

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

จากการที่ระดับราคาของที่ดินได้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างผิดปกติในช่วงระยะเวลาหนึ่งที่ผ่านมา ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากความต้องการใช้ที่ดินที่แท้จริง หรือเกิดจากการเก็งกำไรของพวกเขา นายทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ หรือจากพวกนายหน้าก็ตามที่ได้ส่งผลกระทบต่อก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศเป็นอย่างมาก ทั้งในด้านที่เป็นประโยชน์ และในด้านที่เป็นผลเสีย ซึ่งในด้านผลเสียดูจะมากกว่าด้านที่เป็นประโยชน์มากนัก โดยเฉพาะผลเสียหายที่เกิดจากการเก็งกำไรในที่ดิน การกว้านซื้อที่ดินของบุคคลบางกลุ่ม ทั้งที่กฎหมายที่ดินได้บัญญัติห้ามมิให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ตาม แต่ก็ยังมีการฝ่าฝืนเป็นจำนวนมาก ด้วยวิธีการต่างๆ นานา ทั้งการหลีกเลี่ยงกฎหมาย และการทำนิติกรรมอำพราง โดยมีคนไทยเจ้าของประเทศเป็นผู้ให้ความร่วมมือ เพื่อผลประโยชน์ตอบแทน โดยไม่คำนึงถึงเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศชาติ

การใช้วิธีการสร้างราคาที่ดิน การสร้างอุปสงค์เทียม ทำให้ราคาที่ดินพุ่งขึ้นอย่างรวดเร็ว และอยู่ในเกณฑ์สูงจนทำให้ประชาชนคนธรรมดาสามัญไม่สามารถที่จะมีบ้านเป็นของตนเองได้ ต้องอยู่บ้านเช่า อาคารชุดราคาถูกที่ด้อยคุณภาพ หรืออย่างดีก็เป็นแค่ทาวน์เฮ้าส์ อีกส่วนหนึ่งก็ถูกผลักดันให้ไปอยู่ในที่ห่างไกลความเจริญ พื้นที่ที่อยู่ในเขตเมือง หรือพื้นที่ที่มีความเจริญ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ จะตกอยู่ในมือของบุคคลเพียงบางกลุ่มบางพวก ในขณะที่เกษตรกรและคนส่วนใหญ่ของประเทศแทบจะไม่มีที่อยู่อาศัย ที่ดินที่ทำกิน และมีฐานะทางสังคมที่ด้อยโอกาส

เกษตรกรบางส่วนขายที่ดินที่ทำกินไปด้วยเหตุที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้นมากเป็นเครื่องล่อใจ และนำเงินไปใช้จ่ายอย่างฟุ่มเฟือย เช่นเดียวกับนายหน้า หรือผู้ที่ซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไรที่ได้เงินจำนวนมากมาอย่างง่ายดาย ก่อให้เกิดการใช้จ่ายในส่วนเกิน เป็นผลให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ ราคาสินค้าทุกอย่างก็ขยับขึ้นอย่างต่อเนื่อง เกษตรกรที่ไม่มีที่ดินอยู่แล้ว ยิ่งไม่มีโอกาสที่จะมีอำนาจซื้อที่ดินที่นาเป็นของตนเอง หรือบางส่วนก็ต้องสูญเสียที่ดินที่ทำกินให้แก่นายทุนเป็นการชั่วคราว และยังคง

ต้องเช่าที่ทำกินด้วยราคาต่ำเช่าที่ไม่ยุติธรรม แม้จะมีกฎหมายควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม บังคับใช้แล้วก็ตาม ยังไม่อาจช่วยเหลือได้มากนัก จะช่วยได้ก็เพียงในระดับหนึ่งและเป็นการชั่วคราวเท่านั้น

ในขณะที่ภาคเกษตรกรรมประสบปัญหาในเรื่องที่ทำกิน ในภาคอุตสาหกรรมก็เกิดการ พัฒนาโครงการต่างๆ มากมายและต้องการที่ดินเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ธุรกิจการค้าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ต่างๆ ได้เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งบ้านจัดสรร อาคารชุด อาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม โดยมีได้ดูความต้องการที่แท้จริงของตลาด ที่ดินกลายเป็น "ทอง" และถูกนำไปใช้เพื่อประโยชน์สูงสุด ของแต่ละคนอย่างไม่คำนึงถึงคุณสมบัติ หรือความเหมาะสมของพื้นดินนั้นๆ เกิดการใช้ที่ดินอย่างผิด ประเภท ผิดวัตถุประสงค์มากมาย รัฐต้องทุ่มงบประมาณจำนวนมากเพื่อพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมแหล่ง ใหม่ ในขณะเดียวกันก็ต้องพัฒนาระบบสาธารณูปโภคให้กับพื้นที่ที่เคยพัฒนาให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เป็นการเข้าซื้ออย่างไม่มีที่สิ้นสุด

อีกทั้งการส่งเสริมการพัฒนาประเทศให้เป็นประเทศอุตสาหกรรมของภาครัฐบาล ได้ ก่อให้เกิดการก่อสร้างโรงงาน นิคมอุตสาหกรรม เพื่อรองรับการลงทุนจากต่างชาติ ซึ่งมีทั้งการ ลงทุนจริง และเพื่อกักตุนที่ดิน แม้การพัฒนาด้านอุตสาหกรรมจะเป็นการสร้างงานเป็นประโยชน์ต่อ ประเทศชาติ แต่ในทางตรงกันข้าม โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เหล่านี้ก็ได้ก่อให้เกิดมลพิษและมล ภาวะต่างๆ ทำให้ต้องสูญเสียทรัพยากรที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีค่า มีความสำคัญมากต่อการดำรง ชีวิต

โดยเฉพาะเมื่อรัฐบาลต้องการพัฒนาระบบการเงินของประเทศให้มีความเป็นสากล และนำเชื่อถือมากขึ้นด้วยการยอมรับพันธะข้อ 8 ของ IMF และการผ่อนคลายการควบคุมการ แลกเปลี่ยนเงินตรา ทำให้มีเงินทุนไหลเข้ามาจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก ทั้งที่เข้ามาลงทุน ในภาคอุตสาหกรรมอย่างจริงจังและเข้ามาเพื่อเก็งกำไรหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งการ เก็งกำไรที่ดิน ในขณะที่มีเงินทุนไหลเข้ามาได้ ก็ย่อมจะมีการไหลออกเป็นจำนวนมากได้ เช่นกัน หากรัฐบาลยังขาดมาตรการที่จะใช้ควบคุมหรือกำกับดูแล ซึ่งย่อมจะเป็นผลเสียอย่างแน่นอน ดังตัวอย่างในช่วงที่เกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย และในช่วงที่ประเทศไทยขาดความมั่นคงทาง การเมือง นักธุรกิจ นักลงทุนชาวต่างชาติ และชาวไทยบางส่วนได้นำเงินออกนอกประเทศเป็น จำนวนมาก ธุรกิจการค้าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตเกินความเป็นจริง เกิดสภาพล้นตลาด โครงการต่างๆ เริ่มหยุดชะงักหรือเลิกล้มไป ขณะเดียวกันรัฐบาลเริ่มจำกัดการปล่อยสินเชื่อในด้าน นี้ ยิ่งทำให้ผู้ประกอบการประสบปัญหาทางด้านเงินทุน ที่ดินที่เป็นต้นทุนการผลิตก็มีราคาสูง ในขณะที่

ขึ้นมา ทำให้เงินจำนวนมหาศาล ต้องตกอยู่ในลักษณะทุนจม ไม่อาจนำไปใช้พัฒนาในด้านอื่นที่เป็นประโยชน์ได้ นักลงทุนหรือผู้ประกอบการบางรายรวมทั้งนักเก็งกำไรที่ถือเป็นจำนวนไม่น้อย ต้องแบกภาระเงินกู้จำนวนมาก และไม่สามารถปลดเปลื้องได้โดยง่าย เพราะราคาที่ดินได้สูงเกินความเป็นจริง ไปมากแล้ว ทำให้ยากแก่การจำหน่ายจ่ายโอนเมื่อเกิดภาวะเงินตึง ทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียน ส่งผลกระทบถึงเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

ในขณะที่เดียวกับที่เกษตรกรหรือเจ้าของที่ดินที่ขายที่ดินไปเมื่อราคาสูง และไม่ได้นำเงินที่ได้ไปประกอบกิจการใดๆ ก็เริ่มจะจนวนลงด้วยความที่ไร้อาชีพ และไร้ที่ทำกินต้องบุกกรุกป่าสงวนหรืออพยพเข้าเมืองเพื่อหางานทำ ซึ่งในเขตเมืองหรือภาคอุตสาหกรรมก็ไม่มีการให้ทำ ไม่มีความต้องการแรงงานเพราะขาดการลงทุน อันเป็นผลเนื่องมาจากการที่ราคาที่ดินสูงมากเกินไป

ที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานของการผลิตเกือบทุกชนิด เมื่อมีราคาสูงมากก็จะเป็ปัญหาแก่การลงทุนทั้งภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม แม้รัฐจะสนับสนุนหรือพัฒนาแหล่งน้ำ และพื้นดินเพื่อเกษตรกรรมก็ตามหากยังไม่สามารถพัฒนาการเกษตรให้ก้าวหน้าในด้านเทคโนโลยี หรือทะนุบำรุงที่ดิน และสนับสนุนให้เกษตรกรมีที่ดินเป็นของตนเองแล้วก็เป็นการยากอย่างยิ่งที่จะได้ผลผลิตทางด้านเกษตรคุ้มค่ากับการลงทุน

ส่วนในภาคอุตสาหกรรมนั้น ถึงแม้จะมีแนวนโยบายที่จะนำประเทศไปสู่ประเทศอุตสาหกรรมก็ตามการส่งเสริมการลงทุน การเร่งพัฒนาระบบสาธารณูปโภค อีกทั้งมาตรการในเรื่องระบบการเงิน เสรีก็ยังไม่อาจจะสามารถพัฒนาภาคอุตสาหกรรมได้อย่างแท้จริงด้วยเหตุที่ดินทุนในภาคอุตสาหกรรมสูงขึ้นมากทั้งราคาที่ดิน ผลผลิตทางเกษตรกรรม และวัตถุดิบต่างๆ รวมทั้งแรงงานยังมีค่าแรงต่ำอยู่ แต่เมื่อเทียบเคียงกับประเทศเพื่อนบ้านแล้ว ก็นับว่ายังสูงอยู่มาก เมื่อพิจารณาในด้านนี้ จะเห็นว่าการพัฒนาอุตสาหกรรมด้วยการส่งเสริมการลงทุน การให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ในบางกรณี เช่น นิคมอุตสาหกรรม หรือตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน และการปล่อยยให้เงินตราเข้าออกโดยเสรีก็ตามก็ยังไม่ควรจะใช้เป็นนโยบายหลักในการพัฒนาอุตสาหกรรมอย่างแท้จริง

ราคาที่ดินนั้นก็เช่นเดียวกับราคาสินค้าประเภทอื่นๆ ที่มีแนวโน้มแต่จะขยับขึ้นอยู่ตลอดเวลา ตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น ด้วยสาเหตุที่ประชากรเพิ่มขึ้นความต้องการที่ดินที่ทำกินก็เพิ่มขึ้นรวมทั้งความต้องการในด้านที่อยู่อาศัย หากราคาที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างปกติ ก็เป็นสิ่งที่ถูกต้องและยังเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงสภาพสังคม และเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี แต่เมื่อราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ย่อมเป็นเรื่องที่ไม่ได้เป็นไปตามธรรมชาติ ซึ่งสาเหตุที่สำคัญประการหนึ่งก็คือ การขาดมาตรการทางกฎหมายในการควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายฉบับใดๆ ก็ตาม จะไม่มี

เป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ในการที่จะควบคุมราคาที่ดินไม่ว่าจะด้วยวิธีการใด ๆ ก็ตาม ทำให้บุคคลทุกคนมีสิทธิในการที่จะเก็งกำไรในที่ดิน เหมือนการเก็งกำไรในตลาดหุ้น ซึ่งการเก็งกำไรก็มีใช้สิ่งผิดปกติ หรือผิดปกติหมาย ยกเว้นการเก็งกำไรด้วยวิธีการสร้างราคา ซึ่งทำให้ระดับราคาสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ถ้าเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในตลาดหลักทรัพย์ ก็จะมีพระราชบัญญัติตลาดหลักทรัพย์ กำกับควบคุมอยู่ แต่ในระดับของประกอบธุรกิจการค้าที่ดิน แม้จะมีการสร้างราคาอย่างไรก็ตาม ไม่มีบทกฎหมายหรือมาตรการใดๆ ที่จะมาควบคุมได้ ทั้งๆ ที่เป็นสาเหตุสำคัญของการที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

นอกจากกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันจะไม่มีเจตนาารมณ์ในการควบคุมราคาที่ดินแล้ว บทบัญญัติของกฎหมายในบางเรื่องยังเอื้ออำนวยต่อการเก็งกำไรที่ดินไว้ เก็งกำไร หรือ ไม่ใช่ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในขณะที่เดียวกับกฎหมายภาษีในส่วนที่เกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก็สนับสนุนให้มีการเปลี่ยนมือถือครองที่ดินกันอย่างรวดเร็ว เพราะการขายที่ดินที่ถือครองไว้นานจะต้องเสียภาษีสูงกว่าการถือครองที่ดินไว้ในระยะเวลาสั้น ซึ่งเท่ากับเป็นการสนับสนุนการค้าที่ดิน และถ้าโอนเปลี่ยนมือมากเท่าไร ราคาที่ดินก็จะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ จนเกิดเป็นการมีราคาสูงเกินความเป็นจริงไปได้

การที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ได้ก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมของชาติโดยส่วนรวม แต่ก็ยังไม่มีการแก้ไขอย่างจริงจัง อาจจะมองไม่เห็นถึงความสำคัญหรือผลกระทบที่เกิดขึ้น จะมีก็เพียงแต่มาตรการในด้านการจำกัดการปล่อยสินเชื่อกับโครงการพัฒนาที่ดินต่างๆ ซึ่งก็จำกัดหลังจากที่ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจนล้นตลาดแล้ว และก่อให้เกิดปัญหาให้แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนใหญ่ การจำกัดการปล่อยสินเชื่อจะช่วยลดราคาที่ดินได้บ้างในช่วงหนึ่ง แต่ก็เกิดผลเสียหายแก่โครงการบางโครงการที่ได้ดำเนินการไปแล้วบ้าง เพราะขาดเงินทุนก็ต้องหยุดโครงการหรือทิ้งร้างโครงการ ผลจะไปตกแก่ผู้บริโภคที่ได้จองโครงการไว้แล้ว

การกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคในธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในบางกรณีก็เป็นการเพิ่มต้นทุนการผลิตทำให้ราคาบ้านและที่ดินสูงขึ้น จนเกินกำลังซื้อของประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง ในขณะที่คนร่ำรวยสามารถจะมีบ้านหลังใหญ่ๆ ได้ ก่อให้เกิดช่องว่างระหว่างชนชั้นมากยิ่งขึ้น ขาดการกระจายรายได้และการกระจายการถือครองที่ดินทั้งในภาคเกษตรกรรมและพาณิชย์กรรม

อย่างไรก็ตามขณะนี้ได้มีการเริ่มตระหนักถึงความสำคัญของที่ดินมากขึ้น ทั้งในด้านการทะนุบำรุงรักษาและการจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่นการปลูกป่า การวางผังเมือง เป็นต้น

แต่ก็ยังไม่ใช่เพียงพอต่อการป้องกันมิให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ซึ่งโอกาสของการที่ราคาที่ดินจะสูงขึ้นจากการเก็งกำไรนั้น ย่อมจะเกิดขึ้นได้อย่างแน่นอนในอนาคต เมื่อการเมืองมุ่งคงเศรษฐกิจทั่วโลกเริ่มกระเตื้องขึ้น ธุรกิจการค้า การลงทุนจากต่างชาติจะหวนกลับมาอีกครั้งหนึ่ง เพราะถ้อยแม้ราคาที่ดินในประเทศไทยจะสูงขึ้นมากก็ยังต่ำกว่าในประเทศอุตสาหกรรมทั้งหลาย เช่น ประเทศญี่ปุ่น ไต้หวัน เป็นต้น รวมทั้งทรัพยากรทางธรรมชาติวัตถุดิบก็ยังมีเหลืออยู่ ประการสำคัญประเทศอุตสาหกรรม เคยประสบกับปัญหาลพิษมามากแล้วในประเทศของเขา จึงไม่เป็นการแปลกเลยที่เขาจะย้ายฐานการผลิต การตั้งโรงงานอุตสาหกรรม เข้ามาอยู่ในบ้านเราที่อำเภอรับการลงทุนภาคอุตสาหกรรมเป็นอย่างยิ่ง โดยไม่คำนึงถึงความพร้อมในด้านต่างๆ ทั้งคุณภาพแรงงาน ด้วบทกฎหมาย ที่จะมารองรับเมื่อเกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นมารวมทั้งผลกระทบและความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม โดยเฉพาะการที่จะต้องสูญเสียที่ดิน ซึ่งเป็นทั้งพื้นฐานการผลิต และปัจจัยที่สำคัญทั้งในด้านกายภาพ การใช้ประโยชน์ และความเป็นเจ้าของ ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติผลกระทบที่ตามก็คือ

1. พื้นที่ในเขตเมืองจะเกิดการพัฒนาไปอย่างไม่มีรูปแบบ เป็นปัญหาต่อการวางผังเมืองเกิดปัญหาจราจร น้ำท่วม รวมทั้งการขาดแคลนสาธารณูปโภค
2. ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมลดลง ผลผลิตทางเกษตรลดลง
3. เกิดการบุกรุกป่าสงวน ทำลายทรัพยากรธรรมชาติ
4. เกิดการอพยพจากชนบทเข้าสู่เขตเมือง ก่อให้เกิดปัญหาสังคม
5. สังคมของเกษตรกรเปลี่ยนแปลงไป ทำให้เกษตรกรจะต้องมีการปรับตัว
6. ก่อให้เกิดการใช้ที่ดินผิดประเภท ผิดวัตถุประสงค์
7. ทำให้รัฐบาลต้องทุ่มงบประมาณพัฒนาพื้นที่เกษตรกรรมใหม่และสร้างสาธารณูปโภคในพื้นที่เกษตรกรรม เป็นการลงทุนซ้ำซ้อน
8. ประชากรที่มีรายได้น้อย จะไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
9. ทำให้ต้นทุนใการผลิตสูงขึ้น

ดังนั้น การที่ปล่อยให้ที่ดิน เป็นเพียงสินค้า ซื้อขายกันอย่างง่ายด้ายก็จะก่อให้เกิดปัญหา ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม อีกทั้งยังจะกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงของประเทศชาติได้

ผู้วิจัยเห็นว่า การที่ราคาที่ดินจะสูงขึ้นบ้างนั้น มิใช่เป็นสิ่งที่ไม่ถูกต้องเพราะโดยปกติ แล้ว ทุกสิ่งทุกอย่างจะมีระดับราคาสูงขึ้นอยู่ตลอดเวลา ตามสภาวะเศรษฐกิจ แต่การที่ราคาสูงขึ้นผิดปกติ คือสูงกว่าเดิมเป็นจำนวนหลายเท่า หรือหลายร้อยเปอร์เซ็นต์ในช่วงระยะเวลาสั้นๆ ในขณะที่ รายได้ของประชากรยังคงเดิม หรือสูงขึ้นเพียงเล็กน้อยก่อให้เกิดความ ไม่สมดุลงัน เป็นอย่างยิ่ง รัฐจึง ไม่ควรที่จะมองข้ามปัญหาในเรื่องราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติ แต่ก็มี ใ้จะเข้ามากำหนดราคาของ ที่ดิน เช่น การกำหนดราคาสินค้าประเภทอื่นๆ รัฐควรจะมีมาตรการหรือหลักเกณฑ์ในการที่จะควบคุม ระดับราคาที่ดินซึ่งในขณะนี้ กฎหมายในเรื่องเกี่ยวกับที่ดิน การใช้ประโยชน์ในที่ดิน ราคาที่ดินนั้น ยังไม่มีบทกฎหมายใดควบคุมได้เพียงพอ หรือแทบจะเรียกได้ว่ายังไม่มืกฎหมาย หรือมาตรการใดมา ควบคุม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องของที่ดิน หรือธุรกิจที่ดิน ที่มีอยู่ก็ใช้บังคับมานานจนล้าสมัย และ ไม่มี ความคิด หรือเจตนาที่จะควบคุมราคาที่ดินแต่อย่างใด และแม้แต่กฎหมายที่เริ่มออกใช้บังคับใหม่ เช่น กฎหมายผังเมือง ซึ่งสามารถใช้ควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และรักษาระดับราคาที่ดินได้ ทำให้ไม่ใช้ที่ดินอย่างผิดวัตถุประสงค์ หรือผิดประเภท และช่วยจัดระเบียบให้บ้านเมืองเป็นระเบียบ ระเบียบร้อยขึ้น ก็ยังคงค่อนข้างจะล้าสมัยอยู่ ด้วยเหตุที่ว่าเป็นการรวบรวมข้อมูลเมื่อ 4- 5 ปีที่แล้ว ซึ่ง ความเจริญเติบโตของบ้านเมืองนั้น ได้เปลี่ยนแปลงไปแล้วอย่างรวดเร็วข้อมูลต่างๆ จึงอาจจะล้าสมัยได้

นอกจากรัฐจะไม่มีมาตรการในการช่วยควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติแล้ว บางครั้ง บางคราวรัฐยังดำเนินนโยบายไปในทางที่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดปัญหาราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติได้ เช่น นโยบายทางด้านการเงิน ต่างๆ ที่ทำให้ต่างชาติสามารถนำเงินเข้าออกประเทศไทยได้โดย เสรียากต่อการควบคุม ซึ่งเมื่อเศรษฐกิจการเมืองไม่มั่นคง เงินตรา ก็จะไหลออกอย่างรวดเร็ว อัตรา ดอกเบี้ยภายในประเทศจะสูงขึ้น เกิดภาวะเงินตึงได้ ซึ่งก็จะเป็นผลดีต่อการลงทุนที่รัฐต้องการจะ ส่งเสริม รัฐจึงควรสร้างความพร้อมในด้านอื่นๆ เช่น บุคคลากร ผู้เชี่ยวชาญ กฎหมายที่จะรองรับ และปรับปรุงโครงสร้างทางเศรษฐกิจให้มั่นคงเสียก่อน

แม้จะมีตัวบทกฎหมายในเรื่องของการประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อยู่บ้างก็ตาม ที่ เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน, พว. 286 ก็มิอาจจะใช้บังคับให้ได้ผลอย่างจริงจังในส่วนของการค้า ที่ดิน อันเป็นสาเหตุสำคัญของการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติประการหนึ่ง กฎหมาย ข้อบังคับที่มีอยู่ใน ปัจจุบันนั้นส่วนใหญ่จะเน้นความสำคัญในเรื่องของการคุ้มครองผู้บริโภค ความปลอดภัย เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งก็ยัง ไม่สมบูรณ์เต็มที่นัก ควรจะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงต่อไป

โดยสรุปแล้ว เรายังไม่มีมาตรการใดๆ ที่จะช่วยป้องกันหรือควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ ไม่ว่าจะเป็นบทบัญญัติของกฎหมายฉบับใดๆ ก็ตาม ซึ่งขาดเจตนารมณ์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือกฎหมายไม่มีเป้าหมายในการที่จะควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ อันเป็นเหตุก่อให้เกิดการแสวงหาผลประโยชน์ของกลุ่มบุคคลบางกลุ่ม ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียต่อการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจของประเทศโดยทั่วไป จึงเห็นสมควรที่จะศึกษาหาแนวทาง และมาตรการทางกฎหมายมาใช้ป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้การพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจดำเนินไปอย่างราบรื่น มีแบบแผนด้วยความเป็นธรรม

ข้อเสนอแนะ

จากการที่ประเทศไทยเป็นระบบการค้าเสรี และที่ดิน ได้กลายเป็นสินค้าประเภทหนึ่ง ที่ซื้อขายได้ตามอำเภอใจ โดยปล่อยให้กลไกตลาดเป็นเครื่องชี้เครื่องตัดสินราคา ซึ่งจริงบ้างเท็จบ้าง โดยประกาศจากการควบคุม หรือจะมีการควบคุมก็ไม่ได้ผลเท่าที่ควรทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ดังที่ได้เกิดขึ้นมาแล้ว และย่อมจะเกิดขึ้นได้อีกในอนาคต ด้วยเหตุที่ประเทศไทยยังมีปัจจัยหลายอย่างที่เหมาะสมแก่การลงทุน

แต่ด้วยเหตุที่ "ที่ดิน" มิได้เป็นเพียงสินค้าเช่นสินค้าประเภทอื่นๆ หากที่ดินยังมีความหมายและความสำคัญมาก จึงเป็นการสมควรที่รัฐจะได้เข้ามาควบคุมราคาของที่ดินมิให้สูงขึ้นผิดปกติ ด้วยวิธีการแทรกแซง โดยทางตรงหรือทางอ้อม รัฐก็ควรจะมีนโยบาย เจตนารมณ์ หรือเป้าหมายในการที่จะควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติด้วย ทั้งนี้เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจอย่างแท้จริง โดยเฉพาะเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการลงทุนของนักธุรกิจไทย และชาวต่างประเทศ ซึ่งอาจจะด้วยวิธีการบังคับใช้กฎหมายที่มีอยู่เดิมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง ตราบพระราชบัญญัติ หรือกฎหมายขึ้นมาใหม่ รวมทั้งการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายที่มีอยู่เดิม สอดคล้องกับการควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ ซึ่งมาตรการทางกฎหมายดังกล่าวที่ผู้วิจัยจะขอเสนอ ได้แก่

1. ให้เสนอกฎหมายเกี่ยวกับการจำกัดการถือครองที่ดินมาใช้บังคับ เพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน และป้องกันไม่ให้มีการถือครองที่ดินเกินสมควรเพื่อการเก็งกำไร โดยกฎหมายให้มีผลใช้บังคับนับแต่เมื่อประกาศใช้บังคับ ไม่ให้มีผลใช้บังคับย้อนหลัง
2. นำกฎหมายผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะมาใช้บังคับอย่างจริงจัง

3. แก้ไขปรับปรุงกฎหมายภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน และภาษีบำรุงท้องที่อย่างเป็นระบบ โดยยึดหลักการที่สอดคล้องกับการป้องกันมิให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

4. ปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบการค้าที่ดินให้รัดกุม และมีการควบคุมจริงจังอย่างต่อเนื่อง โดยให้คำนึงถึงนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นด้วย เพราะเมื่อกฎหมายห้ามมิให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว ก็ควรจะไม่ให้คนต่างด้าวมีส่วนถือหุ้นในการประกอบกิจการค้าที่ดิน แม้จะไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นเสียงข้างมากก็ตาม

ส่วนมาตรการทางกฎหมายอาญาที่จะกำหนดโทษแก่ผู้ดำเนินการปั่นราคาที่ดินให้สูงขึ้นอย่างผิดปกตินั้น ก็ได้มีผู้เสนอแนวคิดนี้อยู่แล้ว แต่เป็นสิ่งที่กระทำได้ค่อนข้างยากที่จะกำหนดกฎหมายในลักษณะนี้ เพราะกฎหมายอาญาเป็นกฎหมายที่ต้องการเจตนาในการกระทำความผิด ซึ่งเป็นสิ่งที่พิสูจน์ได้ยาก หากมีการออกบังคับใช้แล้ว อาจจะไม่ได้ผลอย่างจริงจัง และอาจจะก่อให้เกิดความต่อต้าน และเกิดความวุ่นวายในสังคมขึ้นได้ และอาจจะเป็นอุปสรรคต่อการส่งเสริมการลงทุน เพราะนักธุรกิจทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศจะต้องระมัดระวังตัวมากยิ่งขึ้นด้วยเกรงว่าจะกระทำผิดกฎหมายอาญา.

