

แนวทางการออกแบบและการบริหารจัดการโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อส่งเสริมการตัดสินใจซื้อของนักลงทุน: กรณีศึกษา เมืองพัทยา

A Development of Design and Management Guidelines for Condominium Projects to Enhance the Decision Making of the Investors: Case Studies of Pattaya City

ปานัสมี พงษ์พิศิษฐ์กุล¹ และ สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล^{2*}
Panus Pongpisitkul¹ and Sukulpat Khumpaisal^{2*}

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปทุมธานี 12121 ประเทศไทย
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University, Pathumthani 12121, Thailand

* Corresponding author e-mail: panus.pond@hotmail.com¹, sukulpat@ap.tu.ac.th^{2*}

Received 28/2/2020 Revised 15/8/2020 Accepted 20/8/2020

บทคัดย่อ

พัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญในภาคตะวันออกของประเทศไทยและได้รับการสนับสนุนจากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ทำให้เป็นเมืองตากอากาศที่มีแนวโน้มอัตราการเพิ่มสูงของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างพยายามสร้างจุดขายของโครงการขึ้นมา เพื่อดึงดูดนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาแนวทางการออกแบบและการบริหารจัดการโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุนบริเวณพัทยา โดยรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพจากการสำรวจโครงการกรณีศึกษา อีกทั้งสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ นักลงทุน และผู้ออกแบบ ทั้งหมด 3 โครงการกรณีศึกษา จำนวน 9 คน ซึ่งพบว่ารูปแบบการลงทุนที่ใช้ในซื้อห้องชุดพักอาศัยบริเวณพัทยาเพื่อปล่อยเช่าและขายในภายหลัง (รูปแบบการลงทุนระยะยาว) เป็นการลงทุนด้วยเงินออมของนักลงทุนทั้งหมด โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุนระยะยาวมากที่สุด ได้แก่ ทัศนียภาพ ทำเลที่ตั้ง และอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง ตามลำดับ ดังนั้นในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยควรมีการออกแบบที่คำนึงถึงทัศนียภาพ และทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นสำคัญ ประกอบกับการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพในด้านการรักษาความปลอดภัย และบริการทำความสะอาด อย่างไรก็ตาม นักลงทุนไม่ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารมากนัก

คำสำคัญ

การลงทุน
อาคารชุดพักอาศัย
พัทยา

Abstract

Pattaya is the well-known tourist attraction place located on the eastern coast of Thailand. It was also promoted by the Eastern Economic Corridor policy in regard to build more condominium projects in order to support the new immigrants (both domestic and international). According to this issue, it forces the developers to search for the project selling points to attract the investors, whether the local, or foreigners. This research aims to develop the design and management guidelines for the development to build the condominium units that meet with the investors' requirements. It employs the qualitative research approach by field survey and interviewing investors, the developer, and designers, 3 persons from each of 3 projects, total 9 persons, who participated in the condominium development projects located in Pattaya City. It was found that the investment model to buy the condominium in the Pattaya area is the Long-term investment for renting and selling later. The source of fund of which was the investor's personal funds. The factors that most influence the decision to purchase the condominium for Long-term investment are scenery, location, and expected return rate, respectively. Therefore, the condominium project development should focus a design that takes into account the scenery and location of the project, together with the management of high-performance building resources for security and cleaning service. However, investors did not give much importance to facility management.

Keywords

Investment

Condominium

Pattaya

1. บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการสนับสนุนโครงการระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออกของรัฐบาล ทำให้เกิดพรบ. เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งมีมาตรการทางภาษีและ การพัฒนาระบบคมนาคมต่าง ๆ ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัดหลัก ได้แก่ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง โดยจังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีความเจริญเป็นอันดับที่ 2 รองจากกรุงเทพมหานคร อีกทั้งประชากรยังมีรายได้สูงกว่ารายได้เฉลี่ยของประชากรในประเทศกว่า 2-3 เท่า (Maibat, 2018) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงเศรษฐกิจของจังหวัดชลบุรีที่มีความพร้อมในทุกด้าน ส่งผลให้มีแนวโน้มการเจริญเติบโตของอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าจังหวัดอื่น โดยเฉพาะในพื้นที่พัทยาเนื่องจากพัทยาเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งในภาคตะวันออกของประเทศไทย และเป็นตลาดอาคารชุดพักอาศัยที่ใหญ่เป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพมหานคร (TerraBKK, 2018) นอกจากนี้ พัทยายังเป็นเมืองที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวมากกว่าเมืองท่องเที่ยวอื่น ๆ (ตารางที่ 1) ส่งผลให้มีนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์เข้ามาทำธุรกรรมเป็นจำนวนมาก เนื่องจากนักลงทุนส่วนใหญ่ที่ลงทุนในต่างจังหวัดจะเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บริเวณเมืองท่องเที่ยว ซึ่งเป็นเมืองที่สร้างรายได้หลักของประเทศไทย (Sapyuenyong, 2018)

ข้อมูลดังกล่าวมาข้างต้นสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มของเมืองพัทยาที่เป็นไปทางในทิศทางที่ดี แต่ตลาดอาคารชุดในพัทยายังคงมีอุปทานมากกว่าความต้องการของตลาด (over supply) ส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการมีการแข่งขันทางการตลาดสูงและต่างพยายามสร้างจุดขายของโครงการขึ้นมา แต่ในการออกแบบและการบริหารจัดการ

อาคารของโครงการดังกล่าว ยังคงเื้อต่อผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่ต้องการซื้อเพื่อลงทุน ทำให้ยอดขายของโครงการไม่เป็นไปตามที่ผู้พัฒนาโครงการคาดหวัง (Uchuparp, 2016) ดังนั้นผู้วิจัยจึงประสงค์ที่จะศึกษาปัจจัยด้านการออกแบบ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และการเงินที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของนักลงทุนเพื่อลงทุนระยะยาว รวมทั้งเสนอแนวทางการออกแบบและการบริหารจัดการโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนบริเวณพัทยา

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาปัจจัยด้านการออกแบบ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคารและการเงินที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยในการลงทุนบริเวณพัทยา
2. ศึกษาปัจจัยด้านการลงทุนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยบริเวณพัทยา
3. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยในการลงทุนบริเวณพัทยา
4. นำเสนอแนวทางการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อเพื่อการลงทุนบริเวณพัทยา

2. ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในงานวิจัยนี้มีการศึกษาวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านการออกแบบ การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และการเงินที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนบริเวณเมืองพัทยา ซึ่งมีประเด็นศึกษาดังนี้

ตารางที่ 1 จำนวนนักท่องเที่ยวจำแนกตามเมืองท่องเที่ยวในประเทศไทย (Number of tourists classified by tourist city in Thailand)

จังหวัด	พ.ศ. 2560			พ.ศ. 2561		
	นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม	นักท่องเที่ยว	นักท่องเที่ยว	รวม
1. พัทยา	13,638,542	1,042,127	14,680,669	14,259,261	1,105,939	15,365,200
2. ภูเก็ต	13,274,769	738,094	14,012,863	13,651,301	757,911	14,409,212
3. เชียงใหม่	8,333,069	2,057,732	10,390,801	8,677,624	2,185,526	10,863,150
4. หัวหิน	3,807,248	2,087,895	5,895,143	3,908,066	2,197,350	6,105,416

ที่มา : Ministry of Tourism and Sports, 2018

2.1 ลักษณะอาคารชุดพักอาศัยตากอากาศ

อาคารชุดพักอาศัยตากอากาศเกิดจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อใช้พักผ่อนในช่วงวันหยุด ส่งผลให้ผู้บริโภคสามารถนำห้องชุดพักอาศัยประเภทนี้ไปปล่อยเช่า เพื่อสร้างรายได้เพิ่มด้วยการใช้ทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยตากอากาศเหล่านี้มักประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีลักษณะคล้ายกับโรงแรม แต่สามารถมีกรรมสิทธิ์ของตนเองด้วยเช่นกัน (Lophetcharat, Surintraboon, Wicheanno & Lertprakornchai, 1990)

2.2 แนวคิดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบการลงทุนอสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็น 2 รูปแบบ (Kulvisut, 2004) ดังนี้

1. การลงทุนในระยะยาว คือ การถือครองเพื่ออัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า และกำไรที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อให้ผู้อื่น

2. การลงทุนในระยะสั้น คือ การลงทุนแบบเก็งกำไรเพื่อมุ่งผลตอบแทนในรูปของกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อให้ผู้อื่น

ทั้งนี้ผู้วิจัยมุ่งศึกษาในรูปแบบการลงทุนระยะยาว เนื่องจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในพัทยาส่วนใหญ่เป็นการลงทุนเพื่อปล่อยเช่า และขายในภายหลัง (รูปแบบการลงทุนระยะยาว) ถึงร้อยละ 60 โดยมีการการันตีอัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าร้อยละ 8-12 ซึ่งมีสัดส่วนการลงทุนมากกว่าการลงทุนระยะสั้น (Posttoday, 2017)

2.3 ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยต้องคำนึงถึงปัจจัยหลัก 3 ประการ (Peca, 2009) ดังนี้

1. การออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย คือ ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางการตลาด และด้านกายภาพ

2. ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ คือ ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางกายภาพ และปัจจัยด้านการเงิน

3. รายได้ของโครงการ คือ ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านการเงิน และปัจจัยทางการตลาดที่สอดคล้องกับรูปแบบการลงทุน (ระยะสั้นและระยะยาว)

2.4 ปัจจัยด้านการออกแบบที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน

2.4.1 ความครบครันของพื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด

ลักษณะของการตกแต่งภายในห้องชุดพักอาศัย เพื่อให้เกิดความครบครันของพื้นที่ใช้สอยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท (Estopolis, 2017) ดังนี้

1. การตกแต่งแบบให้เฟอร์นิเจอร์บางส่วน (Fully Fitted) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเฟอร์นิเจอร์บริเวณห้องครัว ตู้เสื้อผ้า และสุขภัณฑ์ภายในห้องน้ำ โดยโครงการส่วนใหญ่จะตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ที่ติดตั้งเข้ากับพื้นที่ในขนาดที่พอดี (built-in) ทำให้ผู้ซื้อไม่เกิดปัญหาเรื่องการจัดวางเฟอร์นิเจอร์เพิ่มเติม

2. การตกแต่งแบบให้เฟอร์นิเจอร์ครบ (Fully Furnished) คือการตกแต่งเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถอยู่อาศัยได้ทันที โดยการตกแต่งดังกล่าวจะใช้ทั้งเฟอร์นิเจอร์ที่ติดตั้งเข้ากับพื้นที่ในขนาดที่พอดี (built in) และเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว ทั้งนี้ตำแหน่งการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์แต่ละโครงการจะมีลักษณะที่ต่างกันขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าหลักของแต่ละโครงการ

ทั้งนี้รูปแบบการตกแต่งพื้นที่ภายในห้องชุดที่แตกต่างกันจะมีความสอดคล้องกับรูปแบบการลงทุน (Peeradetpaisarn & Sapyuenyong, 2016) ดังนี้

1. การลงทุนปล่อยเช่า ควรเป็นการตกแต่งแบบให้เฟอร์นิเจอร์ครบ เนื่องจากไม่ต้องลงทุนในส่วนของการตกแต่งเพิ่ม อีกทั้งค่าเฟอร์นิเจอร์จะถูกรวมกับราคาห้องชุด ทำให้สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

2. การลงทุนระยะสั้นหรือเก็งกำไร ควรเป็นการตกแต่งภายในห้องชุดที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้า โดยกลุ่มลูกค้าระดับบนส่วนใหญ่ต้องการห้องชุดที่สามารถตกแต่งพื้นที่ภายในเอง หรือ เป็นห้องชุดที่มีการตกแต่งแบบให้เฟอร์นิเจอร์บางส่วน

2.4.2 ทัศนียภาพและทิศทางการวางอาคาร

ในการวางทิศทางการวางอาคารนั้น การได้รับแสงแดด และทัศนียภาพมีผลต่อการออกแบบทิศทางของช่องเปิดจากการศึกษาด้านตัวแปรเกี่ยวกับการหันทิศทางช่องเปิดของห้องนั่งเล่น มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดในฮ่องกง โดยพบว่าทิศตะวันออก ทิศเหนือและทิศใต้มีผลต่อราคาขาย และการตัดสินใจซื้อของลูกค้า (Fung & Lee, 2014) ซึ่งอาคารชุดพักอาศัยที่มีลักษณะเป็นอาคารสูง ทัศนียภาพที่ได้รับจากห้องชุดพักอาศัยส่งผลต่อราคาและการตัดสินใจซื้อค่อนข้างสูง โดยโครงการที่ได้รับทัศนียภาพสาธารณะ และแม่น้ำจะมีราคาสูงกว่าทัศนียภาพของเมือง (Hui, Chau, Pun & Law, 2007) อย่างไรก็ตามทัศนียภาพเป็นปัจจัยที่สำคัญกว่าทิศทางการจัดวางห้องชุดเพราะทัศนียภาพหรือสภาพแวดล้อมภายนอกเป็นปัจจัยที่เปลี่ยนแปลงยาก

แต่ทิศทางการวางห้องชุดสามารถแก้ไขได้ในบางกรณี อาทิ ทิศตะวันออกเป็นทิศที่มีแสงเข้าภายในห้องชุดตั้งแต่เช้า ซึ่งสามารถแก้ด้วยวิธีติดม่านทึบ (Peeradetpaisarn & Sapyuenyong, 2016)

2.4.3 พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัย มีวัตถุประสงค์ในการสร้างคุณภาพชีวิต และสภาพแวดล้อมที่ดีภายในโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยหรือผู้เช่า จากการสำรวจพบว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับกลางขึ้นไป มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ พื้นที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม และพื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น (Korsiri, 2012)

ในปัจจุบัน ลักษณะการอยู่อาศัยภายในโครงการอาคารชุดมีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งจำนวนและอายุของกลุ่มลูกค้าหรือผู้เช่า ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายต้องคำนึงถึงพื้นที่ที่ตอบโจทย์การใช้งานของกลุ่มคนที่หลากหลาย เช่น กลุ่มของครอบครัว ผู้สูงอายุเด็กและผู้พิการ เป็นต้น โดยพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการต้องมีการออกแบบเพื่อคนทั้งมวล (Universal Design) อาทิ ทางเดินภายในอาคารชุดไม่ลื่น มีทางลาดและราวจับในระดับที่เหมาะสม พื้นที่จอดรถควรมีการจัดพื้นที่สำหรับจอดรถคนพิการ พื้นที่สวนควรมีลานกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ และสนามเด็กเล่นสำหรับเด็ก (Pisittakarn, 2014)

2.5 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุน

การบริหารทรัพยากรอาคารชุดพักอาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้ใช้อาคาร รักษาทรัพย์สินภายในโครงการ และบำรุงอาคารให้อยู่ในสภาพดี อำนวยความสะดวกโดยคำนึงถึงความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารและสร้างภาพลักษณ์ที่ดี เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้อาคาร อีกทั้งควรคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากลักษณะทางกายภาพที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย เช่น งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบสาธารณูปโภค การบำรุงรักษางานระบบต่าง ๆ และภูมิทัศน์ของอาคาร งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานกำจัดแมลงและงานสุขอนามัยต่าง ๆ

โดยสามารถสรุปขอบเขตงานการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารชุดพักอาศัยที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทาง

กายภาพของอาคารชุดพักอาศัย (Limjaroensuk, 2016) ดังนี้

1. งานบริการสนับสนุน คือ บริการพื้นฐานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยของผู้ใช้งานอาคาร เช่น งานดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย งานบริหารการปล่อยเช่า งานควบคุมแมลงและสัตว์รบกวน งานกำจัดขยะ งานดูแลรักษาส่วน และพื้นที่โดยรอบ

2. งานบริการด้านวิศวกรรม คือ หน้าที่การดูแลรักษาซ่อมบำรุงอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์และใช้งานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบด้วย งานดูแลระบบประกอบอาคาร งานบำรุงรักษา เป็นต้น

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการบริษัทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเบื้องต้น (บริษัท คิงดอมพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) พบว่าปัจจัยด้านการบริหารจัดการปล่อยเช่า บริการทำความสะอาด บริการรักษาความปลอดภัย บริการดูแลรักษา และซ่อมบำรุง เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุน

2.6 ปัจจัยด้านการเงินที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน

2.6.1 แหล่งที่มาของเงินลงทุน

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์มีแหล่งที่มาของเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และเงินออมของนักลงทุน โดยปัจจุบัน เงินทุนที่นำมาลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินออมของนักลงทุน เนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ (Poonsateansup, 2020) หากกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัย นักลงทุนต้องเปรียบเทียบเงื่อนไขต่าง ๆ ในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และเลือกอัตราดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยให้คุ้มค่าที่สุด โดยพิจารณาดังต่อไปนี้ (Peeradetpaisarn & Sapyuenyong, 2016)

1. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นประเภทเงินกู้แบบกำหนดระยะเวลา ซึ่งในปัจจุบันมีค่าอยู่ที่ 6.25–8.47%

2. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้สำหรับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย เป็นสินเชื่อที่ให้ระยะเวลาการผ่อนชำระที่นานกว่าสินเชื่ออื่น ๆ โดยมีระยะเวลาการผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี ซึ่งนักลงทุนควรกำหนดจำนวนเงิน และระยะเวลาผ่อนชำระที่สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ของตน

2.6.2 อัตราผลตอบแทนจากห้องชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุน

1. อัตราผลตอบแทนทางตรง คือ การหาค่าของมูลค่าทรัพย์สิน (V) หรือผลตอบแทนที่ได้จากการปล่อยเช่า โดยการนำรายรับสุทธิ (I) หาดด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (R) ซึ่งการคำนวณจากอัตราผลตอบแทนทางตรงนี้ควรประเมินมูลค่าเป็นรายหนึ่งปี เนื่องจากสามารถสะท้อนมูลค่าที่ชัดเจนมาก (Top Thai Appraisal co., Ltd., 2010)

$$V = I / R \text{ หรือ } R = I / V \quad (1)$$

2. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) คือ การวิเคราะห์ผลกำไรจากการลงทุนทั้งหมด อาทิ การซื้อห้องชุด และขายต่อผู้อื่นในภายหลัง โดยการนำกำไรสุทธิหารด้วยเงินลงทุนรวมและคูณด้วย 100 ซึ่งเป็นการคำนวณบนฐานเงินลงทุนรวม เพื่อให้ทราบว่ามีผลตอบแทนกลับคืนจากเงินลงทุนทั้งหมดกี่เปอร์เซ็นต์ (Khumpaisal, 2007)

$$\text{สูตรการคำนวณ ROI (\%)} = \frac{\text{กำไรสุทธิ}}{\text{เงินลงทุนรวม}} \times 100 \quad (2)$$

3. วิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพที่ผู้วิจัยมุ่งศึกษาปัจจัยด้านการลงทุน การออกแบบ การบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคาร และการเงิน ทั้งหมด 25 ตัวแปร การเก็บข้อมูลใช้วิธีการสำรวจโครงการกรณีศึกษาที่เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าบริเวณวงศ์อมตย์ และเขาพระตำหนัก (รูปที่ 1) เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ไม่มียอดคนเลียบชายหาด จึงมีความสงบและได้รับทัศนียภาพทะเลดีกว่าทำเลอื่น ทำให้มีศักยภาพในการตั้งราคาเช่าที่สูงกว่าทำเลอื่น (Colliers International Thailand, 2018) ทั้งนี้โครงการกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ (ตารางที่ 2) เป็นโครงการระดับบน (hi-end) ที่คำนึงถึงกลุ่มลูกค้าหลักอย่างนักลงทุนระยะยาว โดยมีระยะห่างจากชายหาดไม่เกิน 500 เมตร และมีระดับราคา 100,000 ถึง 180,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นระดับราคาที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่ต้องการซื้อเพื่อการลงทุน (Ddproperty Company Limited, 2017) ทำให้สามารถนำข้อสรุปที่ได้ไปใช้ประกอบการตัดสินใจซื้อห้องชุดของนักลงทุนที่ต้องการปล่อยเช่าเพื่อให้เกิดสภาพทางการเงินที่คล่องตัว อีกทั้งเป็นแนวทางในการออกแบบ และพัฒนาโครงการอาคารชุดสำหรับ

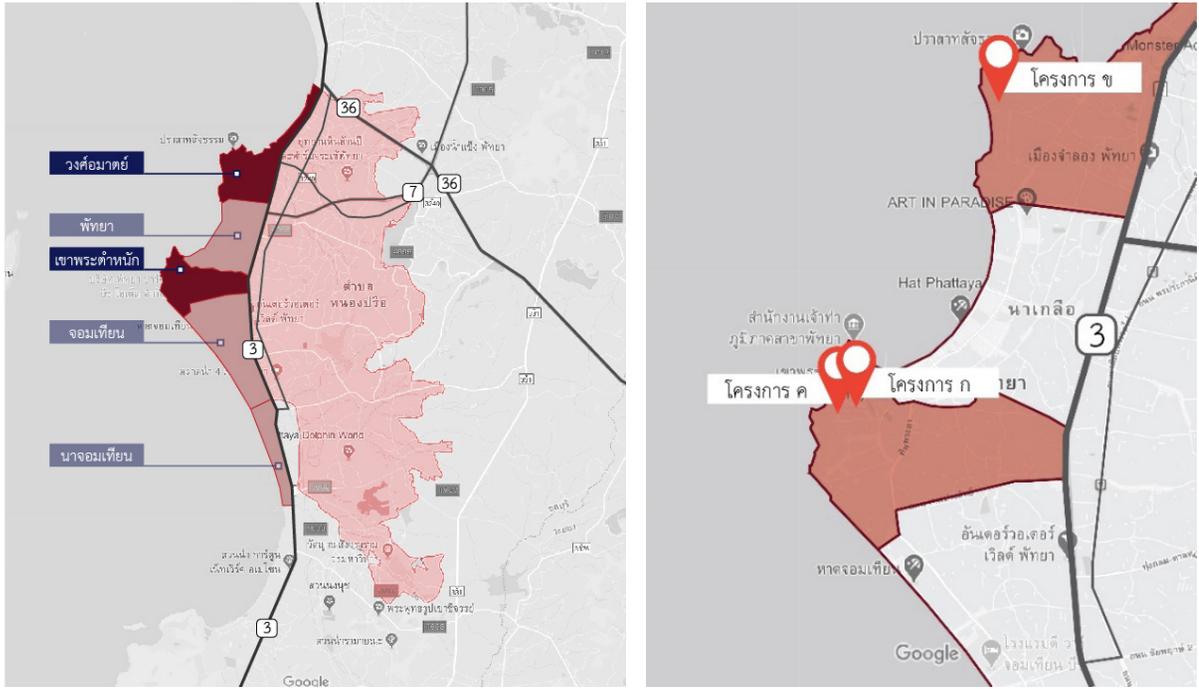
นักลงทุนระยะยาว เพื่อให้เกิดการใช้งานพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุน ส่งผลให้เกิดอัตราการขายที่สูงขึ้น

จากนั้นผู้วิจัยนำตัวแปรดังกล่าวไปสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ นักลงทุนและผู้ออกแบบ จำนวนทั้งหมด 9 คน แบ่งออกเป็นโครงการละ 3 คน ประกอบด้วย ผู้พัฒนาโครงการ 1 คน นักลงทุน 1 คน และ ผู้ออกแบบ 1 คน ด้วยวิธีการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง โดยกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกตัวอย่างจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับโครงการอาคารชุดเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า (รูปแบบการลงทุนระยะยาว) บริเวณพัทยา (ตารางที่ 3) และจัดระดับความสำคัญของปัจจัยดังกล่าวด้วยวิธีการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก (WQS) กล่าวคือ การใช้วิธีการแบ่งระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักแก่ผู้ให้ข้อมูล ซึ่งค่าดังกล่าวจะมีลักษณะที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้ให้ข้อมูลแต่ละบุคคลว่าสอดคล้องต่อวัตถุประสงค์ของงานวิจัยมากหรือน้อยเพียงใด ทั้งนี้ผู้วิจัยจะคำนวณคะแนนถ่วงน้ำหนัก (WQS) จากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่ละกลุ่ม จากนั้นนำคะแนนที่ได้จากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่มมารวมกันและหาค่าเฉลี่ย เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าและขายในภายหลัง โดยผู้วิจัยกำหนดให้คะแนน 100 ถึง 80.3 เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดมากที่สุด 80.2 ถึง 60.5 เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดมาก 60.4 ถึง 40.7 เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดในระดับปานกลาง 40.6 ถึง 20.9 เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดน้อยและ 20.8 ถึง 1.00 เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดน้อยที่สุด

4. ผลการวิจัย

4.1 ปัจจัยด้านการออกแบบที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดในการลงทุนบริเวณพัทยา

จากการศึกษาปัจจัยด้านการออกแบบทั้งหมด 13 ตัวแปร (รูปที่ 2) เพื่อวิเคราะห์ข้อเท็จจริงจากความสัมพันธ์กลุ่มผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่มและจัดระดับความสำคัญของปัจจัยดังกล่าว พบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับแรก มีดังนี้



ที่มา: Kongcheep, 2015

รูปที่ 1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษาและโครงการกรณีศึกษาทั้ง 3 โครงการ (Scope of study area and 3 project case studies)

ตารางที่ 2 เกณฑ์การคัดเลือกตัวอย่างจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล (Criteria for selecting samples based on the experience and expertise of the informants)

			
	โครงการ ก	โครงการ ข	โครงการ ค
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย 30 ชั้น 1 อาคาร	อาคารชุดพักอาศัย 36 ชั้น 1 อาคาร	อาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้นและ 8 ชั้น ทั้งหมด 2 อาคาร
ระดับโครงการ	High-end	High End	High End
กลยุทธ์ทางการตลาด	Visa 20 ปี / การรันตีผลตอบแทน 7% 10 ปี	-	การรันตีผลตอบแทน 20% 2 ปี หรือ ส่วนลด 30%
ราคา (บาท)	5.3 ล้านบาท – 19.6 ล้านบาท	2.8 ล้านบาท – 11.7 ล้านบาท	4.4 ล้านบาท – 31 ล้านบาท
ราคา (บาท/ตรม.)	160,000 บาท/ตารางเมตร	137,000 บาท/ตารางเมตร	100,000 บาท/ตารางเมตร

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

ตารางที่ 3 เกณฑ์การคัดเลือกตัวอย่างจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล (Criteria for selecting samples based on the experience and expertise of the informants)

กลุ่มผู้ให้ข้อมูล	จำนวน (คน)	รายละเอียด
1. ผู้พัฒนาโครงการ - ผู้พัฒนาโครงการ A - ผู้พัฒนาโครงการ B - ผู้พัฒนาโครงการ C	3	- มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุนในพัทยามากกว่า 2 ปี - ดำรงตำแหน่งภายในองค์กรที่สามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อการปล่อยเช่า เช่น ผู้ประกอบการ ผู้ช่วยผู้บริหาร และผู้จัดการฝ่ายขาย เป็นต้น
2. นักลงทุน - นักลงทุน A - นักลงทุน B - นักลงทุน C	3	- มีประสบการณ์ในการลงทุนโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุนในพัทยามากกว่า 2 ปี - มีประสบการณ์ลงทุนห้องชุดพักอาศัยบริเวณพัทยามากกว่า 2 โครงการ
3. ผู้ออกแบบ - ผู้ออกแบบ A - ผู้ออกแบบ B - ผู้ออกแบบ C	3	- มีประสบการณ์ในการออกแบบมากกว่า 2 ปี - มีความเชี่ยวชาญด้านการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุนปล่อยเช่าบริเวณวงศัมาตย์และเขาพระตำหนัก - ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท ซึ่งมีผลงานในการออกแบบอาคารชุดพักอาศัยเพื่อการปล่อยเช่าบริเวณพัทยามากกว่า 3 โครงการ

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

ลำดับ	ปัจจัยด้านการออกแบบ	กลุ่มผู้พัฒนาโครงการ (%)	กลุ่มนักลงทุน (%)	กลุ่มผู้ออกแบบ (%)	รวม (%)
1	ทัศนียภาพ	100	94	100	98.00
2	ทำเลที่ตั้ง	82	100	100	94.00
3	สิ่งอำนวยความสะดวก	100	80	80	86.67
4	ทิศทางการวางห้องชุด	73	90	92	85.00
5	คุณภาพวัสดุที่ใช้	91	90	73	84.67
6	ตำแหน่งชั้นภายในอาคาร	91	64	84	79.67
7	ความครบครันของพื้นที่ใช้สอย	91	64	77	77.33
8	ขนาดพื้นที่ใช้สอย	78	66	77	73.67
9	จำนวนห้องชุดพักอาศัย	56	74	64	64.67
10	การจัดวางรูปแบบทางเดิน	65	60	67	64.00
11	เทคโนโลยีและคุณภาพการก่อสร้าง	58	80	53	63.67

100 - 80.3 อยู่ในระดับมากที่สุด
 80.2 - 60.5 อยู่ในระดับมาก
 60.4 - 40.7 อยู่ในระดับปานกลาง
 40.6 - 20.9 อยู่ในระดับน้อย
 20.8 - 1.00 อยู่ในระดับน้อยที่สุด

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

รูปที่ 2 สรุประดับความสำคัญของปัจจัยด้านการออกแบบที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุนบริเวณพัทยา จากข้อเท็จจริงของผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่ม (Summary of the level of importance of design factors affecting residential condominium purchase decisions For investment in Pattaya area From the facts of all 3 groups of informants)

1. ทักษะคุณภาพ

ทักษะคุณภาพที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุนมากที่สุด คือ ทักษะคุณภาพทะเล เนื่องจากทักษะคุณภาพดังกล่าวเป็นจุดเด่นของเมืองตากอากาศ รองลงมา คือ ทักษะคุณภาพเมือง และ สระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับ Eddie C.M. Hui (Hui, Chau, Pun & Law, 2007) ที่ศึกษาผลกระทบของทักษะคุณภาพที่ส่งผลต่อราคาทรัพย์สิน และวิภาวี เลิศวงศ์ศกานกุล (Lertwongkhanakool, 2014) ที่กล่าวว่า ความสวยงามของภูมิทัศน์ ซึ่งไม่มีสิ่งก่อสร้างบดบังและตั้งอยู่ในแหล่งธรรมชาติ เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยมากกว่าการเข้าถึง

2. ทำเลที่ตั้ง

ลักษณะของสาธารณูปการในทำเลที่ตั้งที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุนมากที่สุด ได้แก่ ความใกล้แหล่งธรรมชาติ (หาด) ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร และโรงแรม (เพื่อใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน) ตามลำดับ โดยกลุ่มผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญกับเรื่องนี้น้อยกว่ากลุ่มอื่น เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่ติดกับถนนสายหลักและในซอยไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน ซึ่งสอดคล้องกับ วิภาวี เลิศวงศ์ศกานกุล (Lertwongkhanakool, 2014) ที่กล่าวว่า การเข้าถึงโครงการไม่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน ทั้งนี้โครงการกรณีศึกษาของผู้วิจัยมีระยะห่างจากถนนสายหลัก 1.45 1.15 และ 1.45 ตามลำดับ และห่างจากชายหาดไม่เกิน 450 เมตร

3. สิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่ากลุ่มผู้ให้ข้อมูลกลุ่มอื่น เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สามารถทดแทนข้อจำกัดของทำเลที่ตั้งในด้านสาธารณูปการ ด้วยการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุน โดยทั้ง 3 โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมือนกัน ได้แก่ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย และอ่างจากุซซี่ นอกจากนี้โครงการ ก และ ค ที่เป็นอาคารสูง (มีความสูงอาคารมากกว่า 23 เมตร) จะสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าโครงการ ข. (มีความสูงอาคารน้อยกว่า 23 เมตร) ได้แก่ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น และชานา เป็นต้น ทั้งนี้ ตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการต้องอยู่ชั้นที่ได้รับทัศนียภาพทะเลหรือทิศตะวันตก ซึ่งมองเห็นทัศนียภาพทะเลที่พัทยา โดยผลลัพธ์ดังกล่าว

สอดคล้องกับ นุสรพร นิสบุสย์ (Nutsarabut, 2017) ที่ศึกษาตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งส่งผลต่อมูลค่าโครงการ

4.2 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดบริเวณพัทยา

จากการศึกษาปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารทั้งหมด 4 ตัวแปร (รูปที่ 3) เพื่อวิเคราะห์ข้อเท็จจริงจากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่มและจัดระดับความสำคัญของปัจจัยดังกล่าว พบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับแรก มีดังนี้

1. การรักษาความปลอดภัย

กลุ่มผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุนให้ความสำคัญกับการรักษาความปลอดภัยในระดับมากที่สุด เนื่องจากเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นทั้งนักลงทุนที่มีต่อการบริหารจัดการของโครงการและความเชื่อมั่นของผู้เช่าที่มีผลต่อนักลงทุนหรือโครงการที่ต้องการเช่าพัก โดยลักษณะของการรักษาความปลอดภัยที่นักลงทุนต้องการคือ การรักษาความปลอดภัยที่เป็นมาตรฐานของอาคารชุดทั่วไป ได้แก่ พนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ระบบกล้องวงจรปิดครอบคลุมทั่วถึงทั้งอาคาร (CCTV) ระบบเคย์การ์ดที่คัดแยกกระหว่างบุคคลภายนอกและผู้อยู่อาศัยระหว่างชั้น กลอนประตูดิจิทัล การติดตั้งระบบสปริงเกอร์ และดักจับควันภายในตัวอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ออกแบบกลับให้ความสำคัญกับปัจจัยเหล่านี้ในระดับที่น้อยกว่าผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุน เนื่องจากการซื้อห้องเพื่อลงทุนปล่อยเช่า โดยนักลงทุนไม่ได้

2. บริการทำความสะอาด

กลุ่มนักลงทุนและผู้ออกแบบให้ความสำคัญกับบริการทำความสะอาดในระดับมากที่สุด เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีความถี่ของการทำความสะอาดที่แปรผันตรงกับอัตราการเข้าพักของผู้เช่า ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อบรรยากาศทั้งภายในและภายนอกห้องชุดให้มีสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ แต่ผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญกับปัจจัยเหล่านี้เพียงในระดับมาก และมีการกำหนดบริการทำความสะอาดให้สอดคล้องกับการลงทุนปล่อยเช่า ดังนี้

- กรณีเช่ารายวัน บริการทำความสะอาดทุกวัน
- กรณีเช่ารายสัปดาห์ บริการทำความสะอาดทุกครั้งที่มีการเข้า-ออก
- กรณีเช่ารายเดือน บริการทำความสะอาด 1-2 ครั้งต่อสัปดาห์

ลำดับ	ปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร	กลุ่มผู้พัฒนาโครงการ (%)	กลุ่มนักลงทุน (%)	กลุ่มผู้ออกแบบ (%)	รวม (%)
1	การรักษาความปลอดภัย	86	94	73	84.33
2	บริการทำความสะอาด	73	90	86	83.00
3	บริการดูแลรักษาและซ่อมบำรุง	60	86	82	76.00
4	การบริหารการปล่อยเช่า	67	76	89	77.33

100 - 80.3 อยู่ในระดับมากที่สุด
 80.2 - 60.5 อยู่ในระดับมาก
 60.4 - 40.7 อยู่ในระดับปานกลาง
 40.6 - 20.9 อยู่ในระดับน้อย
 20.8 - 1.00 อยู่ในระดับน้อยที่สุด

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

รูปที่ 3 สรุประดับความสำคัญของปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุนบริเวณพัทยา จากข้อเท็จจริงของผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่ม (Summary of the importance of building resource management factors affecting residential condominium purchase decisions For investment in Pattaya area From the facts of all 3 groups of informants)

ทั้งนี้ จำนวนครั้งที่ทำความสะอาดจะสามารถให้บริการเพิ่มตามความต้องการของผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องเสียค่าบริการเพิ่มเติม

3. การบริหารการปล่อยเช่า

กลุ่มผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุนให้ความสำคัญกับการบริหารการปล่อยเช่าในระดับมาก ซึ่งโครงการส่วนใหญ่จะมีการดูแลชำระค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ค่าไฟ ค่าน้ำ ค่าโทรศัพท์ และจัดหาช่างเพื่อตรวจสอบ ซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดีน่าอยู่อาศัย อีกทั้งอำนวยความสะดวกในการเปิดทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าและทำรายงานบัญชีเกี่ยวกับรายจ่ายต่าง ๆ ของทรัพย์สินให้เจ้าของทราบเป็นระยะ อย่างไรก็ตาม การประกันผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าด้วยวิธีการจ้างบริษัทที่รับบริหารโครงการอาคารชุดเพื่อการปล่อยเช่า (นิติบุคคล) และประสานงานกับนายหน้าเพื่อหาผู้เช่า ถือเป็นตัวเลือกที่โครงการส่วนใหญ่ใช้ ซึ่งรายได้ที่นักลงทุนจะได้จากการปล่อยเช่า นั้นทางโครงการจะหักค่าดำเนินการจากตัวแทนฝ่ายขาย ค่าส่วนกลาง ภาษีโรงเรือน รวมทั้งค่าดูแลรักษาและซ่อมบำรุงห้องชุด

4.3 ปัจจัยด้านการเงินที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดในการลงทุนบริเวณพัทยา

จากการศึกษาปัจจัยด้านการเงินทั้งหมด 15 ตัวแปร (รูปที่ 4) เพื่อวิเคราะห์ข้อเท็จจริงจากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดราคาขายของห้องชุดพักอาศัยภายในโครงการ ได้แก่ กลุ่มผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุน และจัดระดับความสำคัญของปัจจัยดังกล่าวพบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับแรก มีดังนี้

1. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) เป็นค่าที่บ่งบอกถึงผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งหมด ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ของการลงทุนระยะยาว โดยผลตอบแทนดังกล่าวมาจากการขายห้องชุดในช่วงที่มูลค่าของห้องชุดพักอาศัยสูงกว่ามูลค่าห้องชุด ณ วันที่ซื้อ ซึ่งอัตราผลตอบแทนดังกล่าวต้องมากกว่าร้อยละ 10 ทั้งนี้ นักลงทุน A และ C ได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) ร้อยละ 25 และ 20 ตามลำดับ ผลลัพธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับ ซีบีอาร์อี ประเทศไทย (CBRE Thailand, 2016) ที่กล่าวว่าเป้าหมายของการลงทุนเพื่อการปล่อยเช่าจะเน้นการสร้างกระแสเงินสด ควรใช้วิธีการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) เพื่อใช้ในการวางแผนและตัดสินใจลงทุน โดยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) ควรมีค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20-30

2. ราคาต่อตารางเมตร

ราคาต่อตารางเมตรเป็นปัจจัยที่นักลงทุนใช้ประกอบการพิจารณาหาระหว่างราคาห้องชุดและเงินทุนในการลงทุน เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงในการลงทุน ซึ่งผลจากการสัมภาษณ์พบว่านักลงทุนต้องการลงทุนห้องชุดระดับบนที่มีระดับราคาห้องชุดพักอาศัย 4 ล้านบาทขึ้นไป จึงสอดคล้องกับ ซีบีอาร์อี ประเทศไทย (CBRE Thailand, 2016) ที่กล่าวว่า การลงทุนในตลาดบนมีข้อดีที่ตลาดระดับอื่น เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติที่มีกำลังจ่ายค่าเช่าต่อเดือนตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไป โดยชาวต่างชาติจะอยู่ในไทยตั้งแต่ 2-3 ปี และสอดคล้องกับผลการศึกษาของ บัณฑิตเสาวภาภรณ์ (Souvapaporn, 2014) และแสงชัย วุฒิประเสริฐ (Woothiprasert, 2012) ที่พบว่าปัจจัยด้านราคาส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย

ลำดับ	ปัจจัยด้านการเงิน	กลุ่มผู้พัฒนาโครงการ (%)	กลุ่มนักลงทุน (%)	รวม (%)
1	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	100	84	92.00
2	ราคาต่อตารางเมตร	87	90	88.50
3	อัตราผลตอบแทนทางตรง	91	74	82.50
4	การการันตีผลตอบแทน	100	54	77.00
5	จำนวนงวดที่ชำระเงินดาวน์	76	66	71.00
	จำนวนเงินที่ชำระเงินดาวน์	76	66	71.00
	จำนวนงวดที่ผ่อนชำระ	76	66	71.00
	จำนวนเงินที่ผ่อนชำระ	76	66	71.00
6	ค่าตกแต่ง	71	64	67.50
7	ค่าซ่อมบำรุง	55	70	62.50
8	ค่าส่วนกลาง	66	58	62.00
9	เงินกองทุน	62	60	61.00
10	ค่าโอน	56	64	60.00
11	ดอกเบี้ยเงินกู้	42	64	53.00
12	ภาษีโรงเรือน	37	54	45.50

100 - 80.3 อยู่ในระดับมากที่สุด
 80.2 - 60.5 อยู่ในระดับมาก
 60.4 - 40.7 อยู่ในระดับปานกลาง
 40.6 - 20.9 อยู่ในระดับน้อย
 20.8 - 1.00 อยู่ในระดับน้อยที่สุด

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561
รูปที่ 4 สรุประดับความสำคัญของปัจจัยด้านการเงินที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุนบริเวณพัทยา จากข้อเท็จจริงของผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่ม (Summary of the level of financial importance affecting the decision to buy a condominium For investment in Pattaya area From the facts of all 3 groups of informants)

3. อัตราผลตอบแทนทางตรง

ผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญกับอัตราผลตอบแทนทางตรงในระดับมากที่สุด ทำให้ผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่เสนอการประกันผลตอบแทนทางตรงที่สอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยเช่าและสร้างจุดขายของโครงการ อีกทั้งรับบริหารการปล่อยเช่าห้องชุดเพื่อช่วยสนับสนุนนักลงทุนให้เกิดความสะดวกในการปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม กลุ่มนักลงทุนกลับให้ความสำคัญต่อบรรยากาศแวดล้อมเพียงแค่นี้ในระดับมาก เนื่องจากต้องการรายรับที่มากกว่าค่าใช้จ่ายทั้งหมดในแต่ละเดือน เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระ ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสี่ยงในการลงทุนต่ำ โดยนักลงทุนต้องการอัตราผลตอบแทนทางตรงมากกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนทางตรง ณ ปี 2562 ร้อยละ 6.5 ถึง 7.5 ซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวสอดคล้องกับ ซีบีอาร์อี ประเทศไทย (CBRE Thailand, 2016) ที่กล่าวว่าเป้าหมายของการลงทุนเพื่อปล่อยเช่าจะเน้นการสร้างกระแสเงินสด โดยใช้วิธีการคำนวณอัตราผลตอบแทนทางตรง เพื่อใช้ในการวางแผนและตัดสินใจลงทุน โดยอัตราผลตอบแทนทางตรงควรมีค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5-7

4.4 ปัจจัยด้านการลงทุนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดในการลงทุนบริเวณพัทยา

จากการศึกษาปัจจัยด้านการลงทุนทั้งหมด 3 ตัวแปร (รูปที่ 5) เพื่อวิเคราะห์ข้อเท็จจริงจากการสัมภาษณ์กลุ่มผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุนที่มีผลต่อการกำหนดปัจจัยด้านการลงทุนโดยตรง พบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด 3 อันดับแรก มีดังนี้

1. อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง

อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังเป็นค่าที่บ่งบอกถึงความสำเร็จในการลงทุนระยะยาว โดยนักลงทุนต้องการอัตรากำไรส่วนเกินจากการขายห้องชุด (Capital Gain) ที่มากกว่าร้อยละ 10 และอัตราผลตอบแทนทางตรงที่มากกว่าร้อยละ 5 ของราคาห้องชุดพักอาศัย ณ วันที่ซื้อ ทั้งนี้ผลลัพธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับอัศวิน ทิโรกวิชัย (Tirokwichai, 2014) ที่กล่าวว่านักลงทุนต้องการอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มากกว่าร้อยละ 5

2. เงินทุนในการลงทุน

กลุ่มผู้พัฒนาโครงการให้ความสำคัญต่อบรรยากาศแวดล้อมในระดับมากที่สุด เนื่องจากหากเงินทุนที่ไม่สอดคล้องกับราคาห้องชุด จะทำให้นักลงทุนไม่สามารถลงทุนห้องชุด

ลำดับ	ปัจจัยด้านการลงทุน	กลุ่มผู้พัฒนาโครงการ (%)	กลุ่มนักลงทุน (%)	รวม (%)
1	อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง	86	100	93.00
2	เงินทุนในการลงทุน	83	70	76.50
3	ระยะเวลาในการลงทุน	71	70	70.50

100 - 80.3 อยู่ในระดับมากที่สุด
 80.2 - 60.5 อยู่ในระดับมาก
 60.4 - 40.7 อยู่ในระดับปานกลาง
 40.6 - 20.9 อยู่ในระดับน้อย
 20.8 - 1.00 อยู่ในระดับน้อยที่สุด

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

รูปที่ 5 สรุประดับความสำคัญของปัจจัยด้านการลงทุนที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย เพื่อการลงทุนบริเวณพัทยา จากข้อเท็จจริงของผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่ม (Summary of the importance of investment factors affecting the decision to buy a condominium For investment in Pattaya area From the facts of all 3 groups of informants)

ดังกล่าวได้ อีกทั้งเงินทุนในการลงทุนยังเป็นปัจจัยที่กำหนดความเสี่ยงในการลงทุนที่ต่างกัน เช่น การลงทุนด้วยการกู้สถาบันการเงิน หรือการลงทุนด้วยเงินออม เป็นต้น แต่ในส่วนของนักลงทุนกลับให้ความสำคัญของปัจจัยดังกล่าวน้อยกว่า คืออยู่ในระดับมาก เนื่องจากเงินทุนต้องสอดคล้องกับระดับราคาห้องชุดพักอาศัยอยู่แล้ว เพื่อให้ความเสี่ยงในการลงทุนต่ำ ทั้งนี้นักลงทุนส่วนใหญ่ระบุว่า พวกเขาลงทุนในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับบน (Hi-end) ด้วยเงินออมของตนเองทั้งหมด ผลลัพธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับ นิภาพันท์ พูนเสถียรทรัพย์ (Poonsateansup, 2020) ที่กล่าวว่า การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ควรใช้เงินออมของตนเองทั้งหมด เนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ ทำให้นักลงทุนมีโอกาสประสบปัญหาสภาพคล่องในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูง

3. ระยะเวลาในการลงทุน (ระยะการถือครอง)

ระยะเวลาการถือครองขึ้นอยู่กับระดับราคาที่เหมาะสมในการขายห้องชุด ซึ่งนักลงทุนต้องการอัตรากำไรส่วนเกินจากการขายห้องชุดพักอาศัย (Capital Gain) มากกว่าร้อยละ 10 ทั้งนี้ นักลงทุน A ถือครองห้องชุดในระยะเวลา 8 ปี ได้รับอัตรากำไรส่วนเกินจากการขายร้อยละ 25 และนักลงทุน C ถือครองห้องชุดในระยะเวลา 9 ปี ได้รับอัตรากำไรส่วนเกินจากการขายร้อยละ 20

4.5 สรุปการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดในการลงทุนบริเวณพัทยา

ผลจากการวิจัยพบว่ารูปแบบการลงทุนที่ใช้ในการซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยเช่าและขายในภายหลัง (รูปแบบการลงทุนระยะยาว) เป็นการลงทุนด้วยเงินออมของตนเองทั้งหมด โดยระยะเวลาถือครองขึ้นอยู่กับระดับราคาที่เหมาะสม

ซึ่งราคาซื้อขายต่อหน่วย ต้องมีอัตรากำไรส่วนเกินจากการขายห้องชุดมากกว่าร้อยละ 10 นอกจากนี้ยังต้องการอัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าที่มากกว่าร้อยละ 5 ของราคาห้องชุด ณ วันที่ซื้อ

สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนระยะยาวในพัทยา ผู้วิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุด ได้แก่ ทัศนียภาพ ทำเลที่ตั้ง อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และราคาต่อตารางเมตร ตามลำดับ จึงกล่าวได้ว่า ปัจจัยด้านการออกแบบ ปัจจัยด้านการลงทุน และการเงิน เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยของนักลงทุนระยะยาว (ลงทุนเพื่อปล่อยเช่าและขายในภายหลัง) จากมากไปหาน้อยตามลำดับ โดยปัจจัยด้านการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารเป็นปัจจัยที่นักลงทุนใช้ในการพิจารณาประกอบการตัดสินใจซื้อห้องชุดน้อยกว่าปัจจัยอื่น ทั้งนี้ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยมากที่สุด 5 ลำดับแรก มีลักษณะดังแสดงในตารางที่ 4

5. แนวทางการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อในการลงทุนบริเวณพัทยา

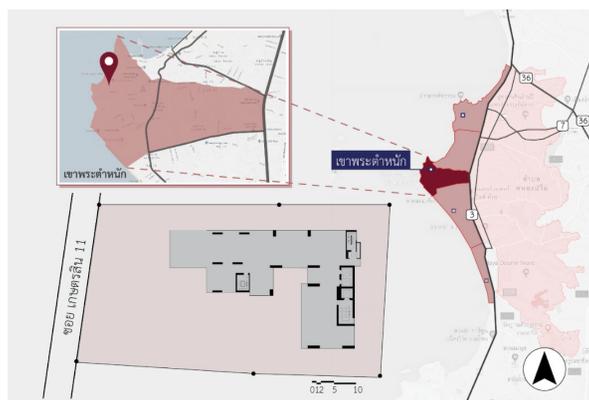
จากการวิเคราะห์ลักษณะของปัจจัยด้านการออกแบบที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยในการลงทุน อีกทั้งจัดระดับความสำคัญของปัจจัยดังกล่าวเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดในการลงทุน ผู้วิจัยจึงเสนอแนวทางการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการลงทุนระยะยาวในบริเวณพัทยา โดยการปรับปรุงโครงการ

ตารางที่ 4 แสดงลักษณะของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนมากที่สุด (Show the characteristics of the factors most influencing the decision to purchase a condominium for investment)

ลำดับ	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดเพื่อการลงทุน	ลักษณะของปัจจัย
1	ทัศนียภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าและมูลค่าห้องชุดพักอาศัยในอนาคตที่สูงกว่าปัจจัยอื่น กล่าวคือทัศนียภาพที่ดีส่งผลต่ออัตราการเข้าพักของผู้เช่าและมูลค่าห้องชุดที่เกิดขึ้นในอนาคต - ทัศนียภาพที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดพักอาศัย เพื่อปล่อยเช่าและขายในภายหลังมากที่สุด คือ ทัศนียภาพทะเล รองลงมา คือ ทัศนียภาพเมืองและสระว่ายน้ำ
2	ทำเลที่ตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าและมูลค่าห้องชุดพักอาศัยในอนาคต อีกทั้งช่วยสนับสนุนคุณภาพชีวิตของผู้เช่า ในกรณีที่อยู่บริเวณที่มีสาธารณูปการที่หลากหลาย - สาธารณูปการที่ส่งผลต่อรูปแบบการลงทุนปล่อยเช่ามากที่สุด ได้แก่ การใกล้แหล่งธรรมชาติ (หาด) ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและโรงแรมตามลำดับ - ทำเลที่ตั้งบริเวณติดถนนและในซอยมีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าห้องชุดที่ไม่ต่างกัน
3	อัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นค่าที่บ่งบอกถึงความสำเร็จในการลงทุนระยะยาว โดยนักลงทุนต้องการอัตรากำไรส่วนเกินจากการขายห้องชุด (Capital Gain) ที่มากกว่าร้อยละ 10 และอัตราผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าที่มากกว่าร้อยละ 5 ของราคาห้องชุดพักอาศัย ณ วันที่ซื้อ
4	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นค่าที่บ่งบอกถึงอัตราผลตอบแทนกลับคืนจากการลงทุนทั้งหมด ซึ่งเป็นเป้าหมายของการลงทุนระยะยาว โดยผลตอบแทนดังกล่าวมาจากการขายห้องชุดในช่วงที่มูลค่าของห้องชุดพักอาศัยสูงกว่ามูลค่าห้องชุด ณ วันที่ซื้อ
5	ราคาต่อตารางเมตร	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นต้นทุนที่นักลงทุนใช้ประกอบการพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างราคาห้องชุดและเงินทุนในการลงทุน เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงในการลงทุน - นักลงทุนต้องการลงทุนห้องชุดระดับบน (Hi-end) ซึ่งมีระดับราคาห้องชุดพักอาศัย 4 ล้านบาทขึ้นไป

ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

กรณีศึกษา ค. ซึ่งเป็นโครงการที่มีทำเลที่ตั้งและทัศนียภาพที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้ง 3 กลุ่ม (ดังรูปที่ 6)



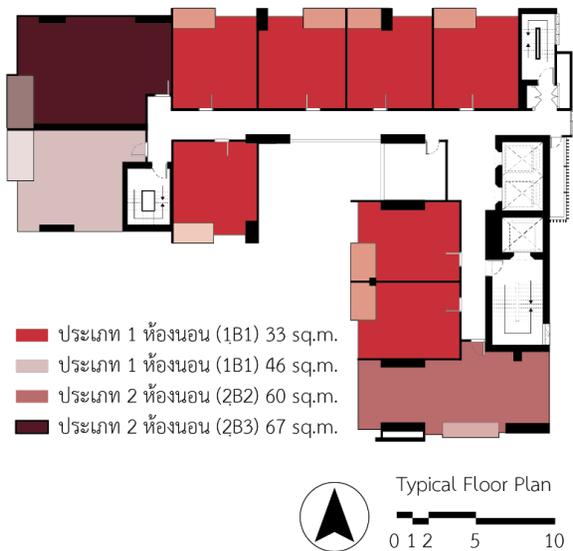
ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

รูปที่ 6 ทำเลที่ตั้งโครงการกรณีศึกษา ค. และแผนผังโครงการ (Project location, case study C. and project layout)

1. จากผลการวิจัยทำให้ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้ ผู้พัฒนาโครงการควรให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่ใกล้กับระบบสาธารณูปการที่หลากหลาย ได้แก่ ชายหาด ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร และโรงแรม ตามลำดับ อีกทั้งคำนึงถึงการได้รับทัศนียภาพทะเล โดยไม่มีสิ่งก่อสร้างบดบัง มากกว่าการเข้าถึงของโครงการ (รูปที่ 6) ซึ่งลักษณะดังกล่าวสอดคล้องกับ Eddie C.C. Hui (Hui, Chau, Pun & Law, 2007) ที่ศึกษาผลกระทบของทัศนียภาพที่ส่งผลต่อราคาทรัพย์สิน และวิภาวี เลิศวงศ์คณากุล (Lertwongkhanakool, 2014) ที่กล่าวว่า ความสวยงามของภูมิทัศน์ ซึ่งมีลักษณะไม่มีสิ่งก่อสร้างบดบังและตั้งอยู่แหล่งธรรมชาติ เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุดสูงกว่าการเข้าถึง

2. ผู้พัฒนาโครงการและผู้ออกแบบควรคำนึงถึงตำแหน่งห้องชุดพักอาศัยที่มีความสอดคล้องกับทิศทางที่ได้รับทัศนียภาพทะเลและรูปแบบห้องชุด (รูปที่ 7) กล่าวคือ

ตำแหน่งห้องชุดพักอาศัยที่ได้รับทัศนียภาพที่ดีที่สุด คือ รูปแบบห้องขนาดใหญ่ (ห้องชุดประเภท 1 และ 2 ห้องนอน) ตำแหน่งที่ได้รับทัศนียภาพรองลงมา คือ รูปแบบห้องขนาดกลาง (ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน) ตำแหน่งที่มีทัศนียภาพดีน้อยที่สุด คือ รูปแบบห้องขนาดเล็ก (ห้องประเภทสตูดิโอ) และตำแหน่งที่ทัศนียภาพไม่ดี คือ บริเวณพื้นที่ของงานระบบต่าง ๆ และทางสัญจรแนวตั้ง (Core) นอกจากนี้รูปแบบห้องชุดพักอาศัยที่ควรให้ความสำคัญมากที่สุด คือ ห้องชุดพักอาศัยประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 30 ถึง 35 และ 46 ถึง 50 ตารางเมตร โดยวัสดุที่ใช้ในการตกแต่งห้องชุดจำเป็นต้องสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มนักลงทุนหลักอย่างชาวจีนที่ต้องการวัสดุอย่างหินและไม้ (Ratpiyasontorn, 2019) ซึ่งเป็นวัสดุระดับกลางขึ้นไปที่มีความหรูหรา คงทน ดูแลรักษาและซ่อมบำรุงง่าย



รูปที่ 7 ลักษณะพื้นที่พักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัยในการลงทุน (Characteristics of residential areas that meet the demand for investment in residential units)

3. ผู้พัฒนาโครงการและผู้ออกแบบควรคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกที่สอดคล้องกับทำเลที่ตั้งของโครงการและตอบสนองต่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย (รูปที่ 8) เช่น กรณีที่โครงการอยู่ใกล้ชายหาด ควรให้ความสำคัญสระว่ายน้ำและฟิตเนสขนาดใหญ่ ตามลำดับ ทั้งนี้ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการควรอยู่ตำแหน่งชั้นและทิศที่สามารถรับทัศนียภาพทะเลได้มากที่สุด ซึ่งผลลัพธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับ นุสรพร นิสบุสย์ (Nutsarabut, 2017) ที่ศึกษาตำแหน่งของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ส่งผลต่อมูลค่าโครงการ

จากที่กล่าวมาข้างต้นเกี่ยวกับแนวทางการออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการลงทุนระยะยาวบริเวณพัทยา ผู้พัฒนาโครงการควรให้ความสำคัญในการคัดเลือกบริษัทผู้ออกแบบที่มีความเชี่ยวชาญในการออกแบบห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุน เนื่องจากผลการวิจัยพบว่าปัจจัยด้านการออกแบบมีความสัมพันธ์มากที่สุดกับการลงทุนเพื่อปล่อยเช่า

6. แนวทางการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อในการลงทุนบริเวณพัทยา

ผู้พัฒนาโครงการควรให้ความสำคัญการรักษาความปลอดภัยที่ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนที่ต้องการลงทุน รวมถึงการคำนึงถึงจำนวนครั้งในการทำความสะอาดที่สอดคล้องกับการปล่อยเช่าที่ต่างกัน อาทิ การเช่ารายวันควรทำความสะอาดทุกวัน การเช่ารายสัปดาห์ควรทำความสะอาดทุกครั้งที่มีผู้เช่าเข้าและออก การเช่ารายเดือนควรกำหนดให้มีการทำความสะอาด 1-2 ครั้งต่อสัปดาห์ นอกจากนี้ผู้พัฒนาโครงการสามารถช่วยสนับสนุนนักลงทุนในการบริการหาผู้เช่า เพื่อรับประกันอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการปล่อยเช่าและส่งเสริมภาพลักษณ์ของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตาม นักลงทุนไม่ได้ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารมากนัก เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีผลต่อเมื่อโครงการได้มีการเปิดให้บริการแล้ว จึงไม่สามารถใช้ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนห้องชุดพักอาศัย

7. กิตติกรรมประกาศ

คณะผู้วิจัยขอขอบคุณทุนสนับสนุนการวิจัยจากกองทุนวิจัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ภายใต้ “ทุนวิจัยทั่วไป” ตามสัญญาเลขที่ TUGG 84/2562 อีกทั้งขอขอบคุณผู้พัฒนาโครงการ นักลงทุน และผู้ออกแบบ ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าในการให้สัมภาษณ์ เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการดำเนินงานวิจัย



ที่มา: ผู้วิจัย, 2561

รูปที่ 8 ลักษณะพื้นที่ส่วนกลางที่ตอบสนองความต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัยในการลงทุน (Characteristics of common areas that meet the needs of buying residential units for investment)

References

- CBRE Thailand. (2016). *Condo investment strategies for maximum return*. Retrieved January 12, 2019 from www.ttopthai.com/view_all.php?ID=11
- Colliers International Thailand. (2018). *Pattaya | Condominium, first half of 2018*. Retrieved May 23, 2019 from https://www.colliers.com/-/media/files/apac/Thailand/market-reports/1h%202018/pattaya-condominium-1h-2018_thai%20new.pdf?la=en-th
- Ddproperty Company Limited (2017). *How the consumer behavior “changes” in each segment of the condo indicate the demand for buying?*. Retrieved May 26, 2019 from <https://www.ddproperty.com/Khao-Asangharimsap-Botkhvam/2017/4/150177/Pharue-tikam-Phuboriphok>
- Estopolis. (2017). *ESTOPOLIS | Fully Furnished and Fully Fitted. The similarities that are different from condos. Choose the type of room that suits you*. Retrieved May 26, 2019 from www.estopolis.com/article/Fully-Furnished-Kap-Fully-Fitted-Lueak-Hong-Baep-Nai-Hai-Trong-Chai-Khun
- Fung, Y., & Lee, W. (2014). Development Of Price Models For Architectural And Environmental Quality For Residential Developments In Hong Kong. *Habitat International*, 44, 186-193. DOI: 10.1016/J.Habitatint.2014.06.004
- Hui, E., 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, 2333–2343.
- Khumpaisal, S. (2007). Project Feasibility study methods for architect. *Asa Crew Journal*, 10:50- 11:50, 100-105.
- Kongcheep, S. (2015). *Condominium market in Pattaya in the first half of 2015*. Retrieved May 26, 2019 from <https://propholic.com/prop-stat/Tarad-Condominium-Nai-Pattaya/>
- Korsiri, V. (2012). *A Study of Factors Determining the Proportion and Details of Public Area of Condominiums in Bangkok* (Master’s Thesis). Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Kulvisut, A. (2004). *Invest in professional real estate*. Bangkok, Thailand: Pimdee Printing House.

- Lertwongkhanakool, W. (2014). *Design and Management Potential Success Factors in the Opinion of Developer of Khaoyai Condominium Project* (Master's Thesis). Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Limjaroensuk, S. (2016). *A Study of the Impact of Condominium Design and Facility Management on User Satisfaction of the Multi-Generational Residents* (Master's Thesis). Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Lophetcharat, S., Surintraboon, C., Wicheanno, N., & Lertprakornchai, P. (1990). *Condominium guide*. Bangkok, Thailand: Pholchai Printing House.
- Maibat. (2018). *Insights! Investment Direction Pattaya Property is one of the most popular destinations in the world*. Retrieved December 4, 2018 from <https://aommoney.com/stories/maibat/Cho-Luek-Tid-Tang-Kan-Long-Thun-Asangha-Muang-Pattaya-Eek-Nueng-Chut-Mai-Yod-Niyom-Tid-Andab-Lok/1656#k75vxthh83>
- Ministry of Tourism and Sports. (2018). *Tourism Statistics*. Retrieved December 8, 2018 from https://www.mots.go.th/old/more_news.php?cid=411&filename=index
- Nutsarabut, N. (2017). *Application of the Pricing Model for Appropriate Pricing in the Development of Luxury Class Condominium Projects in Bangkok* (Master's Thesis). Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Peca, S. P. (2009). *Real estate development and investment: A comprehensive approach*. New Jersey: John Wiley & Sons.
- Peeradetpaisarn, K., & Sapyuenyong, A. (2016). *100 Answers about Condominiums*. Bangkok: Prop2morrow Company Limited, 122-168.
- Pisittakarn, S. (2014). *Physical factor in commons area design of the middle level condominium for generation Y population* (Master's Thesis). Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Poonsateansup, N. (2020). *Make money work through real estate*. Retrieved January 25, 2020 from <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/stories/make-profit-with-property.html>
- Posttoday, (2017). *Condo on Pattaya Beach. Hot! Buy, invest, rent and rise*. Retrieved January 21, 2019 from <https://www.posttoday.com/property/522964>
- Ratpiyasontorn, P. (2019). Interview by P. Pongpisitkul [Tape recording]. Managing Director, MakeAscene Company Limited.
- Sapyuenyong, A. (2018). *Direction of property market in Pattaya*. Retrieved January 10, 2019 from <https://www.dotproperty.co.th/blog/Ta-Lat-Asang-Ha-Nai-Pattaya>
- Souvapaporn, B. (2014). *Factors Affecting Buying of Condominium in Chachoengsao Province* (Master's Thesis). Faculty of Business Administration, Stamford International University, Thailand.
- Terrabkk. (2018). *"Pattaya" a new step towards the eastern 'capital city'*. Retrieved December 4, 2018 from <https://www.terrabkk.com/news/192726/> "Pattaya"-Kao-mai-su-'Muengluang'-Tawan-aok.
- Tirokwichai, A. (2014). *The Relationship Between Marketing Mix Factors and Investors' Decision Making on Buying Condominium in Bangkok* (Master's Thesis). Faculty of Business Administration, Stamford International University, Thailand.
- Top Thai Appraisal co., Ltd. (2010). *Valuation of assets by income method*. Retrieved January 8, 2019 from www.ttopthai.com/viewall.php?ID=11
- Uchuparp, I. (2016). *Factors affecting foreigners decision on buying condominiums in Pattaya city* (Master's Thesis). Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Woothiprasert, S. (2012). *Factors Influencing Buying Decision Making of the Second-hand Housing Investment in Bangkok* (Master's Thesis). Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.