

ยุพิน คำนิ่งเนตร : การศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินอาคารชุดพักอาศัย :  
กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี (STUDY ON VARIABLES  
AFFECTING CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF CONDOMINIUM IN PATTAYA  
DISTRICT CHONBURI PROVINCE) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต  
นิตยะ, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : นายแคล้ว ทองสม, 177 หน้า. ISBN 974-17-7095-2

การประเมินราคาทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market comparison Approach)ตามเทคนิคการ  
ให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score : WQS) เป็นการแจกแจงความสำคัญของตัวแปรที่มีผลต่อราคา  
ของทรัพย์สินซึ่งขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ประเมินเป็นหลัก ดังนั้น การศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินอาคารชุด  
โดยใช้วิธีทางสถิติ จึงเป็นแนวทางหนึ่งที่จะลดการใช้ดุลยพินิจ และสามารถพัฒนาวิธีการประเมินราคาอาคารชุดให้มี  
มาตรฐานยิ่งขึ้น

การดำเนินการวิจัย กำหนดให้ราคาซื้อขายห้องชุดเป็นตัวแปรตาม และตัวแปรที่คาดว่าจะมีผลต่อราคาห้องชุด  
เป็นตัวแปรอิสระ จำนวน 24 ตัวแปร ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ (Correlation Analysis) ในการศึกษา  
ความสัมพันธ์เบื้องต้นระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ จะได้ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม สามารถ  
นำไปจัดกลุ่มให้ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กันเองอยู่ในกลุ่มเดียวกัน เรียกว่า ปัจจัย (Factor) โดยวิธีวิเคราะห์  
ปัจจัย (Factor Analysis) และนำปัจจัยที่ได้มาวิเคราะห์ความสัมพันธ์กับราคาห้องชุด โดยวิธีวิเคราะห์ถดถอยพหุ  
(Multiple Regression Analysis : MRA) ด้วยเทคนิค Stepwise เพื่อให้ได้ปัจจัย ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรที่มีผลต่อราคา  
ห้องชุด และนำค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยมาตรฐาน (Standardized Coefficient) จากสมการถดถอยไปกำหนดเป็นคะแนน  
ถ่วงน้ำหนัก เพื่อใช้ในการประเมินราคาห้องชุดตามเทคนิคการให้คะแนนถ่วงน้ำหนักต่อไป

ผลการศึกษาพบว่า ในเบื้องต้นสามารถคัดกรองตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาห้องชุด ได้จำนวน 19 ตัวแปร  
เมื่อนำไปจัดกลุ่มตามวิธีวิเคราะห์ปัจจัย และวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดยวิธีถดถอยพหุแล้ว ได้ตัวแปรที่สามารถรวมเป็น  
ปัจจัยและมีผลต่อราคาห้องชุด จำนวน 4 ปัจจัย ประกอบด้วยตัวแปร 15 ตัวแปร เรียงลำดับตามคะแนนถ่วงน้ำหนักจาก  
มากไปน้อย คือ ปัจจัยที่ 1 คะแนนถ่วงน้ำหนัก 48.38 % ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย อายุอาคาร ชั้นที่มีการซื้อขาย จำนวน  
ลิฟต์ และพื้นที่ห้องชุด ปัจจัยที่ 2 คะแนนถ่วงน้ำหนัก 22.12% ได้แก่ การรักษาความสะอาดภายในอาคารชุด ที่จอดรถ  
และสภาพแวดล้อม ปัจจัยที่ 3 คะแนนถ่วงน้ำหนัก 18.64% ได้แก่ ซอยบังคับผังเมืองรวม ท่าเลที่ตั้ง ระยะทางห่างจากถนน  
หลัก รูปแบบอาคาร และระเบียบห้องชุด ปัจจัยที่ 4 คะแนนถ่วงน้ำหนัก 10.86% ได้แก่ สระว่ายน้ำ และการรักษาความ  
ปลอดภัย สำหรับตัวแปรที่รวมเป็นปัจจัยแล้วไม่มีความสัมพันธ์กับราคาห้องชุด ได้แก่ ระยะทางห่างจาก  
โรงพยาบาล ระยะทางห่างจากสถานีขนส่ง การรักษาความสะอาดภายนอกอาคาร และระยะทางห่างจากทะเล

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ปีการศึกษา.....2547.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

170185

## 467 42591 25 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : VARIABLES AFFECTING CONDOMINIUM

YUPIN KAMNUENGNATE : STUDY ON VARIABLES AFFECTING CONDOMINIUM :  
A CASE STUDY OF CONDOMINIUM IN PATTAYA DISTRICT CHONBURI PROVINCE,  
THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. CHAWALIT NITAYA, Ph.D., THESIS CO-ADVISER :  
KLAYO THONGSOM, 177 pp. ISBN 974-17-7095-2

Market Comparison Approach together with Weighted Quality Score Technique (WQS) is used to identify the significance of variables, expected to influence the price of condominium, according to valuer's judgement. Therefore, it is considered that a study on relationship of variables determining the price by employing statistical procedure is another way to reduce expert's judgment and also to develop condominium valuation to reach the standard.

To implement the study, correlation analysis is applied to identify the relationship between the dependable variable, sale price of condominium and 24 independent variables, which are expected to reflect the condominium price. The preliminary result suggests that the independent variables have correlated with the dependable variable. Factor analysis is used as a mean of classifying the correlated independent variables into groups. Further, Multiple Regression Analysis (MRA) using stepwise procedure is employed to trace out the effect exerted by each independent variable on the unit price of condominium. Standardized coefficient that are the product of analysis would be employed for defining factor scores. Those factor scores would be applied in WQS technique when determining the unit price of condominium.

The findings suggest that 19 variables have certain degree of correlation with the unit price of condominium. Based on factor analysis results and correlation analysis using multiple regression, four factors of 15 variables classified by descending order of weighted scores are generated. The first factor with weighted score of 48.38% loads on fitness room, age of building, floor that transaction occurred, number of lifts and unit floor area. The second factor with 22.12% weighted score loads on interior cleaning of condominium, car park and environment. The third factor with 18.64% weighted score loads on regulations of urban planning, location, distance to main road, building design and veranda of the unit. The fourth factor with 10.86% loads on swimming pool and security system. Some variables that can be generated into factor but indicates no correlation to the unit price are : distance to hospital, distance from bus terminal, exterior cleaning of condominium and distance to seashore.

Department of ..... Housing ..... Student's signature ..... *Yupin Kamnuengnate* .....  
Field of study ..... Housing ..... Advisor's signature ..... *[Signature]* .....  
Academic year ..... 2004 ..... Co-advisor's signature ..... *Klayo Thongsom* .....