

## การประเมินผลกระทบของทางต่างระดับต่อราคาที่ดินในเมืองเชียงใหม่ IMPACT ASSESSMENT OF GRADE SEPARATIONS ON LAND PRICE IN CHIANG MAI PROVINCE

ธีรโชติ สมบูรณ์พามิชิกิจ<sup>1,\*</sup> และ ปรีดา พิทยาพันธ์<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ภาควิชาวิศวกรรมโยธา, คณะวิศวกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, จังหวัดเชียงใหม่, ประเทศไทย

<sup>2</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์, สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา, คณะวิศวกรรมศาสตร์, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่,  
จังหวัดเชียงใหม่, ประเทศไทย

\* Corresponding author address: teerachot\_s@cmu.ac.th

### บทคัดย่อ

หนึ่งในการเปลี่ยนแปลงสำคัญที่เกิดขึ้นหลังจากการก่อสร้างทางต่างระดับในเมืองเชียงใหม่ คือ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดิน ซึ่งมีผลกระทบจากปัจจัยในด้านต่าง ๆ ของที่ดินรายแปลง ได้แก่ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านตำแหน่งที่ตั้ง และปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อม ในการศึกษานี้ได้ใช้แบบจำลอง Hedonic Price รูปแบบสมการถดถอยเชิงเส้นตรง (Linear Regression) เพื่อวิเคราะห์ราคาที่ดิน โดยข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา ประกอบไปด้วยข้อมูลที่ดินรายแปลงบริเวณทางต่างระดับในเมืองเชียงใหม่ ซึ่งเป็นข้อมูลราคาประเมินที่ดิน จากกรมธนารักษ์ที่ใช้ระหว่าง พ.ศ. 2559 ถึง พ.ศ. 2562 พบว่าราคาที่ดินที่ใกล้ทางต่างระดับมีราคาประเมินสูง เนื่องจากการประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์อ้างอิงตามราคามูลค่าถนน ซึ่งทางต่างระดับส่วนใหญ่ ก่อสร้างตามถนนสายสำคัญ ส่งผลให้ราคาประเมินที่ดินมีราคาสูงตาม จากการประมาณค่าพารามิเตอร์ของแบบจำลองด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square) และการใช้เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่ (Spatial Analysis Technique) พบว่าราคาประเมินที่ดินภายในรัศมี 1 กิโลเมตร จากทางลอดจะมีราคาลดลง 52.08 บาทต่อตารางวา ในขณะที่ทางยกระดับจะมีราคาลดลง 13.69 บาทต่อตารางวา ทุก ๆ ระยะทาง 1 เมตรที่ไกลออกไปจากทางแยก นอกจากนี้ยังพบว่าระยะห่างจากตำแหน่งที่ดินถึงสถานที่สำคัญต่าง ๆ มีผลต่อราคาที่ดินมากที่สุด คือ ถนน สถานที่ราชการ โรงพยาบาล ระบบขนส่งสาธารณะ สถานศึกษาและห้างสรรพสินค้าตามลำดับ

**คำสำคัญ:** แบบจำลอง Hedonic Price, เทคนิคการวิเคราะห์เชิงพื้นที่, ทางต่างระดับ, ราคาประเมินที่ดิน