

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic Pricing Method กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ ชม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยการสำรวจข้อมูลกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการลงสำรวจพื้นที่จากแหล่งข้อมูลโดยตรง ณ โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้เข้าบ้านในโครงการดังกล่าว จำนวน 237 ตัวอย่าง และได้ประยุกต์ใช้แบบจำลอง Hedonic Pricing Method ในงานศึกษาเพื่อทำการวิเคราะห์หาความมีนัยสำคัญของปัจจัยหรือตัวแปรต่างๆ ที่มีส่วนในการกำหนดราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ด้วยวิธีการ Regression Analysis โดยมีผลการศึกษาดังนี้

4.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างเจ้าของบ้านพักโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น จำนวน 237 ตัวอย่างที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในแบบจำลอง Hedonic Price มีค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าสูงสุด และค่าต่ำสุดของข้อมูล ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าสูงสุด และค่าต่ำสุด ของข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง

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

ตารางที่ 4.1 แสดงค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าสูงสุด และค่าต่ำสุดของข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง (ต่อ)

ลำดับ	ตัวแปร	หน่วย	Mean	St.d.Dev.	Min	Max
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 ระยะห่างจากถนนหลักคือ ระยะห่างจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลี้ยวเมืองเชียงใหม่รอบนอกถึงหน้าบ้านแต่ละหลัง 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 และมีจำนวนห้องน้ำน้อยที่สุด 1 ห้อง ห้องน้ำมากที่สุด 5 ห้อง

4.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดราคาบ้าน และจำนวนราคาแฝง

ผู้วิจัยได้นำข้อมูลปัจจัยในการกำหนดราคาบ้านพักโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น 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 4.2 แสดงผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้าน

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	
	แบบจำลองที่ 1 (Linear Model)	แบบจำลองที่ 2 (Double-Log Model)
ค่าคงที่ (Constant)	1130818	14.012
คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง		
Main Road (ระยะห่างจากถนนหลัก)	560.198	0.079
Wind Road (ความกว้างของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินของบ้านแต่ละหลัง)	-23542.39	-0.088
คุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน		
Area (ขนาดของพื้นที่แปลงที่ดินแต่ละหลัง)	4296.236	0.075
คุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง		
Use Area (จำนวนพื้นที่ใช้สอยของบ้านแต่ละหลัง)	5518.952	0.122
Number Floor (จำนวนชั้นของบ้านแต่ละหลัง)	1549510	0.345
Bed Room (จำนวนห้องนอนของบ้านแต่ละหลัง)	-592319.4	-0.335
Bath Room (จำนวนห้องน้ำของบ้านแต่ละหลัง)	778295.2	0.298
Car Park (โรงจอดรถสำหรับจอดรถยนต์)	891368.2	0.232
คุณลักษณะด้านทัศนียภาพ		
Mountain View (วิวดิಕ್ಕูเขา)	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 4.3 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 4.2 แสดงให้เห็นถึงราคาแอบแฝงที่มีต่อราคาก่อสร้างบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น 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 4.3 การวิเคราะห์สหสัมพันธ์ Correlation ซึ่งเป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป ซึ่งเป็นการบอกระดับหรือขนาดของความสัมพันธ์ จะใช้ตัวเลขของค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์หากค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเข้าใกล้ -1 หรือ 1 แสดงถึงการมีความสัมพันธ์กันในระดับสูงแต่หากมีค่าเข้าใกล้ 0 แสดงถึงการมีความสัมพันธ์กันในระดับน้อยหรือไม่เกี่ยวข้อง ซึ่งระดับความสัมพันธ์ โดยทั่วไปอาจใช้เกณฑ์ดังนี้ .90 - 1.00 มีความสัมพันธ์กันสูงมาก, .70 - .90 มีความสัมพันธ์กันในระดับสูง, .50 - .70 มีความสัมพันธ์กันในระดับปานกลาง, .30 - .50 มีความสัมพันธ์กันในระดับต่ำ และ .00 - .30 มีความสัมพันธ์กันในระดับต่ำมาก จากการวิเคราะห์ข้อมูลในตารางที่ 4.3 ทำให้มีตัวแปรอยู่ 4 ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันในระดับสูงคือมีค่าอยู่ในระดับ .80 ซึ่งจะทำให้ตัวแปรมีความสัมพันธ์กันเอง ดังนั้นผู้วิจัยจึงแยกตัวแปรทั้ง 4 ตัวแปรออกจากกันเพื่อป้องกันปัญหา Correlation หรือตัวแปรมีความสัมพันธ์กันเอง ตัวแปรที่กล่าวถึงคือ Use Area, Bed Room, Bath Room และ Park และได้สร้างแบบจำลองขึ้นมาใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ในตัวแปรอิสระ อีก 4 แบบจำลองเพื่อทดสอบว่าตัวแปรตัวใดที่มีความสัมพันธ์กันแบบมีนัยสำคัญที่

มีส่วนในการกำหนดราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.4 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
Wind 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 4.5 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
Wind 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 ถ้าบ้านพักดีดีวิวภูเขาจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 3,168,498 บาท

ตารางที่ 4.6 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
Wind 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 4.7 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Park กำหนดราคากำหนด

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์ แบบจำลองที่ 6 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
Wind 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
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 4.8 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 4.4 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Use Area กำหนดราคาบ้าน ตารางที่ 4.5 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Bed Room กำหนดราคาบ้าน ตารางที่ 4.6 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Bath Room กำหนดราคาบ้าน และตารางที่ 4.7 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Park กำหนดราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพและหน่วยงานอื่น 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 4.7 และตารางที่ 4.8 เป็นตารางแสดงค่าความแปรปรวนของตัวประมาณค่า หรือค่า Variance Inflation Factors (VIF) สามารถใช้วัดขนาดของความรุนแรงของปัญหา Multicollinearity โดยทั่วไปค่าจะต้องมีค่าไม่มากกว่า 10 ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้แบบจำลองดังกล่าวมาวิเคราะห์

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูล ตารางที่ 4.7 แสดงผลการวิเคราะห์โดยใช้ Park กำหนดราคาบ้าน โดยมีตัวแปรคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง Main Road และ Wind Road ตัวแปรคุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน Area คุณลักษณะด้านกายภาพของ สิ่งปลูกสร้าง Use Area, Number Floor, Bed Room, Bath Room และ Car Park คุณลักษณะด้านทัศนียภาพ Mountain View ซึ่งตัวแปรทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์เป็นไปตามที่คาดหมายไว้ ยกเว้น Wind Road ซึ่งข้อมูลตัวแปรไม่ตรงกับสมมุติฐานที่คาดว่าความกว้างของผิวจราจรกว้างจะทำให้บ้านมีราคาเพิ่มสูงขึ้น อาจเป็นเพราะว่าผู้อยู่อาศัยไม่ต้องการมีบ้านที่ติดถนนสายหลักในโครงการหมู่บ้าน ซึ่งมีสภาพการใช้ประโยชน์เป็นทางผ่านสำหรับจราจรเพื่อเข้าถึงที่อยู่อาศัยของตนเอง จึงเกิดมลภาวะทางเสียง ประกอบการบ้านที่มีราคาจะถูกอยู่ติดกับถนนหลักของโครงการและบ้านที่มีราคาแพงจะติดกับถนนรองในหมู่บ้านโครงการฯ ดังนั้นจึงเป็นผลทำให้ราคาลดลงไม่เป็นไปตามที่ตั้งสมมุติฐานไว้

4.3 ผลการประมาณค่า

จากตารางผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านตามแบบจำลองต่างๆ ดังตารางที่ 4.3 เห็นได้ว่าตัวแปรทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์เป็นไปตามที่คาดหมาย ยกเว้น Wind Road ข้อมูลตัวแปรไม่ตรงกับสมมุติฐานที่คาดว่าความกว้างของผิวจราจรกว้างจะทำให้บ้านมีราคาเพิ่มสูงขึ้น จากวัตถุประสงค์ของการศึกษาการประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุ โดยวิธี Hedonic Pricing Methods กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ ชม.1723 ตำบลคอนแก้ว อำเภอแม่อิง จังหวัดเชียงใหม่ โดยหาราคาแอบแฝงของคุณลักษณะต่างๆ ของบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ผู้วิจัยจึงเลือกใช้แบบจำลองที่ 6 เพราะมีค่า R-Square สูงที่สุด มีรายละเอียดดังนี้

1. ตัวแปร Main Road เป็นคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของบ้านซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 577.0971 ซึ่งหมายความว่า ถ้าหากระยะทางจากถนนหลักคือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลียบเมืองเชียงใหม่รอบนอก 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