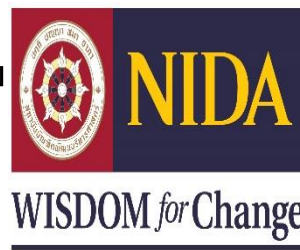




ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร

อิทธิพล คู่สมมติ ,



ที่มาและความสำคัญของปัญหา



ในช่วงปลายปี 2561 ที่ผ่านมาธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการประกาศนโยบาย LTV สำหรับการขอสินเชื่อ ซึ่งมาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบต่อทางเลือกซื้อของกลุ่มคนหลากหลายกลุ่ม เช่น กลุ่มคนที่มีบ้านอยู่แล้ว และเข้ามาซื้อคอนโดมิเนียมในเมือง เพื่อลดระยะเวลาในการเดินทางมาทำงาน กลุ่มคนที่ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อเกร็งกำไร หรือเพื่อลงทุนในรูปแบบปล่อยเช่า โดยการศึกษาครั้งนี้ มุ่งเน้นประโยชน์เชิงวิชาการต่อการเข้าใจถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ที่สำคัญเพื่อเป็นการมุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค โดยผลการวิจัยสามารถนำไปประยุกต์ใช้ต่อผู้ประกอบการในกลุ่มธุรกิจ เพื่อใช้สำหรับการวางกลยุทธ์ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่าง ๆ รวมถึงเพื่อรับมือมาตรการของภาครัฐที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อราคาคอนโดมิเนียมในอนาคต



วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคและปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร

วิธีการดำเนินการวิจัย

ได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย (Presale) และอยู่ระหว่างก่อสร้าง (On Construction) ในเขตกรุงเทพมหานคร จากการสอบถามโดยตรงจากพนักงานขายคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการ และใช้ข้อมูลที่เผยแพร่ของกลุ่มบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อได้ข้อมูลมาแล้วจะนำข้อมูลที่ได้อาวิเคราะห์ โดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price Model ซึ่งสามารถแยกปัจจัยในการพิจารณาออกมาได้ดังต่อไปนี้

- 1) ปัจจัยทำเลที่ตั้ง
- 2) ปัจจัยด้านคุณลักษณะกายภาพของห้องและอาคาร
- 3) ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร (โครงการ)
- 4) ความมีชื่อเสียงของโครงการ

ได้มีตัวแปรทั้งหมด 19 ตัวแปร จากคอนโดมิเนียมจำนวน 140 โครงการ 453 ตัวอย่าง โดยมีแบบจำลองดังนี้

แบบจำลองที่ 1 : สมการเชิงเส้นตรง (Linear Equation)

$$\begin{aligned} \text{pricesqm} = & \beta_0 + \beta_1 \text{size} + \beta_2 \text{floor} + \beta_3 \text{units} + \beta_4 \text{bma} \\ & + \beta_5 \text{commu} + \beta_6 \text{lift} + \beta_7 \text{parking} + \beta_8 \text{library} \\ & + \beta_9 \text{cokitch} + \beta_{10} \text{movie} + \beta_{11} \text{fee} + \beta_{12} \text{cbd} + \beta_{13} \text{party} \\ & + \beta_{14} \text{pool} + \beta_{15} \text{furni} + \beta_{16} \text{meeting} + \beta_{17} \text{ready} \\ & + \beta_{18} \text{newcbd} + \beta_{19} \text{highlowrise} + \epsilon \end{aligned}$$

แบบจำลองที่ 2 : สมการในรูปแบบ Log-Linear

$$\begin{aligned} \ln \text{pricesqm} = & \beta_0 + \beta_1 \text{size} + \beta_2 \text{floor} + \beta_3 \text{units} + \beta_4 \text{bma} \\ & + \beta_5 \text{commu} + \beta_6 \text{lift} + \beta_7 \text{parking} + \beta_8 \text{library} \\ & + \beta_9 \text{cokitch} + \beta_{10} \text{movie} + \beta_{11} \text{fee} + \beta_{12} \text{cbd} + \beta_{13} \text{party} \\ & + \beta_{14} \text{pool} + \beta_{15} \text{furni} + \beta_{16} \text{meeting} + \beta_{17} \text{ready} \\ & + \beta_{18} \text{newcbd} + \beta_{19} \text{highlowrise} + \epsilon \end{aligned}$$

ผลการการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ในแบบจำลองที่ 1 มีตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติทั้งหมด 7 ตัว และแบบจำลองที่ 2 มีตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติทั้งหมด 13 ตัว ดังนี้

ตัวแปรที่มีนัยสำคัญ	ทิศทาง ความสัมพันธ์	แบบจำลองที่ 1	แบบจำลองที่ 2
		1	2
ระยะทางจากรถไฟฟ้า	-	-	-0.0394**
ที่ตั้งของคอนโดมิเนียม	+	2.5982***	0.1690***
ระยะทางจากห้างสรรพสินค้า	-	-	-0.0631***
ครัวส่วนกลาง	+	-	-0.1728***
ค่าบำรุงส่วนกลาง	+	0.0104***	0.48141***
ห้องสมุด อ่านหนังสือ	+	-	0.1320**
พื้นที่จัดปาร์ตี้	+	-	0.1721***
สระว่ายน้ำ	+	-2.7556*	-0.3796*
ชั้นที่ตั้งของห้อง	+	0.0606***	0.0766**
ลิฟท์โดยสาร	+	0.0248***	0.0971**
ความพร้อมเข้าอยู่	+	-	0.0638*
ขนาดพื้นที่ห้อง	+	0.2706***	1.2641***
จำนวนยูนิต	-	-0.0014***	-0.1573**



จากผลการวิเคราะห์สามารถนำผลการคำนวณราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครได้ดังนี้

แบบจำลองที่ 1 พบว่า ขนาดห้อง 38.54 ตารางเมตร ตั้งอยู่ชั้น 13 มียูนิต จำนวน 631 ยูนิต มีลิฟท์ จำนวน 6 ตัว ไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ มีสระว่ายน้ำ และค่าส่วนกลางอยู่ที่ 65 บาทต่อตารางเมตร **ราคาขายอยู่ที่ 5.74 ล้านบาท**

แบบจำลองที่ 2 พบว่า ที่ขนาดห้อง 38.54 ตารางเมตร ตั้งอยู่ชั้น 13 มียูนิต จำนวน 631 ยูนิต มีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า 762 เมตร มีระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า 1,237 เมตร มีลิฟท์ จำนวน 6 ตัว มีห้องอ่านหนังสือ ห้องสมุด ไม่มีห้องครัวส่วนกลาง ไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ มีพื้นที่สำหรับจัดงานสังสรรค์ มีสระว่ายน้ำ เป็นโครงการที่กำลังก่อสร้าง และค่าส่วนกลางอยู่ที่ 65 บาทต่อตารางเมตร **ราคาขายอยู่ที่ 4.86 ล้านบาท**



ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม
ในเขตกรุงเทพมหานคร

อิทธิพล คู่สมมติ

ภาคินพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)
คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

2562

บทคัดย่อ

ชื่อภาคนิพนธ์	ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขต กรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้เขียน	นายอิทธิพล คุ้มสมบัติ
ชื่อปริญญา	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตรธุรกิจ)
ปีการศึกษา	2562

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 2 ประการ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร

จากวัตถุประสงค์ดังกล่าว งานศึกษานี้จึงได้อาศัยแนวคิดการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์เพื่อใช้ในการศึกษา รวมถึงเพื่อวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ของปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ ที่มีผลต่อการกำหนดราคาขายคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยข้อมูลที่ได้นำมาจากการสอบถามพนักงานขายจากสำนักงานขายโครงการ และสอบถามราคาขายของเจ้าของเดิมที่นำมาขายต่อ จำนวน 453 ตัวอย่าง คิดเป็น 140 โครงการ เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาประมวลผลด้วยวิธีการ Regression Analysis

ผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างที่เก็บมาพบว่า คุณลักษณะหรือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียม (Locational Attributes) มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางหน้าสัมประสิทธิ์ตามที่คาดหมายไว้ จำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้คอนโดมิเนียม (BMA) ตำแหน่งที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจ (CBD) และระยะทางจากคอนโดมิเนียมไปยังห้างสรรพสินค้าที่ใกล้ที่สุด (COMMU) โดยทั้ง 3 ตัวแปรที่กล่าวมามีนัยสำคัญทางสถิติในแบบสมการเชิงเส้นตรงและแบบลอการิทึม (Logarithm) คุณลักษณะหรือปัจจัยด้านโครงสร้างที่อยู่อาศัย (Structure Attributes) มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางสัมประสิทธิ์ตามที่คาดหมายไว้ จำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ ค่าบำรุงส่วนกลาง (FEE) ห้องสมุด อ่านหนังสือ (LIBRARY) และพื้นที่จัดปาร์ตี้ (PARTY) สำหรับตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติแต่มีเครื่องหมายทิศทางสัมประสิทธิ์ไม่เป็นไปตามที่คาดหมายไว้ มีจำนวน

(3)

2 ตัวแปร ได้แก่ ครีวส่วนกลาง (COKITCH) และ สระว่ายน้ำ (POOL) โดยทั้ง 5 ตัวแปรที่กล่าวมามี
นัยสำคัญทางสถิติในแบบสมการเชิงเส้นตรงและแบบลอการิทึม (Logarithm) ปัจจัยหรือ
คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (Neighborhood Attributes) มีนัยสำคัญทางสถิติและมี
เครื่องหมายทิศทางหน้าสัมประสิทธิ์ตามที่คาดหมายไว้ จำนวน 5 ปัจจัย ชั้นที่ตั้งของห้อง (FLOOR)
จำนวนลิฟต์โดยสาร (LIFT) ความพร้อมเข้าอยู่ (READY) ขนาดพื้นที่ห้อง (SIZE) จำนวนยูนิต
(UNIT) โดยทั้ง 5 ตัวแปรที่กล่าวมามีนัยสำคัญทางสถิติในแบบสมการเชิงเส้นตรงและแบบลอการิทึม
ที่ (Logarithm)

ผลการศึกษาในครั้งนี้สามารถนำไปใช้อ้างอิงเพื่อประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อ
คอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครในราคาที่เหมาะสมกับราคากับสิ่งที่คุณจะได้รับจาก
ผู้พัฒนาโครงการ และในส่วนของผู้ประกอบการสามารถนำปัจจัยหรือคุณลักษณะที่มีนัยสำคัญทาง
สถิติไปเป็นปัจจัยในการกำหนดกลยุทธ์เพื่อนำเสนอสินค้าต่อผู้ซื้อ โดยจุดเด่นที่ผู้ซื้อต้องการและ
กำหนดราคาให้มีความเหมาะสมซึ่งจะส่งผลดีต่อการแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่นๆ

ABSTRACT

Title of Independent Study	Price Determinant Factors of Condominium in Bangkok
Author	Mr.Itthipon Kumsombut
Degree	Master of Economics (Business Economics)
Year	2019

The objectives of this study are: 1) to study on the factors that effect on the purchasing price of the condominium in Bangkok. 2) to study on the factors that influence on the condominium pricing around Bangkok Area.

According to the above objectives, this research was analyzing by applying the Hedonic Price model and using the regression analysis model. The data was collected by 453 samples which are consist of 140 projects. The collecting methods are asking from the sale person in the sale gallery and asking from the existing landlord on the selling price.

After we study on the sample, we found that; First, the factor on location of the condominium project has a significant coefficient as the assumptions by three-determinant which are the distance from sky train station to the projects (BMA), the project location which is located in Central Business District Area (CBD), and the distance between condominium and the nearest community mall (COMMU). All the three determinants have the significant level in form of linear equation and logarithm.

Second, the factor on the structure attributes has a significant coefficient as the assumption by three-determinant which are the common area fee (FEE), library or reading zone (LIBRARY), and Private Party zone (PARTY). On the other hand, the structure attributes factor has insignificant coefficient to the assumption by two-determinant which are Co-kitchen area (COKITCH) and Swimming Pool (POOL). For the above five determinants, there are a significant level in form of linear equation and logarithm.

(5)

Third, the neighborhood attributes factor has a significant coefficient as the assumption by five-determinant which are the floor number of the room located (FLOOR), the number of passenger lift (LIFT), the readiness of the project to move in (READY), the room size (SIZE), and the number of units (UNIT). All the five determinants, there are a significant level in form of linear equation and logarithm.

This research can be use as a guideline for both of the buyer and seller of the condominium project in Bangkok. The purchaser can use this model as a primary source for making the decision by seeing the appropriate buying price with the things will be received from the developer. In addition, the developer can also use this model to see the need and want of the market demand, so they will easily develop their product to meet the maximum customer satisfaction.