

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

อมรภัค รักษาศรี¹ เณลิมล จตุพร^{2*} วสุ สุวรรณวิหค³ นาริรัตน์ สิริสาร⁴

Received: July 3, 2022

Revised: November 1, 2022

Accepted: November 16, 2022

บทคัดย่อ

การใช้ที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีความต้องการเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเพื่อเป็นแหล่งการค้าในแหล่งธุรกิจขนาดใหญ่ของประเทศเพราะมีบริษัทชั้นนำตั้งอยู่ในบริเวณดังกล่าว เช่น การบินไทย การปิโตรเลียม อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญประกอบด้วยรถไฟฟ้าบนดิน รถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีขนส่งสายเหนือ และสถานีขนส่งสายตะวันออกเฉียงเหนือ เป็นต้น ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยกลุ่มตัวอย่าง คือ ข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2560 ถึงธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 350 ข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ จำนวน ค่าเฉลี่ย ร้อยละ ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด และการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณโดยใช้ตัวประมาณค่ากำลังสองน้อยที่สุด ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางบวก ได้แก่ แปลงที่ดินที่ติดถนน การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม และความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ในขณะที่ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางลบ ได้แก่ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล และระยะความลึกของแปลงที่ดิน ทั้งนี้แบบจำลองดังกล่าวมีประสิทธิภาพในการทำนายการประเมินราคาที่ดินในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เท่ากับร้อยละ 77.3

คำสำคัญ: การประเมินราคา กรุงเทพมหานคร เขตจตุจักร ที่ดิน

¹ นักศึกษาคณะนิติศาสตร์, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร., สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

³ อาจารย์ ดร., สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

⁴ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร., สาขาวิชาเกษตรศาสตร์และสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

* Corresponding author Email: Chalermpon.Jat@stou.ac.th; Jatuporn.stou@gmail.com

Factors Influencing Land Price Assessment in Chatuchak District, Bangkok

Amornphuk Ruksasri¹ Chalermpon Jatuporn^{2*} Vasu Suwanvihok³ Nareerut Seerasarn⁴

Abstract

The demand for land use in the Chatuchak District, Bangkok, tends to slightly increase as it is a developing business area as a trading center for many large businesses of the country. because The leading business companies are located in this area such as Thai Airways and Petroleum Company, and so on. It is also an important transportation center consisting of Bangkok mass transit systems, the Northern and the Northeastern Bus Terminals, etc. Therefore, this research aims to analyze the factors influencing land price assessment in Chatuchak District, Bangkok. The samples are 350 information on the land for which rights and juristic acts registered between January 2017 to December 2020. The analysis applied descriptive and inferential statistics including, percentage, maximum value, minimum value, and multiple regression analysis using the ordinary least squares (OLS). The results of the study reveal that the factors influencing the land price assessment in Chatuchak District, Bangkok, in a positive sign are land adjacent to the road, commercial use, and width of the road in front of the land. In contrast, the factors influencing the land price assessment in Chatuchak District, Bangkok, in a negative sign are distance to the department stores, BTS or MRT station, school, and hospital, as well as the land's depth. The model has efficiency in predicting land price assessment in Chatuchak, Bangkok, equal to 77.3%.

Keywords: Bangkok, Chatuchak District, Land, Price Assessment

¹ Graduate Student, School of Economics, Sukhothai Thammathirat Open University.

² Assistant Professor, Ph.D., School of Economics, Sukhothai Thammathirat Open University.

³ Lecturer, Ph.D., School of Economics, Sukhothai Thammathirat Open University.

⁴ Assistant Professor, Ph.D., School of Agriculture and Cooperatives, Sukhothai Thammathirat Open University.

บทนำ

การประเมินราคาที่ดินเป็นภารกิจหลักด้านหนึ่งของกรมธนารักษ์ โดยมีกองประเมินราคาทรัพย์สินและกองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบ มีขั้นตอนการดำเนินงานที่มีมาตรฐาน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างเป็นระบบ ณ เวลาที่ได้กำหนดไว้ โดยทั่วไปการประเมินราคาที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น การประเมินราคาที่ดินของทุกแปลงจึงสำคัญมากและต้องมีความถูกต้องเป็นธรรมและประหยัด ช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดทำราคาประเมินของภาครัฐ (ราชกิจจานุเบกษา, 2562ก)

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 และมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ท้องครุฑปกครองส่วนท้องถิ่นต้องจัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน เป็นกฎหมายที่มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ และเพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคม เช่น บุคคลที่มีทรัพย์สินมาก ก็ต้องเสียภาษีมากกว่าบุคคลที่มีทรัพย์สินที่น้อยกว่า ทำให้เกิดความเป็นธรรม รวมทั้งช่วยกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินรวมทั้งการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้มากขึ้น โดยให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นเป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราชกิจจานุเบกษา, 2562ข)

การประเมินราคาที่ดินที่กรมธนารักษ์ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการคำนวณที่ละแปลงตามมูลค่าถนนของแปลงที่ดินตั้งอยู่ และข้อมูลที่ได้วิเคราะห์แล้วนั้นสามารถเป็นตัวแทนตามหลักการทดแทนของทรัพย์สินที่มีลักษณะเหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน การประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีนี้จึงต้องใช้บุคลากรระยะเวลา และงบประมาณจำนวนมาก ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่ใช้เป็นตัวกำหนดราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และ (2) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยประยุกต์ใช้แบบจำลองในการกำหนดราคาประเมินเพื่อลดขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินและลดการใช้ดุลยพินิจของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าที่ดิน (กรมธนารักษ์, 2562)

(1) ทำเลที่ตั้ง (Location) เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่กำหนดมูลค่าของที่ดิน ทำเลที่ตั้งจะดีหรือไม่ดีมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหลายประการ

1.1 ระยะใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมืองหรือแหล่งชุมชน (Distance from City Center) มูลค่าของที่ดิน จะกระจายตามระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป ยิ่งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมือง มูลค่าของที่ดินก็จะยิ่งสูงขึ้น หากอยู่ชานเมือง ไกลออกไปมากสู่ย่านชนบทมากเท่าใด มูลค่าที่ดินก็จะลดลง

1.2 ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล (Municipal Area) หรือในเขตการปกครองส่วนท้องถิ่น มูลค่าจะสูงกว่าที่ดินที่อยู่นอกเขตออกไป เนื่องจากการมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการได้รับการทั้งหลายจากรัฐแตกต่างกัน

1.3 ระยะทางห่างจากถนนและเส้นทางคมนาคมขนส่ง (Distance from Road and Transport System) หากที่ดินอยู่ติดหรือใกล้ถนน (ถนนหลวง ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ซอย) หรือแนวเส้นทางคมนาคมมากเพียงใด เช่น เส้นทางรถไฟ รางไฟฟ้า รางไต่ดิน แม่น้ำ ลำคลอง เป็นต้น มูลค่าก็จะสูงมากเพียงนั้น

1.4 สภาพถนนที่ผ่านที่ดิน (Quality of Road) มูลค่าที่ดินสูงหรือต่ำ ขึ้นกับสภาพถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินด้วย เช่น ประเภทของถนน (ถนนหลวง ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ซอย ตรอก) ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน (รถวิ่งได้กี่เลน) รวมทั้งสภาพของพื้นผิวถนนด้วย (ถนนคอนกรีต ถนนลาดยาง ถนนหินคลุก ถนนลูกรัง เป็นต้น)

1.5 การเข้าถึงภายนอก หรือความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมเดินทางไปมา (Accessibility) สู่ที่ทำงานหรือระบบสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการของเมือง (เช่น สถานที่ราชการ ตลาด ศูนย์การค้า ธนาคาร โรงเรียน มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล ศาสนสถาน และจุดขึ้นลงทางด่วน ฯลฯ) ยิ่งที่ดินแปลงใดสามารถเดินทางสู่ภายนอกได้หลายช่องทางและโดยสะดวก รวดเร็ว (แม้ระยะทางจะไกล แต่มีระบบคมนาคมที่ดี เช่น มีระบบรถไฟฟ้าเข้าถึง) ทำให้เสียเวลาเดินทางน้อย หรือเสียค่าใช้จ่ายเดินทางที่ต่ำมากเพียงใด ที่ดินแปลงนั้นก็จะมียุทธศาสตร์เพิ่มมากขึ้น ตรงกันข้ามหากที่ดินมีทางออกสู่ภายนอกน้อยช่องทาง หรือไม่มีทางออกเลยที่เรียกว่าที่ดินตาบอด มูลค่าก็จะต่ำ

(2) ภายภาพเฉพาะของแปลงที่ดิน (Site Characteristics)

2.1 ขนาดของแปลงที่ดิน/เนื้อที่ดิน (Plot Size) หากที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท ไม่เล็กเกินไปจนมีข้อจำกัด มูลค่าก็จะสูงขึ้น เช่น แปลงใหญ่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร เพื่อโรงงานอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ หรือเป็นแปลงขนาดกลางหรือเล็กที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรืออาคารชุด เพื่ออาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า เป็นต้น

2.2 รูปร่างของแปลงที่ดิน (Plot Shape) หากแปลงที่ดินมีลักษณะปกติที่เป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัส หรือสี่เหลี่ยมผืนผ้า มูลค่าจะสูง หากมีรูปร่างไม่เหมาะสม เช่น เป็นสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู หรือลักษณะเว้าแหว่ง ฯลฯ มูลค่าก็จะลดลง

2.3 สภาพภูมิศาสตร์ของที่ดิน (Topographic Features) ได้แก่ ลักษณะธรรมชาติของความสูงต่ำของแปลงที่ดิน ที่อาจจะวัดได้โดยการทำ Contour Map เช่น ที่ดินที่เป็นพื้นที่ลุ่ม เป็นแอ่งน้ำ เป็นหุบเขา เนินเขา ความลาดชัน หรือเป็นที่ราบ ซึ่งลักษณะของที่ดินที่แตกต่างกันเหล่านี้ จะทำให้มูลค่าแตกต่างกันไป ทั้งนี้ ตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2.4 ระดับพื้นผิวของแปลงที่ดิน (Surface Elevation) ระดับพื้นผิวของที่ดินอยู่สูงหรือต่ำหรือเสมอจากพื้นถนนที่ผ่านหน้าที่ดินมากน้อยเพียงใด จะส่งผลต่อมูลค่าที่ดินมากเพียงนั้น เนื่องจากจะส่งผล

ต่อต้านทุนการถมดินหรือการปรับระดับพื้นที่ให้เหมาะแก่การก่อสร้างอาคาร หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2.5 หน้ากว้างของที่ดินที่ติดถนน (Road Surfacing and Width) ที่ดินเพื่อประโยชน์ทางการค้าพาณิชย์ หรือการพัฒนาที่อยู่อาศัย บางครั้งต้องมีหน้าที่ดินที่ติดกับถนนใหญ่ และที่มีขนาดกว้างเพียงพอไม่เป็นข้อจำกัดในการก่อสร้าง หรือการเข้าออกสู่ถนนด้วยรถยนต์ จึงจะมูลค่าสูง

2.6 ลักษณะพิเศษด้านกายภาพของแปลงที่ดิน (Special Physical Features) หากที่ดินมีลักษณะทางกายภาพดีเป็นพิเศษ เช่น สามารถเข้าออกได้หลายทิศทาง ที่ติดสวนสาธารณะ ติดสนามกอล์ฟ ติดแม่น้ำ ทะเลสาบ ภูเขา น้ำตก หรือมีวิวทิวทัศน์ธรรมชาติที่สวยงามเป็นพิเศษ เป็นต้น มูลค่าที่ดินก็จะเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ

(3) ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและบริการชุมชน (Infrastructure Facilities and Services) ในบริเวณที่ดิน

3.1 ระบบสาธารณูปโภค (Infrastructure) เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ เป็นต้น ในบริเวณที่ดินมีมากนักน้อยเพียงใด หากมีพร้อมสมบูรณ์ มูลค่าที่ดินก็จะสูง

3.2 ระบบสาธารณูปการ (Public Facilities) เช่น ตลาด ร้านค้า สวนสาธารณะ สโมสร สนามกีฬา เป็นต้น ในบริเวณที่ดินมีมากนักน้อยเพียงใด หากมีพร้อมสมบูรณ์มากเพียงใด มูลค่าที่ดินก็จะสูงมากเพียงนั้น

(4) สภาพแวดล้อมของกายภาพโดยรอบ (Physical Environment) เช่น ลักษณะความสะอาดบริสุทธิ์ของอากาศ ทิศทางการพัดของลม อุณหภูมิร้อนหนาวของอากาศ กลิ่น เสียง แสงสว่าง สภาพแหล่งน้ำ ความร่มรื่นของต้นไม้ และทัศนียภาพรอบทิศทาง เป็นต้น หากโดยรอบมีสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะและมีธรรมชาติที่สวยงามดีเพียงใด มูลค่าที่ดินก็จะสูงมาก

(5) แนวโน้มความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต (Future Potential Urban Growth) ที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพหรือมีแนวโน้มที่เมืองจะขยายตัว หรือเจริญเติบโตมากในอนาคต อันเนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น การขยายตัวของประชากร การพัฒนาถนน และระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ของภาครัฐ การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ของภาคเอกชน เป็นต้น

(6) ข้อกำหนดกฎหมาย (Laws and Regulations) อยู่ในเขตผังเมืองที่สามารถพัฒนาทำประโยชน์อะไรได้บ้าง อยู่ในบังคับของกฎหมายหลายฉบับหรือไม่ ซึ่งถ้ามีข้อกำหนดบังคับน้อยกว่าย่อมดีกว่าข้อบังคับกฎหมายหลายฉบับ

2. แนวคิดเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน

การประเมินราคาขึ้นอยู่กับรูปแบบของทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการประเมินราคา โดยแนวปฏิบัติของการประเมินราคามีอยู่ 3 วิธี ดังนี้ (ราชกิจจานุเบกษา, 2563)

(1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) วิธีประเมินราคาที่ดิน โดยนำข้อมูลราคาตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงมาเปรียบเทียบกับกัน หรือใช้ข้อมูลตัวแทนของที่ดินเป็นข้อมูล

ราคาตลาด และอาจนำปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินนั้น

(2) วิธีรายได้ (Income Approach) วิธีการประเมินราคาหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแปลงมาเป็นมูลค่า โดยใช้วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง ซึ่งเป็นการประมาณการจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หรือวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดซึ่งเป็นการประมาณการรายได้สุทธิจากทรัพย์สินในอนาคตตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินและคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน

(3) วิธีต้นทุน (Cost Approach) วิธีการประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยพิจารณาจากผลรวมของมูลค่าที่ดิน และมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างแล้ว โดยการประเมินราคาที่ดินให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบจากอาคารลักษณะเดียวกัน ด้วยวิธีคิดต้นทุนแบบแยกส่วน หรือวิธีการถอดปริมาณงานก่อสร้าง

3. แนวคิด Hedonic Price Model

นักเศรษฐศาสตร์หลายท่านได้นำแบบจำลอง Hedonic Price Model มาประยุกต์ใช้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัย เพื่อหาระดับราคาที่เหมาะสมของที่อยู่อาศัย หรือเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่อยู่อาศัยกับคุณลักษณะต่าง ๆ อันเป็นองค์ประกอบของที่อยู่อาศัยนั้น ตลอดจนการหาสมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยกับระดับราคาที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่เหมาะสม โดยคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกออกเป็นกลุ่มได้อย่างหลากหลาย แต่โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม จะถูกจำแนกคุณลักษณะที่เกี่ยวข้องออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ สุพิชฌาย์ ศรีสมบุรณ์ และพิศพนันท์ ชาญวสุนันท์ (2563) ได้แก่

1. คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน (Structural: S)
2. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง (Location: L)
3. คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของบ้าน (Neighborhood: N)

ซึ่งคุณลักษณะทั้ง 3 กลุ่มนี้ จะรวมคุณลักษณะในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพเข้าไว้ด้วยกันทั้งหมด ดังนั้น เราสามารถหาความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยกับคุณลักษณะต่าง ๆ ได้ดังนี้

$$P = f(S, L, N)$$

ความแตกต่างของราคาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยโดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่

1. คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน เช่น เนื้อที่ของที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ จำนวนห้องครัว วัสดุตกแต่งภายใน เป็นต้น

2. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ติดแม่น้ำ ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับย่านใจกลางเมือง ความสะดวกสบายในการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน หรือความสะดวกสบายในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยไปยังสถานที่ต่าง ๆ เช่น ที่ทำงาน โรงเรียน ย่านธุรกิจ ศูนย์การค้า เป็นต้น

3. คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของบ้าน เช่น สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปซึ่งมีลักษณะทางอากาศ ทางเสียง และทางน้ำ เช่น บริเวณพื้นที่ของบ้านไม่อยู่ในบริเวณที่ใกล้กับถนนใหญ่ที่มีการจราจรติดขัดอยู่ตลอดเวลา หรือไม่อยู่ใกล้สนามบิน หรือไม่อยู่ในบริเวณที่เกิดน้ำท่วมเป็นประจำ หรือไม่อยู่ใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น นอกจากนี้ ถ้าเป็นบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร สิ่งอำนวยความสะดวกรูปแบบต่าง ๆ ที่ถูกจัดรวบรวมไว้ภายในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬาประเภทต่าง ๆ และอื่น ๆ สิ่งเหล่านี้จะจัดอยู่ในกลุ่มคุณลักษณะสภาพแวดล้อมของบ้านด้วย เพราะสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่เกือบทุกโครงการจัดสรรได้จัดไว้เพื่อความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านและคุณลักษณะต่าง ๆ เหล่านี้อาจสัมพันธ์กันโดยคุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้านในแต่ละตัวอาจส่งผลกระทบต่อราคาผ่านทางราคาแฝง (Implicit Price) ของคุณลักษณะดังกล่าว

4. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดิน

ผู้วิจัยได้ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดิน เนื่องจากต้องการทราบถึงเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของหน่วยงานของรัฐ และวิธีการเหมาะสมกับประเภททรัพย์สิน เป็นไปตามหลักการพื้นฐานด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน และหลักเศรษฐศาสตร์ กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินที่ชัดเจนและโปร่งใส

โดยอ้างอิงจากข้อบังคับที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ราชกิจจานุเบกษา (2562ก) พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

2. ราชกิจจานุเบกษา (2562ข) พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

3. ราชกิจจานุเบกษา (2563) กฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

มนัสวี อยู่นาน (2561) ศึกษาการสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยพหุคูณ โดยวิธีการประมาณค่าแบบกำลังสองน้อยที่สุด โดยการรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจำนวน 143 ข้อมูล ปัจจุบันมีระดับความสัมพันธ์กันเองสูงจึงได้ตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปัจจัยจำนวน 6 ปัจจัย คือ ระยะห่างจากศูนย์การค้า ความกว้างของเขตทาง ระยะห่างจากตลาด ระยะห่างจาก

สวนสาธารณะ ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย และระยะห่างจากรถไฟฟ้า เป็นตัวแบบที่เหมาะสมที่สุด สามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับราคาที่ดิน สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ ร้อยละ 58.2 ในขณะที่อีกร้อยละ 41.8 เกิดจากปัจจัยอื่น

วรากร ลิขิตอนุภาค และศรัณยพงศ์ เตชโรจนภาคิน (2562) ศึกษาแบบจำลองการประมาณราคาที่ดินขนาดเล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยใช้แบบจำลองราคาเฮโดนิค มาใช้ในการวิเคราะห์ตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาประกาศขายที่ดินขนาดเล็ก จำนวน 92 ข้อมูล โดยมี 5 ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินขนาดเล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครเรียงลำดับตามความสำคัญ คือ 1) ระยะทางจากตำแหน่งที่ตั้งที่ดินไปยังบริเวณที่ดินในกรุงเทพมหานครมีมูลค่ามากที่สุด 2) ระยะทางจากตำแหน่งที่ดินไปยังถนนสายหลัก 3) ลักษณะผิวถนนของถนนหน้าที่ดิน 4) ไม่มีข้อจำกัดของผังเมืองในการสร้างที่อยู่อาศัย และ 5) ที่ดินอยู่ติดถนนซอยหลัก ตัวแปรอิสระหรือแบบจำลองสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ถึงร้อยละ 82.1 ในขณะที่อีกร้อยละ 17.9 เกิดจากปัจจัยอื่น

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2559) ศึกษาเกี่ยวกับการพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ทำการศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาประกาศขายที่ดินเปล่าที่มีคุณลักษณะแตกต่างกัน ทั้งทำเลที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบัน จากกลุ่มผู้ประกาศขายที่ดินหรือข้อมูลที่มีการซื้อขายที่ดินแล้ว จำนวน 100 ราย ภายในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ทดสอบแบบจำลองทางสถิติเพื่อพยากรณ์มูลค่าที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่การศึกษา ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยของตัวแปรอิสระทั้งหมด โดยการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณพบว่า ปัจจัยสำคัญที่สุดที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขาย จำนวน 6 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยด้านระยะห่างจากชุมชน ขนาดเนื้อที่ การแบ่งเขตการใช้ที่ดิน การใช้ประโยชน์ในที่ดิน ความกว้างถนน และลักษณะผิวจราจรของถนนหน้าที่ดิน สมการถดถอยสามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาซื้อขายที่ดินได้ร้อยละ 92 ในขณะที่อีกร้อยละ 8 เกิดจากปัจจัยอื่น

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

ปัจจัยด้านกายภาพ หมายถึง ลักษณะโดยรวมของแปลงที่ดิน ประกอบด้วย รูปแปลงที่ดิน และระยะความลึกของแปลงที่ดิน ในการคำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลง คือ รูปแปลงที่ดินแต่ละพื้นที่มีหลายหลากแบบ รูปแปลงที่ดินที่ได้มาตรฐาน (รูปแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม) จะสามารถใช้ประโยชน์ได้มากทำให้เกิดความต้องการที่ดินมากขึ้น ทำให้ราคาประเมินที่ดินสูงขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของอัจฉรา วิภาตานนท์ (2553) ซึ่งได้ศึกษาแบบจำลองราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร กรณีชุมชนบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี โดยใช้ปัจจัยด้านกายภาพและสาธารณูปโภค ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน ถ้ารูปแปลงที่ดินได้มาตรฐานจะสามารถใช้ประโยชน์ได้มาก ทำให้เกิดความต้องการที่ดินมากขึ้น ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น และระยะความลึกของแปลงที่ดิน การประเมินราคาที่ดินรายแปลงของกรมธนารักษ์ โดยพิจารณาจาก

ระยะความลึกของแปลงที่ดินเปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของมูลค่าถนนที่กำหนดไว้ โดยมีสัดส่วนการลดลงตามระยะความลึกที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของแต่ละช่วง ดังนี้ (กรมธนารักษ์, 2562)

ตารางที่ 1 การกำหนดราคาประเมินตามระยะความลึกแปลงที่ดิน

ช่วงที่	ความลึกแปลง (เมตร)	การกำหนดราคา (%)
1	40	100.00
2	80	87.50
3	120	75.00
4	160	62.50
5	200	53.75
6	240	46.88
7	ตั้งแต่ 251	41.07

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง หมายถึง สภาพความเจริญของทำเล มีความหนาแน่นในการอยู่อาศัยสูง ความนิยมต่อทำเลสูง รวมถึงมีความสะดวกในการคมนาคม การมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ จำเป็น ประกอบด้วย แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน แปลงที่ดินหากการเข้าถึงมีระยะห่างมากก็จะส่งผลทำให้ความต้องการที่ดินลดลงจึงทำให้ราคาที่ดินลดลง ขาดความสะดวกสบายในการเดินทาง สอดคล้องกับงานวิจัยของอัจฉรา วิภาตานนท์ (2553) ซึ่งได้ศึกษาแบบจำลองราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร กรณีชุมชนบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล และสอดคล้องกับงานวิจัยของมนัสวี อยู่นัน (2561) ศึกษาการสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร โดยใช้ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากรถไฟฟ้า ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และปัจจัยด้านพื้นที่โดยรอบ ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากศูนย์กลาง และระยะห่างจากโรงเรียน โดยยิ่งห่างจากที่ตั้งของแปลงที่ดินมากเท่าใดก็ยิ่งทำให้ราคาที่ดินลดลง เนื่องจากทำให้ผู้อยู่อาศัยขาดความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

ปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน หมายถึง การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน โดยแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมราคาประเมินที่ดินก็จะสูงกว่าการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย สอดคล้องกับงานวิจัยของสุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2559) ศึกษาเกี่ยวกับการพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี การใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด พิจารณาการใช้ประโยชน์สูงสุดในแปลงที่ดิน

ตารางที่ 2 รูปแบบความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระกับราคาประเมินที่ดิน

ลำดับ	ตัวแปร	ความหมาย	ความสัมพันธ์
1	Shape	รูปแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม	ตามราคา (+)
2	Length	ระยะความลึกของแปลงที่ดิน	ตรงข้ามกับราคา (-)
3	Road	แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน	ตามราคา (+)
4	Commercial	การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน	ตามราคา (+)
5	Width	ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน	ตามราคา (+)
6	Department Store	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	ตรงข้ามกับราคา (-)
7	Train	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT	ตรงข้ามกับราคา (-)
8	School	ระยะห่างจากโรงเรียน	ตรงข้ามกับราคา (-)
9	Hospital	ระยะห่างจากโรงพยาบาล	ตรงข้ามกับราคา (-)
10	Temple	ระยะห่างจากวัด	ตรงข้ามกับราคา (-)
11	Expressway	ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน	ตรงข้ามกับราคา (-)

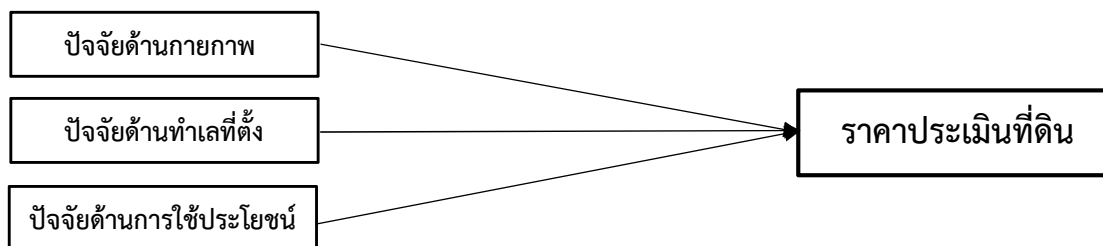
จากตารางที่ 2 สามารถกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่

- (1) รูปแปลงที่ดินปกติ (Shape) คือ ที่ดินเป็นรูปแปลงสี่เหลี่ยมจะมีราคาประเมินสูงกว่าที่ดินที่เป็นรูปแปลงในลักษณะอื่น ๆ
- (2) ระยะความลึกของแปลงที่ดิน (Length) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน
- (3) แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน (Road) คือ ที่ดินติดถนนจะมีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน
- (4) การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน (Commercial) คือ ที่ดินเป็นพาณิชยกรรมจะมีราคาประเมินสูงกว่าการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดินในลักษณะอื่น ๆ
- (5) ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน (Width) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาประเมิน
- (6) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (Department Store) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน
- (7) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (Train) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน
- (8) ระยะห่างจากโรงเรียน (School) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน
- (9) ระยะห่างจากโรงพยาบาล (Hospital) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

(10) ระยะห่างจากวัด (Temple) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

(11) ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน (Expressway) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินที่ดิน

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

ขอบเขตงานวิจัย

การศึกษาใช้ข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2560 ถึงเดือนธันวาคม 2563 ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (กรมธนารักษ์, 2563) โดยปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่ดิน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้

1. ลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดินและระยะความลึกของแปลงที่ดิน
2. ลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน เช่น แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน
3. ลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน เช่น การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม

ระเบียบวิธีการวิจัย

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

(1) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ประกอบด้วยข้อมูลระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน โดยการวัดระยะห่างใช้ Google Maps ร่วมกับโปรแกรม Qgis หรือระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) เป็นกระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลในเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่

(2) ข้อมูลทุติยภูมิ (Second Data) รวบรวมข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2563 ประกอบด้วย วัน เดือน ปีที่จดทะเบียน ข้อมูลลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน ข้อมูลลักษณะทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน เช่น แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน และข้อมูลลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน

2. สถิติที่ใช้ในการวิจัย

สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ จำนวน ค่าเฉลี่ย ร้อยละ และค่าสูงสุด-ค่าต่ำสุด เพื่ออธิบายคุณลักษณะข้อมูลพื้นฐานของปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยจำแนกตามคุณลักษณะ 3 ประการ ได้แก่ คุณลักษณะด้านกายภาพ คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง และคุณลักษณะการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ได้แก่ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน รูปแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน ทำเลที่ตั้งที่ดิน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน และ การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน วัดค่าจากข้อมูลที่เป็น Parcel.shape file ของกรมธนารักษ์ และใช้ร่วมกับโปรแกรมสารสนเทศภูมิศาสตร์ Qgis

สถิติเชิงอนุมาน เป็นการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ เป็นเทคนิคทางสถิติที่ใช้ในการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยกำหนดให้ตัวแปรหนึ่งเป็นตัวแปรที่ทราบค่า เรียกว่าตัวแปรอิสระ ได้แก่ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน รูปแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน ทำเลที่ตั้งที่ดิน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน และ การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน ในขณะที่อีกตัวแปรหนึ่งเป็นตัวแปรที่ต้องการประมาณค่า เรียกว่าตัวแปรตาม คือ ราคาประเมินที่ดิน ด้วยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุดแบบทั่วไป พร้อมทั้งมีการทดสอบสมมติฐานระหว่างตัวแปร ทั้งนี้ มีการตรวจสอบคุณสมบัติของตัวประมาณค่าให้เป็นไปตามข้อสมมติของการวิเคราะห์การถดถอย (Linear Regression Model) ได้แก่ การตรวจสอบปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นสูงเกินไป ด้วยสถิติ Variance Inflation Factor (VIF) และการตรวจสอบปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ ด้วยสถิติ LM ตามลำดับ

3. แบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ฟังก์ชันความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม

Land Price = f (Shape, Length, Road, Commercial, Width, Department Store, Train, School, Hospital, Temple, Expressway)

$$\begin{aligned} \text{Land Price} = & \alpha + \beta_1 \text{Shape} + \beta_2 \text{Length} + \beta_3 \text{Road} + \beta_4 \text{Commercial} + \beta_5 \text{Width} \\ & + \beta_6 \text{Department Store} + \beta_7 \text{Train} + \beta_8 \text{School} + \beta_9 \text{Hospital} \\ & + \beta_{10} \text{Temple} + \beta_{11} \text{Expressway} + \varepsilon \end{aligned}$$

โดยกำหนดให้

ค่าคงที่ (α) ค่าสัมประสิทธิ์ (β) ราคาประเมินที่ดิน (Land Price) หน่วยเป็นบาทต่อตารางวา
รูปแปลงที่ดิน (Shape) มีลักษณะเป็นตัวแปรหุ่น โดยกำหนดให้มีค่าเป็น 1 เมื่อรูปแปลงมีลักษณะเป็นรูป
สี่เหลี่ยม และมีค่าเป็น 0 เมื่อมีรูปแปลงเป็นลักษณะอื่น ๆ ระยะความลึกของแปลงที่ดิน (Length) หน่วย
เป็นเมตร แปลงที่ดินตั้งอยู่ติดถนน (Road) มีลักษณะเป็นตัวแปรหุ่น โดยกำหนดให้มีค่าเป็น 1 เมื่อเป็น
แปลงที่ดินตั้งอยู่ติดถนน และมีค่าเป็น 0 เมื่อเป็นแปลงที่ดินไม่ได้ตั้งอยู่ติดถนน การใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน
(Commercial) มีลักษณะเป็นตัวแปรหุ่น โดยกำหนดให้มีค่าเป็น 1 เมื่อมีการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม
และมีค่าเป็น 0 เมื่อมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน (Width) หน่วย
เป็นเมตร ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (Department Store) หน่วยเป็นกิโลเมตร หมายถึง ระยะห่าง
จากสถานีรถไฟ (Train) หน่วยเป็นกิโลเมตร ระยะห่างจากโรงเรียน (School) หน่วยเป็นกิโลเมตร
ระยะห่างจากโรงพยาบาล (Hospital) หน่วยเป็นกิโลเมตร ระยะห่างจากวัด (Temple) หน่วยเป็น
กิโลเมตร ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน (Expressway) หน่วยเป็นกิโลเมตร และค่าความคลาดเคลื่อน (ϵ)

ผลการวิจัย

จากการสำรวจตัวอย่างแปลงที่ดินที่มีการจดทะเบียนซื้อขายสิทธิและนิติกรรม จำนวน 350
แปลงในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร พบว่า ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับปัจจัยด้าน (1) คุณลักษณะทาง
กายภาพของแปลงที่ดิน (2) คุณลักษณะทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน และ (3) คุณลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้
แสดงไว้ในตารางที่ 3 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ปัจจัยด้านคุณลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน เช่น รูปแปลงที่ดิน และระยะความลึกของ
แปลงที่ดิน พบว่า (1) ข้อมูลตัวอย่างของที่ดิน มีแปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม จำนวน 337 แปลง คิดเป็นร้อยละ
96 และมีแปลงที่ดินในลักษณะอื่น ๆ จำนวน 13 แปลง คิดเป็นร้อยละ 4 และ (2) มีความลึกของแปลง
ที่ดินเฉลี่ย เท่ากับ 26.35 เมตร โดยลึกมากที่สุด เท่ากับ 229 เมตร และลึกลดน้อยที่สุด เท่ากับ 2 เมตร

(2) ปัจจัยด้านคุณลักษณะทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน เช่น แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน ความกว้างของ
ผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟ ระยะห่างจาก
โรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน พบว่า
(1) ข้อมูลตัวอย่างของที่ดิน มีแปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน จำนวน 24 แปลง คิดเป็นร้อยละ 7 และมีแปลงที่ดิน
ที่ไม่ติดถนน จำนวน 326 แปลง คิดเป็นร้อยละ 93 (2) มีความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินเฉลี่ย
เท่ากับ 5.91 เมตร โดยกว้างมากที่สุด เท่ากับ 30 เมตร และกว้างน้อยที่สุด เท่ากับ 1 เมตร (3) มีระยะห่าง
จากห้างสรรพสินค้าเฉลี่ย เท่ากับ 2.06 กิโลเมตร โดยระยะห่างไกลสุด เท่ากับ 3.82 กิโลเมตร และ
ระยะห่างใกล้สุด เท่ากับ 0.13 กิโลเมตร (4) มีระยะห่างจากสถานีรถไฟ BTS หรือ MRT เฉลี่ย เท่ากับ
1.03 กิโลเมตร โดยระยะห่างไกลสุด เท่ากับ 2.80 กิโลเมตร และระยะห่างใกล้สุด เท่ากับ 0.06 กิโลเมตร
(5) มีระยะห่างจากโรงเรียนเฉลี่ย เท่ากับ 0.47 กิโลเมตร โดยระยะห่างไกลสุด เท่ากับ 1.09 กิโลเมตร

และระยะห่างใกล้สุด เท่ากับ 0.01 กิโลเมตร (6) ระยะห่างจากโรงพยาบาลเฉลี่ย เท่ากับ 1.62 กิโลเมตร โดยระยะห่างไกลสุด เท่ากับ 3 กิโลเมตร และระยะห่างใกล้สุด เท่ากับ 0.14 กิโลเมตร (7) ระยะห่างจากวัดเฉลี่ย เท่ากับ 1.24 กิโลเมตร โดยระยะห่างไกลสุด เท่ากับ 2.66 กิโลเมตร และระยะห่างใกล้สุด เท่ากับ 0.05 กิโลเมตร และ (8) ระยะห่างจากด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษเฉลี่ย เท่ากับ 4.93 กิโลเมตร โดยระยะห่างไกลสุด เท่ากับ 8.41 กิโลเมตร และระยะห่างใกล้สุด เท่ากับ 1.69 กิโลเมตร

(3) ปัจจัยด้านคุณลักษณะการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน พบว่า ข้อมูลตัวอย่างของที่ดิน มีการใช้ประโยชน์จากแปลงที่ดินเป็นพาณิชยกรรม จำนวน 34 แปลง คิดเป็นร้อยละ 10 และมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จำนวน 316 แปลง คิดเป็นร้อยละ 90

ตารางที่ 3 ข้อมูลพื้นฐานของตัวแปร

ลำดับ	ตัวแปร	หน่วย	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	ต่ำสุด	สูงสุด	เงื่อนไข ตัวแปรหุ่น
1	แปลงที่ดินรูปสี่เหลี่ยม	แปลง	337	-	-	-	1
	แปลงที่ดินในลักษณะอื่น ๆ	แปลง	13	-	-	-	0
2	ความลึกของแปลงที่ดิน	เมตร	-	26.35	2	229	-
3	แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน	แปลง	24	-	-	-	1
	แปลงที่ดินที่ไม่ตั้งติดถนน	แปลง	326	-	-	-	0
4	ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน	เมตร	-	5.91	1	30	-
5	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	กิโลเมตร	-	5.91	0.13	3.82	-
6	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	กิโลเมตร	-	1.03	0.06	2.80	-
7	ระยะห่างจากโรงเรียน	กิโลเมตร	-	0.47	0.01	1.09	-
8	ระยะห่างจากโรงพยาบาล	กิโลเมตร	-	1.63	0.14	3	-
9	ระยะห่างจากวัด	กิโลเมตร	-	1.24	0.05	2.66	-
10	ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน	กิโลเมตร	-	4.93	1.68	8.41	-
11	การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม	แปลง	34	-	-	-	1
	การใช้ประโยชน์เป็นอยู่อาศัย	แปลง	316	-	-	-	0

การวิจัยนี้ได้นำข้อมูลปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน จำนวน 11 ตัวแปร ได้แก่ รูปแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดิน แปลงที่ดินติดถนน ความกว้างจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS และ MRT, ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล, ระยะห่างจากวัด, ระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และการใช้ประโยชน์ของแปลงที่ดิน มาทำการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินจากค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ (Coefficient) และนัยสำคัญของตัวแปรต่าง ๆ จากค่าสถิติทดสอบ (t-statistic) ซึ่งทำการศึกษาโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ตารางที่ 4 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน

Variable	Coefficient	S.E.	t-ratio
Constant	88173.3**	13333.2	6.613
Shape	8308.7	6316.14	0.1892
Length	-292.009**	105.609	-2.765
Road	35310.3**	13294.9	0.0083
Commercial	42412.9**	8238.47	5.148
Width	4379.51**	983.418	4.453
Department Store	-11688.3**	3091.08	-3.781
Train	-10511.6**	3080.33	-3.412
School	-11218.1*	5681.76	-1.974
Hospital	-6954**	1983.59	-3.506
Temple	-385.498	2537.03	-0.1519
Expressway	292.342	1871.14	0.1562
R-squared		0.779	
Adjusted R-squared		0.772	
F _(11,338)		46.092	
p-value (F)		< 0.001	

หมายเหตุ * และ ** การมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และ 0.01 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 แสดงผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีการถดถอยพหุคูณ อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์ในครั้งนี้ได้ประยุกต์ใช้เทคนิคการลดรูปตัวแปร (Backward Elimination) กล่าวคือ จะขจัดตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติเพื่อให้ได้ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ รวมถึงตรวจสอบปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ได้แก่ ปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรง (Multicollinearity) และปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ (Heteroskedasticity)

ผลลัพธ์ที่ได้จากการใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ นอกจากจะให้ค่าของตัวทดสอบสถิติแล้ว โปรแกรมยังคำนวณค่าสถิตินั้นในรูปของความน่าจะเป็นด้วย ซึ่งเรียกว่าความน่าจะเป็นในการยอมรับสมมติฐาน โดยจะแสดงในรูปของค่า p-value หรือการมีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งทำให้การตัดสินใจปฏิเสธหรือยอมรับสมมติฐานทำได้สะดวกและง่ายขึ้น เช่น รูปแปลงที่ดิน ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน จะเห็นว่าตัวแปรดังกล่าวไม่ Sig เมื่อเปรียบเทียบกับตัวแปรอื่น ๆ ที่ได้จัดเก็บข้อมูล และไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ทำให้ต้องตัดตัวแปรดังกล่าวออกก่อนจะประมวลผลในขั้นตอนต่อไป

ตารางที่ 5 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีการลดรูปตัวแปร

Variable	Coefficient	S.E.	t-ratio
Constant	96336**	8720.79	11.65
Length	-304.704**	100.108	-3.044
Road	34922.4**	13218.1	2.642
Commercial	42207.7**	8092.39	5.216
Width	4424.93**	987.202	4.482
Department Store	-10965.4**	1812.51	-6.050
Train	-10592.8**	2728.83	-3.882
School	-10970.6*	5154.65	-2.128
Hospital	-7330.95**	1872.33	-3.915
R-squared		0.778	
Adjusted R-squared		0.773	
F _(8,341)		60.352	
p-value (F)		< 0.001	

หมายเหตุ S.E. หมายถึง ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน

* และ ** การมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และ 0.01 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 แสดงผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีการถดถอยพหุคูณแบบลดรูปตัวแปร โดยใช้ตัวประมาณค่ากำลังสองน้อยที่สุดและพิจารณานัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สำหรับการตรวจสอบปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรง พิจารณาจากสถิติ VIF ซึ่งต้องมีค่าไม่เกิน 10 จึงจะไม่เกิดปัญหาคอไลน์ (Gujarati & Porter, 2009)

- ความลึกของแปลงที่ดิน (Length) มีค่า VIF = 1.349
- แปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน (Road) มีค่า VIF = 3.570
- การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม (Commercial) มีค่า VIF = 2.118
- ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน (Width) มีค่า VIF = 4.028
- ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (Department Store) มีค่า VIF = 1.636
- ระยะห่างจากสถานีรถไฟ (Train) มีค่า VIF = 1.440
- ระยะห่างจากโรงเรียน (School) มีค่า VIF = 1.198
- ระยะห่างจากโรงพยาบาล (Hospital) มีค่า VIF = 1.396

จากการทดสอบสถิติ VIF พบว่า ค่าสถิติ VIF จากทุกตัวแปรไม่มีค่าใดเกิน 10 จึงสรุปได้ว่า ผลการวิเคราะห์ในตารางที่ 5 ไม่พบปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรง

สำหรับการตรวจสอบปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ พิจารณาจากสถิติ LM Test โดยมีสมมติฐานหลัก (Null Hypothesis) คือ แบบจำลองไม่มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ อย่างไรก็ตาม แบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณในครั้งนี้ตรวจพบปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ ดังนั้น จึงแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยวิธี White's Heteroscedasticity-Consistent Variances and Standard Errors หรือเรียกว่า Robust Standard Error (Cottrell & Lucchetti, 2022) สำหรับผลการวิเคราะห์การถดถอยได้แสดงไว้ในตารางที่ 5 ทั้งนี้ สมการประมาณค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยพหุคูณของการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินสามารถแสดงได้ ดังนี้

$$\widehat{LP} = 96339 - 304.704\text{Length} + 34922.4\text{Road} + 42207.7\text{Commercial} + 4424.93\text{Width} \\ - 10965.4\text{Department Store} - 10592.8\text{Train} - 10970.6\text{School} - 7330.95\text{Hospital}$$

$$\begin{array}{ccccc} \text{S.E.} & (8720.79)^{**} & (100.108)^{**} & (13218.1)^{**} & (8092.39)^{**} & (987.202)^{**} \\ & & (1812.51)^{**} & (2728.83)^{**} & (5154.65)^{*} & (1872.33)^{**} \end{array}$$

$$R^2 = 0.778 \quad F_{(8,341)} = 60.352 \quad (p\text{-value} < 0.001)$$

จากตารางที่ 5 และสมการประมาณค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยพหุคูณ สรุปได้ว่าปัจจัยหรือตัวแปรอิสระที่ใช้ในการวิเคราะห์สามารถอธิบายราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้ร้อยละ 77.80 ในขณะที่อีก ร้อยละ 22.20 เกิดจากปัจจัยอื่น ๆ โดยความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและราคาประเมินที่ดิน ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร สามารถอธิบายได้ ดังนี้

(1) แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนนจะมีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าแปลงที่ดินที่ไม่ติดถนน 34,992 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมุติฐานที่กำหนดไว้

(2) แปลงที่ดินใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมจะมีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าแปลงที่ดินที่ใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น 42,208 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมุติฐานที่กำหนดไว้

(3) ถ้าความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น 4,425 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมุติฐานที่กำหนดไว้

(4) ถ้าระยะความลึกของแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 305 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้

(5) ถ้าระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 10,965 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้

(6) ถ้าระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT เพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 10,593 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้

(7) ถ้าระยะห่างจากโรงเรียนเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 10,970 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้

(8) ถ้าระยะห่างจากโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินที่ดินลดลง 7,331 บาทต่อตารางวา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้

สรุปและอภิปรายผล

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยกำหนดคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาประเมินที่ดิน ได้แก่ (1) คุณลักษณะด้านกายภาพ ประกอบด้วย 2 ตัวแปร คือ รูปแปลงที่ดินและระยะความลึกของแปลงที่ดิน (2) คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วย 8 ตัวแปร คือ แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากวัด และระยะห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน และ (3) คุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ ประกอบด้วย 1 ตัวแปร คือ การใช้ประโยชน์จากแปลงที่ดินเป็นพาณิชยกรรม สำหรับประชากร คือ แปลงที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 350 ข้อมูล และสุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มอย่างง่าย ทั้งนี้ มีการวิเคราะห์ด้วยวิธีการถดถอยพหุคูณ แบบลดรูปตัวแปร

ผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้แก่ แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน การใช้ประโยชน์แปลงที่ดิน ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ระยะความลึกแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล ทั้งนี้ ปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวกต่อราคาประเมินที่ดิน ได้แก่ แปลงที่ดินที่ตั้งติดถนน การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม และความกว้างผิวจราจร

หน้าแปลงที่ดิน สอดคล้องกับการวิจัยของสกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2559) ซึ่งได้ศึกษาเกี่ยวกับการพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาซื้อขายหรือการประกาศขายที่ดิน ได้แก่ ความกว้างของถนน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคาที่ดิน ถ้าความกว้างของถนนผ่านหน้าที่ดินมากราคาซื้อขายที่ดินหรือประกาศขายที่ดินจะสูง นอกจากนี้ ยังสอดคล้องกับการวิจัยของมนัสวี อยู่ยูนาน (2561) ซึ่งศึกษาการสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยความกว้างของเขตทาง มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับราคาที่ดิน และสอดคล้องกับการวิจัยของวรกร ลิขิตอนุภาค และศรัณยพงศ์ เตชโรจนภาคิน (2562) ซึ่งได้ศึกษาแบบจำลองการประมาณราคาที่ดินขนาดเล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร พบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินขนาดเล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ที่ดินอยู่ติดถนนซอยหลัก มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคาที่ดิน มีความสะดวกสบายในการเข้าถึง ส่วนปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงลบต่อราคาประเมินที่ดิน ได้แก่ ความลึกของแปลงที่ดิน ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล สอดคล้องกับการวิจัยของมนัสวี อยู่ยูนาน (2561) ซึ่งมีการศึกษาการสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่า ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร พบว่าปัจจัยที่มีความสัมพันธ์แบบผกผันกับราคาที่ดินเปล่า ได้แก่ ปัจจัยระยะห่างจากศูนย์การค้า อธิบายได้ว่ายิ่งที่ดินยิ่งใกล้ศูนย์การค้ายิ่งมีราคาที่ดินสูง เนื่องจากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าจำเป็นต้องเลือกทำเลที่ตั้งที่ดีสามารถดึงดูดให้กลุ่มลูกค้ามาใช้บริการศูนย์การค้าได้อย่างสะดวกและเป็นประจำ และระยะห่างจากรถไฟฟ้า เนื่องจากยิ่งที่ดินอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้ายิ่งเป็นที่ต้องการของตลาด และสอดคล้องกับงานวิจัยของอัจฉรา วิชาตานนท์ (2553) ซึ่งได้ศึกษาแบบจำลองราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร กรณี ชุมชนบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ระยะห่างจากโรงเรียน และระยะห่างจากโรงพยาบาล โดยยิ่งห่างจากที่ตั้งของแปลงที่ดินมากเท่าใดก็ยิ่งทำให้ราคาที่ดินลดลง เนื่องจากทำให้ผู้อยู่อาศัยขาดความสะดวกสบายในการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

การประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์โดยปกติแล้วจะใช้วิธีการประเมินราคาที่ดินแบบภาพรวมโดยการคำนวณราคาแปลงที่ดินจากมูลค่าของถนนที่แปลงที่ดินตั้งอยู่ ส่งผลให้ราคาแปลงที่ดินที่อยู่ถนนสายเดียวกันได้ราคาเท่ากัน ซึ่งหากพิจารณาจากระยะความลึกของแปลงที่ดินเปรียบเทียบกับระยะความลึกมาตรฐานของมูลค่าถนนที่กำหนดไว้ โดยไม่ได้ใช้ระยะห่างจากปัจจัยต่าง ๆ เพื่อเป็นตัวแปรในการคำนวณราคาที่ดินในแต่ละแปลงอย่างละเอียด ทั้งนี้ ข้อค้นพบของการวิจัยครั้งนี้แสดงให้เห็นว่าคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง เช่น สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน ดังนั้น สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ จึงต้องเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดราคาประเมินที่ดินเพื่อให้สะท้อนต่อราคาที่ดินได้อย่างถูกต้อง

ข้อเสนอแนะในครั้งถัดไป

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะพื้นที่เท่านั้น การจะนำไปใช้ในพื้นที่อื่น ๆ อาจจะต้องศึกษาปัจจัยของตัวแปรอื่น ๆ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของแต่ละพื้นที่ ทำให้มีปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประเมินราคาที่ดินที่ไม่เหมือนกัน

รายการอ้างอิง

- กรมธนารักษ์. (2562). *โครงการฝึกอบรมหลักสูตรการเสริมความรู้ทางด้านกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ราชการของกรมธนารักษ์*. สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน.
- _____. (2563). *ข้อมูลที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม*. กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน.
- มนัสวี อยู่นาน. (2561). *การสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร โดยวิธี MLR*. [การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต]. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ราชกิจจานุเบกษา. (2562ก). *พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562*. กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน. https://tak.treasury.go.th/web-upload/45x67bf7a6fe8eeb7d38245cecd679435cf/old-file/1223/article_20190703124740.pdf
- _____. (2562ข). *พระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562*. กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน. http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/030/T_0021.PDF
- _____. (2563). *กฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563*. กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน. https://dep-valstd.treasury.go.th/web-upload/120xb47f9e557955d3alance14abad9c4deb7/m_document/7470/42670/file_download/a766fd76b0dcf812216ad2df51ecd2ce.pdf
- วรกร ลิขิตอนุภาค และศรัณยพงศ์ เตชโรจนภาคิน. (2562). *แบบจำลองการประมาณราคาที่ดินขนาดเล็กบริเวณฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร*. *Veridian E-Journal Silpakorn University*, 12(4), 1425-1435.
- สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, อิศเรศ วีระประจักษ์ และการุณย์ เดชพันธุ์. (2559). *การพยากรณ์มูลค่าที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี*. *วารสารสำนักบัณฑิตอาสาสมัคร*, 12(2), 111-132.
- สุพัชฌาย์ ศรีสมบุรณ์ และพัชพันธ์ ชาญวสุนันท์. (2563). *ผลของทำเลที่ตั้งของแปลงขายภายในโครงการต่อการกำหนดราคาขายทาว์นเฮาส์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. *สารศาสตร์*, 3(3), 571-583.



- อัจฉรา วิภาตานนท์. (2553). แบบจำลองราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร กรณี ชุมชนบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี. [ปริญญานิพนธ์ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต]. มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- Cottrell, A., & Lucchetti, R. (2022). *Gretl user's guide: Gnu regression, econometrics and time-series library*. <http://gretl.sourceforge.net/gretl-help/gretl-guide.pdf>
- Gujarati, D. N., & Porter, D. C. (2009). *Basic econometrics*. (5th ed.). McGraw Hill.