ได้เพิ่มจำนวนสายถนน หรือซอยขึ้นมาให้มีราคาที่ดินสูงขึ้น มีการใช้ถนนเข้าหมู่บ้านจัดสรรมาเป็นตัวกำหนด ราคา ส่วนพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำกว่าจะอยู่ห่างไกลหรือรอบนอกเทศบาล

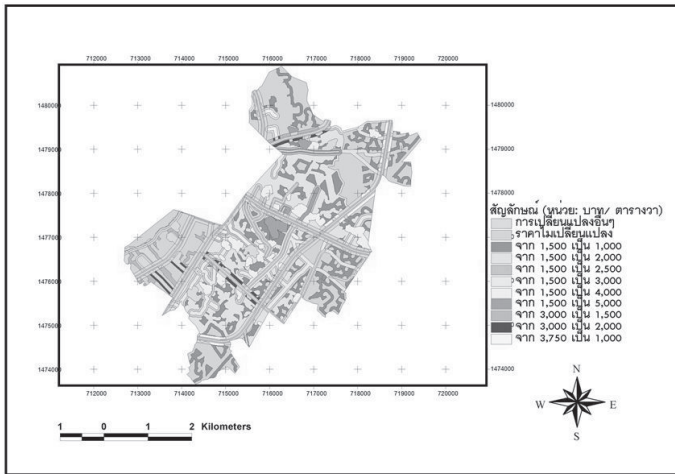
บริเวณถนนสายหลักราคาที่ดินจะสูงส่วนมากเป็นพื้นที่ที่พิกาศัยและ พาณิชยกรรม โดยราคาที่ดินจะลดลงตามระยะทางจากศูนย์กลางเมืองและระยะห่าง จากถนนสายหลัก โดยพื้นที่รอบนอกของเทศบาลราคาที่ดินจะมีราคาต่ำกว่า (ภาพที่ 2 ภาพที่ 3 และภาพที่ 4)



ภาพที่ 2 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวนระหว่าง พ.ศ. 2533-2545



ภาพที่ 3 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินของเทศบาลเมืองบ้านสวน ปีพ.ศ. 2533-2552 (บาท/ตารางวา)

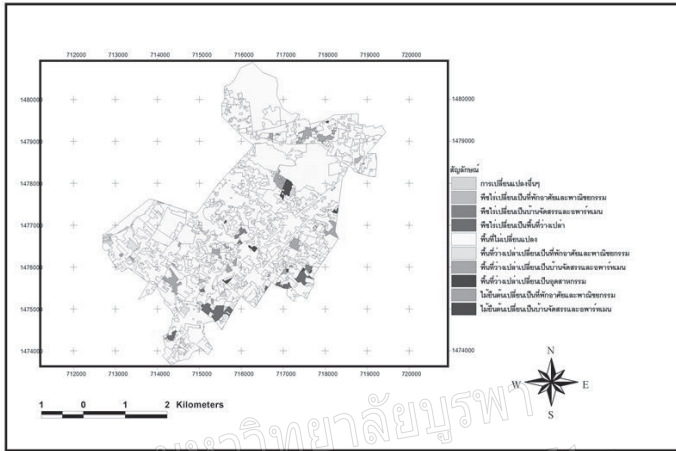


ภาพที่ 4 การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวนระหว่าง พ.ศ. 2545-2552

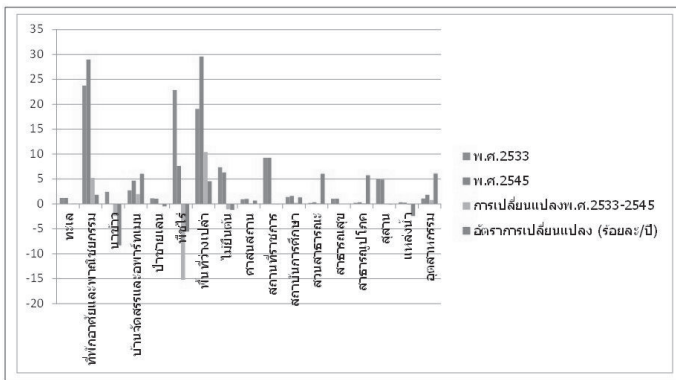
เทศบาลเมืองบ้านสวน พ.ศ. 2533 มีการใช้ที่ดินที่หลากหลาย สัดส่วนการใช้ที่ดินมากที่สุดคือที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม แต่ก็มีพื้นที่ใกล้เคียงกับพืชไร่และพื้นที่ว่างเปล่า ส่วนสถานที่ราชการเป็นการใช้ที่ดินอีกประเภทหนึ่งที่มีพื้นที่ลดลงมาเนื่องจากเป็นที่ตั้งของค่ายทหาร พ.ศ. 2545 พบว่าพื้นที่นาข้าวได้เปลี่ยนไปเป็นการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ โดยเป็นพื้นที่ว่างเปล่ามากที่สุด และพบว่าพืชไร่ได้ลดพื้นที่ลงเป็นพื้นที่ว่างเปล่าจำนวนมาก ในขณะที่บ้านจัดสรรและอพาร์ทเมนต์ ที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเปลี่ยนพื้นที่มาจากพืชไร่และพื้นที่ว่างเปล่า ส่วน พ.ศ. 2552 ที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมยังคงมีพื้นที่มากที่สุด แต่ก็มีขนาดใกล้เคียงกับพื้นที่ว่างเปล่า ในช่วงเวลาดังกล่าวบ้านจัดสรรและอพาร์ทเมนต์ได้เพิ่มขึ้นกว่าเท่าตัว มากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ พบว่าพื้นที่ที่ไม่เปลี่ยนแปลงมีถึงกว่าร้อยละ 90 ซึ่งต่างจากปี พ.ศ. 2545 ที่มีประมาณ ร้อยละ 70 เท่านั้น เทศบาลบ้านสวนจะมีความหลากหลายของการใช้ที่ดินโดยมีพื้นที่เกษตรกรรมอยู่รอบนอกซึ่งเป็นระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมือง (ภาพที่ 5 ภาพที่ 6 ภาพที่ 7 และภาพที่ 8)



ภาพที่ 5 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวนระหว่าง พ.ศ. 2533-2545



ภาพที่ 6 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวนระหว่าง พ.ศ. 2545-2552



ภาพที่ 7 การเปรียบเทียบการใช้ที่ดินของเทศบาลเมืองบ้านสวนระหว่าง พ.ศ. 2533-2545 (หน่วย: ไร่)

จากการศึกษาความสัมพันธ์ของราคาที่ดินกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในพ.ศ. 2533-2545 พบว่าในราคาที่ดินจาก 1,000 เป็น 1,500 บาทต่อตารางวา มีการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินมากที่สุด พบมากในพีชไร่เปลี่ยนเป็นพื้นที่ว่างเปล่า 1,032.05 ไร่ หรือร้อยละ 8.14 รองลงมาพีชไร่เปลี่ยนเป็นที่พักอาศัย และพาณิชย์กรรม 284.20 ไร่ หรือร้อยละ 2.24 และไม้ยืนต้นเปลี่ยนเป็นพื้นที่ว่างเปล่า 198.83 ไร่ หรือร้อยละ 1.57 ใน พ.ศ. 2545-2552 พบว่าในราคาที่ดินจาก 1,500 เป็น 2,000 บาทต่อตารางวา มีการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินมากที่สุด พบมากในพื้นที่ว่างเปล่าเปลี่ยนเป็นบ้านจัดสรรและอพาร์ทเมนต์ 96.80 ไร่ หรือร้อยละ 0.76 รองลงมาพื้นที่ว่างเปล่าเปลี่ยนเป็นที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรม 57.87 ไร่ หรือร้อยละ 0.46 และในราคาที่ดินจาก 1,500 เป็น 1,000 บาทต่อตารางวา พบพีชไร่เปลี่ยนเป็นพื้นที่ว่างเปล่า 48.06 ไร่ หรือร้อยละ 0.38 ในระหว่าง พ.ศ. 2533-2545 การเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินจะมีพื้นที่มากกว่าระหว่างพ.ศ. 2545-2552 อย่างเห็นได้ชัด แต่ทั้งสองช่วงปีมีความคล้ายกันที่พื้นที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินส่วนใหญ่พบในพื้นที่ราคาที่ดินค่อนข้างต่ำ โดยมีพื้นที่ห่างจากถนนสายหลัก

อภิปรายผลการศึกษา

การใช้ที่ดินในศูนย์กลางเมืองของพื้นที่ศึกษามีความคล้ายกับโซนการใช้ที่ดินตามแบบจำลองรูปวงแหวนของ Burgess, 1925 อ้างถึงใน เสน่ห์ ญาณสาร (2549, หน้า 200) ในโซนแรกที่ว่าโซนธุรกิจการค้าใจกลางเมืองซึ่งเป็นศูนย์กลางของการค้า ธุรกิจ สังคม และการคมนาคมขนส่ง ซึ่งเป็นการเข้าถึงสะดวกสบาย ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านขายของราคาแพง สำนักงานต่าง ๆ ธนาคาร โรงแรม อาคารส่วนราชการต่าง ๆ และยังมีมีความคล้ายกับโซนที่อยู่อาศัยที่ว่ามีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งจากการศึกษาพบว่าพื้นที่บ้านจัดสรรจะอยู่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไปที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี

ช่วงระหว่างพ.ศ. 2533-2545 ในเทศบาลเมืองบ้านสวนมีการใช้ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างเปล่าเพิ่มขึ้นสูงสุดโดยคิดเป็นร้อยละ 29.55 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนพื้นที่ลดลงคิดเป็นร้อยละสูงสุดในเทศบาลเมืองบ้านสวนคือ พีชไร่ โดยที่เทศบาลเมืองบ้านสวน

มีพื้นที่ว่างเปล่าที่สูง แต่พื้นที่พืชไร่ลดลง และระหว่างพ.ศ. 2545-2552 เทศบาลเมืองบ้านสวน มีประเภทการใช้ที่ดินที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละสูงสุดคือบ้านจัดสรรและอพาร์ทเมนต์ ส่วนพื้นที่ลดลงคิดเป็นร้อยละสูงสุดคือ พื้นที่ว่างเปล่า พบว่าบ้านจัดสรรและอพาร์ทเมนต์เป็นการใช้ที่ดินที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้น โดยที่พื้นที่ว่างเปล่าลดลง ซึ่งเปลี่ยนแปลงอยู่ในพื้นที่ราคาที่ดินค่อนข้างต่ำแต่ก็มีการขยับตัวสูงขึ้น ซึ่ง Andrew et al. (2008, p. 1) พบว่า ราคาของที่ดินว่างเปล่าในเขตเมืองเป็นตัวบ่งชี้พื้นฐานความน่าดึงดูดใจของพื้นที่ แนวโน้มของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นแสดงให้เห็นความเข้มแข็งของเศรษฐกิจในพื้นที่

จากการวิเคราะห์ราคาที่ดินในช่วงเวลาศึกษาทั้ง 3 ช่วง คือ พ.ศ. 2533 พ.ศ. 2545 และพ.ศ. 2552 พบว่าราคาที่ดินเฉลี่ยยังคงมีลักษณะเดียวกัน กล่าวคือราคาที่ดินขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและความสะดวกในการเข้าถึง ซึ่งสอดคล้องกับจุฑาภรณ์ พิธิษฐกุล (2537) สุนิษา เอื้อวงศ์อภิชาติ (2545) และ Srivisal (2010, p. 16) พบว่าบริเวณใจกลางเมืองราคาที่ดินจะสูงมาก โดยเฉพาะบริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนสายหลักที่เป็นย่านการค้าของเมือง และยังพบว่าราคาที่ดินบริเวณถนนสายหลักที่มุ่งออกจากตัวเมืองจะมีราคาสูงขึ้นตามสองฝั่งถนน ซึ่งสอดคล้องกับเสน่ห์ ญาณสาร (2549, หน้า 185) ที่พบว่าบริเวณดังกล่าวราคาที่ดินจะสูงเพราะเป็นที่ตั้งของธุรกิจการค้า นอกจากนี้ยังพบว่าพื้นที่เกษตรกรรม เช่นพืชไร่ นาข้าวและไม้ยืนต้น ได้เปลี่ยนเป็นพื้นที่พักอาศัย ซึ่งสอดคล้องกับจุฑาภรณ์ พิธิษฐกุล (2537) ได้อธิบายว่าเมื่อราคาที่ดินเปลี่ยนไปที่ดินเพื่อการเกษตรจะเปลี่ยนเป็นที่ดินที่ใช้ในกิจการเกี่ยวกับเมือง และการศึกษายังพบว่าราคาที่ดินจะสูงบริเวณถนนสายหลักผ่านซึ่งเป็นย่านการค้าซึ่งสอดคล้องกับ อัจฉรา โรจน์เรืองโร (2532) ที่พบว่าปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินสูงคือการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ระยะห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมืองและระยะทางห่างจากจุดตัดของถนนสายหลักในเมืองเป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินต่ำ นอกจากนี้ยังพบว่าราคาที่ดินสูงสุดจะกระจายอยู่ในบริเวณสองฝั่งถนนของเส้นทางคมนาคมสายหลักซึ่งเป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม และการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมจะอยู่รอบนอกซึ่งราคาที่ดินจะต่ำ คล้ายกับการศึกษาของ จุฑาภรณ์ พิธิษฐกุล (2537) ที่ศึกษารูปแบบการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่ง อัจฉรา โรจน์เรืองโร (2532) พบว่าราคาที่ดินสูงสุดจะกระจายอยู่สองฟากถนนของเส้นทางคมนาคมสายหลักเช่นกัน และสอดคล้อง

กับ อาษา ทองธรรมาชาติ (2538) ที่ว่าราคาที่ดินมีความสัมพันธ์กับโครงข่ายถนน นอกจากนี้ ยังพบว่าราคาที่ดินที่ต่ำจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่มากและทำให้ราคาที่ดินขยับตัวสูงขึ้นคล้ายกับงานของ สาริต สุขบท (2533) ที่พบว่าการขยายตัวของการใช้ที่ดินโดยเฉพาะการพาณิชยกรรมและอยู่อาศัย ทำให้ราคาที่ดินในเขตชุมชนมีราคาสูงขึ้นมาก และสอดคล้องกับงานของนพดล ภาคพรต (2532) พบว่าการขยายตัวของชุมชนบริเวณริมสองฟากถนนสายหลัก เป็นเหตุให้ที่ดินในบริเวณถนนสายหลักมีราคาสูงเช่นกัน และในการศึกษาพบว่ามีการใช้ถนนทางเข้าหมู่บ้านจัดสรรเป็นตัวกำหนดความแตกต่างของราคาที่ดิน ซึ่งสอดคล้องกับ กฤษฎา เพ็ชรประยูร (2545) ที่ว่าลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะโครงการจัดสรร ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยว ซึ่งเจ้าของดำเนินการก่อสร้างเอง ซึ่งการศึกษาพบว่า มีการใช้ถนนทางเข้าหมู่บ้านจัดสรรเป็นตัวกำหนดความแตกต่างของราคาที่ดินเช่นกันดำเนินการก่อสร้างเอง

ผลการศึกษานี้จะทำให้บุคคลทั่วไปและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเข้าใจถึงสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองบ้านสวนและสามารถนำไปประยุกต์กับการศึกษาด้านอื่น ๆ ต่อไป

บรรณานุกรม

- กฤษฎา เพ็ชรประยูร. (2545). มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย :กรณีศึกษา บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไพร์ซัล จำกัด. วิทยานิพนธ์
เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- จุฑาภรณ์ พิธิษฐกุล. (2537). รูปแบบและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขต
เทศบาลนครเชียงใหม่ในช่วงปี พ.ศ. 2508-2533. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร
มหาบัณฑิต, สาขาภูมิศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- นพดล ภาคพรต. (2532). การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบ้านบึง
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต,
สาขาการวางผังเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- โพสท์ทูเดย์. (2548). ที่ดินชลบุรีพุ่งผุดโครงการเพียบรับสุวรรณภูมิ. วันที่สืบค้น
30 พฤศจิกายน 2548, จาก <http://www.newsstand.co.th>
- สาธิต สุขบท. (2533). การศึกษาผลในการปฏิบัติตามผังเมืองรวมกรณีศึกษาผังเมือง
รวมเมืองระยอง. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต, สาขา
การวางผังเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุนิษา เอื้องศรีอภิชาติ. (2545). การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน
และแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต ศึกษาเฉพาะกรณีอำเภอบางเมือง จังหวัด
สมุทรสาคร. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ,
บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- สุริยะ คชินทร. (2547). ที่ดินทั่วไทย: ราคาประเมินที่ดิน 76 จังหวัดทั่วประเทศ.
กรุงเทพฯ: คมชัด.
- เสน่ห์ ญาณสาร. (2549). ภูมิศาสตร์เมือง. เชียงใหม่: ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะ
สังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- อัจฉรา โรจน์เรืองโร. (2532). ปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดิน
ในเขตเทศบาลนครสวรรค์. วิทยานิพนธ์อักษรศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขา
ภูมิศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- อาษา ทองธรรมาชาติ. (2538). การศึกษาโครงการข่วยการขนส่งที่มีอิทธิต่อการเจริญเติบโตของเทศบาลเมืองสระบุรี. วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต, สาขาการวางผังเมือง, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อีคอนนิวส์. (2549). จังหวัดชายทะเลที่น่าสนใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน. วันที่สืบค้น 25 มกราคม 2549, จาก <http://www.Newsstand.co.th>
- Andrew, H., James, O., & David, B. (2008). The Price of Land in the New York Metropolitan Area. *Current Issues in Economics and Finance*, 13(3), 1-7. Retrieved 23 September 2012, from http://www.newyorkfed.org/research/current_issues/ci14-3.pdf
- Srivisal, N. (2010). *Appreciation Rates of Land Values In Rural Economies of Thailand*. The Townsend Thai Project. The University of Chicago. Retrieved 23 September 2012, from <http://cier.uchicago.edu/papers/project/Srivisal.pdf>