



ISSN: 2774-0390 (Online)

วารสารวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร
Journal of Management Science, Sakon Nakhon Rajabhat University
Homepage: <https://so08.tci-thaijo.org/index.php/JMSSNRU>
e-mail: jmssnr@gmail.com



ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว Factors affecting vacant land prices in Sa Kaeo Province

ศิริภัทสร สิงห์โค¹, ศิริขวัญ เจริญวิริยะกุล^{2*}

Sirapatsara Singkho¹, Sirikwan Jaroenwiriyakul^{2*}

^{1,2} คณะเศรษฐศาสตร์ ศรีราชา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา

^{1,2} Faculty of Economics at Sriracha, Kasetsart University, Sriracha Campus

*Corresponding author's e-mail: sirapatsara.si@ku.th¹, sirikwan.ja@ku.th^{2*}

Received: April 19, 2026

Revised: June 11, 2026

Accepted: June 23, 2026

บทคัดย่อ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วครั้งนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ จากประกาศขายที่ดินในเว็บไซต์ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มซื้อขายที่ดินทางสื่อสังคมออนไลน์ที่ประกาศขายตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2568 จำนวนทั้งหมด 716 แปลง นำมาวิเคราะห์ด้วยแบบจำลอง Hedonic Pricing Model ด้วยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square: OLS) ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดินมีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ได้แก่ สภาพของที่ดินเมื่อที่ดินมีการถมแล้วมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ระยะความลึกของแปลงที่ดินจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดิน มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงข้ามกับราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วนของแปลงที่ดิน ความกว้างของผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้แก่ ระยะห่างจากศูนย์การเมือง ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าหรือตลาด มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงข้ามกับราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ปัจจัยด้านกฎหมายสิทธิของผังเมืองที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้แก่ เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลือง สีส้ม และสีแดงมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่านี้สามารถใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจลงทุนได้ โดยผู้ขายที่ต้องการเพิ่มมูลค่าที่ดินอาจทำการปรับปรุงด้วยปัจจัยทางกายภาพและปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนผู้ซื้อควรให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและปัจจัยด้านกฎหมายในส่วนของการซื้อจำกัดตามผังเมืองเพื่อโอกาสในการพัฒนาตามศักยภาพของที่ดิน

คำสำคัญ: ราคาที่ดินเปล่า, ผังเมือง, สาธารณูปโภค

Abstract

The quantitative aimed to investigate the factors affecting vacant land prices in Sa Kaeo Province. It utilized secondary data from land sale listings on real estate websites and social media groups between January 2018 and December 2025, totaling 716 plots. The data were analyzed using the Hedonic Pricing Model with the Ordinary Least Squares (OLS) method. The study found that the physical characteristics of land parcels affected vacant land prices in Sa Kaeo Province. Specifically, filled land was positively correlated with land prices, whereas the depth of the land parcel from the road was negatively correlated with vacant land prices. Infrastructure and amenity factor affecting vacant land prices in Sa Kaeo Province included the completeness of the public utility systems. The width of the road in front of the land parcel had a positive correlation with vacant land prices in Sa Kaeo Province. Location factors affecting the vacant land prices in Sa Kaeo Province included the distance from to the administrative center and distance to shopping malls or markets, both of which had a negative correlation with land prices. Regarding legal factors, parcel located within yellow, orange, and red zoning area had a positive correlation with vacant land prices. These findings can support investment decision – making. Sellers wishing to increase land value may improve physical conditions and utility access, while buyers should focus on infrastructure and zoning restrictions to optimize the land's development potential.

Keywords: vacant land prices, urban planning, public utilities

ความสำคัญของการวิจัย

ที่ดินถือเป็นปัจจัยการผลิตหนึ่งในทางเศรษฐศาสตร์ ที่ใช้ร่วมกับปัจจัยอื่นเพื่อผลิตสินค้าและบริการมาตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ที่ดินสามารถสร้างประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้อย่างมากมายไม่ว่าจะใช้ในการอยู่อาศัย การทำการเกษตร การใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ การใช้ประโยชน์เพื่อทำอุตสาหกรรมหรือการใช้ประโยชน์อื่น ที่ดินแต่ละแปลงมีลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินที่เฉพาะตัว ต้นทุนในการพัฒนาที่ดินเพื่อนำไปทำประโยชน์จะแตกต่างกันไปตามลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินนั้น (จิตาภานต์ สุดประเสริฐ และมงคล อัครดิลลฤทธิ, 2566) เช่น ที่ดินที่มีระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนอาจมีค่าใช้จ่ายในการปรับระดับพื้นที่มากกว่าที่ดินที่มีระดับเท่าถนน เป็นต้น นอกจากนี้ด้วยทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินที่ต่างกัน กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นที่ตั้งในการผลิตสินค้าและบริการ แปลงที่ดินที่อยู่ห่างไกลจะใช้เวลาและระยะทางในการขนส่งที่มากกว่าส่งผลถึงต้นทุนของผู้ผลิตที่เพิ่มขึ้นกระทบกับความสามารถในการแข่งขันกับผู้ผลิตอื่น ๆ ในตลาด แปลงที่ดินที่อยู่ห่างไกลจากเมืองอาจประสบกับปัญหาเรื่องความขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ อันจะส่งผลกระทบต่อความสะดวกในการใช้ประโยชน์ที่ดิน รัฐจึงมีการใช้อำนาจทางกฎหมายในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ซึ่งจะเป็นแนวทางที่รัฐใช้พิจารณาในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (ชนกชนม์ ภูมิวิจิตรการ, 2563) ที่จะส่งผลต่อศักยภาพการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ด้วยลักษณะเฉพาะของที่ดินและปัจจัยเกี่ยวกับที่ดินในหลายด้าน ทำให้การกำหนดราคาที่ดินมีความซับซ้อน ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด การพิจารณาในการใช้ประโยชน์บนที่ดินนั้นควรพิจารณาอย่างรอบครอบ การที่จะเข้าไปทำประโยชน์บนที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายผู้ทำประโยชน์ควรจะมีสิทธิในการทำประโยชน์บนที่ดินก่อน อาจจะเป็นสิทธิที่ได้จากการเช่าหรือสิทธิที่ได้จาก

การซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธินี้เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนจำนวนมากการทำความเข้าใจในปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินเพื่อให้เกิดสินใจลงทุนได้อย่างเหมาะสมจึงเป็นเรื่องที่สำคัญที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายที่ดินควรพิจารณา (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2567)

จังหวัดสระแก้วเป็นจังหวัดที่ตั้งอยู่ในภาคตะวันออกของประเทศไทย มีพรมแดนติดกับประเทศกัมพูชาระยะทางประมาณ 165 กิโลเมตร ได้ชื่อว่าเป็นประตูสู่อินโดจีน ทำเลที่ตั้งที่มีอาณาเขตพื้นที่ติดต่อกับหลายจังหวัดและมีพรมแดนติดต่อกับประเทศกัมพูชา ทำให้ภาครัฐมีการลงทุนสร้างโครงสร้างพื้นฐานและมีการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดสระแก้วขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนาด้านเศรษฐกิจในพื้นที่ จังหวัดสระแก้วมีพื้นที่ประมาณ 4,496,961.25 ไร่ แต่มีเพียงร้อยละ 16.02 เท่านั้นที่เป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ที่สามารถจดทะเบียนสิทธินิติกรรมซื้อขายได้ (สำนักงานจังหวัดสระแก้ว, 2569) ด้วยการพัฒนาในพื้นที่และการที่แปลงที่ดินที่สามารถซื้อขายได้มีจำนวนจำกัด ทำให้ราคาที่ดินในจังหวัดสระแก้วมีการเปลี่ยนแปลงไป

ที่ดินแต่ละแปลงนั้นมีลักษณะที่เฉพาะตัวทั้งลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน ทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดิน สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณแปลงที่ดิน ตลอดจนข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายผังเมืองที่แตกต่างกัน การเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละพื้นที่ย่อมมีความแตกต่างกัน การกำหนดราคาที่ดินจึงมีความซับซ้อน การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าที่ผ่านมาส่วนใหญ่มุ่งเน้นที่จะศึกษาในพื้นที่ที่มีบริบทของความเป็นเมืองสูง เช่น กรุงเทพมหานครและพื้นที่ปริมณฑล งานศึกษาที่เป็นพื้นที่ต่างจังหวัดยังมีน้อย ซึ่งในจังหวัดสระแก้วยังไม่เคยมีการศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินมาก่อน สำหรับปัจจัยที่ทำการศึกษาในการศึกษาที่ผ่านมาเน้นเป็นปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดินและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งเป็นหลักไม่ได้พิจารณาถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อมและปัจจัยข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายผังเมืองร่วมในการศึกษาด้วย การที่ไม่ใช่ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินอย่างเพียงพออาจทำให้การตัดสินใจลงทุนในที่ดินมีความคลาดเคลื่อน การใช้ประโยชน์บนที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับมูลค่า การตั้งราคาขายที่ไม่เหมาะสม การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วจะเป็นการปิดช่องว่างในการศึกษาทำให้ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในบริบทพื้นที่จังหวัดสระแก้ว ผู้วิจัยจึงมีความสนใจในการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว

การทบทวนวรรณกรรม

ทฤษฎี Hedonic Pricing Model

การประมาณราคาแฝงของคุณลักษณะต่าง ๆ ของสินค้าเพื่อมาประกอบกันเป็นราคาของสินค้า 1 หน่วยตามทฤษฎี Hedonic Pricing Model ถูกพัฒนาขึ้นโดย Rosen ในปี 1974 คุณลักษณะของสินค้าที่มีความแตกต่างกันนั้นย่อมส่งผลให้ราคาสินค้าแตกต่างกันแม้ว่าจะเป็นสินค้าชนิดเดียวกัน (Rosen, 1974) เช่น ราคาของโทรศัพท์เคลื่อนที่ย่อมแตกต่างกันตามขนาดหน้าจอ หน่วยความจำ และหน่วยประมวลผล เป็นต้น นักวิชาการหลายท่านนำทฤษฎี Hedonic Pricing Model มาประยุกต์ใช้กับการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาของสังหาริมทรัพย์กับคุณลักษณะต่าง ๆ ของสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น คุณลักษณะในด้านกายภาพ คุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวก คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะด้านการใช้ประโยชน์ตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งคุณลักษณะที่น่ามาวิเคราะห์ราคาแฟงนี้สามารถกำหนดได้หลากหลายรูปแบบขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ของผู้ทำการศึกษา ข้อมูลคุณลักษณะจะถูกนำมาวิเคราะห์ด้วยแบบจำลองการถดถอยพหุคูณ (multiple regression analysis) เนื่องจากราคาไม่ได้ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะใดเพียงลักษณะเดียว

ราคาที่ดินเปล่าที่ใช้ในการศึกษารั้งนี้ เป็นราคาตามประกาศขายที่เจ้าของที่ดินเสนอขายในเว็บไซต์ อสังหาริมทรัพย์และกลุ่มซื้อขายที่ดินทางสื่อสังคมออนไลน์ เนื่องจากที่ดินแต่ละแปลงนั้นมีขนาดเนื้อที่ดินที่แตกต่างกัน ราคาที่ใช้ในการวิเคราะห์จึงเป็นราคาเสนอขายที่ดินต่อพื้นที่ 1 ตารางวา

อุปสงค์ที่ดิน

อุปสงค์ที่ดิน คือ ความต้องการที่ดินเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ เมื่อพิจารณาราคาของผลผลิตจากที่ดินหรือราคาเช่าที่ดิน ในทางเศรษฐศาสตร์ที่ดินถือเป็นหนึ่งในปัจจัยการผลิต อุปสงค์ของที่ดินคืออุปสงค์ของปัจจัยการผลิตจึงเป็นอุปสงค์แบบต่อเนื่อง (derived demand) ความต้องการที่ดินไม่ได้ขึ้นอยู่กับราคาที่ดินเพียงอย่างเดียวแต่จะขึ้นอยู่กับราคาผลผลิตที่จะผลิตได้จากที่แห่งนั้นด้วย (อมรภาค รักษาศรี และคณะ, 2565) เช่น กรณีที่ผลไม้ที่ปลูกได้ในที่ดิน 1 แปลงมีราคาสูงขึ้น แม้ว่าจำนวนที่ผลิตได้จะเท่าเดิมแต่เกษตรกรจะได้รายรับมากขึ้น เกษตรกรจึงมีความต้องการในการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น

อุปทานที่ดิน

อุปทานที่ดิน คือ ปริมาณของที่ดินที่มีการเสนอขายหรือให้เช่า ณ ระดับราคาหรือค่าเช่าต่าง ๆ มีลักษณะสำคัญได้แก่ ที่ดินมีปริมาณที่คงที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ ที่ดินมีคุณลักษณะเฉพาะที่หลากหลายเช่น ขนาด รูปทรง ความเรียบ หรือคุณลักษณะทางกายภาพอื่นอันจะส่งผลต่อการใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงนั้น ที่ดินถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ดังนั้นจึงเคลื่อนย้ายไม่ได้ และที่ดินมีความคงทนถาวรผู้ครอบครองสามารถทำประโยชน์ได้ตลอดอายุการครอบครองที่ดินแปลงนั้น (นิกร น้อยพรม, 2560)

หลักเกณฑ์การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโดยคำนึงถึงปัจจัยทางกายภาพ

หลักเกณฑ์การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง โดยคำนึงถึงแบบจำลอง PACET (Physical, Accessibility, Community, Economic, and Time Factors model) คือ แบบจำลองที่ใช้ประเมินปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นรูปธรรมและจับต้องได้ประกอบด้วย สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การเข้าสู่พื้นที่โครงการทั้งการเข้าออกทางกฎหมายและคุณภาพของการเข้าออก ปัจจัยทางสังคมกล่าวคือลักษณะพื้นฐานของชุมชนโดยรอบ สิ่งแวดล้อมพิจารณาถึงสภาพของกายภาพบริเวณรอบโครงการ สภาพทางภูมิศาสตร์สภาพภูมิอากาศ และการคมนาคมขนส่ง (สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล, 2564)

ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดิน

ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดิน คือ องค์ประกอบภายนอกที่สังเกตได้ของแปลงที่ดิน เช่น รูปร่างของแปลงที่ดิน หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระยะความลึกของแปลงที่ดินจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดิน ความสูงต่ำของแปลงที่ดินเมื่อเทียบกับระดับถนน จากงานวิจัยที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน ปัจจัยทางกายภาพมักจะเป็นปัจจัยหลักที่ถูกนำมาศึกษาทั้งสภาพของแปลงที่ดิน ขนาดแปลงที่ดิน ระยะความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดิน (วาสนา ดวงดี, 2562; อมรภาค รักษาศรี และคณะ, 2565)

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก

ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก คือ สิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณแปลงที่ดินหรือการอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงแปลงที่ดิน เช่น ระบบสาธารณูปโภค ลักษณะผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน เป็นต้น จากงานศึกษาที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกถูกนำมาวิเคราะห์ในงานศึกษาหลายงาน ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ (เพ็ญนิภา คำภู และกัมปนาท ปิยะธำรงชัย, 2567; อมรภาค รักษาศรี และคณะ, 2565; Doam, 2023; Kumar et al., 2024)

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง คือ ระยะห่างจากแปลงที่ดินไปยังสถานที่ต่าง ๆ จากงานศึกษาที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน โดยเฉพาะการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินในพื้นที่เมือง ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดการใช้ประโยชน์บนที่ดิน เช่น ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากสถานที่สำคัญหรือสถานที่ราชการ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้า (อมรภาค รักษาศรี และคณะ, 2565; Mariš, 2021; Doam, 2023; Kumar et al., 2024)

ปัจจัยด้านกฎหมาย

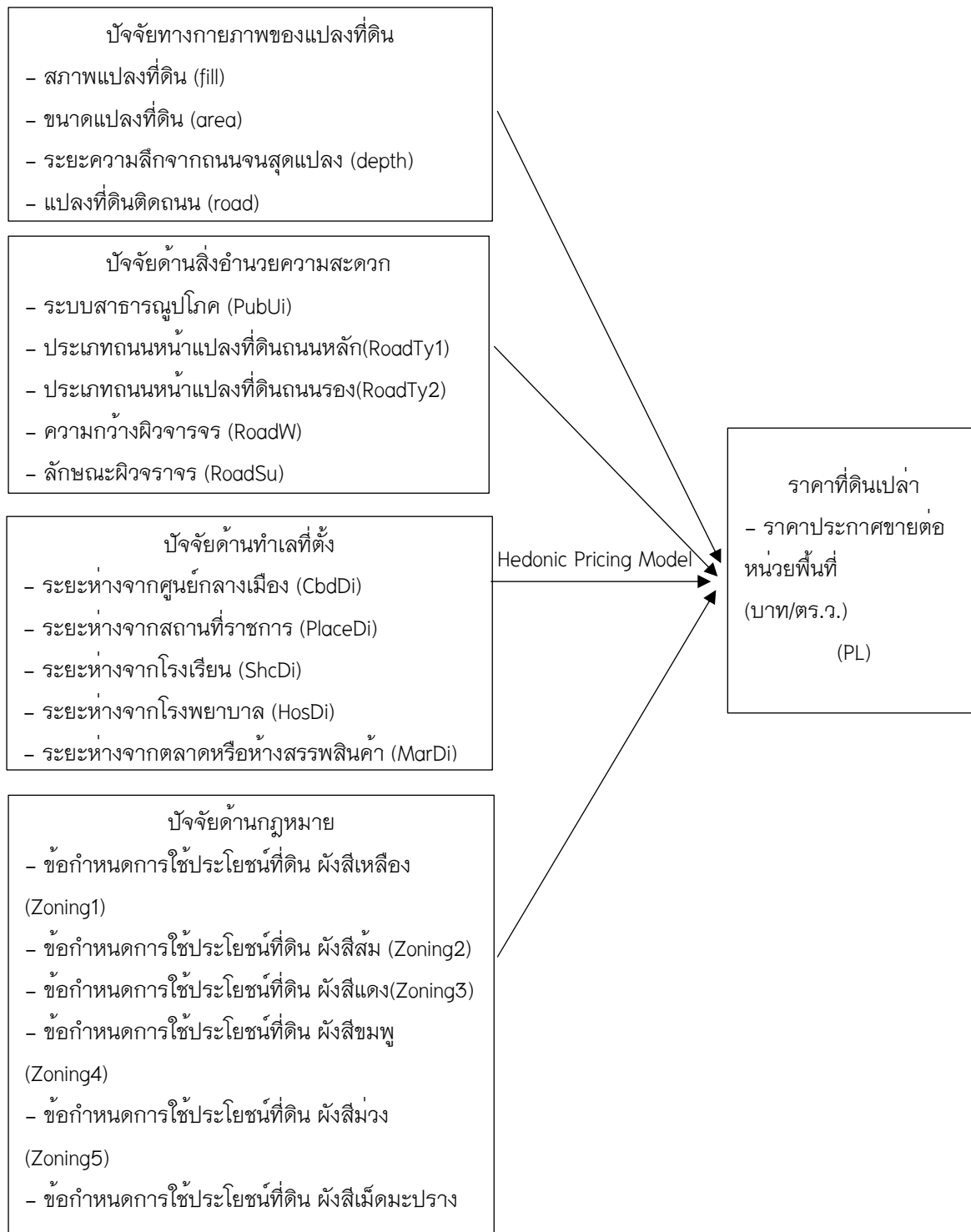
ปัจจัยด้านกฎหมาย คือ ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์บนแปลงที่ดินตามกฎหมายผังเมือง กฎหมายผังเมืองเป็นกรอบในการขึ้นการพัฒนาด้านกายภาพในระดับพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ควบคุมอาคารที่สามารถก่อสร้างได้ในแต่ละพื้นที่ เพื่อความเป็นระเบียบและความปลอดภัยในภาพรวม ตามกฎหมายผังเมืองในพื้นที่จังหวัดสระแก้วระบุถึงข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ตามสีของผังเมืองไว้ดังนี้ พื้นที่ผังเมืองสีเหลืองเป็นที่ดินอยู่อาศัยประเภทหนาแน่นน้อย พื้นที่ผังเมืองสีส้มเป็นที่ดินอยู่อาศัยประเภทหนาแน่นปานกลาง พื้นที่ผังเมืองสีแดงเป็นที่ดินอยู่อาศัยประเภทหนาแน่นมาก พื้นที่ผังเมืองสีชมพูเป็นที่ดินชุมชนพื้นที่สีม่วงเป็นที่ดินอุตสาหกรรม พื้นที่ผังเมืองสีเม็ดมะปรางเป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า พื้นที่ผังเมืองสีเขียวเป็นที่ดินเกษตรกรรม พื้นที่ขาวกรอบเขียวเป็นที่ดินอนุรักษ์ชนบท พื้นที่สีเขียวอ่อนเป็นที่ดินโล่งเพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พื้นที่สีเขียวอ่อนทแยงขาวเป็นที่ดินอนุรักษ์ป่าไม้ จากงานศึกษาที่ผ่านมาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินมีการกล่าวถึงข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์บนแปลงที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ซึ่งถือเป็นข้อพิจารณาสำหรับนักพัฒนาโครงการในการเลือกลงทุนในแปลงที่ดิน (วาสนา ดวงดี, 2562) ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยเลือกทำการศึกษาแปลงที่ดินที่สามารถซื้อขายได้ตามกฎหมายซึ่งที่ดินที่มีเอกสารสิทธิที่มีการซื้อขายได้ในจังหวัดสระแก้วจะมีการกระจุกตัวอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลือง สีส้ม สีแดง มีชมพู สีม่วงและสีเม็ดมะปราง

สมมติฐานของงานวิจัย

1. ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดิน ได้แก่ สภาพที่ดิน ขนาดของแปลงที่ดิน ลักษณะแปลงที่ดินติดถนนมีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในทิศทางเดียวกัน ในส่วนของระยะความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดินมีผลกับราคาที่ดินเปล่าในทิศทางตรงกันข้าม
2. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ประเภทถนนติดแปลงที่ดิน ความกว้างผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน ลักษณะผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในทิศทางเดียวกัน
3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง ระยะห่างจากสถานที่ราชการ ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้า มีผลกับราคาที่ดินเปล่าในทิศทางตรงข้าม
4. ปัจจัยด้านกฎหมาย ได้แก่ เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในผังเมืองสีเหลือง สีส้ม สีแดง สีชมพู สีม่วง สีเม็ดมะปราง มีผลกับราคาที่ดินเปล่าในทิศทางเดียวกัน

กรอบแนวคิดของการวิจัย

จากการตรวจสอบเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วโดยสามารถแสดงกรอบแนวคิดของการวิจัยดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดของการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณและเก็บข้อมูลแบบทุติยภูมิ (secondary data) ประเภทข้อมูลภาคตัดขวาง (cross-sectional data) โดยมีรายละเอียดวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ใช้ข้อมูลแปลงที่ดินเปล่าที่มีการเสนอขายในพื้นที่จังหวัดสระแก้วจากเว็บไซต์ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มซื้อขายที่ดินทางสื่อสังคมออนไลน์ที่ประกาศขายตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ. 2561 ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2568 เป็นประกาศขายที่ดินเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน เฉพาะที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างหากมีประกาศขายซ้ำจะคัดเลือกจากประกาศขายครั้งล่าสุด จำนวน 716 แปลง ข้อมูลจำนวนแปลงที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลแบบครบถ้วน (complete dataset) ของกลุ่มตัวอย่าง เพื่อให้ข้อมูลมีความครบถ้วนและครอบคลุมพื้นที่ในการศึกษาทั้งหมด

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

งานวิจัยนี้ผู้ศึกษาเลือกใช้เครื่องมืองานวิจัย แบบจำลอง Hedonic Pricing Model ในการหาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว เนื่องจากเป็นแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาเชิงเหตุผล ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares: OLS) โดยสามารถเขียนเป็นแบบจำลองได้ดังนี้

$$PL_i = \beta_0 + \beta_1 Fill_i + \beta_2 Area_i + \beta_3 Depth_i + \beta_4 Road_i + \beta_5 PubUi_i + \beta_6 RoadTy1_i + \beta_7 RoadTy2_i + \beta_8 RoadW_i + \beta_9 RoadSu_i + \beta_{10} CBDDi_i + \beta_{11} PlaceDi_i + \beta_{12} ShcDi_i + \beta_{13} HosDi_i + \beta_{14} MarDi_i + \beta_{16} Zoning2_i + \beta_{17} Zoning3_i + \beta_{18} Zoning4_i + \beta_{19} Zoning5_i + \beta_{20} Zoning6_i + \varepsilon_i$$

โดยที่ PL_i = ราคาที่ดินเปล่า (บาทต่อตารางวา)

$Fill_i$ = สภาพที่ดิน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อที่ดินมีการถมแล้ว และมีค่าเป็น 0 เมื่อที่ดินไม่มีการถม

$Area_i$ = ขนาดที่ดิน (ตารางวา)

$Depth_i$ = ระยะความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดิน (เมตร)

$Road_i$ = แปลงที่ดินติดถนน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินติดถนน และมีค่าเป็น 0 เมื่อที่ดินไม่ติดถนน

$PubUi_i$ = สาธารณูปโภค เป็นตัวแปรหุ่นมีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินมีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน และมีค่าเป็น 0 เมื่อแปลงที่ดินมีระบบสาธารณูปโภคไม่ครบถ้วน

$RoadTy1_i$ = ประเภทถนน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนหลัก และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$RoadTy2_i$ = ประเภทถนน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนรองและมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$RoadW_i$ = ความกว้างผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน (เมตร)

$RoadSu_i$ = ลักษณะพื้นผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อลักษณะผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินเป็นลาดยางหรือคอนกรีต และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$CbdDi_i$ = ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง (กิโลเมตร)

$PlaceDi_i$ = ระยะห่างจากสถานที่ราชการ (กิโลเมตร)

$ShcDi_i$ = ระยะห่างจากโรงเรียน (กิโลเมตร)

$HosDi_i$ = ระยะห่างจากโรงพยาบาล (กิโลเมตร)

$MarDi_i$ = ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้า (กิโลเมตร)

$Zoning1_i$ = สีของผังเมือง เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$Zoning2_i$ = สีของผังเมือง เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$Zoning3_i$ = สีของผังเมือง เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$Zoning4_i$ = สีของผังเมือง เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$Zoning5_i$ = สีของผังเมือง เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

$Zoning6_i$ = สีของผังเมือง เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีเม็ดมะปราง ที่ดินประเภทคลังสินค้า และมีค่าเป็น 0 กรณีอื่น ๆ

E_i = ค่าคลาดเคลื่อน

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

งานศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ทำการรวบรวมข้อมูลแปลงที่ดินเปล่าที่มีการเสนอขายในพื้นที่จังหวัดสระแก้ว จากเว็บไซต์ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มซื้อขายที่ดินทางสื่อสังคมออนไลน์ จำนวน 716 แปลง โดยเริ่มจากบันทึกข้อมูลทะเบียนที่ดินของที่ดินแปลงที่ดินตามประกาศขายซึ่งประกอบด้วย เลขที่โฉนด อำเภอ ตำบล จากนั้นระบุเนื้อที่ และราคาขายที่ดินต่อตารางวา ในโปรแกรม Excel สำหรับรวบรวมข้อมูลใช้ เลขที่โฉนด อำเภอ ตำบล ในการเชื่อมโยงข้อมูลจากระบบค้นหาแปลงที่ดิน (land maps) ของกรมที่ดิน เพื่อตรวจสอบเนื้อที่ ระยะเวลา ความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดิน พิกัดตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน ใช้เลขที่โฉนด อำเภอ ตำบล ที่ดิน พิกัดตำแหน่งที่ตั้งแปลงที่ดิน ในการตรวจสอบข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพผิวจราจร ความกว้างผิวจราจร จากจากเว็บไซต์สารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ใช้เลขที่โฉนด อำเภอ ตำบล ในการตรวจสอบเขตสีของผังเมืองจากระบบตรวจสอบผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรมโยธาธิการและผังเมืองแล้วทำการบันทึกข้อมูลลงในไฟล์บันทึกข้อมูลตามลำดับปัจจัยเพื่อรวบรวมข้อมูลไปใช้ในการวิเคราะห์ ข้อมูลจำนวนแปลงที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลแบบครบถ้วน (complete dataset) ของกลุ่มตัวอย่าง โดยผ่านการคัดเลือกให้มีความสมบูรณ์ของตัวแปรที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ซึ่งได้รับการตรวจสอบความครบถ้วนและความพร้อมสำหรับการวิเคราะห์เชิงประจักษ์แล้ว

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วครั้งนี้ ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ประเภทข้อมูลภาคตัดขวาง (cross-sectional data) จำนวน 716 ข้อมูล นำข้อมูลที่รวบรวมครบถ้วนมาวิเคราะห์โดยใช้ แบบจำลอง Hedonic Pricing Model ข้างต้นตามแบบเครื่องมืองานวิจัยที่ได้กำหนดไว้ และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดด้วยโปรแกรมทางสถิติ Eviews

ผลการวิจัย

สถิติเบื้องต้นของข้อมูล ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่า มีรายละเอียดดังตาราง 1

ตาราง 1 ผลการศึกษาสถิติเบื้องต้น

	$\bar{X}$	S.D.
ราคาที่ดินเปล่า	2,134.255	2,725.718
ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดิน		
- ขนาดแปลงที่ดิน (area)	3,219.942	4,828.639
- ระยะความลึกจากถนนจนสุดแปลง (depth)	134.700	136.704
ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก		
- ความกว้างผิวจราจร (RoadW)	6.850	7.159
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง		
- ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง (CbdDi)	9.736	6.416
- ระยะห่างจากสถานที่ราชการ (PlaceDi)	12.141	7.848
- ระยะห่างจากโรงเรียน (ShcDi)	9.850	6.295
- ระยะห่างจากโรงพยาบาล (HosDi)	9.791	6.343
- ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้า (MarDi)	12.412	35.763

จากตาราง 1 พบว่า สถิติเบื้องต้นของข้อมูลพบว่า ราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วเฉลี่ยเท่ากับ 2,134.255 บาท ต่อตารางวา มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 2,725.718 บาทต่อตารางวา ปัจจัยทางกายภาพ ขนาดที่ดินมีพื้นที่เฉลี่ย 3,219.942 ตารางวา ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 4,828.639 ตารางวา ระยะความลึกจากถนนจนสุดแปลงเฉลี่ย 134.700 เมตร ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 136.704 เมตร ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ความกว้างผิวจราจรเฉลี่ย 6.850 เมตร ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 7.159 เมตร ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองเฉลี่ย 9.736 กิโลเมตร ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 6.416 กิโลเมตร ระยะห่างจากสถานที่ราชการเฉลี่ย 12.141 กิโลเมตร ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 7.848 กิโลเมตร ระยะห่างจากโรงเรียนเฉลี่ย 9.850 กิโลเมตร ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 6.295 กิโลเมตร ระยะห่างจากโรงพยาบาลเฉลี่ย 9.791 กิโลเมตร ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 6.343 กิโลเมตร ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้า 12.412 กิโลเมตร ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 35.763 กิโลเมตร

การศึกษาค้นคว้าจากการทดสอบสหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระเป็นการทดสอบเพื่อไม่ให้เกิดปัญหา Multicollinearity ของตัวแปรอิสระแต่ละตัวที่อยู่ในแบบจำลอง พบปัจจัยที่มีค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกันมากกว่า .8 ได้แก่ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกคือ ประเภทถนนหลักกับความกว้างผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง คือ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองกับระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองกับระยะห่างจากสถานที่ราชการ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองกับระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาลกับระยะห่างจากสถานที่ราชการ ระยะห่างจากโรงพยาบาลกับระยะห่างจากโรงเรียน ผู้ศึกษาได้ทำการเลือก ตัวแปรระยะห่างจากโรงพยาบาล ตัวแปรระยะห่างจากสถานที่ราชการ ตัวแปรระยะห่างจากโรงเรียน และตัวแปรประเภทถนนหลัก ออกจากแบบจำลองและคงตัวแปรความกว้างผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน ตัวแปรระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง ในแบบจำลองเนื่องจากเป็นตัวแปรที่สำคัญในการศึกษา

ผลการวิจัยที่ได้จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว มีรายละเอียดดังตาราง 2

ตาราง 2 แสดงผลการประมาณการโดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ตัวแปร	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	1026.400	493.770	2.0787	.038
ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดิน				
Fill _i	607.526**	276.510	2.197	.028
Area _i	.002 ^{NS}	.024	.087	.930
Depth _i	-3.503***	.861	-4.067	.000
Road _i	700.737 ^{NS}	481.225	1.456	.146
ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก				
PubUi _i	742.578***	224.558	3.307	.001
RoadTy2 _i	189.325 ^{NS}	246.931	.767	.444
RoadW _i	148.417***	13.242	11.208	.000
RoadSu _i	-201.072 ^{NS}	232.888	-.863	.388
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง				
CbdDi _i	-63.416***	15.286	-4.149	.000
MarDi _i	-5.113**	2.354	-2.172	.030
ปัจจัยด้านกฎหมาย				
Zoning1 _i	1300.313***	352.062	3.693	.000
Zoning2 _i	2126.784***	389.472	5.461	.000
Zoning3 _i	5833.477***	995.555	5.860	.000
Zoning4 _i	-299.623 ^{NS}	226.311	-1.324	.186
Zoning5 _i	708.665 ^{NS}	1272.798	.557	.578
Zoning6 _i	-357.729 ^{NS}	988.377	-.362	.718

$R^2 = .375$, Adj. $R^2 = .361$, Durbin-Watson stat = 1.860, F = 26.082

NS ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ **มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ***มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

จากตาราง 2 พบว่า ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดินได้แก่ สภาพที่ดินเมื่อที่ดินมีการถมแล้วสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในทิศทางเดียวกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ระยะความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดิน สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในทิศทางตรงข้ามกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกได้แก่ สาธารณูปโภคเมื่อแปลงที่ดินมีสาธารณูปโภคครบถ้วนสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในทิศทางเดียวกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ความกว้างผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดินสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในทิศทางเดียวกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งได้แก่ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ในทิศทางตรงข้ามกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้าสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในทิศทางตรงข้ามกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ปัจจัยด้านกฎหมายได้แก่ สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลืองสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในทิศทางเดียวกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีส้มสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วใน

ทิศทางเดียวกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 และสีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีแดงสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในทิศทางเดียวกันได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

โดยค่า R^2 มีค่าเท่ากับ .375 หมายถึง ปัจจัยทางกายภาพ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านกฎหมายที่นำมาพิจารณาในแบบจำลองสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ได้ร้อยละ 37.51 และยังมีปัจจัยอื่นที่ยังไม่ได้นำมาพิจารณาอีกร้อยละ 62.49

การอภิปรายผล

การอภิปรายผลการวิจัยปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

1. ปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดิน กล่าวคือ สภาพที่ดินเมื่อที่ดินมีการถมแล้วสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับงานศึกษาของอิสรา รัตนเพชร (2565) โดยสามารถกล่าวได้ว่าสภาพที่ดิน เมื่อมีการถมแล้วจะทำให้มีราคาที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น 607.526 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ที่ดินได้รับการปรับปรุงสภาพโดยการถมนั้น ทำให้ผู้ซื้อที่ดินสามารถนำที่ดินไปพัฒนาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ต่อได้โดยทันที เป็นการลดขั้นตอน ลดระยะเวลา และลดต้นทุนในส่วนของการปรับปรุงพื้นที่สำหรับ ผู้ลงทุนซื้อที่ดิน

ระยะความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดินสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ในทิศทางตรงข้ามกันสอดคล้องกับงานศึกษาของอมรภัค รักษาศรีและคณะ (2565) รวมถึง วาสนา ดวงดี (2562) โดยสามารถกล่าวได้ว่า เมื่อที่ดินมีความลึกแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตรจะทำให้มีราคาที่ดินเปล่าลดลง 3.503 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ เมื่อที่ดินมีความลึกของแปลงที่ดินเพิ่มขึ้นในการนำที่ดินแปลงไปพัฒนา ผู้ซื้อจะต้องมีการลงทุนในแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น หรืออาจมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์หากแปลงที่ดินมีความลึกที่มากเกินไป

ขนาดที่ดินไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติสอดคล้องกับงานศึกษาของ Doan (2023) ซึ่งทำการศึกษแบบจำลองการประเมินราคาที่ดินเมืองฮานอยประเทศเวียดนาม ในงานศึกษาดังกล่าวข้างต้นขนาดที่ดินไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินได้ สำหรับในการศึกษครั้งนี้ขนาดที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์จำนวน 551 แปลงมีเนื้อที่น้อยกว่า 10 ไร่

แปลงที่ดินติดถนนไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากในการศึกษครั้งนี้แปลงที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์จำนวน 693 แปลงเป็นแปลงที่ดินที่ติดถนน ทำให้ขาดกลุ่มเปรียบเทียบที่เป็นแปลงที่ดินไม่ติดถนนที่มีลักษณะคล้ายกัน

2. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สะท้อนให้เห็นว่าเมื่อแปลงที่ดินมีสาธารณูปโภคครบถ้วนสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับงานศึกษาของเพ็ญนิภา คำภู และกัมปนาท ปิยะธำรงชัย (2567) ธัญญรัตน์ ไชยคราม (2563) พิสุทธิ์ สุนงข (2562) และ Mariš (2021) โดยสามารถกล่าวได้ว่าเมื่อแปลงที่ดินมีสาธารณูปโภคครบถ้วนจะทำให้มีราคาที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น 742.578 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ เช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโดยคำนึงถึงแบบจำลอง PACET ระบบสาธารณูปโภคถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ต้องพิจารณา การที่แปลงที่ดินมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วนจะช่วยลดข้อจำกัดในการพัฒนา ลดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ช่วยให้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จ ที่ดินที่มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนจึงมีราคาสูงกว่าที่ดินที่มีระบบสาธารณูปโภคไม่ครบถ้วน

ความกว้างผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดินสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับงานศึกษาของวาสนา ดวงดี (2562) อมรภัค รักชาติศรี และคณะ (2565) รวมถึง Kumar et al. (2024) โดยสามารถกล่าวได้ว่า ความกว้างผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เมตร ราคาที่ดินเปล่าเพิ่มขึ้น 148.417 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ เนื่องจากระยะความกว้างของผิวจราจรมีผลกับกฎระเบียบข้อบังคับในการสร้างอาคาร การที่มีความกว้างผิวจราจรมากจะมีโอกาสในการพัฒนาที่ดินได้หลากหลายมากกว่า นอกจากนี้หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งโดยคำนึงถึงแบบจำลอง PACET ความกว้างของผิวจราจรย่อมส่งผลถึงการเข้าออกพื้นที่โครงการในแง่ของคุณภาพการเข้าออกความกว้างของผิวจราจรที่มากกว่าพาหนะที่สามารถเข้าสู่โครงการได้ย่อมมีความหลากหลายกว่า สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ความสะดวกในการเข้าออกอาจใช้ในการเพิ่มมูลค่าของโครงการได้

แปลงที่ดินอยู่ติดกับถนนรองไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ สอดคล้องกับงานวิจัยของพิสุทธิ์ สุบงกช (2562) ที่ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินในจังหวัดอ่างทอง แปลงที่ดินที่อยู่ติดกับถนนรองไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าได้ ในการศึกษาครั้งนี้แปลงที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์มีเพียง 112 แปลงจากทั้งหมดที่เป็นที่ดินที่ติดกับถนนรอง

ลักษณะพื้นผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดินไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ในทิศทางตรงข้ามกันสอดคล้องกับงานศึกษาของธัญญรัตน์ ไชยคราม (2563) วาสนา ดวงดี (2562) Kumar et al. (2024) และ Mariš (2021) โดยสามารถกล่าวได้ว่า เมื่อระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ราคาที่ดินเปล่าจะลดลง 63.416 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองที่เพิ่มขึ้นทำให้มีต้นทุนในการเดินทางที่เพิ่มขึ้น และทำให้ความสะดวกในการเดินทางลดลงค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มขึ้นในการเดินทางไปยังแปลงที่ดินนั้น

ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้าสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 ในทิศทางตรงข้ามกันสอดคล้องกับงานศึกษาของอมรภัค รักชาติศรี และคณะ (2565) ธัญญรัตน์ ไชยคราม (2563) และพิสุทธิ์ สุบงกช (2562) โดยสามารถกล่าวได้ว่า เมื่อระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ราคาที่ดินเปล่าจะลดลง 5.113 บาทต่อตารางวาโดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ระยะห่างที่เพิ่มขึ้นส่งผลถึงความสะดวกในการเดินทางที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มขึ้นในการเดินทางไปยังแปลงที่ดินนั้น

4. ปัจจัยด้านกฎหมาย สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลืองสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ .01 ในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับงานศึกษาของวาสนา ดวงดี (2562) แต่ในการศึกษานี้ได้เพิ่มเติมในรายละเอียดโดยแยกประเภทสีของผังเมืองด้วย ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลือง ราคาที่ดินเปล่าจะเพิ่มขึ้น 1300.313 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ สีของผังเมืองที่แตกต่างกันจะมีข้อกำหนดในการควบคุมอาคารที่ต่างกัน รวมไปถึงการที่แปลงที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ผังเมืองสีเหลืองคือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ทำให้ที่ดินนี้ยังคงมีโอกาสดีในการเติบโตในอนาคต เมื่อเมืองมีการขยายตัว

สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีส้มสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับงานศึกษาของวาสนา ดวงดี (2562) แต่ในการศึกษานี้ได้เพิ่มเติมในรายละเอียดโดยแยกประเภทสีของผังเมืองด้วย ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีส้ม ราคาที่ดินเปล่าจะเพิ่มขึ้น 2136.784 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ สีของผังเมืองที่ต่างกันจะมีข้อกำหนดในการควบคุมอาคารที่ต่างกัน รวมไปถึงการที่แปลงที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ผังเมืองสีส้มคือที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปาน

กลาง ที่ดินนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และมีความยืดหยุ่นในการใช้ประโยชน์ผู้ลงทุนซื้อที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้หลากหลาย

สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีแดงสามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับงานศึกษาของวาสนา ดวงดี (2562) แต่ในการศึกษาครั้งนี้ได้เพิ่มเติมในรายละเอียดโดยแยกประเภทสีของผังเมืองด้วย ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีแดง ราคาที่ดินเปล่าจะเพิ่มขึ้น 5833.477 บาทต่อตารางวา โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ สีของผังเมืองที่แตกต่างกันจะมีข้อกำหนดในการควบคุมอาคารที่ต่างกัน รวมไปถึงการที่แปลงที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่ผังเมืองสีแดงคือที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินนั้นมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้หลากหลายที่สุด มีความยืดหยุ่นในการใช้ประโยชน์บนที่ดิน และมักเป็นทำเลศักยภาพมีการรวมตัวของผู้คนเป็นจำนวนมากเป็นโอกาสในการสร้างรายได้บนที่ดินแปลงนั้น ๆ สอดคล้องกับอุปสงค์ที่ดินคือเมื่อผลผลิตในที่ดินแปลงนั้นมีราคาสูง รายรับของเจ้าของที่ดินสูงขึ้นอุปสงค์ในการใช้ที่ดินย่อมสูงตามไปด้วย ผู้ต้องการใช้ที่ดินย่อมมีความเต็มใจจ่ายในการได้มาซึ่งที่ดินแปลงนั้นเพิ่มขึ้น และเนื่องจากอุปทานของที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดจึงส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น

สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีชมพู ไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ดินในผังเมืองสีชมพูเป็นที่ดินประเภทชุมชน ในการศึกษานี้มีที่ดินที่อยู่ในเขตผังเมืองสีชมพูที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์จำนวน 153 แปลง

สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง ไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ดินในผังเมืองสีม่วงเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ในการศึกษานี้มีที่ดินที่อยู่ในเขตผังเมืองสีม่วงที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์จำนวน 3 แปลง ด้วยจำนวนแปลงที่จำกัดจึงเป็นสาเหตุที่ไม่สามารถหาความสัมพันธ์ได้

สีของผังเมืองเมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองสีเม็ดมะปราง ไม่สามารถอธิบายราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ดินในผังเมืองสีเม็ดมะปราง เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า ในการศึกษานี้มีที่ดินที่อยู่ในเขตผังเมืองสีเม็ดมะปราง ที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์จำนวน 5 แปลง ด้วยจำนวนแปลงที่จำกัดจึงเป็นสาเหตุที่ไม่สามารถหาความสัมพันธ์ได้

องค์ความรู้ใหม่

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกับราคาที่ดินเปล่าในบริบทเชิงพื้นที่ของแปลงที่ดินที่อยู่ในต่างจังหวัด โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดสระแก้วที่ยังไม่มีการศึกษาในปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินเปล่ามาก่อน ในส่วนของตัวแปรที่ทำการศึกษางานศึกษาก่อนหน้ามุ่งเน้นไปที่ปัจจัยด้านกายภาพหรือทำเลที่ตั้ง มีเพียงส่วนน้อยที่จะใช้ปัจจัยเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกและปัจจัยด้านกฎหมายเข้ามาเกี่ยวข้องในการพิจารณา การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วครั้งนี้จะช่วยปิดช่องว่างงานวิจัยในบริบทเชิงพื้นที่และการใช้ปัจจัยด้านต่าง ๆ ร่วมกันในการพิจารณาปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินเปล่า เกิดเป็นองค์ความรู้ใหม่ในเชิงปฏิบัติสำหรับการพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว เพื่อการตัดสินใจลงทุน ดังนี้

1. การพิจารณาปัจจัยทางกายภาพของแปลงที่ดินสำหรับการลงทุนเกี่ยวกับที่ดินในจังหวัดสระแก้ว สภาพที่ดินเมื่อมีการถมแล้ว มีผลกับราคาที่ดินเปล่าในทิศทางเดียวกัน การปรับปรุงพื้นที่ช่วยลดต้นทุนและเวลาในการพัฒนาโครงการสำหรับผู้พัฒนาและทำให้เห็นขอบเขตที่ดินได้อย่างชัดเจนเป็นการเพิ่มมูลค่าแปลงที่ดิน สำหรับระยะความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดินมีผลในทางตรงข้ามกับราคา ใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนจัดสรรแปลงที่ดินใหม่ให้มีระยะลึกที่

ลดลงเพิ่มมูลค่าแก่แปลงที่ดิน

2. การพิจารณาปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกสำหรับการลงทุนเกี่ยวกับที่ดินในจังหวัดสระแก้ว ระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วนส่งผลไปในทิศทางเดียวกันกับราคา สาธารณูปโภคที่ครบถ้วนช่วยลดต้นทุนและเวลาในการพัฒนาโครงการสำหรับผู้พัฒนาสามารถเริ่มต้นโครงการได้เร็วกว่า นอกจากนี้หากแปลงที่ดินมีระบบสาธารณูปโภคครบครัน การทำประโยชน์ในที่ดินย่อมตัดสินใจได้อย่างหลากหลายกว่า ความกว้างผิวจราจรเป็นสิ่งที่ช่วยให้การเดินทางเข้าออกแปลงที่ดินเป็นไปโดยสะดวกและปลอดภัย

3. การพิจารณาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งสำหรับการลงทุนเกี่ยวกับที่ดินในจังหวัดสระแก้ว ระยะทางในการเดินทางมีผลในทางตรงข้ามกับราคาที่ดิน ยิ่งแปลงที่ดินอยู่ห่างไกลเมืองระยะทางที่ต้องใช้ในการเดินทางยิ่งเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางการขนส่งก็เพิ่มขึ้นด้วย แต่หากมีงบประมาณลงทุนจำกัดแปลงที่ดินที่อยู่ห่างไกลอาจช่วยลดต้นทุนเริ่มโครงการได้ในบางส่วน

4. การพิจารณาปัจจัยด้านกฎหมายสำหรับการลงทุนเกี่ยวกับที่ดินในจังหวัดสระแก้ว ในการศึกษาครั้งนี้เน้นไปที่บริบทของการใช้ประโยชน์ตามสีของผังเมือง เมื่อแปลงที่ดินอยู่ในเขตที่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์น้อย มีศักยภาพในการพัฒนาที่หลากหลายราคาที่ดินย่อมสูงกว่า

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1.1 ผู้ขายที่ดิน ควรพิจารณาปัจจัยทางกายภาพที่ดินได้แก่ สภาพที่ดิน ระยะความลึกจากถนนจนสุดเขตแปลงที่ดิน ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ความกว้างของผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง ระยะห่างจากตลาดหรือห้างสรรพสินค้า ปัจจัยด้านกฎหมายจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์บนที่ดินตามสีของผังเมือง ในการพิจารณากำหนดราคาขายที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้ว และหากต้องการเพิ่มมูลค่าของแปลงที่ดินให้พิจารณาที่ปัจจัยทางกายภาพและปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ซึ่งเป็นปัจจัยที่พัฒนาได้

1.2 ผู้ซื้อที่ดิน ควรพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วทั้งหมดอย่างรอบด้านก่อนการตัดสินใจลงทุนในที่ดิน เพื่อช่วยให้ทราบมูลค่าเบื้องต้นของแปลงที่ดิน และใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน ปัจจัยที่ผู้ซื้อที่ดินควรให้ความสำคัญในการพิจารณาคือปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ความกว้างของผิวจราจรบริเวณหน้าแปลงที่ดิน และปัจจัยด้านกฎหมายจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์บนที่ดินตามสีของผังเมือง ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการและการใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงนั้น

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 ข้อมูลราคาที่ดินที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นข้อมูลก่อนเหตุการณ์ความขัดแย้งบริเวณพรมแดน ทำให้ไม่ได้มีการกำหนดตัวแปรปัจจัยด้านสังคมเกี่ยวกับเหตุการณ์ความขัดแย้งบริเวณพรมแดนลงไปในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา ซึ่งปัจจัยทางสังคมนี้อาจมีผลกับราคาที่ดินเปล่าของแปลงที่ดินบริเวณพื้นที่พรมแดน หากเพิ่มตัวแปรด้านสังคมลงไปในแบบจำลองของการศึกษาครั้งต่อไปอาจทำให้อธิบายปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินเปล่าได้ดีขึ้น

2.2 ควรศึกษาปัจจัยอื่นนอกจากปัจจัยที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เพื่อปรับปรุงแบบจำลองในการศึกษาครั้งต่อไป จากผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในจังหวัดสระแก้วในครั้งนี้ พบว่ายังคงมีปัจจัยอื่นนอกเหนือที่ยังมิได้นำมาพิจารณาในแบบจำลองอีกร้อยละ 62.49 การเพิ่มตัวแปรอิสระในแบบจำลองอาจส่งผลให้อธิบายปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินดีขึ้น ตัวอย่างตัวแปรที่ไม่ได้นำมาใช้ในงานวิจัยครั้งนี้ ปัจจัยทางกายภาพ เช่น ความเรียบของแปลงที่ดิน ลักษณะเนื้อดินที่เหมาะสมกับการปลูกพืช ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ เช่น สภาพหนี้สินของเจ้าของที่ดิน อัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมสำหรับซื้อ

ที่ดิน ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมเช่น เป็นที่ดินในบริเวณที่มีน้ำท่วม หรือเป็นที่ดินในบริเวณที่มีมลภาวะ เป็นต้น หรืออาจเพิ่มการศึกษาในเชิงคุณภาพเพื่อหาสาเหตุปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินเปล่า

2.3 หากต้องการศึกษาเกี่ยวกับการพยากรณ์ราคาที่ดินอาจมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบของสมการ เช่น รูปแบบสมการแบบลอการิทึมคู่ (log-log equation หรือ ln-ln equation) เพื่อลดความคลาดเคลื่อนของผลการพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในอนาคต

เอกสารอ้างอิง

- ชนกชนม์ ภูมิวิจิตรการ. (2563). มาตรการทางภาษีเพื่อการผังเมือง. *วารสารวไลยอลงกรณ์ปริทัศน์*, 10(3), 140-154.
<https://so06.tci-thaijo.org/index.php/var/article/view/243962>.
- นิกร น้อยพรม. (2560). ตลาดที่และรูปแบบของการใช้ที่ดินกับโครงสร้างของเมือง. *วารสารวิจัยและพัฒนา มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย*, 12(42), 1-11.
<https://so05.tci-thaijo.org/index.php/researchjournal-lru/article/view/120029>.
- ธนาคารอาครสงเคราะห์. (2567). ราคาขายที่ดินกับราคาประเมินต่างกันอย่างไร ก่อนตั้งราคาต้องรู้อะไรบ้าง. สืบค้น 19 กันยายน 2568, จาก <https://blog.ghbank.co.th/selling-price-and-appraised-value>.
- ธัญญรัตน์ ไชยคราม. (2563). ความเป็นเมืองจากการประเมินคุณค่าและมูลค่าที่ดินในพื้นที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรี ด้วยเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ. *Thai Journal of Science and Technology*, 9(6), 773-786.
<https://li01.tci-thaijo.org/index.php/tjst/article/view/250892>.
- ธิดากานต์ สุดประเสริฐ และมงคล อัครดิลกฤทธิ์. (2566). การศึกษาปัจจัยการประเมินราคาที่ดิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยใช้วิธีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น. *วารสารบริหารธุรกิจเทคโนโลยีมหานคร*, 20(1), 1-22. <https://so04.tci-thaijo.org/index.php/journalbmsmut/article/view/266150>.
- พิสุทธิ์ สุปงกช. (2562). ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินจังหวัดอ่างทอง. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
<https://ir.stou.ac.th/handle/123456789/11030>.
- เพ็ญนิภา คำภู และกัมปนาท ปิยะธารงชัย. (2567). การประยุกต์ใช้ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์เพื่อพัฒนาแบบจำลอง การประเมินราคาที่ดิน กรณีศึกษา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่. *วารสารวิชาการเพื่อพัฒนานวัตกรรมเชิงพื้นที่*, 5(2), 42-64. จาก <https://ph01.tci-thaijo.org/index.php/sid/article/view/255028>.
- วาสนา ดวงดี. (2562). ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าตลาดที่ดินเปล่า. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล. (2564). วิธีการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับนักพัฒนามือใหม่. TERRABKK. สืบค้น 18 กันยายน 2568 จาก <https://www.terrabbk.com/articles/199427>.
- สำนักงานจังหวัดสระแก้ว. (2569). แผนพัฒนาจังหวัดสระแก้ว 5 ปี (พ.ศ. 2566 - 2570). สืบค้น 10 พฤษภาคม 2569 จาก https://www.sakaeo.go.th/websakaeo/document_develop.
- อมรภัค รักษาศรี, เฉลิมพล จตุพร, วสุ สุวรรณวิหค และนารีรัตน์ สิริสาร. (2565). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร. *วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยแม่โจ้*, 4(2), 47-67.
<https://so05.tci-thaijo.org/index.php/MJBA/article/view/260290>.

- อิสรา รัตนเพชร. (2565). โครงสร้างราคาที่ดินเปล่าบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สายเฉลิมรัชมงคลตามแนวถนนรัชดาภิเษก. การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Doan, Q. C. (2023). Determining the optimal land valuation model: A case study of Hanoi, Vietnam. *Land Use Policy*, 127, 106578. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837723000443>.
- Kumar, V. S. S., Yoonus, S., & Anjaneyulu, M. V. L. R. (2024). Development of a land price model for a medium sized Indian city. *International Real Estate Review*, 27(2), 275–302. <https://www.gssinst.org/irer/wp-content/uploads/2024/07/4-MS23081001-Land-Price-Model-for-Indian-City-Yoonus.pdf>.
- Mariš, M. (2021). The importance of location factors in determining land prices: The evidence from Bratislava's hinterland. *REGION*, 8(1), 181–198. <https://openjournals.wu.ac.at/ojs/index.php/region/article/view/328>.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55. https://blogs.ubc.ca/apfnet04/files/2015/08/SUFES_05_Module-V-Hedonic-Price-Rosen-1974.pdf.