

การประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic Pricing Method กรณีศึกษาแปลงที่ดิน  
เลขที่ขม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่  
Evaluation of State Property Land Value of Number 1723 by Hedonic Pricing  
Method, Tambon Donkaew, Mae Rim, Chiang Mai

บุหลัน กันทะวิไล<sup>1</sup> และ จิราคม สิริศรีสกุลชัย<sup>2</sup>  
Bulan Guntawilai<sup>1</sup> and Jirakom Siririsakulchai<sup>2</sup>

บทคัดย่อ

งานศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆ กับราคาบ้านของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งศึกษาถึงราคาจะซื้อจะขายในการพิจารณาในการโอนสิทธิ์การเช่า โดยศึกษาจากรูปแบบที่เหมาะสมที่สุดมาเป็นตัวแทนในการพิจารณาจากวัตถุประสงค์ดังกล่าว งานศึกษาเรื่องนี้จึงได้อาศัยแนวคิดแบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของลักษณะหรือปัจจัยต่างๆ ของบ้านกับราคาบ้าน โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามโดยตรงจากเจ้าของบ้านในแต่ละหลัง จำนวน 237 หลัง เพื่อนำมาประมวลผลด้วยวิธี Regression Analysis

ผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างข้างต้นพบว่า บ้านในโครงการสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น หากมีเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้านเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 7,991.47 บาท ถ้ามีบ้านติดวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,886,384 บาท ราคาเฉลี่ยของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ มีค่าเท่ากับ 5,273,955.51 บาท

จากผลการศึกษาสามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของบ้านพัก ที่จะใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นในการโอนสิทธิ์การเช่าแปลงที่ดิน รวมทั้งเป็นประโยชน์กับหน่วยงานของรัฐบาล เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขในการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการที่จะมีต่อไปในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

คำสำคัญ : ที่ราชพัสดุ โอนสิทธิ์การเช่า

ABSTRACT

This study aimed to examine the relationships between the characteristics or other factors and the value of the housing welfare for the civil servants, army personnel, and other state agencies at Tambon Don Kaew, Mae Rim, Chiang Mai. Another objective of the study was to investigate the price when considering subleasing to derive a suitable model for future consideration. Therefore, this study employed Hedonic Price method in examining the relationships between the characteristics or other factors of a house and the value of the house. The data was gathered from the owners of 237 houses. In addition, regression analysis was used in data analysis.

From the analysis, it was found that the houses, in the housing welfare for the civil servants, army personnel, and other state agencies, were one- and two-stories. Each additional

square wah of the land caused the price of the house to raise 7,991.47 Baht. Also, a mountain view caused the price of the house to raise 2,886,384 Baht. Furthermore, the average price of the houses in the housing welfare for the civil servants, army personnel, and other state agencies at Tambon Don Kaew, Mae Rim, Chiang Mai was 5,273,955.51 Baht.

Finally, the results of the present study could be used as references for the house owners to set an initial price for subleasing, and for the state agencies to effectively improve the future housing welfare to appropriately response to the needs of the consumers.

Key word : State property Transfer of leasehold

### ที่มาและความสำคัญ

ที่ดินราชพัสดุก็เป็นที่ดินประเภทหนึ่งของรัฐ มีไว้เพื่อใช้หรือสงวนไว้ใช้ประโยชน์สำหรับงานราชการของกระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองท้องถิ่น หน่วยงานอื่นของรัฐ และองค์กรอื่นของรัฐเป็นหลัก เดิมกระจัดกระจายอยู่ตามกระทรวงต่างๆ ในสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้า รัชกาลที่ 6 ได้มีพระบรมราชโองการเมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2464 ให้รวบรวมบรรดาที่ดินของหลวงในกระทรวงต่างๆมาขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุไว้ ที่กระทรวงพระคลังมหาสมบัติ หรือกระทรวงการคลังในปัจจุบัน เพื่อให้เป็นหลักฐานสืบไป กระทรวงการคลังจึงได้เข้าบริหารจัดการที่ราชพัสดุเรื่อยมา และได้มีการตราพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ขึ้นมาเพื่อการปกครอง ดูแล รักษาที่ราชพัสดุ ซึ่งตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ที่ราชพัสดุ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน (2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้ เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว กำหนดให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ซึ่งในการปกครองดูแล บำรุงรักษา ให้ใช้จัดหาประโยชน์ จัดทำนิติกรรม และดำเนินการในเรื่องต่างๆเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลัง

ในส่วนของจังหวัดเชียงใหม่มีที่ราชพัสดุจำนวน 4,161 ไร่เศษ แบ่งเป็นประเภททั่วไป จำนวน 2,385 ไร่เศษ ประเภทอุตสาหกรรม จำนวน 69 ไร่เศษ และประเภทสาธารณประโยชน์ จำนวน 1,707 ไร่เศษ รวมเนื้อที่ทั้งหมด 218,067 ไร่ 3 งาน 12.56 ตารางวา หากกรมธนารักษ์จะใช้ที่ดิน เพื่อให้เป็นที่ทำกิจกรรมร่วมกันของ สังคม เช่น สวนสาธารณะ ตามแหล่งชุมชนต่าง ๆ ย่อมถือได้ว่ากรมธนารักษ์มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและสร้างความเข้มแข็งให้กับสังคมไทยในระดับฐานราก หรือการจัดให้ผู้มีรายได้น้อยเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งประโยชน์ที่ได้รับมีคุณค่าที่ไม่อาจจะประเมินราคาเป็นตัวเงินได้ เช่น การอนุญาตให้หน่วยงานราชการใช้ที่ราชพัสดุ และการร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติในการสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น (ธนารักษ์พื้นที่เชียงใหม่, 2560)

ความต้องการที่อยู่อาศัยนับเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์นอกเหนือจากอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค โดยมนุษย์จะแสวงหาถิ่นที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงปลอดภัย และเอื้ออำนวยประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตมากที่สุดซึ่งที่อยู่อาศัยของมนุษย์จะมีความแตกต่างกันไปตามสภาพสังคม

เศรษฐกิจ ขนบธรรมเนียมวัฒนธรรม ความสะดวกสบายหรือความจำเป็นพื้นฐานอื่น ๆ สภาพความเป็นอยู่ ตลอดจนทั้งอิทธิพลของความเจริญทางด้านเทคโนโลยีต่างๆ ทำให้มนุษย์ต้องสรรหาเพื่อมาตอบสนองความต้องการ อย่างไรก็ตามความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลย่อมแตกต่างกันไปตามฐานะทางเศรษฐกิจและสังคม จึงทำให้เกิดที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ซึ่งในปัจจุบันปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมด้วยสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่จำเป็นในระดับราคาที่อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มข้าราชการ ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งในการนี้รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาดังกล่าวจึงมีความจำเป็นที่ต้องแก้ไขปัญหานี้ โดยกองทัพบกได้ดำเนินโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น โดยสร้างบรรษัทพัสดุแปลงที่ ชม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 (สายเชียงใหม่-เชียงใหม่) ซึ่งมีเนื้อที่ 338-2-54 ไร่ โดยตั้งเป้าหมายสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นทางเลือกให้ข้าราชการได้มีที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการเข้าไปแก้ไขปัญหาความยากจน และเป็นไปตามแผนพัฒนาที่ราชพัสดุ เพื่อหารายได้เข้าแผ่นดิน ซึ่งโครงการบ้านสวัสดิการฯนี้ กองทัพบกและกรมธนารักษ์ได้ประสานความร่วมมือกันขึ้นจัดตั้งโครงการดังกล่าว ซึ่งพื้นที่ร้อยละ 70 กองทัพบกนำไปจัดสวัสดิการให้ข้าราชการ และลูกจ้างประจำกองทัพบกดำเนินการจัดสร้างบ้านสวัสดิการฯ และที่เหลืออีกร้อยละ 30 ส่งคืนให้กรมธนารักษ์จัดสวัสดิการให้กับส่วนราชการอื่น ซึ่งลักษณะของโครงการเป็นการให้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย และปลูกสร้างบ้านพักอาศัย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 577 แปลง 577 หลัง มีแบบแปลนบ้านจำนวน 5 แบบ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 3 แบบ และบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน 2 แบบ โดยมีกำหนดอายุสัญญาเช่า 30 ปี

จากความเป็นมาดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาจึงมีแนวคิดที่จะศึกษาถึงคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆ ของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น เนื่องจากเป็นที่ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์หากเมื่อนำมาก่อให้เกิดประโยชน์โดยการสร้างเป็นที่อยู่อาศัยจะทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นและยังเป็นการสร้างรายได้โดยการจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุให้กับทางรัฐบาลได้เพิ่มขึ้น โดยจะศึกษาถึงด้านกายภาพของแปลงที่ดินคือเนื้อที่แปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คือความใกล้ ไกลถนนหลัก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเชียงใหม่รอบนอก) ความกว้างของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงสิ่งปลูกสร้าง คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างคือเนื้อที่แปลงที่ดิน พื้นที่ใช้สอย จำนวนชั้นของสิ่งปลูกสร้าง จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และโรงจอดรถ ซึ่งทั้งหมดมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และคุณลักษณะด้านทัศนียภาพได้คือติดภูเขา เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆกับราคาบ้านในโครงการ

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาค่าประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic Pricing Methods กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ ชม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่วัตถุประสงค์หลัก ดังนี้

1. เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆกับราคาบ้านของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาถึงราคาจะซื้อขายในการพิจารณาในการโอนสิทธิ์การเช่า โดยศึกษาจากรูปแบบ (Model) ที่เหมาะสมที่สุดมาเป็นตัวแทนในการพิจารณา

## วิธีการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่องการประเมินมูลค่าที่ราคาพืชสดโดยวิธี Hedonic Pricing Methods กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ ขม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการศึกษา ดังนี้

### 1. ขอบเขตของการศึกษา

ขอบเขตด้านสถานที่ (Place) ได้ทำการศึกษาวิจัย ณ โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่

ขอบเขตด้านประชากร (Population) ประชากรที่ศึกษาครั้งนี้คือ กลุ่มผู้เช่าบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่

### 2. ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา จะทำการรวบรวมมาจาก 2 แหล่ง ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการลงสำรวจพื้นที่จากแหล่งของข้อมูล โดยตรง ได้แก่ ระยะความห่างจากถนนหลัก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก) ความกว้างผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน เนื้อที่แปลงที่ดิน พื้นที่ใช้สอย จำนวนชั้นของ สิ่งปลูกสร้าง จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ โรงจอดรถและทัศนียภาพติดภูเขาในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าจากเอกสารโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบก วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และสารสนเทศออนไลน์จากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาใช้วิธีการประมาณค่าแบบกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square Method:OLS) เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูลตามทฤษฎีราคาแอบแฝง (Hedonic Pricing Method:HPM) เพื่อหาความสัมพันธ์ของราคาบ้านพักและคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆ ได้แก่ คุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน คือเนื้อที่แปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คือความใกล้หรือไกลถนนหลัก(ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก) ความกว้างผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลง คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างคือพื้นที่ใช้สอย จำนวนชั้นของสิ่งปลูกสร้าง จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และโรงจอดรถ ซึ่งทั้งหมดมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว และคุณลักษณะด้านทัศนียภาพคือติดภูเขา ของโครงการที่ราคาพืชสด ขม.1723 ในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยสร้างแบบจำลอง(Model)จำนวน 2 โมเดล ได้แก่ แบบจำลองแบบเชิงเส้นตรง (Linear Model) แบบจำลองแบบลออคู่ (Double -Log Model) เพื่อใช้ในการหาความสัมพันธ์ของคุณลักษณะและเพื่อใช้ประมาณราคาบ้านพักทั้งหมดในช่วงเวลาเดียวกัน โดยมีคุณลักษณะดังนี้

คุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน ได้แก่ เนื้อที่แปลงที่ดิน(Area)

คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ระยะห่างจากถนนหลัก (Main Road) ความกว้างผิวจราจรที่ผ่านแปลงหน้าบ้าน(Wide Road)

คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ พื้นที่ใช้สอย(Use Area) จำนวนชั้นของ สิ่งปลูกสร้าง (Number Floor) จำนวนห้องนอน (Bed Room) จำนวนห้องน้ำ (Bath Room) โรงจอดรถ (Car Park)

คุณลักษณะด้านทัศนียภาพ ได้แก่ ติดภูเขา(Mountain View)

ตารางที่ 1 เครื่องหมายทิศทางที่คาดหมายของปัจจัยต่าง ๆ

ลำดับ	กลุ่มปัจจัย	ตัวแปร	ความหมาย	หน่วยวัด	ทิศทางที่คาดหมาย
1	ระยะห่างจากถนนหลัก	Main Road	ระยะทางจากถนนหลัก (ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 121 สายเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก)ถึงหน้าบ้านแต่ละหลัง	เมตร	ตามราคา (+)
2	เนื้อที่แปลงที่ดิน	Area	ขนาดของพื้นที่แปลงที่ดินแต่ละหลัง	ตารางวา	ตามราคา (+)
3	ความกว้างผิวจราจร	Wide Road	ความกว้างของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินของบ้านแต่ละหลัง	เมตร	ตามราคา (+)
4	พื้นที่ใช้สอย	Use Area	จำนวนพื้นที่ใช้สอยของบ้านแต่ละหลัง	ตารางเมตร	ตามราคา (+)
5	จำนวนชั้นของสิ่งปลูกสร้าง	Number Floor	จำนวนชั้นของบ้านแต่ละหลัง	ชั้น	ตามราคา (+)
6	จำนวนห้องนอน	Bed Room	จำนวนห้องนอนของบ้านแต่ละหลัง	ห้อง	ตามราคา (+)
7	จำนวนห้องน้ำ	Bath Room	จำนวนห้องน้ำของบ้านแต่ละหลัง	ห้อง	ตามราคา (+)
8	โรงจอดรถ	Car Park	โรงจอดรถสำหรับจอดรถยนต์	-	ตามราคา (+)
9	ทัศนียภาพติดภูเขา	Mountain View	วิวติดภูเขา	-	ตามราคา (+,-)

ที่มา: จากการสรุปของผู้วิจัย

จากตารางที่ 1 สามารถแบ่งปัจจัยตามเครื่องหมายทิศทางการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรราคาได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

1. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับราคา คือตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วทำให้ราคาบ้านเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกันเสมอ ซึ่งได้แก่ ตัวแปร Area, Main Road, Wide Road, Use Area, Number Floor, Bed Room, Bath Room และ Car Park โดยทั่วไปเมื่อทำการหาค่าสัมประสิทธิ์แล้ว ตัวแปรเหล่านี้จะมีเครื่องหมายทิศทางของสัมประสิทธิ์ที่สอดคล้องหรือเหมือนกับตัวแปรราคา

2. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ไม่แน่นอน คือตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วจะไม่มีความสัมพันธ์ในรูปแบบที่แน่นอนกับการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้าน ได้แก่ ตัวแปร Mountain View โดยทั่วไปตัวแปรเหล่านี้มีเครื่องหมายทิศทางของสัมประสิทธิ์ที่ไม่แน่นอนซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นไปในทิศทางเดียวกับตัวแปรราคา แต่ในบางครั้งก็จะมีทิศทางที่ตรงกันข้าม ส่วนการกำหนดตัวแปรในการศึกษาในครั้งนี้ ได้แบ่งตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาบ้านพักสวัสดิการฯ ดังนี้

ตัวแปรตาม คือ ราคาจะซื้อจะขายในการโอนสิทธิ์การเข้าบ้านสวัสดิการทหารเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น มีหน่วยบาทต่อหลัง ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Price** โดยราคาของบ้านสวัสดิการฯ จะมีค่าสูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับคุณลักษณะหรือปัจจัยต่างๆ

ตัวแปรอิสระ คือ คุณลักษณะต่างๆ ที่ส่งผลต่อราคาบ้านสวัสดิการทหารฯ ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วย 9 คุณลักษณะ ดังนี้

1. คุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน ในด้านของเนื้อที่แปลงที่ดิน มีหน่วยเป็นตารางวา ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Area** เป็นตัวแปรที่แสดงถึงขนาดของพื้นที่แปลงที่ดินแต่ละหลัง

2. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งด้านระยะห่างจากถนนหลัก (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลียยมืองเชียงใหม่รอบนอก) มีหน่วยเป็นเมตร ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Main Road** เป็น ตัวแปรที่แสดงถึงระยะทางจากถนนหลักถึงหน้าบ้านสวัสดิการฯ ทุกหลัง

3. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งด้านความกว้างผิวจราจร หน่วยเป็นเมตร ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Wide Road** เป็นตัวแปรที่แสดงถึงความกว้างของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินของบ้านสวัสดิการฯแต่ละหลัง

4. คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างด้านพื้นที่ใช้สอย หน่วยเป็นตารางเมตร ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Use Area** เป็นตัวแปรที่แสดงถึงจำนวนพื้นที่ใช้สอยของบ้านสวัสดิการฯแต่ละหลัง

5. คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างด้านจำนวนชั้นของสิ่งปลูกสร้าง หน่วยเป็นชั้น ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Number Floor** เป็นตัวแปรที่แสดงถึงจำนวนชั้นของบ้านสวัสดิการฯแต่ละหลัง

6. คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างด้านจำนวนห้องนอน หน่วยเป็นห้อง ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Bed Room** เป็นตัวแปรที่แสดงถึงจำนวนห้องนอนของบ้านสวัสดิการฯแต่ละหลัง

7. คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างด้านจำนวนห้องน้ำ หน่วยเป็นห้อง ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Bath Room** เป็นตัวแปรที่แสดงถึงจำนวนห้องน้ำของบ้านสวัสดิการฯแต่ละหลัง

8. คุณลักษณะด้านกายภาพที่แสดงถึงโรงจอดรถ ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Car Park** เป็นตัวแปรที่แสดงถึงบ้านที่มีโรงจอดรถสำหรับจอดรถยนต์ ตัวแปร **Car Park** จะมีค่าเท่ากับ 1 และถ้าบ้านไม่มีโรงจอดรถยนต์ ตัวแปร **Car Park** จะมีค่าเท่ากับ 0

9. คุณลักษณะด้านทัศนียภาพติดภูเขา ซึ่งสัญลักษณ์แทนตัวแปร คือ **Mountain View** ทั้งนี้เนื่องจากทัศนียภาพติดภูเขาถือเป็นตัวแปรที่มีข้อมูลเป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ ดังนั้นจึงเปลี่ยนตัวแปรเชิงคุณภาพนี้ให้อยู่ในรูปของตัวแปรเชิงปริมาณ เมื่อเปิดประตูหรือหน้าต่างเห็นภูเขาได้อย่างชัดเจนตัวแปร **Mountain View** จะมีค่าเท่ากับ 1 และถ้าเปิดประตูหรือหน้าต่างไม่เห็นภูเขาตัวแปร **Mountain View** จะมีค่าเท่ากับ 0

4. แบบจำลองในการศึกษา โดยสร้างแบบจำลองมา 2 แบบจำลอง ดังนี้

แบบจำลองที่ 1 Linear Model

$$\text{Price} = \beta_0 + \beta_1 \text{Area} + \beta_2 \text{Main Road} + \beta_3 \text{WideRoad} + \beta_4 \text{UseArea} + \beta_5 \text{NumberFloor} + \beta_6 \text{Bed Room} + \beta_7 \text{Bath Room} + \beta_8 \text{Car Park} + \beta_9 \text{MountainView} + \epsilon_i$$

แบบจำลองที่ 2 Double -Log Model

$$\ln \text{Price} = \beta_0 + \beta_1 \ln \text{Area} + \beta_2 \ln \text{Main Road} + \beta_3 \ln \text{WideRoad} + \beta_4 \ln \text{UseArea} + \beta_5 \ln \text{Number Floor} + \beta_6 \ln \text{Bed Room} + \beta_7 \ln \text{Bath Room} + \beta_8 \text{CarPark} + \beta_9 \text{MountainView} + \epsilon_i$$

แบบจำลอง Linear Model และ แบบจำลอง Double -Log Model เป็นการหาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่าง ๆ เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของคุณลักษณะของตัวแปรที่มีนัยสำคัญเชิงบวกหรือเชิงลบต่อราคา โดยดูจาก

ค่าสัมประสิทธิ์ของคุณลักษณะแต่ละตัวแปรในสมการ และดูว่าค่าสัมประสิทธิ์ของคุณลักษณะแต่ละตัวแปรทั้ง 2 แบบจำลองไปในทิศทางเดียวกันหรือไม่ และหาแบบจำลองที่มีความเหมาะสมจากแบบจำลองที่ทำให้ R-Square สูงสุด จะใช้แบบจำลองนั้นในการประมาณค่าราคาแอบแฝง

5. สถิติที่ใช้ในการศึกษา สำหรับการวิจัยครั้งนี้ ใช้สถิติในการทำวิจัยอยู่ 2 ประเภท ได้แก่

1. สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ การวิเคราะห์หาค่าความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ในการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับคุณลักษณะหรือปัจจัยของกลุ่มตัวอย่าง

2. สถิติอนุมานหรืออ้างอิง (Inferential Statistics) ได้แก่ การทดสอบค่าทางสถิติเพื่อใช้หารูปแบบจำลอง และการทดสอบค่าทางสถิติตามข้อสมมุติฐานวิธีการประมาณค่าแบบกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square Method: OLS) ของแบบจำลอง

2.1 การทดสอบค่าทางสถิติเพื่อใช้หารูปแบบจำลอง

2.1.1 ค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่า (coefficient)

2.1.2 ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของตัวประมาณค่าสัมประสิทธิ์ (Std. Error)

2.1.3 ค่าสถิติ (t-statistic) ที่ได้จากค่า coefficient / Std. Error

2.1.4 ค่า Probability value จะมีค่าอยู่ระหว่าง 0 – 1 ค่านี้เป็นค่าความน่าจะเป็นที่ค่า t-statistic ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าค่า t-statistic มาตรฐาน โดยจะเปรียบเทียบกับค่า P-value ที่ค่าคำนวณได้กับค่า  $\infty$  (ระดับนัยสำคัญที่กำหนด) ถ้าค่า P-value <  $\infty$  แสดงว่าปฏิเสธสมมุติฐานหลัก

2.2 การใช้ค่าทางสถิติเพื่อใช้ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบจำลอง โดยให้ค่าสหสัมพันธ์ R-Squared ( $R^2$ ) จะมีค่าอยู่ระหว่าง 0 – 1 การพิจารณาค่า  $R^2$  ให้พิจารณาว่าค่า  $R^2$  ยิ่งวิ่งเข้าใกล้หนึ่งยิ่งดี โดยปกติถ้าเป็นข้อมูลภาคตัดขวาง  $R^2$  จะมีค่าอยู่ระหว่าง 0.4 – 0.6 แต่ถ้าเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา ค่า  $R^2$  จะมีค่าอยู่ระหว่าง 0.7 – 0.9

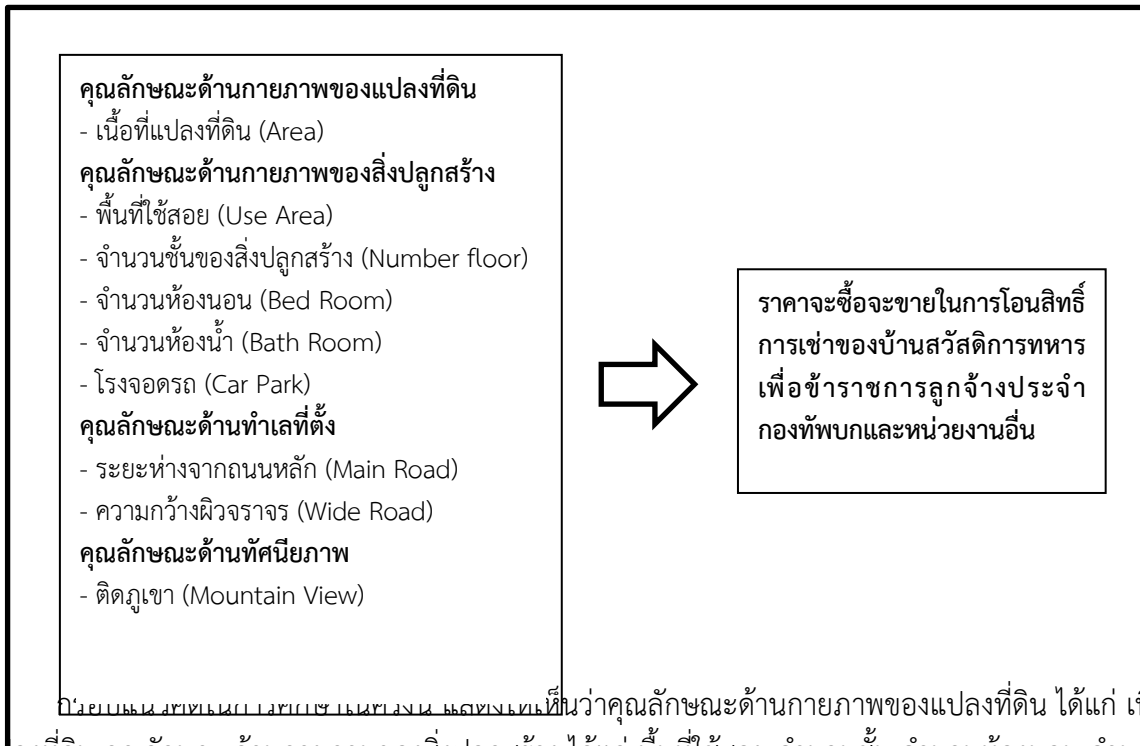
2.3 การทดสอบค่าทางสถิติตามข้อสมมุติฐานวิธีการประมาณค่าแบบกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square Method: OLS) ของแบบจำลอง คือการประมาณค่าเส้นการถดถอยที่สามารถหาได้ โดยการทำให้ผลบวกของกำลังสองส่วนที่เบี่ยงเบนไปจากเส้นถดถอยของค่าสังเกตของตัวแปรมีค่าน้อยที่สุด

2.3.1 ค่า Variance Inflation Factors (VIF) สามารถใช้วัดขนาดของความรุนแรงของปัญหา Multicollinearity โดยทั่วไปถ้าค่า VIF ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่า 10 ขึ้นไป ก็ถือได้ว่าเกิดปัญหา Multicollinearity

2.3.2 ค่า Prob ที่ทดสอบด้วยวิธี White' Heteroskedasticity Test เพื่อตรวจสอบปัญหา Heteroskedasticity ถ้าค่า Prob <  $\alpha$  ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ 0.05 จึงปฏิเสธสมมุติฐานหลัก แสดงว่าเกิดปัญหา Heteroskedasticity

2.3.3 ค่า Durbin-Watson (D.W.) เป็นค่าที่ใช้ในการพิจารณาว่าแบบจำลองมีปัญหา Autocorrelation หรือไม่ โดยถ้าค่า D.W. ค่าใกล้เคียง 2 แสดงว่าแบบจำลองที่กำลังพิจารณาไม่มีปัญหา Autocorrelation

โดยมีกรอบแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้คือ



กรอบแนวคิดที่แสดงในภาพข้างบน แสดงให้เห็นว่าคุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน ได้แก่ เนื้อที่แปลงที่ดิน คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ พื้นที่ใช้สอย จำนวนชั้น จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ โรงจอดรถ คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ระยะห่างจากถนนหลัก(ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเชียงใหม่รอบนอก) ความกว้างผิวจราจร และคุณลักษณะด้านทัศนียภาพ ได้แก่ ทัศนียภาพ เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์เชิงบวกต่อราคาของบ้านสวัสดิการทหารเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น

#### 6. ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้เป็นศึกษาคุณลักษณะและปัจจัยในที่ราชพัสดุ ชม.1723ตำบลดอนแก้ว อำเภอมะรุิม จังหวัดเชียงใหม่ ในโครงการบ้านสวัสดิการทหารเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น โดยมีกลุ่มประชากร(Population)ได้แก่บ้านพัก ทั้งหมดจำนวน 577 หลัง

กลุ่มตัวอย่าง (Sample) ได้แก่ กลุ่มเจ้าของบ้านพัก ซึ่งผู้วิจัยได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของทาโร ยามาเน่(Taro Yamane) ในการคำนวณ ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีของ ทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 จะได้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 577 ตัวอย่าง ซึ่งหาได้จากสูตรของ ทาโร ยามาเน่ ดังนี้

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดยที่ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ประชากรทั้งหมด

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ (ไม่เกิน 5% หรือ 0.05)

เมื่อกำหนดให้ค่าความคลาดเคลื่อนไม่เกินร้อยละ 5 (e=0.05) พบว่า จำนวนตัวอย่างที่คำนวณได้คือ

$$\begin{aligned} & 577 \\ & \frac{577}{1 + [(577)(0.05)^2]} \\ & = 236.47 \end{aligned}$$



ได้ตัวอย่างจากการศึกษาครั้งนี้ อย่างน้อยจำนวน 236.47 ตัวอย่าง ดังนั้นผู้ศึกษาจึงจะเก็บตัวอย่างทั้งหมด 237 ตัวอย่าง เป็นการเก็บตัวอย่างโดยการสำรวจเก็บข้อมูล จากสถานที่จริงและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารของกรมที่ดินและกรมธนารักษ์

### ผลการศึกษา

งานศึกษาเพื่อทำการวิเคราะห์หาความมีนัยสำคัญของปัจจัยหรือตัวแปรต่างๆ ที่มีส่วนในการกำหนดราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ด้วยวิธีการ Regression Analysis โดยมีผลการศึกษาดังนี้

#### 1. ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของบ้านพักโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น จำนวน 237 ตัวอย่างที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในแบบจำลอง Hedonic Price มีค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าสูงสุด และค่าต่ำสุดของข้อมูล ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ตัวแปร	หน่วย	Mean	St.d.Dev.	Min	Max
1	Area	ตารางวา	111.506	24.206	100	219
2	Main Road	เมตร	916.940	334.744	200	1564
3	Wide Road	เมตร	9.515	2.553	8	16
4	Use Area	ตารางเมตร	135.206	54.216	79	297
5	Number Floor	ชั้น	1.265	.442	1	2
6	Bed Room	ห้อง	2.856	.465	2	4
7	Bath Room	ห้อง	2.206	.804	1	4
8	Car Park	-	.489	.500	0	1
9	Mountain View	-	.092	.290	0	1

Number of Observations = 237 Units

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ พบว่าคุณลักษณะด้านพื้นที่ของกลุ่มตัวอย่างมีพื้นที่สูงสุด 219 ตารางวา และมีพื้นที่ต่ำสุดคือ 100 ตารางวา ระยะห่างจากถนนหลักคือระยะห่างจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลียงเมืองเชียงใหม่รอบนอกถึงหน้าบ้านแต่ละหลัง มีระยะทางใกล้สุด 200 เมตร และระยะทางไกลสุด 1,564 เมตร ความกว้างของถนนผิวที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินของบ้านแต่ละหลัง แคบสุด 8 เมตร กว้างสุด 16 เมตร พื้นที่ใช้สอยของบ้านแต่ละหลัง พื้นที่ต่ำสุด 79 ตารางเมตร พื้นที่สูงสุด 297 ตารางเมตร สิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านชั้นเดียวและสองชั้น มีจำนวนห้องนอนน้อยที่สุด 2 ห้อง มากที่สุด 4 ห้อง และมีจำนวนห้องน่าน้อยที่สุด 1 ห้อง ห้องน้ำมากที่สุด 5 ห้อง

#### 2. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาบ้าน และคำนวณราคาแฝง

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลปัจจัยในการกำหนดราคาบ้านพักโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น จำนวน 9 ตัวแปร ได้แก่ Area, Main Road, Wide Road, Use Area, Number Floor, Bed Room, Bath Room, Car Park และ Mountain View ของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 237

ตัวอย่าง มาทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาความมีนัยสำคัญทางสถิติของแต่ละตัวแปรโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square Method : OLS) ซึ่งมีรูปแบบสมการที่ใช้ในการศึกษา คือ  $Price = \beta_0 + \beta_1 Area + \beta_2 Main Road + \beta_3 WideRoad + \beta_4 UseArea + \beta_5 NumberFloor + \beta_6 Bed Room + \beta_7 Bath Room + \beta_8 Car Park + \beta_9 MountainView + \epsilon_i$  ซึ่งได้ผลของการวิเคราะห์ ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้าน

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	
	แบบจำลองที่ 1 (Linear Model)	แบบจำลองที่ 2 (Double-Log Model)
ค่าคงที่ (Constant)	1130818	14.012
<b>คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง</b>		
Main Road (ระยะห่างจากถนนหลัก)	560.198	0.079
Wide Road (ความกว้างของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินของบ้านแต่ละหลัง)	-23542.39	-0.088
<b>คุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน</b>		
Area (ขนาดของพื้นที่แปลงที่ดินแต่ละหลัง)	4296.236	0.075
<b>คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง</b>		
Use Area (จำนวนพื้นที่ใช้สอยของบ้านแต่ละหลัง)	5518.952	0.122
Number Floor (จำนวนชั้นของบ้านแต่ละหลัง)	1549510	0.345
Bed Room (จำนวนห้องนอนของบ้านแต่ละหลัง)	-592319.4	-0.335
Bed Room (จำนวนห้องนอนของบ้านแต่ละหลัง)	-592319.4	-0.335
Bath Room (จำนวนห้องน้ำของบ้านแต่ละหลัง)	778295.2	0.298
Car Park (โรงจอดรถสำหรับจอดรถยนต์)	891368.2	0.232
<b>คุณลักษณะด้านทัศนียภาพ</b>		
Mountain View (วิวติดภูเขา)	2412312	0.358
R-Square	0.73	0.66
Adjusted R-Square	0.72	0.65
F-Statistic	68.39	50.22
Dublin-Watson (D.W.)	1.41	1.22

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 3 ตารางการวิเคราะห์สหสัมพันธ์ Correlation

CORRELATION										
	PRICE	AREA	BATH	BED	MAIN ROAD	MOUNTAIN VIEW	NUMBER FLOOR	PARK	USE AREA	WIDE ROAD
PRICE	1.000	0.359	0.710	0.497	0.346	0.532	0.670	0.706	0.733	-0.105
AREA	0.359	1.000	0.349	0.249	0.078	-0.021	0.479	0.341	0.496	0.101
BATH	0.710	0.349	1.000	0.837	0.297	0.425	0.547	0.736	0.825	0.050
BED	0.497	0.249	0.837	1.000	0.238	0.287	0.412	0.502	0.651	0.157
MAINROAD	0.346	0.078	0.297	0.238	1.000	0.292	0.191	0.286	0.240	0.128
MOUNTAINVIEW	0.532	-0.021	0.425	0.287	0.292	1.000	0.170	0.327	0.307	-0.065
NUMBERFLOOR	0.670	0.479	0.547	0.412	0.191	0.170	1.000	0.615	0.767	-0.186
PARK	0.706	0.341	0.836	0.502	0.286	0.327	0.615	1.000	0.701	-0.083
USEAREA	0.733	0.496	0.825	0.651	0.240	0.307	0.767	0.701	1.000	-0.026
WIDEROAD	-0.105	0.101	0.050	0.157	0.128	-0.065	-0.186	-0.083	-0.026	1.000

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามตารางที่ 2 แสดงให้เห็นถึงราคาแอบแฝงที่มีต่อราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่น ซึ่งแบบจำลองทั้ง 2 เป็นแบบจำลองเชิงเส้นตรง โดยมีผลการประมาณการค่า R-Square ของ Linear Model มีค่า 0.73 และค่า R-Square ของ Double-Log Model มีค่า 0.66 เพราะฉะนั้น ผู้วิจัยจึงใช้แบบจำลอง Linear Model มาวิเคราะห์เพราะว่าค่าของ R-Square มีค่าสูงกว่าแบบจำลอง Double-Log Model และค่า Dublin-Watson (D.W.) เป็นค่าที่ใช้ในการพิจารณาว่าแบบจำลองมีปัญหา Autocorrelation หรือไม่ ซึ่งแบบจำลอง Linear Model มีค่าใกล้เคียง 2 มากที่สุดจึงไม่มีปัญหา Autocorrelation

เมื่อดูค่าจากข้อมูลตารางที่ 3 การวิเคราะห์สหสัมพันธ์ Correlation ซึ่งเป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป ซึ่งเป็นการบอกระดับหรือขนาดของความสัมพันธ์ จะใช้ตัวเลขของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์หากค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเข้าใกล้ -1 หรือ 1 แสดงถึงการมีความสัมพันธ์กันในระดับสูงแต่หากมีค่าเข้าใกล้ 0 แสดงถึงการมีความสัมพันธ์กันในระดับน้อยหรือไม่มีเลย ซึ่งระดับความสัมพันธ์ โดยทั่วไปอาจใช้เกณฑ์ดังนี้ .90 - 1.00 มีความสัมพันธ์กันสูงมาก, .70 - .90 มีความสัมพันธ์กันในระดับสูง, .50 - .70 มีความสัมพันธ์กันในระดับปานกลาง, .30 - .50 มีความสัมพันธ์กันในระดับต่ำ และ .00 - .30 มีความสัมพันธ์กันในระดับต่ำมาก จากการวิเคราะห์ข้อมูลในตารางที่ 3 ทำให้มีตัวแปรอยู่ 4 ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันในระดับสูงคือมีค่าอยู่ในระดับ .80 ซึ่งจะทำให้ตัวแปรมีความสัมพันธ์กันเอง ดังนั้นผู้วิจัยจึงแยกตัวแปรทั้ง 4 ตัวแปรออกจากกันเพื่อป้องกันปัญหา Correlation หรือตัวแปรมีความสัมพันธ์กันเอง ตัวแปรที่กล่าวถึงคือ Use Area, Bed Room, Bath Room และ Car Park และได้สร้างแบบจำลองขึ้นมาใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ในตัวแปรอิสระอีก 4 แบบจำลองเพื่อทดสอบดูว่าตัวแปรตัวใดที่มีความสัมพันธ์กันแบบมีนัยสำคัญที่มีส่วนในการกำหนดราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่น ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Use Area กำหนดราคาบ้าน

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์ แบบจำลองที่ 3 Use Area			
	(Linear Model)		(Double-Log Model)	
	Coefficient	Std.Error	Coefficient	Std.Error
Constant	-46083.90	562994.0	12.13386	0.644294
Main Road	777.7256	286.7517	0.122228	0.044694
Wide Road	-36638.15	37401.35	-0.135615	0.090818
Area	4677.513	4464.091	0.073532	0.124292
Use Area	16137.90	2806.848	0.470150	0.079823
Number Floor	1584331	335037.4	0.355748	0.098203
Mountain View	2859474	341025.3	0.443090	0.068583
R-Square	0.69		0.61	
Adjusted R-Square	0.69		0.60	
F-Statistic	86.90		61.04	
Dublin-Watson (D.W.)	1.50		1.33	

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

สามารถวิเคราะห์ได้ว่าเมื่อบ้านห่างจากถนนหลัก 1 เมตร ทำให้ราคาเพิ่มขึ้น 777.73 บาท ความกว้างของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตรมีผลทำให้ราคาบ้านลดลง 36,638.15 บาท ถ้าเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน เพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 4,677.51 บาท ถ้ามีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 1 ตารางเมตร ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 16,137.90 บาท ถ้ามีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 1,584,331 บาท ถ้าบ้านพักติดวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,859,474 บาท

ตารางที่ 5 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Bed Room กำหนดราคาบ้าน

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์ แบบจำลองที่ 4 Bed Room			
	(Linear Model)		(Double-Log Model)	
	Coefficient	Std.Error	Coefficient	Std.Error
Constant	-2019191	708699.9	12.792	0.607
Main Road	786.7587	299.740	0.118	0.046
Wide Road	-40030.77	39900.62	-0.138	0.096
Area	10274.36	4524.376	0.211	0.126
Number Floor	2567191	274154.9	0.428	0.057
Mountain View	3168498	349397.2	0.487	0.070
Bed Room	798909.7	235959.1	0.504	0.126
R-Square	0.66		0.58	
Adjusted R-Square	0.65		0.57	
F-Statistic	76.62		53.96	
Dublin-Watson (D.W.)	1.43		1.27	

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

สามารถวิเคราะห์ได้ว่าเมื่อบ้านห่างจากถนนหลัก 1 เมตร ทำให้ราคาเพิ่มขึ้น 786.76 บาท ความกว้างของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตรมีผลทำให้ราคาบ้านลดลง 40,030.77 บาท ถ้าเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน เพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 10,274.36 บาท ถ้ามีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,567,191 บาท ถ้ามีห้องนอนเพิ่มขึ้น 1 ห้อง ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 798,909 บาท ถ้าบ้านพักติดวิวภูเขา จะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 3,168,498 บาท

ตารางที่ 6 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Bath Room กำหนดราคาบ้าน

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์ แบบจำลองที่ 5 Bath Room			
	(Linear Model)		(Double-Log Model)	
	Coefficient	Std.Error	Coefficient	Std.Error
Constant	-694926.9	541522.9	13.922	0.604
Main Road	649.2851	281.8038	0.100	0.044
Wide Road	-46295.11	36690.72	-0.163	0.090
Area	6720.592	4280.255	0.158	0.120
Number Floor	2109278	267333.1	0.518	0.080
Mountain View	2529605	346179.9	0.403	0.068
Bath Room	987319.1	146943.3	0.371	0.057
R-Square	0.70		0.62	
Adjusted R-Square	0.69		0.61	
F-Statistic	92.65		63.85	
Dublin-Watson (D.W.)	1.37		1.20	

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

สามารถวิเคราะห์ได้ว่าเมื่อบ้านห่างจากถนนหลัก 1 เมตร ทำให้ราคาเพิ่มขึ้น 649.29 บาท ความกว้างของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตรมีผลทำให้ราคาบ้านลดลง 46,295.11 บาท ถ้าเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน เพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 6,720.59 บาท ถ้ามีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,109,278 บาท ถ้ามีห้องน้ำเพิ่มขึ้น 1 ห้อง ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 987,391.10 บาท ถ้าบ้านพักติดวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,529,605 บาท

ตารางที่ 7 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Car Park กำหนดราคาบ้าน

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์ แบบจำลองที่ 6 Car Park			
	(Linear Model)		(Double-Log Model)	
	Coefficient	Std.Error	Coefficient	Std.Error
Constant	399846.2	562339.5	14.035	0.586
Main Road	577.0971	283.0532	0.079	0.043
Wide Road	-6896.492	36191.15	-0.024	0.085
Area	7991.479	4254.617	0.120	0.117
Number Floor	1974135	276363.6	0.430	0.081
Mountain View	2886384	328676.5	0.412	0.065
Car Park	1576257	233862.8	0.365	0.047
R-Square	0.71		0.65	
Adjusted R-Square	0.70		0.64	
F-Statistic	92.79		70.37	
Dublin-Watson (D.W.)	1.39		1.27	

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

สามารถวิเคราะห์ได้ว่าเมื่อบ้านห่างจากถนนหลัก 1 เมตร ทำให้ราคาเพิ่มขึ้น 577.09 บาท ความกว้างของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตรมีผลทำให้ราคาบ้านลดลง 6,896.49 บาท ถ้าเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน เพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 7,991.48 บาท ถ้ามีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 1,974,135 บาท ถ้ามีที่จอดรถยนต์ ทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 1,576,257 บาท ถ้าบ้านพักติดวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,886,384 บาท

ตารางที่ 8 แสดงค่าความแปรปรวนของตัวประมาณค่า (VIF)

Variable	Centered VIF
Main Road	1.185
Wide Road	1.128
Area	1.398
Number Floor	1.976
Mountain View	1.206
Park	1.812

ที่มา: จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่าง

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามตารางที่ 4 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Use Area กำหนดราคาบ้าน ตารางที่ 5 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Bed Room กำหนดราคาบ้าน ตารางที่ 6 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้

ใช้ Bath Room กำหนดราคาบ้าน และตารางที่ 7 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Car Park กำหนดราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ซึ่งแบบจำลองทั้ง 4 แบบเป็นแบบจำลองเชิงเส้นตรง โดยมีผลการประมาณการค่า R-Square ของ Linear Model มีค่าสูงกว่าค่า R-Square ของ Double-Log Model เพราะฉะนั้น ผู้วิจัยจึงใช้แบบจำลอง Linear Model มาวิเคราะห์แบบจำลองทั้ง 4 แบบจำลอง และเมื่อดูจากแบบจำลองทั้ง 4 ตัวแปร แบบจำลองที่มีค่า R-Square สูงสุดคือแบบจำลองที่ 6 และตารางที่ 8 เป็นตารางแสดงค่าความแปรปรวนของตัวประมาณค่า หรือค่า Variance Inflation Factors (VIF) สามารถใช้วัดขนาดของความรุนแรงของปัญหา Multicollinearity โดยทั่วไปค่าจะต้องมีค่าไม่มากกว่า 10 ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้แบบจำลองดังกล่าวมาวิเคราะห์

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตารางที่ 7 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Car Park กำหนดราคาบ้าน โดยมีตัวแปรคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง Main Road และ Wide Road ตัวแปรคุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน Area คุณลักษณะด้านกายภาพของ สิ่งปลูกสร้าง Use Area, Number Floor, Bed Room, Bath Room และ Car Park คุณลักษณะด้านทัศนียภาพ Mountain View ซึ่งตัวแปรทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์เป็นไปตามที่คาดหมายไว้ ยกเว้น Wide Road ซึ่งข้อมูลตัวแปรไม่ตรงกับสมมติฐานที่คาดว่าความกว้างของผิวจราจรกว้างจะทำให้บ้านมีราคาเพิ่มสูงขึ้น อาจเป็นเพราะว่าผู้อยู่อาศัยไม่ต้องการมีบ้านที่ติดถนนสายหลักในโครงการหมู่บ้าน ซึ่งมีสภาพการใช้ประโยชน์เป็นทางผ่านสำหรับจราจรเพื่อเข้าถึงที่อยู่อาศัยของตนเอง จึงเกิดมลภาวะทางเสียง ประกอบการบ้านที่มีราคาถูกจะอยู่ติดกับถนนหลักของโครงการและบ้านที่มีราคาแพงจะติดกับถนนรองในหมู่บ้านโครงการฯ ดังนั้นจึงเป็นผลทำให้ราคาตกลงไม่เป็นที่ตั้งสมมติฐานไว้

### 3. ผลการประมาณค่า

จากตารางผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านตามแบบจำลองต่างๆ จะเห็นได้ว่าตัวแปรทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์เป็นไปตามที่คาดหมาย ยกเว้น Wide Road ข้อมูลตัวแปรไม่ตรงกับสมมติฐานที่คาดว่าความกว้างของผิวจราจรกว้างจะทำให้บ้านมีราคาเพิ่มสูงขึ้น จากวัตถุประสงค์ของการศึกษาการประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic Pricing Methods กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ ขม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยหาราคาแอบแฝงของคุณลักษณะต่างๆ ของบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ผู้วิจัยจึงเลือกใช้แบบจำลองที่ 6 เพราะมีค่า R-Square สูงที่สุด มีรายละเอียดดังนี้

1. ตัวแปร Main Road เป็นคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของบ้านซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคาบ้านพัก โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 577.0971 ซึ่งหมายความว่า ถ้าหากระยะทางจากถนนหลักคือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก ถึงหน้าบ้านพักเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะมีผลทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 577.09 บาท

2. ตัวแปร Wind Road เป็นคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของบ้านซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ -6896.492 ซึ่งหมายความว่า ถ้าหากความกว้างของผิวจราจรที่หน้าบ้านเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะมีผลทำให้ราคาบ้านลดลง 6,896.49 บาท

3. ตัวแปร Area เป็นคุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดินซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 7991.479 ซึ่งหมายความว่า ถ้าหากเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกบ้านเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา จะมีผลทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 7,991.47 บาท



4. ตัวแปร Number Floor เป็นคุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 1974135 ซึ่งหมายความว่า ถ้าบ้านที่มีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้น จะมีผลทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 1,974,135 บาท

5. ตัวแปร Mountain View เป็นคุณลักษณะด้านทัศนียภาพของสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 2886384 ซึ่งหมายความว่า ถ้าบ้านที่ติดวิวภูเขา จะมีผลทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,886,384 บาท

6. ตัวแปร Car Park เป็นคุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 1576257 ซึ่งหมายความว่า ถ้าบ้านที่มีที่จอดรถยนต์ จะมีผลทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 1,576,257 บาท

### สรุปและข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาทำให้ทราบถึงปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ที่มีผลต่อการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้จากแบบจำลองที่ 6 สามารถนำมาคำนวณบ้านพัก โดยมีรูปแบบสมการ คือ

$$P = 399846.2 + 577.0971\text{Main Road} - 6896.492\text{Wind Road} + 7991.479\text{Area} + 1974135\text{Number Floor} + 2886384\text{Mountain View} + 1576257\text{Car Park}$$

สามารถอธิบายตามสมการได้คือ ถ้าบ้านพักห่างจากถนนหลัก 1 เมตรจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 577.09 บาท ถ้าความกว้างของผิวจราจรที่หน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตร ทำให้ราคาบ้านลดลง 6,896.49 บาท อาจเป็นเพราะผู้อยู่อาศัยไม่ต้องการอยู่ใกล้ถนนหลักในโครงการหมู่บ้าน ทำให้เกิดมลภาวะทางเสียง ประกอบกับแผนผังโครงของโครงการหมู่บ้าน บ้านที่มีราคาต่ำส่วนมากจะอยู่ติดถนนหลักของโครงการ ถ้าเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้านเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ทำให้ราคาเพิ่มขึ้น 7,991.47 บาท ถ้ามีจำนวนชั้นเพิ่มขึ้น 1 ชั้นทำให้บ้านราคาเพิ่มขึ้น 1,974,135 บาท ถ้ามีบ้านที่ติดวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 2,886,384 บาท รวมทั้งบ้านที่มีที่จอดรถยนต์ก็จะทำให้บ้านมีราคาเพิ่มขึ้น 1,576,257 บาท

ตามสมการ สามารถใช้ในการคำนวณราคาบ้านพักโดยการแทนค่าเฉลี่ยของปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ ดังนี้

$$P = 399846.2 + 577.0971(916.94) - 6896.492(9.52) + 7991.479(111.50) + 1974135(1.26) + 2886384 (0.09) + 1576257(0.49)$$

$$P = 5,273,955.51 \text{ บาท/หลัง}$$

สามารถอธิบายได้ว่าบ้านพักในโครงการฯ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและสองชั้น มีระยะทางห่างจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเชียงใหม่รอบนอก โดยเฉลี่ย 916.94 เมตร มีความกว้างของผิวจราจรที่หน้าแปลงที่ดินของบ้านแต่ละหลัง โดยเฉลี่ย 9.52 เมตร มีเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน โดยเฉลี่ย 111.50 ตารางวา บ้านพักในโครงการฯ จะมีราคาเท่ากับ 5,273,955.51 บาท/หลัง

ผลการวิจัยนี้สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของบ้านพักที่อยู่ในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ที่จะใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นในการโอนสิทธิ์การเช่าแปลงที่ดินในการ

วิเคราะห์กลยุทธ์และวางแผนการตลาดกำหนดราคาบ้านพักให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภค ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งเป็นประโยชน์กับหน่วยงานของรัฐบาล เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขให้มีการจัดทำ โครงการบ้านสวัสดิการที่จะมีต่อไปในอนาคตได้ดียิ่งขึ้น

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. การศึกษาครั้งนี้ในการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ ปัจจัยตัวแปรที่ผู้วิจัยนำมาใช้ในการวิเคราะห์ ควรเป็นตัวแปรเชิงปริมาณที่มีการแจกแจงปกติ มีระดับการวัดมีหน่วยเป็นจำนวน จะเหมาะสมกว่าตัวแปรหุ่น (dummy variables) ที่มีค่าระดับการวัดเป็น 0 หรือ 1 เนื่องจากการวัดตัวแปรหุ่นนั้น ไม่สามารถบ่งบอกถึงจำนวน หรือปริมาณได้ เช่น โรงเรียนรถยนต์ ควรมีการวัดเป็นจำนวนคัน มากกว่าการวัดด้วย 0 หรือ 1 คือ มี หรือ ไม่มี หากผู้วิจัยสามารถแจกแจงตัวแปรเป็นปริมาณก็จะทำให้ค่าของตัวแปรเหล่านั้นสามารถนำมาวิเคราะห์และอธิบายผลได้อย่างถูกต้อง

2. แบบจำลองที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ ได้ใช้ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ เป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิเคราะห์ ซึ่งผลจากการวิเคราะห์จะได้กลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อราคาบ้านพัก เฉพาะในพื้นที่ที่ทำการศึกษานั้น แต่หากจะนำผลการวิเคราะห์ครั้งนี้ไปใช้ในการกำหนดปัจจัยในพื้นที่ กรณีศึกษาอื่นๆ เห็นควรมีการทดสอบแบบจำลองนี้กับพื้นที่อื่นๆ ที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง และการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกัน เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยของพื้นที่อื่นว่าเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งจะสามารถกำหนดปัจจัยหลักที่มีผลต่อราคาบ้านพักได้อย่างแม่นยำ

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

งานวิจัยนี้สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงซึ่งเป็นประโยชน์กับกรมธนารักษ์เพื่อจะใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นการโอนสิทธิ์การเช่าแปลงที่ดิน เพื่อที่จะนำไปปรับปรุงแก้ไขให้มีการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการที่จะมีต่อไปในอนาคตให้ดียิ่งขึ้น

### เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน. หน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดิน. สืบค้นเมื่อ 01 มกราคม 2560, จาก [http://www.pacc.go.th/pacc\\_2015/onemap/pages-about-me2.html](http://www.pacc.go.th/pacc_2015/onemap/pages-about-me2.html)

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. 2560. **สรุปสิ่งปลูกสร้างรายจังหวัดแยกตามตำบล/อำเภอ จังหวัด เชียงใหม่ ประเภททะเบียนที่ราชพัสดุทุกประเภท.**

กาญจนา โชคถาวร. 2540. **เศรษฐศาสตร์จุลภาคเบื้องต้น, เชียงใหม่: คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่**

ไกรสร คือ ประโคน. 2531. **เศรษฐศาสตร์ที่ดิน LAND ECONOMICS EC 388.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: หจก. กิ่งจันทร์การพิมพ์.

ไชยวัฒน์ รุ่งเรืองศรี. **ระเบียบวิธีวิจัยทางวิทยาศาสตร์สังคม.** กรุงเทพมหานคร : โอเดียนสโตร์, 2550.

โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์. 2555. **ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร.** กรุงเทพฯ: คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ธวัลยา สิทธิยศ. 2554. **การตั้งราคาห้องพักรองแรมในเขตอำเภอเมืองจังหวัดน่านโดยวิธี Hedonic Price Model.** เชียงใหม่: คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

- ปิยฉัตร จินตประชา. 2552. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบริเวณดอยสุเทพจากราคาคอนโดมิเนียมโดยวิธี Hedonic Price Model. เชียงใหม่: คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- วีไลวรรณ สิริโรจนพุดิ. 2558. การประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดหัวหินโดยแบบจำลองราคาแบบฮีดอนนิค (Economic Valuation of Hua Hin Beach Scenery by Hedonic Pricing Model). วารสารเศรษฐศาสตร์และกลยุทธ์การจัดการ ปีที่ 2 ฉบับที่ 1 มกราคม-มิถุนายน 2558.
- สุปราณี ธนพิทักษ์. 2551. การศึกษาปัจจัยกำหนดราคาเช่าห้องพักด้วยวิธี Hedonic Pricing Method : กรณีศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สันติยา เอกอัคร และชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2548. การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาในตลาดบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ และการประเมินคุณภาพโครงการหลังการขาย: กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี. วารสารเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- โสมสกา เพชรานนท์. 2553. เศรษฐศาสตร์สิ่งแวดล้อม. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์