

ปริทัศน์วรรณกรรม

การศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ผู้ศึกษาได้รวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติอันมีค่าที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ เป็นแหล่งผลิตอาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และวัสดุก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาในด้านการลงทุนที่ดินจัดเป็นทุนที่สามารถซื้อขาย หรือให้เช่าได้ และมีลักษณะเป็นสินค้าคงทน (Durable capital goods)

อุทัยวรรณ เขียรถาวร (2537 : 52-58) ได้กล่าวว่า ที่ดินมีลักษณะพิเศษเป็นการเฉพาะดังต่อไปนี้

1) ที่ดินไม่เสื่อมคุณค่าเมื่อเวลาเปลี่ยนไป ขณะที่สินค้าชนิดอื่นเมื่อใช้ไปในระยะหนึ่งจะเสื่อมค่าได้ แต่ที่ดินจะไม่เสื่อมคุณค่าทางกายภาพทั้งที่ดินเปล่า (Raw Land) และที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว (Developed Land) แม้ที่ดินที่ได้พัฒนาแล้วจะมีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินก็อาจเสื่อมค่าได้ แต่หากที่ดินแปลงนั้นได้รับการคาดคะเนว่าหากมีการก่อสร้างใหม่ขึ้นมาแทนของเดิมที่ดินแปลงนั้นก็จะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นได้

2) ที่ดินไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ทำให้เป็นลักษณะจำกัดในการใช้โดยตัวเอง ราคาที่ดินแต่ละแปลงจะเกิดขึ้นตามความต้องการที่ดินเฉพาะท้องถิ่นที่ใดท้องถิ่นหนึ่งเท่านั้น ไม่ใช่เกิดจากอุปทานรวมหรืออุปสงค์รวมของที่ดินทั่วประเทศ

3) ที่ดินมีปริมาณจำกัด ไม่สามารถเพิ่มขึ้นได้ แต่เทคโนโลยีใหม่ๆ สามารถจะนำที่ดินที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้กลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้งหนึ่ง

4) ที่ดินสามารถถือครองไว้เพื่อลงทุนระยะยาวและการออม เนื่องจากที่ดินสามารถให้ประโยชน์ได้มาก ดังนั้นจึงเป็นที่ปรารถนาของบุคคลที่จะเข้าครอบครองและสะสมที่ดินไว้ แม้จะไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการผลิตในขณะนั้นก็ตาม แต่ผู้ถือครองคาดหวังว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการถือครองในระดับสูง โดยเฉพาะในช่วงที่ประเทศมีภาวะเงินเฟ้อและบรรยากาศการลงทุนด้านอื่นไม่แจ่มใส อาจจะทำให้การลงทุนซื้อที่ดินมีปริมาณเพิ่มขึ้น

2.1.1 มูลค่าที่ดินทางเศรษฐศาสตร์

ในทางเศรษฐศาสตร์ มูลค่าสินค้าหรือบริการใด ๆ จำเป็นต้องวัดในรูปตัวเงินได้ มูลค่าสินค้าและบริการที่ซื้อขายกันในตลาดจึงใช้ราคาเป็นตัวแทนในการแลกเปลี่ยนกันในตลาด ดังนั้น "ราคา" จึงเป็นการวัดมูลค่าเป็นตัวเงิน เมื่อมีการซื้อขายกัน ซึ่งเกิดจากการทำงานร่วมกันระหว่างอุปสงค์ และอุปทานในตลาดที่มีการแข่งขัน สำหรับมูลค่าที่ดิน นักเศรษฐศาสตร์ได้กำหนดมูลค่าที่ดิน ทางเศรษฐศาสตร์เป็นมูลค่าของการแลกเปลี่ยนหรือเป็นราคาที่ซื้อขายกันในตลาดโดยมูลค่าที่ดินนั้นประกอบด้วย

1) มูลค่าในการใช้ หรือความพอใจของผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ใช้ โดยที่ดินนั้นจะต้องมีกระแสรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และต้องมีอุปสงค์สำหรับสินค้าหรือบริการอันเป็นผลมาจากที่ดินนั้น

2) จะต้องเป็นสิ่งที่หายาก ไม่ใช่สินค้าสาธารณะและต้องมีราคา

3) จะต้องเป็นที่ดินที่สามารถเข้าครอบครอง เป็นเจ้าของและเปลี่ยนมือกันได้ มูลค่าทางเศรษฐศาสตร์ เป็นผลมาจากปฏิกริยาร่วมกันระหว่างอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่เกิดขึ้นในตลาดหนึ่ง ๆ ณ สถานที่และเวลาที่กำหนดไว้ ฉะนั้นมูลค่าทางเศรษฐศาสตร์จึงขึ้นอยู่กับความต้องการที่จะเข้าครอบครอง และใช้ที่ดินนั้น แต่ผู้ที่มีความต้องการจะต้องมีความสามารถที่จะจ่ายเงินเพื่อซื้อที่ดินนั้นหรือทรัพย์สินนั้นด้วย

2.1.2 มูลค่าที่ดินตามราคาตลาด

ในช่วงสุดท้ายของกระบวนการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งเป็นช่วงประเมินมูลค่าที่ดิน อาศัยมูลค่าทางเศรษฐศาสตร์จะต้องเป็นมูลค่าที่ยุติธรรมที่อาจจะสูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาที่ดิน ที่สามารถขายได้

การกำหนดมูลค่าที่ดินตามราคาตลาด (market value หรือ fair market value) จะเป็นไปตามคำนิยามของสถาบันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดราคา คำนิยามที่เป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวาง ได้แก่

2.1.2.1 นิยามของสถาบันการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา กำหนดไว้ ดังนี้

1) ราคาสูงสุดที่สามารถประเมินได้เป็นตัวเงิน เมื่อนำที่ดินนั้นออกขายตามท้องตลาด โดยมีระยะเวลาอันพอสมควรที่สามารถจะหาผู้ซื้อที่มีความรอบรู้ที่จะนำที่ดินนั้นมาปรับใช้ได้ตามความต้องการ

2) ราคาที่ผู้ขายตั้งใจจะขายและผู้ซื้อตั้งใจที่จะซื้อ โดยทั้งสองฝ่ายไม่อยู่ในสภาวะที่ต้องจำยอมให้กระทำเช่นนั้น ราคานั้นก็คือมูลค่าตลาดของที่ดินนั้น

3) ราคาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ถ้ามีระยะเวลาานพอสมควรที่สามารถหาผู้ซื้อได้ โดยทั้งฝ่ายผู้ซื้อและผู้ขายที่ต่างก็มีความรู้ด้านการตลาดของที่ดินนั้นเป็นอย่างดี (อุทัยวรรณ เขียวถาวร, 2537 : 54)

2.1.2.2 นิยามที่เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งเป็นคำนิยาม "Classic" ที่ยึดถือในการตัดสินคดีความของศาลออสเตรเลีย เป็นคำนิยามที่กำหนดโดย ผู้พิพากษา Isaacs J. ในคดี Spencer V Commonwealth (1907) 5 CLR at 441 : มูลค่าที่ดิน ณ วันที่กำหนด โดยถือว่าเป็นมูลค่าที่ขายได้ โดยปราศจากการบังคับ แต่เป็นการเจรจาต่อรองระหว่างใจหทัยกับผู้ซื้อ เป็นการตกลงซื้อขายด้วยความพอใจ โดยไม่มีความกดดันทั้งสองฝ่าย ซึ่งเป็นการดำเนินการธุรกิจอย่างธรรมดา และต้องถือด้วยว่าทั้งสองฝ่ายมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอย่างดีในทุก ๆ ด้าน ที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินนั้น ทั้งในด้านดีและไม่ดี รวมถึงทำเลที่ตั้ง ลักษณะที่ดิน คุณภาพ ความใกล้เคียงจากสิ่งอำนวยความสะดวก และไม่สะดวกทั้งหลาย ลักษณะสิ่งแวดล้อม อุปสงค์ปัจจุบันสำหรับที่ดินแปลงนั้นและอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน โดยให้ผู้เชี่ยวชาญหลาย ๆ คน แสดงความเห็นในมูลค่าหรือราคาว่ามีราคาสูงหรือต่ำเพราะเหตุใด และมีเหตุผลเพียงพอสำหรับการกำหนดราคาที่ดินนั้น(Whipple, RTM. 1995 : 77)

2.1.2.3 คำนิยามที่กำหนดโดยสถาบัน The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) แห่งประเทศอังกฤษ ในปี 1992

มูลค่าตลาด (Open Market Value) หมายถึง ราคาดีที่สุดในที่ขายอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ สำหรับการซื้อขายด้วยเงินสดในวันที่กำหนดราคาประเมิน โดยยึดถือว่า :

- 1) ผู้ซื้อยินดีที่จะซื้อ
- 2) ในวันที่กำหนดราคาประเมิน ราคาที่กำหนดเป็นราคาที่เหมาะสมเหตุผล เมื่อพิจารณาสภาพของอสังหาริมทรัพย์และสภาพตลาดที่สมบูรณ์และความสมเหตุสมผลในสัญญาซื้อขาย
- 3) วันซื้อขาย แลกเปลี่ยนสัญญา ถือว่าเป็นวันเดียวกับวันกำหนดราคา
- 4) ไม่มีข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเพิ่มเติมในสัญญาซื้อขายที่เป็นผลประโยชน์ต่อผู้ซื้อ (RICS Statement of Asset Valuation Practice No.2 3 rd ed. อ้างใน Whipple, TRM.1995 : 77-78)

2.1.2.4 สำหรับในประเทศไทย ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 ข้อ 5 ได้ให้คำนิยามราคาประเมินทุนทรัพย์และราคาตลาดไว้ ดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

ราคาตลาด หมายความว่า

- 1) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน
- 2) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่าย ทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้น

พอสมควร

- 3) ราคาที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน
- 4) ราคาของตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาดโดยผู้ซื้อหรือ ผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเฟ้อ

ดังนั้นมูลค่าตลาดหรือราคาตลาดของที่ดิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง หมายถึง จำนวนเงินสูงสุดที่สามารถซื้อที่ดินนั้น ภายใต้เงื่อนไขมูลค่าตลาดเปิดหรือตลาดยุติธรรม (Open Market Value/ Fair Market Value) ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายยินดีตกลงซื้อขายกัน โดยไม่ถูกบังคับ และทั้งสองฝ่ายมีความรู้อย่างถูกต้องเกี่ยวกับสภาพตลาดและสภาพที่ดินนั้น โดยราคานี้อาจจะแสดงถึงมูลค่าปัจจุบันที่เกิดจากรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากที่ดินนั้น โดยคำนึงถึงการใช้จ่ายที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งได้มาจากแนวคิดที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง จะมีความสัมพันธ์กับความต้องการของสังคมที่มีต่อทรัพย์สินนั้น เป็นมูลค่าที่สังคมกำหนดขึ้น โดยพิจารณาจากมูลค่าที่ปรากฏอยู่ในตลาด ส่วนในกรณีที่คำนึงถึงรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต มูลค่าทรัพย์สินนั้นจะขึ้นอยู่กับความถูกต้องในการคาดคะเนรายได้ในอนาคตที่มีความแน่นอนเพียงใด

2.2 แนวคิดการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหรือราคาที่ดิน

สมบัติ พันธวิศิษฎ์ (2536 : 13-14) กล่าวว่า ความสำคัญของที่ดิน ในทางเศรษฐศาสตร์ที่ดินถือว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญยิ่ง เสมือนที่ดินเป็นสินค้าและมีราคาแพงวด โดยที่ราคาขึ้นอยู่กับระดับของอุปสงค์และอุปทาน แต่ที่ดินเป็นสินค้าที่มีลักษณะพิเศษกว่าสินค้าอื่นเพราะไม่สามารถสร้างขึ้นมาใหม่ได้ อุปทานของที่ดินมีความยืดหยุ่นน้อยมากจนถือว่ามี

อุปทานคงที่ การเพิ่มอุปทานของที่ดินในความเป็นจริงอาจทำได้บ้าง โดยการพัฒนาระบบการขนส่งหรือพัฒนาปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อลดความแตกต่างของศูนย์กลางเมือง และบริเวณโดยรอบเมือง แต่การสร้างปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานก็ต้องค่อย ๆ ขยายตัวออกไป การทดแทนกันของที่ดินในเมืองกับที่ดินชานเมืองจะสามารถทดแทนกันได้บ้าง ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านอุปสงค์เป็นสำคัญ อันได้แก่ จำนวนประชากร อัตราดอกเบี้ย นโยบายการปล่อยสินเชื่อของรัฐบาล การลงทุนทั้งจากภายในและภายนอก ระดับรายได้ ประชาชาติ และนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง

ในทางสังคมศาสตร์ก็เช่นเดียวกัน ถือว่ามนุษย์มีบ่อเกิดจากธรรมชาติซึ่งอยู่บนดิน ต้องการปัจจัยในการดำเนินชีวิต หรือที่เรียกว่าปัจจัยสี่ ซึ่งล้วนแต่อาศัยพื้นดินเป็นแหล่งผลิตทั้งสิ้น ดังนั้นนักสังคมศาสตร์จึงมองว่า เมื่อที่ดินมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อชีวิตมนุษย์แล้ว มนุษย์ทุกคนก็ควรที่จะมีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดิน หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เหมาะสมพอควรตามอัตรา อย่างเช่นในระบบสังคมนิยมถือว่าทุกคนในสังคมควรมีสิทธิในที่ดินเสมอกัน หรือไม่มีใครเป็นเจ้าของที่ดินเลย แต่รัฐเท่านั้นที่เป็นเจ้าของ ในขณะที่ในระบบเสรีนิยมจะมีกลไกของรัฐและกลไกของราคาเข้ามาจัดการใช้ที่ดินให้ประชาชนตามระดับความเหมาะสมและตามระดับรายได้ นักปรัชญาการเมืองในสมัยโบราณได้กล่าวว่า ที่ดินเป็นเครื่องผูกพันคนเข้ากับรัฐ ดังนั้น ปัจจัยด้านการเมืองการถือครองที่ดินจะมีผลกระทบต่อความมั่นคงของประเทศ ซึ่งหากการเปลี่ยนแปลงราคาโดยเฉพาะสูงมากจนทำให้คนส่วนใหญ่ของประเทศหมดโอกาสที่จะเป็นเจ้าของที่ดินได้แล้ว อาจส่งผลถึงปัญหาด้านความมั่นคงของประเทศอย่างมาก

2.3 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน

2.3.1 กานต์ อัสวปานทิพย์ (2538 : 26-82) ได้รวบรวมปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาหรือมูลค่าที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้

ก. ปัจจัยด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ

การประกอบกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญที่บ่งบอกว่าจะสามารถดำเนินกิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างไร และประเภทใดได้บ้างคือกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของทางราชการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งถ้าไม่ได้ทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้แล้ว จะไม่สามารถกำหนดรูปแบบในการพัฒนาใช้ประโยชน์เพื่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดในแปลงที่ดินนั้นได้

ในประเทศไทยมีกฎหมายอยู่หลายประเภท ได้แก่ กฎหมายรัฐธรรมนูญ ประมวลกฎหมายพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง และ

ข้อบัญญัติ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละประเภทมีวิธีการออกกฎหมาย และกำหนดอำนาจการใช้บังคับ รวมทั้งความรุนแรงของบทลงโทษแตกต่างกัน บางประเภทมีอำนาจสูงสุดหรือสูงกว่ากฎหมายประเภทอื่น ซึ่งถ้าขัดแย้งแล้วมีผลให้เป็นโมฆะไปทันที

ข. ปัจจัยด้านสังคมและประชากร

ตราบใดที่ประชากรยังคงเพิ่มขึ้น ตราบนั้นการผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อสนองความต้องการของประชาชนก็จะเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลาเช่นกัน การผลิตที่อยู่อาศัยจะขยายตัวสูงในเขตเมืองที่มีประชากรขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และเขตเมืองใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคต่าง ๆ

ดังนั้นปัจจัยทางสังคมและประชากร จึงมีความสำคัญต่อโครงการที่อยู่อาศัย โดยผู้ประกอบการจะเลือกพัฒนารูปแบบของโครงการที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในแต่ละพื้นที่ รวมถึงการวางแผนทางการตลาด ซึ่งการประกอบกิจการด้านที่อยู่อาศัยจึงควรเลือกรูปแบบที่สอดคล้องกับความต้องการของคนในสังคม โดยมีปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประชากร เพศ อายุ การศึกษา อาชีพ รายได้ ขนาดครอบครัว สถานภาพสมรส รูปแบบการดำรงชีพ ทักษะคติ ศาสนา ค่านิยม กิจกรรมในด้านต่างๆ และวัฒนธรรม เป็นต้น

ค. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด

ทรัพยากรที่ดิน เริ่มมีความหมายทางเศรษฐกิจขึ้นมาเมื่อคนเริ่มใช้ที่ดินเพื่อทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง โดยทั่วไปจะทำประโยชน์ในที่ดินไปในทางที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าในกรณีที่มีการพัฒนาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ด้านใดด้านหนึ่ง มูลค่าของที่ดินจะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยก็เท่ากับต้นทุนที่ลงไป เนื่องจากที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ จึงเกิดความต้องการในที่ดินขึ้นมา ที่ดินก็จะมีค่าความหมายทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นมาทันที เมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้น อุปทานของที่ดินก็จะเกิดขึ้น

สิ่งสำคัญในการบริหารโครงการที่อยู่อาศัยนั้น ต้องศึกษาศักยภาพของตลาด ดูว่าการตลาดในช่วงนั้น ๆ เป็นอย่างไรบ้าง ซึ่งเรื่องนี้เกี่ยวพันถึงภาวะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ เพราะเป็นการเกี่ยวโยงถึงกำลังซื้อ อำนาจซื้อของประชาชน เกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศนั้นก็อาจจะเกี่ยวโยงถึงราคาพืชผลทางการเกษตร การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นที่ทราบกันว่าก่อให้เกิดรายได้ประชาชาติ และเกิดรายได้ต่อหัวของประชากร เพราะฉะนั้นเมื่อประชากรมีอำนาจซื้อเพิ่มขึ้น มีรายได้เพิ่มขึ้น ก็จะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ เพราะว่าที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ เป็นสิ่งจำเป็น เมื่อมีเงินแล้วก็พยายามขวนขวายซื้อให้ได้ และเรื่องอัตราดอกเบี้ยนั้นก็มีส่วนสำคัญเพราะเกี่ยวกันถึงการผ่อนส่งในแต่ละเดือนในระยะยาว และ

เกี่ยวกับเรื่องภาวะเศรษฐกิจต่างประเทศก็มีส่วนเกี่ยวพันอยู่ อันได้แก่ ราคาน้ำมันจะเกี่ยวพันถึงภาวะเงินเฟ้อที่มีผลต่อกำลังซื้อของคนในประเทศ และกำลังซื้อของต่างประเทศในด้านสินค้าอุตสาหกรรมซึ่งจะส่งผลต่อการค้าระหว่างประเทศ อีกด้านหนึ่งก็เกี่ยวกับเรื่องนโยบายการค้าและการเงินของประเทศคู่ค้า ก็มีผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศเช่นเดียวกัน

ง. ปัจจัยด้านการเมือง และนโยบายของรัฐ

ความต้องการของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่เสมอ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งที่ทุกคนควรต้องมี ในการพัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะมองข้ามไม่ได้คือ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล รวมถึงโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค ซึ่งจะมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ โดยมีปัจจัยที่สำคัญ ๆ ได้แก่ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล

รัฐบาลทุกรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชากรมีที่อยู่อาศัยของตนเองโดยได้ดำเนินการไปแล้ว เช่น

- 1) จัดตั้งการเคหะแห่งชาติให้เป็นผู้จัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกให้แก่ประชาชนทั่วไป
- 2) การจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับประชาชนทั่วไป
- 3) นโยบายด้านการเงินโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดระเบียบต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยแก่การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 4) นโยบายด้านการคลัง การนำดอกเบียเงินกู้ด้านที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
- 5) การส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้กำหนดให้กิจกรรมการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาจำหน่ายพร้อมที่ดินไม่เกิน 600,000 บาทต่อหน่วยเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

นอกจากนี้ โครงการพัฒนาสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ แนวทางต่าง ๆ จะดำเนินการไปได้ด้วยดีขึ้นอยู่กับความพร้อมของปัจจัยในด้านต่าง ๆ หลายด้าน ซึ่งปัจจัยหนึ่งที่สำคัญก็คือการตอบสนองความต้องการ บริการพื้นฐานให้ได้ทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพ ซึ่งบริการพื้นฐานดังกล่าวได้แก่

- ระบบการจราจรและคมนาคม ขนส่งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ
- ระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม
- ระบบไฟฟ้า ประปา และการบำบัดน้ำเสีย

จ. ปัจจัยด้านกายภาพ

ปัจจัยทางกายภาพที่จะมีผลต่อการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจ ด้านอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสภาพทำเล สถานที่ตั้ง และการออกแบบเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในด้านการลงทุนซึ่งเป็นการวิเคราะห์ทางเทคนิค (Technical Analysis) ได้แก่ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis) การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site Analysis) การวางแผนผัง (Layout) การออกแบบ (Design) การแบ่งงวดโครงการ (Phasing) และต้นทุนโครงการ (Costing)

1) การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Analysis)

1.1 ความสะดวกของสภาพทำเล (Convenience) ได้แก่

- การเข้าถึง (Accessibility) โดยพิจารณาจากถนน สายหลัก ถนนสายรอง ซอย หรือทางที่รถยนต์เข้าถึง สภาพการจราจร ขนส่งมวลชนสาธารณะ เป็นต้น
- สาธารณูปโภค (Public Utility) เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา หรือ บาดาล โทรศัพท์ เป็นต้น
- กิจกรรมที่ต่อเนื่อง (Linkage Activity) เป็นสถานที่ ที่มีกิจกรรมต่อเนื่องจากการพักอาศัยของชุมชน เช่น ตลาด ย่านการค้า ศูนย์กลางธุรกิจ สถานที่ราชการ เป็นต้น

1.2 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Environment) ต้องพิจารณา สภาพแวดล้อมทั้งในด้านกายภาพ และด้านเศรษฐกิจสังคมในชุมชนใกล้เคียง (Neighborhood) ได้แก่ ทศนิยมภาพ สิ่งรบกวน ภูมิประเทศ และกิจกรรมในชุมชน เป็นต้น

1.3 ลักษณะความเจริญของชุมชน (Nodes) โดยพิจารณาจาก

- ความเจริญของชุมชนทางธุรกิจ (Business nodes) เช่น ร้านค้า ตลาด ศูนย์การค้า สำนักงาน อาคารสูง เป็นต้น
- สาธารณูปการและการให้บริการสาธารณะ (Public Services) เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข โรงเรียน สถานีขนส่ง และสถาบันทางศาสนา เป็นต้น
- สถานที่พักผ่อน (Recreation) เช่น สนามกีฬา สวนสาธารณะ สวนหย่อม สวนสนุก โรงภาพยนตร์ เป็นต้น

1.4 ศักยภาพ (Potentiality) คือ แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาในอนาคต ซึ่งเป็นการคาดการณ์ล่วงหน้าในที่ตั้งที่พิจารณา เช่น โครงการพัฒนาบริการพื้นฐานของรัฐบาล (Infrastructure) การขยายตัวของชุมชน การเพิ่มของประชากร การจ้างงาน รายได้ที่เพิ่มขึ้นของคนในชุมชน ข้อจำกัดในการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

2) การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง (Site analysis)

2.1 ขนาดรูปร่างที่ดิน (Size and Shape) ขนาดความกว้าง ยาว และรูปร่างของที่ดินจะเป็นตัวกำหนดและข้อจำกัดในการออกแบบเพื่อพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในที่ดินนั้น

2.2 ลักษณะทางภูมิประเทศและธรณีวิทยา (Topography and Geology) เช่น ระดับความสูงต่ำของที่ดิน การระบายน้ำ หรือบริเวณน้ำท่วมถึง จะเป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อปรับปรุง ดัดหรือถมดินให้เหมาะสมกับรูปแบบของโครงการที่พัฒนา รวมถึงความหนาแน่นของชั้นดินเพื่อใช้ในการคำนวณขนาดของเสาเข็มและรากฐานของอาคาร เป็นต้น

2.3 สภาพแวดล้อมข้างเคียง (Surrounding) เช่น อาณาเขตติดต่อกับแปลงที่ดิน รวมถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินข้างเคียง สิ่งรบกวนต่าง ๆ จากมลภาวะ ส่วน ที่เปิดโล่ง ทิศทางลม ทิศนัยภาพ เป็นต้น

2.4 ราคาที่ดินและเงื่อนไขในการชำระ (Price and Term of Payment) เป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงต้นทุนของที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงเงื่อนไขการชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับต้นทุนของเงินจากการกู้ยืม หรือต้นทุนค่าเสียโอกาสในการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนา

2.5 กฎหมายและข้อจำกัดในแปลงที่ดิน (Law and Regulation) เช่น

- ผังเมือง (Zoning) การกำหนดเขตในการใช้ประโยชน์ ที่ดิน
- อัตราส่วนการก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : F.A.R.) เป็นการกำหนดความเข้มของการใช้ที่ดิน โดยกำหนดเป็นสัดส่วนการก่อสร้างต่อเนื้อที่ที่ดิน เช่น F.A.R. 10 : 1 หมายความว่า ก่อสร้างอาคารได้ 10 เท่าขนาดที่ดิน ถ้าเนื้อที่ดินเท่ากับ 400 ตารางวา จะก่อสร้างอาคารได้ 16,000 ตารางเมตร เป็นต้น

- อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Ground Area Coverage : G.A.C.) คือ การกำหนดที่ว่างของพื้นที่เพื่อลดความหนาแน่น โดยกำหนดเป็นร้อยละ เช่น กำหนดพื้นที่ว่าง 30% ก็จะเป็นพื้นที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารปกคลุมได้ 70% เป็นต้น

- การถอยร่น (Set Back) คือ การกำหนดการถอยร่นของตัวอาคารจากพื้นที่รอบด้าน หรือด้านใดด้านหนึ่ง เพื่อไม่ให้เกิดความแออัด และลดปัญหาการจราจร

- ความสูง (Height) คือ การจำกัดความสูงของอาคารไม่ให้สูงเกินระยะที่กำหนด เพื่อการรักษาความปลอดภัย ลดความแออัดอาคาร การสื่อสารคมนาคม และทัศนียภาพจากสถานที่สำคัญ เป็นต้น

2.6 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและภาระผูกพันต่างๆ (Title and Encumbrance) รายละเอียดที่ควรสนใจ ได้แก่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ภาระผูกพัน เช่น การจำนอง ขายฝาก สัญญาเช่า การรอนสิทธิในที่ดิน เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษี เป็นต้น

3) การวางแผนผัง (Layout) คือ การวางแผนรูปแบบในการพัฒนา โดยจัดส่วนการใช้ประโยชน์สำหรับการพัฒนาในแต่ละบริเวณของเนื้อที่ดินให้เหมาะสมกับโครงการโดยรวม เช่น บริเวณพื้นที่สำหรับก่อสร้างอาคาร บริเวณที่เป็นสาธารณูปโภค แนวถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ บริเวณสนามเด็กเล่น และบริเวณบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

4) การออกแบบ (Design) คือ การกำหนดรูปแบบของอาคารสิ่งปลูกสร้างในโครงการที่พัฒนา ซึ่งการออกแบบจะแบ่งเป็น แบบทางสถาปัตยกรรม แบบทางวิศวกรรม แบบขยาย แบบของงานระบบ เป็นต้น

5) การแบ่งงวดโครงการ (Phasing) โครงการขนาดใหญ่บางโครงการไม่สามารถจะพัฒนาให้เสร็จสิ้นภายในครั้งเดียว จึงอาจจะต้องแบ่งช่วงระยะเวลาในการพัฒนาให้เสร็จสิ้นเป็นส่วน ๆ ไป ซึ่งเหตุผลในการแบ่งงวดในการพัฒนาอาจเกิดขึ้นจากเหตุผล เช่น ความต้องการทางการตลาดมีน้อยกว่าปริมาณการก่อสร้างในโครงการ การปรับราคาขายในโครงการที่เกิดขึ้นในงวดหลัง เป็นต้น

6) ต้นทุนโครงการ (Costing) เป็นการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างในโครงการ โดยคำนวณจากรูปแบบของการก่อสร้าง วัสดุ แรงงาน ที่ใช้เพื่อการให้เหมางานก่อสร้างหรือพัฒนาอาคารขึ้นเองในโครงการ การประมาณต้นทุนของโครงการทำได้หลายวิธี เช่น

- การประมาณอย่างละเอียด (Bill of Quantities) เป็นการประมาณการโดยคิดราคาของวัสดุ และแรงงานทั้งหมดของอาคาร รวมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคาร วิธีนี้ให้ผลใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

- การประมาณราคาอย่างหยาบ (Rough of Grouped Quantities) เป็นการประมาณโดยคิดราคาวัสดุก่อสร้างทั้งหมดจากแบบก่อสร้าง แล้วกำหนด

ค่าแรงเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาวัสดุ จึงนำผลของราคาวัสดุและค่าแรงมารวมกัน วิธีนี้จะละเอียดน้อยกว่า วิธีแรก

- วิธีคิดต่อตารางเมตรของพื้นที่ก่อสร้าง (Superficial Area) เป็นวิธีที่สะดวก และใช้กันมากในการประเมินราคาของสถาบันการเงิน โดยการคำนวณหาพื้นที่ก่อสร้างคูณด้วยราคาก่อสร้างต่อหน่วย
- วิธีคิดตามลูกบาศก์หรือปริมาตร (Cubing Method) เป็นวิธีคิดราคาโดยหาปริมาตรทั้งหมดของอาคาร แล้วนำมาคูณด้วยราคาต่อหน่วยลูกบาศก์ ส่วนมากใช้คิดกับอาคารที่มีส่วนสูงของพื้นที่ระหว่างอาคารมาก ซึ่งไม่สามารถคิดตามหน่วยพื้นที่
- การประมาณราคาต่อหน่วย (Price per Unit) เป็นการประมาณราคาการลงทุน เพื่อรู้คร่าว ๆ ว่าจะต้องลงทุนเท่าใด ซึ่งมีความละเอียดน้อย เช่น การคิดค่าก่อสร้างโรงแรมต่อ 1 ห้องพัก โรงพยาบาลต่อ 1 เตียง เป็นต้น

2.3.2 ขวลิขิต สัยเจริญ (2540 : 31) ได้กล่าวถึงการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร ว่าแนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการขึ้นอยู่กับความสะดวกในเรื่องการคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ และรูปแบบของโครงการเป็นปัจจัยหนึ่งที่กล่าวถึงคือ สภาพลักษณะโครงการเป็นอย่างไร การจัดสภาพแวดล้อม บริเวณเปิดโล่ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สโมสร ศูนย์สันทนาการ สภาพเพื่อนบ้านโดยรวมโครงการ รูปแบบอาคาร เป็นต้น

ผู้ซื้อควรมีดุลยพินิจการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย ที่เหมาะสมกับการดำรงชีพของตน เช่น ใกล้ที่ทำงาน ใกล้โรงเรียนลูก ใกล้แหล่งชุมชน ความสะดวกการเข้าถึง บริการขนส่งสาธารณะ เป็นทำเลที่น้ำไม่ท่วม ไม่เป็นบริเวณที่จะถูกเวนคืน นอกจากนั้นควรได้พิจารณาถึงระบบการดำเนินการของโครงการหลังการขายด้วย เช่น แนวความคิดในการบริหารชุมชน การเรียกเก็บค่าบริการต่าง ๆ ของชุมชนเป็นอย่างไร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า จะอาศัยอยู่ในชุมชนตลอดไปโดยไม่มีปัญหาใด ๆ

ยังมีตัวแปรสำคัญในการเลือกทำเลบ้านพักอาศัยในโครงการที่อยู่อาศัย คือ ราคาที่ดิน ซึ่งจะแปรผันไปตามทำเลในโครงการนั้น เช่น ทำเลที่ติดคลอง ทะเลสาบ หรือที่เปิดโล่งทิวทัศน์ดี จะมีราคาสูงกว่าบริเวณอื่น เมื่อผ่านการพิจารณาจากตัวแปรนี้แล้วจึงจะนำไปสู่ตัวแปรด้านอื่น ๆ ซึ่งควรมีข้อพิจารณา คือ เป็นบริเวณที่เงียบสงบ สามารถเห็นทิวทัศน์มากและดีที่สุด รั้วลมได้ดีที่สุด เข้าถึงโดยสะดวกและเร็วที่สุด ปลอดภัยจากอันตรายต่าง ๆ คุณลักษณะการ หันหน้าของแปลงที่ดินที่สัมพันธ์กับทิศ และที่ดินควรมีขนาดที่เหมาะสมกับขนาดตัวบ้าน

2.3.3 วรรณศิลป์ พีรพันธุ์ และ นพพันธ์ ตาปานานท์ (2539 :8-9) ได้กล่าวถึง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดิน ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละแปลง และตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน

1) ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน ยังสามารถแยกย่อยเป็น 2 ประเภท คือ ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดิน และตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ตัวแปรทางด้านมิติของแปลงที่ดินหมายถึงตัวแปรที่อธิบายถึงพื้นที่และรูปร่างของแปลงที่ดิน (Area and Shape) ซึ่งโดยปกติได้แก่ ขนาด (Size) ความลึก (Depth) หน้ากว้าง (Frontage) และรูปร่าง (Shape) ของแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นตัวกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินแปลงนั้นๆ แปลงที่ดินที่มีขนาดความลึกและความกว้างที่ไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ที่ดินและอาคาร หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นย่อมใช้ประโยชน์ได้จำกัด แปลงที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติ ย่อมใช้ประโยชน์ได้น้อยกว่าหรือสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการพัฒนามากกว่าแปลงที่ดินที่มีรูปร่างไม่ปกติ ย่อมใช้ประโยชน์ได้น้อยกว่าหรือสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการพัฒนามากกว่าแปลงที่ดินรูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้าตามปกติ หน้ากว้างของแปลงที่ดินที่ติดถนน (Frontage) จะมีความสำคัญมากต่อการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม แต่จะมีความสำคัญลดลงในกรณีการใช้ที่ดินเพื่ออาศัย และลดความสำคัญลงไปอีกในกรณีการใช้ที่ดินอุตสาหกรรม

ตัวแปรลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ซึ่งเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ การเป็นที่ดินแปลงมุม (Corner Lot) ซึ่งอาจส่งผลให้มีราคาสูงกว่าแปลงที่อยู่ถัดเข้าไป ทางเข้าด้านข้างหรือด้านหลัง (Side and Rear Access) ย่อมทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นระดับความลาดชัน (Slope and Relative Steepness) สมรรถนะในการรับน้ำหนักของดิน ประสิทธิภาพของการระบายน้ำตลอดจนความอุดมสมบูรณ์ของดินล้วนแต่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาที่แตกต่างกันออกไป ทิศทางลมและแดดตลอดจนทัศนียภาพก็มีผลต่อความได้เปรียบหรือเสียเปรียบของการใช้ประโยชน์ที่ดินและราคาที่ดินด้วยเช่นกัน

2) ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดิน หมายถึง ตัวแปรที่อยู่นอกเขตแปลงที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งแต่เป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน ตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ ลักษณะและสภาพของถนน (Nature and Condition of Street) ซึ่งพิจารณาได้ทั้งในแง่ของถนนที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน และในแง่ของการเข้าถึงแปลงที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง (Transport) ตลอดจนการบริการและการเข้าถึง สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา การระบายน้ำเสีย สวนสาธารณะ โรงเรียน สถานพยาบาล แหล่งบันเทิง เจริญรมย์และศูนย์การค้า ฯลฯ และตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินอื่นๆ ที่มีผลต่อการใช้

2.3.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ

Paul N. Balchin & Jeffrey L. Kieve กล่าวถึงทฤษฎีทำเลที่ตั้งของการใช้ประโยชน์ที่ดินเมืองไม่เพียงแต่อธิบายถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเท่านั้น แต่จะเป็นตัวชี้ให้เห็นถึงสภาพปัญหาว่าอะไรคือเหตุผลของการใช้ที่ดิน การเลือกทำเลที่ตั้งของกิจการมิได้มาจากความต้องการทำเลที่ตั้งเพียงอย่างเดียว สิ่งต่างๆ ที่มีผลกระทบจะช่วยให้การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งในแต่ละแห่ง ซึ่งก่อนที่จะเลือกต้องทำการประเมินถึงผลได้ผลเสียที่มีต่อทำเลนั้นๆ กลไกทางด้านราคาเป็นสิ่งสำคัญในการตัดสินใจเรื่องผลกำไรหรือผลประโยชน์ของสินค้าและบริการต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการกำหนดที่ตั้งของกิจการ โดยทั่วไปองค์ประกอบหลักของเมือง คือ การค้าและการบริการ

การใช้ประโยชน์ในย่านธุรกิจกับที่อยู่อาศัย จะคำนึงถึงความสามารถในการเข้าถึง โดยปกติจะพิจารณาความใกล้และความสะดวกในการคมนาคมมากที่สุด (เช่น ใกล้สถานีรถไฟ สถานีรถโดยสาร เส้นทางรถยนต์) แรงงาน ลูกค้า และบริการสาธารณูปการต่างๆ เช่น ธนาคาร ที่ทำการไปรษณีย์ เป็นต้น ผลประโยชน์และสาธารณูปโภคส่วนใหญ่จะถูกกำหนดตามความสามารถในการเข้าถึงที่ตั้งที่ดีกว่า (ค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ต่ำกว่า ระยะเวลา และระยะเวลาเดินทางที่สั้นกว่า หรือมีความสะดวกสบายในการเดินทางสูง) การเปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ได้รับมากกว่า และความต้องการสูงในที่ดินที่เป็นทำเลที่ตั้ง ความสามารถในการเข้าถึงที่ดีกว่ามีผลทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น ความสามารถในการเข้าถึงจะสร้างรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเมือง ซึ่งเกิดขึ้นพร้อมกับรูปแบบของมูลค่าที่ดิน โดยจะมีรูปแบบความสัมพันธ์กันระหว่างความสามารถในการเข้าถึง การใช้ประโยชน์ที่ดิน กับมูลค่าที่ดิน

จะเห็นได้ว่าการเลือกทำเลที่ตั้งของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ต้องคำนึงถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประโยชน์ที่จะได้รับ ราคาสินค้าและบริการ รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งจะเป็นสิ่งบ่งบอกถึงมูลค่าของผลประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมเป็นปัจจัยสำคัญซึ่งเปรียบเป็นแหล่งหาผลประโยชน์ที่มีความชัดเจน ในบริเวณย่านพาณิชยกรรมหรือย่านธุรกิจ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีความสะดวกสบายในการเดินทางไปใช้บริการ ดังนั้นการคมนาคมที่สะดวกจึงเป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่ง ซึ่งอาจวัดได้ด้วยระยะเวลาหรือระยะทางการเดินทาง หรือค่าใช้จ่ายในการเดินทางก็ได้ ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้ง หรือการพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ จะสามารถพิจารณาจากปัจจัยการใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคม (ทวนทอง ศิริมงคลวิทย์. 2542 : 22 - 23)

2.3.5 รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมือง

Brian Goodall ได้กล่าวว่าในการพัฒนาพื้นที่เขตเมือง รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ถูกแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะดังนี้ คือ

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่หวังผลกำไร (Non – profit uses of land) ได้แก่ ถนน ทางเข้าออก สวนสาธารณะ และสาธารณูปโภค เป็นต้น ซึ่งมีลักษณะเป็นกิจกรรมที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกแก่การอาศัยและเกิดขึ้นก่อนจะมีการใช้ประโยชน์ที่มุ่งหวังผลกำไร เช่น การจัดสร้างถนนและสาธารณูปโภคก่อน หลังจากนั้นก็จะดำเนินการขยายงานโครงการที่จะพัฒนาตามรูปแบบที่วางไว้ ดังนั้นการใช้ที่ดินที่มุ่งหวังผลกำไรจะขึ้นอยู่กับการใช้ที่ดินที่ไม่มุ่งหวังผลกำไรด้วย

2) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งหวังผลกำไร (Profit uses of land) คือการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มุ่งหวังผลกำไรจากการพัฒนา ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม การเกษตรกรรม การอยู่อาศัย ฯลฯ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายหลังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่หวังผลกำไร โดยมีส่วนสำคัญทำให้มูลค่าที่ดินสูงเพิ่มขึ้นกว่าเดิม

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเกี่ยวข้องกับระบบคมนาคม ซึ่งมีบทบาทสำคัญในเขตเมือง การติดต่อสื่อสารต้องมีการเดินทาง ไม่ว่าจะเป็นบุคคล สินค้า หรือการประชาสัมพันธ์ ในส่วนเมืองจะต้องจัดสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการให้เพียงพอต่อความต้องการของการติดต่อ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เหล่านี้จะต้องมีค่าใช้จ่าย ระยะเวลาจะเข้ามาเกี่ยวข้องกับรูปแบบการติดต่อ โดยปกติค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะสูงขึ้นตามระยะทางที่เพิ่มขึ้น ประโยชน์ที่จะได้รับจึงขึ้นอยู่กับระยะทางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีลักษณะเป็นระบบโครงข่าย โดยจะมีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของกิจกรรมด้วย

Brian Goodall ยังกล่าวว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคม เป็นปัจจัยหลักสำคัญที่มีความสัมพันธ์และมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินเมือง (อ้างในทวนทอง ศิริมงคลวิทย์. 2542 : 23 - 24)

สรุปปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน ซึ่งทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงไป ประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกฎหมาย เช่น กฎหมายผังเมือง ข้อกำหนดการใช้ที่ดินและกฎหมายควบคุมการปลูกสร้างอาคาร เป็นต้น ปัจจัยทางด้านสังคม และประชากร เช่น แนวโน้มของจำนวนประชากร ตลอดจนปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ขนาดครอบครัว รายได้ การศึกษา สถานภาพการสมรส ศาสนา ค่านิยม และวัฒนธรรม เป็นต้น ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด ได้แก่ภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศ ซึ่งเกี่ยวข้องถึงอำนาจการซื้อของประชาชน อัตราดอกเบี้ย สภาพคล่องทางการเงิน รวมถึง อุปสงค์และ

อุปทานของที่ดิน ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ ปัจจัยด้านเสถียรภาพทางการเมือง และนโยบายของรัฐบาล เช่น โครงการโครงสร้างพื้นฐาน นโยบายที่อยู่อาศัย การเงิน การคลัง และการส่งเสริมการลงทุน และปัจจัย ด้านกายภาพของที่ดิน ทั้งด้านทำเลที่ตั้ง สถานที่ตั้ง ขนาดรูปแปลงที่ดิน ความสามารถในการเข้าถึงที่ดินกว่ามีผลทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นและจะสร้างรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยมีความสัมพันธ์กันระหว่างความสามารถเข้าถึงการเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินและมูลค่าที่ดิน ดังนั้นการคมนาคมที่สะดวกเป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่งซึ่งอาจวัดด้วยระยะเวลาหรือระยะทางการเดินทางหรือค่าใช้จ่ายในการเดินทาง สาธารณูปโภคและสภาพแวดล้อม สำหรับที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจพิจารณาถึงการวางผังโครงการ การออกแบบและต้นทุนโครงการ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยด้านกายภาพของที่ดิน ยังได้กล่าวถึงตัวแปรอีก 2 ลักษณะคือ ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดิน ได้แก่ ความกว้าง ความลึก ขนาดและรูปแปลงที่ดิน และตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดิน ได้แก่ ลักษณะและสภาพถนน โดยพิจารณาทั้งแง่ถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน และในแง่การเข้าถึงแปลงที่ดิน การเข้าถึงสาธารณูปโภค สาธารณูปการ รวมทั้งกฎหมายที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่าตัวแปรต่าง ๆ ไม่ว่าจะ เป็นลักษณะใดก็ตาม จะเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางกายภาพ การใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคม

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาเฉพาะปัจจัยด้านกายภาพของที่ดินที่มีผลต่อราคาที่ดินในโครงการบ้านจัดสรร อาจแบ่งตัวแปรออกเป็น 2 ประเภท

ประเภทแรก คือ ตัวแปรซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละแปลง คือ ตัวแปรด้านมิติ เช่น ขนาดพื้นที่ รูปร่าง ขนาด ความลึก หน้ากว้างที่ดิน และตัวแปรด้านลักษณะที่ตั้งของแปลงที่ดิน ได้แก่ แปลงมุม ทางเข้าด้านข้างหรือด้านหลัง แปลงติดคลอง ทะเลสาบ หรือที่เปิดโล่ง ทิวทัศน์

ประเภทสอง คือ ตัวแปรร่วมของแปลงที่ดิน ซึ่งอยู่นอกเขตแปลงที่ดิน แต่เป็นลักษณะร่วมของแปลงที่ดินที่อยู่บริเวณเดียวกัน ได้แก่ ลักษณะและสภาพถนนหน้าแปลงที่ดิน ในแง่การเข้าถึงแปลงที่ดินสะดวกและเร็วที่สุด ตลอดจนบริการและการเข้าถึงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

2.4.1 ความหมายของการประเมินราคาทรัพย์สิน (Appraisal Definition)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา (The American Institute of Real Estate Appraisers) กำหนดนิยามของการประเมินราคาไว้ว่าการประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีการและเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีอยู่มาประยุกต์ใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า (นิพท์ จิตรประสงค์. 2532 :1)

การประเมินราคาที่ดิน ตามนิยามของ R.O. Rost และ H.G. Collins (1984 : 18) ได้กล่าวไว้ว่าการประเมินราคาที่ดินเป็นการดำเนินการเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าที่แท้จริง เพื่อการแลกเปลี่ยน การซื้อขาย ซึ่งจำเป็นต้องมีหลักเกณฑ์และวิธีการที่เป็นตรรกตามเหตุผล นำไปสู่การประมาณราคาที่ดินและผลประโยชน์ในที่ดิน ตามระยะเวลาและเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างสมเหตุสมผล ซึ่งหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเป็นผลมาจาก ประสบการณ์ในทางปฏิบัติอันยาวนานและได้ผ่านการทำให้ชัดเจนหมดความสงสัย ในการตัดสินใจที่ดีความของศาลที่เกิดจากการโต้แย้ง และฝ่ายตรงข้ามได้เสนอค่าให้การของผู้ชำนาญการพิเศษ

บรรลุ พุฒิกิจ (2540 : 5) กล่าวว่า การประเมินค่า (Appraisal) คือ การสรุปวิธีการและเทคนิคที่นักประเมินราคาทรัพย์สินนำมาประยุกต์กับข้อเท็จจริง ภายในกรอบของกระบวนการประเมิน เพื่อให้ได้มาซึ่งการลงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า นักประเมินราคาทรัพย์สินจะเสนอความคิดเห็นเกี่ยวกับมูลค่า โดยเขียนเป็นรายงาน พรรณนาถึงทรัพย์สิน วันที่ทำการประเมินราคา และการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด ทั้งนี้การจัดทำรายงานนั้น จะอยู่ในกรอบของกระบวนการประเมิน ซึ่งเป็นที่ยอมรับกันในวงการวิชาชีพนักประเมินราคาทรัพย์สิน

สำหรับมูลค่าประเมิน (Appraisal value) ซึ่งนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ลงความเห็นไว้ นั้น คือ คุณภาพที่วัดในรูป ตัวเงิน ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งที่กำหนดให้ การวัดคุณภavn นั้นเป็นเรื่องที่ไม่ง่ายนัก เพราะจะมีปัญหาหลายประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงมูลค่าในช่วงเวลาหนึ่ง และวิธีการที่จะนำมาใช้ในการวัดมูลค่า เป็นต้น และมูลค่าประเมินนี้อาจกล่าวได้ว่าเป็นความคิดเห็นส่วนบุคคลก็ได้ (Subjective value) เพราะเป็นการกำหนดมูลค่าโดยคน ๆ เดียว อีกทั้งยังไม่มีผู้ซื้อและผู้ขายที่จะมาทำการต่อรองราคาให้ได้มาซึ่งราคาตลาด (objective market price) อย่างไรก็ตาม นักประเมินราคาทรัพย์สิน ถือได้ว่าเป็นผู้ที่มีข้อมูล ข่าวสาร ความรู้ และความสามารถในการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นอย่างดี และไม่ได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือสนใจในทรัพย์สินนั้นเป็นการส่วนตัว นอกจากนี้ การคาดคะเนมูลค่าจะตั้งอยู่บนพื้นฐานของหลักฐาน และรายละเอียดของข้อมูล ที่จะนำไปสู่การลงความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอย่างสมเหตุสมผล ดังนั้นมูลค่าประเมินจึงกล่าวได้ว่า เป็นมูลค่าตลาดที่คาดคะเน ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับมูลค่าตลาด (objective market value)

2.4.2 ทฤษฎีวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

ทฤษฎีเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์ (2545 : 66-67) ได้กล่าวไว้ว่าหลักเกณฑ์ทั่วไปที่เป็นหลักสากลสำหรับวิธีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันมี 3 วิธี คือ

2.4.2.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market comparison Approach) เป็นวิธีที่กำหนดให้ใช้สำหรับการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535

การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินจะต้องทำการรวบรวมข้อมูลการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น แล้วนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่จะประเมินราคาโดยพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- 1) การเปรียบเทียบทางด้านกายภาพ ได้แก่ รูปร่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่สภาพของที่ดิน สิ่งก่อสร้างบนพื้นที่ดิน
- 2) การเปรียบเทียบในด้านสภาพแวดล้อมและทัศนียภาพ เช่น สภาพชุมชน สภาพทำเล สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน นอกจากนี้ยังอาจจะพิจารณาถึงระดับรายได้ และสภาพสังคมในชุมชนนั้น ๆ
- 3) การเปรียบเทียบการคมนาคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นในพื้นที่
- 4) พิจารณาเปรียบเทียบว่าหน่วยที่ดินที่ประเมินราคามีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือไม่ เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เทศบัญญัติต่าง ๆ รวมตลอดทั้งพระราชกฤษฎีกาการเวนคืนที่ดินที่มีอยู่ในบริเวณที่ประเมินราคา

ข้อจำกัด ในการใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ได้แก่ บางครั้งมีข้อมูลไม่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ เนื่องจากไม่มีการซื้อขายเกิดขึ้น หรือมีจำนวนไม่มากพอ และบางครั้งข้อมูลราคาซื้อขายที่ได้มาไม่สะท้อนถึงสภาพความเป็นไปของตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน ในสถานะที่เศรษฐกิจเฟื่องฟูจะมีการกักตุนที่ดินเพื่อการเก็งกำไร ราคาที่ซื้อขายที่เกิดขึ้น อาจจะสูงกว่ามูลค่าของที่ดินที่ควรจะเป็น ดังนั้นการประเมินราคาโดยวิธีนี้ผู้ประเมินราคาจะต้องมีประสบการณ์และความรอบรู้เกี่ยวกับภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์มากเพียงพอ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ราคา จึงจะสามารถกำหนดขอบเขตของราคาที่ดินได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

2.4.2.2 วิธีคิดจากรายได้ของทรัพย์สิน (Income Approach) มีหลักเกณฑ์ในการคิด คือ มูลค่าของทรัพย์สินควรเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินในอนาคต หมายถึง ผลรวมของรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินในอนาคต คำนวณกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งมีสูตรในการคำนวณ ดังนี้

$$\text{มูลค่าของทรัพย์สิน (V)} = \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี (I)}}{\text{อัตราผลตอบแทนต่อปี (R)}}$$

รายได้สุทธิต่อปี หมายถึง รายได้รวมทั้งหมดต่อปีหักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้น อัตราผลตอบแทนต่อปี ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงที่จะมีผลต่อการได้เงินทุนคืน ซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่แตกต่างกันและมีการใช้ประโยชน์แตกต่างกัน จะมีผลตอบแทนในการลงทุนที่แตกต่างกันด้วย ดังนั้น ผู้ประเมินราคาจะต้องวิเคราะห์สภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์และเลือกใช้อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมกับประเภทของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการยากที่จะหาอัตราผลตอบแทนโดยตรงได้ จึงอาจใช้อัตราผลตอบแทน โดยเปรียบเทียบกับกิจการประเภทเดียวกันซึ่งอยู่ในบริเวณเดียวกันก็ได้

2.4.2.3 วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) วิธีการนี้ใช้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะ ไม่มีข้อมูลซื้อขายในระยะที่ผ่านมาเพียงพอที่จะนำมาพิจารณาเปรียบเทียบได้ การประเมินราคาวิธีนี้ก็ถือว่าทรัพย์สินควรมีค่าเท่ากับต้นทุนในการจัดหาทรัพย์สินใหม่ที่ใช้แทนกันได้ในปัจจุบันหักด้วยค่าเสื่อมราคาของการใช้ทรัพย์สินไปแล้ว ตามอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น ๆ

วิธีต้นทุนทดแทนนี้ คือ การนำมูลค่าของที่ดินและสิ่งก่อสร้าง (หักค่าเสื่อมราคาตามจำนวนปีใช้งาน) มารวมกันเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ในทางกลับกันอาจนำมูลค่าของทรัพย์สินมาคำนวณย้อนหามูลค่าที่ดินได้

วิธีการประเมินราคาทั้ง 3 วิธีนี้ จะมีข้อจำกัดในการใช้ประเมินราคาที่แตกต่างกันไป ดังนั้นบางครั้งการใช้วิธีการเดียวอาจใช้ได้ดีและถูกต้อง แต่บางครั้งอาจจะต้องพิจารณาโดยหลาย ๆ วิธีเพื่อความมั่นใจ ดังเช่น วิธีต้นทุนทดแทนอาจไม่เหมาะสมหากเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานมีค่าเสื่อมสะสมสูง แต่อาจได้รับการดูแลอย่างดี ซึ่งเป็นการยากสำหรับการประมาณค่าเสื่อมราคาของอาคารเก่ามาก ๆ เช่นเดียวกับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดที่ไม่สามารถนำมาใช้กับกรณีที่ทรัพย์สินที่สร้างขึ้นมาเฉพาะเจาะจงในการใช้งาน ไม่สามารถหาข้อมูลราคา

ซื้อขายที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบได้ ส่วนกรณีวิธีรายได้ อาจไม่เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการหามูลค่าหรือราคาของทรัพย์สินที่เจ้าของใช้สำหรับอยู่อาศัยเอง

อย่างไรก็ตาม การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (The Market / Sale Comparison Approach) ซึ่งเป็นการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการซื้อขายแล้ว ดังนั้นหากเป็นกรณีที่มีข้อมูลซื้อขายที่เพียงพอ จะเป็นวิธีการที่ยอมรับและน่าเชื่อถือมากที่สุดในการประเมินราคาทั้ง 3 วิธี และในการประเมินราคาครวละหลายแปลงในคราวเดียวกัน (Mass Appraisal) ของภาครัฐซึ่งต้องทำการประเมินให้สอดคล้องเป็นแนวเดียวกันและความเท่าเทียมกันของการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การประเมินราคาสำหรับที่อยู่อาศัยในทุก ๆ ปี การประเมินราคาด้วยหลักสถิติการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression analysis : MRA) จะช่วยในการประเมินราคาครวละหลายแปลงอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถใช้ได้กับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นได้เช่นกัน

2.5 การวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis : MRA)

เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (MRA) เป็นการวิเคราะห์ทางสถิติใช้หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร เพื่อประมาณค่าหรือพยากรณ์ตัวแปรหนึ่ง คือ ตัวแปรตาม จากตัวแปรหลายตัว ที่มีผลกระทบต่อตัวแปรตาม คือ ตัวแปรอิสระที่รู้ค่าแล้ว และเป็นการอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามด้วยตัวแปรอิสระ เพื่อคาดคะเนค่าตัวแปรตาม โดยสร้างสมการพยากรณ์ตัวแปรตามขึ้น การวิเคราะห์สมการพยากรณ์จะทราบค่าตัวแปรอิสระตัวใดบ้างที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับตัวแปรตาม และมีความสัมพันธ์กันมากน้อยเพียงใด มีผลในทิศทางใด สมการพยากรณ์มี 2 ประเภท ได้แก่

- 1) สมการสำหรับการวิเคราะห์ถดถอยอย่างง่าย (Simple Regression Analysis) เป็นการวิเคราะห์พยากรณ์ตัวแปรตามจากตัวแปรเพียง 2 ตัว ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระ
- 2) สมการสำหรับการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) เป็นการวิเคราะห์ตัวแปรพยากรณ์ตัวหนึ่ง คือ ตัวแปรตามจากตัวแปรอิสระหลายตัว

ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ควรวัดด้วยระดับช่วงหรืออัตราส่วน แต่หากข้อมูลที่รวบรวมมาได้มีระดับการวัดแยกกลุ่มกันออกชัดเจนและความสัมพันธ์ของแต่ละกลุ่มกับตัวแปรตามแตกต่างกันสามารถวิเคราะห์รวมได้โดยการสร้างตัวแปรหุ่นหรือ ตัวแปรดัมมี่ Dummy Variable เพื่อระบุกลุ่มของข้อมูล ซึ่งเป็นตัวแปรแสดงค่าของตัวแปรเชิงคุณภาพ ไม่สามารถวัดค่าได้ว่ามาก

หรือน้อย เช่น แยกกลุ่มที่เป็นที่ดินแปลงมุมหรือไม่เป็น โดยกำหนดกลุ่มตัวแปรที่ดินเป็นแปลงมุม = 1 และที่ดินไม่เป็นแปลงมุม = 0 เป็นต้น

ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลที่ไม่ทราบค่าคือ ราคาซื้อขายตลาด ส่วนตัวที่ทราบค่าก็คือราคาตลาดที่ซื้อขายแล้ว และกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ (Property Characteristics) ซึ่งได้เก็บข้อมูลไว้แล้ว

ขั้นตอนดำเนินการ ขั้นตอนแรกเป็นขั้นตอนที่สำคัญ ในการใช้วิธี MRA คือการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายที่เพียงพอ รวมทั้งข้อมูลด้านกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ลักษณะอาคาร เช่น จำนวนห้องนอน พื้นที่ห้องรับแขก ชนิดของอาคาร อายุอาคาร และลักษณะของแปลงที่ดิน ได้แก่ ขนาด รูปแปลง ภูมิทัศน์ ตลอดจนปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง เช่น สภาพแวดล้อม วิว หรือ โชน เป็นต้น

ขั้นตอนที่ 2 เป็นกระบวนการวิเคราะห์ ("run" a regression) จากข้อมูลตัวอย่างแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อขายและได้ตรวจสอบความถูกต้องแล้ว ข้อมูลราคาซื้อขายจะเป็นข้อมูลตัวแปรตาม (The dependent Variables) ส่วนลักษณะต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รวบรวมมาจะเป็นข้อมูลตัวแปรอิสระ (The Independent Variables) และผลของสมการ จะอยู่ในรูปของ

$$Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p$$

เมื่อ Y = ราคาซื้อขายที่ดินที่ทำการประเมิน

X_1, \dots, X_p = เป็นตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่มีผลหรืออธิบายราคาซื้อขาย

b_1, \dots, b_p = ค่าสัมประสิทธิ์หรือจำนวนเงินซึ่งเครื่องคอมพิวเตอร์

คำนวณให้จากข้อมูลตัวแปรอิสระต่าง ๆ

b_0 = จำนวนเงินซึ่งเครื่องคอมพิวเตอร์ คำนวณให้เป็นค่าคงที่ "Constant" ตัวอย่างเช่น

$$Y = \text{฿ } 500,000 + \text{฿ } 1,600.5 X_1 - \text{฿ } 7,460 X_2$$

เมื่อ X_1 = ขนาดห้องรับแขกวัดเป็นตารางเมตร

X_2 = อายุของอาคาร (มีค่าเป็นลบ)

b_0 = ฿ 500,000

b_1 = ฿ 1,600.5 และ

b_2 = ฿ 7,460 เป็นต้น (ความเป็นจริงจะมีข้อมูลตัวแปรอิสระ

มากกว่านี้)

ขั้นตอนที่ 3 นำสมการของ Regression ไปใช้กับแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ทราบราคา ตัวอย่างเช่น

บ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เนื้อที่ 200 ตารางเมตร มีอายุการใช้งาน 5 ปี แทนค่าสมการ ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} Y &= 500,000 + 1,600.5 (200) - 7,460 (5) \\ &= 500,000 + 320,100 - 37,300 \\ &= 782,800 \text{ บาท} \end{aligned}$$

ผู้ประเมินจะต้องตระหนักว่า ราคาที่ได้เป็นราคาโดยประมาณการจากสมการ MRA เป็นเพียงการประมาณค่าวิธีหนึ่งเท่านั้น อาจพิจารณาโดยวิธีอื่นมาเปรียบเทียบกับเพื่อเลือกวิธีที่เหมาะสม ส่วนแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะต่างไปจากแปลงที่มีราคาซื้อขาย อาจพิจารณาเปรียบเทียบกับวิธีอื่น หรือ ดูแนวโน้มของราคาที่ดินประเภทดังกล่าว จากอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินแต่ละปีที่ได้เก็บบันทึกข้อมูลเอาไว้ การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศอเมริกาและแคนาดา ได้ใช้ MRA ช่วยในการประเมินราคา และมีการใช้อย่างกว้างขวางในประเทศออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ ญี่ปุ่น และประเทศเซาท์แอฟริกา (IAAO ; 1978 : 217) โดยทั่วไปผลการวิเคราะห์ราคาประเมิน โดย MRA ควรจะประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่เหมือนกันกับแปลงที่มีราคาซื้อขาย (Homogeneous submarkets) มากกว่าเปรียบเทียบกับแปลงที่มีลักษณะต่างกันออกไป

สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538 : 47-52) กล่าวไว้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศออสเตรเลีย จะใช้หลักสถิติในการประเมินราคา เรียกว่า "CAMA" (Computer Assisted Mass Appraisal) หมายถึง การใช้คอมพิวเตอร์ช่วยในการประเมินราคาทรัพย์สิน แบบปริมาณหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยการจัดระบบข้อมูลทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งมีตัวแปรทั้งหมด 7 ตัวแปร และใช้สมการถดถอยพหุ (Multiple Regression) ในการประเมินราคา และตรวจสอบข้อมูลโดยการสุ่มตัวอย่างสำรวจราคาซื้อขายของพื้นที่ เมื่อได้ราคาแล้วเขียนลงในแผนที่เพื่อตรวจสอบความแตกต่างของราคาที่ดินแต่ละจุด เพื่อปรับให้ใกล้เคียงกัน

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย (2542) ทำการศึกษาเรื่องการใช้สมการถดถอยในการอธิบายและประมาณค่าราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางช่วยในการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งต้องใช้ข้อมูลต่าง ๆ ที่เป็นปัจจัยเกี่ยวข้องกับที่ดิน ได้แก่ ปัจจัยทางด้านสังคม เศรษฐกิจและกายภาพ มาวิเคราะห์หาตัวแปรในการประเมินราคาที่ดิน ตัวแปร

เหล่านี้มีเป็นจำนวนมาก จึงค่อนข้างยากลำบากในการตัดสินใจสำหรับการเลือกตัวแปร และการประเมินราคาที่ดินในลักษณะครอบคลุมพื้นที่ทั้งเขตเมือง มีความยุ่งยากมาก เช่น การประเมินราคาที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม ซึ่งมีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย ประชาชนโดยทั่วไปต้องถือปฏิบัติ จึงมีความสำคัญในแง่ผลกระทบต่อส่วนรวมทั้งภาครัฐและเอกชน โดยการประเมินราคาดังกล่าวต้องใช้เวลาและบุคลากรเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ผู้วิจัยได้อาศัยข้อมูลราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ทำการศึกษาตัวแปรและรูปแบบการประเมินโดยใช้วิธีการทางสถิติ ด้วยเทคนิควิเคราะห์ถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยเลือกใช้สมการถดถอยแบบขั้นบันได (stepwise Regression) ในการพยากรณ์ค่าตัวแปรตาม คือ ราคาที่ดิน ทั้งด้านปัจจัยที่มีผลที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและด้านการใช้หลักสถิติเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ เพื่อพยากรณ์ราคาที่ดินและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ

ผลการศึกษาทำให้ทราบว่าตัวแปรด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินจะมีความสำคัญมากที่สุด โดยเรียงลำดับความสำคัญดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม สาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและพักอาศัย ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทศูนย์พาณิชยกรรม ระยะห่างจากศูนย์บริการชุมชน รถโดยสารประจำทาง ระยะห่างจากสถาบันราชการ และถนนสายรอง ตัวแปรที่ได้จากการศึกษาเหล่านี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาตัวแปรในด้านการประเมินราคาที่ดินเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร อีกทั้งยังจะเป็นประโยชน์ต่อการวางผังเมืองกรุงเทพมหานครในกรณีการศึกษาและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เพื่อประกอบการวางผัง และ จากการศึกษาได้รูปแบบการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีทางสถิติที่ง่ายและสะดวกต่อการนำไปใช้ได้เหมาะสม

2.6.2 สมบัติ พันธุวิเศษ (2536) ทำการศึกษาปัญหาการประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษาการประเมินราคาในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาปัญหาของการประเมินราคาที่ดินและข้อจำกัดต่าง ๆ ในส่วนของภาครัฐบาล ตลอดจนถึง แนวทางในการแก้ปัญหา โดยทำการสอบถามเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินของประเทศ และในส่วนของการศึกษาแนวทางแก้ปัญหา การประเมินราคาที่ดินนั้นได้นำเอาเทคนิคการพยากรณ์การเพิ่มของราคาที่ดินมาช่วยในการปรับปรุงราคาประเมินที่ดินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ผลการศึกษาพบว่าปัญหาการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน กรณีที่หนึ่งปัญหาด้านบุคลากร ซึ่งเกิดจากการขาดแคลนจำนวนบุคลากรและขาดขวัญกำลังใจในการปฏิบัติงาน กรณีที่สองปัญหาด้านการปฏิบัติงาน เกิดจากสาเหตุการขาดข้อมูลราคาที่ดินประกอบการตัดสินใจและการจัดระบบการให้บริการข้อมูลไม่มีประสิทธิภาพ กรณีที่สามปัญหาด้านการบริหารการประเมินราคาที่ดิน

เกิดจากสาเหตุการขาดแคลนงบประมาณในการจัดซื้อเครื่องมือช่วยงานที่ทันสมัย และยังพบว่ามีกฎหมาย กฎและระเบียบต่าง ๆ ยังเป็นอุปสรรคต่อการบริหารการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน ภายใต้ข้อจำกัดในปัจจุบัน การประกาศราคาประเมินที่ดินใหม่ของทางราชการทั่วประเทศจะต้องใช้เวลาดำเนินการประมาณ 4 ปี แม้ว่าหลายพื้นที่จะมีการเปลี่ยนแปลงราคาอยู่ตลอดเวลา จากกรณีศึกษาพบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2535 - 2538 ราคาที่ดินจะเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 12.18 ต่อปี ดังนั้น จึงควรจะปรับปรุงราคาประเมินที่ดินให้สอดคล้องกับอัตราการเปลี่ยนแปลงนี้

2.6.3 กฤษฎา เพ็ชรประยูร (2545) ทำการศึกษาข้อมูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท จัสติส พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอฟไฟรชัล จำกัด มีวัตถุประสงค์ทั่วไปเพื่อศึกษามูลค่าที่ดินที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และมีวัตถุประสงค์เฉพาะคือ ศึกษาตัวพยากรณ์ร่วมระหว่างการแบ่งพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร การดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ระยะทางจากถนนสายหลักแยกเข้าซอยสู่แปลงที่ดิน รูปร่างของที่ดิน ระดับของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนหน้าแปลงที่ดิน และสาธารณูปโภค บริเวณที่ดินมีผลต่อมูลค่าที่ดินต่อตารางวา เพื่อศึกษาเปรียบเทียบมูลค่าต่อตารางวา ที่มีการแบ่งพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่างกัน และเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยได้วิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าสถิติ คือ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน การวิเคราะห์ถดถอยพหุ การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว การทดสอบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยที่เป็นอิสระจากกัน และการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน ผลจากการวิจัยพบว่า

1) ระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อตารางวา ตามลำดับ ดังนี้ การแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร โดยเขตชั้นในมีระดับความสำคัญกว่าเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง การดำเนินการพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัยโดยโครงการจัดสรรระดับของที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับถนนผ่านหน้าที่ดิน ซึ่งอยู่สูงกว่าระดับถนนเกิน 20 เมตร สาธารณูปโภค บริเวณที่ดินที่มีไฟฟ้า น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ถนน

2) ความแตกต่างของมูลค่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อตารางวา ลักษณะ ของการแบ่งพื้นที่เขตของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยเขตเมืองชั้นใน เขตชั้นกลางหรือเขตต่อเมือง และเขตชั้นนอก หรือเขตชานเมือง ทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาแตกต่างกัน โดยลักษณะของการดำเนินการพัฒนาที่ดิน เพื่ออยู่อาศัยในลักษณะโครงการจัดสรรทำให้มูลค่าที่ดินต่อตารางวาสูงกว่าที่อยู่อาศัยเดี่ยวซึ่งเจ้าของดำเนินการก่อสร้างเอง

3) แนวโน้มของมูลค่าที่ดินต่อแปลงกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย มูลค่าที่ดินต่อแปลงที่ดินกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีความสัมพันธ์กัน เมื่อมูลค่าที่ดินต่อแปลงมีมูลค่าสูง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นไปด้วย ซึ่งผลการวิจัยครั้งนี้สามารถนำไปประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ตลอดจนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เกิดความเหมาะสมกับมูลค่าที่ดิน และสามารถนำวิธีการทางสถิติที่พัฒนาขึ้นในการศึกษาครั้งนี้มาประยุกต์ใช้ประกอบการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน เพื่อให้มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยมีความถูกต้อง แม่นยำ และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2.6.4 สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย (2538) ทำการศึกษาเรื่องมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการประเมินราคาทรัพย์สินของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและวิธีประยุกต์การประเมินราคาโดยวิชาการทางสถิติ เพื่อเป็นแนวทางแนะนำวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบมาตรฐานอีกรูปแบบหนึ่ง ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแต่ละหน่วยงานจะขึ้นอยู่กับแบบสำรวจ รายงานประเมินราคาของแต่ละหน่วยงาน โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินจะมีการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคามากที่สุด แต่ขาดวิธีการคำนวณศักยภาพของปัจจัยที่ศึกษา และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลซื้อขายกับที่ดินที่จะประเมินราคา ผลการสำรวจความคิดเห็นด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินสามารถสรุปกลุ่มปัจจัยได้ 3 กลุ่มได้แก่ 1) ปัจจัยที่ดิน 2) ปัจจัยสาธารณูปโภค และ 3) ปัจจัยกฎหมายและสิ่งแวดล้อม และจากการศึกษากรณีตัวอย่าง สำหรับที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ ย่านถนนรังสิต-นครนายก โดยสำรวจปัจจัยความแตกต่างขนาดถนนหลัก ถนนย่อย ขนาดพื้นที่ และความแตกต่างของราคาซื้อขาย แล้วทดสอบศักยภาพของปัจจัยโดยวิธี Quality Rating พบว่าถนนหลัก เป็นปัจจัยที่มีน้ำหนักของศักยภาพร้อยละ 37.5 ถนนขอยร้อยละ 20 และเนื้อที่ร้อยละ 42.5

2.6.5 ทรงชัย ทองปาน (2543) ทำการศึกษาเรื่องระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอวิธีการในการนำเอาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ คือ เพื่อศึกษารูปแบบการประเมินราคาที่ดินในปัจจุบัน เพื่อสร้างแบบจำลองเพื่อการประเมินราคาที่ดิน และเพื่อนำฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้ในการประเมินราคาที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า การประเมินราคาของกรมที่ดิน ธนาคาร และบริษัทเอกชนส่วนใหญ่เป็นการประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีการที่เปรียบเทียบแปลงที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และอยู่ในบริเวณ

ใกล้เคียงกัน จะถูกจัดอยู่ในกลุ่มราคาเดียวกัน นอกจากนี้ปัจจัยที่ผู้ประเมินราคาเห็นว่าส่งผลต่อมูลค่าที่ดินมากที่สุดมีจำนวน 14 ปัจจัย เรียงตามลำดับความสำคัญ ได้แก่ ทางเข้าออก ยานการใช้ที่ดิน ไฟฟ้า ประปา รูปร่างแปลงที่ดิน ความกว้างด้านหน้าแปลงที่ดิน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติผังเมือง เนื้อที่แปลงที่ดิน ความกว้างถนน ผิวดิน โทรศัพท ท่อระบายน้ำ และความลึกแปลงที่ดินและเมื่อนำเอาฐานข้อมูลภูมิศาสตร์มาใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ปัจจัยดังกล่าว ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ทำให้การประเมินราคาที่ดินมีความน่าเชื่อถือและมีความถูกต้องมากขึ้น สามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี และวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาที่ดินได้เป็นอย่างดี

2.6.6 จีรศักดิ์ สังข์ช่วย (2543) ทำการศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530 – 2540 : กรณีศึกษา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยทางกายภาพด้านระบบสาธารณูปโภคและระบบคมนาคม รวมถึงศึกษาวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาปี 2530 – 2540 ผลการศึกษาพบว่า ราคาเฉลี่ยของราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ได้มีอัตราการเปลี่ยนแปลงจากปี 2530 – 2540 คือ ราคาประเมินที่ดินจากข้อมูลของภาครัฐจากปี 2530 – 2540 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 483.76 และราคาที่ดินตามราคาตลาดจากปี 2530 – 2540 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 256.46 ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ในพื้นที่ศึกษาระบบสาธารณูปโภคโดยส่วนใหญ่ได้มีการดำเนินการจากภาครัฐให้เพียงพอต่อความต้องการของผู้บริโภคแล้ว ยกเว้นในระบบคมนาคมในพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นและเพียงพอต่อความต้องการใช้ของผู้บริโภค แต่เป็นการปรับปรุงเพิ่มเติมหลังจากที่ได้มีการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ และมีการอยู่อาศัยภายในพื้นที่ศึกษาแล้ว ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศึกษาเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้มีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หรือความต้องการในการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

2.6.7 กานต์ อัครพานทิพย์ (2538) ทำการศึกษาเรื่องการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อหาวิธีการประเมินราคาที่ดินสำหรับนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดิน และโครงการที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมิน

ราคาที่ดินจากการตั้งสมมติฐานในการพัฒนาโครงการ โดยมีหลักการในการประเมินราคาคือ การกำหนดมูลค่าสูงสุดที่ได้จากการพัฒนาโครงการในแปลงที่ดิน แล้วนำมาลบด้วยต้นทุนรวมในการพัฒนาโครงการและผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับของผู้ประกอบการ ส่วนที่เหลือคือราคาที่ดินที่ต้องการทราบมูลค่าโดยนำมาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามระยะเวลาในการดำเนินโครงการ ในส่วนของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคา ได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ปัจจัยด้านสังคมและประชากร ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการตลาด ปัจจัยด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ และปัจจัยด้านกายภาพ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะมีบทบาทสำคัญต่อมูลค่าของที่ดินในการประเมินราคา

2.6.8 ผลการวิจัยของ Michael T Bond , Vicky L. Seiller และ Michael J. Seiller ซึ่งชนะเลิศรางวัล The Real Estate Broker/Agency manuscript prize ที่สนับสนุนโดย The Center for the Study of Real Estate Brokerage/Agency at Cleveland State University เมือง Cleveland รัฐโอไฮโอ ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งนำเสนอในการประชุมประจำปี ที่ The 2002 American Real Estate Society Annual Meeting ซึ่งได้ศึกษาเกี่ยวกับอิทธิพลของทัศนียภาพของทะเลสาบ Lake Erie ว่ามีผลต่อราคาที่ดินหรือไม่ ซึ่งการศึกษา ครั้งนี้ต่างกับการวิจัยครั้งก่อน ๆ เนื่องจากสามารถควบคุมตัวแปรทัศนียภาพได้ เนื่องจากอาคารของบ้านที่ติดทะเลสาบมีรูปแบบเดียวกัน และใช้ฐานข้อมูลราคาซื้อขายจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ภายในเวลา 30 เดือนแทนที่การใช้ฐานข้อมูลราคาประเมิน เพื่อเสียภาษีอย่างงานวิจัยที่เคยศึกษามาก่อน และใช้หลักสถิติวิเคราะห์หาค่าถดถอยพหุ โดยพิจารณาตัวแปรทั้งหมด 16 ตัวแปร เช่น คุณภาพการก่อสร้างบ้านรูปแบบหลังคา อายุอาคาร จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ จำนวนพื้นที่ใช้สอย ขนาดแปลงที่ดิน จำนวนฟุตของหน้ากว้าง ติดทะเลสาบ เป็นต้น และได้ค้นพบว่าทัศนียภาพเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในจำนวนปัจจัยที่มีผลกระทบจำนวน 3 ปัจจัย โดยปัจจัยแรกให้มูลค่าเพิ่มต่อบ้านถึง \$ 256,544.72 (ค่าพรีเมียม) เพื่อเจ้าของจะได้ชมวิวทะเลสาบ ปัจจัยรองลงมาคือพื้นที่ใช้สอยและลำดับ 3 คือขนาดแปลงที่ดิน โดยมีค่าทางสถิติที่ค่าความเชื่อมั่น 99% ตัวอย่างประชากร (Sample) 190 หลัง ได้ค่า $Adj R^2 = 0.2785$ ค่า Beta ของ Intercept (ค่าคงที่) 71,844.95 ค่า Views 256,544.72 ค่าพื้นที่ใช้สอยต่อตารางฟุต 60.93 และขนาดแปลงที่ดินต่อตารางฟุตที่ 2.38 การศึกษานี้แสดงให้เห็นความสำคัญของการคัดเลือกข้อมูลสำหรับแปลงที่ดินที่อยู่ติดและไม่ติดทะเลสาบ และแสดงให้เห็นว่าการใช้ข้อมูลราคาซื้อขายเป็นตัวชี้วัดที่ดีกว่าข้อมูลราคาประเมิน และเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป เกี่ยวกับแนวคิดการแยกบ้านที่อยู่ติดหาดทรายกับบ้านที่เข้าออกโดยใช้ท่าเรือ หรือค่า Premium ที่ต้องจ่ายเพิ่มนี้มีการเปลี่ยนแปลงตามฤดูกาลหรือไม่ เนื่องจาก

หน้าหนาวทะเลสาบจะเป็นน้ำแข็ง และหากอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ซึ่งมีโรงเรียนที่มีชื่อเสียงต่างกันและระยะทางห่างจาก CBD ของ Cleveland จะมีผลทางสถิติกระทบต่อราคาตลาดหรือไม่

2.7 สรุป แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับมูลค่าที่ดิน มูลค่าที่ดินทางเศรษฐศาสตร์ มูลค่าที่ดินในตลาด แนวคิดการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหรือราคาตลาด ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน ทฤษฎีแนวคิดเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดิน ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน หลักสถิติการวิเคราะห์ MRA ประกอบกับข้อมูลเฉพาะในพื้นที่กรณีศึกษา หมู่บ้านลาดพร้าว 1 ในบทที่ 3 สามารถเป็นแนวทางในการรวบรวมข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา เพื่อกำหนดขั้นตอนการวิจัยในบทที่ 4 และวิเคราะห์ข้อมูลแสดงผลการวิจัยอภิปรายผลในบทที่ 5 ต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย