

แบบจำลองราคาฮีดอนิกสำหรับคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

Hedonic Price Model for Condominiums in Bangkok and its Vicinity

นันทวัฒน์ สุวรรณอาศน์¹, กอบกุล จันทรโคลิกา²

ศุภวัฒน์ สุขะปรเมษฐ³, ธนอมศักดิ์ สุวรรณน้อย⁴ และ ธาตรี จันทรโคลิกา⁵

Nuntawat Suwannaart¹, Korbkul Jantarakolica²

Supawat Sukhaparamate³, Thanomsak Suwannoi⁴ and Tatree Jantarakolica⁵

^{1, 2, 3, 4}วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

^{1, 2, 3, 4} College of Innovation Management, Rajamangala University of Technology Rattanakosin

⁵คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

⁵Faculty of Commerce and Accountancy, Thammasat University

E-mail: ¹nuntawat.rcim@gmail.com

Received May 3, 2022; Revised August 27, 2022; Accepted August 28, 2022

Abstract

The purpose of this research was to study condominium prices in Bangkok and its vicinities with different caused by factors of location, commute, privacy, and luxury. This research used a quantitative research method by collecting data by surveying the area directly from the source, divided by the level of condominiums, all 210 projects. The results showed that the location factor in the heart of the business district is increasing in condominium prices. Significantly, as a result, the price increased to 66,954.33 baht/square meter from 41,378.26 baht/square meter. The privacy factor, which is the total number of rooms in the project, every 100 units, affects the decrease in condominium prices. Significantly, as a result, the price was reduced to 40,952.41 baht/square meter from 41,378.26 baht/square meter. common value factor, resulting in increasing ice. Significantly, as a result, condominium prices will increase to 41,849.12 baht per/square meter from 41,378.26 baht/square meter. Project factors include

automatic parking. As a result, condominium prices will increase to 58,396.48 baht/square meter from 41,378.26 baht/square meter. In this research, it was found that the price range obtained from the research was the criteria for determining the price of condominiums. that property developers use as a criterion for determining price competition Compare factors based on location, commute, privacy, and luxury.

Keywords: Hedonic Pricing; Condominium; Product characteristics

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีความแตกต่างกัน เกิดจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง การเดินทาง ความเป็นส่วนตัว และความหรูหรา การวิจัยนี้ใช้วิธีการวิจัยเชิงปริมาณ โดยการเก็บข้อมูลจากการลงสำรวจพื้นที่จากแหล่งข้อมูลโดยตรง แบ่งตามระดับของคอนโดมิเนียม ทั้งหมด 210 โครงการ ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 66,954.33 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร ปัจจัยด้านความเป็นส่วนตัว จำนวนห้องพักทั้งโครงการ ทุก ๆ 100 ยูนิต ส่งผลต่อการลดลงของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ราคาลดลงเป็น 40,952.41 บาท/ตารางเมตรจาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร ปัจจัยด้านค่าส่วนกลาง ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 41,849.12 บาท ต่อตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร ปัจจัยด้านโครงการที่มีจอครบอัตโนมัติ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 58,396.48 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร จากการวิจัยนี้พบว่าช่วงราคาที่ได้จากผลการวิจัยเป็นเกณฑ์กำหนดราคาคอนโดมิเนียม ที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เพื่อเป็นเกณฑ์การพิจารณาการแข่งขันด้านราคา เปรียบเทียบปัจจัยตามทำเลที่ตั้ง การเดินทาง ความเป็นส่วนตัว และความหรูหรา

คำสำคัญ: การกำหนดราคา; คอนโดมิเนียม; ราคาลิขิตตามคุณลักษณะสินค้า

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นในการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกเหนือจากอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค มนุษย์จะแสวงหาถิ่นฐานที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงปลอดภัย และเอื้ออำนวย ประโยชน์ต่อการดำรงชีวิตมากที่สุด ในปัจจุบันสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศไทยที่เปลี่ยนแปลงไป ประชาชนต้องใช้เวลาในการประกอบอาชีพของตนเองมากขึ้น การก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเองกระทำไม่ได้สะดวก ทั้งนี้เนื่องด้วยข้อจำกัดต่างๆ เช่น ข้อจำกัดในเรื่องความไม่สะดวกในการจัดหาที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง จึงได้เกิดธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยขึ้น โดยระยะแรกเป็นเพียงการจัดสรรเฉพาะที่ดิน ต่อมา มีการสร้างบ้านขึ้นบนพื้นที่นั้นเรียกว่าบ้านจัดสรรและต่อมาก็มีการสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่อยู่อาศัยในเมือง ซึ่งมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบกับปัญหาจราจรในเมืองที่

ทำให้การสิ้นเปลืองเวลาในการเดินทางเพื่อประกอบภารกิจในแต่ละวัน และเสียค่าใช้จ่ายมาก จึงเป็นแรงผลักดันให้ประชาชนหันมาตระหนักถึงการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ตลอดจนเส้นทางคมนาคมสะดวก (Tanapatworatan, 2011)

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในฮ่องกง ได้แก่ ที่ตั้ง โครงสร้าง และ พื้นที่ใกล้เคียงมีผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมส่วนตัวในฮ่องกง (Mok, Chan & Cho, 1995) พบว่า และนอกจากนี้ ปัจจัยด้านขนาดของห้องพัก ปัจจัยด้านการมีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ฟิตเนส สระว่ายน้ำ สนามกีฬากลางแจ้ง และห้องซาวน่า ปัจจัยด้านระยะทางจากคอนโดมิเนียมไปจนถึงสถานที่สำคัญต่าง ๆ เช่น สถานีขนส่ง โรงเรียน ห้างสรรพสินค้า ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และพื้นที่สันทนาการ เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาของคอนโดมิเนียม (Dziauddin, 2019) ในด้านทำเลที่ตั้ง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายมากที่สุด คือ ตำแหน่งชั้นของห้องชุด ระยะทางจากสถานีรถไฟ และการเชื่อมต่อของถนนในด้านสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่สำคัญ คือ วิถีทางทิศตะวันตก ในด้านพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการตัวแปรที่สำคัญ คือ จำนวนชั้นทั้งหมด ขนาดพื้นที่ออกกำลังกาย จำนวนที่จอดรถ ขนาดสวนจำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และขนาดระเบียง (Nutsarabut, 2017) นอกจากนี้ทำเลที่เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาแล้วในส่วนของผู้อำนวยความสะดวกภายในโครงการมีผลต่อราคาทั้งนี้จากการแข่งขันสูงปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาที่ดินมีหลายรูปแบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกมีผลต่อการพัฒนาโครงการผลกระทบจากบริบทโดยรอบส่งผลต่อราคาของโครงการและการแข่งขันทางการตลาดที่สูงทำให้อาคารชุดพักอาศัยต้องมีการลงทุนในการตลาดเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งานที่หลากหลายมากขึ้นเพื่อรองรับการอยู่อาศัยสำหรับคนยุคปัจจุบันส่งผลให้ปัจจัยภายในโครงการมีผลต่อราคาขายมากขึ้น และปัจจัยพื้นที่ติดริมถนนใหญ่ อยู่ใกล้สวนสาธารณะและใกล้สถานีรถไฟมีราคาสูง (Srisomboon & Chanwasununt, 2020) จะเห็นได้ว่าการกำหนดราคา มักจะพิจารณาในเรื่องของทำเลที่ตั้งเป็นหลัก เนื่องจากปัจจัยทำเลที่ตั้งนั้น จะส่งผลถึงราคาของคอนโดมิเนียม และผลตอบแทนที่ผู้ซื้อจะได้รับในอนาคต และในการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งกลุ่มผู้ซื้อชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยกลุ่มเป้าหมายนั้นมีทั้งซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว ซื้อเพื่อให้เช่า หรือซื้อเพื่อเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยต่างๆ นอกเหนือจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมอยู่อีกด้วย ซึ่งปัจจัยเหล่านั้นเป็นแรงจูงใจให้กลุ่มผู้ซื้อตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม เนื่องจากการถ่วงน้ำหนักของข้อดีในอนาคตจะทำให้ราคาขายเพิ่มสูงขึ้น หากมองในมุมมองของการแข่งขันจะเป็นในการร่วมทำธุรกิจ กับนักลงทุนชาวต่างชาติมากขึ้น ดังนั้นการสรรหาปัจจัยต่างๆที่จะส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม จึงมีส่วนสำคัญมากสำหรับผู้ที่จะเข้าพักอาศัย และนักลงทุน เนื่องจากการซื้อคอนโดมิเนียมในราคาที่เหมาะสม จะส่งผลให้ผลประโยชน์ ตกอยู่ที่ผู้ซื้อ ทั้งในด้านการเก็งกำไรและด้านผลประโยชน์ ความคุ้มค่า ที่ผู้ซื้อจะได้รับทั้งในขณะที่เข้าพัก และในอนาคตเมื่อทำการขายออก

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่มีความแตกต่างกัน อันเกิดจากปัจจัยต่างๆได้แก่ คุณลักษณะทำเลที่ตั้ง การเดินทาง ความเป็นส่วนตัว และความหรูหรา ที่นำมาสู่การกำหนดราคาขายที่แตกต่างกัน และเนื่องจากการลงทุนมีราคาที่สูงเป็นผลให้มูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์สูง การทำความเข้าใจเกี่ยวกับมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และคุณลักษณะเฉพาะที่มีผลต่อการกำหนดราคาโครงการนั้นจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจ การศึกษามุ่งกำหนดราคาที่พักคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร

และปริมาณ เพื่อเป็นหลักเกณฑ์การกำหนดราคาที่เป็นมาตรฐานปัจจุบัน เพื่อช่วยในการตัดสินใจซื้อเพื่อพักอาศัยหรือลงทุน ด้วยการใช้แบบจำลองราคาฮีดอนิค (Hedonic pricing model) ซึ่งเป็นหลักการวิเคราะห์ความสัมพันธ์และสมการถดถอยที่ช่วยให้สามารถวัดคุณภาพสินค้าในเชิงปริมาณได้ จึงนิยมนำมาใช้ประเมินราคามูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยแบบจำลองและผลการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่จะใช้ในกลยุทธ์การตั้งราคา การออกแบบส่วนประสมทางการตลาด และการวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างเหมาะสม ในขณะเดียวกันผู้บริโภคที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมก็สามารถใช้แบบจำลองนี้ในการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม

วัตถุประสงค์งานวิจัย

1. เพื่อศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีความแตกต่างกันอันเกิดจากปัจจัยต่าง ๆ
2. เพื่อวิเคราะห์การกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามทฤษฎีการกำหนดราคาสินค้าตามคุณลักษณะสินค้า (Hedonic Pricing)

ขอบเขตการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่มีความแตกต่างกันอันเกิดจากปัจจัยต่างๆ และวิเคราะห์การกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามทฤษฎีการกำหนดราคาสินค้าตามคุณลักษณะสินค้า

ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลและการสำรวจภาคสนาม ซึ่งการสำรวจจะแบ่งตามระดับของคอนโดมิเนียม เก็บข้อมูลระดับละ 30 โครงการ รวมทั้งหมด 210 โครงการ

ขอบเขตด้านพื้นที่ งานวิจัยนี้จะทำการศึกษาข้อมูลด้านราคาและคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ขอบเขตด้านเวลา งานวิจัยนี้จะทำการศึกษาข้อมูลจากการสำรวจจัดทำในช่วงเดือน มิถุนายน – ธันวาคม พ.ศ. 2564

บททวนวรรณกรรม

แนวความคิดที่ 1 แนวคิดเกี่ยวกับการตั้งราคาแบบ Hedonic Price Method Hedonic Price

Method เป็นการตั้งราคาสินค้าตามความพอใจของผู้บริโภคที่ได้รับจากคุณลักษณะต่างๆ ของสินค้านั้นๆ โดยกำหนดให้อัตราประโยชน์ที่ ผู้บริโภคได้รับเกิดจากการบริโภคคุณลักษณะ j จากทุกชนิดสินค้ารวมกันทุกชนิด (X_j) ซึ่งในการตัดสินใจบริโภคนั้น ผู้บริโภคจะตัดสินใจบริโภคภายใต้งบประมาณที่มีอยู่ เพื่อให้ได้อัตราประโยชน์สูงสุด (Laophairoj, 2012) ซึ่งแบบจำลอง Hedonic Price Method มักถูกนำไปใช้ในการศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์และตลาดแรงงาน ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์ได้นำวิธีนี้มาใช้ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม เป็นต้น ทั้งนี้ สภาพแวดล้อมในบริเวณที่อยู่อาศัยนั้นมีส่วนในการกำหนดราคาที่ดินและราคาบ้าน โดยแบบจำลองของ Hedonic Price Method ในงานวิจัยนี้เป็นการศึกษาที่มุ่งทดสอบผลของการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พร้อมอธิบายการเปลี่ยนแปลงราคาคอนโดมิเนียมในปัจจัยส่งผลที่แตกต่างกัน โดยงานวิจัยนี้จะเขียนออกมาเป็นความสัมพันธ์ของราคาที่ดินคอนโดมิเนียมกับปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ จากการรวบรวมแนวคิดปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ผู้วิจัยได้สรุปหมวดหมู่ของปัจจัยตามจากการสังเคราะห์ทฤษฎี ได้ดังนี้ ปัจจัยทำเลที่ตั้ง ปัจจัยการเดินทาง ปัจจัยความเป็นส่วนตัว และปัจจัยความหรูหรา

ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมด้านปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม สามารถเขียนด้วยสมการได้ดังต่อไปนี้

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

โดยที่

P คือ ราคาของคอนโดมิเนียมแต่ละแห่ง (บาท/ตารางเมตร)

L คือ เวกเตอร์ปัจจัยที่ตั้งของคอนโดมิเนียม (Locational)

C คือ เวกเตอร์ปัจจัยการเดินทางของคอนโดมิเนียม (Commute)

P คือ เวกเตอร์ปัจจัยความเป็นส่วนตัวของคอนโดมิเนียม (Privacy)

N คือเวกเตอร์ปัจจัยความหรูหราของคอนโดมิเนียม (Luxury)

แนวความคิดที่ 2 แนวคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง (Location) อธิบายถึงที่ตั้งของคอนโดมิเนียม ความสะดวกในการเข้าถึงคอนโดมิเนียมจากย่านธุรกิจที่สำคัญของเมือง ซึ่งศูนย์กลางเหล่านี้จะเป็นจุดที่มีการรวมตัวกันของแหล่งทำงาน การที่มีความสะดวกสบายในการเข้าถึงแหล่งทำงานนั้น มีผลต่อราคาของคอนโดมิเนียมเช่นเดียวกัน เพราะจะช่วยให้การลดระยะเวลาในการเดินทางรวมไปถึงลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางอีกด้วย จึงเป็นเหตุให้คอนโดมิเนียมที่ยังอยู่ในเมืองจะมีขนาดคอนโดมิเนียมที่เล็กลงไปกว่าขนาดคอนโดมิเนียมของคอนโดมิเนียมที่อยู่นอกเมือง เนื่องจากผู้บริโภคจะเลือกที่จะลดขนาดของคอนโดมิเนียมลงไปเพื่อที่จะแลกกับระยะทางที่ใกล้กับศูนย์กลางของเมือง หรือ Central Business District และราคาของคอนโดมิเนียมในเขตเมืองก็จะมีราคาที่สูงตามระยะที่เข้าใกล้เมือง (Laophairoj, 2012)

แนวความคิดที่ 3 แนวคิดเกี่ยวกับการเดินทาง (Commute) บุคคลจะตัดสินใจทำการเดินทางด้วยการพิจารณาแบบของการเดินทาง และปัจจัยอื่น ๆ เช่น ตำแหน่งที่ตั้งของปลาน้ำจืด ตำแหน่งที่พักอาศัย การครอบครองยานพาหนะ ซึ่งระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางและองค์ประกอบต่าง ๆ จะส่งผลต่อความเหนื่อยล้าของบุคคล ซึ่งระยะเวลาในการเดินทางจะถูกพิจารณาพร้อมกับค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ซึ่งข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Information Center (REIC) ได้วิเคราะห์ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค พบว่า ทำเลที่ตั้งยอดนิยมส่วนใหญ่ในปัจจุบันนี้เป็นพื้นที่ที่ติดแนวรถไฟฟ้า หรือใกล้สถานีรถไฟฟ้า ที่สามารถเดินเท้าถึงได้ (ระยะไม่เกิน 500 เมตร) และอยู่ใกล้ถนนสายสำคัญ ซึ่งจากการศึกษาแบบจำลอง Hedonic ที่ใช้คาดการณ์ราคาของคอนโดมิเนียมในประเทศญี่ปุ่น พบว่า การที่คอนโดมิเนียมอยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนที่เป็นสถานีหลักมากเท่าไร ราคาของคอนโดมิเนียมก็จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากลักษณะของเมืองใหญ่ ๆ จะมีลักษณะเป็นเมืองกระชับหรือ Compact City ซึ่งจะมีใจกลางเมืองเป็นแหล่งการค้า ทำให้การเดินทางของผู้คนจะต้องมีการเดินทางจากคอนโดมิเนียมเข้าสู่ใจกลางเมืองของเมือง ดังนั้นการที่มีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานีขนส่งมวลชนจากคอนโดมิเนียมจึงเป็นเรื่องสำคัญ (Diewert & Shimizu, 2016)

แนวความคิดที่ 4 แนวคิดเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัว (Privacy needs) เป็นความต้องการทางด้านจิตวิทยาโดยหากหน่วยพักอาศัยไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวได้เพียงพอ จะส่งผลให้ต่อความไม่สอดคล้องในด้านการใช้สอยและพฤติกรรมของบุคคลและนำไปสู่ความไม่พึงพอใจในที่สุด (Sodchuenjit, 2011)

แนวความคิดที่ 5 แนวคิดเกี่ยวกับความหรูหรา (Luxury) การตีความของผู้บริโภคในเรื่องความหรูหรานั้นมีความเฉพาะเจาะจง ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับความต้องการของผู้บริโภค การรับรู้คุณค่าของผู้บริโภคที่จะรับรู้ถึง อีกทั้งยังกล่าวไว้ว่า ความหรูหรามีรากฐานมาจากวิถีชีวิตและประสบการณ์ของผู้บริโภค ทำให้ความหรูหรามีความหมายที่แตกต่างกันไป ซึ่งมีทั้งความหมายในบริบทเชิงพาณิชย์กับที่ไม่ใช่เชิงพาณิชย์ ประกอบไปด้วย รูปแบบการใช้งาน ประโยชน์และผลประโยชน์ทางการเงิน/เศรษฐกิจ และคำว่า Luxury ไม่ได้หมายถึง ถึงสิ่งที่หรูหราราคาแพงเสมอไป แต่เป็นสิ่งที่ลูกค้าเต็มใจที่จะจ่าย (Willing to Pay) แม้จะมีราคาสูง (Yuyendee, 2014)

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง การศึกษาครั้งนี้ต้องการข้อมูลด้านราคาและคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียม การสำรวจจัดทำในช่วงเดือน มิถุนายน – ธันวาคม พ.ศ. 2564 ซึ่งการสำรวจจะแบ่งตามระดับของคอนโดมิเนียม เก็บข้อมูลระดับละ 30 โครงการ รวมทั้งหมด 210 โครงการ สำหรับการเก็บข้อมูล Panel data ของงานวิจัยนี้ เนื่องจากสามารถเก็บข้อมูลของตัวแปรได้ตามความต้องการของงานวิจัย และสามารถนำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ได้หลายรูปแบบโดยจะจัดเก็บข้อมูลตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ตัวอย่างเช่น ชื่อโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ ทำเลที่ตั้ง ย่านโครงการติดถนนหลัก ติดซอย ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ประเภทของรถไฟฟ้า ปีที่เปิดขายโครงการ และระดับราคาของโครงการ ดังข้อมูลที่แสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ตารางจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมแบ่งตามระดับของโครงการตามเกณฑ์ราคาต่อตารางเมตร

ระดับ	ระดับราคาของ คอนโดมิเนียม	ราคาขาย ต่อตารางเมตร	จำนวนโครงการ ที่จะทำการเก็บข้อมูล
1	Super Luxury Class	300,000 บาทขึ้นไป	30
2	Luxury Class	200,000 – 300,000 บาท	30
3	High Class	150,000 – 200,000 บาท	30
4	Upper Class	100,000 – 150,000 บาท	30
5	Main Class	70,000 – 100,000 บาท	30
6	Economy Class	50,000 – 70,000 บาท	30
7	Super Economy Class	ต่ำกว่า 50,000 บาท	30
รวมจำนวนโครงการทั้งหมด			210

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การวิจัยนี้ ได้ใช้วิธีการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research Methodology) โดยใช้การเก็บข้อมูลข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการลงสำรวจพื้นที่จากแหล่งข้อมูลโดยตรง ได้แก่ การสำรวจพื้นที่จริงระหว่างโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้า เก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจราคา จากสำนักงานขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่กำลังเปิดขายในปี พ.ศ. 2563 และข้อมูลทุติยภูมิ จากข้อมูลคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตัวแปรคอนโดมิเนียมระดับ Super Economy – ระดับ Super Luxury ครอบคลุมคุณลักษณะของโครงการคอนโดมิเนียม ทำเลที่ตั้ง ระยะห่างจากถนนใหญ่ พื้นที่โครงการทั้งหมด ประเภทอาคาร ราคาต่อตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และใช้วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการทางสถิติ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

สำหรับการเก็บข้อมูล Panel data ของงานวิจัยนี้ จะจัดเก็บข้อมูลตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ตัวอย่างเช่น ชื่อโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ ทำเลที่ตั้ง ย่าน โครงการติดถนนหลัก ติดซอย ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ประเภทของรถไฟฟ้า ปีที่เปิดขายโครงการ และระดับราคาของโครงการ ดังข้อมูลที่แสดงในตารางที่ 1

การวิเคราะห์ข้อมูล

จากวัตถุประสงค์การศึกษาที่นำ Hedonic Pricing Method มาใช้ในการพิจารณาถึงการกำหนดราคาขายคอนโดมิเนียมของผู้ประกอบการ โดยใช้เกณฑ์การเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคโดยใช้คุณสมบัติต่างๆ ของคอนโดมิเนียม ซึ่งในปัจจุบันคุณสมบัติส่วนใหญ่ที่ผู้บริโภคให้ความสนใจก็คือ ลักษณะทางกายภาพ เช่น ทำเลที่ตั้ง อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ การติดถนนใหญ่ จำนวนห้องพักทั้งโครงการ ค่าส่วนกลาง และเทคโนโลยีอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งในส่วนนี้จะกล่าวถึงการกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา และในส่วนที่สองจะกล่าวถึงรูปแบบสมการและการประมาณค่าการกำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ดังนี้

1. ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือราคาคอนโดมิเนียมหน่วยบาท/ตารางเมตรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2. ตัวแปรอิสระ (Independent Variables) ได้แก่ ตัวแปรของคุณลักษณะต่างๆของคอนโดมิเนียมที่ส่งผลถึงการกำหนดราคา โดยอ้างอิงจากผลการวิจัยของ Laophairoj (2012) ซึ่งตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษาประกอบด้วยตัวแปรลักษณะของคอนโดมิเนียม ดังต่อไปนี้

2.1 ทำเลที่ตั้ง (Location) ได้แก่ ทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) และทำเลที่ตั้งอยู่นอกย่านใจกลางธุรกิจ (Outer)

2.2 การเดินทาง (Commute) คือ อยู่ติดถนนใหญ่ (Roadside)

2.3 ความเป็นส่วนตัว (Privacy) คือ จำนวนห้องพักทั้งโครงการ (Number of Units)

2.4 ความหรูหรา (Luxury) คือ ค่าส่วนกลาง (Common Fee) และโครงการมีที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking)

ในงานวิจัยนี้ใช้ตัวแบบทั่วไปที่จะอธิบายถึงตัวผลิตภัณฑ์โดยใช้คุณลักษณะเฉพาะต่างๆเป็นเกณฑ์กำหนดราคา ซึ่งราคาโดยนัยของคุณลักษณะเฉพาะดังกล่าวสามารถคำนวณได้โดยการวิเคราะห์การถดถอย ซึ่งโดยทั่วไปความสัมพันธ์นี้สามารถอธิบายได้ด้วยการใช้ฟังก์ชันต่อไปนี้

$$P_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \epsilon_i$$

เมื่อ P_i คือ ราคาคอนโดมิเนียม

α คือ ค่าคงที่

X_{ki} คือ คุณลักษณะของคอนโดมิเนียม ได้แก่ ที่ตั้ง การเดินทาง ความเป็นส่วนตัวและความหรูหรา

β_k คือ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร

แบบจำลองนี้ถือได้ว่าเป็นแบบจำลองการถดถอยเชิงเส้นแบบสุ่มโดยที่ P_i แสดงถึงราคาคอนโดมิเนียม, α คือ ค่าคงที่, X_{ki} คือ คุณลักษณะของคอนโดมิเนียม และ β_k คือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นฟังก์ชัน hedonic ทั่วไปสามารถนำเสนอได้ดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} Price &= f(\text{Location}(\text{CBD}, \text{Outer}), \text{Commute}(\text{Roadside}), \\ &\text{Privacy}(\text{Number of Unit}), \text{Luxury}(\text{Common Fee}, \text{Automatic Parking})) \\ Price &= \text{Constant} + \beta_1 \text{CBD}_i + \beta_2 \text{Outer}_i + \beta_3 \text{Roadside}_i \\ &+ \beta_4 \text{Number of Units}_i + \beta_5 \text{Common Fee}_i \\ &+ \beta_6 \text{Automatic Parking}_i + U_i \end{aligned}$$

ชุดคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมถูกวัดด้วยมาตราส่วนไบนารี โดยที่ + หมายถึง มี และ - หมายถึง ไม่มี

ผลการวิจัย

1. ผลการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า คอนโดมิเนียมจำนวน 521 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 137,120 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 380,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 6,500 บาท/ตารางเมตร

2. ผลการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง พบว่า คอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในตัวเมือง (city) มีจำนวนมากที่สุด 412 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 51,904 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 110,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 31,160 บาท/ตารางเมตร รองลงมาตั้งอยู่ที่ย่านใจกลางธุรกิจ จำนวน 73 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 218,448 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 300,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 100,500 บาท/ตารางเมตร และตั้งอยู่นอกย่านใจกลางธุรกิจ มีจำนวน 36 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 51,904 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 110,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 31,160 บาท/ตารางเมตร

3. ผลการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อพิจารณาจากปัจจัยด้านการเดินทาง พบว่า คอนโดมิเนียมอยู่ติดถนนใหญ่ มีจำนวนมากที่สุด 299 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 148,366 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 380,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 30,800 บาท/ตารางเมตร และไม่ได้อยู่ติดถนนใหญ่ มีจำนวน 222 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 121,974 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 300,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 6,500 บาท/ตารางเมตร

4. ผลการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อพิจารณาจากปัจจัยด้านระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า พบว่า คอนโดมิเนียมที่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า 200-500 เมตร มีจำนวนมากที่สุด 160 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 141,260 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 370,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 6,500 บาท/ตารางเมตร รองลงมาห่างจากสถานีรถไฟฟ้า 500-1000 เมตร มีจำนวน 136 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 135,327 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 270,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 33,330 บาท/ตารางเมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า 1001-2000 เมตร มีจำนวน 136 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 134,163 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 380,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 31,772 บาท/ตารางเมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า <200 เมตร มีจำนวน 71 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 154,461 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 365,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 43,000 บาท/ตารางเมตร และห่างจากสถานีรถไฟฟ้า >2,000 เมตร มีจำนวน 53 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 106,252 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 260,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 35,357 บาท/ตารางเมตร

5. ผลการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อพิจารณาจากปัจจัยด้านจำนวนห้องพักทั้งโครงการ พบว่า คอนโดมิเนียมที่มีจำนวนห้องพักทั้งโครงการ ต่ำกว่า 250 ห้อง มีจำนวนมากที่สุด 162 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 168,596 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 380,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 6,500 บาท/ตารางเมตร รองลงมาจำนวนห้องพักทั้งโครงการ 250-500 ห้อง จำนวน 153 โครงการ มีราคาเฉลี่ย

อยู่ที่ 147,612 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 300,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 31,160 บาท/ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักทั้งโครงการ 501-1000 ห้อง จำนวน 153 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 103,993 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 250,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 30,800 บาท/ตารางเมตร และมีจำนวนห้องพักทั้งโครงการ มากกว่า 1000 ห้อง จำนวน 153 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 106,252 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 260,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 35,357 บาท/ตารางเมตร

6. ผลการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อพิจารณาจากปัจจัยด้านค่าส่วนกลาง พบว่า คอนโดมิเนียมที่มีค่าส่วนกลาง 40-60 บาท/ตารางเมตร มีจำนวนมากที่สุดที่ 217 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 112,574 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 290,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 38,360 บาท/ตารางเมตร รองลงมามีค่าส่วนกลาง ต่ำกว่า 40 บาท/ตารางเมตร มีจำนวน 122 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 65,330 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 165,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 30,800 บาท/ตารางเมตร มีค่าส่วนกลาง 60-80 บาท/ตารางเมตร มีจำนวน 107 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 185,437 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 350,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 6,500 บาท/ตารางเมตร มีค่าส่วนกลาง มากกว่า 80 บาท/ตารางเมตร มีจำนวน 107 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 185,437 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 350,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 6,500 บาท/ตารางเมตร

7. ผลการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเมื่อพิจารณาจากปัจจัยด้านโครงการที่มีที่จอดรถอัตโนมัติ พบว่า คอนโดมิเนียมที่ไม่มีที่จอดรถอัตโนมัติ มีจำนวนมากที่สุดที่ 483โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 132,239 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 380,000 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 6,500 บาท/ตารางเมตร โดยที่คอนโดมิเนียมที่มีที่จอดรถอัตโนมัติ มีจำนวน 38 โครงการ มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 199,158 บาท/ตารางเมตร โดยราคามากที่สุดอยู่ที่ 294,695 บาท/ตารางเมตร ราคาต่ำที่สุดอยู่ที่ 80,000 บาท/ตารางเมตร

ตารางที่ 2 แสดงการวิเคราะห์ผลจากการเก็บข้อมูล

location	N	%	Mean	Median	sd	Min	Max
Total	521	100.0%	137,120	119,000	77,808	6,500	380,000
<u>Located</u>							
outer	36	6.9%	51,904	45,000	22,123	31,160	110,000
city	412	79.1%	130,156	112,234	72,616	6,500	380,000
cbd	73	14.0%	218,448	210,000	52,641	100,500	300,000
<u>Roadside</u>							
No	222	42.6%	121,974	93,381	72,261	6,500	300,000
Yes	299	57.4%	148,366	150,000	79,962	30,800	380,000
<u>BTS</u>							
<200m.	71	13.6%	154,461	145,000	81,333	43,000	365,000
200–500	160	30.7%	141,260	119,000	83,626	6,500	370,000
500–1000	136	26.1%	135,327	138,000	60,629	33,330	270,000
1001–2000	101	19.4%	134,163	115,000	84,546	31,772	380,000
>2000	53	10.2%	111,626	83,995	76,234	31,160	350,000
<u>Number of Units</u>							
Fee<250	162	31.1%	168,596	155,792	94,738	6,500	380,000
250–500	153	29.4%	147,612	148,507	65,447	31,160	300,000
501–1000	153	29.4%	103,993	85,000	55,003	30,800	250,000
>1000	53	10.2%	106,252	84,000	61,459	35,357	260,000
<u>Common Fee</u>							
Fee<40	122	23.4%	65,330	61,763	26,958	30,800	165,000
40–60	217	41.7%	112,574	100,000	45,247	38,360	290,000
60–80	107	20.5%	185,437	185,000	51,183	6,500	350,000
>80	75	14.4%	255,985	255,714	60,551	150,000	380,000
<u>Auto Parking</u>							
No	483	92.7%	132,239	111,904	77,406	6,500	380,000
Yes	38	7.3%	199,158	198,642	52,602	80,000	294,695

ที่มา : จากการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูล

จากตารางที่ 2 การแสดงความสัมพันธ์ราคาคอนโดมิเนียม ที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการเดินทาง ด้านความเป็นส่วนตัว และด้านความหรูหรา เป็นการ take log เลขยกกำลัง (Exponential) ของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรคุณลักษณะต่างๆ ซึ่งการ Take Log ของระดับราคาคอนโดมิเนียม เป็นการดำเนินการทั่วไปของการกำหนดเป้าหมายในการศึกษาการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมตามคุณลักษณะของคอนโดมิเนียม เพื่อให้ปัจจัยคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมที่กำหนดราคาคอนโดมิเนียมเหมาะสม (fit) มากขึ้น และสามารถอธิบายตัวแปรตามในรูปแบบการเส้นตรงตามสมมติฐานของการศึกษาครั้งนี้ และเพื่อปรับให้ราคาคอนโดมิเนียมมีหน่วยเป็นบาท/ตารางเมตร ต่อปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ความเป็นส่วนตัว และความหรูหรา เพื่อศึกษาสมการราคาแบบเส้นตรงและทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างราคาคอนโดมิเนียม กับทำเลที่ตั้ง การเดินทาง ความเป็นส่วนตัว และความหรูหรามีความสัมพันธ์กันเป็นเส้นตรง (Linear Regression Models) ซึ่งผลการศึกษสามารถอธิบายได้ดังนี้

ตารางที่ 3 แสดงการวิเคราะห์ผลจากการเก็บข้อมูล

Variable		Linear		Log-Linear		Percent
Based Price		1,320.67		41,378.26	***	100.00%
Location	CBD	69,559.21	***	25,576.07	***	61.81%
	Outer	-33,536.55	***	-13,854.28	**	-33.48%
Commute	Roadside	24,760.11	***	14,352.06	***	34.69%
Privacy	Number of Units (100)	-333.67		-425.85	**	-1.03%
Luxury	Common Fee (Baht/m ²)	1,613.23	***	470.86	***	1.14%
	Automatic Parking	37,244.41	***	17,018.22	***	41.13%
Observations		210		210		
Condominiums		92		92		
Chi-squared		278.29	***	361.40	***	
Test						
R-squared		0.8123		0.6768		

ที่มา : จากการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูล

จากตารางที่ 3 ผลการวิเคราะห์ผลโครงการทั้ง 210 โครงการ พบว่า มีโครงการจำนวน 92 โครงการ ที่มีชุดข้อมูลที่สอดคล้องกับเกณฑ์ในการกำหนดราคาที่ตั้งไว้ ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ผลการศึกษาดังนี้

ปัจจัยทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาคอนโดมิเนียมเมื่อมีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 66,954.33 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร เนื่องจากคอนโดมิเนียมที่อยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ หรือ CBD นั้นเป็นบริเวณใจกลางเมือง ที่มีประชากร มีการเดินทางเข้ามาอยู่อาศัย

ปัจจัยด้านการเดินทาง อยู่ติดถนนใหญ่ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาคอนโดมิเนียมเมื่อมีการเดินทางอยู่ติดถนนใหญ่ ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 55,730.32 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร เนื่องจากข้อกฎหมายด้านความสูงของคอนโดมิเนียมที่เชื่อมโยงกับความกว้างของถนน ทำให้คอนโดมิเนียมที่อยู่ติดถนนใหญ่สามารถสร้างอาคารที่สูงกว่าคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในซอย

ปัจจัยด้านความเป็นส่วนตัวคือ จำนวนห้องพักทั้งโครงการ ทุกๆ 100 ยูนิต ส่งผลต่อการลดลงของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาคอนโดมิเนียมเมื่อมีความเป็นส่วนตัว คือ จำนวนคอนโดมิเนียมทั้งโครงการ ทุกๆ 100 ยูนิต ส่งผลให้ราคาลดลงเป็น 40,952.41 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร เนื่องจากจำนวนยูนิตเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้เช่าพักอาศัยจะต้องนึกถึง เมื่อต้องการความเป็นส่วนตัว เพราะหากโครงการมีจำนวนยูนิตสูงจะทำให้เกิดความแออัดในการพักอาศัย ทั้งด้านการใช้ลิฟต์ และการจอดรถ

ปัจจัยด้านค่าส่วนกลางบาทต่อตารางเมตร ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาคอนโดมิเนียมเมื่อมีค่าส่วนกลางต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 41,849.12 บาท ต่อตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร เนื่องจากค่าส่วนกลางดังกล่าวจะเป็นตัวบ่งชี้ถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่มีให้แก่อุปโภคบริโภค

ปัจจัยด้านโครงการที่มีที่จอดรถอัตโนมัติ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ โดยราคาคอนโดมิเนียมเมื่อมีที่จอดรถอัตโนมัติ จะส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 58,396.48 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร เนื่องจากที่จอดรถอัตโนมัติเป็นเทคโนโลยีที่ช่วยบริหารจัดการให้อาคารมีที่จอดรถเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับอาคารจอดรถทั่วไปที่ขนาดเท่ากัน

อภิปรายผล

ผลจากการวิจัยวัตถุประสงค์ที่ 1 พบว่า การศึกษาราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลที่มีความแตกต่างกัน อันเกิดจากปัจจัยต่างๆ ประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านการเดินทาง ปัจจัยด้านค่าส่วนกลาง และ ปัจจัยด้านที่จอดรถอัตโนมัติ สามารถอภิปรายผลการศึกษาได้ดังนี้

1. ปัจจัยทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD) ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Ayan & Erkin (2014) ที่ทำการศึกษาร่วมกับการสร้างแบบจำลองฮิโดนิค สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยที่กำลังเติบโต: การประเมินมูลค่าอพาร์ทเมนต์ในตุรกี พบว่า ทำเลที่ตั้งของอพาร์ทเมนต์ที่อยู่ในใจกลางเมือง ใกล้ชิดกับสถานที่สำคัญต่าง ๆ ส่งผลต่อการกำหนดราคาของที่พัก และยังคงสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Pongprasert (2019) ที่ได้ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้าในย่าน

CBD: กรณีศึกษาสำหรับแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะ ในกรุงเทพมหานคร พบว่า ที่พักอาศัยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) จะมีราคาขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2. ปัจจัยด้านการเดินทาง อยู่ติดถนนใหญ่ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Pongprasert (2022) ที่ได้ทำการศึกษาตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมสุดหรูในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ: กรณีศึกษาการส่งเสริมการจัดหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย พบว่า คุณลักษณะที่สำคัญของคอนโดมิเนียมคือการตั้งอยู่ใกล้ถนนใหญ่ มีความสัมพันธ์กับราคาคอนโดมิเนียมหรือใกล้สถานีขนส่งทางรถไฟในเขตเมืองในกรุงเทพมหานคร เช่นเดียวกับกับผลการศึกษาของ Diewert & Shimizu (2016) ที่ได้ทำการศึกษาแบบจำลอง Hedonic ที่ใช้คาดการณ์ราคาของคอนโดมิเนียมในประเทศญี่ปุ่น พบว่า จำนวนยูนิตในอาคารมีความสำคัญต่อการกำหนดราคาห้องชุดในโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น

3. ปัจจัยด้านความเป็นส่วนตัวคือ จำนวนห้องพักทั้งโครงการ ทุกๆ 100 ยูนิต ส่งผลต่อการลดลงของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Diewert & Shimizu (2016) ที่ได้ทำการศึกษาแบบจำลอง Hedonic ที่ใช้คาดการณ์ราคาของคอนโดมิเนียมในประเทศญี่ปุ่น พบว่า จำนวนยูนิตในอาคาร มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาห้องชุดในโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับผลการวิจัยของ Suwanpakdee (2019) ที่ได้ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมมือสองในกรุงเทพมหานคร ซึ่งผลการศึกษาพบว่า จำนวนห้องของคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์เชิงลบกับราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง

4. ปัจจัยด้านค่าส่วนกลาง (บาทต่อตารางเมตร) ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับผลวิจัยของ Kulkolkarn & Laophairoj (2012) เรื่องคุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร พบว่า ค่าส่วนกลางส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

5. ปัจจัยด้านโครงการมีที่จอดรถอัตโนมัติ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Pongprasert (2022) ที่ได้ทำการศึกษาตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมสุดหรูในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ: กรณีศึกษาการส่งเสริมการจัดหาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย พบว่า คุณลักษณะที่สำคัญของคอนโดมิเนียมคือพื้นที่จอดรถต่อหน่วยห้องพักมีความสัมพันธ์กับราคาคอนโดมิเนียมหรือใกล้สถานีขนส่งทางรถไฟในเขตเมืองในกรุงเทพมหานคร และยังสอดคล้องกับการวิจัยของ Kulkosa (2016) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การกำหนดราคาคอนโดมิเนียมใหม่ของกรุงเทพฯ พร้อมรถไฟฟ้าบีทีเอสด้วยการวิเคราะห์ฮีดอนิค พบว่า จำนวนชั้นที่จอดรถส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมใหม่ของกรุงเทพฯ

ผลจากการวิจัยวัตถุประสงค์ที่ 2 พบว่า การวิเคราะห์การกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตามทฤษฎีการกำหนดราคาสินค้าตามคุณลักษณะสินค้า (Hedonic Pricing) ปัจจัยทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้นเป็น 66,954.33 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร ปัจจัยด้านความเป็นส่วนตัว จำนวนห้องพักทั้งโครงการ ทุกๆ 100 ยูนิต

ส่งผลต่อการลดลงของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้ราคาลดลงเป็น 40,952.41 บาท/ตารางเมตรจาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร ปัจจัยด้านค่าส่วนกลาง ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็น 41,849.12 บาท ต่อตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร ปัจจัยด้านโครงการที่มีที่จอดรถอัตโนมัติ ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของราคาคอนโดมิเนียม อย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียม เพิ่มขึ้นเป็น 58,396.48 บาท/ตารางเมตร จาก 41,378.26 บาท/ตารางเมตร

สรุปผล

จากผลการศึกษาศาสามารถกำหนดเกณฑ์ระดับราคาคอนโดมิเนียมตามคุณลักษณะของทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะของการเดินทาง คุณลักษณะของความเป็นส่วนตัว รวมไปถึงคุณลักษณะด้านความหรูหรา มากำหนดช่วงระดับราคาคอนโดมิเนียม คือ ช่วงราคาที่ได้จากผลการศึกษาเป็นเกณฑ์กำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่ผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียมใช้เพื่อเป็นเกณฑ์การพิจารณาการแข่งขันด้านราคาเปรียบเทียบกับปัจจัยทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านการเดินทาง ปัจจัยด้านความเป็นส่วนตัว และปัจจัยด้านความหรูหรา และเพื่อเป็นการพิจารณาเกณฑ์ราคาต่อการวางแผนจัดการรายได้ที่จะสามารถทำกำไรของธุรกิจคอนโดมิเนียมเพื่อการแข่งขันทางด้านราคา ตามปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการกำหนดราคา รวมถึงธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดต่างๆให้สามารถกำหนดราคาได้อย่างเหมาะสมและมีมาตรฐานที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันได้มากขึ้น เพื่อการสร้างควมมีมาตรฐานในการกำหนดราคาและรักษาระดับราคาให้ใกล้เคียงกันตามคุณลักษณะที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมที่พักประเภทคอนโดมิเนียม

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัย ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

ผลจากการวิจัยวัตถุประสงค์ที่ 1 พบว่า ราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีความแตกต่างกัน อันเกิดจากปัจจัยต่างๆ คือ ทำเลที่ตั้ง (Location) การเดินทาง (Commute) ความเป็นส่วนตัว (Privacy) และความหรูหรา (Luxury) ดังนั้นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรดำเนินการออกแบบโครงการโดยให้ความสำคัญกับ ทั้ง 4 ปัจจัย เพื่อเป็นตัวกำหนดราคาขายคอนโดมิเนียม

ผลจากการวิจัยวัตถุประสงค์ที่ 2 พบว่า การวิเคราะห์การกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามทฤษฎีการกำหนดราคาสินค้าตามคุณลักษณะสินค้า (Hedonic Pricing) คุณลักษณะสินค้าประกอบด้วย ด้านทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจ (CBD), ด้านการเดินทางอยู่ติดถนนใหญ่, ด้านความเป็นส่วนตัว, ด้านค่าส่วนกลาง และด้านโครงการที่มีที่จอดรถอัตโนมัติ ดังนั้นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรดำเนินการโดยให้ความสำคัญกับคุณลักษณะสินค้า ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

สำหรับการวิจัยในอนาคต ควรให้ความสำคัญต่อการติดตามประสิทธิภาพการกำหนดราคาที่พักประเภทคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล และการลงรายละเอียดถึงการเปรียบเทียบราคาที่พักประเภทคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างอุปสงค์ของผู้พักอาศัยในรูปแบบของความพอใจที่จะจ่ายค่าที่พักประเภทคอนโดมิเนียม และข้อมูลด้านอุปทานของธุรกิจคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อให้อุตสาหกรรมที่พักประเภทคอนโดมิเนียม สามารถเพิ่มประสิทธิภาพการแข่งขันให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้เช่าพักอาศัย

องค์ความรู้ใหม่

จากงานทบทวนวรรณกรรมในงานวิจัยอื่น ๆ ภายในประเทศ จะเห็นได้ว่ายังไม่ม้งานวิจัยฉบับใดที่นำตัวแปรปัจจัยด้านการมีที่จอดรถยนต์อัตโนมัติมาใช้ในการวิเคราะห์การกำหนดราคา จะมีเพียงจำนวนที่จอดรถของโครงการเท่านั้น เนื่องจากที่จอดรถยนต์อัตโนมัติเป็นเทคโนโลยีใหม่ ที่เพิ่งมีเข้ามาในประเทศไทยได้ไม่นานนัก แต่ก็สามารถช่วยอำนวยความสะดวก และเพิ่มความปลอดภัยให้กับผู้ใช้ได้เป็นอย่างมาก ทำให้งานวิจัยนี้ สามารถหาปัจจัยใหม่ ที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมขึ้นมาได้ ซึ่งในส่วนนี้ ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมที่กำลังเริ่มต้นสร้างโครงการ หรือต้องการปรับปรุงโครงการให้มีความน่าสนใจมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ก็สามารถนำเทคโนโลยีที่จอดรถยนต์อัตโนมัติไปปรับใช้ในโครงการของตน เพื่อเพิ่มราคาที่พักให้สูงขึ้นได้

References

- Ayan, E., & Erkin, H. C. (2014). Hedonic modeling for a growing housing market: valuation of apartments in complexes. *International Journal of Economics and Finance*, 6(3), 188–199.
- Diewert, W. E., & Shimizu, C. (2016). Hedonic regression models for Tokyo condominium sales. *Regional Science and Urban Economics*, 60, 300–315.
- Dziauddin, M. F. (2019). Estimating land value uplift around light rail transit stations in Greater Kuala Lumpur: An empirical study based on geographically weighted regression (GWR). *Research in Transportation Economics*, 74, 10–20.
- Kulkarni, K., & Laophaiboj, C. (2012). Attributes Determining Condominium Prices in Bangkok. *Applied Economics Journal*, 19(1), 24–45. <https://so01.tci-thaijo.org/index.php/AEJ/article/view/10350/9360>
- Kulkosa, T. (2016). *A Hedonic Pricing Analysis: Evaluating Prices of Bangkok's New Condominiums Along BTS Skytrain*[Master Thesis, Thammasat University].

- Laophairoj, C. (2012). *Factors Determining Condominium Prices in Bangkok*[Master Thesis, Thammasat University].
- Mok, Henry M.K., Chan, Patrick P.K., & Cho, Yiu-sun. (1995). A Hedonic Price Model for Private Properties in Hong Kong. *The Journal of Real Estate Finance and Economics, Springer, 10*(1), 37–48.
- Nutsarabut, N. (2017). *Application of the Pricing Model for Appropriate Pricing in the Development of Luxury Class Condominium Project in Bangkok*[Master's Thesis, Thammasat University].
http://ethesisarchive.library.tu.ac.th/thesis/2017/TU_2017_5916030090_7703_7479.pdf
- Pongprasert, P. (2021). Factors Affecting the Residential Location near Urban Rail Station in CBD Area: A Case Study of Transit-Supportive Real Estate Development in Bangkok. *Journal of Business, Economics and Communications, 14*(1), 136–149. <https://so02.tci-thaijo.org/index.php/BECJournal/article/view/131238/130136>
- Pongprasert, P. (2022). Determinants of Luxurious Condominium Prices in Bangkok CBD: A Case study of Encouraging Housing Affordability in Bangkok, Thailand. *International Review for Spatial Planning and Sustainable Development, 10*(1), 167–182.
https://doi.org/10.14246/irspsd.10.1_167
- Srisomboon, S., & Chanwasununt, P. (2020). Effect of Sale Plot Location within Project towards Townhouse Sale Price Setting in Bangkok and Vicinity. *Sarasatr e-Journal, 3*, 571–583.
- Sodchuenjit, S. (2011). *A Study of Residents' Needs for Living Room Facilities and Common Areas Affecting Middle-class Apartment Choices: A Case Study My House Service Apartment* [Master's Thesis, Bangkok University].
- Suwanpakdee, J. (2019). *The Determinants of Secondhand Condominiums Prices in Bangkok*[Master's Thesis, Thammasat University]. file:///C:/Users/HP/Downloads/DigitalFile%231_566296.pdf
- Tanapatworatan, Y. (2011). *Factors in deciding to buy condominiums in the Krungthoburi area* [Master's Thesis, King Mongkut's University of Technology Thonburi].
- Yuyendee, N. (2014). When Luxury doesn't always mean Luxury and Expensive. *Tourism Journal, 3*(2), 43–45. <https://www.slideshare.net/kobbaka/tat-22014-33503381>
-