บทที่ 6

สรุป อภิปราย และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิเคราะห์รูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ สามารถสรุปและอภิปรายผลที่ได้จากการวิเคราะห์ ดังนี้

6.1 สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์รูปแบบราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์

การศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดิน เป็นการศึกษาเพื่อพิจารณาการกระจายของราคาที่ดิน ซึ่งมีการกระจายของราคาที่ดินสูง-ต่ำ แตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ของเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ การพิจารณานี้สามารถที่จะวิเคราะห์จากการหาความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับตัวแปรอิสระต่าง ๆ ทั้งหมด และนอกจากการวิเคราะห์ด้วยการพิจารณาการแจกแจงความถี่ร่วมแล้ว ยังสามารถวิเคราะห์ได้จากการกระจายของราคาที่ดินในแต่ละจุดตัวอย่าง (215 ตัวอย่าง) จากแผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ทั้ง 12 โซน เพื่อวิเคราะห์ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ ซึ่งมีรายละเอียดของการศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินดังนี้

การศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินด้วยวิธีการวิเคราะห์ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับตัวแปรอิสระแต่ละตัว ซึ่งประกอบด้วย ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำ ระยะทางที่ห่างจากจุดตัดของถนนสายสำคัญในเมือง ระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม-บริการ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ-เอกชน ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่สาธารณะ ร้อยละของพื้นที่ว่าง ความหนาแน่นของประชากรต่อ 1,000 ตารางเมตร และปริมาณการจราจรในช่วง 7.15-8.15 น. สำหรับการวิเคราะห์ด้วยวิธีดังกล่าวนี้ สามารถที่จะแสดงรายละเอียดทั้งหมดดังนี้คือ

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง พบว่าราคาที่ดินที่มีราคาสูงในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ จะปรากฏอยู่ในระยะทางที่ใกล้กับบริเวณย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง โดยระยะทางที่ใกล้ที่สุดจะมีราคาที่ดินสูงสุด และระยะทางที่ห่างจากย่านนี้ออกมา ราคาที่ดินก็จะลดลงไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งถึงราคาต่ำที่สุด ดังนั้นราคาที่ดินจะลดลงเมื่อเพิ่มระยะทางห่างออกไปจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง โดยยิ่งระยะทางเพิ่มมากขึ้นเท่าใดก็จะทำให้มูลค่าที่ดินลดลงเท่านั้น

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำที่สำคัญของเมือง ได้แก่ แม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งเป็นแม่น้ำที่มีความสำคัญมากที่สุดของเมืองนครสวรรค์ พบว่าระยะทางที่ห่างจากแม่น้ำเจ้าพระยาไม่ได้มีอิทธิพลในการกำหนดราคาที่ดินเท่าใดนัก เพราะลักษณะของลำน้ำนี้มีลักษณะที่ปิดล้อมรอบเมืองนครสวรรค์เกือบทั้งหมด ทำให้ราคาที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งน้ำมีทั้งราคาที่ดินที่สูงและต่ำในขณะเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามจะเห็นว่าระยะทางที่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยาก็ยังคงมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินที่มีราคาสูงอยู่บ้าง โดยเฉพาะบริเวณย่านการค้าเก่าแก่ของเมืองนครสวรรค์ที่เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินที่สูงสุดนี้จะอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา จะเห็นว่าราคาที่ดินจะสูงขึ้นในบางบริเวณที่ไม่ห่างไกลจากแหล่งน้ำมากนัก ราคาที่ดินจะลดลงอย่างมาก เมื่อมีระยะทางที่ห่างไกลจากแหล่งน้ำในระยะทางที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากจุดตัดของถนนสายสำคัญในเมือง พบว่าระยะทางที่ห่างจากจุดตัดของถนนสายสำคัญในเมืองไม่ได้มีอิทธิพลในการกำหนดราคาที่ดินมากนัก แต่อย่างไรก็ตามการกระจายของราคาที่ดินบริเวณที่เป็นจุดตัดของถนนสายสำคัญในเมืองก็จะมีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณที่ห่างไกลออกไปอยู่บ้าง และราคาที่ดินจะลดลงเมื่อระยะทางห่างจากจุดตัดของถนนสายสำคัญในเมืองมากขึ้น

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมืองพบว่า เมื่อระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์มากขึ้นจะทำให้ราคาที่ดินลดลง กล่าวคือราคาที่ดินที่มีราคาแพงจะปรากฏอยู่ในระยะทางที่ใกล้สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง ในทางตรงข้ามราคาที่ดินจะกระจายในอัตราที่ต่ำลงไปเรื่อยๆ จนในที่สุดเมื่อระยะทางไกลจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์มากที่สุด บริเวณนี้ก็จะมีราคาที่ดินต่ำที่สุดเช่นกัน

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า พบว่าร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้ามีอิทธิพลต่อราคาที่ดินมาก กล่าวคือ บริเวณที่มีร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้ามากที่สุดจะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงสุด ส่วนบริเวณที่มีร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าน้อย จะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำลงมาอย่างเป็นสัดส่วน และราคาที่ดินบริเวณศูนย์กลางการค้าของเมืองจะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินต่อหน่วยพื้นที่อยู่ในเกณฑ์สูง เพราะเป็นบริเวณที่ใช้ประโยชน์ในด้านการค้า ส่วนบริเวณที่อยู่ไกลออกไปหรือบริเวณรอบนอกราคาที่ดินจะลดลง

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พบว่า บริเวณที่มีร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะมีมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ และการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ จะมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินไม่มากนัก ทั้งนี้เพราะการใช้ที่ดินประเภทนี้สามารถกระจายอยู่ในทุก ๆ พื้นที่ ของเทศบาลเมือง แต่อย่างไรก็ตามบริเวณที่มีร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมาก จะเป็นบริเวณที่มีราคาค่อนข้างต่ำและจะปรากฏในบริเวณชานเมือง

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรมและบริการ พบว่าการใช้ที่ดินประเภทนี้สามารถกระจายอยู่ในทุก ๆ พื้นที่ของเทศบาลเมือง และการใช้ที่ดินประเภทนี้ปรากฏน้อยมากในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ ดังนั้นการใช้ที่ดินประเภทนี้จึงไม่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาที่ดินเท่าใดนัก

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการและเอกชน พบว่าการใช้ที่ดินประเภทนี้สามารถที่จะคาดการณ์ราคาที่ดินได้น้อยมาก และบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นสถานที่ราชการและเอกชนนี้จะกระจัดกระจายทั่วไปในทุก ๆ พื้นที่ บางแห่งอยู่ในย่านการค้า บางแห่งอยู่ในย่านที่พักอาศัย และบางแห่งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม พื้นที่ในบางบริเวณจะถูกสงวนพื้นที่ไว้สำหรับขยายกิจการของราชการเท่านั้น การขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทนี้จึงค่อนข้างช้า ดังนั้นค่าของที่ดินของการใช้ที่ดินประเภทนี้ จึงไม่มีรูปแบบที่แน่นอนและไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงมากนักคือจะมีราคาที่ดินต่ำในลักษณะที่คงที่ตลอดไป

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่สาธารณะ พบว่าการใช้ที่ดินประเภทนี้มีน้อยมากและกระจายอยู่ในทุกช่วงของราคาที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามบริเวณที่ใกล้ ๆ กับ การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่สาธารณะ เช่น บริเวณใกล้ ๆ กับอุทยานสวรรค์หนองสมบูญจะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงอยู่มาก เนื่องจากอยู่ในรัศมีที่ไม่ห่างจากบริเวณย่านการค้ามากนัก และอยู่ใกล้กับถนนสายสำคัญที่มีการใช้ที่ดินค่อนข้างหนาแน่น เช่นถนนตาวดึงส์และสวรรค์วิถี จึงทำให้บริเวณดังกล่าวนี้มีราคาที่ดินที่สูงอยู่บ้าง แต่อย่างไรก็ตามการใช้ที่ดินประเภทนี้ก็มีรูปแบบไม่ชัดเจน จึงไม่สามารถกำหนดราคาที่ดินได้ดีเท่าใดนัก

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของพื้นที่ว่าง พบว่าบริเวณที่มีร้อยละของพื้นที่ว่างมากจะมีราคาที่ดินต่ำ ส่วนในบริเวณที่มีร้อยละของพื้นที่ว่างน้อยจะเป็นบริเวณย่านการค้ากลางใจเมืองที่มีราคาที่ดินสูง ส่วนใหญ่แล้วบริเวณที่เป็นพื้นที่ว่างจะปรากฏอยู่บริเวณชานเมือง เนื่องจากบริเวณนี้ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินดังกล่าว และบริเวณนี้จะไม่มีการประมูลแข่งขันกัน เหมือนกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ฉะนั้นพื้นที่ว่างเหล่านี้ส่วนใหญ่จะกระจายตัวอยู่ในบริเวณชานเมืองที่มีราคาที่ดินต่ำ

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับความหนาแน่นของประชากรต่อ 1,000 ตารางเมตร พบว่า เมื่อความหนาแน่นของประชากรมากขึ้นราคาที่ดินก็จะสูงขึ้น เรื่อย ๆ และบริเวณที่มีประชากรหนาแน่นน้อยที่สุดจะอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำที่สุดเช่นกัน และจากการที่เทศบาลเมืองนครสวรรค์จัดเป็นเทศบาลขนาดใหญ่ที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงมาก เพราะฉะนั้นจึงสามารถคาดการณ์ได้ว่าความหนาแน่นของประชากรต้องเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในการกำหนดราคาที่ดิน

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับปริมาณการจราจรในช่วงเวลา 7.15 - 8.15 น. พบว่า เมื่อปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้นราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นเรื่อย ๆ และบริเวณที่มีปริมาณการจราจรน้อยที่สุด จะอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำสุด และมูลค่าที่ดินของเมืองจะมีค่าสูงสุดบริเวณศูนย์กลางการค้าที่เป็นศูนย์รวมของประชากรและเส้นทางคมนาคม ที่แสดงให้เห็นว่าการเดินทางติดต่อชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการเข้าถึง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน เพราะว่า ค่าเดินทางติดต่อไปยังการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ ก็เป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดราคาของที่ดินดังกล่าวด้วย

การศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดิน นอกจากการวิเคราะห์ด้วยการพิจารณาการแจกแจงความถี่ร่วมแล้ว ยังสามารถวิเคราะห์ได้จากแผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ จากแผนที่ดังกล่าวพบว่า ราคาที่ดินที่มีมูลค่าสูงสุดนี้จะเป็นบริเวณย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ซึ่งกำหนดขึ้นจากการพิจารณาถึงลักษณะการใช้ที่ดิน ความหนาแน่นประชากร และเป็นบริเวณที่มีถนนหลายสายตัดผ่านหรือมีความสามารถในการเข้าถึงสะดวก ซึ่งหน่วยที่ดินดังกล่าวนี้ได้แก่บริเวณถนนโกสีย์ ตั้งแต่แยกถนนอรรถกวีไปทางใต้จนถึงถนนเวสสุวรรณเป็นหน่วยที่ดินที่มีราคาสูงสุดคือตารางวาละ 90,000 บาท และโดยทั่วไปราคาที่ดินที่ห่างจากจุดที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดนี้จะลดลงอย่างมากในระยะทางสั้น ๆ จากราคาตารางวาละ 90,000 บาท เป็นตารางวาละ 40,000 บาท ซึ่งได้แก่บริเวณ

ถนนสวรรค์วิถีจากแยกถนนเวสสุวรรณจนถึงแยกถนนแสงสวรรค์ ส่วนในระยะทางที่ห่างไกลออกไปอัตราการลดลงจะลดลงทีละน้อย จนในที่สุดราคาที่ดินก็จะมีราคาต่ำที่สุดในบริเวณรอบนอกเมืองที่ห่างไกลความเจริญมากที่สุดในราคาตารางวาละ 200 บาท ซึ่งรูปแบบการกระจายของราคาที่ดินในเทศบาลเมืองนครสวรรค์จึงเป็นไปตามทฤษฎีของนอทแธม ที่กล่าวว่าบริเวณที่มีราคาที่ดินแพงที่สุด ได้แก่บริเวณสี่แยกอันมีราคาที่ดินสูงสุด ส่วนบริเวณอื่น ๆ ราคาที่ดินจะลดหลั่นกันออกไป โดยปกติจะเป็นบริเวณที่มีถนนสายหลักที่สำคัญมาบรรจบกันในเขตย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ราคาที่ดินที่ห่างจากจุดที่มีราคาที่ดินสูงที่สุดนี้ จะลดลงอย่างมากในระยะทางสั้น ๆ หลังจากนั้นก็จะค่อย ๆ ลดลงทีละน้อย

การวิเคราะห์รูปแบบของ ราคาที่ดินด้วยวิธีการหาความถี่ร่วมและการวิเคราะห์จากแผนที่ จึงสามารถที่จะคาดการณ์แนวโน้มการขยายตัวของเทศบาลเมืองนครสวรรค์ดังนี้คือความเจริญของเมืองที่จะขยายตัวออกไปนั้น มีแนวโน้มที่จะขยายตัวไปทางทิศตะวันตกและทิศเหนือของตัวเมือง ส่วนบริเวณด้านใต้ก็จะมีการขยายตัวอยู่บ้างสืบเนื่องจากโครงการพัฒนาท่าเรือน้ำลึก ส่วนด้านทิศตะวันออกของตัวเมืองการขยายตัวจะน้อยมาก เพราะมีอุปสรรคของแม่น้ำเจ้าพระยาขวางกั้น เมืองไม่สามารถที่จะขยายออกไปได้ สำหรับแนวโน้มการขยายตัวไปทางทิศตะวันตกของเมืองได้แก่บริเวณโซนที่ 10, 8 และ 1 เนื่องจากบริเวณโซนเหล่านี้เป็นที่ราบกว้างใหญ่มีเส้นทางหลวงสายพหลโยธินผ่านซึ่งถนนนี้ได้รับการคาดหมายว่าจะเป็นถนนที่มีแนวโน้มความเจริญมากว่าด้านอื่น ๆ ส่วนทางทิศเหนือได้แก่บริเวณโซนที่ 2 และโซนที่ 1 บางส่วน ทางด้านเหนือปัจจุบันนี้เส้นทางคมนาคมสายนครสวรรค์-พิจิตร-พิษณุโลก ตัดตรงสู่ทิศเหนือข้ามแม่น้ำปิงและยังมีโครงการเคหะชุมชนของการเคหะเป็นตัวเร่งในการพัฒนาพื้นที่ ดังนั้น บริเวณนี้ราคาที่ดินซึ่งเป็นที่คาดได้ว่าจะค่อย ๆ สูงขึ้นเรื่อย ๆ ส่วนทางด้านใต้และด้านตะวันออกมีแม่น้ำเจ้าพระยาขวางกั้น ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของชุมชน แต่สำหรับทางด้านใต้ก็ยังมีการขยายตัวของชุมชนอยู่บ้าง เนื่องจากโครงการสำคัญ ๆ ได้แก่ โครงการท่าเรือน้ำลึก โครงการสร้างเขื่อน และถมพื้นที่บริเวณเกาะญวน ซึ่งเทศบาลมุ่งพัฒนาให้เป็นพื้นที่เศรษฐกิจของเมือง และเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าเกษตรกรรมต่าง ๆ

เพื่อส่งออกทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ดังนั้นการขยายตัวของชุมชนบริเวณนี้จึงมีมากขึ้น ถึงแม้จะมีอุปสรรคบ้างก็ตาม แต่อย่างไรก็ตามแนวโน้มการขยายตัวของเมืองก็จะมีการขยายตัวไปทางทิศตะวันตกและทิศเหนือของตัวเมือง เนื่องจากมีความเหมาะสมและความเป็นไปได้สูงมาก

6.2 สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์

การวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดินทำได้โดยการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเป็นส่วนประกอบที่สำคัญที่เข้ามากำหนดให้ราคาที่ดินที่แตกต่างกันไปในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ โดยการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ และสมการถดถอยพหุแบบขั้นตอน

การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ ทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ของราคาที่ดินกับตัวแปรอิสระต่าง ๆ และจากการวิเคราะห์จะได้สมการถดถอยพหุ เพื่อใช้ในการพยากรณ์ราคาที่ดินจากตัวแปรอิสระต่าง ๆ การพยากรณ์ราคาที่ดินโดยใช้ตัวแปรอิสระต่าง ๆ ทั้ง 12 ตัว สามารถอธิบายหรือพยากรณ์ราคาที่ดินโดยมีค่าความสัมพันธ์ (R) 0.82 และค่าความสามารถในการพยากรณ์ (R^2) ได้ถูกต้องร้อยละ 69 ซึ่งสมการถดถอยพหุของตัวแปรอิสระทั้ง 12 ตัวนี้เป็นสมการที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และตัวแปรที่เข้าไปอยู่ในสมการและมีค่านัยสำคัญทางสถิติได้แก่ ปริมาณการจราจร ระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ความหนาแน่นประชากร ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า และระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง อย่างไรก็ตามถึงแม้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณของตัวแปรอิสระอื่น ๆ ที่เหลือจะไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ดังกล่าว แต่เมื่อนำมาวิเคราะห์ในสมการทั้งหมดเพื่อพยากรณ์ราคาที่ดินจะเห็นว่าตัวแปรอิสระที่เหลือนี้สามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่

ระดับ 0.0 หรือ Signif F = 0.0 ซึ่งแสดงว่าตัวแปรอิสระทั้ง 12 ตัว มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินอย่างแน่นอน

การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุแบบขั้นตอนทำให้ทราบว่าค่าสหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัว ได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจร ความหนาแน่นประชากร ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง มีค่าความสัมพันธ์กับราคาที่ดินสูงถึง 0.82 และตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัวนี้ สามารถที่จะพยากรณ์ราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ได้ถูกต้องร้อยละ 67

ดังนั้นจากการวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดินจากสมการถดถอยพหุแบบขั้นตอนที่มีตัวแปรอิสระทั้ง 5 ตัวนี้ สามารถที่จะนำมาเรียงลำดับความสำคัญได้ดังนี้คือ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจร ความหนาแน่นประชากร ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และระยะทางที่ห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง

ส่วนตัวแปรอิสระตัวอื่น ๆ เมื่อนำไปวิเคราะห์ในสมการถดถอยพหุแบบขั้นตอนและค่าที่ได้ออกมาไม่ทำให้มีความสัมพันธ์และความสามารถในการพยากรณ์เพิ่มขึ้นมากนัก อีกทั้งตัวแปรอิสระเหล่านี้ก็ไม่มีนัยสำคัญพอที่จะนำเข้าไปในสมการได้ จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องนำมาไว้ในสมการเพื่อทำการวิเคราะห์แต่อย่างใด อย่างไรก็ตามก็สามารถที่จะจำแนกตัวแปรอิสระทั้งหมดที่มีผลต่อตัวแปรตาม(ราคาที่ดิน) เป็น 2 ลักษณะคือ

1. มีผลทางด้านบวก หมายความว่าจะมีลักษณะผันแปรตามกันคือ ยิ่งตัวแปรอิสระเหล่านี้มีค่ามากเท่าใด ก็จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นมากเท่านั้น และตัวแปรอิสระที่มี

ผลต่อราคาที่ดินในทางบวกนี้ได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อการค้ามากที่สุด รองลงมาได้แก่ปริมาณการจราจร ความหนาแน่นประชากร ร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่สาธารณะ และร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อสถาบันราชการ โดยมีค่าความสัมพันธ์ 0.737, 0.557, 0.527, 0.138 และ 0.040 ตามลำดับ

2. มีผลทางด้านลบ หมายความว่าจะมีลักษณะผันแปรแบบตรงข้ามกันคือ ยิ่งตัวแปรอิสระมีค่ามาก เท่าใด ก็จะทำให้ราคาที่ดินต่ำลงมาก เท่านั้น และตัวแปรอิสระที่มีผลต่อราคาที่ดินในทางลบนี้ได้แก่ ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจ เมืองมากที่สุด รองลงมาคือร้อยละของพื้นที่ว่าง ระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำ ระยะทางจากจุดตัดของถนนสายสำคัญใน เมือง ระยะทางจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง ร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรมและบริการ โดยมีค่าความสัมพันธ์ -0.501, -0.376, -0.330, -0.265, -0.252, -0.225 และ -0.037 ตามลำดับ

จากตัวแปรอิสระทั้งหมดนี้สามารถที่จะจัดออก เป็น 2 กลุ่ม คือ

1. ตัวแปร เกี่ยวกับลักษณะการใช้ที่ดิน ซึ่งลักษณะการใช้ที่ดิน ในงานวิจัยนี้หมายถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้ที่ดิน ในบริเวณหนึ่งมีความแตกต่างกัน ได้แก่ การใช้ที่ดิน เพื่อการค้า การใช้ที่ดิน เพื่อ เป็นที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดิน เพื่ออุตสาหกรรม-บริการ การใช้ที่ดิน เพื่อ เป็นสถานที่ราชการและ เอกชน การใช้ที่ดิน เพื่อ เป็นที่สาธารณะ การใช้ที่ดินที่เป็นที่ว่าง ทิศทางการขยายตัวของ เมือง และความหนาแน่นของประชากร

2. ตัวแปร เกี่ยวกับทำ เลที่ตั้ง ซึ่งทำ เลที่ตั้งในงานวิจัยนี้หมายถึง ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดินแตกต่างกันในบริเวณหนึ่ง ๆ โดยมีความสะดวกในการ เข้าถึงที่แตกต่างกัน พิจารณาจากระยะทางที่ห่างไกลออกไปจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจ เมือง ระยะทางที่ห่างไกลจากแหล่งน้ำ ระยะทางที่ห่างไกลจากจุดตัดของถนนสายสำคัญใน เมือง ระยะทางที่ห่างไกลจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของ เมือง และปริมาณความ เข้มของการจราจร

จากการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุแบบขั้นตอนที่ผ่านมา จะเห็นว่าตัวแปรอิสระที่มีผลต่อโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์มากที่สุดได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจร ความหนาแน่นของประชากร ระยะทางที่ห่างไกลจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ระยะทางที่ห่างไกลจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง ซึ่งตัวแปรอิสระดังกล่าวนี้สามารถจัดอยู่ในกลุ่มตัวแปรที่เกี่ยวกับลักษณะการใช้ที่ดินและกลุ่มตัวแปรเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ดังนั้นจึงสอดคล้องกับสมมติฐานของการวิจัยในครั้งนี้คือ

"ลักษณะการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์"

ดังนั้น การวิเคราะห์ที่ผ่านมาจึงสามารถสรุปได้ว่าเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้และเพื่อให้มีความถูกต้องและเหมาะสมมากยิ่งขึ้น ก็สามารถสร้างสมมติฐานใหม่ดังนี้คือ

" ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจรช่วง 7.15-8.15 น. ความหนาแน่นของประชากรต่อ 1,000 ตารางเมตร ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และระยะทางที่ห่างจาก สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์มากที่สุด

6.3 ข้อเสนอแนะ

1. แบบจำลองที่ได้จากการวิเคราะห์นี้แสดงให้เห็นว่า ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจร ความหนาแน่นประชากร ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และระยะห่างจากสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ของเมือง เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดมูลค่าที่ดินในเขตเทศบาลเมืองนครสวรรค์ แต่อย่างไรก็ตามแบบจำลองนี้เป็นเพียงการศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในลักษณะทั่ว ๆ ไป แต่ก็สามารถที่จะนำแบบจำลองนี้ไปใช้ทดสอบหรือพยากรณ์

มูลค่าที่ดินในเขตเมืองอื่น ๆ ได้ และแบบจำลองนี้จะมีความสำคัญมากขึ้นถ้ามีการศึกษาค้นคว้าให้กว้างไกล เพื่อประสานทฤษฎีให้มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และสร้างเป็นทฤษฎีสากลให้เป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวาง เพื่อนำไปใช้ทดสอบหรือพยากรณ์มูลค่าที่ดินในพื้นที่เมืองอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แต่อย่างไรก็ตาม การที่จะนำแบบจำลองนี้ไปใช้ ก็ควรที่จะคำนึงถึงการนำไปใช้ประโยชน์ดังนี้

1.1 แบบจำลองนี้จะมีความเหมาะสมมากน้อยเพียงใด ถ้านำไปใช้ในเขตเมืองอื่น ๆ

1.2 แบบจำลองนี้จะมีความสำคัญมากน้อยเพียงไร ถ้านำไปใช้ในเมืองที่มีขนาดแตกต่างกัน

1.3 แบบจำลองนี้จะมีความสำคัญมากน้อยเพียงใด ถ้านำไปใช้ในเมืองที่มีสภาพพื้นฐานเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน

1.4 แบบจำลองนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อีกหรือไม่ที่มีความสัมพันธ์ในการอธิบายรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินของแต่ละเขตเมือง อย่างไรก็ตาม โดยทั่ว ๆ ไปแล้วมีปัจจัยอื่นอีกหลายตัวที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งสามารถพิจารณาจัดกลุ่มปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ได้เป็น 5 กลุ่มใหญ่ ๆ ดังนี้

1.4.1 ปัจจัยทางกายภาพและปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่สัมพันธ์กับสภาพภูมิศาสตร์ซึ่งประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ สภาพของพื้นที่และดินฟ้าอากาศ แผนผังทางด้านกายภาพ เช่น การแบ่งขนาดของแปลงที่ดิน ที่ดินรอบ ๆ บริเวณ เช่น ที่ดินที่อยู่สูงกว่าระดับถนน ทางเข้าออกและระยะทาง เช่น การอยู่ใกล้ทางด่วนซึ่งจะเข้าสู่ตัวเมืองได้โดยง่าย ส่วนสำคัญอื่น ๆ ได้แก่ สภาพของดินและทรัพยากรแร่ธาตุ การระบายน้ำที่ปราศจากน้ำท่วมขัง ขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดินต่าง ๆ และองค์ประกอบภายในชุมชน เช่น การคมนาคมขนส่งความใกล้ไกลโรงเรียน โรงงาน โรงพยาบาล สวนสาธารณะ ตลาด และ ประโยชน์อื่น ๆ ที่เหมาะสมกับการใช้ที่ดินแต่ละประเภท รวมทั้งความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีซึ่งจะมีผลการใช้ที่ดิน

1.4.2 ปัจจัยทางสังคม ประกอบด้วย ลักษณะของประชากร เช่น อายุ ทักษะ ระดับการศึกษา การแบ่งแยกชนชั้น และองค์การต่าง ๆ ในท้องถิ่น ลักษณะทางสังคมนี้จะต้องมีการปรับหรือเลือกขนาดตามลักษณะของอาชีพ การศึกษา รายได้ การสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งถือเป็นการแบ่งระดับของละแวกใกล้เคียงในชุมชนนั้น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน

1.4.3 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย การจ้างงาน รายได้ของชุมชน การแข่งขันทางด้านตลาด การเวนคืนและการสร้างถนนใหม่ ภาวะผลิตผลทางเกษตรกรรม แนวโน้มการพัฒนาทางการพาณิชย์ ปริมาณเงินและสินเชื่อ ระดับราคาและอัตราดอกเบี้ยและปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่ออำนาจการซื้อ ปัจจัยทางเศรษฐกิจนี้อาจรวมถึงโครงสร้างขั้นพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ระบบถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ต่าง ๆ รวมทั้งนโยบายของรัฐ เช่น โครงการพัฒนาที่สำคัญต่าง ๆ ของแต่ละชุมชน สภาพของการคมนาคม เช่น การขนส่งที่ก่อให้เกิดรายได้แก่ท้องถิ่น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยพื้นฐานที่ก่อให้เกิดการผลิตและความเจริญต่าง ๆ ในท้องถิ่น

1.4.4 ปัจจัยทางการบริการสาธารณะ ประกอบด้วยการบริการต่าง ๆ ของเทศบาล เช่น การป้องกันน้ำท่วมและอัคคีภัย การรักษาความปลอดภัยและความสะอาดของชุมชน การบริการทางการศึกษา เช่น มีสถานศึกษาอนุบาลหรือประถมต่าง ๆ และการควบคุมการใช้ที่ดิน เช่น บริเวณที่อยู่อาศัยแต่มีโรงงานมาตั้งอยู่ใกล้ละแวกนั้น ซึ่งจะมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินเช่นกัน

1.4.5 ปัจจัยทางกฎหมาย ประกอบด้วยข้อมูลสำคัญทางกฎหมาย เช่น ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับอาคารและความปลอดภัย เช่น การสร้างคอนโดมิเนียม ข้อกำหนดทางสาธารณะและเอกชน เช่น ข้อกำหนดการใช้ที่ดินทั้งฝังเมืองรวมและทั่วไปซึ่งจะจำกัดในการใช้ที่ดิน ความหนาแน่น การถอยร่นจากถนน จำกัดความสูง การกำหนดให้มีที่จอดรถและอื่น ๆ รวมทั้งข้อกำหนดเกี่ยวกับโฉนด สิทธิการใช้ทางการเช่าและสิทธิเรียกร้องอื่น ๆ นอกจากนี้ภาษีทรัพย์สินต่าง ๆ เป็นภาระทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ระดับหรืออัตราของภาษีที่เก็บจะมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทั้งสิ้น

1.5 แบบจำลองนี้จะมีความสำคัญมากน้อยเพียงใด ถ้ามีการเปรียบเทียบปัจจัยที่แตกต่างกันในแต่ละเขตเมือง เพื่ออธิบายโครงสร้างของราคาที่ดิน เช่น กรณีของการเปรียบเทียบเมืองรองต่าง ๆ ด้วยกัน ได้แก่ พิษณุโลก นครสวรรค์ อุดรธานี ราชบุรี ภูเก็ตและสุราษฎร์ธานี

จากคุณสมบัติของแบบจำลองทั้งหมดนี้ การที่จะนำแบบจำลองไปใช้ได้อย่างเหมาะสมนั้น ควรจะต้องคำนึงถึง สถานที่และเวลาเป็นหลักสำคัญของการพิจารณาด้วย

2. การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างราคาที่ดินจะเป็นประโยชน์ในการประเมินราคาที่ดิน เพราะว่าการประเมินราคาที่ดินจะต้องอาศัยความชำนาญ ความคุ้นเคยกับสภาพของท้องถิ่นและการตัดสินใจในการรวบรวมและตีความของข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน ดังนั้น จึงควรมีการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งในต่างประเทศได้มีการวางหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดินไว้โดยตรง เช่น นิวซีแลนด์ เบลเยี่ยม สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน เป็นต้น ซึ่งการศึกษาหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เหล่านี้ อาจมีหลักเกณฑ์บางอย่างที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในประเทศไทยได้ ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการประเมินราคาที่ดินในประเทศไทย คือทำให้รัฐมีรายได้สูงขึ้นจากการเก็บภาษี ซึ่งปัจจุบันราคาที่ประเมินนั้นมักจะต่ำกว่าราคาที่แท้จริงของที่ดินจึงทำให้รัฐบาลสูญเสียรายได้ในการที่จะนำเงินมาพัฒนาประเทศด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย