บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าที่ราชพัสดุโดยวิธี Hedonic Pricing Method กรณีศึกษาแปลงที่ดินเลขที่ ชม.1723 ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและปัจจัยต่างๆกับราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการ ลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น และศึกษาถึงราคาจะซื้อจะขายในการพิจารณาในการโอนสิทธิ์การเช่า โดยศึกษาจากรูปแบบที่เหมาะสมที่สุดมาเป็นตัวแทนในการพิจารณา เก็บข้อมูลโดยการสำรวจข้อมูลกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการลงสำรวจพื้นที่จากแหล่งข้อมูลโดยตรง ณ โครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้เช่าบ้านในโครงการดังกล่าว จำนวน 237 ตัวอย่าง และได้ประยุกต์ใช้แบบจำลอง Hedonic Pricing Method ในงานศึกษาเพื่อทำการวิเคราะห์หาความมีนัยสำคัญของปัจจัยหรือตัวแปรต่างๆ ที่มีส่วนในการกำหนดราคาบ้านในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ด้วยวิธีการ Regression Analysis แล้วนำค่าที่ได้มาทำการอธิบาย จึงได้ผลสรุปของการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะของการศึกษาวิจัย ดังนี้

5.1 สรุปผลการศึกษาวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ต้องการหาราคาแอบแฝงของคุณลักษณะต่างๆ ของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price ในงานศึกษาโดยมีปัจจัยที่มีคุณลักษณะด้านกายภาพของแปลงที่ดิน จำนวน 1 ปัจจัย ปัจจัยที่มีคุณลักษณะด้านกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 ปัจจัย คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง จำนวน 2 ปัจจัย และคุณลักษณะด้านทัศนียภาพ จำนวน 1 ปัจจัย รวมทั้งหมด 9 ปัจจัย จากกลุ่มตัวอย่าง 237 ตัวอย่าง เพื่อทำการวิเคราะห์ความมีนัยสำคัญทางสถิติ และเครื่องหมายทิศทางของแต่ละปัจจัยด้วยวิธีการ Regression Analysis

จากผลการศึกษาทำให้ทราบถึงปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

จังหวัดเชียงใหม่ ที่มีผลต่อการกำหนดราคาบ้านพัก โดยค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้จากแบบจำลองที่ 6 สามารถนำมาคำนวณบ้านพัก โดยมีรูปแบบสมการ คือ

$$P = 399846.2 + 577.0971\text{Main Road} - 6896.492\text{Wind Road} + 7991.479\text{Area} + 1974135\text{Number Floor} + 2886384\text{Mountain View} + 1576257\text{Car Park} \quad (5.1)$$

สามารถอธิบายตามสมการที่ 5.1 ได้คือ ถ้าบ้านพักห่างจากถนนหลัก 1 เมตรจะทำให้ราคาบ้านเพิ่มขึ้น 577.09 บาท ถ้าแปลงบ้านที่ติดถนนหลักในโครงการ ถ้าความกว้างของผิวจราจรที่ผ่านหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตร ทำให้ราคาบ้านลดลง 6,896.49 บาท อาจเป็นเพราะผู้อยู่อาศัยไม่ต้องการอยู่ใกล้ถนนหลักในโครงการหมู่บ้าน ทำให้เกิดมลภาวะทางเสียง 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

ตามสมการที่ 5.1 สามารถใช้ในการคำนวณราคาบ้านพักโดยการแทนค่าเฉลี่ยของปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ (ตามตารางที่ 4.1) ในสมการ ดังนี้

$$P = 399846.2 + 577.0971(916.94) - 6896.492(9.52) + 7991.479(111.50) + 1974135(1.26) + 2886384\,(0.09) + 1576257(0.49) \quad (5.2)$$

$$P = \quad 5{,}273{,}955.51 \text{ บาท/หลัง}$$

ผลการคำนวณราคาบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ตามสมการที่ 5.2 สามารถอธิบายได้ว่าบ้านพักในโครงการฯ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและสองชั้น มีระยะทางห่างจากถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลี่ยงเมืองเชียงใหม่รอบนอก 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 ที่จะใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นในการโอนสิทธิ์การเช่าแปลงที่ดิน รวมทั้งเป็นประโยชน์กับหน่วยงานของรัฐบาล เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขให้มีการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการที่จะมีต่อไปในอนาคตได้ดียิ่งขึ้น

5.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. การศึกษาครั้งนี้ในการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ ปัจจัยตัวแปรที่ผู้วิจัยนามาใช้ในการวิเคราะห์ ควรเป็นตัวแปรเชิงปริมาณที่มีการแจกแจงปกติ มีระดับการวัดมีหน่วยเป็นจำนวน จะเหมาะสม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

กว่าตัวแปรหุ่น (dummy variables) ที่มีค่าระดับการวัดเป็น 0 หรือ 1 เนื่องจากการวัดตัวแปรหุ่นนั้นไม่สามารถบ่งบอกถึงจานวนหรือปริมาณได้ เช่น โรงจอดรถยนต์ ควรมีการวัดเป็นจำนวนคัน มากกว่าการวัดด้วย 0 หรือ 1 คือ มี หรือ ไม่มี หากผู้วิจัยสามารถแจกแจงตัวแปรเป็นปริมาณก็จะทำให้ค่าของตัวแปรเหล่านั้นสามารถนามาวิเคราะห์และอธิบายผลได้อย่างถูกต้อง

2. แบบจำลองที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ ได้ใช้ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างของบ้านพักในโครงการบ้านสวัสดิการเพื่อข้าราชการลูกจ้างประจำกองทัพบกและหน่วยงานอื่น ตำบลดอนแก้ว อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ เป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิเคราะห์ ซึ่งผลจากการวิเคราะห์จะได้กลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อราคาบ้านพักเฉพาะในพื้นที่ที่ทำการศึกษาเท่านั้น แต่หากจะนำผลการวิเคราะห์ครั้งนี้ไปใช้ในการกำหนดปัจจัยในพื้นที่กรณีศึกษาอื่นๆ เห็นควรมีการทดสอบแบบจำลองนี้กับพื้นที่อื่นๆ ที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง และการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกัน เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยของพื้นที่อื่นว่าเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งจะสามารถกำหนดปัจจัยหลักที่มีผลต่อราคาบ้านพักได้อย่างแม่นยำ

5.3 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

งานวิจัยนี้สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงซึ่งเป็นประโยชน์กับกรมธนารักษ์เพื่อจะใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นการโอนสิทธิ์การเช่าแปลงที่ดิน เพื่อที่จะนำไปปรับปรุงแก้ไขให้มีมีการจัดทำโครงการบ้านสวัสดิการที่จะมีต่อไปในอนาคตให้ดียิ่งขึ้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved