

หัวข้อการค้นคว้าแบบอิสระ

การประเมินมูลค่าที่ราคาตลาดโดยวิธี Hedonic Pricing Method  
กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ชม.1723 ตำบลคอนแก้ว  
อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่

ผู้เขียน

นางสาวบุหลัน กันทะวิไล

ปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษา

อ.ดร.จิราคม สิริศรีสกุลชัย

อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

อ.ดร.วรัทยา ชินกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

### บทคัดย่อ

งานศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆ กับราคาบ้านของโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลคอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งศึกษาถึงราคาจะซื้อขายในการพิจารณาในการโอนสิทธิ์การเช่า 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 ลูกจ้างประจำกองทัพบก และหน่วยงานอื่น ตำบลคอนแก้ว อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่ มีค่าเท่ากับ 5,273,955.51 บาท จากผลการศึกษาสามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของบ้านพักที่จะใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นในการโอนสิทธิ์การเช่าแปลงที่ดิน รวมทั้งเป็น

ประโยชน์กับหน่วยงานของรัฐบาล เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขในการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการที่จะ  
มีต่อไปในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพและตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved

**Independent Study Title**                      Evaluation of State Property Land Value of Number 1723 by  
Hedonic Pricing Method, Tambon Donkaew, Mae Rim,  
Chiang Mai

**Author**                                              Miss Bulan Guntawilai

**Degree**                                              Master of Economics

**Advisory Committee**                      Lect.Dr. Jirakom Sirisrisakulchai                      Advisor  
Lect.Dr. Warattaya Chinnakum                      Co-advisor

## **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.