

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขต

กรุงเทพมหานครตอนเหนือ

Factors Determining Condominium Price in North Bangkok metropolitan Region

ปัญญวัฒน์ จุฑามาศ¹

¹คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ, panyawat.ch@northbkk.ac.th

บทคัดย่อ

งานศึกษาเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆของคอนโดมิเนียมที่มีผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครตอนเหนือ

จากวัตถุประสงค์ดังกล่าว งานศึกษาเรื่องนี้จึงได้อาศัยแนวความคิดการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียมกับการเปลี่ยนแปลงของราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครตอนเหนือ โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามและขอใบเสนอราคาโดยตรงจากพนักงานขายคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการ จำนวน 30 โครงการ หรือ 75 รูปแบบห้อง เพื่อนำมาประมวลผลด้วยวิธี Regression Analysis โดยใช้โปรแกรม STATA 10.0

ผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างข้างต้นพบว่า ปัจจัยหรือคุณลักษณะ ด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม (Locational Attributes) ที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ได้ตั้งสมมติฐานไว้ จำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ โซนพื้นที่กรุงเทพโซนเหนือ (NORTH) ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BMA) และ ตำแหน่งชั้นของคอนโดมิเนียม (LEVEL)

ปัจจัยหรือคุณลักษณะด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม (Structural Attributes) ที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ได้ตั้งสมมติฐานไว้ จำนวน 5 ปัจจัย ได้แก่ จำนวนห้องนอน (BED) ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ (FURN) จำนวนห้องในโครงการ (UNIT) พื้นที่ของโครงการ (LAND) และความพร้อมเข้าอยู่ (READY)

ปัจจัยหรือคุณลักษณะหรือด้านสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียม (Neighborhood Attributes) ที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ได้คาดหมายไว้ จำนวน 2 ปัจจัย ได้แก่ ค่าบำรุงส่วนกลาง (FEE) และ ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ (ENTREP)

คำสำคัญ คอนโดมิเนียม การกำหนดราคา กรุงเทพมหานครตอนเหนือ

Abstract

This study aims to identify the factors or features of the condominium that affect pricing condominium in northern Bangkok Metropolitan . The purpose of such This study was based on the Hedonic Price Analysis model applied in this study was to analyze the relationship between factors or features. With the change in price of a condominium in Bangkok condominium north. Using data obtained from inquiries and quotations from condominium sales in each of the 30 projects, 75 projects or room layout to be processed by Regression Analysis using software STATA 10.0. The study found that the sample above . Factors or features The location of the condominium (Locational Attributes) are statistically significant and marked with directions to the hypothesis that the three factors Zone in Bangkok Zone North (NORTH) distance from the train station (BMA) and the floor . CONDOMINIUM (LEVEL) The protection of nature or the structure of the condominium (Structural Attributes) with statistical significance . And with the match has assumed a number of factors, including 5 bedrooms (BED) furniture (FURN) Rooms in (UNIT) area of the project (LAND) and ready to move in (READY). Environmental factors or features or condominium . (Neighborhood Attributes) are statistically significant and have a direction to that expected of two factors , namely the maintenance of public (FEE) and the reputation of the operator (ENTREP).

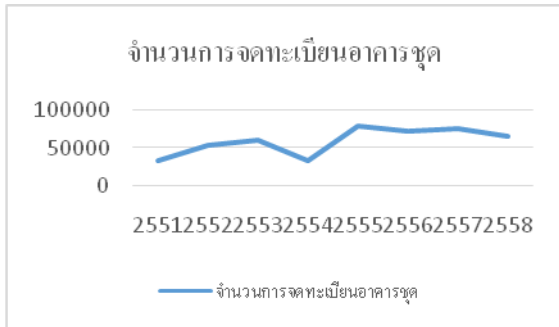
Keywords Condominium, Price Determining, North Bangkok Metropolitan

บทนำ

ภายใต้การส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนชาวไทยมีความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยของรัฐ โดยการจัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – พ.ศ.2568) ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลายเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจของประเทศ จากข้อมูลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของธนาคารแห่งประเทศไทยปี 2558 [1] พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีส่วนของมูลค่าผลิตภัณฑ์ทั้งหมดต่อจีดีพี ร้อยละ 6.75 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ซึ่งมีสัดส่วนของมูลค่าผลิตภัณฑ์ทั้งหมดต่อจีดีพี ร้อยละ 2.27 ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจําของอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังถือเป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่อง (Linkage Industry) ที่เกี่ยวข้องกัอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรม

เหล็กกล้า เครื่องใช้ไฟฟ้า ตลอดจนเครื่องเรือนต่าง ๆ ซึ่งมูลค่าผลิตภัณฑ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมอุตสาหกรรมต่อเนื่องอาจสูงถึงร้อยละ 20 ของผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเบื้องต้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งตามประเภทของสินค้าได้เป็น 8 ประเภท คือบ้านเดี่ยวหรือทาวเฮาส์ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารพาณิชย์ที่เป็นร้านค้า และนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมอย่างมากในปัจจุบันคือ ธุรกิจคอนโดมิเนียม จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่าการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุด มีการขยายตัวสูงมากมาตั้งแต่ปี 2555 ซึ่งจำนวนของการจดทะเบียนใหม่สูงถึง 78,391 ยูนิต ถือเป็นการขยายตัวของการจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ถึงร้อยละ 50 จากปีก่อน และมีการจดทะเบียนใหม่สูงมาอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2558 ถึงแม้จะมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

อยู่ในอัตราต่ำ แต่ยังคงมีการจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ สูงถึง 64,454 ยูนิต ซึ่งสามารถแสดงได้ดังรูปที่ 1



รูปที่ 1 จำนวนการจดทะเบียนอาคารชุด 2551- 2558

ที่มา : จากการรวบรวมข้อมูลธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 มีความผันผวนต่อเนื่องจากปี 2557 โดยไตรมาสแรกตลาดมีภาวะการซื้อขายไม่คล่องตัวจากภาวะการเมืองและความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจขณะเดียวกันอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะอุปทานส่วนเกินจากการแข่งขันกันของผู้ผลิตรายใหญ่ในการผลิตคอนโดมิเนียมเข้าตลาดในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา และถูกซ้ำเติมจากสถานการณ์ปฏิเสธรสสินเชื่อ ค่าของเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยไม่ผ่านการพิจารณาจากระบบธนาคารมากกว่าร้อยละ 30 อย่างไม่กี่ในไตรมาส 2 ผู้ประกอบการมีการปรับยุทธศาสตร์เพื่อแก้ไขสภาพความไม่คล่องตัว ด้วยการเสนอโปรโมชั่นพิเศษ อาทิ อยู่ฟรี 1- 2 ปี ดอกเบี้ย 0 % ปีแรก ส่วนลดเงินสด เป็นต้น เพื่อเร่งการตัดสินใจของผู้ซื้อแต่สภาวะตลาดยังทรงตัว ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ประกาศชะลอโครงการคอนโดมิเนียมออกไปในช่วงไตรมาส 3 ตลาดชะลอตัวชั่วคราวหลังจากรัฐบาลประกาศจะออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ก่อนสถานการณ์คลี่คลายเมื่อเข้าสู่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 หลังมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง

ครอบคลุมทั้งด้านการเงินและการคลังมีผลบังคับใช้ (19 ต.ค.58) ทั้งนี้ในปี 2558 แม้ภาพรวมตลาดชะลอตัว แต่ตลาดคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษได้รับความสนใจเป็นอย่างมากจนมีการกล่าวหาว่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 สินค้าระดับบนเป็นตัวนำตลาด ด้านผลประกอบการ บริษัทหลักทรัพย์เอเชียพลัส [3]สรุปผลประกอบการ 15 บริษัทใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ในรอบ 9 เดือนของปี 2558 ว่ายอดขายของบริษัทใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์มีมูลค่าสูงถึง 1.81 แสนล้านบาท สูงกว่าช่วงเดียวกันปี 2557 อยู่ที่ 1.65 แสนล้านบาท และประเมินว่า 15 บริษัทใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ รายได้ปี 2558 ไม่ลดลงเนื่องจากมีอาคารชุดที่รอโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมาก ทั้งนี้การขายตัวของตลาดคอนโดมิเนียมส่งผลให้ผู้ประกอบการได้มีการสร้างคอนโดมิเนียมหลายประเภทเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่กรุงเทพฯ โซนเหนือ อันประกอบด้วยเขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม และ เขตบางเขน ซึ่งมีท่าอากาศยานดอนเมืองเป็นจุดสำคัญ เชื่อมโยงการเดินทาง และการเป็นประตูหน้าด่านของกรุงเทพฯ จากการเดินทางจากสายเหนือและ ตะวันออกเฉียงเหนือ พร้อมกับการมีพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมและโรงงาน และสถาบัน การศึกษา ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่จำนวนมาก อีกทั้งมีการต่อขยายของเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีแดง ธรรมศาสตร์- มหาชัย และ เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว ลำลูกกา - บางปู (ดังรูปที่ 2) ทำให้พื้นที่โซนเหนือของกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของ การลงทุนสร้างคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก โดยสามารถแบ่งคอนโดมิเนียมได้เป็น 6 ระดับตามราคาต่อตาราง เมตร ดังนี้

1. คอนโดมีเนียมระดับหรูพิเศษ (Super luxury) มีราคาเฉลี่ย 180,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นไป
2. คอนโดมีเนียมระดับหรู (Luxury) มีราคาเฉลี่ย 130,000 – 180,000 บาทต่อตารางเมตร
3. คอนโดมีเนียมระดับสูง (High-End) มีราคาเฉลี่ย 100,000 – 129,999 บาทต่อตารางเมตร
4. คอนโดมีเนียมระดับกลางก่อนไปทางสูง (Upper-Mid-Range) มีราคาเฉลี่ย 80,000 – 99,999 บาทต่อตารางเมตร
5. คอนโดมีเนียมระดับกลาง (Mid-Range) มีราคาเฉลี่ย 60,000 – 79,999 บาทต่อตารางเมตร
6. คอนโดมีเนียมระดับล่าง (Low-End) มีราคาเฉลี่ยต่ำกว่า 60,000 บาทต่อตารางเมตร



รูปที่ 1 เส้นทางไฟฟ้าในปัจจุบันและในอนาคต

ที่มา : <http://www.realist.co.th/blog> [4]

เมื่อพิจารณาความแตกต่างของคอนโดมีเนียมแต่ละระดับ สามารถเห็นความแตกต่างของทำเลที่ตั้ง คุณภาพของโครงการ การจัดวางผังห้อง ขนาดของห้อง การตกแต่งภายใน เฟอร์นิเจอร์ สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อมภายนอก และราคาคอนโดมี

เนียม ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ซื้อคอนโดมีเนียมจะใช้เปรียบเทียบราคากับคุณภาพคอนโดมีเนียมที่ได้รับ ดังนั้นการศึกษาคุณลักษณะของคอนโดมีเนียมด้านใดที่มีความสัมพันธ์กับการกำหนดราคาคอนโดมีเนียม เพื่อให้ผู้ซื้อนำไปใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจซื้อคอนโดมีเนียมได้อย่างคุ้มค่าและเหมาะสมต่อไป

วัตถุประสงค์การวิจัย

เพื่อศึกษาปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของคอนโดมีเนียมที่มีผลต่อการกำหนดราคาของคอนโดมีเนียมในพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผู้สนใจลงทุนและผู้ซื้อคอนโดมีเนียมเพื่อการอยู่อาศัยสามารถให้ลำดับความสำคัญในการซื้อคอนโดมีเนียม และคาดการณ์ราคาคอนโดมีเนียมที่เหมาะสมสำหรับการซื้อคอนโดมีเนียมของตนได้

ขอบเขตการวิจัย

ทำการศึกษาโครงการคอนโดมีเนียมที่ก่อสร้างและดำเนินการขายในปี 2551 – 2558 ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครตอนเหนือ อันประกอบด้วย เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม และ เขตบางเขน โดยศึกษาคอนโดมีเนียมในระดับกลางและระดับกลางก่อนไปทางสูง

สมมติฐานการวิจัย

1. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับราคา ได้แก่ ตัวแปร PARK LEVEL CORNER BED LAVAT PANTRY LAND RPARK ENTREP STORE UNIV FACIL และ FEE

2. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคา ได้แก่ ตัวแปร NORTH BMA UNIT และ READY

3. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางไม่แน่นอน ได้แก่ ตัวแปร MATER FURN STOREY และ HOSP

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็น ข้อมูลคุณลักษณะต่าง ๆ ของคอนโดมิเนียมที่เก็บรวบรวมจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 50 โครงการ 175 รูปแบบห้อง ในพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือ เพื่อเก็บข้อมูลจากตัวแทนขายคอนโดมิเนียมจากใบเสนอราคาในรูปแบบต่างๆ ของโครงการ และนำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับข้อมูลราคาขายต่อหน่วยของคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการ โดยใช้เป็นข้อมูลในช่วงเวลาเดียวกัน (Cross Section Data)

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เก็บรวบรวมจากเอกสารรายงานการศึกษา บทความวิจัย และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และคอนโดมิเนียม รวมทั้งเว็บไซต์ต่างๆ ของบริษัทผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม ตลอดจนข้อมูลด้านสถิติที่มีการรวบรวมไว้ในแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยนี้ได้อาศัยการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียมกับราคาคอนโดมิเนียม โดยใช้วิธี Regresstion Analysis เพื่อศึกษาทิศทางและความสัมพันธ์ของตัว

แปรอิสระต่างๆ ที่มีผลต่อราคาต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยแบ่งปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระออกเป็น 3 กลุ่มหลัก

$$P = f(L, S, N) \quad (1)$$

โดยที่

P คือ ราคาคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการ (บาทต่อตารางเมตร)

L คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม

S คือ ปัจจัยด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม

N คือ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียม

และได้กำหนดแบบจำลองในการศึกษาครั้งนี้จำนวน 2 แบบจำลองเพื่อใช้ในการประมวลผลทางสถิติ คือ แบบจำลองที่ 1 สมการเส้นตรง (Linear Equation)

$$P = a_0 + a_1NORTH + a_2BMA + a_3PARK + a_4LEVEL + a_5CORNER + a_6MATER + a_7BED + a_8LAVAT + a_9PANTRY + a_{10}FURN + a_{11}STOREY + a_{12}UNIT + a_{13}LAND + a_{14}RPARK + a_{15}READY + a_{16}ENTRAP + a_{17}HOSP + a_{18}UNIV + a_{19}STORE + a_{20}FACIL + a_{21}FEE + \varepsilon_t \quad (2)$$

แบบจำลองที่ 2 สมการลอการิทึม (Log Linear Equation)

$$\ln(P) = a_0 + a_1NORTH + a_2BMA + a_3PARK + a_4LEVEL + a_5CORNER + a_6MATER + a_7BED + a_8LAVAT + a_9PANTRY + a_{10}FURN + a_{11}STOREY + a_{12}UNIT + a_{13}LAND + a_{14}RPARK + a_{15}READY + a_{16}ENTRAP + a_{17}HOSP + a_{18}UNIV + a_{19}STORE + a_{20}FACIL + a_{21}FEE + \varepsilon_t \quad (3)$$

โดยตัวแปรต่าง ๆ มีความหมายดังตารางที่ 1
ตารางที่ 1 ความหมายของตัวแปรอิสระต่าง ๆ

ตัวแปร	ความหมาย
ปัจจัยทำเลที่ตั้ง (L)	
NORTH	บริเวณกรุงเทพตอนเหนือ
BMA	ระยะห่างรถไฟฟ้า
PARK	วิวสวนสาธารณะ พื้นที่สีเขียว
LEVEL	ตำแหน่งชั้นของห้อง
CORNER	ตำแหน่งห้องมุม
ปัจจัยโครงสร้าง (S)	
MATER	ขนาดพื้นที่ห้อง
BED	จำนวนห้องนอน
LAVAT	จำนวนห้องน้ำ
PANTRY	จำนวนห้องครัว
FURN	ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์
STOREY	จำนวนชั้นของอาคาร
UNIT	จำนวนห้องทั้งหมด
LAND	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ
RPARK	พื้นที่จอดรถ
READY	ความพร้อมเข้าอยู่อาศัย
ENTREP	ชื่อเสียงผู้ประกอบการ
ปัจจัยสภาพแวดล้อม (N)	
HOSP	ใกล้โรงพยาบาล
UNIV	ใกล้มหาวิทยาลัย
STORE	ใกล้ห้างสรรพสินค้า
FACIL	สิ่งอำนวยความสะดวก
FEE	ค่าบำรุงส่วนกลาง

ผลการวิจัย

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และโครงสร้างพื้นฐาน รวมทั้งระบบขนส่ง

มวลชนระบบราง ทำให้การเดินทางและการดำเนินชีวิตของผู้อาศัยในกรุงเทพมหานครต้องอาศัยที่อยู่อาศัยที่ใช้เวลาในการเดินทางน้อยและได้รับความสะดวก เพื่อลดการเผชิญปัญหาการจราจรติดขัด อันนำไปสู่ปัญหาด้านสุขภาพและจิตใจ การขยายตัวของระบบขนส่งมวลชนรูปแบบรถไฟฟ้า ที่มีผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้น และมีการขยายเส้นทางของรถไฟฟ้าให้ครอบคลุมทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้ผู้คนในกรุงเทพมหานครหันมาซื้อคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้นทั้งในรูปแบบการเป็นที่อยู่อาศัย และการซื้อเพื่อเก็งกำไร

สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม ผู้สร้างอู่ทอนคอนโดมิเนียมนั้น ได้รับแรงผลักดันหลักจากการขยายความต้องการการบริโภคคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร จากการขยายตัวเพิ่มขึ้นของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศอย่างต่อเนื่อง [5] นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนระบบรางเพิ่มเติมจากเดิม โดยเฉพาะเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเขียว ที่ต่อจากเส้นทางเดิม คือหมอชิต มาจนถึงลำลูกกาตลอด 2 โดยมีระยะทางทั้งสิ้น 12 กิโลเมตร และเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีแดง รังสิต – มหาชัย ซึ่งเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งสองเส้นทางที่พาดผ่านพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือนี้ ทำให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสนใจในการสร้างคอนโดมิเนียมริมเส้นทางรถไฟฟ้าอย่างมาก

จากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 30 โครงการ 75 รูปแบบห้อง ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในแบบจำลอง Hedonic Price ได้ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวแปรต่าง ๆ

ตัวแปร	หน่วย	Mean	S.D.
P	บาทต่อตรม.	92,088.75	18,221..13
NORTH		.6528391	.3242532
BMA	กม.	1.224459	2.234715
PARK		.120146	.3600473
LEVEL	ชั้น	10.8156	8.43386
CORNER		.3049645	.4220337
MATER	ตรม.	32.15628	12.29866
BED	ห้อง	1.304965	.6540343
LAVAT	ห้อง	1.29078	.5283395
PANTRY	ห้อง	.882542	.1864025
FURN		.5602837	.4812653
STOREY	ชั้น	22.5461	15.10251
UNIT	ห้อง	485.2652	259.8552
LAND	ไร่	4.256222	3.157785
RPARK	%	48.25965	6.25688
READY	เดือน	16.25929	8.25594
ENTREP	โครงการ	15.52482	14.25598
HOSP		.5012569	.4926220
UNIV		.4221659	.4765591
STORE		.8221365	.1202521
FEE	บาท/ตรม.	35.25477	5.21695
Number of Observations = 75 Units			

ที่มา : จากการประมวลผลข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง

เมื่อนำข้อมูลทั้ง 21 ตัวแปรของกลุ่มตัวอย่างคอนโดมิเนียม 30 โครงการ 75 รูปแบบห้องมาทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาความมีนัยสำคัญทางสถิติของตัวแปรด้วยวิธีการ Regression Analysis ได้ผลการวิเคราะห์ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดราคาคอนโดมิเนียม

ตัวแปรอิสระ	ค่าสัมประสิทธิ์	
	แบบจำลองที่ 1	แบบจำลองที่ 2
Constant	45589.57	10.49
NORTH	8724.89**	.1259***
BMA	-3025.15***	-.0650***
PARK	259.78	.0259
LEVEL	3186.45***	.0072***
CORNER	-88.54	.0160
MATER	-68.25	-.0025
BED	4892.25*	.0598
LAVAT	-35.65	-.0108
PANTRY	1584.25	.0125
FURN	-4532.25**	-.0406
STOREY	188.26	.0053**
UNIT	-22.59***	-.0004**
LAND	1526.34***	.0252***
RPARK	-122.89	.0000
READY	-359.26**	-.0058***
ENTREP	-98.98	0.146
HOSP	2059.36	.0188
UNIV	1220.23	.0259
STORE	-59.36	.0146
FEE	1599.89*	.0013***
R Square	0.74	0.70
Adjusted R-Square	0.73	0.68
F-Statistic	46.87	14.48

ที่มา : จากการประมวลผลข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง

จากข้อมูลในตารางที่ 3 จะเห็นได้ว่ารูปแบบความสัมพันธ์ทั้งในแบบสมการเชิงเส้นและลอการิทึม มีรูปแบบความสัมพันธ์เหมือนกันในแง่ของความมีนัยสำคัญทางสถิติและเครื่องหมายทิศทางของตัวแปรได้แก่ NORTH, BMA, LEVEL, LAND, FURN,

READY และ FEE แต่มีผลแตกต่างกันสำหรับตัวแปร BED, STOREY, UNIT และ ENTREP

จากผลการวิจัยทำให้ทราบถึงลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียมและราคาคอนโดมิเนียม โดยความสัมพันธ์ที่มีรูปแบบเป็นสมการเส้นตรง (ในแบบจำลองที่ 1) มีรูปแบบสมการคือ

$$P = 45589.57 + 8724.89NORTH - 3025.15BMA + 3186.45LEVEL + 4892.25BED - 4532.25FURN - 22.59UNIT + 1526.34LAND - 359.26READY - 98.98ENTREP + 1599.89FEE \quad (4)$$

ตามสมการที่ 4 สามารถใช้ในการคำนวณราคาคอนโดมิเนียมโดยการแทนค่าเฉลี่ยของปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ (ตามตารางที่ 2) ในสมการ ดังนี้

$$P = 45589.57 + 8724.89(.65) - 3025.15(1.22) + 3186.45(10.82) + 4892.25(1.31) - 4532.25(.56) - 22.59(485.27) + 1526.34(4.27) - 359.26(16.26) - 98.98(15.52) + 1599.89(35.25)$$

P = 94032.07 บาท/ตารางเมตร

ผลการคำนวณราคาคอนโดมิเนียมตามสมการที่ 4 สามารถอธิบายได้ว่า คอนโดมิเนียมที่มีคุณลักษณะดังนี้คือ ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครโซนเหนือ มีระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุดเป็นระยะทาง 0.65 กิโลเมตร อยู่ในตำแหน่งชั้นที่ 11 มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ มีห้องพักในโครงการ จำนวน 486 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ จำนวน 4.27 ไร่ มีระยะเวลาในการรอเพื่อจะเข้าอยู่อาศัย 17 เดือน และมีค่าบำรุงส่วนกลาง เป็นเงิน 35.25 บาท จะมียาค่าดูสภาพเท่ากับ 94,032.27 บาท/ตารางเมตร ในส่วนของความสัมพันธ์ที่มีรูปแบบเป็นสมการลอจิสติก (ในแบบจำลองที่ 2) มีรูปแบบสมการคือ

$$\ln(P) = 10.49 + .1371NORTH - .0710BMA + .0072LEVEL + .0406FURN + .0053STOREY -$$

$$.0004UNIT + .0252LAND - .0058READY + .0013FEE \quad (5)$$

ตามสมการที่ 5 สามารถใช้ในการคำนวณราคาคอนโดมิเนียมโดยการแทนค่าเฉลี่ยของปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ (ตามตารางที่ 2) ในสมการ ดังนี้

$$\ln(P) = 10.49 + .1371(0.46) - .0710(1.33) + .0072(12.82) + .0053(13.10) - .0004(575.72) + .0252(5.13) - .0058(13.16) + .0113(35.80) \quad (5.3)$$

$$\ln(P) = 11.22$$

P = 92,115.87 บาท/ตารางเมตร

ผลการคำนวณราคาคอนโดมิเนียมตามสมการที่ 5 สามารถอธิบายได้ว่า คอนโดมิเนียมที่มีคุณลักษณะดังนี้คือ ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานครโซนเหนือ มีระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุดเป็นระยะทาง 0.65 กิโลเมตร อยู่ในตำแหน่งชั้นที่ 11 มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ มีห้องพักในโครงการ จำนวน 486 ห้อง มีขนาดพื้นที่โครงการ จำนวน 4.27 ไร่ มีระยะเวลาในการรอเพื่อจะเข้าอยู่อาศัย 17 เดือน และมีค่าบำรุงส่วนกลาง เป็นเงิน 35.25 บาท จะมียาค่าดูสภาพเท่ากับ 92,115.87 บาท/ตารางเมตร ผลการวิจัยนี้สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงซึ่งเป็นที่ประโยชน์ต่อผู้บริโภคที่มีความสนใจที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยผู้บริโภคสามารถใช้ข้อมูลผลการศึกษาในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาคอนโดมิเนียมเพื่อทำการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมได้อย่างเกิดประโยชน์สูงสุด และในส่วนของผู้ประกอบการก็สามารถใช้ข้อมูลผลการศึกษาเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์กลยุทธ์และวางแผนการตลาด ซึ่งทั้งการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของบริโภคและสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ข้อเสนอแนะในการวิจัย

1. การศึกษาครั้งนี้ได้เก็บตัวอย่างข้อมูลคอนโดมิเนียมเฉพาะของโครงการที่กำลังก่อสร้างและสร้างเสร็จใหม่เท่านั้น ซึ่งในการศึกษาครั้งต่อไปถ้าผู้ทำวิจัยสามารถเก็บรวบรวมข้อมูลของโครงการในอดีตได้ และนำมาใช้ร่วมในการศึกษาก็จะทำให้มีตัวอย่างข้อมูลเพิ่มขึ้นส่งผลให้ผลการประมาณทางเศรษฐมิติมีความแม่นยำถูกต้องมากขึ้นนอกจากนี้ยังสามารถเพิ่มปัจจัยเกี่ยวกับอายุของคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญปัจจัยหนึ่งรวมไว้ในการศึกษาได้ด้วย
2. การศึกษาครั้งนี้ไม่ได้นำข้อมูลกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับหรู (Luxury) และกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับหรูพิเศษ (Super Luxury) มารวมในกลุ่มข้อมูลตัวอย่างเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษาดังนั้น หากจะทำการศึกษารุ่นต่อไปอาจจะนำข้อมูลในกลุ่มดังกล่าวมารวมไว้ในในการวิเคราะห์ผลการศึกษาเพื่อจะได้ทราบผลการศึกษามีความชัดเจนยิ่งขึ้น
3. ในปัจจุบันตามจังหวัดใหญ่ๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศ เช่น เชียงใหม่ ชลบุรี เพชรบุรี และภูเก็ต เป็นต้น ได้มีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องซึ่งคอนโดมิเนียมบางส่วน เจ้าของได้ซื้อไว้เพื่อเป็นที่พักตากอากาศหรือสำหรับเป็นที่พักอาศัยชั่วคราว ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปอาจจะทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มตัวอย่างที่เป็นคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัด เพื่อจะทำให้ทราบถึงปัจจัยในการกำหนดราคาว่ามีความเหมือน หรือแตกต่างกับตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครอย่างไร และยังทำให้ผู้ที่สนใจจะซื้อคอนโดมิเนียมดังกล่าวสามารถพิจารณาราคา และ

ปัจจัยต่างๆ ได้เพื่อทำการตัดสินใจซื้อได้อย่างเหมาะสม

3. กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณมหาวิทยาลัยธนบุรี กรุงเทพมหานคร ที่ให้ทุนสำหรับการวิจัยในครั้งนี้ และขอขอบพระคุณ ผศ.ดร.สมยศ อวเกียรติ คณบดีคณะบริหารธุรกิจ ซึ่งเป็นผู้ที่กรุณาสละเวลาให้แนวทาง และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัยฉบับนี้

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ผู้ให้ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย เพื่อนร่วมงาน และผู้ที่เสียสละเวลาอันมีค่าในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับงานวิจัยทุกท่าน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญยิ่งในงานวิจัยเรื่องนี้

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดามารดา และขอกล่าวถึงน้องสาวที่เป็นกำลังใจและให้ความช่วยเหลือในทุกด้าน คุณประโยชน์อันได้จากงานวิจัยฉบับนี้ขอมอบให้แก่ผู้มีส่วนร่วมทุกท่าน และหวังเป็นอย่างยิ่งว่างานวิจัยฉบับนี้จะ เป็นประโยชน์สำหรับผู้สนใจ หากมีข้อบกพร่องประการใดผู้เขียนขอน้อมไว้แต่เพียงผู้เดียว

เอกสารอ้างอิง

- [1] สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (10 มกราคม 2559). *ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเบื้องต้น* จำแนกตามสาขาการผลิต. สืบค้นจาก <http://www.bot.or.th>

- [2] ธนาคารแห่งประเทศไทย (10 มกราคม 2559).
มูลค่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.
สืบค้นจาก <http://www.bot.or.th>
- [4] บริษัทเรียลลิสต์โซลูชั่นจำกัด (12 มกราคม
2559). แผนงานรถไฟฟ้า 11 สาย. สืบค้นจาก
<http://www.realist.co.th/blog>
- [5] สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ
และสังคมแห่งชาติ. (12 มกราคม 2559).
ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเบื้องต้น รายไตรมาส
ประจำปี 2551 – 2558. สืบค้นจาก
<http://www.nesdb.or.th>