

บทที่ 6

สรุป อภิปราย และข้อ เสนอแนะ

จากการศึกษาวิเคราะห์รูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี สามารถที่จะสรุปและอภิปรายผลที่ได้จากการวิเคราะห์ ดังนี้

6.1 สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์รูปแบบราคาที่ดิน

การศึกษานี้วิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินหมายถึง การพิจารณาการกระจายของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี ซึ่งการพิจารณานี้สามารถทำได้ทั้ง วิธีการหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับตัวแปรอิสระแต่ละตัวซึ่งประกอบด้วย ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำสำคัญ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ร้อยละของการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม - บริการ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการ-เอกชน ร้อยละของพื้นที่ว่าง ความหนาแน่นประชากร ต่อ 1000 ตารางเมตร และ ปริมาณจราจรในช่วง 7.15 น. - 8.15 น.

การศึกษานี้วิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดิน นอกจากวิเคราะห์ด้วยการพิจารณาจากการแจกแจงความสัมพันธ์แล้ว ยังสามารถวิเคราะห์ได้จาก การกระจายของราคาที่ดินในแต่ละจุดตัวอย่าง (192 ตัวอย่าง) จากแผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี ทั้ง 8 โซน ซึ่งมีรายละเอียดของการศึกษานี้วิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินทั้ง 2 วิธี ดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมืองพบว่า ราคาที่ดินที่มีราคาสูงจะกระจายอยู่ในบริเวณที่มีระยะทางใกล้กับย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง โดยบริเวณที่ใกล้ที่สุดจะมีราคาที่ดินสูงสุด และ เมื่อห่างจากย่านนี้ออกมา การกระจาย

ของราคาที่ดินก็จะลดต่ำลงไปตามระยะทางที่เพิ่มขึ้น

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำสำคัญของเมือง ได้แก่ อ่างเก็บน้ำหนองประจักษ์ พบว่า ระยะทางที่ห่างจากอ่างเก็บน้ำหนองประจักษ์นั้นไม่ได้มีอิทธิพลในการกำหนดมูลค่าที่ดินมากนัก แต่อย่างไรก็ตามการกระจายของราคาที่ดินบริเวณรอบ ๆ อ่างเก็บน้ำหนองประจักษ์ก็มีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณที่ห่างไกลออกไปอยู่บ้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งได้มีโครงการที่จะพัฒนาอ่างเก็บน้ำหนองประจักษ์ในปี พ.ศ. 2530 นี้ คาดว่าจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณรอบ ๆ อ่างเก็บน้ำหนองประจักษ์จากการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย มาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการค้า และบริการ อันจะมีผลทำให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้มีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และเมื่อเป็นเช่นนี้ก็จะ เป็นไปตามการศึกษาวิจัยในอดีต นั่นคือ บริเวณรอบ ๆ แหล่งน้ำสำคัญของเมืองจะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า พบว่า การกระจายของราคาที่ดินในราคาสูงจะปรากฏอยู่ในบริเวณที่มีร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้ามาก ส่วนบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าคิดเป็นร้อยละต่อพื้นที่น้อย ก็จะมีราคาที่ดินต่ำลงมาอย่างเป็นสัดส่วน แต่โดยทั่วไปแล้วการใช้ที่ดินเพื่อการค้าส่วนใหญ่จะปรากฏอยู่บริเวณย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และบริเวณนี้ก็จะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง ซึ่งตามกฎของเส้นประมูลค่าที่ดิน (bid-rent-curve) นั้น การใช้ที่ดินที่สามารถให้การประมูลค่าเช่าที่ดินได้มากที่สุดจะได้อยู่บริเวณย่านกลางเมือง และเส้นการประมูลค่าที่ดินจะลดลงพร้อม ๆ กับการเพิ่มระยะทางออกไปจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินที่สามารถมีทำเลที่ตั้งย่านกลางเมืองได้คือการใช้ที่ดินเพื่อการค้า รองลงมาคือการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม-บริการ และการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยตามลำดับ

ความถี่ร่วมระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พบว่า การกระจายของราคาที่ดินในบริเวณที่มีร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ จะมีราคาต่ำ และมักจะตั้งอยู่ในบริเวณเขตชานเมือง จึงเป็นไปตามกฎของเส้นการประมูลค่าที่ดินตามที่กล่าว

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและบริการ พบว่า การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมและบริการของเทศบาลเมืองอุดรธานีส่วนใหญ่มีการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม-บริการอยู่ในช่วงร้อยละ 0-25 และกระจายอยู่ในช่วงราคาที่ดินเกือบทุกค่า นั้นแสดงว่าการใช้ที่ดินประเภทนี้สามารถกระจายอยู่ในทุก ๆ พื้นที่ของเทศบาลเมือง ทั้งนี้ เพราะอุตสาหกรรมและบริการส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรม-บริการที่เกี่ยวกับการอุปโภคและบริโภค ที่สนองตอบความต้องการของชุมชน เช่น ร้านขนมปัง ร้านตัดเสื้อ โรงกึ่ง โรงพิมพ์ ร้านเคาะฟันสีรถยนต์ ร้านซ่อมเครื่องยนต์ และร้านทำเครื่องเฟอร์นิเจอร์

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของสถานที่ราชการ - เอกชน พบว่า การกระจายของราคาที่ดินที่ปรากฏอยู่ในการใช้ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะมีราคาที่ดินไม่สูงมากนัก แต่อย่างไรก็ตามการกระจายของราคาที่ดินในบริเวณที่มีการใช้ที่ดินประเภทนี้ ไม่ว่าจะมีการใช้ที่ดินมาก-น้อยเท่าใด ก็มักจะทำให้มีราคาที่ดินมีราคาต่ำ เพราะมีการใช้ประโยชน์ในทำเลที่ตั้งน้อยกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับร้อยละของพื้นที่ว่าง พบว่า การกระจายของราคาที่ดินในบริเวณที่มีพื้นที่ว่างมาก จะมีราคาที่ดินต่ำ และบริเวณที่มีพื้นที่ว่างเหล่านี้ ก็จะกระจายตัวอยู่ในเขตชานเมือง มีระยะทางห่างจากย่านธุรกิจการค้ามาก เป็นพื้นที่ที่มีอุปสรรคในการเข้าถึง และมีอุปสรรคในด้านการพัฒนา เช่นอยู่ใกล้กับเขตพื้นที่ทหาร เป็นต้น ในทางตรงกันข้ามบริเวณที่มีพื้นที่ว่างน้อย ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก ก็จะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับความหนาแน่นของประชากร ต่อ 1000 ตารางเมตร พบว่า บริเวณที่มีประชากรหนาแน่นน้อยที่สุด จะอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินต่ำมากที่สุด และในทางตรงกันข้าม บริเวณที่มีประชากรหนาแน่นมาก ก็อยู่ในบริเวณที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูง ซึ่งจากผลการวิจัยที่ผ่านมา พบว่า ตัวแปรทางด้านความหนาแน่นประชากรนั้น เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 2 ในการกำหนดมูลค่าที่ดินรองจากตัวแปรทางด้านระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง

ความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่ดินกับปริมาณการจราจรในช่วง 7.15 น. - 8.15 น. พบว่า การกระจายของราคาที่ดินกับปริมาณการจราจรนั้นจะมีลักษณะผันแปรตามกัน โดยบริเวณที่มีปริมาณการจราจรมาก ก็จะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูง ส่วนบริเวณที่มีการจราจรน้อย ราคาที่ดินก็จะต่ำ แสดงให้เห็นว่า ปริมาณการจราจรเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงระดับความสามารถในการเข้าถึงกิจกรรมต่าง ๆ บริเวณที่มีความสามารถในการเข้าถึงมาก มักจะเป็นบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง เพราะกิจกรรมนี้มีความต้องการความสะดวกในการเข้าถึงมากที่สุด และย่อมจะเป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินสูงตามไปด้วย

นอกจากนี้รูปแบบหรือการกระจายของราคาที่ดินยังสามารถวิเคราะห์ได้จากแผนที่แสดงการกระจายของราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี จากแผนที่ดังกล่าว พบว่า ราคาที่ดินมีมูลค่าสูงสุดที่บริเวณวงเวียนน้ำพุ ซึ่งบริเวณนี้เป็นย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง โดยมีมูลค่าที่ดินตารางวาละ 40,000 บาท ถัดจากบริเวณนี้ออกไปรอบทิศทาง ราคาที่ดินจะลดลงตามระยะทางที่ห่างออกไป การลดลงในระยะแรกนี้จะลดลงอย่างมาก คือลดลงจากราคา ตารางวาละ 40,000 บาท เป็น ตารางวาละ 30,000 บาท ในระยะทางสั้น ๆ ส่วนในระยะทางที่ห่างไกลออกไป อัตราการลดลงจะลดลงทีละน้อย จนในที่สุด ราคาที่ดินก็จะมีราคาต่ำที่สุดที่เขตชานเมืองในราคาตารางวาละ 450 บาท

การวิเคราะห์รูปแบบของราคาที่ดินด้วยวิธีการหาความสัมพันธ์และการวิเคราะห์จากแผนที่ สามารถที่จะคาดการณ์แนวโน้มการขยายตัวของเทศบาลเมืองอุดรธานีได้ว่า จะมีการขยายตัวออกไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ (โซนที่ 8) โดยเฉพาะตามเส้นทางคมนาคม สายอุดร - สกลนคร และ อุดรธานี - ขอนแก่น

6.2 สรุปและอภิปรายผลการวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี

การวิเคราะห์โครงสร้างราคาที่ดินทำได้โดยการวิเคราะห์ว่าราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานีนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยตัวใดบ้างที่เป็นตัวกำหนดให้มูลค่าที่ดินในแต่ละบริเวณมีราคาที่ดินแตกต่างกัน โดยวิธีวิเคราะห์แบบสมการถดถอยพหุแบบมีขั้นตอน จากการวิเคราะห์



ทำให้ทราบว่า ในบรรดาตัวแปรอิสระทั้งหมดนั้นตัวแปรอิสระที่มีผลต่อโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่น 0.05 มากที่สุด เรียงตามลำดับ ได้แก่

ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า (PCOM) ตัวแปรอิสระนี้เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินมากที่สุด โดยมีค่าความสัมพันธ์เท่ากับ 0.775 และสามารถที่จะพยากรณ์ราคาที่ดินได้ถูกต้องถึงร้อยละ 60 ตามสมการถดถอยดังนี้

$$VAL = 1830.08396 + 245.36633 \text{ PCOM}$$

ปริมาณการจราจรในช่วงเวลา 7.15 น. - 8.15 น. (TRAF) ตัวแปรอิสระนี้เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน และสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้มากเป็นอันดับที่ 2 โดยมีค่าความสัมพันธ์เท่ากับ 0.684 และค่าความสามารถในการพยากรณ์ราคาที่ดินได้ถูกต้องร้อยละ 47 ตามสมการถดถอย ดังนี้

$$VAL = 969.28696 + 6.04469 \text{ TRAF}$$

ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง (DCBD) ตัวแปรอิสระนี้เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน และสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินได้เป็นตัวสุดท้าย เมื่อคำนึงถึงความมีนัยสำคัญของตัวแปรโดยมีค่าความสัมพันธ์เป็นค่าลบ เท่ากับ - 0.579 และ ค่าความสามารถในการพยากรณ์ราคาที่ดินได้ถูกต้องร้อยละ 34 ตามสมการถดถอยดังนี้

$$VAL = 14130.59318 - 5.85674 \text{ DCBD}$$

จะเห็นว่าความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานีกับร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า เป็นความสัมพันธ์เชิงเส้นตรง (Linear relationship) อย่างมีนัยสำคัญมากที่สุด และสามารถใช้พยากรณ์ตัวแปรตามคือราคาที่ดินในเมืองได้มากที่สุด เมื่อมีตัวแปรอิสระเพียงตัวเดียว ความสัมพันธ์นี้ จะมีค่ามากยิ่งขึ้นเมื่อ ผนวกตัวแปรอิสระอื่น ๆ เข้าไปได้แก่ ปริมาณการจราจร ในช่วงเวลา 7.15 น. - 8.15 น. และระยะทางที่ห่างออกไปจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ซึ่งจะทำให้รูปแบบความสัมพันธ์และความสามารถในการพยากรณ์ราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานี มีค่าเพิ่มขึ้น อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ตามสมการถดถอยพหุแบบมีขั้นตอนของตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว ดังนี้

$$VAL = f(PCOM, TRAF, DCBD)$$

$$VAL = 3263.268227 + 156.798489 PCOM + 3.254386 TRAF - 1.794062 DCBD$$

$$R = 0.85923, R^2 = 0.73827, F = 176.76870 (df = 3, 188)$$

แบบจำลองหรือสมการนี้จะเห็นได้ว่า คำสหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัว ได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจร และระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า กลางใจเมือง มีค่าความสัมพันธ์กับราคาที่ดินสูงถึง 0.86 และตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวนี้ ยังสามารถพยากรณ์ราคาที่ดินใน เขต เทศบาล เมืองอุดรธานีได้ถูกต้องถึงร้อยละ 74

ส่วนตัวแปรอิสระตัวอื่น ๆ นั้น เมื่อนำเข้าไปวิเคราะห์ในสมการถดถอยค่าที่ได้ออกมาไม่ ทำให้มีความสัมพันธ์ และความสามารถในการพยากรณ์เพิ่มขึ้นมากนัก อีกทั้งตัวแปรอิสระเหล่านี้ ก็ไม่มีนัยสำคัญพอที่จะนำเข้าไปในสมการได้ จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องนำมาไว้ในสมการเพื่อ ทำการวิเคราะห์ แต่อย่างไรก็ตามก็สามารถที่จะจำแนกตัวแปรอิสระทั้งหมดว่ามีผลต่อตัวแปรตาม คือ ราคาที่ดินได้เป็น 2 ลักษณะคือ

1. มีผลทางด้านลบ (negative effect) หมายความว่า ยิ่งตัวแปรอิสระมีค่า มากเท่าใดก็จะทำให้มูลค่าที่ดินราคาต่ำลงมากเท่านั้น ตัวแปรอิสระที่มีผลต่อราคาที่ดินในด้านลบ ในงานวิจัยนี้ ได้แก่ ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ระยะทางที่ห่างจาก แหล่งน้ำสำคัญของเมือง ร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และร้อยละของพื้นที่ว่าง ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์

2. มีผลทางด้านบวก (positive effect) หมายความว่า ยิ่งตัวแปรอิสระ เหล่านี้มีค่ามากเท่าใด ก็จะทำให้มูลค่าที่ดินมีราคาสูงมากขึ้นเท่านั้น ตัวแปรอิสระที่มีผลต่อ ราคาที่ดินในงานวิจัยนี้ได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ร้อยละของการใช้ที่ดิน เพื่อ อุตสาหกรรม ความหนาแน่นประชากร และปริมาณการจราจร

และจากตัวแปรอิสระทั้งหมดนั้น สามารถที่จะจัดออกได้เป็น 3 กลุ่มคือ

1. ตัวแปรเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งได้แก่ การใช้ที่ดินเพื่อการค้า การใช้ที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม-บริการ การใช้ที่ดิน เพื่อ เป็น สถานที่ราชการและเอกชน และพื้นที่ว่างที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์

2. ตัวแปรเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ระยะทางที่ห่างไกลจากย่านธุรกิจการค้า กลางใจเมือง ระยะทางที่ห่างจากแหล่งน้ำสำคัญของเมือง และปริมาณการจราจร ซึ่งเกี่ยวข้องกับความสามารถในการเข้าถึง ของทำเลที่ตั้งต่าง ๆ

3. ตัวแปรเกี่ยวกับประชากร ได้แก่ ความหนาแน่นประชากรต่อ 1000 ตารางเมตร

จากการวิเคราะห์ที่ผ่านมา พบว่า ตัวแปรอิสระที่มีผลต่อโครงสร้างราคาที่ดินในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานีมากที่สุดได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ปริมาณการจราจร และระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ซึ่งตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวนั้น อยู่ในกลุ่มของตัวแปรเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน และตัวแปรเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ดังนั้นจะเห็นว่า จากสมมติฐานของการวิจัยในครั้งนี้ได้ตั้งสมมติฐานไว้ว่า

"ลักษณะของการใช้ที่ดินและทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยที่มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดิน ในเขต เทศบาลเมืองอุดรธานี"

ซึ่งการวิเคราะห์ที่ผ่านมาสามารถที่จะสรุปได้ว่า เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ และ เพื่อให้มีความถูกต้องมากยิ่งขึ้น ก็อาจสร้างสมมติฐาน เพื่อกำหนดรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดินในเขต เทศบาลเมืองอุดรธานีได้ใหม่ ดังนี้

"ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการค้า ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง และปริมาณการจราจรในช่วง 7.15 น. - 8.15 น. มีผลต่อรูปแบบและโครงสร้างของราคาที่ดิน ในเขต เทศบาลเมืองอุดรธานีมากที่สุด"

6.3 ข้อเสนอแนะ จากแบบจำลองที่แสดงให้เห็นว่า โครงสร้างราคาที่ดิน ในเขตเทศบาลเมืองอุดรธานีนั้นประกอบไปด้วย ตัวแปรอิสระ 3 ตัวแปร ที่เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดมูลค่าที่ดินในพื้นที่เมืองซึ่งได้แก่ ร้อยละของการใช้ที่ดินเพื่อเพื่อการค้า ปริมาณการจราจร และ ระยะทางที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ากลางใจเมือง ตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวนี้ สามารถที่จะกำหนดขึ้นมาเป็นแบบจำลองหรือทฤษฎีสากลเพื่อนำไปใช้ทดสอบหรือพยากรณ์มูลค่าของราคาที่ดิน ในเขต เมืองอื่น ๆ ได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เพราะตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวนี้ ก็เป็นไปตามการศึกษาวิจัยของต่างประเทศที่ผ่านมา

แต่อย่างไรก็ตาม การที่จะนำเอาแบบจำลองนี้ไปใช้ ก็ควรจะมีข้อควรคำนึงถึงในการนำไปใช้ประโยชน์ ดังนี้

1. แบบจำลองนี้จะมีความสำคัญมากน้อยเพียงใด ถ้านำไปใช้ใน เมืองที่มีขนาด และอายุของ เมืองแตกต่างกัน
2. แบบจำลองนี้จะมีความสำคัญมากน้อยเพียงใด ถ้านำไปใช้ใน เมืองที่มีลักษณะ สภาพ เศรษฐกิจแตกต่างกัน
3. ยังมีตัวแปรอิสระอื่น ๆ ที่มีความสัมพันธ์กับการอธิบายรูปแบบโครงสร้างราคาที่ดิน ในเมืองมากกว่านี้อีกหรือไม่ในแต่ละเมือง แต่อย่างไรก็ตามอาจจะกล่าวโดยทั่ว ๆ ไปว่า มีปัจจัยอยู่หลายตัวที่มีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดิน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้บางตัวสร้างขึ้นโดยมนุษย์ และ บางตัว เป็นผลมาจากธรรมชาติ สามารถพิจารณาจัดกลุ่มปัจจัยเหล่านี้ออกได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- 1) ปัจจัยทางกายภาพหรือสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย สภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ ความอุดมสมบูรณ์ของดิน ทรัพยากรแร่ธาตุ ปัจจัยประกอบในชุมชน เช่น การคมนาคมขนส่ง ความใกล้ไกลโรงเรียน โรงพยาบาล โรงงาน สวนสาธารณะ ตลาด การป้องกันน้ำท่วมและการอนุรักษ์ที่ดินรวมทั้งความก้าวหน้าทางด้าน เทคโนโลยีซึ่งมีผลต่อการใช้ที่ดิน
- 2) ปัจจัยทางสังคม เช่น การใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ประชากร การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นของประชากร การแบ่งแยกชนชั้นต่าง ๆ
- 3) ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ รวมถึงทรัพยากร และความพยายามที่จะให้บรรลุถึงอุดมการณ์ และ เป้าหมายของมนุษย์ ซึ่งถูกสร้างขึ้นมาโดยปัจจัยเหล่านี้คือ ทรัพยากร-ธรรมชาติ (ปริมาณ คุณภาพ สถานที่ตั้ง และอัตราการเสื่อมสลาย) แนวโน้มทางการพัฒนาการพาณิชย์ อุตสาหกรรม ปริมาณเงิน และสินเชื่อที่สามารถจะหาได้ ระดับราคา อัตราดอกเบี้ย ภาวะทางด้านภาษี และปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลทั้งทางตรงและทางอ้อมต่ออำนาจการซื้อ
- 4) กฎระเบียบของรัฐบาลรวมถึงกฎหมายผังเมือง ระเบียบข้อบังคับ เกี่ยวกับอาคารและความปลอดภัย การควบคุมค่าเช่า นโยบายเพื่อความมั่นคงของประเทศ ลำดับความสำคัญของการจัดสรรสิทธิพิเศษ เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

ตามปกติปัจจัยแต่ละตัวจะเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาและจะเป็นทั้งเหตุและผลที่มีอิทธิพล
ต่อราคาที่ดิน ฉะนั้นการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อโครงสร้างราคาที่ดิน ควรจะคำนึงถึงปัจจัย
เหล่านี้ด้วย เพราะอาจจะมีผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินทั้งทางตรงและทางอ้อม