



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
"Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

## ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดปทุมธานี Factors Influencing Valuation of Condominiums in Pathumthani Province

ภูษณิศา แชมกล้า (Pusanisa Chamlam)<sup>1</sup>, สัมหะ เหมวนิช (Sanha Hemvanich)<sup>2</sup>

<sup>1</sup>ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, pusanisa.c@gmail.com

<sup>2</sup>ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, sanhapie@hotmail.com

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุดหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดที่มีผลต่อการกำหนดราคาห้องชุดในจังหวัดปทุมธานี จากวัตถุประสงค์ดังกล่าว งานศึกษาเรื่องนี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ ในจังหวัดปทุมธานี จำนวน 28 โครงการ 11,134 ห้องชุด โดยอาศัยการวิเคราะห์แบบจำลองของ Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดกับการเปลี่ยนแปลงของราคาห้องชุด เพื่อนำมาประมวลผลด้วยวิธี Regression Analysis ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ตั้งสมมติฐานไว้ มี 28 ปัจจัย โดยที่ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ ได้แก่ อาคารชุดที่ตั้งอยู่ติดถนนหลักจะมีราคาสูงกว่าพื้นที่อื่น การมีระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่น้อยราคาห้องชุดก็จะสูงขึ้น ในด้านโครงสร้าง ได้แก่ เนื้อที่ดิน มูลค่าที่ดิน จำนวนห้องชุด ขนาดห้องชุด ตำแหน่งชั้น ลิฟต์โดยสาร ห้องชุดที่มีการแบ่งห้องนอน ห้องน้ำที่มีการแบ่งพื้นที่ส่วนเปียกส่วนแห้ง วัสดุตกแต่งภายในที่มีคุณภาพดีกว่าราคาก็จะสูงกว่าพื้นที่จอดรถ พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย สำหรับด้านสภาพแวดล้อม ได้แก่ อาคารชุดตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และ/หรือย่านสถานศึกษา ความนิยมเชิงพื้นที่มีอาคารชุด ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากสถานศึกษา ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า และระยะห่างจากศูนย์การค้าชุมชน

**คำสำคัญ:** ประเมินราคา, อาคารชุด, ปทุมธานี

### Abstract

The objective of this study was to analyze the factors influencing the valuation price of condominium units or their features of condominiums that affect the price determination of condominiums in Pathumthani Province. This study has collected secondary data from the statistics of the registration of new condominiums in Pathumthani Province of the 28 projects, 11,134 units. In this paper, the hedonic price model applied in this study was to analyze the relationship between factors or features with the change in price of a condominium to be



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
 "Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
 วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

processed by Regression Analysis. The results are statistically significant and marked with directions to the hypothesis that the 28 factors as follows: In terms of location, such as condominiums located on the main road the prices are higher than other areas, distance from the nearest BTS causing the price of Condominium to be higher. In terms of the structure, such as the area of land, land value, unit, size, floor position, lift, a suite with a bedroom divider, bathroom with wet and dry partition, good interior materials, parking area, green area, pool and fitness. In terms of environment, such as condominiums society in the industrial area or school site, favor area, distance from hospital, distance from school, distance from the park, distance from shopping malls and distance from community malls.

**Keywords:** Valuation, Condominiums, Pathumthani

## บทนำ

ปัจจุบันที่พหุศาสตร์มีวิวัฒนาการตามยุคสมัยของการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม ส่งผลให้มีการพัฒนารูปแบบของที่อยู่อาศัยจากแนวราบมาอยู่ในรูปแบบอาคารสูงที่เรียกว่า อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมมากขึ้น ซึ่งได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นเพราะสามารถตอบสนองในการใช้ชีวิตประจำวันของผู้คนที่ต้องการหาที่พักอาศัยใกล้กับแหล่งธุรกิจ ใกล้กับสถานที่ทำงาน ใกล้สถานีรถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกสบาย และลดระยะเวลาการเดินทาง เป็นต้น อีกทั้งยังมีผู้ใช้ชีวิตตัวคนเดียวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะมีคู่ครองช้าตามมา ครอบครัวส่วนใหญ่จึงได้แปรสภาพกลายเป็น ครอบครัวเดี่ยว (Nuclear family) ที่ประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก หรือคู่สามี-ภรรยา ดังนั้นการอาศัยอยู่บ้านหลังใหญ่อาจจะไม่ตอบโจทย์ เนื่องจากค่าใช้จ่าย การดูแลรักษา และพื้นที่ใช้งานที่มีมากเกินไป จากสภาพทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเป็นตัวเลือกที่สำคัญในปัจจุบัน

จากสถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล ช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับ พบว่าจังหวัดปทุมธานีมีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่เป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพมหานคร อันเนื่องมาจากจังหวัดปทุมธานีเป็นเมืองปริมณฑลจึงรองรับความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยจากกรุงเทพมหานครและที่ล้นทะลักจากจังหวัดนนทบุรี ไม่เพียงแต่ความหนาแน่นของประชากรเท่านั้นที่ส่งผลต่อการเติบโตด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี แต่รวมถึงระบบคมนาคมที่เอื้ออำนวยความสะดวก เช่น โครงข่ายรถไฟฟ้าที่เชื่อมโยงมาถึงจังหวัดปทุมธานี ทั้งรถไฟฟ้าสายสีแดงที่มีสถานีปลายทางบริเวณรังสิต และรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต ส่งผลต่อภาคส่วนอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดปทุมธานีเติบโตอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นผลมาจากนักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ได้มีการก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด ร้อยละ 48.9 ของ



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14

"Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"

วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของทางราชการ เพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

ดังนั้นการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดปทุมธานี จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจ โดยในการศึกษานี้จะมีสมมติฐานที่คำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของอาคารชุด คุณลักษณะต่าง ๆ ของอาคารและห้องชุดภายในอาคารชุด รวมไปถึงปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ที่มีผลต่อราคาห้องชุด เพื่อให้ได้แนวทางในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดที่สะท้อนราคาตลาดตามความเป็นจริงได้ดียิ่งขึ้น นำไปสู่การพัฒนาเทคนิคและวิธีการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้การจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมเป็นไปอย่างถูกต้องและแม่นยำต่อไป

### วัตถุประสงค์การวิจัย

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดปทุมธานี

### ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้จะทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลช่วงเวลาเดียว (Cross Section Approach) เป็นการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจากสถิติโครงการที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ ระหว่าง พ.ศ. 2561-2563 ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ปทุมธานี ซึ่งข้อมูลส่วนใหญ่เก็บจากเล่มรายงานการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุดอาคารชุด ในจังหวัดปทุมธานี และทำการศึกษาค้นคว้าเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารรายงานการศึกษา บทความวิจัย และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และคอนโดมิเนียม รวมถึงข้อมูลด้านสถิติที่มีการรวบรวมไว้ในแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และข้อมูลจากเว็บไซต์ต่าง ๆ ของบริษัทผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้ได้อาศัยการวิเคราะห์แบบจำลองของ Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของอาคารชุดกับราคาห้องชุด โดยใช้วิธี Regression Analysis เพื่อศึกษาทิศทางและความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ ราคาประเมินห้องชุดอย่างมีนัยสำคัญ และมีทิศทางของความสัมพันธ์สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยแบ่งปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระออกเป็น 3 กลุ่มหลักดัง Equation (1)

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

Equation (1)

โดยที่ P คือ ราคาประเมินห้องชุดของอาคารชุด (บาทต่อตารางเมตร)

L คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุด



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
 "Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
 วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

S คือ ปัจจัยด้านโครงสร้างของอาคารชุด

N คือ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของอาคารชุด

เพื่อตอบวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ได้ใช้ข้อมูลที่รวบรวมจากแหล่งต่าง ๆ สามารถสร้างแบบจำลองในการศึกษาครั้งนี้ เพื่อใช้ในการประมวลผลทางสถิติ ด้วยสมการลอการิทึม (Log Linear Equation) โดยที่ ln หมายถึงลอการิทึมธรรมชาติ (Natural logarithms) ดัง Equation (2)

$$\ln(\text{PRICE}) = b_0 + b_1\text{LOCA2} + b_2\text{LOCA3} + b_3\text{LOCA4} + b_4\text{LOCA5} + b_5\text{DISBTS} + b_6\ln(\text{LANDSIZE}) + b_7\ln(\text{LANDVALUE}) + b_8\text{AREASIZE} + b_9\text{UNIT} + b_{10}\text{ROOMSIZE} + b_{11}\text{FLOOR} + b_{12}\text{LIFT} + b_{13}\text{BEDROOM} + b_{14}\text{BATH} + b_{15}\text{INSIDE1} + b_{16}\text{INSIDE2} + b_{17}\text{COMMON} + b_{18}\text{PARK} + b_{19}\text{GREEN} + b_{20}\text{POOL} + b_{21}\text{FITNESS} + b_{22}\text{CLUBHOUSE} + b_{23}\text{SECURITY} + b_{24}\text{SOCIETY} + b_{25}\text{FAVOR} + b_{26}\text{HOTPITAL} + b_{27}\text{SCHOOL} + b_{28}\text{GARDEN} + b_{29}\text{SHOPPING} + b_{30}\text{COMMUNITY} + \epsilon$$

Equation (2)

โดยตัวแปรต่าง ๆ มีความหมายดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ตัวแปรที่ใช้ในการประมาณสมการถดถอยในแบบจำลองอีตอนนิก

ตัวแปรอิสระ	ความหมาย	ทิศทางความสัมพันธ์ที่คาดหมาย
<b>ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง</b>		
LOCA1	= 1 เขตที่ตั้งอยู่ติดถนนหลัก = 0 ไม่ได้ตั้งอยู่ติดถนนหลัก	(-)
LOCA2	= 1 เขตที่ตั้งอยู่ติดถนนรอง = 0 ไม่ได้ตั้งอยู่ติดถนนรอง	(-)
LOCA3	= 1 เขตที่ตั้งอยู่ติดซอยแยกถนนหลัก = 0 ไม่ได้ตั้งอยู่ติดซอยแยกถนนหลัก	(-)
LOCA4	= 1 เขตที่ตั้งอยู่ติดซอยแยกถนนรอง = 0 ไม่ได้ตั้งอยู่ติดซอยแยกถนนรอง	(-)
LOCA5	= 1 เขตที่ตั้งอยู่ติดซอยแยก = 0 ไม่ได้ตั้งอยู่ติดซอยแยก	(-)
DISBTS	ระยะห่างจากรถไฟฟ้าถึงอาคารชุด (กิโลเมตร)	(-)
<b>ปัจจัยด้านโครงสร้าง</b>		
LANDSIZE	เนื้อที่ดินของอาคารชุด (ตารางวา)	(+ / -)
LANDVALUE	มูลค่าที่ดินของอาคารชุด (บาท)	(+)
AREASIZE	พื้นที่ของอาคารชุด (ตารางเมตร)	(+ / -)
UNIT	จำนวนห้องชุดของอาคารชุด	(+)
ROOMSIZE	ขนาดห้องชุด (ตารางเมตร)	(+)
FLOOR	ตำแหน่งชั้น	(+)
LIFT	= 1 มีลิฟต์โดยสาร = 0 ไม่มีลิฟต์โดยสาร	(+)
BEDROOM	= 1 เป็นห้องชุดที่มีการแบ่งห้องนอน = 0 เป็นห้องแบบสตูดิโอ	(+)



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
 "Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
 วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

ตัวแปรอิสระ	ความหมาย	ทิศทางความสัมพันธ์ที่คาดหวัง
BATH	= 1 ห้องน้ำแบ่งส่วนเปียกส่วนแห้ง = 0 ห้องน้ำไม่แบ่งส่วน	(+)
INSIDE1	= 1 วัสดุตกแต่งภายในดี = 0 ถ้าไม่ใช่ ดี	(+)
INSIDE2	= 1 วัสดุตกแต่งภายในปานกลาง = 0 ถ้าไม่ใช่ ปานกลาง	(+)
INSIDE3	= 1 วัสดุตกแต่งภายในพอใช้ = 0 ถ้าไม่ใช่ พอใช้	(+)
COMMON	อัตราส่วนทรัพย์สินส่วนกลาง (เปอร์เซ็นต์)	(+)
PARK	พื้นที่จอดรถ (เปอร์เซ็นต์)	(+)
GREEN	พื้นที่สีเขียวหรือสวนหย่อม (เปอร์เซ็นต์)	(+)
POOL	= 1 มีสระว่ายน้ำ = 0 ไม่มีสระว่ายน้ำ	(+)
FITNESS	= 1 มีห้องออกกำลังกาย = 0 ไม่มีห้องออกกำลังกาย	(+)
CLUBHOUSE	= 1 มีสโมสร = 0 ไม่มีสโมสร	(+)
SECURITY	= 1 มีระบบรักษาความปลอดภัย 3 ประเภท ขึ้นไป = 0 มีระบบรักษาความปลอดภัย น้อยกว่า 3 ประเภท	(+)
<b>ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม</b>		
SOCIETY	= 1 อาคารชุดตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และ/หรือ ย่านสถานศึกษา = 0 อาคารชุดตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยทั่วไป	(+)
FAVOR	= 1 ความนิยมเชิงพื้นที่มีอาคารชุด 4 โครงการขึ้นไป = 0 ความนิยมเชิงพื้นที่มีอาคารชุด น้อยกว่า 4 โครงการ	(+ / -)
HOSPITAL	ระยะห่างจากโรงพยาบาลถึงอาคารชุด (กิโลเมตร)	(+ / -)
SCHOOL	ระยะห่างจากสถานศึกษาถึงอาคารชุด (กิโลเมตร)	(+ / -)
GARDEN	ระยะห่างจากสวนสาธารณะถึงอาคารชุด (กิโลเมตร)	(+ / -)
SHOPPING	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าถึงอาคารชุด (กิโลเมตร)	(+ / -)
COMMUNITY	ระยะห่างจากศูนย์การค้าชุมชนถึงอาคารชุด (กิโลเมตร)	(+ / -)

### ผลการวิจัย

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในจังหวัดปทุมธานีได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของเขตเมืองจากการพัฒนาเศรษฐกิจ รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ และมีการขยายเส้นทางของรถไฟฟ้าเชื่อมโยงมาถึงเขตปริมณฑล เป็นผลให้การดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวก ลดระยะเวลาในการเดินทาง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หันมาให้ความสนใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวคิด อย่างเช่นอาคารชุดเพิ่มขึ้น



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
 "Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
 วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดที่ยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดใหม่ ระหว่าง พ.ศ. 2561-2563 จำนวน 28 โครงการ 11,134 ห้องชุด ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในแบบจำลอง Hedonic Price ได้ค่าเฉลี่ย ค่าสูงสุด-ต่ำสุด และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ดังตารางที่ 2 และมีผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดของอาคารชุด ดังรายละเอียดแสดงใน ตารางที่ 3

ตารางที่ 2 ค่าเฉลี่ย ค่าสูงสุด-ต่ำสุด และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ตัวแปร	Mean	Std. Dev.	Minimum	Maximum
PRICE	1399621	1059311	395000	14000000
LOCA1	0.1963	0.3972	0	1
LOCA2	0.4228	0.4940	0	1
LOCA3	0.3006	0.4585	0	1
LOCA4	0.0397	0.1953	0	1
LOCA5	0.0406	0.1974	0	1
DISBTS	7.2445	4.9180	0.80	23.00
LANDSIZE	3564.9130	2506.7940	120	7187
LANDVALUE	40500000	25800000	960000	83000000
ARAE SIZE	40657.9400	30189.4300	1728	88462
UNIT	1180.6790	1076.8380	13	2928
ROOMSIZE	27.9488	8.8955	21.00	168.50
FLOOR	4.7404	2.1110	1	8
LIFT	1.0195	0.4376	0	7.69
BEDROOM	0.6865	0.4639	0	1
BATH	0.6798	0.4666	0	1
INSIDE1	0.5303	0.4991	0	1
INSIDE2	0.3843	0.4865	0	1
INSIDE3	0.0854	0.2795	0	1
COMMON	34.3961	4.9698	22.53	40.95
PARK	7.1485	16.3415	1.21	1693.88
GREEN	4.0556	2.4169	0	13.97
POOL	0.6971	0.4595	0	1
FITNESS	0.8066	0.3950	0	1
CLUBHOUSE	0.4613	0.4985	0	1
SECURITY	0.6277	0.4834	0	1
SOCIETY	0.5241	0.4994	0	1



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
 "Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
 วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

ตัวแปร	Mean	Std. Dev.	Minimum	Maximum
FAVOR	0.5556	0.4969	0	1
HOSPITAL	2.3291	1.1155	0.01	5.50
SCHOOL	0.8906	0.6139	0.10	3.01
GARDEN	4.2733	1.5548	0.91	14.00
SHOPPING	3.3571	1.9781	0.08	6.96
COMMUNITY	1.5266	1.2394	0.05	7.50

ตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ในแบบจำลอง	ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ในแบบจำลอง
LOCA2	-0.3100*** (0.0714)	COMMON	0.1408*** (0.0095)
LOCA3	-0.7869*** (0.0547)	PARK	0.0003*** (0.0000)
LOCA4	-5.3388*** (0.2199)	GREEN	0.1453*** (0.0041)
LOCA5	-5.0556*** (0.2651)	POOL	1.0528*** (0.0403)
DISBTS	-0.1365*** (0.0072)	FITNESS	0.7139*** (0.0620)
LANDSIZE	-0.6539*** (0.0397)	CLUBHOUSE	-3.6122*** (0.2403)
LANDVALUE	1.2191*** (0.0470)	SECURITY	-3.2854*** (0.2321)
AREASIZE	-0.0001*** (0.0000)	SOCIETY	2.3177*** (0.0728)
UNIT	0.0009*** (0.0001)	FAVOR	-0.5449*** (0.0253)
ROOMSIZE	0.0284*** (0.0003)	HOSPITAL	-0.7441*** (0.0494)
FLOOR	0.0085*** (0.0004)	SCHOOL	-1.1251*** (0.0592)
LIFT	0.6739*** (0.0311)	GARDEN	0.4178*** (0.0224)



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
 "Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
 วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ในแบบจำลอง	ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์ในแบบจำลอง
BEDROOM	5.0791*** (0.1587)	SHOPPING	-1.1474*** (0.0599)
BATH	2.8586*** (0.1274)	COMMUNITY	-0.2806*** (0.0078)
INSIDE2	2.3622*** (0.0554)	_cons	-5.7056*** (0.4713)
INSIDE3	2.4584*** (0.1266)		
Observations	11134	R-squared	0.9734
Prob > F	0.0000	Adj R-squared	0.9734

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บเป็นค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน (standard errors) โดยที่ \*\*\* p<0.01

จากตารางที่ 3 ค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนด R-squared และ Adjusted R-squared มีค่าเดียวกันเท่ากับ 0.9734 และ 0.9734 แสดงว่าแบบจำลองที่ใช้สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูล ตัวแปรอิสระที่ใช้เป็นปัจจัยร่วมกันกำหนดราคาคอนโดมิเนียมได้ ร้อยละ 97.34 มีค่า probability (F-statistic) เท่ากับ 0.0000 ซึ่งน้อยกว่าค่าวิกฤตที่ระดับนัยสำคัญร้อยละ 0.01

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุดของอาคารชุด พบว่าตัวตัวแปรทั้งสามกลุ่ม ได้แก่ ด้านทำเลที่ตั้ง ด้านโครงสร้าง ด้านสภาพแวดล้อม มีผลกระทบต่อราคาห้องชุดของอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยปัจจัยที่มีผลต่อราคาห้องชุดในปทุมธานีในเชิงบวก หรือมีทิศทางเดียวกับราคาห้องชุด มี 16 ปัจจัย ได้แก่ มูลค่าที่ดิน จำนวนห้องชุด(ยูนิต) ขนาดห้องชุด ตำแหน่งชั้น ลิฟต์โดยสาร ห้องชุดที่มีการแบ่งห้องนอนจะมีราคาสูงกว่าห้องแบบสตูดิโอ ห้องน้ำที่มีการแบ่งส่วนเปียกส่วนแห้งจะมีราคาเพิ่มขึ้น วัสดุตกแต่งภายในที่มีคุณภาพดีจะทำให้ราคาห้องชุดสูงขึ้น อัตราทรัพย์ส่วนกลาง พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย อาคารชุดตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม และ/หรือย่านสถานศึกษาจะสูงกว่าย่านที่อยู่อาศัยทั่วไป และระยะห่างจากสวนสาธารณะ สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อราคาห้องชุดในปทุมธานีในเชิงลบ มี 14 ปัจจัย ได้แก่ เขตที่ตั้งอยู่ติดถนนรอง เขตที่ตั้งอยู่ติดซอยแยกถนนหลัก เขตที่ตั้งอยู่ติดซอยแยกถนนรอง เขตที่ตั้งอยู่ติดซอยแยก ระยะห่างจากรถไฟฟ้าถึงอาคารชุด เนื้อที่ดินของอาคารชุด พื้นที่ของอาคารชุด สโมสรรักษาความปลอดภัย ความนิยมเชิงพื้นที่ ระยะห่างจากโรงพยาบาลถึงอาคารชุด ระยะห่างจากสถานศึกษาถึงอาคารชุด ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าถึงอาคารชุด ระยะห่างจากศูนย์การค้าชุมชนถึงอาคารชุด

โดยตัวแปรส่วนใหญ่มีทิศทางความสัมพันธ์ตามที่คาดหมายไว้ ยกเว้น 1) สโมสรร น่าจะมาจากสาเหตุของอาคารชุดที่มีสโมสรรส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดขนาดเล็กเป็นจำนวนมาก ทำให้ราคาของห้องชุดมักจะไม่แพง 2) ระบบรักษาความปลอดภัยที่อาจเป็นเพราะว่าสาเหตุที่จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่น้อยเกินไป จึงไม่เป็นไปตามทิศทางที่คาดการณ์ไว้



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
 "Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
 วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

### สรุป และอภิปรายผลการวิจัย

ผลการศึกษาสะท้อนว่า ราคาตลาดของห้องชุดสามารถอธิบายด้วยคุณลักษณะทั้งทางด้านทำเลที่ตั้ง ด้านโครงสร้าง ด้านสภาพแวดล้อม ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นข้อมูลในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้สะท้อนราคาตลาดได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณยังสามารถใช้คำนวณมูลค่าห้องชุดเพื่ออ้างอิงกับราคาตลาดได้ ในส่วนของผู้บริโภคที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในจังหวัดปทุมธานี สามารถใช้เป็นข้อมูลพิจารณาในด้านราคาเพื่อการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดที่เหมาะสมกับชีวิตประจำวันของแต่ละบุคคลได้ สำหรับผู้ประกอบการสามารถนำข้อมูลไปใช้ในการประเมินราคาห้องชุด เพื่อประมาณการค่าธรรมเนียมสิทธิและนิติกรรมในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับลูกค้าในเบื้องต้นได้

### ข้อเสนอแนะ

งานศึกษาในอนาคต ถ้าผู้ทำวิจัยสามารถเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจากห้องชุดที่มีการจดทะเบียนซื้อขายกับสำนักงานที่ดิน และนำมาใช้ในการศึกษาจะส่งผลให้ผลการประมาณทางเศรษฐมิติมีความแม่นยำและถูกต้องมากขึ้น นอกจากนี้การศึกษารั้งนี้ไม่ได้นำกลุ่มข้อมูลห้องชุดเพื่อการพาณิชย์มาศึกษาด้วย ดังนั้น หากทำการศึกษารั้งต่อไปอาจนำข้อมูลในกลุ่มดังกล่าวมารวมไว้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษา เพื่อจะได้ทราบถึงผลการศึกษาที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

### เอกสารอ้างอิง

- กิริยา กุลกลการ และโชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์. (2555). คุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร. วารสารเศรษฐศาสตร์ประยุกต์. 19(1), 24-45.
- ปัญญาวัฒน์ จุฑามาต. (2559). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครตอนเหนือ. สารนิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนวัตกรรมบูรณาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิไลวรรณ สิริโรจนพุด. (2558). การประเมินมูลค่าที่ดินของชายหาดหัวหินโดยแบบจำลองราคาแบบฮีโดนิค. วารสารเศรษฐศาสตร์และกลยุทธ์การจัดการ. 2(1), 1-10.
- ศศิธร กลั่นทงสุวรรณ. (2560). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมระดับหรูและระดับหรูพิเศษในเขตกรุงเทพมหานคร. เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สันติยา เอกอัคร. (2557). ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา. ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- อารี งามศิริอุดม. (2548). ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัย กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒน์ศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.



การประชุมวิชาการนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ 14  
"Global Goals, Local Actions: Looking Back and Moving Forward 2021"  
วันพุธที่ 18 สิงหาคม 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563 และแนวโน้มปี 2563. สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์. สืบค้นเมื่อ พฤศจิกายน 8, 2563, จาก <https://www.reic.or.th/Research/ResearchGroup/1>

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ปทุมธานี. (2563). ฐานข้อมูลอาคารชุดจังหวัดปทุมธานี. ปทุมธานี: ผู้รวบรวมข้อมูล

Soon L.T., Michelle N.P. and A. F. Lin. (2015). Factors affecting price of condominiums nearby developing MRT Stations in Kuala Lumpur. In 21<sup>st</sup> Annual Pacific-Rim real estate society conference Kuala Lumpur. Malaysia: Taylor's University