

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี



นางสาวศรัญญา หอมแก่นจันทร์

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

พ.ศ. 2566

Factors Influencing Condominium Price Appraisal in Mueang
Chonburi District, Chonburi Province



Miss. SARUNYA HOMGANJUN

An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Economics

School of Economics Sukhothai Thammathirat Open University

2023

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ชื่อและนามสกุล	นางสาวศรัญญา หอมแก่นจันทร์
แขนงวิชา / วิชาเอก	เศรษฐศาสตร์
สาขาวิชา	เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมพล จตุพร

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พัชรี ฝาสุข)

กรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

ชื่อการศึกษา คั่นคว่ำอิสระ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัด
ชลบุรี

ผู้ศึกษา นางสาวศรัญญา หอมแก่นจันทร์ รหัสนักศึกษา 2626000182

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมพล จตุพร ปีการศึกษา 2566

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมิน
ห้องชุด และ (2) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ประชากร คือ ข้อมูลห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในปี พ.ศ. 2565
และสุ่มตัวอย่าง จำนวน 324 ห้องชุด จากอาคารชุด 30 อาคาร ด้วยวิธีการสุ่มอย่างง่าย ประยุกต์ใช้
แบบจำลอง Hedonic Price เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรด้วยการถดถอยพหุคูณ และ
ประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ผลการศึกษาพบว่า (1) การศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินห้องชุด
อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ทำเลที่ตั้งของห้องชุดส่วนใหญ่อยู่ติดถนนหลักร้อยละ 92.28 ความกว้างของ
ถนนหน้าอาคารชุดเฉลี่ย 8.5 เมตร ห้องชุดมีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าเฉลี่ย 5.10 กิโลเมตร ระยะห่างจาก
สถานีขนส่งเฉลี่ย 9.56 กิโลเมตร ระยะห่างจากโรงพยาบาลเฉลี่ย 11.27 กิโลเมตร ระยะห่างจากโรงเรียนเฉลี่ย
11.47 กิโลเมตร ระยะห่างจากถนนหลักเฉลี่ย 1.27 กิโลเมตร และระยะห่างจากทะเลเฉลี่ย 9.57 กิโลเมตร ห้องชุด
มีอายุอาคารเฉลี่ย 4.70 ปี มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 30.94 ตารางเมตร ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉลี่ย 28.44 บาท
กลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีชั้นการซื้อขายเฉลี่ยอยู่ที่ 1-5 ที่จอดรถเฉลี่ย 85 คัน ลิฟต์โดยสารเฉลี่ย 3 เครื่อง
มีสระว่ายน้ำร้อยละ 76.85 และมีห้องออกกำลังกายร้อยละ 83.64 (2) สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมิน
ห้องชุด ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ความกว้างของผิวจราจรหน้า
อาคารชุด ระยะห่างจากโรงเรียน อายุห้องชุด ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และชั้นที่มีการซื้อขาย
ทั้งนี้ ปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงบวก ได้แก่ ความกว้างของผิวจราจรหน้าอาคารชุด ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่าย
ส่วนกลาง และชั้นที่มีการซื้อขาย ส่วนปัจจัยที่มีอิทธิพลเชิงลบ ได้แก่ ระยะห่างจากโรงเรียน และอายุห้องชุด

คำสำคัญ ราคาประเมิน ห้องชุด อำเภอเมืองชลบุรี

Independent Study title: “ Factors Influencing Condominium Price Appraisal in Mueang Chonburi District, Chonburi Province ”

Author: “Miss. SARUNYA HOMGANJUN”; ID: “2626000182”;

Degree: Master of Economics

Independent Study Advisor: Assistant Professor Chalermpon Jatuporn, Ph.D.;

Academic year: 2023

Abstract

This study aims to investigate (1) the basic information about the variables determining price appraisal of condominiums and (2) factors Influencing condominium price appraisal in Mueang Chonburi District, Chonburi Province.

The data consisted of condominiums with registered rights and legal documents in the year 2022, with a sample size of 324 units randomly selected from 30 buildings using a simple random sampling method. The Hedonic Price was used to analyze the relationship between the variables using multiple regression and the ordinary least squares estimation.

The analyses showed that (1) the basic information on variables determining price appraisal of condominium in Mueang Chonburi District of Chonburi Province included the fact that majority of the units are located along the main road, accounting for 92.28%. The average width of the road in front of the buildings was 8.5 meters. The average distance from the condominiums to shopping malls, transportations, hospitals, schools, the main road, and the sea was 5.10 kilometers, 9.56 kilometers, 11.27 kilometers, 11.47 kilometers, 1.27 kilometers, and 9.57 kilometers respectively. The average age of the buildings was 4.70 years, with an average unit size of 30.94 square meters. The average common area expense was 28.44 Baht. The sample group of condominiums had an average number of trading floor of 1-5, with an average of 85 parking spaces, 3 passenger elevators, a swimming pool with a usage rate of 76.85%, and a fitness room with a usage rate of 83.64% (2) The factors that influence the appraised price of the condominium in Mueang Chonburi District Chonburi Province with statistical significance were the width of the traffic surface in front of the condominium, distance from school, condominium age, maintenance fees, and trading floors. The factors that had a negative influence included distance from school and age of the condominium

Keywords : Price Appraisal, Condominium, Mueang Chonburi District

กิตติกรรมประกาศ

การทำการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เฉลิมพล จตุพร สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ที่ได้ให้ความกรุณาให้คำแนะนำและติดตามการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้อย่างใกล้ชิดตลอดมา นับตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ที่สละเวลาในการตรวจทานแก้ไขข้อบกพร่อง ตรวจทานความถูกต้องของภาษา และพิจารณาเนื้อหาของกรอบแนวคิดทางทฤษฎี ตลอดจน ข้อเสนอแนะและข้อเสนอแนะ ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร.วสุ สุวรรณวิหค กรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ ที่ได้กรุณา ให้ข้อเสนอแนะแก้ไขต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการค้นคว้าอิสระฉบับนี้

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาขอขอบคุณคณาจารย์สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช เพื่อนักศึกษาและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้ได้สำเร็จสมบูรณ์ได้ด้วยดี อีกทั้งขอขอบพระคุณ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ที่ส่งเสริมและมอบโอกาสในการศึกษาหา องค์ความรู้เพิ่มเติม ขอขอบคุณกัลยาณมิตรทั้งหลายที่ให้การสนับสนุน ช่วยเหลือด้วยดีและให้กำลังใจ ตลอดมา



นางสาวศรัญญา หอมแก่นจันทร์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ณ
สารบัญรูปภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
3. กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	3
4. สมมติฐานการศึกษา.....	3
5. ขอบเขตในการศึกษา.....	4
6. นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	6
1. แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	6
2. แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	9
3. ทฤษฎีแนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง.....	11
4. ทฤษฎีการขยายตัวของความเป็นเมือง.....	13
5. แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	14
6. แนวคิดการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด.....	18
7. แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับ Hedonic Price Method	21
8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา.....	29
1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	29
2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	31
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	32
4. การวิเคราะห์ข้อมูล.....	33

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5. แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	34
6. สมมติฐานการศึกษา	36
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	38
4.1. ข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินห้องชุด	38
4.2. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด	59
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	64
1. สรุปการศึกษา	64
2. อภิปรายผล	65
3. ข้อเสนอแนะ	67
บรรณานุกรม	69
ภาคผนวก	71
ก ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	72
ข ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	74
ประวัติผู้ศึกษา	76



สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1 แสดงค่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่ออาคารชุดที่ขอจดทะเบียนใหม่	20
ตารางที่ 2.2 แสดงค่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่ออาคารชุดที่ปรับราคาประเมิน	20
ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละทำเลที่ตั้งของข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุด	38
ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนและร้อยละความกว้างของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุด	39
ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	41
ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากสถานีขนส่ง	42
ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงพยาบาล	44
ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงเรียน	45
ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากถนนหลัก	46
ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากทะเล	48
ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนและร้อยละอายุกลุ่มตัวอย่างอาคาร	49
ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนและร้อยละขนาดพื้นที่ห้องชุด	50
ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนและร้อยละค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	52
ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนและร้อยละชั้นที่มีการซื้อขาย	53
ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนและร้อยละที่จอดรถของข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุด	54
ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและร้อยละลิฟต์โดยสารของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด	56
ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวนและร้อยละสระว่ายน้ำของข้อมูลห้องชุด	57
ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนและร้อยละห้องออกกำลังกายของข้อมูลห้องชุด	58
ตารางที่ 4.17 ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินห้องชุด	60
ตารางที่ 4.18 แสดงผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด	62

สารบัญรูปภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1	กรอบแนวคิดการศึกษา.....	3
ภาพที่ 3.1	แสดงข้อมูลการซื้อขายห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ย้อนหลัง 1 ปี.....	29
ภาพที่ 3.2	แสดงกลุ่มตัวอย่างของตำแหน่งห้องชุดที่ใช้ในการศึกษา.....	31
ภาพที่ 4.1	กราฟแสดงจำนวนที่ตั้งของข้อมูลห้องชุด.....	39
ภาพที่ 4.2	กราฟแสดงความกว้างผิวจราจรของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุด.....	40
ภาพที่ 4.3	กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า.....	41
ภาพที่ 4.4	กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากสถานีขนส่ง.....	43
ภาพที่ 4.5	กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงพยาบาล.....	44
ภาพที่ 4.6	กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงเรียน.....	45
ภาพที่ 4.7	กราฟแสดงระยะห่างจากถนนหลัก.....	47
ภาพที่ 4.8	กราฟแสดงระยะห่างจากทะเล.....	48
ภาพที่ 4.9	กราฟแสดงอายุอาคาร.....	49
ภาพที่ 4.10	กราฟแสดงขนาดพื้นที่ห้องชุด.....	51
ภาพที่ 4.11	กราฟแสดงค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุด.....	52
ภาพที่ 4.12	กราฟแสดงค่าใช้จ่ายส่วนกลางของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด.....	53
ภาพที่ 4.13	กราฟแสดงที่จอดรถของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด.....	52
ภาพที่ 4.14	กราฟแสดงลิฟต์โดยสารของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด.....	56
ภาพที่ 4.15	กราฟแสดงจำนวนสระว่ายน้ำของข้อมูลห้องชุด.....	57
ภาพที่ 4.16	กราฟแสดงจำนวนห้องออกกำลังกายของข้อมูลห้องชุด.....	58

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การประเมินราคาหรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกระบวนการสำคัญต่อการตัดสินใจดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นตัวอาคาร จากสถิติการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และมูลค่าสินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2565 พบว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคาร มีอัตราการโอนถ่ายกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารสำนักงาน อพาร์ทเมนท์ และห้องชุดประเภทอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ของประเภทอาคารสูง แสดงให้เห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงมีปริมาณการทำธุรกรรมมากและเป็นที่สนใจของนักลงทุนในปัจจุบัน

ในปัจจุบันประชากรหันมาสนใจที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดกันมากขึ้น เนื่องจากสภาวะแวดล้อม เทคโนโลยีที่พัฒนาก้าวหน้าขึ้นและสังคมเมืองที่มีการขยายตัว จึงทำให้รูปแบบของการอยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป ลักษณะการอยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวในแนวราบได้มีการพัฒนาเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารสูง ซึ่งมีทั้งประเภทเช่าหรือเป็นเจ้าของถือกรรมสิทธิ์ได้ เช่น การอยู่อาศัยในห้องชุดประเภทอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ประกอบกับปัจจัยด้านทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัดเป็นสาเหตุให้ราคาที่ดินในปัจจุบันมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดเพิ่มขึ้น การประเมินราคาหรือการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ดังเช่น ห้องชุด โดยมูลค่าทรัพย์สินประเภทห้องชุดที่ถูกประเมินขึ้นอย่างถูกต้อง ใกล้เคียงความเป็นจริงหรือราคาปกติในตลาดนั้นจะเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อการประกอบธุรกรรมซื้อขาย

จังหวัดชลบุรี เป็นจังหวัดในภาคตะวันออกของประเทศไทย เป็นเมืองท่าชายฝั่งทะเล มีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงหลายแห่ง มีระยะห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 80 กิโลเมตร มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อได้หลากหลายเส้นทาง สามารถเดินทางถึงสนามบินสุวรรณภูมิภายในเวลาประมาณหนึ่งชั่วโมง ประกอบกับมีที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกภายในอ่าวไทยทำให้มีที่กำบังจากลมมรสุมจึงมีอากาศดี เป็นสถานที่ที่นิยมเดินทางมาท่องเที่ยวพักผ่อนตากอากาศของชาวไทยและ

ชาวต่างประเทศ นอกจากนี้ยังเป็นเมืองที่ล้อมรอบด้วยเขตอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก จึงเป็นเมืองที่มีบทบาทและความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมต่างๆ ของประเทศเป็นอย่างมาก ปัจจัยเหล่านี้ทำให้เมืองชลบุรีเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว และเป็นที่ตั้งศูนย์การอพยพย้ายถิ่นเข้าของประชาชนทั่วไปทั้งชาวไทยและต่างประเทศ

ปัจจุบันรูปแบบที่อยู่อาศัยในเขตของเมืองชลบุรีมีให้เลือกหลากหลาย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และห้องชุด เป็นต้น จากข้อมูลของสำนักงานที่ดินพบว่า การจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในรูปแบบห้องชุดในเขตของเมืองชลบุรีมีการขยายตัวสูง และมีการจดทะเบียนใหม่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองชลบุรีที่มีการสร้างเสร็จและจดทะเบียนซื้อขายเป็นห้องชุดจำนวนมากถึง 1,580 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21 ของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนซื้อขายทั้งหมด ในขณะเดียวกันข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองชลบุรีก็เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คือ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 21 ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองชลบุรีทั้งหมด โดยโครงการที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดที่เกิดขึ้นในอำเภอเมืองชลบุรีส่วนใหญ่ มีทำเลที่ตั้งอยู่ทางบริเวณชายหาดบางแสน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ได้เปรียบในแง่ทำเลที่ตั้ง มีภูมิทัศน์สวยงาม เป็นสถานที่ท่องเที่ยวและอยู่ใกล้กับสถาบันการศึกษามีโครงข่ายการคมนาคมเชื่อมโยงกันอย่างสะดวก จึงเป็นศูนย์รวมของที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า และแหล่งความบันเทิง

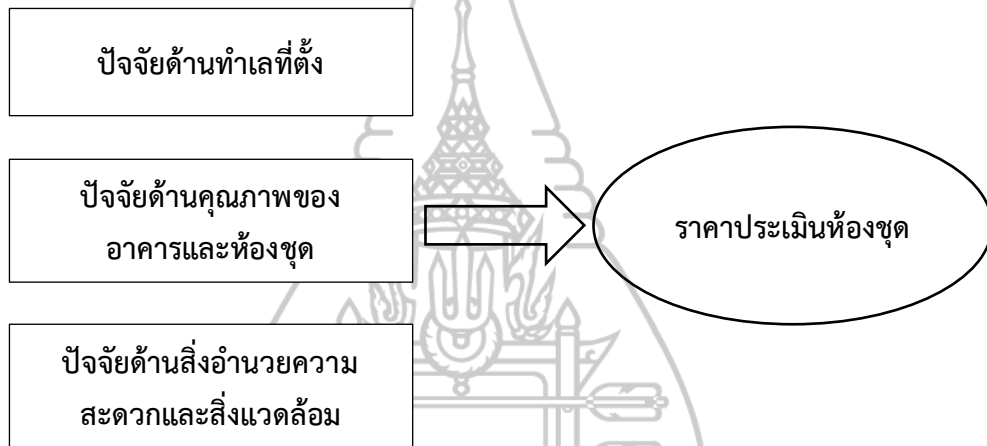
จากรายละเอียดที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น การประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดที่มีปริมาณการสร้างและจดทะเบียนซื้อขายเพิ่มขึ้นในปัจจุบัน ผู้ศึกษาจึงมีแนวคิดการนำปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินห้องชุดมากำหนดเป็นแบบจำลองความต้องการคุณลักษณะของตัวสินค้า (Hedonic Price Model) ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เนื่องจากพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรีมีการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยด้านต่าง ๆ อย่างรวดเร็ว ด้านทำเลที่ตั้งของห้องชุด การใช้ประโยชน์ของอาคารและห้องชุด มีข้อจำกัดในเชิงพื้นที่และลักษณะทางกายภาพที่หลากหลาย การประเมินมูลค่าห้องชุดที่ถูกต้องตามหลักวิชาการเป็นปัจจุบัน และใกล้เคียงกับความเป็นจริง จะมีความสำคัญและเป็นประโยชน์อย่างสูงต่อการใช้ประกอบการตัดสินใจซื้อขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ในการศึกษาครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาคูณลักษณะของห้องชุดในด้านที่มีความสัมพันธ์กับการกำหนดราคาห้องชุดในอำเภอเมืองชลบุรี เพื่อสอดคล้องกับลักษณะในเชิงพื้นที่ที่มีความเติบโตทางเศรษฐกิจ เป็นเมืองท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม และเป็นข้อมูลสำหรับประกอบการตัดสินใจและเป็นประโยชน์ต่อประชาชนในการประกอบธุรกรรมซื้อขายห้องชุดได้อย่างคุ้มค่าและเหมาะสมต่อไป

2. วัตถุประสงค์ในการศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาลักษณะข้อมูลพื้นฐานของห้องชุดที่ใช้ในการกำหนดราคาประเมินห้องชุดในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

2.2 เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

3. กรอบแนวคิดในการศึกษา



4. สมมติฐานในการศึกษา

กรณีศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในเขตอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี จะตั้งสมมติฐานของการศึกษา ได้ดังนี้

4.1 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด

4.2 ปัจจัยด้านคุณภาพอาคารและห้องชุด คุณลักษณะกายภาพของห้องและอาคารมีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด

4.3 ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก สวดกและสิ่งแวดล้อม สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร (โครงการ) มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด

5. ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและกำลังก่อสร้าง และทำการซื้อขาย ในช่วงปี 2565 โดยปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินห้องชุดสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

5.1 คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ติดถนนหลัก ติดถนนซอย ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทะเล

5.2 คุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด เช่น อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

5.3 คุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม เช่น ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ จำนวนลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

6.1 อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

6.2 ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

6.3 ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ทางเดิน บริเวณห้องโถง บันได ลิฟต์ โรงจอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ซึ่งเจ้าของห้องทุกคนจะเป็นเจ้าของร่วมตามกฎหมาย

6.4 ราคา หมายถึง มูลค่าของสิ่งของที่คิดเป็นเงินตรา เป็นจำนวนเงินซึ่งได้มีการชำระหรือตกลงจะชำระในการซื้อขายทรัพย์สิน

6.5 ผู้ประกอบการ หมายถึง ผู้ที่คิดริเริ่มดำเนินธุรกิจขึ้นมาเป็นของตนเอง โดยมีปัจจัยการผลิตต่างๆ ได้แก่ ที่ดิน แรงงาน ทุน มาผลิตเป็นสินค้าและบริการ

6.6 อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 7.1 ทราบถึงข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่ใช้วิเคราะห์ปัจจัยและกำหนดราคาประเมินห้องชุด
- 7.2 เพื่อเป็นข้อมูลแก่ประชาชน หน่วยงานของรัฐ ให้ทราบถึงปัจจัยใดที่ส่งผลต่อราคาของห้องชุด ให้สามารถคาดการณ์ราคาห้องชุดในการตัดสินใจซื้อห้องชุดได้
- 7.3 เพื่อให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในภาคเอกชนที่พัฒนาโครงการอาคารชุดและในเรื่องของการกำหนดราคาของห้องชุดที่จะสร้างขึ้นใหม่ หรือใช้ในการวางแผนกลยุทธ์ของธุรกิจ



บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินห้องชุด และการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในเขตอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ผู้ศึกษาอาศัยหลักการแนวทางปฏิบัติงานการประเมินราคาห้องชุดเป็นแนวทางในการกำหนดปัจจัยที่ทำการศึกษาได้รวบรวมแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้

1. แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
2. แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
3. ทฤษฎีแนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง
4. ทฤษฎีการขยายตัวของความเป็นเมือง
5. แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
6. แนวคิดการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด
7. แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับ Hedonic Price Method
8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. แนวความคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน

ที่อยู่อาศัย หมายถึง ที่อยู่อาศัยเป็นทางการที่ได้รับการยอมรับจากทางราชการ ลักษณะของสถานที่ที่ครัวเรือนหนึ่ง ๆ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2543) ประเภทของที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งได้ 8 ประเภท คือ

1.1 บ้านโดด หมายถึง บ้านที่ปลูกอยู่หลังเดียวโดด ๆ พร้อมทั้งเรือนครัว โรงรถ เรือนคนใช้ด้วยถ้ามีและเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลในครัวเรือนเดียวกันหรือบ้านปลูกอยู่หลายหลังภายในบริเวณรั้วเดียวกัน และเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลภายในครัวเรือนเดียวกัน

เรือนทรงไทยที่ประกอบด้วยเรือนหลายหลังเชื่อมต่อกันด้วยชาน และเป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเดียวกัน หรือหากเรือนแต่ละหลังนั้นเป็นที่อยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน ก็ถือว่าเป็นบ้านโดด เช่นเดียวกับเรือนแพซึ่งปลูกอยู่ในน้ำ ถ้ามีลักษณะเช่นเดียวกับบ้านโดด ก็นับว่าเป็นบ้านโดดด้วย

กรณีบ้านเปิดโล่ง เป็นที่อาศัยของครัวเรือนหลายครัวเรือน การพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ให้ครัวเรือนประธาน บ้านตึก บ้านโคต และครัวเรือนอื่น บ้านตึก ประเภทอื่น ๆ

1.2 ทาวน์เฮาส์ (รวมบ้านแฝดด้วย) หมายถึง ตึกที่ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 2 หน่วยขึ้นไป โดยมีฝาร่วมกันด้านหนึ่งหรือสองด้านขึ้นไป อาจเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ตัวตึกอยู่ลึกเข้ามาจากริมถนนมีบริเวณที่ว่างหน้าบ้านอาจใช้เป็นที่จอดรถหรือทำประโยชน์อย่างอื่น

1.3 ห้องชุด หมายถึง กลุ่มห้องอันเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน โดยกลุ่มห้องนี้จะต้องมีห้องครัว ห้องน้ำ ตลอดจนทางเข้าออกห้องชุดเป็นของตนเอง เช่น อะพาร์ตเมนต์ แพลต คอนโดมิเนียม แมนชั่น คอนโดเทล ฯลฯ

1.4 ตึกแถว ห้องแถว เรือนแถว หมายถึง ตึก ห้อง หรือเรือนที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ปลูกติดต่อกันตั้งแต่ 2 หน่วยขึ้นไป เรียงติดกันเป็นแถว โดยมีฝาร่วมกันด้านหนึ่งหรือสองด้านขึ้นไป อาจจะเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ทั้งนี้รวมถึงเรือนแพแถวสำหรับคนงานกรรมชลประทานด้วย

1.5 ห้องภายในบ้าน หมายถึง ห้องหนึ่งหรือหลายห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือนหนึ่ง ๆ ในบ้าน 1 หลัง ซึ่งมีครัวเรือนอาศัยอยู่มากกว่าหนึ่งครัวเรือน โดยมีห้องครัว ห้องน้ำ หรือทางเข้าออกสู่ที่อยู่อาศัยนั้นอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทุกอย่างร่วมกับครัวเรือนอื่นที่อยู่ภายในบ้านนั้น ทั้งนี้รวมถึงห้องที่อยู่ภายในอาคารซึ่งต้องใช้ห้องน้ำ ห้องครัว หรือทางเข้าออกสู่ที่อยู่อาศัยร่วมกับห้องอื่นที่อยู่ภายในอาคารเดียวกันด้วย

ถ้าในบ้านโคตนั้นมีครัวเรือนประธาน คือ ครัวเรือนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนใหญ่ของบ้านกับครัวเรือนอื่นที่อยู่เพียงส่วนหนึ่งของบ้าน ให้ถือว่าที่อยู่อาศัยของครัวเรือนประธานนั้นเป็นบ้านโคต และที่อยู่อาศัยของครัวเรือนอื่นๆ เป็นห้องภายในบ้าน โดยไม่คำนึงว่าครัวเรือนใดจะเป็นเจ้าของหรือผู้เช่า

1.6 ที่อยู่อาศัยในสำนักงานหรืออาคาร หมายถึง ห้องหนึ่งหรือหลายห้องในส่วนหนึ่งของอาคารหรือสำนักงาน หรือโกดังเก็บของ ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน เช่น ห้องพักอาศัยของยามในสำนักงาน โรงเก็บไม้ที่คนงานใช้เป็นที่อยู่อาศัย

1.7 เรือ แพ รถ หมายถึง เรือ แพ หรือรถที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

1.8 ที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลประเภทอื่นๆ หมายถึง ที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่อาจจำแนกเข้าอยู่ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งข้างต้นได้ เช่น ถ้า ใต้สะพาน และบ้านที่คนงานก่อสร้างอาศัยอยู่ชั่วคราว

นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ ตามลักษณะการใช้งาน (สุธี สุขธานนทศักดิ์, 2539, น. 17-18) คือ

อาคารชุดเพื่อการพักผ่อน (Residential Condominium) เป็นอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้น โดยมีจุดประสงค์หลัก คือ เพื่อเป็นที่พักอาศัย ซึ่งเป็นที่แพร่หลายที่สุดในประเทศไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากสามารถบรรจุหน่วยที่พักอาศัยจำนวนมากบนที่ดินขนาดเล็ก โดยเฉพาะในเขตเมืองซึ่งมีราคาที่ดินแพง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัยในระยะแรกเป็นตลาดของคนรวย และชาวต่างประเทศ ส่วนใหญ่ เพราะนักลงทุนเองก็ยังไม่มีความมั่นใจและเป็นที่ยอมรับของคนไทย แต่จนถึงขณะนี้การยอมรับมีแนวโน้มสูงขึ้นมากซึ่งเห็นได้จากการที่นักลงทุนได้พากันสร้างอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้อันปานกลางและรายได้ต่ำกันมากขึ้น อาคารชุดประเภทนี้มักตั้งอยู่ในย่านการค้าสำคัญและมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมอยู่ด้วยกัน เช่น สระว่ายน้ำ สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

ทั้งนี้ยังมีอาคารชุดที่มีลักษณะเพื่อการพักอาศัยเช่นเดียวกัน แต่ทำเลที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุทยานกีฬาทางน้ำ โดมชมวิว เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้อได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวร เพียงแต่ต้องการสถานที่ส่วนตัวในการพักผ่อนในช่วงสุดสัปดาห์ของครอบครัวหรือบริษัท ซึ่งพร้อมจะใช้งานได้ตลอดเวลา นิยมเรียกอาคารชุดลักษณะนี้ว่า อาคารชุดพักตากอากาศ (Resort Condominium)

อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้า (Commercial Condominium) เป็นอาคารชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ร้านสรรพสินค้าหรือเพื่อธุรกิจการค้าอื่น ๆ มีลักษณะการใช้งานเหมือนอาคารสำนักงานให้เช่าทั่วไป แต่อาคารชุดสำนักงานนี้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้ และถือเป็นทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้น อาคารชุดเพื่อธุรกิจการค้าจึงมีแนวโน้มจะขยายตัวออกไปได้อีกมากเนื่องจากธุรกิจขยายตัวทำให้ผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากจำเป็นต้องเช่าอาคารเพื่อทำธุรกิจ ซึ่งการเช่าไม่ได้เป็นการเพิ่มทรัพย์สินของบริษัท ไม่สามารถนำไปค้ำประกันเพื่อขยายธุรกิจของตนได้ประกอบกับปัญหาค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ก็เป็นปัญหาของผู้ประกอบการอยู่มาก ดังนั้น อาคารชุดสำนักงานจึงเป็นโอกาสใหม่สำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสำนักงานของตน ซึ่งในอนาคตโอกาสที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นจะแปรรูปจากอาคารให้เช่า เป็นอาคารชุดสำนักงานจึงมีแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นมาก

อาคารชุดเพื่อการอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลาย ๆ โรงงานเข้าอยู่ในอาคารเดียวกันเกิดขึ้นในต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่มีที่ดินจำกัด เช่น ฮองกง สิงคโปร์ เป็นต้น ซึ่งโดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อมที่จะต้องอยู่ในเมืองและไม่ก่อให้เกิดมลพิษ เช่น โรงงานทำของเล่นด้วยไม้ โรงงานทำตุ๊กตา โรงงานประกอบทรานซิสเตอร์ เป็นต้น โรงงานเหล่านี้จะซ้อนกันเป็นชั้น ๆ ในทางสูงได้ ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งได้กำหนดเงื่อนไขของโรงงานที่จะอยู่ในอาคารชุดไว้ คือจะต้องเป็นโรงงานประเภทที่ไม่มีปัญหามลพิษหรือมีแต่เพียงเล็กน้อย ไม่มีการใช้เครื่องจักรที่มีความสั่นสะเทือนรุนแรง และต้องไม่มีกากอุตสาหกรรมด้วย

2. แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยหลายอย่างมีอิทธิพลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยและบ้าน เป็นความสัมพันธ์ระหว่างเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ ทรัพย์สินเฉพาะ อุปสงค์และอุปทาน นโยบายของรัฐบาล การเข้าถึงกำไรในตลาด และองค์ประกอบด้านสิ่งแวดล้อม โดยสามารถอธิบายได้ว่า

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย (ชูศักดิ์ ศรีโสภณ, 2564) ประเภพระหว่างบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ โดยแบ่งปัจจัยที่มีอิทธิพลตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์

2.1.1 ปัจจัยด้านระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มผู้ซื้อที่มีความระดับการศึกษาที่สูง หรือมีรายได้สูงนั้นก็มักจะซื้อที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกสบายทั้งระบบสาธารณูปโภคและระบบคมนาคม ขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยใหญ่หรือมากกว่า ทั้งนี้ก็อาจเป็นการแยกชั้นสังคมไปโดยปริยาย ชั้นสังคมที่นี้คือสังคมที่ทำงานหรือเพื่อนบ้านในโครงการ ซึ่งชั้นสังคมเป็นการแบ่งสมาชิกในสังคมออกเป็นลำดับขั้นที่แตกต่างกันโดยอาศัยตัวแปรต่างๆ เช่น รายได้ ฐานะ อาชีพ การศึกษา ความมั่งคั่ง แหล่งที่พักอาศัย เป็นต้น

2.1.2 ปัจจัยด้านสถานภาพ มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มตัวอย่างแต่ละสถานภาพจะมีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยต่างกัน คนโสดจะต้องการจำนวนห้องนอนเพียงแค่ 1-2 ห้อง โดยพื้นที่ที่เหลือจะเป็นห้องทำงานหรือห้องแต่งตัว ส่วนคนสมรสต้องการห้องนอนที่เผื่อในอนาคต ประมาณ 2 ห้องขึ้นไป

2.2 ปัจจัยด้านสถานการณ์โควิด

2.2.1 ปัจจัยด้านสถานการณ์ โควิด-19 มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากสถานการณ์ โควิดนั้นทำให้ระบบเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้กลุ่มตัวอย่างรู้สึกถึงความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจจึงมีการชะลอโครงการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป

2.3 ปัจจัยทางด้านลักษณะทางกายภาพ

2.3.1 พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน เช่น จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ขนาดของห้อง จำนวนที่จอดรถ โดยพื้นที่ใช้สอยมีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า จำนวนห้อง ขนาดของห้อง พื้นที่ใช้สอยครบครันมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ ส่วนห้องนอนที่กว้างขวาง ห้องนั่งเล่นมีพื้นที่ตอบสนองประโยชน์ใช้สอยได้พอเพียง มีที่จอดรถเพียงพอต่อความต้องการ เป็นเรื่องสำคัญ

แบบบ้านและการออกแบบที่อยู่อาศัยมีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า ลูกค้าให้ความสำคัญกับรูปร่าง หน้าตาของตัวอาคาร โดยแบบบ้านที่โดดเด่นทันสมัย และมีแบบบ้านให้เลือกหลายแบบ ก็เป็นปัจจัยที่กลุ่มผู้บริโภคให้ความสำคัญ และด้านรูปแบบก็มีความสำคัญ โดยรูปแบบ คือ

มีแบบบ้านสวยมีให้เลือกหลายแบบ โดยมีปัจจัยย่อยคือ การเป็นบ้านสร้างก่อนขาย การเป็นบ้านสร้างตามแบบ ใช้เทคโนโลยีทันสมัยในการก่อสร้าง

(1) ขนาดที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจ

(2) การรับประกันตัวอาคาร

(3) คุณภาพและมาตรฐานที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องสำคัญ พบว่า ลักษณะคุณภาพของการก่อสร้างมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน ส่วนประสมทางการตลาดที่มีความสำคัญคือ ผลិតภัณฑ์ควรให้ความสำคัญกับคุณภาพวัสดุอุปกรณ์ กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับ ฝีมือก่อสร้าง มีความสวยงาม การก่อสร้างที่ได้มาตรฐานและคุณภาพ

(4) การต่อเติมบ้านได้ในอนาคต

2.3.2 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการ ได้แก่ มีการรักษาความปลอดภัย มีสาธารณูปโภคครบพร้อมการดูแล การมีพื้นที่ส่วนกลาง และพบว่า การวางแผนของผู้อยู่อาศัยเมื่ออายุมากขึ้นปัจจัยสำคัญอยู่ที่สภาพแวดล้อมและความปลอดภัย

2.3.3 ทำเลที่ตั้งโครงการมีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนประสมทางการตลาดที่ถูกค่าให้ความสำคัญมาก คือ เรื่องที่ตั้งโครงการ

2.3.4 สาธารณูปโภค มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งพบว่า ข้อมูลที่ผู้ซื้อคาดว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยให้ความสำคัญอันดับแรก คือ เส้นทางคมนาคมและการเข้าถึงโครงการซึ่งที่ตั้งต้องเดินทางไปทำงานสะดวก ที่ตั้งต้องสามารถเข้าถึงได้ง่าย การคมนาคมต้องสะดวก ทำเลที่ตั้งโครงการดี และคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์แล้ว ระบบสาธารณูปโภคในโครงการต้องมีคุณภาพด้วย

2.3.5 ราคา คือ ราคาจำนวนเงินตัวว่ามีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย จำนวนเงินตัวที่สามารถแบ่งจ่ายเป็นงวดๆ ได้ หรือระยะเวลาในการผ่อนค่างานาน เงินค่างานต่ำ เงินมัดจำในการจองบ้านต่ำ กระแสเงินสดมีความสำคัญต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคสูงสุด เนื่องจากกระแสเงินสดนั้นมีกระทบโดยตรงต่อสภาพคล่องของผู้บริโภค

2.4 ปัจจัยด้านส่งเสริมการตลาด

2.4.1 ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์หรือตัวโครงการ มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยตัวโครงการที่มีจุดเด่นหรือความแตกต่างกว่าโครงการอื่นจะทำให้น่าสนใจต่อการซื้อมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับแบบจำลองพฤติกรรมผู้บริโภคของ Kotler & Keller (2016) ที่กล่าวว่าการประเมินผลทางเลือก เมื่อได้ข้อมูลมาแล้ว ผู้บริโภคจะเกิดความเข้าใจและประเมินผลทางเลือกสำหรับคุณสมบัติที่แตกต่างกัน

2.4.2 ปัจจัยด้านราคา มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับการตลาดอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่

2.4.3 ปัจจัยด้านทำเลและสถานที่ มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

2.4.4 ปัจจัยด้านโปรโมชั่นและการสื่อสาร มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับผลการศึกษาของ (ประกิจ ชัยนตรีระศิลป์, 2541, น. 55) ได้ศึกษาลักษณะและสภาพด้าน เศรษฐกิจสังคมรวมถึงศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของคนต่างด้าวที่ซื้ออาคารชุด ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2535-2539 พบว่า หลังจากพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับแรก ใช้บังคับในปี พ.ศ. 2522 และแก้ไขเป็นฉบับที่ 2 ในปี 2534 มีสาระสำคัญคือ ให้คนต่าง ด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมกันได้ไม่เกิน ร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ทำให้ พบว่าปัจจัยที่ทำให้คนต่างด้าว ตัดสินใจซื้อห้องชุด คือ ระยะเวลาที่อยู่ในประเทศไทย เป็นปัจจัยสำคัญที่ ทำให้ตัดสินใจซื้อ และปัจจัยอื่น เช่น ทำเลที่ตั้งของอาคารชุดควรอยู่ใกล้ที่ทำงาน คุณภาพของวัสดุที่ใช้ ในการก่อสร้าง ความพร้อมในการเข้าอยู่อาศัยได้ทันที รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เป็นปัจจัย รองลงมา

3. ทฤษฎีแนวคิดด้านทำเลที่ตั้ง

ที่ตั้งของที่ดินหรือความยากง่ายที่จะเข้าถึงที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ มีบทบาทสำคัญในการ กำหนดที่ดินแปลงนั้นเหมาะสมที่จะนำไปใช้ประโยชน์อะไรบ้าง ลำดับแรก ที่ดินแปลงไหนมีทำเลดี ผู้ลงทุนมีความมั่นใจ และกล้าที่จะลงทุน ทำให้เกิดประโยชน์จากที่ดินแปลงนั้น ลำดับที่สอง ปัญหา เรื่องการคมนาคมขนส่ง ที่ดินที่อยู่ห่างไกลตลาดหรือแหล่งชุมชนมีปัญหาด้านการขนส่ง ทำให้ใช้เวลา และมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการขนส่ง ลำดับที่สาม การลงทุนในที่ดินถึงจุดอิ่มตัว จะทำให้ผลได้ลดน้อย ถอยลงตามหลักของการลดน้อยถอยลง ทำให้ผู้ลงทุนขยับขยายเนื้อที่ดินนั้นออกไป หรือหาแหล่งใหม่ ในการลงทุนเพื่อไม่ให้เกิดการลดน้อยถอยลง

ที่ดินทำเลที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจเกิดประโยชน์ดังนี้ ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ประหยัดเวลาในการขนส่ง ทำให้ประสิทธิภาพการผลิตสูง ช่วยทำให้ต้นทุนการผลิตลดลง เมื่อมีการ ลงทุนในจุดใดจุดหนึ่งมากขึ้น ทำให้ผลได้เริ่มลดน้อยถอยลง เนื่องจากการลงทุนเริ่มอิ่มตัว ที่ดินที่อยู่ ใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนมีราคาสูง เนื่องจากมีคนต้องการมาก มีการแข่งขันกันเพื่อความเป็นเจ้าของที่ดิน สาเหตุที่ผู้คนต้องการมาก เพราะที่ดินทำเลดีจะถูกนำไปใช้ในกิจการที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด เมื่อที่ดิน ให้ผลตอบแทนสูงขึ้น จะทำให้ผู้ซื้อกล้าเสนอราคาสูงขึ้นตาม ทำให้ราคาของที่ดินซึ่งมีทำเลดีสูงขึ้นเรื่อย ๆ ที่ดินทำเลหนึ่ง ๆ อาจมีลักษณะของย่านธุรกิจแบบหนึ่ง เช่น ย่านการค้า ย่านที่อยู่อาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านการเกษตร เป็นต้น ย่านธุรกิจต่าง ๆ ทำให้เกิดความเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจหลายอย่าง เช่น ธุรกิจการซื้อ การขาย การขนส่ง และการจ้างงาน เป็นต้น

ทฤษฎีแหล่งที่ตั้งเป็นทฤษฎีที่ใช้อธิบายการเลือกพื้นที่ เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ที่แตกต่างกันออกไป โดยเริ่มจากแนวคิดที่ตั้งที่ดีที่สุด ควรเป็นที่ตั้งที่มีการเสียต้นทุนที่ใช้ในการผลิตต่ำที่สุดและได้กำไรสูงสุด ซึ่งแนวคิดดังกล่าวช่วยส่งเสริมให้ผู้ประกอบการใช้ตัดสินใจในการเลือกพื้นที่เพื่อใช้ในการประกอบกิจการต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาพื้นที่

ทฤษฎีของวอนทูเนน Von Thunen's Modle (อ้างในไกรสร คือประโคน, 2542, น. 39-47) เป็นการศึกษาถึงความสัมพันธ์ของการใช้ที่ดินและที่ตั้งของที่ดิน โดยแต่ละวงแหวนก็มีการใช้พื้นที่แตกต่างกันไป

วงแหวนเขตที่ 1 ใช้ทำสวนดอกไม้ สวนผัก เลี้ยงโคนม เลี้ยงไก่ไข่ เป็นงานละเอียด เกษตรกรต้องเข้าไปดูแลบ่อย

วงแหวนเขตที่ 2 จะต้องผลิตพวกไม้ใหญ่ คนในหมู่บ้านมีความจำเป็นต้องใช้ฟืน ใช้สร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากไม้ดังกล่าวเป็นของหนักและกินเนื้อที่ ถ้าผลิตจะเสียค่าขนส่งแพง

วงแหวนเขตที่ 3 ปลูกพืชไร่ประเภทมีน้ำหนักและกินเนื้อที่ในการขนส่ง เช่น มันฝรั่ง พืชหัวต่าง ๆ แครอท

วงแหวนเขตที่ 4 เหมาะสำหรับปลูกพวกธัญพืช ได้แก่ ข้าวสาลี ข้าวบาเลย์ ข้าวมอลท์

วงแหวนเขตที่ 5 เหมาะสำหรับใช้เป็นทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์แบบทุ่งกว้าง ใช้เป็นที่เลี้ยงวัวเลี้ยงแกะ

วงแหวนเขตที่ 6 จะเป็นป่า เหมาะสำหรับเป็นที่ล่าสัตว์

ลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบัน เนื่องจากเส้นทางขนส่งดีขึ้น มีทางรถไฟ ทางรถยนต์ การคมนาคมและขนส่งสะดวกขึ้นมาก ต้นทุนการขนส่งไม่ต่างกันมากนัก ทำให้การเกษตรสามารถทำได้มากแห่งไม่จำกัดเฉพาะแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยลักษณะการใช้ที่ดินที่ควรจะเป็นนั้น ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาดจะต้องถูกนำมาใช้ในการผลิตพืชและผลิตภัณฑ์เกษตรซึ่งเน่าเสียได้ง่าย หรือไม่ก็มีน้ำหนักมากใช้พื้นที่ในการขนส่งมาก เพราะระยะทางยิ่งไกลค่าใช้จ่ายในการขนส่งก็จะยิ่งสูงขึ้นตามระยะทางที่ดินที่อยู่ไกลออกไปจะเสียเปรียบในแง่เศรษฐกิจ ซึ่งทำให้จำเป็นต้องใช้ในการผลิตของซึ่งเสียค่าขนส่งต่ำ เมื่อระบบขนส่งได้รับการพัฒนาให้ดีขึ้น เกษตรกรที่อยู่ไกลเมืองจะต้องได้เปรียบกว่ากลุ่มที่อยู่ไกลออกไป

4. ทฤษฎีการขยายตัวของความเป็นเมือง

วิลสัน และ ชูลซ์ (อ้างในปฐม ททรัพย์เจริญ, 2563, น. 160-167) รูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองแตกต่างกัน กระบวนการทางนิเวศวิทยานิยมนำมาอธิบายการขยายตัวของความเป็นเมืองมี 4 ทฤษฎี

4.1 ทฤษฎีรูปดาว (Star Theory) ริชาร์ด เอ็ม ยูลด์ เมืองจะขยายตัวออกจากศูนย์กลางไปตามเส้นทางการคมนาคมขนส่ง ซึ่งทำให้เกิดเป็นรูปคล้ายดาวหรือแมงกะพรุน

ทฤษฎีนี้เป็นที่นิยมนักก่อนจะมีรถยนต์ส่วนตัวใช้ รูปแบบเมืองแบบนี้เป็นสิ่งธรรมดาในช่วงที่ใช้การคมนาคมขนส่งมวลชน เช่น การเดินทางโดยรถไฟ ประชาชนมักสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นในบริเวณที่ไปยังสถานีรถไฟได้สะดวก

4.2 ทฤษฎีรูปวงกลม (Concentric Zone Theory) เฮอร์เนสต์ ดับบิว บูร์เกสส์ และ โรเบิร์ต อี พาร์ค การขยายตัวของเมืองตามทฤษฎีรูปวงกลมเปรียบเสมือนการโยนก้อนหินลงในน้ำ เป็นรัศมีวงกลมจากเขตศูนย์กลาง และแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็น 5 เขต

เขตที่ 1 เขตศูนย์กลางของเมือง (The Central Business District : C.B.D) ประกอบด้วยร้านค้า ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ โรงแรม ธนาคาร และสำนักงานทางเศรษฐกิจ การปกครอง กฎหมาย เป็นต้น เป็นเขตที่มีอยู่ใจกลางเมือง

เขตที่ 2 เขตผ่านหรือเขตเสื่อมโทรม (The Zone in Transittion) เป็นเขตที่มีธุรกิจและอุตสาหกรรมตั้งอยู่หนาแน่น อาคารต่าง ๆ ก็ทรุดโทรม และไม่มีใครสนใจที่จะปรับปรุงแก้ไขให้สะอาดงดงามขึ้น จึงกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมไป

เขตที่ 3 เขตคนงาน (The Zone of Wokingmens' homes) เป็นเขตที่อยู่อาศัยของชนชั้นกรรมกร

เขตที่ 4 เขตที่อยู่อาศัยชนชั้นกลาง (The Middle Class Zone) เป็นมนุษย์เงินเดือนมีรายได้แน่นอนแต่ละเดือน เป็นชนชั้นที่พร้อมจะสร้างฐานะ มีที่พักอาศัยประเภทห้องชุด บ้านเดี่ยว

เขตที่ 5 เขตที่พักอาศัยชนชั้นสูง (The commuters' homes) เป็นบริเวณที่อยู่รอบนอกสุดเรียกว่า บริเวณชานเมือง ชนชั้นสูงมีรายได้เพียงพอที่จะซื้อหารถยนต์ส่วนบุคคล รวมถึงการคมนาคมที่สามารถกำหนดเวลาการเดินทางได้ ทำให้ไปตั้งถิ่นฐานห่างจากศูนย์กลางเมือง

4.3 ทฤษฎีรูปพาย (Sector Theor) โฮเมอร์ ฮอยด์ ได้แบ่งเมืองออกเป็นส่วนต่าง ๆ กิจกรรมและส่วนต่าง ๆ ของเมือง ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปวงกลมซ้อนกันเสมอไป เช่น บริเวณเขต

อุตสาหกรรมอาจเจริญหรือขยายตัวตามแนวทางรถไฟ เป็นแนวตรง เริ่มต้นจากจุดศูนย์กลางเมือง แล้วขยายเป็นแนวยาวออกสู่ชานเมือง ทำให้ส่วนต่าง ๆ ที่ประกอบเข้าเป็นเมือง เหมือนพัดลม ส่วนลักษณะเด่นที่ปรากฏในแต่ละเขตเป็นเช่นเดียวกันกับทฤษฎีรูปวงกลม

ทฤษฎีนี้คล้ายกับการนำทฤษฎีรูปวงกลมทับซ้อนลงบนทฤษฎีรูปดาว ส่วนที่แตกต่างกัน คือ เส้นทางคมนาคมในทฤษฎีรูปพาย เป็นเส้นตรงมากกว่าทฤษฎีรูปดาว เป็นเหตุมาจากการตัดเส้นทางของถนนที่ใช้ในการคมนาคมในปัจจุบันมีความเจริญทางเทคโนโลยีที่ผืนธรรมชาติได้มาก ส่วนทฤษฎีรูปดาวเส้นทางคมนาคมมักทับซ้อนกับเส้นทางเดินทางในอดีต

4.4 ทฤษฎีหลายจุดศูนย์กลาง (Multiple-nuclei Theor) ชวนซี ดี.แฮร์ริส และ เอ็ดวาร์ด แอล.อัลล์แมน ศูนย์กลางของเมืองใหญ่ ๆ นั้นมิได้เกิดขึ้นมากจากการขยายตัวโดยรอบจาก ศูนย์กลางเพียงแห่งเดียว จึงไม่เหมาะที่จะนำมาอธิบายการขยายตัวของเมืองในปัจจุบัน เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เช่น การเพิ่มขึ้นของประชากรทั้งแบบธรรมชาติและการย้ายถิ่นเข้ามาทำงานของชาวชนบท อีกทั้งการขยายเส้นทางคมนาคมเป็นไปอย่างรวดเร็วทั้งทางน้ำ ทางรถไฟ ทางอากาศ โดยเฉพาะทางรถยนต์ และการขนส่งมวลชนในรูปรถไฟฟ้าใต้ดิน รถไฟฟ้า และการวางผังเมืองที่สามารถกำหนดให้สถานที่ตั้งเมืองบริเวณใดบริเวณหนึ่งมีความเจริญเติบโตจากเหตุปัจจัย อย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น เขตอุตสาหกรรมขนาดย่อม ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ บริเวณตลาดเพื่อการค้าส่ง ค้าปลีก

5. แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.1 นิยามและความหมายในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2548, น. 2) ได้กล่าวว่า

ทรัพย์สิน หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงงานระบบ ภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร เป็นต้นว่า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบลิฟท์ และระบบปรับอากาศ

ทรัพย์สินที่ประเมิน หมายถึง สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของที่จะเข้าไปครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ อันก่อให้เกิดอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจและมูลค่าตลาด โดยที่สิทธิตามกฎหมายนั้นสามารถโอนเปลี่ยนมือโดยการซื้อขายได้ และมีอุปสงค์สำหรับทรัพย์สินนั้นในตลาด

มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายและผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการ ซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขาย ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายอย่างรอบคอบและปราศจากความกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด เป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น โดยเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสภาวะการณ์นั้นๆ ซึ่งอาจจะเท่ากับ มากกว่า หรือน้อยกว่ามูลค่าตลาดก็ได้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม

ผู้ประเมิน หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน ซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัด และสถานการณ์ของตลาดหลักทรัพย์ ณ เวลานั้น

5.2 แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์

แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2548, น. 41-43) กล่าวถึงแนวคิดและหลักการทั่วไป ดังนี้

5.2.1 แนวคิดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางกฎหมาย ซึ่งครอบคลุมถึงลักษณะทางกายภาพและสิทธิตามกฎหมายในการครอบครองเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 137 และ 138 ได้ให้นิยามของคำว่า "ทรัพย์สิน" หมายถึง วัตถุที่มีรูปร่าง และ "ทรัพย์สิน" หมายถึงทรัพย์สินและวัตถุที่ไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 ได้กล่าวถึงทรัพย์สินประเภทที่มีการประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ คือ "ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย" ทรัพย์สินสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ส่วนทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน ได้แก่ สิทธิตามกฎหมายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ติดอยู่กับที่ดิน

5.2.2 แนวคิดทางบัญชี หมายถึง ทรัพยากรที่อยู่ในการควบคุมของกิจการอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจต่อกิจการในอนาคต

ถึงแม้ว่าการเป็นเจ้าของครอบครองสินทรัพย์จัดเป็นสิ่งที่จับต้องไม่ได้ แต่สินทรัพย์ที่เป็นเจ้าของ อาจจะเป็นสิ่งที่จับต้องได้หรือไม่ก็ได้ จึงไม่ได้ให้ความสำคัญกับสิทธิตามกฎหมายในการครอบครอง เป็นเจ้าของ แต่จะให้ความสนใจไปที่การควบคุมและโอกาสการก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจต่อกิจการที่เป็นเจ้าของ โดยแบ่งประเภทได้เป็น สินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ สินทรัพย์ที่กิจการไม่ต้องการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง เช่น เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคาร สินค้าและวัสดุคงคลัง เงินลงทุนระยะสั้น เป็นต้น และสินทรัพย์ถาวรหรือสินทรัพย์ระยะยาว ได้แก่ สินทรัพย์ที่กิจการต้องการใช้ประโยชน์สำหรับการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์ และจะต้องแสดงในงบดุลโดยหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม สินทรัพย์ระยะยาวอื่นจะรวมถึง เงินลงทุนระยะยาว ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน ค่าสิทธิบัตร ค่าสิทธิเครื่องหมายทางการค้าซึ่ง อาจจะเป็นสินทรัพย์ที่จับต้องได้หรือไม่ก็ได้

5.2.3 แนวคิดของ International Valuation Standards Committee (IVSC) ซึ่งเป็นองค์กรระดับนานาชาติที่กำหนดมาตรฐานระหว่างประเทศสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แบ่งอสังหาริมทรัพย์ในความหมายทางกายภาพออกจากความหมายที่เกี่ยวกับสิทธิตามกฎหมายโดยสิทธิตามกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์จะแตกต่างจากทรัพย์สินส่วนบุคคล สิทธิตามกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์จะรวมถึงสิทธิและผลประโยชน์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ โดยปกติจะยืนยันด้วยหลักฐานการแสดงสิทธิ เช่น โฉนด เป็นต้น

5.2.4 นิยามและความหมายในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2548, น. 2) ได้กล่าวว่า

5.2.5 ทรัพย์สิน หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารเป็นต้นว่า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบลิฟท์ และระบบปรับอากาศ

5.2.6 ทรัพย์สินที่ประเมิน หมายถึง สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของที่จะเข้าไปครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ อันก่อให้เกิดอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจและมูลค่าตลาด โดยที่สิทธิตามกฎหมายนั้นสามารถโอนเปลี่ยนมือโดยการซื้อขายได้ และมีอุปสงค์สำหรับทรัพย์สินนั้นในตลาด

5.2.7 มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายและผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินใน

ระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

5.2.8 ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด เป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นโดยเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและ/หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสภาวะการณ์นั้น ๆ ซึ่งอาจจะเท่ากันมากกว่า หรือน้อยกว่ามูลค่าตลาดก็ได้

5.2.9 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม

5.2.10 ผู้ประเมิน หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ/หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแล ผู้ประเมินซึ่งโดยทั่วไปมีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไข ข้อจำกัด และสถานการณ์ของตลาดหลักทรัพย์ ณ เวลานั้น

5.3 แนวคิดหรือหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ร่างมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน, 2546, น. 57) อาจแบ่งได้เป็นสองหลักเกณฑ์ที่สำคัญคือ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด และหลักเกณฑ์การประเมินที่ไม่ใช่การกำหนดมูลค่าตลาด โดยที่หลักเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด จะใช้ข้อมูลตลาดหรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน และมีทำเลที่ตั้ง ในพื้นที่ใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกันเป็นบรรทัดฐานประกอบในการให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน โดยใช้วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน สภาวะตลาด ซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิจัยพิจารณาจากรายได้โดยคิดจากอัตราผลตอบแทนทางตรง วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด และวิธีคิดจากต้นทุน ในการหามูลค่าทรัพย์สินซึ่งขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการประเมิน สำหรับการประเมินตามหลักเกณฑ์อื่นซึ่งไม่ใช่การหามูลค่าตลาด หมายถึง การประเมินราคาทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ หรือมีวัตถุประสงค์เฉพาะ เช่น การประเมินราคาเพื่อกำหนดมูลค่าลงทุน การประเมินราคาเพื่อกำหนดมูลค่ากิจการ การประเมินราคาเพื่อกำหนดมูลค่าประกัน เป็นต้น

5.4 วิธีประเมินราคา มีหลายวิธีขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมินและข้อมูลที่มีซึ่งวิธีที่นิยมใช้ มีอยู่ด้วยกัน 3 วิธี คือ

5.4.1 การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นวิธีที่ยึดถือการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลการซื้อขายของทรัพย์สินที่คล้ายกัน หรือสามารถทดแทนกันได้เป็นหลัก ซึ่งผู้ประเมินจะต้องใช้ความสามารถในการตรวจสอบและใช้ข้อมูลในการเปรียบเทียบว่ามีความเหมาะสมและเพียงพอหรือไม่ โดยเฉพาะการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน วิธีนี้ใช้ได้กับทรัพย์สินทุกประเภทที่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ

5.4.2 การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณหามูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดของที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน ทั้งรูปแบบและการใช้ประโยชน์ และหักค่าเสื่อมราคาตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมของอาคาร เช่น อายุการเสื่อมสภาพทางเศรษฐกิจ ความล้าสมัยของรูปแบบการใช้ประโยชน์ของอาคาร ผลจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบันของอาคาร การประเมินวิธีนี้สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้สำหรับการกำหนดตัวแทนของมูลค่าตลาดสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ทรัพย์สินที่ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอ

5.4.3 การประเมินวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดอัตราผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalisation) ข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์ คือข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาด รายละเอียดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงอัตราผลตอบแทนทางตรง (Capitalisation Rates) ที่จะนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาได้ วิธีนี้สามารถใช้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ซึ่งเกิดจากตัวทรัพย์สินเอง ไม่มีรายได้จากส่วนอื่นมาเกี่ยวข้องในขณะที่สถานะของตลาดมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ เช่น การประเมินราคาที่พักอาศัยขนาดเล็ก ห้องชุด พื้นที่ในอาคารชุด สำนักงาน อาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก เป็นต้น

สรุป ในการเลือกใช้วิธีประเมินราคาผู้ประเมินจะต้องพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไปพร้อม ๆ กันกับการศึกษาสถานะของตลาดทรัพย์สินแต่ละประเภทควบคู่กันไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินที่จำเป็นต้องประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้

6. แนวคิดการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

แนวคิดเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด คณะทำงานกำหนดมาตรฐานการประเมินราคาอาคารชุด (กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, 2566, น. 45-58) ได้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุด พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลัก และใช้วิธีคิดจากต้นทุนหรือวิธีรายได้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ดังนี้

6.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ในการประเมินราคาจะต้องสำรวจอาคารและทำเลที่ตั้ง ราคาซื้อขายห้องชุดของอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยให้คะแนนความสำคัญของตัวแปรต่างๆ ที่มีผลต่อราคาซื้อขายห้องชุด และนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธี Weighted Quality Score (W.Q.S.) โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ได้แก่

1) อาคารชุดที่ขอยจดทะเบียนใหม่

(1.1) ที่ตั้งและการเข้าถึง มีตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ ที่ตั้งของอาคารชุด พื้นผิวถนน ระยะห่างจากถนนหลัก สภาพถนน ความกว้างของถนน และทางเข้าออกโครงการ

(1.2) คุณภาพห้องชุด มีตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ ระดับราคาห้องชุด วัสดุตกแต่งภายใน ขนาดพื้นที่ส่วนใหญ่ สภาพห้องชุด และวัสดุทั่วไป

(1.3) สิ่งอำนวยความสะดวก (ส่วนกลาง) มีตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ สระว่ายน้ำ สโมสร ที่จอดรถ ลิฟต์โดยสาร ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัย

(1.4) สภาพแวดล้อม มีตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ ทำเล คุณภาพทัศนียภาพ การคมนาคม และสาธารณูปการ

(1.5) การดูแลรักษาและการบริหารจัดการ มีตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ การดูแลบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และเปอร์เซ็นต์ทรัพย์ส่วนกลาง

2) อาคารชุดที่ปรับราคา

(2.1) ที่ตั้งและการเข้าถึง ตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ การเข้าถึงที่ตั้งและอาคารชุด พื้นผิวถนนผ่านหน้าโครงการ ระยะห่างจากถนนหลัก สภาพถนนผ่านหน้าโครงการ ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ และการคมนาคม

(2.2) คุณภาพอาคารชุด ตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ รูปแบบทางสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายในอาคาร ระบบความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร เปอร์เซ็นต์พื้นที่ส่วนกลางของอาคารและที่ดิน

(2.3) คุณภาพห้องชุด ตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ ขนาดเนื้อที่ห้องชุด และห้องน้ำ

(2.4) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ สระว่ายน้ำ ส่วนบริการ ห้องออกกำลังกาย และที่จอดรถ

(2.5) สภาพแวดล้อม มีตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ สภาพทำเล ภาวะแวดล้อม ทัศนียภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวก

(2.6) การดูแลรักษาและการบริหารจัดการ มีตัวแปรที่ต้องพิจารณา ได้แก่ การดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก การดูแลรักษาอาคาร การดูแลรักษาบริเวณรอบอาคาร และการบริหารจัดการ

การให้ค่าระดับคะแนนตามวิธีถ่วงน้ำหนัก (W.O.S.) จากปัจจัยต่างๆ โดยน้ำหนักรวมทั้งหมดของปัจจัยไม่เกิน 100 เปอร์เซ็นต์ (Relaive Weighted) ของอาคารชุด ดังนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงค่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่ออาคารชุดที่ขอจดทะเบียนใหม่

ค่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อ ราคาห้องชุด	เปอร์เซ็นต์การถ่วงน้ำหนักตัวแปรอาคารชุด (Quality Weighted)	
	ประเภทพักอาศัย	ประเภทพักตากอากาศ
1. ทำเลที่ตั้ง	25	20
2. คุณภาพอาคารและห้องชุด	30	30
3. สิ่งอำนวยความสะดวก	30	30
4. สภาพแวดล้อม	15	20

ที่มา: กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (2566, น. 40)

ตารางที่ 2.2 แสดงค่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่ออาคารชุดที่ปรับราคาประเมิน

ค่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อ ราคาห้องชุด	เปอร์เซ็นต์การถ่วงน้ำหนักตัวแปรอาคารชุด (Quality Weighted)	
	ประเภทพักอาศัย	ประเภทพักตากอากาศ
1. ทำเลที่ตั้ง	20	15
2. คุณภาพอาคารและห้องชุด	25	25
3. สิ่งอำนวยความสะดวก	25	25
4. สภาพแวดล้อม	15	20
5. การดูแลรักษาและการ บริหารจัดการ	15	15

ที่มา: กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (2566, น. 40)

6.2 วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

เป็นการหามูลค่าของทรัพย์สินจะเท่ากับผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ตลอดช่วงอายุทรัพย์สิน และคำนวณกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน จากสูตร

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าทรัพย์สิน} &= \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี}}{\text{อัตราผลตอบแทนการลงทุน}} \\ \text{หรือ} \quad \text{อัตราผลตอบแทนการลงทุน} &= \frac{\text{รายได้สุทธิต่อปี}}{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}} \end{aligned}$$

โดยวิธีคิดจากรายได้ ควรมีข้อมูลค่าเช่าไม่น้อยกว่า 3 รายในแต่ละอาคารชุดและกรณีมีค่าเช่าห้องชุดหลายขนาดหลายราคา การหารายได้รวมต่อปีควรหาค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร ซึ่งสามารถนำมาเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งอาคารชุดนั้น ส่วนอัตราผลตอบแทนขึ้นกับตลาดและสถานะเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาของประเทศ หรืออาจนำอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลในขณะนั้นมาประกอบการพิจารณา

6.3 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด โดยนำมูลค่าการก่อสร้างอาคารชุด รวมกับมูลค่าที่ดิน หาดด้วยพื้นที่ของห้องชุด โดยการประเมินราคาโดยวิธีต้นทุน โดยปกติจะใช้ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาซื้อขาย ข้อมูลราคาค่าเช่าไม่เพียงพอ หรือไม่สามารเปรียบเทียบกันได้

7. แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับ Hedonic Price Method

ในทางเศรษฐศาสตร์ Hedonic Price Model คือแบบจำลองทางสถิติที่ถูกสร้างขึ้นเพื่อใช้หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้า (Price) กับคุณลักษณะต่าง ๆ ของตัวสินค้า (Characteristics or Attributes) โดยคุณลักษณะต่าง ๆ ในที่นี้จะหมายถึงคุณลักษณะที่มีอยู่ในตัวสินค้า และคุณลักษณะภายนอกที่เกี่ยวข้องกับสินค้าด้วย โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ (2555) ซึ่งสินค้าแต่ละชนิดจะมีความหลากหลายหรือแตกต่างกันไปตามคุณลักษณะภายในของตัวสินค้านั้น ๆ เช่น ราคารถยนต์จะเป็นเท่าไรก็ขึ้นอยู่กับขนาดของเครื่องยนต์ (ที่ CC) ประเภทของเครื่องยนต์ (ดีเซล เบนซิน) ระบบการจ่ายน้ำมัน (คาร์บิวเรเตอร์ หัวฉีด) และระบบเกียร์ (ธรรมดา ออโต้) เป็นต้น แต่มีสินค้าบางชนิดที่นอกจากจะขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของตัวสินค้าแล้ว ยังขึ้นอยู่กับคุณลักษณะภายนอกที่เกี่ยวข้องกับ

สินค้านั้นด้วย ตัวอย่างเช่น ราคาบ้านจะเป็นเท่าไร? นอกจากจะขึ้นอยู่กับลักษณะบ้าน เช่น จำนวนพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ หรือวัสดุตกแต่งภายใน แล้วยังขึ้นอยู่กับคุณลักษณะภายนอกที่เกี่ยวข้องกับบ้านด้วย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง เช่น ติดถนนหลักหรือระยะทางไกลใกล้ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากสนามบินสภาพแวดล้อมชุมชนบริเวณใกล้เคียง ทักษะคุณภาพ คุณภาพอากาศ คุณภาพน้ำ ระดับเสียงรบกวน เป็นต้น ซึ่งคุณลักษณะภายนอกบางอย่างจะส่งผลให้ราคาบ้านสูงขึ้นกว่าปกติ และคุณลักษณะภายนอกบางอย่างจะส่งผลให้ราคาบ้านต่ำกว่าปกติได้

นักเศรษฐศาสตร์หลายท่านได้นำแบบจำลอง Hedonic Price Model มาประยุกต์ใช้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัย เพื่อหาระดับราคาที่เหมาะสมของที่อยู่อาศัย หรือเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่อยู่อาศัยกับคุณลักษณะต่าง ๆ อันเป็นองค์ประกอบของที่อยู่อาศัยนั้น ตลอดจนการหาสมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยกับระดับราคาที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่เหมาะสม โดยคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกออกเป็นกลุ่มได้อย่างหลากหลาย แต่โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม จะถูกจำแนกคุณลักษณะที่เกี่ยวข้องออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ ได้แก่

1. คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน (Structural: S)
2. คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง (Location: L)
3. คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของบ้าน (Neighbourhood: N)

ซึ่งคุณลักษณะทั้ง 3 กลุ่มนี้ จะรวมคุณลักษณะในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพเข้าไว้ด้วยกันทั้งหมดดังนั้น เราสามารถหาความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยกับคุณลักษณะต่างๆได้ดังนี้

$$P = f(S, L, N)$$

ความแตกต่างของราคาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยโดยสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่

1. **คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน** เช่น เนื้อที่ของที่อยู่อาศัย พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ จำนวนห้องครัว วัสดุตกแต่งภายใน เป็นต้น
2. **คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง** เช่น ติดแม่น้ำ ระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับย่านใจกลางเมือง ความสะดวกสบายในการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน เช่นรถไฟฟ้า รถไฟฟ้าใต้ดิน หรือความ

สะดวกสบายในการเดินทางระหว่างที่พักอาศัยไปยังสถานที่ต่าง ๆ เช่นที่ทำงาน โรงเรียน ย่านธุรกิจ ศูนย์การค้า เป็นต้น

3. คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของบ้าน เช่น สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปไร้ซึ่งมลภาวะทางอากาศ ทางเสียง และทางน้ำ เช่น บริเวณพื้นที่ของบ้านไม่อยู่ในบริเวณที่ใกล้กับถนนใหญ่ซึ่งมีการจราจรติดขัดอยู่ตลอดเวลา หรือไม่อยู่ในใกล้สนามบิน หรือไม่อยู่ในบริเวณที่เกิดน้ำท่วมเป็นประจำหรือไม่อยู่ในใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น นอกจากนี้ถ้าเป็นบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการจัดสรร สิ่งอำนวยความสะดวกแบบต่าง ๆ ที่ถูกจัดรวบรวมไว้ภายในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬาประเภทต่าง ๆ และอื่น ๆ สิ่งเหล่านี้จะจัดอยู่ในกลุ่มคุณลักษณะสภาพแวดล้อมของบ้านด้วย เพราะสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้เป็นองค์ประกอบหนึ่งที่เกือบทุกโครงการจัดสรรได้จัดไว้เพื่อความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านและคุณลักษณะต่างๆเหล่านี้ อาจสัมพันธ์กันโดยคุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้านในแต่ละตัว อาจส่งผลกระทบต่อราคาผ่านทางราคาแฝง (Implicit Price) ของคุณลักษณะดังกล่าว

8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

อมรภัค รักษาศรี และคณะ (2565) ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยใช้แนวความคิดวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ เพื่อต้องการหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดิน และความสัมพันธ์ระหว่างราคาประเมินที่ดินกับปัจจัยต่าง ๆ ในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยกลุ่มตัวอย่าง คือ ข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2560 ถึง ธันวาคม 2563 จำนวน 350 ข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ จำนวน ค่าเฉลี่ย ร้อยละ ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด และการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณโดยใช้ตัวแปรตามค่ากำลังสองน้อยที่สุด ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางบวก ได้แก่ แปลงที่ดินที่ติดถนน การใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม และความกว้างของผิวจราจรหน้าแปลงที่ดิน ในขณะที่ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางลบ ได้แก่ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากโรงพยาบาล และระยะความลึกของแปลงที่ดิน ทั้งนี้แบบจำลองดังกล่าวมีประสิทธิภาพในการทำนายการประเมินราคาที่ดินในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เท่ากับร้อยละ 77.3

ภูษณิศรา แชมล่ำ (2564) ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดปทุมธานี โดยอาศัยการวิเคราะห์แบบจำลองของ Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดกับการเปลี่ยนแปลงของราคาห้องชุด เพื่อนำมาประมวลผลด้วยวิธี Regression Analysis ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ตั้งสมมติฐานไว้ มี 28 ปัจจัย โดยที่ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ ได้แก่ อาคารชุดที่ตั้งอยู่ติดถนนหลักจะมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น การมีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้านั้นยอราคาห้องชุดก็จะสูงขึ้นในด้านโครงสร้าง ได้แก่ เนื้อที่ดิน มูลค่าที่ดิน จำนวนห้องชุด ขนาดห้องชุด ตำแหน่งชั้น ลิฟต์โดยสาร ห้องชุดที่มีการแบ่งห้องนอน ห้องน้ำที่มีการแบ่งพื้นที่ส่วนเปียกส่วนแห้ง วัสดุตกแต่งภายในที่มีคุณภาพดีกว่าราคาก็จะสูงกว่า พื้นที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย สำหรับด้านสภาพแวดล้อม ได้แก่ อาคารชุดตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และ/หรือย่านสถานศึกษา ความนิยมเชิงพื้นที่มีอาคารชุด ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากสถานศึกษา ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า และระยะห่างจากศูนย์การค้าชุมชน

มนัสวี อยู่นาน (2561) ทำการศึกษาการสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร โดยวิธีการประมาณค่าแบบกำลังสองน้อยที่สุด วิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร ในเขตบางรัก เขตสาทร เขตปทุมวัน เขตวัฒนา และเขตคลองเตย โดยใช้ข้อมูลซื้อขายที่ดินในกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2556-2562 วิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยพหุคูณศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามคือราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานครและตัวแปรอิสระ จำนวน 21 ปัจจัย ซึ่งเป็นปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและปัจจัยด้านพื้นที่โดยรอบ โดยการรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจำนวน 143 ข้อมูล จากข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินจากฐานข้อมูลบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2556 ถึงปี 2562 และข้อมูลราคาเสนอขายที่ดินปี 2562 โดยนำข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาแบ่งแบบสุ่มออกเป็นสองชุดข้อมูล ชุดแรกทำการพัฒนาตัวแบบ ชุดที่สองทำการทดสอบความแม่นยำ จากการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณด้วยข้อมูลชุดแรก ผลการศึกษาพบว่า แม้หลายปัจจัยจะมีระดับความสัมพันธ์กับราคาที่ดินระดับปานกลาง แต่เนื่องจากปัจจัยมีระดับความสัมพันธ์กันเองสูงจึงได้ตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปัจจัยจำนวน 6 ปัจจัย คือระยะห่างจากศูนย์การค้า ความกว้างของเขตทาง ระยะห่างจากตลาด ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย และระยะห่างจากรถไฟฟ้า เป็นตัวแบบที่เหมาะสมที่สุด สามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรกับราคาที่ดิน สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ร้อยละ 58.2 ในขณะที่อีกร้อยละ 41.8 เกิดจากปัจจัยอื่น โดยความกว้างของเขตทาง ระยะห่างจากตลาด และ

ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคาที่ดินเปล่า ส่วนระยะห่างจากศูนย์การค้าระยะห่างจากสวนสาธารณะ และระยะห่างจากรถไฟฟ้า มีความสัมพันธ์แบบผกผันกับราคาที่ดินเปล่า

จันทิมา บุญแจ่ม และถวิล นิลใบ (2560) ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price กรณีศึกษา: พื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ ในพื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสำรวจ จำนวน 1,819 ตัวอย่าง ทำการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ผลต่อการกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ จำนวนชั้น อายุอาคาร เนื้อที่ดินที่ใช้ก่อสร้างบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ตำแหน่งแปลงมุม ระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า ขนาดโครงการ การเป็นเจ้าของโดยนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด การมีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกาย และระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ พบว่าบ้านที่มีที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงหัวมุมจะมีราคาสูงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งอื่น ๆ ร้อยละ 5.68 บ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ จะมีราคาแพงกว่าบ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดเป็นเจ้าของโครงการ ร้อยละ 12.86 บ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ไม่มีสระว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 4.47 และบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่ไม่มีระบบการรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 9.88

ศศิธร กลั่นทกสุวรรณ (2560) ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีกรอบแนวคิดและทฤษฎีจาก Hedonic Price Method มาประยุกต์ใช้กับที่อยู่อาศัยต่างๆ เพื่อประเมินราคาของคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียม โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากวิธีสุ่มตัวอย่างจากข้อมูลคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษ ในกลุ่มพื้นที่ย่านใจกลางธุรกิจ หรือ CBD จำนวน 33 โครงการ 213 รูปแบบห้อง และเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เพื่อนำมาประมวลผลด้วยวิธี Regression Analysis โดยใช้โปรแกรม SPSS แต่ตัวแปรอิสระที่มีผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษมีมากถึง 36 ตัวแปร จึงใช้วิธี Factor Analysis เพื่อวิเคราะห์องค์ประกอบในแต่ละตัวแปร ที่มีความสัมพันธ์กันไว้ในปัจจัยเดียวกัน แล้วนำตัวแปรมาวิเคราะห์ Regression Analysis เพื่อหาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคา ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 มีทั้งหมด 6 ตัวแปร ได้แก่ พื้นที่ทำเล ลักษณะห้องของอาคาร ประกอบด้วยจำนวนห้องน้ำ จำนวนห้องนอน

และขนาดพื้นที่ของห้อง ความผ่อนคลายและความบันเทิง ประกอบด้วยพื้นที่สวนบนดาดฟ้า ห้องออนเซ็น และห้องคลับเฮ้าส์ ระยะทางจากโรงพยาบาล ระยะทางจากสถานศึกษา และระยะทางจากสวนสาธารณะ

อารี งามศิริอุดม (2548) ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุดพักอาศัย ในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร จากการศึกษาตามกระบวนการพบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในพื้นที่ศึกษามีจำนวน 21 ตัวแปร และสามารถรวมกลุ่มปัจจัยได้ 5 ปัจจัย ซึ่งแต่ละปัจจัยมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยมาตรฐานของทุกปัจจัยรวมกัน เทียบเท่า 100 และนำค่าสัมประสิทธิ์ปัจจัยเทียบบัญญัติไตรยางค์เป็นค่าร้อยละ ซึ่งจะได้ระดับความสัมพันธ์ของปัจจัยของตัวแปรตามเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ 1. ปัจจัยด้านกฎหมาย ค่าน้ำหนักปัจจัยเท่ากับ 40.41% ประกอบด้วยตัวแปร 3 ตัวแปร ได้แก่ 1) อายุอาคารชุด 2) ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด 3) การรักษาความปลอดภัยแบบระบบคีย์การ์ด 2. ปัจจัยคุณภาพและการบริหารจัดการอาคารชุด ค่าน้ำหนักปัจจัยเท่ากับ 21.92% ประกอบด้วยตัวแปร 4 ตัวแปร ได้แก่ 1) พื้นที่อาคารชุด 2) จำนวนห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุด 3) พื้นที่รวมของห้องพักอาศัยในอาคารชุด 4) พื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด 5) จำนวนชั้นของอาคารชุด 6) เนื้อที่ดินของอาคารชุด 7) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อพื้นที่ส่วนกลาง 8) ชั้นที่มีการซื้อขาย 9) อัตราส่วนห้องชุดต่อจำนวนลิฟต์ 3. ปัจจัยทำเลที่ตั้งและการเข้าถึง ค่าน้ำหนักปัจจัยเท่ากับ 13.70% ประกอบด้วยตัวแปร 4 ตัวแปร ได้แก่ 1) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน 2) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS 3) ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ (CED) 4) ระยะห่างจากสวนสาธารณะ 4. ปัจจัยการเดินทางและเส้นทางคมนาคม ค่าน้ำหนักปัจจัยเท่ากับ 12.33% ประกอบด้วยตัวแปร 2 ตัวแปร ได้แก่ 1) ระยะห่างจากจุดขึ้นทางด่วน 2) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า 5. ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ ค่าน้ำหนักปัจจัยเท่ากับ 11.64% ประกอบด้วยตัวแปร 3 ตัวแปร ได้แก่ 1) อัตราส่วนจำนวนห้องชุดต่อจำนวนที่จอดรถยนต์ 2) สถานที่ออกกำลังกายในอาคารชุด 3) ชวนำหรือสปาในอาคารชุด

ยุพิน คำนิงเนตร (2547) ทำการศึกษาเรื่อง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินอาคารชุดพักอาศัยโดยศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยนำตัวแปรที่ได้จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่มีความสำคัญกับราคาห้องชุดจำนวน 19 ตัวแปร และสามารถจัดกลุ่มปัจจัยได้ 4 กลุ่มปัจจัย คือ ปัจจัยที่ 1 ได้แก่ ห้องออกกลางแจ้ง อายุอาคาร จำนวนชั้นที่ซื้อขาย จำนวนลิฟต์ พื้นที่ห้องชุด ปัจจัยที่ 2 ได้แก่ ความรักษาความสะอาดภายในอาคาร ที่จอดรถ และสภาพแวดล้อม ปัจจัยที่ 3 ได้แก่ ข้อบังคับผังเมืองรวม ทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากถนนหลัก รูปแบบอาคาร ระเบียงห้องชุด ปัจจัยที่ 4 ได้แก่ สระว่ายน้ำ การรักษาความปลอดภัย และตัวแปรที่ไม่มี

ความสัมพันธ์กับราคาห้องชุด ได้แก่ ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากสถานีขนส่ง การรักษาความสะอาดภายนอกอาคาร และระยะห่างจากทะเล

NGUYEN et al. (2020) ทำการศึกษา เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อราคาอะพาร์ตเมนต์ ในนครโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price Model แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่คุณลักษณะทำเลที่ตั้งและระยะทาง เช่นระยะทางจากโครงการถึงศูนย์กลางธุรกิจ ระยะทางที่สะดวกที่สุดสำหรับยานพาหนะประเภทต่าง ๆ ระยะทางห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะทางห่างจากโรงเรียน ระยะทางห่างจากโรงพยาบาล คุณลักษณะโครงสร้าง เช่นจำนวนห้องนอนและห้องสุขา และการตกแต่งภายในอะพาร์ตเมนต์ และคุณลักษณะสภาพแวดล้อม หากโครงการมีสาธารณูปโภคในโครงการ เช่น สระ วายน้ำ ฟิตเนส ร้านอาหาร เป็นต้น โดยเก็บรวบรวมจากจำนวนอะพาร์ตเมนต์จำนวน 339 ตัวอย่าง ในรูปแบบของกำลังสองน้อยที่สุด การประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงเส้นตรง เพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ โดยผลจากการศึกษาพบว่าปัจจัยสำคัญ 5 ประการที่ส่งผลต่อราคาอะพาร์ตเมนต์ ที่ราคาสูง ได้แก่ พื้นที่ใช้สอยภายในห้อง ห้องน้ำและห้องนอน ชั้นอะพาร์ตเมนต์ ราคาอ้างอิง และการตกแต่งภายในอะพาร์ตเมนต์ ตัวแปรอิสระหรือแบบจำลองสามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาอะพาร์ตเมนต์ ได้ถึงร้อยละ 86.3 ในขณะที่อีกร้อยละ 13.7 เกิดจากปัจจัยอื่น

Yalcin and Mert (2018) ศึกษาการสร้างแบบจำลองราคา โดยลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อราคาห้องพักในพื้นที่อันตัลยา ที่ตั้งอยู่ในภาคใต้ของตุรกี บนชายฝั่งทะเลเมดิเตอร์เรเนียน ประเทศตุรกี ข้อมูลตัวอย่างโรงแรม 1,411 แห่ง ในเมืองอันตัลยา โดยใช้ แบบจำลอง Hedonic Price การศึกษาการกำหนดราคาเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในด้านเศรษฐศาสตร์ ผู้บริโภคสามารถประเมินราคาของสินค้าและบริการเปรียบเทียบซึ่งกันและกัน เพื่อให้ตรงกับคุณภาพและราคาในภาคการท่องเที่ยวมีลักษณะหลายอย่าง ที่ส่งผลต่อราคาห้องพัก แบบจำลองราคาเชิงเปรียบเทียบอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างราคาห้องพักกับลักษณะเด่นของโรงแรมในเมืองอันตัลยา เป็นพื้นที่ศึกษา มีนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศจำนวนมาก ปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลต่อจำนวนลูกค้าในภาคการท่องเที่ยวคือราคาห้องพัก ที่ตั้งโรงแรม และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนั้นจำเป็นต้องมีการศึกษาราคาห้องพักลักษณะเด่น สถานที่ ระยะทางไปสถานที่ท่องเที่ยว และคุณลักษณะของสถานที่โดยรอบ โดยเฉพาะบริเวณชายฝั่งและบริเวณใกล้เคียงชายหาด ตัวแปรอธิบายแบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยเชิงพื้นที่อธิบายได้ร้อยละ 55 ของความผันแปรของราคาห้องพักของสิ่งอำนวยความสะดวกที่พัก ตัวแปรที่มีความสำคัญต่อราคาห้องพัก ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก การเปลี่ยนแปลงราคาในสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียง มีสระวายน้ำกลางแจ้ง มีสแน็กบาร์ ชายหาดส่วนตัว บริการซักรีด จำนวนห้องบริการนวด ระดับมาตรฐานของโรงแรม คุณลักษณะส่งผลเสียต่อราคาห้องพัก ได้แก่ ประเภทห้องพักระยะห่างจากชายหาด บริการการสื่อสาร ห้องอาหาร และความสามารถในการ

ใช้ภาษาของพนักงานโรงแรม ตัวแปรที่พบว่ามีความสำคัญต่อราคาห้องพักโดยการวิเคราะห์ การถดถอยแบบขั้นบันได การมีสนามกอล์ฟและห้องซาวน่า ตัวแปรระยะทางไปยังชายหาด

Xiao et al. (2017) ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ : โดย ใช้ Hedonic Price Model ด้วยข้อมูลแบบเปิด โดยที่มาของการศึกษาเกิดจากการที่ตลาดที่อยู่อาศัย ในเขตเมืองหลวงของประเทศจีนขยายตัวอย่างมาก ปัจจัยที่มีส่วนทำให้เกิดความแตกต่างเชิงพื้นที่ของ ราคาบ้าน สามารถกำหนดได้ด้วยค่าสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณใกล้เคียงของชุมชน เช่น การ เข้าถึงศูนย์กลางธุรกิจและการคมนาคมขนส่ง การศึกษาในอดีตได้ใช้รูปแบบการกำหนดราคาแบบ เฉพาะเจาะจงเพื่อวัดมูลค่าของสิ่งอำนวยความสะดวกที่สัมพันธ์กับตัวแปรเชิงโครงสร้าง ตำแหน่ง และสภาพแวดล้อม ซึ่งการศึกษาเหล่านี้ถูกจำกัดด้วยอุปสรรคระเบียบวิธีสองประการ คือ ประการ แรกเกี่ยวข้องกับความยากในการรวบรวมข้อมูลในภูมิภาคที่มีการควบคุมและจำกัดชุดข้อมูลเชิงพื้นที่ อย่างเข้มงวด ส่วนอุปสรรคประการที่สองคือผลกระทบของความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ซึ่งมีอยู่ในการ วิเคราะห์แบบเฮโดนิค การศึกษานี้กำหนดให้กรุงเทพฯ ประเทศจีนเป็นกรณีศึกษา แก้ปัญหาที่เกิด จากการศึกษาในอดีตสองประการข้างต้นโดย 1) รวบรวมข้อมูลที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวก ในเมืองในแง่ของจุดที่น่าสนใจ ผ่านการรวบรวมข้อมูลเว็บบนแพลตฟอร์มการเข้าถึงแบบเปิด และ 2) กำจัดผลกระทบของความสัมพันธ์เชิงพื้นที่โดยใช้วิธี Eigenvector Spatial Filtering (ESF) การศึกษา นี้กำหนดตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาบ้านแบ่งเป็น 4 ปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง โครงสร้าง สภาพแวดล้อม และระยะเวลา ทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยกับ ตัวแปรอิสระต่างๆ โดยใช้แบบจำลองกำลังสองน้อยที่สุด และแบบจำลอง ESF สำหรับการวิเคราะห์ แบบ Hedonic Price ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรอิสระที่นำมาใช้ในแบบจำลองกำลังสองน้อยที่สุด สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยได้ ร้อยละ 84 ส่วนแบบจำลอง ESF ตัวแปร ดังกล่าวสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยได้ถึง ร้อยละ 88 จากแบบจำลองที่ใช้ ทำการศึกษายังพบว่า ตัวแปรผลกระทบของสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณใกล้เคียงที่มีต่อราคาที่อยู่อาศัยมีหลากหลาย กล่าวคือ ในขณะที่ความใกล้ชิดกับสิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่าง เช่น ที่จอดรถสะดวก มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับกับราคาที่อยู่อาศัย แต่ตัวแปรด้านสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาที่อยู่อาศัย การค้นพบ แบบผสมผสานนี้ จะมีการหารือเพิ่มเติมเกี่ยวกับกลยุทธ์การวางแผนชุมชน ในกรุงเทพฯ การศึกษานี้ แสดงตัวอย่างการใช้ชุดข้อมูลการเข้าถึงแบบเปิดเพื่อวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาที่อยู่อาศัย ผลลัพธ์ที่ ได้จากแบบจำลองนี้สามารถให้ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับสาเหตุของการแบ่งส่วนที่อยู่อาศัยในเมืองต่างๆ ของจีน ซึ่งจะช่วยกำหนดกลยุทธ์การวางแผนเมืองที่มีประสิทธิภาพและนโยบายที่อยู่อาศัยที่เท่าเทียมกัน

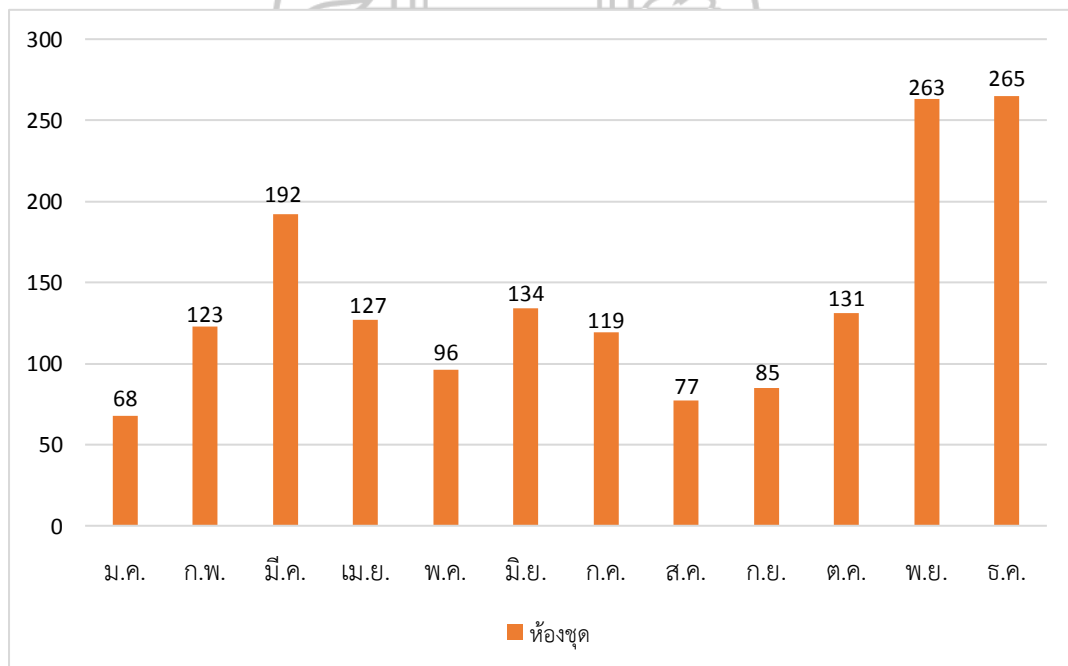
บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินห้องชุด และวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด เขตอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ซึ่งวิเคราะห์ ด้วยแบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการศึกษาหาความสัมพันธ์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียด เกี่ยวกับประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา ขั้นตอนการสร้างแบบจำลองและวิเคราะห์ข้อมูล ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ข้อมูลห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2565 ถึงเดือนธันวาคม 2565 สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี จำนวน 1,680 ห้องชุด



ภาพที่ 3.1 แสดงข้อมูลการขายห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ย้อนหลัง 1 ปี

กลุ่มตัวอย่างที่จะใช้ศึกษาครั้งนี้คำนวณโดยใช้สูตรของ Taro Yamane

$$n = \frac{N}{1+Ne^2}$$

n คือกลุ่มตัวอย่างที่จะใช้

N คือประชากรทั้งหมด

e คือความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ที่ร้อยละ 5

$$n = \frac{1680}{1+(1,680)(0.05)^2}$$

$$n = \frac{1,680}{5.2000} = 323.077 \text{ หรือ } 324 \text{ ห้องชุด}$$

ดังนั้นขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ ข้อมูลห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ย้อนหลัง 1 ปี ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2565 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 324 ห้องชุด จากอาคารชุด 30 อาคาร จากการคัดกรองข้อมูลพื้นฐานของตัวอย่าง ดังนี้

1.1 ตรวจสอบข้อมูลห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรีว่ามีรายการห้องชุดที่ซ้ำกันหรือไม่ ถ้าปรากฏมีรายการห้องชุดซ้ำกันแสดงว่ามีการซื้อขายหลายครั้งในห้องชุดเดียวกัน ควรคำนึงถึงห้องชุดที่มีข้อมูลการจดทะเบียนวัน เดือน ปีที่เป็นปัจจุบันมากที่สุด ในกรณีที่ห้องชุดมีการซื้อขายครั้งสุดท้ายมีราคาซื้อขายต่ำกว่าการซื้อขายในครั้งแรกให้ใช้ข้อมูลราคาซื้อขายที่ใกล้เคียงกับข้อมูลราคาซื้อขายโดยทั่วไปในบริเวณเดียวกัน

1.2 แสดงให้เห็นถึงตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของข้อมูลห้องชุด ที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และมีข้อมูลของสารบัญห้องชุดครบถ้วนสมบูรณ์



ภาพที่ 3.2 แสดงกลุ่มตัวอย่างของตำแหน่งห้องชุดที่ใช้ในการศึกษา

2. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดในครั้งนี้ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ GRET (Gnu Regression, Econometrics and Time-series Library) และใช้แนวคิดการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เป็นเทคนิคทางสถิติที่ใช้ในการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยกำหนดให้ตัวแปรหนึ่งเป็นตัวแปรที่ทราบค่า เรียกว่าตัวแปรอิสระ ในขณะที่อีกตัวแปรหนึ่งเป็นตัวแปรที่ต้องการประมาณค่า เรียกว่าตัวแปรตาม ด้วยการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ตัวแปรอิสระ คือ ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ซึ่งในแต่ละปัจจัยจะประกอบด้วยตัวแปรต่าง ๆ

ประกอบด้วย ตัวแปรที่นำมาศึกษาทั้งหมด 16 ตัวแปร เป็นข้อมูลปฐมภูมิจากส่วนประเมินราคาทรัพย์สินจังหวัดชลบุรี ซึ่งได้จากการออกสำรวจห้องชุดเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ได้แก่

2.1 คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง

- 2.1.1 ทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ติดถนนหลัก ติดถนนซอย
- 2.1.2 ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด
- 2.1.3 ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า
- 2.1.4 ระยะห่างจากสถานีขนส่ง
- 2.1.5 ระยะห่างจากโรงพยาบาล
- 2.1.6 ระยะห่างจากโรงเรียน
- 2.1.7 ระยะห่างจากถนนหลัก
- 2.1.8 ระยะห่างจากทะเล

2.2 คุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด

- 2.2.1 อายุอาคาร
- 2.2.2 ขนาดพื้นที่ห้องชุด
- 2.2.3 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

2.3 คุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม

- 2.3.1 ชั้นที่มีการซื้อขาย
- 2.3.2 ที่จอดรถ
- 2.3.3 ลิฟต์โดยสาร
- 2.3.4 สระว่ายน้ำ
- 2.3.5 ห้องออกกำลังกาย

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ ราคาซื้อขายห้องชุด ที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สำนักงานที่ดิน

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

เก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาประเมินห้องชุด เช่น การสำรวจความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ข้อมูลระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก และระยะห่างจากทะเล วัดระยะห่างโดยใช้ Application Google earth Google maps และ โปรแกรม QGIS

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์หรือ Geographic Information System (GIS) คือกระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลในเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ที่ใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ และรวบรวมข้อมูลที่ดินที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2565 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 แผนที่ตั้งห้องชุดจากแผนที่ดิจิทัลของชลบุรีจากส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน และข้อมูลรายละเอียดห้องชุด เช่น อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ในเขตอำเภอเมืองชลบุรี จากรายงานการประเมินราคาห้องชุดของส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

โดยการกำหนดแบบจำลอง Hedonic Price เพื่อหาความสัมพันธ์ของการกำหนดราคาประเมินราคาห้องชุดกับคุณลักษณะ และปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ทำเลที่ตั้ง ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทะเล คุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และคุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยสร้างแบบจำลองการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้น (Regression Analysis)

การศึกษาในครั้งนี้ได้ตรวจสอบความถูกต้องและดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยระบบคอมพิวเตอร์และโปรแกรมวิเคราะห์ทางสถิติ ใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) และสถิติเชิงอนุมาน (Inferential statistics) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา เพื่ออธิบายคุณลักษณะของตัวแปรต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาประเมินห้องชุด ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ได้แก่ ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทะเล อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ และลิฟต์โดยสาร ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์เนื้อหาแล้วจัดกลุ่มข้อมูลเพื่อนำเสนอค่าความถี่ และค่าร้อยละ

2. การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงอนุมาน เพื่อประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด อธิบายปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด โดยกำหนดแบบจำลอง Hedonic Price ใช้แนวคิดการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม

5. แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับราคาประเมินห้องชุด ปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด คุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม เช่น ห้องชุดติดถนนหลัก ติดถนนซอย และความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทะเล อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย โดยมีรูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ดังนี้

$$YP = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6, X_7, X_8, X_9, X_{10}, X_{11}, X_{12}, X_{13}, X_{14}, X_{15}, X_{16},)$$

$$\begin{aligned} YP = & \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \beta_7 X_7 + \beta_8 X_8 \\ & + \beta_9 X_9 + \beta_{10} X_{10} + \beta_{11} X_{11} + \beta_{12} X_{12} + \beta_{13} X_{13} + \beta_{14} X_{14} + \beta_{15} X_{15} \\ & + \beta_{16} X_{16} + \epsilon_i \end{aligned}$$

โดยกำหนดให้

ตัวแปร	นิยาม	การวัด
YP	ราคาประเมินห้องชุด	บาทต่อ ตารางเมตร
X ₁	ทำเลที่ตั้ง หมายถึงที่ตั้งของห้องชุดติดถนนหลัก ถนนซอย	1 , 0 (ติด , ไม่ติด)
X ₂	ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด หมายถึง ความกว้างของถนน ผ่านหน้าอาคารชุด โดยวัดความกว้างเป็นเมตร	เมตร
X ₃	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า หมายถึง ระยะทางจากที่ตั้งห้องชุดไป ยังห้างสรรพสินค้า โดยวัดแบบรัศมีและกำหนดระยะทางเป็นเมตร	กิโลเมตร
X ₄	ระยะห่างจากสถานีขนส่ง หมายถึง ระยะห่างจากสถานีขนส่ง	กิโลเมตร
X ₅	ระยะห่างจากโรงพยาบาล หมายถึง ระยะห่างจากโรงพยาบาล	กิโลเมตร
X ₆	ระยะห่างจากโรงเรียน หมายถึง ระยะห่างจากโรงเรียน	กิโลเมตร
X ₇	ระยะห่างจากถนนหลัก หมายถึง ระยะห่างจากถนนหลัก ถนนทางหลวง ระยะทางจากที่ตั้งห้องชุดไปยังถนนสุขุมวิทโดย	กิโลเมตร
X ₈	ระยะห่างจากทะเล หมายถึง ระยะห่างจากทะเล	กิโลเมตร
X ₉	อายุอาคาร หมายถึง จำนวนปีของห้องชุดนับจากปีที่จดทะเบียน ห้องชุดถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	ปี
X ₁₀	ขนาดพื้นที่ห้องชุด หมายถึง พื้นที่ห้องชุดที่มีการซื้อขาย	ตารางเมตร
X ₁₁	ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมายถึง อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางของพื้นที่ ห้องชุดต่อพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร	บาทต่อ ตารางเมตร
X ₁₂	ชั้นที่มีการซื้อขาย หมายถึง ชั้นที่ห้องชุดที่มีการซื้อขายตั้งอยู่	ชั้นที่
X ₁₃	ที่จอดรถ หมายถึง จำนวนที่จอดรถยนต์	คัน
X ₁₄	จำนวนลิฟต์โดยสาร หมายถึง จำนวนลิฟต์โดยสาร	เครื่อง
X ₁₅	สระว่ายน้ำ หมายถึง มีสระว่ายน้ำให้บริการในโครงการ	1 , 0 (มี , ไม่มี)
X ₁₆	ห้องออกกำลังกาย หมายถึง สถานออกกำลังกายภายในอาคาร	1 , 0 (มี , ไม่มี)

6. สมมติฐานการศึกษา

ข้อมูลที่รวบรวมได้ทั้งหมดในการศึกษานี้ จำนวนทั้งสิ้น 324 ตัวอย่าง เพื่อนำมาวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง เช่น ทำเลที่ตั้ง ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทะเล คุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด เช่น อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ระเบียงห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และคุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม เช่น ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ จำนวนลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยมีสมมติฐานในการศึกษา ดังนี้

ทำเลที่ตั้ง (X_1) คือ ห้องชุดที่ติดถนนหลัก ติดถนนซอย จะมีราคาประเมินห้องชุดที่สูงกว่าห้องชุดที่ไม่ติดถนนหลัก ติดถนนซอย

ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด (X_2) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาประเมิน

ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (X_3) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

ระยะห่างจากสถานีขนส่ง (X_4) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

ระยะห่างจากโรงพยาบาล (X_5) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

ระยะห่างจากโรงเรียน (X_6) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

ระยะห่างจากถนนหลัก (X_7) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

ระยะห่างจากทะเล (X_8) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

อายุอาคาร (X_9) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

ขนาดพื้นที่ห้องชุด (X_{10}) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุด

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (X_{11}) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด

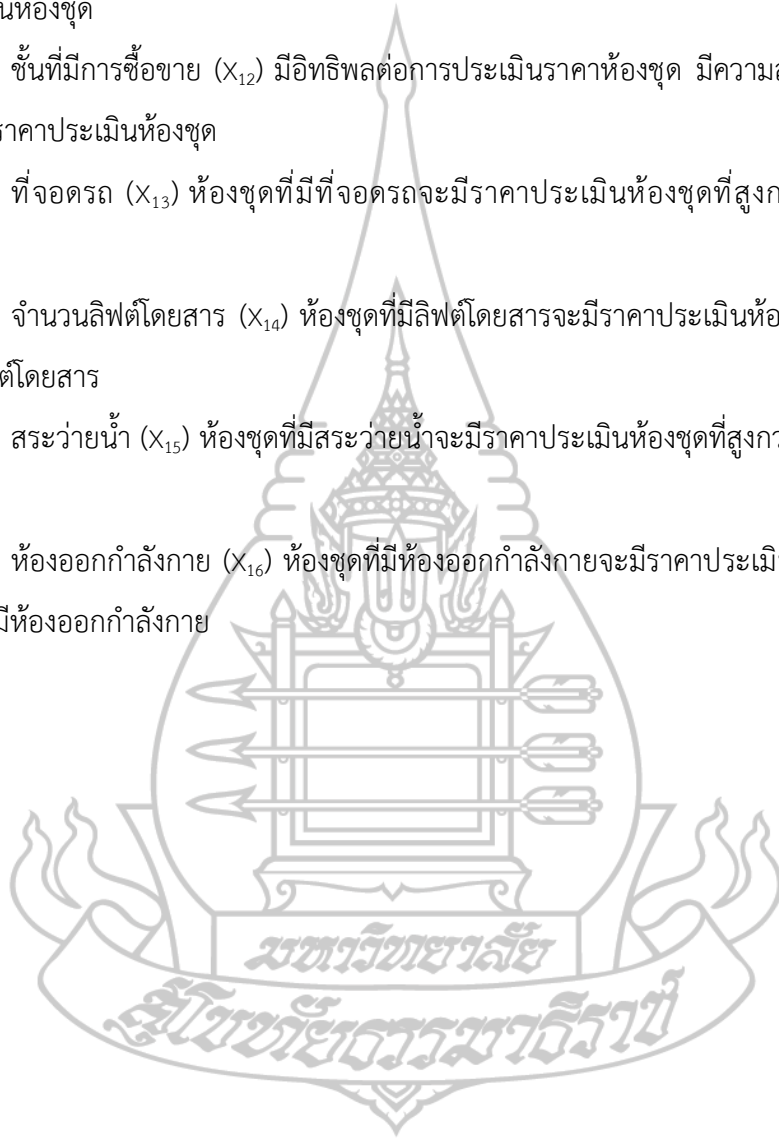
ชั้นที่มีการซื้อขาย (X_{12}) มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุด

ที่จอดรถ (X_{13}) ห้องชุดที่มีที่จอดรถจะมีราคาประเมินห้องชุดที่สูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีที่จอดรถ

จำนวนลิฟต์โดยสาร (X_{14}) ห้องชุดที่มีลิฟต์โดยสารจะมีราคาประเมินห้องชุดที่สูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีลิฟต์โดยสาร

สระว่ายน้ำ (X_{15}) ห้องชุดที่มีสระว่ายน้ำจะมีราคาประเมินห้องชุดที่สูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีสระว่ายน้ำ

ห้องออกกำลังกาย (X_{16}) ห้องชุดที่มีห้องออกกำลังกายจะมีราคาประเมินห้องชุดที่สูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีห้องออกกำลังกาย



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยได้ใช้แนวความคิดการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณมาศึกษาข้อมูลราคาห้องชุด โดยการจัดเก็บข้อมูลห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สามารถระบุพิกัดและตำแหน่งห้องชุดได้จำนวน 324 ห้องชุด

1. ข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินห้องชุด

1.1 **ทำเลที่ตั้ง** ได้แก่ ดิถถนนหลัก ดิถถนนซอย หากกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีตำแหน่งที่ตั้งโฉนดที่ดินอย่างน้อย 1 แปลง ที่ขอจดทะเบียนห้องชุดตั้งอยู่ดิถถนนหลัก (ถนนสายสำคัญ/ถนนสายธุรกิจในแต่ละพื้นที่ หรือทางหลวงแผ่นดิน เป็นต้น) เช่น ถนนสุขุมวิท มูลค่าจะสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่ไม่ดิถหรือไกลถนน

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวนและร้อยละทำเลที่ตั้งของข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุด

ห้องชุดดิถถนน	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
ห้องชุดดิถถนน	299	92.28
ห้องชุดไม่ดิถถนน	25	7.72
รวม	324	100.00



ภาพที่ 4.1 กราฟแสดงจำนวนที่ตั้งของข้อมูลห้องชุด

จากตารางที่ 4.1 จำนวนข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่ติดถนน มีจำนวน 299 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 92.28 ส่วนข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดไม่ติดถนน มีจำนวน 25 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 7.72

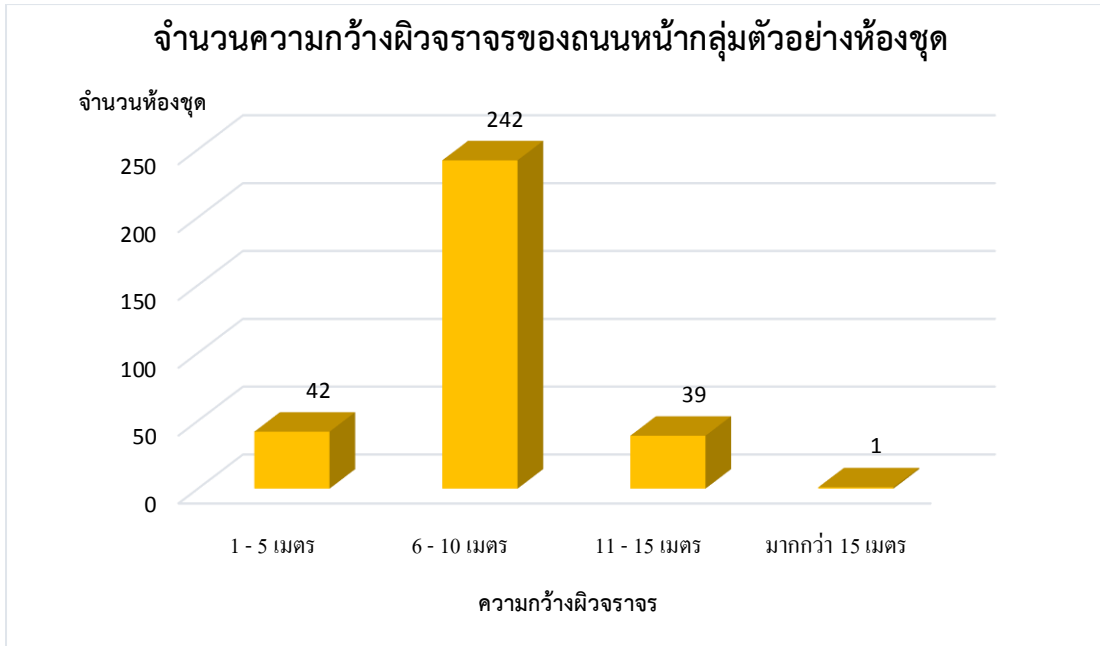
1.2 ความกว้างของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุด คือ ความกว้างของถนนที่ผ่านหน้าโครงการซึ่งจะได้จากการสำรวจ โดยบันทึกหน่วยเป็นเมตร

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนและร้อยละความกว้างของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุด

n = 324

ความกว้างผิวจราจร	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
1 - 5 เมตร	42	12.96
6 - 10 เมตร	242	74.69
11 - 15 เมตร	39	12.04
มากกว่า 15 เมตร	1	0.31
รวม	324	100.00

$\bar{x} = 8.5$ (S.D. = 2.77)



ภาพที่ 4.2 กราฟแสดงความกว้างผิวจราจรของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุด

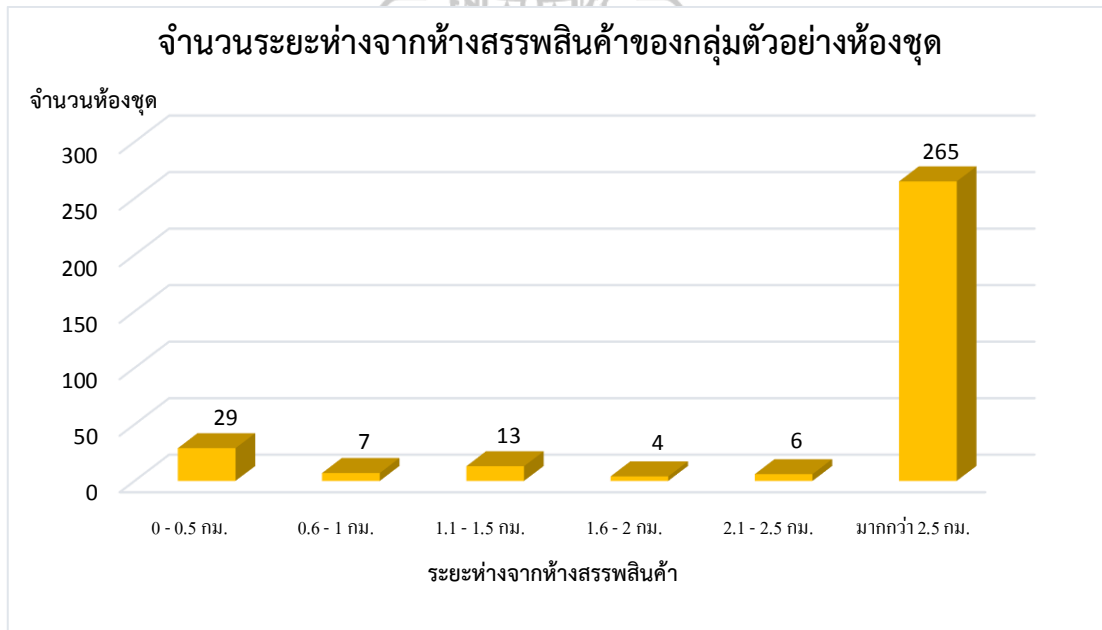
จากตารางที่ 4.2 ข้อมูลความกว้างผิวจราจรของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดระหว่าง 1 - 5 เมตร มีจำนวน 42 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 12.96 ข้อมูลความกว้างผิวจราจรของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดระหว่าง 6 - 10 เมตร มีจำนวน 242 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 74.69 ข้อมูลความกว้างผิวจราจรของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดระหว่าง 11 - 15 เมตร มีจำนวน 39 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 12.04 ข้อมูลความกว้างผิวจราจรของถนนหน้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะความกว้างมากกว่า 15 เมตรขึ้นไป มีจำนวน 1 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 0.31 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีความกว้างผิวจราจรเฉลี่ย 8.5 เมตร

1.3 ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างห้องชุดถึงที่ตั้งห้างสรรพสินค้าในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่อยู่ไกลห้างสรรพสินค้า

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

n = 324

ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 0.5 กิโลเมตร	29	8.95
0.6 - 1 กิโลเมตร	7	2.16
1.1 - 1.5 กิโลเมตร	13	4.01
1.6 - 2 กิโลเมตร	4	1.23
2.1 - 2.5 กิโลเมตร	6	1.85
มากกว่า 2.5 กิโลเมตร	265	81.79
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 5.10$ (S.D. = 2.35)		



ภาพที่ 4.3 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

จากตารางที่ 4.3 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 0 - 0.5 กิโลเมตร มีจำนวน 29 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 8.95 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 0.6 - 1 กิโลเมตร มีจำนวน 7 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 2.16 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง

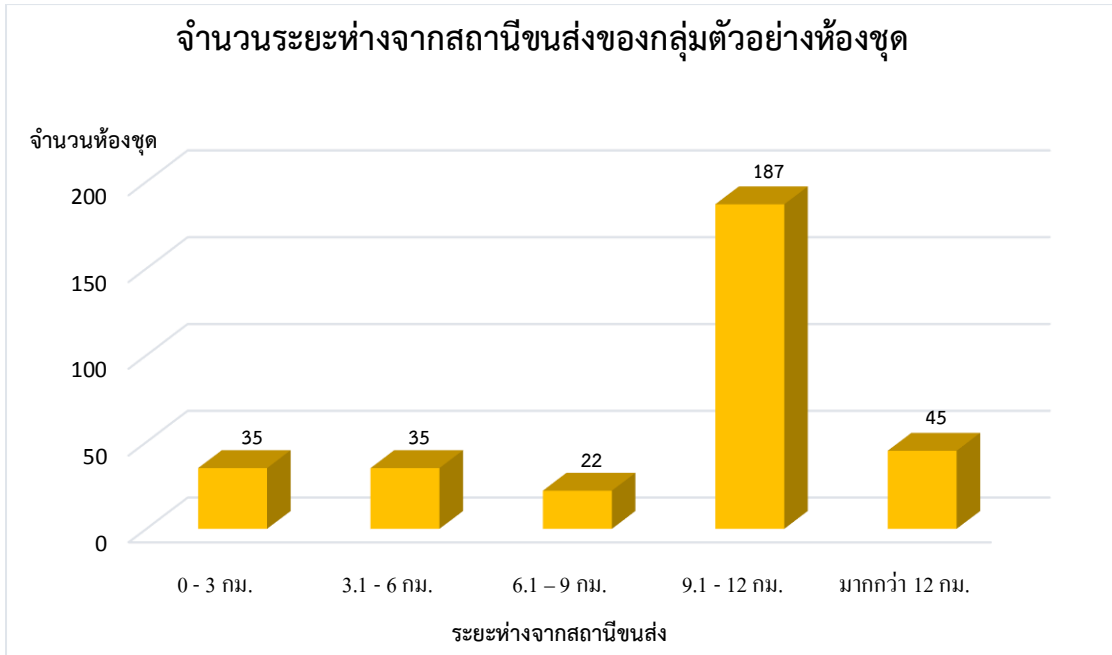
ห้องชุดที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระหว่าง 1.1 - 1.5 เมตร มีจำนวน 13 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 4.01 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 1.6 - 2 กิโลเมตร มีจำนวน 4 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.23 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าระหว่าง 2.1 - 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 6 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.85 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้ามากกว่า 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 265 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 81.79 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าเฉลี่ย 5.10 กิโลเมตร

1.4 ระยะห่างจากสถานีขนส่ง พิจารณาถึงระยะห่างที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างห้องชุดถึงที่ตั้งสถานขนส่งในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดอยู่ใกล้สถานีรถขนส่งจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่อยู่ไกลสถานีขนส่ง

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากสถานีขนส่ง

n = 324

ระยะห่างจากสถานีขนส่ง	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 3 กิโลเมตร	35	10.80
3.1 - 6 กิโลเมตร	35	10.80
6.1 - 9 กิโลเมตร	22	6.79
9.1 - 12 กิโลเมตร	187	57.72
มากกว่า 12 กิโลเมตร	45	13.89
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 9.56$ (S.D. = 3.82)		



ภาพที่ 4.4 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากสถานีขนส่ง

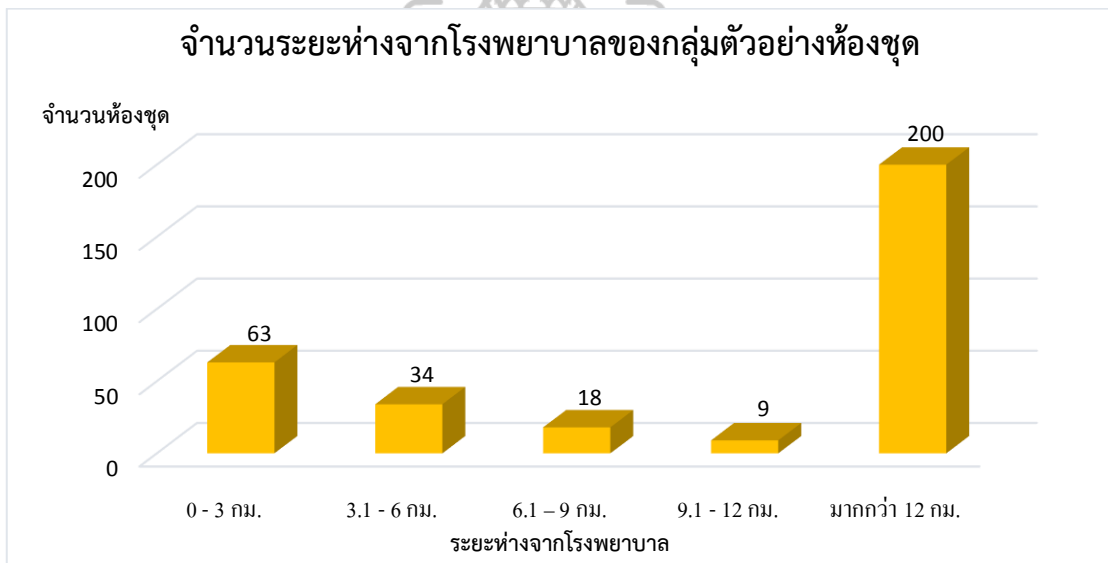
จากตารางที่ 4.4 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากสถานีขนส่งระหว่าง 0 - 3 กิโลเมตร มีจำนวน 35 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 10.80 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากสถานีขนส่งระหว่าง 3.1 - 6 กิโลเมตร มีจำนวน 35 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 10.80 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากสถานีขนส่งระหว่าง 6.1 - 9 เมตร มีจำนวน 22 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 6.79 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากสถานีขนส่งระหว่าง 9.1 - 12 กิโลเมตร มีจำนวน 187 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 57.72 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากสถานีขนส่งมากกว่า 12 กิโลเมตร มีจำนวน 45 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 13.89 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีระยะห่างจากสถานีขนส่งเฉลี่ย 9.56 กิโลเมตร

1.5 ระยะห่างจากโรงพยาบาล พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างห้องชุด ถึงที่ตั้งโรงพยาบาลในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดอยู่ใกล้โรงพยาบาลจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดอยู่ไกลโรงพยาบาล

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงพยาบาล

n = 324

ระยะห่างจากโรงพยาบาล	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 3 กิโลเมตร	63	19.44
3.1 - 6 กิโลเมตร	34	10.49
6.1 - 9 กิโลเมตร	18	5.56
9.1 - 12 กิโลเมตร	9	2.78
มากกว่า 12 กิโลเมตร	200	61.73
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 11.27$ (S.D. = 6.02)		



ภาพที่ 4.5 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงพยาบาล

จากตารางที่ 4.5 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 0 - 3 กิโลเมตร มีจำนวน 63 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 19.44 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 3.1 - 6 กิโลเมตร มีจำนวน 34 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 10.49 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 6.1 - 9 กิโลเมตร มีจำนวน 18 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 5.56 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลระหว่าง 9.1 - 12 กิโลเมตร มีจำนวน 9 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ

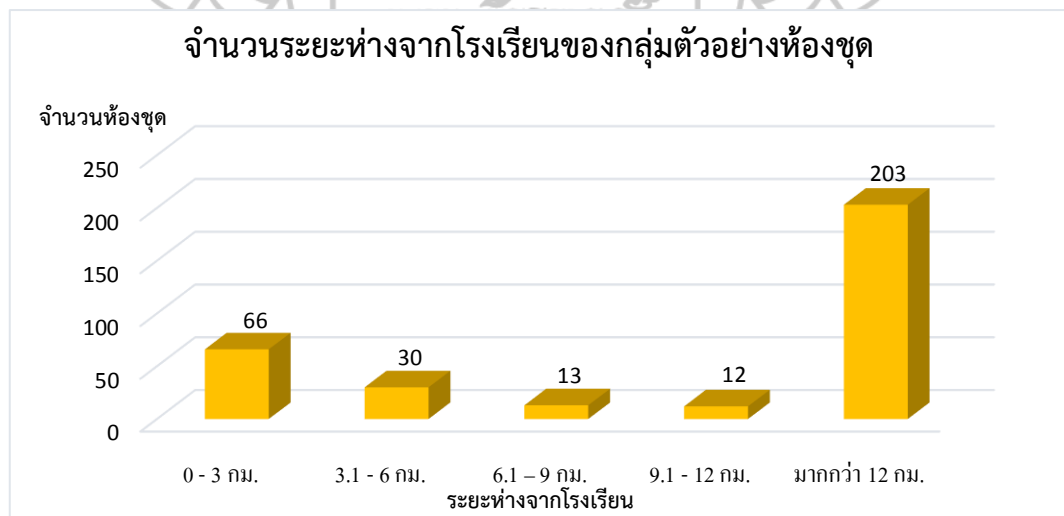
2.78 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง ห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลมากกว่า 12 กิโลเมตร มีจำนวน 200 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 61.73 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงพยาบาลเฉลี่ย 11.27 กิโลเมตร

1.6 ระยะห่างจากโรงเรียน พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างห้องชุดถึงที่ตั้งโรงเรียนในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดอยู่ไกลโรงเรียนจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่อยู่ใกล้โรงเรียน

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากโรงเรียน

n = 324

ระยะห่างจากโรงเรียน	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 3 กิโลเมตร	66	20.37
3.1 - 6 กิโลเมตร	30	9.26
6.1 - 9 กิโลเมตร	13	4.01
9.1 - 12 กิโลเมตร	12	3.70
มากกว่า 12 กิโลเมตร	203	62.65
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 11.47$ (S.D. = 6.19)		



ภาพที่ 4.6 กราฟแสดงจำนวนระยะห่างจากโรงเรียน

จากตารางที่ 4.6 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงเรียนระหว่าง 0 - 3 กิโลเมตร มีจำนวน 66 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 20.37 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงเรียนระหว่าง 3.1 - 6 กิโลเมตร มีจำนวน 30 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 9.26 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงเรียนระหว่าง 6.1 - 9 เมตร มีจำนวน 13 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 4.01 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงเรียนระหว่าง 9.1 - 12 กิโลเมตร มีจำนวน 12 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 3.70 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงเรียนมากกว่า 12 กิโลเมตร มีจำนวน 203 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 62.65 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากโรงเรียนเฉลี่ย 11.47 กิโลเมตร

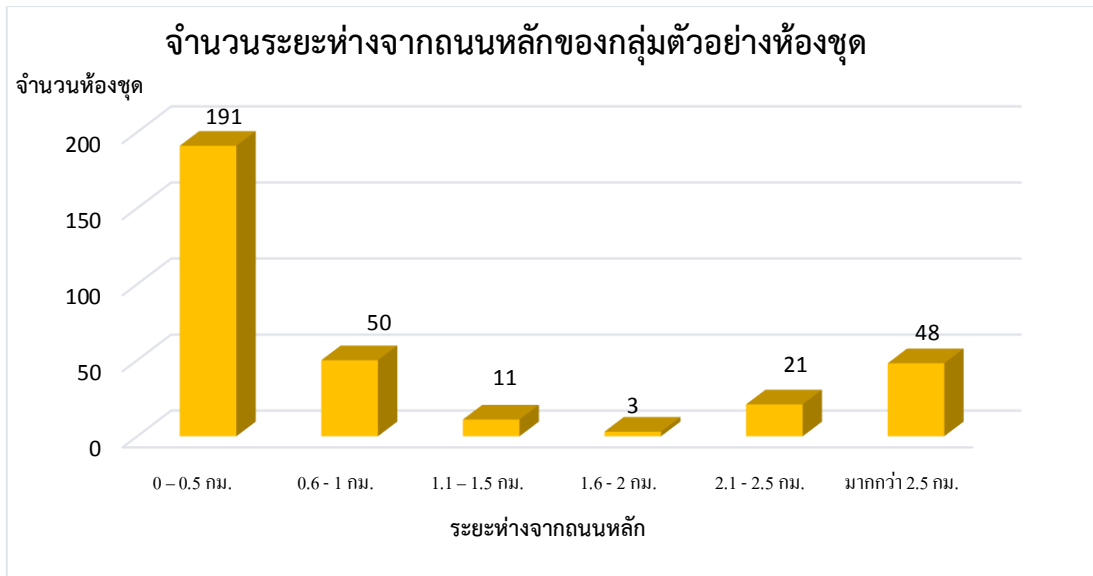
1.7 ระยะห่างจากถนนหลัก พิจารณาถึงระยะห่างที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างห้องชุดถึงถนนหลัก ในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดอยู่ใกล้ถนนหลักจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่อยู่ไกลถนนหลัก

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากถนนหลัก

ระยะห่างจากถนนหลัก	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 0.5 กิโลเมตร	191	58.95
0.6 - 1 กิโลเมตร	50	15.43
1.1 - 1.5 กิโลเมตร	11	3.40
1.6 - 2 กิโลเมตร	3	0.93
2.1 - 2.5 กิโลเมตร	21	6.48
มากกว่า 2.5 กิโลเมตร	48	14.81
รวม	324	100.00

n = 324

$\bar{x} = 1.27$ (S.D. = 1.82)



ภาพที่ 4.7 กราฟแสดงระยะห่างจากถนนหลัก

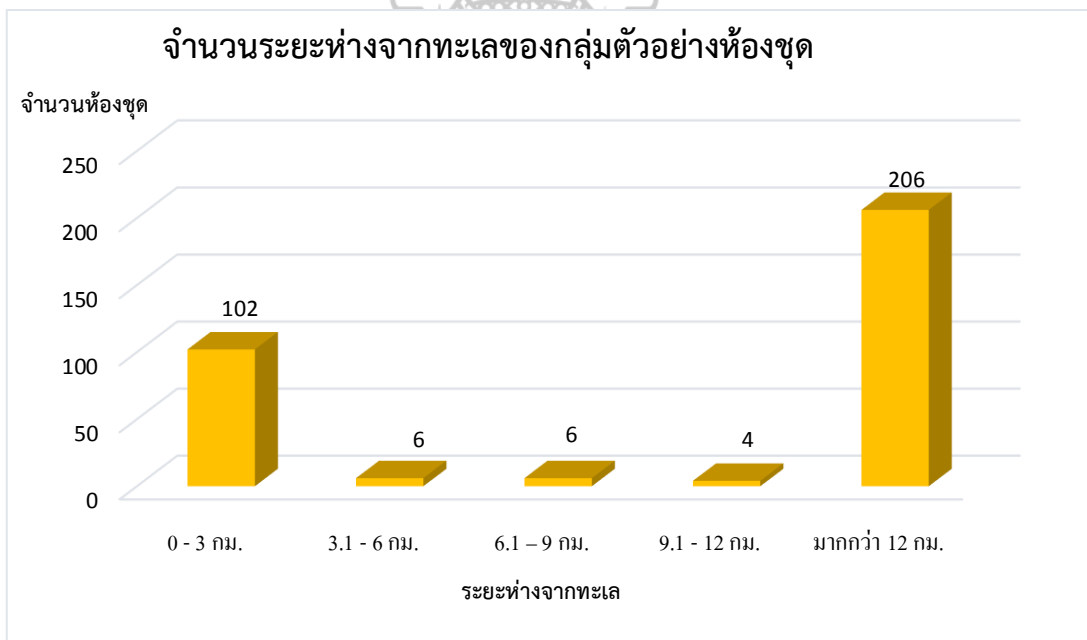
จากตารางที่ 4.7 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากถนนหลักระหว่าง 0 - 0.5 กิโลเมตร มีจำนวน 191 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 58.95 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากถนนหลักระหว่าง 0.6 - 1 กิโลเมตร มีจำนวน 50 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 15.43 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากถนนหลักระหว่าง 1.1 - 1.5 เมตร มีจำนวน 11 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 3.40 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากถนนหลักระหว่าง 1.6 - 2 กิโลเมตร มีจำนวน 3 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 0.93 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากถนนหลักระหว่าง 2.1 - 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 21 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 6.48 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากถนนหลักมากกว่า 2.5 กิโลเมตร มีจำนวน 48 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 14.81 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีระยะห่างจากถนนหลักเฉลี่ย 1.27 กิโลเมตร

1.8 ระยะห่างจากทะเล พิจารณาถึงระยะจากที่ตั้งกลุ่มตัวอย่างห้องชุดถึงทะเลในบริเวณใกล้เคียง โดยให้พิจารณาจากระยะทางจากความห่างไกลที่วัดได้ตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดอยู่ใกล้ทะเลจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่อยู่ไกลทะเล

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวนและร้อยละระยะห่างจากทะเล

n = 324

ระยะห่างจากทะเล	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 3 กิโลเมตร	102	31.48
3.1 - 6 กิโลเมตร	6	1.85
6.1 - 9 กิโลเมตร	6	1.85
9.1 - 12 กิโลเมตร	4	1.23
มากกว่า 12 กิโลเมตร	206	63.58
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 9.57$ (S.D. = 5.95)		



ภาพที่ 4.8 กราฟแสดงระยะห่างจากทะเล

จากตารางที่ 4.8 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากทะเลระหว่าง 0 - 3 กิโลเมตร มีจำนวน 102 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 31.48 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากทะเลระหว่าง 3.1 - 6 กิโลเมตร มีจำนวน 6 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.85 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากทะเลระหว่าง 6.1 - 9 เมตร มีจำนวน 6 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.85 ข้อมูลกลุ่ม

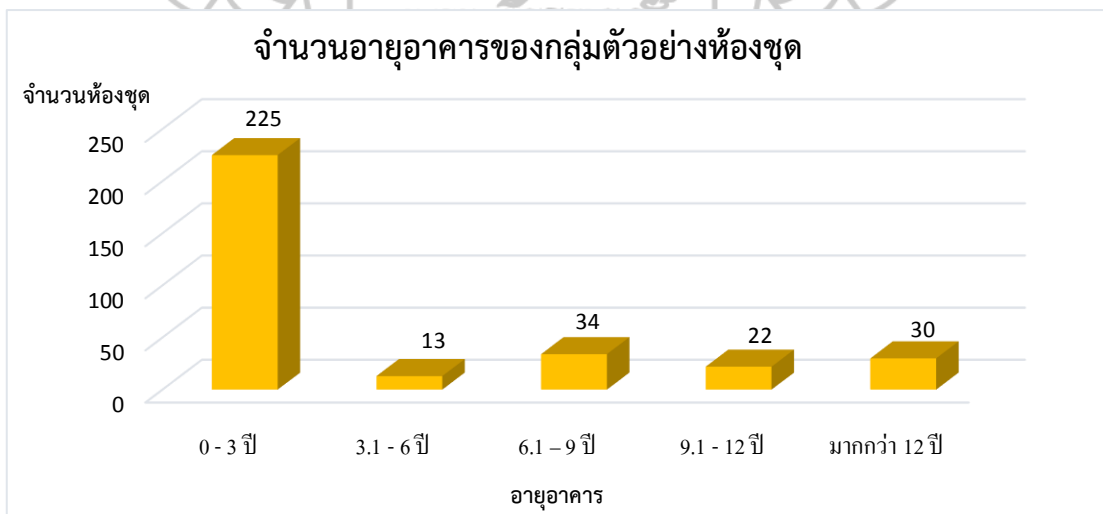
ตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากทะเลระหว่าง 9.1 - 12 กิโลเมตร มีจำนวน 4 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.23 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากทะเลมากกว่า 12 กิโลเมตร มีจำนวน 206 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 63.58 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีระยะห่างจากทะเลเฉลี่ย 9.57 กิโลเมตร

1.9 อายุอาคาร พิจารณาถึงอายุกลุ่มตัวอย่างห้องชุด โดยให้พิจารณาจากอายุอาคารที่นับได้ ตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีอายุน้อยจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีอายุอาคารมาก

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนและร้อยละอายุกลุ่มตัวอย่างอาคาร

n = 324

อายุอาคาร	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 3 ปี	225	69.44
3.1 - 6 ปี	13	4.01
6.1 - 9 ปี	34	10.49
9.1 - 12 ปี	22	6.79
มากกว่า 12 ปี	30	9.26
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 4.70$ (S.D. = 6.08)		



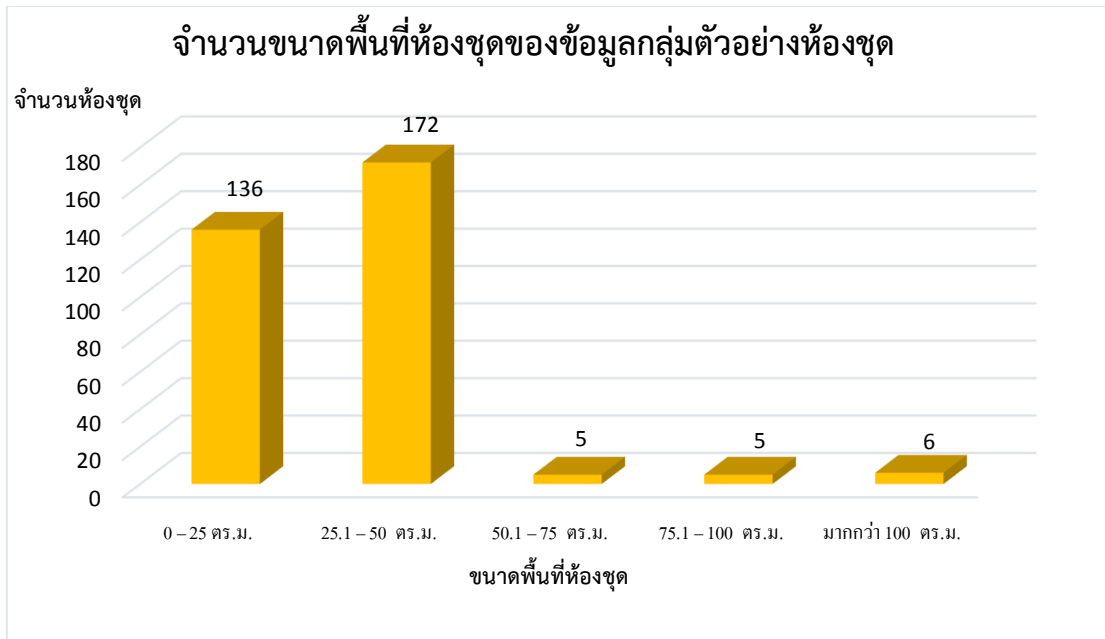
ภาพที่ 4.9 กราฟแสดงอายุอาคาร

จากตารางที่ 4.9 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีอายุอาคารระหว่าง 0 - 3 ปี มีจำนวน 225 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 69.44 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีอายุอาคารระหว่าง 3.01 - 6 ปี มีจำนวน 13 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 4.01 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีอายุอาคารระหว่าง 6.1 - 9 เมตร มีจำนวน 34 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 10.49 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีอายุอาคารระหว่าง 9.1 - 12 ปี มีจำนวน 22 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 6.79 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีอายุอาคารมากกว่า 12 ปี มีจำนวน 30 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 9.26 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีอายุอาคารเฉลี่ย 4.70 ปี

1.10 ขนาดพื้นที่ห้องชุด คือ ขนาดพื้นที่ห้องชุดมาตรฐาน หรือห้องชุดส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดโดยให้พิจารณาจากขนาดพื้นที่ห้องชุดที่มีการซื้อขายได้ตามข้อเท็จจริง ถ้าขนาดพื้นที่ห้องชุดที่มากจะมีราคาที่สูงกว่าขนาดพื้นที่ห้องชุดที่มีพื้นที่น้อย

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวนและร้อยละขนาดพื้นที่ห้องชุด

n = 324		
ขนาดพื้นที่ห้องชุด	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 - 25 ตารางเมตร	136	41.98
25.1 - 50 ตารางเมตร	172	53.09
50.1 - 75 ตารางเมตร	5	1.54
75.1 - 100 ตารางเมตร	5	1.54
มากกว่า 100 ตารางเมตร	6	1.85
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 30.94$ (S.D. = 15.89)		



ภาพที่ 4.10 กราฟแสดงขนาดพื้นที่ห้องชุด

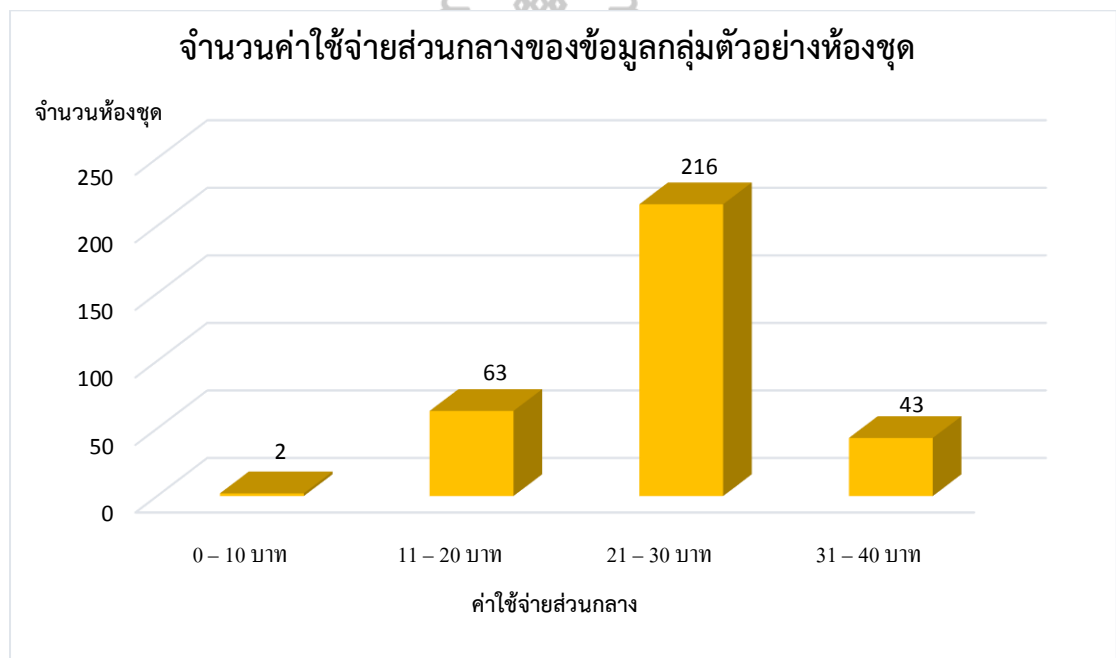
จากตารางที่ 4.10 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ห้องชุดระหว่าง 0 - 25 ตารางเมตร มีจำนวน 136 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 41.98 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ห้องชุดระหว่าง 25.01 - 50 ตารางเมตร มีจำนวน 172 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 53.09 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ห้องชุดระหว่าง 50.1 - 75 ตารางเมตร มีจำนวน 5 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.54 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ห้องชุดระหว่าง 75.1 - 100 ตารางเมตร มีจำนวน 5 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.54 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ห้องมากกว่า 100 ตารางเมตร มีจำนวน 6 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.85 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 30.94 ตารางเมตร

1.11 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง พิจารณาถึงค่าใช้จ่ายส่วนกลางของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด โดยให้พิจารณาจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ได้จากข้อมูลตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางน้อย

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนและร้อยละค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

n = 324

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 – 10 บาท	2	0.62
11 – 20 บาท	63	19.44
21 – 30 บาท	216	66.67
31 – 40 บาท	43	13.27
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 28.44$ (S.D. = 4.86)		



ภาพที่ 4.11 กราฟแสดงค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุด

จากตารางที่ 4.11 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางระหว่าง 0 – 10 บาท มีจำนวน 2 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 0.62 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางระหว่าง 11 – 20 บาท มีจำนวน 63 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 19.44 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางระหว่าง 21 – 30 บาท มีจำนวน 216 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 66.67 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่มีค่าใช้จ่าย

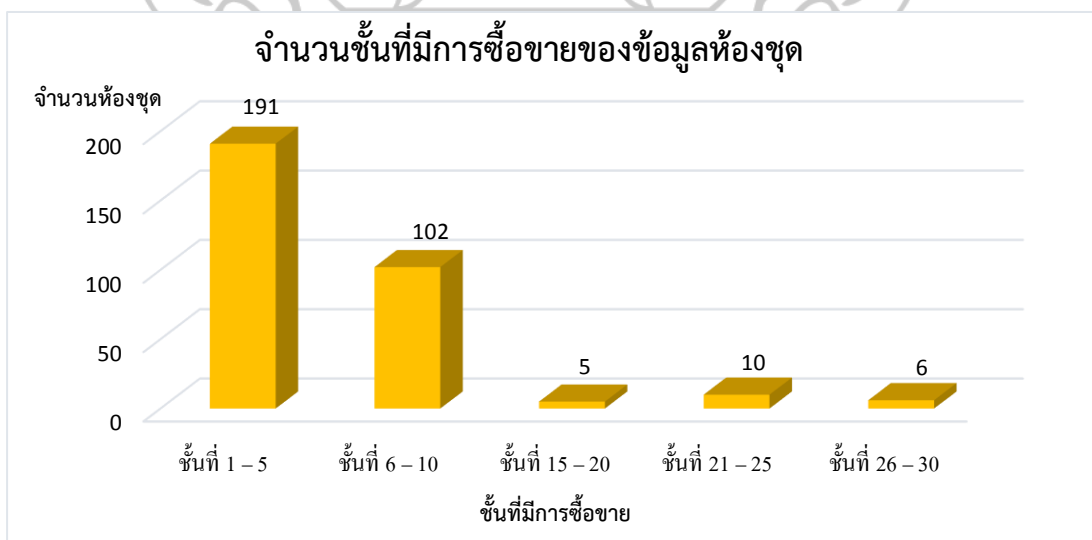
ส่วนกลางระหว่าง 31 – 40 บาท มีจำนวน 43 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 13.27 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉลี่ย 28.44 บาท

1.12 ชั้นที่มีการซื้อขาย พิจารณาถึงชั้นที่มีการซื้อขายของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด โดยให้พิจารณาจากชั้นที่มีการซื้อขายของข้อมูลตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีชั้นที่มีการซื้อขายสูง จะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดชั้นที่มีการซื้อขายต่ำ

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวนและร้อยละชั้นที่มีการซื้อขาย

n = 324

ชั้นที่มีการซื้อขาย	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
ชั้นที่ 1 – 5	191	60.83
ชั้นที่ 6 – 10	102	32.48
ชั้นที่ 15 – 20	5	1.59
ชั้นที่ 21 – 25	10	3.18
ชั้นที่ 26 – 30	6	1.91
รวม	324	100.00
$\bar{x} = 6.50$ (S.D. = 0.71)		



ภาพที่ 4.12 กราฟแสดงค่าใช้จ่ายส่วนกลางของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด

จากตารางที่ 4.12 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีชั้นการซื้อขายระหว่างชั้นที่ 1-5 มีจำนวน 191 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 60.83 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีชั้นการซื้อขายระหว่างชั้นที่ 6-10 มีจำนวน 102 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 19.44 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีชั้นการซื้อขายระหว่างชั้นที่ 15-20 มีจำนวน 5 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.59 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีชั้นการซื้อขายระหว่างชั้นที่ 21-25 มีจำนวน 10 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 3.18 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีชั้นการซื้อขายระหว่างชั้นที่ 26-30 มีจำนวน 6 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 1.91 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีชั้นการซื้อขายเฉลี่ยอยู่ชั้นที่ 1-5

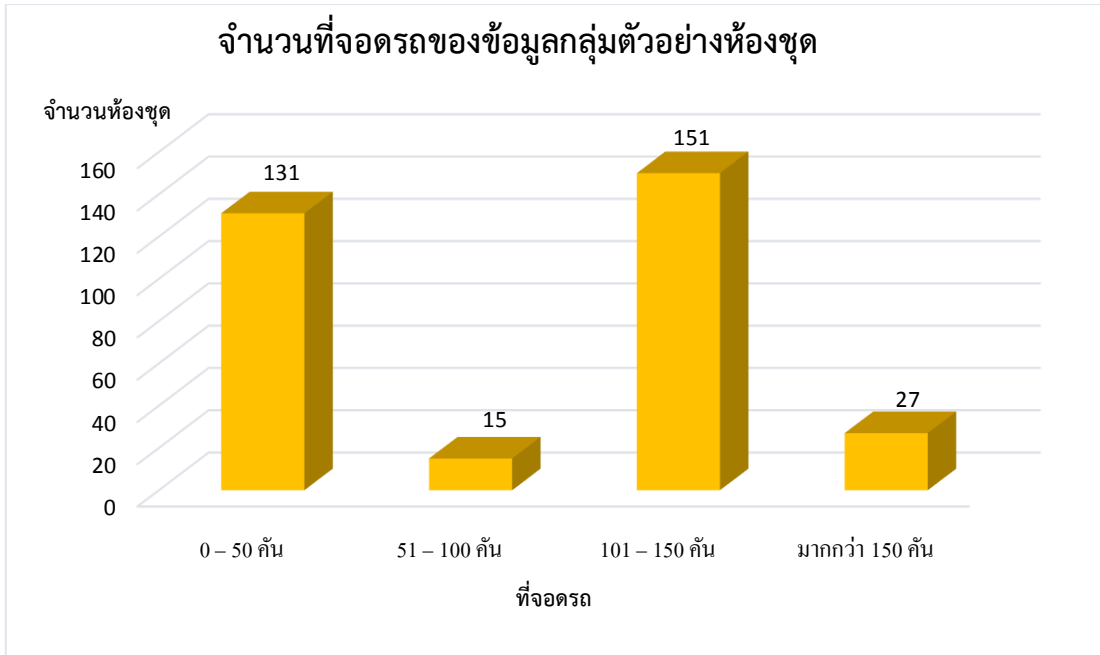
1.13 ที่จอดรถ พิจารณาถึงที่จอดรถของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด โดยให้พิจารณาจากข้อมูลจำนวนที่จอดรถของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีที่จอดรถมากจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีที่จอดรถน้อย

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวนและร้อยละที่จอดรถของข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุด

n = 324

ที่จอดรถ	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
0 – 50 คัน	131	40.43
51 – 100 คัน	15	4.63
101 – 150 คัน	151	46.60
มากกว่า 150 คัน	27	8.33
รวม	324	100.00

$\bar{x} = 84.46$ (S.D. = 67.59)



ภาพที่ 4.13 กราฟแสดงที่จอดรถของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด

จากตารางที่ 4.13 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีที่จอดรถระหว่าง 0 - 50 คัน มีจำนวน 131 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 40.43 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีที่จอดรถระหว่าง 51 - 100 คัน มีจำนวน 15 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 4.63 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีที่จอดรถระหว่าง 101 - 150 คัน มีจำนวน 151 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 46.60 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีข้อมูลห้องชุดที่มีที่จอดรถมากกว่า 150 คัน มีจำนวน 27 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 8.33 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีที่จอดรถเฉลี่ย 85 คัน

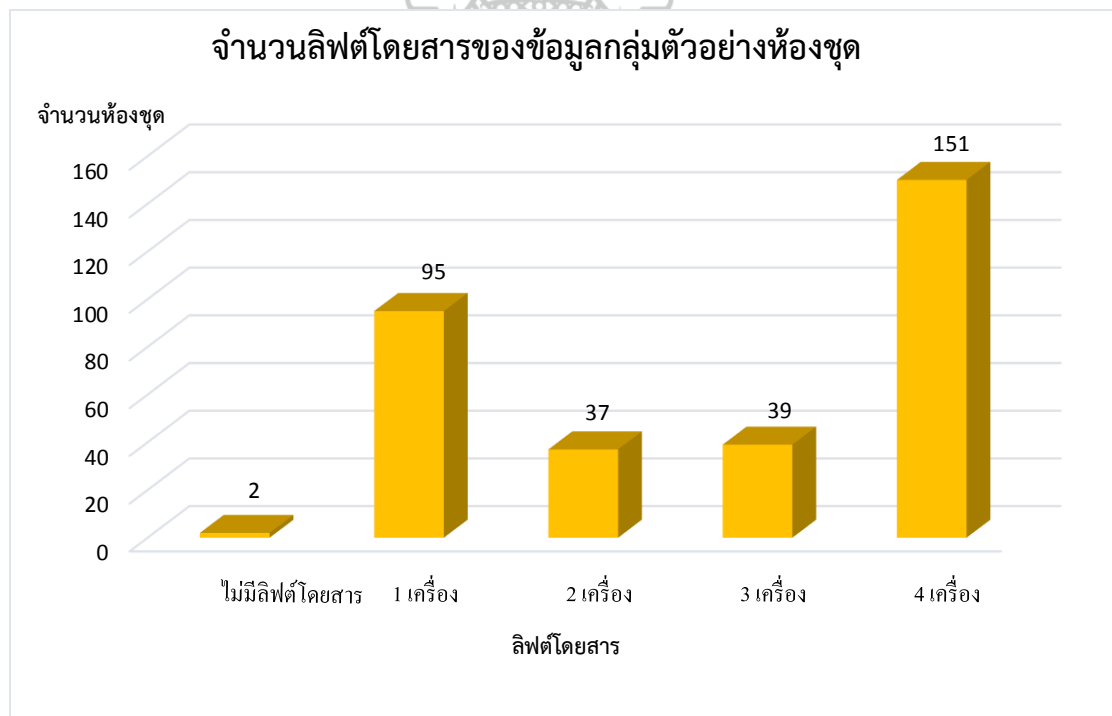
1.14 ลิฟต์โดยสาร พิจารณาถึงลิฟต์โดยสารของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด โดยให้พิจารณาจากข้อมูลลิฟต์โดยสารของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดตามข้อเท็จจริง ถ้ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีจำนวนลิฟต์โดยสารจะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่ไม่มีลิฟต์โดยสาร

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและร้อยละลิฟต์โดยสารของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด

n = 324

ลิฟต์โดยสาร	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
ไม่มีลิฟต์โดยสาร	2	0.62
1 เครื่อง	95	29.32
2 เครื่อง	37	11.42
3 เครื่อง	39	12.04
4 เครื่อง	151	46.60
รวม	324	100.00

$\bar{x} = 2.75$ (S.D. = 1.32)



ภาพที่ 4.14 กราฟแสดงลิฟต์โดยสารของกลุ่มตัวอย่างห้องชุด

จากตารางที่ 4.14 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่ไม่มีลิฟต์โดยสาร มีจำนวน 2 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 0.62 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีลิฟต์โดยสาร 1 เครื่อง มีจำนวน 95 ห้องชุด

คิดเป็นร้อยละ 29.32 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีลิฟต์โดยสาร 2 เครื่อง มีจำนวน 37 ห้องชุด
 คิดเป็นร้อยละ 11.42 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีลิฟต์โดยสาร 3 เครื่อง มีจำนวน 39 ห้องชุด
 คิดเป็นร้อยละ 12.04 ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีลิฟต์โดยสาร 4 เครื่อง มีจำนวน 151 ห้องชุด
 คิดเป็นร้อยละ 46.60 ทั้งนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีลิฟต์โดยสารเฉลี่ย 3 เครื่อง

1.15 สระว่ายน้ำ หากห้องชุดที่มีสระว่ายน้ำ มูลค่าก็จะสูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีสระว่ายน้ำ

ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวนและร้อยละสระว่ายน้ำของข้อมูลห้องชุด

n = 324

สระว่ายน้ำ	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
มีสระว่ายน้ำ	249	76.85
ไม่มีสระว่ายน้ำ	75	23.15
รวม	324	100.00



ภาพที่ 4.15 กราฟแสดงจำนวนสระว่ายน้ำของข้อมูลห้องชุด

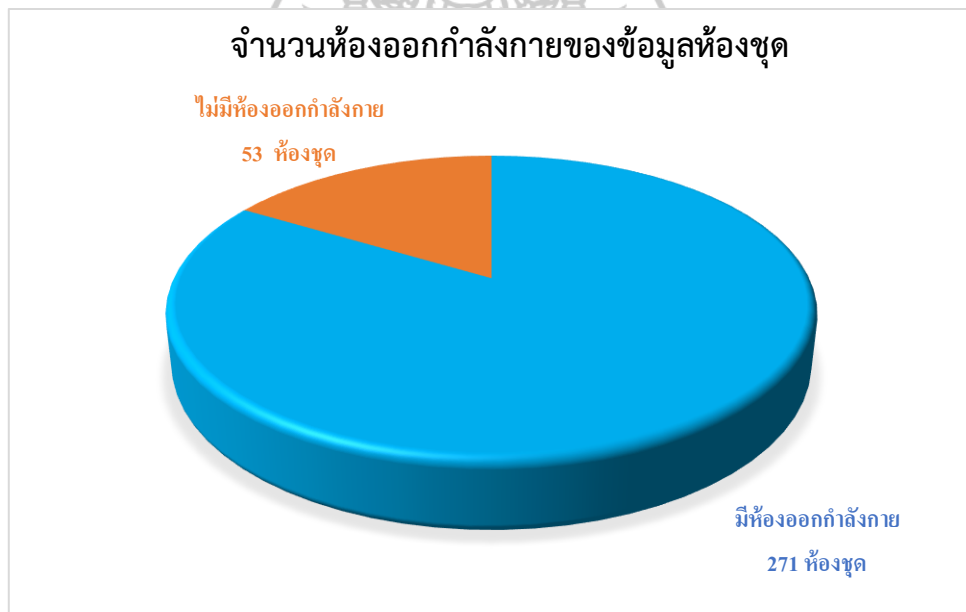
จากตารางที่ 4.15 จำนวนข้อมูลห้องชุดที่มีสระว่ายน้ำ จำนวน 249 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 76.85 ส่วนข้อมูลห้องชุดที่ไม่มีสระว่ายน้ำ มีจำนวน 75 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 23.15

1.16 ห้องออกกำลังกาย หากห้องชุดที่มีห้องออกกำลังกาย มูลค่าก็จะสูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีห้องออกกำลังกาย

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนและร้อยละห้องออกกำลังกายของข้อมูลห้องชุด

n = 324

ห้องออกกำลังกาย	จำนวน (ห้องชุด)	ร้อยละ
มีห้องออกกำลังกาย	271	83.64
ไม่มีห้องออกกำลังกาย	53	16.36
รวม	324	100.00



ภาพที่ 4.16 กราฟแสดงจำนวนห้องออกกำลังกายของข้อมูลห้องชุด

จากตารางที่ 4.16 จำนวนข้อมูลห้องชุดที่มีห้องออกกำลังกาย 271 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 83.64 ส่วนข้อมูลห้องชุดที่ไม่มีห้องออกกำลังกายมีจำนวน 53 ห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 16.36

ความสัมพันธ์คุณลักษณะต่าง ๆ ของห้องชุดที่ทำการศึกษาซึ่งส่งผลต่อราคาประเมินห้องชุด โดยที่ประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. **คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของอาคารและห้องชุด** ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ติดถนนหลัก ติดถนนซอย ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทะเล
2. **คุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด** ได้แก่ อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
3. **คุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม** ได้แก่ ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย

2. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด

การศึกษานี้ได้นำข้อมูลปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด จำนวน 16 ตัวแปร ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีขนส่ง ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากโรงเรียน ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทะเล อายุอาคาร ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ชั้นที่มีการซื้อขาย ที่จอดรถ ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลัง มาทำการศึกษาของความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด จากค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ (Coefficient) และมีความสำคัญของตัวแปรต่าง ๆ จากค่าสถิติทดสอบ (t-statistic) ซึ่งทำการศึกษาโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ตารางที่ 4.17 ผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของตัวแปรที่กำหนดราคาประเมินห้องชุด

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม YP				
	coefficient	std. Error	t-ratio	p-value	
constant	-8761.65	13365.0	-0.6556	0.5126	
X ₁	-2422.46	1688.40	-1.435	0.1524	
X ₂	1778.49	240.168	7.405	1.27e-012	***
X ₃	3445.75	1024.51	3.363	0.0009	***
X ₄	-1019.21	853.770	-1.194	0.2335	
X ₅	894.042	853.052	1.048	0.2954	
X ₆	-2006.30	699.169	-2.870	0.0044	***
X ₇	235.972	639.150	0.3692	0.7122	
X ₈	696.626	306.144	2.275	0.0236	**
X ₉	-1047.07	150.342	-6.965	2.01e-011	***
X ₁₀	60.8639	27.0919	2.247	0.0254	**
X ₁₁	1746.18	700.464	2.493	0.0132	**
X ₁₂	109.261	48.8814	2.235	0.0261	**
X ₁₃	112.920	46.1503	2.447	0.0150	**
X ₁₄	-3731.47	1610.85	-2.316	0.0212	**
X ₁₅	-16426.7	4433.33	-3.705	0.0003	***
X ₁₆	-7849.49	2962.02	-2.650	0.0085	***
R ²		0.959862			
\bar{R}^2		0.957770			
F (16, 307)		458.8540			
p-value(F)		1.6e-203			

การวิเคราะห์ในครั้งนี้ได้ทำการตัดตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ตัวแปรห้องชุด ติดถนนหลัก ถนนซอย ตัวแปรระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ตัวแปรระยะห่างจากสถานีขนส่ง ตัวแปรระยะห่างจากโรงพยาบาล ตัวแปรระยะห่างจากถนนหลัก ตัวแปรระยะห่างจากทะเล ตัวแปร จำนวนที่จอดรถยนต์ ตัวแปรลิฟต์โดยสาร ตัวแปรสระว่ายน้ำให้บริการในโครงการ และตัวแปรสถาน ออกกำลังกายภายในอาคาร และทำการตรวจสอบตัวแปรว่ามีปัญหาตัวแปรอิสระที่อยู่ในสมการถดถอย เชิงเส้นมีความสัมพันธ์ระหว่างกันสูง (Multicollinearity) ด้วยค่าสถิติที่ใช้ในการตรวจสอบ Variance inflation factor (VIF) ได้ผลดังนี้

- ตัวแปร X2	มีค่า VIF = 2.894
- ตัวแปร X6	มีค่า VIF = 3.322
- ตัวแปร X9	มีค่า VIF = 3.487
- ตัวแปร X10	มีค่า VIF = 1.527
- ตัวแปร X11	มีค่า VIF = 3.312
- ตัวแปร X12	มีค่า VIF = 2.704

จากค่าสถิติ VIF ของตัวแปรอิสระดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า สมการถดถอยเชิงเส้นที่ใช้ ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์จากตัวแปรเหล่านี้ไม่มีปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นสูงเกินไป เนื่องจากค่าสถิติ VIF ของตัวแปรอิสระมีค่าไม่เกิน 10 Gujarati and Porter (2009)

จากนั้นได้ทำการตรวจสอบแบบจำลองว่ามีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่ คงที่ (Heteroskedasticity) หรือไม่ (Homoskedasticity) ทดสอบโดยวิธี Breusch – Pagan test for Heteroskedasticity พบปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ เนื่องจากสถิติ LM test ให้ค่า p-value น้อยกว่า 0.05 จึงปฏิเสธสมมติฐานหลัก โดยสมมติฐานหลักคือไม่มีปัญหา ตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่ (No Heteroskedasticity) สรุปได้ว่าแบบจำลองนี้มีปัญหา ตัวคลาดเคลื่อนมีความแปรปรวนไม่คงที่

ซึ่งผู้ศึกษาได้แก้ปัญหาด้วยวิธี White's Heteroscedasticity-Consistent Variances and Standard Errors (Robust Standard Error) ซึ่งจะทำให้การประมาณค่าสัมประสิทธิ์ในสมการ ถดถอยเชิงเส้นมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น แล้วจึงทำการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ ที่มี อิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุดจากค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ และความมี นัยสำคัญของตัวแปรต่าง ๆ จากค่าสถิติทดสอบ t (t-statistic) ซึ่งทำการศึกษาโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ได้ผลการวิเคราะห์ตามตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 แสดงผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด

ตัวแปรอิสระ	ตัวแปรตาม YP			
	Coefficient	S.E.	t-ratio	p-value
constant	15663.7	3668.13	4.270	2.58e-05 ***
X ₂	1987.61	325.386	6.108	2.94e-09 ***
X ₆	-755.842	67.8235	-11.14	1-47e-024 ***
X ₉	-847.173	107.003	-7.917	4.12e-014 ***
X ₁₀	140.022	18.5114	7.564	4.26e-013 ***
X ₁₁	267.784	127.185	2.105	0.0360 **
X ₁₂	247.612	123.712	2.002	0.0462 **
R ²	0.929797			
\bar{R}^2	0.928469			
F (6, 317)	1226.082			
p-value(F)	5.2e-216			

จากผลการทดสอบข้อมูลตามตารางที่ 4.19 สามารถแสดงได้ตามรูปแบบจำลอง ดังนี้

$$\widehat{YP} = 15663.7 + 1987.61(x_2) - 755.842(x_6) - 847.173(x_9) + 140.022(x_{10}) + 267.784(x_{11}) + 247.612(x_{12})$$

$$\text{S.E.} \quad (3668.13)^{***} \quad (325.386)^{***} \quad (67.8235)^{***} \quad (107.003)^{***} \quad (18.5114)^{***} \\ (127.185)^{**} \quad (123.712)^{**}$$

$$R^2 = 0.929797 \quad F(6,317)699.751 \quad (p\text{-value} < 0.001)$$

หมายเหตุ : *** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01

** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10

ค่าในวงเล็บ คือ ค่า Standard Error

ผลการจากทดสอบการประมาณค่าสมการสามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร กับราคาประเมินห้องชุด มีความเหมาะสมที่สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ร้อยละ 93 ในขณะที่อีกร้อยละ 7 เกิดจากปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ถ้าความกว้างของผิวจราจรหน้าอาคารชุดเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคาประเมินห้องชุดเพิ่มขึ้น 1,988 บาทต่อตารางเมตร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
2. ถ้าระยะห่างจากโรงเรียนเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร จะทำให้ราคาประเมินห้องชุดลดลง 756 บาทต่อตารางเมตร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
3. ถ้าอายุห้องชุดเพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้ราคาประเมินห้องชุดลดลง 847 บาทต่อตารางเมตร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
4. ถ้าขนาดพื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น 1 ตารางเมตร จะทำให้ราคาประเมินห้องชุดเพิ่มขึ้น 140 บาทต่อตารางเมตร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
5. ถ้าค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้ราคาประเมินห้องชุดเพิ่มขึ้น 268 บาทต่อตารางเมตร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้
6. ถ้าชั้นที่มีการซื้อขายเพิ่มขึ้น 1 ชั้น จะทำให้ราคาประเมินห้องชุดเพิ่มขึ้น 248 บาทต่อตารางเมตร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ทั้งนี้ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ดังกล่าว สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้

บทที่ 5

สรุปการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อมูลพื้นฐานของปัจจัยที่กำหนดราคาประเมินห้องชุดและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี กับคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด และคุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม โดยอาศัยข้อมูลห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในระหว่างเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนธันวาคม 2565 มาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับปัจจัยคุณลักษณะทั้ง 3 ด้าน โดยผลจากการศึกษาสามารถสรุปอภิปราย และมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. สรุปการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดและความสัมพันธ์ระหว่างราคาประเมินห้องชุดกับปัจจัยต่าง ๆ ในพื้นที่อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างข้อมูลห้องชุดที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ย้อนหลัง 1 ปี ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2565 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวน 324 ห้องชุด โดยใช้การวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price และเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ที่ใช้ในการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ด้วยการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ผลการศึกษาสรุปได้ว่า ทำเลที่ตั้งของห้องชุดส่วนใหญ่อยู่ติดถนนหลักร้อยละ 92.28 ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุดเฉลี่ย 8.5 เมตร ห้องชุดมีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าเฉลี่ย 5.10 กิโลเมตร ระยะห่างจากสถานีขนส่งเฉลี่ย 9.56 กิโลเมตร ระยะห่างจากโรงพยาบาลเฉลี่ย 11.27 กิโลเมตร ระยะห่างจากโรงเรียนเฉลี่ย 11.47 กิโลเมตร ระยะห่างจากถนนหลักเฉลี่ย 1.27 กิโลเมตร และระยะห่างจากทะเลเฉลี่ย 9.57 กิโลเมตร ห้องชุดมีอายุอาคารเฉลี่ย 4.70 ปี มีขนาดพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย 30.94 ตารางเมตร ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเฉลี่ย 28.44 บาท กลุ่มตัวอย่างห้องชุดมีชั้นการซื้อขายเฉลี่ยอยู่ชั้นที่ 1-5 ที่จอดรถเฉลี่ย 85 คัน ลิฟต์โดยสารเฉลี่ย 3 เครื่อง มีสระว่ายน้ำร้อยละ 76.85 และมีห้องออกกำลังกายร้อยละ 83.64

ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาประเมินห้องชุดในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ คือ (1) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ตัวแปรความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 1,987.61 ตัวแปรระยะห่างจากโรงเรียน มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -755.842 (2) ปัจจัยด้านคุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด ได้แก่ ตัวแปรอายุอาคาร มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -847.173 (3) ปัจจัยด้านคุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ตัวแปรขนาดพื้นที่ห้องชุด มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 140.022 ตัวแปรค่าใช้จ่ายส่วนกลาง มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 267.784 และตัวแปรชั้นที่มีการซื้อขาย มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 247.612 ตามลำดับ โดยพบว่าทั้ง 6 ปัจจัย สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินห้องชุดในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรีได้ร้อยละ 93 โดยอีกร้อยละ 7 เกิดจากปัจจัยอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

2. อภิปรายผล

ในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดในพื้นที่ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ข้อเสนอในการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ระยะห่างจากโรงเรียน (2) ปัจจัยด้านคุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด ได้แก่ อายุอาคาร (3) ปัจจัยด้านคุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และชั้นที่มีการซื้อขาย ซึ่งสามารถอภิปรายผลได้ดังต่อไปนี้

(1) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ผลการวิจัยพบว่า

ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด จากการวิเคราะห์พบว่า ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุด กล่าวคือห้องชุดที่มีความกว้างของถนนหน้าอาคารมากจะมีราคาประเมินที่สูงกว่าห้องชุดที่มีความกว้างของถนนหน้าอาคารน้อย โดยผลการวิเคราะห์มีความสอดคล้องตามสมมติฐานที่ตั้งไว้อ้างอิงตามหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินกรมธนารักษ์ โดยห้องชุดที่อยู่ติดถนนและมีความกว้างของถนนหน้าอาคารมากจะมีราคาประเมินสูงกว่าห้องชุดที่อยู่ไม่ติดถนนและมีความกว้างของหน้าถนนน้อย และสอดคล้องตามการศึกษาของอรมภัทร รักษาศรี และคณะ (2565) ซึ่งวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินราคาที่ดินในพื้นที่ เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยพบว่า ความกว้างผิวจราจรหน้าแปลงที่ดินมีความสัมพันธ์ทิศทาง

เดียวกันกับราคาประเมินที่ดิน แปลงที่ดินที่อยู่ติดถนนและมีความกว้างผิวจราจรมากจะส่งผลให้มีราคาประเมินที่ดินสูงขึ้นด้วย ทั้งนี้เนื่องจากมีความสะดวกสบายในการเข้าถึงได้ง่าย

ระยะห่างจากโรงเรียน ผลการวิเคราะห์พบว่า มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยยิ่งระยะห่างจากที่ตั้งห้องชุดมากจะทำให้ราคาประเมินห้องชุดลดลง เนื่องจากทำให้ผู้ที่อาศัยขาดความสะดวกสบาย โดยผลการวิเคราะห์สอดคล้องตามการศึกษาของศศิธร กลันทกสุวรรณ (2560) ซึ่งได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยพบว่าในการประเมินราคาห้องชุดที่แตกต่างกัน ปัจจัยคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ระยะห่างจากโรงเรียน มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด โดยยิ่งระยะห่างจากที่ตั้งห้องชุดเท่าไรยิ่งทำให้ราคาห้องชุดลดลง เนื่องจากทำให้ขาดความสะดวกสบายในการเดินทาง

2) ปัจจัยด้านคุณลักษณะด้านคุณภาพของอาคารและห้องชุด ผลการวิจัยพบว่า

อายุห้องชุด จากการวิเคราะห์พบว่า มีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยยิ่งอายุห้องชุดมากจะทำให้ราคาประเมินห้องชุดลดลง เนื่องจากทำให้ห้องชุดมีการเสื่อมสภาพ และผลการวิเคราะห์มีความสอดคล้องตามการศึกษาของยุพิน คำนิงเนตร (2547) ซึ่งพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินห้องชุดพักอาศัย ในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ได้แก่ อายุห้องชุดมีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับราคาประเมินห้องชุด โดยยิ่งอายุห้องชุดมากจะยิ่งทำให้ราคาประเมินลดลง

3) ปัจจัยด้านคุณลักษณะด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งแวดล้อม ผลการวิจัยพบว่า

ขนาดพื้นที่ห้องชุด จากการวิเคราะห์พบว่า มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุด ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยขนาดพื้นที่ห้องชุดที่มีเนื้อที่มากจะส่งผลให้มีราคาประเมินห้องชุดเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย สอดคล้องตามการศึกษาของอารี งามศิริอุดม (2548) ซึ่งศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยพบว่า ปัจจัยพื้นที่รวมของห้องพักอาศัยในห้องชุดมีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุด โดยห้องชุดที่มีเนื้อที่มากจะส่งผลให้มีราคาประเมินห้องชุดมากขึ้นด้วย

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ผลการวิเคราะห์พบว่า มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุดซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากจะทำให้

ราคาประเมินห้องชุดเพิ่มขึ้น เนื่องจากห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากจะสามารถนำไปจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องชุดให้มีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยมากขึ้น สอดคล้องตามการศึกษาของอารี งามศิริอุดม (2548) ซึ่งพบว่า ปัจจัยด้านค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อพื้นที่ส่วนกลางห้องชุดพักอาศัย ในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุดพักอาศัย โดยห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากจะทำให้ราคาประเมินเพิ่มขึ้นด้วย ทั้งนี้เนื่องจากห้องชุดที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากจะสามารถนำค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกได้มากขึ้นและห้องชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากจะส่งผลให้มีราคาประเมินที่สูงขึ้นด้วย

ชั้นที่มีการซื้อขาย พบว่า มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกันกับราคาประเมินห้องชุด ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยห้องชุดมีชั้นที่มีการซื้อขายสูงจะมีราคาประเมินห้องชุดที่สูง ทั้งนี้เนื่องจากห้องชุดมีชั้นที่มีการซื้อขายสูงจะสามารถมองเห็นภูมิทัศน์ที่ดีและมีความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย จึงทำให้ราคาประเมินห้องชุดเพิ่มขึ้น สอดคล้องตามการศึกษาของอารี งามศิริอุดม (2548) ซึ่งศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัยที่มีความสูงตั้งแต่ 7-46 ชั้น ในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยพบว่า เมื่อชั้นที่มีการซื้อขายสูงจะทำให้ราคาประเมินห้องชุดสูงขึ้นด้วย ทั้งนี้เนื่องจากห้องชุดที่มีชั้นสูงจะสามารถมองเห็นภูมิทัศน์ที่ดี และสอดคล้องกับการศึกษาของประจักษ์ ขยันตรีระศิลป์ (2541) ซึ่งวิเคราะห์ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อห้องชุดของคนต่างด้าวที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร ซึ่งพบว่า ชั้นที่มีการซื้อขายเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ซื้อห้องชุดมักจะใช้ในการตัดสินใจซื้อห้องชุด โดยผู้ซื้อจะเลือกระดับชั้นที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพได้ดี ดังนั้นจึงส่งผลให้ห้องชุดที่ชั้นที่มีการซื้อขายสูงจะมีราคาประเมินที่สูงขึ้นด้วย

3. ข้อเสนอแนะ

จากข้อสรุปการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี สามารถนำมาเป็นข้อเสนอแนะ ดังนี้

3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากงานวิจัย

1) จากการศึกษาในครั้งนี้พบว่าประชาชนทั่วไปที่จะตัดสินใจซื้อขายห้องชุดประเภทอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมและผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ควรพิจารณาศึกษาลักษณะเฉพาะของห้องชุดที่ส่งผลในเชิงบวกต่อราคาประเมินห้องชุด คือ ตัวแปรต่าง ๆ ดังนี้ ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ขนาดพื้นที่ห้องชุด ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และชั้นที่มีการซื้อขาย

2) จากการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาห้องชุด และใช้แบบจำลอง Hedonic Price พบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ความกว้างของถนนหน้าอาคารชุด ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีผลต่อการประเมินราคาห้องชุด รัฐบาลควรให้การสนับสนุนทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้มีคุณภาพยิ่งขึ้น

3) การประเมินราคาห้องชุดโดยใช้วิธีการทางสถิติ เป็นวิธีการซึ่งเป็นที่รู้จักกันกว้างขวาง จึงเป็นวิธีการหนึ่งที่เหมาะสมนำมาใช้ในการประเมินราคาห้องชุด เพราะสามารถวิเคราะห์ข้อมูลหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดได้อย่างเที่ยงตรง สะดวก ช่วยลดปัญหาการใช้วิจารณญาณในการประเมินราคา โดยสามารถอธิบายได้จากตัวเลขทางสถิติ แต่ต้องคำนึงถึงความสมบูรณ์ และถูกต้องของข้อมูลที่จะนำมาใช้

3.2 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1) การประเมินราคาห้องชุดของกรมธนารักษ์ใช้วิธีการประเมินราคาห้องชุดแบบภาพรวม ซึ่งในแต่ละพื้นที่มีการพัฒนาและความเติบโตทางเศรษฐกิจ มีข้อจำกัดในเชิงพื้นที่และลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน เช่น พื้นที่มีทะเล พื้นที่มีรถไฟฟ้า ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลต่อราคาประเมินห้องชุด ดังนั้นการพิจารณากำหนดราคาประเมินควรแยกกลุ่มปัจจัยตามพื้นที่ ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินห้องชุดสะท้อนในเชิงพื้นที่และมีความเหมาะสมตามลักษณะทางกายภาพ

2) จากการศึกษาสามารถประเมินราคาภาครัฐ ซึ่งนับว่าเป็นเครื่องชี้วัดการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้นควรมีการพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยร่วมมือกับภาคเอกชน เพื่อหาแนวทางการประเมินราคาที่เหมาะสมราคาตลาดและเป็นปัจจุบัน หากการประเมินราคาทำด้วยความถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว มีคุณภาพ และเป็นธรรมต่อประชาชนแล้ว ย่อมส่งผลให้รัฐเพิ่มรายได้ที่จะนำมาพัฒนาท้องถิ่นและประเทศ ดังนั้น เจ้าหน้าที่ที่ทำการกำหนดราคาดังกล่าวควรมีบทบาทสำคัญต่อการประเมินราคาทรัพย์สินอย่างยิ่ง

3.3 ข้อเสนอแนะในครั้งถัดไป

1) การศึกษาค้างนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะพื้นที่เท่านั้น การจะนำไปใช้ในพื้นที่ยื่น ๆ อาจจะต้องศึกษาปัจจัยของปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของแต่ละพื้นที่ ทำให้มีปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประเมินราคาห้องชุดที่ไม่เหมือนกัน

บรรณานุกรม

- กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์. (2566). คู่มือการประเมินราคาทรัพย์สิน. สืบค้นจาก <https://dep-assess.treasury.go.th/th/guide-guidelines/>
- ไกรสร คือประโคน. (2542). เศรษฐศาสตร์ที่ดิน *Land Economic*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- จันทิมา บุญแจ่ม, และถวิล นิลใบ. (2560). ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรโดยใช้แบบจำลอง *Hedonic Price* พื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร (รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยรามคำแหง, กรุงเทพมหานคร.
- ชูศักดิ์ ศรีโสภณ. (2564). การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคนเจนวาย ในกรุงเทพมหานคร (สารนิพนธ์ปริญญาการจัดการมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). วิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล.
- โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์. (2555). การศึกษาปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร (รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.
- ปฐม ทรัพย์เจริญ. (2563). *สังคมวิทยาเมือง*. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ประกิจ ขยันธีรศิลป์. (2541). การตัดสินใจซื้ออาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ของคนต่างด้าว ระหว่างปี พ.ศ. 2535-2539: วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ภูษณิศา แชนมล่า. (2564). ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุดในจังหวัดปทุมธานี (รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- มนัสวี อยู่นาน. (2561). การสร้างตัวแบบพยากรณ์ราคาที่ดินเปล่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร โดยวิธี *MLR* (รายงานการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปริญญามหาบัณฑิต บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.
- ยุพิน คำนิงเนตร. (2547). การศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินอาคารชุดพักอาศัย ในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี: วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

- ศศิธร กลั่นทกสุวรรณ. (2560). *ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรู และระดับหรูพิเศษ ในเขตกรุงเทพมหานคร*. สืบค้นจาก https://ethesisarchive.library.tu.ac.th/thesis/2017/TU_2017_5904010013_8233_7055.PDF
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2543). *มาตรฐานสถิติ มาตรฐานคำจำกัดความ ประเภทของที่อยู่อาศัย*. สืบค้นจาก <https://statstd.nso.go.th/definition/projectdetail.aspx?periodId=85&defprodefId=1113>
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. (2548). *มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย*. สืบค้นจาก <https://publish.sec.or.th/nrs/6744a2.pdf>
- สุธี สุขเมธานนทศักดิ์. (2538). *การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง: วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*.
- อมรภาค รักษาศรี, เณนิมพล จตุพร, วสุ สุวรรณวิหก, และนารีรัตน์ สีระสาร. (2565). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการประเมินราคาที่ดินในพื้นที่เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร*. วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยแม่โจ้, 4(2), 47-67.
- อารี งามศิริอุดม. (2548). *ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดอาศัย ในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร: วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*.
- Gujarati, D.N. and Porter, D.C. (2009). *Basic Econometrics. 5th Edition*, McGraw Hill Inc., New York.
- Nguyen, H. M. Phan, H. Q. Tran, T. V. & Tran, T. K. V. (2020). The Hedonic Method in Evaluating Apartment Price: A Case of Ho Chi Minh City, Vietnam. *The Journal of Asian Finance, Economics and Business*, 7(6), 517-524.
- Xiao, Y. Chen, X. Li, Q. Yu, X. Chen, J. & Guo, J. (2017). Exploring Determinants of Housing Prices in Beijing: An Enhanced Hedonic Regression with Open Access POI Data. *International Journal of Geo-Information*, 6(11), 1-12.
- Yalcin, F., & Mert, M. (2018). Determination of Hedonic Hotel Room Prices with Spatial Effect in Antalya. *Economia Sociedad y Territorio*, 18(58), 697-734.



ภาคผนวก

มหาวิทยาลัย

สุโขทัยธรรมมาธิราช



gretl: model 3

File Edit Tests Save Graphs Analysis LaTeX

Model 3: OLS, using observations 1-324
 Dependent variable: price
 Heteroskedasticity-robust standard errors, variant HCl

	coefficient	std. error	t-ratio	p-value	
const	-8761.65	13365.0	-0.6556	0.5126	
X1	-2422.46	1688.40	-1.435	0.1524	
X2	1778.49	240.168	7.405	1.27e-012	***
X3	3445.75	1024.51	3.363	0.0009	***
X4	-1019.21	853.770	-1.194	0.2335	
X5	894.042	853.052	1.048	0.2954	
X6	-2006.30	699.169	-2.870	0.0044	***
X7	235.972	639.150	0.3692	0.7122	
X8	696.626	306.144	2.275	0.0236	**
X9	-1047.07	150.342	-6.965	2.01e-011	***
X10	60.8639	27.0919	2.247	0.0254	**
X11	1746.18	700.464	2.493	0.0132	**
X12	109.261	48.8814	2.235	0.0261	**
X13	112.920	46.1503	2.447	0.0150	**
X14	-3731.47	1610.85	-2.316	0.0212	**
X15	-16426.7	4433.33	-3.705	0.0003	***
X16	-7849.49	2962.02	-2.650	0.0085	***

Mean dependent var	33399.69	S.D. dependent var	10924.66
Sum squared resid	1.55e+09	S.E. of regression	2245.001
R-squared	0.959862	Adjusted R-squared	0.957770
F(16, 307)	2718.908	P-value(F)	0.000000
Log-likelihood	-2951.138	Akaike criterion	5936.277
Schwarz criterion	6000.549	Hannan-Quinn	5961.931

Excluding the constant, p-value was highest for variable 9 (X7)





ภาคผนวก ข

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดในอำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

gret!: model 6

File Edit Tests Save Graphs Analysis LaTeX

Model 6: OLS, using observations 1-324
 Dependent variable: price
 Heteroskedasticity-robust standard errors, variant HC1

	coefficient	std. error	t-ratio	p-value	
const	15663.7	3668.13	4.270	2.58e-05	***
X2	1987.61	325.386	6.108	2.94e-09	***
X6	-755.842	67.8235	-11.14	1.47e-024	***
X9	-847.173	107.003	-7.917	4.12e-014	***
X10	140.022	18.5114	7.564	4.26e-013	***
X11	267.784	127.185	2.105	0.0360	**
X12	247.612	123.712	2.002	0.0462	**

Mean dependent var	33399.69	S.D. dependent var	10924.66
Sum squared resid	2.71e+09	S.E. of regression	2921.838
R-squared	0.929797	Adjusted R-squared	0.928469
F(6, 317)	1226.082	P-value (F)	5.2e-216
Log-likelihood	-3041.707	Akaike criterion	6097.415
Schwarz criterion	6123.880	Hannan-Quinn	6107.978

gret!: collinearity

Variance Inflation Factors
 Minimum possible value = 1.0
 Values > 10.0 may indicate a collinearity problem

X2	2.894
X6	3.322
X9	3.487
X10	1.527
X11	3.312
X12	2.704

VIF(j) = $1/(1 - R(j)^2)$, where R(j) is the multiple correlation coefficient between variable j and the other independent variables

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อสกุล	นางสาวศรัญญา หอมแก่นจันทร์
วัน เดือน ปี เกิด	12 พฤศจิกายน 2526
สถานที่เกิด	อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
ที่อยู่ปัจจุบัน	ปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยโยนก ปีที่สำเร็จการศึกษา พ.ศ. 2549
ประวัติการศึกษา	สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ประวัติการทำงาน	นักประเมินราคาทรัพย์สินปฏิบัติการ
This is Mendeley biography	

