

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่องการกระจุกตัวของตลาดที่ดิน ความเหลื่อมล้ำการคลัง และนโยบายภาษี เป็นการวิจัยแบบผสม (Mixed Methods Research) โดยใช้ข้อมูลเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพมาสนับสนุนกัน (Complementary) โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อ 1) ศึกษาสถานการณ์ตลาดที่ดินตามสภาพความเป็นจริงด้วยดัชนีการโอนที่ดินและตัวแปรต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง 2) ศึกษาองค์ความรู้ด้านการคลังที่มีความสัมพันธ์กับตลาดที่ดิน 3) ศึกษาถึงผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อราคาที่ดินเป็นรายจังหวัด และ 4) วิเคราะห์นโยบายรัฐบาลที่ส่งผลต่อราคาที่ดิน

การวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและทำการเก็บรวบรวม ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จากเอกสารของหน่วยงานต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ส่วนการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ได้จากการสนทนากลุ่ม (Focus Group) ของจังหวัดหัวเมืองหลัก ได้แก่ เชียงใหม่ ภูเก็ต นครราชสีมา เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา สถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ การแจกแจงความถี่ (Frequency Distribution), อัตราส่วน (Ratio), สัดส่วน (Proportion), ค่าร้อยละ (Percentage), ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Mean), ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation), สัมประสิทธิ์การกระจาย (Coefficient of Variation) และสถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ การวิเคราะห์ด้วยแบบจำลองทางเศรษฐมิติ

ผลการศึกษาพบว่า 1) ปริมาณการถือครองที่ดินประมาณ 39 ล้านแปลง (ปี 2560) พบว่ามีดัชนีการโอนที่ดิน(LTI) เท่ากับ 4.85 หมายถึง จำนวนที่ดิน 10,000 แปลง จะมีการโอนที่ดินเพื่อการซื้อขาย การให้ และการโอนมรดกประมาณ 485 แปลง 2) ค่าความแตกต่างของ LTI ระหว่างภูมิภาคมีสูง คือ กรุงเทพฯและปริมณฑล และภาคตะวันออก ค่าเฉลี่ย LTI เท่ากับ 6.7 และ 5.5 ภาคเหนือค่าเฉลี่ย LTI ประมาณ 4.3 3) ภาษีการโอนที่ดินที่สร้างรายได้ให้กับรัฐบาลและท้องถิ่นมีการกระจุกตัว ส่งผลให้เกิดความเหลื่อมล้ำทางการคลังท้องถิ่น โดยภาษีการโอนที่ดินต่อหัว (caprev) มีค่าเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2560 เท่ากับ 900 บาทต่อคน ค่าพิสัยระหว่าง 39 – 4,209 ดัชนีจีนิเท่ากับ 0.57 ซึ่งสูงมาก 4) นโยบายการแทรกแซงตลาดที่ดินของรัฐบาลส่งผลทางลบต่อการคลังท้องถิ่นอย่างมาก ในช่วงที่ลดค่าธรรมเนียมปริมาณธุรกรรมเพิ่มขึ้น แต่ภายหลังการยกเลิกมาตรการธุรกรรมลดลง สะท้อนว่าพฤติกรรมทดแทนกันข้ามเวลาอย่างชัดเจน อนึ่ง มาตรการนี้มีผล welfare gain สำหรับนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นผล welfare loss ต่อการคลังท้องถิ่น (กทม. เทศบาล และอบต.) และ 5) ผลการศึกษาภาคสนามพบว่า แต่ละจังหวัดมีข้อคิดเห็นด้านผลดี และผลเสียที่แตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับประเภทของกลุ่มธุรกิจหลัก แผนการพัฒนาเมือง และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คำสำคัญ: ดัชนีธุรกรรมที่ดิน, การกระจุกตัวของตลาดที่ดิน, ความเหลื่อมล้ำทางการคลัง, ภาษีการโอนที่ดิน มาตรการแทรกแซงของรัฐเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน

Abstract

The study of land market concentration, fiscal disparity and tax policy was mixed methods research in order to attain complementary data from both quantitative and qualitative research. The purposes of this study were 1) to study the situation of the land market according to the actual situation with the land transfer index and other related factors 2) to study the knowledge of fiscal related to the land market 3) to study significant impacts on land prices by province and 4) analyze government policy that affect land prices.

According to quantitative research, the researcher studied and collected secondary data from the documents of relevant organizations. According to qualitative research, the researcher used in-focus group of main districts such as Chiangmai Phuket Nakhonratchasima Phetchaburi and Prachuaokhirikhan. The data was analyzing using content analysis and descriptive statistics. The descriptive statistics were Frequency Distribution, Ratio, Proportion, Percentage, Mean, Standard Deviation, and Coefficient of Variation. The inferential statistics were econometric model.

The results revealed that 1) The amount of land ownership is about 39 million plots (B.E. 2560) there are land transaction index (LTI) as 4.85 mean land 10,000 plots will has land transaction for sale gift and bequest about 485 plots. 2) the difference of LTI between regions are high, Bangkok&perimeter and East is average LTI as 6.7 and 5.5, North is average LTI as 4.3 3) the land transfers tax that generates income for the government and local government is concentrated and affected to disparity in local fiscal with a caprev (B.E. 2560) is average 900 baht per person, the range between 39 - 4,209 and Gini index as 0.57, which is very high 4) the government's market interventions policy has made a very negative impact on local fiscal. During the transaction fee decreased, the transaction volume is increased. But after the termination of the transaction measure decreased reflects that the replacement behavior is clear over time. In addition, this measure has a welfare gain for real estate businessmen, but a welfare loss on local fiscal 5) the results of the field study, each provinces has ideas for good and bad results. And the disadvantages that vary depending on the core business of local Urban planning and related law.

Keywords: land transaction index, land market concentration, fiscal disparity, landtransfer tax, government policy intervention in the fee for landtransfer