

เรื่อง ประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยา

โดยแบบจำลองราคาฮีดอนนิค

จัดทำโดย : นายศุภสิน ก้อนทองคำ

ความเป็นมาของปัญหาในการศึกษา

เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรีเป็นเมืองท่องเที่ยวชายทะเลที่มีความโดดเด่นอันดับต้นๆของไทย โดยเมืองพัทยานั้นได้รับความนิยมอย่างสูงจากนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติ โดยจากงานศึกษาและข้อมูลพบว่า นักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่มาจากรัสเซีย จีน ตะวันออกกลาง เยอรมันและอินเดีย โดยจะมีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศไม่ต่ำกว่า 8 ล้านคนต่อปี เนื่องจากการท่องเที่ยวของพัทยานี้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งมีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 2 ต่อจากกรุงเทพมหานคร มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่องนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติต้องการซื้อคอนโดมิเนียมไว้เป็นที่พักตากอากาศในช่วงวันหยุดพักผ่อน ในช่วงปี 2554 - 2558 มีคอนโดเปิดขายไปแล้วกว่า 68400 หน่วยโดยคอนโดมิเนียมนี้ตั้งอยู่บริเวณชายหาดพัทยา มีการใช้ความสวยงามของทัศนียภาพชายหาดพัทยาในการส่งเสริมการขาย ส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมในบริเวณนี้ มีราคาสูงกว่าคอนโดมิเนียมที่อยู่ไกลจากชายหาดพัทยา โดยจะเห็นได้ว่ามูลค่าความสวยงามของทัศนียภาพชายหาดพัทยาถูกแฝงอยู่ในราคาคอนโดมิเนียม ทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่าชายหาดพัทยาผ่านระบบตลาดโดยตรง แต่จะต้องใช้วิธีการประเมินมูลค่าตัวแทน (Surrogate Market-Value Approaches) ด้วยแบบจำลองฮีดอนนิค (Hedonic Pricing Model) การประเมินมูลค่าชายหาดพัทยาดังกล่าวทำให้ทราบถึงคุณค่าของชายหาดพัทยาที่เพิ่มมากขึ้น เมื่อทราบถึงมูลค่าทัศนียภาพของชายหาด อาจจะทำให้เกิดการตระหนักถึงความสำคัญและประโยชน์ในอนุรักษ์

วัตถุประสงค์หลักของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงคุณลักษณะที่มีผลต่อราคาคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดพัทยา นอกจากนี้เพื่อประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยาจากราคาของคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดพัทยา การประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยาทำให้ทราบถึงมูลค่าของชายหาด เมื่อทราบถึงมูลค่าทัศนียภาพของชายหาด อาจจะทำให้เกิดการตระหนักถึงความสำคัญและประโยชน์ในการอนุรักษ์ชายหาดมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้เทศบาลเมืองพัทยา สามารถนำมูลค่าทัศนียภาพที่ประเมินได้ไปใช้ในการจัดสรรงบประมาณเพื่อใช้ในการปรับปรุงทัศนียภาพชายหาดพัทยา

วิธีการศึกษา

การประเมินมูลค่าทัศนียภาพและศึกษาปัจจัยหรือคุณลักษณะที่มีผลกระทบต่อราคาคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดพัทยา โดยใช้เทคนิค Hedonic Pricing ซึ่งเป็นเทคนิคในการประเมินราคาแบบแฝง หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาที่อยู่อาศัยกับคุณลักษณะต่างๆ อันเป็นองค์ประกอบของคุณลักษณะของคอนโดมิเนียม

ที่ใช้ในการศึกษา

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียมที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง ในบริเวณชายหาดพัทยา ในเรื่องเกี่ยวกับปัจจัยด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม (Structural Attributes : S) พื้นที่ของห้องคอนโดมิเนียม (AREA) พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (LOT) จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ (UNIT) จำนวนห้องนอน (BED) การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ (FURN) จำนวนชั้นของคอนโดมิเนียม (STOREY) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม (Locational Attributes : L) ระยะห่างจากชายหาดพัทยา (DIS) วิวทะเล (VIEW) ตำแหน่งชั้นของห้อง (FLOOR) ตำแหน่งของห้องมุม (CONNER)

โดยผู้วิจัยได้เลือกกลุ่มตัวอย่างคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดพัทยา จำนวน 32 โครงการหรือจำนวน 130 รูปแบบห้อง จากข้อมูลคอนโดมิเนียมที่ผู้วิจัยได้รวบรวมจากเว็บไซต์ที่เกี่ยวกับคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดพัทยาโดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างและเปิดขายในช่วง พ.ศ. 2554-2559 (ไตรมาส) และเก็บข้อมูลโดยตรงจากพนักงานขาย ณ สถานที่สำนักงานขายของแต่ละโครงการคอนโดมิเนียม ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่รวบรวมจากเอกสารรายงานการศึกษามหาวิทยาลัยและงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตลาดจนวนข้อมูลด้านสถิติที่มีการรวบรวมไว้ในแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การกำหนดปัจจัยและคุณลักษณะต่างๆ

ในการศึกษาเรื่องประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยาและปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมบริเวณชายหาดพัทยา ได้อาศัยการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Pricing มาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียมกับราคาคอนโดมิเนียม โดยได้ตั้งสมมติฐานของความสัมพันธ์ระหว่างคอนโดมิเนียมกับคุณลักษณะต่างๆ ที่มีส่วนในการกำหนดราคา ดังนี้

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

กำหนดให้ P คือ ราคาของคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการ

L คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมได้แก่

ระยะห่างจากชายหาดหัวหิน(DIS) วิวทะเล(VIEW) ตำแหน่งชั้นของห้อง(FLOOR)

ตำแหน่งของห้องมุม(CONNER)

S คือ ปัจจัยด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม ได้แก่

พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ(LOT) จำนวนห้องทั้งหมดในโครงการ(UNIT) พื้นที่ห้อง(AREA) จำนวนห้องนอน(BED) การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์(FURN)จำนวนชั้นของคอนโดมิเนียม(STOREY)

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมที่ไม่มี N(Neighborhood Attributes) เนื่องจากปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมของกลุ่มตัวอย่างไม่แตกต่างกัน เช่น มลพิษ ความสะดวกในการคมนาคม สถานพยาบาล ความใกล้เคียงกับแหล่งช้อปปิ้ง เป็นต้น

กำหนดแบบจำลอง Hedonic Price

ใช้แบบจำลองจำนวน 2 แบบจำลองในการประมาณค่าทางเศรษฐมิติ ดังนี้

แบบจำลองที่ 1 สมการเส้นตรง $P = \alpha_0 + \sum \beta_i Z_i$

$$P = \beta_0 + \beta_1 LOT + \beta_2 AREA + \beta_3 BED + \beta_4 FLOOR + \beta_5 DIS + \beta_6 VIEW + \beta_7 FURN + \beta_8 CONNER + \beta_9 STOREY + \beta_{10} UNIT + \varepsilon$$

แบบจำลองที่ 2 Log-linear Equation $\ln P = \alpha_0 + \sum \beta_i Z_i$

$$\ln P = \beta_0 + \beta_1 LOT + \beta_2 AREA + \beta_3 BED + \beta_4 FLOOR + \beta_5 DIS + \beta_6 VIEW + \beta_7 FURN + \beta_8 CONNER + \beta_9 STOREY + \beta_{10} UNIT + \varepsilon$$

สมมติฐานการวิจัย

1. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับราคา คือ ตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วจะทำให้ราคาคอนโดมิเนียมเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงไปในทิศทางเดียวกันได้

แก่ LOT AREA BED FLOOR VIEW FURN CONNER STOREY

2. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคา คือตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วจะทำให้ราคาคอนโดมิเนียมเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงไปในทิศทางตรงกันข้าม ได้แก่ DIS UNIT

3. ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางไม่แน่นอน คือ ตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น หรือลดลงแล้วจะไม่มีความสัมพันธ์ ในรูปแบบแน่นอน กับการเปลี่ยนแปลงของราคาคอนโดมิเนียม ได้แก่ FURN STOREY

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง จะใช้เครื่องมือทางสถิติเข้ามาช่วยในการวิเคราะห์ ได้แก่ โปรแกรม Eviews โดยแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) และ การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis)

ผลการศึกษา

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยลักษณะของคอนโดมิเนียมเพื่อประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยา โดยมีการประยุกต์แบบจำลอง Hedonic price ในงานศึกษา และมีการเก็บข้อมูลคุณลักษณะในด้านของทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมจำนวน 4 คุณลักษณะ ด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียมจำนวน 6 คุณลักษณะ จากกลุ่มตัวอย่าง 32 โครงการ 130 รูปแบบห้อง เพื่อทำการวิเคราะห์หาความมีนัยสำคัญทางสถิติ สามารถสรุปผลจากการศึกษาได้ดังนี้

ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ

จำนวนห้องนอน(BED) เพิ่มขึ้น 1 ห้องนอน จะทำให้ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 19.8 และระยะทางระหว่างคอนโดมิเนียมกับชายหาด(DIS) ถ้าคอนโดมิเนียม อยู่ห่างจากชายหาดเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ราคาของคอนโดมิเนียมจะลดลงร้อยละ 2.29 ห้องคอนโดมิเนียมที่เห็นวิวทะเล(VIEW) จะมีราคาแพงกว่าห้องที่ไม่เห็นวิวทะเล ร้อยละ 12.45 ห้องคอนโดมิเนียมที่เป็นห้องมุม(CONNER) ของอาคารจะมีราคาแพงกว่าห้องในตำแหน่งอื่นๆ ร้อยละ 7.64 ห้องที่มีเฟอร์นิเจอร์(FURN) พร้อมเข้าอยู่จะมีราคาถูกกว่าห้องที่ไม่มีการตกแต่งร้อยละ 13.74

จากผลการวิเคราะห์ทำให้สามารถประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยา กล่าว คือ คอนโดมิเนียมที่เห็นวิวทะเลจะมีราคาแพงกว่าคอนโดมิเนียมที่ไม่เห็นวิวทะเล ร้อยละ 12.45 ดังนั้นหาก ราคาพื้นที่คอนโดมิเนียม 79.685 บาท/ตารางเมตร ราคาพื้นที่คอนโดมิเนียมที่เห็นวิวทะเล จะมีราคาแพงกว่าห้องที่ไม่เห็นวิวทะเลเท่ากับ 9,920 บาท/ตารางเมตร ดังนั้นมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยาที่ทำการประเมินผ่านราคาพื้นที่คอนโดมิเนียมจะเท่ากับ 9,920 บาท/ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 12.45 ของราคาคอนโดมิเนียม

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. การประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดพัทยาทำให้ทราบถึงมูลค่าของชายหาดพัทยาเพิ่มขึ้นอีกด้านหนึ่ง นอกเหนือจากทางด้านการท่องเที่ยว ซึ่งทำให้เกิดการตระหนักถึงความสำคัญในการอนุรักษ์ชายหาด นอกจากนี้รัฐบาลท้องถิ่น สามารถนำมูลค่าทัศนียภาพที่ประเมินได้ ไปใช้ในการจัดสรรงบประมาณเพื่อใช้ในการอนุรักษ์หรือปรับปรุงทัศนียภาพชายหาดพัทยาได้อย่างเหมาะสม

2. ผู้ประกอบหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ควรให้ความสำคัญกับที่ตั้งคอนโดมิเนียมระยะทางจากชายหาดถึงคอนโดมิเนียม จำนวนชั้นของโครงการ จำนวนห้องของโครงการ ปัจจัยเหล่านี้ทำให้เกิดความแตกต่างทางด้านราคา