

ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ของผู้ขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑลระหว่าง พ.ศ. 2559 – 2563



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2564
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PRICE OF SECONDHAND CONDOMINIUMS ON ONLINE PLATFORM LISTED BY
INDIVIDUAL SELLERS IN BANGKOK METROPOLITAN REGION DURING 2016 – 2020



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2021

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ของผู้ขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระหว่าง พ.ศ. 2559 – 2563
โดย	น.ส.ชนพร ชนสารกิจ
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

..... กรรมการ
(ดร.ขวัญรัฐ ส่วนพงษ์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุญยี่ง คงอาษาภัทร)

ธนพร ธนสารกิจ : ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ของผู้ขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลระหว่าง พ.ศ. 2559 – 2563. (PRICE OF SECONDHAND CONDOMINIUMS ON ONLINE PLATFORM LISTED BY INDIVIDUAL SELLERS IN BANGKOK METROPOLITAN REGION DURING 2016 – 2020) อ.ที่ปรึกษาหลัก : ผศ. ดร.บุษรา โปวาทอง

ตลาดคอนโดมิเนียมมือสองมีความสำคัญทั้งในการสร้างมูลค่าและการลงทุนในเศรษฐกิจไทย โดยราคาคอนโดมิเนียมมือสองเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดที่สามารถสะท้อนสถานะตลาดคอนโดมิเนียมทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองระหว่างปี 2559 - 2563 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีการประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์ รวมถึงการศึกษาลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้และปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขาย รวบรวมข้อมูลรายการขายคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้จากเว็บไซต์ Zmyhome จำนวน 4,168 รายการ ระหว่าง ต.ค. 2558 - เม.ย. 2564 และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์และวิธีวิเคราะห์ถดถอย รวมถึงการแสดงผลในรูปแบบดัชนีราคา

ผลการศึกษาพบว่า (1) คอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดได้แก่ ประเภท 1 ห้องนอนและสตูดิโอ เป็นกลุ่มระดับราคากลางถึงกลางมากที่สุดเป็นสัดส่วน 65.6% และ 21.3% ตามลำดับ (2) ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาในทางบวกตามลำดับได้แก่ ชั้นที่ตั้งของหน่วยคอนโดมิเนียม พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และประเภทคอนโดมิเนียมคือ 1 ห้องนอน ในทางลบได้แก่อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วนใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมด และตัวแปรหุ่นทำเล (3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อราคาในทางบวกตามลำดับได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล และห้องอบไอน้ำ และในทางลบได้แก่ ร้านค้า ร้านทำผม และระบบเคีย์การ์ด (4) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองโดยรวมมีระดับราคาต่ำกว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยเฉลี่ย 18% ทั้งนี้พบว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงมีความผันผวนมากกว่าคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า และคอนโดมิเนียมที่ตั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจ เขตเศรษฐกิจใหม่และแหล่งงานอุตสาหกรรม มีความผันผวนของราคามากกว่าคอนโดมิเนียมในเขตอื่น เนื่องจากความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาที่ดีสำหรับคอนโดมิเนียมระดับราคาสูงที่มีบทบาทมากในกลุ่มศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ทำให้เกิดการเก็งกำไร และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานสำหรับทำเลแหล่งงานอุตสาหกรรม

วิทยานิพนธ์นี้แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการทำความเข้าใจราคาและปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมมือสองแก่นักลงทุนรายย่อย ผู้ประกอบการ ไปจนถึงภาครัฐ ทำให้เห็นภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อการติดตามและวางแผนเชิงนโยบายในการลงทุนให้สอดคล้องกับสภาพตลาดและความต้องการที่แท้จริง รวมถึงการกำหนดนโยบายของภาครัฐอันเกี่ยวข้องกับธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินมือสองให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2564	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6370021225 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: secondhand condominium price, secondhand condominium, price index, secondhand
condominium price index, pricing factors

Tanaporn Tanasarakij : PRICE OF SECONDHAND CONDOMINIUMS ON ONLINE PLATFORM LISTED BY INDIVIDUAL
SELLERS IN BANGKOK METROPOLITAN REGION DURING 2016 – 2020. Advisor: Asst. Prof. BUSSARA POVATONG,
Ph.D.

The secondhand condominium market is considered important in terms of value creation well as investment for the Thai economy. Moreover, secondhand condominium prices are one of the indicators reflecting both the supply and demand for the condominium market. Therefore, this research focuses on price changes in the secondhand condominium market listed on online platforms between 2016 and 2020 in the Bangkok Metropolitan Area. The study also includes characteristics of sold condominiums and factors affecting the price. The data of sold condominiums were collected from Zmyhome website's database of 4,168 transactions between October 2015 and April 2021 and were analyzed using correlation and regression analysis; these were then illustrated in the form of a price index.

The results revealed that (1) the majority of condominium types sold were 1 bedroom and studio condominiums in the lower to mid-range price segment, at the proportions of 65.6% and 21.3%, respectively; (2) key factors affecting the secondhand condominium price, ranked from most positive, included unit floor level, unit area (sq.m.), and being a 1 bedroom type unit, and those that most negatively affected price included the property's age, being government housing, distance to public transport (BTS/MRT), distance to expressways, number of total units, and location dummy variables; (3) facilities that positively affected the price included a common dining room, a futsal field and a sauna steam room, and those that negatively affected the price included retail shops, a salon, and a keycard system; (4) the secondhand condominium price index in general averaged an 18% lower price level than the countrywide condominium price index by the Bank of Thailand. It was also found that the indices of the higher price group segment were more volatile than those of the lower price group segment, and that indices of condominiums located in Central Business Districts, new economic zones, and industrial estates appeared to be more volatile than those located in other districts. This was due to the lower price elasticity of supply for higher price condominiums, which caused speculation and a change in housing demand for industrial estates.

This study showed the importance of understanding price and the underlying factors affecting the secondhand condominium price for individual sellers, real estate entrepreneurs, and government able to perceive a complete overview of the real estate market. This will be beneficial for monitoring and planning investment strategies and issuing effective policies related to the real estate and secondhand housing market.

Field of Study: Housing and Real Estate Development Student's Signature

Academic Year: 2021 Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

นิสิตขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุษรา โทวาทอง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์เป็นอย่างสูงที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการชี้แนะแนวทางในการให้คำปรึกษา คำแนะนำ และข้อคิดอันเป็นประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นด้านการเรียน การทำวิทยานิพนธ์ หรือการดำเนินชีวิต ด้วยความเมตตาและความเอาใจใส่ต่อนิสิตเสมอมา และนิสิตขอขอบพระคุณท่านอาจารย์ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และท่านวิทยากรทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาแก่นิสิตให้มีความรู้ส่งเสริมการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ให้ประสบผลสำเร็จ

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร. ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ ประธานกรรมการสอบ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุญยิ่ง คงอาษาภัทร และ ดร. ขวัญรัฐ ส่วนพงษ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ให้เกียรติและสละเวลาในการให้ข้อเสนอแนะและคำแนะนำอันเป็นประโยชน์ในการสอบวิทยานิพนธ์ของนิสิต เพื่อพัฒนาให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นไป

ขอขอบพระคุณ คุณณัฐพล อัครวิเศษศิวะกุล ผู้ก่อตั้งและประธานกรรมการบริหารแพลตฟอร์ม Zmyhome บริษัท แซท โฮม จำกัด ที่กรุณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลประกาศคอนโดมิเนียมมือสองที่มีการประกาศขายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแก่นิสิต การสละเวลาอันมีค่าในการให้ข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ รวมถึงการแนะแนวทางและชี้ให้เห็นความสำคัญของการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมมือสองอันส่งผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และขอบพระคุณ คุณพลธนดล วนประภาเวช ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยีแพลตฟอร์ม Zmyhome บริษัท แซท โฮม จำกัด ที่กรุณารวบรวมข้อมูลประกาศขาย อธิบายชุดข้อมูล และเสนอแนะแนวทางการนำข้อมูลไปใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดสำหรับการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ภาคเคหการทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือนิสิตในการให้ข้อมูลที่สำคัญ อำนวยความสะดวกและความช่วยเหลือต่างๆ ในการเรียนและการทำวิทยานิพนธ์ให้สำเร็จ

สุดท้ายนี้ นิสิตขอขอบพระคุณคุณปู่ กำพล ชนสารกิจ และคุณอา ดร. อีร์ศักดิ์ ชนสารกิจ ที่ให้ความสำคัญสนับสนุนและผลักดันการศึกษาต่อปริญญาโทในด้านอสังหาริมทรัพย์นี้ รวมถึงสมาชิกในครอบครัวสำหรับการสนับสนุนและกำลังใจอันสำคัญ และขอขอบคุณ ภัทรวิทย์ เจริญกิจ รุ่นพี่คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และเพื่อนๆ ทุกคน โดยเฉพาะเพื่อนจากโรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์ สุธาสิทธิ์ สุวรรณวลัยกร (เอม) ภัทรดา กิตติมงคลกุล (ฝน) นุ่น จารุเอียร (นุ่น) จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นฤมล ลิ้มศิลา (มล) เพื่อนๆ กลุ่มคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับการสนับสนุนและกำลังใจที่ตีเสมอมา และที่สำคัญคือเพื่อนๆ รุ่น C33 ที่ร่วมเดินทางในการเรียนและการทำวิทยานิพนธ์ด้วยกันจนสำเร็จด้วยดี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฐ
บทที่ 1.....	1
บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	8
1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	8
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	9
1.5 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา.....	9
1.6 ข้อตกลงในงานวิจัย.....	10
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2.....	11
แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	11
2.1.1 แนวคิดและทฤษฎีราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate price).....	11
2.1.2 แนวคิดและทฤษฎีการกำหนดและประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate pricing and valuation).....	11

2.1.3 แนวคิดและทฤษฎีพฤติกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate pricing behavior)	20
2.1.4 แนวคิดและทฤษฎีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์บนแพลตฟอร์มออนไลน์ (Real estate trading on online platform).....	20
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	21
บทที่ 3	25
ระเบียบวิธีวิจัย	25
3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย	25
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	26
3.2.1 ประชากรในงานวิจัย	26
3.2.2 กลุ่มตัวอย่าง.....	26
3.3 ระเบียบวิธีวิจัย	28
3.3.1 การรวบรวมข้อมูล.....	28
3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
บทที่ 4	31
ผลการศึกษา	31
4.1 ลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์	32
4.1.1 ประเภทคอนโดมิเนียมมือสอง	32
4.1.2 อายุ ประเภท และพื้นที่ใช้สอยคอนโดมิเนียมมือสอง.....	34
4.1.3 ราคาเฉลี่ย* คอนโดมิเนียมมือสองที่มีการประกาศขาย.....	34
4.1.4 ทำเลที่มีการประกาศขายคอนโดมิเนียมมือสอง	35
4.1.5 ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก (facilities) คอนโดมิเนียมมือสอง.....	38
1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภททรัพย์สินส่วนบุคคล	38
2) สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ	38

3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการบริหาร.....	39
4) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม	39
5) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อนและทำงาน	39
4.2 ระดับราคาเฉลี่ยคอนโดมิเนียมมือสอง	41
4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาและคุณลักษณะคอนโดมิเนียมมือสอง	43
4.3.1 ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะ	43
4.3.2 ตัวแปรกลุ่มที่ตั้ง	44
4.3.3 ตัวแปรกลุ่มเวลา.....	44
4.3.4 ตัวแปรกลุ่มสิ่งอำนวยความสะดวก	45
1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภททรัพย์สินส่วนบุคคล	45
2) สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ.....	45
3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการบริหาร	45
4) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม.....	46
5) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อน/ทำงาน	46
4.4 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง	50
4.4.1 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวมตัวแปร คุณลักษณะ ที่ตั้ง และเวลา	51
1) แบบจำลอง 1.1	51
2) แบบจำลอง 1.2	54
4.4.2 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวมตัวแปร คุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก.....	57
1) แบบจำลอง 2.1	57
2) แบบจำลอง 2.2	62
4.4.3 การคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง.....	67

1) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวม	67
2) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคา	69
3) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามทำเล	73
บทที่ 5	80
สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	80
5.1 สรุปผลการศึกษา	80
5.1.1 ลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	80
5.1.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	83
5.1.3 ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	86
5.2 อภิปรายผลการศึกษา	90
5.3 ข้อค้นพบสำคัญ	95
5.4 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา	96
5.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป	97
บรรณานุกรม	99
ภาคผนวก	107
ตัวอย่างข้อมูลจากแพลตฟอร์ม Zmyhome	108
Regression Model 1.1: SPSS Raw Data	109
Regression Model 1.2: SPSS Raw Data	111
Regression Model 2.1: SPSS Raw Data	112
Regression Model 2.2: SPSS Raw Data	114
ประวัติผู้เขียน	116

สารบัญตาราง

ตาราง 1 เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ.....	3
ตาราง 2 ดัชนีราคาและเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	3
ตาราง 3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณทลปี 2562 - ไตรมาส 2 ปี 2563.....	5
ตาราง 4 ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	14
ตาราง 5 วิธีการคิดคำนวณ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย RPPI โดย IMF.....	15
ตาราง 6 การคำนวณดัชนีด้วยวิธี Rolling window hedonic regression	17
ตาราง 7 งานวิจัยที่ใช้และสร้างแบบจำลองราคาอสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์ราคา	21
ตาราง 8 งานวิจัยที่สร้างแบบจำลองเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาขาย/เช่ากับลักษณะของอสังหาริมทรัพย์.....	22
ตาราง 9 งานวิจัยที่ศึกษาพฤติกรรมกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์.....	23
ตาราง 10 การแบ่งกลุ่มเขตตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556).....	26
ตาราง 11 ประเภทกลุ่มราคาคอนโดมิเนียม.....	28
ตาราง 12 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564	32
ตาราง 13 ค่ามัธยฐานอายุ ประเภท และพื้นที่ใช้สอยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564.....	34
ตาราง 14 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ แบ่งตามกลุ่มระดับราคาและปีที่ทำการขาย (n=4,168).....	35
ตาราง 15 ราคาเฉลี่ยห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มระดับราคา.....	35
ตาราง 16 กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มเขต (n=4,168).....	36
ตาราง 17 ราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มเขตและปีที่ทำการขาย	38

ตาราง 18	สิ่งอำนวยความสะดวกคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แยกตามกลุ่มระดับราคา	39
ตาราง 19	อัตราการเปลี่ยนแปลงรายปีของราคาเฉลี่ยแบ่งตามกลุ่มระดับราคา.....	42
ตาราง 20	ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรคุณลักษณะและราคาต่อ ตร.ม.....	43
ตาราง 21	ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรที่ตั้งและราคาต่อ ตร.ม.	44
ตาราง 22	ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรเวลาและราคาต่อ ตร.ม.....	45
ตาราง 23	ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกและราคาต่อ ตร.ม.	46
ตาราง 24	ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรและราคาต่อ ตร.ม. ที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99%.....	49
ตาราง 25	แบบจำลอง 1.1: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง (n = 4,168)	53
ตาราง 26	แบบจำลอง 1.1: ตัวแปรที่ถูกคัดออกจากปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Multicollinearity).....	54
ตาราง 27	แบบจำลอง 1.1: ค่า R Square (n = 4,168).....	54
ตาราง 28	แบบจำลอง 1.2: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง (n = 4,168).	55
ตาราง 29	แบบจำลอง 1.2: ค่า R Square (n = 4,168).....	56
ตาราง 30	แบบจำลอง 2.1: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง (n = 1,614).	58
ตาราง 31	แบบจำลอง 2.1: ค่า R Square (n = 1,614).....	60
ตาราง 32	แบบจำลอง 2.2: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง (n = 1,614).	62
ตาราง 33	แบบจำลอง 2.2: ค่า R Square (n = 1,614).....	64
ตาราง 34	สรุปแบบจำลองทั้งหมด.....	65
ตาราง 35	การคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวมทั้งปี	67
ตาราง 36	ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมและที่ดินทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย และ คอนโดมิเนียมมือสองโดยผู้วิจัย ปี 2559 – 2563 (ปรับปีฐาน=2559).....	69
ตาราง 37	สรุปผลตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า และ 0.1 ของแต่ละกลุ่มระดับราคา	71
ตาราง 38	อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาขายปีแบ่งตามกลุ่มระดับราคา	72

ตาราง 39 สรุปผลตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า และ 0.1 ของแต่ละกลุ่มเขต 75

ตาราง 40 อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคารายปีแบ่งตามกลุ่มเขต..... 76

ตาราง 41 สรุปลักษณะการพัฒนาเมืองของแต่ละกลุ่มเขต 77

ตาราง 42 กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มเขต (n=4,168)..... 82

ตาราง 43 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมมือสอง 84

ตาราง 44 สรุปผลตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า..... 85

ตาราง 45 อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคารายปีและการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีและรวมแบ่งตาม
กลุ่มระดับราคา 87

ตาราง 46 อัตราการเปลี่ยนแปลงรายปีของราคาเฉลี่ยแบ่งตามกลุ่มระดับราคา..... 88

ตาราง 47 อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคารายปีและการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีแบ่งตามทำเล 90



สารบัญภาพ

ภาพ 1 โครงสร้างระบบเศรษฐกิจไทย.....	1
ภาพ 2 โครงสร้างงบลงทุนของรัฐบาลประจำปีงบประมาณ 2557-2560 ไม่รวมเงินอุดหนุนและ รายจ่ายงบกลาง	2
ภาพ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกปี 2563 แยกตามประเภทที่ อยู่อาศัย	5
ภาพ 4 วงการ PropTech ประเทศไทย	6
ภาพ 5 ประเภทกรรมสิทธิ์อาคารชุด/คอนโดมิเนียม	13
ภาพ 6 ความเกี่ยวข้องระหว่างวิธีการคำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและข้อมูลที่เข้าถึงได้	15
ภาพ 7 กรอบแนวคิดในงานวิจัย	25
ภาพ 8 การคัดกรองกลุ่มตัวอย่าง	27
ภาพ 9 กรอบการดำเนินงาน	30
ภาพ 10 สัดส่วนประเภทห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้	33
ภาพ 11 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564	33
ภาพ 12 สัดส่วนคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แยกตามกลุ่มเขตและระดับราคา	37
ภาพ 13 ระดับราคาเฉลี่ยห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มระดับราคาและปีที่ทำการ ขาย	42
ภาพ 14 สรุปกลุ่มตัวแปรที่นำมาประมวลผลค่าสหสัมพันธ์กับราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง ที่มา: สรุปโดยผู้วิจัย	48
ภาพ 15 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบบทั้งปี 2559 – 2563	68
ภาพ 16 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมและที่ดิน (ปีฐาน=2559)	69
ภาพ 17 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคาโดยผู้วิจัย (ปีฐาน=2559)	72
ภาพ 18 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามพื้นที่โดยผู้วิจัย (ปีฐาน=2559)	76

ภาพ 19 กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ในแต่ละกลุ่มเขต (n=4,168).....	83
ภาพ 20 กราฟอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำ (Low Price Elasticity of Supply).....	94
ภาพ 21 กราฟอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาสูง (High Price Elasticity of Supply).....	94



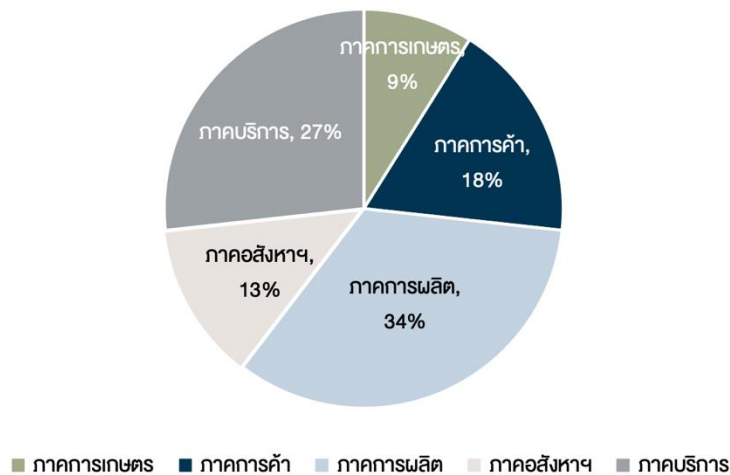
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคส่วนที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทย เป็นส่วนประกอบโครงสร้างที่สำคัญของโครงสร้างระบบเศรษฐกิจไทยคิดเป็น 13% ของทั้งระบบ (ภาพ 1) และเป็นสัดส่วนประมาณ 6-6.5% ของผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ของประเทศไทย (Pholphirul, P. & Rukumnuaykit, P., 2009) ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นตัวทวีคูณทางเศรษฐกิจ (multiplier effects) ที่กระตุ้นให้เกิดการลงทุนในภาคส่วนอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้าง ภาคธุรกิจบริการและการจ้างงาน เป็นต้น

โครงสร้างระบบเศรษฐกิจไทย



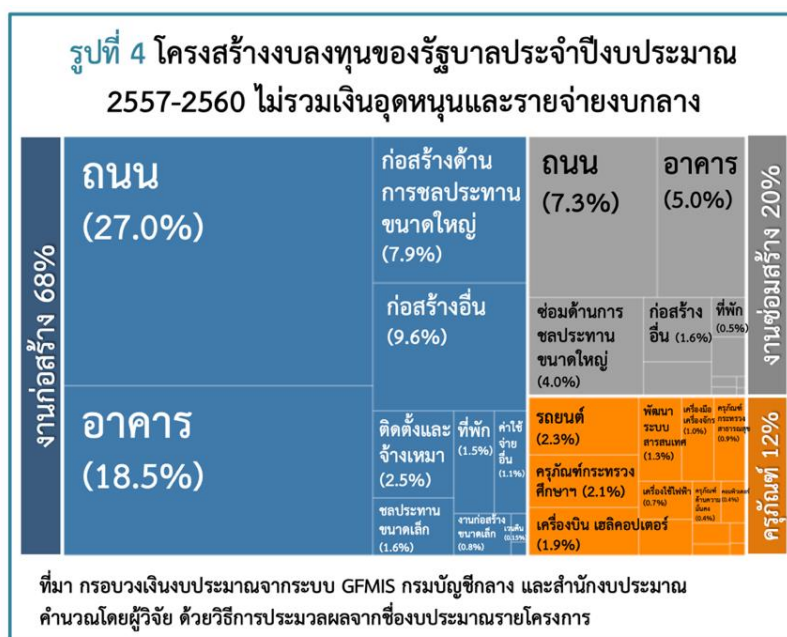
ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คำนวณโดย สปท.

ภาพ 1 โครงสร้างระบบเศรษฐกิจไทย

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2564)

ในมุมมองระดับมหภาคทางภาครัฐยังใช้การลงทุนด้านการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในเครื่องมือกระตุ้นการลงทุนจากภาคเอกชน หรือที่เรียกว่า “crowding-in effects” โดยบทความจากธนาคารแห่งประเทศไทย FAQ 122 ทศพล ต้องหุ้ย (2560) ระบุว่าในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา เมื่อการลงทุนจากภาครัฐเพิ่มขึ้น 1% จะส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยที่ 0.13% กล่าวคือภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ โดยคิดเป็นงานก่อสร้างที่สัดส่วน 68% ของโครงสร้างงบลงทุนของรัฐบาลประจำปีงบประมาณปี พ.ศ. 2557-2560 ไม่รวมเงินอุดหนุนและรายจ่ายงบกลาง (ภาพ 2) เช่น การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าในเมืองตามแผนระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพมหานคร ได้ส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของเมืองและส่งเสริมโอกาสทางธุรกิจให้

ภาคเอกชนในการก่อสร้างและเปิดขายคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร เป็นต้น โดยภาครัฐยังมีบทบาทสำคัญในการสร้างและจัดสรรที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยอีกด้วย



ภาพ 2 โครงสร้างงบลงทุนของรัฐบาลประจำปีงบประมาณ 2557-2560 ไม่รวมเงินอุดหนุนและรายจ่ายงบกลาง
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2564)

ทั้งนี้ในเชิงอุปทานของที่อยู่อาศัยในตลาดมาจาก 3 กลุ่มหลัก ได้แก่ ภาครัฐ ผู้ประกอบการภาคเอกชน และตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองที่มาจาก สถาบันการเงิน นายหน้า และผู้ขายรายย่อยที่ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์มือสองด้วยตนเองหรือผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยใช้ข้อมูลสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงของราคาเพื่อติดตามและวิเคราะห์เสถียรภาพของสภาพเศรษฐกิจในภาพรวมอันส่งผลกระทบต่อระดับมหภาคไปจนถึงในระดับครัวเรือนและได้จัดทำเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญประกอบด้วยเครื่องชี้วัดหลัก 17 เครื่องชี้วัด (ตาราง 1) โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คือหนึ่งในเครื่องชี้วัดสำคัญที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อนำมาวิเคราะห์เศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมและประมาณการแนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศในอนาคต

ตาราง 1 เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ

เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ		
1. เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญของโลก	7. ดุลการชำระเงิน (ล้านดอลลาร์ สรอ.)	13. มูลค่าหลักทรัพย์ออกใหม่
2. การผลิตภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ	8. เงินสำรองระหว่างประเทศ (ล้านดอลลาร์ สรอ.)	14. เครื่องชี้ภาวะตลาดหลักทรัพย์
3. ผลผลิตนอกภาคเกษตรที่สำคัญ	9. หนี้ต่างประเทศ (ล้านดอลลาร์ สรอ.)	15. การคลัง
4. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน	10. ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่สำคัญในประเทศและในตลาดโลก	16. สถานการณ์ด้านแรงงาน
5. การลงทุนของภาคเอกชน	11. อัตราเพิ่มของระดับราคา	17. ประชากร แรงงานและค่าจ้าง
6. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	12. การเงิน	

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2564)

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ทำการเก็บสถิติสำคัญที่เกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และจัดทำเป็นเครื่องชี้ (indicator) และดัชนีราคา (price index) ต่างๆ (ตาราง 2) ได้แก่

- 1) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยจากฐานข้อมูลสินเชื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือที่เรียกว่า Residential Property Price Index (RPPI) โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้จัดทำดัชนีแบ่งเป็น 3 ประเภทได้แก่
 - (1) ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน
 - (2) ดัชนีทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน
 - (3) ดัชนีอาคารชุดโดยอ้างอิงจากสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน
- 2) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่ดิน
- 3) เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2538 - 2561)

ตาราง 2 ดัชนีราคาและเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ดัชนีราคาและเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	
1. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยจากฐานข้อมูลสินเชื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์	3. เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (2538 - ก.พ.2561)
2. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่ดิน	4. เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2564)

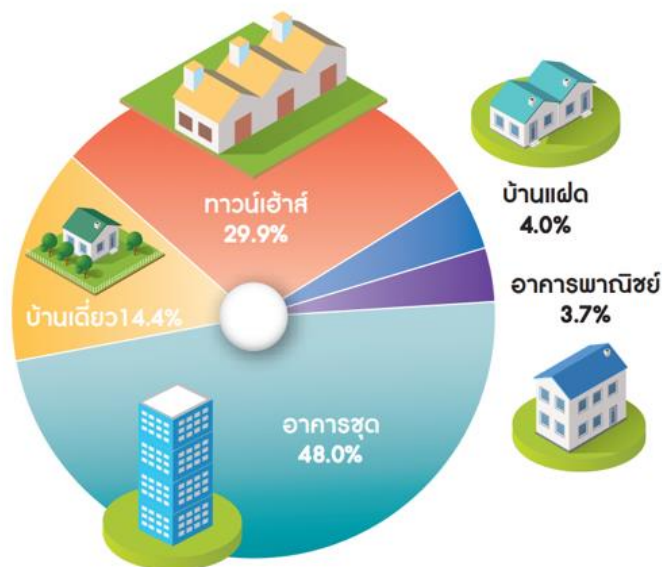
ธนาคารแห่งประเทศไทยยังระบุว่าราคาที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องชี้ที่สำคัญในการใช้ติดตามและวิเคราะห์เสถียรภาพของสภาพเศรษฐกิจโดยรวมอันส่งผลกระทบต่อระดับมหภาคไปจนถึงในระดับครัวเรือน ดังนั้นการจัดทำดัชนีราคาขึ้นในปี พ.ศ. 2547 จึงจัดทำไว้สำหรับเป็นเครื่องชี้ในการติดตามแนวโน้มและเป็นเครื่องดูสัญญาณทางเศรษฐกิจที่สำคัญเมื่อประกอบกับองค์ประกอบอื่นๆ เช่น นโยบายทางการเงินและความเสี่ยงทางสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยกู้โดยสถาบันการเงิน หากยังไม่มีการศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ประกาศขายโดยผู้ขายรายย่อย โดยสถิติจาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ในวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2563) ปีที่ 4 ฉบับที่ 14 ระบุว่าจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 (ม.ค. - มิ.ย. 2563) มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมทั้งประเทศรวมทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดรวม 168,625 หน่วย มูลค่ารวม 422,870 ล้านบาท คิดเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ 116,116 หน่วย เป็นมูลค่ารวม 290,840 ล้านบาท และอาคารชุด 52,509 หน่วย เป็นมูลค่ารวม 132,030 ล้านบาท และได้แยกสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 โดยได้สรุปไว้ว่ามีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 88,336 หน่วย มูลค่ารวม 270,435 ล้านบาท โดยรวมทั้งกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากนิติบุคคล มีจำนวน 56,319 หน่วย มูลค่า 199,471 ล้านบาท และกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองหรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา มีจำนวน 32,017 หน่วย มูลค่า 70,964 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ต่อที่อยู่อาศัยเก่าคิดเป็น 64 : 36 และ โดยมูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 74 : 26 (ตาราง 3) และมีสถิติที่คล้ายกันในครึ่งปีแรกของปี 2562 ข้อมูลนี้สะท้อนให้เห็นความสำคัญของปริมาณและมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองโดยผู้ขายรายย่อย และสาเหตุที่เลือกศึกษาคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดมือสอง เพราะในครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2563 ประเภททรัพย์สินที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด โดยประเภททรัพย์สินที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดในช่วงครึ่งปีแรกปี 2563 คืออาคารชุด 42,421 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนมากที่สุดถึง 48% ตามด้วยทาวน์เฮ้าส์ 26,390 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 29.9% บ้านเดี่ยว 12,749 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 14.4% บ้านแฝด 3,509 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 4.0% และอาคารพาณิชย์เป็นลำดับสุดท้ายที่ 3,267 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 3.7% (ภาพ 3) ทั้งนี้เมื่อคิดเทียบจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลกับทั้งประเทศจะเห็นได้ว่าจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์เกินกว่าครึ่งหนึ่ง และมูลค่าการโอนเกือบครึ่งหนึ่งเกิดขึ้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากภาพรวมที่ได้กล่าวมาแสดงให้เห็นว่านอกจากตลาดอสังหาริมทรัพย์มือหนึ่ง ตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองจากผู้ขายรายย่อยก็เป็นอีกหนึ่งตลาดที่มีความสำคัญทั้งในการสร้างมูลค่าและการลงทุนของผู้ขายหรือนักลงทุนรายย่อย แต่ยังไม่มีการศึกษาราคาอสังหาริมทรัพย์มือสองโดยตรง ถึงแม้จะมีสัดส่วนมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์คิดเป็น 36% ของหน่วยการโอนทั้งหมด และ 26% ของมูลค่าตลาดการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563

ตาราง 3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณในปี 2562 - ไตรมาส 2 ปี 2563

ตารางที่ 7 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ไตรมาส	จำนวนหน่วย			มูลค่า			สัดส่วนหน่วย		สัดส่วนมูลค่า	
	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	บ้านใหม่	บ้านมือสอง
Q1/62	32,632	18,924	51,556	115,134	38,945	154,079	63%	37%	75%	25%
Q2/62	23,644	19,098	42,742	87,409	43,860	131,269	55%	45%	67%	33%
Q3/62	34,856	20,696	55,552	106,963	46,198	153,161	63%	37%	70%	30%
Q4/62	36,518	19,920	56,438	130,355	43,153	173,508	65%	35%	75%	25%
Q1/63	28,219	17,465	45,684	91,376	38,010	129,386	62%	38%	71%	29%
Q2/63	28,100	14,552	42,652	108,095	32,955	141,049	66%	34%	77%	23%
H1/62	56,276	38,022	94,298	202,543	82,804	285,348	60%	40%	71%	29%
H1/63	56,319	32,017	88,336	199,471	70,964	270,435	64%	36%	74%	26%
QoQ	-0.4%	-16.7%	-6.6%	18.3%	-13.3%	9.0%				
YoY	18.8%	-23.8%	-0.2%	23.7%	-24.9%	7.5%				
YTD	0.1%	-15.8%	-6.3%	-1.5%	-14.3%	-5.2%				

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกปี 2563 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2563)

ปัจจุบันแพลตฟอร์มซื้อขายออนไลน์มีการพัฒนาและเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทั่วโลก เรียกว่า PropTech หรือ Property Technology ที่เป็นนวัตกรรมทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เข้ามามีบทบาทสำคัญในการดำเนินธุรกิจและระบบนิเวศน์ของธุรกิจ (business ecosystem) โดย Fields & Rogers (2021) และ Tagliaro et. al (2020) ได้จำแนกแพลตฟอร์มดิจิทัลของอสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็น 3 แพลตฟอร์มหลักได้แก่ แพลตฟอร์มซื้อขาย (trading platforms) ที่ช่วยอำนวยความสะดวกด้านการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์โดยทำหน้าที่เป็นตัวกลางเชื่อมระหว่างผู้ซื้อหรือผู้เช่ากับผู้ขายและผู้ให้เช่าได้โดยตรง แพลตฟอร์มการดำเนินการ (operational platforms) และแพลตฟอร์มแหล่งรวมข้อมูล (data platforms) โดยแพลตฟอร์มซื้อขายออนไลน์มีการพัฒนาและเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญทั่วโลก รวมถึงบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหลายบริษัทที่ได้นำเทคโนโลยีนี้มาเป็นเครื่องมือในการขายอสังหาริมทรัพย์และเป็นสื่อในการติดต่อกับลูกค้าและผู้ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย โดยทางเว็บไซต์ PropPholic ได้มีการรวบรวมบริษัทในวงการ PropTech ของประเทศไทยตามภาพ 4 แบ่งเป็นหมวดหมู่ดังนี้: Listing and search services, Real estate portal, Real estate agency tools, Property management solutions, Data valuation analysis, AR-VR viewing, IOT (Internet Of Things), Blockchain-enabled, Insurance, Home loan & mortgage, Home & décor Store, Materials, Housekeeping, Home maintenance, Renting for specific needs, Smart home, Smart security, Real estate reviews, Construction, CRM, Commercial rental management and Parcel management.



ภาพ 4 วงการ PropTech ประเทศไทย

ที่มา: ต่อทอง ทองหล่อ (2564), PropPholic. [PropPholic](http://PropPholic.com)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2562) ระบุว่าในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 มีอสังหาริมทรัพย์มือสองทั่วประเทศที่ประกาศขายผ่านเว็บไซต์บริษัทภาคเอกชนและเว็บไซต์ตลาดนัดบ้านมือสอง มีจำนวนหน่วยเฉลี่ยเดือนละ 113,211 หน่วย มูลค่าเฉลี่ยเดือนละ 842,253 ล้านบาท มีการประกาศขายมากที่สุดอยู่ที่กรุงเทพมหานคร จำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือน 49,369 หน่วย หรือ 43.6% มีมูลค่าเฉลี่ยต่อเดือน 499,839 ล้านบาทหรือ 59.5% ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์มือสองทั่วประเทศที่ประกาศขายบนเว็บไซต์ ข้อมูลนี้สะท้อนให้เห็นความสำคัญของปริมาณและมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ประกาศขายโดยผู้ขายรายย่อย รวมถึงบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหลายบริษัทที่ได้นำเทคโนโลยีนี้มาเป็นเครื่องมือในการขายอสังหาริมทรัพย์และเป็นสื่อในการติดต่อกับลูกค้าและผู้ที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มือสองของ REIC ชื่อเว็บไซต์ www.taladnudbaan.com ตามการมอบหมายจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการเป็นสื่อกลางให้กับสถาบันการเงิน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และประชาชนทั่วไปลงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์ได้ โดยเป็นการเพิ่มสภาพคล่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสอง โดยฐานข้อมูลของเว็บไซต์ประกอบไปด้วยสินทรัพย์จากหน่วยงานสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions: SFIs) กรมบังคับคดี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (BAM) บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด (SAM) และธนาคารพาณิชย์อื่นๆ โดยแพลตฟอร์มออนไลน์นี้สามารถทำให้ผู้ซื้อเข้าถึงทรัพย์สินมือสองได้ง่ายมากขึ้น รวมถึงการนำเสนอเครื่องมือต่างๆ ในการช่วยผู้ซื้อวิเคราะห์และเปรียบเทียบทรัพย์สินที่เลือกได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น หรือเว็บไซต์บริษัทภาคเอกชนที่เปิดให้ผู้ประกาศขายรายย่อยสามารถนำอสังหาริมทรัพย์มือสองมาประกาศขายออนไลน์ได้ นอกจากเว็บไซต์ www.taladnudbaan.com ยังมีเว็บไซต์บริษัทภาคเอกชนเป็นแพลตฟอร์มกลางในการขายและเช่าอสังหาริมทรัพย์มือสองระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อในหมวดหมู่ Listing and search services ที่สรุปโดย Propholic (ภาพ 4) จากการค้นคว้าของผู้วิจัยโดยการเก็บข้อมูลจากเว็บไซต์ที่มีการรวม 10-15 แพลตฟอร์มแนะนำสำหรับการประกาศขายคอนโดมิเนียมในปี พ.ศ. 2564 มีทั้งหมด 3 เว็บไซต์ได้แก่ checkraka.com (2564) genie-property.com (2564) และ thetiger.com (2564) พบว่าแพลตฟอร์มที่มีการแนะนำเหมือนกันมากที่สุด 8 แพลตฟอร์มได้แก่ DDproperty Living Insider Zmyhome Baania Baanfinder Dotproperty TerraBkk และ Fazwaz ซึ่งทั้ง 8 แพลตฟอร์มเป็นเว็บไซต์ลงประกาศฟรี มีเครื่องมือการตลาดช่วยขายให้แก่ผู้ลงประกาศและล้วนเป็นที่นิยม แต่ผู้วิจัยค้นพบว่าจากทั้งหมด 8 แพลตฟอร์มข้างต้นมีเพียงเว็บไซต์ Zmyhome ที่มีความต่างในการให้เจ้าของทรัพย์สินหรือนายหน้าทำการยืนยันสินทรัพย์ด้วยเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของก่อนการประกาศขายและมีการห้ามลงประกาศซ้ำ ทำให้ประกาศมีความน่าเชื่อถือและจำนวนตรงกับความเป็นจริงกว่าหลายเว็บไซต์ไม่มีกระบวนการนี้ จึงเป็นที่มาของการเลือกศึกษาการเปลี่ยนแปลงราคาอสังหาริมทรัพย์จากแพลตฟอร์มเว็บไซต์ Zmyhome ในรูปแบบดัชนีราคาที่สามารถสะท้อนตลาดและคุณลักษณะสำคัญที่ส่งผลต่อราคาขาย ทั้งนี้ International Monetary Fund (2020) ระบุว่าปัจจัยสำคัญในการตั้งราคาอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับข้อมูลซื้อขายจริง (transaction price) และลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ เช่น พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้อง ยาน เขตที่ตั้ง ลักษณะประเภทของอสังหาริมทรัพย์ อายุของอสังหาริมทรัพย์ ประเภท

สินทรัพย์ว่าเป็นมือหนึ่งหรือมือสอง สถานะการก่อสร้างของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ การปรับปรุงใหม่ (renovation) และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น ซึ่งข้อมูลคุณลักษณะเหล่านี้จะถูกระบุอยู่ทั่วไปในประกาศขายอสังหาริมทรัพย์มือสองตามเว็บไซต์ออนไลน์ที่กล่าวข้างต้น

จากภาพรวมที่ได้กล่าวมาแสดงให้เห็นว่านอกจากตลาดอสังหาริมทรัพย์มือหนึ่ง ตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองจากผู้ขายรายย่อยก็เป็นอีกหนึ่งตลาดที่มีความสำคัญทั้งในการสร้างมูลค่าและการลงทุนของผู้ขายหรือนักลงทุนรายย่อย แต่ยังไม่มีการศึกษาราคาอสังหาริมทรัพย์มือสองโดยตรง ดังนั้นการศึกษาราคาคอนโดมิเนียมมือสองเพิ่มเติมจากขอบเขตของธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่ราคาขายไปจนถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายจึงมีความสำคัญเพื่อให้เห็นภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์และเครื่องชี้เศรษฐกิจที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ทั้งผู้ประกอบการภาคเอกชนในการวางแผนการสร้างและเปิดตัวโครงการต่างๆ แก่ผู้ลงทุนรายย่อยทั้งผู้ขายและผู้ซื้อในการใช้เป็นแนวทางราคาอสังหาริมทรัพย์ และแก่ภาครัฐในการเป็นข้อมูลในการกำหนดนโยบายที่สำคัญสำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์มือสอง ดังนั้นวิทยานิพนธ์นี้จึงสนใจศึกษาราคาขาย ปัจจัยและคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.2 คำถามในงานวิจัย

1. ลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีลักษณะอย่างไร
2. ปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองโดยผู้ประกาศขายรายย่อยบนแพลตฟอร์มออนไลน์
3. ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองมีการปรับเปลี่ยนของราคาเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไรในแต่ละ กลุ่มระดับราคาและกลุ่มพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในแต่ละกลุ่มระดับราคาและกลุ่มพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1. **ด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง:** คอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มือสองออนไลน์ที่ประกาศขายโดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยผู้วิจัยเลือกเว็บไซต์ Zmyhome เนื่องจากจากเว็บไซต์ที่ถูกแนะนำมากที่สุด 8 แพลตฟอร์มมีเพียงเว็บไซต์ Zmyhome ที่มีความต่างในการขอหลักฐานจากเจ้าของทรัพย์สินเพื่อยืนยันประกาศว่าเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่จริง ซึ่งจำนวนประกาศขายบนเว็บไซต์ระหว่าง ต.ค. 2558 - เม.ย. 2564 มีจำนวนข้อมูลรวม 15,778 รายการ โดยได้ทำการกรองรายการที่ประกาศขายโดยนายหน้าเนื่องจากราคามีเรื่องของค่านายหน้าเข้ามาเกี่ยวข้องทำให้มีต้นทุนที่แตกต่างจากผู้ประกาศขายรายย่อย และผู้วิจัยได้เลือกศึกษากลุ่มข้อมูลราคาประกาศที่ถูกขายแล้วจำนวน 4,168 รายการ
2. **ด้านเนื้อหา:** ลักษณะของคอนโดมิเนียมที่ประกาศขาย ปัจจัยและคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาขาย คอนโดมิเนียมมือสอง และราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
3. **ด้านระยะเวลา:** ใช้การเก็บข้อมูลที่ประกาศขายระหว่าง ต.ค. 2558 - เม.ย. 2564

1.5 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

1. **การกำหนดราคา (pricing strategy)** หมายถึง การกำหนดราคาสินค้าหรือบริการที่ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคา เช่น เพื่อผลกำไร เพื่อรักษาสถานะทางการตลาด เพื่อเพิ่มยอดขาย เป็นต้น โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยภายใน (internal factors) เช่น เป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ ต้นทุน ลักษณะของสินค้าหรือบริการ และวงจรชีวิตของสินค้าหรือบริการ และปัจจัยภายนอก (external factors) เช่น วัตถุประสงค์ ความต้องการสินค้าหรือบริการ สภาพเศรษฐกิจ การแข่งขัน กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และนโยบายของรัฐบาล เป็นต้น (สำนักงานคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า, 2560)
2. **ราคาขาย (selling price)** หมายถึง ราคาที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ขายรายย่อย ในกรณีเป็นประกาศที่ถูกขายแล้วจะใช้ราคาในประกาศเป็นราคาสุดท้ายสำหรับการวิเคราะห์
3. **อสังหาริมทรัพย์มือสอง** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของอื่นเป็นกรรมสิทธิ์ รวมถึงที่อยู่อาศัยที่ผ่านการขายทอดตลาด (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2563)
4. **แพลตฟอร์มออนไลน์** หมายถึง สื่อการให้บริการทางดิจิทัลที่ทำให้การปฏิสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้ตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป (ไม่ว่าจะเป็นบริษัทหรือบุคคล) สามารถเป็นไปได้ผ่านการใช้บริการอินเทอร์เน็ต (Organization for Economic Cooperation and Development (OECD), 2019)

5. **ผู้ขายรายย่อย** หมายถึง ผู้ขายที่เป็นรายบุคคลที่ทำการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการโดยการได้ค่าตอบแทนเป็นการตอบแทน (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง, 2551; Investopedia, 2021)

1.6 ข้อตกลงในงานวิจัย

งานวิจัยนี้มีข้อตกลงด้านข้อมูลในการศึกษาราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อย ดังนี้:

1. เนื่องจากงานวิจัยนี้ใช้ข้อมูลจากแพลตฟอร์ม Zmyhome เพียงแหล่งเดียว ดังนั้นข้อมูลจึงไม่สามารถเป็นตัวแทนข้อมูลคอนโดมิเนียมหรืออสังหาริมทรัพย์มือสองทั้งประเทศได้ ซึ่งผลการศึกษาใช้เป็นเพียงตัวอย่างในการอธิบายปรากฏการณ์ของการเปรียบเทียบราคาคอนโดมิเนียมมือสองที่มีการขายบนแพลตฟอร์มนี้ในช่วงเวลา ต.ค. 2558 - เม.ย. 2564 เท่านั้น
2. เนื่องจากไม่มีแหล่งข้อมูลรวมของรายการและราคาคอนโดมิเนียมมือสองที่เป็นแหล่งเดียว ผู้วิจัยคำนวณดัชนีราคาขายเฉพาะแบบรายปี เพราะไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นรายไตรมาสได้ อย่างไรก็ตามการศึกษาจากข้อมูลรายปีข้างต้นสามารถวิเคราะห์ผลการศึกษได้ภายใต้ขอบเขตที่กำหนด ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลการวิเคราะห์ตามแนวทางของธนาคารแห่งประเทศไทย
3. ราคาซื้อขายที่นำมาใช้จาก Zmyhome อาจไม่ใช่ราคาสุดท้าย

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. **ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ:** เพื่อเป็นข้อมูลและแนวทางในการวางแผนธุรกิจ การตลาด และการตั้งราคาสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมที่เจาะกลุ่มตลาดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
2. **ประโยชน์ต่อผู้ขายและนักลงทุนรายย่อย:** เพื่อสร้างความเข้าใจในตลาดการลงทุนประเภทคอนโดมิเนียมมือสอง ตั้งแต่การเปลี่ยนแปลงของราคาไปจนถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อราคา ในการกำหนดราคาขายและเลือกซื้อคอนโดมิเนียมมือสองในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพื่อการลงทุน
3. **ประโยชน์ต่อภาคอสังหาริมทรัพย์:** เพื่อต่อยอดองค์ความรู้ภาคอสังหาริมทรัพย์ในด้านการกำหนดราคาขายและปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ของกลุ่มผู้ประกาศขายรายย่อย
4. **ประโยชน์ต่อภาครัฐ:** เพื่อเป็นข้อมูลในการวางแผนการกำหนดนโยบายที่สำคัญสำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งมือหนึ่งและมือสองอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดและทฤษฎีราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate price)

ราคาอสังหาริมทรัพย์ เปรียบได้กับราคาของสินทรัพย์อื่นๆ ที่มีความผันผวนอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะราคาของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีคุณลักษณะเฉพาะและไม่สามารถแบ่งได้ (unique and indivisible) ทั้งยังมีลักษณะความเป็นเจ้าของที่หลากหลาย (broad ownership) ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบของสินทรัพย์จริงหรือรูปแบบของหุ้นและไม่สามารถส่งต่ออัตราผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลได้ (nontradability of dividends) ทำให้ภาคส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องน้อยกว่าตลาดสินทรัพย์อื่นๆ เพราะคุณลักษณะของสินทรัพย์ที่ทำให้การตัดขายทำกำไรเป็นไปได้ยากกว่าตลาดสินทรัพย์อื่นๆ (Piazzesi, M., & Schneider, M., 2016) โดยได้มีการกำหนดสมการราคาบ้านแบบง่ายคือ: $P_t(h_t)$ หมายความว่าคุณภาพอสังหาริมทรัพย์หรือบ้าน h_t ณ ราคาในช่วงเวลา t สามารถกำหนดเป็นตัวแปรได้คือ $P_t(h_t)$ ซึ่งเมื่อคุณภาพอสังหาริมทรัพย์หรือบ้านเพิ่มขึ้นก็จะส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้นตาม จึงทำให้มีการตั้งสมมติฐานว่าสมการราคานั้นมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ค่อนข้างคงที่ (smooth function) คือการเปลี่ยนแปลงของคุณภาพเล็กน้อยจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาในอัตราส่วนเล็กน้อยเช่นกัน ยกตัวอย่างเช่นสมการราคาอสังหาริมทรัพย์หรือบ้านที่เป็นสมการเส้นตรง (linear function) สามารถเขียนได้เป็น $P_t(h) = \bar{P}_t(h)$ โดยที่ \bar{P}_t คืออัตราการเพิ่มขึ้นที่คงที่สำหรับอสังหาริมทรัพย์หรือบ้านคุณภาพ h ทั้งหมด (Caplin, A., & Leahy, J., 2014; Piazzesi, M., & Schneider, M., 2016)

2.1.2 แนวคิดและทฤษฎีการกำหนดและประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate pricing and valuation)

International Valuation Standards (2020) ได้มีการจำแนกวิธีการกำหนดราคาและประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์อยู่ 3 วิธีหลัก ได้แก่ Market approach Income approach และ Cost approach โดย:

1. **Market approach** คือ การประเมินราคาหรือมูลค่าโดยการเทียบกับสินทรัพย์ที่มีความคล้ายหรือสามารถเทียบเท่าในด้านราคาที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้

1.1) Hedonic pricing model

Lisi, G. (2019) ได้ยก hedonic pricing model เป็นแบบจำลองการประเมินราคาหรือมูลค่าที่ใช้วิธี Market Approach โดย hedonic pricing model เป็นแบบจำลองการประเมินราคาหรือมูลค่าผ่านการประเมินเชิงปริมาณ (quantitative representation) โดยราคาหรือคุณค่าทางการเงินของสินค้าประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในและภายนอก (intrinsic and extrinsic characteristics) ที่มีคุณลักษณะเป็นตัวแปรอิสระ (independent variables) โดย Eurostat (2013) ได้อธิบายใน Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs) ตรงกันว่าการใช้แบบจำลอง hedonic regression ตามสมการด้านล่างในการทำการเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีนี้เหมาะกับสินค้าประเภทที่คุณลักษณะที่หลากหลาย และคุณลักษณะเหล่านั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินค้า ไม่สามารถแยกราคาคุณลักษณะแต่ละอย่างออกจากตัวสินค้าได้ เพราะฉะนั้นส่วนประกอบเหล่านี้จึงเป็นองค์ประกอบรวมของสินค้าโดยแสดงออกมาในราคาเดียว ตามรูปแบบสมการดังนี้:

$$\ln p_n^t = \sum_{k=1}^K \beta_k Z_{nk}^t + \varepsilon_n^t$$

t - period

n – number of dwellings in period t

k – each of K characteristics

$\ln p_n^t$ – price logarithm

β_k^t – “shadow” price of characteristic k in period t

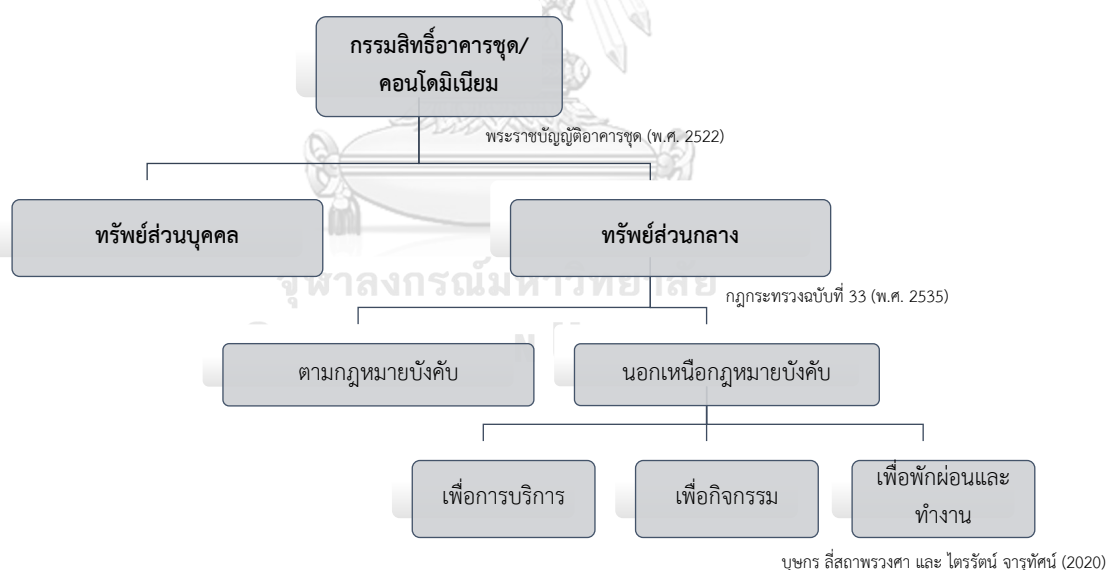
Z_{nk}^t –the value of characteristic k in dwelling n in period t

ε_n^t – error term

1.2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

IMF (2020) ได้แนะนำแนวปฏิบัติที่ดี (best practice) ใน Residential Property Price Index (RPPI) Practical Compilation Guide ว่าข้อมูลซื้อขายจริง (transaction price) รวมถึงข้อมูลลักษณะหลักของอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นปัจจัยสำคัญในการจัดทำดัชนีราคาที่มีคุณภาพ โดยลักษณะหลักของอสังหาริมทรัพย์หมายถึงรวมถึงคุณลักษณะทางด้านโครงสร้างและที่ตั้ง เช่น พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้อง ยาน เขตที่ตั้ง ลักษณะประเภทของอสังหาริมทรัพย์ อายุของอสังหาริมทรัพย์ ประเภทสินทรัพย์ว่าเป็นมือหนึ่งหรือมือสอง สถานะการก่อสร้างของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ การปรับปรุงใหม่ (renovation) และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น ซึ่งคุณลักษณะเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยทาง IMF ได้ระบุว่าทั้งนี้ สถานที่ตั้ง เป็นคุณลักษณะที่มีความสำคัญที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับ Lisi, G. (2019) และ Chica-Olmo, J., González-Morales, J. G. & Zafra-Gómez, J. L. (2020) โดยสถานที่ตั้งสามารถจัดเป็นกลุ่มตามพื้นที่ได้เช่น เมืองและเขต และหากสามารถเจาะลึกถึงแต่ละพื้นที่ได้จะเพิ่มความแม่นยำของดัชนี เนื่องจากเขตที่แตกต่างกันย่อมมีราคาและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของราคาที่แตกต่างกัน หากไม่ติดปัญหาเรื่องการเข้าถึงรายละเอียดข้อมูล ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูง ชั้นของห้องชุดยังส่งผลต่อราคาและระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายสู่ตลาด (Time-on-Market) ด้วย (Ong, S. E. & Koh,

Y. C., 2000; Hui, E. C. M. et. al, 2007) โดยประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างสามารถสรุปได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (2522) ว่ากรรมสิทธิ์อาคารชุดสามารถแบ่งออกเป็น 1) ทรัพย์ส่วนบุคคลและ 2) ทรัพย์ส่วนกลาง โดยทรัพย์ส่วนบุคคลคือห้องชุดและสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินของเจ้าของห้องแต่ละราย และทรัพย์ส่วนกลางคือทรัพย์อื่นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งที่เป็น 1) สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ ได้แก่ สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด กลุ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายบังคับจากกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษมีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทระบบป้องกันอัคคีภัย ลิฟต์โดยสาร และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารชุดให้มีที่จอดรถตามกำหนด สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอยและปฏิกูล เป็นต้น รวมถึงการเว้นพื้นระยะร่นและที่ว่างที่ทางอาคารสามารถจัดเป็นสวนและพื้นที่สีเขียวตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2544) และ 2) สิ่งอำนวยความสะดวกนอกเหนือกฎหมายบังคับ ซึ่งทั้ง 2 ประเภทสามารถจัดกลุ่มได้ 3 กลุ่มย่อย ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนกลางเพื่อ: 1) การบริการ 2) ด้านกิจกรรม และ 3) ด้านการพักผ่อนและทำงาน (บุษกร ลีสถาพรวงศา และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2020) โดยผู้วิจัยได้สรุปเป็นภาพที่ 5 ดังนี้:



ภาพ 5 ประเภทกรรมสิทธิ์อาคารชุด/คอนโดมิเนียม

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องผู้วิจัยสามารถสรุปตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% และส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ (ตาราง 4) และค้นพบใน 5 งานวิจัยเหมือนกันได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT) และ ชั้นที่ตั้งของสินทรัพย์ ค้นพบใน 4 งานวิจัยได้แก่ พื้นที่ใช้สอย/ขนาด

พื้นที่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ และตัวแปรหุ่นเวลาช่วงที่ขาย (time dummy) ค้นพบใน 3 งานวิจัยได้แก่ ย่าน/เขตที่ตั้ง/ทำเลที่ตั้ง จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ค้นพบใน 2 งานวิจัยได้แก่ จำนวนหน่วย จำนวนชั้นทั้งหมด ขนาดห้องนอน สิ่งอำนวยความสะดวก จำนวนห้อง ลักษณะอสังหาริมทรัพย์ สวนหย่อม ห้องฟิตเนส ลักษณะที่ตั้ง (ในเมือง/นอกเมือง) ระยะเวลาที่ใช้ถึงย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) พื้นที่โดยรอบ (neighborhood affluences) ทิวทัศน์ (วิว) และ ระยะทางจากถนนสายหลัก

ตาราง 4 ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตัวแปร	IMF	ธนาคารแห่งประเทศไทย	อภิชาติ อึ้งประเสริฐ (2548)	นิธิกร เชื้อเจ็ดตน (2561)	บุษรา โปหาทอง, เสริชญ์ โชติพานิช, ธีระเดช จินจะโปะ และ ยศพร สิลารัศมี. (2561)	นุสรพร นัสบุสย์ (2560)	เสริชญ์ โชติพานิช, บุษรา โปหาทอง และ ธีระเดช จินจะโปะ (2559)	Hui, E. C. M., Chau, C. K., Pun, L., & Law, M. Y. (2007)	McGreal, S., Adair, A., Brown, L., & Webb, J. (2009)	จำนวนครั้ง
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5
ชั้นที่ตั้งของสินทรัพย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5
พื้นที่ใช้สอย/ขนาดพื้นที่	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4
อายุของอสังหาริมทรัพย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4
ตัวแปรหุ่นเวลาช่วงที่ขาย (Time Dummy)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4
ย่าน/เขตที่ตั้ง/ทำเลที่ตั้ง	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3
จำนวนห้องนอน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3
จำนวนห้องน้ำ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	3
จำนวนหน่วยทั้งหมด	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
จำนวนชั้นทั้งหมด	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
ขนาดห้องนอน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
สิ่งอำนวยความสะดวก	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
จำนวนห้อง	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
ลักษณะอสังหาริมทรัพย์	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
สวนหย่อม	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
ห้องฟิตเนส	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
ลักษณะที่ตั้ง (ในเมือง/นอกเมือง)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
ระยะเวลาที่ใช้ถึงย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
พื้นที่โดยรอบ (Neighborhood Affluence)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
ทิวทัศน์ (วิว)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2
ระยะทางจากถนนสายหลัก	/	/	/	/	/	/	/	/	/	2

ที่มา: สรุปโดยผู้วิจัย

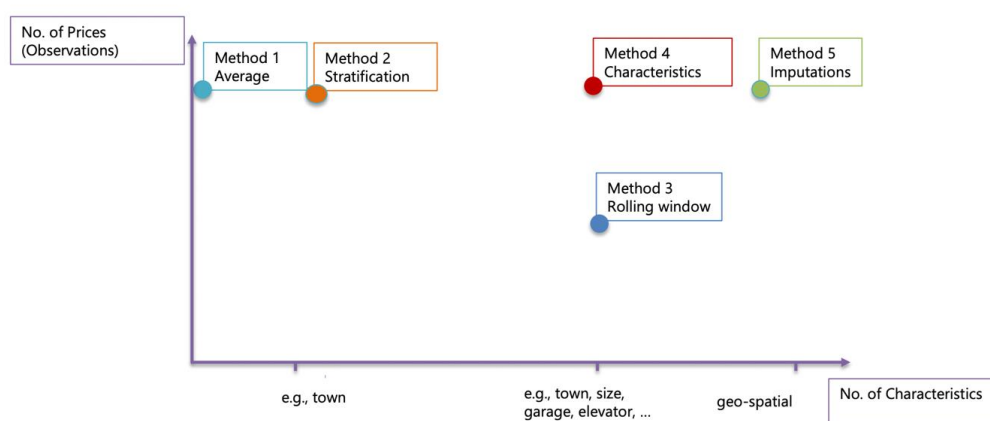
1.3) การศึกษาราคาอสังหาริมทรัพย์

1.3.1 วิธีการศึกษาราคาอสังหาริมทรัพย์

การศึกษาราคาอสังหาริมทรัพย์โดยการกำหนดของ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF, 2020) จาก Residential Property Price Index (RPPI) Practical Compilation Guide (2020) เพื่อเป็นดัชนีและเครื่องมือชี้

ความแข็งแกร่งและวัดเสถียรภาพทางระบบการเงินของแต่ละประเทศ โดยได้มีการสรุปวิธีการคำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัยทั้งหมด 5 วิธีหลักได้แก่: การหาค่าเฉลี่ย การแบ่งชั้นภูมิ และแบบจำลอง hedonic โดยแบ่งเป็นแบบ Rolling window characteristics และ Imputations โดยจากภาพ 6 เป็นการแสดงความเกี่ยวข้องระหว่างจำนวนข้อมูลราคากับจำนวนคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถเข้าถึงได้ของแต่ละวิธีหลัก

Annex I. Relation Between the Methods and the Data Available



ภาพ 6 ความเกี่ยวข้องระหว่างวิธีการคำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและข้อมูลที่เข้าถึงได้
ที่มา: International Monetary Fund (IMF) (2020)

จากวิธีข้างต้น IMF ได้สรุปวิธีการคำนวณดัชนีที่อยู่อาศัย RPPI ตามตาราง 4 โดยได้ยึดหลักการแบ่งชั้นภูมิและการใช้แบบจำลอง hedonic สามารถสรุปเป็น 4 วิธีดังนี้:

ตาราง 5 วิธีการคิดคำนวณ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย RPPI โดย IMF

Methods	Name	Used if...
1	Median with stratification	... prices and at least one characteristic, (e.g., location) are available.
2	Time dummy hedonic method	... few price observations per period are available or a monthly index is required.
3	Imputations hedonic method	... more detailed data are available. It can also be used with geospatial data. ⁷
4	Characteristics hedonic method	... more detailed data are available. Equivalent to the Imputations hedonic method when the model is log-linear and geospatial data are not used.

ที่มา: International Monetary Fund (IMF) (2020)

Method 1: Median with stratification คือวิธีการหาค่ามัธยฐานแบบแบ่งชั้นภูมิ โดยสาเหตุที่ใช้ค่ามัธยฐานและไม่ใช่ค่าเฉลี่ยในการหาดัชนี RPPI มีสาเหตุมาจากโดยทั่วไปการแจกแจงความถี่ของข้อมูล ราคาอสังหาริมทรัพย์ (real estate price distribution) มักจะมีลักษณะการแจกแจงแบบเบ้ทางบวก (positively skewed) หรือโค้งเบ้ขวา (skewness to the right) และยังเป็นค่าที่ได้รับผลกระทบจากอสังหาริมทรัพย์ราคาสูงน้อยกว่าการใช้ค่าเฉลี่ย การแบ่งชั้นภูมิของการคำนวณดัชนีจะขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะร่วมกันของอสังหาริมทรัพย์ โดยยึดที่ตั้ง และเขตที่ตั้งเป็นหลัก เช่นเมือง เป็นต้น การใช้วิธีนี้จะเหมาะสมเมื่อสามารถเก็บข้อมูลราคาอสังหาริมทรัพย์ได้และมีอย่างน้อย 1 คุณลักษณะที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้

Method 2: Time dummy hedonic method คือวิธีการใช้หาค่าความเปลี่ยนแปลงและดัชนีราคา โดยใช้เวลาเป็นตัวแปรหุ่น (dummy variables) โดยวิธีการคำนวณนี้จะเหมาะกับชุดข้อมูลที่มีคุณลักษณะมากแต่มีการเกิดขึ้นของธุรกรรมในแต่ละช่วงเวลาค่อนข้างน้อย ตามสมการดังนี้:

$$\ln p_n^t = \beta_0 + \sum_{t=1}^T \delta^t D_n^t + \sum_{k=1}^K \beta_k Z_{nk}^t + \varepsilon_n^t$$

t - period

n – number of dwellings in period t

k – characteristics

$\ln p_n^t$ – price logarithm

β_0 – intercept

δ^t – coefficient of the time dummy variable that will generate the index

D_n^t – time dummy variables

β_k – “shadow” price of characteristic k in period t

Z_{nk}^t – quantity of characteristic k in period t and dwelling n

ε_n^t – error term

โดยหลังจากได้มีการประมวลผล จะใช้วิธียกค่า exponential ของค่าสัมประสิทธิ์ (coefficient) ของช่วงเวลา t เพื่อหาดัชนีราคา ตามสมการดังนี้:

$$I_t = \exp(\delta_t^t) * 100$$

ในส่วน of แบบจำลอง Time dummy hedonic แบบวิธีการ rolling window คือการทดแทนข้อมูลในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาด้วยข้อมูลที่ใหม่กว่า เช่น หากระยะของ rolling window คือ 12 เดือน ระยะเวลาของข้อมูลจะเริ่มตั้งแต่ ม.ค. 2562 ถึง ม.ค. 2563 และจะมีการนำข้อมูลใหม่มาทดแทนเมื่อมีข้อมูลชุดใหม่ไปเรื่อยๆ เพื่อป้องกันการแก้ไขของดัชนีราคาเดิม หรือหากเป็นกรณีรายไตรมาสจะมีการทดแทนข้อมูลใหม่ของรายไตรมาสตามตารางดังนี้:

ตาราง 6 การคำนวณดัชนีด้วยวิธี Rolling window hedonic regression

Quarter	Data from 1Q2010 to 4Q2010	Data from 2Q2010 to 1Q2019	Data from 3Q2010 to 2Q2019	Chained Index
1Q2010	100.0			100.0
2Q2010	101.2	100.0		101.2
3Q2010	101.1	101.3	100.0	101.1
4Q2010	100.9	101.2	100.8	100.9
1Q2019		101.0	100.3	100.7=100.9/101.2x101.0
2Q2019			101.4	101.8=100.7/100.3x101.4

ที่มา: International Monetary Fund (IMF) (2020)

Method 3: Characteristics hedonic method: คือวิธีการใช้หาค่าความเปลี่ยนแปลงและดัชนีราคาที่มีความต่างกับ Time Dummy Method ที่ความสามารถในการเข้าถึงข้อมูลราคาและลักษณะเฉพาะต่างๆของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มากกว่า

Method 4: Imputations hedonic method: คือวิธีการใช้หาค่าความเปลี่ยนแปลงและดัชนีราคาของแต่ละอสังหาริมทรัพย์นั้นๆในแต่ละช่วงเวลา โดยไม่คำนึงว่าเป็นราคาซื้อขายจริงหรือไม่ โดยนำข้อมูลตำแหน่งที่ตั้ง (geospatial data) หรือจุดพิกัด (coordinates) มาเสริมในแบบจำลองนี้

1.3.2 การศึกษาราคาสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

อ้างอิงจากบทความการพัฒนาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย โดย ชาครีย์ และ ศราวุทธิ์ (2558) จากธนาคารแห่งประเทศไทย ประเทศไทยได้เริ่มจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Residential Property Price Index: RPPI) ตามผลการประชุมของ IMF ในปี พ.ศ. 2544 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้แบ่งเป็นดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน และอาคารชุด โดยใช้ข้อมูลจากสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ประเทศไทยใช้แบบจำลอง hedonic แบบ rolling window and time dummy ที่ได้มีการปรับปรุงใหม่ในปี พ.ศ. 2558 และมีการเพิ่มตัวแปรเช่น รถไฟฟ้า BTS MRT Airport Rail Link และทางด่วน เป็นตัวแปรหลักเพิ่มเติมจากข้อมูล ราคาซื้อขายจริง (transaction price) วัน เวลาซื้อขาย ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ อายุ ในการคำนวณดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในความถี่รายเดือนและล่าช้า 3 เดือน เป็นรูปแบบสมการดังนี้:

$$\ln(P^t) = \text{Constant}^t + \sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k^t x_k^t + \sum_{p=2}^{12} \hat{\alpha}_p^t TD_p^t$$

โดยกำหนดให้ :

$Constant^t$	=	ค่าคงที่ในช่วงเวลา t
β_k^t	=	ค่าสัมประสิทธิ์ของลักษณะที่อยู่อาศัยในช่วงเวลา t
x_k^t	=	ลักษณะที่อยู่อาศัยในช่วงเวลา t
$\hat{\alpha}_p^t$	=	ค่าสัมประสิทธิ์พัฒนาการของราคาในช่วงเวลา t
TD_p^t	=	ตัวแปรหุ่นของเวลา

สำหรับในต่างประเทศที่ใช้แบบจำลอง hedonic แบบ rolling window and time dummy เหมือนกับประเทศไทย ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่นและประเทศไอร์แลนด์ ส่วนประเทศฝรั่งเศส ใช้แบบจำลอง hedonic แบบทั่วไป

2. Income Approach คือ การประเมินราคาหรือมูลค่าโดยการแปลงกระแสเงินสดในอนาคตมาเป็นค่าในปัจจุบันค่าเดียวโดยใช้หลักการอัตราคิดลด (discount rate) โดยจะมีการนำรายได้ที่สินทรัพย์จะสร้างขึ้นในอนาคตมาประเมินมูลค่าของสินทรัพย์นั้นๆ กระบวนการในวิธีการนี้ประกอบด้วย 3 กระบวนการ ได้แก่

- 2.1) การประเมินราคาโดยคิดจากรายได้ (Income capitalization)
- 2.2) การคิดลดกระแสเงินสด (Discount cash flow method)
- 2.3) การประเมินราคาตราสารสิทธิต่างๆ (Various option pricing models)

3. Cost Approach คือ การประเมินราคาหรือมูลค่าโดยใช้หลักการทางเศรษฐศาสตร์ที่ว่าผู้ซื้อจะจ่ายเพื่อถือครองสินทรัพย์ที่ให้ประโยชน์ (utility) เทียบเท่าหรือมากกว่าค่าใช้จ่าย (cost) ที่ต้องเสียไป เว้นแต่ข้อจำกัดทางด้านเวลา ความไม่สะดวกสบาย ความเสี่ยง หรือปัจจัยอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยในทางอสังหาริมทรัพย์จะมีการเพิ่มการประมาณการค่าเสื่อมราคา (estimated depreciation) ตามอายุการของสินทรัพย์ และคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ มาคิดในการประเมินราคานี้ด้วย

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จาก Baum, A. and Hartzell, D. (2011) ได้อธิบายการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ คือ กระบวนการในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์นั้นๆ ต่อผู้ซื้อรายเดียว (single purchaser) โดยเป็นการประมาณการราคาขายที่มีความเป็นไปได้ที่เหมาะสมที่สุด โดย International Valuation Standards (IVS) (2020) ได้มีการเพิ่มเติมว่าเป็นการประเมินมูลค่าของทั้งสินทรัพย์และหนี้สินของทรัพย์สินนั้นๆ โดยวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่สำคัญ เช่น ส่วนแบ่งตลาด (market segment) ในรูปแบบของสถานที่ตั้งและรูปแบบของสินทรัพย์ ความดึงดูดในเชิงพื้นที่ เมืองที่ตั้ง เขตที่ตั้ง ซึ่งล้วนส่งผลต่อความสามารถในการตั้งราคาและผลตอบแทนที่มากขึ้น

การอธิบายราคาอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถอธิบายในรูปแบบหน่วย เช่น ราคาต่อตารางเมตร ตารางฟุต โดยผลตอบแทนของแต่ละประเภทและส่วนแบ่งตลาดจะเรียกว่า อัตราผลตอบแทนเริ่มแรกหลังจากได้มีการตกลงราคาหรือค่าเช่าแล้ว (initial yield / initial rate of return) (มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย) หรือผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนจากราคาที่จ่ายไป โดยมีการตั้งสมมุติฐานว่าจะได้รับผลตอบแทนนั้นเท่าๆ กันทุกปี (capitalization rate / cap rate) (สาธิต บวรสันติสุทธิ์, 2558)

Crosby, N., Jackson, C. & Orr, A. (2016) ได้อธิบาย Cap Rate สำหรับอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ (freehold real estate) ว่าประกอบด้วยผลตอบแทนแบบที่ไม่มีความเสี่ยงในการลงทุน (risk-free nominal rate of return (RF_R)) บวกกับส่วนชดเชยความเสี่ยง (risk premium (R_p)) ลบด้วยอัตราการเติบโตที่ควรจะเป็น (expected growth rate) และค่าเสื่อมราคา (depreciation) โดยได้มีการอ้างอิง cap rate Model แรกเริ่มจาก Fisher (1930) และ Gordon (1959) ดังนี้:

$$k = RF_R + R_p - g$$

โดยที่ k = Cap rate, RFR = Nominal risk free rate, RP = Risk premium และ g = Growth

Baum, A. and Hartzell, D. (2011) ยังได้อธิบาย Cap rate model โดยได้อธิบายเพิ่มในส่วนของเงินเพื่อและค่าเสื่อมราคา ดังนี้:

$$k = RF_R + i + R_p - (G_R + i - D)$$

โดยที่ k = Cap rate, RF_R = Nominal risk free rate, i = Expected inflation, R_p = Risk premium, G_R = Expected long-term real rental growth และ D = Depreciation

ในส่วนของผลตอบแทนของสินทรัพย์ (required return for property assets) จากการตั้งราคาอสังหาริมทรัพย์ในมุมมองของนักลงทุน โดยการประเมินจาก risk premium หรือส่วนชดเชยความเสี่ยง สามารถแบ่งออกเป็น 3 หมวดหมู่ ได้แก่ ส่วนชดเชยของกลุ่มประเภทอสังหาริมทรัพย์ (sector premium) เช่นระดับชั้นสินทรัพย์ ส่วนของเมือง (city premium) เช่น ระดับความเสี่ยงของโครงสร้างทางเศรษฐกิจ และ ส่วนของตัวอสังหาริมทรัพย์ (property premium) เช่นระดับชั้นความเสี่ยงของผู้เช่า การปล่อยเช่า อาคาร และสถานที่ตั้ง เป็นต้น หมายความว่าหากการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงมาก ผู้ลงทุนก็สมควรจะได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น ในทางกลับกันหากสินทรัพย์มีส่วนทดแทนความเสี่ยงสูงก็จะทำให้เจ้าของสินทรัพย์ได้ผลตอบแทนที่ต่ำลง เนื่องจาก

ข้อเสียเปรียบอันเป็นความเสี่ยงในสามหมวดหมู่ที่ได้กล่าวไปข้างต้น ทั้งนี้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับมุมมองของผู้ลงทุนและเจ้าของสินทรัพย์ในการประมาณการราคา โดยอาจมีราคาที่แตกต่างกันจากมูลค่าที่แท้จริง เนื่องจากสถานการณ์พิเศษเช่นการถูกบังคับให้ขาย หรือการที่ผู้ลงทุนมีข้อมูลที่ต่างไปจากข้อมูลที่มีหรือมีมุมมองที่ต่างออกไป เป็นต้น

2.1.3 แนวคิดและทฤษฎีพฤติกรรมกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ (Real estate pricing behavior)

กลยุทธ์และพฤติกรรมกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ส่งผลต่อระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายสู่ตลาด (Time-on-Market) โดยประสิทธิภาพของการกำหนดราคาเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุดขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจและปริมาณอสังหาริมทรัพย์ในตลาด (Ong, S. E. & Koh, Y. C., 2000; Anglin, P. M., Rutherford, R., & Springer, T. M., 2003; Li, W.-F., 2004; Hui, E., Wong, J. & Wong, K. T., 2012) รวมถึงระยะเวลาและเงื่อนไขในการทำสัญญา (Merlo, A. M. & Ortalo-Magné, F., 2002) เพราะผู้ซื้อต้องคำนึงถึงการส่งสัญญาณด้วยราคาของผู้กำหนดราคา (signal extraction problem) ในการตัดสินใจเข้าชมและซื้ออสังหาริมทรัพย์ (Anglin, P. M., Rutherford, R. & Springer, T. M., 2003) ทั้งนี้การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เกินราคายังส่งผลต่อระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายในตลาดที่ยาวนานขึ้น รวมถึงผู้ซื้อยังมีความอ่อนไหวต่อราคา (price sensitivity) เมื่อมีอสังหาริมทรัพย์คู่แข่งในพื้นที่เดียวกัน (Li, W.-F., 2004)

พฤติกรรมกรรมการขายการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับเวลาที่ต้องการขายและความไม่แน่นอนของระยะเวลาการทำการตลาด (uncertainty marketing period) โดยความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ (real estate risk) ยังขึ้นอยู่กับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ (holding period) และผู้ที่ได้ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์มักจะเป็นผู้ถือครองหรือผู้ลงทุนในระยะยาว (long-term investors) มากกว่านักลงทุนระยะสั้น (short-term investors) (จิตติมา อุมวิไล, 2544; Lin, Z. & Vandell, K. D., 2007) ในกรณีของประเทศไทย จิตติมา อุมวิไล (2544) พบว่าผู้ขายบ้านส่วนใหญ่มีปัญหาในภาวะวิกฤตทำให้ต้องขายบ้านส่วนใหญ่จะขายขาดทุน ต่ำกว่าราคาซื้อ 55.4% ของกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษาเขตบางเขน โดยสาเหตุที่ขายเพราะต้องการใช้เงินและสินทรัพย์เป็นภาระจึงไม่อยากจะเก็บไว้ และเป็นการขายด้วยตนเองมากที่สุดตามด้วยการฝากขายกับเพื่อน/ญาติ

2.1.4 แนวคิดและทฤษฎีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์บนแพลตฟอร์มออนไลน์ (Real estate trading on online platform)

แพลตฟอร์มออนไลน์อสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งเป็น 3 ประเภทหลักได้แก่ แพลตฟอร์มซื้อขาย (trading platforms) แพลตฟอร์มการดำเนินการ (operational platforms) และแพลตฟอร์มแหล่งรวมข้อมูล (data platforms) (Tagliaro et. al, 2020; Fields & Rogers, 2021) โดยแพลตฟอร์มซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ออนไลน์ถูกจัดอยู่ในประเภทแพลตฟอร์มซื้อขายที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางเชื่อมระหว่างผู้ซื้อหรือผู้เช่ากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ซื้อได้หันมาใช้เทคโนโลยีนี้เป็นตัวช่วยในกระบวนการหาซื้อบ้านและที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้เห็นตลาดการซื้อขายสินทรัพย์ในรูปแบบใหม่ (Goodwin, K. & Stetelman, S., 2013; Shaw, J., 2020) ทั้งนี้กระบวนการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในวงการอสังหาริมทรัพย์ (real estate digitalization) กำลังเกิดขึ้น และเทรนด์ของ PropTech กำลังมีบทบาทสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ ทั่วโลกในการเป็นศูนย์กลางรวมข้อมูลขนาดใหญ่สำหรับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (real estate big data) ซึ่งมีความสำคัญต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดไม่ว่าจะเป็นการขาย ปลดปล่อยเช่า ซื้อ หรือบริการซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (Porter, L. et. al., 2019; Braesemann, F. & Baum, A., 2020; Shaw, J. 2020) โดยการศึกษาในประเทศออสเตรเลียพบว่า PropTech ยังสร้างมูลค่าของข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูลที่สำคัญในภาคส่วนอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย และนอกจากจะเป็นตัวช่วยในการเป็นตัวกลางนำกลุ่มคนที่เกี่ยวข้องในตลาดมาเจอกันยังเป็นแหล่งรวมของสินค้าและบริการใหม่ๆ ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย (Porter, L. et. al., 2019)

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ค้นคว้างานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดของวัตถุประสงค์ กลุ่มตัวอย่าง วิธีการวิจัย และผลการวิจัยที่สำคัญ โดยแบ่งเป็น: งานวิจัยที่ใช้และสร้างแบบจำลองอสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์ราคา งานวิจัยที่ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาขาย/เช่ากับลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ และ งานวิจัยที่ศึกษาพฤติกรรมกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้:

ตาราง 7 งานวิจัยที่ใช้และสร้างแบบจำลองราคาอสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์ราคา

ผู้วิจัย, ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
Conway, D. A. & Dale-Johnson, D. (1994)	Multivariate Analysis of Real Estate Prices	- เพื่อสร้างแบบจำลองราคาอสังหาริมทรัพย์ในการวิเคราะห์ราคาและจัดทำดัชนีราคา - เพื่อหาราคาและผลตอบแทนที่คาดหวัง (expected price & return)	ธุรกรรมข้อมูลซื้อขายจริง 300,000 รายการสำหรับ 20 เมืองในนครลอสแอนเจลิส ระหว่างปี 1971-1991	สร้างแบบจำลองราคา ด้วยตัวแปร: ราคาซื้อขาย คุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ (พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้อง ชุมชน (รายได้ รายจ่ายผู้อาศัย) ตัวแปรเศรษฐกิจ (อัตราเงินเฟ้อและตัวชี้เศรษฐกิจ)	คุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลต่อราคา โดยเฉพาะผลของพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ (ความต่างของราคาสามารถอธิบายคิดเป็นประมาณ 80%) และสถานที่ตั้ง
Jiang, L., Phillips, P. C.	New Methodology	- เพื่อสร้างแบบจำลองราคาอสังหาริมทรัพย์ในการ	ธุรกรรมข้อมูลซื้อขายจริง	สร้างแบบจำลองราคาโดยใช้ข้อมูล	แบบจำลอง hedonic มีการเอนเอียงในการสุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัย, ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
B. & Yu, J. (2015)	for Constructing Real Estate Price Indices applied to the Singapore Residential Market	วิเคราะห์ราคาและจัดทำดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ - เพื่อเปรียบเทียบแบบจำลองราคาอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง hedonic และแบบจำลองของผู้วิจัย	อสังหาริมทรัพย์ของตลาดที่อยู่ในอาศัยในประเทศสิงคโปร์ระหว่างไตรมาส 1 ปี 1995 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2557	ขายครั้งเดียว (single-sales) และข้อมูลการขายหลายครั้ง (repeat sales)	(sample selection bias) น้อยกว่าแบบจำลองของผู้วิจัย แต่แบบจำลองของผู้วิจัยจะมีการเอนเอียงในการกำหนดแบบจำลอง (specification bias) น้อยกว่าแบบ hedonic

ที่มา: สรุปโดยผู้วิจัย

จากทั้งสองงานวิจัยข้างต้นเป็นการศึกษาราคอสังหาริมทรัพย์เพื่อวิเคราะห์ดัชนีราคาโดยการเป็น การศึกษากรณีประเทศสหรัฐอเมริกาในนครลอสแอนเจลิสและสิงคโปร์ แต่งานของผู้วิจัยเป็นการใช้แบบจำลอง hedonic ในการศึกษาราคอสังหาริมทรัพย์มือสองประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น

ตาราง 8 งานวิจัยที่สร้างแบบจำลองเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างราคาขาย/เช่ากับลักษณะของอสังหาริมทรัพย์

ผู้วิจัย, ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
โกวัล วัฒนา (2550)	การวิเคราะห์ผลกระทบของความสามารถในการเข้าถึงรถไฟฟ้าต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พาณิชย์กรรม ใน กรุงเทพมหานคร ด้วยวิธีเศรษฐมิติเชิงพื้นที่	เพื่อศึกษาผลกระทบของความสามารถในการเข้าถึงรถไฟฟ้าต่อค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	ข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 100 แห่ง ใน กรุงเทพมหานคร	สร้างแบบจำลองสมการถดถอยเชิงพื้นที่และใช้ GIS ในการวัดระยะการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนจากอสังหาริมทรัพย์	- อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามากขึ้น 1 กม. จะมีราคาเช่าพื้นที่ต่อเดือนเฉลี่ยลดลงประมาณ 19 บาท ต่อ ตร.ม.
นิธกร เชื้อเจ็ดตน (2561)	ผลกระทบของปัจจัยเชิงพื้นที่ต่อราคาคอนโดมิเนียมในเขต กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล	- เพื่อศึกษาผลกระทบจากปัจจัยด้านลักษณะต่างๆ ของคอนโดมิเนียมโดยเน้นการศึกษาตัวแปรด้านพื้นที่	คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลที่เปิดขายระหว่าง พ.ศ. 2550-2560: ข้อมูลคอนโดมิเนียม	สร้างแบบจำลองสมการถดถอยเชิงเส้นตรง ลอการิทึม และกึ่งลอการิทึม และใช้วิธีประมาณการค่าสัมประสิทธิ์ด้วยวิธี OLS และ	- ระยะทางที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 1% จากสถานีรถไฟฟ้าส่งผลต่อการลดลงของราคาคอนโดมิเนียม 0.077-0.088% สำหรับคอนโดมิเนียมโครงการ และ 0.116-0.153%

ผู้วิจัย, ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
			ระดับโครงการ 998 แห่ง และ ระดับยูนิต 4,195 รายการ	การวิเคราะห์เชิง พื้นที่ (spatial analysis)	สำหรับคอนโดมิเนียมแบบ ยูนิต - ย่านธุรกิจหลักของ กรุงเทพมหานคร ที่ทำให้ ราคาคอนโดมิเนียมมีราคา สูงกว่าย่านอื่นๆ คือ สีลม อโศก และทองหล่อ ตามลำดับ

ที่มา: สรุปโดยผู้วิจัย

จากทั้งสองงานวิจัยข้างต้นเป็นการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยงานวิจัยของ นิธิกร เชื้อเจ็ดตน (2561) เป็นการศึกษาคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดขายระหว่าง พ.ศ. 2550-2560 แต่งานของผู้วิจัยเป็นการศึกษาราคาและปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมมือสอง โดยนอกจากการศึกษาราคาราคาส่งหาริมทรัพย์มือสองประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ด้วยแบบจำลอง hedonic ยังใช้แบบจำลองในการหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและราคาที่ผู้ขายกำหนดขึ้นบนแพลตฟอร์มออนไลน์

ตาราง 9 งานวิจัยที่ศึกษาพฤติกรรมกำหนดราคายอสังหาริมทรัพย์

ผู้วิจัย, ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
อิติมา อุณวิไล (2544)	พฤติกรรมผู้ขาย บ้านมือสองใน ภาวะวิกฤต เศรษฐกิจ: กรณีศึกษา เขต บางเขน	เพื่อศึกษาพฤติกรรมของ เจ้าของบ้านซึ่งขายบ้านใน ภาวะวิกฤต	กลุ่มประชากรที่ ทำสัญญาขายบ้าน มือสองที่ สำนักงานเขต บางเขน	ส่งแบบสอบถามให้ กลุ่มประชากรและ นำข้อมูลมา วิเคราะห์	- ผู้ขายบ้านส่วนใหญ่มีปัญหา ในภาวะวิกฤตทำให้ต้องขาย บ้าน โดยส่วนใหญ่จะขาย ขาดทุน โดย 55.4% ของกลุ่ม ตัวอย่างขายต่ำกว่าราคาซื้อ - ผู้ขายบ้านขายบ้านจากกลุ่ม ตัวอย่างขายเพราะต้องการใช้ เงินและสินทรัพย์เป็นภาระจึง ไม่อยากเก็บไว้ และขายด้วย ตนเองมากที่สุด และฝากขาย กับเพื่อน/ญาติ
Hui, E., Wong, J. & Wong, K. T. (2012)	Marketing Time and Pricing Strategies	- เพื่อศึกษาว่าพฤติกรรม การตั้งเกินราคาขายเกิน ราคาตลาดอสังหาริมทรัพย์ (overpricing of properties) คุณลักษณะ	ราคา อสังหาริมทรัพย์ที่ เสนอขายและ ราคาซื้อขายจริง ในฮ่องกง ระหว่าง	การสร้างแบบจำลอง hedonic และ แบบจำลอง cox	- กลยุทธ์การตั้งราคาส่งผลต่อ ระยะเวลาการนำ อสังหาริมทรัพย์ออกขายใน ตลาด (Time-on-Market)

ผู้วิจัย, ปี	ชื่องานวิจัย	วัตถุประสงค์	กลุ่มตัวอย่าง	วิธีการวิจัย	ผลการวิจัยที่สำคัญ
		ของอสังหาริมทรัพย์และสภาพตลาด (market condition) ส่งผลต่อระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายในตลาด (Time-on-Market) อย่างไร	ม.ค. 2003 ถึง มิ.ย. 2006 จากเอเจนซี่ Midland Realty of Midland Holding Limited		- ประสิทธิภาพของการตั้งเกินราคาของผู้ขายเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุดและระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายในตลาด ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจและปริมาณอสังหาริมทรัพย์ในตลาด

ที่มา: สรุปโดยผู้วิจัย

จากทั้งสองงานวิจัยข้างต้นเป็นการศึกษาพฤติกรรมการขายและการกำหนดราคา โดยงานวิจัยของ ธิติมา อุมวิไล (2544) เป็นการวิจัยพฤติกรรมการขายอสังหาริมทรัพย์มือสองในเขตสำนักงานบางเขตในภาวะวิกฤต โดยการกระจายแบบสอบถามสู่ผู้ขาย สำหรับงานวิจัยที่สองของ Hui, E., Wong, J. & Wong, K. T. (2012) เป็นการวิเคราะห์ราคาขายอสังหาริมทรัพย์และระยะเวลาการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายในตลาดโดยใช้แบบจำลอง hedonic แต่งานของผู้วิจัยเป็นการศึกษาราคาอสังหาริมทรัพย์มือสองประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร และปริณตผลโดยอ้างอิงจากแบบจำลองและตัวแปรจากธนาคารแห่งประเทศไทยและ IMF

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทที่ 3

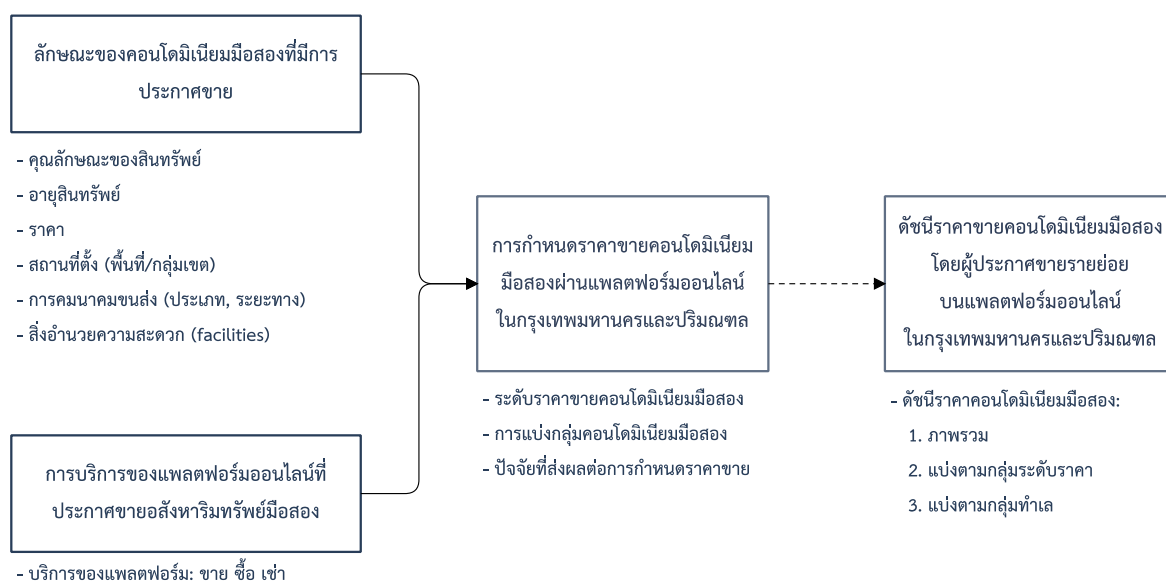
ระเบียบวิธีวิจัย

จากวัตถุประสงค์ของงานวิจัยเพื่อศึกษาลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่มีการประกาศขาย ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง และราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองในแต่ละกลุ่มระดับราคาและกลุ่มพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยใช้ข้อมูลคอนโดมิเนียมมือสองของแพลตฟอร์ม Zmyhome มีระเบียบวิธีวิจัย อันประกอบด้วย กรอบแนวคิดในงานวิจัย ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง และระเบียบวิธีวิจัย ดังนี้:

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

งานวิจัยนี้กำหนดกรอบแนวคิดงานวิจัยที่สำคัญ ประกอบด้วย 4 ส่วน (ภาพ 7) ดังนี้:

1. ลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่มีการประกาศขาย
2. การบริการของแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์มือสอง
3. การกำหนดราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
4. ดัชนีราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองโดยผู้ประกาศขายรายย่อยบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ภาพ 7 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1 ประชากรในงานวิจัย

ประชากรในงานวิจัยนี้ คือ คอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ประกาศขายโดยผู้ประกาศขายรายย่อยในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งเป็นข้อมูลของแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ซึ่งเป็นเว็บไซต์ที่อนุญาตให้เฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือนายหน้าที่ได้รับเอกสารอนุญาตให้ประกาศขายจากเจ้าของทรัพย์สินโพสต์ประกาศขายเท่านั้นเหมาะสำหรับผู้ซื้อที่อยากติดต่อตรงกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ซึ่งทางเว็บไซต์ยังมีการให้เจ้าของทรัพย์สินหรือนายหน้าทำการยืนยันสินทรัพย์ด้วยเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของก่อนการประกาศขายและมีการห้ามลงประกาศซ้ำ ทำให้ประกาศมีความน่าเชื่อถือและตรงกับความเป็นจริงกว่าหลายเว็บไซต์ไม่มีกระบวนการนี้ โดยแบ่งกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด 50 เขตเป็น 6 กลุ่ม ตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556) (ตาราง 10) ดังนี้:

ตาราง 10 การแบ่งกลุ่มเขตตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556)

กลุ่มเขต	จำนวนเขต	รายชื่อเขต
กรุงเทพมหานครกลาง	9	สัมพันธวงศ์ ดุสิต พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย พญาไท ราชเทวี ดินแดง วังทองหลาง ห้วยขวาง
กรุงเทพใต้	10	คลองเตย บางคอแหลม ปทุมวัน บางรัก สาทร ยานนาวา วัฒนา บางนา พระโขนง สวนหลวง
กรุงเทพมหานครเหนือ	8	ธนบุรี จอมทอง บางกอกใหญ่ คลองสาน บางกอกน้อย บางพลัด ทวีวัฒนา ดลิ่งชัน
กรุงเทพเหนือ	7	ลาดพร้าว หลักสี่ จตุจักร บางซื่อ สายไหม บางเขน ดอนเมือง
กรุงเทพมหานครใต้	7	ภาษีเจริญ บางแค หนองแขม ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน
กรุงเทพตะวันออก	9	บึงกุ่ม บางกะปิ คันนายาว สะพานสูง หนองจอก ลาดกระบัง มีนบุรี คลองสามวา ประเวศ

ที่มา: สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556)

3.2.2 กลุ่มตัวอย่าง

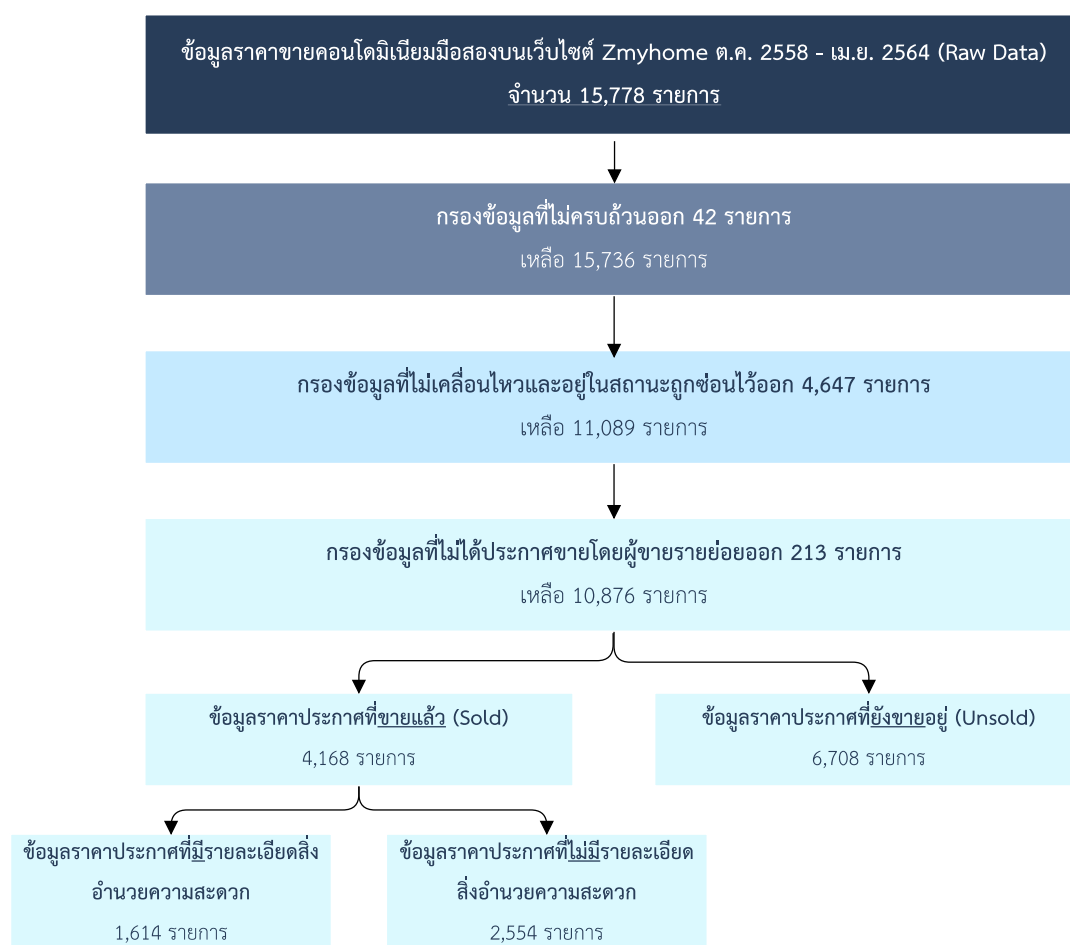
จากประชากรทั้งหมด 15,778 รายการ ผู้วิจัยได้คัดกรองกลุ่มตัวอย่างหลัก คือกลุ่มข้อมูลราคาประกาศที่ถูกขายแล้ว เป็นจำนวน 4,168 รายการ โดยมีลำดับการคัดกรองและแยกประเภทกลุ่มตัวอย่างตามภาพ 8 ดังนี้:

ลำดับที่ 1: คัดกรองข้อมูลราคาประกาศขายคอนโดมิเนียมมือสองที่ไม่อยู่ในกลุ่มจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และที่ไม่ครบถ้วนออก 42 รายการ คงเหลือ 15,736 รายการ

ลำดับที่ 2: คัดกรองข้อมูลที่ไม่เคลื่อนไหวและอยู่ในสถานะที่ถูกซ่อนไว้ หมายถึง ประกาศที่รออนุมัติ ประกาศที่โดนซ่อนโดยแอดมินเนื่องจากข้อมูลคลาดเคลื่อนจากการที่มีคนแจ้งเข้ามาทางเว็บไซต์ ประกาศที่โดนลบโดยแอดมินหรือโดนแบน ลูกค้าลบประกาศเอง และลูกค้าซ่อนประกาศเองเนื่องจากไม่มีความประสงค์จะนำสินทรัพย์ออกมาขายแล้วแต่ยังไม่อยากลบข้อมูลออก 4,647 รายการ คงเหลือ 11,089 รายการ

ลำดับที่ 3: คัดกรองข้อมูลที่ไม่ได้ประกาศขายโดยผู้ขายรายย่อยออก 213 รายการ คงเหลือ 10,876 รายการ

ลำดับที่ 4: การแยกประเภทกลุ่มตัวอย่างเป็นข้อมูลราคาประกาศที่ถูกขายแล้ว จำนวน 4,168 รายการ โดยสามารถแบ่งออกเป็นข้อมูลราคาประกาศที่มีข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวก 1,614 รายการ และที่ไม่มีข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวก 2,554 รายการ และการแยกประเภทข้อมูลราคาประกาศที่ยังไม่ถูกขายทั้งหมด 6,708 รายการ ซึ่งประเภทกลุ่มตัวอย่างหลักที่ผู้วิจัยจะนำมาศึกษาในงานวิจัยนี้คือกลุ่มข้อมูลราคาประกาศที่ถูกขายแล้ว



ภาพ 8 การคัดกรองกลุ่มตัวอย่าง

ทั้งนี้การสรุปข้อมูลลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome อ้างอิงเกณฑ์การแบ่งกลุ่มคอนโดมิเนียมจาก Think of Living (2563) สามารถแบ่งออกเป็น 7 กลุ่มย่อยโดยมีราคาเฉลี่ย (บาทต่อ ตร.ม.) และคุณลักษณะสรุป ได้ดังนี้ (ตาราง 11):

ตาราง 11 ประเภทกลุ่มราคาคอนโดมิเนียม

กลุ่มระดับราคา	ราคาเฉลี่ย (บ./ตร.ม.)	คุณลักษณะ
Super Luxury	300,000 ขึ้นไป (เริ่มต้น 15 ล้านบาท)	คอนโดระดับบน ทำเลใจกลางเมืองและย่านธุรกิจสำคัญ มีเอกลักษณ์พิเศษในการออกแบบและเลือกใช้วัสดุ
Luxury	200,000 – 300,000 (เริ่มต้น 8 ล้านบาท)	คอนโดติดแบรนด์ระดับสูง ทำเลในเมือง วัสดุดีมาก
High	150,000 – 200,000	คอนโดชั้นสูง ทำเลดีในเมือง ตามแนวรถไฟฟ้า วัสดุคุณภาพดี
Upper	100,000 – 150,000	คอนโดชั้นดี ทำเลอยู่ไม่ไกลรถไฟฟ้า เดินทางสะดวกมีตัวเลือกในการเดินทาง
Main	70,000 – 100,000	คอนโดระดับกลาง มีมากที่สุดในตลาด เน้นลูกค้ากลุ่มใหญ่ของลูกค้าระดับกลาง
Economy	50,000 – 70,000	คอนโดชั้นประหยัด ทำเลชานเมืองและรอบๆ เมือง เน้นลูกค้าระดับกลางและคนเริ่มต้นทำงาน
Super Economy	น้อยกว่า 50,000	คอนโดกลุ่มประหยัด

ที่มา: Think of Living (2563)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

3.3 ระเบียบวิธีวิจัย

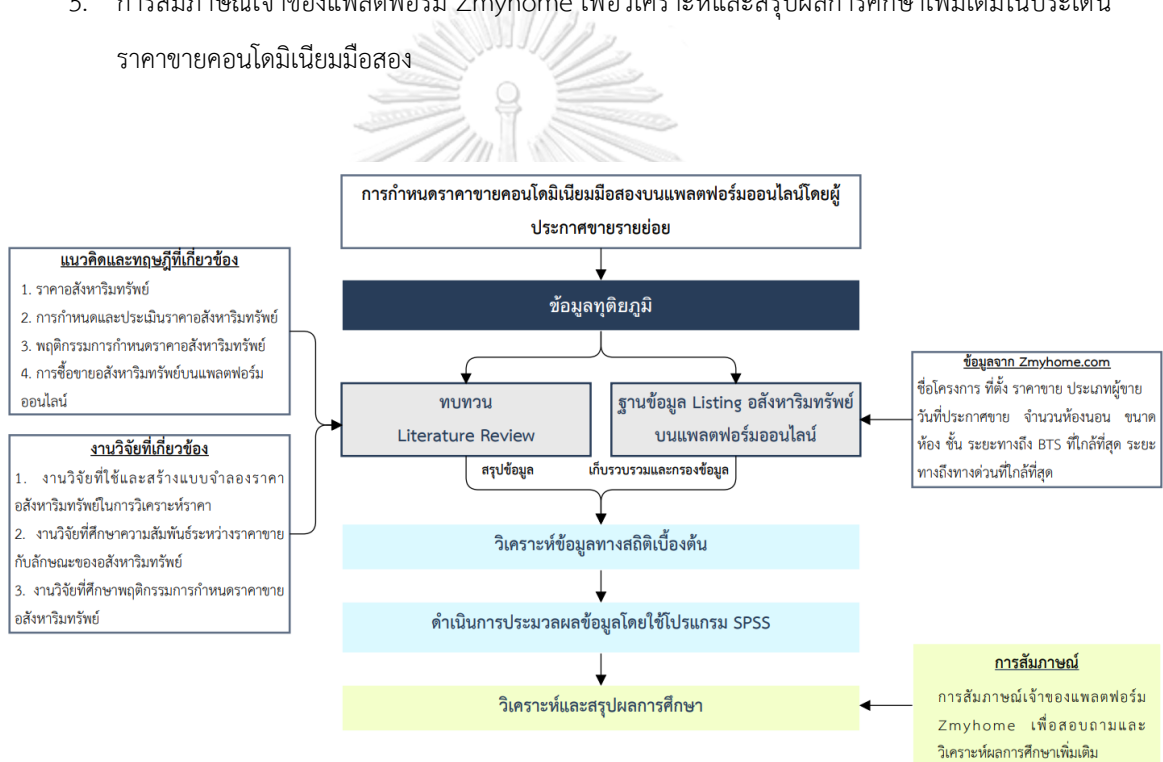
3.3.1 การรวบรวมข้อมูล

งานวิจัยนี้มีกรอบการดำเนินงาน (ภาพ 9) โดยการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิแบ่งเป็นการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการรวบรวมข้อมูลจากฐานข้อมูลการประกาศขายอสังหาริมทรัพย์จากแพลตฟอร์มออนไลน์ของเว็บไซต์ Zmyhome ตัวอย่างชุดข้อมูลที่ได้รับประกอบด้วย: ชื่อโครงการ ที่ตั้ง ราคาขาย ประเภทผู้ขาย วันที่ประกาศขาย จำนวนห้องนอน ขนาดห้อง ชั้น ระยะทางถึง BTS ที่ใกล้ที่สุด ระยะทางถึงทางด่วนที่ใกล้ที่สุด สถานะของประกาศและสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น

3.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ข้อมูลสถิติเบื้องต้นด้วยโปรแกรม SPSS ในการสรุปคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ และวิเคราะห์ราคาโดยใช้ราคามัธยฐาน (median) เนื่องจากการแจกแจงของราคาที่อยู่อาศัยมักจะมีการเบ้บวก (positively skewed) หมายถึงความถี่ส่วนใหญ่มีค่าต่ำกว่ามากกว่าค่าสูง ดังนั้นจึงนำราคามัธยฐานมาใช้ในการคำนวณค่าเฉลี่ยข้อมูลและหาค่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (International Monetary Fund (IMF), 2020)
2. ประมวลผลข้อมูลความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองและตัวแปรที่เกี่ยวข้องด้วยโปรแกรม SPSS เพื่อคัดกรองตัวแปรสำหรับการสร้างแบบจำลองสมการถดถอยสำหรับคำนวณดัชนีราคาด้วยวิธีการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (correlation analysis) หรือวิธีการทางสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในรูปแบบสมการเส้นตรง โดยค่าสหสัมพันธ์จะมีค่าตั้งแต่ -1 จนถึง 1 กล่าวคือเลขยิ่งใกล้ 1 หรือ -1 จะยิ่งมีความสัมพันธ์ในระดับสูง ค่าสหสัมพันธ์ที่มีค่าเป็นบวกหมายถึงความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปรเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางเดียวกันในเวลาเดียวกัน และในทางกลับกันหากค่าสหสัมพันธ์มีค่าเป็นลบหมายถึงความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปรเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกันในเวลาเดียวกัน (Bluman, A. G., 2004) ซึ่งตัวแปรอิสระมีทั้งลักษณะแบบตัวแปรทั่วไปและตัวแปรหุ่น โดยตัวแปรหุ่นคือตัวแปรประเภทมาตรนามบัญญัติหรือมาตราแบ่งกลุ่ม (nominal scale) กำหนดขึ้นเพื่อจำแนกหรือจัดประเภทสิ่งของตามคุณลักษณะ เช่น ตัวแปรหุ่นประเภทห้องนอนที่มีการแบ่งเป็น ประเภทสตูดิโอ 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนและมากกว่า และตัวแปรหุ่นเวลาตามปีที่ขาย เป็นต้น ซึ่งตัวแปรจะถูกแทนค่าด้วย 0 และ 1 โดยตัวแปรอิสระจะมีการคัดกรองที่นัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% สำหรับกลุ่มตัวแปรคุณลักษณะ ที่ตั้ง และเวลา และที่ 0.01 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 99% สำหรับกลุ่มตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากกลุ่มตัวแปรนี้มีจำนวนมาก ผู้วิจัยจึงเลือกที่จะคัดกรองให้เหลือตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีนัยสำคัญและมีความสัมพันธ์ต่อราคาขายในระดับความเชื่อมั่นที่สูงขึ้น
3. ประมวลผลและคำนวณดัชนีราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวม และแบบแบ่งตามกลุ่มระดับราคาและกลุ่มเขตแบบรายปีระหว่าง 2559 - 2563 ด้วยวิธีวิเคราะห์ถดถอย (regression analysis) หรือวิธีการทางสถิติที่ใช้ในการอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรว่าเป็นความสัมพันธ์ในทิศทางบวกหรือลบ เส้นตรงหรือไม่ใช่เส้นตรง โดยการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุคูณ (multiple regression) คือการใช้ตัวแปรอิสระ (independent variables) ในการคาดการณ์ค่าตัวแปรตาม (dependent variable) (Bluman, A. G., 2004) ด้วยแบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขาย อังอิงธนาคารแห่งประเทศไทยและ IMF (2020) ในรูปแบบประเภทสมการกึ่งลอการิทึม (semilog model) ที่ในกรณีนี้กำหนดให้ตัวแปรตามหรือราคาขายอยู่ในรูปของลอการิทึม โดยค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระเมื่อนำมาคูณด้วย 100 จะสามารถอธิบายอัตราการเปลี่ยนแปลงสัมพัทธ์ (relative change) หรือการ

- เปลี่ยนแปลงในรูปของเปอร์เซ็นต์ (percentage change) ของตัวแปรตามได้จากการเปลี่ยนแปลงสัมบูรณ์ (absolute change) ของตัวแปรอิสระ ทำให้สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งได้ (instantaneous rate of growth) แทนการอธิบายของช่วงเวลาทั้งหมด (compound rate of growth) ด้วยเหตุนี้จึงมักนิยมใช้สมการประเภทกึ่งลอการิทึมมาใช้อธิบายอัตราการเปลี่ยนแปลงของปรากฏการณ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญมากมาย (Damodar N, G., 2004) โดยมีการคัดกรองที่มีปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ multicollinearity ออกด้วยโปรแกรม SPSS
4. วิเคราะห์และสรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับการกำหนดราคาขายคอนโดมิเนียมบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแยกตามพื้นที่
 5. การสัมภาษณ์เจ้าของแพลตฟอร์ม Zmyhome เพื่อวิเคราะห์และสรุปผลการศึกษาเพิ่มเติมในประเด็นราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง



ภาพ 9 กรอบการดำเนินงาน

บทที่ 4

ผลการศึกษา

งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองโดยผู้ขายรายย่อย โดยใช้ข้อมูลคอนโดมิเนียมมือสองของ Zmyhome ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้บริการแพลตฟอร์มออนไลน์สำหรับประกาศขายและเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลประกาศที่ขายได้ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 ทั้งหมด 4,168 รายการ ผลการศึกษารูปได้เป็น 4 ส่วน ดังนี้:

- 4.1 ลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์
 - 4.1.1 ประเภทคอนโดมิเนียมมือสอง
 - 4.1.2 อายุ ประเภท และพื้นที่ใช้สอยคอนโดมิเนียมมือสอง
 - 4.1.3 ราคาเฉลี่ยคอนโดมิเนียมมือสองที่มีการประกาศขาย*
 - 4.1.4 ทำเลที่มีการประกาศขายคอนโดมิเนียมมือสอง
 - 4.1.5 ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก (facilities) ของคอนโดมิเนียมมือสอง
- 4.2 ระดับราคาเฉลี่ยคอนโดมิเนียมมือสอง*
- 4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาและคุณลักษณะคอนโดมิเนียมมือสอง
 - 4.3.1 ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะ
 - 4.3.2 ตัวแปรกลุ่มที่ตั้ง
 - 4.3.3 ตัวแปรกลุ่มเวลา
 - 4.3.4 ตัวแปรกลุ่มอำนวยความสะดวก
- 4.4 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง
 - 4.4.1 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวมตัวแปรคุณลักษณะ ที่ตั้ง และเวลา
 - 4.4.2 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวมตัวแปรคุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก
 - 4.4.3 การคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)

4.1 ลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์

4.1.1 ประเภทคอนโดมิเนียมมือสอง

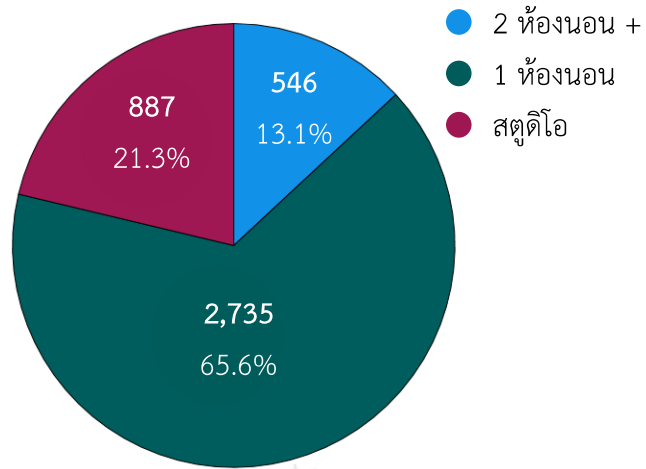
ประเภทห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 ทั้งหมด 4,168 รายการในภาพรวม (ตาราง 12 และ ภาพ 10) และแบ่งตามปีที่ทำการขายสามารถสรุปได้ดังนี้:

- 1) ห้องคอนโดมิเนียมที่ขายได้มากที่สุดคือประเภท 1 ห้องนอนจำนวน 2,735 ห้อง คิดเป็น 65.6% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด รองลงมาคือสตูดิโอ 887 ห้อง คิดเป็น 21.3% และ 2 ห้องนอนและมากกว่า 546 ห้อง คิดเป็น 13.1% ตามลำดับ (ภาพ 10 และ 11)
- 2) ปีที่มีการขายรวมห้องทุกประเภทมากที่สุดคือปี 2561 จำนวน 1,344 ห้องคิดเป็น 32.2% รองลงมาคือปี 2560 จำนวน 884 ห้องคิดเป็น 21.2% และปี 2562 จำนวน 773 ห้องคิดเป็น 18.5% ตามลำดับ ซึ่งล้วนเป็นช่วงก่อนโควิด-19 จนเริ่มมีการชะลอปรับลดลงกว่า 42% ในปี 2562 และ 43% ในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19 (ตาราง 12)

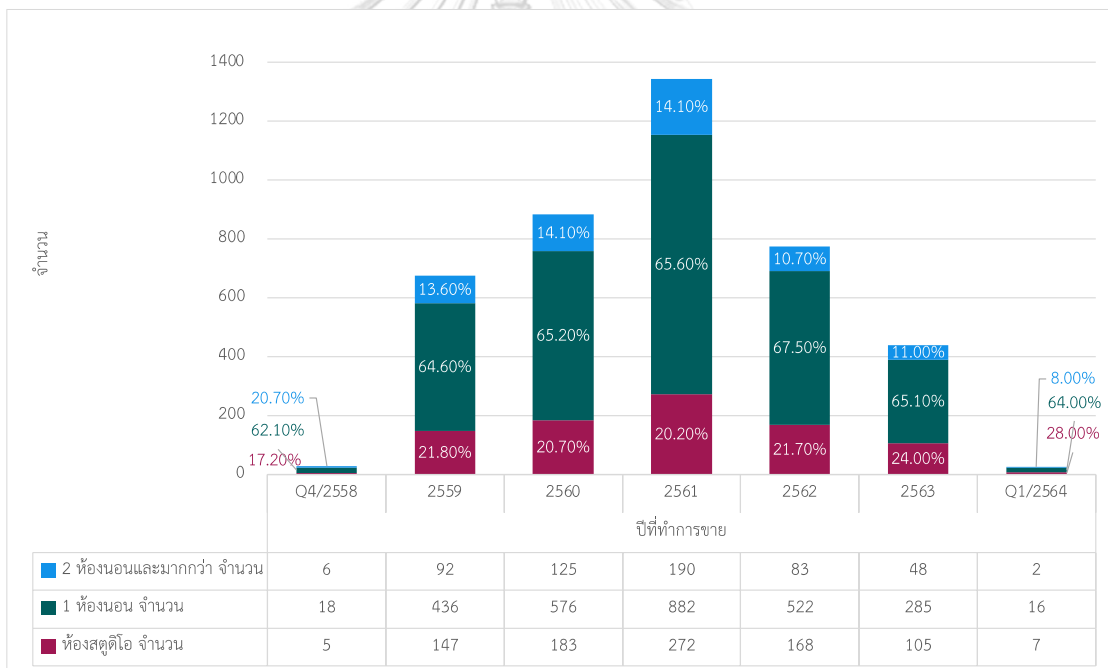
ตาราง 12 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564

การจัดกลุ่มตามประเภทห้อง		ปีที่ทำการขาย							รวม
		Q4/2558	2559	2560	2561	2562	2563	Q1/2564	
ห้องสตูดิโอ	จำนวน	5	147	183	272	168	105	7	887
	% กลุ่มประเภทห้อง	0.60%	16.60%	20.60%	30.70%	18.90%	11.80%	0.80%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	17.20%	21.80%	20.70%	20.20%	21.70%	24.00%	28.00%	21.30%
1 ห้องนอน	จำนวน	18	436	576	882	522	285	16	2,735
	% กลุ่มประเภทห้อง	0.70%	15.90%	21.10%	32.20%	19.10%	10.40%	0.60%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	62.10%	64.60%	65.20%	65.60%	67.50%	65.10%	64.00%	65.60%
2 ห้องนอนและมากกว่า	จำนวน	6	92	125	190	83	48	2	546
	% กลุ่มประเภทห้อง	1.10%	16.80%	22.90%	34.80%	15.20%	8.80%	0.40%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	20.70%	13.60%	14.10%	14.10%	10.70%	11.00%	8.00%	13.10%
รวม	จำนวน	29	675	884	1,344	773	438	25	4,168
	% ในปีทำการขาย	0.70%	16.20%	21.20%	32.20%	18.50%	10.50%	0.60%	100.00%

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย



ภาพ 10 สัดส่วนประเภทห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้
ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย



ภาพ 11 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564
ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

4.1.2 อายุ ประเภท และพื้นที่ใช้สอยคอนโดมิเนียมมือสอง

อายุคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มีอายุเฉลี่ย* ระหว่าง 8-11 ปี โดยพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้องของห้องสตูดิโอและประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอนมีความใกล้เคียงกันที่ 29.00 และ 31.23 ตร.ม. (ตาราง 13) และมีขนาดที่ 60 ตร.ม. สำหรับประเภท 2 ห้องนอน

ตาราง 13 ค่ามัธยฐานอายุ ประเภท และพื้นที่ใช้สอยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564

การจัดกลุ่มตามประเภทห้อง	ค่ามัธยฐาน	
	อายุสังหาริมทรัพย์ (ปี)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)
สตูดิโอ	11	29.00
1 ห้องนอน	8	31.23
2 ห้องนอน	11	60.00

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

4.1.3 ราคาเฉลี่ย* คอนโดมิเนียมมือสองที่มีการประกาศขาย

การสรุปข้อมูลลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome อ้างอิงเกณฑ์การแบ่งกลุ่มจาก Think of Living (2563) โดยใช้ราคาตามมัธยฐานในการวิเคราะห์ราคาเฉลี่ย (International Monetary Fund (IMF), 2020) โดยในภาพรวมสัดส่วนกลุ่มห้องคอนโดมิเนียมที่มีการขายมากที่สุดระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 คือกลุ่มราคา Super Economy Economy และ Main โดยสัดส่วนเฉลี่ยอยู่ที่ 36.35% 26.46% และ 22.84% ตามลำดับ (ตาราง 14) ด้วยระดับราคาเฉลี่ย*ที่ 34,487 59,048 และ 82,596 บาทต่อ ตร.ม. ตามลำดับ (ตาราง 15) ซึ่งจะเห็นได้ว่าสัดส่วนกลุ่มระดับราคาคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ในแต่ละปีจะค่อนข้างทรงตัวโดยเน้นไปกลุ่ม Super Economy ไปจนถึง Main เว้นแต่กลุ่ม Upper ในปี 2563 ที่สัดส่วนปรับลดลงเหลือ 6.6% จากปกติที่สัดส่วนจะอยู่ในช่วง 10-13%

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)

ตาราง 14 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ แบ่งตามกลุ่มระดับราคาและปีที่ทำการขาย (n=4,168)

การจัดกลุ่มตามระดับราคา	ปีที่ทำการขาย														รวม	
	2558		2559		2560		2561		2562		2563		2564			
	จำนวน	% การขายในปี	จำนวน	% การขายในปี	จำนวน	% การขายในปี	จำนวน	% การขายในปี	จำนวน	% การขายในปี	จำนวน	% การขายในปี	จำนวน	% การขายในปี	จำนวน	% การขายของกลุ่ม
Super Luxury	1	3.40%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.10%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.05%
Luxury	0	0.00%	3	0.40%	8	0.90%	12	0.90%	4	0.50%	3	0.70%	0	0.00%	30	0.72%
High	3	10.30%	18	2.70%	29	3.30%	41	3.10%	23	3.00%	7	1.60%	1	4.00%	122	2.93%
Upper	4	13.80%	89	13.20%	99	11.20%	140	10.40%	80	10.30%	29	6.60%	3	12.00%	444	10.65%
Main	11	37.90%	180	26.70%	203	23.00%	287	21.40%	161	20.80%	106	24.20%	4	16.00%	952	22.84%
Economy	7	24.10%	159	23.60%	252	28.50%	328	24.40%	208	26.90%	144	32.90%	5	20.00%	1,103	26.46%
Super Economy	3	10.30%	226	33.50%	293	33.10%	535	39.80%	297	38.40%	149	34.00%	12	48.00%	1,515	36.35%
รวม	29	100%	675	100%	884	100%	1,344	100%	773	100%	438	100%	25	100%	4,168	100%

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 15 ราคาเฉลี่ยห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มระดับราคา

การจัดกลุ่มตามระดับราคา	ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)		
	ค่ามัธยฐาน (Median)	ค่าต่ำสุด (Minimum)	ค่าสูงสุด (Maximum)
Super Luxury	322,865	308,520	337,209
Luxury	220,579	203,226	276,786
High	167,891	150,049	200,000
Upper	116,499	100,017	150,000
Main	82,596	70,102	100,000
Economy	59,048	50,036	70,000
Super Economy	34,487	679	50,000

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

4.1.4 ทำเลที่มีการประกาศขายคอนโดมิเนียมมือสอง

หากวิเคราะห์พื้นที่ตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานครศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556) สามารถสรุปจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแบ่งตามกลุ่มเขตและระดับราคาได้ดังนี้ (ตาราง 16):

- 1) กลุ่มกรุงเทพใต้มีจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองขายได้มากที่สุดของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ทั้งหมด คือ 1,022 ห้องคิดเป็น 24.5% โดยเป็นห้องคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ขายได้มากที่สุดคิดเป็น 80% (24 ห้อง) ของกลุ่มระดับราคา และระดับ High และ Upper ที่ 60.7% (74 ห้อง) และ 43.9% (195 ห้อง) ตามลำดับ
- 2) กลุ่มกรุงเทพเหนือและกรุงเทพกลางมีจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองขายได้เป็นสัดส่วน 14.8% และ 14.6% ของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ทั้งหมดตามลำดับ โดยกรุงเทพกลางมีคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ขาย

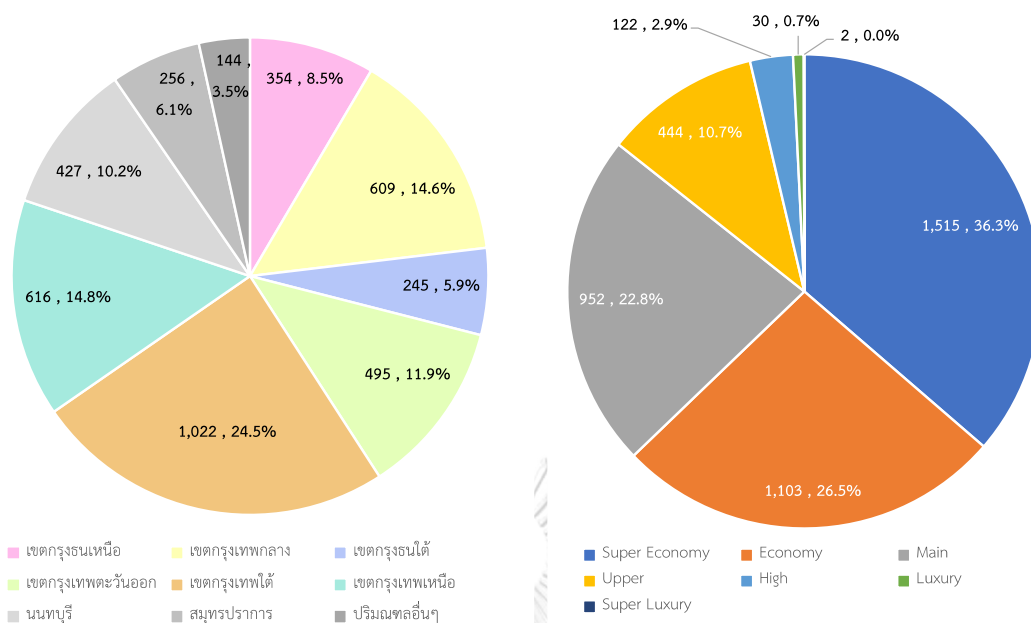
- ได้มากที่สุดเป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพฯได้ คิดเป็น 20% (6 ห้อง) และระดับ High และ Upper ขายได้มากที่สุดเป็นอันดับสองของกลุ่มระดับราคา 36.9% (45 ห้อง) และ 35.6% (158 ห้อง) ตามลำดับ
- 3) กลุ่มกรุงเทพตะวันออกและนนทบุรีมีจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองขายได้เป็นสัดส่วน 11.9% และ 10.2% ของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ทั้งหมดตามลำดับ กลุ่มกรุงเทพตะวันออกมีคอนโดมิเนียมระดับ Super Economy มากที่สุดของกลุ่มระดับราคาคิดเป็น 19.8% (300 ห้อง) ตามด้วยกรุงเทพเหนือ 15.8% (239 ห้อง) และนนทบุรี 15.6% (237 ห้อง)
 - 4) กลุ่มกรุงเทพเหนือ มีจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองขายได้เป็นสัดส่วน 8.5% ของคอนโดมิเนียมมือสองทั้งหมด โดยภายในพื้นที่มีสัดส่วนคอนโดกลุ่มระดับราคา Main มากที่สุดคิดเป็น 40.7% ตามด้วย Economy 27.1% และ Super Economy 19.5% ของคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกลุ่มเขต
 - 5) กลุ่มสมุทรปราการและกรุงเทพใต้มีจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองขายได้เป็นสัดส่วน 6.1% และ 5.9% ของคอนโดมิเนียมมือสองทั้งหมดตามลำดับ โดยสมุทรปราการมีสัดส่วนคอนโดมิเนียมในพื้นที่กลุ่มระดับราคา Super Economy มากที่สุดถึง 46.1% และ Economy 43.4% ของคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกลุ่มพื้นที่ ในขณะที่กรุงเทพใต้มีสัดส่วนคอนโดกลุ่มระดับราคาเหมือนกับสมุทรปราการคือมี Super Economy มากที่สุด 53.1% และ Economy 29.4% ของคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกลุ่มเขต
 - 6) กลุ่มปริมณฑลอื่นๆ มีจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองขายได้เป็นสัดส่วน 3.5% ของคอนโดมิเนียมมือสองทั้งหมด โดยมีสัดส่วนคอนโดกลุ่มระดับราคา Super Economy มากที่สุดถึง 72.9% ของคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกลุ่มเขต

ตาราง 16 กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มเขต (n=4,168)

การแบ่งกลุ่มเขต	การจัดกลุ่มตามระดับราคา														จำนวนรวม	
	Super Economy		Economy		Main		Upper		High		Luxury		Super Luxury			
	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มราคา	จำนวน	% กลุ่มเขต
เขตกรุงเทพเหนือ	69	4.6%	96	8.7%	144	15.1%	45	10.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	354	8.5%
เขตกรุงเทพกลาง	111	7.3%	115	10.4%	174	18.3%	158	35.6%	45	36.9%	6	20.0%	0	0.0%	609	14.6%
เขตกรุงเทพใต้	130	8.6%	72	6.5%	43	4.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	245	5.9%
เขตกรุงเทพตะวันออก	300	19.8%	159	14.4%	33	3.5%	3	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	495	11.9%
เขตกรุงเทพใต้	206	13.6%	208	18.9%	313	32.9%	195	43.9%	74	60.7%	24	80.0%	2	100.0%	1,022	24.5%
เขตกรุงเทพเหนือ	239	15.8%	168	15.2%	164	17.2%	42	9.5%	3	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	616	14.8%
นนทบุรี	237	15.6%	138	12.5%	51	5.4%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	427	10.2%
สมุทรปราการ	118	7.8%	111	10.1%	27	2.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	256	6.1%
ปริมณฑลอื่นๆ	105	6.9%	36	3.3%	3	0.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	144	3.5%
จำนวนรวมตามกลุ่มราคา	1,515	36.3%	1,103	26.5%	952	22.8%	444	10.7%	122	2.9%	30	0.7%	2	0.0%	4,168	100%

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

หมายเหตุ: ราคาเฉลี่ย (บ./ตร.ม.) Super Economy: น้อยกว่า 50,000; Economy: 50,000 – 70,000; Main 70,000 – 100,000; Upper: 100,000 – 150,000; High: 150,000 – 200,000; Luxury: 200,000 – 300,000; Super Luxury: 300,000 ขึ้นไป (Think of Living, 2563)



ภาพ 12 สัดส่วนคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แยกตามกลุ่มเขตและระดับราคา

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

หากวิเคราะห์พื้นที่ในเชิงราคาโดยพิจารณาจากราคามัธยฐาน (median) ของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ในแต่ละพื้นที่ (ตาราง 17) สามารถสรุปได้ดังนี้:

- (1) กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครมีคอนโดมิเนียมที่ขายได้มีราคากระหว่าง 45,429 ถึง 82,143 บาทต่อ ตร.ม. โดยกลุ่มเขตที่มีราคาต่อ ตร.ม. มากที่สุด 3 กลุ่มได้แก่ กลุ่มเขตกรุงเทพมหานครกลางที่ 82,143 บาทต่อ ตร.ม. ตามด้วยเขตกรุงเทพใต้ที่ 79,504 บาทต่อ ตร.ม. และเขตกรุงเทพมหานครเหนือที่ 72,878 บาทต่อ ตร.ม. ซึ่งมีราคาต่อ ตร.ม. มากกว่าเขตกรุงเทพมหานครตะวันออกเกือบสองเท่า
- (2) กลุ่มจังหวัดสมุทรปราการและนนทบุรีมีคอนโดมิเนียมที่ขายได้มีราคาใกล้เคียงกับเขตกรุงเทพใต้ที่มีราคา 48,000 บาทต่อ ตร.ม.

ตาราง 17 ราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มเขตและปีที่ทำการขาย

การแบ่งกลุ่มเขต	ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)		
	ค่ามัธยฐาน (Median)	ค่าต่ำสุด (Minimum)	ค่าสูงสุด (Maximum)
เขตกรุงเทพมหานครกลาง	82,143	17,813	232,143
เขตกรุงเทพมหานครใต้	79,504	9,346	337,209
เขตกรุงเทพมหานครเหนือ	72,878	12,258	140,779
เขตกรุงเทพมหานครเหนือ	57,900	6,667	175,182
เขตกรุงเทพมหานครใต้	48,182	8,748	97,872
เขตกรุงเทพมหานครตะวันออก	45,429	4,355	116,583
สมุทรปราการ	52,174	3,030	100,000
นนทบุรี	48,065	679	107,527
ปริมณฑลอื่นๆ	38,621	6,296	86,698

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

4.1.5 ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก (facilities) คอนโดมิเนียมมือสอง

จากข้อมูลคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ทั้งหมด 4,168 รายการ มี 1,614 รายการที่มีข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งนี้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการคอนโดมิเนียมมีทั้งหมด 69 รายการและสามารถจัดตามหมวดหมู่ทั้งหมด 5 กลุ่มได้แก่: 1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภททรัพย์สินส่วนบุคคล 3 รายการ 2) สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ 5 รายการ 3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินกลางเพื่อการบริหาร 20 รายการ 4) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินกลางเพื่อกิจกรรม 24 รายการ และ 5) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินกลางเพื่อพักผ่อนและทำงาน 17 รายการ (ตาราง 18) สามารถสรุปได้ดังนี้:

1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภททรัพย์สินส่วนบุคคล

- ระบบคีย์การ์ด เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่กลุ่ม Main ไปจนถึง Super Luxury มีให้เฉลี่ย 74% ของจำนวนคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ ในขณะที่กลุ่ม Super Economy และ Economy จะมีให้เฉลี่ยที่ 54%
- ระบบล็อกประตูอิเล็กทรอนิกส์จะพบในกลุ่ม High ไปจนถึง Super Luxury เฉลี่ยที่ 16.5% มากกว่ากลุ่มอื่นๆ เฉลี่ย 9.8%

2) สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ

- สวนภายในโครงการได้มีการจัดสรรพบมากที่สุดในทุกกลุ่มระดับราคาเฉลี่ย 87%

- สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่บังคับตามกฎหมาย พบว่าผู้ที่ลงประกาศขายไม่ได้มีการเลือกตอบตอนลงประกาศขายมากนัก

3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินกลางเพื่อการบริการ

- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV มีการจัดสรรโดยโครงการเฉลี่ย 97.3% และ 88.2% ของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ตามลำดับ
- ห้องรับรอง/ลิโอบบี้ มีการจัดสรรในกลุ่ม Main ไปจนถึง Super Luxury เฉลี่ยที่ 57% มากกว่าที่จัดสรรในกลุ่ม Super Economy และ Economy ที่ 30%
- ร้านค้า จะพบมากในกลุ่ม Super Economy มากที่สุดถึง 47% รองลงมาคือกลุ่ม Economy และ Main เฉลี่ยที่ 30.5%
- ห้องซักผ้าพบมากในกลุ่ม Super Economy ถึง Main เฉลี่ยที่ 19.3% ของห้องคอนโดมิเนียมที่ขายได้

4) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินกลางเพื่อกิจกรรม

- สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกายมีการจัดสรรโดยโครงการคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ 91% และ 85% ของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ตามลำดับ
- สนามเด็กเล่นมีการจัดสรรในทุกกลุ่มเฉลี่ยที่ 32.8% ยกเว้นกลุ่ม Upper ที่มีจัดสรรให้เพียง 11%
- ห้องรับประทานอาหารจะพบในกลุ่ม Super Economy และ Economy เฉลี่ยที่ 13.5%

5) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินกลางเพื่อพักผ่อนและทำงาน

- ห้องสโมสรและห้องสมุดจะมีในทุกกลุ่มระดับราคาคิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 24.3%
- ห้องอบไอน้ำในภาพรวมจะพบในคอนโดมิเนียมระดับราคากลุ่ม Main ขึ้นไปเฉลี่ยที่ 33.5% โดย % สัดส่วนมีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่ออยู่ในกลุ่มระดับราคาที่สูงขึ้น

ตาราง 18 สิ่งอำนวยความสะดวกคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แยกตามกลุ่มระดับราคา

ประเภททรัพย์สิน	ตัวแปร	สิ่งอำนวยความสะดวก	การจัดกลุ่มตามระดับราคา												
			Super Economy		Economy		Main		Upper		High		Luxury & Super Luxury		
			จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	
1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล	DigitalDoorLock_cd	ระบบล็อกประตูอิเล็กทรอนิกส์	15	5%	35	8%	31	6%	20	8%	16	18%	4	0	15%
	HomeAutomation_cd	ระบบบ้านอัตโนมัติ	0	0%	1	0%	3	1%	6	2%	0	0%	0	0	0%
	KeycardSystem_cd	ระบบคีย์การ์ด	164	58%	222	50%	371	72%	199	77%	64	74%	19	0	73%
2. ตามกลุ่มของระดับ	FireAlarm_cd	สัญญาณเตือนไฟไหม้	0	0%	0	0%	8	2%	2	1%	0	0%	0	0	0%
	GreenLandscape_D	พื้นที่สีเขียว	4	1%	11	2%	6	1%	2	1%	2	2%	1	0	4%
	Parking_cd	ที่จอดรถ	2	1%	3	1%	16	3%	4	2%	4	5%	3	0	12%
	PassengerLifts_cd	ลิฟต์โดยสาร	0	0%	5	1%	20	4%	3	1%	3	3%	1	0	4%
	Park_cd	สวน	238	84%	385	87%	436	85%	237	92%	77	89%	22	1	85%

ประเภททรัพย์สิน	ตัวแปร	สิ่งอำนวยความสะดวก	การจัดกลุ่มตามระดับราคา												
			Super Economy		Economy		Main		Upper		High		Luxury & Super Luxury		
			จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	จำนวน	% ของกลุ่ม	
3. ชั้นพื้นที่ส่วนกลางเชิงบริการ	AutomatedParking_d	ที่จอดรถอัตโนมัติ	0	0%	0	0%	1	0%	2	1%	1	1%	0	0	0%
	Cafe_d	ร้านกาแฟ	0	0%	1	0%	3	1%	1	0%	0	0%	2	0	8%
	CCTV_d	กล้อง cctv	257	90%	363	82%	441	86%	224	87%	80	92%	24	0	92%
	Concierge_d	พนักงานบริการทั่วไป	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2	2%	1	0	4%
	DailyCleaningService_d	บริการทำความสะอาดรายวัน	0	0%	0	0%	2	0%	0	0%	1	1%	1	0	4%
	DriverRoom_d	ห้องพักคนขับรถ	0	0%	0	0%	3	1%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	EVCharger_d	ที่ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า	0	0%	1	0%	2	0%	0	0%	0	0%	2	0	8%
	IPTV_d	ระบบทีวีที่ถ่ายทอดผ่านอินเทอร์เน็ต	0	0%	0	0%	11	2%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	LaundryRoom_d	ห้องซักผ้า	49	17%	87	20%	107	21%	17	7%	9	10%	1	0	4%
	Lobby_d	ห้องรับรอง/ลิโอบบี้	57	20%	176	40%	258	50%	123	48%	66	76%	14	0	54%
	Locker_d	ตู้เก็บของ	5	2%	8	2%	3	1%	5	2%	0	0%	0	0	0%
	Mailbox_d	ตู้จดหมาย	30	11%	70	16%	94	18%	26	10%	24	28%	3	0	12%
	Pet_d	สัตว์เลี้ยง	7	2%	7	2%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	Retails_d	ร้านค้า	134	47%	137	31%	157	30%	51	20%	16	18%	1	0	4%
	Salon_d	ร้านทำผม	7	2%	22	5%	2	0%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	SecurityGuard_d	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	278	98%	422	95%	479	93%	251	98%	87	100%	26	1	100%
	ShuttleBus_d	รถรับส่ง	30	11%	27	6%	19	4%	8	3%	4	5%	1	0	4%
	SolarStation_d	สถานีพลังงานแสงอาทิตย์	0	0%	2	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	VendingMachine_d	ตู้หยอดเหรียญ	11	4%	2	0%	6	1%	0	0%	0	0%	0	0	0%
WiFiInternet_d	ระบบเครือข่ายไร้สายอินเทอร์เน็ต	5	2%	38	9%	63	12%	39	15%	7	8%	4	0	15%	
4. ชั้นพื้นที่ส่วนกลางเชิงกิจกรรม	SwimmingPool_d	สระว่ายน้ำ	230	81%	382	86%	485	94%	244	95%	85	98%	24	0	92%
	AerobicRoom_d	ห้องแอโรบิค	2	1%	13	3%	11	2%	2	1%	2	2%	1	0	4%
	BadmintonCourt_d	คอร์ทแบดมินตัน	2	1%	0	0%	1	0%	0	0%	1	1%	0	0	0%
	BasketballField_d	สนามบาสเกตบอล	27	9%	6	1%	50	10%	10	4%	0	0%	0	0	0%
	BBO_d	บาร์บีคิว	4	1%	0	0%	7	1%	2	1%	2	2%	0	0	0%
	Bikelane_d	เลนจักรยาน	26	9%	3	1%	5	1%	2	1%	1	1%	3	0	12%
	Boxing_d	ลานชกมวย	0	0%	2	0%	5	1%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	CreativeSpaceRoom_d	ห้องพื้นที่สร้างสรรค์	0	0%	0	0%	0	0%	1	0%	2	2%	0	0	0%
	DiningRoom_d	ห้องรับประทานอาหาร	47	16%	48	11%	26	5%	4	2%	0	0%	0	0	0%
	DressingRoom_d	ห้องแต่งตัว	0	0%	0	0%	0	0%	2	1%	0	0%	0	0	0%
	Fitness_d	ห้องออกกำลังกาย	239	84%	385	87%	451	88%	214	83%	70	80%	23	0	88%
	FootballField_d	สนามฟุตบอล	0	0%	1	0%	5	1%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	FutsalField_d	สนามฟุตซอล	26	9%	3	1%	16	3%	8	3%	0	0%	0	0	0%
	GameRoom_d	ห้องเล่นเกม	0	0%	3	1%	5	1%	10	4%	7	8%	1	0	4%
	JoggingTrack_d	ลู่วิ่ง	4	1%	48	11%	69	13%	21	8%	3	3%	0	0	0%
	KaraokeRoom_d	ห้องคาราโอเกะ	0	0%	0	0%	2	0%	2	1%	1	1%	0	0	0%
	Kids_d	ห้องเด็กเล่น	42	15%	39	9%	28	5%	8	3%	14	16%	2	0	8%
	Party_d	สถานที่จัดงานสังสรรค์	0	0%	0	0%	7	1%	0	0%	0	0%	0	0	0%
	PingpongRoom_d	ห้องปิงปอง	0	0%	8	2%	20	4%	10	4%	0	0%	0	0	0%
	Playground_d	สนามเด็กเล่น	115	40%	149	34%	136	26%	29	11%	25	29%	9	1	35%
	PoolTable_d	โต๊ะพูล	0	0%	3	1%	15	3%	6	2%	2	2%	4	0	15%
	PuttGolfField_d	สนามพัตต์กอล์ฟ	2	1%	2	0%	3	1%	10	4%	2	2%	1	0	4%
	Tennis_d	เทนนิส	0	0%	2	0%	2	0%	4	2%	0	0%	1	0	4%
YogaRoom_d	ห้องโยคะ	0	0%	5	1%	21	4%	11	4%	8	9%	3	0	12%	
5. ชั้นพื้นที่ส่วนกลางเชิงพักผ่อนหย่อนใจ	ClubHouse_d	ห้องสโมสร	77	27%	83	19%	98	19%	52	20%	22	25%	6	0	23%
	CoworkingSpace_d	สถานที่ทำงานรวม	3	1%	12	3%	27	5%	14	5%	13	15%	2	0	8%
	FountainYard_d	ลานน้ำพุ	0	0%	0	0%	0	0%	3	1%	1	1%	0	0	0%
	FragrantGarden_d	สวนไม้หอม	0	0%	2	0%	10	2%	4	2%	4	5%	2	0	8%
	Jacuzzi_d	จากุซซี่	3	1%	6	1%	27	5%	19	7%	16	18%	3	0	12%
	Lake_d	ทะเลสาบ	2	1%	4	1%	2	0%	2	1%	0	0%	0	0	0%
	Library_d	ห้องสมุด	85	30%	102	23%	99	19%	65	25%	27	31%	8	0	31%
	LivingLounge_d	ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง	2	1%	5	1%	29	6%	25	10%	18	21%	8	0	31%
	Lotus_d	สระบัว	0	0%	0	0%	1	0%	4	2%	0	0%	0	0	0%
	MeetingRoom_d	ห้องประชุม	26	9%	9	2%	24	5%	7	3%	5	6%	4	0	15%
	MultPurposeYard_d	ลานอเนกประสงค์	8	3%	7	2%	32	6%	1	0%	0	0%	2	0	8%
	Onsen_d	ออนเซ็น	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	3	0	12%
	OutdoorSeat_d	ที่นั่งรับรองกลางแจ้ง	0	0%	1	0%	5	1%	1	0%	2	2%	3	0	12%
	Pavilion_d	ศาลาพักผ่อน	0	0%	4	1%	25	5%	16	6%	1	1%	1	0	4%
	SaunaSteam_d	ห้องอบไอน้ำ	8	3%	39	9%	123	24%	81	32%	31	36%	11	0	42%
TeaRoom_d	ห้องน้ำชา	3	1%	4	1%	17	3%	1	0%	8	9%	1	0	4%	
Theater_d	ห้องชมภาพยนตร์	0	0%	5	1%	9	2%	21	8%	10	11%	1	0	4%	
จำนวนรวม			285		444		515		257		87		26		

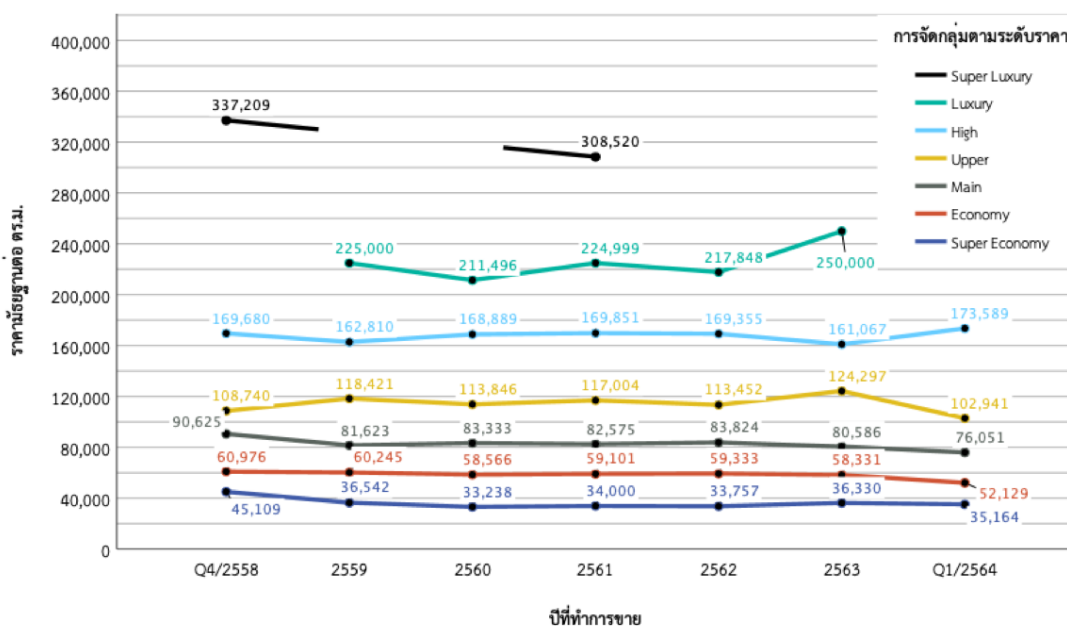
จากข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด 5 กลุ่มพบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานที่พบว่ามีการจัดสรรในทุกกลุ่มระดับราคา สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ระบบเคีย์การ์ด มีการจัดสรรเฉลี่ย 64.4% ของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ทั้งหมด สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ ได้แก่ สวน มีการจัดสรรทุกกลุ่มระดับราคาเฉลี่ย 87% สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการบริหาร ได้แก่ กล้อง CCTV มีการจัดสรรเฉลี่ย 88.2% และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 97.3% สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม ได้แก่ สระว่ายน้ำ มีการจัดสรรเฉลี่ย 91% และห้องออกกำลังกาย 85% และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อน/ทำงาน มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่พบน้อยที่สุดในทุกกลุ่มสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ห้องสโมสรและห้องสมุด ที่มีการจัดสรรเฉลี่ยที่ 22.2% และ 26.5% ตามลำดับ และอีกข้อสังเกตสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับพบว่าผู้ที่ลงประกาศขายมักไม่เลือกตอบสิ่งอำนวยความสะดวกในกลุ่มนี้ตอนลงประกาศขาย เช่น สัญญาณเตือนไฟไหม้ เป็นต้น

4.2 ระดับราคาเฉลี่ยคอนโดมิเนียมมือสอง

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของราคาเฉลี่ย โดยพิจารณาจากราคามัธยฐานของคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์แบ่งตามกลุ่มระดับราคา สามารถวิเคราะห์แบ่งออกเป็น 3 ช่วงเวลา (ภาพ 13) ดังนี้:

- 1) ในช่วงก่อนโควิด-19 ระหว่างปี 2558 ถึง 2562 ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงราคาต่อ ตร.ม. ของกลุ่ม Economy มีการแกว่งตัวของราคาน้อยที่สุดในกลุ่มระดับราคาทั้งหมด มีการปรับลดเพียง -1.2% ในปี 2559 ในขณะที่ราคากลุ่ม Super Economy Main และ High มีการปรับตัวลดลง 18.99% 9.93% และ 4.05% ตามลำดับ
- 2) ในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปี 2563 ราคากลุ่ม Economy Main และ High ได้มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยที่ 1.69% 3.86% และ 4.89% ตามลำดับ แต่ในทางกลับกันกลุ่มที่ราคาปรับตัวขึ้นได้แก่ กลุ่ม Super Economy Upper และ Luxury ที่ 7.62% 9.56% และ 14.76% ตามลำดับ
- 3) ในช่วงหลังจากการเริ่มแพร่ระบาดของโควิด-19 ในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยรวมราคาของทุกกลุ่มมีการปรับตัวลดลง โดยกลุ่มที่ปรับลดสูงสุด 2 กลุ่มได้แก่ กลุ่ม Upper ที่ 17.18% และ Economy ที่ 10.63% มีเพียงกลุ่ม High ที่ราคาปรับขึ้นมากที่สุดที่ 7.77%

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)



ภาพ 13 ระดับราคาเฉลี่ยห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มระดับราคาและปีที่ทำการขาย
ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 19 อัตราการเปลี่ยนแปลงรายปีของราคาเฉลี่ยแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

การจัดกลุ่มตามระดับราคา	Q4/2558	2559	2560	2561	2562	2563	Q1/2564
Super Luxury							
Luxury			-6.00%	6.38%	-3.18%	14.76%	
High		-4.05%	3.73%	0.57%	-0.29%	-4.89%	7.77%
Upper		8.90%	-3.86%	2.77%	-3.04%	9.56%	-17.18%
Main		-9.93%	2.10%	-0.91%	1.51%	-3.86%	-5.63%
Economy		-1.20%	-2.79%	0.91%	0.39%	-1.69%	-10.63%
Super Economy		-18.99%	-9.04%	2.29%	-0.71%	7.62%	-3.21%

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ข้างต้นพบว่า การปรับตัวราคาเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มในช่วงก่อนและหลังเกิดโควิด-19 มีความแตกต่างกัน (ตาราง 19) ในช่วงก่อนโควิด-19 ระหว่างไตรมาส 4 ปี 2558 ถึง 2562 ในภาพรวมราคาเฉลี่ยกลุ่ม Super Economy มีการปรับลดลงมากที่สุดเฉลี่ย 6.61% ในขณะที่กลุ่มอื่นๆ ก่อนช่วงทรงตัวปรับลดลงเพียงเล็กน้อย และสังเกตได้ว่าโดยรวมราคาเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มได้เริ่มมีการปรับลดลงอย่างชัดเจนในไตรมาส 1 ปี 2564 ซึ่งเป็นปีที่หลังเกิดโควิด-19 แล้ว โดย 2 กลุ่มที่ปรับลดลงมากที่สุดได้แก่ Upper ที่ 17.18% และ Economy ที่ 10.63% ยกเว้นกลุ่ม High ที่มีการปรับลดลง 4.89% ในปี 2563 ที่เริ่มเกิดการแพร่ระบาดโควิด-19 แต่ได้ปรับเพิ่มขึ้นสวนทางกับกลุ่มอื่น 7.77% ในไตรมาส 1 ปี 2564

4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างราคาและคุณลักษณะคอนโดมิเนียมมือสอง

จากการประมวลผลค่าสหสัมพันธ์ (correlation analysis) หรือความสัมพันธ์ของราคาขายต่อ ตร.ม. กับ ข้อมูลตัวแปรต่างๆ ด้วยโปรแกรม SPSS สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มตัวแปรทั้งหมด 4 กลุ่มหลัก ได้แก่ ตัวแปรกลุ่ม คุณลักษณะสินทรัพย์ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก โดยสามารถสรุปผลค่าสหสัมพันธ์ได้ดังนี้แบ่งตามกลุ่ม ตัวแปร:

4.3.1 ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะ

ประกอบด้วย 8 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี) จำนวนหน่วยทั้งหมด พื้นที่ใช้สอย/ ขนาดห้อง (ตร.ม.) ห้องสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอนและมากกว่า และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล โดยทุกตัวแปร ในกลุ่มนี้มีความสำคัญทางสถิติกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% ทั้งหมด จากการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ของตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะกับราคาต่อ ตร.ม. (ตาราง 20) พบว่า:

- (1) ตัวแปรที่มีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง มีค่าสหสัมพันธ์ที่ 0.444 การมีคุณลักษณะเป็น 2 ห้องนอนที่ 0.096 1 ห้องนอนที่ 0.079 และพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) ที่ 0.047 ตามลำดับ
- (2) ตัวแปรที่มีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาต่อ ตร.ม. ได้แก่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี) มีค่าสหสัมพันธ์ที่ -0.425 การเป็นคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาลมีค่าที่ -0.253 จำนวนหน่วยทั้งหมดมีค่า -0.198 และการมีคุณลักษณะเป็นห้องสตูดิโอที่ -0.171 ตามลำดับ

ตาราง 20 ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรคุณลักษณะและราคาต่อ ตร.ม.

ตัวแปร	คุณลักษณะ	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)			
		ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวนข้อมูล (n.)	
คุณลักษณะ	Floor_M	ชั้นที่ตั้ง	.444**	<.001	4094
	Property Age (Year)	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-.425**	<.001	4168
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-.198**	<.001	4168
	unitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	.047**	<.001	4168
	Room_Studio_d	ห้องสตูดิโอ	-.171**	<.001	4168
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	.079**	<.001	4168
	Room_2BR_d	2 ห้องนอนและมากกว่า	.096**	<.001	4168
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-.253**	<.001	4168

** มีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.01 (2-tailed)

* มีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.05 (2-tailed)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

4.3.2 ตัวแปรกลุ่มที่ตั้ง

ประกอบด้วย 3 ตัวแปร ได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT), ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง และการจัดกลุ่มทำเลที่ตั้งตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร โดยทุกตัวแปรในกลุ่มนี้มีนัยความสำคัญทางสถิติกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% ทั้งหมด จากการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ของตัวแปรกลุ่มที่ตั้งกับราคาต่อ ตร.ม. (ตาราง 21) พบว่าทั้งหมดที่มีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT) มีค่าสหสัมพันธ์ที่ -0.373 การจัดกลุ่มทำเลที่ตั้งตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานครที่ -0.241 และระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียงที่ -0.235 ตามลำดับ

ตาราง 21 ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรที่ตั้งและราคาต่อ ตร.ม.

ตัวแปร	คุณลักษณะ	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)		
		ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวนข้อมูล (n.)
ที่ตั้ง	C_DistanceTrain	-0.373**	<.001	4168
	C_distanceExpressway	-0.235**	<.001	4168
	Bangkok Grouping II	-0.241**	<.001	4168

** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.01 (2-tailed)

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.05 (2-tailed)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

4.3.3 ตัวแปรกลุ่มเวลา

ประกอบด้วย 2 ตัวแปร ได้แก่ ระยะเวลาที่ประกาศขาย (วัน) และปีที่ทำการขาย โดยทุกตัวแปรในกลุ่มนี้มีนัยความสำคัญทางสถิติกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% ทั้งหมด จากการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ของตัวแปรกลุ่มที่ตั้งกับราคาต่อ ตร.ม. (ตาราง 22) ระยะเวลาที่ประกาศขาย (วัน) มีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ 0.065 และปีที่ทำการขายมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ -0.063

ตาราง 22 ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรเวลาและราคาต่อ ตร.ม.

ตัวแปร	คุณลักษณะ	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)		
		ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวนข้อมูล (n.)
เวลา	Listing Durations (days)	.065**	<.001	4168
	Year Listing Latest	-.063**	<.001	4168

** มีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.01 (2-tailed)

* มีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.05 (2-tailed)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

4.3.4 ตัวแปรกลุ่มสิ่งอำนวยความสะดวก

แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการบริการ ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม และทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อนและทำงาน รวมทั้งหมด 69 รายการ (ตาราง 23) โดยสามารถสรุปได้ดังนี้:

1) สิ่งอำนวยความสะดวกประเภททรัพย์สินส่วนบุคคล

- ระบบเคีย์การ์ดและระบบล็อคประตูอิเล็กทรอนิกส์ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ 0.160 และ 0.088 ตามลำดับ

2) สิ่งอำนวยความสะดวกตามกฎหมายบังคับ

- ที่จอดรถ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ 0.093
- สวนและลิฟต์โดยสาร มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 95% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ 0.058 และ 0.049 ตามลำดับ

3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อการบริการ

- ห้องรับรอง/ล็อบบี้ พนักงานบริการทั่วไป บริการทำความสะอาดรายวัน ระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ตไร้สาย และที่ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. เรียงตามลำดับ โดยมีค่าตั้งแต่ 0.068 ไปจนถึง 0.227
- ร้านค้า ร้านทำผม ห้องซักผ้า สัตว์เลี้ยง รถรับส่ง และตู้หยอดเหรียญ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาต่อ ตร.ม. เรียงตามลำดับ โดยมีค่าตั้งแต่ -0.071 ไปจนถึง -0.166
- ร้านกาแฟ และที่จอดรถอัตโนมัติ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 95% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ 0.061 และ 0.056 ตามลำดับ

4) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม

- สระว่ายน้ำ ห้องเล่นเกม ห้องโยคะ โต้ะพูล ห้องพื้นที่สร้างสรรค์ และสนามพัตกอล์ฟ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. เรียงตามลำดับ โดยมีค่าตั้งแต่ 0.078 ไปจนถึง 0.151
- ห้องรับประทานอาหาร สนามเด็กเล่น และสนามฟุตบอล มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาต่อ ตร.ม. โดยมีค่าสหสัมพันธ์ ที่ -0.177 -0.124 และ -0.071 ตามลำดับ
- เทนนิส มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 95% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ 0.056
- เลนจักรยาน และสนามบาสเกตบอล มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 95% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาต่อ ตร.ม. ที่ -0.056 และ -0.050 ตามลำดับ

5) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อน/ทำงาน

- ห้องอบไอน้ำ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง จากูซซี่ ห้องชมภาพยนตร์ ออนเซ็น สถานที่ทำงานรวม สวนไม้หอม ที่นั่งรับรองกลางแจ้ง ศาลาพักผ่อน ห้องน้ำชา และลานน้ำพุ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยมีค่าสหสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกับราคาต่อ ตร.ม. เรียงตามลำดับ โดยมีค่าตั้งแต่ 0.077 ไปจนถึง 0.275

ตาราง 23 ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกและราคาต่อ ตร.ม.

ประเภททรัพย์สิน	ตัวแปร	สิ่งอำนวยความสะดวก	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)		
			ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวน ข้อมูล (n.)
1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล	DigitalDoorLock_d	ระบบล็อกประตูอิเล็กทรอนิกส์	.088**	<.001	1614
	HomeAutomation_d	ระบบบ้านอัตโนมัติ	0.043	0.085	1614
	KeycardSystem_d	ระบบคีย์การ์ด	.160**	<.001	1614
2. ตามกฎหมายบังคับ	FireAlarm_d	สัญญาณเตือนไฟไหม้	0.017	0.489	1614
	GreenLandscape_D	พื้นที่สีเขียว	0.003	0.909	1614
	Parking_d	ที่จอดรถ	.093**	<.001	1614
	PassengerLifts_d	ลิฟต์โดยสาร	.049*	0.049	1614
	Park_d	สวน	.058*	0.021	1614

ประเภททรัพย์สิน	ตัวแปร	สิ่งอำนวยความสะดวก	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)		
			ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวน ข้อมูล (n.)
3. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบริการ	AutomatedParking_d	ที่จอดรถอัตโนมัติ	.056*	0.025	1614
	Cafe_d	ร้านกาแฟ	.061*	0.014	1614
	CCTV_d	กล้อง cctv	0.037	0.134	1614
	Concierge_d	พนักงานบริการทั่วไป	.131**	<.001	1614
	DailyCleaningService_d	บริการทำความสะอาดรายวัน	.090**	<.001	1614
	DriverRoom_d	ห้องพักคนขับรถ	-0.002	0.946	1614
	EVCharger_d	ที่ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า	.068**	0.007	1614
	IPTV_d	ระบบทีวีที่ถ่ายทอดผ่านอินเทอร์เน็ต	0.002	0.934	1614
	LaundryRoom_d	ห้องซักผ้า	-.095**	<.001	1614
	Lobby_d	ห้องรับรอง/ล็อบบี้	.227**	<.001	1614
	Locker_d	ตู้เก็บของ	-0.029	0.248	1614
	Mailbox_d	ตู้จดหมาย	0.044	0.078	1614
	Pet_d	สัตว์เลี้ยง	-.078**	0.002	1614
	Retails_d	ร้านค้า	-.166**	<.001	1614
	Salon_d	ร้านทำผม	-.097**	<.001	1614
	SecurityGuard_d	เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย	0.043	0.086	1614
	ShuttleBus_d	รถรับส่ง	-.073**	0.003	1614
	SolarStation_d	สถานีพลังงานแสงอาทิตย์	-0.024	0.343	1614
	VendingMachine_d	ตู้หยอดเหรียญ	-.071**	0.004	1614
	WiFiInternet_d	ระบบเครือข่ายไร้สายอินเทอร์เน็ต	.092**	<.001	1614
4. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม	SwimmingPool_d	สระว่ายน้ำ	.151**	<.001	1614
	AerobicRoom_d	ห้องแอโรบิค	0.009	0.706	1614
	BadmintonCourt_d	คอร์ทแบดมินตัน	0.004	0.862	1614
	BasketballField_d	สนามบาสเกตบอล	-.050*	0.046	1614
	BBO_d	บาร์บีคิว	0.022	0.388	1614
	BikeLane_d	เลนจักรยาน	-.056*	0.025	1614
	Boxing_d	ลานชกมวย	-0.011	0.657	1614
	CreativeSpaceRoom_d	ห้องพื้นที่สร้างสรรค์	.085**	<.001	1614
	DiningRoom_d	ห้องรับประทานอาหาร	-.177**	<.001	1614
	DressingRoom_d	ห้องแต่งตัว	0.036	0.151	1614
	Fitness_d	ห้องออกกำลังกาย	-0.009	0.723	1614
	FootballField_d	สนามฟุตบอล	-0.009	0.729	1614
	FutsalField_d	สนามฟุตซอล	-.071**	0.004	1614
	GameRoom_d	ห้องเล่นเกม	.149**	<.001	1614
	JoggingTrack_d	ลู่วิ่ง	-0.002	0.947	1614
	KaraokeRoom_d	ห้องคาราโอเกะ	0.031	0.211	1614
	Kids_d	ห้องเด็กเล่น	-0.044	0.079	1614
	Party_d	สถานที่จัดงานสังสรรค์	-0.002	0.927	1614
	PingpongRoom_d	ห้องปิงปอง	0.026	0.303	1614
	Playground_d	สนามเด็กเล่น	-.124**	<.001	1614
	PoolTable_d	โต๊ะพูล	.112**	<.001	1614
	PuttGolfField_d	สนามพัตกอล์ฟ	.078**	0.002	1614
	Tennis_d	เทนนิส	.056*	0.026	1614
YogaRoom_d	ห้องโยคะ	.134**	<.001	1614	

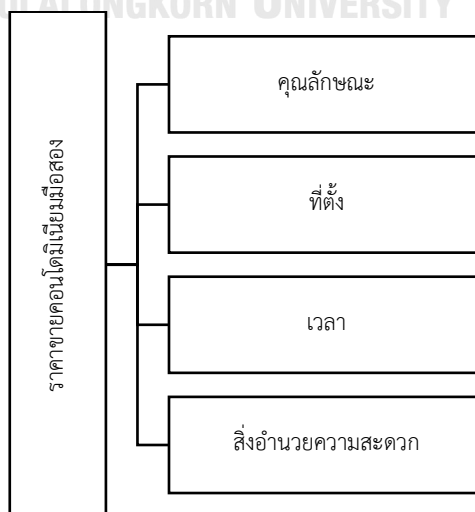
ประเภททรัพย์สิน	ตัวแปร	สิ่งอำนวยความสะดวก	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)		
			ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวน ข้อมูล (n.)
5. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อน/ทำงาน	ClubHouse_d	ห้องสโมสร	0.001	0.96	1614
	CoworkingSpace_d	สถานที่ทำงานรวม	.137**	<.001	1614
	FountainYard_d	ลานน้ำพุ	.077**	0.002	1614
	FragrantGarden_d	สวนไม้หอม	.108**	<.001	1614
	Jacuzzi_d	จากุซซี่	.194**	<.001	1614
	Lake_d	ทะเลสาบ	-0.014	0.581	1614
	Library_d	ห้องสมุด	0.015	0.538	1614
	LivingLounge_d	ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง	.259**	<.001	1614
	Lotus_d	สระบัว	0.041	0.102	1614
	MeetingRoom_d	ห้องประชุม	0	0.997	1614
	MultPurposeYard_d	ลานอเนกประสงค์	-0.008	0.756	1614
	Onsen_d	ออนเซ็น	.172**	<.001	1614
	OutdoorSeat_d	ที่นั่งรับรองกลางแจ้ง	.108**	<.001	1614
	Pavilion_d	ศาลาพักผ่อน	.098**	<.001	1614
	SaunaSteam_d	ห้องอบไอน้ำ	.275**	<.001	1614
	TeaRoom_d	ห้องน้ำชา	.084**	<.001	1614
	Theater_d	ห้องชมภาพยนตร์	.173**	<.001	1614
จำนวนรวม					1614

** มีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.01 (2-tailed)

* มีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.05 (2-tailed)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากการประมวลผลค่าสหสัมพันธ์หรือความสัมพันธ์ระหว่างราคาขายต่อ ตร.ม. กับข้อมูลตัวแปรทั้งหมด 4 กลุ่มหลักได้แก่ กลุ่มคุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก สามารถสรุปได้ตามภาพ 14 ดังนี้:



ภาพ 14 สรุปกลุ่มตัวแปรที่นำมาประมวลผลค่าสหสัมพันธ์กับราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง ที่มา: สรุปโดยผู้วิจัย

โดยผู้วิจัยได้คัดเลือกตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% สำหรับกลุ่มตัวแปรคุณลักษณะ ที่ตั้ง และเวลา และที่ 0.01 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 99% สำหรับกลุ่มตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากกลุ่มตัวแปรนี้มีจำนวนมาก จึงได้คัดกรองให้เหลือตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ต่อราคาขายในระดับความเชื่อมั่นที่สูงขึ้น ดังนั้นจึงเลือกใช้ที่ระดับความเชื่อมั่นที่ 99% เพื่อนำมาพัฒนาเป็นแบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองต่อไปเพื่อนำค่าสัมประสิทธิ์มาคำนวณเป็นค่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง โดยสามารถสรุปตัวแปรได้ตามตาราง 24 ทั้งหมด 47 ตัวแปร ดังนี้:

ตาราง 24 ค่าสหสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรและราคาต่อ ตร.ม. ที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99%

ตัวแปร	คุณลักษณะ	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)			
		ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวนข้อมูล (n.)	
คุณลักษณะ	Floor_M	ชั้นที่ตั้ง	.444**	<.001	4094
	Property Age (Year)	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-.425**	<.001	4168
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-.198**	<.001	4168
	unitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	.047**	<.001	4168
	Room_Studio_d	ห้องสตูดิโอ	-.171**	<.001	4168
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	.079**	<.001	4168
	Room_2BR_d	2 ห้องนอนและมากกว่า	.096**	<.001	4168
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-.253**	<.001	4168
ที่ตั้ง	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT)	-.373**	<.001	4168
	C_distanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-.235**	<.001	4168
	Bangkok Grouping II	การจัดกลุ่มทำเลที่ตั้งตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร	-.241**	<.001	4168
เวลา	Listing Durations (days)	ระยะเวลาที่ประกาศขาย (วัน)	.065**	<.001	4168
	Year Listing Latest	ปีที่ทำการขาย	-.063**	<.001	4168
1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล	DigitalDoorLock_d	ระบบล็อกประตูอิเล็กทรอนิกส์	.088**	<.001	1614
	KeycardSystem_d	ระบบคีย์การ์ด	.160**	<.001	1614
2	Parking_d	ที่จอดรถ	.093**	<.001	1614
3. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบริการ	Concierge_d	พนักงานบริการทั่วไป	.131**	<.001	1614
	DailyCleaningService_d	บริการทำความสะอาดรายวัน	.090**	<.001	1614
	EVCharger_d	ที่ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า	.068**	0.007	1614
	LaundryRoom_d	ห้องซักผ้า	-.095**	<.001	1614
	Lobby_d	ห้องรับรอง/ล็อบบี้	.227**	<.001	1614
	Pet_d	สัตว์เลี้ยง	-.078**	0.002	1614
	Retails_d	ร้านค้า	-.166**	<.001	1614
	Salon_d	ร้านทำผม	-.097**	<.001	1614
	ShuttleBus_d	รถรับส่ง	-.073**	0.003	1614
	VendingMachine_d	ตู้หยอดเหรียญ	-.071**	0.004	1614
	WiFiInternet_d	ระบบเครือข่ายไร้สายอินเทอร์เน็ต	.092**	<.001	1614

ตัวแปร	คุณลักษณะ	ความสัมพันธ์ (Pearson Correlation)			
		ราคาต่อ ตร.ม. (Price per sq.m.)	ความสำคัญทางสถิติ Sig. (2-tailed)	จำนวนข้อมูล (n.)	
4. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม	SwimmingPool_d	สระว่ายน้ำ	.151**	<.001	1614
	CreativeSpaceRoom_d	ห้องพื้นที่สร้างสรรค์	.085**	<.001	1614
	DiningRoom_d	ห้องรับประทานอาหาร	-.177**	<.001	1614
	FutsalField_d	สนามฟุตซอล	-.071**	0.004	1614
	GameRoom_d	ห้องเล่นเกม	.149**	<.001	1614
	Playground_d	สนามเด็กเล่น	-.124**	<.001	1614
	PoolTable_d	โต๊ะพูล	.112**	<.001	1614
	PuttGolfField_d	สนามพัตกอล์ฟ	.078**	0.002	1614
	YogaRoom_d	ห้องโยคะ	.134**	<.001	1614
	5. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อน/ทำงาน	CoworkingSpace_d	สถานที่ทำงานรวม	.137**	<.001	1614
FountainYard_d		ลานน้ำพุ	.077**	0.002	1614
FragrantGarden_d		สวนไม้หอม	.108**	<.001	1614
Jacuzzi_d		จกuzzi	.194**	<.001	1614
LivingLounge_d		ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง	.259**	<.001	1614
Onsen_d		ออนเซ็น	.172**	<.001	1614
OutdoorSeat_d		ที่นั่งรับรองกลางแจ้ง	.108**	<.001	1614
Pavilion_d		ศาลาพักผ่อน	.098**	<.001	1614
SaunaSteam_d		ห้องอบไอน้ำ	.275**	<.001	1614
TeaRoom_d		ห้องน้ำชา	.084**	<.001	1614
Theater_d		ห้องชมภาพยนตร์	.173**	<.001	1614

** ความสัมพันธ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.01

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย CHULALONGKORN UNIVERSITY

4.4 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง

ในการคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง ผู้วิจัยอ้างอิงรูปแบบแบบจำลองสมการถดถอย log-linear แบบวิธี Time dummy hedonic จากธนาคารแห่งประเทศไทยที่กำหนดแบบจำลองและคำนวณดัชนีราคาตามคู่มือโดย International Monetary Fund (IMF) (2020) การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการวิเคราะห์ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์และนัยสำคัญทางสถิติต่อราคา โดยมีการทดลองสร้างแบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง 2 รูปแบบได้แก่:

4.4.1 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวม 3 กลุ่มตัวแปร ประกอบด้วย คุณลักษณะ ที่ตั้ง และเวลา อ้างอิงตามแนวทางของธนาคารแห่งประเทศไทย

4.4.2 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวม 4 กลุ่มตัวแปร ประกอบด้วย คุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก อ้างอิงตามแนวทางของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยผู้วิจัยได้ทดลองเพิ่มตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อเปรียบเทียบแบบจำลอง

ผู้วิจัยทำการเปรียบเทียบเพื่อหาแบบจำลองที่มีค่า R Square หรือค่าชี้วัดตัวแปรในสมการเชิงเส้นที่สามารถอธิบายความผันแปรได้ดีกว่า และคัดเลือกตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติเท่ากับหรือต่ำกว่า 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% เพื่อนำแบบจำลองนั้นมาคำนวณค่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองต่อไป

$$\ln(P^t) = \text{Constant}^t + \sum_{k=1}^K \hat{\beta}_k^t x_k^t + \sum_{p=2}^{12} \hat{\alpha}_p^t TD_p^t$$

โดยกำหนดให้:

Constant^t	=	ค่าคงที่ในช่วงเวลา t
$\hat{\beta}_k^t$	=	ค่าสัมประสิทธิ์ของลักษณะที่อยู่อาศัยในช่วงเวลา t
x_k^t	=	ลักษณะที่อยู่อาศัยในช่วงเวลา t
$\hat{\alpha}_p^t$	=	ค่าสัมประสิทธิ์พัฒนาการของราคาในช่วงเวลา t
TD_p^t	=	ตัวแปรหุ่นของเวลา

4.4.1 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวมตัวแปรคุณลักษณะ ที่ตั้ง และ เวลา

1) แบบจำลอง 1.1

ผู้วิจัยนำตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะ ที่ตั้ง และเวลา ที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 จากการประมวลข้อมูลหาค่าสหสัมพันธ์โดย SPSS และนำมาประมวลผลในแบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองอ้างอิงรูปแบบตามแนวทางธนาคารแห่งประเทศไทยและ IMF ได้เป็นแบบจำลอง 1.1 ดังนี้:

$$\begin{aligned} \ln(P^i) = & \text{ค่าคงที่} + \hat{\beta}_1 \text{Floor_M} + \hat{\beta}_2 \text{PropertyAge} + \hat{\beta}_3 \text{TotalCondoUnit} + \hat{\beta}_4 \text{UnitArea} \\ & + \hat{\beta}_5 \text{Room_Studio_d} + \hat{\beta}_6 \text{Room_1Br_d} + \hat{\beta}_7 \text{Room_2Br_d} + \hat{\beta}_8 \text{GovtHousing_d} \\ & + \hat{\beta}_9 \text{C_DistanceTrain} + \hat{\beta}_{10} \text{C_DistanceExpressway} + \hat{\beta}_{11} \text{G_NThonburi_d} \\ & + \hat{\beta}_{12} \text{G_MidBkk_d} + \hat{\beta}_{13} \text{G_SouthBkk_d} + \hat{\beta}_{14} \text{G_NorthBkk_d} + \hat{\beta}_{15} \text{G_SThonburi_d} \\ & + \hat{\beta}_{16} \text{G_EastBkk_d} + \hat{\beta}_{17} \text{G_Nonthaburi_d} + \hat{\beta}_{18} \text{G_Samutprakan_d} + \hat{\beta}_{19} \text{G_Others_d} \\ & + \hat{\alpha}_1 \text{ListingDurationDays} + \hat{\alpha}_2 \text{Year_2016_d} + \hat{\alpha}_3 \text{Year_2017_d} + \hat{\alpha}_4 \text{Year_2018_d} \\ & + \hat{\alpha}_5 \text{Year_2019_d} + \hat{\alpha}_6 \text{Year_2020_d} + \hat{\alpha}_7 \text{Year_2021_d} \end{aligned}$$

จากการประมวลแบบจำลอง 1.1 ด้วยโปรแกรม SPSS ได้ผลการวิเคราะห์ตามตาราง 25 โดยตารางข้อมูลประกอบด้วย ตัวแปร ชื่อตัวแปร ค่าสัมประสิทธิ์ของแต่ละตัวแปรและค่านัยสำคัญทางสถิติ และพบว่า:

- (1) ทุกตัวแปรมีนัยสำคัญทางสถิติต่อลอการิทึมราคาขายที่ 0.01 ยกเว้นตัวแปร: 2 ห้องนอนและมากกว่าระยะเวลาการประกาศขาย และตัวแปรหุ่นเวลาที่ใช้ค่าสัมประสิทธิ์สำหรับการคำนวณค่าดัชนีราคา
- (2) ตัวแปรที่ถูกตัดออกจากปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (multicollinearity) (ตาราง 26) ได้แก่: ห้องสตูดิโอและที่ตั้งกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นตัวแปรหุ่นทั้งคู่และเป็นไปตามหลักการที่ตัวแปรหุ่นจะมีได้จำนวน $m-1$ ของจำนวนหมวดหมู่ตัวแปรเชิงคุณภาพทั้งหมด (qualitative variables) (Damodar N, G., 2004)
- (3) ค่า R Square หรือค่าความสามารถในการอธิบายความผันแปรของสมการถดถอยของแบบจำลอง 1.1 อยู่ที่ 0.712 หรือ 71.2% (ตาราง 27)

จากข้อมูลดังกล่าวสามารถอธิบายได้ว่าแบบจำลอง 1.1 มี 2 ตัวแปรที่สามารถทดลองนำออกเพื่อเปรียบเทียบค่า R Square ได้ ได้แก่ ตัวแปร 2 ห้องนอนและระยะเวลาการประกาศขาย ซึ่งค่า R Square ของแบบจำลอง 1.1 อยู่ที่ 0.712 โดยที่ค่าที่ 1.0 คือสมการที่สามารถอธิบายความผันแปรได้โดยสมบูรณ์ (Perfect Fit) (Damodar N, G., 2004)

ตาราง 25 แบบจำลอง 1.1: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง (n = 4,168)

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized	Sig.	
		Coefficients Beta		
(Constant)	ค่าคงที่		0.0000	
คุณลักษณะ	Floor_M	ชั้นที่ตั้ง	0.201	<.001
	UnitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.154	<.001
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	0.076	<.001
	Room_2BR_d	2 ห้องนอนและมากกว่า	0.013	0.2980
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-0.037	<.001
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-0.254	<.001
	Property Age (Year)	อายุของสิ่งทรมทรัพย์ (ปี)	-0.53	0.0000
ที่ตั้ง	C_DistanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-0.08	<.001
	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT)	-0.124	<.001
	G_SouthBkk_d	กรุงเทพใต้	-0.064	<.001
	G_NThonburi_d	กรุงธนเหนือ	-0.11	<.001
	G_Others_d	ปริมณฑลอื่นๆ	-0.138	<.001
	G_SThonburi_d	กรุงธนใต้	-0.151	<.001
	G_NorthBkk_d	กรุงเทพเหนือ	-0.183	<.001
	G_Samutprakan_d	สมุทรปราการ	-0.184	<.001
	G_EastBkk_d	กรุงเทพตะวันออก	-0.193	<.001
	G_Nonthaburi_d	นนทบุรี	-0.223	<.001
เวลา	Listing Durations (days)	ระยะเวลาการประกาศขาย	0.064	0.0820
	Year_2016_d	ขายปี 2559	-0.053	0.1740
	Year_2017_d	ขายปี 2560	-0.053	0.2560
	Year_2018_d	ขายปี 2561	-0.043	0.4730
	Year_2019_d	ขายปี 2562	-0.033	0.5650
	Year_2020_d	ขายปี 2563	-0.029	0.5740
	Year_2021_d	ขายปี 2564	-0.018	0.2800

ตัวแปรตาม: C_In_PriceSqm (ลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 26 แบบจำลอง 1.1: ตัวแปรที่ถูกคัดออกจากปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Multicollinearity)

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Beta In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics		
						Tolerance	VF	Minimum Tolerance
Room_Studio_d	ห้องสตูดิโอ	.b	.	.	.	0.	.	0.00
G_MidBkk_d	กรุงเทพมหานคร	.b	.	.	.	0.	.	0.00

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 27 แบบจำลอง 1.1: ค่า R Square (n = 4,168)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1.1	.844a	0.712	0.71	0.33277

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

หากนำค่าสัมประสิทธิ์มาแทนในแบบจำลอง 1.1 จะได้แบบจำลองดังนี้:

$$\ln(P^i) = 0.201 \text{ Floor_M} + 0.154 \text{ UnitArea} + 0.076 \text{ Room_1Br_d} + 0.013 \text{ Room_2Br_d} - 0.037 \text{ TotalCondoUnit} - 0.254 \text{ GovtHousing_d} - 0.53 \text{ PropertyAge} - 0.08 \text{ C_DistanceExpressway} - 0.124 \text{ C_DistanceTrain} - 0.064 \text{ G_SouthBkk_d} - 0.11 \text{ G_NThonburi_d} - 0.138 \text{ G_Others_d} - 0.151 \text{ G_SThonburi_d} - 0.183 \text{ G_NorthBkk_d} - 0.184 \text{ G_Samutprakan_d} - 0.193 \text{ G_EastBkk_d} - 0.223 \text{ G_Nonthaburi_d} + 0.064 \text{ ListingDurationDays} - 0.053 \text{ Year_2016_d} - 0.053 \text{ Year_2017_d} - 0.043 \text{ Year_2018_d} - 0.033 \text{ Year_2019_d} - 0.029 \text{ Year_2020_d} - 0.018 \text{ Year_2021_d}$$

2) แบบจำลอง 1.2

จากผลการประมวลข้อมูลแบบจำลองสมการถดถอยที่ 1.1 ผู้วิจัยจึงนำตัวแปรที่มีค่านัยสำคัญทางสถิติต่ำกว่าระดับ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ต่ำกว่า 99% ออก ได้แก่ 2 ห้องนอนและมากกว่า และระยะเวลาการประกาศขาย สามารถสรุปเป็นสมการแบบจำลอง 1.2 ดังนี้:

$$\ln(P^i) = \alpha_0 + \hat{\beta}_1 \text{Floor_M} + \hat{\beta}_2 \text{PropertyAge} + \hat{\beta}_3 \text{TotalCondoUnit} + \hat{\beta}_4 \text{UnitArea} + \hat{\beta}_6 \text{Room_1Br_d} + \hat{\beta}_8 \text{GovtHousing_d} + \hat{\beta}_9 \text{C_DistanceTrain} + \hat{\beta}_{10} \text{C_DistanceExpressway} + \hat{\beta}_{11} \text{G_NThonburi_d} + \hat{\beta}_{13} \text{G_SouthBkk_d} + \hat{\beta}_{14} \text{G_NorthBkk_d} + \hat{\beta}_{15} \text{G_SThonburi_d} + \hat{\beta}_{16} \text{G_EastBkk_d} + \hat{\beta}_{17} \text{G_Nonthaburi_d} + \hat{\beta}_{18} \text{G_Samutprakan_d} + \hat{\beta}_{19} \text{G_Others_d} + \hat{\alpha}_2 \text{Year_2016_d} + \hat{\alpha}_3 \text{Year_2017_d} + \hat{\alpha}_4 \text{Year_2018_d} + \hat{\alpha}_5 \text{Year_2019_d} + \hat{\alpha}_6 \text{Year_2020_d} + \hat{\alpha}_7 \text{Year_2021_d}$$

ตาราง 28 แบบจำลอง 1.2: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง (n = 4,168)

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized Coefficients	Sig.
		Beta	
	(Constant)	ค่าคงที่	0.0000
คุณลักษณะ	Floor_M	ชั้นที่ตั้ง	<.001
	UnitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	<.001
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	<.001
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	<.001
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	<.001
	Property Age (Year)	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	0.0000
ที่ตั้ง	C_DistanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	<.001
	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT)	<.001
	G_SouthBkk_d	กรุงเทพใต้	<.001
	G_NThonburi_d	กรุงเทพมหานคร	<.001
	G_Others_d	ปริมณฑลอื่นๆ	<.001
	G_SThonburi_d	กรุงเทพมหานคร	<.001
	G_NorthBkk_d	กรุงเทพเหนือ	<.001
	G_Samutprakan_d	สมุทรปราการ	<.001
	G_EastBkk_d	กรุงเทพตะวันออก	<.001
	G_Nonthaburi_d	นนทบุรี	<.001
เวลา	Year_2016_d	ขายปี 2559	0.0950
	Year_2017_d	ขายปี 2560	0.0440
	Year_2018_d	ขายปี 2561	0.0320
	Year_2019_d	ขายปี 2562	0.0100
	Year_2020_d	ขายปี 2563	0.0020
	Year_2021_d	ขายปี 2564	<.001

ตัวแปรตาม: C_In_PriceSqm (ลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 29 แบบจำลอง 1.2: ค่า R Square (n = 4,168)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1.2	.844a	0.712	0.71	0.33286

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากการประมวลแบบจำลอง 1.1 ด้วยโปรแกรม SPSS ได้ผลการวิเคราะห์ตามตาราง 28 พบว่า:

- (1) ทุกตัวแปรมีความสำคัญทางสถิติต่อลอการิทึมราคาขายที่ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% ยกเว้นตัวแปร หนึ่งหน่วยปี ที่จะใช้ค่าสัมประสิทธิ์นี้สำหรับการคำนวณค่าดัชนีราคาเท่านั้น
- (2) ไม่มีตัวแปรที่ถูกตัดออกจากปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (multicollinearity)
- (3) ค่า R Square หรือค่าความสามารถในการอธิบายความผันแปรของสมการถดถอยของแบบจำลอง 1.2 อยู่ที่ 0.712 หรือ 71.2% (ตาราง 29)

จากข้อมูลดังกล่าวสามารถอธิบายได้ว่าค่า R Square ของแบบจำลอง 1.1 และ 1.2 นั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่ 0.712 หรือ 71.2% ดังนั้นการนำตัวแปร 2 ห้องนอนและมากกว่าและระยะเวลาการประกาศขาย ออกจึงไม่ส่งผลต่อค่า R Square หรือค่าความสามารถในการอธิบายความผันแปรของสมการถดถอยยังคงเท่าเดิม ผู้วิจัยจึงสามารถสรุปสมการแบบจำลอง 1.2 ได้ดังนี้:

$$\begin{aligned}
 \ln(P^i) = & 0.201 \text{ Floor_M} + 0.162 \text{ UnitArea} + 0.071 \text{ Room_1Br_d} \\
 & - 0.038 \text{ TotalCondoUnit} - 0.254 \text{ GovtHousing_d} - 0.532 \text{ PropertyAge} \\
 & - 0.08 \text{ C_DistanceExpressway} - 0.124 \text{ C_DistanceTrain} - 0.064 \text{ G_SouthBkk_d} \\
 & - 0.11 \text{ G_NThonburi_d} - 0.138 \text{ G_Others_d} - 0.151 \text{ G_SThonburi_d} \\
 & - 0.183 \text{ G_NorthBkk_d} - 0.184 \text{ G_Samutprakan_d} - 0.193 \text{ G_EastBkk_d} \\
 & - 0.223 \text{ G_Nonthaburi_d} - 0.064 \text{ Year_2016_d} - 0.085 \text{ Year_2017_d} \\
 & - 0.103 \text{ Year_2018_d} - 0.105 \text{ Year_2019_d} - 0.1 \text{ Year_2020_d} \\
 & - 0.039 \text{ Year_2021_d}
 \end{aligned}$$

4.4.2 แบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวมตัวแปรคุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก

1) แบบจำลอง 2.1

ผู้วิจัยนำแบบจำลอง 1.2 และเพิ่มตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสัมพันธ์และมีค่าสำคัญทางสถิติ ที่ 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% ประมวลผลข้อมูลรายการประกาศที่มีข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวก n= 1,614 สามารถสรุปเป็นสมการแบบจำลอง 2.1 ดังนี้:

$$\begin{aligned} \ln(P^t) = & \text{ค่าคงที่} + \hat{\beta}_1 \text{Floor_M} + \hat{\beta}_2 \text{PropertyAge} + \hat{\beta}_3 \text{TotalCondoUnit} + \hat{\beta}_4 \text{UnitArea} \\ & + \hat{\beta}_6 \text{Room_1Br_d} + \hat{\beta}_8 \text{GovtHousing_d} + \hat{\beta}_9 \text{C_DistanceTrain} \\ & + \hat{\beta}_{10} \text{C_DistanceExpressway} + \hat{\beta}_{11} \text{G_NThonburi_d} + \hat{\beta}_{13} \text{G_SouthBkk_d} \\ & + \hat{\beta}_{14} \text{G_NorthBkk_d} + \hat{\beta}_{15} \text{G_SThonburi_d} + \hat{\beta}_{16} \text{G_EastBkk_d} + \hat{\beta}_{17} \text{G_Nonthaburi_d} \\ & + \hat{\beta}_{18} \text{G_Samutprakan_d} + \hat{\beta}_{19} \text{G_Others_d} + \hat{\beta}_{20} \text{DigitalDoorLock_d} \\ & + \hat{\beta}_{21} \text{KeycardSystem_d} + \hat{\beta}_{22} \text{Parking_d} + \hat{\beta}_{23} \text{Concierge_d} \\ & + \hat{\beta}_{24} \text{DailyCleaningService_d} + \hat{\beta}_{25} \text{EVCharger_d} + \hat{\beta}_{26} \text{LaundryRoom_d} \\ & + \hat{\beta}_{27} \text{Lobby_d} + \hat{\beta}_{28} \text{Pet_d} + \hat{\beta}_{29} \text{Retail_d} + \hat{\beta}_{30} \text{Salon_d} + \hat{\beta}_{31} \text{ShuttleBus_d} \\ & + \hat{\beta}_{32} \text{VendingMachine_d} + \hat{\beta}_{33} \text{WifiInternet_d} + \hat{\beta}_{34} \text{SwimmingPool_d} \\ & + \hat{\beta}_{35} \text{CreativeSpaceRoom_d} + \hat{\beta}_{36} \text{DiningRoom_d} + \hat{\beta}_{37} \text{FutsalField_d} \\ & + \hat{\beta}_{38} \text{GameRoom_d} + \hat{\beta}_{39} \text{Playground_d} + \hat{\beta}_{40} \text{PoolTable_d} + \hat{\beta}_{41} \text{PuttGolfField_d} \\ & + \hat{\beta}_{42} \text{YogaRoom_d} + \hat{\beta}_{43} \text{CoworkingSpace_d} + \hat{\beta}_{44} \text{FountainYard_d} \\ & + \hat{\beta}_{45} \text{FragrantGarden_d} + \hat{\beta}_{46} \text{Jacuzzi_d} + \hat{\beta}_{47} \text{LivingLounge_d} \\ & + \hat{\beta}_{48} \text{Onsen_d} + \hat{\beta}_{49} \text{OutdoorSeat_d} + \hat{\beta}_{50} \text{Pavillion_d} \\ & + \hat{\beta}_{51} \text{SaunaSteam_d} + \hat{\beta}_{52} \text{TeaRoom_d} + \hat{\beta}_{53} \text{Theater_d} \\ & + \hat{\alpha}_2 \text{Year_2016_d} + \hat{\alpha}_3 \text{Year_2017_d} + \hat{\alpha}_4 \text{Year_2018_d} \\ & + \hat{\alpha}_5 \text{Year_2019_d} + \hat{\alpha}_6 \text{Year_2020_d} + \hat{\alpha}_7 \text{Year_2021_d} \end{aligned}$$

ตาราง 30 แบบจำลอง 2.1: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมเมื่อสอง (n = 1,614)

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized	Sig.	
		Coefficients Beta		
(Constant)	ค่าคงที่		0.0000	
คุณลักษณะ	Floor_M	ชั้นที่ตั้ง	0.2	<.001
	UnitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.121	<.001
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	0.034	0.0440
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-0.088	<.001
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-0.217	<.001
	Property Age (Year)	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-0.308	<.001
ที่ตั้ง	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT)	-0.059	0.0060
	C_DistanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-0.176	<.001
	G_SouthBkk_d	กรุงเทพใต้	-0.034	0.1410
	G_NThonburi_d	กรุงเทพมหานครเหนือ	-0.128	<.001
	G_Others_d	ปริมณฑลอื่นๆ	-0.139	<.001
	G_SThonburi_d	กรุงเทพมหานครใต้	-0.164	<.001
	G_EastBkk_d	กรุงเทพตะวันออก	-0.196	<.001
	G_NorthBkk_d	กรุงเทพเหนือ	-0.212	<.001
	G_Samutprakan_d	สมุทรปราการ	-0.232	<.001
	G_Nonthaburi_d	นนทบุรี	-0.266	<.001
1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล	DigitalDoorLock_d	ระบบล็อกประตูอิเล็กทรอนิกส์	0.039	0.0290
	KeycardSystem_d	ระบบคีย์การ์ด	-0.048	0.0160
2	Parking_d	ที่จอดรถ	0.013	0.4480
3. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบริการ	Lobby_d	ห้องรับรอง/ล็อบบี้	0.073	<.001
	ShuttleBus_d	รถรับส่ง	0.042	0.0330
	Concierge_d	พนักงานบริการทั่วไป	0.026	0.1970
	DailyCleaningService_d	บริการทำความสะอาดรายวัน	0.013	0.5190
	VendingMachine_d	ตู้หยอดเหรียญ	0.008	0.6700
	EVCharger_d	ที่ชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า	0.007	0.6420
	WiFiInternet_d	ระบบเครือข่ายไร้สายอินเทอร์เน็ต	0.001	0.9340
	LaundryRoom_d	ห้องซักผ้า	-0.023	0.2640
	Pet_d	สัตว์เลี้ยง	-0.04	0.0150
	Salon_d	ร้านทำผม	-0.045	0.0130
Retails_d	ร้านค้า	-0.066	0.0010	

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized	Sig.	
		Coefficients Beta		
4. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม	DiningRoom_d	ห้องรับประทานอาหาร	0.125	<.001
	SwimmingPool_d	สระว่ายน้ำ	0.08	<.001
	FutsalField_d	สนามฟุตซอล	0.072	0.0070
	GameRoom_d	ห้องเล่นเกม	0.05	0.0050
	CreativeSpaceRoom_d	ห้องพื้นที่สร้างสรรค์	0.04	0.0100
	PoolTable_d	โต๊ะพูล	0.025	0.1610
	Playground_d	สนามเด็กเล่น	-0.011	0.5600
	PuttGolfField_d	สนามพัตกอล์ฟ	-0.012	0.5080
	YogaRoom_d	ห้องโยคะ	-0.018	0.3460
5. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อน/ทำงาน	SaunaSteam_d	ห้องอบไอน้ำ	0.074	<.001
	Onsen_d	ออนเซ็น	0.068	<.001
	LivingLounge_d	ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง	0.061	0.0020
	TeaRoom_d	ห้องน้ำชา	0.047	0.0110
	CoworkingSpace_d	สถานที่ทำงานรวม	0.038	0.0360
	Jacuzzi_d	จกuzzi	0.036	0.0350
	OutdoorSeat_d	ที่นั่งรับรองกลางแจ้ง	0.023	0.1810
	Pavilion_d	ศาลาพักผ่อน	0.019	0.3530
	Theater_d	ห้องชมภาพยนตร์	0.008	0.6820
	FountainYard_d	ลานน้ำพุ	-0.006	0.7380
	FragrantGarden_d	สวนไม้หอม	-0.021	0.2550
เวลา	Year_2016_d	ขายปี 2559	-0.035	0.6520
	Year_2017_d	ขายปี 2560	-0.049	0.5780
	Year_2018_d	ขายปี 2561	-0.082	0.4210
	Year_2019_d	ขายปี 2562	-0.101	0.2380
	Year_2020_d	ขายปี 2563	-0.1	0.1630
	Year_2021_d	ขายปี 2564	-0.047	0.0630

ตัวแปรตาม: C_In_PriceSq (ลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 31 แบบจำลอง 2.1: ค่า R Square (n = 1,614)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
2.1	.806a	0.649	0.636	0.2685

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากการประมวลแบบจำลอง 2.1 ด้วยโปรแกรม SPSS ได้ผลการวิเคราะห์ตามตาราง 30 พบว่า:

- (1) ทุกตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติต่อลอการิทึมราคาขายที่ 0.05 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 95% ยกเว้นตัวแปร
หุ้่นเวลาที่ใช้ค่าสัมประสิทธิ์สำหรับการคำนวณค่าดัชนีราคาและตัวแปรหุ้่นทำเล
- (2) ไม่มีตัวแปรที่ถูกตัดออกจากปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Multicollinearity)
- (3) ค่า R Square หรือค่าความสามารถในการอธิบายความผันแปรของสมการถดถอยของแบบจำลอง 2.1 อยู่ที่
0.649 หรือ 64.9% (ตาราง 31)

จากข้อมูลดังกล่าวสามารถอธิบายได้ว่าค่า R Square ของแบบจำลอง 2.1 หลังได้มีการเพิ่มตัวแปรสิ่ง
อำนวยความสะดวกส่งผลให้ ค่า R Square หรือค่าความสามารถในการอธิบายความผันแปรของสมการถดถอย
ลดลงจาก 0.712 หรือ 71.2% เหลือ 0.649 หรือ 64.9% ผู้วิจัยได้สรุปสมการแบบจำลอง 2.1 ดังนี้:

$$\begin{aligned}
\ln (P^t) = & 0.2 \text{ Floor_M} + 0.121 \text{ UnitArea} + 0.034 \text{ Room_1Br_d} \\
& - 0.088 \text{ GovtHousing_d} - 0.217 \text{ TotalCondoUnit} - 0.308 \text{ PropertyAge} \\
& - 0.059 \text{ C_DistanceTrain} - 0.176 \text{ C_DistanceExpressway} - 0.034 \text{ G_SouthBkk_d} \\
& - 0.128 \text{ G_NThonburi_d} - 0.139 \text{ G_Others_d} - 0.164 \text{ G_SThonburi_d} \\
& - 0.196 \text{ G_EastBkk_d} - 0.212 \text{ G_NorthBkk_d} - 0.232 \text{ G_Samutprakan_d} \\
& - 0.266 \text{ G_Nonthaburi_d} + 0.039 \text{ DigitalDoorLock_d} - 0.048 \text{ KeycardSystem_d} \\
& + 0.013 \text{ Parking_d} + 0.073 \text{ Lobby_d} + 0.042 \text{ ShuttelBus_d} \\
& + 0.026 \text{ Concierge_d} + 0.013 \text{ DailyCleaningService_d} + 0.008 \text{ VendingMachine_d} \\
& + 0.007 \text{ EVCharger_d} + 0.001 \text{ WifiInternet_d} - 0.023 \text{ LaundryRoom_d} \\
& - 0.04 \text{ Pet_d} - 0.045 \text{ Salon_d} - 0.066 \text{ Retails_d} \\
& + 0.125 \text{ DiningRoom_d} + 0.08 \text{ SwimmingPool_d} + 0.072 \text{ FutsalField_d} \\
& + 0.05 \text{ GameRoom_d} + 0.04 \text{ CreativeSpaceRoom_d} + 0.025 \text{ PoolTable_d} \\
& - 0.011 \text{ Playground_d} - 0.012 \text{ PuttGolfField_d} - 0.018 \text{ YogaRoom_d} \\
& + 0.074 \text{ SaunaSteam_d} + 0.068 \text{ Onsen_d} + 0.061 \text{ LivingLounge_d} \\
& + 0.047 \text{ TeaRoom_d} + 0.038 \text{ CoworkingSpace_d} + 0.036 \text{ Jacuzzi_d} \\
& + 0.023 \text{ OutdoorSeat_d} + 0.019 \text{ Pavillion_d} + 0.008 \text{ Theater_d} \\
& - 0.006 \text{ FountainYard_d} - 0.021 \text{ FragrantGarden_d} - 0.035 \text{ Year_2016_d} \\
& - 0.049 \text{ Year_2017_d} - 0.082 \text{ Year_2018_d} - 0.101 \text{ Year_2019_d} \\
& - 0.1 \text{ Year_2020_d} - 0.047 \text{ Year_2021_d}
\end{aligned}$$

2) แบบจำลอง 2.2

ผู้วิจัยนำแบบจำลอง 2.1 และลดตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีความสัมพันธ์และค่าที่สำคัญทางสถิติออกเพื่อเปรียบเทียบแบบจำลอง สามารถสรุปเป็นสมการแบบจำลอง 2.2 ดังนี้:

$$\begin{aligned} \ln(P^i) = & \text{ค่าคงที่} + \hat{\beta}_1 \text{Floor_M} + \hat{\beta}_2 \text{PropertyAge} + \hat{\beta}_3 \text{TotalCondoUnit} + \hat{\beta}_4 \text{UnitArea} \\ & + \hat{\beta}_6 \text{Room_1Br_d} + \hat{\beta}_8 \text{GovtHousing_d} + \hat{\beta}_9 \text{C_DistanceTrain} \\ & + \hat{\beta}_{10} \text{C_DistanceExpressway} + \hat{\beta}_{11} \text{G_NThonburi_d} + \hat{\beta}_{13} \text{G_SouthBkk_d} \\ & + \hat{\beta}_{14} \text{G_NorthBkk_d} + \hat{\beta}_{15} \text{G_SThonburi_d} + \hat{\beta}_{16} \text{G_EastBkk_d} + \hat{\beta}_{17} \text{G_Nonthaburi_d} \\ & + \hat{\beta}_{18} \text{G_Samutprakan_d} + \hat{\beta}_{19} \text{G_Others_d} + \hat{\beta}_{20} \text{DigitalDoorLock_d} \\ & + \hat{\beta}_{21} \text{KeycardSystem_d} + \hat{\beta}_{27} \text{Lobby_d} + \hat{\beta}_{28} \text{Pet_d} + \hat{\beta}_{29} \text{Retail_d} \\ & + \hat{\beta}_{30} \text{Salon_d} + \hat{\beta}_{31} \text{ShuttleBus_d} + \hat{\beta}_{34} \text{SwimmingPool_d} + \hat{\beta}_{35} \text{CreativeSpaceRoom_d} \\ & + \hat{\beta}_{36} \text{DiningRoom_d} + \hat{\beta}_{37} \text{FutsalField_d} + \hat{\beta}_{38} \text{GameRoom_d} \\ & + \hat{\beta}_{43} \text{CoworkingSpace_d} + \hat{\beta}_{46} \text{Jacuzzi_d} + \hat{\beta}_{47} \text{LivingLounge_d} \\ & + \hat{\beta}_{48} \text{Onsen_d} + \hat{\beta}_{51} \text{SaunaSteam_d} + \hat{\beta}_{52} \text{TeaRoom_d} \\ & + \hat{\alpha}_2 \text{Year_2016_d} + \hat{\alpha}_3 \text{Year_2017_d} + \hat{\alpha}_4 \text{Year_2018_d} \\ & + \hat{\alpha}_5 \text{Year_2019_d} + \hat{\alpha}_6 \text{Year_2020_d} + \hat{\alpha}_7 \text{Year_2021_d} \end{aligned}$$

ตาราง 32 แบบจำลอง 2.2: สมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสอง (n = 1,614)

	ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized Coefficients	Sig.
			Beta	
	(Constant)	ค่าคงที่		0.0000
คุณลักษณะ	Floor_M	ชั้นที่ต้ง	0.199	<.001
	UnitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.134	<.001
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	0.035	0.0350
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-0.088	<.001
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-0.232	<.001
	Property Age (Year)	อายุของสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-0.314	<.001

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized	Sig.	
		Coefficients Beta		
ที่ตั้ง	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT)	-0.056	0.0090
	C_DistanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-0.174	<.001
	G_SouthBkk_d	กรุงเทพใต้	-0.029	0.1900
	G_NThonburi_d	กรุงธนเหนือ	-0.124	<.001
	G_Others_d	ปริมณฑลอื่นๆ	-0.137	<.001
	G_SThonburi_d	กรุงธนใต้	-0.161	<.001
	G_EastBkk_d	กรุงเทพตะวันออก	-0.191	<.001
	G_NorthBkk_d	กรุงเทพเหนือ	-0.207	<.001
	G_Samutprakan_d	สมุทรปราการ	-0.23	<.001
	G_Nonthaburi_d	นนทบุรี	-0.263	<.001
1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล	DigitalDoorLock_d	ระบบล็อกประตูอิเล็กทรอนิกส์	0.037	0.0310
	KeycardSystem_d	ระบบคีย์การ์ด	-0.042	0.0300
3. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบริการ	Lobby_d	ห้องรับรอง/ล็อบบี้	0.072	<.001
	ShuttleBus_d	รถรับส่ง	0.046	0.0120
	Pet_d	สัตว์เลี้ยง	-0.04	0.0160
	Salon_d	ร้านทำผม	-0.049	0.0060
	Retails_d	ร้านค้า	-0.071	<.001
4. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม	DiningRoom_d	ห้องรับประทานอาหาร	0.119	<.001
	FutsalField_d	สนามฟุตบอล	0.089	<.001
	SwimmingPool_d	สระว่ายน้ำ	0.076	<.001
	GameRoom_d	ห้องเล่นเกม	0.054	<.001
	CreativeSpaceRoom_d	ห้องพื้นที่สร้างสรรค์	0.039	0.0120
5. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อน/ทำงาน	SaunaSteam_d	ห้องอบไอน้ำ	0.082	<.001
	Onsen_d	ออนเซ็น	0.067	<.001
	LivingLounge_d	ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง	0.052	0.0020
	TeaRoom_d	ห้องน้ำชา	0.04	0.0170
	CoworkingSpace_d	สถานที่ทำงานรวม	0.039	0.0200
	Jacuzzi_d	จกuzzi	0.038	0.0200
เวลา	Year_2016_d	ขายปี 2559	-0.028	0.7100
	Year_2017_d	ขายปี 2560	-0.042	0.6370
	Year_2018_d	ขายปี 2561	-0.073	0.4730
	Year_2019_d	ขายปี 2562	-0.093	0.2790
	Year_2020_d	ขายปี 2563	-0.092	0.1970
	Year_2021_d	ขายปี 2564	-0.045	0.0740

ตัวแปรตาม: C_In_PriceSqm (ลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 33 แบบจำลอง 2.2: ค่า R Square (n = 1,614)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
2.2	.804a	0.646	0.637	0.26839

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากการประมวลแบบจำลอง 2.2 ด้วยโปรแกรม SPSS ได้ผลการวิเคราะห์ตามตาราง 32 พบว่า:

- (1) ทุกตัวแปรมีนัยสำคัญทางสถิติต่อลอการิทึมราคาขายที่ 0.05 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 95% ยกเว้นตัวแปร หนึ่งเวลาที่ใช้ค่าสัมประสิทธิ์สำหรับการคำนวณค่าดัชนีราคาและตัวแปรหุ่นทำเล
- (2) ไม่มีตัวแปรที่ถูกตัดออกจากปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (multicollinearity)
- (3) ค่า R Square หรือค่าความสามารถในการอธิบายความผันแปรของสมการถดถอยของแบบจำลอง 2.1 อยู่ที่ 0.646 หรือ 64.6% (ตาราง 33)

จากข้อมูลดังกล่าวสามารถอธิบายได้ว่าค่า R Square ของแบบจำลอง 2.2 หลังได้มีการลดตัวแปรสิ่ง อำนาจความสะดวกที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติออก ส่งผลให้ ค่า R Square หรือค่าความสามารถในการอธิบายความ ผันแปรอยู่ที่ 0.646 หรือ 64.6% ถึงแม้จะน้อยกว่าแบบจำลอง 2.1 แต่แบบจำลอง 2.2 มีตัวแปรที่ล้วนมีนัยสำคัญ ทางสถิติยกเว้นตัวแปรหุ่นเวลา และมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการพยากรณ์น้อยกว่า สามารถสรุปสมการ แบบจำลอง 2.2 ดังนี้:

$$\begin{aligned}
 \ln(P^t) = & 0.199 \text{ Floor_M} + 0.134 \text{ UnitArea} + 0.035 \text{ Room_1Br_d} \\
 & - 0.088 \text{ GovtHousing_d} - 0.232 \text{ TotalCondoUnit} - 0.314 \text{ PropertyAge} \\
 & - 0.056 \text{ C_DistanceTrain} - 0.174 \text{ C_DistanceExpressway} - 0.029 \text{ G_SouthBkk_d} \\
 & - 0.124 \text{ G_NThonburi_d} - 0.137 \text{ G_Others_d} - 0.161 \text{ G_SThonburi_d} \\
 & - 0.191 \text{ G_EastBkk_d} - 0.207 \text{ G_NorthBkk_d} - 0.23 \text{ G_Samutprakan_d} \\
 & - 0.263 \text{ G_Nonthaburi_d} + 0.037 \text{ DigitalDoorLock_d} - 0.042 \text{ KeycardSystem_d} \\
 & + 0.072 \text{ Lobby_d} + 0.046 \text{ ShuttelBus_d} - 0.04 \text{ Pet_d} \\
 & - 0.049 \text{ Salon_d} - 0.071 \text{ Retails_d} + 0.119 \text{ DiningRoom_d} \\
 & + 0.089 \text{ FutsalField_d} + 0.076 \text{ SwimmingPool_d} + 0.054 \text{ GameRoom_d} \\
 & + 0.039 \text{ CreativeSpaceRoom_d} + 0.082 \text{ SaunaSteam_d} + 0.067 \text{ Onsen_d} \\
 & + 0.052 \text{ LivingLounge_d} + 0.04 \text{ TeaRoom_d} + 0.039 \text{ CoworkingSpace_d} \\
 & + 0.038 \text{ Jacuzzi_d} - 0.028 \text{ Year_2016_d} - 0.042 \text{ Year_2017_d} \\
 & - 0.073 \text{ Year_2018_d} - 0.093 \text{ Year_2019_d} - 0.092 \text{ Year_2020_d} \\
 & - 0.045 \text{ Year_2021_d}
 \end{aligned}$$

หลังจากการประมวลแบบจำลองครบทั้งหมด 4 แบบจำลอง สามารถสรุปเปรียบเทียบได้ดังนี้ (ตาราง 34):

ตาราง 34 สรุปแบบจำลองทั้งหมด

แบบจำลอง	ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะ	ตัวแปรกลุ่มที่ตั้ง	ตัวแปรกลุ่มเวลา	ตัวแปรกลุ่มสิ่งอำนวยความสะดวก	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1.1	ชั้นที่ตั้ง อายุของสิ่งทรมหัทธ์ (ปี) จำนวนหน่วยทั้งหมด พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) 1 ห้องนอน 2 ห้องนอนและมากกว่า คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล				.844a	0.712	0.71	0.33277
1.2					.844a	0.712	0.71	0.33286
2.1	ชั้นที่ตั้ง อายุของสิ่งทรมหัทธ์ (ปี) จำนวนหน่วยทั้งหมด พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) 1 ห้องนอน คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	ระยะทางจากสถานี รถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT) ระยะทางจากทางด่วน ใกล้เคียง กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ ปริมณฑลอื่นๆ	ระยะเวลาการประกาศขาย ขายปี 2558 ขายปี 2559 ขายปี 2560 ขายปี 2561 ขายปี 2562 ขายปี 2563 ขายปี 2564	1. ทรัพย์สินบุคคล: ระบบสื่อประตูลิเค็ดรอนิกส์ ระบบศึยการัด 2. ทรัพย์สินตามกฎหมายบังคับ: ที่จอดรถ 3. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบริการ: พนักงานบริการทั่วไป บริการทำความสะอาดรายวัน ที่ซาร์จรถยนต์ไฟฟ้า ห้องซัก ผ้า ห้องรับรอง/ลิอบบี้ สัตรีเลียง รันคำ รันท่ามม รล รับส่ง ตู้หยอดเหรียญ ระบบเครือข่ายไร้สายอินเทอร์เน็ต 4. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม: สระว่ายน้ำ ห้องที่นที่ สร้างสรรคั ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล ห้องเล่น สนามฟุตบอล ห้องโยคะ 5. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อนทำงาน: สถานที่ทำงานรวม ลานน้ำพุ สวนไม่หอม จากุชี่ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ออน เซ็น ที่นัรับรองกลางแจ้ง ศาลาพักผ่อน ห้องอบน้ำ ห้องน้าชา ห้องชมภาพยนตร์	.806a	0.649	0.636	0.2685
2.2				1. ทรัพย์สินบุคคล: ระบบสื่อประตูลิเค็ดรอนิกส์ ระบบศึยการัด 3. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อบริการ: ห้องรับรอง/ลิอบบี้ สัตรี เลียง รันคำ รันท่ามม รลรับส่ง 4. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อกิจกรรม: สระว่ายน้ำ ห้องที่นที่ สร้างสรรคั ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล ห้องเล่น เกม 5. ทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อพักผ่อนทำงาน: สถานที่ทำงานรวม จากุชี่ ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง ออนเซ็น ห้องอบน้ำ ห้องน้าชา	.804a	0.646	0.637	0.26839

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากตาราง 34 เป็นการเปรียบเทียบแบบจำลองทั้ง 4 แบบ โดยแบบจำลองที่ 1.1 และ 1.2 เป็นแบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวม 3 กลุ่มตัวแปร ประกอบด้วย คุณลักษณะ ที่ตั้ง และ เวลา ทั้งนี้แบบจำลองที่ 1.2 เป็นการคัดให้เหลือเพียงตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% ในแบบจำลอง ในขณะที่แบบจำลองที่ 2.1 และ 2.2 เป็นแบบจำลองสมการถดถอยลอการิทึมราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่รวม 4 กลุ่มตัวแปร ประกอบด้วย คุณลักษณะ ที่ตั้ง เวลา และสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งนี้

แบบจำลองที่ 2.2 เป็นการคัดเลือกให้เหลือเพียงตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% ในแบบจำลอง โดยพบว่าแบบจำลอง 1.2 มี ค่า R Square หรือค่าชี้วัดตัวแปรในสมการเชิงเส้นที่สามารถอธิบายความผันแปรได้ถึง 0.712 หรือ 71.2% และใช้จำนวนตัวแปรตามน้อยที่สุดรวม 22 ตัวแปร โดยทุกตัวแปรมีนัยสำคัญทางสถิติเท่ากับหรือต่ำกว่า 0.01 หรือค่าระดับความเชื่อมั่นที่ 99% โดยเมื่อเปรียบเทียบกับแบบจำลอง 2.1 และ 2.2 พบว่าสิ่งอำนวยความสะดวกแม้จะมีนัยสำคัญทางสถิติแต่เมื่อเปรียบเทียบค่าสัมประสิทธิ์จะพบว่าส่งผลต่อตัวแปรตามหรือค่าลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม. น้อยกว่ากลุ่มตัวแปรอื่นๆ ผู้วิจัยจึงเลือกแบบจำลอง 1.2 มาใช้คำนวณค่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง โดยการนำค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรหุ่นของเวลาของแบบจำลองในรูปถอด exponential คูณด้วย 100 เพื่อหาค่าดัชนี อ้างอิงธนาคารแห่งประเทศไทย (ชาครีย์ อักษรถึง และ ศราภุทธิ์ สิทธิกุล, 2558)

โดยตัวแปรในแบบจำลอง 1.2 ประกอบด้วย:

- (1) ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะ 6 ตัวแปร - ชั้นที่ตั้ง อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี) จำนวนหน่วยทั้งหมด พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และตัวแปรตัวแปรหุ่นรวม 2 ตัวแปร ได้แก่ ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล
- (2) ตัวแปรกลุ่มที่ตั้ง 10 ตัวแปร - ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT) ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง และตัวแปรตัวหุ่น รวม 8 ตัวแปรตามกลุ่มเขต ได้แก่ กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครตะวันออก นนทบุรี สมุทรปราการ และปริมณฑลอื่นๆ
- (3) ตัวแปรกลุ่มเวลาในรูปแบบตัวแปรตัวหุ่นรวม 6 ตัวแปรได้แก่ปี 2559 ถึง 2564

แบบจำลอง 1.2:

$$\begin{aligned} \ln(P^t) = & 0.201 \text{ Floor_M} + 0.162 \text{ UnitArea} + 0.071 \text{ Room_1Br_d} \\ & - 0.038 \text{ TotalCondoUnit} - 0.254 \text{ GovtHousing_d} - 0.532 \text{ PropertyAge} \\ & - 0.08 \text{ C_DistanceExpressway} - 0.124 \text{ C_DistanceTrain} - 0.064 \text{ G_SouthBkk_d} \\ & - 0.11 \text{ G_NThonburi_d} - 0.138 \text{ G_Others_d} - 0.151 \text{ G_SThonburi_d} \\ & - 0.183 \text{ G_NorthBkk_d} - 0.184 \text{ G_Samutprakan_d} - 0.193 \text{ G_EastBkk_d} \\ & - 0.223 \text{ G_Nonthaburi_d} - 0.064 \text{ Year_2016_d} - 0.085 \text{ Year_2017_d} \\ & - 0.103 \text{ Year_2018_d} - 0.105 \text{ Year_2019_d} - 0.1 \text{ Year_2020_d} \\ & - 0.039 \text{ Year_2021_d} \end{aligned}$$

จากแบบจำลอง 1.2 สามารถอธิบายได้ว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาในทางบวกตามลำดับได้แก่ ชั้นที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน โดยการที่ห้องอยู่ชั้นสูงขึ้น 1 ชั้น ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 20.1% การที่พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 1 ตร.ม. ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 16.2% การเป็นห้องคอนโดมิเนียมประเภท

1 ห้องนอนส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 7.1% ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงคุณลักษณะทางกายภาพว่าการที่ห้องอยู่บนชั้นที่ยิ่งสูง มีขนาดห้องยิ่งกว้าง และการเป็นห้องประเภท 1 ห้องนอนล้วนส่งผลต่อราคา และตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาในทางลบ ได้แก่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วน ใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมด และตัวแปรหุ่นทำเล เช่น พื้นที่กลุ่มเขตในกรุงเทพมหานคร สามารถอธิบายได้ว่าอายุของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 1 ปีส่งผลให้ราคาลดลง 53.2% การเป็นคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาลส่งผลให้ราคาลดลง 25.4% ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) ที่เพิ่มขึ้น 1 กม. ส่งผลให้ราคาลดลง 12.4% ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียงที่เพิ่มขึ้น 1 กม. ส่งผลให้ราคาลดลง 8% สะท้อนให้เห็นว่าคุณลักษณะทางกายภาพของห้องที่อยู่ในโครงการที่มีอายุและจำนวนหน่วยมาก หรือการเป็นคอนโดที่ถูกจัดสรรจากเงินอุดหนุนรัฐบาล ล้วนส่งผลกระทบต่อราคา และทำเลที่ตั้งของหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองส่งผลต่อราคาแตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่

4.4.3 การคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสอง

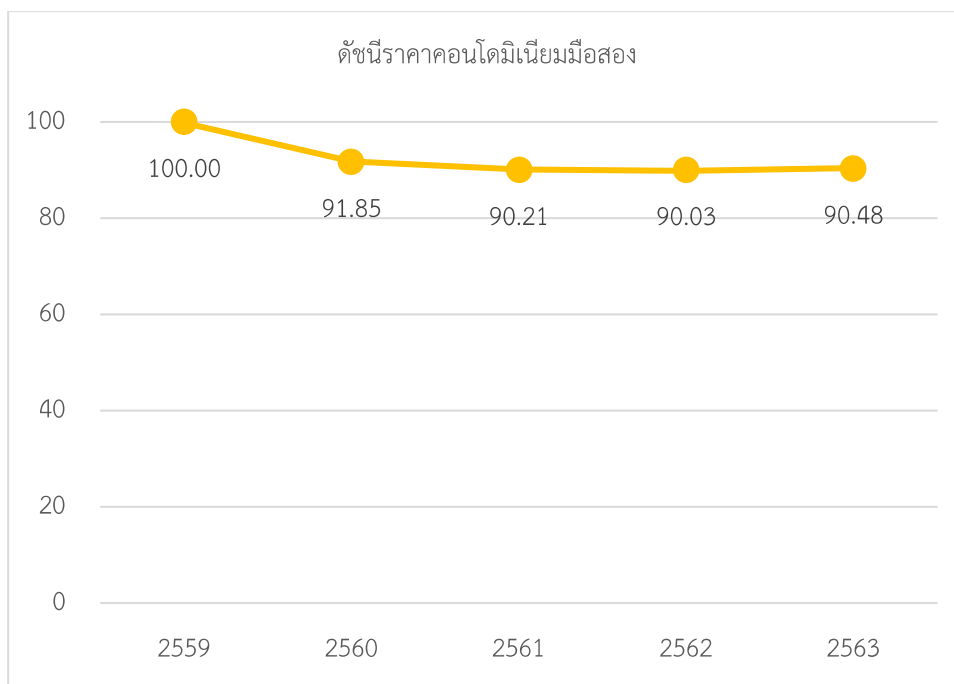
1) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวม

ในการคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวมแบบรายปีระหว่างปี 2559 ถึง 2563 ผู้วิจัยได้นำค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรหุ่นของเวลาของแบบจำลอง 1.2 ในรูปถอด exponential คูณด้วย 100 เพื่อหาค่าดัชนีอ้างอิงธนาคารแห่งประเทศไทย (ชาครีย์ อักษรถึง และ ศราวุทธิ์ สิทธิกุล, 2558) ตามตาราง 35 และสามารถนำค่าดัชนีแสดงผลในรูปแบบของกราฟ ดังภาพ 15 ดังนี้:

ตาราง 35 การคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวมทั้งปี

ปี	Std. Coeff.	Exponential	ดัชนี	% เปลี่ยนแปลง
2559		1.000	100.00	
2560	-0.085	0.919	91.85	-8.15
2561	-0.103	0.902	90.21	-1.64
2562	-0.105	0.900	90.03	-0.18
2563	-0.100	0.905	90.48	0.45

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย



ภาพ 15 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบบทั้งปี 2559 – 2563

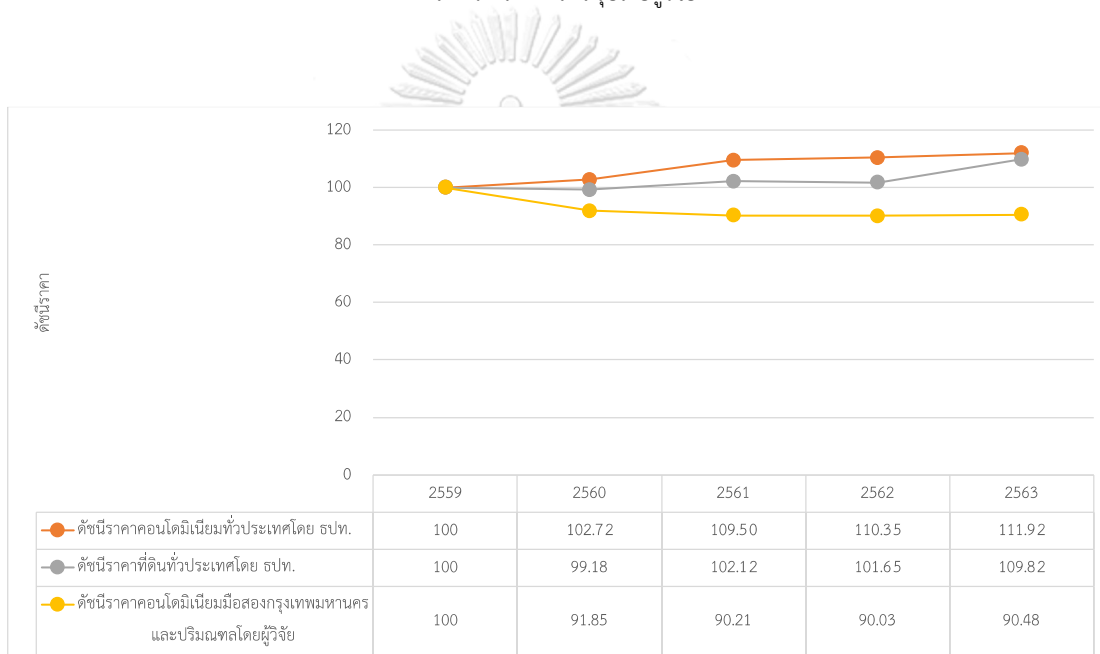
ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ในภาพรวมดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองมีแนวโน้มปรับตัวลดลง โดยปรับลด 8.15% ในปี 2560 1.64% ในปี 2561 และ 0.18% ในปี 2562 จนถึงค่าต่ำสุดที่ 90.03 ก่อนมีการปรับขึ้นเล็กน้อย 0.45% ในปี 2563 และเพื่อเปรียบเทียบกับดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศและดัชนีราคาที่ดินทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้วิจัยจึงทำการปรับปีฐานของดัชนีให้เป็นปี 2559 (ตาราง 36 และ ภาพ 16) โดยดัชนีราคาคอนโดมิเนียมและที่ดินทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยในภาพรวมมีแนวโน้มปรับตัวในทิศทางบวก และเมื่อเทียบราคาดัชนีคอนโดมิเนียมมือสองกับดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่า มีช่องว่างราคาระหว่างดัชนีทั้งสองเฉลี่ยที่ 18% โดยดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยในภาพรวมมีแนวโน้มการปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปีแม้จะมีการชะลอตัวในช่วงปี 2562 และ 2563 ในขณะที่ดัชนีราคาที่ดินทั่วประเทศค่อนข้างทรงตัวและปรับเพิ่มขึ้น 8.17% ในปี 2563

ตาราง 36 ดัชนีราคาโคนมโคนเนียมและที่ดินทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย และโคนมโคนเนียมมือสองโดยผู้วิจัย ปี 2559 – 2563 (ปรับปีฐาน=2559)

	ดัชนีราคา โคนมโคนเนียมทั่ว ประเทศโดย ธพท.	ดัชนี (ปีฐาน = 2559)	%เปลี่ยนแปลง	ดัชนีราคาที่ดินทั่ว ประเทศโดย ธพท.	ดัชนี (ปีฐาน = 2559)	%เปลี่ยนแปลง	ดัชนีราคา โคนมโคนเนียมมือสอง กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลโดยผู้วิจัย	%เปลี่ยนแปลง
2559	165.2	100		170.1	100		100	
2560	169.7	102.72	2.72	168.7	99.18	-0.82	91.85	-8.15
2561	180.9	109.50	6.78	173.7	102.12	2.94	90.21	-1.64
2562	182.3	110.35	0.85	172.9	101.65	-0.47	90.03	-0.18
2563	184.9	111.92	1.57	186.8	109.82	8.17	90.48	0.45

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย



ภาพ 16 ดัชนีราคาโคนมโคนเนียมและที่ดิน (ปีฐาน=2559)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

2) ดัชนีราคาโคนมโคนเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

ในการคำนวณดัชนีราคาโคนมโคนเนียมมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคา ผู้วิจัยได้ทำการรวมข้อมูลกลุ่ม Upper และสูงกว่าเป็นกลุ่มเดียวเนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีปริมาณน้อย โดยจากการประมวลผลข้อมูลด้วยแบบจำลอง 1.2 สามารถวิเคราะห์ผลได้ 2 ประเด็นได้แก่: (1) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและส่งผลต่อราคา ซึ่งผู้วิจัยพบว่าแต่ละกลุ่มระดับราคามีตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาและมีนัยสำคัญทางสถิติแตกต่างกันแบ่งเป็น: ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% ขึ้นไป และตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 90% ขึ้นไป และ (2) ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อคำนวณดัชนีของแต่ละกลุ่มระดับราคา (ภาพ 17)

ผู้วิจัยได้สรุปตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และ 0.1 โดยกล่องสี่เหลี่ยมแทนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า และสี่เหลี่ยมแทนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 ตามตาราง 37 แบ่งตามกลุ่มตัวแปรและสามารถสรุปผลได้ดังนี้:

- (1) กลุ่ม Super Economy
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง และพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และส่งผลในทิศทางลบ 2 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 1 ตัวแปร ได้แก่ ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ไม่ส่งผลต่อราคา 1 ตัวแปรได้แก่ จำนวนหน่วยทั้งหมด
 - ตัวแปรกลุ่มที่ตั้งที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 10 ตัวแปร ได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT) ระยะทางจากทางด่วน กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานครตะวันออก กรุงเทพมหานครใต้ กรุงเทพมหานครเหนือ นนทบุรี สมุทรปราการ และปริมณฑลอื่นๆ
- (2) กลุ่ม Economy
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน และส่งผลในทิศทางลบ 2 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์และจำนวนหน่วยทั้งหมด
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ไม่ส่งผลต่อราคา 1 ตัวแปรได้แก่ พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)
 - ตัวแปรกลุ่มที่ตั้งที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 4 ตัวแปร ได้แก่ ระยะทางจากทางด่วน กรุงเทพมหานครตะวันออก นนทบุรี สมุทรปราการ
 - ตัวแปรกลุ่มที่ตั้งที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 1 ตัวแปร ได้แก่ กรุงเทพมหานครเหนือ
- (3) กลุ่ม Main
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง และพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และส่งผลในทิศทางลบ 2 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนหน่วยทั้งหมด
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ไม่ส่งผลต่อราคา 1 ตัวแปรได้แก่ ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน
 - ตัวแปรกลุ่มที่ตั้งที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 4 ตัวแปร ได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT) กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ และตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 ได้แก่ กรุงเทพมหานครเหนือ
- (4) กลุ่ม Upper และสูงกว่า

- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง และพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และส่งผลในทิศทางลบ 3 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ จำนวนหน่วยทั้งหมด และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน
- ตัวแปรกลุ่มที่ตั้งที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 3 ตัวแปร ได้แก่ กรุงเทพมหานครเหนือ กรุงเทพมหานครใต้ และกรุงเทพใต้

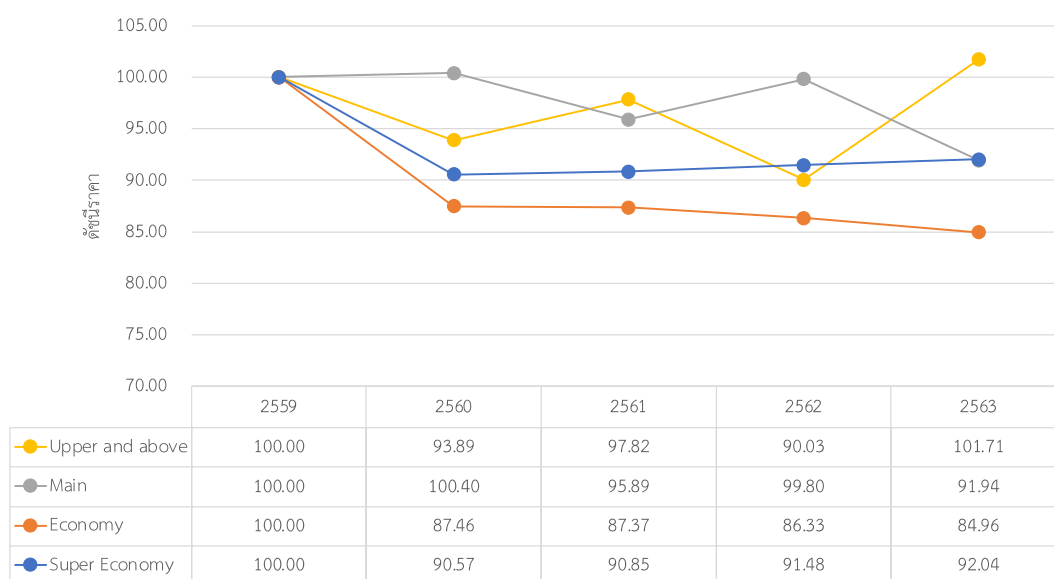
ตาราง 37 สรุปผลตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า และ 0.1 ของแต่ละกลุ่มระดับราคา

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Super Economy		Economy		Main		Upper and Above		
		Standardized Coefficients	Sig.	Standardized Coefficients	Sig.	Standardized Coefficients	Sig.	Standardized Coefficients	Sig.	
		Beta		Beta		Beta		Beta		
(Constant)	ค่าคงที่	0	0	0	0	0	0	0	0	
คุณลักษณะ	Floor_M	ชั้นที่ตั้ง	0.077	<.001	0.194	<.001	0.158	<.001	0.163	<.001
	Property Age (Year)	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-0.603	<.001	-0.177	<.001	-0.098	0.007	-0.367	<.001
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	0.023	0.236	-0.104	0.003	-0.135	<.001	-0.121	0.004
	unitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.111	<.001	0.058	0.117	0.094	0.01	0.123	0.006
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	0.034	0.057	0.064	0.038	0.047	0.15	-0.086	0.039
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-0.463	<.001						
ที่ตั้ง	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟทีใกล้เคียง	-0.182	<.001	-0.057	0.111	-0.158	<.001	-0.006	0.899
	C_DistanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-0.072	<.001	-0.086	0.009	-0.025	0.467	0.013	0.789
	G_NThonburi_d	กรุงเทพมหานครเหนือ	-0.101	<.001	0.049	0.218	-0.057	0.148	-0.169	<.001
	G_SThonburi_d	กรุงเทพมหานครใต้	-0.161	<.001	-0.014	0.732	-0.119	0.001		
	G_EastBkk_d	กรุงเทพตะวันออก	-0.222	<.001	-0.126	0.006	-0.051	0.141	-0.073	0.107
	G_SouthBkk_d	กรุงเทพใต้	-0.176	<.001	-0.049	0.274	0.027	0.529	0.145	<.001
	G_NorthBkk_d	กรุงเทพเหนือ	-0.222	<.001	-0.085	0.057	-0.07	0.08	-0.116	0.003
	G_Nonthaburi_d	นนทบุรี	-0.242	<.001	-0.093	0.043	-0.151	<.001	-0.016	0.676
	G_Samutprakan_d	สมุทรปราการ	-0.212	<.001	-0.164	<.001	-0.068	0.047		
	G_Others_d	ปริมณฑลอื่นๆ	-0.209	<.001	-0.013	0.716	-0.006	0.864		
เวลา	Year_2016_d	ขายปี 2559	-0.051	0.714	-0.097	0.455	-0.063	0.584	-0.078	0.561
	Year_2017_d	ขายปี 2560	-0.099	0.517	-0.134	0.385	0.004	0.975	-0.063	0.665
	Year_2018_d	ขายปี 2561	-0.096	0.604	-0.135	0.421	-0.042	0.751	-0.022	0.891
	Year_2019_d	ขายปี 2562	-0.089	0.564	-0.147	0.313	-0.002	0.984	-0.105	0.43
	Year_2020_d	ขายปี 2563	-0.083	0.475	-0.163	0.192	-0.084	0.371	0.017	0.849
	Year_2021_d	ขายปี 2564	-0.03	0.428	-0.059	0.121	-0.032	0.381	-0.069	0.133

ตัวแปรตาม: C_In_PriceSqm (ลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ในการคำนวณดัชนีราคาผู้วิจัยได้นำค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรหุ่นของเวลาของแบบจำลอง 1.2 ในรูปถอด exponential คูณด้วย 100 เพื่อหาค่าดัชนี อ้างอิงธนาคารแห่งประเทศไทย (ชาครีย์ อักษรถึง และ ศธาฤทธิ์ สิทธิกุล, 2558) แยกตามกลุ่มพื้นที่จะสามารถสรุปตามกราฟและตาราง (ภาพ 17) ดังนี้:



ภาพ 17 ดัชนีราคาคอมโมดิตีมีมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคาโดยผู้วิจัย (ปีฐาน=2559)
ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 38 อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคารายปีแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

กลุ่มระดับราคา	2560	2561	2562	2563
Upper and above	-6.11	3.93	-7.79	11.68
Main	0.40	-4.51	3.91	-7.86
Economy	-12.54	-0.09	-1.04	-1.37
Super Economy	-9.43	0.27	0.64	0.55

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY
ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ดัชนีราคาแบ่งตามกลุ่มระดับราคาสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ ดังนี้:

- (1) ดัชนีกลุ่ม Super Economy: ดัชนีในภาพรวมมีการปรับลดลง โดยปรับลด 9.43% ในปี 2560 ก่อนปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.27% ในปี 2561 0.64% ในปี 2562 และ 0.55% ในปี 2563 ตามลำดับ
- (2) ดัชนีกลุ่ม Economy: ดัชนีมีแนวโน้มปรับไปในทิศทางเดียวกับ Super Economy แต่มีการปรับลดลงที่ยาวนานและมากกว่าที่ 12.54% ในปี 2560 ก่อนปรับลดลงอีกอย่างต่อเนื่อง 0.09% ในปี 2561 1.04% ในปี 2562 และลดลงอีก 1.37% ในปี 2563
- (3) ดัชนีกลุ่ม Main: ดัชนีในภาพรวมมีความผันผวนมีการปรับเพิ่มและลดสลับกันในแต่ละปี โดยมีการปรับเพิ่มขึ้น 0.40% ในปี 2560 สวนทางกับกลุ่มระดับราคาอื่นที่ปรับลดลงอย่างหนัก ก่อนปรับลดลง 4.51%

ในปี 2561 และเพิ่ม 3.91% ในปี 2562 ที่ดัชนี 99.80 ใกล้เคียงระดับดัชนีเดิมในปี 2560 และปรับลดลงอีกครั้งมากที่สุดที่ 7.86% ที่ดัชนี 91.94 ในปี 2563

- (4) ดัชนีกลุ่ม Upper และสูงกว่า: ดัชนีในภาพรวมมีความผันผวนค่อนข้างสูงและมีความผันผวนมากกว่ากลุ่มระดับต่ำกว่าทั้งหมด โดยในช่วงที่ดัชนีเริ่มชะลอตัวในปี 2562 กลุ่ม Upper และสูงกว่าปรับลดลง 7.79% ก่อนที่จะฟื้นตัวที่ 11.68% แต่ค่าดัชนีสูงสุดที่ 101.71 ในปี 2563

3) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองแบ่งตามทำเล

จากการประมวลผลข้อมูลด้วยแบบจำลอง 1.2 แบ่งตามทำเล/กลุ่มเขตสามารถวิเคราะห์ผลได้ 2 ประเด็น ได้แก่: 1) ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติและส่งผลกระทบต่อราคา ซึ่งผู้วิจัยพบว่าแต่ละกลุ่มเขตมีตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อราคาและมีนัยสำคัญทางสถิติแตกต่างกันแบ่งเป็น: ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 95% ขึ้นไป และตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 หรือระดับความเชื่อมั่นที่ 90% ขึ้นไป และ 2) ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อคำนวณดัชนีของแต่ละทำเล (ภาพ 18)

ผู้วิจัยได้สรุปตัวแปรที่ส่งผลกระทบต่อราคาและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และ 0.1 โดยกล่องสี่เหลี่ยมแทนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า และสี่เหลี่ยมแทนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 ตามตาราง 39 ในภาพรวม อายุของอสังหาริมทรัพย์ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง (BTS/MRT) และระยะทางจากทางด่วน ล้วนส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 สำหรับทุกกลุ่มเขต ยกเว้นกลุ่มปริมาตรอื่นๆและกลุ่มนวนทบุรี โดยสามารถสรุปตัวแปรสำคัญของแต่ละกลุ่มเขต ดังนี้:

- (1) กลุ่มกรุงธนเหนือ
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง และพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และส่งผลในทิศทางลบ 1 ตัวแปรได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์
- (2) กลุ่มกรุงเทพกลางและกรุงเทพใต้
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 3 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน และส่งผลในทิศทางลบ 2 ตัวแปรได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนหน่วยทั้งหมด
- (3) กลุ่มกรุงธนใต้
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง และพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และที่ 0.1 1 ตัวแปร ได้แก่ ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน

- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 3 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ จำนวนหน่วยทั้งหมด และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล
- (4) กลุ่มกรุงเทพตะวันออก
- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ต้ง และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล และที่ 0.1 1 ตัวแปร ได้แก่ จำนวนหน่วยทั้งหมด
- (5) กลุ่มกรุงเทพเหนือ
- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 3 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ต้ง พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 3 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ จำนวนหน่วยทั้งหมด และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล
- (6) กลุ่มนนทบุรี
- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ต้ง และ ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน และที่ 0.1 1 ตัวแปร ได้แก่ พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 3 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ จำนวนหน่วยทั้งหมด และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล
- (7) กลุ่มสมุทรปราการ
- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 4 ตัวแปร ได้แก่ ชั้นที่ต้ง จำนวนหน่วยทั้งหมด พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน
 - ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 2 ตัวแปร ได้แก่ อายุอสังหาริมทรัพย์ และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล

(8) กลุ่มปริมาณอื่นๆ

- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.1 1 ตัวแปร ได้แก่ ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน
- ตัวแปรกลุ่มคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาในทิศทางลบและมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 3 ตัวแปร ได้แก่ อายุสังหาริมทรัพย์ จำนวนหน่วยทั้งหมด และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล

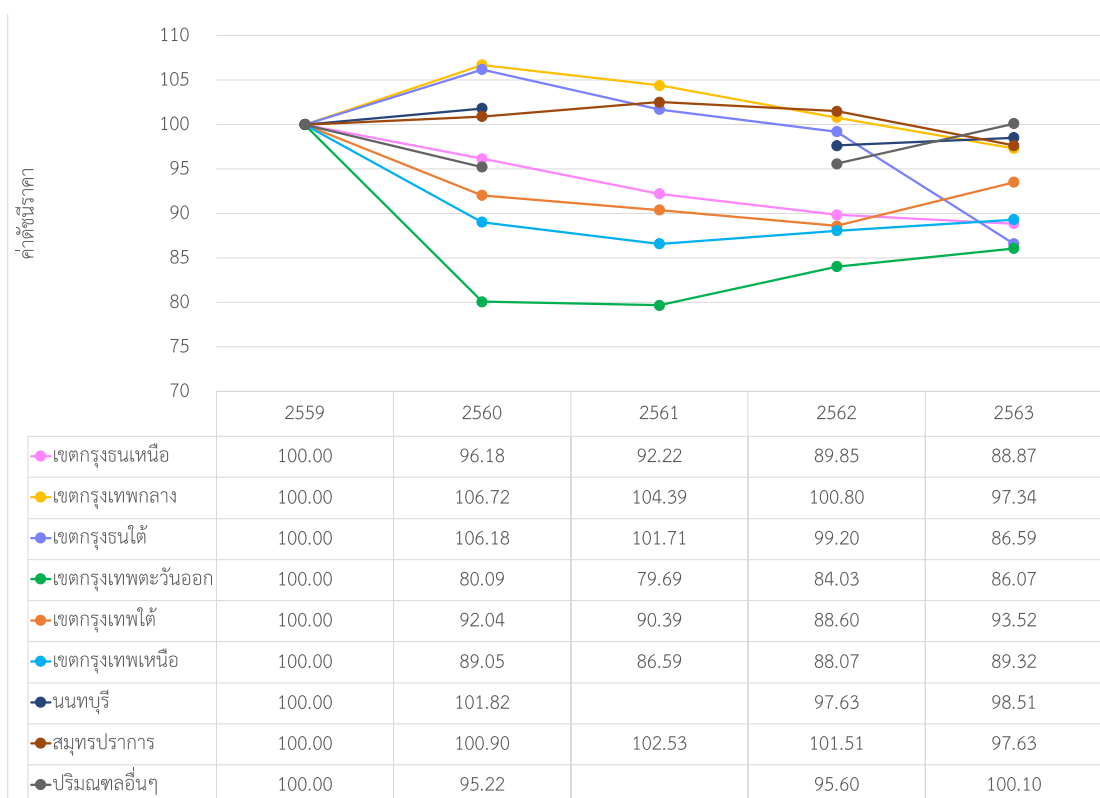
ตาราง 39 สรุปผลตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า และ 0.1 ของแต่ละกลุ่มเขต

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	
		Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	Standardized Coefficients	
		Beta	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta	Beta	
(Constant)	ค่าคงที่	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
คุณลักษณะ	Floor_M	พื้นที่ตั้ง	0.177	0.225	0.204	0.084	0.29	0.187	0.201	0.128	0.026
	Property Age (Year)	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-0.8	-0.614	-0.582	-0.663	-0.525	-0.603	-0.652	-0.595	-0.753
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-0.01	-0.101	-0.166	-0.048	-0.213	-0.131	-0.06	0.117	-0.135
	unitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.181	0.087	0.142	0.028	0.236	0.142	0.045	0.195	0.024
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	0.002	0.051	0.071	0.078	0.088	0.094	0.09	0.159	0.069
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล			-0.364	-0.334			-0.193	-0.387	-0.635
สิ่งต่าง	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟใต้ดิน	-0.205	-0.091	-0.142	-0.145	-0.122	-0.157	-0.044	-0.117	0.133
	C_DistanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วน	-0.189	-0.172	-0.089	-0.209	-0.204	-0.12	-0.082	-0.069	-0.139
เวลา	Year_2016_d	ขายปี 2559	0.014	0.015	0.009	-0.168	-0.063	-0.048	0.008	0.059	-0.003
	Year_2017_d	ขายปี 2560	-0.039	0.065	0.06	-0.222	-0.083	-0.116	0.018	0.009	-0.049
	Year_2018_d	ขายปี 2561	-0.081	0.043	0.017	-0.227	-0.101	-0.144		0.025	
	Year_2019_d	ขายปี 2562	-0.107	0.008	-0.008	-0.174	-0.121	-0.127	-0.024	0.015	-0.045
	Year_2020_d	ขายปี 2563	-0.118	-0.027	-0.144	-0.15	-0.067	-0.113	-0.015	-0.024	0.001
	Year_2021_d	ขายปี 2564	-0.065	-0.022	0.008	-0.091	-0.025	-0.056	-0.006	0.005	-0.06

ตัวแปรตาม: C_In_PriceSqm (ลอการิทึมราคาขายเฉลี่ย ต่อ ตร.ม.)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

หลังจากนำค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรหุ่นของเวลาของแบบจำลองในรูปถอด exponential คูณด้วย 100 เพื่อหาค่าดัชนี อ้างอิงธนาคารแห่งประเทศไทย (ชาครีย์ อักษรถึง และ ศราวุทธิ์ สิทธิกุล, 2558) แยกตามกลุ่มพื้นที่ จะสามารถสรุปตามกราฟ ภาพ 18 และตาราง 40 โดยการวิเคราะห์ที่ได้มีการแบ่งกลุ่มเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด 50 เขตเป็น 6 กลุ่ม ตามสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556) ผู้วิจัยได้นำการแบ่งกลุ่มพื้นที่ตามนโยบายการพัฒนาเมืองโดยศูนย์สารสนเทศกรุงเทพมหานคร (2547) แบ่งเป็น กลุ่มศูนย์กลางธุรกิจ เศรษฐกิจใหม่ ที่อยู่อาศัยรองรับการขยายเมือง อนุรักษ์เมืองเก่า ศูนย์กลางบริหารงานราชการ แหล่งงานอุตสาหกรรมและศูนย์ชุมชน และเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยผสมผสานที่ได้สรุปในตาราง 41 มา ประกอบการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงค่าดัชนี



ภาพ 18 ดัชนีราคาโคนมเนียมมือสองแบ่งตามพื้นที่โดยผู้วิจัย (ปีฐาน=2559)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 40 อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคารายปีแบ่งตามกลุ่มเขต

กลุ่มทำเล	2559	2560	2561	2562	2563
เขตกรุงธนเหนือ		-3.82	-3.96	-2.37	-0.98
เขตกรุงเทพกลาง		6.72	-2.32	-3.59	-3.47
เขตกรุงธนใต้		6.18	-4.47	-2.51	-12.61
เขตกรุงเทพตะวันออก		-19.91	-0.40	4.34	2.04
เขตกรุงเทพใต้		-7.96	-1.64	-1.79	4.92
เขตกรุงเทพเหนือ		-10.95	-2.46	1.48	1.24
นนทบุรี		1.82			0.88
สมุทรปราการ		0.90	1.63	-1.02	-3.88
ปริมณฑลอื่นๆ		-4.78			4.50

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 41 สรุปลักษณะการพัฒนาเมืองของแต่ละกลุ่มเขต

กลุ่มเขต	ศูนย์กลางธุรกิจ	เศรษฐกิจใหม่	ที่อยู่อาศัยรองรับการขยายเมือง	อนุรักษ์เมืองเก่า	ศูนย์กลางบริหารงานราชการ	แหล่งงานอุตสาหกรรมและศูนย์ชุมชน	เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยผสมผสาน
เขตกรุงธนเหนือ		จอมทอง		ธนบุรี บางกอกใหญ่ คลองสาน บางกอกน้อย บางพลัด			ทวีวัฒนา ดลิ่งชัน
เขตกรุงเทพกลาง		พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง	วังทองหลาง	เขตสัมพันธวงศ์ พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย	ดุสิต		
เขตกรุงธนใต้		ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ				บางขุนเทียน บางบอน	บางแค หนองแขม ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน
เขตกรุงเทพตะวันออก			บึงกุ่ม บางกะปิ คันนายาว สะพานสูง			ลาดกระบัง มีนบุรี ประเวศ	หนองจอก คลองสามวา
เขตกรุงเทพใต้	ปทุมวัน บางรัก สาทร วัฒนา	คลองเตย บางคอแหลม ยานนาวา พระโขนง บางนา	สวนหลวง				
เขตกรุงเทพเหนือ		ลาดพร้าว จตุจักร	ลาดพร้าว หลักสี่ สายไหม บางเขน ดอนเมือง				

ที่มา: สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556) และ ศูนย์สารสนเทศกรุงเทพมหานคร (2547) สรุปโดยผู้วิจัย

ในภาพรวมช่วงก่อนเกิดโควิด-19 กลุ่มทำเลที่ดัชนีมีแนวโน้มปรับลดลงได้แก่กลุ่มกรุงธนเหนือ กรุงเทพใต้ กรุงเทพเหนือ และกรุงเทพตะวันออก โดยกลุ่มกรุงธนเหนือ กรุงเทพใต้ และกรุงเทพเหนือ มีลักษณะเป็นเขตเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัย ในขณะที่กรุงเทพตะวันออกมีลักษณะเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยที่สำคัญ มีแนวโน้มการปรับตัวที่คล้ายกันในลักษณะลดลงก่อนที่จะฟื้นตัวในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19 สำหรับกลุ่มกรุงเทพกลางและกรุงธนใต้โดยทั้งสองกลุ่มมีลักษณะเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่กับที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มการปรับตัวที่คล้ายกันคือดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นระหว่างปี 2559 ถึง 2560 ก่อนปรับลดลงในปีต่อมา และสำหรับกลุ่มนนทบุรี สมุทรปราการ และปริมณฑลอื่นๆ ดัชนีในภาพรวมค่อนข้างทรงตัวจนถึงมีการปรับตัวเล็กน้อย โดยดัชนีราคาทุกกลุ่มพื้นที่กลับมากาะจุดตัวใกล้เคียงกันในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19 สามารถสรุปการปรับตัวของดัชนีของแต่ละกลุ่มเขตได้ ดังนี้:

- (1) ดัชนีเขตกรุงธนเหนือ (8 เขต) ในภาพรวมมีแนวโน้มปรับตัวลดลง โดยปรับลด 3.82% ในปี 2560 3.96% ในปี 2561 และ 2.37% ในปี 2562 ก่อนที่จะทรงตัวปรับลดลงเล็กน้อย 0.98% จนถึงต่ำสุดที่ค่าดัชนี 88.87 ในปี 2563 พื้นที่ประกอบด้วย:
 - เขตเศรษฐกิจการจ้างงานใหม่ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากรองรับศูนย์คมนาคม (ศูนย์ตากสิน) ศูนย์ธุรกิจพาณิชย์กรรม และศูนย์ราชการของกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก ได้แก่ เขตจอมทอง
 - เขตอนุรักษ์เมืองเก่ากรุงธนบุรี แหล่งวิถีชีวิตชุมชนดั้งเดิม และแหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม ได้แก่ เขตธนบุรี บางกอกใหญ่ คลองสาน บางกอกน้อย บางพลัด
 - เขตเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมผสมผสานพื้นที่เกษตรกรรม ได้แก่ เขตทวีวัฒนา และดลิ่งชัน

- (2) ดัชนีเขตกรุงเทพมหานคร (9 เขต) มีแนวโน้มการปรับตัวเพิ่มก่อนปรับลดลง คือมีการปรับเพิ่มขึ้น 6.72% ในปี 2560 ก่อนปรับลดลงเฉลี่ย 3.13% ต่อปีจนถึงจุดต่ำสุดที่ 97.34 ในปี 2563 พื้นที่ประกอบด้วย:
- เขตเศรษฐกิจใหม่ แหล่งจ้างงาน ย่านการค้าบริการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ เขตพญาไท ราชเทวี ดินแดง และห้วยขวาง และเขตที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมือง ได้แก่เขตวังทองหลาง
 - เขตอนุรักษ์เมืองเก่ากรุงรัตนโกสินทร์ ย่านธุรกิจพาณิชย์กรรมเฉพาะ (สำเพ็ง พาหุรัด เยาวราช โป้เป็) แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรม ได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย
 - เขตศูนย์กลางบริหารราชการ ได้แก่ เขตดุสิต
- (3) ดัชนีเขตกรุงเทพมหานคร (7 เขต) มีแนวโน้มการปรับตัวคล้ายเขตกรุงเทพมหานคร คือมีการปรับเพิ่มขึ้น 6.18% ในปี 2560 ก่อนปรับลดลง 4.47% ในปี 2561 และ 2.51% ในปี 2562 โดยปรับลดลงถึง 12.61% จนถึงจุดต่ำสุดที่ 86.59 ในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19 ทั้งนี้ทั้งเขตกรุงเทพมหานครและกรุงเทพมหานครได้มีลักษณะเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่และที่อยู่อาศัยเหมือนกัน แต่กลุ่มกรุงเทพมหานครเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยผสมผสานกับเกษตรกรรม และแหล่งงานอุตสาหกรรม พื้นที่ประกอบด้วย:
- เขตเศรษฐกิจการจ้างงานใหม่ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากรองรับศูนย์คมนาคม (ศูนย์ตากสิน) ศูนย์ธุรกิจพาณิชย์กรรม และศูนย์ราชการของกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก ได้แก่เขตภาษีเจริญ และราษฎร์บูรณะ
 - เขตเกษตรกรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมผสมผสานพื้นที่เกษตรกรรมและแหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศน์ ได้แก่ เขตบางแค หนองแขม ทุ่งครุ
 - เขตแหล่งงานอุตสาหกรรม ได้แก่ บางขุนเทียน และบางบอน
- (4) ดัชนีเขตกรุงเทพตะวันออก (9 เขต) ดัชนีปรับตัวลงมากที่สุดกว่าเขตอื่นๆในปี 2560 กว่า 19.91% และปรับลดลงอีก 0.40% จนถึงต่ำสุดที่ค่าดัชนี 79.69 ในปี 2561 ก่อนค่อยๆฟื้นตัวปรับเพิ่มขึ้น 4.34% ในปี 2562 และอีก 2.04% ในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19 พื้นที่ประกอบด้วย:
- เขตศูนย์ชุมชนชานเมืองรองรับสนามบิน ได้แก่ เขตลาดกระบัง เป็นแหล่งงาน ย่านการค้าและบริการ เขตนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้า (ICD) และสถานีขนส่งสินค้าชานเมืองเป็น Logistic Center เขตมีนบุรีและประเวศ เป็นที่อยู่อาศัยรองรับแหล่งงาน
 - เขตที่อยู่อาศัยรองรับการขยายตัวของเมืองด้านตะวันออกตอนใต้ ได้แก่ เขตบึงกุ่ม บางกะปิ คันนายาว และสะพานสูง
 - เขตเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยสภาพแวดล้อมดี ได้แก่ เขตหนองจอกและคลองสามวา

- (5) ดัชนีเขตกรุงเทพใต้ (10 เขต) มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องระหว่างปี 2559 ถึง 2562 โดยปรับลดลง 7.96% ในปี 2560 และปรับลดเฉลี่ย 1.72% ต่อปี ระหว่างปี 2561 ถึง 2562 จนดัชนีถึงจุดต่ำสุดที่ 88.60 ก่อนปรับเพิ่มขึ้น 4.92% ในปี 2563 พื้นที่ประกอบด้วย:
- เขตศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และการท่องเที่ยวระดับภูมิภาค ได้แก่ เขตปทุมวัน บางรัก สาทร และวัฒนา
 - เขตเศรษฐกิจใหม่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา รองรับการพัฒนาของวงแหวนอุตสาหกรรม ได้แก่ เขต คลองเตย บางคอแหลม ยานนาวา พระโขนง และบางนา
 - เขตที่อยู่อาศัยรองรับการพัฒนาของเมือง ได้แก่เขตสวนหลวง
- (6) ดัชนีเขตกรุงเทพเหนือ (7 เขต) มีการปรับตัวลดลงในปี 2560 10.95% และปรับลดลงอีกเล็กน้อย 2.46% ในปี 2561 ก่อนปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 1.48% ในปี 2562 และ 1.24% ในปี 2563 พื้นที่ประกอบด้วย:
- เขตเศรษฐกิจใหม่ แหล่งจ้างงาน ย่านการค้าบริการ และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ได้แก่ เขต ลาดพร้าว และจตุจักรที่เป็นย่านธุรกิจใหม่กระจุกตัวตามแนวถนนวิภาวดีและถนนรัชดาภิเษก ในอนาคตเป็นที่ตั้งของศูนย์คมนาคม (ศูนย์พหลโยธิน)
 - เขตที่อยู่อาศัยรองรับการพัฒนาของเมือง ด้านตะวันออกตอนเหนือ ได้แก่ เขตลาดพร้าว หลักสี่ สายไหม บางเขน และดอนเมือง

สำหรับดัชนีราคากลุ่มปริมาตร นนทบุรี สมุทรปราการ และปริมาตรอื่นๆ สามารถสรุปผลได้ดังนี้:

- (1) ดัชนีนนทบุรี ในภาพรวมค่อนข้างทรงตัว โดยรวมปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1.82% ในปี 2560 และ 0.88% ในปี 2563
- (2) ดัชนีสมุทรปราการ โดยรวมค่อนข้างทรงตัว ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.9% ในปี 2560 และ 1.63% ในปี 2561 ก่อนปรับลดลงเล็กน้อย 1.02% ในปี 2562 และอีก 3.88% ถึงค่าดัชนีต่ำสุดที่ 97.63 ในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19
- (3) ดัชนีปริมาตรอื่นๆ ปรับลดลง 4.78% ในปี 2560 และปรับเพิ่มขึ้น 4.50% ในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19

จากผลการศึกษาข้างต้นเป็นผลการศึกษาราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome โดยผู้ขายรายย่อยระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 โดยได้มีการวิเคราะห์ตั้งแต่ลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ ระดับราคา ไปจนถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคาและคุณลักษณะคอนโดมิเนียมมือสอง เพื่อสร้างแบบจำลองสำหรับการคำนวณดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวม แบ่งตามระดับราคาและทำเลต่อไป ซึ่งจะมีการสรุปและอภิปรายผล พร้อมข้อเสนอแนะในบทที่ 5

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

งานการศึกษาเรื่องราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองโดยผู้ขายรายย่อยบนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ที่ขายได้ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 รวม 4,168 รายการ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาลักษณะของ คอนโดมิเนียมมือสองที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเพื่อศึกษาราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศ ขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สามารถสรุปผลการศึกษาเป็น 5 ส่วนหลัก ได้แก่ การสรุปผล การศึกษา อภิปรายผลการศึกษา ข้อค้นพบ ข้อเสนอแนะจากการศึกษา และข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป ตามลำดับ ดังนี้:

5.1 สรุปผลการศึกษา

จากการประมวลข้อมูลและวิเคราะห์ผลเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์โดย ผู้ประกาศขายรายย่อยระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สามารถสรุปและ อภิปรายผลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย ดังนี้:

5.1.1 ลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างที่ประกาศขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศ ขายรายย่อยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

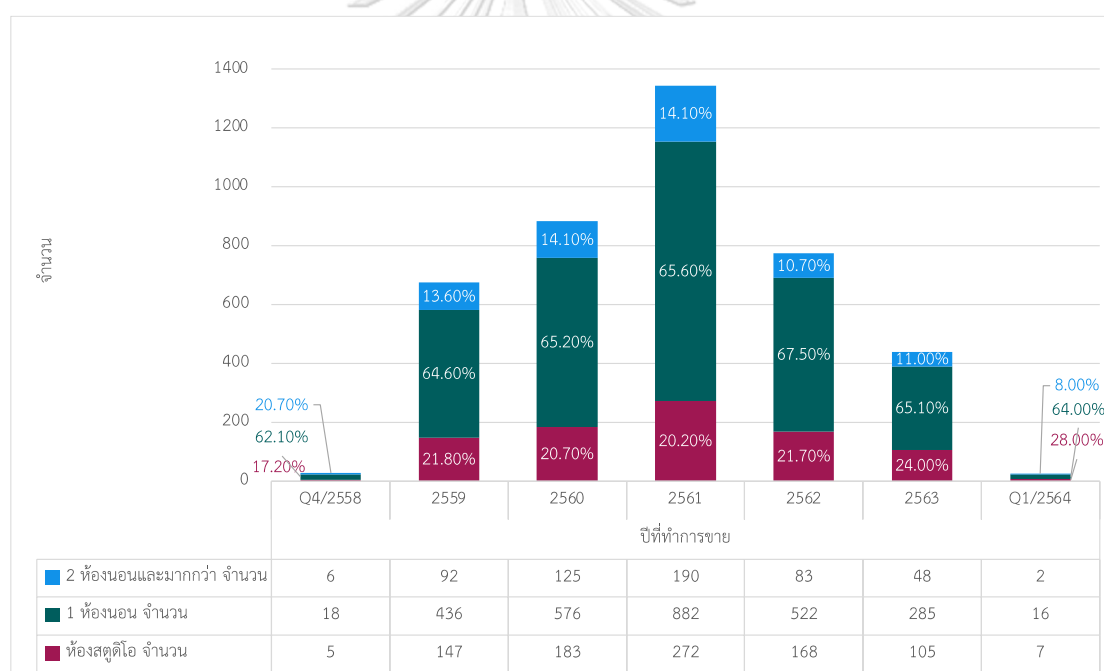
- (1) ลักษณะห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดคือประเภท 1 ห้องนอน คิดเป็นสัดส่วน 65.6% ของ จำนวนหน่วยทั้งหมดที่ขายได้ มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย* 31.23 ตร.ม. อายุเฉลี่ย* 8 ปี ตามด้วยห้องคอนโดมิเนียม ประเภทสตูดิโอ คิดเป็นสัดส่วน 21.3% มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 29 ตร.ม. อายุเฉลี่ย 11 ปี และห้องประเภท 2 ห้องนอนและมากกว่า คิดเป็นสัดส่วน 13.10% มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย 60 ตร.ม. อายุเฉลี่ย 11 ปี (ตาราง 12 และ ภาพ 11) โดยห้องคอนโดมิเนียมทุกประเภทขายได้มากที่สุดในปี 2561 คิดเป็น 32.20% ของจำนวน หน่วยทั้งหมดที่ขายได้

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)

ตาราง 12 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564

การจัดกลุ่มตามประเภทห้อง		ปีที่ทำการขาย						รวม	
		Q4/2558	2559	2560	2561	2562	2563		Q1/2564
ห้องสตูดิโอ	จำนวน	5	147	183	272	168	105	7	887
	% กลุ่มประเภทห้อง	0.60%	16.60%	20.60%	30.70%	18.90%	11.80%	0.80%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	17.20%	21.80%	20.70%	20.20%	21.70%	24.00%	28.00%	21.30%
1 ห้องนอน	จำนวน	18	436	576	882	522	285	16	2,735
	% กลุ่มประเภทห้อง	0.70%	15.90%	21.10%	32.20%	19.10%	10.40%	0.60%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	62.10%	64.60%	65.20%	65.60%	67.50%	65.10%	64.00%	65.60%
2 ห้องนอนและมากกว่า	จำนวน	6	92	125	190	83	48	2	546
	% กลุ่มประเภทห้อง	1.10%	16.80%	22.90%	34.80%	15.20%	8.80%	0.40%	100.00%
	% ในปีทำการขาย	20.70%	13.60%	14.10%	14.10%	10.70%	11.00%	8.00%	13.10%
รวม	จำนวน	29	675	884	1,344	773	438	25	4,168
	% ในปีทำการขาย	0.70%	16.20%	21.20%	32.20%	18.50%	10.50%	0.60%	100.00%

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย



ภาพ 11 จำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์ Zmyhome ระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

- (2) กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมที่ขายได้มากที่สุด 36.3% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่ขายได้เป็นคอนโดมิเนียมระดับราคา Super Economy กระจายตัวอยู่ที่พื้นที่เขตกรุงเทพมหานครวันออก 19.8% กรุงเทพฯเหนือ 15.8% และนนทบุรี 15.6% มากที่สุดตามลำดับ ด้วยระดับราคาเฉลี่ย* 34,487 บาทต่อ ตร.ม.

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)

ในขณะที่ระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมที่ขายได้มากที่สุดรองลงมาได้แก่ Economy คิดเป็น 26.5% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่ขายได้ กระจายตัวอยู่ที่พื้นที่เขตกรุงเทพใต้ 18.9% กรุงเทพเหนือ 15.2% และกรุงเทพตะวันออก 14.4% มากที่สุดตามลำดับ ด้วยระดับราคาเฉลี่ย 59,048 บาทต่อ ตร.ม. โดยทั้งสองกลุ่มระดับราคาเป็นกลุ่มคอนโดมิเนียมหลักที่ขายได้คิดเป็น 62.81% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด (ตาราง 42)

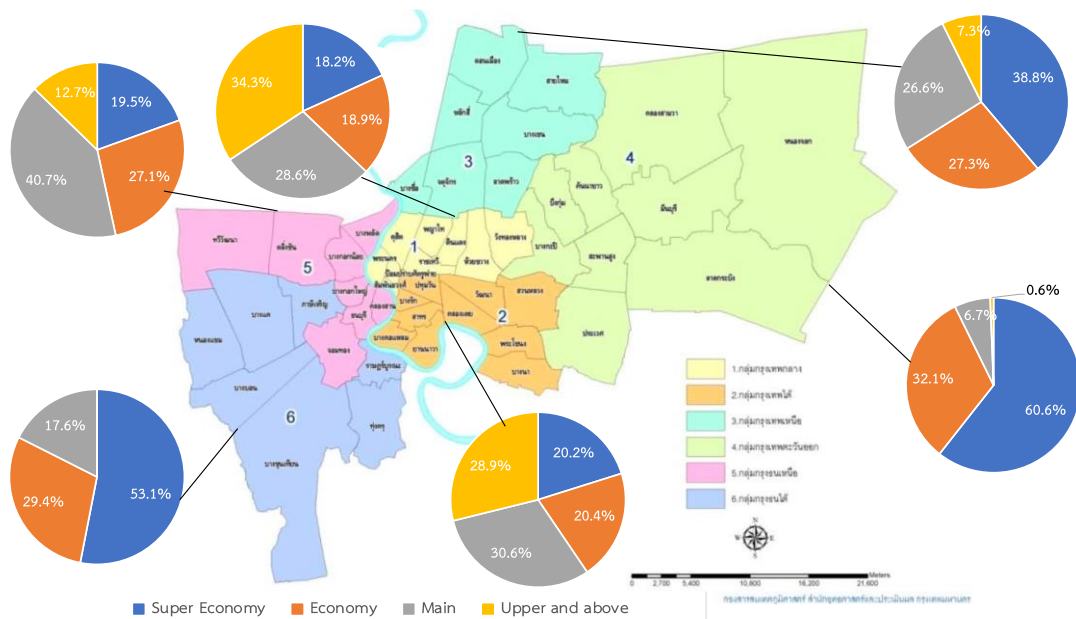
- (3) ห้องคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคา Main คิดเป็นสัดส่วน 22.8% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่ขายได้ กระจายตัวอยู่ที่พื้นที่เขตกรุงเทพใต้ 32.9% กรุงเทพกลาง 18.3% และกรุงเทพเหนือ 17.2% มากที่สุดตามลำดับ ด้วยระดับราคาเฉลี่ย 82,596 บาทต่อ ตร.ม. ในขณะที่ห้องคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคา Upper และสูงกว่า คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเพียง 14.3% กระจายตัวอยู่ที่พื้นที่ 2 กลุ่มเขตหลัก ได้แก่ กลุ่มเขตกรุงเทพใต้ 49.3% และกรุงเทพกลาง 34.9% ด้วยระดับราคาเฉลี่ยเริ่มต้น 116,499 ไปจนถึง 322,865 บาทต่อ ตร.ม. (ตาราง 42)
- (4) ทำเลที่ขายคอนโดมิเนียมมือสองได้มากที่สุดในภาพรวม ได้แก่ กลุ่มเขตกรุงเทพใต้ คิดเป็น 24.5% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่ขายได้ รองลงมา ได้แก่ กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือและกรุงเทพกลางที่ 14.8% และ 14.6% ตามลำดับ โดยทั้ง 3 กลุ่มเขตมีลักษณะเป็นศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ (ตาราง 42)

ตาราง 42 กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้แบ่งตามกลุ่มเขต (n=4,168)

การแบ่งกลุ่มเขต	การจัดกลุ่มตามระดับราคา								จำนวนรวม	
	Super Economy		Economy		Main		Upper and above			
	จำนวน	% กลุ่มเขต	จำนวน	% กลุ่มเขต	จำนวน	% กลุ่มเขต	จำนวน	% กลุ่มเขต	จำนวน	% กลุ่มเขต
เขตกรุงเทพมหานครเหนือ	69	19.5%	96	27.1%	144	40.7%	45	12.7%	354	8.5%
เขตกรุงเทพกลาง	111	18.2%	115	18.9%	174	28.6%	209	34.3%	609	14.6%
เขตกรุงเทพมหานครใต้	130	53.1%	72	29.4%	43	17.6%	0	0.0%	245	5.9%
เขตกรุงเทพตะวันออก	300	60.6%	159	32.1%	33	6.7%	3	0.6%	495	11.9%
เขตกรุงเทพใต้	206	20.2%	208	20.4%	313	30.6%	295	28.9%	1,022	24.5%
เขตกรุงเทพเหนือ	239	38.8%	168	27.3%	164	26.6%	45	7.3%	616	14.8%
นนทบุรี	237	55.5%	138	32.3%	51	11.9%	1	0.2%	427	10.2%
สมุทรปราการ	118	46.1%	111	43.4%	27	10.5%	0	0.0%	256	6.1%
ปริมณฑลอื่นๆ	105	72.9%	36	25.0%	3	2.1%	0	0.0%	144	3.5%
จำนวนรวมตามกลุ่มระดับราคา	1,515	36.3%	1,103	26.5%	952	22.8%	598	14.3%	4,168	100%

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

หมายเหตุ: ราคาเฉลี่ย (บ./ตร.ม.) Super Economy: น้อยกว่า 50,000; Economy: 50,000 – 70,000; Main 70,000 – 100,000; Upper and above: 100,000 ขึ้นไป (Think of Living, 2563)



ภาพ 19 กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้ในแต่ละกลุ่มเขต (n=4,168)
ที่มา: ภาพจากสำนักยุทธศาสตร์และประเมินผลกรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (2556)
ข้อมูลวิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากผลการศึกษาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า ลักษณะของคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างที่ขายได้ในแต่ละทำเลมีกลุ่มระดับราคาที่แตกต่างกันซึ่งส่งผลต่อราคาเฉลี่ย* ห้องคอนโดมิเนียมมือสองในพื้นที่ สะท้อนให้เห็นถึงลักษณะของคอนโดมิเนียมในแต่ละทำเลที่เป็นไปตามลักษณะของพื้นที่และโครงสร้างของเมืองเพื่อตอบโจทย์อุปสงค์ของผู้ซื้อที่แตกต่างกัน

5.1.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

- (1) ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างในทางบวกตามลำดับ ได้แก่ ชั้นที่ตั้งพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และคอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอน โดยการที่ห้องอยู่ชั้นสูงขึ้นไป 1 ชั้นส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 20.1% การที่พื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น 1 ตร.ม. ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 16.2% การเป็นห้องคอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอนส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 7.1% และตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาในทางลบได้แก่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วนใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมด และตัวแปรหุ่นทำเล เช่น พื้นที่กลุ่มเขตในกรุงเทพมหานคร สามารถอธิบายได้ว่าอายุของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 1 ปีส่งผลให้ราคาลดลง 53.2% การเป็นคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)

ส่งผลให้ราคาลดลง 25.4% ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) ที่เพิ่มขึ้น 1 กม. ส่งผลให้ราคาลดลง 12.4% ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียงที่เพิ่มขึ้น 1 กม. ส่งผลให้ราคาลดลง 8% ซึ่งตัวแปรหลักเป็นไปตามแนวทางธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ผู้วิจัยพบว่าตัวแปรหุ่นทำเลและลักษณะเพิ่มเติม เช่น พื้นที่ใช้สอย ประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน และคอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล ล้วนมีผลต่อราคาขายอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ (ตาราง 43)

ตาราง 43 ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาคอนโดมิเนียมมือสอง

กลุ่ม	ตัวแปร	Std. Coeff.	Sig.	กลุ่ม	ตัวแปร	Std. Coeff.	Sig.
คุณลักษณะ	ชั้นที่ตั้ง	0.201	<0.001	ทำเล	กรุงธนใต้	-0.151	<0.001
	อายุของอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	-0.532	0.0000		กรุงเทพฯตะวันออก	-0.193	<0.001
	จำนวนหน่วยทั้งหมด	-0.038	<0.001		นนทบุรี	-0.223	<0.001
	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.162	<0.001		สมุทรปราการ	-0.184	<0.001
	1 ห้องนอน	0.071	<0.001		ปริมณฑลอื่นๆ	-0.138	<0.001
	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-0.254	<0.001		ชายปี 2559	-0.064	0.0950
ทำเล	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าใกล้เคียง	-0.124	<0.001	ชายปี 2560	-0.085	0.0440	
	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-0.080	<0.001	ชายปี 2561	-0.103	0.0320	
	กรุงธนเหนือ	-0.110	<0.001	ชายปี 2562	-0.105	0.0100	
	กรุงเทพใต้	-0.064	<0.001	ชายปี 2563	-0.100	0.0020	
	กรุงเทพเหนือ	-0.183	<0.001	ชายปี 2564	-0.039	<0.001	

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

- (2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาหากแบ่งตามกลุ่มระดับราคาพบว่ามีค่าความแตกต่างกัน (ตาราง 37) โดยมีประเด็นที่น่าสนใจสำหรับกลุ่ม Upper และสูงกว่าคือปัจจัยกลุ่มคุณลักษณะประเภทคอนโดมิเนียม 1 ห้องนอน ส่งผลต่อราคาในทางลบอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และปัจจัยที่ตั้ง ได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าและทางด่วนใกล้เคียงไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ส่งผลต่อราคา

ตาราง 37 สรุปผลตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า และ 0.1 ของแต่ละกลุ่มระดับราคา

ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Super Economy		Economy		Main		Upper and Above		
		Standardized Coefficients	Sig.	Standardized Coefficients	Sig.	Standardized Coefficients	Sig.	Standardized Coefficients	Sig.	
		Beta		Beta		Beta		Beta		
(Constant)	ค่าคงที่	0	0	0	0	0	0	0		
คุณสมบัติเฉพาะ	Floor_M	ชั้นที่ตั้ง	0.077	<.001	0.194	<.001	0.158	<.001	0.163	<.001
	Property Age (Year)	อายุของสิ่งทรมหรัพย์ (ปี)	-0.603	<.001	-0.177	<.001	-0.098	0.007	-0.367	<.001
	Total Condo Unit	จำนวนหน่วยทั้งหมด	0.023	0.236	-0.104	0.003	-0.135	<.001	-0.121	0.004
	unitArea (sq.m.)	พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.)	0.111	<.001	0.058	0.117	0.094	0.01	0.123	0.006
	Room_1BR_d	1 ห้องนอน	0.034	0.057	0.064	0.038	0.047	0.15	-0.086	0.039
	GovtHousing_d	คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล	-0.463	<.001						
ที่ตั้ง	C_DistanceTrain	ระยะทางจากสถานีรถไฟใกล้เคียง	-0.182	<.001	-0.057	0.111	-0.158	<.001	-0.006	0.899
	C_DistanceExpressway	ระยะทางจากทางด่วนใกล้เคียง	-0.072	<.001	-0.086	0.009	-0.025	0.467	0.013	0.789
	G_NThonburi_d	กรุงธนเหนือ	-0.101	<.001	0.049	0.218	-0.057	0.148	-0.169	<.001
	G_SThonburi_d	กรุงธนใต้	-0.161	<.001	-0.014	0.732	-0.119	0.001		
	G_EastBkk_d	กรุงเทพฯตะวันออก	-0.222	<.001	-0.126	0.006	-0.051	0.141	-0.073	0.107
	G_SouthBkk_d	กรุงเทพฯใต้	-0.176	<.001	-0.049	0.274	0.027	0.529	0.145	<.001
	G_NorthBkk_d	กรุงเทพฯเหนือ	-0.222	<.001	-0.085	0.057	-0.07	0.08	-0.116	0.003
	G_Nonthaburi_d	นนทบุรี	-0.242	<.001	-0.093	0.043	-0.151	<.001	-0.016	0.676
	G_Samutprakan_d	สมุทรปราการ	-0.212	<.001	-0.164	<.001	-0.068	0.047		
	G_Others_d	ปริมณฑลอื่นๆ	-0.209	<.001	-0.013	0.716	-0.006	0.864		

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

- (3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อราคามากที่สุดในทางบวก 3 อันดับแรกได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล และห้องอบไอน้ำ และที่ส่งผลต่อราคาในทางลบ ได้แก่ ร้านค้า ร้านทำผม และระบบคีย์การ์ด ตามลำดับ (ตาราง 44)

ตาราง 44 สรุปผลตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 หรือต่ำกว่า

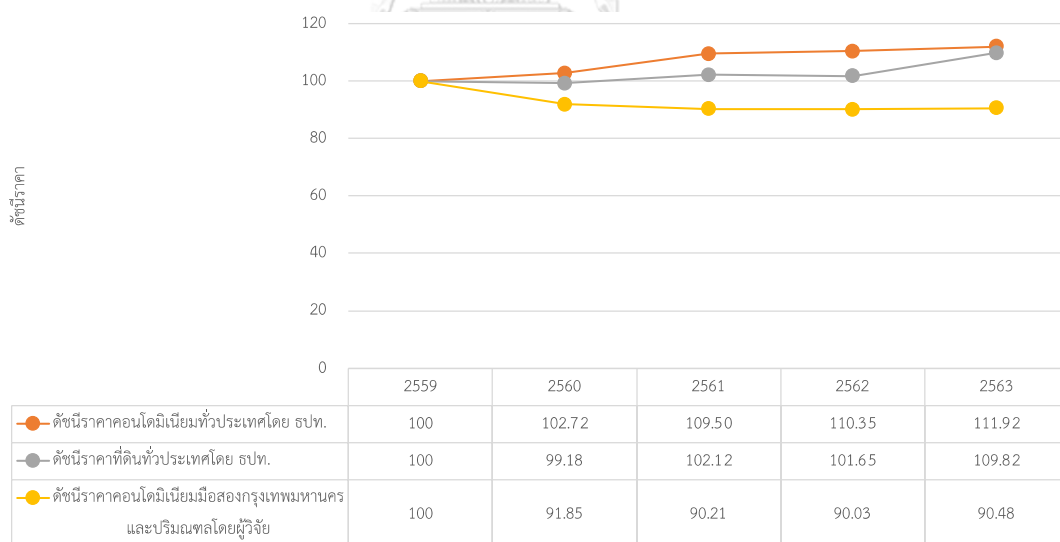
ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized Coefficients	Sig.	ตัวแปร	ชื่อตัวแปร	Standardized Coefficients	Sig.
		Beta				Beta	
DiningRoom_d	ห้องรับประทานอาหาร	0.119	<.001	TeaRoom_d	ห้องน้ำชา	0.04	0.0170
FutsalField_d	สนามฟุตบอล	0.089	<.001	CreativeSpaceRoom_d	ห้องพื้นที่สร้างสรรค์	0.039	0.0120
SaunaSteam_d	ห้องอบไอน้ำ	0.082	<.001	CoworkingSpace_d	สถานที่ทำงานรวม	0.039	0.0200
SwimmingPool_d	สระว่ายน้ำ	0.076	<.001	Jacuzzi_d	จากุซซี่	0.038	0.0200
Lobby_d	ห้องรับรอง/ล็อบบี้	0.072	<.001	DigitalDoorLock_d	ระบบล็อกประตูอิเล็กทรอนิกส์	0.037	0.0310
Onsen_d	ออนเซ็น	0.067	<.001	Pet_d	สัตว์เลี้ยง	-0.04	0.0160
GameRoom_d	ห้องเล่นเกม	0.054	<.001	KeycardSystem_d	ระบบคีย์การ์ด	-0.042	0.0300
LivingLounge_d	ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง	0.052	0.0020	Salon_d	ร้านทำผม	-0.049	0.0060
ShuttleBus_d	รถรับส่ง	0.046	0.0120	Retails_d	ร้านค้า	-0.071	<.001

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

จากผลการศึกษาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ คุณลักษณะทางกายภาพที่ห้องอยู่บนชั้นที่ยิ่งสูง มีขนาดห้องยิ่งกว้าง และการเป็นห้องประเภท 1 ห้องนอนล้วนส่งผลดีต่อราคา และคุณลักษณะทางกายภาพของห้องที่อยู่ในโครงการที่มีอายุและจำนวนหน่วยมาก หรือการเป็นคอนโดที่ถูกจัดสรรจากเงินอุดหนุนรัฐบาล ล้วนส่งผลกระทบต่อราคา และทำเลที่ตั้งของหน่วยคอนโดมิเนียมมือสองส่งผลต่อราคาแตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่

5.1.3 ราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองบนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

- (1) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมและที่ดินทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยในภาพรวมมีแนวโน้มปรับตัวในทิศทางบวก และเมื่อเปรียบเทียบกับดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศกับดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างพบว่า มีช่องว่างราคาระหว่างดัชนีทั้งสองเฉลี่ยที่ 18% ทั้งนี้ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยใช้ข้อมูลสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ที่มีสินทรัพย์เป็นหลักประกันทั้งคอนโดมิเนียมใหม่และมือสอง แต่เพื่อเปรียบเทียบผู้วิจัยใช้สมมติฐานจากสถิติโดยศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) จากวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2563) ที่ว่าสัดส่วนการโอนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ต่อเก่าคือ 64 : 36 มูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 74 : 26 (ภาพ 16)

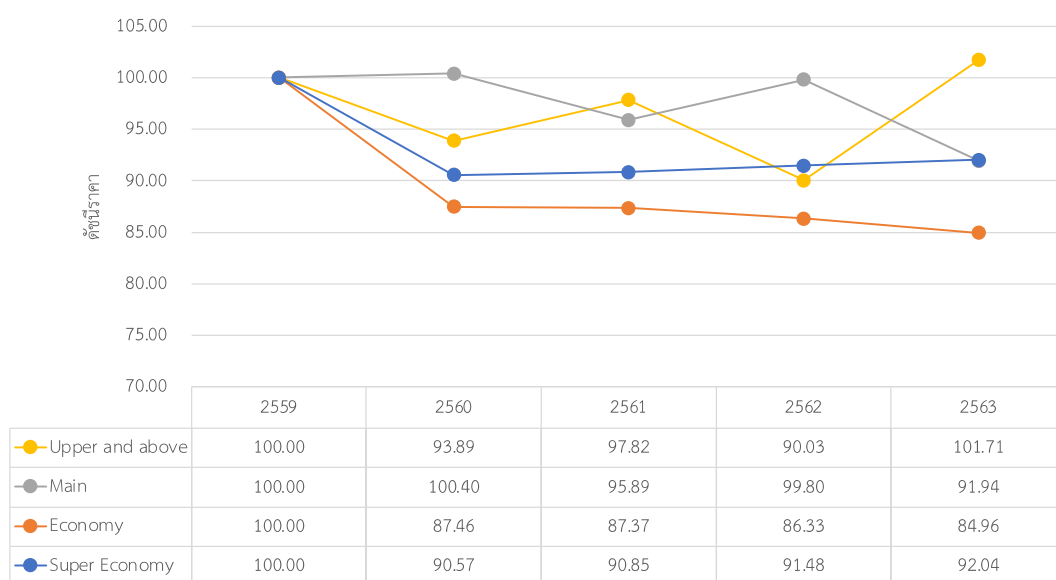


ภาพ 16 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมและที่ดิน (ปีฐาน=2559)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

- (2) ดัชนีกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคาที่สูงยิ่งมีความผันผวนมาก กล่าวคือกลุ่ม Upper และสูงกว่ามีความผันผวนมากที่สุด โดยดัชนีกลุ่ม Upper และสูงกว่าในภาพรวมมีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี 7.38% โดยในช่วงที่ดัชนีเริ่มชะลอตัวในปี 2562 ก่อนเกิดโควิด-19 ดัชนีปรับลดลง 7.79% ก่อนที่จะฟื้นตัวที่ 11.68% และค่า

ดัชนีสูงสุดที่ 101.71 ในปี 2563 หลังเกิดโควิด-19 สวนทางกับกลุ่มอื่นๆ สำหรับกลุ่มระดับราคาที่ดัชนีมีความผันผวนรองลงมาได้แก่ ดัชนีกลุ่ม Main ในภาพรวมค่อนข้างทรงตัว มีการปรับเพิ่มขึ้นลงสลับกันในแต่ละปีเฉลี่ยที่ 4.17% และสำหรับกลุ่ม Economy และ Super Economy ในภาพรวมมีแนวโน้มการปรับตัวที่คล้ายกันคือปรับลดลงมากในปี 2560 ในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 และทรงตัวก่อนค่อยๆปรับเพิ่มขึ้น โดยกลุ่ม Economy มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี 3.76% ในขณะที่กลุ่ม Super Economy มีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีน้อยที่สุดเพียง 2.72% (ภาพ 17 และ ตาราง 45) แต่ในระยะยาวการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคากลุ่ม Upper และสูงกว่ามีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย



ภาพ 17 ดัชนีราคาผู้บริโภคมีมือสองแบ่งตามกลุ่มระดับราคาโดยผู้วิจัย (ปีฐาน=2559)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

ตาราง 45 อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคารายปีและการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีและรวมแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

กลุ่มระดับราคา	2559	2560	2561	2562	2563	% เปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี	% เปลี่ยนแปลงรวม
Upper and above		-6.11	3.93	-7.79	11.68	7.38	0.43
Main		0.40	-4.51	3.91	-7.86	4.17	-2.01
Economy		-12.54	-0.09	-1.04	-1.37	3.76	-3.76
Super Economy		-9.43	0.27	0.64	0.55	2.72	-1.99

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

- (3) ระดับราคาเฉลี่ย*ของแต่ละกลุ่มระดับราคาในช่วงก่อนและหลังเกิดโควิด-19 มีความแตกต่างกัน โดยในช่วงหลังเกิดโควิด-19 ในปี 2563 พบว่ากลุ่มที่ระดับราคาปรับลดลง ได้แก่ กลุ่ม High Main และ Economy โดยปรับลดลง 4.89% 3.86% และ 1.69% ตามลำดับ ในทางกลับกันกลุ่มที่ระดับราคาเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้น ได้แก่ กลุ่ม Luxury Upper และ Super Economy ที่ 14.76% 9.56% และ 7.62% ตามลำดับ และสังเกตในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยรวมราคาเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มได้เริ่มมีการปรับลดลงอย่างชัดเจน โดย 2 กลุ่มที่ปรับลดลงมากที่สุด ได้แก่ Upper ที่ปรับลด 17.18% และ Economy ที่ปรับลด 10.63% ยกเว้นกลุ่ม High ที่มีปรับเพิ่มขึ้นสวนทางกับกลุ่มอื่น 7.77% โดยหากวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของราคาตลอดช่วงเวลาที่มีการเก็บข้อมูลจะพบว่าราคาเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมกลุ่ม Upper และ High ที่ถึงแม้จะมีการแกว่งตัวของราคาต่อปีสูง แต่ระดับราคาในระยะยาวค่อนข้างทรงตัวจนถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย (ตาราง 46)

ตาราง 46 อัตราการเปลี่ยนแปลงรายปีของราคาเฉลี่ยแบ่งตามกลุ่มระดับราคา

การจัดกลุ่มตามระดับราคา	Q4/2558	2559	2560	2561	2562	2563	Q1/2564	% การเปลี่ยนแปลงรวม
Super Luxury								
Luxury			-6.00%	6.38%	-3.18%	14.76%		
High		-4.05%	3.73%	0.57%	-0.29%	-4.89%	7.77%	0.47%
Upper		8.90%	-3.86%	2.77%	-3.04%	9.56%	-17.18%	-0.47%
Main		-9.93%	2.10%	-0.91%	1.51%	-3.86%	-5.63%	-2.79%
Economy		-1.20%	-2.79%	0.91%	0.39%	-1.69%	-10.63%	-2.50%
Super Economy		-18.99%	-9.04%	2.29%	-0.71%	7.62%	-3.21%	-3.67%

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

- (4) ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างแบ่งตามกลุ่มทำเลพบว่า กลุ่มกรุงเทพตะวันออก (ทำเลย่านลาดกระบัง มีนบุรี ประเวศ) กรุงเทพฯใต้ (ทำเลย่านปทุมวัน สาทร วัฒนา คลองเตย) และกรุงเทพเหนือ (ทำเลย่านลาดพร้าว จตุจักร บางซื่อ) มีภาพรวมการปรับตัวในทิศทางเดียวกันคือปรับลดลงมากที่สุดในปี 2560 และปรับลดลงอย่างต่อเนื่องเล็กน้อยก่อนค่อยๆปรับเพิ่มขึ้นในปี 2563 หลังเกิดวิกฤตโควิด-19 ในขณะที่กลุ่มกรุงเทพกลาง (ทำเลย่านราชเทวี พญาไท ดินแดง ห้วยขวาง) และกรุงธนใต้ (ทำเลย่านบางแค บางบอน บางขุนเทียน) ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุดในปี 2560 เฉลี่ย 6.45% ก่อนปรับลดลงในปีต่อมา โดยกลุ่มกรุงธนใต้ปรับลดลงมากที่สุด 12.61% ในปี 2563 และสำหรับกลุ่มเขตปริมณฑลในภาพรวมดัชนีค่อนข้างทรงตัว (ภาพ 18)

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)



ภาพ 18 ดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ยรายเดือนแบ่งตามพื้นที่โดยผู้วิจัย (ปีฐาน=2559)

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

- (5) การที่ดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ยรายเดือนในกลุ่มกรุงเทพมหานครตะวันออกและกรุงเทพมหานครใต้มีความผันผวนมากเนื่องจากมีลักษณะเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย โดยมีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีที่ 6.67% และ 6.44% ตามลำดับ ตามด้วยกลุ่มกรุงเทพใต้ กรุงเทพมหานครเหนือ และกรุงเทพมหานครกลาง ที่มีลักษณะเป็นเขตเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยที่มีความผันผวนมาก เนื่องจากนอกจากการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองยังมีปัจจัยการซื้อเพื่อลงทุนและเก็งกำไรในกลุ่มผู้บริโภคที่มีระดับราคาสูง โดยมีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีที่ 4.08% 4.03% และ 4.02% ตามลำดับ (ตาราง 47)

ตาราง 47 อัตราการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคารายปีและการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปีแบ่งตามทำเล

กลุ่มทำเล	2559	2560	2561	2562	2563	% เปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี
เขตกรุงเทพมหานคร		-3.82	-3.96	-2.37	-0.98	2.78
เขตกรุงเทพมหานคร		6.72	-2.32	-3.59	-3.47	4.02
เขตกรุงเทพมหานคร		6.18	-4.47	-2.51	-12.61	6.44
เขตกรุงเทพมหานคร		-19.91	-0.40	4.34	2.04	6.67
เขตกรุงเทพมหานคร		-7.96	-1.64	-1.79	4.92	4.08
เขตกรุงเทพมหานคร		-10.95	-2.46	1.48	1.24	4.03
นนทบุรี		1.82			0.88	0.67
สมุทรปราการ		0.90	1.63	-1.02	-3.88	1.86
ปริมณฑลอื่นๆ		-4.78			4.50	2.32

ที่มา: วิเคราะห์และสรุปโดยผู้วิจัย

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษาและการวิเคราะห์เกี่ยวกับราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ลักษณะคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดมีแนวโน้มภาพรวมเป็นประเภท 1 ห้องนอน เป็นกลุ่มระดับราคากลางมากที่สุด อยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ โดยสามารถอภิปรายผลการศึกษา ดังนี้

- (1) **ลักษณะห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุดคือประเภท 1 ห้องนอน มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย* 31.23 ตร.ม. และห้องคอนโดมิเนียมทุกประเภทขายได้มากที่สุดในปี 2561** ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับ เชกศิริ ยางเดิม (2556) ที่พบว่าสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยโดยนอกรจากการย้ายไปอยู่บ้านเดี่ยวที่มีขนาดใหญ่ขึ้นแล้ว คอนโดมิเนียมเป็นทางเลือกสำหรับกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้ไม่เกิน 3 คน ลักษณะเป็นห้องประเภทสตูดิโอหรือห้องขนาด 30-40 ตร.ม. ที่การใช้งานไม่จำเป็นต้องมีการแบ่งสัดส่วนชัดเจนยกเว้นห้องครัวและเตียงนอน โดยมีมักจะย้ายเข้ามาในทำเลใกล้เมืองมากขึ้นแต่จะยังคงอยู่ในทำเลที่ใกล้กับภูมิลำเนาเดิมส่วนมากไม่เกิน 5 กิโลเมตรและจะเลือกระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ใกล้เคียงเดิมหรือราคาสูงขึ้นหากไม่ติดข้อจำกัดด้านเศรษฐกิจหรือค่าใช้จ่าย และการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยกว่า 80% เป็นกลุ่มคนวัยทำงานที่บุตรยังเล็กและศึกษาไม่เกินชั้นมัธยม และปีที่ย้ายได้มากที่สุด สอดคล้องกับฐานเศรษฐกิจ (2561) ที่อธิบายว่า 2561 เป็นปีเศรษฐกิจหนุนตลาดโต 4-5% และผู้ประกอบการลงทุนซื้อทรัพย์สินหรือการขายเพื่อเก็งกำไรระยะยาว 15-20% เป็นจำนวนมาก

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)

- (2) **กลุ่มระดับราคาห้องคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้มากที่สุด ได้แก่ คอนโดมิเนียมระดับราคา Super Economy Economy และ Main ตามลำดับ** ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับสถิติโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) (2564) ระหว่างปี 2561 ถึง 2564 ที่ว่าคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท และต่ำกว่า มีอุปทานมากที่สุดในตลาด ตามด้วยกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้าน ตามลำดับ และเป็นไปตาม IMF (2020) ที่ว่าด้วยการแจกแจงความถี่ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มักมีลักษณะเบ้ทางบวกหรือขวา กล่าวคือกลุ่มระดับราคาล่างจนถึงปานกลางเป็นกลุ่มที่มีปริมาณมากที่สุดในตลาด
- (3) **ทำเลที่ขายคอนโดมิเนียมมือสองได้มากที่สุดในภาพรวมได้แก่ มีลักษณะเป็นศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่** ซึ่งผลการศึกษาเป็นไปตาม นิกธ น้อยพรม (2560) ที่ศึกษาเกี่ยวกับตลาดที่ดินและรูปแบบการใช้ที่ดินว่ามีความแตกต่างไปตามโครงสร้างของเมือง โดยปัจจัยกำหนดการใช้ที่ดินและโครงสร้างเมือง ได้แก่ (1) ความสามารถในการเข้าถึงเมือง (accessibility) อันส่งผลต่อต้นทุนการเดินทาง ความสะดวกสบาย ความสามารถในการหารายได้ที่มีจะถูกกำหนดด้วยปัจจัยอื่นๆ เช่น ระยะทาง เวลาการเดินทาง โครงข่ายการคมนาคม ถนน เป็นต้น (2) การประหยัดจากการมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่อยู่รวมพื้นที่เดียวกันในรูปแบบของพื้นที่เฉพาะ (location specific) จากการใช้ทรัพยากรหรือสาธารณูปโภคในพื้นที่ร่วมกัน แบ่งเป็นระดับหน่วยผลิต (firm specific) ระดับอุตสาหกรรม (industry specific) ระดับเมือง (city specific) (3) ปัจจัยเชิงภูมิศาสตร์ (geography) ซึ่งการใช้ประโยชน์จากที่ดินและปรับเปลี่ยนโครงสร้างมีข้อจำกัดหลายอย่าง โดยสำหรับกรุงเทพมหานครนั้นทำได้ยากเนื่องจากมีสิ่งปลูกสร้างอาคารจำนวนมาก เป็นต้น (4) การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (economic growth) และ (5) นโยบายรัฐที่สามารถกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินและโครงสร้างของเมืองได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ การกำหนดผังเมือง พื้นที่สีเขียว ภาษีอากร การสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานในทิศทางที่เหมาะสมเพื่อกำหนดการแบ่งย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินและระบบคมนาคมรวมถึงสาธารณูปโภคให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน

จากผลการศึกษายังพบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองในภาพรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติที่ดีของ IMF (2020) แต่หากแบ่งตามกลุ่มระดับราคาจะมีความแตกต่างกันในบางปัจจัย และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการส่งผลต่อราคาทั้งทางบวกและทางลบ โดยสามารถอภิปรายผลการศึกษาดังนี้:

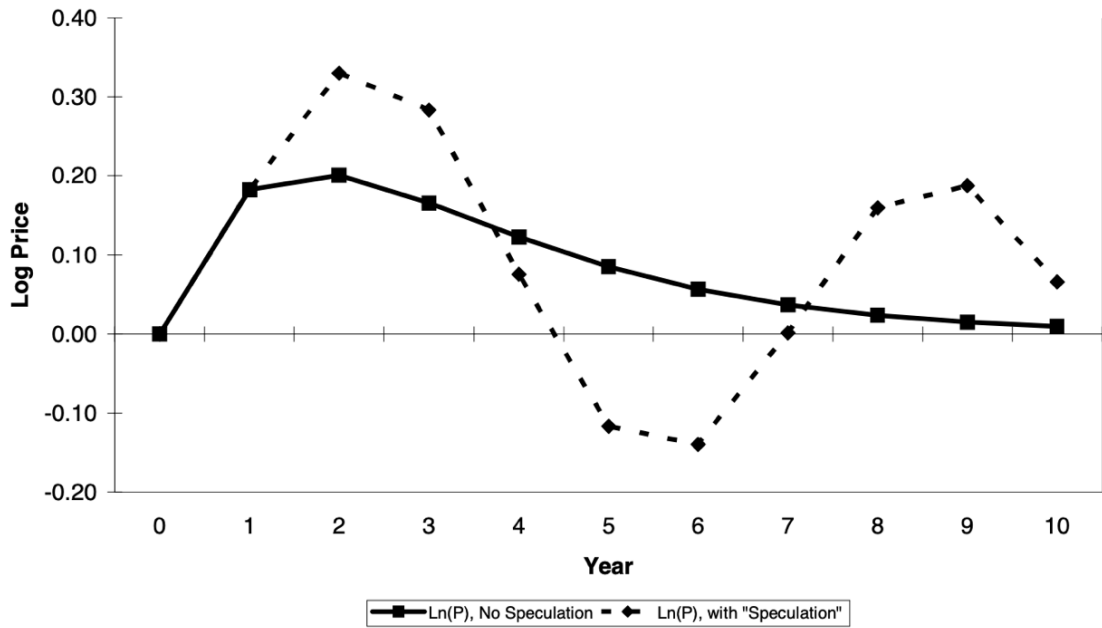
- (1) ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างในทางบวกตามลำดับ ได้แก่ ชั้นที่ตั้งพื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และคอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอน และตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาในทางลบได้แก่ อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วนใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมด และตัวแปรหุ่นทำเล ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงจิตวิทยาของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมมือสองที่คำนึงถึงชั้นที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอยภายในห้อง ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT)

และทำเลเป็นสำคัญ สอดคล้องกับ ดนัยพร พงษ์อมรพรหม, กุณพลทิพย์ พานิชภักดิ์ และ บุญยิ่ง คงอาษา ภัทร (2563) ที่ว่าด้วยเรื่องปรากฏการณ์ไมโครคอนโด (Micro Condo) ที่ถูกพัฒนาออกมามากที่สุดมีขนาดห้องอยู่ระหว่าง 21-22.5 ตร.ม. ในปี 2552-2564 สำหรับกลุ่มตัวอย่างโครงการคอนโดมิเนียมโดยบริษัทมหาชน และอยู่ในระยะ 800 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า เนื่องจากปัจจัยด้านที่ดินที่มีขนาดเล็กลงทำให้ต้องปรับรูปแบบห้องพักให้หน้าแคบลงเพื่อให้เกิดการใช้สอยพื้นที่ให้คุ้มค่าที่สุด ดังนั้นห้องคอนโดมิเนียมมือสองจึงเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ซื้อที่จะสามารถซื้อห้องที่ขนาดใหญ่กว่าคอนโดมิเนียมมือหนึ่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันได้

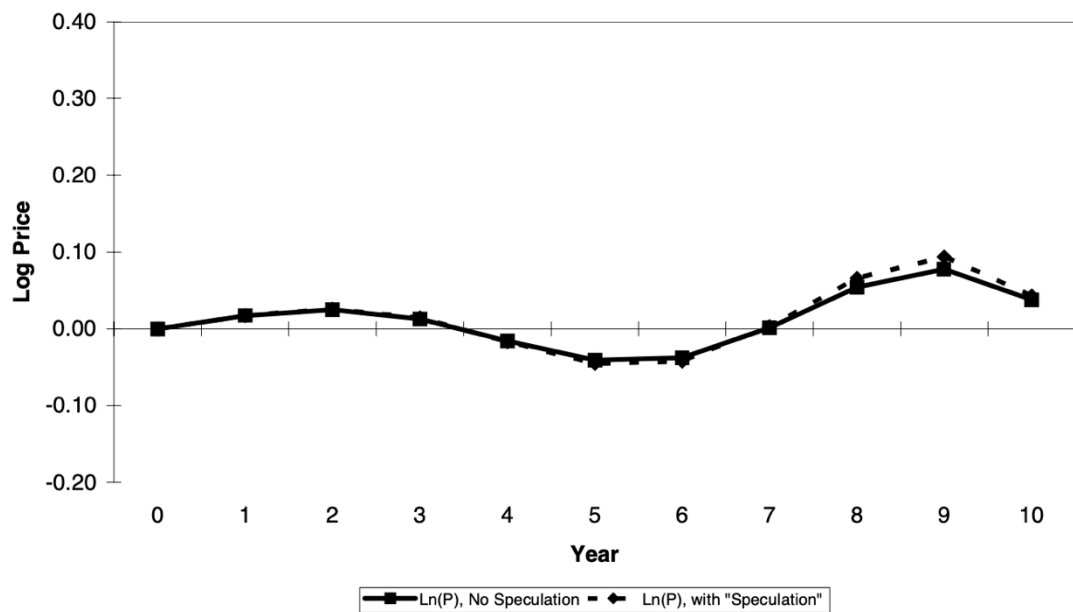
- (2) ปัจจัยด้านทำเลไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ส่งผลต่อราคากลุ่ม Upper และสูงกว่า ได้แก่ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าและทางด่วนใกล้เคียง ส่วนหนึ่งสามารถอธิบายโดย Think of living (2563) ที่ว่าคอนโดมิเนียมระดับบนมักมีทำเลที่ตั้งในเมืองหรือกลางเมืองและย่านธุรกิจสำคัญ ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้ที่ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าและทางด่วนใกล้เคียงไม่มีความจำเป็นต่อคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคานี้
- (3) สิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อราคามากที่สุดในทางบวก 3 อันดับแรกได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล และห้องอบไอน้ำ และที่ส่งผลต่อราคาในทางลบ ได้แก่ ร้านค้า ร้านทำผม และระบบคีย์การ์ด ตามลำดับ โดยผลการศึกษาสอดคล้องกับ บุษกร ลีสถาพรวงศา และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (2563) พบว่าส่วนกลางที่มีการใช้มากที่สุดคือกลุ่มเพื่อบริการ กิจกรรม และพักผ่อน/ทำงานตามลำดับ และ Propholic (2560) ระบุว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมต้องการแต่ยังมีไม่มากเพียงพอได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางเพื่ออำนวยความสะดวก เช่นห้องครัวกลาง (co-kitchen space) และตู้เก็บของอัจฉริยะ พื้นที่นอกรอาคารสำหรับออกกำลังกาย และระบบต่างๆรวมถึงระบบเข้าออกอาคารที่พบว่ามีความต้องการมากที่สุดแต่ระบบคีย์การ์ดยังคงมีช่องว่างเรื่องความปลอดภัยที่ไม่สามารถป้องกันคนนอกได้อย่างสมบูรณ์เนื่องจากสามารถเดินตามคนที่ถือคีย์การ์ดเข้าอาคารได้โดยง่าย และสำหรับร้านค้าและร้านทำผม DDproperty (2564) และ LH (2564) อธิบายตรงกันว่านอกจากคอนโดระดับราคาสูงจะอยู่ในทำเลที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวสูงยังเป็นสิ่งสำคัญจึงไม่นิยมให้คนนอกเข้ามาในบริเวณอาคาร

ทั้งนี้ผลการศึกษาพบว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองและของทั่วประเทศแบบรายปีมีแนวโน้มการปรับตัวที่แตกต่างกัน รวมถึงดัชนีคอนโดมิเนียมมือสองเมื่อแบ่งตามกลุ่มระดับราคาและทำเลต่างก็มีการปรับตัวและความผันผวนที่ต่างออกไป โดยสามารถอภิปรายผลการศึกษา ดังนี้:

- (1) **ดัชนีราคาคอนโดมิเนียมและที่ดินทั่วประเทศโดยธนาคารแห่งประเทศไทยในภาพรวมมีแนวโน้มปรับตัวในทิศทางบวก และเมื่อเปรียบเทียบดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศกับดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างพบว่าดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองมีระดับราคาต่ำกว่าเฉลี่ย 18%** ซึ่งสอดคล้องกับ โปสต์ทูเดย์ (2561) ที่ว่าคอนโดมิเนียมมือสองมีราคาถูกกว่ามือหนึ่งเฉลี่ย 10-20% และ Wong, S. K., Li, L., & Monkkonen, P. (2020) ที่อธิบายพฤติกรรมการตั้งราคาคอนโดมิเนียมมือหนึ่งของผู้ประกอบการเอกชนในฮ่องกงว่าในตลาดที่มีปริมาณคอนโดมิเนียมและการแข่งขันที่สูง ผู้ประกอบการจะมีความอ่อนไหวสูง (high sensitivity) ต่อตลาดทดแทน (substitute market) หรือตลาดคอนโดมิเนียมมือสอง โดยตลาดมือสองจะเป็นตัวควบคุมอำนาจการตั้งราคาไม่ให้สูงเกินไป เนื่องจากผู้ซื้อสามารถหันไปซื้อห้องคอนโดมิเนียมในตลาดมือสองทดแทนได้ ดังจะเห็นได้จากช่องว่างระหว่างคอนโดมิเนียมทั่วประเทศและคอนโดมิเนียมมือสองที่ค่อนข้างคงที่ โดยสาเหตุที่ราคาคอนโดมิเนียมมือหนึ่งมีราคาสูงกว่าคอนโดมิเนียมมือสองส่วนหนึ่งเนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับผลการศึกษาที่พบว่าดัชนีราคาที่ดินโดยรวมมีการปรับเพิ่มขึ้นระหว่างปี 2559 - 2563 และปริมาณที่ดินในทำเลที่มักเหลือน้อย รวมถึงโอกาสในการต่อรองราคาคอนโดมิเนียมมือสองที่เป็นไปได้มากกว่าโดยเฉพาะหากผู้ขายต้องการขายอย่างเร่งด่วน (REIC, 2564)
- (2) **ดัชนีกลุ่มระดับราคาสูงยิ่งมีความผันผวนมาก และดัชนีกลุ่มทำเลแหล่งงานอุตสาหกรรม ศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ มีค่าดัชนีที่ผันผวนกว่ากลุ่มอื่น** ส่วนหนึ่งสามารถอธิบายโดย Malpezzi, S. & Wachter, S. (2005) ด้วยเรื่องความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคา (price elasticity of supply) ที่ต่ำ (ภาพ 19) ซึ่งปริมาณอสังหาริมทรัพย์ในตลาดส่งผลต่อการเก็งกำไรโดยขึ้นอยู่กับปริมาณอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เป็นสำคัญ (Ong, S. E. & Koh, Y. C., 2000; Anglin, P. M., Rutherford, R., & Springer, T. M., 2003; Li, W.-F., 2004; Malpezzi, S. & Wachter, S., 2005; Hui, E., Wong, J. & Wong, K. T., 2012) กล่าวคือเมื่อความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาสูง (ภาพ 20) โดยปริมาณอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับต่ออุปสงค์ได้อย่างรวดเร็ว การเก็งกำไรมีความเป็นไปได้น้อยที่จะเกิดขึ้น ในทางกลับกันหากมีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำหรือมีปริมาณอสังหาริมทรัพย์จำกัดจะส่งผลให้ราคาปรับขึ้นและจะปรับขึ้นมากหากมีการเก็งกำไร โดยการตอบสนองต่ออุปสงค์ดังกล่าวทำให้เกิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ข้อค้นพบนี้สามารถอธิบายความผันผวนที่สูงกว่าของดัชนีคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคาสูงที่มักพบมากในกลุ่มศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ ได้แก่ กลุ่มกรุงเทพใต้และกลาง ที่มีปริมาณห้องน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มระดับราคาที่ต่ำกว่าส่งผลให้มีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำและความผันผวนที่สูงกว่า ในส่วนกลุ่มทำเลแหล่งงานอุตสาหกรรม ได้แก่ กลุ่มกรุงเทพตะวันออกและกรุงธนใต้ สามารถอธิบายความผันผวนได้จากการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานที่ผันแปรตามอัตราการลงทุนและจ้างงานในพื้นที่ ซึ่งสอดคล้องกับสถิติ Krungsri Research (2565)



ภาพ 20 กราฟอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำ (Low Price Elasticity of Supply)
ที่มา: Malpezzi, S. & Wachter, S. (2005)



ภาพ 21 กราฟอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาสูง (High Price Elasticity of Supply)
ที่มา: Malpezzi, S. & Wachter, S. (2005)

- (3) ระดับราคาเฉลี่ย* ของคอนโดมิเนียมมือสองและการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาของกลุ่มระดับราคาสูงภาพรวมในระยะยาวค่อนข้างทรงตัวจนถึงมีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนหนึ่งสามารถอธิบายจาก Einiö, M., Kaustia, M., & Puttonen, V. (2008) เกี่ยวกับพฤติกรรมกรหลีกเลี่ยงความสูญเสียของผู้ขาย (seller's loss aversion) ที่จะอยู่ในระดับสูงกรณีที่มีการซื้อเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์การลงทุนและกรณีที่ห้องมีราคาสูงหรือเป็นห้องใหญ่ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย

5.3 ข้อค้นพบสำคัญ

จากการศึกษาเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมมือสองที่ขายได้บนแพลตฟอร์มออนไลน์โดยผู้ประกาศขายรายย่อยระหว่าง ต.ค. 2558 ถึง เม.ย. 2564 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีข้อค้นพบที่สำคัญดังนี้:

- (1) เมื่อเปรียบเทียบดัชนีราคาคอนโดมิเนียมทั่วประเทศกับดัชนีคอนโดมิเนียมมือสองของกลุ่มตัวอย่างที่มีกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคาล่างขายได้มากที่สุดสอดคล้องกับสถิติอุปทานคอนโดมิเนียมในตลาดโดย REIC (2564) พบว่ามีช่องว่างระหว่างดัชนีราคาทั้งสองเฉลี่ยที่ 18% สะท้อนให้เห็นถึงระดับราคาคอนโดมิเนียมมือสองที่ต่ำกว่า และหากแบ่งกลุ่มตามระดับราคาและทำเลจะพบว่าดัชนีกลุ่มระดับราคาสูงยิ่งมีความผันผวนมาก
- (2) ดัชนีคอนโดมิเนียมกลุ่ม Upper และสูงกว่าในภาพรวมมีการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยต่อปี 7.38% และดัชนีคอนโดมิเนียมกลุ่มทำเลแหล่งงานอุตสาหกรรม ศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ มีค่าดัชนีที่ผันผวนกว่ากลุ่มอื่น เนื่องจากความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำที่ทำให้เกิดการเก็งกำไรจากปริมาณห้องคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคาสูงที่มีน้อยกว่ากลุ่มระดับราคาต่ำกว่า ซึ่งมักพบมากในกลุ่มศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ และดัชนีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานสำหรับทำเลแหล่งงานอุตสาหกรรมที่มีความผันผวนสูงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานที่ผันแปรตามอัตราการลงทุนและจ้างงานในพื้นที่
- (3) ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อราคาขายคอนโดมิเนียมมือสองในทางบวกตามลำดับ ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย/ขนาดห้อง (ตร.ม.) และคอนโดมิเนียมประเภท 1 ห้องนอน ในทางลบได้แก่อายุของอสังหาริมทรัพย์ คอนโดที่จัดสรรโดยรัฐบาล ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS/MRT) และทางด่วนใกล้เคียง จำนวนหน่วยทั้งหมดและตัวแปรหุ่นทำเล โดยปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อราคามากที่สุดในทางบวก 3 อันดับแรกได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สนามฟุตบอล และห้องอบไอน้ำ และในทางลบ ได้แก่ ร้านค้า ร้านทำผม และระบบคีย์การ์ด
- (4) ระดับราคาเฉลี่ย* ของคอนโดมิเนียมมือสองและการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาของกลุ่มระดับราคาสูงในระยะยาวค่อนข้างทรงตัวจนถึงมีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในขณะที่กลุ่มระดับราคาต่ำกว่าปรับลดลง สะท้อนให้

* ค่าเฉลี่ยที่ปรากฏคำนวณโดยใช้ค่ากลางแบบค่ามัธยฐาน (median)

เห็นถึงการหลีกเลี่ยงการขายขาดทุนของผู้ขายสำหรับห้องระดับราคาสูง (seller's loss aversion) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนหรือเป็นห้องใหญ่เพื่อการอยู่อาศัย

5.4 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

- (1) **ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง** เนื่องด้วยตลาดคอนโดมิเนียมมือสองเป็นตลาดที่สำคัญทั้งในการสร้างมูลค่าและการลงทุน เพราะฉะนั้นภาครัฐจึงควรจัดทำดัชนีราคาคอนโดมิเนียมมือสองของทั้งประเทศและแบ่งตามกลุ่มทำเล เพื่อให้เห็นภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น โดยสามารถใช้ดัชนีเป็นอีกหนึ่งเครื่องชี้เศรษฐกิจของประเทศและในการกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์มือสองอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิ การบริหารสินทรัพย์หรือการขายอันส่งผลต่อสภาพคล่องของสถาบันการเงินและต่อเศรษฐกิจในระดับมหภาค การแก้ปัญหาบ้านว่าง (Area, 2564) รวมถึงการแก้ปัญหาการวางแผนที่อยู่อาศัยและความไม่เท่าเทียมในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย (สำนักศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2560) โดยดัชนีนี้จะเป็นประโยชน์สำหรับกลุ่มนักลงทุนรายย่อยไปจนถึงผู้ประกอบการในการวางแผนการลงทุนให้ตรงกลุ่มระดับราคาและทำเล เพื่อความสอดคล้องกับสภาพตลาด แนวโน้มราคาและความต้องการที่แท้จริง
- (2) **ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ** ในการนำราคาคอนโดมิเนียมมือสองเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์ตลาดคอนโดมิเนียมซึ่งถือเป็นคู่แข่งโดยตรง เนื่องจากผู้ซื้อสามารถหันไปซื้อห้องคอนโดมิเนียมในตลาดมือสองทดแทนได้หากการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมมือหนึ่งสูงเกิน 10-20% ของราคาคอนโดมิเนียมมือสอง ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมมือสองถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่มีผลต่อการกำหนดราคาของคอนโดมิเนียมมือหนึ่ง ดังนั้นการวางแผนธุรกิจ การตลาด และการกำหนดราคาสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมที่เจาะกลุ่มตลาดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลควรพิจารณาราคาคอนโดมิเนียมมือสอง รวมถึงการออกแบบโครงการคอนโดมิเนียมและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการให้ตอบโจทย์วิถีชีวิตของสังคมสมัยใหม่ที่เปลี่ยนไปตามกาลเวลาซึ่งเป็นการออกแบบด้านสังคม เช่น ห้องรับประทานอาหารส่วนกลางของโครงการ (co-kitchen space) ที่เพิ่มปฏิสัมพันธ์ในครัวเรือนของสังคมสมัยใหม่ และความต้องการของผู้อยู่อาศัยตามแต่ละลักษณะทำเล โดยทำความเข้าใจถึงความเชื่อมโยงระหว่างราคาและทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันตามโครงสร้างของเมืองตามบริบทของทฤษฎีเมือง เช่น การออกแบบและสร้างคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรมที่ส่วนมากเป็นคอนโดมิเนียมกลุ่มระดับราคาล่างที่มีปริมาณมากและมีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาสูง โดยปริมาณอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับตัวอุปสงค์ได้อย่างรวดเร็ว ทำให้การกำหนดราคาขายขึ้นอยู่กับจำนวนคู่แข่งในพื้นที่ที่น่าเสนอสินค้าประเภทเดียวกันเป็นสำคัญ
- (3) **ข้อเสนอแนะต่อผู้ขายและนักลงทุนรายย่อย** ในการพิจารณาศักยภาพของห้องคอนโดมิเนียมมือสองในเชิงลักษณะและปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาในทางบวก ได้แก่ ชั้นที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย การเลือกห้องประเภท 1 ห้องนอน

และทำเล รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ควรให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนกลางเพื่ออำนวยความสะดวก เช่น ห้องครัวกลาง (co-kitchen space) และตู้เก็บของอัจฉริยะ รวมถึงพื้นที่นอกอาคารสำหรับออกกำลังกาย และนำข้อมูลดัชนีราคาประกอบการตัดสินใจการขายหรือซื้อคอนโดมิเนียมมือสองไม่ว่าจะเป็นเพื่อการอยู่อาศัยเองหรือการลงทุน ทั้งนี้หากวัตถุประสงค์หลักเป็นไปเพื่อการลงทุนควรพิจารณาคอนโดมิเนียมระดับราคา Upper และสูงกว่า (ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. 100,000 บาทขึ้นไป) เนื่องจากการปรับตัวของราคาเฉลี่ย และการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาของกลุ่มระดับราคาสูงในระยะยาวค่อนข้างทรงตัวจนถึงมีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยต่างจากกลุ่มระดับต่ำกว่า โดยผู้ลงทุนควรเลือกห้องที่ตั้งอยู่ชั้นที่สูงที่สุดที่ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 20.1% ต่อชั้นที่สูงเพิ่มขึ้น 1 ชั้น เลือกห้องที่มีพื้นที่ที่กว้างขวางที่สุดที่ส่งผลให้ราคาเพิ่มขึ้น 16.2% ต่อขนาดห้องที่เพิ่มขึ้น 1 ตร.ม. เลือกที่ตั้งโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าและทางด่วนใกล้เคียงเพื่อเลี่ยงการปรับลดของราคาที่เพิ่มขึ้นตามระยะทางที่เพิ่มขึ้น โดยระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น 1 กม. ส่งผลให้ราคาปรับลดลง 12.4% และระยะทางจากทางด่วนที่เพิ่มขึ้น 1 กม. ส่งผลให้ราคาปรับลดลง 8% และเลือกโครงการคอนโดมิเนียมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเพื่ออำนวยความสะดวก เช่น ห้องครัวกลาง (co-kitchen space) หรือห้องรับประทานอาหารส่วนกลาง และพื้นที่นอกอาคารสำหรับออกกำลังกายเพื่อตอบสนองวิถีชีวิตของสังคมสมัยใหม่ที่เปลี่ยนไป และเลือกคอนโดมิเนียมทำเลศูนย์กลางธุรกิจและเขตเศรษฐกิจใหม่ เช่น กรุงเทพฯใต้ (ทำเลย่านปทุมวัน สาทร วัฒนา คลองเตย) และกรุงเทพฯกลาง (ทำเลย่านราชเทวี พญาไท ดินแดง ห้วยขวาง) เป็นต้น เนื่องจากคอนโดมิเนียมระดับราคา Upper และสูงกว่ามีปริมาณในตลาดน้อยกว่าคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า ส่งผลให้มีความยืดหยุ่นของอุปทานต่อราคาต่ำกว่า (low price elasticity of supply) ทำให้สามารถเก็งและทำกำไรจากการขายได้ตามอุปสงค์ของตลาดคอนโดมิเนียมมือสอง แต่มีข้อควรระวังคือผู้ลงทุนหรือผู้ถือครองต้องสามารถยอมรับความเสี่ยงจากความผันผวนการเปลี่ยนแปลงของราคาต่อปีที่สูงและสามารถถือสินทรัพย์ในระยะยาวได้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด

5.5 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากงานวิจัยนี้ใช้ข้อมูลจากแพลตฟอร์ม Zmyhome เพียงแหล่งเดียว ดังนั้นข้อมูลจึงไม่สามารถเป็นตัวแทนข้อมูลคอนโดมิเนียมมือสองทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้ และมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลคอนโดมิเนียมมือสองในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งหมดเนื่องจากไม่มีแหล่งข้อมูลรวมของรายการและราคาคอนโดมิเนียมมือสองที่เป็นแหล่งเดียว และข้อมูลราคาที่นำมาศึกษาจากแพลตฟอร์ม Zmyhome อาจไม่ใช่ราคาสุดท้ายที่ทำการซื้อขาย ดังนั้นหากสามารถรวบรวมข้อมูลรายการขายคอนโดมิเนียมมือสองทั้งหมดที่เป็นราคาขายสุดท้ายมาวิเคราะห์ และเพิ่มตัวแปรอิสระที่อาจส่งผลต่อราคาเพิ่มเติม เช่น แบรินด์ของโครงการคอนโดมิเนียม ทิศห้อง หรือการปรับปรุงตกแต่งห้องใหม่

เป็นต้น จะสามารถทำได้แบบจำลองผลการศึกษามีความครอบคลุมและแม่นยำมากขึ้น รวมถึงหากมีข้อมูลเพียงพอสำหรับการคำนวณดัชนีแบบรายไตรมาสหรือเดือนโดยใช้วิธี rolling window หรือการทดแทนข้อมูลในช่วงเดือนก่อนหน้าด้วยข้อมูลที่ใหม่กว่าได้ จะทำให้สามารถวิเคราะห์ดัชนีที่มีความแม่นยำมากขึ้นได้ ทั้งนี้งานวิจัยครั้งต่อไปยังสามารถศึกษาเชิงลึกเกี่ยวกับคอนโตมิเนียมมือสองของภาครัฐ เพื่อการวิเคราะห์มาตรการการวางแผนที่อยู่อาศัยที่สำคัญต่อไป



บรรณานุกรม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517). Retrieved from

<https://download.asa.or.th/03media/04law/cba/mr/mr17-07-upd64.pdf>

กฎกระทรวงฉบับที่ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535). Retrieved from

<https://download.asa.or.th/03media/04law/cba/mr/mr35-33-upd69.pdf>

ไกววัล วัฒนา. (2550). การวิเคราะห์ผลกระทบของความสามารถในการเข้าถึงรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พาณิชย์กรรม ในกรุงเทพมหานครด้วยวิธีเศรษฐมิติเชิงพื้นที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

<http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/12998>

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2544). Retrieved from

<https://download.asa.or.th/03media/04law/cba/bb/bb44-03.pdf>

ชาตรีย์ อักษรถึง และ ศราวุทธิ์ สิทธิกุล. (2558). การพัฒนาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของไทย (The Developing of Thailand Residential Property Price Index) Bank of Thailand Stat-Horizon: Statistics and Information Systems Department.

https://www.bot.or.th/Thai/Statistics/Articles/Doc_Lib_statisticsHorizon/RPPI.pdf

ฐานเศรษฐกิจ. (2561). แห่ซื้อทรัพย์สินซื้อขาย นักลงทุนหวังผลตอบแทน 15-20%.

<https://www.reic.or.th/News/RealEstate/375511>

दनัยพร พงษ์อมรพรหม, กุณพลทิพย์ พานิชภักดิ์ และ บุญยิ่ง คงอาชาภัทร. (2563). ปัจจัยที่สัมพันธ์กับ

ปรากฏการณ์ Micro Condo ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564. <https://so05.tc-thaijo.org/index.php/sarasatr/article/download/242349/168263>

ต่อทอง ทองหล่อ. (2564). <https://propholic.com/prop-talk/thailands-proptech-market-map-2021-proptech-%e0%b9%84%e0%b8%97%e0%b8%a2%e0%b8%9b%e0%b8%b5-2021-%e0%b8%a1%e0%b8%b5%e0%b9%80%e0%b8%88%e0%b9%89%e0%b8%b2%e0%b9%84%e0%b8%ab%e0%b8%99%e0%b8%81/>

ทศพล ต่องหุ้ย. (2560). ผลของการลงทุนภาครัฐต่อการลงทุนภาคเอกชน. (FAQ 122). Retrieved 2564, from

www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/ArticleAndResearch/FAQ/FAQ_122.pdf

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2563). คำอธิบายการจัดทำรายงานข้อมูลเงินให้สินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

<https://www.bot.or.th/Thai/FIPCS/Documents/FPG/2563/ThaiPDF/25630013.pdf>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2564). รายงานแนวโน้มธุรกิจ ไตรมาสที่ 4/2563.

https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/BLP/BLP_TH_Q4_2020_hra6gjp6.pdf

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2564). เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ.

<https://www.bot.or.th/Thai/Statistics/Indicators/Pages/default.aspx>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2564). เครื่องชี้ข้อสังหาริมทรัพย์.

<https://www.bot.or.th/Thai/Statistics/EconomicAndFinancial/Pages/StatPropertyIndicators.aspx>

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์โดย "ธนาคารอาคารสงเคราะห์". Year 4(13).

https://www.reic.or.th/Upload/REIC13PDFcompressed_320_1603678630_24726.pdf

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2563). วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์โดย "ธนาคารอาคารสงเคราะห์". Year 4(14).

https://www.reic.or.th/Upload/GHB-REIC14compressed_629_1610606765_33744.pdf

ธิดิมา อุดวิไล. (2544). พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ : กรณีศึกษา เขตบางเขน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/64521>

นิกร น้อยพรม. (2560). ตลาดที่ดินและรูปแบบของการใช้ที่ดินกับโครงสร้างของเมือง. Research and Development Journal, Loei Rajabhat University, 12(42), 1-11.

นิธิกร เชื้อเจ็ดตน. (2561). ผลกระทบของปัจจัยเชิงพื้นที่ต่อราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].

นุสรพร นัสบุษย์. (2560). การประยุกต์ใช้แบบจำลองราคาเพื่อการตั้งราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับบูรณาในเขตกรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์].

<http://library.ap.tu.ac.th/dublin.php?ID=13399132435>

บุษกร ลีสถาพรวงศา และ ไตรรัตน์ จารุทัศน์. (2563). การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยใน กรุงเทพฯ และปริมณฑลระหว่าง พ. ศ. 2536-2561. Sarasatr, 3(1), 158-170.

บุษรา โปวาทอง, เสริชย์ โชติพานิช, ชีระเดช จินจะโปะ และ ยศพร ลีลารัศมี. (2561). พื้นที่ใช้สอยและราคาขายของคอนโดมิเนียมประเภทหนึ่งห้องนอนในเขตกรุงเทพมหานคร. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. <https://so01.tci-thaijo.org/index.php/AJA/article/view/125929>

โพสต์ทูเดย์. (2561). คอนโดรีเซลเนื้อหอม. <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/10479>

พระราชบัญญัติอาคารชุด (พ.ศ. 2522). Retrieved from

https://www.dol.go.th/estate/DocLib/coe_law_1_25221.pdf

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC). (2562). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563

<https://www.reic.or.th/Activities/PressRelease/88>

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC). (2564). เอกสารประกอบการสัมมนาวิชาการเรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครึ่งปีหลังปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 ภายใต้วิกฤตโควิด-19”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC). (2564). ทำไมคอนโดมือสอง จึงเป็นตัวเลือกที่น่าซื้อเพื่อการลงทุน.

<https://reic.or.th/Knowledge/SuggestionHomeDetail/87>

ศูนย์สารสนเทศกรุงเทพมหานคร. (2547). กรุงเทพฯ ปัจจุบัน.

<http://one.bangkok.go.th/info/m.info/nowbma/>

เชกศิริ ยางเดิม. (2556). เหตุผลการฝากขายบ้านและรูปแบบบ้านใหม่ของผู้อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว: กรณีศึกษาผู้ฝากขายบ้านมือสองผ่านบริษัท พี.ซี.พี. เฮาส์ซิง จำกัด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].

<http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/43444>

สาธิต บวรสันติสุทธิ์. (2558). สมการคณิตศาสตร์ที่ วอร์เรน บัฟเฟตต์ ค้นหาธุรกิจชั้นเยี่ยม (2). ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<https://www.set.or.th/set/education/knowledgedetail.do?contentId=1483&type=article>

สำนักงานคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า. (2560). กำหนดราคาตามกติกาคู่แข่งหรือไม่มี.

otcc.or.th/wp-content/uploads/backup/2020/03/B0070.pdf

สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล กรุงเทพมหานคร ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร. (2556). แผนการบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556-2560.

<http://one.bangkok.go.th/info/bmainfo/docs/plans/2Management%20Plan%20governor%202556-2560.pdf>

สำนักศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2560). การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560-2580 เสนอต่อการเคหะแห่งชาติ.

<https://housingkc.nha.co.th/files/article/attachments/1e4088e3248bf37fa3f0a140d773b792.pdf>

เสรีชัย โชติพานิช, บุษรา โปวาททอง และ ชีระเดช จินจะโปะ. (2559). ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคาในเขตกรุงเทพมหานคร. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย(65). <https://so01.tci-thaijo.org/index.php/AJA/article/download/164400/119170/>

อภิชาติ อั้งประเสริฐ. (2548). ผลกระทบของความสามารถในการเข้าถึงระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนต่อราคาอาคารชุดที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].

<http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/12921>

Anglin, P. M., Rutherford, R. & Springer, T. M. (2003). The trade-off between the selling price of residential properties and time-on-the-market: The impact of price setting. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 26(1), 95-111. <https://doi.org/10.1023/a:1021526332732>

Area. (2564). รายงานการสำรวจ “บ้านว่าง” ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ.2564 https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement5138.htm

Baum, A. a. H., D. (2011). Asset Pricing, Portfolio Theory and Real Estate. In *Global Property Investment* (pp. 117-153). <https://doi.org/https://doi.org/10.1002/9781444347289.ch4>

Bluman, A. G. (2004). *Elementary statistics: A step by step approach*.

Braesemann, F. & Baum, A. (2020). PropTech: Turning Real Estate Into a Data-Driven Market? , 22. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3607238>

Caplin, A. & Leahy, J. (2014). A graph theoretic approach to markets for indivisible goods. *Journal of Mathematical Economics*, 52, 112-122. <https://doi.org/10.1016/j.jmateco.2014.03.011>

Checkraka.com. (2564). 10 เว็บไซต์ลงประกาศขาย - ให้เช่าบ้านคอนโด เว็บไหนดี ใช้ง่าย คนดูเยอะ. <https://www.checkraka.com/house/article/116438/>

Chica-Olmo, J., González-Morales, J. G. & Zafra-Gómez, J. L. (2020). Effects of location on Airbnb apartment pricing in Málaga. *Tourism Management*, 77, 103981. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.103981>

Conway, D. A. & Dale-Johnson, D. (1994). *Multivariate Analysis of Real Estate Prices*. Lecture Notes-Monograph Series, 24, 439-444. <http://www.jstor.org/stable/4355822>

Crosby, N., Jackson, C. & Orr, A. (2016). Refining the real estate pricing model. *Journal of Property Research*, 33(4), 332-358. <https://doi.org/10.1080/09599916.2016.1237539>

Damodar N, G. (2004). *Basic econometrics* (Fourth edition ed.). The Mc-Graw Hill.

DDproperty. (2564). คอนโดหรูคืออะไร 4 จุดเด่นที่แตกต่างจากคอนโดทั่วไป. Retrieved 6 เม.ย. 2564 from <https://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/คอนโดหรู-56867>

Einiö, M., Kaustia, M., & Puttonen, V. (2008). Price setting and the reluctance to realize losses in apartment markets. *Journal of Economic Psychology*, 29(1), 19-34.

Eurostat. (2013). Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs). Publications Office of the European Union. <https://doi.org/10.2785/34007>

Fields, D. & Rogers, D. (2021). Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72-94.
<https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1670724>

Fisher, I. (1930). *The theory of interest*. McMillan.
http://files.libertyfund.org/files/1416/0219_Bk.pdf

Genie-property.com. (2564). 15 เว็บลง ประกาศขายคอนโดฟรี ปี 2021. <https://www.genie-property.com/15-เว็บ-ประกาศขายคอนโดฟรี/>

Goodwin, K. & Stetelman, S. (2013). Perspectives on Technology Change and the Marketing of Real Estate. *Journal of Housing Research*, 22(2), 91-108.
<https://doi.org/10.1080/10835547.2013.12092075>

Gordon, M. J. (1959). Dividends, Earnings, and Stock Prices. *The Review of Economics and Statistics*, 41(2), 99-105. <https://doi.org/10.2307/1927792>

Hui, E., Wong, J. & Wong, K. T. (2012). Marketing Time and Pricing Strategies. *Journal of Real Estate Research*, 34(3), 375-398. <https://doi.org/10.1080/10835547.2012.12091342>

Hui, E. C. M., Chau, C. K., Pun, L. & Law, M. Y. (2007). Measuring the neighboring and environmental effects on residential property value: Using spatial weighting matrix. *Building and Environment*, 42(6), 2333-2343. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2006.05.004>

International Monetary Fund (IMF). (2020). Residential Property Price Index RPPI Practical Compilation Guide. International Monetary Fund (IMF),. <https://www.imf.org/-/media/Files/Data/Guides/RPPI/rppi-guide.ashx>

International Valuation Standards (IVS). (2020). Glossary.
https://www.ivsc.org/standards/glossary#letter_v

Jiang, L., Phillips, P. C. B. & Yu, J. (2015). New methodology for constructing real estate price indices applied to the Singapore residential market. *Journal of Banking & Finance*, 61, S121-S131.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2015.08.026>

- Krungsri Research. (2565). Industry Indicator : Industrial Estate (นิคมอุตสาหกรรม).
<https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Industrial-Estate/II/Industry-Indicator-Industrial-Estate>
- LH. (2564). ความเหนือระดับของคอนโด Luxury กับความเป็นส่วนตัวและสิทธิพิเศษที่หาที่ไหนไม่ได้. Retrieved 6 เม.ย. 2564 from <https://www.lh.co.th/th/lh-living-concept/tips/luxury-condo-from-land-and-houses>
- Li, W.-F. (2004). The Impact of Pricing on Time-on-Market in High-Rise Multiple-Unit Residential Developments. *Pacific Rim Property Research Journal*, 10(3), 305-327.
<https://doi.org/10.1080/14445921.2004.11104165>
- Lin, Z. & Vandell, K. D. (2007). Illiquidity and Pricing Biases in the Real Estate Market. *Real Estate Economics*, 35(3), 291-330. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2007.00191.x>
- Lisi, G. (2019). Property valuation: the hedonic pricing model – location and housing submarkets. *Journal of Property Investment & Finance*, 37(6), 589-596. <https://doi.org/10.1108/JPIF-07-2019-0093>
- Malpezzi, S. & Wachter, S. (2005). The role of speculation in real estate cycles. *Journal of Real Estate Literature*, 13(2), 141-164.
- McGreal, S., Adair, A., Brown, L. & Webb, J. (2009). Pricing and time on the market for residential properties in a major UK city. *Journal of Real Estate Research*, 31(2), 209-234.
- Merlo, A. M. & Ortalo-Magné, F. (2002). Bargaining over Residential Real Estate: Evidence from England. <https://www.econstor.eu/handle/10419/75943>
- Ong, S. E. & Koh, Y. C. (2000). Time On-market and Price Trade-offs in High-rise Housing Submarkets. *Urban Studies*, 37(11), 2057-2071. <https://doi.org/10.1080/713707223>
- Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) (2019). What is an “online platform”? <https://doi.org/doi:https://doi.org/10.1787/19e6a0f0-en>
- Pholphirul, P. & Rukumnuaykit, P. (2009). The Real Estate Cycle and Real Business Cycle: Evidence from Thailand. *Pacific Rim Property Research Journal*, 15(2), 145-165.
<https://doi.org/10.1080/14445921.2009.11104275>

Piazzesi, M. & Schneider, M. (2016). Housing and Macroeconomics. In (pp. 1547-1640). Elsevier.
<https://doi.org/10.1016/bs.hesmac.2016.06.003>

Porter, L., Fields, D., Landau-Ward, A., Rogers, D., Sadowski, J., Maalsen, S., Kitchin, R., Dawkins, O., Young, G. & Bates, L. K. (2019). Planning, Land and Housing in the Digital Data Revolution/The Politics of Digital Transformations of Housing/Digital Innovations, PropTech and Housing – the View from Melbourne/Digital Housing and Renters: Disrupting the Australian Rental Bond System and. *Planning Theory & Practice*, 20(4), 575-603. <https://doi.org/10.1080/14649357.2019.1651997>

Propholic. (2560). Facility 23 อย่าง มีอะไรบ้างที่คนคอนโดอยากได้ แต่ไม่ค่อยมีให้เห็นกัน.
<https://propholic.com/prop-talk/facility-23-อย่าง-มีอะไรบ้างที่คน/>

Shaw, J. (2020). Platform Real Estate: theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*, 41(8), 1037-1064. <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1524653>

Tagliaro, C., Bellintani, S. & Ciaramella, G. (2020). R.E. property meets technology: cross-country comparison and general framework. *Journal of Property Investment & Finance*, 39(2), 125-143.
<https://doi.org/10.1108/jpif-09-2019-0126>

Thethaiger.com. (2564). ลงประกาศขายบ้านฟรี รวม 5 เว็บไซต์ขายบ้านเด็ด ๆ การันตีโอกาสปิดดีลการขาย.
<https://thethaiger.com/th/news/405713/>

Think of Living. (2563). ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียม. Retrieved 1 พ.ย. 2564 from
<https://thinkofliving.com/ข่าว/ประเภท-segment-ของคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ-กับการรีวิวจาะลึก-10724/>

Wong, S. K., Li, L., & Monkkonen, P. (2020). Developers' Market Power: How do Developers Price New Housing in a Highly Oligopolistic City? *International Real Estate Review*, 22(3), 307-332.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตัวอย่างข้อมูลจากแพลตฟอร์ม Zmyhome

ได้รับข้อมูลจากฐานข้อมูลของแพลตฟอร์ม Zmyhome ระหว่าง ต.ค. 2558 และ เม.ย. 2564 จำนวน 15,778 รายการ ในรูปแบบไฟล์ excel

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	POID	ActiveList	ExpireList	Sold	SoldOuts	yearFinni	Property	projectName	District	Area	Province
2	10336	Yes	No	No	No	2554	10 Noble Reve	พระโขนงเหนือ	วัฒนา		กรุงเทพมหานคร
3	10986	Yes	No	No	No	2558	6 The Reserv	วังใหม่	ปทุมวัน		กรุงเทพมหานคร
4	11365	Yes	No	No	No	2553	11 The Alcove	คลองตันเหนือ	วัฒนา		กรุงเทพมหานคร
5	11471	No	No	No	Yes	2540	24 March Tien	ทุ่งมหาเมฆ	สาทร		กรุงเทพมหานคร

	A	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AF	AK	AM
1	POID	totalUnit	ProjectSize	totalCarp	projectPr	PRICE	Mont	Yea	/Y Update F	lastestPri	firstListingDate	Listing Year
2	10336	273	3-0-31	177		11800000	10	2015	10/2015	11800000	10/1/2015	2015
3	10986	272		108		7459000	12	2015	12/2015	7459000	12/23/2015	2015
4	11365	135	1-1-11	155	4.3	10500000	10	2015	10/2015	10500000	10/1/2015	2015
5	11471	40		40		9900000	8	2016	8/2016	9900000	8/3/2016	2016

Regression Model 1.1: SPSS Raw Data

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	Change Statistics			
						F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.844 ^a	.712	.710	.33286	.712	437.288	23	4070	.000

a. Predictors: (Constant), ListingYear_2021, G_SouthBkk_d, ListingYear_2019, Room_1BR_d, Floor_M, Total Condo Unit, G_SThonburi_d, ListingYear_2020, G_Samutprakan_d, G_NThonburi_d, Property Age (Year), ListingYear_2016, GovtHousing_d, G_Others_d, G_Nonthaburi_d, C_distanceExpressway, unitArea (sq.m.), ListingYear_2017, G_NorthBkk_d, C_DistanceTrain, G_EastBkk_d, Room_2BR_d, ListingYear_2018

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1114.315	23	48.448	437.288	.000 ^b
	Residual	450.927	4070	.111		
	Total	1565.243	4093			

a. Dependent Variable: C_In_PriceSqm

b. Predictors: (Constant), ListingYear_2021, G_SouthBkk_d, ListingYear_2019, Room_1BR_d, Floor_M, Total Condo Unit, G_SThonburi_d, ListingYear_2020, G_Samutprakan_d, G_NThonburi_d, Property Age (Year), ListingYear_2016, GovtHousing_d, G_Others_d, G_Nonthaburi_d, C_distanceExpressway, unitArea (sq.m.), ListingYear_2017, G_NorthBkk_d, C_DistanceTrain, G_EastBkk_d, Room_2BR_d, ListingYear_2018

**Excluded Variables^a**

Model		Beta	In	t	Sig.	Partial Correlation	Collinearity Statistics		
							Tolerance	VIF	Minimum Tolerance
1	Room_Studio_d	.	^b	.	.	.	.000	.	.000
	G_MidBkk_d	.	^b	.	.	.	.000	.	.000

a. Dependent Variable: C_In_PriceSqm

b. Predictors in the Model: (Constant), ListingYear_2021, G_SouthBkk_d, ListingYear_2019, Room_1BR_d, Floor_M, Total Condo Unit, G_SThonburi_d, ListingYear_2020, G_Samutprakan_d, G_NThonburi_d, Property Age (Year), ListingYear_2016, GovtHousing_d, G_Others_d, G_Nonthaburi_d, C_distanceExpressway, unitArea (sq.m.), ListingYear_2017, G_NorthBkk_d, C_DistanceTrain, G_EastBkk_d, Room_2BR_d, ListingYear_2018

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Coefficients Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	11.552	.068		169.958	.000		
	Floor_M	.016	.001	.201	21.912	<.001	.843	1.186
	Property Age (Year)	-.049	.001	-.531	-57.588	.000	.833	1.200
	Total Condo Unit	-1.725E-5	.000	-.038	-3.982	<.001	.789	1.268
	unitArea (sq.m.)	.005	.000	.154	12.877	<.001	.493	2.029
	Room_1BR_d	.099	.014	.076	7.339	<.001	.654	1.528
	Room_2BR_d	.025	.024	.014	1.046	.295	.423	2.365
	GovtHousing_d	-.848	.031	-.254	-27.099	<.001	.804	1.243
	C_DistanceTrain	.000	.000	-.124	-11.333	<.001	.591	1.693
	C_distanceExpressway	.000	.000	-.080	-8.030	<.001	.709	1.410
	G_NThonburi_d	-.244	.023	-.109	-10.765	<.001	.687	1.456
	G_SouthBkk_d	-.093	.017	-.064	-5.349	<.001	.489	2.045
	G_NorthBkk_d	-.318	.019	-.183	-16.430	<.001	.573	1.745
	G_SThonburi_d	-.396	.027	-.151	-14.709	<.001	.672	1.489
	G_EastBkk_d	-.367	.023	-.193	-15.842	<.001	.477	2.097
	G_Nonthaburi_d	-.454	.023	-.223	-20.124	<.001	.576	1.736
	G_Samutprakan_d	-.477	.027	-.184	-17.682	<.001	.652	1.533
	G_Others_d	-.464	.036	-.138	-13.072	<.001	.637	1.571
	ListingYear_2016	-.108	.064	-.064	-1.672	.095	.048	20.700
	ListingYear_2017	-.129	.064	-.085	-2.019	.044	.039	25.335
	ListingYear_2018	-.137	.064	-.104	-2.148	.032	.030	32.813
	ListingYear_2019	-.167	.064	-.105	-2.593	.010	.043	23.137
	ListingYear_2020	-.201	.065	-.100	-3.091	.002	.068	14.734
	ListingYear_2021	-.305	.092	-.038	-3.327	<.001	.529	1.890

a. Dependent Variable: C_In_PriceSq



Regression Model 1.2: SPSS Raw Data

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	Change Statistics			
						F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.844 ^a	.712	.710	.33286	.712	457.105	22	4071	.000

a. Predictors: (Constant), ListingYear_2021, G_SouthBkk_d, ListingYear_2019, Room_1BR_d, Floor_M, Total Condo Unit, G_SThonburi_d, ListingYear_2020, G_Samutprakan_d, G_NThonburi_d, Property Age (Year), ListingYear_2016, GovtHousing_d, G_Others_d, G_Nonthaburi_d, C_distanceExpressway, unitArea (sq.m.), ListingYear_2017, G_NorthBkk_d, C_DistanceTrain, G_EastBkk_d, ListingYear_2018

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1114.194	22	50.645	457.105	.000 ^b
	Residual	451.049	4071	.111		
	Total	1565.243	4093			

a. Dependent Variable: C_In_PriceSqm

b. Predictors: (Constant), ListingYear_2021, G_SouthBkk_d, ListingYear_2019, Room_1BR_d, Floor_M, Total Condo Unit, G_SThonburi_d, ListingYear_2020, G_Samutprakan_d, G_NThonburi_d, Property Age (Year), ListingYear_2016, GovtHousing_d, G_Others_d, G_Nonthaburi_d, C_distanceExpressway, unitArea (sq.m.), ListingYear_2017, G_NorthBkk_d, C_DistanceTrain, G_EastBkk_d, ListingYear_2018

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	11.552	.068		169.955	.000		
	Floor_M	.016	.001	.201	21.945	<.001	.844	1.185
	Property Age (Year)	-.049	.001	-.532	-58.261	.000	.848	1.179
	Total Condo Unit	-1.736E-5	.000	-.038	-4.008	<.001	.789	1.267
	unitArea (sq.m.)	.005	.000	.162	17.055	<.001	.785	1.274
	Room_1BR_d	.092	.012	.071	7.914	<.001	.885	1.130
	GovtHousing_d	-.845	.031	-.254	-27.093	<.001	.808	1.237
	C_DistanceTrain	.000	.000	-.124	-11.317	<.001	.591	1.692
	C_distanceExpressway	.000	.000	-.080	-8.056	<.001	.710	1.409
	G_NThonburi_d	-.244	.023	-.110	-10.805	<.001	.687	1.455
	G_SouthBkk_d	-.092	.017	-.064	-5.335	<.001	.489	2.045
	G_NorthBkk_d	-.318	.019	-.183	-16.422	<.001	.573	1.745
	G_SThonburi_d	-.395	.027	-.151	-14.678	<.001	.673	1.487
	G_EastBkk_d	-.367	.023	-.193	-15.823	<.001	.477	2.096
	G_Nonthaburi_d	-.453	.023	-.223	-20.097	<.001	.577	1.732
	G_Samutprakan_d	-.476	.027	-.184	-17.665	<.001	.653	1.532
	G_Others_d	-.464	.036	-.138	-13.066	<.001	.637	1.571
	ListingYear_2016	-.108	.064	-.064	-1.672	.095	.048	20.700
	ListingYear_2017	-.129	.064	-.085	-2.015	.044	.039	25.334
	ListingYear_2018	-.137	.064	-.103	-2.142	.032	.030	32.812
	ListingYear_2019	-.166	.064	-.105	-2.591	.010	.043	23.137
ListingYear_2020	-.201	.065	-.100	-3.091	.002	.068	14.734	
ListingYear_2021	-.306	.092	-.039	-3.329	<.001	.529	1.890	

a. Dependent Variable: C_In_PriceSqm

Regression Model 2.1: SPSS Raw Data

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	Change Statistics			Sig. F Change
						F Change	df1	df2	
1	.806 ^a	.649	.636	.26850	.649	50.358	56	1524	<.001

a. Predictors: (Constant), Year_2021_d, KeycardSystem_d, PuttGolfField_d, GovtHousing_d, OutdoorSeat_d, Onsen_d, CreativeSpaceRoom_d, Concierge_d, Salon_d, FountainYard_d, G_SThonburi_d, Year_2016_d, EVCharger_d, Pet_d, FutsalField_d, TeaRoom_d, PoolTable_d, G_Nonthaburi_d, Year_2020_d, Room_1BR_d, G_EastBkk_d, Jacuzzi_d, G_NThonburi_d, WiFInternet_d, Year_2019_d, Property Age (Year), Parking_d, G_NorthBkk_d, Floor_M, Playground_d, GameRoom_d, DigitalDoorLock_d, G_Samutprakan_d, VendingMachine_d, CoworkingSpace_d, FragrantGarden_d, SwimmingPool_d, SaunaSteam_d, Year_2017_d, ShuttleBus_d, C_DistanceTrain, LaundryRoom_d, Lobby_d, unitArea (sq.m.), Theater_d, LivingLounge_d, Pavilion_d, C_DistanceExpressway, YogaRoom_d, DailyCleaningService_d, Retails_d, G_SouthBkk_d, DiningRoom_d, G_Others_d, Total Condo Unit, Year_2018_d

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	203.298	56	3.630	50.358	<.001 ^b
	Residual	109.865	1524	.072		
	Total	313.162	1580			

a. Dependent Variable: C_In_PriceSq

b. Predictors: (Constant), Year_2021_d, KeycardSystem_d, PuttGolfField_d, GovtHousing_d, OutdoorSeat_d, Onsen_d, CreativeSpaceRoom_d, Concierge_d, Salon_d, FountainYard_d, G_SThonburi_d, Year_2016_d, EVCharger_d, Pet_d, FutsalField_d, TeaRoom_d, PoolTable_d, G_Nonthaburi_d, Year_2020_d, Room_1BR_d, G_EastBkk_d, Jacuzzi_d, G_NThonburi_d, WiFInternet_d, Year_2019_d, Property Age (Year), Parking_d, G_NorthBkk_d, Floor_M, Playground_d, GameRoom_d, DigitalDoorLock_d, G_Samutprakan_d, VendingMachine_d, CoworkingSpace_d, FragrantGarden_d, SwimmingPool_d, SaunaSteam_d, Year_2017_d, ShuttleBus_d, C_DistanceTrain, LaundryRoom_d, Lobby_d, unitArea (sq.m.), Theater_d, LivingLounge_d, Pavilion_d, C_DistanceExpressway, YogaRoom_d, DailyCleaningService_d, Retails_d, G_SouthBkk_d, DiningRoom_d, G_Others_d, Total Condo Unit, Year_2018_d



Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	11.474	.109		105.286	.000		
	Floor_M	.011	.001	.200	11.010	<.001	.697	1.435
	Property Age (Year)	-.038	.002	-.308	-16.613	<.001	.668	1.496
	Total Condo Unit	-6.846E-5	.000	-.217	-7.652	<.001	.286	3.494
	unitArea (sq.m.)	.004	.001	.121	6.400	<.001	.639	1.565
	Room_1BR_d	.032	.016	.034	2.014	.044	.821	1.217
	GovtHousing_d	-.777	.144	-.088	-5.392	<.001	.870	1.150
	C_DistanceTrain	-7.608E-5	.000	-.059	-2.730	.006	.492	2.033
	C_DistanceExpressway	.000	.000	-.176	-8.947	<.001	.595	1.682
	G_NThonburi_d	-.197	.030	-.128	-6.488	<.001	.591	1.691
	G_SThonburi_d	-.294	.037	-.164	-7.955	<.001	.543	1.841
	G_EastBkk_d	-.302	.035	-.196	-8.609	<.001	.445	2.249
	G_SouthBkk_d	-.034	.023	-.034	-1.472	.141	.435	2.297
	G_NorthBkk_d	-.312	.029	-.212	-10.596	<.001	.574	1.744
	G_Nonthaburi_d	-.407	.034	-.266	-11.901	<.001	.462	2.163
	G_Samutprakan_d	-.501	.042	-.232	-12.009	<.001	.619	1.616
	G_Others_d	-.307	.059	-.139	-5.213	<.001	.323	3.095
	DigitalDoorLock_d	.066	.030	.039	2.187	.029	.724	1.382
	KeycardSystem_d	-.045	.018	-.048	-2.420	.016	.585	1.708
	Parking_d	.041	.054	.013	.758	.448	.796	1.257
	Concierge_d	.262	.203	.026	1.292	.197	.585	1.708
	DailyCleaningService_d	.113	.176	.013	.645	.519	.585	1.711
	EVCharger_d	.058	.125	.007	.464	.642	.924	1.082
	LaundryRoom_d	-.027	.024	-.023	-1.117	.264	.550	1.817
	Lobby_d	.065	.018	.073	3.719	<.001	.600	1.666
	Pet_d	-.192	.079	-.040	-2.440	.015	.836	1.197
	Retails_d	-.064	.020	-.066	-3.199	.001	.535	1.867
	Salon_d	-.147	.059	-.045	-2.489	.013	.706	1.416
	ShuttleBus_d	.082	.038	.042	2.139	.033	.588	1.700
	VendingMachine_d	.032	.075	.008	.426	.670	.688	1.454
	WiFiInternet_d	.002	.026	.001	.083	.934	.771	1.296
	SwimmingPool_d	.117	.026	.080	4.513	<.001	.736	1.359
	CreativeSpaceRoom_d	.405	.158	.040	2.570	.010	.969	1.032
	DiningRoom_d	.209	.038	.125	5.473	<.001	.441	2.270
	FutsalField_d	.180	.067	.072	2.704	.007	.323	3.096
	GameRoom_d	.178	.063	.050	2.820	.005	.733	1.364
	Playground_d	-.011	.018	-.011	-5.583	.560	.671	1.490
	PoolTable_d	.081	.058	.025	1.403	.161	.726	1.377
	PuttGolfField_d	-.048	.072	-.012	-.662	.508	.735	1.361
	YogaRoom_d	-.048	.051	-.018	-.943	.346	.610	1.640
	CoworkingSpace_d	.082	.039	.038	2.097	.036	.704	1.421
	FountainYard_d	-.053	.157	-.006	-.335	.738	.730	1.370
	FragrantGarden_d	-.078	.069	-.021	-1.140	.255	.707	1.414
	Jacuzzi_d	.076	.036	.036	2.105	.035	.793	1.261
	LivingLounge_d	.120	.038	.061	3.168	.002	.620	1.613
	Onsen_d	.695	.158	.068	4.386	<.001	.959	1.043
	OutdoorSeat_d	.119	.089	.023	1.339	.181	.761	1.314
	Pavilion_d	.051	.055	.019	.929	.353	.536	1.866
	SaunaSteam_d	.086	.021	.074	4.063	<.001	.687	1.456
	TeaRoom_d	.143	.056	.047	2.556	.011	.694	1.441
	Theater_d	.021	.051	.008	.410	.682	.635	1.576
	Year_2016_d	-.044	.098	-.035	-.451	.652	.039	25.708
	Year_2017_d	-.054	.097	-.049	-.557	.578	.029	34.071
	Year_2018_d	-.078	.097	-.082	-.804	.421	.022	45.647
	Year_2019_d	-.115	.098	-.101	-1.179	.238	.031	32.017
	Year_2020_d	-.138	.099	-.100	-1.395	.163	.045	22.359
	Year_2021_d	-.225	.121	-.047	-1.859	.063	.354	2.829

a. Dependent Variable: C_In_PriceSqm

Regression Model 2.2: SPSS Raw Data

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	Change Statistics			
						F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.804 ^a	.646	.637	.26839	.646	70.187	40	1540	.000

a. Predictors: (Constant), Year_2021_d, KeycardSystem_d, GovtHousing_d, G_SThonburi_d, Onsen_d, CreativeSpaceRoom_d, Year_2020_d, Salon_d, GameRoom_d, Pet_d, TeaRoom_d, ShuttleBus_d, G_NThonburi_d, Room_1BR_d, Year_2016_d, G_Nonhaburi_d, Jacuzzi_d, G_EastBkk_d, LivingLounge_d, Year_2019_d, CoworkingSpace_d, DigitalDoorLock_d, G_NorthBkk_d, Floor_M, G_Samutprakan_d, Property Age (Year), SaunaSteam_d, SwimmingPool_d, Retails_d, Year_2017_d, unitArea (sq.m.), Lobby_d, C_DistanceTrain, FutsalField_d, C_DistanceExpressway, DiningRoom_d, G_SouthBkk_d, Total Condo Unit, G_Others_d, Year_2018_d

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	202.232	40	5.056	70.187	.000 ^b
	Residual	110.931	1540	.072		
	Total	313.162	1580			

a. Dependent Variable: C_In_PriceSq

b. Predictors: (Constant), Year_2021_d, KeycardSystem_d, GovtHousing_d, G_SThonburi_d, Onsen_d, CreativeSpaceRoom_d, Year_2020_d, Salon_d, GameRoom_d, Pet_d, TeaRoom_d, ShuttleBus_d, G_NThonburi_d, Room_1BR_d, Year_2016_d, G_Nonhaburi_d, Jacuzzi_d, G_EastBkk_d, LivingLounge_d, Year_2019_d, CoworkingSpace_d, DigitalDoorLock_d, G_NorthBkk_d, Floor_M, G_Samutprakan_d, Property Age (Year), SaunaSteam_d, SwimmingPool_d, Retails_d, Year_2017_d, unitArea (sq.m.), Lobby_d, C_DistanceTrain, FutsalField_d, C_DistanceExpressway, DiningRoom_d, G_SouthBkk_d, Total Condo Unit, G_Others_d, Year_2018_d



Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	11.455	.108		106.479	.000		
	Floor_M	.011	.001	.199	11.142	<.001	.721	1.388
	Property Age (Year)	-.039	.002	-.314	-17.413	<.001	.709	1.411
	Total Condo Unit	-7.331E-5	.000	-.232	-8.994	<.001	.345	2.902
	unitArea (sq.m.)	.004	.001	.134	7.374	<.001	.698	1.432
	Room_1BR_d	.033	.016	.035	2.107	.035	.844	1.185
	GovtHousing_d	-.780	.144	-.088	-5.428	<.001	.875	1.143
	C_DistanceTrain	-7.165E-5	.000	-.056	-2.609	.009	.506	1.976
	C_DistanceExpressway	.000	.000	-.174	-9.107	<.001	.628	1.591
	G_NThonburi_d	-.190	.029	-.124	-6.464	<.001	.629	1.590
	G_SThonburi_d	-.288	.035	-.161	-8.262	<.001	.608	1.644
	G_EastBkk_d	-.294	.035	-.191	-8.512	<.001	.457	2.188
	G_SouthBkk_d	-.029	.022	-.029	-1.310	.190	.475	2.103
	G_NorthBkk_d	-.303	.029	-.207	-10.578	<.001	.602	1.661
	G_Nonhaburi_d	-.403	.033	-.263	-12.148	<.001	.490	2.041
	G_Samutprakan_d	-.497	.041	-.230	-12.037	<.001	.632	1.582
	G_Others_d	-.304	.057	-.137	-5.282	<.001	.340	2.944
	DigitalDoorLock_d	.063	.029	.037	2.155	.031	.770	1.299
	KeycardSystem_d	-.039	.018	-.042	-2.175	.030	.615	1.625
	Lobby_d	.065	.017	.072	3.848	<.001	.648	1.542
	Pet_d	-.191	.079	-.040	-2.421	.016	.838	1.193
	Retails_d	-.068	.019	-.071	-3.586	<.001	.594	1.683
	Salon_d	-.160	.058	-.049	-2.754	.006	.725	1.378
	ShuttleBus_d	.089	.036	.046	2.517	.012	.679	1.472
	SwimmingPool_d	.111	.026	.076	4.329	<.001	.748	1.336
	CreativeSpaceRoom_d	.394	.157	.039	2.508	.012	.974	1.027
	DiningRoom_d	.199	.036	.119	5.548	<.001	.497	2.013
	FutsalField_d	.223	.054	.089	4.096	<.001	.484	2.068
	GameRoom_d	.194	.057	.054	3.395	<.001	.900	1.111
	CoworkingSpace_d	.083	.036	.039	2.338	.020	.847	1.181
	Jacuzzi_d	.080	.034	.038	2.321	.020	.862	1.160
	LivingLounge_d	.103	.033	.052	3.097	.002	.814	1.228
	Onsen_d	.687	.158	.067	4.358	<.001	.967	1.034
	SaunaSteam_d	.095	.021	.082	4.578	<.001	.723	1.384
	TeaRoom_d	.124	.052	.040	2.387	.017	.800	1.250
	Year_2016_d	-.036	.098	-.028	-.372	.710	.039	25.524
	Year_2017_d	-.046	.097	-.042	-.473	.637	.030	33.861
	Year_2018_d	-.069	.097	-.073	-.718	.473	.022	45.370
	Year_2019_d	-.106	.097	-.093	-1.084	.279	.031	31.821
	Year_2020_d	-.127	.098	-.092	-1.292	.197	.045	22.206
	Year_2021_d	-.216	.121	-.045	-1.790	.074	.356	2.808

a. Dependent Variable: C_In_PriceSqM

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ชนพร ธารสารกิจ
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร, ประเทศไทย
วุฒิการศึกษา	ศิลปศาสตรบัณฑิต (ศศ.บ.) สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ (หลักสูตรนานาชาติ) เกียรตินิยมอันดับ 1 คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Master of Arts (M.A.) in Management and Organisational Analysis (with merit) Warwick Business School, The University of Warwick





จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY