

PROCEEDINGS 1st HUSOC Symposium 2018

2018

1st National and International Symposium on Humanities and Social Sciences 2018

มนุษย์-สังคมศาสตร์เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน: โอกาสและความท้าทายในกรอบแลกเปลี่ยน-โลกาภิวัตน์
(Humanities and Social Sciences for Sustainable Development: Opportunities and Challenges under Glocalization)

28th - 29th April 2018

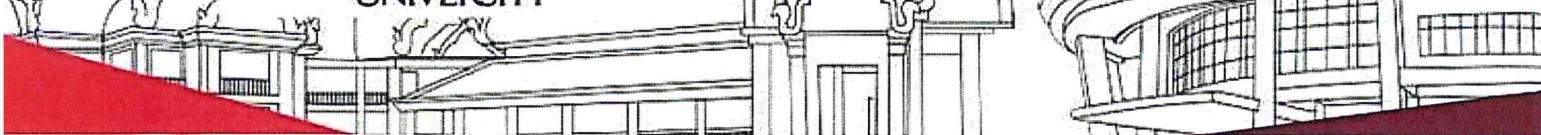
Faculty of Humanities and Social Sciences
Buriram Rajabhat University, Thailand



คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์
Faculty of Humanities and Social Sciences
มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์



NIAGARA
UNIVERSITY





สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ภาคบรรยาย

กลุ่มงานค้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหัวข้อหลักของการประชุม (ต่อ)

ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมการบริหารระดับชั้น	898
ราคาระบบชีดอนนิก	

ชัยญาภัก พ่อนา / บริณภา จิตราลักษณ์

การศึกษาโครงสร้างตลาดอุตสาหกรรมยาและความสัมพันธ์ระหว่างคัดชนี	910
ราคางบประมาณที่ต้องการสำหรับการดำเนินการ	

จุฑามาศ นำศิริ / ภวิศ นิลใบ

การบริหารห้องค์ประกอบการจัดตั้งรูปแบบการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ เหมาะสมของมหาวิทยาลัยราชภัฏพิบูลสงคราม	922
แนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เหมาะสมของมหาวิทยาลัยราชภัฏพิบูลสงคราม	

ศุภศิริ สุวรรณเกษร

การพัฒนาฐานรูปแบบผลิตภัณฑ์เครื่องปั้นดินเผา โรงงานขนาดเล็ก: จากกลุ่ม	923
ตัวอย่างชุมชนบ้านกาฬา จังหวัดลำปาง มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง	

เจษฎา ทองสุข

ความสำเร็จในการใช้งบประมาณของกรมประมงในการพัฒนาบึง	935
บ่อระเพิด	

ประจำปีงบประมาณ 2557-2560

ไตรภพ ประสาทแก้ว



ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

การวิเคราะห์ราคาแบบเบสิกอนนิค

Factors of Pricing of Real Estate in the Type of condominium Hedonic Price Analysis

ชัยญาภก พ่อนา¹ ปริญญา จิตรากษณ²

¹นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาระบบที่ดิน

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อีเมลล์: Kae.Chanyapak@gmail.com

²อาจารย์ประจำคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อีเมลล์: Parinnapha@hotmail.com

บทคัดย่อ

งานศึกษาเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของคอนโดมิเนียมที่มีผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

จากวัตถุประสงค์ดังกล่าว งานศึกษาเรื่องนี้จึงได้อาศัยแนวคิดการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการศึกษาเพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของคอนโดมิเนียมกับการเปลี่ยนแปลงของราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามและขอใบเสนอราคาโดยตรงจากสำนักงานขายในแต่ละโครงการจำนวน 38 โครงการ 160 รูปแบบห้อง เพื่อนำมาประมาณผลโดยวิธี Regression Analysis โดยใช้โปรแกรม Eviews 10

ผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างพบว่า ปัจจัยและคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม (Locational Attributes) ที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางตรงกันที่ได้คาดหมายไว้จำนวน 1 ปัจจัย ได้แก่ โซนพื้นที่กรุงเทพ (ZONE)

ผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างพบว่า ปัจจัยและคุณลักษณะด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม (Structural Attributes) ที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีเครื่องหมายทิศทางเดียวกันกับที่ได้ตั้งสมมุตฐานไว้ มีจำนวน จำนวน 4 ปัจจัย ได้แก่ ปริมาณที่จอดรถ (PARK) การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ (FURN) พื้นที่ทั้งหมดในโครงการ (AREA) ขนาดพื้นที่ห้อง (SIZE)

ผลการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างพบว่า ปัจจัยคุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียม (Neighborhood Attributes) มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางตรงกันที่ได้คาดหมายไว้ จำนวน 1 ปัจจัย ได้แก่ ค่าบำรุงส่วนกลาง (FEE)

คำสำคัญ: ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์, คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร, แบบจำลองชี้ดอนนิก

Abstract

This Study aims to identify the factors or features of the condominium that affect pricing condominium in Bangkok

The purpose of such this study was based on the hedonic price analysis model applied in the study was to analyze the relationship between factors or features. With the change in price of a condominium in Bangkok area. The data is collected from the sale persons by using the questionnaires and asking for the quotation in each project to be in the process of launching for sale of 38 projects, 160 patterns, to be processed by using the method of Regression Analysis and using the program of Eviews 10.

The results of this study on the sample groups reveal that the factors and The Locational Attributes of the condominiums have statistical significance and have the sign in the same direction as expected for 1 factor; Bangkok zone (ZONE).

The Structural Attributes of the condominiums have statistical significance and have the sign in the same direction as the set hypotheses into 4 factors; parking lots quantity (PARK), furniture decoration (FURN), total area in the project (AREA), room size (SIZE).

The Neighborhood Attributes of the condominiums have statistical significance and have the sign in the same direction as expected for 1 factor; FEE (common fees).

Keywords: factors of pricing of real estate, condominium in Bangkok, hedonic price model

1. บทนำ

ความเป็นอยู่ในกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงประชากรในกรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่พื้นที่ในเมืองนั้นมีจำกัด จึงเกิดปัญหาเกี่ยวกับทางด้านที่อยู่อาศัยในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ฯลฯ และนำไปสู่แบบที่อยู่อาศัยแนวราบสูงหรือแนวดิ่ง เช่น อาคารชุด หรือ ที่เรียกว่า คอนโดมิเนียม จึงเกิดการก่อสร้างคอนโดมิเนียมเพื่อทำการขายแก่ผู้ที่ต้องการอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร ประชากรในกรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่น ๆ เพราะมีประชากรที่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่เรียกว่า ประชากรแฟง อาศัยอยู่เป็น

จำนวนมาก ซึ่งประชาชนเหล่านี้ ก็ล้วนแล้วแต่ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครซึ่งทำให้ คอนโดมิเนียมเป็นทางออกสำหรับความต้องการ เพราะมีราคาที่ค่ากัวที่อยู่มีแนวราบในทำเล เดียวกันอีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของประเทศไทย และสะพานชั้นส่งผลให้กรุงเทพมหานคร เป็น เมืองที่ผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมให้ความสนใจในการลงทุนมาก

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ศึกษาปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของคอนโดมิเนียมที่มีผลต่อการกำหนดราคา คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

3. ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาเฉพาะคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในที่ก่อสร้างและดำเนินการขาย ในช่วงปี พ.ศ. 2559 – พ.ศ. 2560
2. กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาเป็นคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับล่างจนถึงคอนโดมิเนียมระดับสูง

4. สมมติฐานในการวิจัย

- 1) ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทางที่ไม่แน่นอน เป็นตัวแปรที่มีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้น หรืออาจลดลงจะไม่เป็นรูปแบบความสัมพันธ์เดียวกันกับราคางานคอนโดมิเนียม ได้แก่ตัวแปร 1. การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ (FURN) 2.ขนาดพื้นที่ของห้อง (SIZE) 3. ความพร้อมในการเข้าอยู่ (READY) ซึ่งตัวแปรนี้มีเครื่องหมายทิศทางของสัมประสิทธิ์ไม่แน่นอน
- 2) ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคา ได้แก่ตัวแปร 1. ระยะทางจากรถไฟฟ้า (BMCL) โดยค่าสัมประสิทธิ์จากตัวแปรเหล่านี้จะมีเครื่องหมายที่ตรงกันข้ามกับตัวแปรของราคางานคอนโดมิเนียม
- 3) ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทางทิศทางของราคางานคอนโดมิเนียม ได้แก่ตัวแปร 1. โซน พื้นที่กรุงเทพชั้นใน (ZONE) 2. ติดวิวแม่น้ำเจ้าพระยา (RIVER) 3. ใกล้กับสถานที่ห้างสรรพสินค้า (STORE) 4. ค่าบำรุงส่วนกลาง (FEE) 5. พื้นที่ทั้งหมดในโครงการ (AREA) และ 6. บริเวณที่จอดรถ (PARK)

5. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่จะใช้ดำเนินการศึกษาปัจจัยกำหนดราคางานสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานคร ได้ทำการศึกษาจากแหล่งข้อมูลดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลและคุณลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียมที่ได้จากการลุ่มตัวอย่างในคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ในโซนพื้นที่กรุงเทพมหานครพื้นที่ชั้นในและกลุ่มประชากรที่มีผู้อาศัยอยู่จำนวนมาก เช่น ปัจจัยคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อม และคุณลักษณะด้านโครงสร้าง โดยได้ทำการสุ่มตัวอย่างคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 38 โครงการ 160 รูปแบบห้อง โดยเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างและเปิดขายในช่วงปี พ.ศ.2559-2560 (ระยะเวลา 1 ปี) และเก็บข้อมูลโดยตรงจากพนักงานขาย ณ สถานที่สำนักงานขายของโครงการและเก็บข้อมูลในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ ความสัมพันธ์ และสรุปผลการศึกษา

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เก็บรวบรวมจากเอกสารรายงานและเอกสารการศึกษา บทความจากวิจัย และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์และคอนโดมิเนียม และข้อมูลด้านคอนโดมิเนียมและเว็บไซต์ต่าง ๆ ของบริษัทผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม ตลอดจน ข้อมูลด้านสถิติที่รวบรวมไว้ในแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

6. การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดราคาก่อสร้างของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์ราคาแบบชีดอนนิก ได้อาชญาลักษณะในการวิเคราะห์แบบจำลอง Hedonic Price มาใช้ในการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่างๆ ของราคากอนคอนโดมิเนียม โดยได้ทำการตั้งสมมุติฐานของคุณลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ กับราคากอนคอนโดมิเนียม ที่มีส่วนในการกำหนดราคา ซึ่งได้ถูกแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

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

โดยที่	P	คือ ราคากอนคอนโดมิเนียมแต่ละโครงการ
	L	คือ คุณลักษณะทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียม
	S	คือ คุณลักษณะโครงสร้างคอนโดมิเนียม
	N	คือ คุณลักษณะสภาพแวดล้อม

เนื่องจากการศึกษาในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการประยุกต์ที่ใช้แบบจำลอง Hedonic Price กับกลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยไม่ปรากฏว่ามีรูปแบบใดที่แน่นอนและชัดเจนในการกำหนดรูปแบบสมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีส่วนในการกำหนดราคาและราคาที่อยู่อาศัย ดังนั้นงานในการศึกษาในครั้งนี้จึงได้กำหนดสมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างคอนโดมิเนียม P และปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียม คุณลักษณะทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียม (L) , คุณลักษณะโครงสร้างคอนโดมิเนียม (S) ,

คุณลักษณะสภาพแวดล้อม (N) เป็น 3 แบบ (โฉมวุฒิ เหตุไฟโภจน์, หน้า 41,2555) และได้กำหนด
แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้จำนวน 1 แบบจำลองเพื่อใช้ในการประมาณทางเศรษฐกิจ
รูปแบบสมการ Linear Equation ดังนี้

รูปแบบสมการ (Linear Equation)

$$P = a_0 + a_1 \text{ZONE} + a_2 \text{BMCL} + a_3 \text{FEE} + a_4 \text{RTVER} + a_5 \text{SIZE} + a_6 \text{FURN} \\ + a_7 \text{AREA} + \\ a_8 \text{PARK} + a_9 \text{STORE} + a_{10} \text{READY} \quad (2)$$

คุณลักษณะทั่วไปของตัวแปรอิสระ ของกองโdomineenim เป็นปัจจัยในการกำหนดราคา
อสังหาริมทรัพย์ประเภทกองโdomineenim จะแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม โดยกลุ่มแรก เป็นปัจจัยทำเลที่ตั้ง
ของกองโdomineenim (L) ซึ่งประกอบ 3 ตัวแปร ดังนี้

1) ติดวิวแม่น้ำ สัญลักษณ์ตัวแปร คือ RIVER เป็นลักษณะตัวแปรที่แสดงถึง วิวที่ติดแม่น้ำ
เจ้าพระยาที่ตั้งอยู่รอบข้างตัวแปร ติดวิวแม่น้ำ (RIVER) จะมีค่าเป็น 1 เมื่อบริเวณรอบข้างกองโdomineenim
ติดกับวิวแม่น้ำเจ้าพระยา ไม่เกิน 2 กิโลเมตร และจะมีค่าเป็น 0 เมื่อบริเวณรอบข้างไม่ติดกับแม่น้ำ
เจ้าพระยา ดังนั้น ราคาของกองโdomineenim ที่ติดกับวิวแม่น้ำเจ้าพระยามีความสัมพันธ์ไปในทิศทาง
เดียวกัน

2) โซนพื้นที่กรุงเทพชั้นใน สัญลักษณ์ตัวแปร คือ ZONE เป็นลักษณะตัวแปรที่แสดงถึง
ที่ตั้งของกองโdomineenim ซึ่งยึดตามขอบเขตมืองกรุงเทพฯ ที่กำหนดโดยสำนักงานผังเมือง ซึ่งจะทำการพิจารณาว่า โซนที่ตั้งจะอยู่เขตใดในเมืองหรือเขตอื่น ซึ่งจะสามารถพิจารณาตามขอบเขตเมืองของ
กรุงเทพมหานครชั้นใน จำนวน 22 เขต ได้แก่ พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย ปทุมวัน ราชเทวี บาง
รัก คลองสาน สัมพันธวงศ์ บางซื่อ พญาไท บางกอกน้อย บางพลัด สาทร ยานนาวา วัฒนา บางคอ
แหลม ธนบุรี จตุจักร ห้วยขวาง ดินแดง คลองเตย บางกอกใหญ่ ดุสิต ซึ่งตัวแปร ZONE มีค่าเป็น 1
ถ้ากองโdomineenim ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน และตัวแปร ZONE จะมีค่าเป็น 0 เมื่อกองโdomineenim
อยู่ในเขตอื่นที่ไม่ใช่กรุงเทพชั้นใน ซึ่งกองโdomineenim ในกรุงเทพมหานครชั้นในจะมีราคางานกว่าที่
อยู่ชั้นกลางและชั้นนอก

3) ระยะทางจากรถไฟฟ้า สัญลักษณ์ตัวแปร คือ BMCL เป็นลักษณะตัวแปรที่จะแสดงถึง
ระยะทางจากรถไฟฟ้ากับกองโdomineenim ที่ทางที่ใกล้กัน ค่าตัวแปร จะเท่ากับระยะทางของ
รถไฟฟ้าโดยคิดเป็น (เมตร) ดังนั้น ราคาของกองโdomineenim กับระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าจึงมี
ความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน

ลักษณะตัวแปรอิสระกลุ่มที่สอง คือ ปัจจัยโครงสร้างของกองโdomineenim (S) จะเป็นตัวแปรที่
เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบของทางด้านโครงสร้างของกองโdomineenim ซึ่งประกอบไปด้วย 5 ตัวแปร
ดังนี้

1) ปริมาณที่จอดรถ สัญลักษณ์ตัวแปร คือ PARK เป็นลักษณะตัวแปรที่จะแสดงถึงปริมาณที่จอดรถของโครงการคอนโดมิเนียม ตามหลักพิธีราชนิยม ติดของอาคารชุด และจะต้องมีปริมาณที่จอดรถอย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 40 % ผู้ประกอบการเห็นหลักตามดูนี้จึงสร้างที่จอดรถไว้สำรองกับผู้อยู่อาศัยและเพื่อผู้อื่นที่มีความพึงพอใจและดึงดูดการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมมากขึ้น และคอนโดมิเนียมนี้ที่จอดรถมากกว่าจึงมีราคาที่สูงมากกว่าคอนโดมิเนียมในระดับเดียวกันที่มีที่จอดน้อยกว่า ค่าตัวแปรจะมีค่าตามจำนวนปริมาณที่จอดรถ (มีหน่วยเป็นร้อยละ) ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณที่จอดรถกับราคากอน คอนโดมิเนียมเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

2) การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ มีสัญลักษณ์ คือ FURN เป็นลักษณะตัวแปรที่จะแสดงถึงการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องของคอนโดมิเนียม ค่าตัวแปรจะมีค่าเป็น 0 เมื่อห้องโดยไม่มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ และจะมีค่าเป็น 1 เมื่อห้องโดยนั้นตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์กับราคากอน คอนโดมิเนียมจึงมีความไม่แน่นอนและไม่ชัดเจนทำให้มีไปในทิศทางเดียวกัน

3) พื้นที่ทั้งหมดในโครงการ มีสัญลักษณ์ คือ AREA เป็นลักษณะตัวแปรที่จะแสดงถึงปริมาณพื้นที่ทั้งหมดภายในโครงการคอนโดมิเนียม ถ้ามีพื้นที่ยะอะล็อกที่มีความสะดวกก็จะเยอะตามไปด้วย เช่น สวนหย่อม และโครงการที่มีพื้นที่ยะอะล็อกที่มีราคาที่แพงกว่าคอนโดมิเนียมที่มีพื้นที่น้อย ค่าตัวแปรที่แสดงถึงพื้นที่ทั้งหมดในโครงการมีหน่วยเป็นไร่ ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ทั้งหมดในโครงการกับราคากอน คอนโดมิเนียมจะไปในทิศทางเดียวกัน

4) ความพร้อมในการเข้าอยู่ มีสัญลักษณ์ คือ READY เป็นตัวแปรที่จะแสดงถึงระยะเวลาที่ผู้ซื้อต้องรอเพื่อจะเข้าอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมซึ่งถ้าเป็นการซื้อคอนโดมิเนียมในช่วงแรกสร้าง โครงการผู้ซื้อจะได้ในราคาน้ำดูกว่าและเวลาผ่านไปราคาก็จะยิ่งสูงขึ้นแต่บางโครงการจะสร้างเสร็จก่อนขายซึ่งจะมีราคาที่สูงกว่าแบบแรกเนื่องจากผู้ซื้อเข้าอยู่ได้เลยไม่ต้องเสียเวลารอ ตัวแปร READY จะมีค่าเท่ากับ จำนวนเดือนที่รอ หรือในกรณีที่คอนโดมิเนียมสร้างเสร็จแล้วพร้อมที่จะเข้าอยู่ได้เลยไม่เกิน 12 เดือนค่าตัวแปรจะมีค่าเป็น 0 ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างราคากอน คอนโดมิเนียมกับความพร้อมในการเข้าอยู่ก่อน คอนโดมิเนียมมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม

5) ขนาดของห้องชุด มีสัญลักษณ์ คือ SIZE เป็นตัวแปรที่บอกขนาดของห้องในโครงการมีหน่วยเป็นตารางเมตร ห้องที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่จะเป็นที่ต้องการอาศัยในลักษณะเป็นครอบครัวและมีฐานะทางการเงินดีและมีความต้องการพื้นที่ที่จะจ่ายในราคาน้ำดูกว่าและใหญ่และส่วนใหญ่จะมีความยืดหยุ่นของพื้นที่ห้องต่อราคาน้ำดูกว่าและมีขนาดใหญ่ขึ้น แต่มีราคาน้ำดูกว่าต่อ ตรม.ลดลงเนื่องจากลดราคาน้ำดูกว่าให้ใหญ่ซึ่งเป็นกลยุทธ์ทางการตลาดของ

ผู้ประกอบการที่จูงใจผู้ซื้อให้ซื้อห้องที่มีขนาดใหญ่ในโครงการคอนโดมิเนียม ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดกับราคาคอนโดมิเนียมจึงเป็นไปในทิศทางที่ไม่แน่นอน

ลักษณะตัวแปรอิสระกลุ่มที่สาม คือ ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมในโครงการ (N) จะเป็นตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบของทางด้านสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียมซึ่งประกอบไปด้วย 2 ตัวแปร ดังนี้

1) ใกล้ห้างสรรพสินค้า มีสัญลักษณ์ คือ STORE เป็นลักษณะตัวแปรที่บ่งบอกถึงระยะทางระหว่างคอนโดมิเนียมกับห้างสรรพสินค้าที่ใกล้ที่สุด เพราะในปัจจุบันคอนโดมิเนียมมักจะตั้งอยู่ใกล้กับย่านการค้า เพราะจะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้อาศัยในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค คอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้าอาจมีราคาที่สูงกว่าคอนโดมิเนียมในระดับเดียวกันที่ตั้งอยู่ห่างจากห้างสรรพสินค้า เมื่อจากผู้อาศัยสามารถเดินไปซื้อสินค้าได้สะดวกและรวดเร็ว ค่าตัวแปรจะเท่ากับ 1 ถ้าระยะทางของห้างสรรพสินค้าไม่เกิน 2 กิโลเมตร หากเกินกว่ารัศมี 2 กิโลเมตร ตัวแปรหุ่นจะมีค่า เป็น 0 ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างคอนโดมิเนียมที่ใกล้ห้างสรรพสินค้าและราคาคอนโดมิเนียมไปในทิศทางเดียวกัน

2) ค่าบำรุงส่วนกลาง มีสัญลักษณ์ คือ FEE มีลักษณะตัวแปรที่บ่งบอกถึงค่าบำรุงส่วนกลางของโครงการคอนโดมิเนียม โดยทั่วไปค่าบำรุงส่วนกลางจะเป็นตัวเครื่องชี้วัดระดับทางการตลาดของคอนโดมิเนียม โดยคอนโดมิเนียมที่มีความหรูหรา เช่น คอนโดมิเนียมระดับบนจะมีค่าบำรุงส่วนกลางที่แพงกว่าในระดับกลางและระดับล่าง เพราะคอนโดมิเนียมที่ระดับหรูกว่าจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าผู้อาศัยซึ่งต้องจ่ายค่าบำรุงในอัตราที่แพงกว่า ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างค่าบำรุงส่วนกลาง และราคาคอนโดมิเนียมไปในทิศทางเดียวกัน

7. ผลการวิจัย

การศึกษานี้.org ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการสำรวจข้อมูลและกลุ่มตัวอย่าง โดยการวิเคราะห์สอบถามข้อมูลจากตัวแทนขายและบริษัทผู้ประกอบการจำนวน 38 โครงการ 160 รูปแบบห้อง และได้ประยุกต์ใช้แบบจำลอง Hedonic Price เพื่อทำการวิเคราะห์หาความมีนัยสำคัญทางสถิติของตัวแปรและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำหนดราคาคอนโดมิเนียม ด้วยวิธี Regression Analysis มีค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุดโดยมีผลการศึกษาดังนี้



ตารางที่ 2 ค่านิยม ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด

ลำดับ	ตัวแปร	หน่วย	Mean	St.d. dev.	Min	Max
1	P	บาท/ตรม.	119254.20	58346.95	59000	275000
2	ZONE	-	0.38750	0.48871	0	1
3	BMCL	กิโลเมตร	1005.99200	1093.9060	1	4500
4	RIVER	-	0.10625	0.30913	0	1
5	STORE	-	0.78125	0.41470	0	1
6	FEE	บาท/ตรม.	52.45625	15.53201	50	100
7	FURN	-	0.21875	0.41470	0	1
8	AREA	ไร่	3.72126	3.02344	0.25	11
9	PARK	กัน	271.13750	208.03720	18	850
10	READY	-	13.95625	12.99654	0	48
11	SIZE	ตรม.	61.29031	61.29031	22	500

ที่มา : จากการประมวลผลข้อมูลโดยใช้โปรแกรม Eviews10

เมื่อนำข้อมูลปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม จำนวน 10 ตัวแปร จำนวน 38 โครงการ 160 รูปแบบห้อง ได้แก่ BMCL RIVER ZONE AREA FURN PARK FEE STORE SIZE READY ของกลุ่มตัวอย่างมีวิเคราะห์เพื่อหาความมีนัยสำคัญทางวิธีทางสถิติ Regression Analysis โดยใช้โปรแกรม Eviews10 ได้ผลการวิเคราะห์ดังตารางที่ 2 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2 ผลการวิเคราะห์

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-32277.69	10216.83	-3.159268	0.0019
PARK	68.17927	17.08719	3.990081	0.0001
RIVER	2736.557	6031.054	0.453744	0.6507
SIZE	59.34511	30.68125	1.934247	0.0550
STORE	-4705.196	4603.501	-1.022091	0.3084
ZONE	11989.17	3949.488	3.035626	0.0028
FURN	47372.32	5341.502	8.868726	0.0000
FEE	2523.537	147.6212	17.09468	0.0000

BMCL	-1.123968	1.834385	-0.612722	0.5410
READY	-33.64366	133.9206	-0.251221	0.8020
ARER	-3573.240	1232.950	-2.898122	0.0043
R-squared	0.894430	Mean dependent var		118494.8
Adjusted R-squared	0.887297	S.D. dependent var		57732.63
S.E. of regression	19381.59	Akaike info criterion		22.64871
Sum squared resid	5.56E+10	Schwarz criterion		22.86102
Log likelihood	-1789.572	Hannan-Quinn criter.		22.73493
F-statistic	125.3913	Durbin-Watson stat		1.044713
Prob(F-statistic)	0.000000			

ที่มา : จากการประมวลผลข้อมูลโดยใช้โปรแกรม Eviews10

จากตารางที่ 2 สามารถสรุปค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการกำหนดราคาค่อนโอดมิเนียมในแบบจำลอง ซึ่งเป็นแบบจำลองที่มีรูปแบบความสัมพันธ์ของคุณลักษณะและปัจจัยกับราคาค่อนโอดมิเนียมแบบสมการเส้นตรง (Linear Equation) ดังนี้

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามภาพที่ 1 ในแบบจำลอง ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะหรือปัจจัยกับราคาค่อนโอดมิเนียมเป็นแบบสมการเส้นตรง (Linear Equation) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ตัวแปร ZONE(L), PARK(S), FURN(S), ARER(S), SIZE(S), FEE(N) ทั้งหมด 6 ตัวแปร และเป็นไปตามที่คาดหมายไว้และในส่วนของตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติทั้ง 5 ตัวแปรที่มีผลต่อการกำหนดราคาค่อนโอดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครมีดังนี้

1. ตัวแปร ZONE เป็นคุณลักษณะหรือตัวแปรที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียมในบริเวณพื้นที่ชั้นในซึ่งจะมีส่วนในการกำหนดราคาค่อนโอดมิเนียม โดยจะมีค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรเท่ากับ 11989.17 หมายความว่า ถ้าค่อนโอดมิเนียมตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ชั้นในจะทำให้ราคาคอนโดมิเนียมต่อตารางเมตรของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น 11,989.17 บาทต่อตารางเมตร

2. ตัวแปร PARK เป็นคุณลักษณะหรือปัจจัยที่เกี่ยวกับปริมาณสถานที่จอดรถของคอนโดฯ โดยจะมีค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 68.17927 หมายความว่า ถ้าปริมาณที่จอดรถเพิ่มขึ้นจำนวน 1 คัน จะทำให้ราคาค่อนโอดฯ เพิ่มขึ้น 68.179 บาทต่อตารางเมตร

3. ตัวแปร FURN เป็นคุณลักษณะหรือปัจจัยที่เกี่ยวกับการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ซึ่งจะมีส่วนในการกำหนดราคาค่อนโอดฯ โดยจะมีค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเท่ากับ 47372.32 หมายความว่า ถ้าโครงการคอนโดฯ มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์จะทำให้ราคเพิ่มขึ้น 47,372.32 บาทต่อตารางเมตร



4. ตัวแปร FEE เป็นคุณลักษณะหรือปัจจัยเกี่ยวกับค่าส่วนกลางซึ่งจะมีส่วนในการกำหนดราคาตอนโอดมิเนียม โดยจะมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 2523.537 ซึ่งหมายความว่าถ้าตอนโอดมิเนียมมีค่าบำรุงส่วนกลางต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้ราคากตอนโอดมิเนียมเพิ่มขึ้น 2,523.537 บาท ต่อตารางเมตร

5. ตัวแปร AREA เป็นคุณลักษณะหรือปัจจัยเกี่ยวกับพื้นที่ทั้งหมดในโครงการ โดยจะมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -3573.240 ซึ่งจะหมายความว่าถ้าตอนโอดมิเนียมมีในพื้นที่โครงการลดลง 1 ตารางวา จะทำให้ราคากตอนโอดมิเนียมลดลง 3,573.240 บาทต่อตารางเมตร แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าพื้นในโครงการเพิ่มขึ้น 1 ตารางวา จะทำให้ราคากตอนโอดมิเนียมเพิ่มขึ้น 3,573.240 บาทต่อตารางเมตร

6. ตัวแปร SIZE เป็นคุณลักษณะหรือปัจจัยเกี่ยวกับขนาดของพื้นที่ห้อง โดยจะมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 59.34511 ซึ่งจะหมายความว่าถ้าตอนโอดมิเนียมมีขนาดพื้นที่ห้องห้องเพิ่มขึ้น จะทำให้ราคากตอนโอดมิเนียมเพิ่มขึ้น 59.34511 บาทต่อตารางเมตร

ในส่วนตัวแปรอื่นที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติทั้งหมด 4 ตัวแปร ได้แก่ READY, RIVER, STORE, BMCL เพราะอาจมีสาเหตุมาจากจำนวนของตัวแปรทั้งหมด โดยข้อมูลของตัวแปร RIVER สัดส่วนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มจำนวนตัวแปรทั้งหมด โดยข้อมูลตัวแปร RIVER มีจำนวน 20 รูปแบบห้อง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 160 รูปแบบห้อง และในส่วนของตัวแปร READY, STORE, BMCL อาจเป็นเพราะข้อมูลบางตัวมีสัดส่วนน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนข้อมูลตัวแปรทั้งหมด

โดยที่ข้อมูลของตัวแปรบางตัวในแบบจำลองมีความสัมพันธ์กันทำให้ตัวแปรได้ตัวแปรหนึ่งไม่ปรากฏความสัมพันธ์กับตัวแปรอิสระอย่างมีนัยสำคัญทั้ง ๆ ที่ตัวแปรนั้นอาจจะมีความสัมพันธ์กันกับตัวแปรอิสระอย่างมีนัยสำคัญในแบบจำลอง เพราะตัวแปรที่มีนัยสำคัญดังกล่าวจะถูกอธิบายความสัมพันธ์กับตัวแปรอิสระด้วยตัวแปรอื่นแทน ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้ผลการวิเคราะห์ข้อมูลไม่สามารถสะท้อนความสัมพันธ์ระหว่างทั้ง 4 ตัวแปร กับราคากตอนโอดมิเนียมได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติในการศึกษาในครั้งนี้

จากผลการศึกษาทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์คุณลักษณะและปัจจัยต่าง ๆ ของกตอนโอดมิเนียมและราคากตอนโอดมิเนียม โดยความสัมพันธ์ที่มีรูปแบบเป็นสมการเส้นตรง (Linear Equation) มีรูปแบบดังนี้

ตามสมการที่ สามารถใช้ในการคำนวณราคากอน โอดมิเนียม โดยจะมีการแทนค่าดังดีข่อง
ปัจจัยหรือคุณลักษณะ (ตามภาพที่ 1) ในสมการ ดังนี้

$$P = -32277.69 + 11989.17(0.39) + 2523.53(52.45) + 59.34(61.29) + 47372.32(0.22) + 68.17(271.14) - 3573.24(3.72) \cdot \varepsilon_t \quad (4)$$

$$P = 179,331.04 \text{ บาท/ตารางเมตร}$$

ผลการคำนวณราคากอน โอดมิเนียมตามรูปแบบสมการ อธิบายได้ว่า ค่อน โอดมิเนียมที่มี
คุณลักษณะดังนี้ ดังอยู่บริเวณพื้นที่ในกรุงเทพมหานครชั้นใน และมีค่าบำรุงส่วนกลาง เป็นเงิน
52.45 บาท มีขนาดพื้นที่ห้อง 61.29 ตารางเมตร มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ และมีจำนวนที่จอดรถ
271 คัน มีพื้นที่ในโครงการจำนวน 3 ชั้น 72 ตารางวา มีราคาดูดลักษภาพเท่ากับ 179,331.04 บาท/ตาราง
เมตร

10. อภิปรายผลการวิจัย

ผลศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทค่อน โอดมิเนียม ในเขต
กรุงเทพมหานคร สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

1. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งค่อน โอดมิเนียม (Locational Attributes : L) โดยภาพรวมมีผลต่อ
การต่อการกำหนดราคามากที่สุดจะพิจารณาเกี่ยวกับระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับย่านใจกลาง
เมืองความสะอาดสวยงามในการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนหรือความสะอาดสวยงามในเรื่องของการ
เดินทางระหว่างที่พักอาศัยไปยังสถานที่ต่างๆ เช่นที่ทำงาน ย่านธุรกิจ หรือความสวยงามของทัศน
วิสัยรอบๆ ที่อยู่อาศัยหรือวิสาาระณะ และอื่นๆ และยังเป็นแหล่งที่ตั้งของหน่วยงานเอกชนและ
รัฐบาลมากราย ดังนั้นคุณลักษณะของทำเลที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากในกลุ่มทำเลที่ตั้ง
ค่อน โอดมิเนียม

2. ปัจจัยด้านลักษณะโครงสร้าง (Structural Attributes : S) ซึ่งมีส่วนในการกำหนดราคา
ค่อน โอดมิเนียม โดยรวมมีผลต่อการกำหนดราคามาก จะพิจารณาในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ
ค่อน โอดมิเนียม ขนาดพื้นที่ภายในห้อง จำนวนห้องนอน การตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ ความปลอดภัย
สถานที่จอดรถ จำนวนชั้น ความพร้อมในการเข้าอยู่ เป็นต้น ลักษณะการออกจะต้องมีแบบแปลนมี
ขนาดเหมาะสมเป็นสัดส่วน โปร่งโล่ง สบายคุณภาพและวัสดุในการก่อสร้างมีคุณภาพ

3. คุณลักษณะทางด้านสภาพแวดล้อม (Neighborhood Attributes : N) โดยรวมมีส่วนใน
การกำหนดราคามาก ภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมภายในโครงการมีผลต่อการกำหนดราคา กล่าวคือ
สภาพแวดล้อม ไร้ชั้งลักษณะทางอาชญากรรมเสียงและทางน้ำ ซึ่งค่อน โอดมิเนียมไม่อยู่ในบริเวณใกล้
สถานบันหรือบริเวณที่ใกล้กับถนนใหญ่ซึ่งจะมีการจราจรที่ติดขัดอยู่ตลอดหรือไม่อยู่บริเวณที่เกิด

น้ำท่วมเป็นประจำ ในทางตรงกันข้ามสภาพแวดล้อมที่ดีควรจะอยู่ใกล้กันแหล่งที่ผู้อยู่อาศัยสามารถหาซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคได้สะดวกรวดเร็วใกล้ห้างสรรพสินค้า เป็นต้นและจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ ซึ่งถูกจัดรวบรวมไว้ภายในโครงการซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่งที่ทุกโครงการได้จัดไว้เพื่อความสะดวกสบายแก่ผู้ที่ได้อยู่อาศัย

9. ข้อเสนอแนะในการวิจัย

1. การศึกษาระดับน้ำข้อมูลกลุ่มคน โอดมิเนียมระดับหมู่และระดับหมู่พิเศษมาร่วมในกลุ่มข้อมูลตัวอย่างเพื่อที่จะใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษา ดังนั้น หากจะทำการศึกษาในครั้งต่อไปอาจจะนำข้อมูลกลุ่มดังกล่าวมาร่วมไว้ในการวิเคราะห์การศึกษา เพื่อที่จะได้ทราบผลการศึกษาที่ชัดเจนยิ่งขึ้น
2. การศึกษาในครั้งนี้เก็บข้อมูลตัวอย่างคน โอดมิเนียมเฉพาะของโครงการที่กำลังก่อสร้าง และสร้างเสร็จใหม่ ถ้าผู้จัดสามารถที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลของโครงการในเด็กสามารถนำมาใช้ร่วมในการศึกษาได้ เพราะจะทำให้มีจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ผลประมาณการมีความถูกต้องและแม่นยำมากขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- [1] โชคตวุฒิ เหล่าไฟ โรมาน (2555). ปัจจัยที่กำหนดราคาค่าโอดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร.
วิทยานิพนธ์คณะเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- [2] อนพัทธ์ หนองคู (2556). ผลของนโยบายรัฐกับการกระตุนตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.
- [3] ปัญญวัฒน์ จุฑามาศ (2559). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาค่าโอดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครตอนเหนือ. วารสารคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอรรถกุล
- [4] สำนักงานผังเมืองกรุงเทพมหานคร. ขอบเขตเมืองกรุงเทพฯ. สืบค้นเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2561
จาก <http://cpd.bangkok.go.th/default.asp>



คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพิจารณาแล้วของคุณภาพบทความวิจัยและบทความ

ระดับนานาชาติ (International level)

ศาสตราจารย์ ดร. เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์	นักวิชาการอาวุโส มหาวิทยาลัยข้าร์วาร์ด
ศาสตราจารย์ ดร. ประยงค์ แสนบุราณ	มหาวิทยาลัยขอนแก่น
ศาสตราจารย์กิตติ บุญเจือ	ราชบัณฑิต
ศาสตราจารย์ ดร.วัชระ งามจิตรเจริญ	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ศาสตราจารย์ ดร.บุญทัน ดอกไธสง	มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย
รองศาสตราจารย์ ดร.อัญชลี วรรณรักษ์	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี
รองศาสตราจารย์ ดร.กุลธิดา ท้วนสุข	มหาวิทยาลัยขอนแก่น
รองศาสตราจารย์ ดร.อุพิน เตชะมณี	มหาวิทยาลัยขอนแก่น
รองศาสตราจารย์ ดร.โยธิน แสงดี	มหาวิทยาลัยมหาดเล
รองศาสตราจารย์ ดร.มาฆะ ขิตตะสังคະ	มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย
รองศาสตราจารย์ ดร.ชลวิทย์ เลี้ยรัจิตต์	มหาวิทยาลัยศรีนครินทร์วิโรฒ
รองศาสตราจารย์ ดร. สิงหนาท น้อมเนียม	มหาวิทยาลัยมหาดเล
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศรษัย มุ่งไธสง	มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ประยงค์ จันทร์เดง	มหาวิทยาลัยพะเยา
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ประภาศิล ສิทธิรัติกุล	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. โกวิทย์ พิมพ์พวง	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นวมินทร์ ประชานันท์	มหาวิทยาลัยราชภัฏบริรัมย์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชูเกียรติ จารัตน์	มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อัครพนท. เนื้อไม้ห้อม	มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คำภีรภพ อินทะนู	มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อนิวัช แก้วจำนำ	มหาวิทยาลัยทักษิณ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ประดิษฐ์ นารีรัตน์	มหาวิทยาลัยราชภัฏกำแพงเพชร
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ศุภกิจ ภูวนคร	มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์
อาจารย์ ดร. สุรชัย ปิyanุกุล	มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์
อาจารย์ ดร. เสารส เรืองไฟศาล	มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์
อาจารย์ ดร. สหทยา สิทธิวิเศษ	มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย
อาจารย์ ดร.สิงห์คำ รักป่า	มหาวิทยาลัยพะเยา
อาจารย์ ดร.เมธาวี ยุทธพงษ์ราชดา	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
อาจารย์ ดร.รุจิรา เส้งเนตร	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
อาจารย์ ดร. ชีรวิทย์ ภิญโญณัฐกานต์	ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษาศาสตร์
Professor Dr. R. Michael Smith	Niagara University, U.S.A.



Professor Dr. Paul J. Vermette	Niagara University, U.S.A.
Professor Dr. Thomas J. Sheeran	Niagara University, U.S.A.
Professor Dr. Andrew Lian	Suranaree University of Technology
Professor Shi Yunhui	Qiannan Normal University for Nationalities, Chine
Professor Dr. Koji Uenishi	Hiroshima University, Japan
Professor Ni Ni Hlaing	University of Distance Education, Mandalay, Myanmar
Professor Dr. Vilas Adhav	University of Pune, India
Professor Dr. Warren Prior	Surindra Rajabhat University
Professor Dr. Will Barratt	Roi Et Rajabhat University
Professor Dr. Leslie Barratt	Roi Et Rajabhat University
Professor Dr. Ted Yu-Chung Liu	National Pingtung University, Taiwan
Professor Dr. S. B. Gokhale	Institute of Advanced Studies in English, India
Associate Professor Dr. Patricia Briscoe	Niagara University, U.S.A.
Associate Professor Dr. Lisa Kilanowski	Niagara University, U.S.A.
Associate Professor Dr. Xiao Feng Lin	Qiannan Normal University for Nationalities, China
Associate Professor Dr. Pham Thi Hong Nhung	Hue University College of Foreign Languages, Vietnam
Associate Professor Dr. David Hayes	Brock University, Canada
Associate Professor Dr. Lloyd Kornelsen	University of Winnipeg, Canada
Associate Professor Dr. Arshad Abd Samad	Universiti Putra Malaysia (UPM), Malaysia
Assistant Professor Dr. Madhuri Gokhale	Fergusson College, India
Dr. Le Thi Huong	Qiannan Normal University for Nationalities (QNUN), China
Dr. Ashok R. Thorat	Institute of Advanced Studies in English, India



Dr. Ngo Thi Thanh Van	Ton Duc Thang University, Vietnam
Dr. Phyllis P. Kabulis	University of Venda, South Africa
Dr. Phanhpakit Onphanhdla	The National University of Laos, Lao PDR
Dr. Abu Bakar Razali	Universiti Putra Malaysia (UPM), Malaysia
Dr. Truong Bachle	Hue University College of Foreign Languages, Vietnam
Dr. Pham Anh Tu	Hue University College of Foreign Languages, Vietnam
Dr. Edna Luisa A. Matienzo	University of the Philippines Los Banos, Philippines

คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพิจารณากลั่นกรองคุณภาพบทความวิจัยและบทความวิชาการ

ระดับชาติ (National level) ภายนอกมหาวิทยาลัย (External reviewer)

ศาสตราจารย์ ดร. ประยงค์ แสนบุราณ	มหาวิทยาลัยขอนแก่น
ศาสตราจารย์ ดร. จำนรงค์ อดิวัฒนสิทธิ์	มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
ศาสตราจารย์ ดร.วัชระ งามจิตรเจริญ	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ศาสตราจารย์ ดร.บุญทัน ดอกอี้เสง	มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
รองศาสตราจารย์ ดร.กุลธิดา ท้วมสุข	มหาวิทยาลัยขอนแก่น
รองศาสตราจารย์ ดร.วีไลศักดิ์ กิ่งคำวงศ์	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
รองศาสตราจารย์มัลคิวเร็ว อุดலวัฒนศิริ	มหาวิทยาลัยขอนแก่น
รองศาสตราจารย์ ดร. นิยม วงศ์พงษ์คำ	มหาวิทยาลัยขอนแก่น
รองศาสตราจารย์ ดร.บุญุษม ศรีสะอัด	มหาวิทยาลัยมหาสารคาม
รองศาสตราจารย์ ดร.โยธิน แสงวีดี	มหาวิทยาลัยมหิดล
รองศาสตราจารย์ ดร. สมถวิล วิจิตรวรรณ	มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
รองศาสตราจารย์ ดร.ทิวัตถ์ มนีโชติ	มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
รองศาสตราจารย์ ดร.สุพจน์ แสงเงิน	มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
ศาสตราจารย์ ดร.สารภี วรรณาตรัง	มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรพรรณ จันทร์แดง	มหาวิทยาลัยพะเยา
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พันธ์ศักดิ์ พลสารัมย์	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิษฐา หมุนเเกเม	มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ทรงศักดิ์ ภูสีอ่อน	มหาวิทยาลัยมหาสารคาม
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อนิวัช แก้วจำนำงค์	มหาวิทยาลัยทักษิณ



ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศธร คำใจหนัก	มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สมบัติ เวชกามา	มหาวิทยาลัยราชภัฏอุตรดิตถ์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เอมอร์ เสน่ห์ภูวा	มหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ภาคนิ โชคเวศย์ศิลป์	มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ปฏิพันธ์ อุทยานกุล	มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย
อาจารย์ ดร. ประเสริฐ นิมทกุม	มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม
อาจารย์ ดร. อัชราพร สุขทอง	มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์
อาจารย์ ดร. ธนากรรณ พันทวี	มหาวิทยาลัยราชภัฏร้อยเอ็ด

คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพิจารณากลั่นกรองคุณภาพบทความวิจัยหรือบทความวิชาการ
ระดับชาติ (National level) ภายในมหาวิทยาลัย (Internal reviewer)

รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์	สุวรรณรักษ์
รองศาสตราจารย์ ดร. สมมาต์ร์	ผลเกิด
รองศาสตราจารย์ประชัน	คงเนวน
รองศาสตราจารย์ ดร. สุนันท์	เสนารัตน์
รองศาสตราจารย์สมบัติ	ประจญศานต์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วันทนีย์	นามสวัสดิ์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นิรันดร์	กุลทานันท์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุณย์เสนອ	ตรีวิเศษ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ธนุषิ	ตั้งสอนบุญ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คำวีร์ภาพ	อินทะนู
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กิ่งแก้ว	ประดิษฐ์โข
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. วีระชัย	ยศโสร
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิรานนี	ฉุโฑปะมา
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รุ่งฤทธิ์	บุษย์ชัญานนท์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อโศก	ไทยจันทรารักษ์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วรลักษี	ໂກศัย
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปรีชา	ปาโนรัมย์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมศักดิ์	จิรัณนา
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นลินทิพย์	พิมพ์กัลัด
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรทิพา	ดำเนิน
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชูเกียรติ	Jarvis



ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุพัตรา	รักการศิลป์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กุลกันยา	ศรีสุข
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. นวมินทร์	ประชาชนนั่นท์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อัครพนท์	เนื้อไม่ห้อม
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รพีพรรณ	พงษ์อินทร์วงศ์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คงรอบ	ชุนสงค์ราม
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รุ่งนภา	จะนั่นท์
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชวัญนภา	วงศ์ไพศาลสิริกุล
อาจารย์ ดร. พิสมัย	ประชาชนนั่นท์
อาจารย์ ดร. อิติ	ปัญญาอินทร์
อาจารย์ ดร. ธนพล	ตีรชาติ
อาจารย์ ดร. ธนิน	กรอธิพงศ์
อาจารย์ ดร. ศรีนวล	แต่งภู่
อาจารย์ ดร. พ้าประทาน	เติมขุนทด
อาจารย์ ดร. คคนาวงศ์	ช่อชู
อาจารย์ ดร. เบญจพร	วรณปัณณ์
อาจารย์ ดร. สมศักดิ์	พันธ์ศิริ
อาจารย์ ดร. กระพัน	ศรีงาน
อาจารย์ ดร.โภวิท	วัชรินทรากุร
อาจารย์ ดร.แผ่นพัฒน์	บุญกะนั่นท์
อาจารย์ ดร.ศรีเพ็ญ	พลดีช
อาจารย์ ดร.พชนี	กุลพาณั่นท์
อาจารย์ ดร.ทิพวัลย์	แสนคำ
อาจารย์ ดร. สถาพร	วิชัยรัมย์
อาจารย์ ดร. สุริกิตต์	ฟอดสูงเนิน
อาจารย์ ดร. ธัญญรัตน์	พุทธิพงษ์ชัยชาญ