

ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร Factors Affecting Price Determination of Detached Houses in Bangkok Metropolis

เกรียงศักดิ์ จินาดี^{1*} และ ปริณภา จิตราภรณ์²

¹สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ประเทศไทย

²คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ประเทศไทย

*ผู้รับผิดชอบบทความ

Kriangsak Jinata^{1*} and Parinnapha Chitraphan²

¹Economics, Faculty of Economics, Ramkhamhaeng University, Thailand

²Faculty of Economics, Ramkhamhaeng University, Thailand

*Corresponding author: kriangsak.chi@gmail.com

Received: Dec 6, 2022 / Revised: Jan 30, 2023/ Accepted: Feb 8, 2023

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร ด้วยวิธีการวิเคราะห์แบบจำลองราคาฮีดอนนิค ซึ่งเป็นแบบจำลองทางสถิติที่ใช้หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้ากับคุณลักษณะต่าง ๆ ของสินค้า โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยตรงจากพนักงานขาย ณ สำนักงานขายของโครงการ และค้นคว้าจากเว็บไซต์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 110 โครงการ 413 รูปแบบบ้าน

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ประกอบด้วย 12 ปัจจัย ได้แก่ ขนาดของที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทางด่วน ระยะห่างจากรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงพยาบาล ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ขนาดของโครงการ ขนาดที่ดินของโครงการ และผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ โดยตัวแปรอิสระดังกล่าว สามารถพยากรณ์การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครได้ ร้อยละ 87.52

คำสำคัญ: บ้านเดี่ยว; การกำหนดราคา; แบบจำลองราคาฮีดอนนิค

Abstract

The purpose of this research is to study factors affecting the price determination of the detached houses in Bangkok Metropolis by analyzing the Hedonic pricing model which is a statistical model used to find the relationship between product price and product features by collecting information directly from the salespersons at a sales gallery and researching from the website of the real estate business related to 110 projects with 413 designs.

The results showed that the factors affecting price determination of the detached houses in Bangkok Metropolis with statistical significance consisted of 12 factors. These factors were the land size; the usable area; the number of bedrooms; the number of bathrooms; the distance from a main road; the distance from the expressway; the distance from a sky train; the distance from a hospital; the distance from a shopping mall; project size; project land size, and project operators. Independent variables could be explanatory of the change in the price of detached houses in Bangkok Metropolis at 87.52 percent.

Keywords: Detached Houses; Price Determination; Hedonic Pricing Model

1. บทนำ

กรุงเทพมหานคร เมืองศูนย์กลางการติดต่อธุรกิจระหว่างประเทศรวมทั้งเป็นศูนย์กลางการศึกษา การบริการด้านการแพทย์ และสุขภาพระดับนานาชาติ ที่พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เทคโนโลยีในการสื่อสาร และระบบคมนาคมมาตรฐานสูง ด้วยความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง ทำให้สามารถเชื่อมโยงการเดินทางกับพื้นที่ใกล้เคียงได้อย่างสะดวกสบาย นอกจากนี้ ยังเป็นมหานครสำหรับทุกคน ทุกชนชั้น ทุกอาชีพ ทุกเพศ ทุกวัย และทุกสถานภาพ อยู่ร่วมกันอย่างเสมอภาคและสมานฉันท์ เกื้อกูลซึ่งกันและกัน เป็นมหานครกะทัดรัด โดยปรับเปลี่ยนโครงสร้างผังเมืองจากเมืองโตเดี่ยว (primate city) ไปเป็นมหานครที่ประกอบด้วยเมืองขนาดเล็ก กะทัดรัด จำนวนหลายเมืองทั้งในกรุงเทพมหานคร และในจังหวัดใกล้เคียงกัน เชื่อมโยงสนับสนุนซึ่งกันและกัน เชื่อมต่อกันโดยถนนสายหลักและรถไฟฟ้าที่ทันสมัย ในด้านเศรษฐกิจ ไม่เพียงเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศไทยเท่านั้น แต่ยังเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญของอาเซียนด้วย โดยกรุงเทพมหานคร เป็นที่รวมของประชากรตามทะเบียนราษฎรถึง 5,666,264 คน (ณ เดือนธันวาคม 2562) (สำนักบริหารการทะเบียน, 2562) ด้วยความคับคั่งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มารวมกันอยู่ที่กรุงเทพมหานครนี้ สะท้อนภาพได้ชัดเจนจากเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจมูลค่ามหาศาล โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมรายจังหวัด หรือ จีพีพี ของกรุงเทพมหานคร มีมูลค่าประมาณ 5,386,803 ล้านบาท ในปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 33 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2563) ด้วยความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคมของกรุงเทพมหานครมีผลทำให้พื้นที่เขตเมืองชั้นในเกิดการขยายตัวและแออัดมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์และสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เขตเมืองชั้นในมีมูลค่าสูงและมีอยู่อย่างจำกัด ประชากรจึงมีการเคลื่อนย้ายถิ่นฐานออกมาอาศัยอยู่ในเขตเมืองชั้นนอกเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่งผลต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมากขึ้นตามไปด้วย จึงเกิดเป็นปัจจัยทางด้านอุปสงค์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในขณะที่ปัจจัยทางด้านอุปทานที่เป็นตัวกำหนดทิศทางของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น การเกิดขึ้นของโครงการก่อสร้างระบบโครงสร้างพื้นฐาน ไม่ว่าจะเป็นการตัดถนนเส้นใหม่ หรือโครงการรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ ๆ เป็นต้น ซึ่งการเกิดขึ้นของโครงการก่อสร้างระบบโครงสร้างพื้นฐาน จะทำให้เกิดการเปิดทำเลเพื่อก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ๆ นั่นเอง

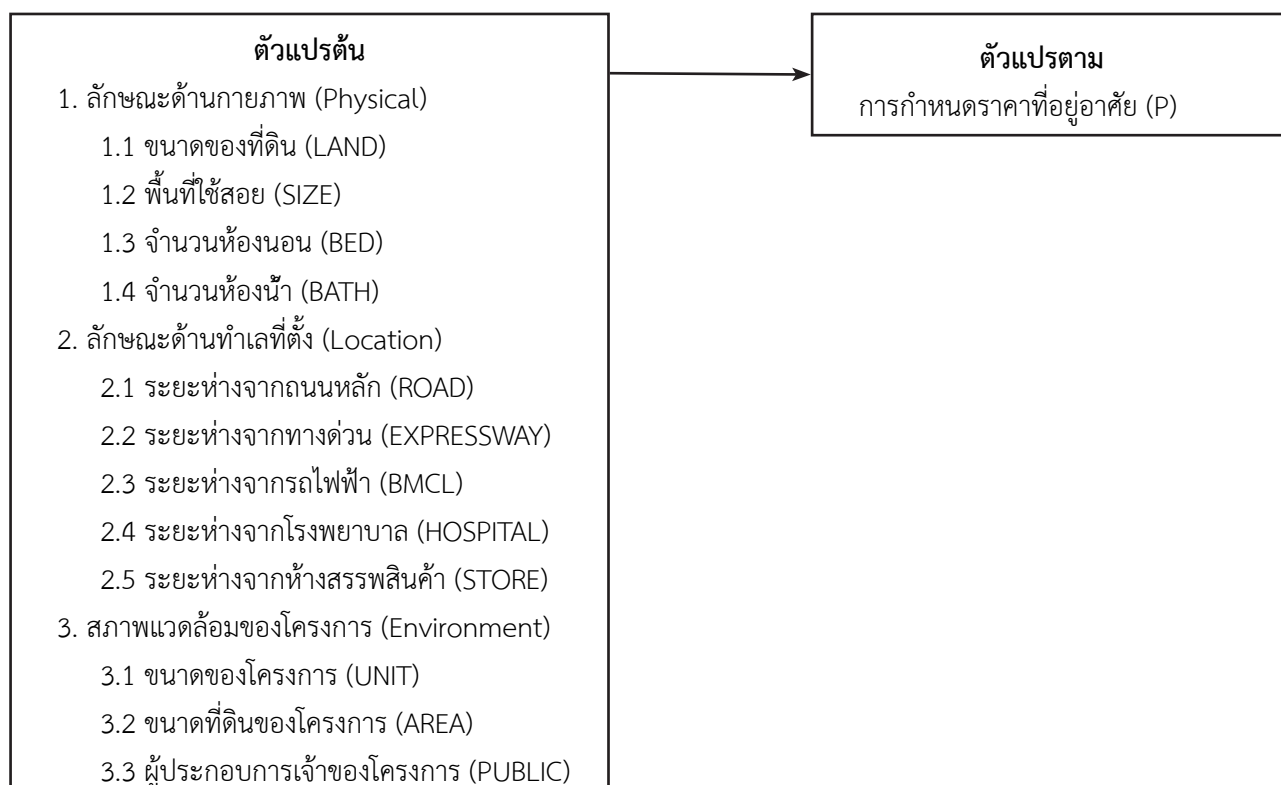
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย สามารถจำแนกได้เป็น 7 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (detached house) บ้านแฝด (semi-detached house) อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว (shop house) ทาวน์เฮ้าส์ (town house) แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ (flat or apartment) คอนโดมิเนียม (condominium) หรืออาคารชุด และโรงแรม (hotel) โดยในแต่ละประเภทสามารถนำมาจัดกลุ่มที่อยู่อาศัยได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ได้แก่ คอนโดมิเนียม แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ และโรงแรม ส่วนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารพาณิชย์หรือตึกแถว และทาวน์เฮ้าส์ (จันทิมา บุญแจ่ม, 2560) ถึงแม้ว่า ในกรุงเทพมหานครโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมจะได้รับความสนใจเพิ่มมากขึ้น แต่อสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ก็ยังเป็นแบบบ้านในดวงใจ ของผู้ซื้อบ้านแทบจะทุกคน เพราะบ้านเดี่ยวให้ความรู้สึกเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัยและมีบริเวณ ที่ทำให้รู้สึกโล่งโปร่ง นอกจากนี้แล้ว สำหรับบางคน บ้านเดี่ยวถือเป็นเครื่องแสดงถึงความเป็นผู้มีฐานะในระดับหนึ่งขึ้นอยู่กับขนาดความหรูหรา และราคาของบ้าน อีกด้วย บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่มีความสำคัญและจำเป็นต่อการดำรงชีพพื้นฐานของมนุษย์ เป็นที่ที่ใช้สำหรับการอาศัยกินอยู่หลับนอน คอยคุ้มแดดคุ้มฝน เป็นที่สำหรับคุ้มครองปกป้องร่างกายมนุษย์ให้รอดพ้นจากอันตราย เพื่อให้การดำรงชีวิตอยู่ได้ตามปกติสุข นอกจากนี้ยังเป็นสิ่งที่แสดงถึงคุณภาพชีวิตของมนุษย์อีกด้วย (สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2560) ซึ่งในขณะเดียวกันนี้สภาวะเศรษฐกิจของทุกภาคส่วนในประเทศไทยอยู่ในช่วงภาวะถดถอยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้ประชากรบางส่วนมีรายได้ลดลง อำนาจในการบริโภคและการใช้จ่ายใช้สอยลดลง ซึ่งผู้บริโภคมีการพิจารณาการใช้จ่ายแต่ละกิจกรรมอย่างละเอียดรอบคอบมากขึ้น ส่งผลถึงการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมีมูลค่าสูง ผู้บริโภคต้องพิจารณาถึงราคาเปรียบเทียบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดความคุ้มค่าและคุณประโยชน์สูงสุด ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร ว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ทบทวนวรรณกรรม

ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, สันติยา เอกอัคร และสิทธิพันธ์ วิวัฒนาพรชัย (2546) ศึกษาเรื่อง *การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว: กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี* ผลการศึกษาพบว่า ความเคลื่อนไหวของอุปทานบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในจังหวัดปทุมธานี ผันแปรไปตามภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไปของประเทศ กล่าวคือ ถ้าระบบเศรษฐกิจดีและมีเสถียรภาพ โครงการบ้านจัดสรรก็เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก และมีจำนวนลดลงเมื่อภาวะเศรษฐกิจซบเซา หรือเกิดวิกฤตการณ์ด้านปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ พื้นที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนชั้นของบ้าน จำนวนห้องน้ำ อ่างอาบน้ำ รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายใน และระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ นั่นคือ สวนสาธารณะ และสระว่ายน้ำ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ (2555) ศึกษาเรื่อง *คุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร* ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรที่พบความสัมพันธ์แบบมีนัยสำคัญทางสถิติมีทั้งสิ้น 12 ตัว ได้แก่ เขตที่ตั้ง ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ตำแหน่ง ชั้น ขนาดที่ดิน จำนวนห้องชุดในโครงการ ชื่อเสียงของเจ้าของโครงการ ปริมาณที่จอดรถ ระยะเวลารอเสร็จ ขนาดห้องชุด จำนวนห้องนอน เพอร์เซ็นต์ และค่าส่วนกลาง โดยตัวแปรทุกตัวมี เครื่องหมายตามที่คาดไว้ สันติยา เอกอัคร (2557) ศึกษาเรื่อง *ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา* ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะของห้องชุดที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมในเชิงบวก มี 5 ปัจจัยคือ พื้นที่ใช้สอย ลักษณะของห้องที่เป็นแบบห้องชุด (มีห้องนอน) จะมีราคาสูงกว่าห้องแบบสตูดิโอ การมีตู้อาบน้ำ ชั้นของคอนโดมิเนียมที่สูงขึ้นทำให้ราคาเพิ่มขึ้น และการมองเห็นวิวทะเล ด้านลักษณะเฉพาะของโครงการคอนโดมิเนียมพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติมีทั้งหมด 5 ปัจจัย คือ ค่าบำรุงสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย การมีชายหาดส่วนตัว ปัจจัยเหล่านี้มีผลเชิงบวกต่อราคา และโครงการขนาดเล็กและโครงการขนาดกลางจะมีราคาสูงกว่าโครงการขนาดใหญ่

ด้านลักษณะเฉพาะของทำเลที่ตั้งโครงการพบว่า ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีที่ตั้งในพื้นที่พัทยามีราคาสูงกว่าพื้นที่วงศ่อมาย้อย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ สำหรับห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีที่ตั้งในพื้นที่พระตำหนักและหาดจอมเทียนมีราคาสูงกว่าพื้นที่วงศ่อมาย้อยเช่นกัน ยกเว้นพื้นที่ นาจอมเทียนที่มีราคาแพงกว่าพื้นที่วงศ่อมาย้อย นุสรพร นิสุสย (2560) ศึกษาเรื่อง การประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาเพื่อการตั้งราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูหราในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาจากแบบจำลองราคาฮิโตนิกพบว่า ในด้านทำเลที่ตั้ง ตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายมากที่สุดคือ ตำแหน่งชั้นของห้องชุด ระยะทางจากสถานีรถไฟ และการเชื่อมต่อของถนน ในด้านสภาพแวดล้อม ตัวแปรที่สำคัญคือ วิวทางทิศตะวันตก ในด้านพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ ตัวแปรที่สำคัญคือ จำนวนชั้นทั้งหมด ขนาดพื้นที่ออกกำลังกาย จำนวนที่จอดรถ ขนาดสวน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และขนาดระเบียง จันทิมา บุญแจ่ม (2560) ศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรโดยวิธี Hedonic Price กรณีศึกษา: เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ จำนวนชั้น อายุอาคาร เนื้อที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ตำแหน่งแปลงมุม ระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า ขนาดโครงการ การเป็นเจ้าของโดยนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ จะมีราคาแพงกว่าบ้านที่มีนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ร้อยละ 12.86 บ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีสระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกายจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ไม่มีสระว่ายน้ำหรือห้องออกกำลังกาย ร้อยละ 4.47 และบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยจะมีราคาแพงกว่าบ้านที่ตั้งอยู่ในโครงการที่ไม่มีระบบรักษาความปลอดภัย ร้อยละ 9.88

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง สามารถกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัยได้ ดังภาพ 1



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

3. วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

บ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก จำนวน 11 เขต ได้แก่ มีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง ตลิ่งชัน หนองแขม บางขุนเทียน หลักสี่ คลองสามวา บางบอน และทวีวัฒนา โดยได้สุ่มตัวอย่างโดยใช้ความน่าจะเป็น (probability sampling) ซึ่งเรียกใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบกลุ่ม (cluster sampling) จำนวน 110 โครงการ 413 รูปแบบบ้าน โดยเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดำเนินการขายในช่วง ตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งดำเนินการเก็บข้อมูลโดยตรงจากพนักงานขาย ณ สำนักงานขายของโครงการ และค้นคว้าจากเว็บไซต์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

แบบจำลองราคาฮีดอนนิค (hedonic pricing model) ซึ่งเป็นแบบจำลองทางสถิติที่ใช้หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาสินค้ากับคุณลักษณะต่าง ๆ ของสินค้า หรือในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คือ ราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ยังรวมถึงลักษณะเชิงคุณภาพที่ประกอบกันเป็นราคาบ้านเดี่ยว ดังนั้น การประมาณค่าตัวแปรด้วยแบบจำลองราคาฮีดอนนิค (hedonic pricing model) จึงจะสามารถประมาณค่าราคาแฝง ของลักษณะเชิงคุณภาพดังกล่าวได้ด้วย

แบบจำลองราคาฮีดอนนิค (hedonic pricing model) จะพิจารณาเฉพาะคุณลักษณะของสินค้าที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค (relevant characteristics) คุณลักษณะของสินค้าที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ แบ่งเป็น 2 กลุ่ม กลุ่มแรกเป็นคุณลักษณะร่วมกันที่ปรากฏในสินค้า กลุ่มที่สองเป็นลักษณะเฉพาะของสินค้าแต่ละตัว การพิจารณาแบ่งแยกสินค้าจึงขึ้นอยู่กับคุณลักษณะเฉพาะ โดยสินค้าที่มีคุณลักษณะร่วมกันจัดว่าเป็นสินค้าชนิดเดียวกัน และถ้าสินค้าชนิดเดียวกันแต่มีคุณลักษณะเฉพาะแตกต่างกันจัดว่าเป็นสินค้าคนละชนิดกัน

การคำนวณสมการราคาฮีดอนนิค เนื่องจากเป็น 1 สมการ วิธีการคำนวณแบบ Ordinary Least Squares จึงเป็นวิธีที่เหมาะสม การประเมินผลที่คำนวณได้ใช้หลักการเดียวกันกับประเมินผลสมการถดถอยทั่วไป คือ มีเกณฑ์ในการประเมิน 3 เกณฑ์ ได้แก่ เกณฑ์ด้านสถิติ ประเมินค่า R-Squares และ T-Statistics เกณฑ์ด้านเศรษฐศาสตร์ ประเมินว่าค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระแต่ละตัวมีขนาดและเครื่องหมายถูกต้องตามสมมติฐานที่กำหนดหรือไม่ และเกณฑ์ด้านเศรษฐมิติ คือ ประเมินข้อกำหนดเบื้องต้น (basic assumptions) ว่าเป็นจริงหรือไม่

3.3 การเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง พบว่า ข้อมูลหรือตัวแปรที่ใช้กับเทคนิคการวิเคราะห์แบบจำลองราคาฮีดอนนิค (hedonic pricing model) โดยปัจจัยในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้ โดย กำหนดให้

- P คือ ราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวแต่ละโครงการ (บาท/หลัง)
- PHY คือ ลักษณะด้านกายภาพ
- LOC คือ ลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง
- ENV คือ สภาพแวดล้อมของโครงการ

คุณลักษณะทั่วไปของตัวแปรอิสระของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เป็นปัจจัยในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ตามที่ได้แสดงในสมการข้างต้น โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- 1) กลุ่มตัวแปรอิสระที่เป็นปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (PHY) ซึ่งประกอบด้วย 4 ตัวแปร ดังนี้

1.1) ขนาดของที่ดิน สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ LAND (ตารางวา) เป็นลักษณะตัวแปรที่แสดงถึงเนื้อที่ดินแปลงที่นำมารองรับตัวบ้าน โดยขนาดที่ดินจะมีหลายขนาดตั้งแต่ขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ ซึ่งบ้านที่มีที่ดินขนาดใหญ่ก็จะมีราคาที่สูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของที่ดินกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

1.2) พื้นที่ใช้สอย สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ SIZE (ตารางเมตร) เป็นลักษณะตัวแปรที่แสดงถึงพื้นที่ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งอยู่ในพื้นที่ตัวบ้านทั้งหมดทุกชั้นและพื้นที่ใช้สอยยังเป็นตัวแปรสำคัญในการเลือกจำนวนห้องนอน ห้องน้ำที่จอดรถ ซึ่งบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ก็จะมีราคาที่สูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ใช้สอยกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

1.3) จำนวนห้องนอน สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ BED เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดห้องนอนของบ้านแต่ละหลังให้พอเหมาะกับจำนวนผู้อยู่อาศัย ซึ่งบ้านที่มีห้องนอนหลายห้อง แสดงว่าในตัวบ้านมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ ราคาก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนห้องนอนกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

1.4) จำนวนห้องน้ำ สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ BATH เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดห้องน้ำของบ้านแต่ละหลังให้พอเหมาะกับจำนวนผู้อยู่อาศัย ซึ่งบ้านที่มีห้องน้ำหลายห้อง แสดงว่าในตัวบ้านมีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ ราคาก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนห้องน้ำกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

2) กลุ่มตัวแปรอิสระที่เป็นปัจจัยเกี่ยวกับลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (LOC) ซึ่งประกอบด้วย 5 ตัวแปร ดังนี้

2.1) ระยะห่างจากถนนหลัก สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ ROAD (กิโลเมตร) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดระยะทางระหว่างบ้านถึงถนนสายหลัก สามารถเชื่อมโยงไปถนนสายต่าง ๆ ได้ง่าย ทำให้เดินทางไปยังสถานที่ต่าง ๆ เป็นไปด้วยความสะดวกสบาย ซึ่งโครงการบ้านที่มีทางเข้า-ออกใกล้ถนนสายหลัก ราคาก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากถนนหลักกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม

2.2) ระยะห่างจากทางด่วน สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ EXPRESSWAY (กิโลเมตร) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดระยะทางระหว่างบ้านถึงจุดขึ้น-ลงทางด่วนหรือทางพิเศษ เพื่ออำนวยความสะดวกและหลีกเลี่ยงการจราจรที่ติดขัด ทำให้การเดินทางในเวลาเร่งด่วนไปถึงจุดหมายได้ตรงเวลา ซึ่งโครงการบ้านที่มีทางเข้า-ออกใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน ราคาก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากทางด่วนกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม

2.3) ระยะห่างจากรถไฟฟ้า สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ BMCL (กิโลเมตร) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดระยะทางระหว่างบ้านถึงจุดขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นระบบคมนาคมที่อำนวยความสะดวกให้ผู้เดินทางด้วยรถสาธารณะ เดินทางได้อย่างรวดเร็วและปลอดภัย ซึ่งโครงการบ้านที่มีทางเข้า-ออกใกล้จุดขึ้น-ลงสถานีรถไฟฟ้า ราคาก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากรถไฟฟ้ากับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม

2.4) ระยะห่างจากโรงพยาบาล สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ HOSPITAL (กิโลเมตร) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดระยะทางระหว่างบ้านถึง โรงพยาบาลที่อยู่ใกล้เคียง เมื่อมีอุบัติเหตุฉุกเฉิน หรืออาการเจ็บป่วยของคนในบ้าน สามารถเข้ารับการรักษาได้อย่างทันท่วงที ซึ่งถ้ามีโรงพยาบาลอยู่ใกล้โครงการบ้าน ราคาก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากโรงพยาบาลกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม

2.5) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ STORE (กิโลเมตร) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดระยะทางระหว่างบ้านถึง ห้างสรรพสินค้าหรือซูเปอร์มาร์เก็ตที่อยู่ใกล้เคียง เพื่อช่วยอำนวยความสะดวกในการซื้อสินค้าอุปโภคและบริโภคเข้าบ้าน ซึ่งถ้ามีห้างสรรพสินค้าหรือซูเปอร์มาร์เก็ตอยู่ใกล้โครงการบ้าน ราคาก็จะสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างระยะห่างจากห้างสรรพสินค้ากับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม

3) กลุ่มตัวแปรอิสระที่เป็นปัจจัยเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ENV) ซึ่งประกอบด้วย 3 ตัวแปร ดังนี้

3.1) ขนาดของโครงการ สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ UNIT (หลัง) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดจำนวนบ้านในโครงการนั้น ว่ามีจำนวนกี่หลัง เพื่อให้ทราบว่าโครงการบ้านเดียวนั้น เป็นโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลาง หรือขนาดใหญ่ ซึ่งถ้าบ้านโครงการนั้นมีบ้านจำนวนหลังไม่มาก แสดงว่าบ้านจะมีราคาสูง ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของโครงการกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม

3.2) ขนาดที่ดินของโครงการ สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ AREA (ตารางวา) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดขนาดของที่ดินทั้งหมดในโครงการนั้น ว่ามีจำนวนกี่ไร่ กี่งาน กี่ตารางวา เพื่อให้ทราบว่าโครงการบ้านเดียวนั้น เป็นโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลาง หรือขนาดใหญ่ ซึ่งถ้าบ้านโครงการนั้นมีขนาดที่ดินขนาดใหญ่ แสดงว่าบ้านจะมีราคาสูง ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของที่ดินของโครงการกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

3.3) ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ สัญลักษณ์ของตัวแปร คือ PUBLIC (ตัวแปรหุ่นมีค่าเป็น 1) เป็นลักษณะตัวแปรที่กำหนดว่า เจ้าของโครงการของบ้านเดี่ยวเป็นนิติบุคคลประเภทใด ซึ่งกำหนดให้นิติบุคคลที่เป็นบริษัท จำกัด (มหาชน) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นบริษัทที่มีขนาดใหญ่ มีความน่าเชื่อถือในตราสินค้า และเป็นที่รู้จักของผู้บริโภค ซึ่งตัวแปร PUBLIC จะมีค่าเป็น 1 ถ้าเจ้าของโครงการของบ้านเดี่ยวเป็นนิติบุคคลประเภท บริษัท จำกัด (มหาชน) และตัวแปร PUBLIC จะมีค่าเป็น 0 เมื่อเจ้าของโครงการของบ้านเดี่ยวเป็นนิติบุคคลประเภทอื่น ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบการเจ้าของโครงการกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ดังแสดงในตาราง 1

ตาราง 1

ตัวแปรอิสระที่ใช้ในการศึกษา

ลำดับ	กลุ่มปัจจัยอิสระ	สัญลักษณ์	ความหมาย	หน่วยนับ
1	ด้านกายภาพ	LAND	ขนาดของที่ดิน	ตารางวา
2	ด้านกายภาพ	SIZE	พื้นที่ใช้สอย	ตารางเมตร
3	ด้านกายภาพ	BED	จำนวนห้องนอน	ห้อง
4	ด้านกายภาพ	BATH	จำนวนห้องน้ำ	ห้อง
5	ด้านทำเลที่ตั้ง	ROAD	ระยะห่างจากถนนหลัก	กิโลเมตร
6	ด้านทำเลที่ตั้ง	EXPRESSWAY	ระยะห่างจากทางด่วน	กิโลเมตร
7	ด้านทำเลที่ตั้ง	BMCL	ระยะห่างจากรถไฟฟ้า	กิโลเมตร
8	ด้านทำเลที่ตั้ง	HOSPITAL	ระยะห่างจากโรงพยาบาล	กิโลเมตร
9	ด้านทำเลที่ตั้ง	STORE	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	กิโลเมตร
10	สภาพแวดล้อม	UNIT	ขนาดของโครงการ	หลัง
11	สภาพแวดล้อม	AREA	ขนาดที่ดินของโครงการ	ตารางวา
12	สภาพแวดล้อม	PUBLIC	ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ	-

เนื่องจากงานศึกษาในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการประยุกต์ที่ใช้แบบจำลองราคาฮีดอนนิค (hedonic pricing model) กับกลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยไม่มีปรากฏว่ามีรูปแบบใดที่แน่นอนและชัดเจนในการกำหนดรูปแบบสมการเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีส่วนในการกำหนดราคาและราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ดังนั้น ในการศึกษาในครั้งนี้จึงได้กำหนดสมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (P) และปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (PHY, LOC, ENV) เป็น 3 แบบ และได้กำหนดแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้จำนวน 3 แบบจำลอง เพื่อใช้ในการประมาณทางเศรษฐมิติ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 สมการแบบ Linear Equation

$$P = \beta_0 + \beta_1 (\text{LAND}) + \beta_2 (\text{SIZE}) + \beta_3 (\text{BED}) + \beta_4 (\text{BATH}) + \beta_5 (\text{ROAD}) + \beta_6 (\text{EXPRESSWAY}) + \beta_7 (\text{BMCL}) + \beta_8 (\text{HOSPITAL}) + \beta_9 (\text{STORE}) + \beta_{10} (\text{UNIT}) + \beta_{11} (\text{AREA}) + \beta_{12} (\text{PUBLIC}) + u_i$$

รูปแบบที่ 2 สมการแบบ Semi-Log Equation

$$\ln(P) = \beta_0 + \beta_1 (\text{LAND}) + \beta_2 (\text{SIZE}) + \beta_3 (\text{BED}) + \beta_4 (\text{BATH}) + \beta_5 (\text{ROAD}) + \beta_6 (\text{EXPRESSWAY}) + \beta_7 (\text{BMCL}) + \beta_8 (\text{HOSPITAL}) + \beta_9 (\text{STORE}) + \beta_{10} (\text{UNIT}) + \beta_{11} (\text{AREA}) + \beta_{12} (\text{PUBLIC}) + u_i$$

รูปแบบที่ 3 สมการแบบ Double-Log Equation

$$\ln(P) = \beta_0 + \beta_1 (\text{LAND}) + \beta_2 (\text{SIZE}) + \beta_3 (\text{BED}) + \beta_4 (\text{BATH}) + \beta_5 (\text{ROAD}) + \beta_6 (\text{EXPRESSWAY}) + \beta_7 (\text{BMCL}) + \beta_8 (\text{HOSPITAL}) + \beta_9 (\text{STORE}) + \beta_{10} (\text{UNIT}) + \beta_{11} (\text{AREA}) + \beta_{12} (\text{PUBLIC}) + u_i$$

ลักษณะของตัวแปรหรือตัวปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร ต่างก็มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามหรือราคาบ้าน ในทิศทางที่แตกต่างกัน ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากค่าสัมประสิทธิ์ของแต่ละปัจจัย ถ้าปัจจัยที่มีเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์เป็นบวกจะมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน และถ้าปัจจัยที่มีผลในทางตรงกันข้ามกับราคาเป็นปัจจัยที่มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นเครื่องหมายลบ โดยสามารถสรุปเครื่องหมายการเปลี่ยนแปลงทิศทางของแต่ละตัวแปรได้ ดังแสดงในตาราง 2

ตาราง 2

เครื่องหมายทิศทางที่คาดหมายของปัจจัยต่าง ๆ

ลำดับ	กลุ่มปัจจัยอิสระ	ความหมาย	ทิศทางที่คาดหมาย
1	LAND	ขนาดของที่ดิน	ทิศทางเดียวกับราคา (+)
2	SIZE	พื้นที่ใช้สอย	ทิศทางเดียวกับราคา (+)
3	BED	จำนวนห้องนอน	ทิศทางเดียวกับราคา (+)
4	BATH	จำนวนห้องน้ำ	ทิศทางเดียวกับราคา (+)
5	ROAD	ระยะห่างจากถนนหลัก	ทิศทางตรงกันข้ามกับราคา (-)
6	EXPRESSWAY	ระยะห่างจากทางด่วน	ทิศทางตรงกันข้ามกับราคา (-)
7	BMCL	ระยะห่างจากรถไฟฟ้า	ทิศทางตรงกันข้ามกับราคา (-)
8	HOSPITAL	ระยะห่างจากโรงพยาบาล	ทิศทางตรงกันข้ามกับราคา (-)
9	STORE	ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	ทิศทางตรงกันข้ามกับราคา (-)
10	UNIT	ขนาดของโครงการ	ทิศทางตรงกันข้ามกับราคา (-)
11	AREA	ขนาดที่ดินของโครงการ	ทิศทางเดียวกับราคา (+)
12	PUBLIC	ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ	ทิศทางเดียวกับราคา (+)

จากตาราง 2 สามารถแบ่งเครื่องหมายของทิศทางการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเมื่อเปรียบเทียบกับ การเปลี่ยนแปลงของแต่ละตัวแปร สามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

1) ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งตัวแปรอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจะเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับราคาบ้านตลอด ได้แก่ ตัวแปร ขนาดของที่ดิน (LAND) พื้นที่ใช้สอย (SIZE) จำนวนห้องนอน (BED) จำนวนห้องน้ำ (BATH) ขนาดที่ดินของโครงการ (AREA) และผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ (PUBLIC) โดยทั่วไปเมื่อทำการหาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเหล่านี้ จะมีเครื่องหมายที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน หรือสอดคล้องกันกับตัวแปรราคาบ้านเดี่ยว

2) ตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งตัวแปรอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจะเป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาบ้านตลอด ได้แก่ ระยะห่างจากถนนหลัก (ROAD) ระยะห่างจากทางด่วน (EXPRESSWAY) ระยะห่างจากรถไฟฟ้า (BMCL) ระยะห่างจากโรงพยาบาล (HOSPITAL) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (STORE) และ ขนาดของโครงการ (UNIT) โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรจะมีเครื่องหมายที่เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับตัวแปรราคาบ้านเดี่ยว

4. ผลการวิจัย

4.1 ผลการศึกษาวเคราะห์ข้อมูลกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร ได้นำแบบจำลองราคาฮีดอนนิค (hedonic pricing model) มาประยุกต์ใช้เพื่อทำการวิเคราะห์หาความมีนัยสำคัญทางสถิติของตัวแปรและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอย (regression analysis) โดยมีค่าเฉลี่ย (mean) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation--SD) ค่าต่ำสุด (min) ค่าสูงสุด (max) ดังแสดงในตาราง 3

ตาราง 3

ผลค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าต่ำสุด และ ค่าสูงสุด

ลำดับ	ตัวแปร	หน่วย	Mean	SD	Min	Max
1.	P	บาท/หลัง	14,103,324.45	10,782,911.54	3,090,000.00	62,000,000.00
2.	LAND	ตารางวา	88.76	40.34	50.00	323.00
3.	SIZE	ตารางเมตร	260.59	117.35	102.00	731.00
4.	BED	ห้อง	3.77	0.58	3.00	5.00
5.	BATH	ห้อง	3.80	1.05	2.00	7.00
6.	ROAD	กิโลเมตร	1.04	1.02	0.10	4.50
7.	EXPRESSWAY	กิโลเมตร	7.00	4.11	0.80	25.40
8.	BMCL	กิโลเมตร	7.85	4.27	0.35	16.30
9.	HOSPITAL	กิโลเมตร	5.96	2.76	1.00	14.10
10.	STORE	กิโลเมตร	5.88	2.60	0.80	14.20
11.	UNIT	หลัง	172.26	122.93	10.00	518.00
12.	AREA	ตารางวา	22,974.09	18,090.71	1,059.10	88,000.00
13.	PUBLIC	-	0.76	0.43	0.00	1.00

1) ข้อมูลราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว พบว่า มีราคาบ้านโดยเฉลี่ยเท่ากับ 14.10 ล้านบาท โดยบ้านที่มีราคาแพงที่สุด มีราคา 62.00 ล้านบาท มีขนาดที่ดิน 142.30 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 593 ตารางเมตร ประกอบด้วย 5 ห้องนอน 7 ห้องน้ำ ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรของ บริษัท แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ส่วนบ้านที่มีราคาถูกที่สุด มีราคา 3.09 ล้านบาท โดยมีขนาดที่ดิน 50 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 102 ตารางเมตรประกอบด้วย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรของ บริษัท โอจีซีเรียลเอสเตท จำกัด

2) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะด้านกายภาพ พบว่า บ้านเดี่ยวมีขนาดที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างโดยเฉลี่ย 88.76 ตารางวา ขนาดพื้นที่ใช้สอย 260.59 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วย 3-4 ห้องนอน 3-4 ห้องน้ำ

3) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง พบว่า บ้านเดี่ยวตั้งอยู่ในโครงการที่มีระยะห่างจากโครงการถึงถนนหลักโดยเฉลี่ยประมาณ 1.04 กิโลเมตร เมื่อพิจารณาระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน มีระยะทางโดยเฉลี่ยประมาณ 7 กิโลเมตร ด้านระยะห่างจากโครงการถึงสถานีรถไฟ มีระยะทางโดยเฉลี่ยประมาณ 7.85 กิโลเมตร ในด้านของระยะห่างจากโครงการถึงโรงพยาบาล มีระยะทางโดยเฉลี่ยประมาณ 5.96 กิโลเมตร และระยะห่างจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า มีระยะทางโดยเฉลี่ยประมาณ 5.88 กิโลเมตร

4) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของโครงการ พบว่า บ้านที่อยู่ในโครงการจัดสรร มีขนาดโครงการเฉลี่ย 172 หลัง ซึ่งมีขนาดพื้นที่ดินของโครงการเฉลี่ย 22,974 ตารางวา หรือ 57 ไร่ 1 งาน 74 ตารางวา และผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ เป็นบริษัท จำกัด (มหาชน) มีจำนวน 314 หลัง และเป็นนิติบุคคลอื่น มีจำนวน 99 หลัง

4.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร ระดับราคาเฉลี่ย (mean regression) ที่ได้จากการประมาณค่าแบบจำลองราคาฮีดอนิก (hedonic pricing model) ทั้ง 3 รูปแบบสมการ ดังแสดงในตาราง 4

ตาราง 4

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ระดับราคาเฉลี่ย (mean regression)

	แบบจำลองที่ 1 Linear Equation	แบบจำลองที่ 2 Semi-log Equation	แบบจำลองที่ 3 Double-log Equation
Constant	-8780998 (-4.33)***	Constant 14.87827 (139.23)***	Constant 9.177093 (30.17)***
Land	48521.80 (4.89)***	Land 0.002269 (4.34)***	ln(Land) 0.101352 (1.76)**
Size	59680.94 (13.32)***	Size 0.002661 (11.25)***	ln(Size) 0.897755 (12.66)***
Bed	315033.8 (0.57)	Bed 0.066599 (2.30)**	ln(Bed) 0.289388 (2.85)***
Bath	731121.2 (1.78)*	Bath 0.121949 (5.64)***	ln(Bath) 0.348154 (4.31)***

ตาราง 4 (ต่อ)

แบบจำลองที่ 1		แบบจำลองที่ 2		แบบจำลองที่ 3	
Linear Equation		Semi-log Equation		Double-log Equation	
Road	-147349.5 (-0.58)	Road	-0.012104 (-0.91)	ln(Road)	-0.037331 (-3.22)***
Expressway	-79082.21 (-1.16)	Expressway	-0.017424 (-4.87)***	ln(Expressway)	-0.059953 (-2.91)***
BMCL	-64362.85 (-0.99)	BMCL	-0.008080 (-2.37)***	ln(BMCL)	-0.033070 (-1.73)*
Hospital	-106804.6 (-1.05)	Hospital	-0.008307 (-1.54)*	ln(Hospital)	-0.041448 (-1.50)*
Store	-56885.80 (-0.57)	Store	-0.009372 (-1.78)*	ln(Store)	-0.041273 (-1.60)*
Unit	-7785.873 (-2.20)**	Unit	-0.001296 (-6.94)***	ln(Unit)	-0.251880 (-5.52)***
Area	57.04798 (2.43)***	Area	8.66E-06 (7.00)***	ln(Area)	0.234006 (5.17)***
Public	1675850 (2.69)***	Public	0.096918 (2.95)***	Public	0.118015 (3.83)***
R^2	0.822838	R^2	0.865463	R^2	0.875224
Adj. R^2	0.817523	Adj. R^2	0.861427	Adj. R^2	0.871481
F-statistic	154.8181	F-statistic	214.4304	F-statistic	233.8130

หมายเหตุ: ในวงเล็บคือค่า t

*** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 ** หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 * หมายถึง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10

ซึ่งจากการเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์แบบจำลองราคาฮีดอนนิค (hedonic pricing model) ทั้ง 3 แบบจำลองพบว่า แบบจำลองที่มีความเหมาะสมมากที่สุดคือ แบบจำลองที่ 3 นั่นคือ แบบจำลอง Double-Log Equation เนื่องจากเป็นแบบจำลองที่มีตัวแปรมีนัยสำคัญทางสถิติ อีกทั้ง ยังมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐานทุกตัวแปรโดยมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01, 0.05 และ 0.10 ทุกตัว

ดังนั้น จากตาราง 4 แบบจำลองที่เลือกใช้คือแบบจำลองที่ 3 คือ แบบจำลอง Double-Log Equation ด้วยค่าสถิติ R^2 เท่ากับ 0.875224 หมายความว่า ตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้ร้อยละ 87.52

จากผลการศึกษาทำให้ทราบถึงปัจจัยหรือคุณลักษณะทั่วไปของบ้านเดี่ยว ที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวโดยมีค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้จากแบบจำลองที่ 3 จากสมการราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวแล้วทำการถอดค่าล็อก (anti-log)

แทนค่าตัวแปรทั้งหมดลงในสมการด้วยค่าเฉลี่ยของแต่ละตัวแปร แทนค่าตัวแปรหุ่น เท่ากับ 1 และแทนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรแต่ละตัว สามารถคำนวณราคาบ้านเดี่ยวได้ ดังนี้

$$\begin{aligned}\ln(P) &= 9.177093 + 0.101352(4.49) + 0.897755(5.56) + 0.289388(1.33) + 0.348154(1.34) - \\ &\quad 0.037331(0.04) - 0.059953(1.95) - 0.03307(2.06) - 0.041448(1.79) - 0.041273(1.77) - \\ &\quad 0.25188(5.15) + 0.234006(10.04) + 0.118015(1) \\ \ln(P) &= 16.31 \\ P &= 12,123,650.43 \text{ บาท/หลัง}\end{aligned}$$

ผลการคำนวณราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวตามสมการข้างต้น สามารถอธิบายได้ว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีคุณลักษณะดังนี้ คือ บ้านเดี่ยวที่มีขนาดที่ดิน 88.76 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอย 260.59 ตารางเมตร ประกอบด้วย 3-4 ห้องนอน 3-4 ห้องน้ำ โดยมีทำเลที่ตั้งห่างจากถนนหลักเฉลี่ย 1.04 กิโลเมตร ห่างจากจุดขึ้นลงทางด่วน 7 กิโลเมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า 7.85 กิโลเมตร ห่างจากโรงพยาบาล 5.96 กิโลเมตร และห่างจากห้างสรรพสินค้า 5.88 กิโลเมตร ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 172 หลัง ขนาดที่ดินของโครงการ 22,974 ตารางวา หรือ 57 ไร่ 1 งาน 74 ตารางวา และผู้ประกอบการเจ้าของโครงการเป็นนิติบุคคลประเภท บริษัท จำกัด (มหาชน)

5. สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

5.1 การวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้การวิเคราะห์แบบจำลองราคาฮีดอนิก (hedonic pricing model) ณ ระดับราคาเฉลี่ย ซึ่งคำนวณโดยใช้สมการถดถอยแบบทั่วไป (regression analysis) ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ภายใต้ข้อกำหนดคือ ระดับค่าเฉลี่ยของตัวแปรตาม ในที่นี้คือ ราคาเฉลี่ยของบ้าน การวิเคราะห์ด้วยวิธีการนี้ เรียกว่า “Mean Regression Analysis” เพื่อวิเคราะห์ถึง ขนาด ทิศทางและระดับความมีนัยสำคัญของปัจจัยกำหนดแต่ละปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ณ ระดับค่าเฉลี่ยของราคา ผลการคำนวณ สามารถอธิบายได้ ดังนี้

1) กลุ่มคุณลักษณะด้านกายภาพของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ส่งผลต่อราคาบ้านเดี่ยว พบว่า ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐาน จำนวน 4 ปัจจัย ได้แก่ ขนาดของที่ดิน พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน และจำนวนห้องน้ำ

2) กลุ่มคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ส่งผลต่อราคาบ้านเดี่ยว พบว่า ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐาน จำนวน 5 ปัจจัย ได้แก่ ระยะห่างจากถนนหลัก ระยะห่างจากทางด่วน ระยะห่างจากรถไฟฟ้า ระยะห่างจากโรงพยาบาล และระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

3) กลุ่มคุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของโครงการของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ส่งผลต่อราคาบ้านเดี่ยว พบว่า ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐาน จำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ ขนาดของโครงการ ขนาดที่ดินของโครงการ ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการ

ผลการศึกษาพบว่า คุณลักษณะและปัจจัยต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่นำมาศึกษาจำนวน 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มคุณลักษณะด้านกายภาพของที่อยู่อาศัย กลุ่มคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และกลุ่มคุณลักษณะ

ด้านสภาพแวดล้อมของโครงการของที่อยู่อาศัย โดยเฉลี่ยสามารถอธิบายการกำหนดราคาของประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกได้ ร้อยละ 87.52

5.2 ผลการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถอธิบายผลได้ ดังนี้

1) คุณลักษณะด้านกายภาพ (physical) เป็นคุณลักษณะที่มีผลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด ซึ่งพิจารณาเกี่ยวกับขนาดของที่ดินที่รองรับตัวบ้าน พื้นที่ใช้สอยในบ้าน จำนวนห้องนอน และจำนวนห้องน้ำ เพื่อให้เกิดความเพียงพอต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยในครอบครัว แต่ขนาดของการส่งผลแตกต่างกันในแต่ละระดับราคา ซึ่ง ณ ระดับราคาเฉลี่ย ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐานทุกตัวแปร ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, สันติยา เอกอัคร และสิทธิพันธ์ วิวัฒนาพรชัย (2546) ที่ระบุว่า ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ พื้นที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวนชั้นของตัวบ้าน จำนวนห้องน้ำ อ่างอาบน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคภายในโครงการ

2) คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง (location) เป็นคุณลักษณะที่มีส่วนในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งพิจารณาเกี่ยวกับระยะทางระหว่างที่อยู่อาศัยกับสถานที่สำคัญต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความสะดวกสบายในการเดินทาง เช่น ถนนหลัก ทางด่วน รถไฟฟ้า โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า แต่ขนาดของการส่งผลแตกต่างกันในแต่ละระดับราคา ซึ่ง ณ ระดับราคาเฉลี่ย ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐานทุกตัวแปร ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ จันทิมา บุญแจ่ม (2560) ที่ระบุว่า ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ระยะทางจากโครงการถึงถนนหลัก ระยะทางจากโครงการถึงจุดขึ้นลงทางด่วน ระยะทางจากโครงการถึงห้างสรรพสินค้า

3) คุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อม (environment) เป็นคุณลักษณะที่มีส่วนในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวอย่างมาก ซึ่งพิจารณาเกี่ยวกับขนาดของโครงการที่ไม่ใหญ่มากเกินไปทำให้เกิดความวุ่นวายและไม่มีความเป็นส่วนตัว ขนาดที่ดินของโครงการมีขนาดใหญ่ที่สามารถจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางได้อย่างเพียงพอ และผู้ประกอบการเจ้าของโครงการที่มีความน่าเชื่อถือในการสร้างบ้านที่มีคุณภาพ แต่ขนาดของการส่งผลแตกต่างกันในแต่ละระดับราคา ซึ่ง ณ ระดับราคาเฉลี่ย ปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีเครื่องหมายและทิศทางตรงตามสมมติฐานทุกตัวแปร ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ จันทิมา บุญแจ่ม (2560) ที่ระบุว่า ปัจจัยที่กำหนดราคาบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ขนาดโครงการ การเป็นเจ้าของโดยนิติบุคคลประเภทบริษัท (มหาชน) จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ

6. ข้อเสนอแนะในการวิจัย

6.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1) ผู้บริโภคที่มีความสนใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถประยุกต์ใช้แบบจำลองนี้ในการวิเคราะห์ราคาบ้าน เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม เกิดความคุ้มค่า และเกิดคุณประโยชน์สูงสุดต่อผู้บริโภค โดยการเปรียบเทียบราคาบ้านที่ขายจริงกับราคาบ้านที่คำนวณจากสมการราคาฮีดอนนิค

2) ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว สามารถประยุกต์ใช้แบบจำลองนี้ในการวางแผนกลยุทธ์ของธุรกิจ และวางแผนการตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมไปถึงการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวให้เกิดความเหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง

3) องค์กรภาครัฐ และภาคเอกชน สามารถประยุกต์ใช้แบบจำลองนี้ในการพิสูจน์หาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับมูลค่าหรือราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่เป็นราคามาตรฐานหรือราคากลางกรณีหากเกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับการซื้อขายความเสียหายที่เกิดขึ้นกับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระหว่างผู้บริโภค และผู้ประกอบการ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย

6.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

- 1) การศึกษานี้ได้เก็บตัวอย่างราคาบ้านมาใช้ในการคำนวณสมการราคาฮีดอนนิคในช่วงระหว่างเดือน มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2563 อย่างไรก็ตามราคาบ้านอาจจะเปลี่ยนแปลงไปตามสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และสภาพเศรษฐกิจมหภาค เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ หรืออัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เป็นต้น ดังนั้น การนำสมการราคาฮีดอนนิคที่คำนวณได้ไปประยุกต์ใช้ ต้องคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป
- 2) การศึกษาในครั้งนี้ เก็บข้อมูลตัวอย่างจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เฉพาะในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร ชั้นนอก ในการศึกษาครั้งต่อไปถ้าสามารถเก็บข้อมูลในเขตปริมณฑลที่มีพื้นที่ติดกรุงเทพมหานคร นำมาร่วมในการศึกษา จะทำให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่เพิ่มขึ้น และส่งผลให้การประมาณค่ามีความถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น
- 3) การศึกษานี้ ผู้ศึกษาไม่ได้เก็บข้อมูลเกี่ยวกับคุณภาพของวัสดุที่นำมาสร้างบ้าน และสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ภายในบ้าน และสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลาง ในการศึกษาครั้งต่อไปสามารถนำปัจจัยนี้มาวิเคราะห์เพื่อให้การประมาณค่ามีความถูกต้องและแม่นยำมากยิ่งขึ้น

7. เอกสารอ้างอิง

- จันทิมา บุญแจ่ม. (2560). การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดราคาบ้านจัดสรรโดยวิธี Hedonic price กรณีศึกษา: เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร. การค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, สันติยา เอกอัคร และสิทธิพันธ์ วิวัฒนาพรชัย. (2546). รายงานการวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของตลาดบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว: กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, คณะเศรษฐศาสตร์.
- โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์. (2555). คุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2563). สถิติเศรษฐกิจการเงิน. ค้นเมื่อ 1 ตุลาคม 2563, จาก <http://www.bot.or.th/Thai/Statistics/EconomicAndFinancial/Pages/default.asp>
- นุสรพร นัสบุสย์. (2560). การประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาเพื่อการตั้งราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับหรูในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2560). ชื้อบ้านอย่างไรรอบรู้. ค้นเมื่อ 13 กรกฎาคม 2563, จาก <http://thairealestate.org/content/detail/15/%E0%B8%8B%E0%B8>
- สันติยา เอกอัคร. (2557). รายงานการวิจัยเรื่อง ปัจจัยกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเมืองพัทยา. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, คณะเศรษฐศาสตร์.
- สำนักบริหารการทะเบียน. (2562). ระบบสถิติทางการทะเบียน. ค้นเมื่อ 10 กรกฎาคม 2563, จาก http://stat.bora.dopa.go.th/new_stat/webPage/statByYear.php