

ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา

Price Determinant Factors of Condominium Real Estate in Pattaya City

สันติยา เอกอัคร^{1*}Santiya Eag-ark^{1*}

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาของอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมและประเมินราคาแฝง และเพื่อประมาณการดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากเจ้าของคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา จำนวน 390 ตัวอย่าง โดยประยุกต์ใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ Hedonic Pricing Method ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม พบว่าลักษณะของห้องชุดที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมในเชิงบวก มี 5 ปัจจัย คือ พื้นที่ใช้สอย ลักษณะของห้องที่เป็นแบบห้องชุด(มีห้องนอน)จะมีราคาสูงกว่าห้องแบบสตูดิโอ การมีตู้อาบน้ำ ชั้นของคอนโดมิเนียมที่สูงขึ้นทำให้ราคาเพิ่มขึ้น และการมองเห็นวิวทะเล ด้านลักษณะเฉพาะของอาคารคอนโดมิเนียม พบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาในเชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติมีทั้งหมด 3 ปัจจัย คือ ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย การมีชายหาดส่วนตัว และโครงการขนาดเล็กและโครงการขนาดกลางจะมีราคาสูงกว่าโครงการขนาดใหญ่ ด้านลักษณะเฉพาะของทำเลที่ตั้งโครงการ พบว่า ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีที่ตั้งในพื้นที่พัทยามีราคาสูงกว่าพื้นที่วงศ์มาตย์ อย่างมีนัยสำคัญอย่างสถิติ ด้านดัชนีราคาพบว่าโดยเฉลี่ยราคาคอนโดมิเนียมในช่วงปี พ.ศ. 2541-2547 ลดลงร้อยละ 40.67 เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ทำการซื้อขายในช่วงก่อนวิกฤต พ.ศ. 2533-2540 เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

ABSTRACT

The objectives of this study were to analyze the price determinant factors of condominium real estate in Pattaya City, to assess the implicit price and to estimate the price indices. The primary data was collected from 390 samples of condominium owners. The Hedonic Pricing Method with Ordinary Least Square(OLS) technique was applied in data analysis. The price determinant analysis indicated that the exclusive factors which affect the condominium price positively were: living area, type of condominium(suite), shower box, higher floor and sea view. The project characteristics which affect the price positively were: public utility fee collection, security system and private beach. Prices of condominium in small and medium scale projects were higher than the large scale project. The location characteristic analysis indicated that condominiums located in Pattaya area had lower price than those located in Wongamataya area with statistically significant. Price index analysis indicated that on average condominium prices during 1998-2004 decreased by 40.67 percent comparing with the average prices during 1990-1997 holding other things constant.

Key Words: condominium, real estate, Pattaya City

* Corresponding author; e-mail address: fecosye@ku.ac.th

¹ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ กรุงเทพฯ 10900¹Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University, Bangkok 10900

บทนำ

เมืองพัทยา (Pattaya City) เป็นเมืองท่องเที่ยวที่มีภูมิทัศน์เป็นแนวชายหาดติดทะเลสวยงามและมีความปลอดภัยจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ จึงเป็นเมืองที่มีชื่อเสียงทั้งในระดับชาติและนานาชาติ ด้วยความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ มีระยะห่างจากกรุงเทพมหานครประมาณ 187 กิโลเมตร มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อได้หลากหลายเส้นทางและสามารถเดินทางถึงสนามบินสุวรรณภูมิภายในเวลาประมาณหนึ่งชั่วโมง เป็นเมืองที่ล้อมรอบด้วยเขตอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก ประกอบกับมีที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกภายในอ่าวไทยทำให้มีที่กำบังจากลมมรสุม พัทยาจึงเป็นเมืองชายทะเลที่ต้อนรับนักท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปี ปัจจัยเหล่านี้ทำให้เมืองพัทยาเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วและดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ในปัจจุบันเมืองพัทยาสถาปัตยกรรมและรายได้ประมาณปีละ 60,000 ล้านบาท เป็นเมืองที่มีบทบาทและความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจเป็นอันดับสามของประเทศไทย

ภาคอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Sector) ในเมืองพัทยามีการพัฒนาและเติบโตตามภาวะการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศและภาคตะวันออก โดยในระยะเริ่มต้นของการพัฒนาเมืองก่อน ปี พ.ศ. 2530 ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนต์ บ้านพักตากอากาศ การรับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ต่อมาในช่วง หลังปี พ.ศ. 2530 ก่อนปี พ.ศ. 2540 เป็นโอกาสที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่น และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากกรุงเทพมหานครเริ่มทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและประเภทเพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งในแนวราบประเภท อาคารพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์ และในแนวดิ่งคือ คอนโดมิเนียม เนื่องจากการเติบโตของอุปสงค์ทั้งจากของชาวต่างชาติและชาวไทย

เนื่องจากทรัพยากรที่ดินบริเวณริมทะเลมีอยู่อย่างจำกัดเป็นสาเหตุให้ราคาที่ดินในเมืองพัทยารับตัวเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวดิ่งประเภทอาคารชุดกันมากขึ้น โดยยุคทองของการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอยู่ในระหว่างปี พ.ศ. 2533-2540 หลังจากนั้นตลาดคอนโดมิเนียมอยู่ในภาวะชะลอตัวและทรงตัว จนกระทั่งหลังการเกิดสึนามิในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2548 นักท่องเที่ยวและนักลงทุนต่างชาติได้เคลื่อนย้ายจากภาคใต้ไปยังเมืองพัทยอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากเกิดเหตุการณ์มหาอุทกภัยในปี พ.ศ. 2554 ที่คนในกรุงเทพมหานครจำนวนมากได้อพยพไปพักอาศัยชั่วคราวในเมืองพัทยาได้ตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง ปัจจัยเหล่านี้กระตุ้นอุปสงค์ต่อคอนโดมิเนียมเพื่อการพักผ่อนของคนไทยชั้นกลาง ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยาในช่วง ปี พ.ศ. 2548-2556 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

โครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นในเมืองพัทยา โดยส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท ในงานวิจัยครั้งนี้ได้จัดแบ่งพื้นที่ออกเป็น 5 พื้นที่ โดยลักษณะของพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันในรายละเอียดโดยเรียงลำดับจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ดังนี้ 1) วงศ์มาตย์ อยู่ติดกับชายหาดพัทยาริมฝั่งไปทางตอนเหนือ เป็นพื้นที่ที่ได้เปรียบในแง่ทำเลที่ตั้งที่มีชายหาดเป็นส่วนตัวและเงียบสงบ 2) หาดพัทยา พื้นที่ส่วนนี้จัดเป็นศูนย์กลางเมืองพัทยา ที่จัดแบ่งออกเป็นโซนพัทยาเหนือ พัทยากลาง และพัทยาใต้ เป็นพื้นที่ที่มีโครงข่ายการคมนาคมเชื่อมโยงกันอย่างสะดวก จึงเป็นศูนย์รวมของศูนย์การค้า แหล่งความบันเทิง และท่าเรือ 3) พระตำหนัก อยู่ติดกับชายหาดพัทยาทางด้านทิศใต้ เป็นพื้นที่ที่มีภูมิทัศน์สวยงามในลักษณะที่เป็นภูเขาติด

ทะเล บรรยากาศเงียบสงบ มีชายหาดสวยงามและเป็นส่วนตัว 4) หาดจอมเทียน อยู่ติดต่อกับพื้นที่พระตำหนัก
ลงไปทางทิศใต้ มีถนนเลียบริมชายหาดคั่นกลาง 5) หาดนาจอมเทียน เป็นพื้นที่ต่อลงไปทางใต้ของหาดจอมเทียน
ในพื้นที่นี้ยังนับว่าเข้าถึงได้ยากกว่าพื้นที่อื่นๆ เนื่องจากไม่มีถนนเลียบริมชายหาด

ดังนั้นการศึกษาปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยาจึงเป็นเรื่องที่
น่าสนใจ โดยในการศึกษาจะมีสมมติฐานของการศึกษาว่าทั้งทางด้านผู้ผลิตหรือนักพัฒนาโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมและผู้ซื้อจะคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับคุณลักษณะต่างๆ ของอาคารและ
ห้องชุดภายในคอนโดมิเนียม (condominium characteristics) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของโครงการ
(external amenities) รวมไปถึงการเข้าถึงชายหาดเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ (beach accessibility) นอกจากนี้
จะทำการประเมินราคาแฝง (implicit price) ของลักษณะเชิงคุณภาพที่ประกอบลักษณะเชิงกายภาพที่มีผลต่อ
ราคาห้องชุด และประเมินดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตเมืองพัทยา

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมและประเมิน
ราคาแฝง และเพื่อประมาณการดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา

ประโยชน์ที่รับจากการวิจัย

ผลจากการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภคหรือประชาชนทั่วไปที่สามารถนำผลการศึกษาไปใช้
ประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา เป็นประโยชน์ต่อนักธุรกิจที่พัฒนา
โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และนักธุรกิจในตลาดอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการวางแผน
กลยุทธ์ของธุรกิจ และสถาบันการเงินในการให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังเป็นประโยชน์ต่อ
หน่วยงานรัฐทั้งในระดับท้องถิ่นและระดับชาติ ในการนำผลจากการศึกษานี้ไปพิจารณาประกอบการ
ตัดสินใจด้านนโยบายต่างๆ ตลอดจนเป็นประโยชน์ต่อนักวิชาการและผู้สนใจในเศรษฐกิจและธุรกิจด้าน
อสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

ขอบเขตของการวิจัย

ระยะเวลาที่ทำการศึกษา เป็นการศึกษาปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมใน
เมืองพัทยาที่ก่อสร้างเสร็จและทำการซื้อขาย ระหว่าง พ.ศ. 2525 – 2557 เนื่องจากคอนโดมิเนียมแห่งแรกใน
เมืองพัทยาส่งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2525 และแห่งล่าสุด ณ เวลาที่ทำการสำรวจ โดยทำการสำรวจข้อมูลปฐมภูมิ ใน
ระหว่างเดือน มี.ค.-มิ.ย.พ.ศ. 2557 พื้นที่ที่ทำการศึกษาคือกลุ่มเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่
แถบชายหาดทางทิศตะวันตกของถนนสุขุมวิท โดยแบ่งออกเป็น 5 เขตพื้นที่เรียงจากทิศเหนือไปยังทิศใต้ ได้แก่
หาดวงศ์อมตย์ ชายหาดพัทยา พระตำหนัก หาดจอมเทียน และหาดนาจอมเทียน

วิธีการวิจัย

การอธิบายถึงวิธีการวิจัยในการศึกษานี้ จะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่หนึ่ง อธิบายลักษณะของ
ประชากรและการได้มาซึ่งขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนที่สอง อธิบายวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ซึ่งประกอบด้วย

วิธีการสุ่มตัวอย่างและการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ และการรวบรวม ข้อมูลทุติยภูมิจากแหล่งข้อมูลต่างๆ และ ส่วนที่สาม คือวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ห้องชุดที่ตั้งอยู่ในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมที่ได้ทำการก่อสร้างเพื่อขายและมีการจดทะเบียนอาคารชุดกับกรมที่ดิน ในระหว่าง พ.ศ. 2525-2557 ซึ่ง ได้ประมาณจำนวนประชากรหรือห้องชุดในอาคารชุดทั้งหมดในเมืองพัทยา มีจำนวนประมาณ 55,000 หน่วยหรือยูนิต การคำนวณเพื่อหาขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และใช้สูตรในการคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างได้จำนวน 324 ตัวอย่าง (กัลยา, 2546)

$$n = \frac{NZ^2 / 4}{NE^2 + (Z^2 / 4)}$$

เมื่อ	n	คือ ขนาดตัวอย่าง
	N	คือ ขนาดประชากร
	E	คือ ค่าความคลาดเคลื่อนในการประมาณสัดส่วนประชากรด้วยค่าสัดส่วนตัวอย่าง
	Z	คือ ค่าปกติมาตรฐานที่ได้จากตารางการแจกแจงแบบปกติ

แทนค่าลงในสูตร

$$n = \frac{55000(1.96)^2 / 4}{55000(.05)^2 + (1.96^2 / 4)} = 324$$

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้จะทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) จำนวน 400 ตัวอย่าง โดยทำการเก็บข้อมูลจากทุกโครงการคอนโดมิเนียมที่ปรากฏในฐานข้อมูลทุติยภูมิ จำนวน 302 ตัวอย่าง อีก 98 ตัวอย่างทำการสุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ (accidental sampling) ทำการสัมภาษณ์โดยใช้แบบสอบถามกับผู้เป็นเจ้าของและอยู่อาศัยในห้องชุด เพื่อศึกษาปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์ข้อมูลดังรายละเอียดต่อไปนี้

เพื่อตอบวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ได้ใช้ข้อมูลที่รวบรวมจากแบบสอบถามกับผู้เป็นเจ้าของและอยู่อาศัยในห้องชุด มาทำการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดราคาในตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม และประเมินราคาแฝง โดยจะทำการทดลองใช้แบบจำลองในรูปของ Semi-log ดัง Equation (1) และคำอธิบายตัวแปร ดังแสดงใน Table 1

$$\begin{aligned} \ln P = & b_0 + b_1 LVAREA + b_2 SUITE + b_3 BATHTUB + b_4 SHOWERBOX + b_5 KITCHEN \\ & + b_6 FLOOR + b_7 SEAVIEW + b_8 PUBUT_FEE + b_9 CLUBHOUSE + b_{10} POOL \\ & + b_{11} CARPARK + b_{12} PARK + b_{13} SECURITY + b_{14} CONSTORE + b_{15} PRVB EACH \\ & + b_{16} PUBCOMP + b_{17} SIZE_S + b_{18} SIZE_M + b_{19} LOC2 + b_{20} LOC3 \\ & + b_{21} LOC4 + b_{22} LOC5 + b_{23} DOS41_47 + b_{24} DOS48_56 + b_{25} DOS57 + \varepsilon \end{aligned} \quad \text{Equation(1)}$$

Table 1 Listed independent variables in the model.

Independent Variables		Variables Definition	
Room Specific Characteristics			
<i>LVEAREA</i>	Size of living area of each unit(squar metre).		
<i>SUITE</i>	= 1 Suite type	= 0 Studio type	
<i>BATHTUB</i>	= 1 With bath tub	= 0 Without bath tub	
<i>SHOWERBOX</i>	= 1 With shower box	= 0 Without shower box	

Table 1 (Continue)

Independent Variables		Variables Definition	
<i>KITCHEN</i>	= 1 With Kitchen room	= 0 Without kitchen room	
<i>FLOOR</i>	Room level		
<i>SEAVIEW</i>	= 1 With sea view	= 0 Without sea view	
Condominium Building Characteristics			
<i>PUBUT_FEE</i>	Public utility fee. (Baht per month)		
<i>CLUBHOUSE</i>	= 1 With clubhouse	= 0 Without clubhouse	
<i>POOL</i>	= 1 With swimming pool	= 0 Without swimming pool	
<i>CARPARK</i>	= 1 With car park	= 0 Without car park	
<i>PARK</i>	= 1 With public park	= 0 Without public park	
<i>SECURITY</i>	= 1 With security system	= 0 Without security system	
<i>CONSTORE</i>	= 1 With convenience store	= 0 W/O convenience store	
<i>PRVBEACH</i>	= 1 With public beach	= 0 Without public beach	
<i>PUBCOMP</i>	= 1 Owned by public company	= 0 Owned by non-public company	
<i>SIZE_S</i>	= 1 A small scale project	= 0 Not a small scale project	
<i>SIZE_M</i>	= 1 A medium scale project	= 0 Not a medium scale proj.	
<i>SIZE_L</i>	= 1 A large scale project	= 0 Not a large scale project	
Location Characteristics			
<i>LOC1</i>	= 1 Located in Wongamataya	= 0 Not in Wongamataya	
<i>LOC2</i>	= 1 Located in Pattaya	= 0 Not in Pattaya	
<i>LOC3</i>	= 1 Located in Pratumnak	= 0 Not in Pratumnak	
<i>LOC4</i>	= 1 Located in Jomtian	= 0 Not in Jomtian	
<i>LOC5</i>	= 1 Located in Najomtian	= 0 Not in Najomtian	
Date of Condominium Sales			
<i>DOC25_40</i>	= 1 Unit sold during 2525-2540 B.E.	= 0 Unit not sold during 2525-2540 B.E.	

<i>DOC41_47</i>	= 1 Unit sold during 2541-2547 B.E.	= 0 Unit not sold during 2541-2547 B.E.
<i>DOC48_56</i>	= 1 Unit sold during 2548-2556 B.E.	= 0 Unit not sold during 2548-2556 B.E.
<i>DOC57</i>	= 1 Unit sold during 2557 B.E.	= 0 Unit not sold during 2557 B.E.

ผลการวิเคราะห์

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา ดังรายละเอียดแสดงใน Table 2 ซึ่งแสดงผลเฉพาะตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ

Table 2 The results of price determinant factors analysis

Independt.V	Coefficient	Effect(%)	Std.Error	t-Statistic	Prob
Intercept	13.1203	-	0.2635	49.7979	0.0000***
Room Specific Characteristics					
LVEAREA	0.0052	0.5214	0.0008	6.2618	0.0000***
SUITE	0.2770	31.9166	0.0591	4.6898	0.0000***
SHOWERBOX	0.1202	12.7722	0.0543	2.2123	0.0276**
FLOOR	0.0153	1.5418	0.0042	3.6323	0.0003***
SEAVIEW	0.1053	11.1044	0.0583	1.8069	0.0716*
Condominium Building Characteristics					
PUBUT_FEE	0.0001	0.0100	0.0000	5.3465	0.0000***
SECURITY	0.2995	34.9184	0.0921	3.2529	0.0012***
PRVBEACH	0.3151	37.0396	0.0811	3.8865	0.0001***
SIZE_S	0.1391	14.9239	0.0742	1.8735	0.0618*
SIZE_M	0.1749	19.1127	0.0784	2.2307	0.0263**
Location Characteristics					
LOC2	-0.1939	-17.6260	0.1103	-1.7590	0.0794*
Date of Condominium Sales					
DOC41_47	-0.5221	-40.6727	0.1874	-2.7859	0.0056***
AR(1)	0.3400	40.4948	0.0508	6.6892	0.0000
Statistic values for decision making					
R-squared	0.8051	F-statistic	57.5043		
Adjusted R-squared	0.7911	Prob(F-statistic)	0.0000***		
Durbin-Watson stat	2.0466				

หมายเหตุ: *** หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรมีระดับนัยสำคัญทางสถิติร้อยละ 0.01

** หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระระดับนัยสำคัญทางสถิติร้อยละ 0.05

* หมายถึง ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระระดับนัยสำคัญทางสถิติร้อยละ 0.10

จาก Table 2 ค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนด R-squared และ Adjusted R-squared มีค่าใกล้เคียงกันเท่ากับ 0.8051 และ 0.7911 แสดงว่าแบบจำลองที่ใช้สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูล ตัวแปรอิสระที่ใช้เป็นปัจจัยร่วมกันกำหนดราคาคอนโดมิเนียมได้ ร้อยละ 80.51 ค่า F-statistic เท่ากับ 57.5043 โดยค่า probability (F-statistic) เท่ากับ 0.0000 ซึ่งน้อยกว่าค่าวิกฤตที่ระดับนัยสำคัญร้อยละ 0.01 ค่า Durbin-Watson เท่ากับ 2.0466 อยู่ในช่วงที่ไม่ก่อให้เกิดปัญหาความคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน (autocorrelation)

สรุปและข้อเสนอแนะ

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาส่งหาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม พบว่าลักษณะของห้องชุดที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมในเชิงบวก มี 5 ปัจจัย คือ พื้นที่ใช้สอย ลักษณะของห้องที่เป็นแบบห้องชุด (มีห้องนอน) จะมีความสูงกว่าห้องแบบสตูดิโอ การมีตู้อาบน้ำ ชั้นของคอนโดมิเนียมที่สูงขึ้นทำให้ราคาเพิ่มขึ้น และการมองเห็นวิวทะเล ด้านลักษณะเฉพาะของอาคารคอนโดมิเนียม พบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติมี ทั้งหมด 3 ปัจจัย คือ ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย การมีชายหาดส่วนตัว ปัจจัยเหล่านี้มีผลเชิงบวกต่อราคา และโครงการขนาดเล็กและโครงการขนาดกลางจะมีราคาสูงกว่าโครงการขนาดใหญ่ ด้านลักษณะเฉพาะของทำเลที่ตั้งโครงการ พบว่า ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีที่ตั้งในพื้นที่พักอาศัยจะมีราคาสูงกว่าพื้นที่วงศ่อมายด์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ด้านดัชนีราคาพบว่าโดยเฉลี่ยราคาคอนโดมิเนียมในช่วงปี พ.ศ. 2541-2547 ลดลงร้อยละ 40.67 เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ทำการซื้อขายในช่วงก่อนวิกฤต พ.ศ. 2533-2540 เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

จากผลการศึกษานำไปสู่ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชนและผู้ประกอบการที่ควรพิจารณา ลักษณะเฉพาะของห้องชุด และลักษณะเฉพาะด้านสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ตลอดจนปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านการบริหารจัดการโครงการหลังการขายที่ส่งผลในเชิงบวกต่อราคา ในด้านของรัฐบาลกลางและรัฐบาลส่วนท้องถิ่นควรตระหนักถึงความสำคัญอสังหาริมทรัพย์ในการก่อให้เกิดรายได้ด้านภาษี และนำผลการศึกษาไปเป็นแนวทางในการกำหนดส่วนเพิ่มของภาษีสำหรับโครงการที่มีชายหาดส่วนตัว และมาตรการทางภาษีที่ช่วยโครงการขนาดเล็กและขนาดกลางซึ่งมีความเสียเปรียบโครงการขนาดใหญ่อันเนื่องมาจากการประหยัดจากขนาด และควรออกมาตรการที่ช่วยกระตุ้นตลาดในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบคุณภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ที่ได้ให้ทุนสนับสนุนการวิจัยในครั้งนี้

เอกสารและสิ่งอ้างอิง

กิตติพงษ์ พงษ์ไพโรจน์. 2556. การศึกษาผลกระทบของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่มีต่อมูลค่าของ

คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. วารสารวิชาการ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ปีที่ 33 ฉบับที่ 2 เดือน เมษายน-มิถุนายน: หน้า 55-75.

- กลยุทธิ์ พินขาว 2551. **การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของผลกระทบจากมลภาวะของเสียต่อราคาบ้าน: กรณีศึกษาท่าอากาศยานนานาชาติดอนเมือง**. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- กัลยา วานิชย์บัญชา. 2546. **การใช้ SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูล**. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์หนังสือจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ และ สันติยา เอกอัคร. 2546. **การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว: กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี**. กรุงเทพฯ: ภาควิชาเศรษฐศาสตร์, คณะเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล. 2556. **ตลาดคอนโดมิเนียมในพัทยา ณ ครั้งแรกปี พ.ศ.2556**. กรุงเทพฯ: Colliers International Thailand.
- สันติยา เอกอัคร และ ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ. 2547. **การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาในตลาดบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์และการประเมินคุณภาพของโครงการหลังการขาย: กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี**. กรุงเทพฯ: ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สันติยา เอกอัคร ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ และวรรณัท กิตติอัมพานนท์. 2549. **การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร**. กรุงเทพฯ: ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สุปราณี ธนพิทักษ์. 2551. **การศึกษาปัจจัยกำหนดราคาค่าเช่าหอพักด้วยวิธี Hedonic Pricing Method: กรณีศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต**. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส "ตลาดที่อยู่อาศัยในเมืองพัทยา" (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก <http://www.area.co.th> สืบค้นวันที่ 23 กรกฎาคม 2557
- Di Pasquall, Denise. 1996. *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice Hall.
- Do, A. Quang, R. Wilbur, and J. Short. 1994. "An Empirical Examination of the Externalities of Neighborhood Churches on Housing Values". *Journal of Real Estate and Urban Economics*. 9: 127-136.
- Eag-ark, S. 1993. *Business Cycles and the Dynamics of the Housing Market: The Filtering Process in Dallas Country, 1981-1990*. Dallas: The University of Texas at Dallas.
- Herry, M.K. Mok. 1995. *A Hedonic Price Model for Private Properties in Hong Kong*. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 10: 37-48 (1995).
- McDonald, John F. 2000. *Fundamental of Urban Economics*. New Jersey: Prentice Hall.
- O'Sullivan, Arthur. 2000. *Urban Economics*. Massachusetts: Irwin/Mc.Graw-Hill.
- Rosen S. 1974. "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition". *The Journal of Political Economy* 82(1): 34-55.