

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาแนวทางการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ โดยการนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) มาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของการประเมินราคา เนื่องจากการกำหนดวงเงินกู้ธนาคารฯ ขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมิน (appraised value) ของอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองไว้เป็นหลักประกันกับธนาคาร ดังนั้นมูลค่าที่ได้มาโดยการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ให้ใกล้เคียงกับราคาตลาดจึงถือว่าเป็นสิ่งสำคัญ ต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารฯ

ศึกษาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ การศึกษากระบวนการวิธีการประเมินราคาของโปรแกรมประยุกต์ เพื่อการประเมินราคาของฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยผู้วิจัยทำการศึกษาระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ หลักการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยเลือกศึกษาในพื้นที่เขตหนองจอก ตำบลโคกแฝด จำนวนอาคาร 281 ข้อมูล เป็นบ้านเดี่ยว 230 ข้อมูล บ้านแฝด 33 ข้อมูล และทาวน์เฮาส์ 18 ข้อมูล เพื่อทดลองใช้โปรแกรมประยุกต์ และเปรียบเทียบกับกรประเมินราคาในระบบเดิมโดยพนักงานธนาคารฯ มีความแตกต่างกันน้อยเพียงใด และศึกษาดูงาน สัมภาษณ์ และสัมภาษณ์กลุ่มบริษัทที่มีการใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ในการประเมินราคาและผู้เชี่ยวชาญระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ของหน่วยงานที่มีการใช้ระบบ เช่น กรมโยธาธิการและผังเมือง กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรุงเทพมหานคร

และจากการศึกษาดูงาน สัมภาษณ์ และสัมภาษณ์กลุ่มบริษัทที่ใช้โปรแกรม และผู้เชี่ยวชาญของหน่วยงานที่มีการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ พบว่าหน่วยงาน กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรุงเทพมหานคร จะเป็นหน่วยงานที่ให้การสนับสนุน เกราะแผนพื้นฐาน ให้กับเขตในกรุงเทพมหานคร และข้อมูลพื้นฐานทั่ว ๆ ไป กรมโยธาธิการและผังเมือง จะมีรายละเอียดเฉพาะในปริมาณพลและในต่างจังหวัด ข้อมูลส่วนใหญ่เป็นข้อมูลแผนที่แต่ละจังหวัด รายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและระบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการในพื้นที่เท่านั้น ส่วนกลุ่มบริษัทไม่ได้มีการบริการประชาชนทาง Internet โดยไม่มีการจัดเก็บฐานข้อมูลการประเมินราคาที่อยู่อาศัยเหมือนเช่นธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลของการศึกษาพบว่า การประเมินราคาที่อยู่อาศัย โดยพนักงานประเมินของธนาคารในระบบเดิมกับการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยโปรแกรมประยุกต์ ในพื้นที่ศึกษา จำนวน 281 ข้อมูล มีผลต่างในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ในอัตราร้อยละ 94 ขึ้นไป ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการใช้โปรแกรมประยุกต์ สามารถตอบสนองต่อความต้องการ และสามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการอำนวยความสะดวกของธนาคารฯ ได้ ในการใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เข้ามาช่วยในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพนั้น จะเป็นการช่วยให้ธนาคารฯ สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้ และเมื่อมีการจัดเก็บฐานข้อมูลอย่างเป็นระบบจะทำให้มีการพัฒนาด้านการประเมินราคาของธนาคารฯ ให้มีความรวดเร็ว แม่นยำ เจ้าหน้าที่สินเชื่อสามารถให้คำตอบเรื่องของราคาประเมินที่อยู่อาศัยในเบื้องต้นได้ ผู้วิจัยยังได้นำเสนอแนะแนวทางเพิ่มเติมในการนำ GIS มาช่วยในการประเมินราคาเพื่อทำให้ราคาประเมินใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น

The purpose of the study is to explore ways to appraise the residences of the Government Housing Bank's Main Branch, using the Geographic Information System (GIS) to raise the effectiveness of the appraisal. Since the amount of the mortgage is influenced by the appraised value of the property, the value from the appraisal should be parallel to the market value. Consequently, the appraisal is essential to the mortgage approval of the bank.

The procedures of the study included the investigation of the hardware and software of the GIS, and the examination of the process of the software appraisal. The scope of the study was 281 residences: 230 single houses, 33 twin houses, and 18 townhouses, in Nong Jok District, Thambon Kokfad. The comparison of the conventional valuation, using a bank personal, and the new method of valuation, using GIS system, was made to find out the differences, if any. In addition, visits, observations, and interviews were carried out to the companies that were adopting the GIS and the GIS specialists who were working for the government sectors which were using the GIS, Department of Public Work and Town & Country Planning, the Department of City Map.

The findings revealed that the Geographic Information Division offered the general data and the search for base maps of the areas around Bangkok. Department of Public Work and Town & Country Planning presented the city maps, facts of buildings, and public utilities system of the vicinities and provinces. Unlike the Government Housing Bank, the private companies did not provide any GIS services for the public.

It was also found that 94% of the 281 cases, there were no more than 20% differences between the conventional valuation system and the GIS valuation system. As a result, it can be concluded that the GIS can be used to fill the needs and to increase the effectiveness of the Bank's mortgage services in terms of its costs. Moreover, providing that the database is well organized, the appraisal procedures will be swift and precise. The loan officers will also be able to provide collateral valuation at the beginning. Additional recommendations and guidelines in the adoption of the GIS were discussed.