

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน กรณีศึกษาที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อำเภอสนทราย จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างแบบจำลองที่เหมาะสม สำหรับการประเมินค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยครั้งละมากแปลง รวมทั้งศึกษาปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อราคาที่ดินที่มีการพัฒนาเพื่ออยู่อาศัยในอำเภอสนทราย จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งนี้แบบจำลองที่ได้นั้นจะนำมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานด้านการประเมินราคาทรัพย์สินกรณีที่มีจำนวนมากกว่า 1 แปลงหรือการประเมินราคากลุ่มที่ดินที่มีปริมาณที่ดินเป็นจำนวนมากและเป็นที่ดินที่มีลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา รวมทั้งการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความใกล้เคียงกัน เช่น บริเวณหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ดินเป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยการจัดกลุ่มที่ดินที่มีคุณลักษณะทางกายภาพ ภูมิประเทศ ทำเลที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความใกล้เคียงกัน แล้วนำวิธีการทางด้านสถิติมาใช้ในการจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบเพื่อนำมาประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาช่วยในการวิเคราะห์ค่าตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน พร้อมทั้งกำหนดแบบจำลองสมการทางสถิติที่จะนำมาใช้ในการปฏิบัติงานด้านการประเมินราคาที่ดินได้อย่างเป็นระบบ มีมาตรฐานและมีเหตุผลน่าเชื่อถืออันอาจนำไปใช้ในการปฏิบัติงานด้านการประเมินราคาที่ดินทั้งภาครัฐและเอกชนได้ในระดับหนึ่ง โดยในส่วนของภาครัฐนั้น สามารถจะนำเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ไปประยุกต์ใช้ในการประเมินราคาที่ดินเพื่อกำหนดราคาประเมินของทางราชการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ การเก็บภาษี การเวนคืนที่ดิน เป็นต้น องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นสามารถนำไปใช้เป็นพื้นฐานในการจัดทำประมาณการรายรับจากการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เพื่อให้สอดคล้องกับการวางแผนนโยบายและการจัดสรรงบประมาณในการพัฒนาของแต่ละท้องถิ่น สำหรับในภาคเอกชนนั้นก็สมารถนำไปใช้เพื่อการประเมินราคาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เป็นรายแปลง หรือเพื่อประเมินราคาเสนอซื้อ เสนอขาย สำหรับใช้ในการตั้งราคาที่ดินเพื่อการจัดสรร การเช่า หรือกิจการอื่นๆ

6.1 สรุปผลการศึกษา

ขั้นตอนการศึกษาที่นำมาใช้ในการศึกษาโครงการ เริ่มต้นจากการจัดเก็บรวบรวม โดยการสัมภาษณ์จากเจ้าของที่ดินและสำนักงานขายโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ที่ให้ข้อมูลรวมทั้งสิ้น 75 ข้อมูล เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน สภาพที่ดิน ราคาเสนอขาย ราคาซื้อขายที่ดินว่างเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในโครงการจัดสรรบริเวณพื้นที่ถนนวงแหวนรอบกลาง (ขม.3029)

อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญเพื่อกำหนดเป็นตัวแปรอิสระในการประมวลผล 12 ตัวแปร ได้แก่ ข้อกำหนดตามกฎหมายผังเมือง ที่ตั้งแปลงที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปร่างที่ดิน ระยะห่างจากถนนสายหลัก ลักษณะถนนผ่านหน้าที่ดิน ความกว้างของถนนหรือซอย สโมสรหรือ คลับเฮ้าส์ สวนหย่อมหรือสวนสาธารณะ ลักษณะโครงการ ลักษณะที่ดินการถมดิน ขนาดความกว้างของหน้าที่ดินที่ติดถนน

ข้อมูลทั้งหมด 75 ข้อมูลที่ได้มานั้นนำมาใช้เพื่อเป็นตัวอย่างในการทดสอบสมการในขั้นตอนนี้จะดำเนินการจัดเก็บข้อมูลในคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรม Excel มาช่วยในการจัดเก็บเพื่อสะดวกต่อการใช้งาน เมื่อทำการบันทึกข้อมูลในรูปแบบฐานข้อมูลที่ดินแล้ว นำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์และประมวลผลโดยนำหลักวิชาการทางสถิติและโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ มาช่วยในการวิเคราะห์และประมวลผลเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาเสนอขายหรือราคาซื้อขายที่ดิน กับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน รวมทั้งดำเนินการประเมินราคาตามขั้นตอนการประเมินทั้ง 5 ขั้นตอน และใช้วิธีการประเมินทั้ง 2 วิธี (จากทั้งหมด 3 วิธี) จากนั้นทำการประมวลผลข้อมูลโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์คอมพิวเตอร์ทางสถิติ คำสั่ง Regression ซึ่งผลจากการศึกษาพบว่าแบบจำลองที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการคำนวณราคาที่ดินในพื้นที่ตำบลสันทรายน้อย และตำบลหนองจ่อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ โดยการนำตัวแปรอิสระมาประมวลผลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ ตามแบบวิธีถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiplier Regression Analysis) ในเบื้องต้นจากการทดสอบตัวแปรทั้ง 12 ตัว ปรากฏว่า ผลที่ได้จากการทดสอบโดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ คำสั่ง Regression ด้วยวิธี Enter ไม่สามารถนำตัวแปรทั้งหมดมาสร้างเป็นแบบจำลองในครั้งนี้ได้อย่างเหมาะสม

ดังนั้นจึงต้องทำการทดสอบความเหมาะสมของแบบจำลองใหม่โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ทางสถิติ คำสั่ง Regression ด้วยวิธี Stepwise ปรากฏว่า แบบจำลองที่มีความเหมาะสมที่สุดนั้นอยู่ในรูปของสมการดังนี้ แสดงรูปแบบจำลองทางสถิติที่ได้จากการทดสอบ

$$P = -1497.805 + 1652.860 \text{ Wide Rode} -1.082 \text{ Area} -1.900 \text{ Distance} + 3382.659 \text{ Club House} + 1430.415 \text{ Project}$$

แบบจำลองดังกล่าวประกอบด้วยตัวแปรอิสระที่เหมาะสมจำนวน 5 ตัวแปร ได้แก่

- 1) ขนาดถนนผ่านหน้า (Wide Rode)
- 2) ขนาดที่ดิน (Area)
- 3) ระยะห่างถนนหลัก (Distance)

4) สโมสร (Club House)

5) โครงการจัดสรร (Project)

ตัวแปรทั้ง 5 ตัวนี้ เมื่อนำมารวมกันเพื่อสร้างเป็นแบบจำลองทางสถิติแล้ว จะสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้อย่างเหมาะสมที่สุด ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ (F-test) ร้อยละ 99 โดยปัจจัยต่างๆ ในแบบจำลองสามารถคาดคะเนราคาที่ดินได้ถูกต้องถึงร้อยละ 83 (R^2) แยกเป็นตัวแปรเชิงปริมาณ (Quantitative Variable) ที่ส่งผลต่อราคาที่ดินมากที่สุดได้แก่ ขนาดความกว้างหน้าถนน (Wide Road) ที่ราคาตารางวาละประมาณ 1,652.860 บาทต่อความกว้างถนนที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 1 เมตร ตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาจริงมาคือ ระยะทาง (Distance) ถ้าระยะทางมากขึ้น 1 เมตร จะส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงประมาณ 1.90 บาทต่อตารางวาและตัวแปรสุดท้ายที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินคือ ขนาดเนื้อที่ดิน (Area) กล่าวคือ ถ้าขนาดที่ดินเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา จะส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงประมาณ 1.082 บาทต่อตารางวา

ส่วนกลุ่มตัวแปรเชิงคุณภาพ (Dummy Variable) ที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินมากที่สุดได้แก่ สโมสร (Club House) ซึ่งหากโครงการไหนมีสโมสรในหมู่บ้านแล้วนั้นทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 3,382.659 บาท ต่อตารางวา และตัวแปรเชิงคุณภาพที่ส่งผลกระทบต่อราคาจริงมาอีก 1 ตัวแปร คือ ที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร พบว่า ถ้าที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรแล้วจะทำให้ราคาเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,430.415 บาทต่อตารางวา

การนำแบบจำลองที่อยู่ในรูปแบบสมการที่ได้นั้น เมื่อนำมาทดสอบแบบจำลองแล้วสามารถนำไปประยุกต์ใช้เพื่อการประเมินราคาที่ดินนั้น ทำได้โดยการแทนค่าตัวแปรที่ยอมรับได้และมีผลกระทบต่อราคาที่ดินให้อยู่ในรูปแบบสมการ โดยตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินซึ่งได้จากการประมวลผลมีจำนวน 5 ตัวแปร ผลที่ได้รับจากการคำนวณจะเป็นราคาที่ดิน ที่สามารถนำมาพยากรณ์ราคาหรือประเมินราคาที่ดินได้ ซึ่งวิธีการนี้จะสามารถกำหนดกลุ่มราคาที่ดินได้อย่างรวดเร็ว มีความถูกต้องน่าเชื่อถือตามหลักวิชาการ และทำให้มีมาตรฐานการประเมินราคาที่ดินที่มีจำนวนหลายแปลง หรือกลุ่มที่ดินเป็นไปในระดับเดียวกันและมีความเที่ยงตรงแน่นอนยิ่งขึ้น

6.2 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษาพบว่า แบบจำลองที่ได้นั้นเมื่อนำมารวมกันเพื่อสร้างเป็นแบบจำลองทางสถิติแล้ว จะสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้อย่างเหมาะสมที่สุด กล่าวคือ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินมี 5 ปัจจัย ดังนี้

ปัจจัยด้านขนาดความกว้างหน้าถนน (Wide Road) ถ้าความกว้างถนนเพิ่มขึ้นทุกๆ 1 เมตร จะทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นที่ราคาตารางวาละประมาณ 1,652.860 บาท ซึ่งผลการศึกษา

ดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษา ของอจริยะ ขงประยูร และ ศุภร มงคลแก้วสกุล (2539) ซึ่งปรากฏว่ามีตัวแปร ที่มีผลกระทบต่อราคาเสนอขายที่ดินในเขตคลังชั้น ได้แก่ ขนาดความกว้างของถนน และสอดคล้องกับผลการศึกษาของชูสกุล สุวรรณศรี, แคล้ว ทองสม และ สมศรี จตุรพิพรชัย (2540) พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาเสนอขายที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเขตลาดพร้าว ได้แก่ ความกว้างถนนด้านหน้าที่ดิน รวมทั้งสอดคล้องกับผลการศึกษาของสมัย พิษณุรัตน์ และจิตรา สิริเวสมาศ (2539) ซึ่งพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินบริเวณท้องที่แขวงหัวหมาก ได้แก่ ความกว้างของถนนหรือซอยที่ผ่านหน้าที่ดิน

ปัจจัยด้านระยะทาง (Distance) ถ้าระยะทางมากขึ้น 1 เมตร จะส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงประมาณ 1.90 บาทต่อตารางวา ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษาของอจริยะ ขงประยูร และ ศุภร มงคลแก้วสกุล (2539) ซึ่งปรากฏว่ามีตัวแปร ที่มีผลกระทบต่อราคาเสนอขายที่ดินในเขตคลังชั้น ได้แก่ การติดถนนสายหลัก และสอดคล้องกับผลการศึกษาของสมัย พิษณุรัตน์ และจิตรา สิริเวสมาศ (2539) ซึ่งพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินบริเวณท้องที่แขวงหัวหมาก ได้แก่ ระยะห่างจากถนนสายหลัก กล่าวคือ ถ้าที่ดินที่อยู่ห่างจากถนนสายหลักออกไป ราคาที่ดินก็มีราคาลดลง

ปัจจัยด้านขนาดเนื้อที่ดิน (Area) กล่าวคือ ถ้าขนาดที่ดินเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา จะส่งผลให้ราคาที่ดินลดลงประมาณ 1.082 บาทต่อตารางวา ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษา ของอจริยะ ขงประยูร และ ศุภร มงคลแก้วสกุล (2539) ซึ่งปรากฏว่ามีตัวแปร ที่มีผลกระทบต่อราคาเสนอขายที่ดินในเขตคลังชั้น ได้แก่ จำนวนเนื้อที่ และ สอดคล้องกับผลการศึกษาของชูสกุล สุวรรณศรี, แคล้ว ทองสม และ สมศรี จตุรพิพรชัย (2540)) ซึ่งปรากฏว่ามีตัวแปร ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเขตลาดพร้าว คือ เนื้อที่ดิน กล่าวคือ ถ้าที่ดินมีขนาดแปลงใหญ่ขึ้นจะส่งผลต่อราคาที่ดินที่ลดลง เนื่องจาก ถ้าที่ดินแปลงใหญ่จะมีสภาพคล่องในการเปลี่ยนมือซื้อขายน้อยกว่าที่ดินที่มีขนาดแปลงเล็กกว่า

ปัจจัยด้านสโมสร (Club House) ซึ่งหากโครงการไหนมีสโมสรในหมู่บ้านแล้วนั้นทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 3,382.659 บาท ต่อตารางวา ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษา ของสุเทพ รอดจากภัย , ทวีศักดิ์ สุสัมพันธ์ไพบูลย์ และ อำนาจ ผลศิริ (2539) ซึ่งปรากฏว่ามีตัวแปร ปัจจัยที่สำคัญที่มีผลต่อราคาเสนอขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ในย่านบางกรวย-ไทรน้อย คือ สระว่ายน้ำ กล่าวคือ สระว่ายน้ำที่อยู่ในโครงการที่มีสโมสร

ปัจจัยด้านโครงการจัดสรร (Project) พบว่า ถ้าที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรแล้วจะทำให้ราคาเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,430.415 บาทต่อตารางวา ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษา ของสุเทพ รอดจากภัย , ทวีศักดิ์ สุสัมพันธ์ไพบูลย์ และ อำนาจ ผลศิริ

(2539) ซึ่งปรากฏว่ามีตัวแปร ปัจจัยที่สำคัญที่มีผลต่อราคาเสนอขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นในย่านบางกรวย-ไทรน้อย คือ ทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ในโครงการจัดสรรที่มีสระว่ายน้ำ

นอกจากปัจจัยที่มีความสำคัญกับราคาที่ดินทั้ง 5 ปัจจัยแล้ว ผลการศึกษาของเสรีธรรมรงค์(2544) จะเป็นการหาปัจจัยชี้วัดในภาพโดยรวมทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะเห็นว่าเป็นการวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์มากกว่าการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งอาจมีแนวทางที่แตกต่างกับการศึกษาครั้งนี้ แต่ในส่วนที่มีความน่าสนใจ คือ ควรมีการนำเอาปัจจัยทางเศรษฐกิจ เข้ามารวบรวมด้วย ซึ่งจะช่วยให้สะท้อนผลของราคาที่ดินตามภาวะเศรษฐกิจได้อย่างครอบคลุมมากขึ้น

6.3 ข้อค้นพบจากการศึกษา

สิ่งที่ค้นพบจากการศึกษาเรื่องแบบจำลองเพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน กรณีศึกษาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยอำเภอสนทราย จังหวัดเชียงใหม่ มีข้อค้นพบดังนี้

1. ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อราคาที่ดินประเภทเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ในเรื่องของที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรและมีสโมสร หรือ คลับเฮ้าส์ไว้คอยบริการลูกบ้านหรือประชาชนทั่วไป ถ้าโครงการหมู่บ้านที่มีสโมสร จะสามารถปรับราคาขายที่ดินของโครงการเพิ่มขึ้นได้ตามต้นทุนของโครงการและสามารถสร้างเป็นจุดขายสำหรับโครงการ ซึ่งสามารถเพิ่มราคาได้ถึงประมาณ 3,382 บาทต่อตารางวา (มาจากแบบจำลองที่ได้จากการวิเคราะห์) ทั้งนี้เป็นการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งได้ เนื่องจากปัจจุบันการแข่งขันด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ถ้าไม่สามารถสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งได้แล้วก็จะทำให้ธุรกิจดำเนินไปได้ไม่ค่อยต่อเนื่อง เพราะแต่ละโครงการหรือแต่ละหมู่บ้านนั้นก็มีความคล้ายกันในเรื่องของการก่อสร้างอาคาร การเลือกใช้วัสดุ การให้บริการ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ได้กลายเป็นพื้นฐานที่ทุกโครงการต้องมีอยู่แล้ว

2. ผลการวิเคราะห์และการพยากรณ์ราคาที่ดินทั้ง 75 ตัวอย่างตามผลการวิเคราะห์ที่ได้จากตารางที่ 5.4 สามารถสรุปได้ดังนี้

1) ที่ดินที่อยู่ในโครงการจัดสรรพบว่าจะมีราคาตารางวาละประมาณ 8,000-15,000 บาท ทั้งนี้ราคาที่ดินของแต่ละแปลงขึ้นอยู่กับระดับขนาดของโครงการ รูปแบบการจัดการของโครงการ สาธารณูปโภคในโครงการ รวมทั้งสภาพแวดล้อมของโครงการต่างๆ

2) ที่ดินที่อยู่นอกโครงการจัดสรรที่ตั้งอยู่ในซอยย่อยต่างๆ จะมีราคาตารางวาละประมาณ 4,000-8,000 บาท ซึ่งราคาที่ได้จากการพยากรณ์นั้นขึ้นอยู่กับระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก และขนาดของแปลงที่ดินถ้าที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมสำหรับอยู่อาศัย กล่าวคือ เนื้อที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 200 ตารางวา จะมีความต้องการมากกว่าที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป ทั้งนี้ถ้าที่ดินที่มีขนาดเนื้อที่มากขึ้นจะทำให้มีมูลค่าที่ดินรวมมากขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อที่ดินที่มี

ขนาดเนื้อที่ดินแปลงใหญ่กว่านั้นมีความต้องการลดน้อยลง และทำให้สภาพคล่องในการเปลี่ยนมือซื้อขายของที่ดินแปลงใหญ่น้อยกว่าที่ดินแปลงเล็กไปด้วย

3) ที่ดินที่อยู่นอกโครงการจัดสรรที่ตั้งอยู่ติดถนนสายหลักและถนนวงแหวนรอบกลาง จะมีราคาตารางละประมาณ 25,000-32,000 บาท ทั้งนี้ราคาที่ได้จากการพยากรณ์นั้นขึ้นอยู่กับขนาดของแปลงที่ดิน ถ้าที่ดินมีขนาดแปลงที่เหมาะสมสำหรับเพื่ออยู่อาศัย คือ เนื้อที่ดินน้อยกว่า 200 ตารางวา จะทำให้มีราคาสูงกว่าที่ดินที่มีขนาดแปลงใหญ่ เช่นเดียวกันกับราคาที่ดินที่ตั้งอยู่ในซอยย่อย

6.4 ปัญหาและอุปสรรคของการศึกษา

1. ปัญหาด้านผังเมืองและการใช้ที่ดิน

ผังเมืองมีส่วนสำคัญในการกำหนดและควบคุมทิศทางการใช้ที่ดินและพื้นที่ต่างๆ ของที่ดินแต่ละแปลงในแต่ละพื้นที่ สำหรับประเทศไทยซึ่งขาดนโยบายและการวางผังเมืองที่ชัดเจนจากอดีตถึงปัจจุบัน ถึงแม้จะมีข้อกำหนดผังเมืองควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือกฎหมายควบคุมอาคารแล้วก็ตาม แต่ก็ยังขาดความรัดกุมและความควบคุมดูแลบังคับให้ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ทำให้การพัฒนาใช้ที่ดินเป็นไปในลักษณะที่ไร้ทิศทาง เป็นผลให้เกิดความหลากหลายในการใช้ที่ดินที่ปราศจากการควบคุมอย่างเหมาะสม

2. ปัญหาด้านสภาวะเศรษฐกิจ

ในการประเมินราคาราคานั้นข้อมูลที่ได้รับจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการช่วยตัดสินใจและการวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดินเป้าหมาย ในขณะที่สถานการณ์ปัจจุบันผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยและชะลอตัว ทำให้ความต้องการใช้ที่ดินหรืออุปสงค์ในที่ดิน (Demand) ของการใช้ที่ดินมีแนวโน้มลดลงมาก จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้ความเคลื่อนไหวทางด้านอสังหาริมทรัพย์โดยรวมชะลอตัวลงมาก และส่งผลให้จำนวนข้อมูล การซื้อขายที่ดินที่จะนำมาใช้เป็นตัวอย่างเป็นกรณีศึกษาการสร้างแบบจำลองเพื่อประเมินราคาซื้อขายที่ดินมีไม่เพียงพอที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาประเมินตามหลักวิชาการด้านสถิติได้ ด้วยเหตุนี้จึงต้องนำข้อมูลที่เป็นการเสนอขายที่ดินมาใช้เป็นตัวอย่างส่วนหนึ่งในการจัดทำแบบจำลองสมการเพื่อการประเมินราคาที่ดิน

3. ปัญหาในการจัดเก็บข้อมูล

การจัดเก็บข้อมูลในส่วนของรายละเอียดสภาพที่ดินรายแปลงในภาคสนามนับว่าเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมากในการศึกษาโครงการ ฯ เนื่องจากปริมาณข้อมูลที่เป็นต้องใช้งานมีจำนวนมากและการสำรวจเป็นพื้นที่บริเวณจำกัด บางครั้งในเรื่องของการจัดเก็บข้อมูลนอกโครงการ

จัดสรรที่ตั้งอยู่ในชอยย่อยรถยนต์เข้า-ออกได้ไม่สะดวกนักทำให้บางครั้งต้องเดินเท้าเข้าไป ทำให้การวัดระยะทางอาจมีความคลาดเคลื่อนได้ รวมทั้งในการสำรวจข้อมูลที่ประกาศขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บางครั้งไม่สามารถเข้าไปภายในอาคารเพื่อสำรวจวัสดุที่ใช้หรือการตกแต่งภายในอาคารได้ ทำให้ต้องสอบถามข้อมูลจากผู้ขายซึ่งอาจเกิดความคลาดเคลื่อนได้

4. ข้อจำกัดด้านเวลา

เนื่องจากเวลาที่ใช้ในการศึกษาและจัดเก็บข้อมูลมีจำกัด ในขณะที่โครงการศึกษาฯ มีความต้องการให้ได้คุณภาพและปริมาณของข้อมูลสูง เพื่อที่จะได้ผลการศึกษามีความถูกต้องแม่นยำมากที่สุด และปริมาณเอกสารข้อมูลที่จะต้องนำมาคัดเลือกและกลั่นกรองมีมาก ด้วยเหตุนี้เวลาที่จำกัดจึงมีผลกระทบโดยตรงต่อการศึกษา

6.5 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

1. ในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป ควรเพิ่มข้อมูลที่ดินนอกโครงการจัดสรรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้ผลที่ได้จากการศึกษาสามารถสะท้อนความเป็นจริงได้มากที่สุด
2. ราคาที่ดินที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ถึงแม้ว่าจะเป็นราคาที่สามารได้อย่างอิงแหล่งที่มาได้และมีความน่าเชื่อถือ แต่ราคาที่ดินบางข้อมูลนั้นบางครั้งก็ต่ำหรือสูงมากกว่าความเป็นจริงที่ราคาตลาด ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่อการวิเคราะห์ประมวลผลที่คลาดเคลื่อนสูงได้ ดังนั้นในงานศึกษาวิจัยครั้งต่อไปถ้าพบข้อมูลดังกล่าวควรตัดออกไป เพื่อลดค่าความคลาดเคลื่อนลงได้
3. การประเมินราคานั้น โดยการแยกมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน และอาคารออกจากกัน อาจเกิดความคลาดเคลื่อนได้ เช่น การกะประมาณอาคารเป็นตารางเมตร โดยผู้สำรวจไม่สามารถเข้าไปวัดระยะพื้นที่ภายในอาคารได้ ผู้สำรวจไม่สามารถดูรายละเอียดทรัพย์สินภายในอาคาร ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องอุปกรณ์ตกแต่งภายในอาคาร ที่บางครั้งผู้ขายอาจเสนอขายรวมไปด้วย ดังนั้นควรมีการเข้าไปสำรวจภายในอาคารด้วย เพื่อทราบรายละเอียดภายในอาคารที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อราคาทรัพย์สินด้วย ทั้งนี้การสำรวจนั้นจะเกี่ยวเนื่องกับระยะเวลาในการสำรวจด้วย
4. วิธีการศึกษาตามแบบจำลองในครั้งนี้ ยังไม่สามารถพยากรณ์ถึงแนวโน้มการปรับตัวราคาที่ดินในอนาคตได้ ทำให้มีข้อจำกัดในการศึกษาเชิงอนุกรมเวลา ดังนั้นในงานศึกษาวิจัยครั้งต่อไปอาจนำข้อมูลในแต่ละช่วงเวลามาใช้ในการดำเนินการศึกษา ซึ่งจะทำได้สามารถพยากรณ์แนวโน้มของราคาในอนาคตได้
5. ตัวแปรที่นำมาใช้ในการสร้างแบบจำลองในครั้งนี้ เป็นตัวแปรที่เกี่ยวข้องเนื่องโดยตรงต่อราคาเสนอขายที่ดินในแต่ละบริเวณเท่านั้น โดยไม่มีการนำข้อมูลเชิงเศรษฐกิจที่ส่งผล

ต่อความสามารถในการซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย รายได้ประชากรในพื้นที่ จำนวนประชากรฯ มารวมไว้ในการสร้างแบบจำลองครั้งนี้ ดังนั้นในการศึกษารั้งต่อไปควรมีการปรับปรุงแบบจำลองโดยการเพิ่มตัวแปรทางเศรษฐกิจเข้ามามีร่วมในการทดสอบแบบจำลอง

6. แบบจำลองที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ สามารถไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่ที่มีศักยภาพและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับพื้นที่ที่ทำการศึกษา เช่น พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยในบริเวณรอบถนนวงแหวนรอบกลาง เป็นต้น แต่ไม่สามารถนำไปใช้ต่างพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง เช่น พื้นที่ในต่างจังหวัด หรือต่างอำเภอ รวมทั้งไม่สามารถนำไปใช้ช่วงเวลาที่แตกต่างกัน กล่าวคือไม่สามารถใช้แบบจำลองเพื่อพยากรณ์ราคาข้อมูลที่เป็นอดีตหรืออนาคต แต่สามารถนำแนวทางในการสร้างแบบจำลองจากการศึกษาครั้งนี้ไปประยุกต์ใช้กับพื้นที่อื่นได้