

## บทที่ 3

### ระเบียบวิธีศึกษา

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อราคาที่ดินที่มีการพัฒนาเพื่ออยู่อาศัยในอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้งสร้างแบบจำลองที่เหมาะสม สำหรับการประเมินค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยครั้งละมากแปลง โดยมีวิธีการศึกษาดังนี้

#### 3.1. ขอบเขตการศึกษา

##### 3.1.1 ขอบเขตเนื้อหา

การศึกษาครั้งนี้ ประกอบด้วยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินในเขตอำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ข้อกำหนดบังคับผังเมือง ที่ตั้งแปลงที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปร่างที่ดิน ระยะห่างถนนสายหลัก ลักษณะถนนผ่านทาง ความกว้างถนน สาธารณูปโภค โครงการ ลักษณะโครงการ ลักษณะที่ดิน ลักษณะทำเลที่ตั้ง ที่แปลงมุม ลักษณะสภาพแวดล้อม เป็นต้น เมื่อทำการแยกประเภทข้อมูลนี้ไว้อย่างเป็นระบบ นำข้อมูลปัจจัยเหล่านี้มาสร้างเป็นตัวแปรและประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ ตามวิธีถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร (ปัจจัย) ต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อราคาประเมินได้ จากนั้นนำค่าตัวแปรที่ได้มาแทนค่าในสมการที่ได้รับจากกลุ่มตัวอย่าง ทำการทดสอบแบบจำลองโดยการคำนวณค่าตามสมการที่ใช้เป็นแบบจำลอง

##### 3.1.2 ขนาดตัวอย่างและวิธีการคัดเลือกตัวอย่าง

การศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาเฉพาะ ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยทั้งนอกโครงการ และในโครงการจัดสรร พื้นที่ตำบลสันทรายน้อย และตำบลหนองจ่อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม-เดือนเมษายน 2549 ภายในระยะรัศมีห่างจากถนนวงแหวนรอบกลางไม่เกิน 2 กิโลเมตร และเนื่องจากไม่ทราบขนาดของจำนวนพื้นที่ทั้งหมดได้ จึงใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 75 ตัวอย่าง ซึ่งจะทำการสุ่มที่ดินเพื่ออยู่อาศัยนอกโครงการจัดสรร จำนวน 25 ตัวอย่าง และในโครงการจัดสรรหมู่บ้านจำนวน 10 โครงการ จำนวน 50 ตัวอย่าง (โครงการละ 5 ตัวอย่าง) ทั้งนี้ในส่วน of ราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะใช้ราคาเฉพาะส่วนที่ดินโดยไม่รวมราคาส่งปลูกสร้างแต่อย่างใด

## 3.2. วิธีการศึกษา

### 3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ทั้งนอกและในโครงการจัดสรร อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ บริเวณถนนวงแหวนรอบ กลาง (ชม.3029) โดยการสัมภาษณ์เจ้าของที่ดินหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 75 ตัวอย่าง โดยเป็น ที่ดินอยู่อาศัยนอกโครงการจัดสรร จำนวน 25 ตัวอย่าง และในโครงการจัดสรรหมู่บ้าน 10 โครงการ จำนวน 50 ตัวอย่าง (โครงการละ 5 ตัวอย่าง) เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาทดสอบแบบจำลอง

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้แก่ฐานข้อมูลที่มีการเก็บรวบรวมไว้แล้ว ของบริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียด เอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด (สาขาเชียงใหม่) และโดยการค้นคว้า ข้อมูลจาก หนังสือ วารสาร สิ่งพิมพ์ และเอกสารตำราต่างๆ ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 3.2.2 การสร้างแบบจำลอง

การศึกษาในครั้งนี้ เป็นการศึกษาเพื่อสร้างเป็นแบบจำลองและประมวลผลด้วย โปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ และใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ Excel เพื่อจัดเก็บข้อมูล ซึ่งมี ขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

1. เก็บรวบรวมข้อมูลที่ดินที่มีการเสนอขายและที่มีการซื้อ-ขายที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนอกและในโครงการจัดสรรต่างๆ จำนวน 10 โครงการ ที่อยู่ตั้งในอำเภอสันทราย จังหวัด เชียงใหม่ บริเวณถนนวงแหวนรอบกลาง (ชม.3029) และราคาที่ซื้อ-ขายแล้ว โดยการสัมภาษณ์ จากเจ้าของที่ดินและสำนักงานขายตามโครงการต่างๆ ที่เก็บข้อมูลซื้อ-ขายของลูกค้าไว้ โดย กำหนดใช้ราคาตั้งแต่ ปี 2547- มกราคม 2549

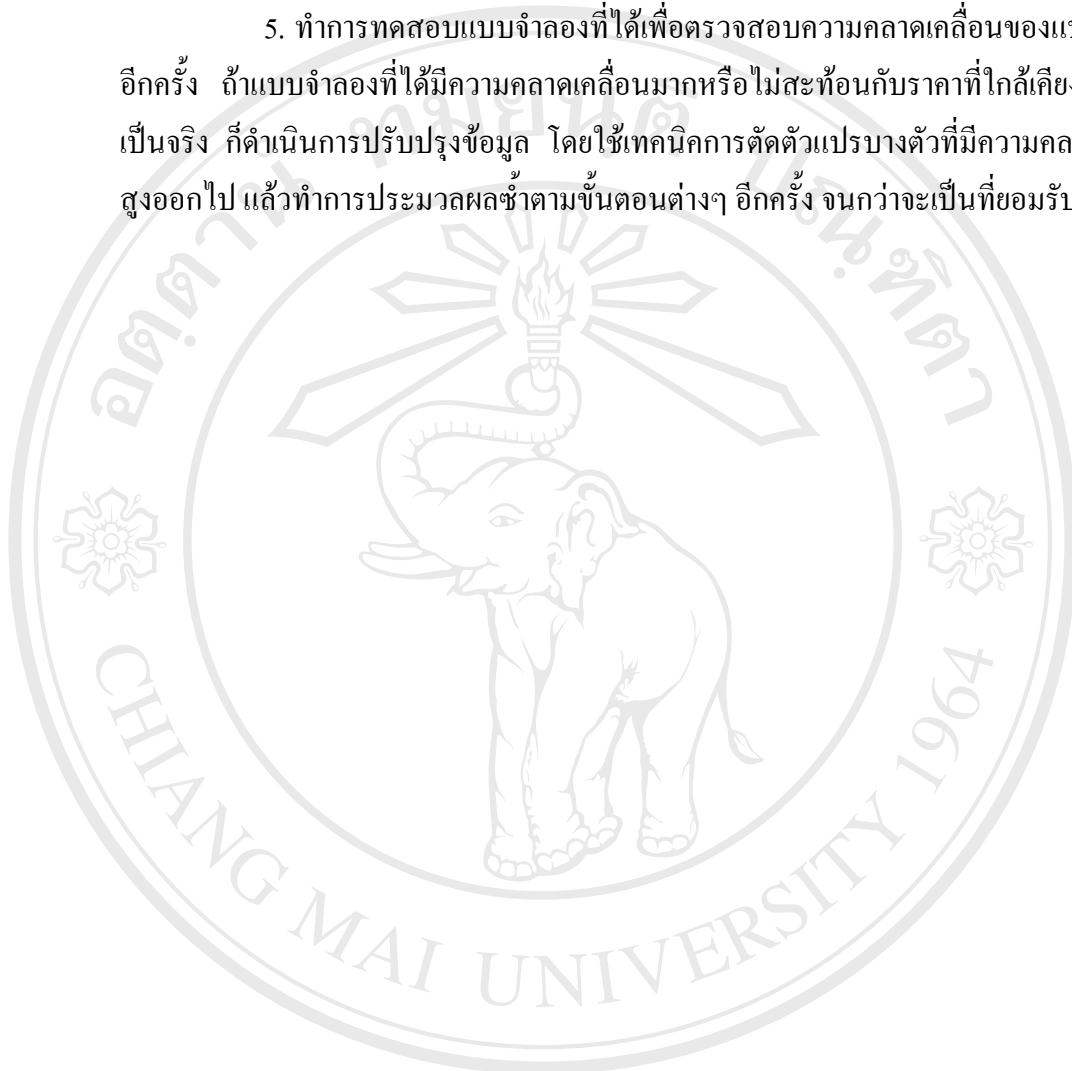
2. แสดงกลุ่มข้อมูลเปรียบเทียบประเภทเดียวกัน ในบริเวณใกล้เคียงกัน และช่วง ระยะเวลาเดียวกัน มาทำการแยกปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อราคา โดยใช้โปรแกรม คอมพิวเตอร์ Microsoft Excel กล่าวคือ ที่ดินเปล่า จะมีปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อราคาได้แก่ โดยมีปัจจัยที่สำคัญดังนี้ ข้อกำหนดบังคับผังเมือง ที่ตั้งแปลงที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปร่าง ระยะห่าง ถนนสายหลัก ลักษณะถนนผ่านหน้า ความกว้างถนน สาธารณูปโภคโครงการ ลักษณะ โครงการ ลักษณะที่ดิน เป็นต้น

3. สร้างแบบจำลองที่เหมาะสมโดยการนำตัวแปรที่ได้มาแทนค่าในรูปของสมการ ที่สามารถอธิบายถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ

4. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล โดยการนำข้อมูลปัจจัยเหล่านี้มาสร้างเป็น แบบจำลองและประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ ตามวิธีดถอยเชิงพหุคูณ

( Multiple Regression Analysis) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร และผลกระทบในแต่ละปัจจัย

5. ทำการทดสอบแบบจำลองที่ได้เพื่อตรวจสอบความคลาดเคลื่อนของแบบจำลองอีกครั้ง ถ้าแบบจำลองที่ได้มีความคลาดเคลื่อนมากหรือไม่สะท้อนกับราคาที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นจริง ก็ดำเนินการปรับปรุงข้อมูล โดยใช้เทคนิคการตัดตัวแปรบางตัวที่มีความคลาดเคลื่อน สูงออกไป แล้วทำการประมวลผลซ้ำตามขั้นตอนต่างๆ อีกครั้ง จนกว่าจะเป็นที่ยอมรับ



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved