

ปัจจัยที่มีผลต่อการตั้งราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์

FACTORS AFFECTING CONDOMINIUM PRICING ALONG THE METROPOLITAN
RAPID TRANSIT NAKKHARA PHIPHAT LINEกฤตภาส ทองโชติ¹ และอรรธสฤตา เลิศกุลวัฒน์^{2*}Kritthaphat Thongchote¹ and Attasuda Lerskullawat^{2*}^{1,2}ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์^{1,2}Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University

Received: October 3, 2024 / Revised: January 30, 2025 / Accepted: February 11, 2025

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตั้งราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์ โดยใช้แบบจำลองราคาเฮโดนิค (Hedonic Price Model: HPM) โดยเก็บข้อมูลทุติยภูมิจากคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน 2 กิโลเมตร ตามแนวสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์จำนวน 31 โครงการที่มีการเสนอขายครั้งแรกตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 จนถึง พ.ศ. 2567 และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Linear Regression) ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในด้านการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อส่งผลในทิศทางลบต่อราคาคอนโดมิเนียมอย่างมีนัยสำคัญที่ 0.1 ปัจจัยด้านโครงสร้าง ได้แก่ ขนาดที่ดิน และจำนวนลิฟต์โดยสารส่งผลในทิศทางบวกต่อราคาคอนโดมิเนียมอย่างมีนัยสำคัญที่ 0.1 และจำนวนห้องนอนส่งผลเชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญที่ 0.05 ในขณะที่ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ได้แก่ ระยะห่างจากโรงเรียนและโรงพยาบาลส่งผลเชิงลบต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญที่ 0.1 และ 0.05 ตามลำดับ

คำสำคัญ: การตั้งราคา คอนโดมิเนียม รถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์ แบบจำลองราคาเฮโดนิค

Abstract

This research aims to investigate the factors influencing the pricing of condominiums along the MRT Nakhara Phiphat Line using the Hedonic Price Model (HPM). Secondary Data were collected from 31 condominiums located near the MRT stations of not more than 2 kilometers which have a primary sale during 2017-2024. Multiple linear regression analysis reveals that location-based factor shown by the condominiums located near interchange stations has a negative impact on condominium prices at the .01 significant level. Also, structural factors including land size and number of elevators exhibit a positive effect on condominium prices at the .01 significant level and the number of bedrooms shows a positive effect at the .05 significant level. Environmental factors including distance from schools and hospitals show a negative effect on price at the .01 and .05 significant levels respectively.

Keywords: Pricing, Condominium, MRT Nakhara Phiphat Line, Hedonic Price Model

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญของมนุษย์ซึ่งในสังคมปัจจุบันที่เมืองมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว รูปแบบของที่อยู่อาศัยก็มีการเปลี่ยนแปลงไปตามลำดับตั้งแต่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม จนถึงคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมมากขึ้น เนื่องจากตอบโจทย์การดำเนินชีวิตของคนเมืองที่ต้องการความสะดวกสบาย และความคล่องตัวในการเดินทาง (Khambut & Srithong, 2019)

การเลือกที่อยู่อาศัยของประชาชนมักคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ราคา ขนาด พื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก และการคมนาคม การคมนาคมจึงเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักที่ประชาชนใช้เลือกที่อยู่อาศัย (Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning, 2022) ทำให้ที่อยู่อาศัยใกล้รถไฟฟ้าจึงกลายเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ที่มีปัญหาการจราจรติดขัดอย่างหนัก รถไฟฟ้าไม่เพียงแต่ช่วย

ลดระยะเวลาในการเดินทางแต่ยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และลดมลภาวะทางอากาศอีกด้วย (Juthamat, 2015)

รถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์หรือรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (สายลาดพร้าว-สำโรง) เปิดให้บริการครั้งแรกใน วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 นับเป็นเส้นทางรถไฟฟ้าโมโนเรลสายใหม่ที่สำคัญของกรุงเทพฯ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการเชื่อมโยงพื้นที่สำคัญทางเศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัยเข้าด้วยกันโดยผ่านย่านธุรกิจ แหล่งช้อปปิ้ง สถานศึกษา และชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่น เช่น สถานีลาดพร้าว สถานีศรีเอี่ยม สถานีสำโรง เป็นต้น ดังแสดงในภาพที่ 1 การเปิดให้บริการของรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์จึงเป็นการเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะให้กับประชาชน และเป็นไปตามแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของประเทศ (Eastern Bangkok Monorail Company Limited, 2023)



ภาพที่ 1 แผนที่สถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง

ที่มา: Eastern Bangkok Monorail Company Limited (2023)

อย่างไรก็ตามราคาที่อยู่อาศัยในย่านใจกลางเมืองที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายหลักมีราคาสูงมาก ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในบริเวณแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง ซึ่งเป็นส่วนต่อขยายออกไปยังพื้นที่รอบนอกเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมานิยมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าเนื่องจากการสร้างบ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮมอาจทำได้ยากเพราะมีพื้นที่จำกัด (Klinchuanchun, 2023)

ดังนั้นจากความสำคัญของการพัฒนาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง และอุปสงค์ของคอนโดมิเนียมใน

บริเวณนี้ที่มากขึ้น จึงเป็นโอกาสที่ดีสำหรับนักลงทุนและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง ซึ่งในการลงทุนในโครงการนั้น สิ่งที่สำคัญ คือ การศึกษาเกี่ยวกับการตั้งราคาขายของโครงการหลังก่อสร้าง เพื่อให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงปัจจัยที่สำคัญต่อการตั้งราคาคอนโดมิเนียมว่าปัจจัยใดส่งผลกระทบมากที่สุดและปัจจัยใดมีส่งผลกระทบต่อมากที่สุดเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต โดยจากงานวิจัยที่ผ่านมา Tanaviboonchai (2016) และ Radsamung (2022) และ Khambut และ Srithong (2019) ได้ให้ความสำคัญกับการศึกษาปัจจัยที่มี

ผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมจากมุมมองผู้บริโภคเพียงอย่างเดียว โดยไม่ได้มีการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตั้งราคาคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นการศึกษา จากมุมมองของผู้ประกอบการมากัก ดังนั้น งานวิจัยนี้จึงได้ให้ความสำคัญกับการศึกษาในเรื่องดังกล่าว เพื่อทำความเข้าใจกลไกการตั้งราคา และปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคา เพื่อจะเป็นประโยชน์ต่อการนำไปวิเคราะห์ตลาดต่อไป

วัตถุประสงค์

ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตั้งราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าฟ้ามหานครสาย นคราพิพัฒน์

ทบทวนวรรณกรรม

ทฤษฎี Hedonic Price Model (HPM) อธิบายความสัมพันธ์ระหว่างราคาของสินค้า หรือบริการกับคุณลักษณะต่าง ๆ ของสินค้า หรือบริการนั้นโดยมีสมมติฐานว่าราคาของสินค้า หรือบริการไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวสินค้า หรือบริการเองเพียงอย่างเดียว แต่ยังขึ้นอยู่กับคุณลักษณะต่าง ๆ ที่แฝงอยู่ในสินค้าหรือบริการนั้นจากแบบจำลอง (Kaluntakasuwan, 2017) โดยแบบจำลองดังกล่าว ได้ถูกนำมาใช้ในการศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้ถูกอ้างอิงในงานวิจัยที่ผ่านมา (Juthamat, 2015; Khambut & Srithong, 2019; Nutsabut, 2017; Tanaviboonchai, 2016; Kaluntakasuwan, 2017) โดยแบบจำลองดังกล่าว ได้จำแนกปัจจัยที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ และสามารถเขียนเป็นความสัมพันธ์ดังนี้

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

โดยที่ P คือ ราคาคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการ (บาทต่อตารางเมตร)

L คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม

S คือ ปัจจัยด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม

N คือ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียม

โดยแต่ละปัจจัยที่นำมาพิจารณาในงานวิจัยนี้จะอ้างอิงจากงานวิจัยที่ผ่านมาข้างต้นดังนี้

1. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม โดยทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมจะมีส่วนสำคัญในการกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ โดยทำเลที่ตั้งประกอบด้วยปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ ระยะห่างจากรถไฟฟ้า MRT (MRT) การอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ (Interchange Station) (ICHN) และการอยู่ในระยะที่เดินไปสถานีได้ (ในระยะ 500 เมตร) (WLKG) ซึ่งคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้ามหานครอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ รวมถึงอยู่ในระยะที่ใกล้ทางเดินไปสถานี จะมีราคาที่สูง เนื่องจากผู้บริโภคให้ความสำคัญกับความสะดวกสบายในการเดินทาง และการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ โดยทำเลที่ตั้งที่ดีถือเป็นการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมที่ดี ซึ่งจะช่วยเพิ่มความสะดวกสบายในการเดินทาง และเชื่อมต่อพื้นที่ต่าง ๆ ได้ง่ายขึ้น และทำให้ราคาขายของคอนโดมิเนียมในทำเลที่ตั้งที่สามารถเชื่อมต่อกับแหล่งอื่นได้มีราคาที่สูง (Juthamat, 2015)

2. ปัจจัยด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม โดยปัจจัยด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียมประกอบด้วยปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ ขนาดที่ดินของโครงการ (LSIZ) ขนาดของห้องของโครงการ จำนวนห้องของโครงการ (UNIT) จำนวนห้องนอนของโครงการ (BED) จำนวนลิฟต์โดยสาร (LIFT) จำนวนชั้น (FLVL) การมีเฟอร์นิเจอร์ (FURN) ห้องสมุด (LIBR) และห้องประชุมในโครงการ (MTGR) รวมถึงการมีจุดชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EVCS) และขนาดของพื้นที่จอดรถยนต์ (PSIZ) โดยหากโครงการมีโครงสร้างที่มีขนาดที่ดิน และขนาดของห้องที่มาก มีจำนวนห้อง ชั้น และลิฟต์โดยสารที่มาก รวมถึงมีเฟอร์นิเจอร์ ห้องสมุด ห้องประชุม จุดชาร์จรถยนต์ และขนาดพื้นที่จอดรถที่มาก จะแสดงถึงสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางที่มาก ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ราคาของ

คอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นได้ เนื่องจากผู้ขาย หรือ ผู้พัฒนาโครงการจะมีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้าง ด้านโครงสร้าง และต้นทุนดังกล่าวจะถูกบวกเพิ่ม ในการตั้งราคา ทำให้ราคาของคอนโดมิเนียมที่มี ปัจจัยทางโครงสร้างที่มาก มีราคาที่สูงขึ้น (Kaluntakasuwan, 2017; Nutsabut, 2017; Juthamat, 2015)

3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียม ซึ่งแสดงจากระยะห่างของคอนโดมิเนียมจากสถานที่ สำคัญอันประกอบด้วย ระยะห่าง (เมตร) จากโรงพยาบาล (HOSP) สถานศึกษา (SCHL) ห้างสรรพสินค้า (MALL) และระยะห่างจากสวนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด (PARK) โดยหากคอนโดมิเนียมตั้งอยู่ในสถานที่ที่ใกล้กับ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า และสวนสาธารณะ มักจะมีราคาสูงกว่าคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ไกลออกไป เนื่องจากสภาพแวดล้อมรอบโครงการ ที่อยู่ในจุดที่ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดิน บริเวณดังกล่าวสูงขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากจะส่งผลต่อ ต้นทุนของผู้ขาย และทำให้การตั้งราคาบริเวณดังกล่าว

มักสูงมากกว่าแหล่งอื่น (Kaluntakasuwan, 2017; Kumsombut, 2019)

อย่างไรก็ตาม แม้ว่างานวิจัยเกี่ยวกับปัจจัย ที่มีผลต่อราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าใน กรุงเทพมหานครจะมีอยู่มาก เช่น Khambut และ Srithong (2019) ศึกษาในกรณีของคอนโดตามแนว รถไฟฟ้าสายสีม่วง Chairat (2022) ศึกษาในกรณีของ คอนโดตามแนวรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท ส่วนต่อขยาย หมอชิต-คูคต และบางจาก-เคหะสมุทรปราการ Chinapin (2021) ศึกษาคอนโดตามแนวรถไฟฟ้า ส่วนต่อขยายสายสีน้ำเงิน สายสีลม และสายสีทอง แต่ยังไม่มียานวิจัยที่ใช้กรณีศึกษาตามแนวรถไฟฟ้า มหานครสายนคราพัฒนาโดยเฉพาะ ซึ่งเป็นเส้นทาง ที่เพิ่งเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2566 และอาจมีปัจจัย เฉพาะที่แตกต่างจากเส้นทางอื่น ดังนั้นงานวิจัยนี้จึง มุ่งทำการศึกษาในประเด็นนี้ เพื่อให้เข้าใจถึงพลวัต ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ตามแนวรถไฟฟ้าสายใหม่ ๆ ได้อย่างครอบคลุมมากขึ้น โดยกรอบแนวคิดของ งานวิจัยนี้แสดงได้ดังภาพที่ 2

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

- ระยะห่างจากรถไฟฟ้า MRT (MRT)
- การอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ (ICHN)
- การอยู่ในระยะที่เดินไปสถานีได้ในระยะ 500 เมตร (WLKG)

ปัจจัยด้านโครงสร้าง

- ขนาดที่ดินของโครงการ (LSIZ)
- จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ (UNT)
- ขนาดของห้อง (USIZ)
- จำนวนห้องนอน (BED)
- จำนวนชั้น (FLVL)
- จำนวนลิฟท์โดยสาร (LIFT)
- การมีเฟอร์นิเจอร์ (FURN)
- การมีห้องสมุด (LIBR)
- การมีห้องประชุม (MTGR)
- การมีจุดชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EVC)
- ขนาดของพื้นที่จอดรถยนต์ (PSIZ)

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

- ระยะห่างจากโรงพยาบาลที่ใกล้ที่สุด (HOSP)
- ระยะห่างจากสถานศึกษาที่ใกล้ที่สุด (SCHL)
- ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าที่ใกล้ที่สุด (MALL)
- ระยะห่างจากสวนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด (PARK)



ราคาคอนโดมิเนียม
แต่ละโครงการ (P)

ภาพที่ 2 กรอบแนวคิดของการวิจัย

วิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากคอนโดมิเนียมที่อยู่ห่างจากรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลืองไม่เกิน 2 กิโลเมตร โดยจะต้องมีการเสนอขายครั้งแรกตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 ถึง 2567 เนื่องจากคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้สร้างรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงินพัฒนาเมื่อ พ.ศ. 2559 โดยมีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 31 โครงการ โดยข้อมูลของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและด้านสภาพแวดล้อมจะเป็นการวัดตามระยะทางซึ่งจะใช้ข้อมูลจากโปรแกรม Google Maps และสำหรับข้อมูลปัจจัยทางด้านโครงสร้างจะเก็บจากเอกสารของแต่ละโครงการ

หลังจากนั้นข้อมูลจะถูกนำมาประมวลผลโดยใช้แบบจำลองราคาเฮโดนิค (Hedonic Price Model) โดยใช้วิธี Multiple Linear Regression อ้างอิงจาก

งานวิจัยที่ผ่านมา ดังกล่าวข้างต้น (Juthamat, 2015; Khambut & Srithong, 2019; Nutsabut, 2017) ดังนี้

$$P = \beta_0 + \beta_1 \text{MRT} + \beta_2 \text{ICHN} + \beta_3 \text{WLKG} + \beta_4 \text{LSIZ} + \beta_5 \text{UNT} + \beta_6 \text{USIZ} + \beta_7 \text{BED} + \beta_8 \text{FLVL} + \beta_9 \text{LIFT} + \beta_{10} \text{FURN} + \beta_{11} \text{LIBR} + \beta_{12} \text{MTGR} + \beta_{13} \text{EVC} + \beta_{14} \text{PSIZ} + \beta_{15} \text{HOSP} + \beta_{16} \text{SCHL} + \beta_{17} \text{MALL} + \beta_{18} \text{PARK} + \varepsilon$$

โดย P คือ ราคาคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการ (บาทต่อตารางเมตร)

ในส่วนของตัวแปรอิสระนั้น จะแบ่งออกตามปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง โครงสร้าง และสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียม ดังนี้

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ประกอบด้วยตัวแปรอิสระ ดังนี้

MRT คือ ระยะห่างจากรถไฟฟ้า MRT (เมตร)
 ICHN คือ การอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อซึ่งจะคำนวณโดยใช้ตัวแปรหุ่น โดยที่ 1 คือ คอนโดมิเนียมอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อในระยะ 500 เมตร และ 0 คือ คอนโดมิเนียมไม่ได้อยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ

WLKG คือ การอยู่ในระยะที่เดินไปสถานีได้ในระยะ 500 เมตร ซึ่งจะคำนวณโดยใช้ตัวแปรหุ่น โดยที่ 1 คือ คอนโดมิเนียมอยู่ในระยะที่เดินไปสถานีได้ และ 0 คือ คอนโดมิเนียมไม่ได้อยู่ในระยะที่เดินไปสถานีได้

ปัจจัยด้านโครงสร้าง

ประกอบด้วยตัวแปรอิสระ ดังนี้

LSIZ คือ ขนาดที่ดินของโครงการ (ตารางวา)

UNT คือ จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ

USIZ คือ ขนาดของห้อง (ตารางเมตร)

BED คือ จำนวนห้องนอน

FLVL คือ จำนวนของชั้น

LIFT คือ จำนวนลิฟต์โดยสาร

FURN คือ การมีเฟอร์นิเจอร์ซึ่งจะคำนวณโดยใช้ตัวแปรหุ่น โดยที่ 1 คือ คอนโดมิเนียมมีเฟอร์นิเจอร์ และ 0 คือ คอนโดมิเนียมไม่มีเฟอร์นิเจอร์

LIBR คือ การมีห้องสมุดซึ่งจะคำนวณโดยใช้ตัวแปรหุ่น โดยที่ 1 คือ คอนโดมิเนียมมีห้องสมุด และ 0 คือ คอนโดมิเนียมไม่มีห้องสมุด

MTGR คือ การมีห้องประชุมซึ่งจะคำนวณโดยใช้ตัวแปรหุ่น โดยที่ 1 คือ คอนโดมิเนียมมีห้องประชุม และ 0 คือ คอนโดมิเนียมไม่มีห้องประชุม

EVC คือ การมีจุดชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งจะคำนวณโดยใช้ตัวแปรหุ่น โดยที่ 1 คือ คอนโดมิเนียมมีจุดชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า และ 0 คือ คอนโดมิเนียมไม่มีจุดชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า

PSIZ คือ ขนาดของพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งคำนวณ

จากร้อยละของพื้นที่จอดรถต่อจำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ

ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

ประกอบด้วยตัวแปรอิสระ ดังนี้

HOSP คือ ระยะห่างของคอนโดมิเนียมจากโรงพยาบาลที่ใกล้ที่สุด

SCHL คือ ระยะห่างของคอนโดมิเนียมจากสถานศึกษาที่ใกล้ที่สุด

MALL คือ ระยะห่างของคอนโดมิเนียมจากห้างสรรพสินค้าที่ใกล้ที่สุด

PARK คือ ระยะห่างของคอนโดมิเนียมจากสวนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_{22}$ คือ สัมประสิทธิ์ของตัวแปร และ ε คือ ค่าความคลาดเคลื่อน

หลังจากนั้นข้อมูลจะถูกนำมาประมวลผลโดยใช้แบบจำลองราคาเฮโดนิค (Hedonic Price Model) โดยใช้วิธี Multiple Linear Regression อ้างอิงจากงานวิจัยที่ผ่านมาดังกล่าวข้างต้น (Juthamat, 2015; Khambut & Srithong, 2019; Nutsabut, 2017) ดังนี้

$$P = \beta_0 + \beta_1 MRT + \beta_2 ICHN + \beta_3 WLKG + \beta_4 LSIZ + \beta_5 UNT + \beta_6 USIZ + \beta_7 BED + \beta_8 FLVL + \beta_9 LIFT + \beta_{10} FURN + \beta_{11} LIBR + \beta_{12} MTGR + \beta_{13} EVC + \beta_{14} PSIZ + \beta_{15} HOSP + \beta_{16} SCHL + \beta_{17} MALL + \beta_{18} PARK + \varepsilon$$

ผลการวิจัย

การศึกษานี้จะใช้การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (Multiple Linear Regression) โดยใช้โปรแกรม EView ผลการศึกษาแสดงได้ดัง ตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ผลการศึกษาของปัจจัยที่มีผลต่อการตั้งราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพัฒนา

ตัวแปรอิสระ/ตัวแปรตาม	P
ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	
MRTS	-0.000185 (0.000333)
ICHN	-0.376218* (0.200662)
WLKG	0.023144 (0.293003)
ปัจจัยด้านโครงสร้าง	
LSIZ	0.000016* (0.000009)
UNT	-0.000164 (0.000162)
USIZ	-0.240341 (0.142765)
BEDS	0.481550** (0.182388)
FLVL	-0.005148 (0.009006)
LIFT	0.051330* (0.024685)
FURN	-0.081238 (0.193624)
LIBR	0.164222 (0.136859)
MTGR	-0.057787 (0.121601)

ตัวแปรอิสระ/ตัวแปรตาม	P
EVC	-0.153366 (0.146560)
PSIZ	0.311134 (0.327447)
ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม	
HOSP	-0.000162* (0.000008)
SCHL	-0.000122** (0.000004)
MALL	0.000055 (0.000067)
PARK	-0.000025 (0.000032)
R-squared	0.912553
F-statistic	4.695981*

หมายเหตุ ***, **, * คือ ตัวแปรที่มีระดับนัยสำคัญที่ 0.01, 0.05 และ 0.1 และ (-) คือ standard error

จากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งส่งผลกระทบต่อราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพัฒนาอย่างมีนัยสำคัญ โดยการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ (ICHN) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -0.376218 ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.1 หมายความว่า หากคอนโดอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อจะทำให้ราคามีแนวโน้มลดลง 37.6% และในส่วนของตัวแปรของระยะห่างจากรถไฟฟ้า MRT (MRT) และการอยู่ในระยะที่เดินไปสถานีได้ในระยะ 500 เมตร (WLKG) นั้นพบว่า ส่งผลกระทบอย่างไม่มีนัยสำคัญต่อราคาคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพัฒนา

สำหรับผลกระทบของปัจจัยด้านโครงสร้างอาคาร และห้องพบว่า ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์อย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน โดยจำนวนห้องนอน (BED) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.481550 ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.05 แสดงว่าหากคอนโดมีจำนวนห้องนอนเพิ่มขึ้น 1 ห้อง จะทำให้ราคามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 48.2%, จำนวนลิฟต์โดยสาร (LIFT) ก็ส่งผลกระทบในทิศทางบวกต่อราคาคอนโดมิเนียมเช่นกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.051330 ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.1 หมายความว่า หากคอนโดมีจำนวนลิฟต์โดยสารเพิ่มขึ้น 1 ตัว จะทำให้ราคาคอนโดมิเนียมมีเพิ่มขึ้น 5.13% และสำหรับตัวแปรด้านขนาดที่ดินของโครงการ (LSIZ) พบว่า มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.000016 ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.1 หมายความว่า หากคอนโดมีขนาดที่ดินของโครงการเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา ราคาคอนโดมิเนียมจะมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้น 0.0016% และในส่วนของตัวแปรอิสระอื่นที่สะท้อนถึงปัจจัยด้านโครงสร้าง ได้แก่ จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ (UNT) ขนาดของห้อง (USIZ) จำนวนชั้น (FLVL) การมีเฟอร์นิเจอร์ (FURN) ห้องสมุด (LIBR) ห้องประชุม (MTGR) การมีจุดชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EVC) และขนาดของพื้นที่จอดรถยนต์ (PSIZ) พบว่า ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมอย่างไม่มีนัยสำคัญ

สำหรับปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมพบว่า มีผลต่อราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์อย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน โดยตัวแปรอิสระในด้านของระยะห่างจากโรงพยาบาล (HOSP) มีค่าสัมประสิทธิ์ที่เท่ากับ -0.000162 ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.1 หมายความว่า หากคอนโดอยู่ห่างจากโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคามีแนวโน้มลดลง 0.0162% และระยะห่างจากโรงเรียน (SCHL) มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -0.000122 ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.05 หมายความว่า หากคอนโดอยู่ห่างจากโรงเรียนเพิ่มขึ้น 1 เมตร จะทำให้ราคามีลดลง 0.0122% และสำหรับตัวแปรของระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

ที่ใกล้ที่สุด (MALL) และระยะห่างจากสวนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด (PARK) พบว่า ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมอย่างไม่มีนัยสำคัญ

อภิปรายผล

จากผลการศึกษาในตารางที่ 1 พบว่า การอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ (ICHN) ส่งผลในทิศทางลบต่อราคาคอนโดมิเนียมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งแสดงว่าการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่ออาจส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมในบริเวณโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์นั้นลดลงได้ ซึ่งผลที่ได้ดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้อาจเนื่องจากสถานีเชื่อมต่อของรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์นั้นมีจำนวน 3 สถานีเท่านั้น ได้แก่ สถานีลาดพร้าวซึ่งจะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน สถานีลำสาละซึ่งเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้ม และสถานีหัวหมากซึ่งจะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์ อย่างไรก็ตามการเชื่อมต่อบริเวณสถานีลำสาละยังถือว่าไม่สามารถใช้เชื่อมต่อได้อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้มยังไม่ได้มีการเปิดการเดินทางเนื่องจากเพิ่งเริ่มมีการลงนามในสัญญาร่วมลงทุนของโครงการระหว่าง การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) และ บริษัททางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับสัมปทานเมื่อ วันที่ 18 ก.ค 2567 และจะมีการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าในส่วนกรุงเทพฯ ตะวันออกประมาณต้นปี พ.ศ. 2571 และทิศตะวันตกแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2573 (Thai PBS, 2024) และสำหรับสถานีหัวหมากซึ่งจะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์ยังพบปัญหาการเดินทางเนื่องจาก สถานีหัวหมากของแอร์พอร์ตเรลลิงก์อยู่ห่างกันประมาณ 100 เมตร ทำให้ผู้ใช้บริการจำเป็นต้องข้ามทางรถไฟของ รฟท. เพื่อเดินไปยังแอร์พอร์ตเรลลิงก์ ทำให้ประชาชนไม่สะดวกในการใช้บริการ โดยการทำ Skywalk เพื่อเชื่อมทางเดินดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณา (MGR Online, 2024) ดังนั้นจะมีเพียง

สถานีเชื่อมต่อที่สถานีลาดพร้าวเพียงสถานีเดียวที่สามารถใช้การได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุผลดังกล่าวนี้อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้การอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่ออาจส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมในบริเวณโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพัฒนาขึ้นลดลงได้ เนื่องจากการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อยังไม่ได้เป็นปัจจัยที่สะท้อนถึงทำเลที่ตั้งที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางเท่าที่ควรเพราะมีสถานีเชื่อมต่อที่น้อย และสถานีเชื่อมต่อที่มีอยู่ยังไม่สามารถใช้ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมขึ้นลดลงได้ อีกทั้งปัจจัยทำเลที่ตั้งทางด้านของระยะห่างจากรถไฟฟ้า MRT และการอยู่ในระยะที่เดินไปสถานีได้ในระยะ 500 เมตรนั้นพบว่า ส่งผลกระทบบ่อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งแสดงว่าปัจจัยทำเลที่ตั้งในด้านดังกล่าวไม่ได้เป็นปัจจัยที่สำคัญ ที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพัฒนาเมื่อเทียบกับปัจจัยทำเลที่ตั้งในด้านของการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อซึ่งส่งผลอย่างมีนัยสำคัญ

ในส่วนของปัจจัยด้านโครงสร้างของอาคารและห้องผลการศึกษาพบว่า จำนวนห้องนอน (BED) ส่งผลในทิศทางบวกต่อราคาคอนโดมิเนียม ผลดังกล่าวสอดคล้องกับที่คาดหวัง เนื่องจากคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนห้องนอนมากขึ้นมักจะมีพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวางขึ้น สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้มากขึ้น ซึ่งแสดงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มาก และจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ราคาของคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นได้ เนื่องจากผู้ขายจำเป็นต้องมีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้าง ผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Kaluntakasuwan (2017) อีกทั้งผลการศึกษาพบว่า จำนวนลิฟท์ (LIFT) ส่งผลในทิศทางบวกต่อราคาคอนโดมิเนียม ผลดังกล่าวสอดคล้องกับที่คาดหวัง เนื่องจากคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนลิฟท์มากขึ้น จะช่วยเพิ่มความสะดวกสบายในการเดินทางภายในอาคารลดระยะเวลาในการรอคอยและรองรับผู้อยู่อาศัยได้จำนวนมากขึ้น จึงทำให้ราคาของคอนโดมิเนียมที่มีโครงสร้างที่มากขึ้นในด้านของจำนวนลิฟท์นี้มีราคา

ที่สูงขึ้น ผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Nutsabut (2017) นอกจากนั้นแล้วผลการศึกษาพบว่า ขนาดที่ดิน (LSIZ) ของโครงการส่งผลในทิศทางบวกต่อราคาคอนโดมิเนียม ผลดังกล่าวสอดคล้องกับที่คาดหวัง เนื่องจากโครงการที่มีขนาดที่ดินใหญ่มักจะมีพื้นที่สำหรับพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกหรือพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ได้มากกว่า ซึ่งเป็นปัจจัยดึงดูดผู้ซื้อและเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการทำให้ราคาสูงขึ้นได้ ผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Juthamat (2015)

สำหรับปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมผลการศึกษาพบว่า ระยะห่างจากโรงพยาบาล (HOSP) ส่งผลในทิศทางลบต่อราคาคอนโดมิเนียม ผลดังกล่าวสอดคล้องกับที่คาดหวังเนื่องจากคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ใกล้โรงพยาบาล จะช่วยให้ผู้อยู่อาศัยเข้าถึงบริการทางการแพทย์ได้สะดวกและรวดเร็วขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีฉุกเฉินซึ่งทำให้สภาพแวดล้อมรอบโครงการอยู่ในจุดที่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดิน และที่อยู่อาศัยบริเวณดังกล่าวสูงขึ้นตามไปด้วย ผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของ Kaluntakasuwan (2017) และผลการศึกษาพบว่าระยะห่างจากโรงเรียน (SCHL) ส่งผลในทิศทางลบต่อราคาคอนโดมิเนียม ผลดังกล่าวสอดคล้องกับที่คาดหวังเนื่องจากคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ใกล้โรงเรียนมักเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อที่มีบุตรหลานวัยเรียนเนื่องจากสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียน ลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางซึ่งทำให้คอนโดมิเนียมบริเวณดังกล่าวมีสภาพแวดล้อมที่ดี และทำให้ราคาที่ดินบริเวณนี้สูงขึ้นซึ่งจะส่งผลต่อต้นทุนของผู้ขาย และทำให้การตั้งราคาบริเวณดังกล่าวมักสูงกว่าแหล่งอื่น ผลการศึกษานี้สอดคล้องกับ Kaluntakasuwan (2017) และ Kumsombut (2019)

โดยหากพิจารณาระดับของผลกระทบของตัวแปรอิสระดังแสดงในตารางที่ 1 ซึ่งสะท้อนถึงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง โครงสร้าง และสภาพแวดล้อมแล้วพบว่า ตัวแปรที่สะท้อนถึงปัจจัยด้านโครงสร้างใน

ด้านของจำนวนห้องนอน (BED) ส่งผลกระทบต่อราคา คอนโดมิเนียมในระดับที่มากที่สุด รองลงมาคือ ปัจจัยด้านของทำเลที่ตั้งในด้านการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ (ICHN) ปัจจัยด้านโครงสร้างในด้านของจำนวนลิฟท์โดยสาร (LIFT) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมในด้านของระยะห่างของคอนโดมิเนียมจากโรงพยาบาลที่ใกล้ที่สุด (HOSP) และโรงเรียนที่ใกล้ที่สุด (SCHL) และปัจจัยด้านโครงสร้างในด้านของขนาดที่ดินของโครงการ (LSIZ) ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสาย นคราพัฒนา นั้น ปัจจัยด้านโครงสร้างจะมีอิทธิพลมากที่สุด รองลงมาคือ ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง และด้านสภาพแวดล้อมตามลำดับ

สรุปผล

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตั้งราคา คอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานครสาย นคราพัฒนา โดยใช้แบบจำลองราคาฮีโดนิค ในการวิเคราะห์ และเก็บข้อมูลทุติยภูมิจากคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลืองไม่เกิน 2 กิโลเมตรที่มีการเสนอขายครั้งแรกตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 ถึง 2567 และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ พบข้อสรุปดังนี้

1. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งด้านการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อส่งผลเชิงลบต่อราคาคอนโดมิเนียมทั้งนี้ อาจเนื่องมาจากสถานีเชื่อมต่อของรถไฟฟ้ามหานครสาย นคราพัฒนา ในปัจจุบัน อาจยังมีสถานีเชื่อมต่อที่น้อย และสถานีเชื่อมบางสถานียังไม่สามารถใช้ได้อย่างสมบูรณ์ ดังนั้นภาวะดังกล่าวอาจส่งผลให้ราคา คอนโดมิเนียมในบริเวณดังกล่าวนั้นลดลงได้ เนื่องจากการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ ยังไม่ได้เป็นปัจจัยที่สะท้อนถึงทำเลที่ตั้งที่ดี และสะดวกต่อการเดินทางเท่าที่ควร

2. ปัจจัยด้านโครงสร้าง ได้แก่ จำนวนห้องนอน จำนวนลิฟท์ และขนาดที่ดิน ส่งผลเชิงบวกต่อคอนโดมิเนียม ซึ่งแสดงว่าปัจจัยทางด้านโครงสร้างจะสะท้อนถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนกลาง

ที่มาก ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ราคาของคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้นได้

3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม ได้แก่ ระยะห่างจากโรงเรียน และโรงพยาบาลส่งผลในทิศทางลบต่อคอนโดมิเนียม ซึ่งสะท้อนว่าคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในสถานที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงพยาบาล และสถานศึกษา จะมีปัจจัยทางสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และทำให้ราคาของคอนโดมิเนียมสูงขึ้นได้

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยนี้

1.1 จากผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ด้านการอยู่ใกล้สถานีเชื่อมต่อส่งผลเชิงลบต่อราคาคอนโดมิเนียม ซึ่งอาจเนื่องมาจากการสร้างรถไฟฟ้าสายนี้ยังมีสถานีเชื่อมต่อที่น้อย และสถานีเชื่อมบางสถานียังไม่สามารถใช้ได้อย่างสมบูรณ์ ดังนั้น ผู้พัฒนาโครงการบริเวณแนวรถไฟฟ้าสายนี้ในอนาคต ควรพิจารณาสร้างโครงการในทำเลที่ใกล้สถานีเชื่อมต่อ ในระยะเวลาที่สถานีเชื่อมต่อสามารถใช้งานได้อย่างสมบูรณ์ เพื่อให้สามารถตั้งราคาโครงการได้เพิ่มขึ้น หรืออาจในกรณีที่บางทำเลที่ตั้งของโครงการตามแนวรถไฟฟ้าที่มีสถานีเชื่อมต่อที่น้อย ผู้พัฒนาอาจพิจารณาสร้างคอนโดมิเนียมในแหล่งอื่นแทน

1.2 จากผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยด้านโครงสร้าง ได้แก่ จำนวนห้องนอน และจำนวนลิฟท์ที่มากจะส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการควรให้ความสำคัญในการออกแบบพื้นที่คอนโดมิเนียมเพื่อให้มีจำนวนห้อง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์โดยสารที่เพียงพอ อีกทั้งจากการศึกษาพบว่า ขนาดที่ดินที่ใหญ่จะส่งผลให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มที่มากขึ้น ดังนั้น โครงการควรเลือกพัฒนาโครงการบนที่ดินขนาดใหญ่เพื่อให้มีความสามารถในการตั้งราคาที่สูงขึ้นได้

1.3 จากผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมในด้านของความใกล้เคียงกับโรงเรียน และโรงพยาบาลส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียม

เพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นผู้พัฒนาควรเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้สถานศึกษา หรือโรงพยาบาลเพื่อเพิ่มความสะดวกและตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กและผู้สูงอายุ

2. ข้อเสนอแนะในครั้งถัดไป

การศึกษาครั้งต่อไปควรศึกษาเพิ่มเติม

เกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้ซื้อในกลุ่มต่าง ๆ ในแนวรถไฟฟ้ามหานครสายนคราพิพัฒน์ เช่น กลุ่มครอบครัวคนโสด หรือกลุ่มผู้สูงอายุ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เฉพาะเจาะจงมากขึ้นในการพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการในแต่ละกลุ่ม

References

- Chairat, K. (2022). *The correlation between the distance from the outer central business district and the retail price of the condominiums* [Master's thesis]. Thammasat University. https://ethesisarchive.library.tu.ac.th/thesis/2022/TU_2022_6402034034_16437_25871.pdf [in Thai]
- Chinapin, S. (2021). *The locational factors affecting the prices of condominiums along the train routes: A case studies of the blue line extension route, BTS Silom line extension route and BTS Gold Line* [Master's thesis]. Chulalongkorn University. <https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/5051/> [in Thai]
- Eastern Bangkok Monorail Company Limited. (2023). *MRT map of Yellow Line*. https://www.facebook.com/photo.php?fbid=122673210850975&id=100093248893006&set=a.112091178575845&locale=th_TH [in Thai]
- Juthamat, P. (2015). *Factors determining condominium price in North Bangkok Metropolitan region*. North Bangkok University Press. https://app.northbkk.ac.th/research_/themes/downloads/abstract/1487330170_abstract.pdf [in Thai]
- Kaluntakasuwan, S. (2017). *Factors influencing luxury and super-luxury condominium prices in Bangkok* [Master's thesis]. Thammasat University. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:139689 [in Thai]
- Khambut, S., & Srithong, C. (2019). Factors influencing decision making on purchasing condominiums along the MRT Purple Line among the consumers in Nonthaburi District. *Journal of Management Science Review*, 1(1), 7-16. <https://so03.tci-thaijo.org/index.php/msaru/article/view/248361/167204> [in Thai]
- Klinchuanchun, P. (2023). *Business/industry trends 2024-2026: Residential business in Bangkok and Metropolitan area*. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-bmr/io/housing-in-bmr-2024-2026> [in Thai]
- Kumsombut, I. (2019). *Price determinant factors of condominium in Bangkok* [Master's thesis]. National Institute of Development Administration. https://econ.nida.ac.th/wp-content/uploads/2020/11/1.7-6020322017_Poster_Iththipon.k-1.pdf [in Thai]

- MGR Online. (2024). *The land traffic management committee has approved the construction of a skywalk connecting the “Yellow Line” and “Airport Link”*. <https://mgronline.com/business/detail/9670000004337> [in Thai]
- Nutsabut, N. (2017). *Application of the pricing model for appropriate pricing in the development of luxury class condominium projects in Bangkok* [Master’s thesis]. Thammasat University. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:141905 [in Thai]
- Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning. (2022). *Environmental condition of Thailand of 2022*. <https://www.onep.go.th/book/soe2565/> [in Thai]
- Tanaviboonchai, S. (2016). *Influential factors for purchasing condominium along skytrain and subway lines in Bangkok and its vicinity* [Master’s thesis]. Thammasat University. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:93642 [in Thai]
- Thai PBS. (2024, November 11). *The open of MRT Orange Line (Thai Cultural Center-Minburi) in 2028*. <https://www.thaipbs.or.th/news/content/342167> [in Thai]



Name and Surname: Kritthaphat Thongchote

Highest Education: Bachelor Degree in Economics, Department of Economics, Kasetsart University

Affiliation: Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University

Field of Expertise: Economics and Business Economics



Name and Surname: Attasuda Lerskullawat

Highest Education: Ph.D. in Economics, University of Birmingham, UK

Affiliation: Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University

Field of Expertise: Money and Banking, Monetary Policy, Financial Development, Financial Economics, and Financial Market