

อภิชาติ อึ้งประเสริฐ : ผลกระทบของความสามารถในการเข้าถึงระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนต่อราคา
อาคารชุดที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร (THE EFFECTS OF ACCESSIBILITY TO
MASS RAPID TRANSIT SYSTEM ON CONDOMINIUM PRICES IN BANGKOK AREA)
อ.ที่ปรึกษา : ดร.ศักดิ์สิทธิ์ เฉลิมพงศ์, 106 หน้า.

172770

แม้ว่าการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนนั้นต้องใช้เงินลงทุนมาก แต่เมื่อการก่อสร้าง
แล้วเสร็จก็จะส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์บริเวณใกล้เคียงสถานีรถไฟฟ้ามีราคาเพิ่มสูงขึ้น อันเป็นโอกาส
ให้รัฐบาลซึ่งเป็นผู้ลงทุนนั้นสามารถคืนทุนได้ อย่างไรก็ดี ในประเทศไทยยังไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับ
ผลกระทบของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนต่อราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นระบบ ทำให้ไม่สามารถ
ทราบได้ว่าผลกระทบเป็นตัวเงินที่เกิดขึ้นจากการมีทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้าเป็นอย่างไร เพื่อตอบ
ปัญหาดังกล่าว วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมีวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ เพื่อค้นหาความสัมพันธ์ระหว่าง
ราคาของห้องชุดที่พักอาศัยกับระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า และเพื่อสร้างแบบจำลองที่ใช้ประเมินราคา
ห้องชุด ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาได้จากการรวบรวมประกาศเสนอขายจากทางนิตยสาร ข้อมูลทาง
อินเทอร์เน็ต และโปรแกรมแผนที่ แล้วทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการสร้างแบบจำลองสมการถดถอย
แบบเฮโดนิค (Hedonic Regression Analysis) เพื่อทดสอบสมมุติฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์
ระหว่างราคาของห้องชุดกับระยะทางระหว่างอาคารชุดกับสถานีรถไฟฟ้า อันเป็นตัวแปรซึ่งสะท้อนถึง
ความสามารถในการเข้าถึงระบบรถไฟฟ้า และเพื่อใช้ในการประเมินราคาห้องชุดที่พักอาศัย จากผล
การศึกษา พบว่า ราคาของห้องชุดที่พักอาศัยมีความสัมพันธ์กับราคาที่สองของระยะทางจากสถานี
รถไฟฟ้า ภายใต้คุณสมบัติของอาคารชุดและห้องชุดที่ใกล้เคียงกัน เมื่ออาคารชุดอยู่ไกลจากสถานีมาก
ยิ่งขึ้น ราคาของห้องชุดจะลดลง ด้วยระยะทางที่เท่ากัน ระยะทางในช่วงใกล้สถานีจะส่งผลมากกว่า
ระยะทางช่วงไกลจากสถานี โดยชุดข้อมูลที่ใช้ทดสอบในวิทยานิพนธ์นี้ ห้องชุดในอาคารที่อยู่บริเวณ
ติดกับสถานีกับห้องชุดในอาคารที่ห่างจากสถานี 1 กิโลเมตร จะมีราคาต่างกันประมาณ 6.8 แสนบาท
ห้องชุดในอาคารที่อยู่บริเวณติดกับสถานีกับห้องชุดในอาคารที่ห่างจากสถานี 2 กิโลเมตร จะมีราคา
ต่างกันประมาณ 9.7 แสนบาท ผลการศึกษาดังกล่าวสามารถนำไปใช้ในการประเมิน การเพิ่มขึ้นของ
ราคาอสังหาริมทรัพย์บริเวณใกล้เคียงสถานีรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ซึ่งเป็นฐานภาษีใหม่
และสามารถใช้เป็นแหล่งทุนสำหรับการลงทุนก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในอนาคตได้

4570631021 : MAJOR CIVIL ENGINEERING

KEY WORD: MASS TRANSIT / RESIDENTIAL PROPERTY PRICES / HEDONIC PRICING

APICHART EUNGPRASERT : THE EFFECTS OF ACCESSIBILITY TO MASS RAPID TRANSIT SYSTEM ON CONDOMINIUM PRICES IN BANGKOK AREA.

THESIS ADVISOR : SAKSITH CHALERMPONG, Ph.D , 106 pp.

172770

While the construction costs of mass rapid transit system are very high, upon ~~completion of the system~~, prices of real estate properties nearby tend to increase substantially. This presents an opportunity for the government to recoup its investment. However, there has been no systematic study in Thailand that relates the impacts of mass rapid transit system to property prices, which allow the government to estimate potential revenues that may be generated by such capitalization. To shed light on this issue, this thesis has two objectives; 1) to determine the relationship between condominium prices and their distances to transit station, which reflect the ability of residents to access the mass rapid transit system, and 2) to estimate statistical models, that can be used to predict condominium prices. The data used in this study were gathered from real-estate magazines, government agencies' websites and digital maps, and were analyzed using Hedonic Regression technique. The estimation results showed that the price of condominium is a function of the square root of distance from transit station. Controlling for property attributes, the further from transit station the property is, the lower the price. Prices decline faster near transit station and more slowly at further location. The estimated rent gradient implies that a property adjacent to transit station is 680,000 Baht more expensive than one that is located one kilometer away from the station, and 970,000 Baht more than one that is located two kilometers away. The results can be used to predict the revenues that can be raised from property tax hike which can in turn be used to finance further expansion of the transit system.