ความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่ากับลักษณะของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

Relationship Between Rental Price and Characteristics of Apartments In Bangkok

รับบทความ 22/04/2019
แก้ไขบทความ 27/05/2019
ยอมรับบทความ 28/05/2019

ชนากานต์ สุรมิตร
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Chanakan Suramit
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
Chanakan.sur@gmail.com

บทคัดย่อ

การเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่าตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ส่งผลให้อพาร์ตเมนต์มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามความแตกต่างของทำเลและลักษณะทางกายภาพมีผลต่อราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง และราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ที่เกี่ยวกับการเช่าอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 471 แห่ง ระหว่างเดือนมีนาคม-มิถุนายน 2561 รวมไปถึงศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่ากับทำเลที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์โดยใช้การวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน

ผลการศึกษาพบว่า 1 อพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตชั้นในและชั้นกลางของเมือง คิดเป็นร้อยละ 40 และ 47 ตามลำดับ ส่วนในเขตชั้นนอกมีอยู่ร้อยละ 13 ทั้งนี้มีที่ตั้ง 2 ลักษณะคือ (1 ตั้งอยู่ตามแนวเส้ นทางคมนาคม และ (2 ตั้งอยู่ใกล้สาธารณูปการ ทั้งนี้พบว่า อพาร์ตเมนต์ที่อยู่ในเขตเมืองชั้นในและชั้นกลางมักอยู่ใกล้แหล่งงาน ขณะที่อพาร์ตเมนต์ในเขตเมืองชั้นนอกมักตั้งใกล้แหล่งจับจ่ายใช้สอย 2 ราคาค่าเช่าอพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลาง (4,351-7,050 บาทต่อเดือน โดยห้องพักส่วนใหญ่มีขนาดเล็ก 12 -27 ตารางเมตร และมีลักษณะทางกายภาพที่ใกล้เคียงกัน 3 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่พบมากที่สุด คือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และอินเตอร์เน็ตไร้สาย สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักส่วนใหญ่เป็นด้านความปลอดภัย 4 ลักษณะของอพาร์ตเมนต์มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่าค่อนข้างสูง ทั้งนี้พบว่า เขตที่ตั้ง สถานที่ขนส่งสาธารณะ สถานศึกษา จำนวนปีที่เปิดให้บริการ ขนาดหน่วยพัก และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาค่าเช่าอพาร์ตเมนต์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นถึงลักษณะ (Characteristics) ของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร รวมถึงปัจจัยที่กำหนดราคา ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบอพาร์ตเมนต์ให้สอดคล้องกับราคาค่าเช่า นอกจากนี้ผลการศึกษายังสะท้อนให้เห็นลักษณะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทเช่าโดยเฉพาะด้านอุปทานในเขตกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

คำสำคัญ: *อพาร์ตเมนต์ ราคาค่าเช่า ลักษณะทางกายภาพ*

Abstract

Increasing number of rental residences based on demands of occupants affected to larger expansion of apartment that was one type of rental residences. However, differences on locations and physical characteristics had the effect on rental fees of apartments. This research aims to study on physical characteristics, locations, and rental fees of apartments in Bangkok by collecting data from 471 websites related to rental apartments in Bangkok during March-June 2018 as well as to study on the relationship between rental fees and locations of apartments by using descriptive statistics and inferential statistics

The results revealed that: 1) The number of apartments in inner city, urban fringe, and suburb of Bangkok was calculated to be 40%, 47%, and 13%, respectively. There were 2 types of locations including: (1) apartment crowdedly located along transportation routes (2) apartments crowdedly located near public facilities,Public facility located nearest to apartments in inner city and urban fringe of Bangkok was workplaces and public facility located nearest to apartments in suburb of Bangkok was shopping area; 2) The rental fees of most apartments in Bangkok were in moderate level (4,351 – 7,050 baht per month) and most were small size (12-27 square meters) with similar physical characteristics; 3) Facilities that were mostly found in apartment rooms were furniture, air-conditioners, and wireless internet. Most facilities found outside apartment rooms were security; 5) Factors on physical characteristics had the relationship with rental fees in high level. In addition, it was also found that the location, public transport, education, year of service opening, size of accommodation, and facilities could be used for predicting rental fees of apartments statistically significant.

The results indicated characteristics of apartments in Bangkok as well as factors on pricing were beneficial for designing apartments to be consistent with rental fees. Moreover, the results also reflected current characteristics of rental real estate market, especially its supply, in Bangkok.

***keywords**: Apartment, Rental Price, Physical characteristic*

บทนำ

ที่อยู่อาศัยประเภทเช่าในกรุงเทพมหานครมีจำนวนมากขึ้นครอบคลุมในหลายพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร จากผลสำรวจสถิติกิจการประเภท หอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า อพาร์ตเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประจำปีพ.ศ. 2556-2559 พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าในกรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี ในปีพ.ศ.2559 สถิติกิจการประเภทเช่าเพิ่มจากปีพ.ศ. 2558 มากถึงร้อยละ 10.42 ซึ่งสอดคล้องกับผลสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนปีพ.ศ. 2554-2558 พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทเช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 10

การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันนิยมพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในแนวดิ่งเนื่องจากพื้นที่ที่ใช้ในการก่อสร้างมีอยู่อย่างจำกัด ดังนั้นจึงนิยมพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยในแนวดิ่งเพราะใช้พื้นที่น้อยแต่สามารถรองรับผู้อยู่อาศัยได้เป็นจำนวนมาก (ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล, 2558) และเนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ มีประชากรที่เข้ามาเพื่อศึกษา และทำงานเป็นจำนวนมาก ที่อยู่อาศัยประเภทหนึ่งที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนนี้คืออพาร์ตเมนต์ เพราะอพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่อยู่ใกล้แหล่งงาน หรือสถานศึกษา (สงกรานต์ คงเพชร, 2553) อีกทั้งอพาร์ตเมนต์ยังมีหลายประเภทและหลายระดับราคาสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสม (พัลลภ กฤตยานวัช, 2548)

ชนัญญา ประดิษฐารมณ์ (2559) พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่ามากที่สุด คือทำเลที่ตั้งต้องตั้งอยู่ใกล้แหล่งงานหรือสถานศึกษา มีการเดินทางที่สะดวก มีระบบขนส่งมวลชนที่ดีทำให้ประหยัดเวลาในการเดินทาง ขณะที่ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558 พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัย 2 ปัจจัยที่สำคัญ คือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านการจัดการภายในของอพาร์ตเมนต์ อีกทั้งการศึกษาของพนิดา ร้อยดวง (2549) พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญมากกับปัจจัยด้านกายภาพ เช่น ขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และปัจจัยด้านราคาค่าเช่าก็เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าด้วยเช่นกัน

ผลการศึกษาที่ผ่านมาส่วนใหญ่ระบุเฉพาะปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินในเช่า แต่ผลการศึกษายังไม่ได้ชี้ให้เห็นประเด็นของลักษณะตลาดของอพาร์ตเมนต์ รวมถึงยังไม่มีการศึกษาที่บ่งชี้อย่างชัดเจนถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่ากับลักษณะของอพาร์ตเมนต์ ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาลักษณะของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร รวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาค่าเช่ากับลักษณะของอพาร์ตเมนต์ โดยมีคำถามที่สำคัญ คือลักษณะทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์ในแต่ละทำเลที่ตั้งมีลักษณะอย่างไร มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่าหรือไม่ อย่างไร โดยการศึกษานี้จะนำไปสู่ข้อค้นพบที่ทำให้ทราบถึงลักษณะทางกายภาพของอพาร์ตเมนต์ในแต่ละทำเล ประกอบกับระดับราคาของอพาร์ตเมนต์ และเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะและราคาค่าเช่า รวมไปถึงทำเลที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละทำเลที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาปัจจัยลักษณะของอพาร์ตเมนต์ที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

การทบทวนวรรณกรรม

1. การเช่าที่อยู่อาศัย

แนวคิดการเช่าที่อยู่อาศัย ในช่วงเริ่มต้นการทำงานของกลุ่มผู้จบใหม่ยังไม่มีแหล่งงานที่ชัดเจนคนกลุ่มนี้ควรเช่าที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานก่อน เนื่องจากการเดินทางถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย เพราะในกรุงเทพมหานครมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงมาก อีกทั้งการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ควรมีความพร้อมในหลาย ๆ ด้าน ดังนั้นผู้ที่ยังไม่มีความพร้อมจึงควรเลือกเช่าที่อยู่อาศัยก่อนตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยต่อไปในอนาคต (มานพ พงศทัต, 2527 รวมไปถึงราคาที่อยู่อาศัยและที่ดินที่สูงขึ้น ทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยส่งผลให้การเช่าที่อยู่อาศัยมีความจำเป็น (ประยูร ดำรงชิตานนท์, 2556

2. แนวคิดเกี่ยวกับอพาร์ตเมนต์

อพาร์ตเมนต์ หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยที่มีการแบ่งห้องพักเป็นหลายหน่วยเพื่อการให้เช่า โดยขนาดจะขึ้นอยู่กับราคาค่าเช่าและระดับคุณภาพ ห้องอาจจะเป็นเพียงห้องโล่งที่ไม่มีการตกแต่ง หรือเป็นห้องที่ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เช่น เตียง ตู้ โต๊ะ หรือจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น (พัลลภ กฤตยานวัช, 2548)

ประเภทของอพาร์ตเมนต์สามารถแบ่งตามทำเลที่ตั้งได้ ดังนี้ 1) ระดับพิเศษ ตั้งอยู่ใจกลางเมืองที่เป็นเขตศูนย์กลางธุรกิจการค้า 2) ระดับสูง อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง 3) ระดับกลาง อพาร์ตเมนต์ตั้งอยู่ไม่ห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ เดินทางสะดวก 4) ระดับธรรมดาตั้งอยู่บริเวณที่มีความสะดวกในการเดินทาง 5) ระดับล่าง ส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ในซอย (ซอฟท์บิส พลัส, 2561)

ปัจจัยที่มีผลต่อการเช่าอพาร์ตเมนต์ของผู้อยู่อาศัย เช่น ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของอพาร์ตเมนต์เป็นไปตามความต้องการ รวมไปถึงมีสิ่งอำนวยความสะดวก และระบบรักษาความปลอดภัย ทั้งนี้ราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ที่เหมาะสมก็เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าของผู้เช่าด้วยเช่นกัน (อนุชา กุลวิสุทธิ์, 2556) อีกทั้งในงานของพนิดา ร้อยดวง (2549 พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญมากกับปัจจัยด้านกายภาพ เช่น ขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

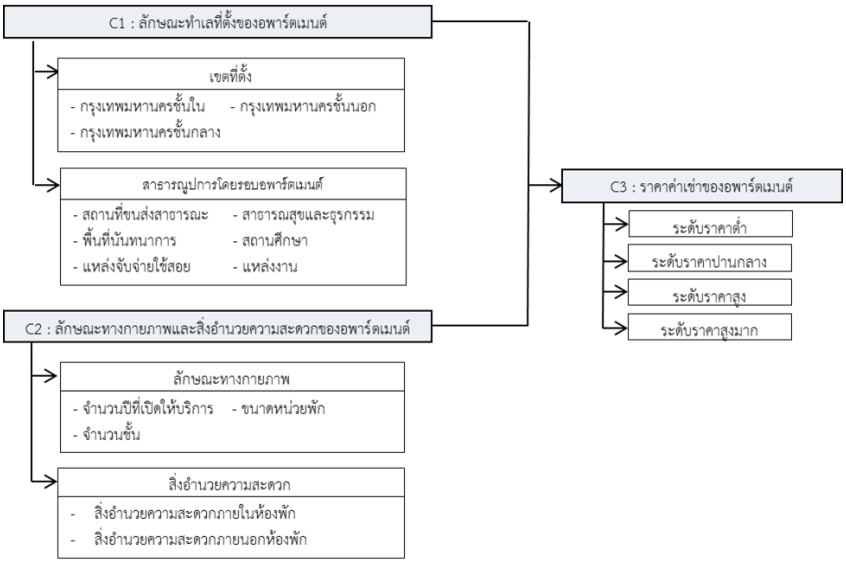
3. ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

ทำเลที่ตั้ง หมายถึง พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ที่มีสภาพแวดล้อมที่จะช่วยทำให้ธุรกิจสามารถดำเนินงานได้อย่างสะดวก ซึ่งทำเลที่ตั้งต้องมีความเหมาะสมกับประเภทธุรกิจ มีความสะดวกในด้านการคมนาคม และอยู่ในย่านชุมชน ในแต่ละพื้นที่จะมีสภาพแวดล้อมที่เด่นแตกต่างกันไป (ประสิทธิ์ พิมพ์เวียงคำ, 2560) โดยปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยพิจารณาจากการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่าง ๆ เช่น แหล่งงาน รวมไปถึงการบริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (อนุชา กุลวิสุทธิ์, 2556 อีกทั้งในงานของต่อศักดิ์ มีสุข (2547 พบว่าอพาร์ตเมนต์จะมีจำนวนมากขึ้นเมื่อมีการเดินทางที่สะดวกขึ้น เช่น มีระบบรถไฟฟ้า แต่ก็ทำให้ราคาค่าเช่าอพาร์ตเมนต์ปรับตัวสูงขึ้นด้วย

วิธีดำเนินงานวิจัย

1. กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดแนวคิดที่สำคัญ ประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก คือ ลักษณะของอพาร์ตเมนต์ สิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์ ซึ่งทั้งสองส่วนมีผลต่อส่วนที่ 3 คือเรื่องราคาค่าเช่าซึ่งผู้วิจัยจะวิเคราะห์ตามระดับราคา 4 ระดับ ในด้านลักษณะของอพาร์ตเมนต์ ประกอบด้วยตัวแปร ได้แก่ ลักษณะทำเลที่ตั้ง รูปแบบทางกายภาพ ส่วนด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการศึกษา

2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดประชากร คือ อพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครที่มีประกาศในฐานข้อมูลเว็บไซต์ renthub โดยบริษัท ซิมเปิ้ล มีเดีย จำกัด ซึ่งเป็นเว็บไซต์ที่รวบรวมอพาร์ตเมนต์ให้เช่ามากที่สุด ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด จำนวน 4,614 แห่ง (ข้อมูล ณ เดือนเมษายน 2561 คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตร Taro Yamane ได้อย่างน้อย 400 ตัวอย่าง ในงานวิจัยนี้ผู้วิจัยใช้วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเป็นระบบและแบ่งกลุ่มตัวอย่างเป็น 3 กลุ่ม คือ เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง และเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ตามการแบ่งพื้นที่ของกองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาความแตกต่างกันของอพาร์ตเมนต์ในแต่ละทำเลที่ตั้ง และเลือกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนในแต่ละเขตที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ที่ลงประกาศได้จำนวนอพาร์ตเมนต์ตามเกณฑ์การคัดเลือก ดังนี้

ตาราง 1 จำนวนอพาร์ตเมนต์กลุ่มตัวอย่างในแต่ละเขตที่ตั้ง

อพาร์ตเมนต์	เขตกรุงเทพมหานคร	จำนวนที่ลงประกาศในเว็บไซต์	สัดส่วน	จำนวนตามสัดส่วน	จำนวนตัวอย่างตามเกณฑ์การคัดเลือก
กรุงเทพมหานครชั้นใน	พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร บางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง คลองเตย จตุจักร ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดินแดง วัฒนา	1,938	42	168	188
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	พระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางพลัด ภาษีเจริญ จอมทอง ราษฎร์บูรณะ สวนหลวง บางนา ทุ่งครุ บางแค วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง สายไหม	2,076	45	180	223
กรุงเทพมหานครชั้นนอก	มีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง ตลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน หลักสี่ คลองสามวา บางบอน ทวีวัฒนา	600	13	52	60
กรุงเทพมหานคร	**รวมเขตกรุงเทพมหานคร**	4,614	100	400	471

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากบริษัท ซิมเปิ้ล มีเดีย จำกัด

3. การรวบรวมข้อมูล

1 รวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ renthub ประกอบด้วยทำเลที่ตั้ง ขนาดหน่วยพัก สิ่งอำนวยความสะดวก และราคาค่าเช่า เก็บข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอพาร์ตเมนต์ เช่น รูปแบบ จำนวนชั้น จำนวนห้องทั้งหมด จำนวนปีที่เปิดให้บริการ (ใช้การโทรศัพท์สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมกับอพาร์ตเมนต์แต่ละแห่งโดยตรง, บันทึกข้อมูลทั้งหมดลงในตารางการเก็บข้อมูล และบันทึกตำแหน่งที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในแผนที่

2 รวบรวมข้อมูล จากเว็บไซต์ Goodwalk ได้แก่ ระดับศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการประเภทต่าง ๆ ด้วยการเดิน ที่พัฒนาโดยศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ระบุตำแหน่งที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ลงในเว็บไซต์ จากนั้นเว็บไซต์จะแสดงผลค่าคะแนนศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการทั้ง 6 ด้าน อ้างอิงจากตำแหน่งที่ระบุถึงสาธารณูปการต่าง ๆ และบันทึกข้อมูลทั้งหมดลงในตารางการเก็บข้อมูล เพื่อใช้อธิบายสาธารณูปการโดยรอบอพาร์ตเมนต์

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

1) ข้อมูลจากเว็บไซต์ renthub วิเคราะห์โดยการจัดกลุ่มและแสดงความหนาแน่นในแผนที่ใช้เพื่ออธิบายข้อมูลลักษณะทำเลที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ และวิเคราะห์โดยสถิติ แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) เพื่ออธิบายข้อมูลลักษณะทางกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์ที่ได้จากการสำรวจ และใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inference statistics) ด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis) ในการหาปัจจัยเชิงคุณลักษณะที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

2) ข้อมูลจากเว็บไซต์ Goodwalk วิเคราะห์โดยใช้ค่าคะแนนเพื่ออธิบายสาธารณูปการโดยรอบอพาร์ตเมนต์

ผลการศึกษา

ผู้วิจัยจะนำเสนอผลการศึกษาเป็น 6 ส่วนดังนี้

1. ลักษณะทำเลที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการเก็บข้อมูลอพาร์ตเมนต์ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 471 แห่ง โดยแบ่งออกเป็นเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ชั้นกลาง และชั้นนอก พบว่าเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางมีสัดส่วนจำนวนอพาร์ตเมนต์มากที่สุด ที่ร้อยละ 47.35 รองลงมาคือเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน (ร้อยละ 39.92) และเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก (ร้อยละ 12.74) ตามลำดับ จากการศึกษายังพบว่าเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางมีจำนวนหน่วยพักอาศัยมากที่สุดจำนวน 16,937 หน่วย (ร้อยละ 48.80) รองลงมาคือเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน (ร้อยละ 35.76 และเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก (ร้อยละ 15.43 ตามลำดับ

ตาราง 2 จำนวนและหน่วยพักอาศัยของอพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานคร

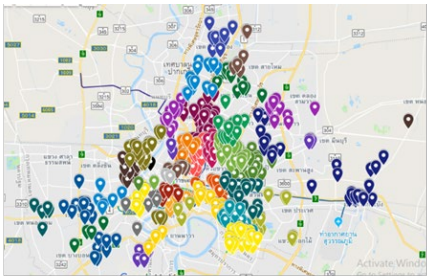
จำนวนและหน่วยพัก ของอพาร์ตเมนต์	กรุงเทพมหานครชั้นใน		กรุงเทพมหานครชั้นกลาง		กรุงเทพมหานครชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนอพาร์ตเมนต์	188	39.92	223	47.35	60	12.74	471	100
จำนวนหน่วย	12,411	35.76	16,937	48.80	5,356	15.43	34,704	100

อพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน มีการกระจุกตัวแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ 1 BI 1 เกาะตัวกันบนถนนรัชดาภิเษกและสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งมีแหล่งงานที่สำคัญ 2) BI 2 มีมากตามแนวรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท รถไฟฟ้าสายสีลม และรถไฟฟ้าใต้ดิน 3 BI 3 เขตบางกอกน้อยมีการกระจุกตัวกันใกล้สาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล และแหล่งจับจ่ายใช้สอย

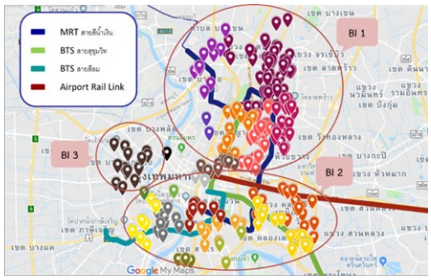
อพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง มีการกระจุกตัวกันมาก โดยเฉพาะเขตติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ 1 BU 1 มีการเกาะกลุ่มกันตามแนวถนนที่สำคัญ รวมไปถึงบริเวณแหล่งจับจ่ายใช้สอย และโรงพยาบาล 2 BU 2 กระจุกตัวตามแนวรถไฟฟ้าสถานีอ่อนนุชถึงแบริ่ง ในช่วงนี้จะมีแหล่งจับจ่ายใช้สอยมาก 3 BU 3 เกาะกลุ่มกันตามสาธารณูปการ เช่น แหล่งจับจ่ายใช้สอย สถานศึกษาที่สำคัญ และบริเวณสวนสาธารณะ เป็นต้น

อพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก มีการกระจุกตัวเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ คือ 1) BS 1 มีการเรียงตัวกันตามแนวถนนวิภาวดีรังสิตตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนงามวงศ์วานไปจนถึงบริเวณสนามบินดอนเมือง ซึ่งมีการกระจายตัวไปตามสาธารณูปการที่สำคัญต่าง ๆ เช่น สถานศึกษา และแหล่งงาน เป็นต้น 2) BS 2 ในเขตลาดกระบังจะกระจุกตัวอยู่ใกล้กับสถานศึกษาที่สำคัญ และบริเวณสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ สถานีลาดกระบัง 3) BS 3 มีการกระจายตัวมาก ส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้เคียงกับแหล่งจับจ่ายใช้สอย

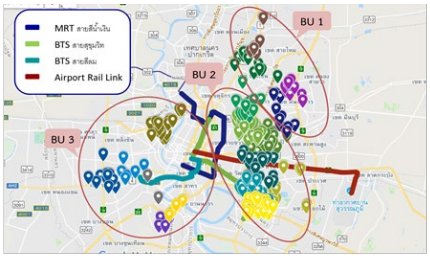
ลักษณะที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์สามารถแบ่งได้ 2 แบบ คือ 1) อพาร์ตเมนต์ที่เกาะตัวกันตามแนวเส้นทางคมนาคม โดยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลางจะเกาะตัวกันมากตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า และรถไฟฟ้าใต้ดิน 2) อพาร์ตเมนต์ที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะเกาะตัวกันใกล้แหล่งจับจ่ายใช้สอย โรงพยาบาล และสถานศึกษา



ที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร



ที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน



ที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง



ที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก

ภาพ 2 ตำแหน่งที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ที่มา : ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลเว็บไซต์เร้นท์ฮับ นำข้อมูลมาระบุตำแหน่ง (Plot) ลงในแผนที่ (วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2561 – 30 มิถุนายน 2561)

หมายเหตุ : BI = เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน BU = เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง BS = เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก

(การจัดกลุ่มของอพาร์ตเมนต์ดูจากการกระจุกตัวที่ใกล้เคียงกันตามแนวถนน หรือสาธารณูปการประเภทต่าง ๆ

2. ราคาค่าเช่าอพาร์ตเมนต์

จากการวิเคราะห์ราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครพบว่า อพาร์ตเมนต์มีราคาค่าเช่าสูงสุดและราคาค่าเช่าต่ำสุด คือ 18,500 บาทต่อเดือน และ 1,650 บาทต่อเดือน ตามลำดับ โดยมีราคาค่าเช่าเฉลี่ย 6,424 บาทต่อเดือน หากแบ่งตามลักษณะทำเลที่ตั้ง พบว่ากลุ่มอพาร์ตเมนต์ที่ตั้งอยู่ตามเส้นทางคมนาคม เช่น แนวรถไฟฟ้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และกรุงเทพมหานครชั้นกลาง มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด คือ 9,679 บาทต่อเดือน และ 6,296 บาทต่อเดือน ตามลำดับ แต่เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกอพาร์ตเมนต์ที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการ มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด คือ 6,017 บาทต่อเดือน เนื่องจากอพาร์ตเมนต์ในกลุ่มนี้อยู่ใกล้สาธารณูปการที่สำคัญขนาดใหญ่ เช่น สนามบินดอนเมือง และมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ (ตาราง 3)

ตาราง 3 ราคาค่าเช่าอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

หน่วย:บาทต่อเดือน

ราคา	กรุงเทพมหานครชั้นใน				กรุงเทพมหานครชั้นกลาง				กรุงเทพมหานครชั้นนอก			
	BI 1	BI 2	BI 3	BI	BU 1	BU 2	BU 3	BU	BS 1	BS 2	BS 3	BS
สูงสุด	18,500	18,000	17,250	18,500	9,250	17,000	17,250	17,250	14,750	8,500	8,750	14,750
ต่ำสุด	2,500	3,650	2,150	2,500	2,000	1,650	2,150	1,650	2,000	2,200	2,000	2,000
เฉลี่ย	8,046	9,679	5,456	7,802	4,419	6,296	5,456	5,642	6,017	4,266	3,814	5,016

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากเว็บไซต์เร้นท์ฮับ

การวิเคราะห์ด้านราคาผู้วิจัยแบ่งราคาค่าเช่าเป็น 4 กลุ่ม พบว่าอพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลาง ร้อยละ 39.49 รองลงมาอยู่ในระดับราคาต่ำ ร้อยละ 31.42 และระดับราคาสูงมาก มีร้อยละ 15.07 ใกล้เคียงกับระดับราคาสูง

ตาราง 4 ระดับราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ระดับราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์	กรุงเทพมหานครชั้นใน		กรุงเทพมหานครชั้นกลาง		กรุงเทพมหานครชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระดับราคาต่ำ (1,650-4,350 บาท	30	15.96	89	39.91	29	48.33	148	31.42
ระดับราคาปานกลาง (4,351-7,050 บาท	77	40.96	85	38.12	24	40	186	39.49
ระดับราคาสูง (7,051-9,750 บาท	32	17.02	28	12.56	6	10	66	14.01
ระดับราคาสูงมาก (9,751 บาทขึ้นไป	49	26.06	21	9.42	1	1.67	71	15.07
รวม	188	100	223	100	60	100	471	100

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากเว็บไซต์เร้นท์ฮับ

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 6,153 บาทต่อเดือน ราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครอยู่ในช่วงระดับราคาต่ำ-ราคาปานกลาง ยกเว้นเขตชั้นในราคาค่าเช่าอยู่ในระดับราคาปานกลาง-ราคาสูงมาก

3. สาธารณูปการโดยรอบอพาร์ตเมนต์

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์ พบว่าอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในมีการเดินทางเข้าถึงสาธารณูปการโดยรอบได้ง่าย โดยสามารถเดินได้ด้วยระยะรัศมีประมาณ 401-500 เมตร และในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางสามารถสามารถเดินได้ในระยะรัศมี 501-600 เมตร ส่วนอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกสามารถเดินเข้าถึงสาธารณูปการประเภทต่าง ๆ ได้ภายในรัศมี 501-600 เมตร

สาธารณูปการที่อยู่ใกล้กับอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และชั้นกลางมากที่สุด คือแหล่งงาน เดินได้ในระยะรัศมี 201-300 และ301-400 เมตร ตามลำดับ โดยทอพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกจะตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งจับจ่ายใช้สอยมากที่สุด เดินได้ในระยะ 401-500 เมตร ส่วนสาธารณูปการที่ตั้งอยู่ห่าง จากอพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครมากที่สุด คือ พื้นที่นันทนาการ และสถานที่ขนส่งสาธารณะ โดยตั้งอยู่ห่างประมาณ 501-700 เมตร

ตาราง 5 สาธารณูปการที่อยู่โดยรอบอพาร์ตเมนต์จำแนกตามเขตที่ตั้ง

สาธารณูปการที่อยู่โดยรอบอพาร์ตเมนต์		กรุงเทพมหานครชั้นใน	กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	กรุงเทพมหานครชั้นนอก
คะแนนการเข้าถึงสถานที่ขนส่งสาธารณะ	คะแนนสูงสุด	65	75	30
	คะแนนต่ำสุด	1	1	1
	คะแนนเฉลี่ย	29.51	21.71	15.18
คะแนนการเข้าถึงพื้นที่นันทนาการ	คะแนนสูงสุด	59	53	40
	คะแนนต่ำสุด	13	2	1
	คะแนนเฉลี่ย	29.06	24.46	22.03
คะแนนการเข้าถึงแหล่งจับจ่ายใช้สอย	คะแนนสูงสุด	87	85	77
	คะแนนต่ำสุด	25	18	7
	คะแนนเฉลี่ย	55.14 (อันดับ2)	50.13 (อันดับ2)	45.07 (อันดับ1)
คะแนนการเข้าถึงสถานที่บริการสาธารณะสุขและธุรกรรม	คะแนนสูงสุด	64	62	52
	คะแนนต่ำสุด	20	14	7
	คะแนนเฉลี่ย	39.65 (อันดับ3)	35.18 (อันดับ3)	30.92 (อันดับ3)

สาธารณูปการที่อยู่โดยรอบอพาร์ตเมนต์		กรุงเทพมหานครชั้นใน	กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	กรุงเทพมหานครชั้นนอก
คะแนนการเข้าถึงสถานศึกษา	คะแนนสูงสุด	76	61	44
	คะแนนต่ำสุด	8	1	1
	คะแนนเฉลี่ย	35.15	28.05	22.15
คะแนนการเข้าถึงแหล่งงาน	คะแนนสูงสุด	95	97	87
	คะแนนต่ำสุด	22	22	11
	คะแนนเฉลี่ย	63.62 (อันดับ1)	56.24 (อันดับ1)	41.55 (อันดับ2)
คะแนนการเข้าถึงสาธารณูปการรวม	คะแนนสูงสุด	95	97	87
	คะแนนต่ำสุด	1	1	1
	คะแนนเฉลี่ย	42.02	35.96	29.48

หมายเหตุ : ปัจจัยและเกณฑ์ที่ใช้ในให้คะแนนการเข้าถึงสาธารณูปการประกอบไปด้วยปัจจัยด้านระยะทางและปัจจัยด้านลักษณะของสาธารณูปการ คือ ความถี่ในการใช้บริการและลำดับศักย์ของสาธารณูปการ โดยคะแนนการเข้าถึงสามารถแปลผลเป็นระยะทาง ได้ดังนี้ คะแนน 1.00 = ระยะทางมากกว่า 800 เมตร, คะแนน 1.01-13.38 = ระยะทาง 701-800 เมตร, คะแนน 13.39-25.75 = ระยะทาง 601-700 เมตร, คะแนน 25.76-38.13 = ระยะทาง 501-600 เมตร, คะแนน 38.14-50.50 = ระยะทาง 401-500 เมตร, คะแนน 50.51-62.88 = ระยะทาง 301-400 เมตร, คะแนน 62.89-75.25 = ระยะทาง 201-300 เมตร, คะแนน 75.26-87.63 = ระยะทาง 101-200 เมตร, คะแนน 87.64-100.00 = ระยะทาง 0-100 เมตร

ที่มา : ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากเว็บไซต์ Goodwalk

อพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครชั้นในสามารถเข้าถึงสาธารณูปการโดยรอบได้ใกล้กว่ากรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นนอก ประมาณ 100 เมตร โดยสาธารณูปการที่อยู่ใกล้อพาร์ตเมนต์มากที่สุด คือ แหล่งงานและแหล่งจับจ่ายใช้สอย ในรัศมีการเดินเข้าถึง 200-500 เมตร

4. ลักษณะทางกายภาพของอพาร์ตเมนต์

4.1 **จำนวนปีที่เปิดให้บริการ** จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า อพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครเป็นอพาร์ตเมนต์ใหม่ เปิดให้บริการมาแล้ว 1-5 ปี ร้อยละ 42.04 ใกล้เคียงกับกลุ่มที่เปิดมาแล้ว 6-10 ปี ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นนอกส่วนใหญ่เปิดให้บริการมาแล้ว 6-10 ปี

4.2 **จำนวนชั้น** จากการวิเคราะห์ข้อมูลจำนวนชั้นพบว่า อพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครชั้นในส่วนใหญ่มีลักษณะ 8 ชั้นขึ้นไป ร้อยละ 31.91 ส่วนในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นนอกมีจำนวน 5 ชั้นมากที่สุด คือ ร้อยละ 34.08 และ 48.33 ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับกลุ่มอพาร์ตเมนต์ที่มีจำนวน 4 ชั้น

4.3 **ขนาดหน่วยพัก** จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ขนาดหน่วยพักของอพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครมีตั้งแต่ 12-75 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่ในเขตกรุงเทพมหานครจะเป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม. ร้อยละ 53.93 รองลงมาเป็นห้องขนาดกลาง (28-42 ตร.ม. ร้อยละ 40.13 เป็นที่น่าสังเกตว่า ในกลุ่มตัวอย่างที่เก็บข้อมูล ห้องขนาดใหญ่และขนาดใหญ่พิเศษมักพบในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

ตาราง 6 ลักษณะทางกายภาพของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ลักษณะทางกายภาพอพาร์ตเมนต์		กรุงเทพมหานครชั้นใน		กรุงเทพมหานครชั้นกลาง		กรุงเทพมหานครชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	1-5 ปี	85	45.21	89	39.91	24	40	198	42.04
	6-10 ปี	72	38.3	97	43.5	28	46.67	197	41.82
	11-15 ปี	23	12.23	34	15.25	8	13.33	65	13.8
	16 ปีขึ้นไป	8	4.26	3	1.35	-	-	11	2.34

ลักษณะทางกายภาพอพาร์ตเมนต์		กรุงเทพมหานครชั้นใน		กรุงเทพมหานครชั้นกลาง		กรุงเทพมหานครชั้นนอก		กรุงเทพมหานคร	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
	รวม	188	100	223	100	60	100	471	100
จำนวนชั้น	2 ชั้น	4	2.13	3	1.35	-	-	7	1.49
	3 ชั้น	6	3.19	13	5.83	3	5	22	4.67
	4 ชั้น	26	13.83	59	26.46	18	30	103	21.87
	5 ชั้น	56	29.79	76	34.08	29	48.33	161	34.18
	6 ชั้น	15	7.98	12	5.38	2	3.3	29	6.16
	7 ชั้น	21	11.17	16	7.17	2	3.3	39	8.28
	8 ชั้นขึ้นไป	60	31.91	44	19.73	6	10	110	23.35
	รวม	188	100	223	100	60	100	471	100
ขนาดหน่วยพัก	ห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม.	100	53.19	120	53.81	34	56.67	254	53.93
	ห้องขนาดกลาง (28-42 ตร.ม.	75	39.89	94	42.15	20	33.33	189	40.13
	ห้องขนาดใหญ่ (43-57 ตร.ม.	9	4.79	8	3.59	6	10.00	23	4.88
	ห้องขนาดใหญ่พิเศษ (58 ตร.ม. ขึ้นไป	4	2.13	1	0.45	-	-	5	1.06
	รวม	188	100.00	223	100.00	60	100.00	471	100

อพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นอพาร์ตเมนต์ใหม่ มีลักษณะอาคาร 5 ชั้น และ 8 ชั้นขึ้นไป ขนาดหน่วยพักส่วนใหญ่เป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม. ถึงห้องขนาดกลาง (28-42 ตร.ม. มีขนาดห้องเฉลี่ย 28.89 ตร.ม.

5. สิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์

จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่พบมากที่สุดของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ ร้อยละ 98.7 รองลงมาคือเครื่องปรับอากาศ ร้อยละ 97.5 และอินเตอร์เน็ตไร้สาย ร้อยละ 92.6 อีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่พบมากก็คือ เคเบิลทีวี และเครื่องทำน้ำอุ่น ถึงร้อยละ 87.7 และ 78.1 ตามลำดับ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบมากที่สุดของอพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพมหานคร คือ กล้องวงจรปิด ร้อยละ 96.4 ใกล้เคียงกับระบบรักษาความปลอดภัย (Keycard) พบร้อยละ 95.5 รองลงมาคือ ร้านซักรีดหรือเครื่องซักผ้า และที่จอดรถ ที่พบจำนวนใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 84.9 และ 80.3 ตามลำดับ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่พบค่อนข้างน้อยในอพาร์ตเมนต์เขตกรุงเทพมหานคร คือ สระว่ายน้ำ ร้อยละ 6.2 ร้านอินเตอร์เน็ตภายในอาคาร ร้อยละ 12.1 รวมไปถึงฟิตเนส ที่พบเพียงร้อยละ 15.9

ตาราง 7 สิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

สิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์		กรุงเทพมหานครชั้นใน		กรุงเทพมหานครชั้นกลาง		กรุงเทพมหานครชั้นนอก		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน	เครื่องปรับอากาศ	187	99.5	214	96	58	96.7	459	97.5
	พัดลม	30	16	64	28.7	16	26.7	110	23.4
	เครื่องทำน้ำอุ่น	159	84.6	164	73.5	45	75	368	78.1
	เฟอร์นิเจอร์ - ตู้, เตียง	188	100	219	98.2	58	96.7	465	98.7

สิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์		กรุงเทพมหานครชั้นใน		กรุงเทพมหานครชั้นกลาง		กรุงเทพมหานครชั้นนอก		รวม	
		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ห้องพัก	เคเบิลทีวี / ดาวเทียม	164	87.2	199	89.2	50	83.3	413	87.7
	โทรศัพท์สายตรง	59	31.4	56	25.1	12	20	127	27
	มีอินเตอร์เน็ตไร้สาย	177	94.1	204	91.5	55	91.7	436	92.6
สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพัก	ที่จอดรถ	132	70.2	192	86.1	54	90	378	80.3
	ลิฟท์	130	69.1	122	54.7	28	46.7	280	59.4
	ระบบรักษาความปลอดภัย	183	97.3	211	94.6	56	93.3	450	95.5
	กล้องวงจรปิด	181	96.3	214	96	59	98.3	454	96.4
	สระว่ายน้ำ	12	6.4	16	7.2	1	1.7	29	6.2
	โรงยิม / ฟิตเนส	30	16	38	17	7	11.7	75	15.9
	ร้านซัก-รีด / เครื่องซักผ้า	159	84.6	192	86.1	49	81.7	400	84.9
	ร้านอินเตอร์เน็ตในอาคาร	19	10.1	32	14.3	6	10	57	12.1
	ร้านทำผม-เสริมสวย	32	17	51	22.9	18	30	101	21.4

หมายเหตุ : เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน 188 แห่ง, เขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางม 223 แห่ง, เขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก 60 แห่ง

6. ปัจจัยเชิงคุณลักษณะที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าเช่า ผู้วิจัยได้นำปัจจัยลักษณะของอพาร์ตเมนต์ทั้ง 11 ตัวแปร ได้แก่ เขตที่ตั้ง สถานที่ขนส่งสาธารณะ พื้นที่นันทนาการ แหล่งจับจ่ายใช้สอย สถานที่บริการสาธารณะสุขและธุรกรรม สถานศึกษา แหล่งงาน จำนวนปีที่เปิดให้บริการ จำนวนชั้น ขนาดหน่วยพัก และสิ่งอำนวยความสะดวก มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์จำนวน 471 แห่ง โดยวิเคราะห์การถดถอยด้วยวิธีแบบขั้นตอน (stepwise regression) เพื่อคัดเลือกเฉพาะตัวแปรที่ส่งผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ พบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาค่าเช่ามากที่สุด คือขนาดหน่วยพัก โดยตัวเลือกแบบที่ 6 ประกอบไปด้วยตัวแปร 6 ตัว ได้แก่ ขนาดหน่วยพัก สถานที่ขนส่งสาธารณะ จำนวนปีที่เปิดให้บริการ เขตที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และสถานศึกษา เป็นปัจจัยที่มีผลอิทธิพลต่อราคาค่าเช่ามากที่สุดดูได้จากค่า Adjusted R Square = 0.532 โดยตัวแปรทั้ง 6 ตัว สามารถสามารถอธิบายการผันแปรของราคาค่าเช่าได้ร้อยละ 53.2 ส่วนที่เหลือร้อยละ 46.8 ราคาค่าเช่าเกิดจากปัจจัยอื่น ๆ

ตาราง 8 ผลสรุปสมการถดถอยของปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่า

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.564[a]	.318	.317	2873.896
2	.675[b]	.456	.453	2571.277
3	.706[c]	.499	.495	2470.067
4	.721[d]	.520	.516	2418.502
5	.727[e]	.529	.524	2400.270
6	.733[f]	.538	.532	2379.992

หมายเหตุ : a. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย

b. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ

c. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ

d. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง

e. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก

f. Predictors: (Constant), ขนาดห้องเฉลี่ย, สถานที่ขนส่งสาธารณะ, จำนวนปีที่เปิดให้บริการ, เขตที่ตั้ง, สิ่งอำนวยความสะดวก, สถานศึกษา

เมื่อทดสอบค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรทั้ง 6 ตัวแปร พบว่าตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาค่าเช่ามากที่สุด คือ ขนาดหน่วยพัก รองลงมาเป็นสถานที่ขนส่งสาธารณะ และจำนวนปีที่เปิดให้บริการ ตามลำดับ

ตาราง 9 ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นปัจจัยลักษณะของอพาร์ตเมนต์กับตัวแปรตามราคาค่าเช่า

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
6	(Constant)	-4804.822	752.332		-6.387	.000
	ขนาดหน่วยพัก	212.471	13.972	.516	15.207	.000
	สถานที่ขนส่งสาธารณะ	79.374	10.078	.278	7.876	.000
	จำนวนปีที่เปิดให้บริการ	-155.610	25.529	-.194	-6.095	.000
	เขตที่ตั้ง	685.533	184.211	.133	3.721	.000
	สิ่งอำนวยความสะดวก	199.324	61.384	.111	3.247	.001
	สถานศึกษา	26.991	9.018	.103	2.993	.003

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

1. จากข้อค้นพบด้านลักษณะทำเลที่ตั้งที่พบว่า ที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์มี 2 รูปแบบ คือ 1) อพาร์ตเมนต์ที่เกาะตัวกันตามแนวเส้นทางคมนาคม เช่น โครงข่ายถนน ขนส่งสาธารณะระบบราง โดยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลางจะเกาะตัวกันมากตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า 2) อพาร์ตเมนต์ที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และชั้นกลางจะเกาะตัวกันใกล้แหล่งจับจ่ายใช้สอย โรงพยาบาล และสถานศึกษา ส่วนในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกจะอยู่ใกล้กับสถานศึกษา แหล่งงาน และแหล่งจับจ่ายใช้สอย ในกลุ่มที่เกาะตัวกันตามแนวเส้นทางคมนาคมพบว่ามีราคาค่าเช่าเฉลี่ยมากกว่ากลุ่มที่มีการกระจุกตัวตามสาธารณูปการ อีกทั้งในการหาปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาค่าเช่ายังพบว่าเขตที่ตั้งของอพาร์ตเมนต์มีผลต่อราคาค่าเช่า เมื่ออพาร์ตเมนต์ตั้งอยู่ในเขตชั้นในจะมีราคาค่าเช่าเฉลี่ยมากกว่าเขตชั้นนอก รวมไปถึงสถานที่ขนส่งสาธารณะก็มีผลต่อราคาค่าเช่าเช่นกัน แสดงว่าอพาร์ตเมนต์ที่มีที่ตั้งใกล้กับขนส่งสาธารณะจะมีราคาค่าเช่าสูงขึ้น สอดคล้องกับงานของต่อศักดิ์ มีสุข (2547) ที่พบว่าราคาค่าเช่าของอพาร์ตเมนต์เพิ่มขึ้นเมื่อมีระบบรถไฟฟ้า

2. ด้านลักษณะทางกายภาพของอพาร์ตเมนต์ พบว่าส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครเป็นอพาร์ตเมนต์ใหม่ เปิดให้บริการมาแล้ว 1-5 ปี (ร้อยละ 42.04) มีขนาดหน่วยพักตั้งแต่ 12-75 ตารางเมตร เป็นห้องขนาดเล็ก (12-27 ตร.ม. ร้อยละ 53.93 จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าเช่าพบว่า ขนาดหน่วยพักมีอิทธิพลต่อราคาค่าเช่ามากที่สุด โดยอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในที่มักพบห้องขนาดใหญ่และขนาดใหญ่พิเศษจะมีราคาค่าเช่าเฉลี่ยที่สูงกว่าอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลาง และชั้นนอก สอดคล้องกับการศึกษาที่ผ่านมาของพนิดา ร้อยดวง (2549) พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับขนาดของหน่วยพัก ทำให้ขนาดของหน่วยพักสามารถเป็นปัจจัยในการกำหนดราคาค่าเช่าอพาร์ตเมนต์ได้

3. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่พบมากที่สุด คือเฟอร์นิเจอร์ (ร้อยละ 98.7) เครื่องปรับอากาศ (ร้อยละ 97.5) อินเตอร์เน็ตไร้สาย (ร้อยละ 92.6) เคเบิลทีวี (ร้อยละ 87.7) และเครื่องทำน้ำอุ่น (ร้อยละ 78.1) และสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกห้องพักที่พบมากที่สุดคือ กล้องวงจรปิด (ร้อยละ 96.4) ระบบรักษาความปลอดภัย/Keycard (ร้อยละ 95.5) ร้านซักรีดหรือเครื่องซักผ้า (ร้อยละ 84.9) และที่จอดรถ (ร้อยละ 80.3) ซึ่งจากการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าเช่าพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกของอพาร์ตเมนต์มีอิทธิพลต่อราคาค่าเช่า

ผลการศึกษานี้สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะ (Characteristics) ของอพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการออกแบบอพาร์ตเมนต์ให้สอดคล้องกับราคาค่าเช่า นอกจากนี้ผลการศึกษายังสะท้อนให้เห็นลักษณะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทเช่าประเภทนี้ทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ในเขตกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

บรรณานุกรม

ชนัญญา ประดิษฐารมณ์. *"แนวทางการบริหารจัดการอพาร์ตเมนต์สำหรับกลุ่มคนงานโรงงาน กลุ่มนิสิตนักศึกษา และกลุ่มพนักงานบริษัท: กรณีศึกษา อพาร์ตเมนต์ในเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิ และเขตดินแดง."* วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.

ซอฟท์บิส พลัส. *"ความรู้เบื้องต้น ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่า."* สืบค้น 8 กันยายน 2561. http://www.softbizplus.com/apartment/593-apartment-for-rent.

ต่อศักดิ์ มีสุข. *"ผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยประเภทอพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตห้วยขวางเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน."* วิทยนิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ประยูร ดำรงชิตานนท์. ***เอกสารประกอบการสอนวิชา Real Estate Development***. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. 2556.

ประสิทธิ์ พิมพ์เวียงคำ. ***เอกสารประกอบการสอนวิชา การค้าปลีกและการค้าส่ง.*** กรุงเทพฯ: วิทยาลัยเทคโนโลยีการจัดการเพชรเกษม, 2560.

ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล. *"ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล."* วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2558.

พัลลภ กฤตยานวัช. "แนวทางการลงทุนและบริหารกิจการ." ***วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*** 11 (2548: 63 -68.

พนิดา ร้อยดวง. *"ปัจจัยกำหนดการตัดสินใจเช่าหอพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยของนักศึกษามหาวิทยาลัยเชียงใหม่."* วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

ศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง. ***โครงการศึกษาศักยภาพการเข้าถึงสาธารณูปการที่ส่งเสริมการเดินเท้า***. ม.ป.ท., 2558.

สงกรานต์ คงเพชร. *"ปัจจัยการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ตเมนต์ของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร."* ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2553.

สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. ***ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า***. พิมพ์ครั้งที่. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. *"ภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนปีพ.ศ. 2554-2558."* สืบค้น 8 กันยายน 2561. http://www.nso.go.th/sites/2014/Pages/home.aspx.

สำนักงานสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม. *"สถิติกิจการประเภท หอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า อพาร์ตเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประจำปีพ.ศ. 2556-2559."* สืบค้น 8 กันยายน 2561. http://www.bangkok.go.th/ehd/.

อนุชา กุลวิสุทธิ์. ***สู่อิสรภาพทางการเงินด้วยอสังหาให้เช่า อพาร์ตเมนต์ คอนโดฯ หอพัก.*** กรุงเทพฯ: โฮมบายเออร์ไกด์, 2555.