

Factors Influencing the Appraised Value of Condominium Units: A Case Study Along the MRT Pink Line in Nonthaburi Province

Salinpas Visadsingha^{1*} and Non Vorlapanit²

¹ Master's degree student, Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University, Thailand

² Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University, Thailand

* Corresponding author. E-mail: salin.vi79@gmail.com

ABSTRACT

This article aims to (1) identify the most influential factors affecting the appraised value of condominium units, and (2) compare the study methods to determine which method is the most appropriate. The study utilized population data from the Nonthaburi Treasury Office, comprising a total of 432 data points, and analyzed the regression equations using the Regression Analysis method. The statistical processing model was established to examine the direction and relationship of various independent variables. The results indicate that the variable with the most influence on the assessed value of condominium units is “interior decoration materials,” which has a high standard coefficient (Beta) and is statistically significant at the 0.00 level. Although this variable was included in the “factors of building and condominium quality” group in the previous model, when analyzed separately, it was found to be the most significant variable clearly affecting the price. Model 3, which employs multiple regression analysis by separating 22 independent variables, can explain the highest variance of the appraised price (R-Squared = 0.793) compared to Models 1 and 2, which use only 4–5 main variables (R-Squared approximately 0.68). Therefore, Model 3 is considered more accurate and provides more in-depth results, making it the most appropriate approach. The findings can serve as a guideline to support the Treasury Department’s property appraisal policy by incorporating location, quality, and amenity factors to ensure more accurate valuations that reflect actual market values.

Keywords: Factors Affecting The Appraised Price of Condominium Assets,
 Factors of Building and Condominium Quality, Appraised Price Condominium Assets

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด กรณีศึกษาตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี

สลิลภัสร์ วิเศษสิงห์^{1*} และ นนทร์ วรพาณิชย์²

¹ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย

² ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย

* Corresponding author. E-mail: salin.vi79@gmail.com

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า สายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี และ (2) เพื่อเปรียบเทียบประสิทธิภาพของแบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยจำนวน 3 โมเดล เพื่อหาวิธีการที่เหมาะสมที่สุด โดยใช้ข้อมูลประชากรจากข้อมูลอาคารชุด ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี จำนวน 432 ข้อมูล และทำการวิเคราะห์ความถดถอยแบบพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) และได้กำหนดแบบจำลองที่ใช้ในการประมวลผลทางสถิติ เพื่อศึกษาทิศทางและความสัมพันธ์ของ ตัวแปรอิสระต่าง ๆ ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดมากที่สุด คือ “วัสดุตกแต่งภายใน” ซึ่งให้ค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Beta) สูงและมีนัยสำคัญทางสถิติในระดับ 0.00 ทั้งนี้แม้ตัวแปรนี้จะถูกรวมอยู่ในกลุ่ม “ปัจจัยด้านคุณภาพอาคารและห้องชุด” ในโมเดลก่อนหน้า แต่เมื่อแยกออกมาวิเคราะห์เฉพาะ พบว่าเป็นตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อราคามากที่สุดอย่างชัดเจน และโมเดลที่ โดยแยกตัวแปรอิสระย่อยออกเป็น 22 ตัวแปร สามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาประเมินได้สูงที่สุด (ค่า R-Squared = 0.793) เมื่อเปรียบเทียบกับโมเดลที่ 1 และ 2 ซึ่งใช้ตัวแปรหลักเพียง 4-5 ด้าน (ค่า R-Squared ประมาณ 0.68) จึงถือว่าเป็นโมเดลที่แม่นยำและให้ผลเชิงลึกมากกว่า ซึ่งเป็นแนวทางที่เหมาะสมที่สุด ผลการวิจัยสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางสนับสนุนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ให้สอดคล้องกับปัจจัยด้านทำเล คุณภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อให้การประเมินมีความแม่นยำและสะท้อนมูลค่าตลาดมากขึ้น

คำสำคัญ: ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด, ปัจจัยด้านคุณภาพอาคารและห้องชุด, ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

© 2025 JSDP: Journal of Spatial Development and Policy

บทนำ

ในปัจจุบัน ระบบขนส่งมวลชนมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามยุคสมัย ภาครัฐจึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชน ส่งเสริมเศรษฐกิจ และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้มีการเร่งดำเนินโครงการรถไฟฟ้าตามแผนพัฒนาคมนาคมขนส่ง พ.ศ. 2558 – 2565 (กระทรวงคมนาคม, 2559) ซึ่งก็ได้มีการเร่งดำเนินโครงการสร้างรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ใน 7 เส้นทาง (การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, 2566)

สำหรับการศึกษาวิจัยในครั้งนี้จะเป็นการศึกษากรณีศึกษาตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย – มีนบุรี) โดยเป็นโครงการระบบขนส่งมวลชนรองทำหน้าที่เป็นตัวเชื่อมในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ผังเหนือ และเขตพื้นที่ของจังหวัดนนทบุรีจำนวน 10 สถานี (การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, 2566) ซึ่งการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานนี้ทำให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนามากขึ้น ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส หรือ AREA (www.area.co.th) ซึ่งได้สำรวจพบว่าราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพูมีการปรับเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก แม้ว่าจะไม่เท่ารถไฟฟ้าสายอื่น ๆ โดยราคาที่ดินรอบรถไฟฟ้าสายสีชมพูเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 11.7 ระหว่าง

ปี พ.ศ. 2564 - 2565 สูงกว่าอัตราเฉลี่ยของราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ ร้อยละ 4.7 (โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2566)

จากความสำคัญของปัญหาข้างต้น แม้ราคาที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีชมพูจะปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่ในเชิงการอยู่อาศัยจริงในเขตเมือง โดยเฉพาะในบริเวณที่ได้รับอิทธิพลจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างรถไฟฟ้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภท “ห้องชุด” หรือ “คอนโดมิเนียม” กลับเป็นรูปแบบการพัฒนาที่เติบโตอย่างชัดเจนและตอบโจทย์การใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าที่สุด ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด กรณีศึกษาตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี เป็นหลัก โดยผลที่ได้จากงานวิจัยครั้งนี้จะทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในพื้นที่ศึกษา ได้อย่างถูกต้องแม่นยำ และมีความเป็นธรรมต่อประชาชน อีกทั้งเป็นแนวทางในการพัฒนาเทคนิคและวิธีการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อให้นักประเมินราคาทรัพย์สิน สามารถวิเคราะห์ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้า สายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อศึกษาผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของแบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยจำนวน 3 โมเดล ว่าแบบจำลองใดสามารถอธิบายถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้า สายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี ได้เหมาะสมที่สุด

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ มีการนำแบบจำลอง Hedonic Price มาประยุกต์ใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยหรือคุณลักษณะต่าง ๆ ของคอนโดมิเนียมกับราคาคอนโดมิเนียม โดยใช้วิธี Regression Analysis และได้กำหนดแบบจำลองที่ใช้ในการประมวลผลทางสถิติ เพื่อศึกษาทิศทางและความสัมพันธ์ของ ตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียม โดยมีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ข้อมูลใช้ในการศึกษา

อาคารชุดที่มีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดในจังหวัดนนทบุรี และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดทั้งหมด ซึ่งเป็นอาคารชุดที่อยู่ระหว่าง พ.ศ. 2564 - 2567 ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี ในพื้นที่ที่มีเส้นทางของรถไฟฟ้าสายสีชมพูพาดผ่าน จำนวน 432 โครงการ โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลชุดเดียวแบบช่วงเวลาเดียว (Time Series) ข้อมูลอาคารชุดของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นนทบุรีระหว่าง พ.ศ. 2564 - 2567

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ตารางการวัดระดับความสำคัญตัวแปรที่ใช้สำหรับอาคารชุด ด้วยการวิเคราะห์ถ่วงน้ำหนักกับปัจจัย ด้วยเทคนิคการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) (กรมธนารักษ์, 2566)

3. สมมติฐานการวิจัย

เพื่อทำการทดสอบสมมติฐานและหาความสัมพันธ์ของปัจจัย (ตัวแปรอิสระ) ที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดนนทบุรี ว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก จะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดนนทบุรี ในทิศทางเดียวกัน

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

แบบจำลองของ Hedonic Price Model และการตรวจเอกสารในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ในจังหวัดนนทบุรี โดยสร้างแบบจำลองในการศึกษาค้างครั้งนี้ เพื่อใช้ในการประมวลผลทางสถิติด้วยสมการลอการิทึม (Log Linear Equation) โดยที่ $\ln$ หมายถึงลอการิทึมธรรมชาติ (Natural logarithms) ดังนี้

1. $\ln(\text{PRICE}) = \beta_0 + \beta_1\text{LOCA} + \beta_2\text{QUALITY} + \beta_3\text{FACILITIES} + \beta_4\text{NATURE} + \epsilon$
2. $\ln(\text{PRICE}) = \beta_0 + \beta_1\text{LOCA} + \beta_2\text{QUALITY} + \beta_3\text{FACILITIES} + \beta_4\text{NATURE} + \beta_5\text{LOCA6} + \epsilon$
3. $\ln(\text{PRICE}) = \beta_0 + \beta_1\text{LOCA1} + \beta_2\text{LOCA2} + \beta_3\text{LOCA3} + \beta_4\text{LOCA4} + \beta_5\text{LOCA5} + \beta_6\text{LOCA6}$
 $+ \beta_7\text{AREASIZE} + \beta_8\text{INSIDE} + \beta_9\text{BATHROOM} + \beta_{10}\text{AREA} + \beta_{11}\text{COMMON}$
 $+ \beta_{12}\text{POOL} + \beta_{13}\text{FITNESS} + \beta_{14}\text{SERVICES} + \beta_{15}\text{GREEN} + \beta_{16}\text{PARK} + \beta_{17}\text{LIFT}$
 $+ \beta_{19}\text{SECURITY} + \beta_{20}\text{NATU1} + \beta_{21}\text{NATU2} + \beta_{22}\text{NATU3} + \beta_{23}\text{NATU4} + \epsilon$

โดยแต่ละตัวแปรในแบบจำลองข้างต้นมีความหมายดังนี้

ตัวแปรตาม $\ln(\text{PRICE})$ คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ตัวแปรอิสระ

1. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (LOCATION)

- | | |
|-------|--|
| LOCA1 | คือ ที่ตั้ง |
| LOCA2 | คือ ระยะห่างของอาคารชุดจากถนนหลัก (เมตร) |
| LOCA3 | คือ ความกว้างถนน (เมตร) |
| LOCA4 | คือ พื้นผิวถนน |
| LOCA5 | คือ การคมนาคม |
| LOCA6 | คือ ระยะห่างของการคมนาคม (เมตร) |

2. ปัจจัยด้านคุณภาพอาคารและห้องชุด (QUALITY)

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| AREASIZE | คือ ขนาดพื้นที่ส่วนใหญ่ (ตารางเมตร) |
| INSIDE | คือ วัสดุตกแต่งภายใน |
| BATHROOM | คือ สภาพห้องน้ำ |
| AREA | คือ การแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย |
| COMMON | คือ อัตราส่วนทรัพย์ส่วนกลาง |

3. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (FACILITIES)

- | | |
|----------|---------------------------------|
| POOL | คือ สระว่ายน้ำ (ตารางเมตร) |
| FITNESS | คือ ห้องออกกำลังกาย (ตารางเมตร) |
| SERVICES | คือ ส่วนบริการภายในโครงการ |
| GREEN | คือ พื้นที่สีเขียว |
| PARK | คือ ที่จอดรถ |
| LIFT | คือ ลิฟต์โดยสาร |
| SECURITY | คือ ระบบรักษาความปลอดภัย |

4. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (NATURE)

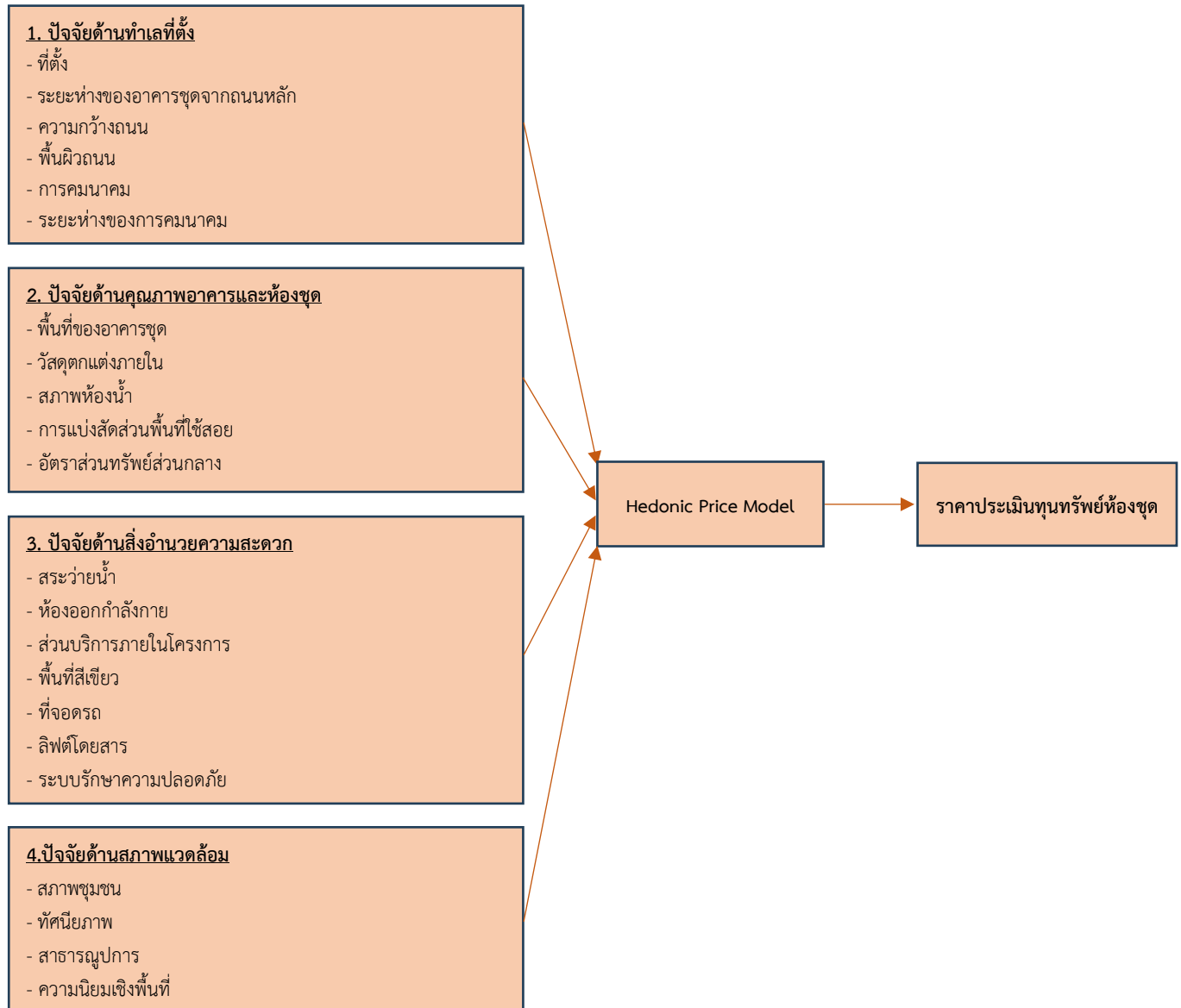
- | | |
|-------|-------------------------|
| NATU1 | คือ สภาพชุมชน |
| NATU2 | คือ ทัศนียภาพ |
| NATU3 | คือ สาธารณูปการ |
| NATU4 | คือ ความนิยมเชิงพื้นที่ |

β_0	คือ ค่าคงที่ (Constant)
ε	คือ ค่าความคลาดเคลื่อน (Error or Residual)

กรอบแนวคิดในการวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทำให้ผู้วิจัยสามารถกำหนดเป็นกรอบแนวคิดในการศึกษาซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 กรอบแนวคิด ดังนี้

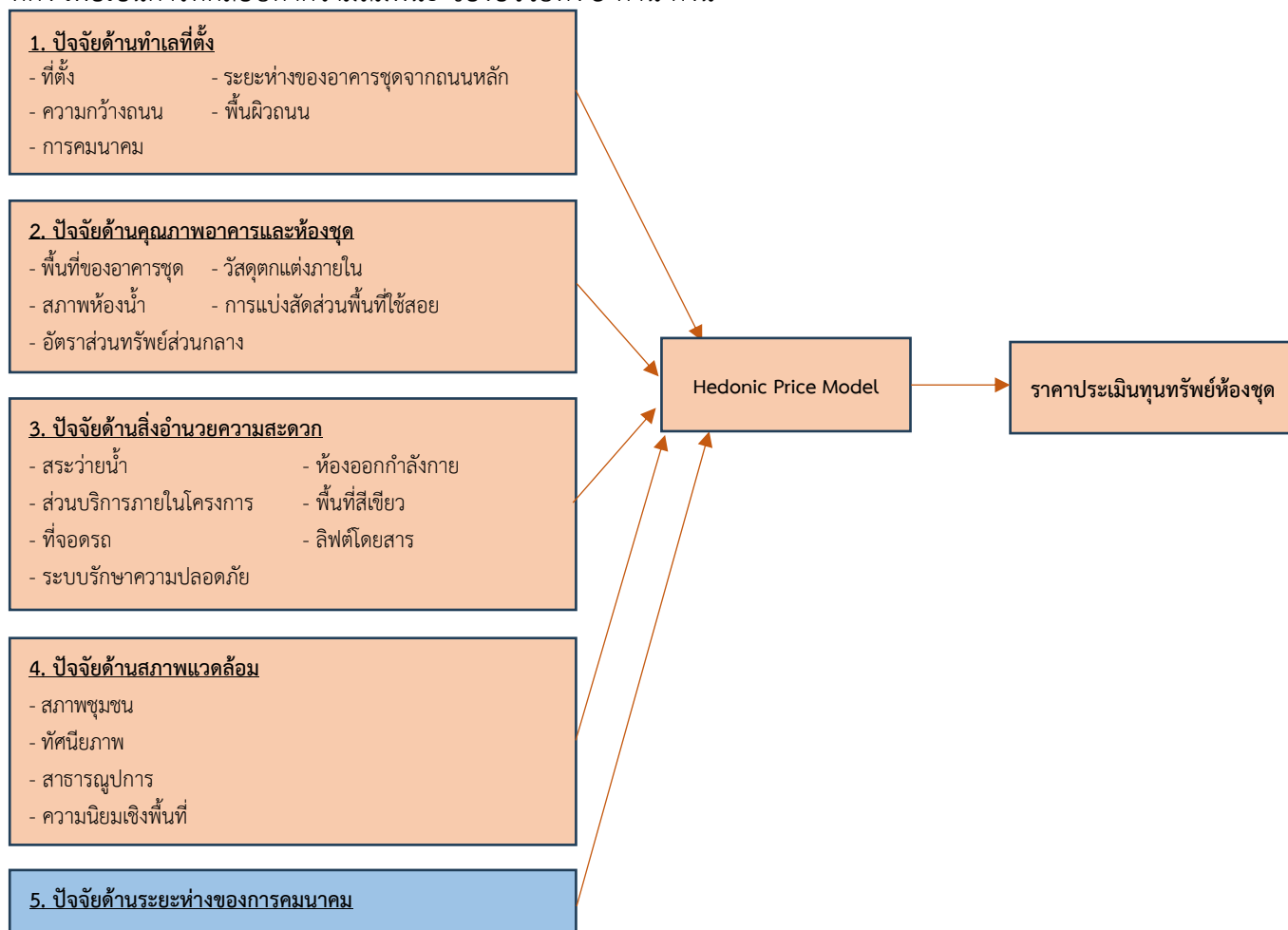
กรอบแนวคิดที่ 1 การทดสอบเพื่อหาความสัมพันธ์ของปัจจัยทั้ง 4 ด้าน คือ



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดโมเดลที่ 1

ที่มา: ผู้วิจัย (2568)

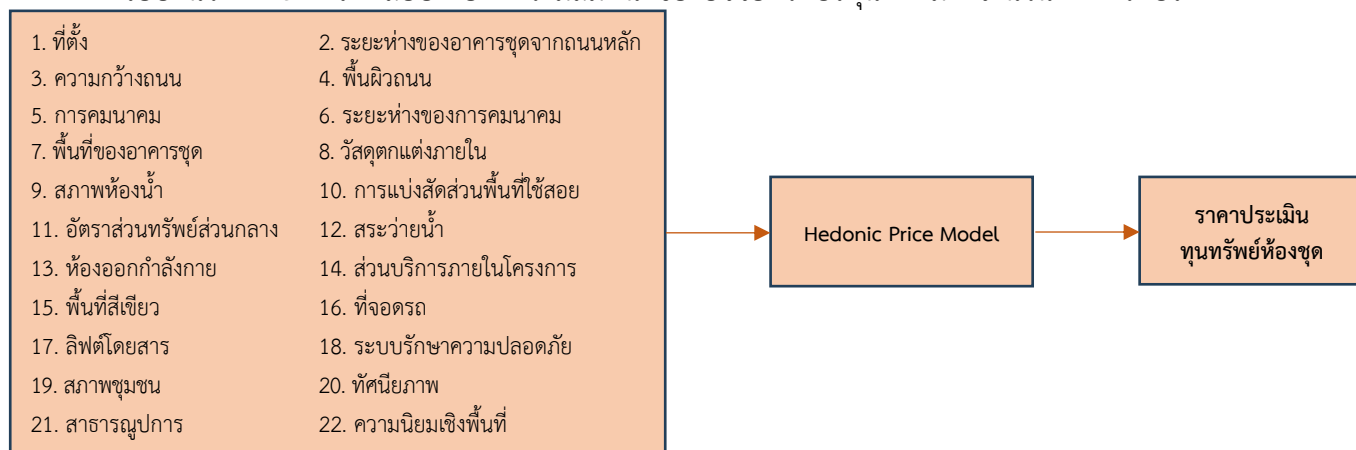
กรอบแนวคิดที่ 2 เพิ่มปัจจัยด้านที่ 5 คือ ปัจจัยด้านระยะห่างของการคมนาคม โดยแยกออกจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง เพื่อเป็นการทดสอบหาความสัมพันธ์ ของปัจจัยทั้ง 5 ด้าน ดังนี้



ภาพที่ 2 กรอบแนวคิดโมเดลที่ 2

ที่มา: ผู้วิจัย (2568)

กรอบแนวคิดที่ 3 การทดสอบเพื่อหาความสัมพันธ์ของปัจจัยตัวแปรหุ่นทั้งหมด จำนวน 22 ตัวแปร



ภาพที่ 3 กรอบแนวคิดโมเดลที่ 3

ที่มา: ผู้วิจัย (2568)

ผลการศึกษาวิจัย

จากการศึกษาวิจัย พบว่า

1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้า สายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี

ผลการศึกษาแบบจำลองที่ 1

ผลการวิเคราะห์ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด (การศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ 4 ด้าน) พบว่า แบบจำลองมีความเหมาะสมในการใช้อธิบายค่าของตัวแปรตามได้ในระดับที่ดี โดยมีค่า F เท่ากับ 233.353, มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.000 และตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (β เท่ากับ 0.644) ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลเชิงบวกมากที่สุดและมีนัยสำคัญ ส่วนปัจจัยคุณภาพอาคารและห้องชุด และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งก็มีผล แต่ในระดับรองลงมา แต่ในส่วนปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมไม่มีผลในเชิงสถิติ

ผลการศึกษาแบบจำลองที่ 2

ผลการวิเคราะห์ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด (การศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ 5 ด้าน)

พบว่า แบบจำลองมีความเหมาะสมในการใช้อธิบายค่าของตัวแปรตามได้ในระดับที่ดี โดยมีค่า F เท่ากับ 186.689, มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.000 และตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (β เท่ากับ 0.650) ปัจจัยรองลงมาคือ ปัจจัยด้านคุณภาพอาคารและห้องชุด (β เท่ากับ 0.170) และปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง (β เท่ากับ 0.132) อีกทั้งแบบจำลองนี้สามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีค่า Adjusted R Square เท่ากับ 0.684 แสดงให้เห็นว่าโมเดลสามารถอธิบายราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดได้ในระดับที่ดี และไม่มีการใช้ตัวแปรอิสระเกินความจำเป็น

ผลการศึกษาแบบจำลองที่ 3

ผลการวิเคราะห์ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด (การศึกษาโดยใช้ตัวแปรอิสระจำนวน 22 ตัวแปร) พบว่า แบบจำลองมีความเหมาะสมในการใช้อธิบายค่าของตัวแปรตามได้ในระดับที่ดี โดยมีค่า F เท่ากับ 65.548, มีนัยสำคัญที่ระดับ 0.000 และตัวแปรที่ส่งผลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดมากที่สุด (β เป็นบวก, มีนัยสำคัญที่ระดับ < 0.05) คือ วัสดุตกแต่งภายใน (β เท่ากับ 1.474) ตัวแปรรองลงมาคือ อัตราส่วนทรัพย์ส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่สีเขียว ระยะห่างจากการคมนาคม และที่จอดรถ ตามลำดับ อีกทั้งตัวแปรที่ส่งผลเชิงลบมากที่สุด (β เป็นลบ, มีนัยสำคัญที่ระดับ > 0.05) คือ สภาพห้องน้ำ (β เท่ากับ -1.324) รองลงมาคือ สภาพชุมชน และขนาดพื้นที่ส่วนใหญ่ ตามลำดับ ส่วนตัวแปรอื่น ๆ (ที่มีนัยสำคัญที่ระดับ > 0.05) เช่น ที่ตั้ง ความกว้างถนน ทศนิยมภาพ ระบบรักษาความปลอดภัย ฯลฯ ไม่ส่งผลอย่างมีนัยสำคัญ ต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในแบบจำลองนี้

2. ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของแบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยทั้ง 3 โมเดล ว่าแบบจำลองใดสามารถอธิบายถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้า สายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี ได้เหมาะสมที่สุด

ผลการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของแบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยทั้ง 3 โมเดล ว่าแบบจำลองใดสามารถอธิบายถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้า สายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี ได้เหมาะสมที่สุดพบว่า ความสามารถในการอธิบาย (R^2) ประสิทธิภาพของโมเดล (Model Performance) และตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ดังนี้

แบบจำลองที่ 1 (พิจารณา 4 ด้านหลัก) มีค่า Adjusted R^2 เท่ากับ 0.683

แบบจำลองที่ 2 (พิจารณา 5 ด้านหลัก) มีค่า Adjusted R^2 เท่ากับ 0.684

แบบจำลองที่ 3 (ใช้ตัวแปรอิสระทั้งหมด 22 ตัว) มีค่า Adjusted R^2 เท่ากับ 0.767

แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองที่ 3 มีความสามารถในการอธิบายความแปรปรวนของราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดได้ดีที่สุด โดยอธิบายได้ถึง ร้อยละ 76.7 และมีค่าคลาดเคลื่อนมาตรฐานลดลง (9,670.562) ซึ่งบ่งชี้ถึงความแม่นยำที่เพิ่มขึ้นของแบบจำลองเมื่อใช้ตัวแปรอย่างละเอียดในการวิเคราะห์

ตารางที่ 1 แสดงการเปรียบเทียบผลการศึกษาทั้งสามโมเดล

รายการเปรียบเทียบ	โมเดลที่ 1 (4 ปัจจัย)	โมเดลที่ 2 (5 ปัจจัย)	โมเดลที่ 3 (22 ตัวแปรย่อย)	ข้อสังเกต
จำนวนตัวแปรอิสระ	4 ตัวแปรหลัก	5 ตัวแปรหลัก (แยกระยะทางฯ ออกจากทำเล)	22 ตัวแปรย่อย	ความละเอียดของตัวแปรเพิ่มขึ้น ตามลำดับ
ค่า R	0.828	0.829	0.891	โมเดลที่ 3 อธิบายความสัมพันธ์ ได้ดีที่สุด
ค่า R Square (R^2)	0.686	0.688	0.793	ความแปรปรวนที่อธิบาย ได้ในโมเดลที่ 3 สูงกว่ามาก
Adjusted R Square	0.683	0.684	0.780	ค่า Adjusted R^2 สะท้อนความ แม่นยำของโมเดล ที่เพิ่มขึ้นชัดเจน
ค่า F และ Sig. (ANOVA)	F = 233.353, Sig. = 0.000	F = 186.698, Sig. = 0.000	F = 65.548, Sig. = 0.000	ทุกโมเดลมีนัยสำคัญ แต่โมเดล 3 มี df มากขึ้น ค่า F ลดลงตามคาด
ปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุด (Beta)	สิ่งอำนวยความสะดวก (β = 0.644)	สิ่งอำนวยความสะดวก (β = 0.638)	วัสดุตกแต่งภายใน (β = 1.474)	เมื่อวิเคราะห์เชิงลึก ปัจจัยของ วัสดุตกแต่งภายในส่งผลมาก ที่สุด
ปัจจัยที่ไม่มีความสำคัญ	สภาพแวดล้อม (Sig. = 0.108)	สภาพแวดล้อม, ระยะทาง จากการคมนาคม	หลายตัวแปร เช่น พื้นที่จอดรถ, พื้นที่ส่วนกลาง, จำนวน ห้องน้ำ	แสดงว่าบางตัวแปรย่อย อาจไม่จำเป็นในโมเดลจริง

จากการเปรียบเทียบผลการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณระหว่างแบบจำลองทั้งสาม พบว่าแบบจำลองที่ 3 ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรอิสระย่อยจำนวน 22 ตัวแปร มีความสามารถในการอธิบายความแปรปรวนของราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดได้ดีที่สุด โดยมีค่า R Square เท่ากับ 0.793 และ Adjusted R Square เท่ากับ 0.780 ซึ่งสูงกว่าแบบจำลองที่ 1 (R^2 = 0.686) และแบบจำลองที่ 2 (R^2 = 0.688) อย่างมีนัยสำคัญในเชิงเชิงเปรียบเทียบ การแยกตัวแปรเชิงองค์ประกอบหลักออกเป็นปัจจัยย่อยในแบบจำลองที่ 3 ทำให้สามารถวิเคราะห์เชิงลึกเพื่อระบุปัจจัยที่มีผลกระทบอย่างแท้จริงได้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะ “วัสดุตกแต่งภายใน” ซึ่งมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Standardized Coefficient: Beta) สูงสุดในกลุ่มตัวแปรทั้งหมด (β = 1.474, Sig. < 0.00) บ่งชี้ว่าเป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดมากที่สุดในเชิงสถิติ นอกจากนี้ยังพบว่า โมเดลที่ 3 ช่วยจำแนกความสำคัญของตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ เช่น จำนวนห้องน้ำ พื้นที่จอดรถ หรือวัสดุปูพื้นบางประเภท ซึ่งไม่แสดงผลต่อราคาห้องชุดอย่างมีนัยสำคัญในบริบทพื้นที่ศึกษา นำไปสู่ข้อเสนอในการปรับปรุงเกณฑ์การประเมินราคาทุนทรัพย์ของภาครัฐให้มีความละเอียดและแม่นยำยิ่งขึ้น โดยเน้นที่ตัวแปรซึ่งได้รับการพิสูจน์แล้วว่ามีความสัมพันธ์เชิงสถิติ โดยสรุป พบว่าแบบจำลองที่ 3 มีความแม่นยำและความสามารถในการอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าแบบจำลองที่ 1 และ 2 จึงเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการนำไปใช้เป็นพื้นฐานในการพัฒนาแนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินในเชิงนโยบาย ทั้งในด้านการวิชาการและภาคปฏิบัติ

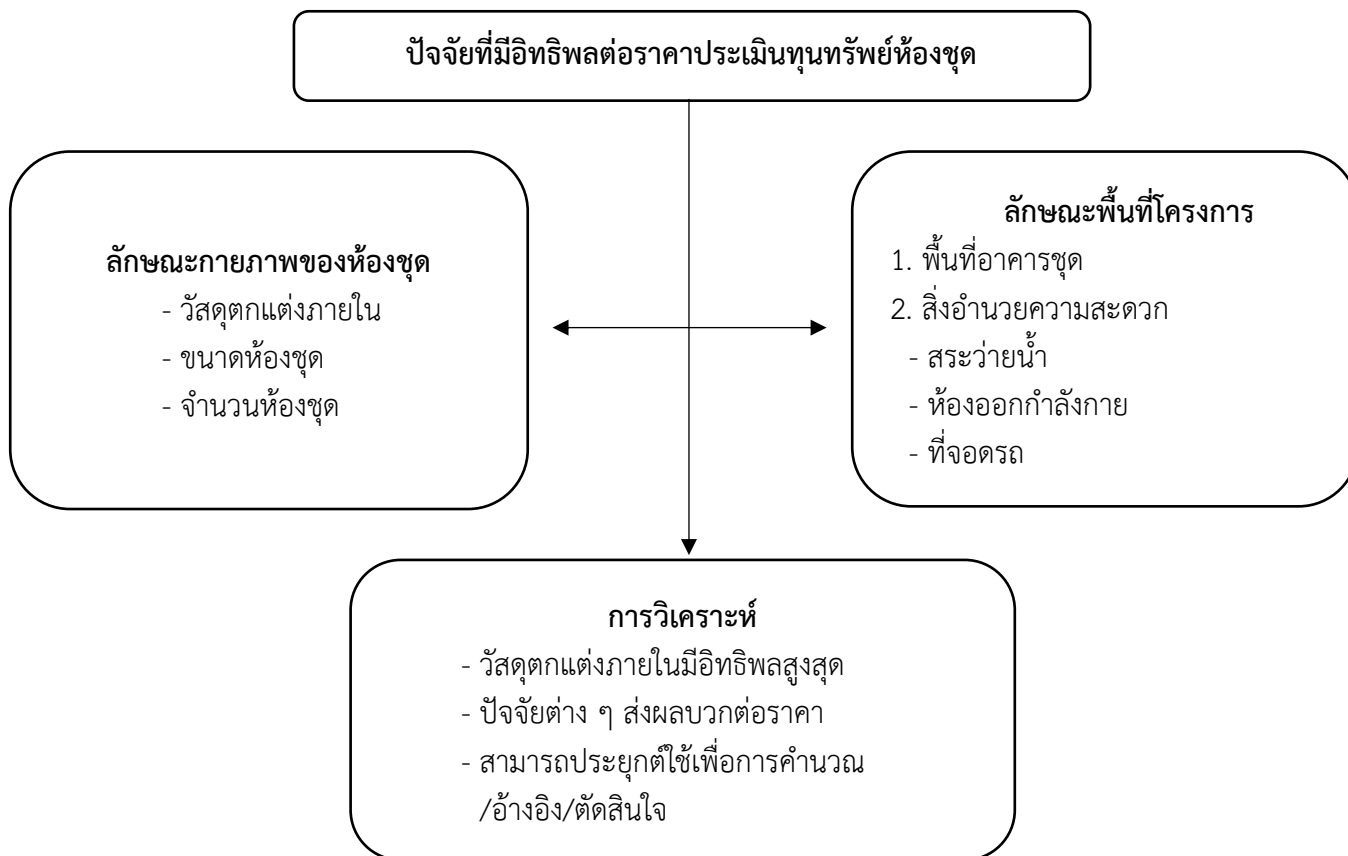
อภิปรายผล

ผลจากการวิจัยวัตถุประสงค์ที่ 1 พบว่า ตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงสุดคือ “วัสดุตกแต่งภายใน” โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ β (1.474) สูงสุด และมีนัยสำคัญทางสถิติในระดับ 0.00 โดยเป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในทิศทางที่เป็นบวก ซึ่งก็สอดคล้องกับ วิไลวรรณ สิริโรจนพุดิ (2558) ที่พบว่า ห้องคอนโดมิเนียมที่มีการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ (วัสดุตกแต่งภายใน) ที่ครบครันพร้อมเข้าอยู่ได้จะมีราคาแพงกว่าห้องคอนโดมิเนียมที่ไม่มีการตกแต่ง เนื่องจากการตกแต่งจะทำให้มีราคาเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย อีกทั้งในการวิจัยนี้ยังจะใช้ตัวแปร พื้นที่ของอาคารชุด จำนวนห้องชุด ขนาดห้องชุด ลักษณะของห้องชุด ตำแหน่งชั้น และวัสดุตกแต่งภายใน (เฟอร์นิเจอร์) เพื่อหาความสัมพันธ์ โดยคาดการณ์ว่าตัวแปรด้านพื้นที่ของอาคารชุด เป็นตัวแปรที่บอกถึงว่าในโครงการที่มีพื้นที่จำนวนมากจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยได้มากกว่าพื้นที่ที่มีจำนวนน้อย และราคาของห้องชุดในโครงการเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งผลการศึกษาพบว่ามีทิศทางเดียวกับราคาหรือมีทิศทางเป็นบวก นอกจากนี้ก็สอดคล้องกับ ศรีัญญา หอมแก่นจันทร์ (2566) ที่พบว่า หากห้องชุดมีสระว่ายน้ำ มูลค่าของห้องชุดจะสูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีสระว่ายน้ำ และห้องชุดที่มีที่จอดรถมาก จะมีราคาที่สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างห้องชุดที่มีที่จอดรถน้อย ห้องชุดที่มีห้องออกกกำลังกายมูลค่าก็จะสูงกว่าห้องชุดที่ไม่มีห้องออกกกำลังกายและยังสอดคล้องกับผล การศึกษาของ Paniagua-Molina, J., et al. (2021) ที่ได้ศึกษาราคาสีโตนิกสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัยในเขตชนบทและเขตเมืองของประเทศคอซตาริกา พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวก 9 รายการสามารถอธิบายพฤติกรรมของราคารวมได้ ผลการศึกษานี้แสดงให้เห็นว่าตัวแปรทั้งภายในและภายนอกโครงการมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาขาย และการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ตัวแปรที่มีความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ รายได้ พื้นที่ก่อสร้าง การเข้าถึงสระว่ายน้ำ และห้องออกกกำลังกาย และประเภทของคอนโดมิเนียม

ผลจากการวิจัยวัตถุประสงค์ที่ 2 แบบจำลองที่ 3 ใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงลึกโดยแยกตัวแปรอิสระย่อยทั้งหมด 22 ตัวแปร ซึ่งครอบคลุมรายละเอียดจากทั้ง 5 ด้าน ผลการวิเคราะห์พบว่าแบบจำลองนี้มีค่า R^2 สูงถึง 0.793 ซึ่งมากกว่าแบบจำลองที่ 1 และ 2 อย่างมีนัยสำคัญ แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการอธิบายความแปรปรวนของราคาห้องชุดได้มากที่สุด

องค์ความรู้ใหม่

จากผลการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการวิเคราะห์ยังช่วยให้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการคำนวณมูลค่าห้องชุดเพื่อใช้อ้างอิงกับราคาตลาด และใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการพิจารณาด้านราคาสำหรับการตัดสินใจซื้ออาคารชุดของผู้บริโภคได้อีกด้วย สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลดังกล่าวยังสามารถนำไปใช้ในการประเมินราคาห้องชุดในเบื้องต้น เพื่อประมาณการค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ กรมที่ดิน ซึ่งเป็นประโยชน์ในการให้ข้อมูลเบื้องต้นแก่ผู้บริโภคที่สนใจซื้ออาคารชุด



ภาพที่ 4 องค์ความรู้ใหม่

สรุปผลการวิจัย

จากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดมากที่สุด คือ วัสดุตกแต่งภายใน โดยจากการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณในแบบจำลองที่ 3 ซึ่งแยกตัวแปรอิสระออกเป็นรายตัวจำนวน 22 ตัว พบว่า “วัสดุตกแต่งภายใน” มีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน (Standardized Coefficient: $\beta = 1.474$) สูงที่สุด และมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 แสดงถึงความสัมพันธ์เชิงบวกที่ชัดเจนและมีอิทธิพลมากที่สุดในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดในพื้นที่ศึกษาตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู จังหวัดนนทบุรี ซึ่งสอดคล้องกับหลักการประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพวัสดุภายในในการพิจารณา

ผลการศึกษาการเปรียบเทียบประสิทธิภาพของแบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยทั้ง 3 โมเดล ว่าแบบจำลองใดสามารถอธิบายถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดของอาคารชุด ตามแนวรถไฟฟ้า สายสีชมพู ในจังหวัดนนทบุรี ได้เหมาะสมที่สุด พบว่า แบบจำลองที่ 3 ซึ่งใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณโดยแยกตัวแปรอิสระออกเป็นรายตัวจำนวน 22 ตัวแปร เป็นแบบจำลองที่เหมาะสมที่สุดในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เนื่องจากสามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาประเมินได้สูงที่สุด ($R^2 = 0.793$) และให้ผลการวิเคราะห์ที่ละเอียดและแม่นยำมากกว่าแบบจำลองที่ 1 และ 2

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

1.1 กรมธนารักษ์ ควรนำปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ไปใช้ในการพัฒนาหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่ สภาพแวดล้อม คุณภาพของอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ทำเลที่ตั้ง อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลาง วัสดุภายใน และสภาพของห้องน้ำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากผลของโมเดลที่ 3 ซึ่งแสดงความสามารถในการอธิบายตัวแปรตามได้สูงสุด จึงควรนำมาเป็นแนวทางหลัก โดยเฉพาะตัวแปรวัสดุตกแต่งภายใน เช่น การกำหนดมาตรฐานการประเมินวัสดุ การพิจารณาถึงความคงทนของวัสดุ เป็นต้น จะช่วยให้ราคาประเมินมีความใกล้เคียงกับราคาตลาดมากขึ้น และสามารถจับได้กับภาษีหรือค่าธรรมเนียมได้อย่างเป็นธรรม

1.2 ผู้ประกอบการสามารถใช้ผลการวิเคราะห์นี้เป็นเครื่องมือในการออกแบบและวางแผนโครงการโดยผลวิเคราะห์จากแบบจำลองแสดงให้เห็นว่า วัสดุตกแต่งภายในมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ อัตราส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และสระว่ายน้ำ ในขณะที่สภาพห้องน้ำมีผลในเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ประกอบการจึงสามารถที่จะใช้ข้อมูลนี้เป็นแนวทางในการพัฒนาคุณภาพโครงการ เช่น การเลือกใช้วัสดุคุณภาพดี การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้เหมาะสม และการลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อเพิ่มมูลค่าให้โครงการและกำหนดราคาขายที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดเป้าหมาย

1.3 ผู้บริโภคสามารถใช้ข้อมูลตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เช่น วัสดุตกแต่งภายใน ทำเลที่ตั้ง และสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นองค์ประกอบในการพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุด เพื่อให้ได้รับความคุ้มค่าทั้งในแง่ของการลงทุนและการอยู่อาศัยในระยะยาว

1.4 นักลงทุนสามารถคาดการณ์แนวโน้มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยใช้ผลการวิเคราะห์ของแบบจำลอง เพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเชิงโครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการได้

2. ข้อเสนอแนะด้านการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 ควรขยายขอบเขตการศึกษาไปยังพื้นที่อื่น ๆ นอกเหนือจากพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เช่น กรุงเทพมหานครหรือจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดในแต่ละพื้นที่

2.2 ควรทดสอบโดยการเพิ่มตัวแปรอื่น ๆ ที่อาจส่งผลต่อราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เช่น จำนวนห้องชุด ขนาดของโครงการ หรืออัตราค่าส่วนกลาง เพื่อทดสอบความแม่นยำของแบบจำลองที่หลากหลายขึ้น

2.3 ควรพัฒนาแบบจำลองเชิงพื้นที่ (Spatial Analysis) เพื่อให้สามารถวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งอย่างละเอียดมากขึ้น และช่วยอธิบายการกระจายของราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ในระดับพื้นที่ได้อย่างแม่นยำยิ่งขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- กรมธนารักษ์. (2566). คู่มือและหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ. สืบค้นจาก <https://dep-assess.treasury.go.th/th/guide-guidelines/>.
- กระทรวงคมนาคม. (2559). แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของประเทศไทย พ.ศ. 2558–2565. กรุงเทพฯ: สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.).
- การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย. (2566). ข้อมูลโครงการรถไฟฟ้าในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล. สืบค้นจาก <https://www.mrta.co.th>.
- โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2566). ส่องราคาที่ดินรอบรถไฟฟ้าสายสีชมพู เพิ่มขึ้นเฉลี่ย ร้อยละ 11.7 จากปีก่อนหน้า. สืบค้นจาก https://www.trebs.ac.th/th/news_detail.php?nid=249.
- วิไลวรรณ สิริโรจนพุด. (2558). การประเมินมูลค่าทัศนียภาพของชายหาดหัวหินโดยแบบจำลองราคาแบบฮิโดนิค. วารสารเศรษฐศาสตร์และกลยุทธ์การจัดการ, 2(1), 1-10.

ศรัญญา หอมแก่นจันทร์. (2566). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาประเมินห้องชุด ในอำเภอเมืองชลบุรีจังหวัดชลบุรี.
(เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช).

Paniagua-Molina, J., Solórzano-Thompson, J., González-Blanco, C., & Barboza-Navarro, D. (2021). Hedonic price for amenities in rural and urban residential condominiums in Costa Rica. *Real Estate Management and Valuation*, 29(3), 52-64.