

บุปผา เทวภักดี : การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างชั้นของอาคารชุดกับราคาต่อตารางเมตร ของอาคารชุดพักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร. (A STUDY ON RELATIONSHIP BETWEEN CONDOMINIUM LEVEL AND PRICE PER SQUARE METER OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.ชวลิต นิตยะ, อ.ที่ปรึกษาร่วม : นายแคล้ว ทองสม, 136 หน้า. ISBN 974-53-2621-6

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างชั้นของอาคารชุดกับราคาต่อตารางเมตรของอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลจำนวน 25 อาคารชุด จากอาคารชุดความสูง 8 . ชั้น ซึ่งเลือกพื้นที่ศึกษาของอาคารชุด ที่จดทะเบียนอาคารชุด ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาพระโขนง เนื่องจากในปี พ.ศ. 2547 – 2548 พื้นที่ดังกล่าวมีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุด และอาคารชุดที่จดทะเบียนในพื้นที่ดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดที่มีความสูง 8 ชั้น ซึ่งแนวทางในการวิเคราะห์ได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือการวิเคราะห์เชิงคุณภาพและการวิเคราะห์เชิงปริมาณ

การวิเคราะห์เชิงคุณภาพเป็นการออกไปสัมภาษณ์เจ้าของโครงการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ว่าปัจจัยใดมีผลต่อระดับราคาตามชั้นของอาคารชุด รวมถึงราคาที่เหมาะสมต่อการเพิ่มขึ้นตามระดับชั้น ส่วนการวิเคราะห์เชิงปริมาณเป็นการวิเคราะห์ทางสถิติด้วยวิธีการวิเคราะห์ถดถอย แบบง่าย (Simple Regression) ด้วยการนำข้อมูลทุติยภูมิ คือ ราคาเสนอขายในแต่ละชั้นของอาคารชุดที่จดทะเบียนใหม่ มาหาความสัมพันธ์ระหว่างชั้นกับราคาเสนอขายที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามระดับชั้น

ผลจากการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ โดยการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ที่ให้สัมภาษณ์เป็นผู้บริหารระดับสูง จบการศึกษาระดับปริญญาตรี และมีประสบการณ์ในด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี มีความเห็นไปในทางเดียวกันว่าการที่ชั้นสูงขึ้นจะทำให้ราคาอาคารชุดต่อตารางเมตรสูงขึ้นด้วย เนื่องจากปัจจัยทางด้านทัศนียภาพ ปัจจัยความเป็นส่วนตัว และเป็นเทคนิคทางการตลาดที่ต้องการให้ลูกค้ามีความต้องการในชั้นที่แตกต่างตามราคาที่ยาย ส่วนผลการวิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยการรวบรวมข้อมูลราคาเสนอขายของอาคารชุดที่ศึกษาทั้ง 25 อาคารชุด เพื่อศึกษาว่าตลาดของอาคารชุดในปัจจุบันโดยภาพรวมแล้วมีการปรับราคาต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้นอย่างไรเมื่อความสูงเพิ่มขึ้น ซึ่งสรุปได้ว่าชั้นที่ 3 เพิ่มขึ้น 1.20 % เมื่อเทียบกับจากชั้น 2 ชั้นที่ 4 เพิ่มขึ้น 2.41% เมื่อเทียบกับจากชั้น 2 ชั้นที่ 5 เพิ่มขึ้น 3.61 % เมื่อเทียบกับจากชั้น 2 ชั้นที่ 6 เพิ่มขึ้น 4.81 % เมื่อเทียบกับจากชั้น 2 ชั้นที่ 7 เพิ่มขึ้น 6.02 % เมื่อเทียบกับจากชั้น 2 ชั้นที่ 8 เพิ่มขึ้น 7.22 % เมื่อเทียบกับจากชั้น 2

## 477 42534 25 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : VARIABLES AFFECTING CONDOMINIUM

BUPPA THAVAPUCK : A STUDY ON RELATIONSHIP BETWEEN CONDOMINIUM LEVEL AND PRICE PER SQUARE METER OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLIS. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. CHAWALIT NITAYA, Ph.D., THESIS CO-ADVISER : KLAYO THONGSOM, 136 pp. ISBN 974-53-2621-6.

The objective of the present research was to investigate the relationship between the condominium level and price per square meter of residential condominiums in Bangkok Metropolis. The data were collected from 25 condominiums selected from eight-story residential condominiums that have been registered with the Bangkok Metropolis Office of Land and the Land Office of Prakanong District. This is because in 2004-2005, Prakanong District boasted the highest number of residential condominiums registered in the area, and most of the condominiums were eight stories high. Both qualitative and quantitative analysis were employed in this study.

As for the qualitative analysis, interviews were conducted with the owners or the executives of real estate companies, with an aim to elicit information regarding the factors that affect the price of each condominium floor and the price deemed appropriate for the increase in price according to the floor. On the other hand, the quantitative analysis involved the use of simple regression based on secondary data; that is, the asking price for each floor of the newly-registered residential condominiums to determine the relationship between the condominium floors and the asking price that varied according to the floors.

The qualitative findings revealed that most of the interviewees were executives who held a Bachelor's degree and had more than ten years experience in real estate properties. They tended to agree that the higher the floors, the higher the price. This was because higher floors offered more privacy and better views. Also, it was seen as a marketing technique that made customers want different floors due to the selling price. As regards the quantitative analysis, the selling information of all 25 residential condominiums were explored to obtain an overview of the price adjustment according to. In other words, how the price per square meter was increased for higher floors. It could be concluded that the price for the third floor increased by 1.20%, the price of the fourth floor increased by 2.41%, the price for the fifth floor increased by 3.61%, the price for the sixth floor increased by 4.81%, the price for the seventh floor increased by 6.02%, and the price for the eighth floor increased by 7.22%, when compared to that of the second floor.