



การศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน  
กรณีพื้นที่ศึกษา ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ชนิตา เปลี่ยนเที่ยงธรรม

ชลธิชา ระวิงป่า

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร  
ภาคนิพนธ์ระดับปริญญาตรี เสนอภาควิชาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

Copyright by Naresuan University  
คณะเกษตรศาสตร์ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยนเรศวร

เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

สาขาวิชาภูมิศาสตร์

พฤษภาคม 2558

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยนเรศวร

อาจารย์ที่ปรึกษา ประธานหลักสูตรวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาภูมิศาสตร์ ประธาน  
สาขาวิชาภูมิศาสตร์และภูมิสารสนเทศ และหัวหน้าภาควิชาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
คณะเกษตรศาสตร์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาภาคินพนธ์ระดับปริญญาตรี  
เรื่อง “การศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ ที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัด  
พิษณุโลก” นิสิตระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยนเรศวร เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

(อาจารย์ ดร.กัมปนาท ปิยะธำรงชัย)

อาจารย์ที่ปรึกษา

(อาจารย์ประสิทธิ์ เมฆอรุณ)

ประธานหลักสูตรวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาภูมิศาสตร์

(อาจารย์ ดร.กัมปนาท ปิยะธำรงชัย)

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ภิรมย์ อ่อนแสง)

หัวหน้าภาควิชาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

พฤษภาคม 2558

## ประกาศคุณูปการ

ภาคนิพนธ์ระดับปริญญาตรีฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้เป็นอย่างดีซึ่งได้รับความช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก อาจารย์ ดร.กัมปนาท ปิยะธำรงชัย อาจารย์ที่ปรึกษาภาคนิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆที่มีประโยชน์ต่อการทำการวิจัยในครั้งนี้ และขอบคุณคณาจารย์สาขาวิชา ภูมิศาสตร์ทุกท่านที่ได้ให้คำแนะนำและข้อเสนอที่สำคัญเพิ่มเติมจนทำให้ภาคนิพนธ์ระดับปริญญาตรีครั้งนี้เสร็จสิ้นโดยสมบูรณ์ ผู้วิจัยจึงใคร่ขอขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

ทำยนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณบิดา มารดา ที่คอยช่วยเหลือและให้กำลังใจมาตลอดในทุกๆ ด้านแก่ผู้วิจัยสำเร็จการศึกษาและขอขอบคุณบุคคลท่านอื่นๆ ที่ไม่ได้กล่าวข้างต้นและเพื่อนๆทุกคน ที่ให้ความช่วยเหลือและคอยเป็นกำลังใจให้แก่ผู้วิจัยด้วยดีตลอดมา

ชนิตา เปลี่ยนเที่ยงธรรม  
ชลธิชา ระวังป่า

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

<b>ชื่อเรื่อง</b>	การศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ ที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก
<b>ผู้วิจัย</b>	ชนิตา เปลี่ยนเที่ยงธรรมา ชลธิชา ระวังป่า
<b>อาจารย์ที่ปรึกษา</b>	อาจารย์ ดร.กัมปนาท ปิยะอำรวงษ์
<b>ประเภทสารนิพนธ์</b>	วิทยานิพนธ์ระดับ ป.ตรี วทบ.(ภูมิศาสตร์) มหาวิทยาลัยนเรศวร 2557

### บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยเชิงพื้นที่ ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน การศึกษาครั้งนี้ ได้เลือกปัจจัยทางพื้นที่ 3 ปัจจัยได้แก่ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย ระยะห่างจากถนนสายหลัก จากการสำรวจพบว่า ประชากรกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 96 ราย ในปัจจุบันมีประชากรที่ต้องการขายที่ดินเพียง 3 ราย เท่านั้น ซึ่งคิดเป็น 3.13% ส่วนในอนาคตจะมีประชากรที่ต้องการขายที่ดินเป็นจำนวน 11 ราย ซึ่งคิดเป็น 11.46 % จากผลการศึกษาพบว่าปัจจัยเชิงพื้นที่ ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน มากเป็นอันดับ 1 คือ ระยะห่างจากถนนสายหลัก เนื่องจากการวิเคราะห์เชิงพื้นที่พบว่าบริเวณที่มีความต้องการขายที่ดิน เป็นบริเวณที่มีระยะห่างจากถนนไม่เกิน 600 เมตร นอกจากนี้ยังใช้ปัจจัยทางด้านอื่นๆเข้ามาวิเคราะห์ด้วย เช่น ปัจจัยด้านราคาที่ดินที่สูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบ ข่าวสารการซื้อขายที่ดิน สิ่งแวดล้อมโดยรอบ และการเข้าถึง ซึ่งจากการวิเคราะห์แบบสอบถามทำให้ทราบว่าปัจจัยอื่นๆที่มีผลต่อความต้องการขายที่ดินของกลุ่มประชากรตัวอย่าง ปัจจัยทางด้านราคาที่ดินที่สูงขึ้น เป็นอันดับแรกที่ทำให้ประชากรกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจขายที่ดิน และ ปัจจัยด้านการเข้าถึง เป็นปัจจัยอันดับสุดท้ายที่ทำให้ประชากรกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจขายที่ดิน ประโยชน์ของการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางให้กับนักลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และช่วยในการตัดสินใจในการลงทุน

## สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	2
ขอบเขตของงานวิจัย.....	2
คำนิยามศัพท์เฉพาะ.....	3
กรอบความคิด.....	4
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
ความรู้เกี่ยวกับราคาที่ดิน.....	6
ความรู้เกี่ยวกับประเภทการใช้ที่ดิน.....	19
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	29
ข้อมูลและแหล่งข้อมูล.....	29
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	30
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	30
การทดสอบเครื่องมือ.....	31
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	31
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	32
4 ผลการดำเนินงานวิจัย.....	33
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปจากแบบสอบถาม.....	33
ผลการการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของแปลงที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยรวม.....	36
ผลการวิเคราะห์ความต้องการขายที่ดินในปัจจุบันและอนาคต.....	37

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
4	ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน.....	38
	ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการขายที่ดิน.....	45
5	บทสรุป.....	55
	สรุปผลการวิจัย.....	55
	อภิปรายผลการวิจัย.....	57
	ข้อเสนอแนะ.....	58
	บรรณานุกรม.....	59
	ภาคผนวก.....	62
	ประวัติผู้วิจัย.....	68

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## สารบัญ

ตาราง	หน้า
1 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม.....	34
2 ข้อมูลทั่วไปของที่ดิน.....	36
3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ.....	37
4 ความต้องการขายในปัจจุบันและอนาคต.....	38
5 เหตุผลที่ไม่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน.....	42
6 เหตุผลที่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน.....	43
7 เหตุผลที่ไม่ต้องการขายที่ดินในอนาคต.....	43
8 เหตุผลที่ต้องการขายที่ดินในอนาคต.....	44
9 แสดงปัจจัยด้านราคาที่ดิน.....	45
10 แสดงปัจจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบ.....	46
11 แสดงปัจจัยทางด้านข่าวสารการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบ.....	47
12 แสดงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมโดยรอบ.....	48
13 แสดงปัจจัยด้านการเข้าถึง.....	48
14 แสดงความต้องการขายกับปัจจัยระยะห่างจากถนน.....	49
15 แสดงความต้องการขายกับปัจจัยระยะห่างจากมหาวิทยาลัย.....	51
16 แสดงความต้องการขายกับปัจจัยระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า.....	53

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



## สารบัญภาพ

ภาพ	หน้า
1 แสดงกรอบแนวคิด.....	4
2 กราฟความต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน.....	39
3 กราฟความต้องการขายที่ดินในอนาคต.....	39
4 แผนที่แสดงตำแหน่งประชากรที่มีความต้องการขาย และไม่ต้องการขายใน.....	40
6 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากถนน.....	41
7 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากมหาวิทยาลัย.....	52
8 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า.....	54



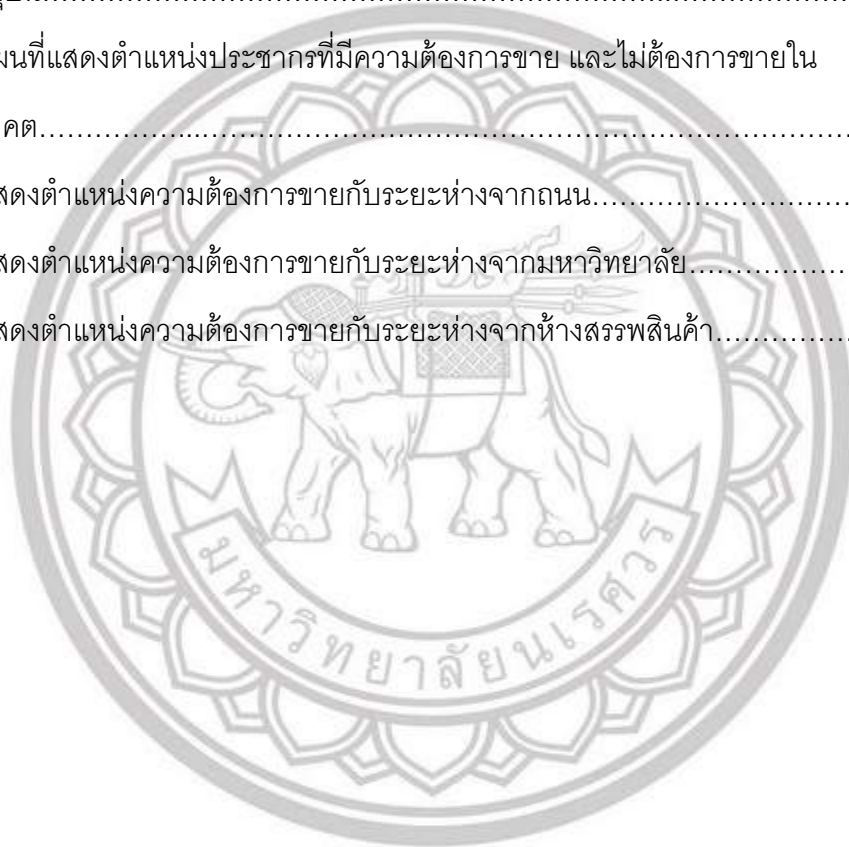
ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ภาพ	หน้า
1 แสดงกรอบแนวคิด.....	4

2 กราฟความต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน.....	39
3 กราฟความต้องการขายที่ดินในอนาคต.....	
394 แผนที่แสดงตำแหน่งประชากรที่มีความต้องการขาย และไม่ต้องการขายใน ปัจจุบัน.....	45
5 แผนที่แสดงตำแหน่งประชากรที่มีความต้องการขาย และไม่ต้องการขายใน อนาคต.....	41
6 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากถนน.....	50 6
7 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากมหาวิทยาลัย.....	52 8
8 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า.....	54



ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ที่มาและความสำคัญ

จังหวัดพิษณุโลกเป็นจังหวัดขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่บริเวณภาคเหนือตอนล่างจังหวัดพิษณุโลก เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีความอุดมสมบูรณ์ทางด้านทรัพยากร และยังเป็นจังหวัดที่มีสถานที่ท่องเที่ยว ทางธรรมชาติอีกมากมายรวมถึงระบบเศรษฐกิจที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้มีประชากร เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง(อ้างอิงข้อมูลกรมการปกครอง) ซึ่งการที่มีประชากรเพิ่มมากขึ้นส่งผลให้เกิด ระบบสาธารณูปโภคที่ดีขึ้น เช่น เส้นทางคมนาคมที่ดีขึ้น มีที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น รวมถึงศูนย์การค้า และบริการขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในจังหวัดพิษณุโลกอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะบริเวณที่มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เช่นบริเวณที่มีลักษณะทางกายภาพและ สภาพแวดล้อมที่ดีก็จะมีราคาที่ดินสูงกว่าบริเวณอื่น

จากการที่จังหวัดพิษณุโลกมีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องนั้น เห็นได้จากการเข้ามาลงทุน ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักธุรกิจมากมาย เช่น ศูนย์กลางการค้าขนาดใหญ่ขนาดกลาง และ ขนาดเล็ก รวมไปถึง หมู่บ้านจัดสรร และอาคารพาณิชย์อีกมากมาย ที่แสดงให้เห็นถึงความเป็น เมืองของจังหวัดพิษณุโลกที่เพิ่มมากขึ้น จึงทำให้เกิดการซื้อขายแลกเปลี่ยนที่ดินในบริเวณพื้นที่ ดังกล่าวมีมากขึ้น ซึ่งนั่นก็ทำให้ราคาที่ดินโดยรวมของพื้นที่มีราคาแพงขึ้น จากข้อมูลของอัตรการ เปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินรอบบัญชีปีพ.ศ. 2551-2554 กับรอบบัญชี ปีพ.ศ. 2555-2558 พบว่าอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก อัตรการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ. 2551-2554 คิดเป็น 8.26% และอัตรการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ. 2555-2558 คิดเป็น 15.58%สืบค้นจาก <http://www.arkarntedin.com/value-land55-58/pitsanulok.pdf> จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด โดยอำเภอเมืองจังหวัด พิษณุโลกเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินประกอบกิจกรรมต่างๆมากมายตามแต่ลักษณะทำเลที่ตั้ง จากการเกิดการเปลี่ยนแปลงโดยการกลายเป็นเมืองของจังหวัดพิษณุโลก ที่มีให้เห็นชัดเพิ่มมากขึ้นใน แต่ละวัน ส่งผลให้ที่ดินในจังหวัดพิษณุโลกเกิดการซื้อขายแลกเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา ซึ่งปัจจัยที่มี

อิทธิพลต่อการเลือกซื้อที่ดินส่วนมากเป็นเรื่องของราคาที่ดิน ทำเลที่ตั้ง และลักษณะของแปลงที่ดิน ซึ่งโดยทั่วไปปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้คนเกิดความอยากลงทุนในที่ดินนั้นๆ เพื่อนำไปทำประโยชน์ และหวังผลกำไรตอบแทน

การศึกษาและค้นคว้าวิจัยในครั้งนี้ มีจุดมุ่งหมายเพื่อค้นหาและวิเคราะห์ปัจจัยที่อิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน โดยเฉพาะปัจจัยทางพื้นที่ที่ส่งผลต่อความต้องการขาย ดังนั้น การศึกษานี้ ได้คัดเลือกปัจจัยบางประการส่งผลกระทบต่อความต้องการขายที่ดิน เช่น ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย ระยะห่างจากถนนสายหลัก และปัจจัยอื่นๆ เพื่อนำมาศึกษาว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อการซื้อ-ขายที่ดิน และปัจจัยใดมีความสำคัญมากที่สุด เพื่อเป็นประโยชน์และแนวทางให้กับนักลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และช่วยในการตัดสินใจในการลงทุน

### วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

- เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน

### ขอบเขตของงานวิจัย

#### ขอบเขตทางด้านพื้นที่ศึกษา

บริเวณตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

- ขอบเขตด้านประชากร

ได้แก่แปลงที่ดินในตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำนวน 4493 แปลง

- ขอบเขตด้านกลุ่มตัวอย่าง

ได้แก่ แปลงที่ดินจากการสุ่มตัวอย่างจำนวน 96 แปลง โดยมีระยะเวลาเก็บตัวอย่างตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม – 19 กันยายน 2557

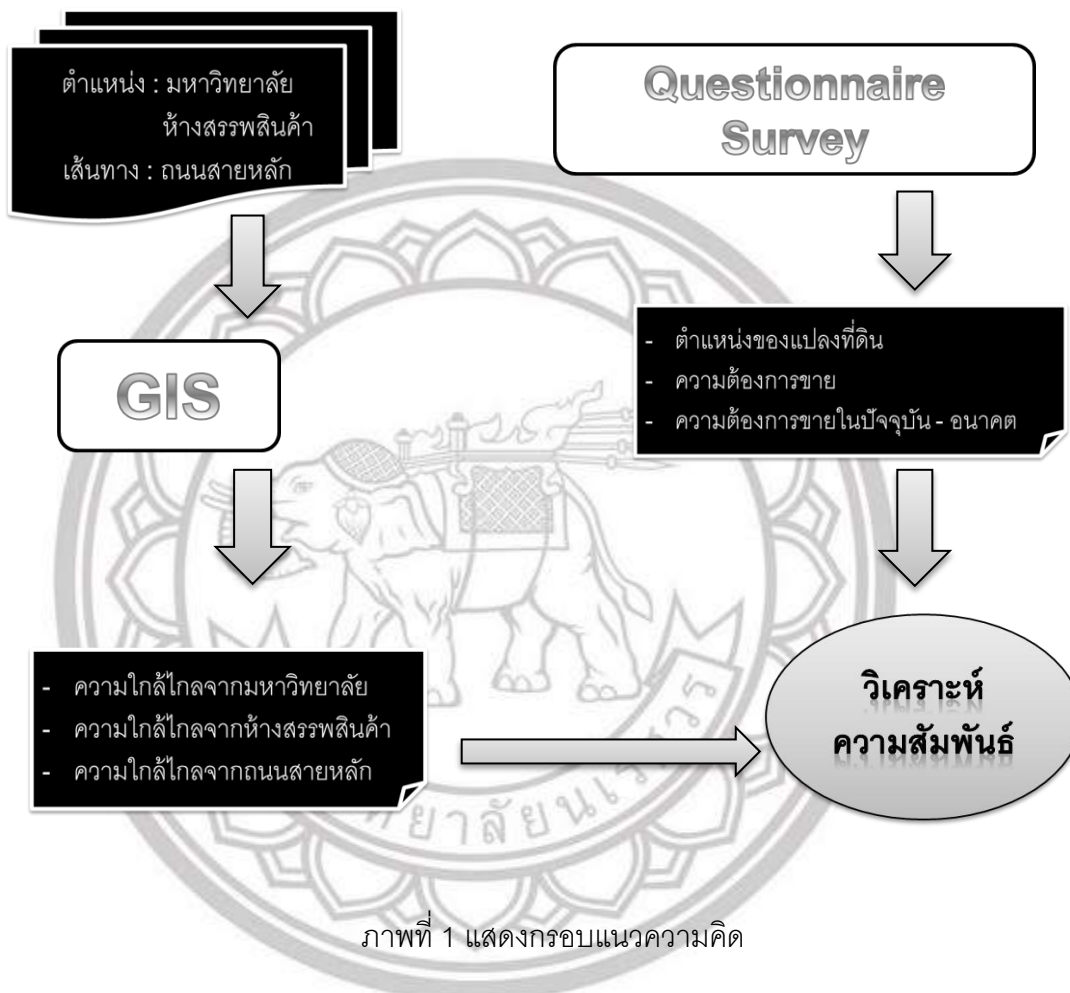
- ขอบเขตด้านระยะเวลา

ระยะเวลาศึกษาตั้งแต่เดือน เมษายน-พฤศจิกายน พ.ศ.2557

### นิยามศัพท์เฉพาะ

- ราคา (Price) หมายถึง จำนวนเงินที่บุคคลต้องจ่ายเพื่อตอบแทนกับการได้รับกรรมสิทธิ์ สิทธิ ความสะดวกสบายและความพอใจในผลิตภัณฑ์นั้นให้กับเจ้าของเดิมหรือในอีกความหมายหนึ่ง คือ สื่อกกลางในการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการในรูปเงินตรา
- การใช้ที่ดิน (Land Use) หมายถึงการใช้ที่ดินในปัจจุบันหรือในอนาคตก็ได้ แต่ในการศึกษาครั้งนี้คือการใช้ที่ดินในปัจจุบัน
- การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ( Land Use Changes )หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าเป็นไปในรูปแบบใด เช่น การทำเกษตรกรรม กลายเป็นการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย เป็นต้น
- การเข้าถึง ( Access ) หมายถึง ความสะดวกของเส้นทางการสัญจร ที่เข้าถึงตำแหน่งของแปลงที่ดินนั้นๆได้

## กรอบความคิด



ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษางานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อ ศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน คณะผู้วิจัยได้ศึกษาตำรา เอกสาร บทความ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเป็นพื้นฐานในการศึกษาเพื่อประกอบการวิเคราะห์ให้เป็นกรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ตามลำดับดังนี้

#### 2.1 ความรู้เกี่ยวกับราคาที่ดิน

##### 2.1.1 ที่ดิน

##### 2.1.2 อสังหาริมทรัพย์

##### 2.1.3 ประเภทของเอกสารสิทธิที่ดิน

##### 2.1.4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดิน

##### 2.1.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อขายที่ดิน

##### 2.1.6 ความต้องการซื้อขายที่ดิน

##### 2.1.7 การประเมินราคาที่ดิน

#### 2.2 ความรู้เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน

##### 2.2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

##### 2.2.2 ประเภทของรูปแบบการใช้ที่ดิน

## 2.1 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับที่ดิน

### 2.1.1 ที่ดิน

ที่ดินตามกฎหมาย หมายความว่าพื้นที่ดินทั่วไป และหมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย นิยามคำว่า "ที่ดิน" นี้ หมายถึงพื้นดิน ทั่วๆ ไปบนพื้นผิวโลก และไม่ว่าที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินชนิดใด จะอยู่เหนือหรือใต้น้ำก็ถือเป็นที่ดิน ทั้งสิ้น

กระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม ได้ให้ความหมายไว้ว่า ที่ดิน นอกจากจะหมายถึงที่ดิน บนบก ซึ่งได้แก่ พื้นดินทั่วไป และภูเขาซึ่งคลุมไปถึงดินซึ่งอยู่ใต้ผิวน้ำตื้นๆ ด้วย เช่น ที่ดินที่อยู่ใน ห้วย หนอง คลอง บึง ต่างๆ ส่วนที่ดินซึ่งอยู่ในน้ำลึกๆ เช่นแม่น้ำ ทะเลไม่ใช่ความหมายที่ดินใน ประมวลกฎหมายนี้ สาเหตุที่กฎหมายบัญญัติคลุมถึงที่ดินเฉพาะในน้ำที่ตื้นๆ เพราะที่ดินเหล่านี้ อาจไหลล้นน้ำเนื่องจากห้วย หนอง คลอง บึง ตื้นเขิน กลายเป็นพื้นดินทั่วไปขึ้นมาได้ เมื่อตื้นเขินจน กลายเป็นพื้นดินแล้ว ประชาชนก็อาจเขาใช้ประโยชน์ได้ และอาจมีกรณีพิพาทเกิด ขึ้น จึงได้ บัญญัติให้ครอบคลุมที่ดินดังกล่าวไว้ด้วย อาณาเขตบนพื้นโลกย่อมประกอบด้วยทุกสิ่งทุกอย่างใน อาณาบริเวณไม่ว่าจะเป็นพื้นดิน ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง เช่น เมื่อกล่าวว่ประเทศไทยเรามีเนื้อ ที่ 518,000 ตารางกิโลเมตร เนื้อที่ดังกล่าวนี้ไม่ได้หมายความเฉพาะพื้นดินเท่านั้น แต่ย่อม หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง ต่างๆ แม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำท่าจีน แม่น้ำป่าสัก ฯลฯ และรวมตลอดถึงทะเลอาณาเขตที่อยู่ในอำนาจอธิปไตยของเราด้วย เพราะสิ่งต่างๆ เหล่านี้ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาเขตของประเทศไทยทั้งสิ้น อาณาเขตนี้อบรมรวมถึงพื้นดินพื้นน้ำซึ่งอยู่ใน ความปกครองของรัฐบาลแต่ละประเทศซึ่งใหญ่น้อยต่างกันสุดแล้วแต่ประวัติศาสตร์แต่ละประเทศ

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



### 2.1.2 อสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์นั้น หมายถึง ที่ดิน ทรัพย์อันติดกับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน สามารถแบ่งได้ดังนี้

1.ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไป รวมทั้งภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะและที่ชายทะเลด้วย

2.ทรัพย์อันติดกับที่ดิน ได้แก่ ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือ สิ่งก่อสร้างบนที่ดิน ตัวอย่างเช่น บ้าน ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม โกดัง อาคารพาณิชย์

3.ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวด ทราย ที่มีอยู่ตามธรรมชาติหรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินตามธรรมชาติ

4. สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนด สิทธิครอบครองในที่ดินที่ไม่มีโฉนด ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน

อสังหาริมทรัพย์ทางกฎหมาย หมายถึงที่ดินและทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน ที่มีลักษณะเป็นการถาวร หรือมีสิ่งซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินผืนนั้น เช่น อาคาร บ้านเรือน หากมีการกระทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในทางกฎหมายต้องทำสัญญาหนังสือ ให้เป็นลายลักษณ์อักษร เช่น โฉนด หรือทะเบียนที่ดินเป็นเอกสารที่แสดงความเป็นเจ้าของที่ดินแปลงนั้นๆ ทั้งนี้เพราะว่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจึงต้องมีกฎหมายควบคุมเพื่อไม่ให้เกิดปัญหา(ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139)

## ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

### 2.1.3 ประเภทของเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดิน นับว่าเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคา และมีประโยชน์แก่มวลมนุษย์อย่างยิ่ง เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็นหลักประกัน และอื่น ๆ นอกจากนี้ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงฐานะความเป็นอยู่ ของแต่ละคนด้วยเหตุนี้มนุษย์จึงล้วนพยายามไฝหาให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง แม้ปัจจุบันที่ดินจะมีราคาแพงสักเพียงใดก็ตาม ก็พยายามทำงานให้ได้มาเพื่อจะได้แลกซื้อที่ดิน เป็นของตนเองสักแปลง

## 1. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) คือใบแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลักฐานว่าผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่า ตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ (แต่ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค.๑ อีกแล้ว) ส.ค.๑ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน เพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้เพียงแต่เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น ดังนั้นตามกฎหมาย ที่ดินที่มี ส.ค.๑ จึงทำการโอนกันได้ เพียงแต่แสดงเจตนาสละการครอบครองและไม่ยึดถือพร้อมส่งมอบให้ผู้รับโอนไปเท่านั้น ก็ถือว่าเป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว ผู้มี ส.ค.๑ มีสิทธินำมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข) ได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 นำมาเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ กรณีนี้ทางราชการจะเป็นผู้ออกให้เป็นที่ไป โดยจะมีการประกาศให้ทราบก่อนล่วงหน้า

กรณีที่ 2 นำมาเป็นหลักฐานในการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข) เฉพาะราย คือกรณีที่เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่เฉพาะการออกโฉนดที่ดินนี้ จะออกได้ในพื้นที่ที่ได้สร้างระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเท่านั้น

## 2. ใบจอง (น.ส. ๒)

ใบจองคือหนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งใบจองนี้จะออกให้แก่ราษฎรที่ทางราชการได้จัดที่ดินให้ทำกินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งทางราชการจะมีประกาศเปิดโอกาสให้จับจองเป็นคราว ๆ ในแต่ละท้องที่และผู้ต้องการจับจองควรคอยฟังข่าวของทางราชการ

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๖ เดือนตั้งทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจองและจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ ๗๕ ของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดกเมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข) หรือโฉนดที่ดินได้แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินนั้นจะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

### 3. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. และ น.ส.๓ ข)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. และ น.ส.๓ ข) หมายความว่าหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

- น.ส. ๓ ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินทั่ว ๆ ไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวาง มีลักษณะเป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินแน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก)

- น.ส. ๓ ก. ออกในท้องที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยมีการกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออกให้)

- น.ส. ๓ ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้ว (เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นผู้ออก)

### 4. ใบไต่สวน (น.ส. ๕)

ใบไต่สวน คือหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นหนังสือแสดงให้ทราบว่าได้มีการสอบสวนสิทธิในที่ดินแล้ว สามารถจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ แต่สามารถจดทะเบียนโอนให้กันได้

ถ้าที่ดินมีใบไต่สวนและมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แสดงว่าที่ดินนั้นนายอำเภอได้รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนใบไต่สวน แต่ถ้าใบไต่สวนมีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใด ๆ และเป็นที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์ จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนมรดก

### 5. โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน (น.ส.4, น.ส. 4 ก. ฯลฯ) หมายความว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

1. โฉนดที่ดิน ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน การที่จะออกโฉนดที่ดินได้จะต้องเป็นท้องที่ได้สร้างระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้วเท่านั้น ถ้าไม่มีจะออกโฉนดที่ดินไม่ได้ ตำแหน่งของโฉนดที่ดินแต่ละแปลงที่ออกให้สามารถหาตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินได้แน่นอน เพราะมีการยึดโยงกับระวางได้ ซึ่งระวางดังกล่าวสร้างจากศูนย์กำเนิด ปัจจุบันศูนย์กำเนิดของระวางที่ใช้ยังมี 29 ศูนย์ เช่น ที่กรุงเทพมหานครใช้ศูนย์กำเนิดที่ภูเขาทอง ที่จังหวัดนครปฐม ใช้พระปฐมเจดีย์เป็นศูนย์กำเนิด ที่เชียงใหม่ใช้ยอดเจดีย์ของวัดกุฎีเต้า เป็นต้น แต่ปัจจุบันกรมที่ดินได้นำระวางแผนที่ระบบพิกัดจาก U.T.M. ซึ่งหาตำแหน่งโดยระบบสากลมาใช้ และระบบศูนย์กำเนิดก็จะค่อย ๆ หดไป

2. โฉนดแผนที่ ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2445) ซึ่งโฉนดที่ดินฉบับแรกออกที่อำเภอบ้านแก่ง อำเภอพระราชวัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันคืออำเภอบางปะอิน ต่อมาได้ออกเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 (พ.ศ. 2452) เหตุที่เรียกโฉนดแผนที่ เพราะโฉนดที่ออกมีแผนที่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากโฉนดที่แบบเดิมซึ่งไม่มีแผนที่ เช่น โฉนดสวน โฉนดป่า (เพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษี) วิธีการออกโฉนดแผนที่เหมือนกับการออกโฉนดที่ดินทุกประการ หรือจะกล่าวว่าเป็นโฉนดแผนที่ก็คือโฉนดที่ดินก็ไม่ผิด

3. โฉนดตราจอง ออกตามพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. 121 (พ.ศ. 2446) ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนนามเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. 124 (พ.ศ. 2449) ออกในมณฑลพิษณุโลก คือ จังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ และสุโขทัย ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตจังหวัด ทำให้โฉนดตราจองตกอยู่ในจังหวัดนครสวรรค์บางส่วน ปัจจุบันไม่มีออก (เพราะ พ.ร.บ. ออกโฉนดตราจอง ร.ศ. 124 ถูกยกเลิกโดย พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) จะออกใหม่ก็เฉพาะออกเนื่องจากการแบ่งแยกโฉนดตราจองเดิม แต่ปัจจุบันกรมที่ดินไม่ได้พิมพ์แบบพิมพ์โฉนดตราจองแล้ว จึงให้นำแบบพิมพ์โฉนดที่ดินมาใช้แทนแล้วประทับตราว่า “โฉนดตราจอง” โฉนดตราจองเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน จึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

4. ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ออกตราพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 479 ออกได้ทั่ว ๆ ไปไม่จำกัดพื้นที่ เช่น โฉนดตราจอง เดิมได้มีการออกตราจองที่เป็นใบอนุญาต เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออกเมื่อทำประโยชน์เสร็จแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะออกตราจอง “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้ ปัจจุบันไม่มีออก (เพราะ พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ถูกยกเลิก โดย พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) จะออกใหม่ก็เฉพาะออกเนื่องจากการ

แบ่งแยกตราจองฯ เดิม แต่ปัจจุบันกรมที่ดินไม่ได้พิมพ์แบบพิมพ์ตราจองฯ แล้ว จึงให้นำแบบพิมพ์โฉนดที่ดินมาใช้แทน แล้ว ประทับตราว่า “ตราจอง” เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินจึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

#### 2.1.4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดิน

สำหรับปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นหรือต่ำลง มีอยู่หลายปัจจัย อย่างไรก็ตามถ้าหากนำมาจัดเป็นกลุ่มเป็นหมวดหมู่แล้วจะประกอบไปด้วยปัจจัยหลักๆ ด้วยกัน คือ

1. ลักษณะของที่ดิน ที่ดินสองแปลงมีเนื้อที่เท่ากัน แต่รูปร่างของที่ดินอาจทำให้ราคาต่อหน่วยของที่ดินทั้งสองแปลงนั้นแตกต่างกันได้ เช่นที่ดินที่มีด้านหน้าติดถนนกว้างกว่า อาจมีราคาสูงกว่า เพราะอาจได้ประโยชน์ใช้สอยมากกว่า

2. เนื้อที่ของที่ดิน ที่ดินที่อยู่ใกล้กัน แต่มีเนื้อที่ไม่เท่ากัน อาจมีราคาต่อหน่วยต่างกันได้ กล่าวคือที่ดินที่มีเนื้อที่มากย่อมมีราคาต่อหน่วยถูกกว่าที่ดินที่มีเนื้อที่น้อย เพราะที่ดินเนื้อที่มากต้องประเมินราคาเฉลี่ยและต้องคำนึงถึงการซื้อขายแลกเปลี่ยนมือด้วย ตามปกติทั่วไปที่ดินที่มีจำนวนหน่วยน้อยย่อมขายได้ง่าย คล่องตัวกว่าที่ดินที่มีจำนวนหน่วยมากทั้งนี้เพราะว่าจำนวนเงินที่ใช้ซื้อจะน้อยกว่า

3. การปรับปรุงที่ดิน หมายถึงการทำให้ที่ดินมีสภาพดีขึ้นกว่าเดิม เช่นการถมที่ดิน ทำสนามหญ้าเป็นต้นดังนั้นที่ดินที่ยังรกร้างว่างเปล่าย่อมมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่มีการปรับปรุงแล้ว และที่ดินที่ได้รับการปรับปรุงที่แตกต่างกัน ก็ย่อมจะมีราคาต่างกันได้

4. การคมนาคม มีส่วนสำคัญที่ทำให้ราคาที่ดินแตกต่างกัน ที่ดินที่มีการคมนาคมสะดวก รถยนต์เข้าถึงที่ดินได้ความเจริญจะขยายตัวได้รวดเร็วกว่าจึงทำให้ราคาสูงกว่าที่ดินที่มีการคมนาคมเข้า-ออก ไม่สะดวก เช่น ที่ดินที่อยู่ริมถนนใหญ่ จะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ติดถนนซอย

นอกจากนั้นให้พิจารณาถึงสภาพถนนด้วยว่า เป็นถนนคอนกรีตลาดยางหรือลูกรังเพราะมีผลทำให้ที่ดินแตกต่างกันความสะดวกเหล่านี้ทำให้ที่ดินมีราคาสูงกว่าบริเวณที่ไม่มี

5. สิ่งแวดล้อม ที่ดินที่อยู่ในย่านการค้า ย่านที่อยู่อาศัย ย่านโรงงานอุตสาหกรรม ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินที่อยู่ในแหล่งเสื่อมโทรมถ้าเป็นแหล่งที่ทำเกษตร ต้องพิจารณาว่าการชลประทานเข้าถึงหรือไม่จะสังเกตได้จากการที่ดินที่อยู่ใกล้กองขยะกรุงเทพมหานครจะไม่ค่อยมีผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยมีการซื้อขายเปลี่ยนมือหรือหมู่บ้านจัดสรรที่มีการสาธารณูปโภคครบถ้วน จะมีผู้เช่าอาศัยหนาแน่น

6. ทำเลที่ตั้งและความนิยม ที่ดินย่านใดประกอบกิจการประเภทอะไรผู้คนมักนิยมเข้าไปประกอบกิจการประเภทนั้นๆเป็นกลุ่มๆ เช่นย่านธุรกิจพาณิชยกรรมหรือย่านอุตสาหกรรม จึงทำให้เป็นที่ต้องการของบรรดาผู้ประกอบการ ราคาย่อมสูงกว่าที่ไม่มีคนนิยม

7. ภาวะติดพันของที่ดิน ที่ดินที่มีภาวะติดพัน เป็นการรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน ที่ทำให้เจ้าของที่ดินไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินเต็มที่ จึงมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่ไม่มีภาวะติดพัน ตัวอย่างภาวะติดพันของที่ดินเช่นที่ดินติดภาวะการเช่าเป็นต้น

8. การใช้ประโยชน์ของที่ดิน ที่ดินแต่ละแปลงสามารถใช้ประโยชน์ได้มากน้อยไม่เหมือนกัน ราคาจึงย่อมมีความแตกต่างกันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปลักษณะของที่ดิน ทำเลและอื่นๆ และที่ดินที่มีการทำประโยชน์แล้วจะมีราคาสูงกว่าที่ดินที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์ นอกจากนี้ที่ดินที่ได้ผลประโยชน์แล้ว เช่นที่ดินสวนผลไม้ที่ออกผลแล้ว จะมีราคาสูงกว่าที่ดินสวนผลไม้ที่เริ่มปลูก

9. หลักฐานการรับรองสิทธิ หมายถึงหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ โฉนด ตราจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) และใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) การที่ดินมีเอกสารการรับรองสิทธิแตกต่างกันนี้ จะทำให้ราคาแตกต่างกัน เพราะว่าเอกสารบางอย่างไม่มีการรับรองสิทธิอย่างแน่นอน อาจได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น กล่าวคือที่ดินที่มีใบส.ค.1 ย่อมมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่เป็น น.ส.3 และที่ดินที่เป็น น.ส.3 ย่อมมีราคาต่ำกว่าที่ดินที่เป็นโฉนด

10. เขตเวนคืน หรือเขตหวงห้าม ที่ดินบางแห่งถูกกำหนดเป็นเขตที่ต้องเวนคืนมาเป็นของทางราชการหรือถูกกำหนดเป็นเขตหวงห้าม เช่น ห้ามเข้าทำการก่อสร้าง เพื่อที่รัฐจะใช้ที่ดินบริเวณนั้นในกิจการสาธารณประโยชน์ จะทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มต่ำลง หรืออาจไม่มีราคาเลย เพราะไม่มีผู้ต้องการเป็นเจ้าของอีกต่อไป เช่น การเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างทางด่วนทางหลวงและที่ดินที่สายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน

จะห้ามการก่อสร้างใดๆ บริเวณนั้น เป็นต้น ในกรณีกลับกัน ที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางเพียงบางส่วนส่วนที่เหลืออาจมีราคาสูงกว่าราคาเดิมได้

11. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ มีหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และประกาศกระทรวงมหาดไทย เป็นต้น กฎหมายเหล่านี้มีข้อหาและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อุตสาหกรรม หรือเขตที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติผังเมืองหรือการกำหนดเขตพื้นที่สีเขียวตามประกาศกระทรวงมหาดไทยข้อกำหนดต่างๆนี้จำเป็นต้องนำไปพิจารณาประกอบการประเมินราคาด้วย

### 2.1.5 ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อขายที่ดิน

การที่จะเลือกพิจารณาซื้อที่ดินนั้น ปัจจัยสำคัญที่จะมองข้ามไม่ได้เลยนั่นก็คือ เราต้องการนำที่ดินผืนนั้นไปใช้ทำอะไร เช่นหากจะซื้อเพื่อทำธุรกิจ ที่ดินก็ควรที่จะตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน ย่านธุรกิจ หรือย่านสีแดง สืบมาจากการตรวจสอบทางผังสีแบ่งโซนเมืองจากหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านผังเมือง หากจะซื้อเพื่ออยู่อาศัย ต้องการที่พักอาศัยแบบไหน อยู่ในเมืองหรือชนบท ราคาที่ดินรับได้หรือไม่ หรือหากจะซื้อเพื่อการลงทุนที่ดินที่ต้องการนั้นจะมีการเจริญเติบโตขึ้นในอนาคตหรือไม่ ปัจจัยเหล่านี้เป็นเพียงการกำหนดความต้องการในเบื้องต้น ซึ่งในบทความนี้ผู้เขียนจะนำเสนอหลักการ พิจารณาการเลือกซื้อที่ดิน เพื่อประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อที่ดินในแบบที่ต้องการดังต่อไปนี้

1. ทำเลที่ตั้งที่ดิน ทำเลที่ตั้งเป็นหลักในการเลือกซื้อที่ดิน เช่น อยากรู้ทำอะไร ตรงไหนถึงจะเหมาะสมดังที่กล่าวไปแล้วก่อนหน้านี้ อีกอย่างคือเรื่องระบบสาธารณูปโภค น้ำ ไฟ เข้า มาถึงหรือไม่ การเดินทางเข้าถึงสะดวกหรือไม่ ทางเข้าที่ดินเป็นอย่างไร ต้องผ่านที่ดินของคนอื่น ซึ่งเป็นที่ภาระจำยอมหรือไม่ หรือเป็นชุมชนแออัดกันมากเวลาจะสร้างอาคารต้องลำบากไม่มีทางของรถบริการส่งวัสดุเข้าถึง การตอกเข็มทำไม่ได้เพราะที่ดินติดอาคารข้างเคียงมากจึงจำเป็นต้องใช้เข็มแบบเจาะ สิ่งเหล่านี้ทำให้สิ้นเปลืองงบประมาณในการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากโขหรือบ้านที่อยู่นอกเขตเทศบาลการกำจัดขยะต้องจัดการเอง เพราะรถขยะไม่มีบริการทั่วถึง ที่ดินใกล้เคียงเป็นอะไรส่งผลกระทบต่อที่ดินบ้าง มีกลิ่น มีเสียงรบกวนหรือไม่ ฯลฯ สุดท้ายเมื่อตัดสินใจเลือกแล้วจึงนำที่ดินไปตรวจสอบกับกรมโยธาหรือกรมผังเมือง ว่าที่ดินที่เราต้องการนั้นจะมีการเวนคืนหรือไม่ คนที่จะขายที่ดินให้เรานั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จริงหรือไม่ และอีกในหลายๆกรณี

2. ประวัติของที่ดิน เคยเกิดอะไรขึ้นกับที่ดินผืนดังกล่าวหรือไม่ เป็นที่ที่น้ำท่วมถึงหรือไม่ หรือที่ดินเป็นดินถมใหม่ ซึ่งเมื่อเวลาทำฐานรากตอกเสาเข็มต้องทำลงกับพื้นดินเดิมของโครงการที่แน่นดีแล้วเท่านั้น ที่ดินเคยเป็นหนองเป็นบ่อน้ำหรือไม่ อยู่ในทางน้ำไหลผ่านหรือไม่เพราะกรณีเหล่านี้อาจเกิดปัญหาการยุบตัวของดินได้ในภายหลังซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความวิบัติของอาคารได้ หรือที่ดินผืนนั้นเคยใช้เป็นสถานที่ใดก่อนหน้านี้ เช่น เคยเป็นป่าช้ามาก่อนหรือเคยเป็นบ้านร้างที่มีการฆาตกรรมเกิดขึ้นแน่นอนว่ามันต้องไม่เป็นที่ต้องการของใครหลายคนเป็นแน่

3. รูปร่างและขนาดของที่ดินก็เป็นสิ่งสำคัญ เนื่องจากกฎหมายได้กำหนดไว้สำหรับอาคารในลักษณะต่างๆกัน จำเป็นต้องมีหน้ากว้างของที่ดินอย่างน้อยที่สุดไม่เหมือนกัน อีกทั้งระยะถอยร่นของแนวอาคารโดยรอบตาม พรบ.ควบคุมอาคาร ทำให้เหลือพื้นที่ใช้ในการก่อสร้างจริงน้อยลง เช่นอาคารที่อยู่บริเวณชายทะเลหรือริมแม่น้ำต้องถอยร่นถึง 25-30 เมตรแล้วแต่เทศบัญญัติของท้องถิ่นนั้น อาคารพักอาศัยต้องถอยร่นจากแนวเขตที่ดินโดยรอบ 2 เมตร อาคารขนาดใหญ่พิเศษถอยร่นโดยรอบ 6 เมตร เป็นต้น อีกทั้งลักษณะของอาคารที่จะใช้อาจเป็นตัวกำหนดลักษณะของที่ดินอยู่แล้ว เช่น บ้านพักอาศัยควรมีที่ดินลักษณะหน้าแคบแต่ลึก เพราะสะดวกต่อการแบ่งโซนที่เป็นส่วนตัว ส่วนอาคารพาณิชย์ติดถนนที่มีไว้สำหรับขายของ ก็ต้องการที่ดินที่มีลักษณะหน้ากว้างเป็นสำคัญ



4. ราคาที่ดิน แน่แน่นอนว่าที่ดินที่อยู่ในเขตชุมชนหนาแน่นย่อมมีราคาที่แพงกว่าที่ดินที่อยู่แถบชานเมือง และที่ดินแถบชนบทการเลือกซื้อที่ดินนั้นต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ซื้อมาเพื่อทำอะไร ปลูกบ้าน หรือซื้อเพื่อธุรกิจผู้ที่จะซื้อที่ดินมาเพื่อเก็งกำไรก็ต้องหวังในที่ดินที่ราคาถูกแต่มีแนวโน้มการพัฒนาขึ้นตลอดเวลา ผู้ที่ซื้อที่ดินเพื่อทำธุรกิจหรือเปิดกิจการในเมืองก็ต้องยอมเสียค่าที่ดินที่มีราคาแพงเพื่อแลกกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ตามมาทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงินทุนของผู้ซื้อเป็นสำคัญ

### 2.1.6 ความต้องการซื้อขายที่ดิน

ความต้องการซื้อขายที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลักคือ ซื้อและถือเก็บไว้ (Buy and Hold) และ แบ่งเพื่อทำกำไร (Divide and Profit) ซึ่งควรเลือกใช้ตามสถานการณ์กันไป

กลยุทธ์ซื้อและถือเก็บไว้ นั้นเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย คือการซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอราคาตลาดขึ้น และระหว่างรอนั้นก็อาจหาใช้หารายได้เช่นปล่อยเช่าให้ขายของหรือประกอบธุรกิจไปด้วย ซึ่งก็สามารถนำรายได้ส่วนนี้มาเสียภาษีที่ดินระหว่างที่รอขาย กลยุทธ์ซื้อและถือเก็บไว้เหมาะกับผู้มีเงินทุนเป็นเงินเย็น และมีความพร้อมในการลงทุนระยะยาว ซึ่งเนื่องจากการขยายตัวของเมืองทำให้ที่ดินมีการใช้ประโยชน์ที่มากขึ้น ส่งผลให้ราคาสูงขึ้นตาม ซึ่งกลยุทธ์ซื้อและถือเก็บไว้นั้นควรมีแนวทางในการปฏิบัติดังนี้

1. ซื้อที่ดินให้ได้ในราคาเท่ากับราคาประเมินหรือต่ำกว่าราคาประเมิน

2. ถือที่ดินไว้อย่างน้อยห้าปี

3. เลือกซื้อเฉพาะที่ดินที่มีแนวโน้มว่าในอนาคตจะมีการพัฒนาหรือขยายเมือง

กลยุทธ์แบ่งเพื่อทำกำไร คือการซื้อที่ดินแปลงใหญ่และแบ่งขายเป็นแปลงย่อยๆเพื่อทำกำไร เพราะการซื้อที่ดินแปลงใหญ่มักจะได้ราคาถูกกว่าแปลงเล็กหลายๆแปลง เพราะลูกค้าส่วนมากจะมีกำลังซื้อที่ดินแปลงเล็กมากกว่าซื้อแปลงใหญ่ไปเลย กลยุทธ์ดังกล่าวเหมาะสำหรับนักลงทุนที่ไม่สามารถลงทุนในระยะยาวและจำเป็นต้องหมุนเวียนเงินทุน เช่น เจ้าของโครงการบ้าน

จัดสรรต่างๆ เป็นต้น เพราะกลยุทธ์นี้ต้องอาศัย เงินทุนจำนวนมาก และประสบการณ์ในการพัฒนาที่ดินอย่างมืออาชีพ ทำให้ค่อนข้างยากสำหรับคนทั่วไปที่จะสามารถปฏิบัติได้ ส่วนแนวทางปฏิบัติสำหรับนักซื้อที่ดินมาแบ่งเพื่อทำกำไรคือ

1. ซื้อที่ดินเปล่าแปลงใหญ่
2. แบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย
3. ขายแปลงย่อยออกไปครั้งหนึ่ง
4. ถือส่วนที่เหลือไว้รอขายทำกำไรในอนาคต

ที่ดินในย่านโซนธุรกิจใจกลางเมืองเช่นสุขุมวิทมีราคาสูงขึ้นทุกปี เช่นจากในสถิติปี 2556 ระบุว่าที่ดินโซนสุขุมวิทปรับราคาขึ้นสูงถึงร้อยละ 488 หรือเกือบห้าเท่า ทำเลใจกลางเมืองเหล่านี้ถือเป็นทำเลทองเพราะมีความต้องการสูงในแง่การทำธุรกิจการค้า ซึ่งน่าซื้อไว้ลงทุนหากมีทุนพอ แต่สำหรับกรณีบุคคลธรรมดาทั่วไปการไปซื้อที่ทำเลทองใจกลางเมืองคงเป็นเรื่องยาก การหันไปดูที่ดินแถวชานเมืองที่ราคายังไม่สูงนักอาจจะเป็นทางเลือกที่ดูใกล้เคียงความเป็นจริงมากกว่า

คำถามที่สำคัญคงเป็น แล้วควรจะซื้อที่ดินแปลงไหนดี? การซื้อที่ดินสักแปลงควรต้องมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจ อย่างที่กล่าวกันเสมอว่า ‘การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน’ การไม่ศึกษาไม่ต่างอะไรกับการพนัน และการซื้อที่ดินนั้นหมายถึงการต้องนำเงินก้อนจำนวนมากไปลงทุน ซึ่งไม่ควรเสี่ยงโชค สิ่งที่เราควรนำมาพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุนซื้อที่ดินมีดังนี้

1. รูปทรงของที่ดินควรเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
2. แปลงที่ดินไม่เล็กเกินไป
3. ควรมีการคมนาคมที่ดี ถนนเข้าถึงได้
4. พื้นที่ควรสูงกว่าระดับถนน ยิ่งสูงยิ่งดี

5. ลักษณะดินควรใช้ทำประโยชน์เพาะปลูกได้ และไม่ติดข้อจำกัดทางกฎหมาย
6. มีระบบระบายน้ำที่ดี
7. มีแหล่งน้ำธรรมชาติอยู่ใกล้ๆ
8. ทิวทัศน์บริเวณใกล้เคียงสวยงาม
9. ไม่อยู่ติดศาสนสถาน
10. ไม่มีมลภาวะทางกลิ่น
11. ที่ดินอยู่ใกล้แหล่ง
12. สาธารณูปโภคพร้อม เช่นน้ำประปา และ ไฟฟ้า
13. ใกล้ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ตลาด โรงพยาบาล โรงเรียน รถไฟฟ้า โรงพัก  
ท่าเรือ ร้านค้า เป็นต้น
14. อยู่ใกล้โรงงาน และ คลังสินค้า
15. มีเอกสารสิทธิ เช่นโฉนดที่ดิน ที่ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่มีภาระผูกพันใด เช่น สิทธิ  
การเช่า สิทธิอยู่อาศัย ภาระจำยอม เป็นต้น
16. อยู่ใกล้เสาไฟฟ้าแรงสูง เพื่อความปลอดภัยในสุขภาพ
17. อยู่ห่างเส้นทางสนามบิน เพื่อสุขภาพ และเพื่อลดมลภาวะทางเสียง
18. อย่าเลือกที่ดินในทำเลทองใจกลางเมืองที่ราคาสูงมากอยู่แล้ว
19. ไม่เป็นที่ดินโดดเดี่ยว ควรมีเพื่อนบ้านใกล้เคียงเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องความปลอดภัย
20. เพื่อนบ้านบริเวณโดยรอบควรเป็นเพื่อนบ้านที่ดี จะได้ไม่มีปัญหาในอนาคต

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

21. ตรวจสอบเช่าที่ดินในบริเวณดังกล่าว ที่ดินที่มีค่าเช่าสูงมักมีแนวโน้มว่ามูลค่าจะสูงขึ้นทุกปี

### 2.1.7 การประเมินราคาที่ดิน

การประเมินราคาที่ดิน หรือ การตีราคาที่ดินนั่นเอง ราคาที่ดินจะต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลของที่ดิน ความต้องการซื้อ และลักษณะเด่นของที่ดินนั้นๆ ที่ดินที่มีราคาประเมินสูงมันจะเป็นที่ดินในทำเลทอง แหล่งเศรษฐกิจ แหล่งท่องเที่ยว ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนราคาประเมินที่มีราคาไม่สูงนักมักจะอยู่ห่างไกลความเจริญ หรือห่างไกลตัวเมืองหลัก แต่ราคาที่ดินมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 21.34% อาจเป็นเพราะมีการขยายตัวของที่อยู่อาศัย เศรษฐกิจ จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี ส่งผลให้ความต้องการที่ดินเพื่อสร้างอาคารบ้านเรือน ที่อยู่อาศัย หรือโครงการคอนโด บ้าน กิจการห้างร้านต่างๆก็เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

#### ผู้ประเมินราคาที่ดิน

กรมที่ดินเป็นผู้ประเมินราคาที่ดิน เป็นตารางราคาที่ดินกลางทั่วประเทศทุกปีอยู่แล้ว เพื่อให้ประชาชนเข้าถึงและตรวจสอบราคาประเมินได้ทุกแปลงโดยสะดวก พร้อมทั้งสำรวจและจัดเก็บข้อมูลทะเบียนทรัพย์สิน เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC ส่วนราคาที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างจะมีเจ้าหน้าที่ของธนาคารมาประเมินต่างหาก ประโยชน์ของการประเมินราคาที่ดิน

เพื่อนำมาใช้คำนวณค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ ในการโอน ซื้อขายที่ดินเกิดขึ้น หรือมีการฟ้องร้องคดีทางศาลจะใช้ในการประเมินราคาความเสียหาย หรือสินทรัพย์ หรือ นำไปค้ำประกัน การลงทุนธุรกิจต่าง ๆ เพื่อการเวนคืนที่ดิน รวมถึงการขับเคลื่อนนโยบายภาษี และการกระจายถือครองทรัพย์สิน โดยปกติทั่วไป ราคาที่ดินประเมินจะต่ำกว่าราคาตลาด เพราะกฎหมายกำหนดให้บัญชีราคาประเมินที่ดินที่ประกาศในแต่ละรอบใช้ได้คราวละไม่เกิน 4 ปี

## 2.2 ความรู้เกี่ยวกับประเภทการใช้ที่ดิน

### 2.2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ที่ดินของมนุษย์มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยการเปลี่ยนแปลงจากการ ใช้ที่ดิน หนึ่งเป็นอีกประเภทหนึ่ง โดยพื้นที่ป่า พื้นที่เกษตรและที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไปเพราะการ เพิ่มของ ประชากร ได้แบ่งชนิดการใช้ที่ดินสามารถแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 2 ประเภท คือ

1. การใช้ที่ดินในชนบท ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร เช่นที่นา ที่ปลูก พืชไร่ ที่ปลูกผลไม้และไม่ยืนต้น ที่ป่า เป็นต้น

2. การใช้ที่ดินในเมือง เนื่องจากกิจกรรมในเมืองมีหลากหลายประเภท ดังนั้น การ ใช้ที่ดิน ในเมืองจึงมีมากกว่าการใช้ที่ดินแบบชนบท ในพื้นที่ที่มีขนาดเท่ากันในเขตชนบทอาจใช้ทำ การ ปลูกเพียงอย่างเดียวแต่ในเขตเมืองอาจจะมีการใช้ที่ดินหลายประเภท การใช้ที่ดินในเขต เมือง

สรุปได้ว่าการใช้ที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเกือบตลอดเวลา ที่ดินมักจะถูกเปลี่ยนจาก การใช้ ประเภทหนึ่งเป็นอีกประเภทหนึ่ง ส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงนี้เป็นผลจากการขยายหรือ การ เจริญเติบโตของเมือง ซึ่งส่วนใหญ่มักมีผลกระทบต่อพื้นที่ในเขตรอบนอกของเมือง โดยมีการ เปลี่ยนแปลงจากการใช้ที่ดินแบบชนบท (เช่น พื้นที่เกษตรกรรม พื้นที่ป่าไม้ ฯลฯ ) เป็นการใช้ที่ดิน แบบเมือง นอกจากนี้ยังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินภายในเขตเมืองด้วยโดยมีการจัดรูปแบบ ใหม่ของการใช้ที่ดินที่มีอยู่ ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่สลับซับซ้อน และพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดินประเภท ใดนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยทางกายภาพ สังคม การเมืองและเทคโนโลยี

## การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย

การใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทยจากอดีตจนถึงปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลง รูปแบบการใช้พื้นที่มาเป็นลำดับ จากพื้นที่ป่าไม้มาเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และจากพื้นที่เกษตรกรรมเป็นพื้นที่ชุมชนเมือง และอุตสาหกรรม (ดรชนี, 2531 : 200 น.) อย่างไรก็ตามลักษณะการใช้ที่ดินที่พบเห็นอยู่ในทุกภูมิภาคของประเทศไทยนั้น เกิดจากการที่ราษฎรในแต่ละภูมิภาคได้บุกเบิกเปลี่ยนแปลงให้เป็นที่ตามต้องการ ที่มีมาตั้งแต่อดีต ในทางวิชาการ จะเรียกการเปลี่ยนการใช้ที่ดินตามกาลเวลาที่ วิวัฒนาการการใช้ที่ดิน ซึ่งแตกต่างกันไปตามประเพณี วัฒนธรรม และความต้องการของราษฎรในแต่ละภูมิภาค วิวัฒนาการการใช้ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นไปตามอำเภอใจของราษฎรแทบทั้งสิ้น นอกจากประเทศที่พัฒนาแล้วซึ่งจะมีกฎระเบียบต่างๆในการใช้ที่ดินบังคับใช้ได้เท่านั้น การใช้ที่ดินจึงมีลักษณะเป็นไปอย่างมีแบบแผน

## ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน หมายถึง กิจกรรมหรือ สาเหตุต่างๆ ที่มีผลทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินไปจากเดิม กล่าวคือ มีการ เปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงชนิดพืชที่ปลูก ปัจจัยที่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินป่าไม้ สรุปได้ดังนี้

1. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การมีเอกสารสิทธิในการถือครองที่ดิน ขนาด การถือครองที่ดิน และ รายได้ของครัวเรือน เป็นต้น
2. ปัจจัยทางด้านสังคม ได้แก่ การเพิ่มของประชากร การอพยพย้ายถิ่นของ ราษฎร และระดับการศึกษา เป็นต้น

## 2.2.2 ประเภทของรูปแบบการใช้ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่มีการควบคุมหรือวางผังเมือง จะมีลักษณะคล้ายคลึงปะปนกันไม่เป็นระเบียบ ความแออัดจะกระจุกตัวอยู่ที่ศูนย์กลางและกระจายออกไปรอบนอกชุมชนอย่างไร้ทิศทาง และแบบแผน เมื่อชุมชนขยายตัวไปสู่ความเป็นเมือง ปัญหาต่างๆ ก็จะตามมา การวางผังเมืองเป็นการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบคมนาคมขนส่ง และเตรียมรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคตโดยการพิจารณาแผนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการพิจารณาจากการใช้อาคาร และที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีพของประชาชน 3 ส่วน คือ

1. ส่วนที่อยู่อาศัย ที่ดินประเภทนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก
2. ส่วนทำงาน และบริการสาธารณะ แบ่งออกเป็น ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคสาธารณูปการ ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และ
3. ส่วนที่พักผ่อนหย่อนใจ แบ่งออกเป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ดินประเภทอนุรักษ์

ในที่นี่จะขอกล่าวถึงเพียง 4 ประเภทสำคัญ คือ

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย
2. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
3. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
4. ที่ดินประเภทที่สงวน และควบคุมการพัฒนา

## 1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย (Residential Land Uses)

แนวความคิดหลักที่ใช้ในการวางผังที่อยู่อาศัย ได้แก่ Neighbourhood Concept เป็นการกระจายความเจริญจากชุมชนหลักออกไปสู่ส่วนต่างๆ ของเมือง ให้ประชาชนได้รับการบริการทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการโดยทั่วถึง และเท่าเทียมกัน มีการอยู่อาศัยที่ดี และน่าพึงปรารถนา กรมการผังเมืองได้จำแนกที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

- 1) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 2) ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 3) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- 4) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- 5) ประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย มีหลักการสำคัญว่าพื้นที่ดังกล่าวควรจะเป็นบริเวณที่มีการระบายน้ำดี ลักษณะดินไม่เป็นอุปสรรคต่อการก่อสร้าง มีศักยภาพในการจัดบริการทางด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการได้เพียงพอ มีความสะดวกในการเข้าถึง มีความปลอดภัยจากสิ่งแวดล้อมต่างๆ มีสภาพแวดล้อมที่ดีใกล้สถานที่ทำงานและย่านการค้า เป็นต้น

## 2. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (Commercial Land Uses)

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม เป็นลักษณะเด่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมืองเป็นบริเวณที่มีการรวมตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เข้มข้น เป็นศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรมและบริการ โดยเฉลี่ยแล้วประมาณร้อยละ 2-5 ของพื้นที่เมือง เป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม



การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ

1) ร้านค้าเบ็ดเตล็ด และตลาดสด (Neighbourhood&Convinient Stores and Community Markets) เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ดในชีวิตประจำวัน รวมถึงตลาดสด ซึ่งเป็นศูนย์รวมธุรกิจการค้าขายเบ็ดเตล็ดของชุมชน มีขนาดพื้นที่เล็กและกระจายตัวอยู่ทั่วไป

2) ศูนย์พาณิชยกรรมกลางเมือง (Central Business District) เป็นบริเวณที่กว้างใหญ่ที่สุด และหนาแน่นที่สุดของธุรกิจการค้าขาย และการให้บริการ เป็นที่รวมของกิจการค้าปลีก สำนักงาน ให้บริการ สถาบันการเงิน สถานเริงรมย์ โรงแรม และอื่นๆ C.B.D. แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

- C.B.D. ในเมือง ซึ่งใช้พื้นที่น้อย อยู่ในทำเลที่ตั้งของการแข่งขัน ราคาที่ดินแพง อาคารสูง เพื่อการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ในพื้นที่จำกัด

- C.B.D. ชานเมือง เป็นผลมาจากปัจจุบัน กิจกรรมที่เป็นธุรกิจกลางของเมืองใหญ่ๆ ที่อยู่ใจกลางเมืองต้องประสบปัญหาต่างๆ อาทิ การจราจรติดขัด ราคาที่ดินสูง ความแออัด และเสื่อมโทรม ประกอบกับความเจริญก้าวหน้าด้านการสื่อสารและการคมนาคมที่สะดวก จึงได้มีการขยายตัวออกไปอยู่ชานเมือง การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีหลักการที่สำคัญ คือ พื้นที่ดังกล่าวควรอยู่บนที่ราบปลอดภัยจากน้ำท่วมสามารถระบายได้ดี มีความสะดวกในการเข้าถึง มีระบบโครงข่ายถนนที่ได้มาตรฐาน และสามารถติดต่อเชื่อมโยงกับบริเวณอื่นๆ เพื่อความสะดวกในการสัญจร อยู่ในบริเวณที่มีสถาบันการเงิน และการบริการสาธารณะอื่นๆ

3. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม (Industrial Land Uses)

ในประเทศไทยได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมไว้ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่เมือง โดยแบ่งที่ดินประเภทอุตสาหกรรมออกเป็น 3 ประเภทหลัก คือ

1) ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

2) ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

3) ประเภทคลังสินค้า

การวิเคราะห์อุตสาหกรรมเพื่อกำหนดที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่ในการวางผังเมือง ได้พิจารณาจำแนกเป็นประเภทตามกระบวนการผลิต และกระบวนการเชื่อมโยงกับการผลิต เพราะกระบวนการผลิตเป็นปัจจัยทำให้เกิดผลกระทบด้านที่ตั้ง ความสัมพันธ์ระหว่างการใช้ที่ดินแต่ละประเภท ส่วนกระบวนการเชื่อมโยงกิจกรรมอื่นตามมา อาทิ การขนส่ง การสื่อสารธุรกิจการค้าและบริการ เป็นต้น หลักการกำหนดที่ตั้งของที่ดินประเภทอุตสาหกรรมที่สำคัญ ควรเป็นพื้นที่ที่มีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 5 เพื่อการระบายน้ำและกำจัดของเสีย อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลักมีความพร้อมในด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นบริเวณที่มีราคาที่ดินต่ำ และมีพื้นที่เพียงพอสำหรับการขยายตัวของโรงงานในอนาคต อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบ ใกล้ตลาด ไม่อยู่ในทิศทางที่ควันทันลมของ กลิ่น เสียง ฝุ่น ควัน ควันพิษเข้าเมือง ไม่อยู่ในทิศทางที่ส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำ หรือทางลำน้ำธรรมชาติ และต้องไม่เกิดผลกระทบกับจุดเด่นของเมือง

#### 4. ที่ดินประเภทที่สงวนและควบคุมการพัฒนา

ที่ดินประเภทที่สงวน และควบคุมการพัฒนา เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญและจำเป็นสำหรับเมือง วัตถุประสงค์ของการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทนี้ เพื่อควบคุมการเจริญเติบโตของเมืองให้อยู่ในบริเวณที่กำหนด รักษาสภาพแวดล้อม และระบบนิเวศของเมือง และสร้างภาพลักษณ์ของเมืองให้สอดคล้องกับธรรมชาติ โดยแบ่งที่ดินประเภทที่สงวน และควบคุมพัฒนาออกเป็น 4 ประเภท คือ

- 1) ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- 2) ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

- 3) ประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย

- 4) ประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการประมง

## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

คณินันท์ อักษร, สุภาภรณ์ รักษาล้ำ(2555) ศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบเชิงพื้นที่ของราคาที่ดินเพื่อแสดงให้เห็นว่าในช่วงเวลา ปีพ.ศ.2551-2558 ในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลทุติยภูมิแสดงราคาประเมิน 2 ช่วงปี คือ ปีพ.ศ. 2551-2554 และปีพ.ศ.2555-2558 จากการประเมินราคาที่ดินของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่พิษณุโลก โดยยึดราคาจากที่ดินที่ติดกับถนนสายหลังของแต่ละโซนโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบเชิงพื้นที่ของราคาที่ดินด้วยวิธีการ Spatial Autocorrelation และ Spatial Hotspot Analysis และสำรวจสาเหตุปัจจัยที่ทำให้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงยกกรณีศึกษาในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงสูง โดยใช้วิธีการการสำรวจในพื้นที่ ผลการศึกษาพบว่าราคาที่ดินในอำเภอเมืองมีการเปลี่ยนแปลง โดยเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ ทิศตะวันตกของอำเภอเมือง เปลี่ยนแปลงปานกลาง คือ บริเวณรอบๆตัวเมือง ส่วนบริเวณที่ไม่เปลี่ยนแปลงเลย คือ บริเวณทางทิศใต้และทิศตะวันออก มีรูปแบบเชิงพื้นที่ของราคาที่ดินเป็นแบบเกาะกลุ่ม(Cluster) ทั้ง 2 ช่วงปีและการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ศูนย์กลางของราคาที่ดินมีการขยายพื้นที่ศูนย์กลางไปทางทิศตะวันตกของอำเภอ เนื่องจากมีปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจในบริเวณดังกล่าว

เสาวนีย์ เมฆานุพัทธ์ (2539) ศึกษาเรื่องผลสืบเนื่องจากการขายที่ดินของเกษตรกรในพื้นที่ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่าสาเหตุของการที่เกษตรกรตัดสินใจขายที่ดินของตนเองเป็นเหตุมาจากความจำเป็นเช่น ถูกบังคับซื้อทางอ้อมซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญอันดับหนึ่ง โดยผู้ซื้อจะซื้อพื้นที่ข้างๆ ที่ของเกษตรกรเกิดการเข้าออกพื้นที่ลำบาก รวมทั้งมีการถมพื้นที่ข้างๆ ทำให้พื้นที่ของเกษตรกรต่ำกว่าระดับ และเกิดน้ำท่วม จึงไม่เหมาะสมที่จะประกอบกิจการเกษตรต่อไปทำให้จำเป็นต้องขายที่ดิน และสาเหตุของการขายที่ดินประการถัดมา คือ การขายตามเพื่อนบ้าน และภายในครอบครัวไม่มีคนทำการเกษตรต่อไป ตามลำดับ

ชาวิติ สุภาคำ (2548) ได้ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง วิธีการประเมินราคาและปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งเลือกตัวอย่างมาทั้งสิ้น 52 แปลงโดยใช้การวิเคราะห์ถดถอยเชิงซ้อนแบบเชิงชั้นเพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อราคา

ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยกลุ่มปัจจัย 3 ด้าน คือ ปัจจัยด้านทางเข้าออกที่ดิน , ปัจจัยด้านแปลงที่ดิน เช่น สภาพแวดล้อมโดยรอบ และบริเวณใกล้เคียง, ปัจจัยด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ผ่านหน้าแปลงที่ดิน เนื่องจากปัจจัยเหล่านี้มีผลต่อราคาที่ดิน

เจเนกา เจเนการกิจ (2547) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาพัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวของย่าน และเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในอนาคต รวมทั้งได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ ผลการศึกษาพบว่า ย่านสุขุมวิท มีลักษณะการรวมตัวกันของกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายประเภทที่มีความแตกต่างทั้งลักษณะทางเศรษฐกิจ และลักษณะของประชากรในพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ชอยนานา พื้นที่ชอยอโศก พื้นที่ชอยพร้อมพงษ์ และพื้นที่ชอยทองหล่อ พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงของย่านเริ่มจากการเป็นพื้นที่เกษตรกรรม เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยจนเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยชานเมืองกรุงเทพมหานคร เมื่อการพัฒนาในแนวราบเต็มพื้นที่จึงได้มีการพัฒนาอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นการรื้อและสร้างใหม่ ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจแม้ว่ากิจกรรมส่วนใหญ่จะชะลอลง แต่พื้นที่พาณิชย์กรรมยังคงมีการพัฒนาเพิ่มขึ้นในลักษณะที่มีความหนาแน่นสูง เกิดการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่เน้นกลุ่มเป้าหมายในระดับบนมากขึ้น ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ประกอบด้วย ปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงพื้นที่ ปัจจัยความสัมพันธ์กับพื้นที่โดยรอบ ปัจจัยการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ปัจจัยสภาพแวดล้อมของพื้นที่ ปัจจัยความเป็นศูนย์กลางเมือง ปัจจัยราคาที่ดิน ปัจจัยกิจกรรมทางเศรษฐกิจในพื้นที่ ปัจจัยบทบาททางเศรษฐกิจของพื้นที่ ปัจจัยจำนวนประชากรในพื้นที่ ปัจจัยลักษณะของประชากรในพื้นที่ และปัจจัยบริการสาธารณะ ส่วนปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยนโยบายโครงการพัฒนา กฎหมายและข้อกำหนดของรัฐ และปัจจัยเกี่ยวกับค่านิยมต่อพื้นที่ สำหรับข้อเสนอแนะ ได้ทำการเสนอแนะแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงบทบาทของย่าน จากการเป็นย่านพักอาศัยชั้นซึ่งดีมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนแปลงเป็นย่านพาณิชย์กรรมระดับบนในอนาคต เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จึงได้

เสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่ โดยเสนอให้มีการกำหนดพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนา และการพัฒนา  
โครงข่ายถนนชอย เพื่อให้ย่านสุขุมวิทมีการพัฒนาอย่างมีแบบแผนต่อไปในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท

Young-Jun Kweon (2007) ได้ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง ผลกระทบด้านเสียงจาก  
การจราจรทางหลวง กับราคาที่ดินในเขตเมือง เนื่องจากกรุงโซล ประเทศเกาหลี มีที่อยู่อาศัย  
จำนวนมากที่อยู่ใกล้ทางหลวง และในขณะเดียวกันมีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับผลกระทบของเสียงจาก  
การจราจรบนถนนเป็นจำนวนมาก เพื่อตรวจสอบผลกระทบต่อผู้ที่อยู่อาศัยใกล้ทางหลวง  
การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ตรวจสอบว่ามูลค่าทรัพย์สินและราคาที่ดิน ลดลงอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากเสียง  
จากการจราจรในกรุงโซล ทางหลวงภายในวงกลมจะใช้เป็นกรณีศึกษาและดัชนีราคาของมูลค่า  
ทรัพย์สินและที่ดิน นอกจากนี้ยังพบว่าการเพิ่มขึ้น 1% ของเสียงจากการจราจรส่งผลให้ ราคาที่ดิน  
ลดลง 1.3%

Morris A. Davis a, Michael G. Palumbo (2007) ได้ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง ราคา  
ที่ดินที่อยู่อาศัยในเมืองใหญ่ของสหรัฐฯ ข้อมูลจากฐานข้อมูลของค่าบ้านค่าใช้จ่ายของโครงสร้างที่  
อยู่อาศัยและค่าที่ดินที่อยู่อาศัยสำหรับ 46 เขตเมืองขนาดใหญ่ของสหรัฐอเมริกาจากปี 1984 ถึงปี  
2004 การวิเคราะห์ข้อมูลใหม่เปิดเผยว่าตั้งแต่ช่วงกลางทศวรรษ 1980 มูลค่าที่ดินที่อยู่อาศัยได้  
เพิ่มขึ้นมาก และตั้งแต่ปี 1998 เกือบทุกเมืองของสหรัฐฯที่มีขนาดใหญ่ได้มีการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน  
ที่อยู่อาศัยเฉลี่ยทั่วเมือง ในตัวอย่างของการศึกษา โดยสิ้นปี 2004 มูลค่าของที่ดินที่อยู่อาศัยคิด  
เป็นประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าตลาดรวมของที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 32 ในปี 1984 ผล  
ของการศึกษาคือที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ จึงมีการใช้ที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยอย่าง  
เข้มข้นกว่าที่เคย และในอนาคตราคาบ้านที่อัตราเฉลี่ยมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น จากความต้องการที่มาก  
ขึ้น

Shahab Fazal (2000) ได้ทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเรื่อง การปฏิรูปที่ดินในความสัมพันธ์กับถนนในเมืองอินเดีย การเข้าถึงมีบทบาทสำคัญในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณในและรอบๆเมืองอินเดีย การตั้งถิ่นฐานในเมืองอินเดียขึ้นอยู่กับถนนสำหรับการขนส่ง เครือข่ายถนนเป็นสิ่งที่สำคัญในอินเดีย เพราะการพัฒนาและการเติบโตของหลายเมืองเกิดจากบริเวณที่พร้อมสำหรับถนนสายหลัก ความสามารถในการเข้าถึงมีความจำเป็นอย่างมาก สำหรับการใช้ที่ดินของเมืองอินเดีย การศึกษาครั้งนี้จะตรวจสอบบทบาทของการเข้าถึงในการปฏิรูปของที่ดินในเมืองและมุ่งเน้นไปที่เมือง Saharanpur ซึ่งเป็นเมืองที่มีประชากรมาก แต่เมื่อเร็ว ๆ นี้มีการเกิดขึ้นของอุตสาหกรรมหลายแห่ง มีการสูญเสียไร่นาและพื้นที่อื่น ๆ ของประชากร และเลิกภาคเกษตรกรรมและเปลี่ยนไปใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม การพัฒนานี้จะดึงดูดแรงงานข้ามชาติที่ไม่เพียงแต่จากฝั่งของเมือง แต่ยังมาจากทางไกล ผลที่ได้คือการขยายตัวของเมืองขนาดใหญ่ เช่นเดียวกับการปฏิรูปของที่ดิน การศึกษาจะขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ได้รับจากระยะไกล ในการประมวลผลสภาพแวดล้อมของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์โดยใช้ซอฟต์แวร์ ILWIS

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

### บทที่ 3

#### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง “ปัจจัยเชิงพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน” ซึ่งมุ่งเน้นศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยทางด้านพื้นที่เพื่อเป็นประโยชน์ และแนวทางให้นักลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อทราบว่าปัจจัยทางด้านพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดินหรือไม่ จึงได้กำหนดแนวทางและขั้นตอนของการดำเนินงานวิจัยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับระเบียบวิธีวิจัย ตามลำดับดังนี้

1. ข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
4. การทดสอบเครื่องมือ
5. การเก็บรวบรวมข้อมูล
6. การวิเคราะห์ข้อมูล

#### ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ผู้วิจัยเลือกพื้นที่ศึกษา ณ ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก เนื่องจากชุมชนดังกล่าวมีความเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่สูง มีความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเป็นบริเวณที่มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ มหาวิทยาลัย หมู่บ้าน และอาคารพาณิชย์มากมาย และมีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ดี

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาในรูปแบบการวิจัยเชิงสำรวจ( Survey Research ) โดยใช้แบบสอบถาม(Questionnaire ) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล ด้วยการสอบถามความคิดเห็นของกลุ่มประชากรตัวอย่าง ที่มีต่อปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขาย ซึ่งเป็นข้อมูลปฐมภูมิ ( Primary Data ) ที่จะใช้ในการนำเสนอในรายงานการวิจัย รวมถึงข้อมูลทุติยภูมิ ที่ได้จากการค้นคว้าจากเอกสารทางวิชาการ สิ่งพิมพ์และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการอธิบายผลการวิจัยให้ถูกต้องและมีความน่าเชื่อถือ

### ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้สุ่มเลือกกลุ่มประชากรตัวอย่าง ที่อาศัยอยู่ในเขตตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้สร้างแบบสอบถามที่มีลักษณะคำถามเป็นแบบให้ผู้ตอบตรวจสอบรายการ ( Check List ) และแบบแสดงความคิดเห็น โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 4 ตอน ดังนี้

**ตอนที่ 1** ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปด้านประชากรศาสตร์ จำนวน 6 ข้อ ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้และสถานะภาพ โดยลักษณะคำถามเป็นแบบให้ผู้ตอบตรวจสอบรายการ ( Check List )

**ตอนที่ 2** เป็นแบบสอบถามที่เกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของแปลงที่ดิน จำนวน 6 ข้อ ประกอบด้วย จำนวนพื้นที่ถือครอง ลักษณะการถือครอง เอกสารสิทธิ์ ลักษณะการใช้ที่ดินในแปลง ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณรอบ และปัญหาที่พบในที่ดิน ซึ่งลักษณะคำถามเป็นแบบให้ผู้ตอบตรวจสอบรายการ และคำถามแบบปลายเปิด



**ตอนที่ 3** เป็นแบบสอบถามที่เกี่ยวกับความต้องการขาย จำนวน 2 ข้อ ประกอบด้วย ปัจจุบันต้องการขายที่ดินหรือไม่ เพราะเหตุใด อนาคตต้องการขายที่ดินหรือไม่ เพราะเหตุใด

**ตอนที่ 4** เป็นแบบสอบถามที่เกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขาย จำนวน 2 ข้อ ประกอบด้วย ปัจจัยใดที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน และเรียงลำดับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน ซึ่งลักษณะคำถามเป็นแบบผู้ตอบตรวจสอบรายการ และคำถามแบบปลายเปิด

### **การทดสอบเครื่องมือ**

นำแบบสอบถามที่ได้ ทดลองเก็บตัวอย่าง 5 ราย เพื่อทดสอบแบบสอบถามที่สร้างขึ้น ว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจในแบบสอบถามมากน้อยเพียงใด และแบบสอบถามที่สร้างขึ้นตอบวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ได้หรือไม่ เพื่อนำแบบสอบถามมาแก้ไขและปรับปรุงให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

### **การเก็บรวบรวมข้อมูล**

เมื่อได้แบบสอบถามที่สมบูรณ์ ผู้วิจัยได้ทำการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลแบบสอบถาม โดยการสุ่มเก็บตัวอย่าง โดยมีระยะเวลาในการเก็บตัวอย่างตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม-19 กันยายน พ.ศ. 2557 ซึ่งได้กลุ่มตัวอย่างมาทั้งสิ้น 96 ราย

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## การวิเคราะห์ข้อมูล

ในส่วนของ การวิเคราะห์ผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 ส่วนคือ

### 1. วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 4 ส่วนดังนี้ได้แก่ วิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปด้านประชากรศาสตร์ วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของแปลงที่ดิน วิเคราะห์ความต้องการขายและวิเคราะห์ปัจจัยที่อิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน

### 2. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ ผู้วิจัยใช้โปรแกรมระบบสารสนเทศ เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ เพื่อหาระยะทาง จากตำแหน่งมหาวิทยาลัย ห้างสรรพสินค้า และถนน เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความใกล้ไกลและความสัมพันธ์ของปัจจัยเชิงพื้นที่ต่อความต้องการขายของเจ้าของที่ดิน

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## บทที่ 4

### ผลการดำเนินงานวิจัย

การวิเคราะห์ปัจจัยเชิงพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดินในตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม โดยแบ่งการวิเคราะห์เป็นดังนี้

- 4.1 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปจากแบบสอบถาม
- 4.2 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของแปลงที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ
- 4.3 วิเคราะห์ความต้องการขายที่ดินในปัจจุบันและอนาคต
- 4.4 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน

#### 4.1 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปจากแบบสอบถาม

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน กรณีศึกษาตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำนวน 96 คน จำแนกตาม เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ รายได้ ระดับการศึกษา โดยแจกแจงความถี่ และคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ ดังรายละเอียด ในตารางที่ 4.1

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม

ข้อมูลพื้นฐาน	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
1.) เพศ : หญิง	53	55.21
ชาย	43	44.79
2.) อายุ : ต่ำกว่า 20 ปี	0	0
21 – 30 ปี	1	1.04
31 – 40 ปี	32	33.33
41 – 50 ปี	41	42.71
51 – 60 ปี	16	16.67
มากกว่า 60 ปี	6	6.25
3.) สถานภาพ : โสด	5	5.21
สมรส	90	93.75
อยู่ร้าง	1	1.04
4.) อาชีพ : รับราชการ	9	9.38
รับจ้างทั่วไป	19	19.79
ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว	49	51.04
บริษัทเอกชน	6	6.25
รัฐวิสาหกิจ	2	2.08
อื่นๆ	11	11.46
5.) รายได้ : ต่ำกว่า 10,000 บาท	11	11.46
10,001 – 20,000 บาท	62	64.58
20,001 – 30,000 บาท	17	17.71
30,000 บาทขึ้นไป	6	6.25

ข้อมูลพื้นฐาน	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
6.) ระดับการศึกษา : ประถมศึกษา	28	29.17
มัธยมศึกษาตอนต้น	16	16.67
มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.	21	21.88
อนุปริญญา/ปวส.	8	8.33
ปริญญาตรี	23	23.96

จากตารางที่ 4.1 พบว่ากลุ่มประชากรตัวอย่างที่ได้ทำการสำรวจจากจำนวน 96 ราย เป็นเพศหญิง 53 ราย คิดเป็น 55.21 % และเป็นเพศชายจำนวน 43 ราย คิดเป็น 44.79 % โดยในกลุ่มที่ตอบแบบสอบถามเหล่านี้เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี จำนวน 41 ราย คิดเป็น 42.71 % ซึ่งมากที่สุดรองลงมาคือกลุ่มที่มีอายุช่วง 31 – 40 ปี จำนวน 32 ราย คิดเป็น 33.33 % รองลงมาคือกลุ่มที่มีอายุช่วง 51 – 60 ปี คิดเป็น 16.67 % ที่เหลือเป็นกลุ่มที่มีอายุอยู่ในช่วง มากกว่า 60 ปี 6 ราย คิดเป็น 6.25 % อายุช่วง 21 – 31 ปี 1 ราย คิดเป็น 1.04 % และ อายุต่ำกว่า 20 ปี 0 ราย คิดเป็น 0 % สถานภาพของผู้ที่ตอบแบบสอบถามพบว่า มีสถานะภาพสมรสแล้ว 90 ราย คิดเป็น 93.75 % สถานภาพโสด 5 ราย คิดเป็น 5.21 % และอยู่ร้าง 1 ราย คิดเป็น 1.04 % ในเรื่องของอาชีพพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามชุดนี้ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัวจำนวน 49 ราย คิดเป็น 41.04 % ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป 19 ราย คิดเป็น 19.79 % ประกอบอาชีพอื่นๆ เช่น เกษตรกรรม 11 ราย คิดเป็น 11.46 % ประกอบอาชีพรับราชการ 9 ราย คิดเป็น 9.38 % ประกอบอาชีพบริษัทเอกชน 6 ราย คิดเป็น 6.25 % และประกอบอาชีพรัฐวิสาหกิจ 2 ราย คิดเป็น 2.08 % รายได้ของผู้ที่ตอบแบบสอบถามพบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ในช่วง 10,001 – 20,000 บาท จำนวน 62 ราย คิดเป็น 64.58 % มีรายได้ในช่วง 20,001 – 30,000 บาท จำนวน 17 ราย คิดเป็น 17.71 % มีรายได้ในช่วง ต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวน 11 ราย คิดเป็น 11.46 % และมีรายได้ในช่วง 30,000 บาทขึ้นไป จำนวน 6 ราย คิดเป็น 6.25 % ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามชุดนี้พบว่าโดยส่วนใหญ่ จบการศึกษาในระดับประถมศึกษา 28 ราย



จากตารางที่ 4.2 พบว่า ลักษณะของการถือครองที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ดินของตนเอง จำนวน 81 ราย คิดเป็น 84.38 % เป็นที่ดินเช่า 15 ราย คิดเป็น 15.63 % เอกสารสิทธิ์เป็นโฉนด ทั้งหมด 96 ราย คิดเป็น 100 % การใช้ประโยชน์ที่ดินในแปลง เป็นที่อยู่อาศัย 78 ราย คิดเป็น 81.25 % เป็นอาคารพาณิชย์ 12 ราย คิดเป็น 12.5 % เป็นการเกษตร 6 ราย คิดเป็น 6.25 %

#### 4.3 วิเคราะห์ความต้องการขายที่ดินในปัจจุบันและอนาคต

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบแปลงของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยจะแบ่งการใช้ที่ดินเป็น 4 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และ อุตสาหกรรม ซึ่งจะแสดงดังตารางที่ 4.3

ตาราง 4.3 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ

ประเภทการใช้ที่ดิน	อันดับที่	จำนวนแปลง
เกษตรกรรม	1	7
	2	3
	3	0
	4	0
ที่อยู่อาศัย	1	67
	2	28
	3	1
	4	0
อาคารพาณิชย์	1	11
	2	4
	3	1
	4	0
อุตสาหกรรม	1	0
	2	0
	3	0
	4	0

จากตารางที่ 4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบแปลงของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยจะแบ่งการใช้ที่ดินเป็น 4 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และ อุตสาหกรรม ซึ่งการใช้ที่ดินโดยรอบประเภทเกษตรกรรม อันดับ 1 มี 7 แปลง อันดับ 2 มี 3 แปลง อันดับ 3 และ 4 ไม่มีผู้เลือก การใช้ที่ดินโดยรอบประเภทที่อยู่อาศัย อันดับ 1 มี 67 แปลง อันดับ 2 มี 28 แปลง อันดับ 3 มี 1 แปลง อันดับ 4 ไม่มีผู้เลือก การใช้ที่ดินโดยรอบประเภทอาคารพาณิชย์ อันดับ 1 มี 11 แปลง อันดับ 2 มี 4 แปลง อันดับ 3 มี 1 แปลง อันดับ 4 ไม่มีผู้เลือก การใช้ที่ดินโดยรอบประเภทอุตสาหกรรม ไม่มีการใช้ที่ดินโดยรอบเป็นการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

#### 4.4 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน

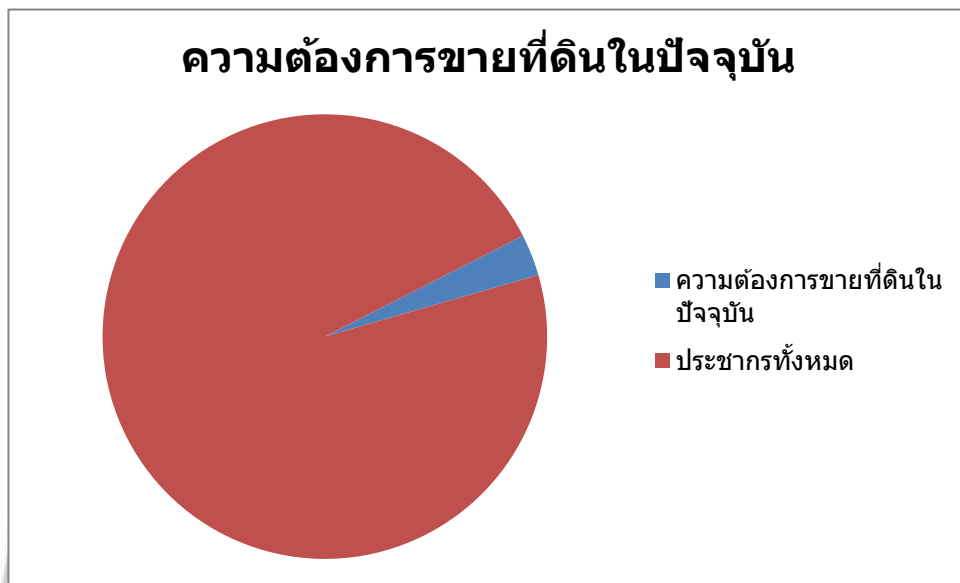
จากข้อมูลแบบสอบถามทำให้ทราบจำนวนความต้องการขายที่ดินในปัจจุบันและอนาคตของและเหตุผลของความต้องการขายที่ดินของประชากรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 96 ราย

ตารางที่ 4.4 ความต้องการขายในปัจจุบันและอนาคต

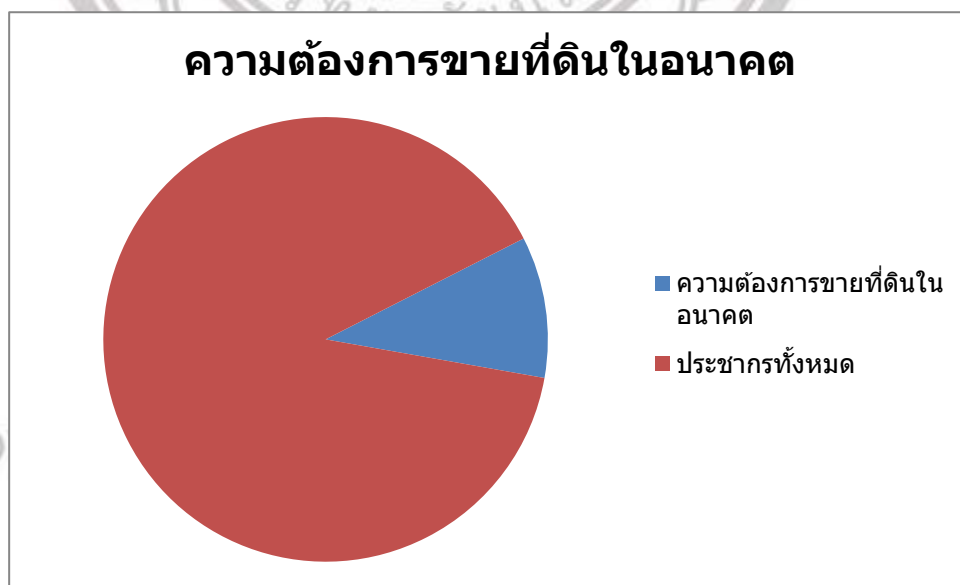
ความต้องการขาย	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
1) ความต้องการขายในปัจจุบัน : ต้องการขาย	3	3.13
	ไม่ต้องการขาย	93
2) ความต้องการขายในอนาคต : ต้องการขาย	11	11.46
	ไม่ต้องการขาย	85

จากตารางที่ 4.4 แสดงให้เห็นความต้องการขายของกลุ่มประชากรตัวอย่าง 96 ราย พบว่า ในปัจจุบันมีประชากรที่ต้องการขายที่ดินเพียง 3 รายเท่านั้น ซึ่งคิดเป็น 3.13% และมีประชากรที่ไม่ต้องการขาย 93 ราย ซึ่งคิดเป็น 96.88% ส่วนในอนาคตจะมีประชากรที่ต้องการขายที่ดินเป็นจำนวน 11 ราย ซึ่งคิดเป็น 11.46 % และมีประชากรที่ไม่ต้องการขายที่ดินเป็นจำนวน 85 ราย ซึ่งคิดเป็น 88.54 %

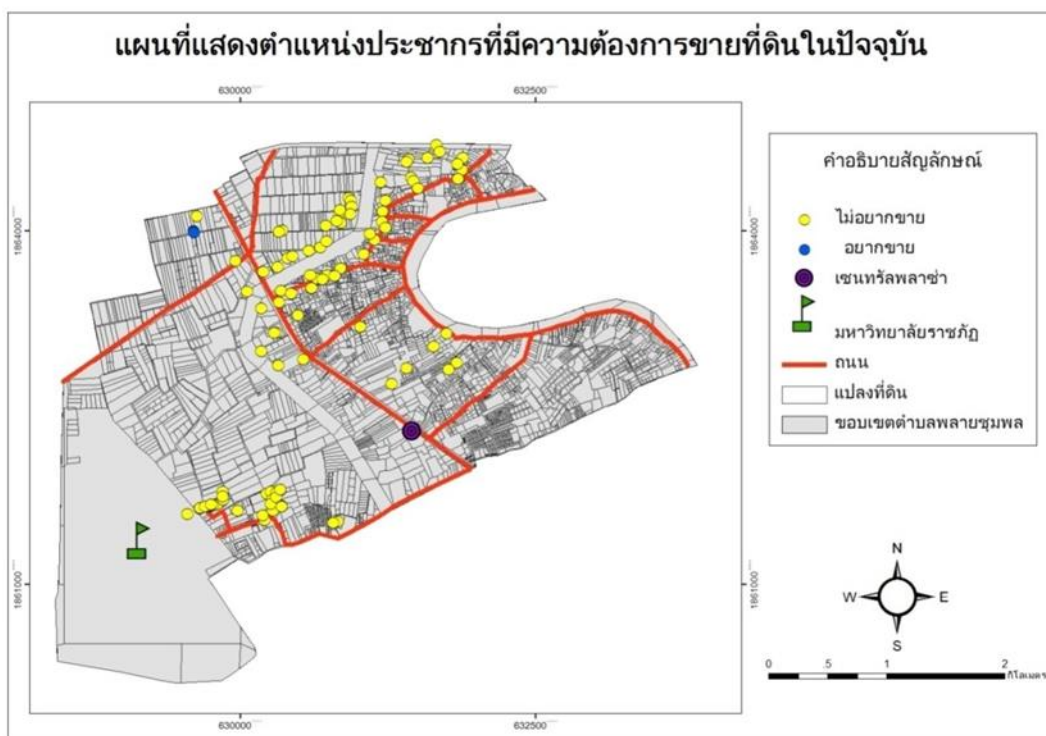




ภาพที่ 4.1 กราฟความต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน



ภาพที่ 4.2 กราฟความต้องการขายที่ดินในอนาคต



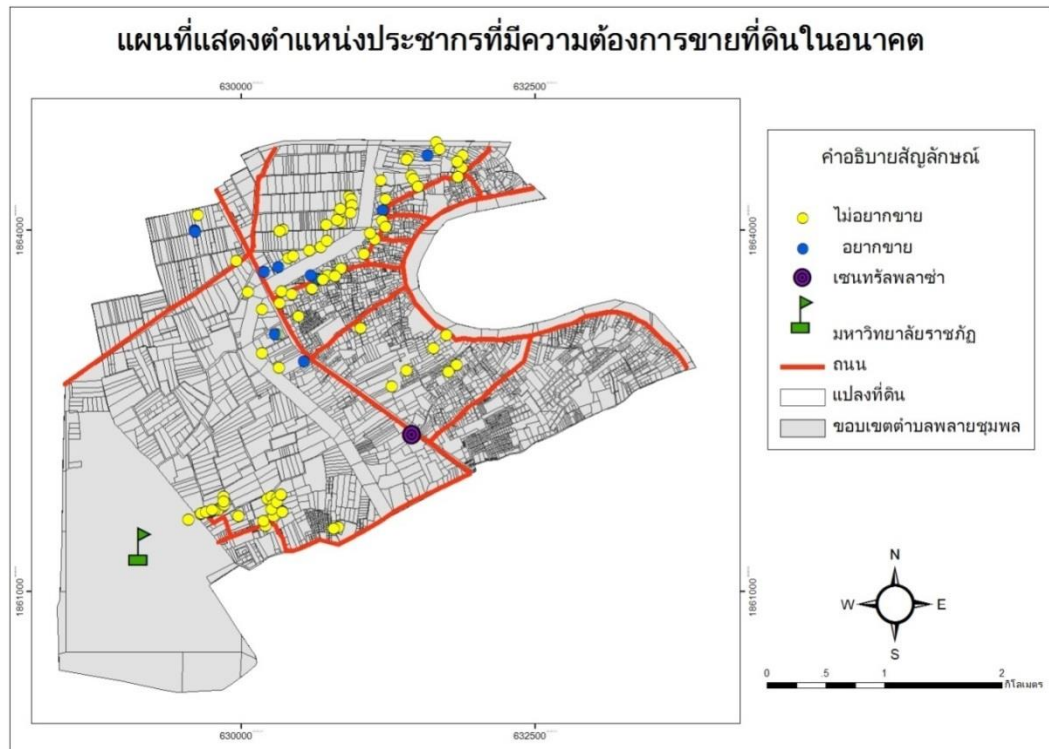
ภาพที่ 4.3 แผนที่แสดงตำแหน่งประชากรที่มีความต้องการขาย และไม่ต้องการขายในปัจจุบัน

แผนที่นี้แสดงให้เห็นตำแหน่งของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการขายและไม่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบันของประชากรกลุ่มตัวอย่างในตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก และแสดงตำแหน่งของปัจจัยเชิงพื้นที่ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย และ ถนนสายหลัก

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



ภาพที่ 4.4 แผนที่แสดงตำแหน่งประชากรที่มีความต้องการขาย และไม่ต้องการขายในอนาคต

แผนที่นี้แสดงให้เห็นตำแหน่งของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการขายและไม่ต้องการขายที่ดินในอนาคตของประชากรกลุ่มตัวอย่างในตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก และแสดงตำแหน่งของปัจจัยเชิงพื้นที่ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย และ ถนนสายหลัก

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ตารางที่ 4.5 เหตุผลที่ไม่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน

เหตุผลที่ไม่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
เก็บไว้เกร็งราคา	5	5.38
เก็บไว้เป็นมรดกให้ลูกหลาน	44	47.31
เก็บไว้ให้เช่าเพื่อทำรายได้	11	11.83
เป็นทำเลที่ดี	12	12.90
เพราะมีที่ดินตรงนี้ที่เดียว	21	22.58
รวม	93	100

จากประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีความต้องการขายที่ดินในปัจจุบันทั้งหมด 93 ราย เหตุผลส่วนใหญ่ที่ประชากรกลุ่มตัวอย่างไม่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน เพราะประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกที่จะเก็บที่ดินบริเวณนั้นไว้ให้เป็นมรดกแก่ลูกหลาน ซึ่งมีจำนวน 44 ราย คิดเป็น 47.31% เหตุผลที่ไม่ต้องการขายเพราะมีที่ดินตรงนี้ที่เดียว มีจำนวน 21 ราย คิดเป็น 22.58 % เหตุผลที่ไม่ต้องการขายเพราะคิดว่าที่ดินบริเวณนั้นเป็นทำเลที่ดี มีจำนวน 12 ราย คิดเป็น 12.90% เหตุผลที่ไม่ต้องการขายเพราะเก็บไว้ให้เช่าเพื่อทำรายได้ มีจำนวน 11 ราย คิดเป็น 11.83% และเหตุผลที่ไม่ต้องการขายเพราะเก็บไว้เกร็งราคา มีจำนวน 5 ราย คิดเป็น 5.38 % ซึ่งเป็นเหตุผลที่ประชากรกลุ่มตัวอย่างเลือกน้อยที่สุด

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ตารางที่ 4.6 เหตุผลที่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน

เหตุผลที่ต้องการขายที่ดินในปัจจุบัน	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
เป็น 48.24% เหตุผลที่ไม่ต้องการขายเพราะมีที่ดินตรงนี้ที่เดียว มีจำนวน 21 ราย คิดเป็น 24.71%		
เหตุผลที่ไม่ต้องการขายเพราะคิดว่าเป็นทำเลที่ดี มีจำนวน 12 ราย คิดเป็น 14.12%		
เหตุผลที่ไม่ต้องการขายเพราะ เก็บไว้ให้เช่าเพื่อทำรายได้ มีจำนวน 11 ราย คิดเป็น 12.94% ซึ่งเป็นเหตุผลที่ประชากรกลุ่มตัวอย่างเลือกน้อยที่สุด		

ตารางที่ 4.8 เหตุผลที่ต้องการขายที่ดินในอนาคต

เหตุผลที่ต้องการขายที่ดินในอนาคต	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
ราคาที่ดินสูงขึ้น	9	81.82
ย้ายไปอยู่กับลูกที่อื่น	2	18.18
รวม	11	100

จากประชากรกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการขายที่ดินในปัจจุบันทั้งหมด 11 ราย ได้ให้เหตุผลในการเลือกต้องการขายที่ดินไว้ 2 เหตุผล คือ 1) ถ้าราคาที่ดินสูงขึ้นอาจจะขาย มีจำนวน 9 ราย คิดเป็น 81.82 % เหตุผลที่ 2) ย้ายไปอยู่กับลูกที่อื่น มีจำนวน 2 ราย คิดเป็น 18.18%

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

#### 4.5 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการขายที่ดิน

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการขายที่ดิน ผู้วิจัยได้เลือกปัจจัยที่คิดว่าน่าจะมี ความสำคัญในการตัดสินใจขายที่ดินได้แก่ ปัจจัยทางด้านราคาที่ดิน การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดยรอบ ข่าวดูราชการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบ สภาพแวดล้อมโดยรอบ และการเข้าถึง โดยการให้ กลุ่มประชากรตัวอย่างเลือกให้ความสำคัญกับปัจจัยข้างต้น ซึ่งแสดงดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.9 แสดงปัจจัยด้านราคาที่ดิน

ราคาที่ดินที่	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
เลือกเป็นอันดับ 1	96	100
เลือกเป็นอันดับ 2	0	0
เลือกเป็นอันดับ 3	0	0
เลือกเป็นอันดับ 4	0	0
เลือกเป็นอันดับ 5	0	0
ไม่เลือก	0	0
รวม	96	100

จากตารางที่ 4.9 แสดงให้เห็นถึงปัจจัยด้านราคาที่ดิน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 96 ราย พบว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดเลือกให้ความสำคัญปัจจัยด้านราคาที่ดินเป็นอันดับ 1 คิดเป็น 100 %

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ตาราง 4.10 แสดงปัจจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบ	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
เลือกเป็นอันดับ 1	0	0
เลือกเป็นอันดับ 2	50	52.08
เลือกเป็นอันดับ 3	14	14.50
เลือกเป็นอันดับ 4	2	2.08
เลือกเป็นอันดับ 5	0	0
ไม่เลือก	30	31.25
รวม	96	100

จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นถึงปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 96 ราย พบว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนมากเลือกให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบเป็นอันดับ 2 จำนวน 50 ราย คิดเป็น 52.08 % มีผู้ที่คิดว่าปัจจัยทางด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบไม่มีความสำคัญต่อการขายที่ดิน จำนวน 30 ราย คิดเป็น 31.25%

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ตาราง 4.11 แสดงปัจจัยทางด้านข่าวสารการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบ

ข่าวสารการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบ	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
เลือกเป็นอันดับ 1	0	0
เลือกเป็นอันดับ 2	22	22.92
เลือกเป็นอันดับ 3	13	13.54
เลือกเป็นอันดับ 4	2	2.08
เลือกเป็นอันดับ 5	2	2.08
ไม่เลือก	59	59.38
รวม	96	100

จากตารางที่ 4.11 แสดงให้เห็นถึงปัจจัยด้านข่าวสารการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 96 ราย พบว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนมากเลือกให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านข่าวสารการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบเป็นอันดับ 3 จำนวน 22 ราย คิดเป็น 22.92 % มีผู้ที่คิดว่าปัจจัยทางด้านข่าวสารการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบ ไม่มีความสำคัญต่อการขายที่ดิน จำนวน 59 ราย คิดเป็น 59.38 %

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



ตาราง 4.12 แสดงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมโดยรวม

สิ่งแวดล้อมโดยรวม	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
เลือกเป็นอันดับ 1	0	0
เลือกเป็นอันดับ 2	13	13.54
เลือกเป็นอันดับ 3	19	19.79
เลือกเป็นอันดับ 4	1	1.04
เลือกเป็นอันดับ 5	1	1.04
ไม่เลือก	62	64.58
รวม	96	100

จากตารางที่ 4.12 แสดงให้เห็นถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมโดยรวมจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 96 ราย พบว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนมากเลือกให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมโดยรวมเป็นอันดับ 4 จำนวน 19 ราย คิดเป็น 19.97 % มีผู้ที่คิดว่าปัจจัยทางด้านสิ่งแวดล้อม ไม่มีความสำคัญต่อกรขายที่ดิน จำนวน 62 ราย คิดเป็น 64.58 %

ตาราง 4.13 แสดงปัจจัยด้านการเข้าถึง

การเข้าถึง	จำนวน	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
เลือกเป็นอันดับ 1	0	0
เลือกเป็นอันดับ 2	13	13.54
เลือกเป็นอันดับ 3	19	19.79
เลือกเป็นอันดับ 4	1	1.04
เลือกเป็นอันดับ 5	1	1.04
ไม่เลือก	62	64.58
รวม	96	100

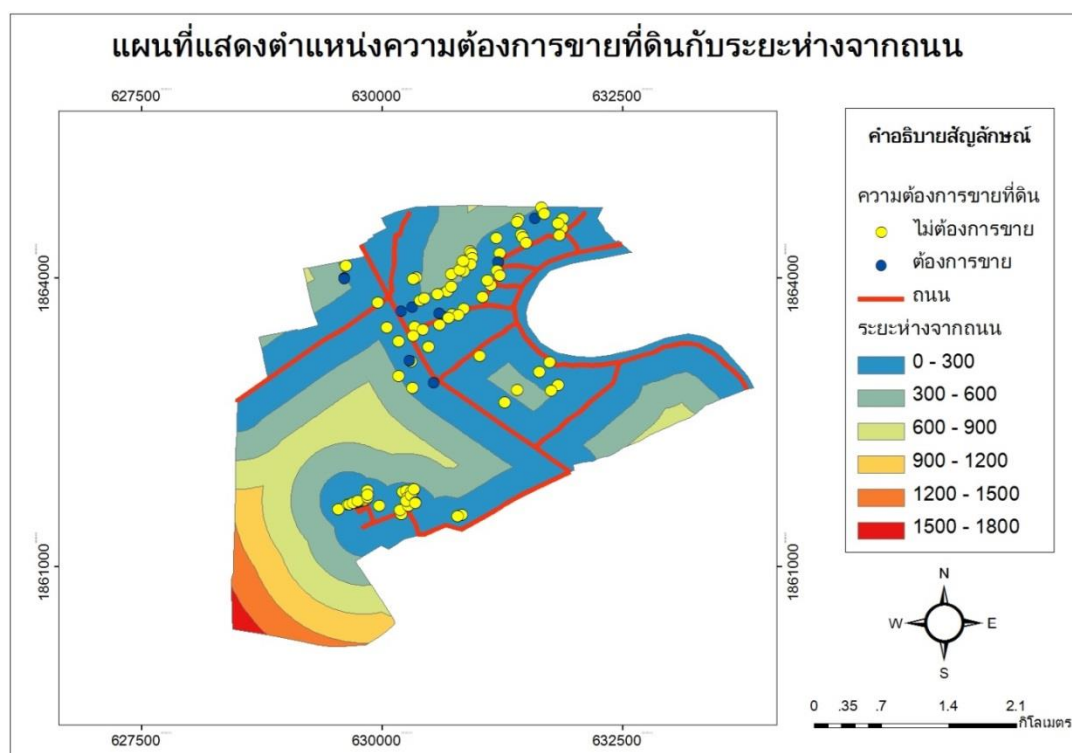
จากตารางที่ 4.13 แสดงให้เห็นถึงปัจจัยด้านการเข้าถึง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 96 ราย พบว่าประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนมากเลือกให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านการเข้าถึง เป็นอันดับสุดท้าย จำนวน 9 ราย คิดเป็น 9.38 % มีผู้ที่คิดว่าปัจจัยทางด้านการเข้าถึง 'ไม่มีความสำคัญต่อการขายที่ดิน' จำนวน 76 ราย คิดเป็น 79.17 %

จากการสำรวจกลุ่มประชากรตัวอย่างจำนวน 96 ราย พบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความต้องการขายที่ดินมากเป็นอันดับ 1 คือ ปัจจัยด้านราคาที่ดินที่สูงขึ้น มีจำนวน 96 ราย ซึ่งคิดเป็น 100 % ปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบเป็นอันดับ 2 มีจำนวน 66 ราย ซึ่งคิดเป็น 68.75 % ปัจจัยด้านข่าวสารการซื้อขายที่ดินบริเวณรอบเป็นอันดับ 3 มีจำนวน 40 ราย ซึ่งคิดเป็น 41.67 % ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมโดยรอบเป็นอันดับ 4 มีจำนวน 33 ราย ซึ่งคิดเป็น 34.38 % และ ปัจจัยด้านการเข้าถึง(ถนน) เป็นอันดับสุดท้าย มีจำนวน 20 ราย ซึ่งคิดเป็น 20.83 %

ตาราง 4.14 แสดงความต้องการขายกับปัจจัยระยะห่างจากถนน

ระยะห่างจากถนน(ZONE)	ความต้องการขาย
1	9
2	2
3-15	0

จากตารางที่ 4.14 แสดงให้เห็นว่า โซนที่ 1 มีประชากรที่ต้องการขายที่ดิน 9 ราย โซนที่ 2 มี 2 ราย โซนที่ 3-15 มี 0 ราย



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยนเรศวร  
ภาพที่ 4.5 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากถนน

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

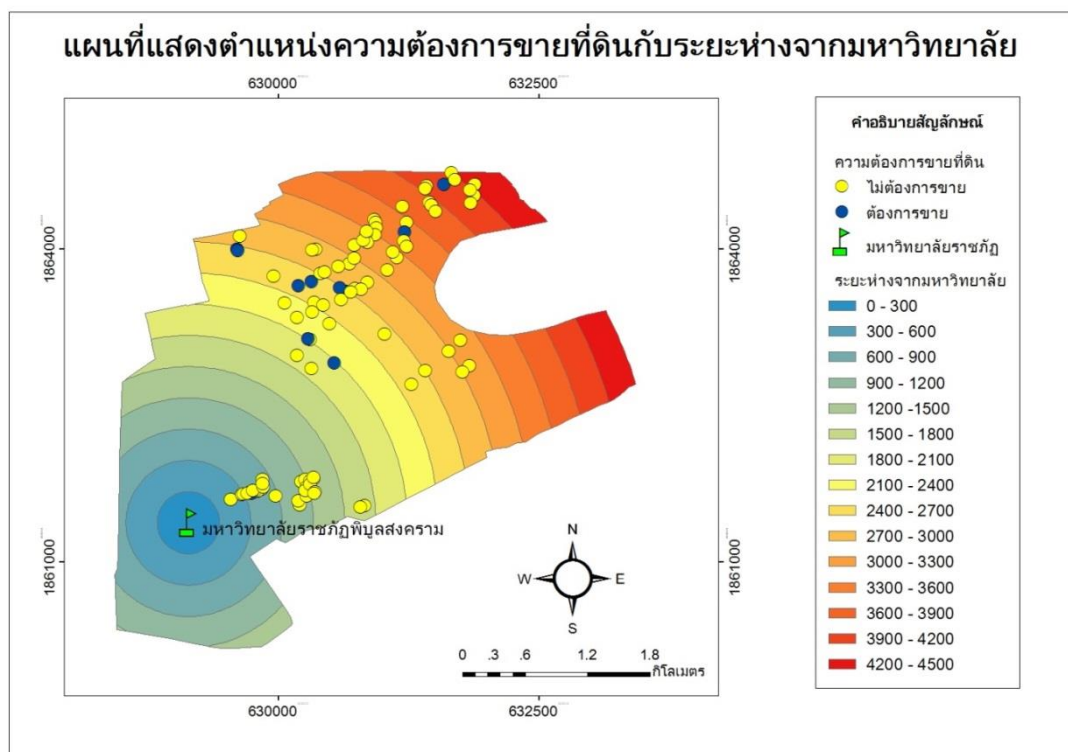
ตาราง 4.15 แสดงความต้องการขายกับปัจจัยระยะห่างจากมหาวิทยาลัย

ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย	ความต้องการขาย
1	0
2	0
3	1
4	0
5	0
6	0
7	1
8	1
9	6
10	0
11	0
12	1
13	0
14	1
15	0

จากตารางที่ 4.15 แสดงให้เห็นว่า โซนที่ 1 มีประชากรที่ต้องการขายที่ดิน 0 ราย โซนที่ 2 มี 0 ราย โซนที่ 3 มี 1 ราย โซนที่ 4 มี 0 ราย โซนที่ 5 มี 0 ราย โซนที่ 6 มี 0 ราย โซนที่ 7 มี 1 ราย โซนที่ 8 มี 1 ราย โซนที่ 9 มี 6 ราย โซนที่ 10 มี 0 ราย โซนที่ 11 มี 0 ราย โซนที่ 12 มี 1 ราย โซนที่ 13 มี 0 ราย โซนที่ 14 มี 1 ราย และโซนที่ 15 มี 0 ราย

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



ภาพที่ 4.6 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากมหาวิทยาลัย

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ตาราง 4.16 แสดงความต้องการขายกับปัจจัยระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

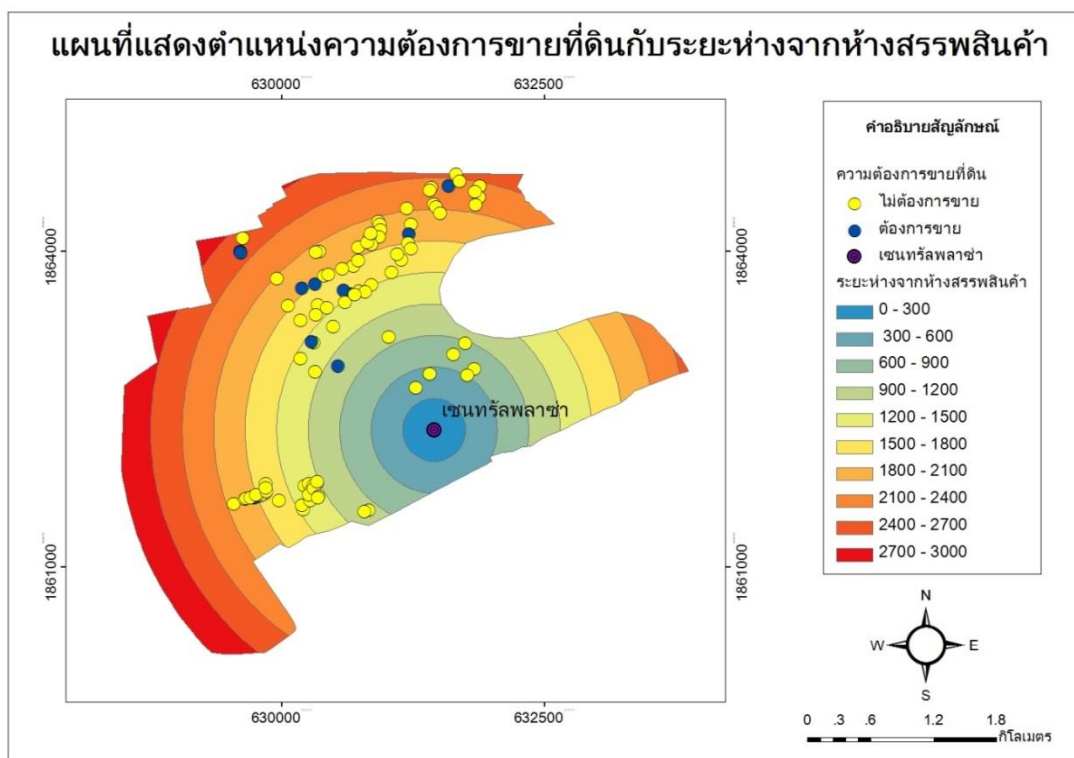
ระยะห่างห้างสรรพสินค้า	ความต้องการขาย
1	0
2	0
3	0
4	1
5	1
6	3
7	3
8	1
9	2
10-15	0

จากตารางที่ 4.16 แสดงให้เห็นว่า โซนที่ 1 มีประชากรที่ต้องการขายที่ดิน 0 ราย โซนที่ 2 มี 0 ราย โซนที่ 3 มี 0 ราย โซนที่ 4 มี 1 ราย โซนที่ 5 มี 1 ราย โซนที่ 6 มี 3 ราย โซนที่ 7 มี 3 ราย โซนที่ 8 มี 1 ราย โซนที่ 9 มี 2 ราย โซนที่ 10 - 15 มี 0 ราย

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



ภาพที่ 4.7 แสดงตำแหน่งความต้องการขายกับระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## บทที่ 5

## บทสรุป

### สรุปผลการศึกษาปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน กรณีพื้นที่ศึกษา ตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน ในตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก เนื่องจากจังหวัดพิษณุโลกเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีความเจริญอย่างต่อเนื่อง และกำลังพัฒนาอย่างรวดเร็วจึงส่งผลให้เกิดการลงทุนเกี่ยวกับด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งส่งผลให้ที่ดินที่มีอยู่เกิดการซื้อ-ขายแลกเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้เลือกปัจจัยทางพื้นที่และปัจจัยอื่นๆที่อาจมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจขายที่ดิน เช่น ความใกล้ไกลจากห้างสรรพสินค้า ความใกล้ไกลจากมหาวิทยาลัย ความใกล้ไกลจากถนน การใช้ที่ดินของแปลงรอบข้าง ราคาที่ดินโดยรอบ ชาวสารการซื้อขายที่ดินโดยรอบ การเข้าถึง สภาพแวดล้อมโดยรอบ เพื่อนำมาศึกษาว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดิน และปัจจัยใดมีความสำคัญมากที่สุด เพื่อเป็นประโยชน์และแนวทางให้กับนักลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ และช่วยในการตัดสินใจในการลงทุน ซึ่งผลการศึกษารูปได้ดังนี้

#### 1. ผลการสรุปปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความต้องการขายที่ดิน

จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความต้องการขายที่ดินจากกลุ่มประชากรตัวอย่าง 96 ราย พบว่าในปัจจุบันและอนาคตกลุ่มประชากรตัวอย่างส่วนมากยังไม่มีความสะดวกจะขายที่ดิน เนื่องจากส่วนใหญ่จะเก็บไว้เป็นมรดกให้ลูกหลาน เก็บไว้ให้เช่าเพื่อทำรายได้ เป็นทำเลที่ดี และเพราะมีที่ดินตรงนี้ที่เดียวตามลำดับ แต่ก็มีประชากรบางส่วนที่มีความประสงค์จะขายที่ดินด้วยเหตุผลที่ว่า ราคาที่ดินสูงขึ้น ย้ายไปอยู่กับลูกที่อื่น อยากย้ายไปทำกิจการบริเวณอื่น เห็นที่ดินบริเวณรอบข้างขายที่ดินกันหมด ไม่มีใครทำกิจการต่อ ซึ่งในอนาคตจะมีประชากรที่ต้องการขายมากกว่าในปัจจุบัน



จากการวิเคราะห์พบว่า ปัจจัยที่กลุ่มประชากรตัวอย่างให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกในการตัดสินใจขายที่ดิน คือ ราคาที่ดินที่สูงขึ้น อันดับที่ 2 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบ อันดับที่ 3 ข่าวสารการซื้อขายที่ดิน อันดับที่ 4 สิ่งแวดล้อมโดยรอบ และปัจจัยที่กลุ่มประชากรตัวอย่างให้ความสำคัญเป็นอันดับสุดท้ายคือ การเข้าถึง ซึ่งจากกลุ่มประชากรตัวอย่างที่มีความต้องการขายที่ดินในขนาดจำนวน 11 ราย มีการใช้ประโยชน์ที่ดินในแปลงของตนเองเป็นที่อยู่อาศัย แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์ซึ่งการใช้ที่ดินโดยรอบเป็นอาคารพาณิชย์ อาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นจึงทำให้ประชากรกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจขายที่ดิน

## 2. ผลการสรุปปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน

จากการวิเคราะห์ปัจจัยทางพื้นที่ พบว่าจากตำแหน่งมหาวิทยาลัยและห้างสรรพสินค้า ประชากรที่มีความต้องการขายที่ดินมีการกระจุกตัวอยู่บริเวณที่ไกลออกไป แสดงว่าระยะทางจากมหาวิทยาลัยและห้างสรรพสินค้าไม่มีผลต่อความต้องการขายที่ดิน ส่วนตำแหน่งของถนน ประชากรที่มีความต้องการขายที่ดินมีการกระจุกตัวอยู่บริเวณใกล้กับถนน แสดงว่าระยะทางจากถนนมีผลต่อความต้องการขายที่ดิน แต่อาจมีปัจจัยอื่นๆเข้ามาเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจขายที่ดินอีก เช่น ราคาที่ดินที่สูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบ ข่าวสารการซื้อขายที่ดิน ด้านสภาพแวดล้อม และการเข้าถึง(ถนน) ซึ่งจากการวิเคราะห์จากแบบสอบถามทำให้ทราบว่าปัจจัยอื่นๆที่มีผลต่อความต้องการขายที่ดินของกลุ่มประชากรตัวอย่าง ปัจจัยทางด้านราคาที่ดินที่สูงขึ้นเป็นอันดับแรกที่ทำให้ประชากรกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจขายที่ดิน และปัจจัยด้านการเข้าถึง เป็นปัจจัยอันดับสุดท้ายที่ทำให้ประชากรกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจขายที่ดิน

## อภิปรายผล

จากการศึกษาปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดินในตำบลพลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ผู้วิจัยได้ศึกษาปัจจัยทางพื้นที่และปัจจัยอื่นๆที่จะส่งผลให้ประชากรมีความต้องการขายที่ดินโดยศึกษาจากแบบสอบถามร่วมกับการใช้โปรแกรมสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดินคือความใกล้ไกลจากถนน และปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความต้องการขายที่ดิน ได้แก่ราคาที่ดิน เนื่องจากการใช้ที่ดินในแปลงของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแต่การใช้ที่ดินบริเวณรอบเป็นอาคารพาณิชย์ ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น จึงส่งผลให้ ประชากรตัวอย่างขายที่ดิน และเหตุผลอื่นๆที่ทำให้ ประชากรกลุ่มตัวอย่างตัดสินใจขายที่ดินได้แก่ ราคาที่ดินสูงขึ้น ย้ายไปอยู่กับลูกที่อื่น อยากย้ายไปทำกิจการบริเวณอื่น เห็นที่ดินบริเวณรอบๆข้างขายที่ดินกันหมด ไม่มีใครทำกิจการต่อ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ คณิตชนันท์ อักษร, สุภาภรณ์ รักษาแล้ว(2555) ได้ทำการวิจัยเรื่อง การศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบเชิงพื้นที่ของราคาที่ดิน อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ช่วงเวลาปี พ.ศ. 2551-2558 พบว่าผลการศึกษาพบว่าราคาที่ดินในอำเภอเมืองมีการเปลี่ยนแปลง โดยเปลี่ยนแปลงมากที่สุดคือ ทิศตะวันตกของอำเภอเมือง ได้แก่ตำบลพลายชุมพล เนื่องจากมีปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมเพิ่มขึ้น มีการเกิดย่านธุรกิจใหม่เกิดขึ้นและมีการพัฒนาเส้นทางคมนาคมที่สามารถเข้าถึงได้สะดวกมากขึ้น เพิ่มเติมเสวนีย์ เมฆานุพัทธ์ (2539) ศึกษาเรื่องผลสืบเนื่องจากการขายที่ดินของเกษตรกรในพื้นที่ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่เชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่าสาเหตุของการที่เกษตรกรตัดสินใจขายที่ดินของตนเองเป็นเหตุมาจากความจำเป็น เช่น ถูกบังคับซื้อทางอ้อมซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญอันดับหนึ่งและสาเหตุของการขายที่ดินประการถัดมา คือ การขายตามเพื่อนบ้าน และภายในครอบครัวไม่มีใครคนทำการเกษตรต่อไป ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษานี้ กล่าวคือกลุ่มประชากรตัวอย่างบางส่วนที่เป็นเกษตรกร ตัดสินใจขายที่ดิน ด้วยเหตุที่ว่า ตัดสินใจขายตามเพื่อนบ้าน และภายในครอบครัวไม่มีใครคนทำการเกษตรต่อ

### ข้อเสนอแนะ

1. ในการศึกษาปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขาย ควรมีการศึกษาความต้องการขายให้ลึกซึ้งมากกว่านี้ โดยอาจจะแบ่งความต้องการขายให้เป็นระดับ เพื่อให้ข้อมูลที่ได้มีความละเอียดมากขึ้น
2. ในการศึกษาปัจจัยทางพื้นที่ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขาย ควรศึกษาปัจจัยทางกายภาพเพิ่มเติม
3. การศึกษาครั้งนี้เป็นเพียงการศึกษาเบื้องต้น เพื่อเป็นแนวทางให้กับนักลงทุน หากนำวิจัยเล่มนี้เป็นแนวทางในการศึกษาควรศึกษากลุ่มประชากรตัวอย่างในจำนวนที่มากขึ้น และควรศึกษาในเรื่องของราคาที่ดินเพิ่มเติมด้วย

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



ภาคผนวก

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved



แบบสอบถามเลขที่.....

พิกัดทางพื้นที่.....

.....

### แบบสอบถาม

การวิจัยเรื่อง การศึกษาปัจจัยทางพื้นที่ ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน

.....

#### คำชี้แจง

1. การศึกษาวิจัยนี้ดำเนินการ โดยนิสิตสาขาภูมิศาสตร์ คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร
2. วัตถุประสงค์ในการวิจัย
  - 2.1 เพื่อศึกษาว่าปัจจัยใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดิน
  - 2.2 เพื่อศึกษาว่าปัจจัยใดที่มีอิทธิพลต่อความต้องการขายที่ดินมากที่สุด
3. แบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ประกอบด้วย
  - ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้กรอกแบบสอบถาม
  - ส่วนที่ 2 ลักษณะทั่วไปของที่ดิน
  - ส่วนที่ 3 แบบสอบถามความต้องการขาย
4. ข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามจะนำไปใช้สำหรับการศึกษาวิจัยเท่านั้น

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

ผู้วิจัย

น.ส.ชลธิชา ระวังป่า

น.ส.ชนิตา เปลี่ยนเที่ยงธรรม

คณะเกษตรศาสตร์ฯ มหาวิทยาลัยนเรศวร

### ข้อมูลทั่วไป

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล พลายชุมพล อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก  
วันที่.....เดือน ..... พ.ศ.2557

1. เพศ  ชาย  หญิง

2. อายุ

- ต่ำกว่า 20 ปี  21 - 30 ปี  
 31 - 40 ปี  41 - 50 ปี  
 51 - 60 ปี  มากกว่า 60 ปี

3. สถานะภาพ

- โสด  สมรส  หย่าร้าง

4. อาชีพ

- รับราชการ  รัฐวิสาหกิจ  
 บริษัทเอกชน  ค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัว  
 รับจ้างทั่วไป  อื่นๆ ระบุ.....

5. รายได้ของท่านต่อเดือน

- ต่ำกว่า 10,000 บาท  
 10,001 - 20,000 บาท  
 20,001 - 30,000 บาท  
 30,000 บาทขึ้นไป

## 6. ระดับการศึกษา

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ไม่ได้ศึกษา      | <input type="checkbox"/> ประถมศึกษา             |
| <input type="checkbox"/> มัธยมศึกษาตอนต้น | <input type="checkbox"/> มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. |
| <input type="checkbox"/> อนุปริญญา/ปวส.   | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี              |
| <input type="checkbox"/> ปริญญาตรีขึ้นไป  |   |

ลักษณะทั่วไปของที่ดิน

- มีพื้นที่ถือครองจำนวน.....ไร่/ตารางเมตร
- ลักษณะการถือครองที่ดิน
 

<input type="checkbox"/> ของตนเอง	<input type="checkbox"/> เจ้าผู้อื่น
-----------------------------------	--------------------------------------
- เอกสารสิทธิที่ดิน
 

<input type="checkbox"/> โฉนด(น.ส.4)	<input type="checkbox"/> น.ส. 3/น.ส. 3 ก	<input type="checkbox"/> ส.ค 1
<input type="checkbox"/> ใบจอง (น.ส.2)	<input type="checkbox"/> ส.ป.ก.4-01	<input type="checkbox"/> อื่นๆ.....
- การใช้ที่ดินในแปลงของท่าน
 

<input type="checkbox"/> การเกษตร
<input type="checkbox"/> ที่อยู่อาศัย
<input type="checkbox"/> อาคารพาณิชย์
<input type="checkbox"/> โรงงานอุตสาหกรรม

5. การใช้ที่ดินหลักบริเวณรอบแปลงที่ดินของท่าน( ตอบได้มากกว่า 1 ) และเรียงลำดับการใช้ที่ดิน โดยใส่ตัวเลข1-4

- การเกษตร
- ที่อยู่อาศัย
- อาคารพาณิชย์
- โรงงานอุตสาหกรรม

6. ปัญหาที่พบในที่ดินของ

ท่าน.....

ความต้องการขาย

1. ณ สถานการณ์ปัจจุบัน ท่านคิดว่าท่านอยากจะขายที่ดินหรือไม่

- อยากขาย เพราะ.....
- ไม่อยากขาย เพราะ.....

2. ในอนาคตอันใกล้ ท่านคิดว่าท่านจะขายที่ดินหรือไม่

- ขาย เพราะ.....
- ไม่ขาย เพราะ.....

3. ท่านคิดว่าปัจจัยใดที่ทำให้ท่านตัดสินใจขายที่ดิน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ราคาที่ดินที่สูงขึ้น
- การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรอบๆ แปลงที่ดินของท่าน
- ความพลุกพล่านด้านการจราจร
- สภาพแวดล้อมที่แย่งจากอาคารพาณิชย์และ โรงงานอุตสาหกรรม
- ข่าวการซื้อขายที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียงหรือแปลงรอบข้าง
- อื่นๆ( โปรดระบุ ).....



4. ท่านคิดว่าปัจจัยใดมีอิทธิพลต่อการขายที่ดินมากที่สุด (เรียงลำดับ)

- ราคาที่ดินที่สูงขึ้น
- การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินรอบๆ แปลงที่ดินของท่าน
- ความพลุกพล่านด้านการจราจร
- สภาพแวดล้อมที่แย่งจากอาคารพาณิชย์และโรงงานอุตสาหกรรม
- ข่าวการซื้อขายที่ดินในพื้นที่ใกล้เคียงหรือแปลงรอบข้าง
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....



ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## บรรณานุกรม

- คณิชนันท์ อักษร, สุภาภรณ์ รักษาเล่า. (2555). **ศึกษาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบเชิงพื้นที่ของราคาที่ดิน**. วิทยานิพนธ์ วท.บ., มหาวิทยาลัยนเรศวร, พิษณุโลก.
- ชาวิต สุภาคำ. (2548). **วิธีการประเมินราคาและปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตบางเขน กรุงเทพมหานคร**. วิทยานิพนธ์ วท.ม., มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, กรุงเทพฯ. สืบค้นเมื่อ 6 กันยายน 2557, จาก <http://research.rdi.ku.ac.th/forest/>
- อนุชา กุลวิสุทธิ. (2553). **การลงทุนในที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างมืออาชีพ**. สืบค้นเมื่อ 24 พฤษภาคม 2558. จาก <http://www.wimarn.com>
- เจนการ เจนการกิจ. (2547). **ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมในย่านสุขุมวิท**. วิทยานิพนธ์ ผ.ม., จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพฯ. สืบค้นเมื่อ 24 พฤษภาคม 2558, จาก <http://www.researchgate.net/publication/27803223>
- เสาวนีย์ เมฆานุกัตร์. (2539). **ผลสืบเนื่องจากการขายที่ดินของเกษตรกรในพื้นที่ ตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่**. วิทยานิพนธ์ วท.ม., มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, เชียงใหม่. สืบค้นเมื่อ 10 กันยายน 2557, จาก [http://library.cmu.ac.th/digital\\_collection/theses/detail.php?id=3291&word=ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร](http://library.cmu.ac.th/digital_collection/theses/detail.php?id=3291&word=ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร)
- Morris A. Davis a, Michael G. Palumbo. (2007). **The price of residential land in large US cities**. สืบค้นเมื่อ 24 พฤษภาคม 2558, จาก <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119007000290>
- Shahab Fazal. (2000). **Land re-organisation in relation to roads in an Indian city**. Department of Geography, Aligarh Muslim University, Aligarh, India. สืบค้นเมื่อ 24 พฤษภาคม 2558. จาก <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837701000072>

Young-Jun Kweon. (2007). Highway traffic noise effects on land price in an urban area.

สืบค้นเมื่อ 24 พฤษภาคม 2558 , จาก

<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1361920907000260>



ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ-สกุล	ชนิตา เปลี่ยนเที่ยงธรรม
วัน เดือน ปี เกิด	7 กรกฎาคม 2536
ที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 228/108 หมู่ 7 ตำบลท่าโพธิ์ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ไปรษณีย์ 65000
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ.2547	(ประถมศึกษา) โรงเรียนโรจนวิทย์มาลาเบี่ยง
พ.ศ.2553	(มัธยมศึกษา) โรงเรียนเฉลิมขวัญสตรี
พ.ศ.2554	วทบ.(ภูมิศาสตร์) มหาวิทยาลัยนเรศวร

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved

## ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ-สกุล ชลธิชา ระวังป่า

วัน เดือน ปี เกิด 1 กุมภาพันธ์ 2536

ที่อยู่ปัจจุบัน บ้านเลขที่ 126/1 หมู่ 9 ตำบลเกาะตะเภา อำเภอบ้านตาก จังหวัดตาก  
ไปรษณีย์ 63120

ประวัติการศึกษา

พ.ศ.2547 (ประถมศึกษา) โรงเรียนเขื่อนภูมิพล

พ.ศ.2553 (มัธยมศึกษา) โรงเรียนผดุงปัญญา

พ.ศ.2554 วทบ.(ภูมิศาสตร์) มหาวิทยาลัยนเรศวร

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยนเรศวร

Copyright by Naresuan University

All rights reserved