

จันทima บุญเจม และกิล นิตาใบ. การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรโดยวิธี Hedonic Price กรณีศึกษา: เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร. รายงานสืบเนื่องจากการประชุมวิชาการระดับชาติ สาขาเศรษฐศาสตร์ปี 2560 “ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกต่อความยั่งยืนของอาเซียน”. จัดโดย คณะเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2560. หน้า 2-23 – 2-41  
อ้างอิงจากหนังสือ “การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรโดยวิธี Hedonic Price”

## การวิเคราะห์หุ้นจ่ายกากาหนดรากานจดสรรโดยวิธี Hedonic Price

## กรณีศึกษา : เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

## An Analysis of Factors Determining the Housing Estate's Price Using Hedonic Price

### **Method: Case Study of Bang KhunThian District, Bangkok**

## จันทิมา บุญแจ่ม<sup>1\*</sup> และ ถวิล นิลใบ<sup>2</sup>

Chantima Bunjam<sup>1\*</sup> and Tawin Nilbai<sup>2</sup>

ນາກຄ້ດຢ່ອ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ด้วยวิธีการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสำรวจจำนวน 1,819 ตัวอย่าง ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติได้แก่ จำนวนชั้น อายุอาคาร เนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ตำแหน่งแปลงมุน ระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากโครงการถึงจุดเดินทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า ขนาดโครงการ การเป็นเจ้าของโดยนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด การมีสรระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกาย และระบบการรักษาความปลอดภัยของโครงการ ส่วนการประมาณค่าผลกระแทบท่อระบายน้ำอันเนื่องมาจากปัจจัยด้านนามธรรมหรือการประเมินราคาแพงพบว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงมุนจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งอื่น ร้อยละ 5.68 บ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัดเป็นเจ้าของโครงการ จะมีราคาแพงกว่าบ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ร้อยละ 12.86 บ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสรระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกายจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ไม่มีสรระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 4.47 และบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่ไม่มีระบบการรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 9.88

**คำสำคัญ:** บ้านจัดสรร, ปัจจัยกำหนดคราค่า, ราคาขายโภคภัย

<sup>1</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรเศรษฐศาสตร์วิธีทางบ้านที่ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

<sup>2</sup> รองศาสตราจารย์ ดร. ประจำคณะศรีษะสุศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิตแห่งประเทศไทย

\*Corresponding author E-mail address: mom\_aoe@hotmail.com

## **Abstract**

This research aims to study the factors determining the price of town-house housing estate in Bang Khun Tien District, Bangkok. The researcher collected the data from 1,819 surveys. The research findings revealed that the factors that fix the price of town-house housing estate at the statistical significance are the number of floors, the building age, the used to construct the house, the area in the house, the number of bedrooms, the number of restrooms, the position of corner plot, the distance from the house project to the main road, the distance from the house project to the expressway, the distance from the house project to the department store, the size of house project, the ownership by the juristic person of limited (public) company, the existence of swimming pools or fitness rooms and the security system of the house project. To estimate the value of impaction the house price depends on the factor of abstract or estimation of latent price. It found that the house located in the position of corner plot will be more expensive than the one located in other positions at 5.68 percent, the house owned by the juristic person of limited (public) company will be more expensive than the one owned by the juristic person of limited company at 12.86 percent, the house in the project with swimming pools or fitness rooms will be more expensive than the one without swimming pools or fitness rooms at 4.47 percent and the house in the project with the security system will be more expensive than the one without the security system at 9.88 percent.

**Keyword:** Housing Estate, Factor of Fixing Price, Hedonic Price

## **บทนำ**

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เป็นภาคธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจของประเทศและมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจให้เจริญเติบโตรองมาจากการตั้งถือและการท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นภาคธุรกิจที่มีมูลค่าการลงทุนด้านการก่อสร้างสูงคิดเป็นสัดส่วน โดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50 ของการลงทุนโดยรวม นอกจากราคาที่มีความสำคัญต่อการสร้างรายได้และเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจของประเทศ อีกทั้งยังมีความเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมอื่น ๆ อย่างต่อเนื่อง อาทิ เช่น อุตสาหกรรมวัสดุ ก่อสร้าง อุตสาหกรรมการคมนาคมขนส่ง อุตสาหกรรมการเงิน อุตสาหกรรมเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่งบ้าน อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน และอุตสาหกรรมเครื่องใช้สำนักงาน เป็นต้น รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บังกอก ให้เกิดธุรกิจเชื่อมโยงหลากหลายประเภท เช่น ธุรกิจนายหน้าค้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจ

ประกอบกันภัย ธุรกิจประเมินราคาทรัพย์สิน ธุรกิจบริหารการขาย และธุรกิจบริการชุมชนหลังการขาย อันจะส่งผล กระทบต่อรายได้ การซึ่งงาน และระบบเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงจัดอยู่ในภาค เศรษฐกิจนำ (Leading Sector) โดยแนวโน้มความเคลื่อนไหวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการขยายตัวก็จะเป็นตัวบ่งชี้ว่า ระบบเศรษฐกิจโดยทั่วไปของประเทศกำลังอยู่ในภาวะขยายตัวเข่นเดียวกัน หรือในทางตรงกันข้ามเมื่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ก็จะชี้นำว่าระบบเศรษฐกิจภายในประเทศโดยทั่วไปกำลังเข้าสู่ภาวะถagnation แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของ ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม (อธิป พิชา นันท์, 2558)

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนั้น โดยทั่วไปสามารถแบ่งเป็นประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (single house) บ้านแฝด (twin house) อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว (shop houses) ทาวน์เฮาส์ (town house) แฟลต หรือพาร์ทเม้นท์ (flat or apartment) คอนโดมิเนียม (condominium) หรือ อาคารชุด และโรงแรม (hotel) โดยแต่ละประเภทสามารถนำมาจัดกลุ่มที่อยู่อาศัยได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่ม อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ได้แก่ คอนโดมิเนียม แฟลต หรือพาร์ทเม้นท์ และ โรงแรม ส่วน กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว และ ทาวน์เฮาส์ โดยอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่กำลังได้รับความนิยมในปัจจุบัน คือ อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในกลุ่มน้ำหนักเดียวและทาวน์เฮาส์ พิจารณาได้จากข้อมูลการสำรวจความต้องการที่อยู่ อาศัยจากผู้เข้ามายังบ้านและคอนโดครั้งที่ 33 (อิสระ บุญยัง, 2558) ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 8-11 ตุลาคม 2558 จากข้อมูลพบว่า ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการสูงสุดคือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวคิดเป็น ร้อยละ 42 รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยประเภทหอครุคิดเป็น ร้อยละ 34 ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 16 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์หรือตึกแถว คิดเป็นร้อยละ 5 และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด คิดเป็น ร้อยละ 3 ตามลำดับ

สาเหตุที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบกำลังได้รับความนิยมในปัจจุบันนี้ คือเนื่องมาจาก การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่เป็นไปอย่างรวดเร็วประกอบกับที่อยู่อาศัย ก็มีความสำคัญ เป็นหนึ่งในปัจจัย สีที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และยังไประกว่านั้นที่อยู่อาศัยยังเป็นสิ่งที่แสดงถึงคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของ ประชากร ทำให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชากรในปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ (อิสระ บุญ ยัง, 2558) แต่ในขณะที่ภาคร่วมทางด้านเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในภาวะชันเช่า ประชากรภายในประเทศมี รายได้ลดลง ทำให้ผู้บริโภค มีความละเอียดรอบครอบในการใช้จ่ายมากยิ่งขึ้น ดังนั้นในการเลือกที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคต้องพิจารณาเปรียบเทียบราคากับคุณภาพของที่อยู่อาศัยว่ามีความเหมาะสมกันมากน้อยเพียงใด อย่างเช่นที่อยู่อาศัยในแนวตั้งประเภทคอนโดมิเนียม ส่วนมากจะมีทำเลอยู่ในพื้นที่ตัวเมืองชั้นในของ



บ้านจัดสรร และเป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรได้อย่างเหมาะสมต่อไป และเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถนำผลการศึกษาไปประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และกำหนดราคาบ้านจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งผลตอบแทนสูงสุด

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

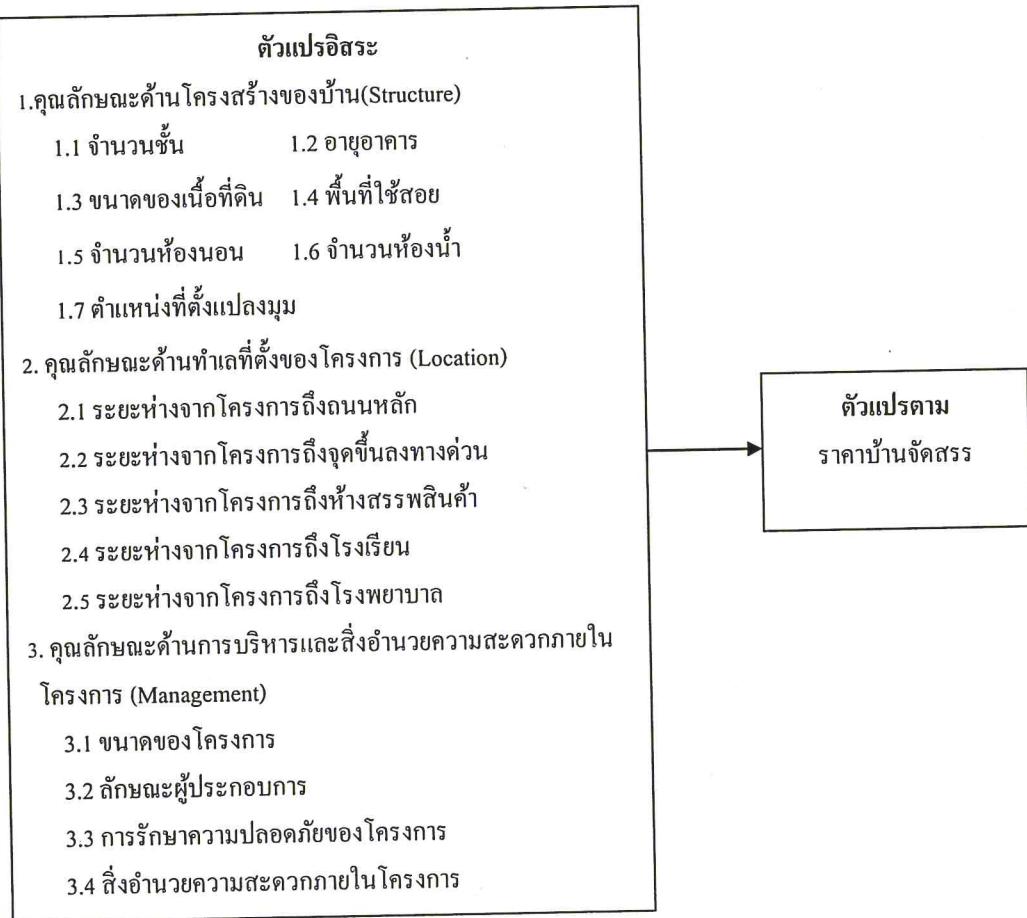
เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคากลางบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งคำนวณหาราคาเฝ้าของปัจจัยหรือคุณลักษณะดังกล่าว

## ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของบ้านจัดสรรที่มีผลต่อการกำหนดราคากลางบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ และคำนวณหาราคาเฝ้าของปัจจัยหรือคุณลักษณะดังกล่าว กำหนดพื้นที่ศึกษา คือ เขตบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นเขตที่ผู้บริโภค มีความต้องการที่อยู่อาศัยในแนวราบเพิ่มมากขึ้น โดย ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาคือ ข้อมูลราคากลางบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ที่มีการจดทะเบียนชื่อขายจาก สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน ปี พ.ศ. 2559

## กรอบแนวคิดในการศึกษา

จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎี ตลอดจนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง พบว่า ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไป ของบ้านจัดสรรที่ส่งผลกระทบต่อราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม คือ (1) กลุ่มของคุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน (2) กลุ่มของคุณลักษณะด้านทำเลที่ดี (3) กลุ่มของคุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้ได้กำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษา ดังนี้



## วิธีการศึกษา

### การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) ได้แก่ ข้อมูลที่เกี่ยวกับราคากำไร ลักษณะของโครงสร้างบ้าน การบริหารจัดการ และสาธารณูปโภคภายในโครงการบ้านชั้ดสรรทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจข้อมูลภาคสนาม โดยใช้แบบสำรวจเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และทำการคัดเลือกตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (non probability sampling) โดยกำหนดจำนวนตัวอย่างจากประชากร คือ บ้านชั้ดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ตามที่ได้กำหนดไว้ในขอบเขตการศึกษา รวมทั้งสิ้น 10,122 หลัง จาก 38 โครงการ ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (purposive sampling) เพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์ จำนวนทั้งสิ้น 1,819 ตัวอย่าง

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคากลางบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ที่มีการจดทะเบียนซื้อขายจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขางานบุนเทียน และข้อมูลจากเอกสาร รายงาน วารสาร ข่าวสาร การศึกษางานและความและงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลด้านสถิติที่มีการรวบรวมไว้ในแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์ข้อมูล 2 วิธี ดังนี้

1. การวิเคราะห์โดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) เพื่ออธิบายลักษณะทั่วไปของโครงสร้างข้าว ทำเลที่ตั้ง การบริหารจัดการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการข้าวจัดสรรประเภททั่วไป เนื้อหาสืบเนื่องจากในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ที่เก็บรวบรวมได้ โดยนำเสนอเป็นตารางแจกแจงความถี่ (frequency) และค่าร้อยละ (percentage)

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (quantitative analysis) ทำการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะที่นำไปของบ้านจัดสรรที่เป็นตัวกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร และคำนวณหาราคาแพงของปัจจัยหรือคุณลักษณะดังกล่าวโดยใช้แบบจำลอง Hedonic Price ซึ่งเป็นแบบจำลองทางสถิติที่ใช้หาความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาสินค้ากับคุณลักษณะต่าง ๆ ของสินค้าหรือในการศึกษารังนึงนี้ก็คือบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ โดยคุณลักษณะต่าง ๆ ของบ้านจัดสรรนั้นยังรวมถึงลักษณะ เชิงคุณภาพที่ประกอบกันเป็นราคาราบ้าน ดังนั้นการประมาณค่าตัวแปรด้วยแบบจำลอง Hedonic Price จึงจะสามารถประมาณค่าราคาราแพง ของลักษณะเชิงคุณภาพดังกล่าวได้ด้วย

## แผนจำลองและตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้คือ แบบจำลอง Hedonic Price เมื่อกำหนดให้ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรอยู่ในดุลยภาพ กีอการที่ผู้บริโภคทุกคนได้พิจารณาคุณลักษณะบ้านจัดสรรที่มีอยู่ในตลาด และเลือกซื้อบ้านจัดสรรที่ให้ความคุ้มค่าหรือรับประโภชน์สูงสุด (โชคุวัฒิ เหล่าไฟโรมน์, 2555 ถึงใน Rosen, 1977) โดยฟังก์ชันที่เป็นตัวแทนแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ กับราคาบ้านจัดสรรประเภททั่วไป (hedonic price function) ซึ่งได้ถูกแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มหลัก (Richard J. C., 2009) มีดังนี้

$$P = f(S, L, M) \quad (1)$$

---

## โดยที่

*P* คือ ราคาของบ้านจัดสรร (บาท/หลัง)

*S* คือ กลุ่มของคุณลักษณะด้านโครงสร้างของบ้าน (Structure) ได้แก่ จำนวนชั้นของบ้าน อายุอาคาร ขนาดของเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้าง ขนาดของพื้นที่ใช้สอยในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ตำแหน่งแปลงบ้าน

*L* คือ กลุ่มของคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรร (Location) ได้แก่ ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล

*M* คือ กลุ่มของคุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการบ้านจัดสรร (Management) ได้แก่ ขนาดของโครงการ นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ระบบการรักษาความปลอดภัยของโครงการ

### กำหนดแบบจำลอง Hedonic Price

ในการศึกษารังนีมีจำนวน 3 แบบจำลอง เพื่อใช้ในการประมาณทางเศรษฐกิจ ดังนี้

#### แบบจำลองที่ 1 Linear Equation

$$\begin{aligned} P = & a_0 + a_1 (\text{Floor}) + a_2 (\text{Constryear}) + a_3 (\text{LDarea}) + a_4 (\text{LVarea}) + \\ & a_5 (\text{Bedroom}) + a_6 (\text{Bathroom}) + a_7 (\text{Corner}) + a_8 (\text{Road}) + \\ & a_9 (\text{Expressway}) + a_{10} (\text{Store}) + a_{11} (\text{School}) + a_{12} (\text{Hospital}) + \\ & a_{13} (\text{Size}) + a_{14} (\text{Public}) + a_{15} (\text{Security}) + a_{16} (\text{Facility}) + u_i \dots (2) \end{aligned}$$

#### แบบจำลองที่ 2 Semi - log Equation

$$\begin{aligned} \ln(P) = & a_0 + a_1 (\text{Floor}) + a_2 (\text{Constryear}) + a_3 (\text{LDarea}) + a_4 (\text{LVarea}) + \\ & a_5 (\text{Bedroom}) + a_6 (\text{Bathroom}) + a_7 (\text{Corner}) + a_8 (\text{Road}) + \\ & a_9 (\text{Expressway}) + a_{10} (\text{Store}) + a_{11} (\text{School}) + a_{12} (\text{Hospital}) + \\ & a_{13} (\text{Size}) + a_{14} (\text{Public}) + a_{15} (\text{Security}) + a_{16} (\text{Facility}) + u_i \dots (3) \end{aligned}$$

### แบบจำลองที่ 3 Double - log Equation

$$\begin{aligned}
 \ln(P) = & a_0 + a_1 \ln(Floor) + a_2 \ln(Constryear) + a_3 \ln(LDarea) + \\
 & a_4 \ln(LVarea) + a_5 \ln(Bedroom) + a_6 \ln(Bathroom) + \\
 & a_7 \ln(Corner) + a_8 \ln(Road) + a_9 \ln(Expressway) + a_{10} \ln(Store) + \\
 & a_{11} \ln(School) + a_{12} \ln(Hospital) + a_{13} \ln(Size) + a_{14} \ln(Public) + \\
 & a_{15} \ln(Security) + a_{16} \ln(Facility) + u_i \dots (4)
 \end{aligned}$$

โดยที่ $P$	คือ ราคาของบ้านจัดสรร (บาท/หลัง)
Floor	คือ จำนวนชั้นของบ้าน (ชั้น)
Constryear	คือ อายุอาคาร (ปี)
LDarea	คือ ขนาดของเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้าง (ตารางวา)
LVarea	คือ ขนาดของพื้นที่ใช้สอยในบ้าน (ตารางเมตร)
Bedroom	คือ จำนวนห้องนอน (ห้อง)
Bathroom	คือ จำนวนห้องน้ำ (ห้อง)
Corner	คือ ตำแหน่งที่ตั้งแปลงนุ่มของบ้าน เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อเป็นตำแหน่งแปลงนุ่ม <sup>1</sup> มีค่าเป็น 0 เมื่อเป็นประเภทอื่น <sup>2</sup>
Road	คือ ระยะทางจากที่ตั้งโครงการถึงถนนหลัก (เมตร)
Expressway	คือ ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน (เมตร)
Store	คือ ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงห้างสรรพสินค้า (เมตร)
School	คือ ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงโรงเรียน (เมตร)
Hospital	คือ ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงโรงพยาบาล (เมตร)
Size	คือ ขนาดของโครงการ (ยูนิต)
Public	คือ นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของ โครงการ เป็นตัวแปรหุ่น มีค่าเป็น 1 เมื่อเป็น บริษัท (มหาชน) จำกัด มีค่าเป็น 0 เมื่อเป็นประเภทอื่น <sup>3</sup>

Security	คือ การรักษาความปลอดภัยของโครงการ เป็นตัวแปรทุน มีค่าเป็น 1 เมื่อมีการรักษาความปลอดภัยของโครงการ มีค่าเป็น 0 เมื่อไม่มีการรักษาความปลอดภัยของโครงการ
Facility	คือ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เป็นตัวแปรทุน มีค่าเป็น 1 เมื่อมีระบ่าว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายอย่างใดอย่างหนึ่ง มีค่าเป็น 0 เมื่อไม่มีระบ่าว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย

## ผลการศึกษา

### ส่วนที่ 1 ผลการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลคุณค่าตัวอย่างโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา

1.1 ข้อมูลราคาน้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ พบว่ามีราคาบ้านโดยเฉลี่ยเท่ากับ 2.45 ล้านบาท โดยบ้านที่มีราคางบประมาณที่สุด มีราคา 6.66 ล้านบาท เป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น อายุอาคาร 5 ปี มีเนื้อที่ดิน 27.4 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 163 ตารางเมตร ภายในตัวบ้านประกอบไปด้วย 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ เป็นโครงการจัดสรรของบริษัทเอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ภายในโครงการมีระบบรักษาความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบ่าว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย ส่วนบ้านที่มีราคาถูกที่สุดมีราคา 0.50 ล้านบาท หรือห้าแสนบาท เป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น อายุอาคาร 24 ปี มีเนื้อที่ดิน 16.5 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 80 ตารางเมตร ภายในตัวบ้านประกอบไปด้วย 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เป็นโครงการจัดสรรของบริษัทสินทวี จำกัด ภายในโครงการไม่มีระบบรักษาความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวก จำกัด

1.2 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับคุณลักษณะด้านโครงสร้างของบ้านจัดสรร พบว่า ส่วนใหญ่เป็นบ้านทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 1,465 หลัง คิดเป็นร้อยละ 80.54 บ้านทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น จำนวน 354 หลัง คิดเป็นร้อยละ 19.46 โดยบ้านมีอายุอาคารมากสุด 28 ปี และอายุอาคารน้อยสุด 1 ปี ส่วนเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน โดยเฉลี่ยเท่ากับ 22.18 ตารางวา เนื้อที่ดินมากสุดเท่ากับ 65.8 ตารางวา เนื้อที่ดินน้อยสุดเท่ากับ 16 ตารางวา และขนาดพื้นที่ใช้สอยในบ้านโดยเฉลี่ยเท่ากับ 113.5 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยมากสุดเท่ากับ 240 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยน้อยสุด 80 ตารางเมตร สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนห้องนอนและห้องน้ำภายในบ้าน พบว่า ส่วนใหญ่มีจำนวนห้องนอน 3 ห้อง และจำนวนห้องน้ำ 2 ห้อง ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้งแปลงมุม พบว่า มีจำนวนบ้านที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงมุม จำนวน 400 หลัง

1.3 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ พบว่า บ้านจัดสรรตั้งอยู่ในโครงการที่มีระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก โดยเฉลี่ยประมาณ 1,609 เมตร เมื่อพิจารณาระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน โดยเฉลี่ยลงทางด่วน พบว่า บ้านจัดสรรตั้งอยู่ในโครงการที่มีระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน โดยเฉลี่ยประมาณ 6,115 เมตร ด้านระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า พบว่า บ้านจัดสรรตั้งอยู่ในโครงการที่มี

ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้าโดยเฉลี่ยประมาณ 2,260 เมตร ข้อมูลทางด้านระยะทางจากโครงการถึงโรงพยาบาล พนว่า บ้านจัดสรรตั้งอยู่ในโครงการที่มีระยะทางจากโครงการถึงโรงพยาบาลโดยเฉลี่ยประมาณ 2,479 เมตร และข้อมูลด้านระยะทางจากโครงการถึง โรงเรียน บ้านจัดสรรตั้งอยู่ในโครงการที่มีระยะทางจากโครงการถึงโรงเรียนโดยเฉลี่ยประมาณ 808 เมตร

1.4 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับคุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ พนว่า ส่วนใหญ่เป็นบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดกลาง (จำนวนแปลงจำนวนน้อยตั้งแต่ 100 - 499 แปลง) มีจำนวน 1,497 หลัง รองลงมาคือบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดเล็ก (จำนวนแปลงจำนวนน้อยไม่เกิน 99 แปลง) มีจำนวน 191 หลัง และบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดใหญ่ (จำนวนแปลงจำนวนน้อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป) มีจำนวน 131 หลัง และเมื่อพิจารณาข้อมูลด้านเข้าของโครงการ การรักษาความปลอดภัยของโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ พนว่า บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่บริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ มีจำนวน 870 หลัง บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยของโครงการ มีจำนวน 1,490 หลัง และบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ อาทิ เช่น ระบ่าว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น มีจำนวน 531 หลัง

## ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของบ้านจัดสรรที่เป็นตัวกำหนดราคาบ้านจัดสรร ประเภททาวน์เฮาส์ และคำนวณหาราคาแฟรง

### 2.1. การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรร

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตบางขุนเทียน ที่ได้จากการประมาณค่าแบบจำลอง Hedonic Price ทั้ง 3 รูปแบบสมการ ปรากฏผลดังนี้

**ตาราง 1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตบางขุนเทียน**

กรุงเทพมหานคร					
แบบจำลองที่ 1 (Linear Equation)		แบบจำลองที่ 2 (Semi-log Equation)		แบบจำลองที่ 3 (Double-log Equation)	
Dependent Variable Price		Dependent Variable Price		Dependent Variable In (Price)	
Constant	1807440.0 (10.5)	Constant	14.49258 (205.80)	Constant	14.51738 (54.33)
Floor	364400.1 (5.36)***	In (Floor)	0.113335 (4.26)***	In (Floor)	0.148547 (2.16)**

ตาราง 1 (ต่อ)

	แบบจำลองที่ 1 (Linear Equation)	แบบจำลองที่ 2 (Semi-log Equation)	แบบจำลองที่ 3 (Double-log Equation)
Constryear	-75033.50 (-29.70)***	ln (Constryear) (-34.14)***	ln (Constryear) (-28.29)***
LDarea	39538.88 (31.80)***	ln (LDarea) (32.66)***	ln (LDarea) (32.18)***
LVarea	-170.9334 (-0.23)	ln (LVarea) (-1.17)	ln (LVarea) (3.92)***
Bedroom	-197817.00 (-5.03)***	ln (Bedroom) (-2.68)***	ln (Bedroom) (7.71)***
Bathroom	621022.00 (14.82)***	ln (Bathroom) (12.58)***	ln (Bathroom) (8.46)***
corner	148397.50 (8.14)***	ln (corner) (7.71)***	ln (corner) (7.32)***
Road	-158.8408 (-10.71)***	ln (Road) (-11.57)***	ln (Road) (-2.50)**
Expressway	-205.1490 (-17.43)***	ln (Expressway) (-14.33)***	ln (Expressway) (-8.31)***
Store	-421.3062 (-7.76)***	ln (Store) (-2.96)***	ln (Store) (-2.37)**
School	-322.8006 (-7.85)***	ln (School) (-12.73)***	ln (School) (-1.71)
Hospital	482.8137 (8.48)***	ln (Hospital) (3.67)***	ln (Hospital) (-0.51)
Size	-364.7520 (-6.41)***	ln (Size) (-12.72)***	ln (Size) (-5.78)***
Public	-6737.770 (-0.21)	ln (Public) (-2.91)***	ln (Public) (9.34)***
Security	201343.3 (6.83)***	ln (Security) (13.07)***	ln (Security) (7.00)***

ตาราง 1 (ต่อ)

	แบบจำลองที่ 1 (Linear Equation)	แบบจำลองที่ 2 (Semi-log Equation)	แบบจำลองที่ 3 (Double-log Equation)
Facility	-19361.64 (-0.66)	ln (Facility) 0.007384 (0.65)	ln (Facility) 0.043721 (3.77)***
R <sup>2</sup>	0.878987	0.897157	0.885045
Adj R <sup>2</sup>	0.877912	0.896244	0.884025
F-statistic	818.0584	982.4939	867.1093

ที่มา. จากการคำนวณ

หมายเหตุ: ในวงเล็บคือค่า t

\*\*\* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01

\*\* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

\* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1

จากตาราง 1 พบว่า ในแบบจำลองที่ 1 (linear equation) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมาย และทิศทางตรงตามสมมติฐาน ได้แก่ ตัวแปร Floor Constryear Ldarea Bathroom Corner Road Expressway Store School Hospital Size และ Security ยกเว้น ตัวแปร Bedroom ที่มีนัยสำคัญทางสถิติแต่มีเครื่องหมาย เครื่องหมายและทิศทางไม่ตรงตามสมมติฐาน และตัวแปร ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ตัวแปร LVarea Public และ Facility

แบบจำลองที่ 2 (semi-log equation) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายและ ทิศทางตรง ตามสมมติฐาน ได้แก่ ตัวแปร Floor Constryear Ldarea Bathroom Corner Road Expressway Store School Hospital Size และ Security ยกเว้น ตัวแปร Bedroom และ Public ที่มีนัยสำคัญทางสถิติแต่มีเครื่องหมาย เครื่องหมายและทิศทางไม่ตรงตามสมมติฐาน และตัวแปร ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ตัวแปร LVarea และ Facility

แบบจำลองที่ 3 (double-log equation) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายและทิศทางตรง ตามสมมติฐาน ได้แก่ ตัวแปร Floor Constryear Ldarea LVarea Bedroom Bathroom Corner Road Expressway Store Size Public Security และ Facility ยกเว้น ตัวแปร School และ Hospital ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ซึ่งจากการเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price Model ทั้ง 3 แบบจำลอง พบว่า แบบจำลองที่มีความเหมาะสมมากที่สุดคือ แบบจำลองที่ 3 ซึ่งเป็นแบบจำลอง double – log equation เนื่องจาก

เป็นแบบจำลองที่ตัวแปรมีนัยสำคัญทางสถิติ และมีเครื่องหมายและทิศทาง ตรงตามสมมติฐานมากที่สุด โดยมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01, 0.05 และ 0.10 ทุกตัว ยกเว้น ตัวแปร School และ Hospital ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ทั้งนี้อาจมีสาเหตุมาจากบริเวณพื้นที่ ที่ทำการศึกษาอยู่ในเขตพื้นที่ชานเมือง ซึ่งมีสภาพการจราจรภายในพื้นที่ไม่หนาแน่น ส่งผลให้ การเดินทางจากบ้านถึงโรงพยาบาลใช้เวลาไม่นานนัก ร่นระยะเวลาในการเดินทาง ทำให้ตัวแปรระยะทางทั้งสอง ไม่มีผลต่อการกำหนดราคาบ้าน

ดังนั้นจากตาราง 1 แบบจำลองที่เลือกใช้คือแบบจำลองที่ 3 (double – log equation) ด้วยค่าสถิติ  $R^2$  เท่ากับ 0.89 หมายความว่า ตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ได้ร้อยละ 89 สามารถสรุปได้ว่า ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ ในเขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร พบร้า มี 3 คุณลักษณะ ที่เป็นตัวกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ คือ (1) คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน (Structure) ได้แก่ตัวแปร Floor Constryear LDarea LVarea Bedroom Bathroom Corner โดยตัวแปรที่มีผลกระทบต่อการกำหนดราคาบ้านมากที่สุดในคุณลักษณะด้านโครงสร้างคือขนาดเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้าง (LDarea) (2) คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ (Location) ได้แก่ Road Expressway Store School Hospital โดยตัวแปรที่มีผลกระทบต่อการกำหนดราคาบ้านมากที่สุดในคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการคือ ระยะห่างจากที่ตั้งโครงการถึงจุดจี้นลงทางด่วน (Expressway) (3) คุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ได้แก่ Size Public Security Facility โดยตัวแปรอิสระที่เกี่ยวกับคุณลักษณะพื้นฐานทุกตัวแปร มีผลต่อการกำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ยกเว้นตัวแปร School และ Hospital ขณะที่ตัวแปรที่มีผลกระทบต่อการกำหนดราคาบ้านมากที่สุดในคุณลักษณะด้านการบริหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคือ นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ (Public) ดังรายละเอียดในตาราง 2

ตาราง 2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรร ตามแบบจำลองที่ 3 (Double – Log Equation)

ตัวแปรตาม	ค่าสัมประสิทธิ์	ผลกระทบ (%)	Std. Error	t-Statistic
Constant	14.51738		0.267198	54.33190
คุณลักษณะด้านโครงสร้างบ้าน				
ln (Floor)	0.148547		0.068629	2.164483**
ln (Constryear)	-0.215658		0.007623	-28.28925***
ln (LDarea)	0.466922		0.014508	32.18274***
ln (LVarea)	0.143299		0.036592	3.916137***
ln (Bedroom)	0.303842		0.039409	7.709940***

ตาราง 2 (ต่อ)

ตัวแปรตาม	ค่าสัมประสิทธิ์	ผลกระทบ (%)	Std. Error	t-Statistic
In (Bathroom)	0.327561		0.038701	8.463836***
(corner)	0.055272	5.68	0.007551	7.319606***
คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ				
In (Road)	-0.014004		0.005610	-2.496138**
In (Expressway)	-0.168037		0.020225	-8.308352***
In (Store)	-0.065074		0.027426	-2.372707**
In (School)	-0.021845		0.012770	-1.710681
In (Hospital)	-0.015008		0.029353	-0.511283
คุณลักษณะด้านการบริหาร และตั้งจ้างวิถีความสะดวกภายในโครงการ				
In (Size)	-0.049888		0.008624	-5.784595***
(Public)	0.120946	12.86	0.012942	9.344994***
(Security)	0.094190	4.47	0.013447	7.004358***
(Facility)	0.043721	9.88	0.011585	3.774046***
R <sup>2</sup>	0.885045			
Adj R <sup>2</sup>	0.884025			
F-statistic	867.1093			

ที่มา: จากการคำนวณ

หมายเหตุ: \*\*\* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01

\*\* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

\* หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1

## 2.2 การประเมินราคาแฟ่ง

การประเมินราคาแฟ่งในที่นี้ หมายถึง การประมาณค่าผลกระทบต่อราคاب้าน อันเนื่องมาจากปัจจัยด้านนามธรรม (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ และคณะ, 2546) โดยเปรียบเทียบระหว่าง บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงนุ่น มีนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น มีสาระว่า衍น้ำ หรือห้องออกกำลังกาย และมีระบบการรักษาความปลอดภัยของโครงการกับบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงอื่น มีนิติบุคคลประเภทบริษัท จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ภายในโครงการ ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกได้ ๆ และ ไม่มีระบบการรักษาความปลอดภัย โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรหุ่น ตำแหน่งแปลงนุ่น

(Corner) นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ (Public) สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ (Facility) และการรักษาความปลอดภัยของโครงการ (Security) เท่ากับ 0.055272 0.120946 0.043721 และ 0.094190 ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่าบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงมุมจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในตำแหน่งอื่น ร้อยละ 5.68 บ้านจัดสรรที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัท จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ร้อยละ 12.86 บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น ระบรว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกายจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการร้อยละ 4.47 และบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีระบบการรักษาความปลอดภัยจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่ไม่มีระบบการรักษาความปลอดภัยร้อยละ 9.88 เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่

จากผลการศึกษาทำให้ทราบถึงปัจจัยหรือคุณลักษณะที่ไปของบ้านจัดสรรที่มีผลต่อการกำหนดราคาบ้านจัดสรร โดยค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้จากแบบจำลองที่ 3 จากสมการราคาบ้านจัดสรรงานสถาปัตย์ท่านนายเข้าส์ แล้วทำการทดสอบค่าล็อก (Anti-Log)

$$P = e^{a_0} + (Floor)^{a_1} + (Constryear)^{a_2} + (LDarea)^{a_3} + (LVarea)^{a_4} + (Bedrom)^{a_5} + (Bathroom)^{a_6} + (Corner)^{a_7} + (Road)^{a_8} + (Expressway)^{a_9} + (Store)^{a_{10}} + (Size)^{a_{11}} + (Public)^{a_{12}} + (Security)^{a_{13}} + (Facility)^{a_{14}}$$

แทนค่าตัวแปรทั้งหมดลงในสมการค่วยค่าเฉลี่ยของแต่ละตัวแปร แทนค่าตัวแปรหุนหันทั้งหมดเท่ากับ 1 และแทนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรแต่ละตัว สามารถคำนวณราคาบ้าน ได้ดังนี้

$$P = 2.718^{14.51738} + (2)^{0.148547} + (5)^{-0.215658} + (22.18)^{0.466922} + (113.05)^{0.143299} + (3)^{0.303842} + (2)^{0.327561} + (1)^{0.055272} + (1,609)^{-0.014004} + (6,115)^{-0.168037} + (2,260)^{-0.065074} + (341)^{-0.049888} + (1)^{0.120946} + (1)^{0.094190} + (1)^{0.043721}$$

$$P = 2,014,503 \text{ บาท/หลัง}$$

ผลการคำนวณราคาบ้านจัดสรรตามสมการดังกล่าว สามารถอธิบายได้ว่า บ้านจัดสรรที่มีคุณลักษณะตั้งนี้ คือ บ้านจัดสรรที่มีจำนวน 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ อายุอาคารโดยเฉลี่ย 5 ปี มีเนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้าง บ้านโดยเฉลี่ย 22.18 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยโดยเฉลี่ย 113.05 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในตำแหน่งแปลงมุม มีทำเลที่ตั้งห่างจากถนนหลักโดยเฉลี่ย 1,609 เมตร ห่างจากจุดที่ล่วงทางด่วนโดยเฉลี่ย 6,115 เมตร และห่างจากห้างสรรพสินค้าโดยเฉลี่ย 2,260 เมตร และอยู่ในโครงการที่นิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัดเป็นเจ้าของโครงการ เป็นโครงการขนาดกลาง (มีจำนวนแปลงจำหน่ายโดยเฉลี่ย 341 แปลง) มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

เช่น สร่าวيان้ำ หรือห้องออกกำลังกาย และมีระบบปรึกษาความปลอดภัยภายในโครงการจะมีราคาเท่ากับ 2,014,503 บาท/หลัง

สรุปผลการศึกษา

คุณลักษณะใด ๆ จะสามารถคำนวณหาราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ที่เหมาะสมได้จากการที่ได้จากการวิเคราะห์ดังกล่าว ซึ่งเป็นข้อมูลที่ผู้บริโภคหรือผู้ประกอบการสามารถนำไปประกอบการตัดสินใจได้อย่างเหมาะสมต่อไป

## ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษารั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตการศึกษาเฉพาะบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์ในพื้นที่เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เท่านั้น ซึ่งเป็นพื้นที่เขตชานเมือง และมีระดับราคา บ้านจัดสรรดังกล่าวโดยเฉลี่ยเท่ากับ 2.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับราคาปานกลาง จากผลการศึกษาดังกล่าวผู้ศึกษาพบว่ามีข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไปสำหรับผู้สนใจศึกษาวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเชิงเศรษฐศาสตร์ รายละเอียดดังนี้

1. ลักษณะตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ควรหลีกเลี่ยงตัวแปรเชิงคุณภาพหรือตัวแปรหุ่น (Dummy variables) โดยแทนด้วยตัวแปรเชิงปริมาณที่สามารถหาค่าได้ ในการณ์การศึกษาในครั้งนี้ ได้แก่ ตัวแปรระบุว่าอยู่น้ำหนึ่งหรือห้องออกกำลังกาย อาจแทนด้วยขนาดพื้นที่ของสร้างว่ายน้ำ หรือห้องออกกำลังกาย ซึ่งจะทำให้ความสามารถในการอธิบายแบบจำลองมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ผู้วิจัยสามารถเพิ่มปัจจัยตัวแปรส่วนสาระะภายในโครงการบ้านจัดสรร และคุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อม เช่น คุณภาพอากาศ ผลกระทบทางเสียง ผลกระทบทางกลิ่น ฯลฯ ที่มีความสำคัญปัจจัยหนึ่งรวมไว้ในการศึกษาได้ด้วย

2. ความหลากหลายของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา เนื่องจากการศึกษารั้งนี้มิได้นำข้อมูลกลุ่มน้ำหนึ่งจัดสรรที่มีระดับราคาสูง มารวมในกลุ่มข้อมูลตัวอย่างเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ ผลการศึกษา ดังนั้น หากจะทำการศึกษารั้งต่อไปอาจจะนำข้อมูลในกลุ่มดังกล่าวมารวมไว้ใน การวิเคราะห์ผลการศึกษา เพื่อจะได้ทราบผลการศึกษาที่มีความชัดเจนยิ่งขึ้น

3. การทดสอบแบบจำลองที่ได้ในสภาวะเงื่อนไขที่แตกต่างกัน สำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป โดยการทดสอบแบบจำลองนี้ในพื้นที่อื่น ๆ ที่มีสภาพทำเลที่ดีและใช้ประโยชน์ใกล้เคียงกัน หรือทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มตัวอย่างบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศึกษาที่ต่างออกไป เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยกำหนดราคากลุ่มน้ำหนึ่ง ซึ่งจะนำไปสู่การกำหนดปัจจัยหลักที่มีผลต่อการกำหนดราคาได้อย่างแม่นยำมากยิ่งขึ้น

## เอกสารอ้างอิง

- ชูเชิพ พิพัฒน์ศิริ, และคณะ. (2546). การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว:  
กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี. งานวิจัยภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์,  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- อธิป พีชานนท์. (2558). ภาพรวมเศรษฐกิจมหาดไทย-เศรษฐกิจโลกปี 2558. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, 12, 1-10.
- อิสรະ บุญยัง. (2558). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2558 และแนวโน้มปี 2559. วารสารธนาคารอาคาร  
สงเคราะห์, 84 (22), 50-57.
- โซติวุฒิ เหล่าไฟโรมน์. (2555). ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. งานวิจัยเศรษฐศาสตร์  
มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Richard J. C. (2009). **The Hedonic Pricing Model Applied to the Housing Market of the City of Savannah and Its Savannah Historic Landmark District.** The Review of Regional Studies, 39(1), 9-22



## รายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิ

### ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. รศ.ดร. โถมสกาว เพชรานันท์       | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์                           |
| 2. รศ.ดร. สุจินดา เจียมศรีพงษ์     | คณะบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ และการต่อสาธารณรัฐมหาวิทยาลัยนเรศวร |
| 3. รศ.ดร. สุขัญญา ทองรักกย์        | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์                         |
| 4. ผศ.ดร. สริน ใจสถานันต์กุล       | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่                             |
| 5. ผศ.ดร. กัททา เกิดเรือง          | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                            |
| 6. ผศ.ดร. จุฑาทิพย์ จวนิชย์        | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                            |
| 7. ผศ.ดร. ภูริ ศิรสุนทร            | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                            |
| 8. ผศ.ดร. สุรัตน์ ทิรฆากิบاد       | คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                |
| 9. รศ.ดร. ศิทธิเดช พงศ์กิจวรดิน    | คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย                            |
| 10. ผศ.ดร. พิมพ์ สุ่นสวัสดิ์       | คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย                |
| 11. ผศ.ดร. ศิวพงศ์ ชีรจำพน         | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์                           |
| 12. ผศ.ดร. ภาคร วัฒน์ดำรงค์        | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์                           |
| 13. ผศ.ดร. นงนุช สุนทรชากานต์      | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                            |
| 14. ผศ.ดร. อรอนงค์ ลองพิชัย        | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์                         |
| 15. ผศ.ดร. สิริรัตน์ เกียรติปัญชัย | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์                         |
| 16. ผศ.ดร. ณัฐพรพรรณ อุตมา         | สำนักวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง                        |
| 17. ผศ.ดร. ชัยวุฒิ ตั้งสมชัย       | คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่                            |
| 18. ผศ.ดร. อดิศักดิ์ ชีรานุพัฒนา   | คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่                            |
| 19. ดร. วศิน ศิริสุณห์             | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                            |
| 20. ดร. นร. ปีติดล                 | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                            |
| 21. ดร. ชญาณี ช่วยโนนท์            | คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์                            |
| 22. ดร. เนื้อแพร เล็กเพื่องฟู      | คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย                            |
| 23. ดร. ทองไพบูลย์ อ้ายะราภูด      | คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ<br>สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์             |

24. ดร.นิรนล อริยาภกานล	คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
25. ดร.มาโนช โพธารกรณ์	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
26. ดร.ณพ พงศ์สกุลวัฒ	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
27. ดร.จิราคม ศิริคีรีสกุลชัย	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
28. ดร.โจรจนา ธรรมจินดา	คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
29. ดร.มานะ ลักษมีออร์ โภทัย	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
30. ดร.ชิดตะวัน ชนะกุล	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
31. ดร.ธีรศักดิ์ ทรัพย์วโรบดิล	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
32. ดร.ณัฐพล พจนประเสริฐ	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
33. ดร.พิชญา บุญศรีรัตน์	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
34. ดร.ธัญมชัย บุญสรุ่งเมือง	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น
35. ดร.กฤษณะ สัตตวัฒนานนท์	สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง
36. ดร.ยศ อมรกิจวิถย์	คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต
37. ผศ.ดร.พรศิริ สีบพงษ์สังข์	คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
38. ดร.ธันยพร จันทร์กระจาง	คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ជំពូកទី២

1. รศ.ดร.ภวิต นิติใบ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  2. รศ.ดร.ปริญญา จิตราภัณฑ์ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  3. รศ.นุญธรรน ราชรักษ์ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  4. รศ.ดร.นคร ยิ่งศิริวัฒนະ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  5. รศ.อดิ ไทยานันท์ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  6. รศ.ดร.รำจวน เบญจศิริ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  7. ดร.เบญจวรรณรี โชคช่องนิรันดร์ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  8. อาจารย์วัลลภ คุ้มประดิษฐ์ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  9. อาจารย์ขวัญ เพชรสว่าง คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  10. อาจารย์วรรณพงษ์ ดุรงค์เวโรจน์ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  11. อาจารย์จินตนา เมืองเลื่ein คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  12. อาจารย์วนิดา พิมพ์โภคร คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
  13. อาจารย์นงนุช อินทร์วิเศษ คณะศรีษะศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง