



แบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย

โดย

นายธนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย

โดย

นายธนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2560

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

A LINEAR MODEL FOR FORECASTING RENTAL RATE OF CONDOMINIUM

BY

MR. THANANUN SUWANPHORUNG



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS

FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE

INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT

FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING

THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2017

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายธนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง

เรื่อง

แบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

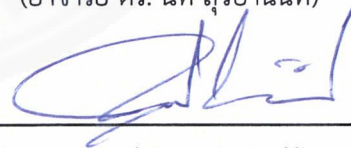
เมื่อ วันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2561

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



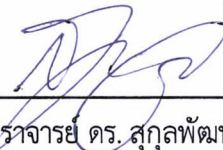
(อาจารย์ ดร. นที สุริยานนท์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย
ชื่อผู้เขียน	นายธนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์
ปีการศึกษา	2560

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครและสร้างแบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยใช้แบบบันทึกข้อมูลในการเก็บรวบรวมปัจจัยจากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baanfinder, Prakard Property และ Knight Frank จากนั้นนำปัจจัยที่ได้ไปสอบถามนักลงทุนที่มีประสบการณ์การลงทุนในห้องชุดพักอาศัยให้เช่า จำนวน 30 ราย เพื่อให้คะแนนความสำคัญของปัจจัย โดยนำผลที่ได้มาหาค่าเฉลี่ย จากนั้นทำการรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ต่าง ๆ ข้างต้นและทำการสร้างแบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยโดยใช้การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุ ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ พื้นที่ห้องชุด เขตที่ตั้ง จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เครื่องใช้ไฟฟ้า ผู้พัฒนาโครงการ ระยะห่างจากสถานีรถไฟ ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ และระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ในงานวิจัยนี้ แบบจำลองเชิงเส้นแบบถดถอยสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร 4 แบบจำลอง ได้แก่ (1) กรุงเทพมหานคร ชั้นใน (2) กรุงเทพมหานครชั้นกลาง (3) กรุงเทพมหานครชั้นนอก และ (4) แบบจำลองกรุงเทพมหานครโดยรวม ได้ถูกวิเคราะห์โดยมีระดับความเชื่อมั่นทางสถิติที่ระดับ .05

คำสำคัญ: แบบจำลองเชิงเส้น, อัตราค่าเช่า, ห้องชุดพักอาศัย

Thesis Title	A LINEAR MODEL FOR FORECASTING RENTAL RATE OF CONDOMINIUM
Author	Mr. Thananun Suwanphorung
Degree	Master of Science
Major Field/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.
Academic Years	2017

ABSTRACT

This research aimed to study the factors that affect the rental rate of condominiums in Bangkok and construct a linear model for forecasting rental rates of condominiums in Bangkok by using a checklist to collect the factors that influence rental condominiums on various websites, including Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baanfinder, Prakard Property, and Knight Frank, and asking 30 investors who have invested in condominiums for rent for their views using a questionnaire in order to find the important factors. The data were collected from the websites and analyzed by Multiple Regression Analysis. It was found that the factors that affect the yield of condominiums for rent in Bangkok comprise unit area, location, number of bedrooms, number of bathrooms, electric appliances, developer, distance to the BTS station, distance to convenience store, and distance to shopping mall. Finally, the regression models used for forecasting the rental rate of condominium in different zones of Bangkok, e.g. (1) Inner Bangkok, (2) Middle Bangkok, (3) Outer Bangkok, and (4) Overall Bangkok, were proposed at 0.05 statistical significance.

Key Words: Linear Regression Model, Rental Rate, Condominium

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ดร. นที สุรียานนท์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ให้ความกรุณาเป็นอย่างสูงในการแนะนำแนวทางและให้คำปรึกษาต่าง ๆ จนการวิจัยในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี อีกทั้งยังได้อุทิศเวลาในการตรวจวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์ ในการนี้ ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่สละเวลาในการให้สัมภาษณ์เพื่อคัดกรองตัวแปรซึ่งเป็นประโยชน์อย่างมากต่อการวิจัยในครั้งนี้

นอกจากนี้ ผู้วิจัยต้องขอกราบขอบพระคุณคณะอาจารย์สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และวิทยาการพิเศษทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดองค์ความรู้ที่มีประโยชน์และแบ่งปันประสบการณ์ต่าง ๆ ที่มีคุณค่าแก่ผู้วิจัย รวมถึงขอขอบคุณเจ้าหน้าที่สาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ช่วยประสานงานและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงเพื่อนร่วมรุ่น MIRED9 ทุกคน ที่มอบมิตรภาพที่ดีและให้ความช่วยเหลือเกื้อกูลกัน ซึ่งล้วนสนับสนุนให้ผู้วิจัยสำเร็จการศึกษาได้อย่างราบรื่น สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดามารดาและขอขอบคุณทุกกำลังใจจากครอบครัวที่เป็นพลังสำคัญที่ช่วยผลักดันให้ผู้วิจัยประสบความสำเร็จมาจนถึงทุกวันนี้

ผู้วิจัยขอมอบคุณความดีอันบังเกิดจากประโยชน์ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้แก่บุคคลที่ได้กล่าวถึงทั้งหมด และหากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้เพื่อปรับปรุงแก้ไขต่อไป

นายชนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง

(4)

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(3)
สารบัญตาราง	(6)
สารบัญภาพ	(8)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	3
1.4 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย	5
1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
1.7 นิยามศัพท์	8
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 การลงทุนในห้องชุดพักอาศัยให้เช่า	9
2.2 ปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนของห้องชุดพักอาศัย	12
2.3 การวิเคราะห์การถดถอย	15
2.4 สรุปการทบทวนวรรณกรรม	18

	(5)
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	20
3.1 การคัดเลือกผู้ให้ข้อมูล	20
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล	20
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล	21
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	22
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล	23
4.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร	23
4.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร	26
4.3 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร	32
4.4 การอภิปรายผล	57
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	60
5.1 สรุปผลการวิจัย	60
5.2 ข้อจำกัดในการวิจัย	62
5.3 ข้อเสนอแนะ	62
รายการอ้างอิง	64
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก การหาค่าดัชนีความสอดคล้องของข้อคำถาม (IOC)	67
ภาคผนวก ข แบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญ	71
ประวัติผู้เขียน	73

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 ประเภทของอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามระดับราคาขาย	4
2.1 ตัวแปรในการศึกษา	18
4.1 ปัจจัยของห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานครที่รวบรวมได้จากเว็บไซต์	23
4.2 ผลการประเมินความสำคัญของปัจจัยโดยผู้เชี่ยวชาญ	25
4.3 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร	27
4.4 เกณฑ์การแปลค่าข้อมูลที่ได้จากเว็บไซต์	32
4.5 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน	35
4.6 Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน	37
4.7 ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน	38
4.8 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	41
4.9 Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	42
4.10 ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	43
4.11 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	46
4.12 Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	47
4.13 ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	48
4.14 ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	50

4.15 Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	52
4.16 ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	53
4.17 ผลการทดสอบความแตกต่างของค่ากลางของสองประชากรไม่อิสระ (Paired T-Test)	56
4.18 สรุปปัจจัยที่มีผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในแต่ละเขตพื้นที่ตั้ง	57



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ ปี 2550 – 2558	1
1.2 แผนที่กรุงเทพมหานคร	4
1.3 ขั้นตอนการวิจัย	6
1.4 กรอบแนวคิดการวิจัย	7

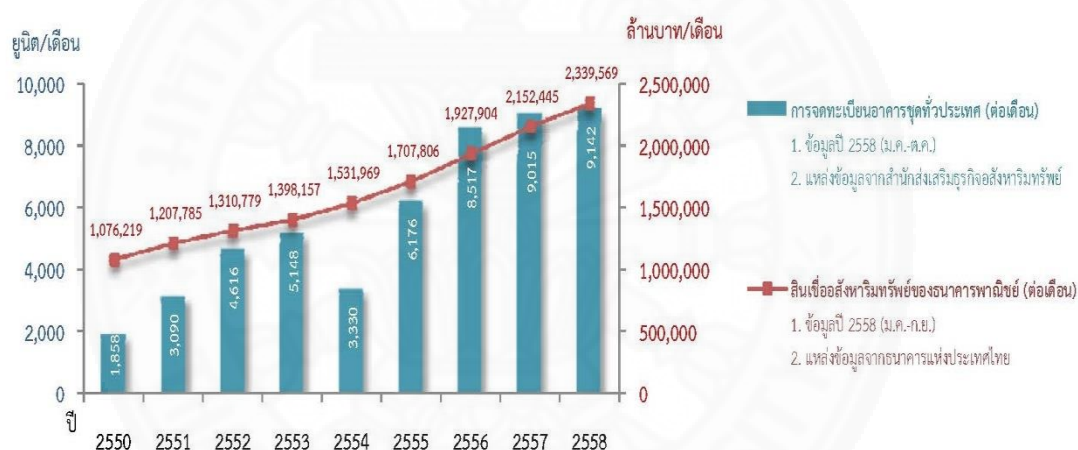


บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ห้องชุดพักอาศัย (condominium) เป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมอย่างมาก เพราะเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยเฉพาะใน กรุงเทพมหานคร ความนิยมที่แพร่หลายนี้เริ่มปรากฏให้เห็นอย่างเด่นชัดหลังเกิดวิกฤตการณ์น้ำท่วม ในปี พ.ศ. 2554 ดังแสดงในภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ ปี 2550 – 2558. จาก *ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*, โดย กองข้อมูลธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2560, http://www.dbd.go.th/download/document_file/Statistic/2558/T26_201511.pdf

นอกจากห้องชุดพักอาศัยจะได้รับความนิยมในการซื้อเพื่ออยู่อาศัยแล้ว ยังได้รับความนิยมในการซื้อเพื่อการลงทุนด้วย โดยถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทางตรง คือ การได้มาซึ่งสิทธิในการครอบครองโดยคาดหวังผลกำไรจากราคาที่สูงขึ้นหรือรายได้ในรูปแบบของค่าเช่าในแต่ละเดือน ห้องชุดพักอาศัยจึงจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพคล่องค่อนข้างสูง คือ สามารถนำมาปล่อยเช่าและขายต่อได้ง่ายกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เป็นผลมาจากความต้องการทั้งจากชาวไทยและชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ประกอบกับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศ รวมถึงความผันผวนของตลาดสินทรัพย์การลงทุนประเภทต่าง ๆ ทำให้นักลงทุนจำนวนมากเริ่มให้ความสนใจกับสินทรัพย์แท้จริงที่มีความมั่นคง เพื่อกระจายการลงทุนและลดความเสี่ยง อสังหาริมทรัพย์จึงเป็นทางเลือกหนึ่งในการกระจายการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงที่ดี เหมาะอย่างยิ่งกับการลงทุน เพราะเป็นสินทรัพย์ที่มีความมั่นคงสูง ความเสี่ยงต่ำ นอกจากนี้ ยังสามารถคุ้มครองเจ้าของจากเงินเฟ้อได้ค่อนข้างดี เพราะเมื่อราคาสินค้าและค่าครองชีพปรับสูงขึ้น อสังหาริมทรัพย์จะปรับราคาสูงขึ้นตาม (อนุชา กุลวิสุทธิ, 2555)

การซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อปล่อยเช่า กลายเป็นการลงทุนที่เป็นที่นิยมในปัจจุบัน เนื่องจากนักลงทุนเล็งเห็นผลตอบแทนที่จะได้รับ ทั้งในรูปของผลตอบแทนจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นตามกาลเวลา มีความเสี่ยงต่ำ มีรายได้จากค่าเช่าเข้ามาสม่ำเสมอ (passive income) การให้เช่าแบบรายเดือนเป็นรูปแบบการให้เช่าห้องชุดพักอาศัยที่นักลงทุนให้ความสำคัญ โดยผลตอบแทน (yield) จากการให้เช่าห้องชุดพักอาศัย โดยทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 3-5 ต่อปี (บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด, 2559) กอปรกับการลงทุนในห้องชุดพักอาศัยสามารถลงทุนที่ละยูนิตได้ ทำให้นักลงทุนสามารถจำกัดวงเงินลงทุนได้ชัดเจนและง่ายต่อการลงทุน นอกจากนี้ การลงทุนในห้องชุดพักอาศัยเพื่อเก็งกำไรหรือให้เช่ายังเป็นสิ่งที่มีความยุ่งยากน้อยกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น และยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากภาครัฐ โดยผู้ที่ยืมซื้อห้องชุดพักอาศัยมีสิทธิในการนำดอกเบี้ยผ่อนชำระที่ต้องจ่ายในแต่ละปีมาหักเป็นค่าลดหย่อนในการคำนวณภาษีได้สูงถึง 100,000 บาท และผู้ขายห้องชุดพักอาศัยเก่าเพื่อซื้อห้องชุดพักอาศัยใหม่มีสิทธิขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและค่าอากรได้ทั้งจำนวน (อนุชา กุลวิสุทธิ, 2555)

จากรายงานการวิจัยอาคารชุดพักอาศัย พ.ศ. 2556 (ฐานเศรษฐกิจ, 2556, อ้างถึงใน อัมมา ตีโลกวิชัย, 2557, น. 3) พบว่าทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นปัจจัยสำคัญในอันดับต้นที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญ ดังนั้น การลงทุนในเขตเมืองที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าจึงส่งผลให้หาผู้เช่าได้ง่ายและได้รับค่าเช่าที่ดีด้วย อัตราผลตอบแทน (yield) ต่อปี ก็จะอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารในปัจจุบัน และเมื่อต้องการถอนเงินลงทุนคืนก็มีความคล่องตัวสูงในการขายต่อเพื่อทำกำไร หากอาคารชุดพักอาศัยตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีความต้องการสูง โอกาสในการเพิ่มค่า (growth value) ก็จะมีสูงขึ้นไป ส่งผลให้มูลค่าของอาคารชุดพักอาศัยสูงขึ้นตามกาลเวลา จากการสำรวจอัตราห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในตลาดพื้นที่กรุงเทพมหานคร เดือนมิถุนายน 2556 พบว่ามีจำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่ามากกว่า 6,100 ยูนิต จำนวนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าโดยรวมเติบโตสูงขึ้นจากปี 2555 ถึงร้อยละ 12 แสดงให้เห็นว่าห้องชุด พักอาศัยให้เช่ายังคงมีความต้องการจากนักลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มผู้เช่าอีกด้วย

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่ผ่านมาส่วนใหญ่จะทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย ซึ่งในปัจจุบันงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับการพัฒนาห้องชุดพักอาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการของนักลงทุนโดยตรงยังไม่เป็นที่แพร่หลาย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เพื่อนำไปเป็นข้อมูลในการสร้างแบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย อันจะเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนที่สนใจลงทุนปล่อยเช่าห้องชุดพักอาศัยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อสร้างแบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ผู้วิจัยทำการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เพื่อนำไปสู่การสร้างแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย โดยมีขอบเขตของการวิจัย ดังนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้วิจัยทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนการเช่า ได้แก่ เขตพื้นที่ตั้งโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ พื้นที่ห้องชุดพักอาศัย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในห้องชุดพักอาศัย การตกแต่งภายในห้องชุดพักอาศัย ระบบการรักษาความปลอดภัย และระยะห่างจากสถานที่ต่าง ๆ

1.3.2 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย อาทิ Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baan Finder, Prakard Property, Knight Frank เป็นต้น โดยเลือกทำการ ศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าเฉพาะเกรด A เกรด B และเกรด C เท่านั้น เนื่องจากตลาดห้องชุดพักอาศัย ระดับซูเปอร์พรีเมียมและระดับพรีเมียมในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนอุปทานห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครทั้งหมด และเนื่องจากผู้ซื้อในตลาดนี้ ส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์ในการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง (Knight Frank, 2016)

ตารางที่ 1.1

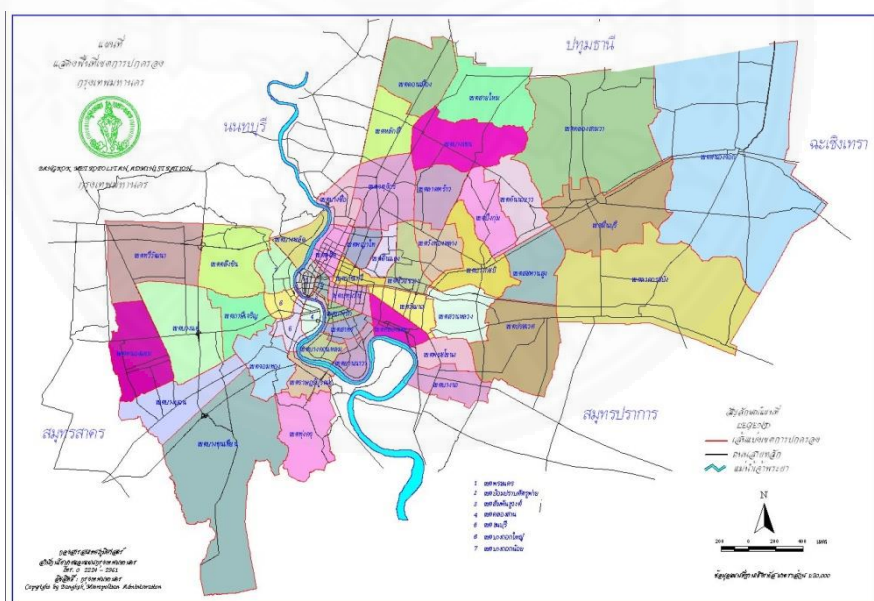
ประเภทของอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามระดับราคาขาย

ประเภท	ราคา (บาทต่อตารางเมตร)
ซูเปอร์ไพล์ม	สูงกว่า 280,000
ไพล์ม	200,001 – 280,000
เกรด A	150,000 – 200,000
เกรด B	80,000 – 149,999
เกรด C	ต่ำกว่า 80,000

ที่มา : <http://thailand-property-news.knightfrank.co.th>, ปรับปรุงโดยผู้วิจัย, 2560.

1.3.3 ขอบเขตด้านพื้นที่ที่ทำการศึกษ

ผู้วิจัยทำการกำหนดให้กรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่ที่ทำการศึกษา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ตลาดของอาคารชุดพักอาศัยมีการเติบโตอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มการเติบโตเพิ่มขึ้นทุกปี



ภาพที่ 1.2 แผนที่กรุงเทพมหานคร. จาก แผนที่แสดงพื้นที่เขตการปกครองกรุงเทพมหานคร ภาพรวม 50 เขต, โดย กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ สำนักนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร, 2560.

1.3.4 ขอบเขตด้านระยะเวลาในการศึกษา

ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่า จากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย อาทิ Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baan Finder, Prakard Property, Knight Frank เป็นต้น ระหว่างวันที่ 1 – 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

1.4 ขั้นตอนการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยทำการศึกษาทบทวนวรรณกรรมต่าง ๆ และเก็บรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ โดยมีขั้นตอนการศึกษาซึ่งแสดงได้ดังภาพที่ 1.2 ดังนี้

1.4.1 ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรวบรวมตัวแปรปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนการเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร และการสร้างแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่า

1.4.2 กำหนดขอบเขตของการวิจัยและระเบียบวิธีวิจัย

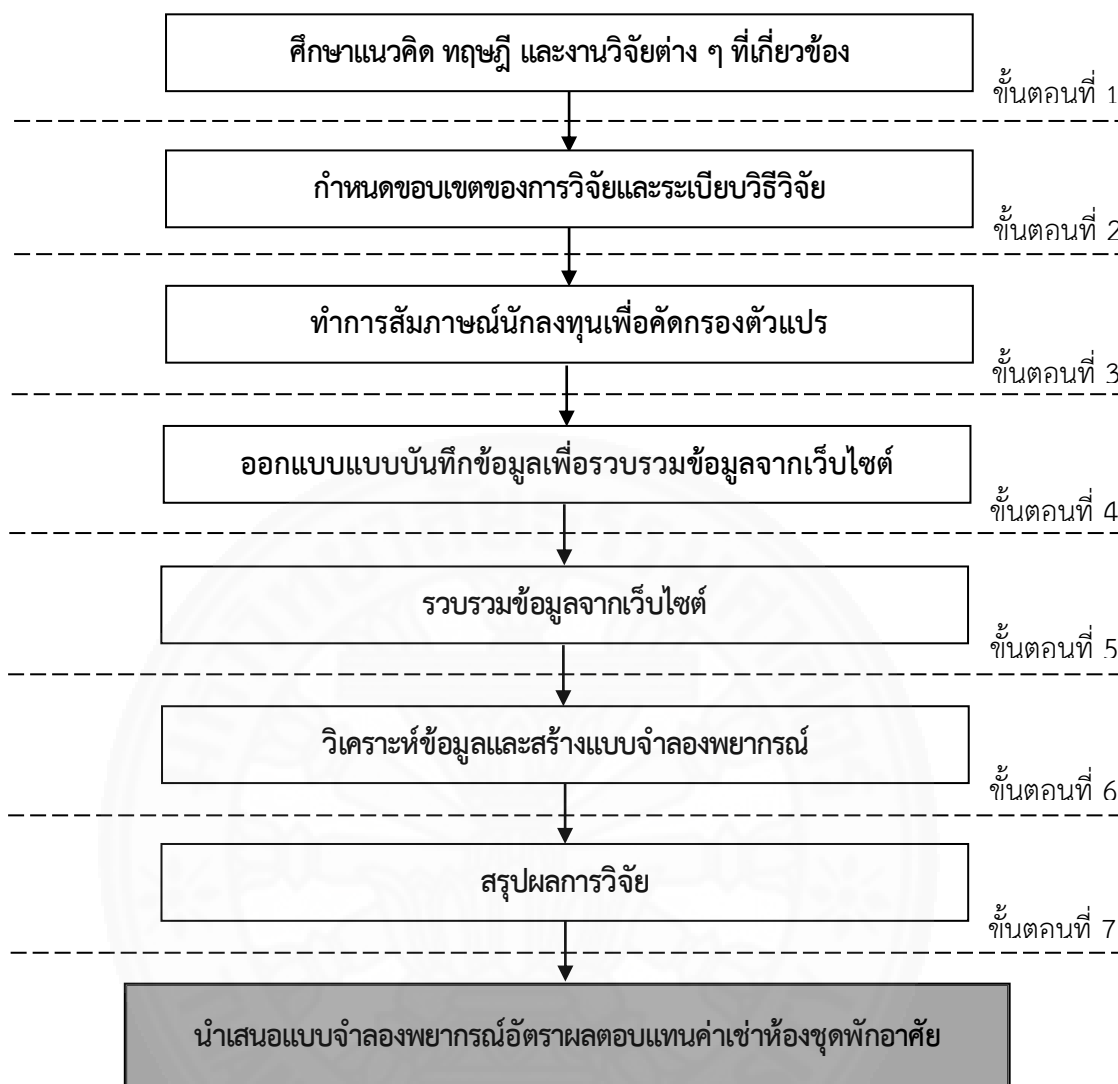
1.4.3 สัมภาษณ์นักลงทุนเพื่อคัดกรองปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับอัตราผลตอบแทนในระดับต่ำออกและหาเกณฑ์ในการแบ่งสมการพยากรณ์

1.4.4 ทำการออกแบบแบบบันทึกข้อมูลเพื่อรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์

1.4.5 ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนการเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครจากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย

1.4.6 ทำการวิเคราะห์ข้อมูลและสร้างแบบจำลองพยากรณ์

1.4.7 สรุปผลการวิจัยเพื่อนำเสนอแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าที่ได้จากการวิจัย



ภาพที่ 1.3 ขั้นตอนการวิจัย, โดย ผู้วิจัย, 2560.

1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยทำการศึกษาดัชนีตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังแสดงในภาพที่ 1.4



ภาพที่ 1.4 กรอบแนวคิดการวิจัย, โดย ผู้วิจัย, 2560.

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 นักลงทุนทราบปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

1.6.2 นักลงทุนทราบสมการพยากรณ์ค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยที่เหมาะสม ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนได้

1.6.3 ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสามารถนำผลการศึกษาไปใช้วางแผนการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงการให้บริการที่มีความสอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุน นำไปสู่การเพิ่มโอกาสในการขายและสร้างผลกำไรให้มากขึ้น

1.7 นิยามศัพท์

1.7.1 แบบจำลองพยากรณ์ หมายถึง ฟังก์ชันในการหาความสัมพันธ์ระหว่างอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่ากับปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

1.7.2 อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่า (rental yield) หมายถึง ผลตอบแทนที่นักลงทุนจะได้รับจากการให้เช่าห้องชุดพักอาศัยตลอดระยะเวลา 1 ปี ซึ่งคำนวณได้จากสัดส่วนระหว่างค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปีกับราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์

1.7.3 ห้องชุดพักอาศัยให้เช่า หมายถึง ห้องชุดที่เจ้าของห้องชุดมีส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และส่วนที่เป็นส่วนกลางที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ซึ่งผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในห้องชุดในช่วงระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าแก่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเฉพาะห้องชุดพักอาศัยให้เช่าเกรด A เกรด B และเกรด C เท่านั้น

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิจัย เรื่อง แบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- 2.1 การลงทุนในห้องชุดพักอาศัยให้เช่า
- 2.2 ปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนของห้องชุดพักอาศัย
- 2.3 การวิเคราะห์ความถดถอย
- 2.4 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

2.1 การลงทุนในห้องชุดพักอาศัยให้เช่า

2.1.1 ความหมายและประเภทของการลงทุน

การลงทุน (investment) หมายถึง การกักเงินไว้จำนวนหนึ่งในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับในอนาคตซึ่งจะชดเชยให้แก่ผู้กักเงิน โดยกระแสเงินสดรับควรคุ้มกับอัตราเงินเพื่อและความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นกับกระแสเงินสดรับในอนาคต การลงทุนแบ่งเป็นประเภทใหญ่ได้ 3 ประเภท (จิริตัน สังข์แก้ว, 2544) ดังนี้

(1) การลงทุนเพื่อการบริโภค (consumer investment) เป็นเรื่องเกี่ยวกับซื้อขายสินค้าประเภทถาวร (durable goods) การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้หวังกำไรในรูปตัวเงิน แต่ผู้ลงทุนคาดหวังความพอใจในการใช้ทรัพย์สินเหล่านั้น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งในกรณีที่อยู่สงค์ (demand) ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (supply) ทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองไว้สูงขึ้น หากขายไปจะได้กำไรซึ่งถือว่าเป็นเพียงผลตอบแทน

(2) การลงทุนในธุรกิจ (business or economic investment) เป็นการซื้อสินทรัพย์ประกอบธุรกิจเพื่อหารายได้ โดยคาดหวังว่ารายได้ที่เกิดขึ้นเพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุนเป้าหมาย ในการลงทุนของธุรกิจ คือ กำไร ซึ่งเป็นตัวดึงดูดให้ผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน ทั้งการนำเงินออมที่สะสมไว้ (accumulated fund) และ/หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (bank credit) มาลงทุนเพื่อสร้างหรือจัดหาสินทรัพย์ประเภททุน ได้แก่ เครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง โรงงาน เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการผลิตสินค้าและบริการ เพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยมุ่งหวังกำไรจากการลงทุนเป็นผลตอบแทน

(3) การลงทุนในหลักทรัพย์ (financial or securities investment) เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ในรูปของหลักทรัพย์ (securities) เช่น พันธบัตร (bond) หุ้นกู้หรือหุ้นทุน (stock) เป็นต้น เป็นการลงทุนทางอ้อมซึ่งแตกต่างจากการลงทุนของธุรกิจ ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยหรือเงินปันผล นอกจากนี้ ผู้ลงทุนอาจได้รับผลตอบแทนในอีกลักษณะหนึ่ง คือ กำไรจากการขายหลักทรัพย์ (capital gain) หรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์ (capital loss) โดยอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนเรียกว่า yield ซึ่งหมายถึง อัตราดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุน รวมถึงกำไร/ขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดจากการขายหลักทรัพย์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความเสี่ยง (risk) ของหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยปกติผู้ลงทุนจะเลือกการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด ณ ระดับความเสี่ยงหนึ่ง

2.1.2 จุดมุ่งหมายในการลงทุน (จิริตัน สังก์แก้ว, 2544)

(1) ความปลอดภัยของเงินลงทุน (security of principal) หมายถึง การรักษาเงินลงทุนเริ่มแรกให้คงไว้ รวมถึงป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากอำนาจซื้อที่ลดลงจากภาวะเงินเฟ้อด้วย

(2) เสถียรภาพของรายได้ (stability of income) ผู้ลงทุนมักจะลงเงินในหลักทรัพย์ที่ให้รายได้สม่ำเสมอ ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ลงทุนสามารถวางแผนการใช้เงินทุนได้ว่าจะนำรายได้นี้ไปใช้เพื่อการบริโภคหรือเพื่อลงทุนใหม่ต่อไป นอกจากนี้ ดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่ได้รับเป็นประจำย่อมมีค่ามากกว่าดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่สัญญาว่าจะให้ในอนาคต

(3) ความงอกเงยของเงินลงทุน (capital growth) ผู้ลงทุนมักจะตั้งจุดมุ่งหมายไว้ว่า พยายามจัดการให้เงินทุนเพิ่มพูนขึ้น เพื่อปรับฐานะของผู้ลงทุนในระยะยาวให้ดีขึ้น รักษาอำนาจซื้อให้คงไว้ และการจัดการคล่องตัวขึ้น

(4) ความคล่องตัวในการซื้อขาย (marketability) หมายถึง หลักทรัพย์ที่สามารถซื้อหรือขายได้ง่ายและรวดเร็ว ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับราคา ขนาดของตลาดหลักทรัพย์ที่หุ้นนั้นจดทะเบียน ขนาดของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ จำนวนผู้ถือหุ้น และความสนใจที่ประชาชนทั่วไปมีต่อหุ้นตัวนี้

(5) ความสามารถในการเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที (liquidity) หลักทรัพย์ที่ลงทุนมีสภาพคล่องสูง ความสามารถในการทำกำไร (profitability) ย่อมลดลง ผู้ลงทุนต้องการลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องหรือหลักทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับเงินสด เพราะหวังไว้ว่าหากโอกาสลงทุนที่น่าดึงดูดใจมาถึง จะมีเงินพร้อมที่จะลงทุนได้ทันที

(6) การกระจายเงินลงทุน (diversifications) วัตถุประสงค์เพื่อต้องการกระจายความเสี่ยงและการกระจายความเสี่ยงลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งสามารถทำได้ 4 วิธี คือ ลงทุนผสมระหว่างหลักทรัพย์ที่มีหลักประกันในเงินลงทุนและมีรายได้จากการลงทุนแน่นอนกับหลักทรัพย์ที่มีรายได้และราคาเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะธุรกิจ ลงทุนในหลักทรัพย์หลายอย่างปนกันไป ลงทุนในหลักทรัพย์ของธุรกิจที่มีความแตกต่างทางภูมิศาสตร์ เพื่อลดความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และลงทุน

ในหลักทรัพย์ของธุรกิจที่มีลักษณะการผลิตที่ต่างกันแบบแนวตั้ง (vertical) หรือแบบตามระยะเวลา (horizontal) ถ้าเป็นแบบแนวตั้ง หมายถึง การลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ตั้งแต่วัตถุดิบในजनสินค้าสำเร็จรูป ถ้าเป็นแบบตามระยะเวลา หมายถึง การลงทุนในกิจการที่ประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกัน

(7) ความพอใจในด้านภาษี (favorable tax status) ฐานะการจ่ายภาษีของผู้ลงทุนเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ผู้บริหารเงินลงทุนต้องให้ความสนใจ ควรรักษารายได้และกำไรจากการขายหลักทรัพย์ (capital gain) ให้ได้มากที่สุด การจ่ายภาษีในอัตราก้าวหน้าจากเงินได้พึงประเมิน ทำให้ยากแก่การรักษาจำนวนรายได้นั้นไว้ ผู้ลงทุนอาจเลี่ยงการเสียภาษีเงินได้จากเงินได้พึงประเมินดังกล่าว โดยลงทุนในพันธบัตรที่ได้รับการยกเว้นภาษีหรือซื้อหลักทรัพย์ที่ไม่มีการจ่ายเงินปันผลในขณะนั้น แต่จะได้ในรูปกำไรจากการขายหลักทรัพย์ในอนาคต

2.1.3 กระบวนการลงทุนห้องชุดพักอาศัย

2.1.3.1 ปัจจัยที่ควรพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุนในห้องชุดพักอาศัยเพื่อปล่อยเช่า บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (2559) ได้เสนอว่าในการตัดสินใจลงทุนในห้องชุดพักอาศัยเพื่อปล่อยเช่า ควรพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ (1) ทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ผู้เช่าส่วนใหญ่มักชอบอยู่อาศัยในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า อยู่ใกล้ถนนสายหลัก เป็นต้น (2) อัตราการเข้าพักอาศัยสูง หากโครงการนั้นมีจำนวนผู้พักอาศัยมากกว่าร้อยละ 70 แสดงว่าเป็นที่ต้องการพักอาศัยอย่างมาก ทำให้มีโอกาสการปล่อยเช่าได้ง่ายมากกว่าโครงการที่มีคนอยู่อาศัยน้อย (3) จำนวนยูนิตไม่มาก เป็นผลต่อจำนวนผู้เช่าเช่นกัน เนื่องจากอาคารที่มีจำนวนยูนิตมาก จะมีห้องเช่าที่ปล่อยเช่าสู่ตลาดมาก ทำให้มีการแข่งขันเรื่องราคาเช่ามากกว่าอาคารที่มีจำนวนยูนิตน้อย แต่อย่างไรก็ตาม หากโครงการนั้นอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีและมีอัตราเข้าพักอาศัยสูง จำนวนยูนิตก็เป็นปัจจัยที่รองลงมา และ (4) ตำแหน่งห้อง การซื้อห้องชุดพักอาศัยด้วยต้นทุนที่ต่ำจะทำให้ได้เปรียบเรื่องของกำไรจากการปล่อยเช่า (rental yield) การเลือกตำแหน่งห้องก็มีผลต่อราคา ห้องชั้นสูงอาจจะทำให้ต้นทุนสูงตามได้ด้วย เพราะราคาขายแพงกว่าชั้นที่ต่ำลงมา ผู้เช่าบางคนต้องการเช่าห้องที่อยู่ชั้นล่าง ๆ เพราะรู้สึกปลอดภัย ในขณะที่ผู้เช่าบางคนต้องการเช่าห้องที่อยู่ชั้นบน เพราะได้สัมผัสทัศนียภาพที่โล่ง ดังนั้น หากพิจารณากำไรที่ได้จากการลงทุนการลงทุนในห้องชุดพักอาศัย ก็ทำให้ประหยัดต้นทุนได้

2.1.3.2 ช่องทางการค้นหาข้อมูลห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุน (บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ มีเดีย จำกัด, 2560)

(1) สืบค้นโดยตรงกับเจ้าของ โดยการสำรวจด้วยตัวเองในพื้นที่ใกล้เคียง หรือพื้นที่ที่คุ้นเคยหรือใช้วิธีหาจากโฆษณาตามสิ่งพิมพ์ ประกาศตามเว็บไซต์ต่าง ๆ แล้วจึงลงสำรวจพื้นที่จริง นอกจากจะสะดวกในการหาข้อมูลแล้ว ยังทำให้เข้าใจทำเลนั้นอย่างแท้จริง ข้อดีของช่องทางนี้คือ ไม่ต้องเสียค่าคอมมิชชั่น สามารถต่อรองราคา/ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ได้

เต็มที่ ส่วนข้อเสียของช่องทางนี้ คือ ต้องดำเนินการด้านเอกสารทุกอย่างด้วยตนเอง ซึ่งจะยุ่งยากมาก ในกรณีที่ติดปัญหาต่าง ๆ อาทิ เป็นมรดกร่วมของเจ้าของหลายคน มีคนเช่าเดิมอยู่และไม่ยอมย้ายออก คนขายไม่ใช่เจ้าของตัวจริง เป็นต้น

(2) บริษัทตัวแทนนายหน้า เป็นอีกชั้นของการลงทุนในห้องชุดพักอาศัย เพราะมีให้เลือกหลากหลายทำเลที่ตั้ง เป็นช่องทางที่มีความสะดวก ทั้งนี้ ห้องชุดพักอาศัยที่นำมาขายผ่านตัวแทนนายหน้าส่วนใหญ่จะถูกคัดกรองมาในระดับหนึ่งแล้ว เมื่อสนใจห้องชุดก็สามารถให้ตัวแทนนายหน้าเป็นผู้ประสานงานกับเจ้าของได้สะดวกกว่า ข้อดีของช่องทางนี้ คือ สะดวกในการหาห้องชุดพักอาศัยในการลงทุน มีให้เลือกหลากหลาย สะดวกในการดำเนินการ ไม่ยุ่งยากในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ส่วนข้อเสียของช่องทางนี้ คือ ส่วนลดต่าง ๆ อาจจะไม่ไ้มาก และมีค่าคอมมิชชั่น

(3) หนี้พีเอของสถาบันการเงิน (non-performing assets) หรือทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน เป็นอีกหนึ่งช่องทางหนึ่งสำหรับนักลงทุนห้องชุดพักอาศัย เพราะนอกจากจะมีอสังหาริมทรัพย์ให้เลือกหลากหลายแล้ว ยังเป็นช่องทางที่มีต้นทุนต่ำกว่าจากช่องทางกรมบังคับคดี เป็นช่องทางที่มีโอกาสจะได้ของดีราคาถูก แต่ก็ต้องใช้เวลาในการค้นหา ข้อดีของช่องทางนี้ คือ มีโอกาสได้ของดีราคาถูก มีทางเลือกหลากหลาย และถ้าเป็นหนี้พีเอของธนาคาร ส่วนใหญ่จะมีข้อเสนอพิเศษในส่วนของสินเชื่อด้วย ส่วนข้อเสียของช่องทางนี้ คือ ทรัพย์สินที่มีให้เลือกอาจจะมีจำนวนมากจนเลือกยากและสภาพอาจจะทรุดโทรมกว่าที่ขายโดยเจ้าของบ้านโดยตรงหรือบริษัทนายหน้า

(4) การประมูลจากกรมบังคับคดี เป็นช่องทางที่ถือว่าน่าสนใจพอสมควร เพราะเป็นช่องทางที่มีโอกาสได้ต้นทุนดีกว่าทุกช่องทาง มีโอกาสที่จะได้ราคาเริ่มต้นต่ำกว่าราคาตลาดถึงร้อยละ 30-50 แต่เหมาะกับนักลงทุนที่อยู่ในแวดวงนี้มานาน เนื่องจากมีขั้นตอนในการได้มาที่ค่อนข้างยุ่งยาก ข้อดีของช่องทางนี้ คือ มีโอกาสได้ทรัพย์สินดีในราคาถูก ส่วนข้อเสียของช่องทางนี้ คือ การแข่งขันสูงโดยเฉพาะทรัพย์สินที่ดี สภาพทรัพย์สินค่อนข้างทรุดโทรม และหากยังมีผู้ที่อยู่อาศัยในห้องชุดนั้นจะต้องเสียเวลาในการฟ้องขับไล่

2.2 ปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนของห้องชุดพักอาศัย

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในด้านผลิตภัณฑ์เท่านั้น ซึ่งจากการศึกษางานวิจัยในอดีต พบว่า ได้มีศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครของประชากรในกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาปัจจัยด้านประชากรศาสตร์และปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในกรุงเทพมหานคร โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่เคยซื้อคอนโดมิเนียม

ในกรุงเทพมหานคร จำนวน 390 ราย ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีความสำคัญมากที่สุดต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ปัจจัยด้านราคาและปัจจัยด้านสถานที่ ส่วนปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครของกลุ่มตัวอย่างมีเพียงรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเท่านั้น (เจริญจิตต์ ผงงวิริยาทร, 2559)

นอกจากนี้ ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) ยังได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อศึกษาพฤติกรรมการเลือกเช่าห้องพัก ส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก และความสัมพันธ์ของปัจจัยทางประชากรศาสตร์ด้านรายได้ที่ส่งผลต่อการเลือกเช่าห้องพัก จากผู้ที่มีประสบการณ์การเช่าห้องพักในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่า มี 2 ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก ซึ่งเรียงลำดับตามค่าสัมประสิทธิ์ของสมการถดถอย (beta coefficient) จากมากไปน้อย ได้แก่ 1) ปัจจัยด้านการจัดการภายใน การสร้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ ประกอบด้วย การรักษาความสะอาด อากาศถ่ายเทได้ดี สภาพแวดล้อมที่เงียบสงบ ความกว้างของทางเดินในบริเวณที่พักมีขนาดที่เหมาะสม การจัดตกแต่งบริเวณอย่างเป็นสัดส่วน บริเวณโดยรอบสะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อย สภาพแวดล้อมของที่พักมีความปลอดภัยสูง มีการบริการด้านสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพ บุคคลแวดล้อมมีมารยาท และมีพื้นที่เพียงพอสำหรับจอดรถ และ 2) ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วย ที่พักอยู่ใกล้ศูนย์การค้า การเดินทางคมนาคมสะดวก ระยะทางระหว่างที่พักกับที่ทำงานหรือสถานศึกษาไม่ไกลจนเกินไป ทำเลที่ตั้งของที่พักใกล้ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ที่ตั้งใกล้ความเจริญ และมีการคมนาคมที่สะดวก

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้บริโภคที่มีต่อส่วนประสมทางการตลาด 7 ด้าน โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอพาร์ทเมนต์ในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร จำนวน 400 ราย ผลการศึกษาพบว่า ด้านผลิตภัณฑ์ กลุ่มตัวอย่างต้องการความปลอดภัยและที่จอดรถที่เพียงพอมากที่สุด ด้านราคา กลุ่มตัวอย่างต้องการค่าเช่าที่เหมาะสมมากที่สุด ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย กลุ่มตัวอย่างต้องการความสะดวกในการเดินทางมากที่สุด ด้านการส่งเสริมการขาย กลุ่มตัวอย่างต้องการให้อพาร์ทเมนต์มีป้ายชื่อขนาดใหญ่และสังเกตได้ง่ายมากที่สุด ด้านบุคลากร กลุ่มตัวอย่างต้องการความน่าเชื่อถือของเจ้าของ/ผู้ดูแลมากที่สุด ด้านกระบวนการ กลุ่มตัวอย่างต้องการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมากที่สุด และด้านการนำเสนอลักษณะทางกายภาพ กลุ่มตัวอย่างต้องการที่พักที่มีความสะอาด สวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อยมากที่สุด (พจนารถ อัมสอน, 2558)

การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดกับการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนในกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย

ด้านประชากรศาสตร์ ปัจจัยส่วนประสมการตลาด และปัจจัยอื่น ๆ ได้แก่ ผลตอบแทนและโอกาสในการเพิ่มค่า กับการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนของนักลงทุนในกรุงเทพมหานคร โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่กำลังพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครเพื่อการลงทุน ผลการศึกษาพบว่า นักลงทุนเห็นด้วยกับปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านช่องทางจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านกระบวนการให้บริการ ปัจจัยด้านพนักงานและสภาพแวดล้อม รวมถึงผลตอบแทนและโอกาสในการเพิ่มค่า ว่ามีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุน นักลงทุนตัดสินใจซื้อโดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง ราคา แหล่งข้อมูล อัตราค่าเช่า/เดือน และอัตราผลตอบแทน นอกจากนี้ยังพบว่าผลตอบแทนมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนของกลุ่มตัวอย่าง (อัชมา ตีโลกรีชัย, 2558)

นอกจากนี้ ธงชัย ชูสุน (2556) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่ผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อศึกษาถึงปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดและปัจจัยด้านชื่อเสียง/ภาพลักษณ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อ/พิจารณาจะซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร จำนวน 400 ราย ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีงบประมาณในการซื้อคอนโดมิเนียม 1.51 – 2 ล้านบาท ต้องการพื้นที่ใช้สอย 31 – 40 ตารางเมตร ค้นหาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต ระยะเวลาที่ใช้ตัดสินใจซื้อหลังจากเยี่ยมชม 1 – 3 เดือน ผู้ที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อ คือ บุคคลในครอบครัว ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีความสำคัญในการเลือกซื้อที่สุด คือ ความสะดวกในการเดินทาง ส่วนปัจจัยด้านชื่อเสียง/ภาพลักษณ์ที่มีความสำคัญในการเลือกซื้อมากที่สุด คือ ความมั่นใจในชื่อเสียงของบริษัท

การศึกษาความต้องการของนักลงทุนในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัยที่ตอบสนองความต้องการของนักลงทุน โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อห้องชุดพักอาศัย จำนวน 400 ราย ผลการศึกษาพบว่า รูปแบบการลงทุนที่นักลงทุนต้องการ คือ การปล่อยให้เช่า ระยะเวลาในการลงทุน 5 ปีขึ้นไป อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนมากกว่าร้อยละ 30 ปัจจัยในการลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุน ราคาสินค้าของผู้พัฒนาโครงการ เงินทุนในการลงทุน ระยะเวลาในการลงทุน และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้จากการลงทุน นอกจากนี้ ยังพบว่านักลงทุนที่ปล่อยให้เช่าส่วนใหญ่ต้องการห้องชุดพักอาศัยที่มีทำเลที่ตั้งติดถนนสายหลักและอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ขนาด 1 ห้องนอน เป็นห้องมุมด้านใน บนชั้น 5 – 8 มีความหนาแน่นของห้องชุดพักอาศัยต่อชั้น 10 – 18 ห้อง ใช้วัสดุตกแต่งที่มีคุณภาพสูง ระดับราคา 1 – 2 ล้านบาท เงินดาวน์น้อยกว่าร้อยละ 10 (วสุชญญานันท์ จันทรชู, 2554)

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในกรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาลักษณะทางประชากรศาสตร์และเครื่องมือทางการตลาด ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง และด้านการส่งเสริมการตลาด ที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในกรุงเทพมหานคร โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ซื้อ/พิจารณาจะซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร จำนวน 400 ราย ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะด้านประชากรศาสตร์ที่แตกต่างกัน มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มตัวอย่างในด้านงบประมาณ พื้นที่ใช้สอย และผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ นอกจากนี้ ยังพบว่าปัจจัยด้านส่วนประสมทางการตลาดที่มีความสัมพันธ์กับพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย คุณภาพผลิตภัณฑ์ การออกแบบผลิตภัณฑ์ ความหลากหลายของผลิตภัณฑ์ การรับประกันสินค้า การให้ส่วนลด การกำหนดราคา เงื่อนไขการชำระเงินและสินเชื่อ ทำเลที่ตั้ง และการส่งเสริมการตลาด (อภิชาติ สุขสินธ์, 2551)

2.3 การวิเคราะห์ความถดถอย (regression analysis)

การวิเคราะห์ความถดถอย เป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างแปรตั้งแต่ 2 ตัวแปรขึ้นไป โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประมาณหรือพยากรณ์ค่าของตัวแปรตามจากตัวแปรอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.3.1 ประเภทของการวิเคราะห์ความถดถอย

2.3.1.1 การวิเคราะห์ความถดถอยอย่างง่าย (simple regression analysis)
เป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว ซึ่งประกอบด้วย ตัวแปรตาม Y จำนวน 1 ตัวแปร และมีตัวแปรอิสระ 1 ตัวแปร โดยมีความสัมพันธ์อยู่ในรูปเชิงเส้น สามารถเขียนเป็นสมการ ได้ดังนี้

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X + e$$

เมื่อ Y คือ ตัวแปรตาม (dependent variable)

X คือ ตัวแปรอิสระ (independent variable)

β_0 คือ ระยะเวลาตัดแกน Y หรือค่าของ Y เมื่อ X มีค่าเป็น 0

β_1 คือ สัมประสิทธิ์การถดถอย (regression coefficient)

e คือ ความคลาดเคลื่อนอย่างสุ่ม

2.3.1.2 การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุ (multiple regression analysis)
เป็นการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม Y จำนวน 1 ตัวแปร และตัวแปรอิสระ X จำนวน 2 ตัวแปรขึ้นไป โดยมีความสัมพันธ์อยู่ในรูปเชิงเส้น ซึ่งสามารถเขียนเป็นความสัมพันธ์ได้ดังนี้

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + e$$

เมื่อ Y คือ ตัวแปรตาม (dependent variable)

X คือ ตัวแปรอิสระ (independent variable)

β_0 คือ ระยะเวลาตัดแกน Y หรือค่าเริ่มต้นของเส้นสมการถดถอย

$\beta_1 - \beta_n$ คือ สัมประสิทธิ์การถดถอย ตัวที่ 1 ถึงตัวที่ n

e คือ ความคลาดเคลื่อนอย่างสุ่ม

โดยที่ค่า β_i เป็นค่าที่แสดงว่า เมื่อตัวแปรอิสระเปลี่ยนไป 1 หน่วย จะทำให้ตัวแปรตามเปลี่ยนแปลงไปเท่าใด เมื่อตัวแปรอิสระตัวอื่น ๆ มีค่าคงที่

2.3.2 ค่าทางสถิติที่อธิบายความสอดคล้องของสมการความถดถอย

การวิเคราะห์ความถดถอยเป็นการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระต่อตัวแปรตาม โดยการสร้างสมการความถดถอยเพื่อใช้ในการทำนายตัวแปรตามหรือสิ่งที่สนใจศึกษาในการตรวจสอบว่าสมการความถดถอยสามารถอธิบายของสัมพันธ์ได้ดีหรือไม่ พิจารณาได้จาก

2.3.2.1 สัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (coefficient of determination: R square)

หมายถึง สัดส่วนที่ตัวแปร X สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปร Y ได้ ดังนั้น ถ้า R^2 มีค่ามากแสดงว่า Y และ X มีความสัมพันธ์กันมากหรือแสดงว่าตัวแปรอิสระของสมการความถดถอยนั้นสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้มาก และถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงว่าร้อยละที่ X สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลง Y มีค่ามาก หรือ X และ Y มีความสัมพันธ์กันมาก แต่ถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 0 แสดงว่าร้อยละที่ X สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ Y มีค่าน้อย

2.3.2.2 การตรวจสอบเงื่อนไขของการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงเส้นสมมติฐานหรือเงื่อนไขของการวิเคราะห์ความถดถอย ซึ่งเป็นเงื่อนไขเกี่ยวกับความคลาดเคลื่อน (error or residual) ในการนำสมการไปประยุกต์ใช้งาน ผู้ใช้จะต้องตรวจสอบความถูกต้องของสมการ โดยตรวจสอบเงื่อนไขของการวิเคราะห์ความถดถอยกับค่าคลาดเคลื่อน ดังนี้ ค่าเฉลี่ยของค่าความคลาดเคลื่อนจะต้องเท่ากับ 0 ค่าความคลาดเคลื่อนต้องมีการแจกแจงแบบปกติ ค่าความคลาดเคลื่อนต้องเป็นอิสระกัน และค่าความแปรปรวนของ e ซึ่งต้องคงที่ทุกค่าของ X

2.3.3 การเลือกตัวแปรอิสระเข้าสมการความถดถอย

2.3.3.1 การคัดเลือกเข้า (enter) เป็นการคัดเลือกตัวแปรอิสระเข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ขั้นตอนเดียว โดยผู้วิเคราะห์ต้องเป็นผู้คัดเลือกว่าตัวแปรใดควรจะอยู่ในสมการ โดยจะพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแต่ละคู่ก่อน ควรเลือกตัวแปรที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระที่พบว่ามีค่าสูงและมีนัยสำคัญ เมื่อคัดเลือกได้แล้วจะใช้ตัวแปรอิสระทุกตัวที่เลือกวิเคราะห์พร้อมกันทุกตัวแปรอิสระเข้าสมการทั้งหมด

2.3.3.2 การคัดเลือกออก (remove) เป็นการคัดเลือกตัวแปรอิสระเข้ามาอยู่ในสมการถดถอยในลักษณะที่ตรงกันข้ามกับวิธีการคัดเลือกเข้า กล่าวคือ เลือกตัวแปรอิสระออกจากสมการ โดยมีการสร้างสมการถดถอยก่อน แล้วนำตัวแปรอิสระที่มีค่าต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดออกจากสมการ ซึ่งวิธีนี้จะต้องใช้คู่กับวิธีการคัดเลือกเข้า ในการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม SPSS จะไม่อนุญาตให้เลือกวิธีการคัดเลือกออกเป็นวิธีแรกในการวิเคราะห์

2.3.3.3 การคัดเลือกเพิ่มแบบเดินหน้า (forward) เป็นการคัดเลือกตัวแปรอิสระเข้ามาในสมการถดถอย โดยเริ่มจากการนำตัวแปรอิสระเข้ามาในสมการครั้งละ 1 ตัว โดยนำตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามสูงสุดและมีนัยสำคัญเข้าสมการก่อน จากนั้นจึงคัดเลือกตัวแปรอิสระที่เหลือเข้าสมการ โดยคำนวณสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์บางส่วนระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระที่เหลือและทดสอบนัยสำคัญ ถ้าตัวแปรอิสระตัวใดมีนัยสำคัญก็คัดเลือกตัวนั้นเข้าสมการ และทำอย่างนี้จนไม่มีตัวแปรอิสระตัวใดมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญ แสดงว่าสมการที่ได้เป็นสมการความถดถอยที่มีความเหมาะสม

2.3.3.4 การคัดเลือกแบบถอยหลัง (backward) เป็นการคัดเลือกตัวแปรอิสระเข้ามาอยู่ในสมการถดถอย ในลักษณะที่ตรงกันข้ามกับวิธีการคัดเลือกเพิ่มแบบเดินหน้า วิธีนี้จะนำตัวแปรอิสระทุกตัวเข้าสมการก่อน แล้วทำการตัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการครั้งละตัว ทดสอบสมมติฐานโดยใช้สถิติทดสอบ T หรือ F ทำอย่างนี้ไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งไม่สามารถตัดตัวแปรอิสระได้อีก ซึ่งแสดงว่าสมการที่ได้นั้นเป็นสมการความถดถอยที่มีความเหมาะสม

2.3.3.5 การคัดเลือกแบบขั้นตอน (stepwise) เป็นการคัดเลือกตัวแปรอิสระเข้าสมการถดถอยด้วยกระบวนการที่ผสมกันระหว่างวิธีการคัดเลือกเพิ่มแบบเดินหน้าและวิธีการคัดเลือกแบบถอยหลัง วิธีการนี้เป็นวิธีที่นิยมกันอย่างแพร่หลาย โดยเริ่มจากการคัดเลือกตัวแปรอิสระตัวแรกเข้าสมการด้วยวิธีการคัดเลือกเพิ่มแบบเดินหน้า นำตัวแปรอิสระเข้ามาในสมการครั้งละตัว เมื่อมีตัวแปรอิสระเข้าสมการแล้ว ต่อไปจะใช้เกณฑ์ของการคัดเลือกแบบถอยหลังและการคัดเลือกเพิ่มแบบเดินหน้าในการพิจารณาตัวแปรอิสระเข้าสมการ ในขณะเดียวกันก็จะพิจารณาตัวแปรอิสระที่อยู่ในสมการว่าควรออกจากสมการหรือไม่ ทำเช่นนี้ไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งไม่สามารถเลือกตัวแปรอิสระใดเข้าสมการและไม่สามารถตัดตัวแปรอิสระใดออกจากสมการได้อีก แสดงว่าสมการที่ได้เป็นสมการความถดถอยที่มีความเหมาะสม

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยการเลือกตัวแปรด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการพิจารณาคัดเลือกตัวแปรพยากรณ์ที่ดีที่สุดและได้โมเดลที่ประหยัดที่สุด

2.4 สรุปการทบทวนวรรณกรรม

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยจะทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนค่าเช่าของห้องชุดพักอาศัย โดยตัวแปรในการศึกษาครั้งนี้ สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

ตัวแปรในการศึกษา

งานวิจัย	ตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักสำหรับการอยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล, 2558)	- ทำเลที่ตั้ง - ความปลอดภัย
การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนท์ของผู้บริโภคในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร (พจนารถ อิมสอน, 2558)	- ความสะดวกสบายในการเดินทาง - ความปลอดภัย - สิ่งอำนวยความสะดวก
การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดกับการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนในกรุงเทพมหานคร (อชฌา ตีโลกวิชัย, 2558)	- ทำเลที่ตั้ง
การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม (ธงชัย ชูสุน, 2556)	- ความสะดวกสบายในการเดินทาง - พื้นที่ใช้สอย
การศึกษาความต้องการของนักลงทุนในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย (วสุชัยญญาณ์ จันทร์ชู, 2554)	- ทำเลที่ตั้ง - รูปแบบห้อง - ชั้นที่ตั้ง - ตำแหน่งห้อง
การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของประชากรในกรุงเทพมหานคร (อภิชาติ สุขสินธ์, 2551)	- ทำเลที่ตั้ง - การออกแบบ/การตกแต่ง

ที่มา: ผู้วิจัย, 2560.

จากตารางที่ 2.1 สามารถสรุปได้ว่า ตัวแปรในการศึกษารั้งนี้ ประกอบด้วย รูปแบบห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอย ชั้นที่ตั้ง ตำแหน่งห้อง สิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ร้านค้า ที่จอดรถ สวนส่วนกลาง เป็นต้น การตกแต่งภายในห้อง อาทิ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ระบบรักษาความปลอดภัย อาทิ พนักงานรักษาความปลอดภัย ระบบคีย์การ์ด ระบบลิฟต์ เป็นต้น และทำเลที่ตั้ง อาทิ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า/ถนนสายหลัก สถานพยาบาล/ห้างสรรพสินค้า/ตลาด เป็นต้น



บทที่ 3

วิธีการวิจัย

การศึกษาวิจัย เรื่อง แบบจำลองเชิงเส้นสำหรับพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร และสร้างแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่า โดยใช้รูปแบบการวิจัยเชิงปริมาณ (quantitative methodology) โดยผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการวิจัย ดังนี้

- 3.1 การคัดเลือกผู้ให้ข้อมูล
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 การคัดเลือกผู้ให้ข้อมูล

ผู้ให้ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

3.1.1 ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 30 ราย เป็นผู้คัดกรองปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนค่าเช่าในระดับต่ำออก ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนให้เช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี

3.1.2 ข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร จากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย อาทิ Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baan Finder, Prakard Property, Knight Frank เป็นต้น ซึ่งลงประกาศเป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน จำนวน 100 ตัวอย่าง กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สัดส่วนขนาดตัวอย่างต่อจำนวนตัวแปร เท่ากับ 5 : 1 แต่ไม่น้อยกว่า 100 ราย (นงลักษณ์ วิรัชชัย และสุวิมล ว่องวานิช, 2546)

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

3.2.1 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ ได้แก่ แบบสอบถาม ซึ่งข้อความ เป็นมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale) 5 ระดับ โดยผู้วิจัยเสนอให้อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ตรวจสอบความถูกต้องทั้งด้านเนื้อหา การใช้ภาษา และความสัมพันธ์ระหว่างข้อความกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สมบูรณ์ ก่อนนำไปใช้สอบถามผู้เชี่ยวชาญ

3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ ได้แก่ แบบบันทึกข้อมูล ซึ่งใช้ลงบันทึกข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ตามที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญ

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.3.1 ทำการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมจากตำรา บทความทางวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.3.2 ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

3.3.2.1 ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยของห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร จากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ Knight Frank, Baan Finder, Prakard Property, Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK และ DD Property โดยใช้แบบตรวจสอบรายการ (checklist) เป็นเครื่องมือ จากนั้นจึงทำการสรุปปัจจัย โดยพิจารณาเลือกเฉพาะปัจจัยที่มีในประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย อย่างน้อย 4 เว็บไซต์

3.3.2.2 นำปัจจัยที่สรุปได้ในข้อ 4.1 เสนอต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ราย เพื่อคัดกรองปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานครในระดับต่ำออก ซึ่งจะทำให้ได้ปัจจัยที่มีความเที่ยงตรงและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย ทั้งนี้ ผู้วิจัยใช้วิธีการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณา คือ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้เชี่ยวชาญอย่างน้อย 2 ราย (มากกว่าร้อยละ 50) ตามวิธีการของสุวิมล ติรกานันท์ (2551)

3.3.2.3 นำปัจจัยที่สรุปได้ในข้อ 4.2 เสนอต่อผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการลงทุนให้เช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร จำนวน 30 ราย เพื่อทำการให้คะแนนความสำคัญของปัจจัย โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ ซึ่งข้อความถามเป็นมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale) 5 ระดับ จากนั้นผู้วิจัยนำคะแนนการประเมินความสำคัญของปัจจัยของผู้เชี่ยวชาญทั้ง 30 ราย มาหาค่าเฉลี่ยเลขคณิต (mean)

3.3.2.4 ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์ โดยค้นหาข้อมูลอาคารชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร จำนวน 100 ตัวอย่าง จากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย อาทิ Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baan Finder, Prakard Property, Knight Frank เป็นต้น ซึ่งลงประกาศในเว็บไซต์เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.4.1 ข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากผู้เชี่ยวชาญ ใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) ได้แก่ ค่าเฉลี่ย (mean) โดยใช้เกณฑ์การแปลความหมายของค่าเฉลี่ยตามขอบเขตแท้จริง (บุญชม ศรีสะอาด, 2553) ดังนี้

ค่าเฉลี่ย 4.51 - 5.00 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนในระดับมากที่สุด

ค่าเฉลี่ย 3.51 - 4.50 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนในระดับมาก

ค่าเฉลี่ย 2.51 - 3.50 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนในระดับปานกลาง

ค่าเฉลี่ย 1.51 - 2.50 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนในระดับน้อย

ค่าเฉลี่ย 1.00 - 1.50 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนในระดับน้อยที่สุด

ทั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดเกณฑ์การตัดสิน โดยให้ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 3.50 ขึ้นไป ถือว่าผ่านเกณฑ์ และเป็นปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

3.4.2 ข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากเว็บไซต์ ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ในการทดสอบอิทธิพลของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีต่อค่าเช่าอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครและสร้างแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนอาคารชุดให้เช่า

3.4.3 ผู้วิจัยนำแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนอาคารชุดให้เช่าที่ได้จากการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ไปทดสอบกับกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 ตัวอย่าง จากนั้นจึงทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่คำนวณได้จากสมการพยากรณ์กับอัตราค่าเช่าที่ประกาศในเว็บไซต์โดยใช้การทดสอบความแตกต่างของค่ากลางของสองประชากรไม่อิสระ (Paired T-Test)

บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

4.1 ปัจจัยที่ส่งผลต่อค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลปัจจัยของห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร จากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ 1) DD Property 2) Prakard Property 3) Baan Ffinder 4) Hipflat 5) Condo-BKK 6) Zmyhome และ 7) Knight Frank พบว่า แต่ละเว็บไซต์มีการลงประกาศข้อมูลปัจจัยเกี่ยวกับการให้เช่าห้องชุดพักอาศัย ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1

ปัจจัยของห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานครที่เก็บรวบรวมได้จากเว็บไซต์

ปัจจัยที่มีในเว็บไซต์	เว็บไซต์						
	DD Property	Prakard Property	Baan Ffinder	Hipflat	Condo-BKK	Zmyhome	Knight Frank
1. ชื่อโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. ชื่อผู้พัฒนาโครงการ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. เขตที่ตั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. อายุอาคาร			✓			✓	
5. พื้นที่ห้องชุด	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. จำนวนห้องนอน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. จำนวนห้องน้ำ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8. ชั้นที่ตั้ง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9. ตำแหน่งห้องชุด		✓	✓				
10.เฟอร์นิเจอร์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11. เครื่องใช้ไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
12. สิ่งอำนวยความสะดวก	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ปัจจัยของห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานครที่เก็บรวบรวมได้จากเว็บไซต์

ปัจจัยที่มีในเว็บไซต์	เว็บไซต์						
	DD Property	Prakard Property	Baan Finder	Hipflat	Condo-BKK	Zmyhome	Knight Frank
13. ระบบรักษาความปลอดภัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14. ระยะห่างจากถนนสายหลัก	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15. ระยะห่างจากทางด่วน	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18. ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
19. ระยะห่างจากสถานพยาบาล	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20. ระยะห่างจากสถานศึกษา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

จากตารางที่ 4.1 จะเห็นว่า ปัจจัยที่มีในประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัยอย่างน้อย 4 เว็บไซต์ มีทั้งสิ้น 18 ปัจจัย ได้แก่ ชื่อโครงการ ชื่อผู้พัฒนาโครงการ เขตที่ตั้ง พื้นที่ห้องชุด จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ ชั้นที่ตั้ง เพอร์มิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบรักษาความปลอดภัย ระยะห่างจากถนนสายหลัก ระยะห่างจากทางด่วน ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ ระยะห่างจากสถานพยาบาล และระยะห่างจากสถานศึกษา ซึ่งผู้วิจัยได้นำปัจจัยทั้ง 18 ปัจจัยเสนอต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ราย ทำการคัดกรองปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานครในระดับต่ำออก โดยใช้วิธีการหาดัชนีความสอดคล้อง พบว่า ค่า IOC มีค่าเท่ากับ 1.00 ในทุกปัจจัย แสดงว่าผู้เชี่ยวชาญทั้ง 3 รายมีความคิดเห็นตรงกันว่าปัจจัยทั้ง 18 ปัจจัยล้วนส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

จากนั้น ผู้วิจัยนำปัจจัยทั้ง 18 ปัจจัย เสนอต่อผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนให้เช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ปี 5 จำนวน 30 ราย เพื่อทำการให้คะแนนความสำคัญของปัจจัย โดยแบ่งค่าคะแนนออกเป็น 5 ระดับ ได้แก่ ระดับ 1 คือ มีผลน้อยที่สุด ถึงระดับ 5 คือ มีผลมากที่สุด สามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2

ผลการประเมินความสำคัญของปัจจัยโดยผู้เชี่ยวชาญ

ปัจจัย	ค่าเฉลี่ย	ระดับ ความสำคัญ	สรุปผล
1. พื้นที่ห้องชุด	4.87	มากที่สุด	มีผล
2. เขตที่ตั้ง	4.83	มากที่สุด	มีผล
3. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	4.67	มากที่สุด	มีผล
4. จำนวนห้องนอน	4.57	มากที่สุด	มีผล
5. สิ่งอำนวยความสะดวก	4.50	มาก	มีผล
6. จำนวนห้องน้ำ	4.33	มาก	มีผล
7. ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ	4.33	มาก	มีผล
8. เฟอร์นิเจอร์	4.23	มาก	มีผล
9. เครื่องใช้ไฟฟ้า	4.10	มาก	มีผล
10. ระบบรักษาความปลอดภัย	4.07	มาก	มีผล
11. ระยะห่างจากถนนสายหลัก	4.03	มาก	มีผล
12. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	3.97	มาก	มีผล
13. ชื่อผู้พัฒนาโครงการ	3.87	มาก	มีผล
14. ชื่อโครงการ	3.47	ปานกลาง	ไม่มีผล
15. ชั้นที่ตั้ง	3.43	ปานกลาง	ไม่มีผล
16. ระยะห่างจากทางด่วน	3.33	ปานกลาง	ไม่มีผล
17. ระยะห่างจากสถานศึกษา	3.30	ปานกลาง	ไม่มีผล
18. ระยะห่างจากสถานพยาบาล	2.87	ปานกลาง	ไม่มีผล

จากตารางที่ 4.2 จะเห็นได้ว่า ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 3.50 ขึ้นไป ซึ่งจะถือว่าเป็นปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร มี 13 ปัจจัย ได้แก่ พื้นที่ห้องชุด เขตที่ตั้ง ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า จำนวนห้องนอน สิ่งอำนวยความสะดวก จำนวนห้องน้ำ ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัย ระยะห่างจากถนนสายหลัก ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า และชื่อผู้พัฒนาโครงการ ตามลำดับ โดยมีเพียง 4 ปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของคะแนน

ความสำคัญอยู่ในระดับมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ห้องชุด เขตที่ตั้ง ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า และจำนวนห้องนอน

4.2 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานครจำนวน 300 ตัวอย่าง จากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย อาทิ Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baan Finder, Prakard Property, Knight Frank เป็นต้น ซึ่งลงประกาศในเว็บไซต์เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน สามารถแสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วย ชื่อผู้พัฒนาโครงการ เขตที่ตั้ง พื้นที่ห้องชุด จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เพอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบรักษาความปลอดภัย ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากถนนสายหลัก ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ และระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ได้ดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	จำนวน (แห่ง)		
	กรุงเทพมหานครชั้นใน	กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	กรุงเทพมหานครชั้นนอก
1. ผู้พัฒนาโครงการ			
- ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	24	42	52
- บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	76	58	48
<u>รวม</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
2. พื้นที่ห้องชุด			
- ค่าต่ำสุดของพื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	22.00	21.00	21.00
- ค่าสูงสุดของพื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	123.00	136.00	112.00
- ค่าเฉลี่ยของพื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	43.59	34.37	32.41
3. จำนวนห้องนอน			
- ห้องสตูดิโอ	14	25	26
- 1 ห้องนอน	68	64	66
- 2 ห้องนอน	17	11	8
- มากกว่า 2 ห้องนอน	1	-	-
<u>รวม</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	จำนวน (แห่ง)		
	กรุงเทพมหานครชั้นใน	กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	กรุงเทพมหานครชั้นนอก
4. จำนวนห้องน้ำ			
- 1 ห้องน้ำ	83	97	94
- 2 ห้องน้ำ	16	3	6
- มากกว่า 2 ห้องน้ำ	1	-	-
<u>รวม</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
5. การตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุดพักอาศัย			
- ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์เพียงบางส่วน (Fully Fitted)	4	2	13
- ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบพร้อมเข้าอยู่ (Fully Furnished)	96	98	87
<u>รวม</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
6. เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในห้องชุดพักอาศัย			
- ค่าต่ำสุดของเครื่องใช้ไฟฟ้า (ชิ้น)	2	2	1
- ค่าสูงสุดของเครื่องใช้ไฟฟ้า (ชิ้น)	11	11	11
- ค่าเฉลี่ยของเครื่องใช้ไฟฟ้า (ชิ้น)	6.58	5.98	4.86

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	จำนวน (แห่ง)		
	กรุงเทพมหานครชั้นใน	กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	กรุงเทพมหานครชั้นนอก
7. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ			
- ค่าต่ำสุดของสิ่งอำนวยความสะดวก (รายการ)	2	1	-
- ค่าสูงสุดของสิ่งอำนวยความสะดวก (รายการ)	6	6	6
- ค่าเฉลี่ยของสิ่งอำนวยความสะดวก (รายการ)	4.16	3.63	3.63
8. ระบบการรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ			
- ระบบการรักษาความปลอดภัยขั้นพื้นฐาน	100	100	100
- ระบบการรักษาความปลอดภัยขั้นพื้นฐานและขั้นสูง	-	-	-
รวม	100	100	100
9. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า			
- ค่าต่ำสุดของระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (กิโลเมตร)	0.05	0.18	6.30
- ค่าสูงสุดของระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (กิโลเมตร)	6.30	17.60	20.00
- ค่าเฉลี่ยของระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (กิโลเมตร)	1.09	5.73	12.28

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	จำนวน (แห่ง)		
	กรุงเทพมหานครชั้นใน	กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	กรุงเทพมหานครชั้นนอก
10. ระยะห่างจากถนนสายหลัก			
- ค่าต่ำสุดของระยะห่างจากถนนสายหลัก (กิโลเมตร)	0.07	0.20	0.45
- ค่าสูงสุดของระยะห่างจากถนนสายหลัก (กิโลเมตร)	5.80	3.60	4.60
- ค่าเฉลี่ยของระยะห่างจากถนนสายหลัก (กิโลเมตร)	1.59	1.16	1.56
11. ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ			
- ค่าต่ำสุดของระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ (กิโลเมตร)	0.02	0.05	0.05
- ค่าสูงสุดของระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ (กิโลเมตร)	0.84	1.60	0.80
- ค่าเฉลี่ยของระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ (กิโลเมตร)	0.26	0.29	0.30
12. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า			
- ค่าต่ำสุดของระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (กิโลเมตร)	0.11	0.15	0.24
- ค่าสูงสุดของระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (กิโลเมตร)	3.10	6.50	13.00
- ค่าเฉลี่ยของระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (กิโลเมตร)	1.03	1.71	2.28

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ข้อมูล	จำนวน (แห่ง)		
	กรุงเทพมหานครชั้นใน	กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	กรุงเทพมหานครชั้นนอก
13. ค่าเช่า			
- ค่าต่ำสุดของค่าเช่า (บาทต่อเดือน)	7,500	3,500	5,500
- ค่าสูงสุดของค่าเช่า (บาทต่อเดือน)	50,000	25,000	18,000
- ค่าเฉลี่ยของค่าเช่า (บาทต่อเดือน)	22,244	11,955	9,327

4.3 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัยได้กำหนดเกณฑ์ในการแปลค่าข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ที่เก็บรวบรวมจากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย อาทิ Hipflat, Zmyhome, Condo-BKK, DD Property, Baan Finder, Prakard Property, Knight Frank เป็นต้น ซึ่งลงประกาศในเว็บไซต์เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน ก่อนนำไปทำการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4

เกณฑ์การแปลค่าข้อมูลที่ได้จากเว็บไซต์

ปัจจัย	ข้อมูลที่รวบรวมได้จากเว็บไซต์	ข้อมูลที่น่าไปวิเคราะห์ความถดถอย
1. ชื่อผู้พัฒนาโครงการ	บริษัทจดทะเบียนฯ และบริษัทไม่จดทะเบียนฯ	ตัวแปรหุ่น (dummy variable)
2. พื้นที่ห้องชุด	พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	พื้นที่ห้องชุดที่เก็บรวบรวมได้จากเว็บไซต์
3. จำนวนห้องนอน	จำนวนห้องนอน (ห้อง)	จำนวนห้องนอนที่เก็บรวบรวมได้จากเว็บไซต์ โดยห้องสตูดิโอ แทนค่า 0
4. จำนวนห้องน้ำ	จำนวนห้องน้ำ (ห้อง)	จำนวนห้องนอนที่เก็บรวบรวมได้จากเว็บไซต์
5. เฟอร์นิเจอร์	การตกแต่งภายในห้องด้วยเฟอร์นิเจอร์ ได้แก่ ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์เพียงบางส่วน (Fully Fitted) และตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ครบพร้อมเข้าอยู่ (Fully Furnished)	ตัวแปรหุ่น (dummy variable)
6. เครื่องใช้ไฟฟ้า	เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในห้องชุดพักอาศัย อาทิ เครื่องปรับอากาศ ทีวี ตู้เย็น เครื่องซักผ้า ไมโครเวฟ เต้าไฟฟ้า เครื่องดูดควัน เครื่องกรองน้ำ เครื่องทำน้ำอุ่น ฯลฯ	จำนวนเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เก็บรวบรวมได้จากเว็บไซต์

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

เกณฑ์การแปลค่าข้อมูลที่ได้จากเว็บไซต์

ปัจจัย	ข้อมูลที่รวบรวมได้จากเว็บไซต์	ข้อมูลที่นำไปวิเคราะห์ความถดถอย
7. สิ่งอำนวยความสะดวก	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ อาทิ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า พื้นที่สำหรับเด็ก ห้องสมุด ร้านค้า สวนพักผ่อน เล้าจันท์/ห้องเพนท์เฮาส์ ฯลฯ	จำนวนสิ่งอำนวยความสะดวกที่เก็บรวบรวมได้จากเว็บไซต์
8. ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบการรักษาความปลอดภัยของโครงการ อาทิ พนักงานรักษาความปลอดภัย ประตูคีย์การ์ด กล้องวงจรปิด ลิฟต์ลือคชั่น ระบบสแกนนิ้วมือ ฯลฯ	ตัวแปรหุ่น (dummy variable)
9. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	ระยะทาง (หน่วย: กิโลเมตร) จาก Google Map	ระยะทางที่วัดได้จาก Google Map (หน่วย: กิโลเมตร)
10. ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ระยะทาง (หน่วย: กิโลเมตร) จาก Google Map	ระยะทางที่วัดได้จาก Google Map (หน่วย: กิโลเมตร)
11. ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ	ระยะทาง (หน่วย: กิโลเมตร) จาก Google Map	ระยะทางที่วัดได้จาก Google Map (หน่วย: กิโลเมตร)
12. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	ระยะทาง (หน่วย: กิโลเมตร) จาก Google Map	ระยะทางที่วัดได้จาก Google Map (หน่วย: กิโลเมตร)
13. เขตที่ตั้งโครงการ	กรุงเทพมหานครชั้นใน กรุงเทพมหานครชั้นกลาง และ กรุงเทพมหานครชั้นนอก	ตัวแปรหุ่น (dummy variable) โดยใช้เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในเป็นกลุ่มอ้างอิง

ผู้วิจัยได้ทำการแปลค่าข้อมูลที่ได้รวบรวมได้จากเว็บไซต์ แล้วจึงทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดย ซึ่งตัวแปรอิสระที่นำมาวิเคราะห์ คือ ปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร รวม 13 ปัจจัย ได้แก่ ผู้พัฒนาโครงการ เขตที่ตั้ง พื้นที่ห้องชุด จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เพอร์มิเตอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบรักษา

ความปลอดภัย ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากถนนสายหลัก ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ และ ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ส่วนตัวแปรตามในการวิเคราะห์ คือ ค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย (บาทต่อเดือน) ทั้งนี้ ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยทำการวิเคราะห์ในภาพรวมและแยกพิจารณาตามเขตที่ตั้งของโครงการ เนื่องจากเขตที่ตั้งโครงการเป็นปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของคะแนนความสำคัญมากที่สุดเป็นลำดับที่ 2 รองจากพื้นที่ห้องชุด โดยแบ่งเขตพื้นที่ ดังนี้

1) กรุงเทพมหานครชั้นใน ประกอบด้วย 21 เขต คือ พระนคร ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน บางรัก ยานนาวา สาทร บางคอแหลม ดุสิต บางซื่อ พญาไท ราชเทวี ห้วยขวาง คลองเตย จตุจักร ธนบุรี คลองสาน บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ ดินแดง วัฒนา

2) กรุงเทพมหานครชั้นกลาง ประกอบด้วย 18 เขตปกครอง คือ พระโขนง ประเวศ บางเขน บางกะปิ ลาดพร้าว บึงกุ่ม บางพลัด ภาษีเจริญ จอมทองราษฎร์บูรณะ สวนหลวง บางนา ทุ่งครุ บางแค วังทองหลาง คันนายาว สะพานสูง สายไหม

3) กรุงเทพมหานครชั้นนอก ประกอบด้วย 11 เขต คือ มีนบุรี ดอนเมือง หนองจอก ลาดกระบัง คลิ่งชันหนองแขม บางขุนเทียน หลักสี่ คลองสามวา บางบอน ทวีวัฒนา

4.3.1 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานครชั้นใน

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) เพื่อทดสอบว่ามีปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน โดยตัวแปรอิสระในการทดสอบครั้งนี้ คือ ปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานครชั้นใน จำนวน 12 ตัวแปร ได้แก่

- | | |
|-------------------|--|
| ตัวแปรอิสระที่ 1 | ผู้พัฒนาโครงการ (dummy variable) |
| ตัวแปรอิสระที่ 2 | พื้นที่ห้องชุด |
| ตัวแปรอิสระที่ 3 | จำนวนห้องนอน |
| ตัวแปรอิสระที่ 4 | จำนวนห้องน้ำ |
| ตัวแปรอิสระที่ 5 | เฟอร์นิเจอร์ (dummy variable) |
| ตัวแปรอิสระที่ 6 | เครื่องใช้ไฟฟ้า |
| ตัวแปรอิสระที่ 7 | สิ่งอำนวยความสะดวก |
| ตัวแปรอิสระที่ 8 | ระบบการรักษาความปลอดภัย (dummy variable) |
| ตัวแปรอิสระที่ 9 | ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า |
| ตัวแปรอิสระที่ 10 | ระยะห่างจากถนนสายหลัก |
| ตัวแปรอิสระที่ 11 | ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ |
| ตัวแปรอิสระที่ 12 | ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า |

ตัวแปรตามในการทดสอบครั้งนี้ คือ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยการเลือกตัวแปรด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการพิจารณาคัดเลือกตัวแปรพยากรณ์ที่ดีที่สุดและได้โมเดลที่ประหยัดที่สุด ซึ่งสามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 4.5 – 4.7

ผู้วิจัยกำหนดสมมติฐานในการทดสอบ ดังนี้

H_0 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามไม่มีความสัมพันธ์กัน

H_1 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กัน

ตารางที่ 4.5

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	5493968051	1	5493968051	122.758	.000 ^b
Residual	4385938349	98	44754473		
Total	9879906400	99			
2 Regression	5952633524	2	2976316762	73.512	.000 ^c
Residual	3927272876	97	40487349		
Total	9879906400	99			
3 Regression	6333128961	3	2111042987	57.139	.000 ^d
Residual	3546777439	96	36945598		
Total	9879906400	99			
4 Regression	6545270279	4	1636317570	46.617	.000 ^e
Residual	3334636121	95	35101433		
Total	9879906400	99			
5 Regression	6733838598	5	1346767720	40.239	.000 ^f
Residual	3146067802	94	33468806		
Total	9879906400	99			

a. Dependent Variable: ค่าเช่าต่อเดือน / b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด / c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า / d. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า / e. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า, ระยะห่างจากสถานีรถไฟ / f. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า, ระยะห่างจากสถานีรถไฟ, ผู้พัฒนาโครงการ

จากตารางที่ 4.5 ผลการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนของของแบบจำลองพยากรณ์ อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่า อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด เครื่องใช้ไฟฟ้า ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า และผู้พัฒนาโครงการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 เนื่องจากพบว่าค่า Sig. ของสมการมีค่าเท่ากับ .000 ซึ่งน้อยกว่า .05 จึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 ซึ่งหมายถึง ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ



ตารางที่ 4.6

Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.746 ^a	.556	.552	6689.878	.556	122.758	1	98	.000
2	.776 ^b	.602	.594	6362.967	.046	11.329	1	97	.001
3	.801 ^c	.641	.630	6078.289	.039	10.299	1	96	.002
4	.814 ^d	.662	.648	5924.646	.021	6.044	1	95	.016
5	.826 ^e	.682	.665	5785.223	.019	5.634	1	94	.020

a. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด

b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า

c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

d. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

e. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, ผู้พัฒนาโครงการ

จากตารางที่ 4.6 แสดงให้เห็นว่า แบบจำลองที่ 5 ให้ค่าอำนาจพยากรณ์สูงสุด (Adjusted R Square = .665) ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกใช้แบบจำลองที่ 5 เป็น แบบจำลองพยากรณ์ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

ตารางที่ 4.7

ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

Dependent Variable : อัตราค่าเช่า					
R = 0.826, R ² = 0.682, Adjusted R ² = 0.665, F = 40.239, Constant = 1236.048					
Independent Variables	Unstandardized Coefficient		Sig	Tolerance	VIF
	β	Std Error			
(Constant)	1236.048	2593.900	.635		
พื้นที่ห้องชุด	360.823	35.917	.000	.763	1.310
เครื่องใช้ไฟฟ้า	1039.434	296.858	.001	.814	1.228
ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	-2681.192	1017.071	.010	.924	1.082
ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	-1234.796	516.002	.019	.918	1.089
ผู้พัฒนาโครงการ	3337.215	1405.950	.020	.928	1.077

จากตารางที่ 4.7 แสดงผลการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) พบว่า พื้นที่ห้องชุด (Sig. = .000) เครื่องใช้ไฟฟ้า (Sig. = .001) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (Sig. = .010) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (Sig. = .019) และผู้พัฒนาโครงการ (Sig. = .020) มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 แสดงว่าปัจจัยดังกล่าวสามารถพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 360.823 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) เครื่องใช้ไฟฟ้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 1039.434 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 3) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -2681.192 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม 4) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -1234.796 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม และ 5) ผู้พัฒนาโครงการมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 3337.215

โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งตัวแปร 5 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในได้ร้อยละ 66.50 และร้อยละ 33.50 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอย ได้ดังนี้

$$Y \text{ (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน)} = 1236.048 + 360.823 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} + 1039.434 \text{ (เครื่องใช้ไฟฟ้า)} - 2681.192 \text{ (ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า)} - 1234.796 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)} + 3337.215 \text{ (ผู้พัฒนาโครงการ)}$$

จากสมการข้างต้นจะเห็นได้ว่า หากพื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น 1 ตารางเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในจะเพิ่มขึ้น 360.823 บาทต่อเดือน หากเครื่องใช้ไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 1 ชิ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในจะเพิ่มขึ้น 1,039.434 บาทต่อเดือน หากที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในลดลง 2,681.192 บาทต่อเดือน หากที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในลดลง 1,234.796 บาทต่อเดือน และหากปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมากกว่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทที่ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ 3,337.215 บาทต่อเดือน

ทั้งนี้ การตรวจสอบ Multicollinearity จะพิจารณาจากค่า Variance Inflation Factor (VIF) หรือค่า Tolerance โดยมีเกณฑ์การตรวจสอบดังนี้

1) Variance Inflation Factor (VIF) ค่าที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 4 หากเกินกว่านี้ แสดงว่า ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันเอง (Miles & Shevlin, 2001)

2) Tolerance ค่าที่เหมาะสมควรไม่น้อยกว่า 0.2 (Pedhazur, 1997) หากน้อยกว่า 0.2 แสดงว่าเกิด Multicollinearity

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ค่า Tolerance ที่มีค่าน้อยที่สุด คือ 0.763 ซึ่งไม่ต่ำกว่า 0.200 และค่า Variance Inflation Factor (VIF) ที่มีค่ามากที่สุด คือ 1.310 ซึ่งน้อยกว่า 4.000 ดังนั้น ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กันหรือไม่เกิด Multicollinearity นั่นเอง

4.3.2 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) เพื่อทดสอบว่ามีปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง โดยตัวแปรอิสระในการทดสอบครั้งนี้ คือ ปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง จำนวน 12 ตัวแปร ได้แก่

- ตัวแปรอิสระที่ 1 ผู้พัฒนาโครงการ (dummy variable)
- ตัวแปรอิสระที่ 2 พื้นที่ห้องชุด
- ตัวแปรอิสระที่ 3 จำนวนห้องนอน
- ตัวแปรอิสระที่ 4 จำนวนห้องน้ำ
- ตัวแปรอิสระที่ 5 เฟอร์นิเจอร์ (dummy variable)
- ตัวแปรอิสระที่ 6 เครื่องใช้ไฟฟ้า
- ตัวแปรอิสระที่ 7 สิ่งอำนวยความสะดวก
- ตัวแปรอิสระที่ 8 ระบบการรักษาความปลอดภัย (dummy variable)
- ตัวแปรอิสระที่ 9 ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า
- ตัวแปรอิสระที่ 10 ระยะห่างจากถนนสายหลัก
- ตัวแปรอิสระที่ 11 ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ
- ตัวแปรอิสระที่ 12 ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

ตัวแปรตามในการทดสอบครั้งนี้ คือ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยการเลือกตัวแปรด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการพิจารณาคัดเลือกตัวแปรพยากรณ์ที่ดีที่สุดและได้โมเดลที่ประหยัดที่สุด ซึ่งสามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 4.8 – 4.10

ผู้วิจัยกำหนดสมมติฐานในการทดสอบ ดังนี้

H_0 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามไม่มีความสัมพันธ์กัน

H_1 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กัน

ตารางที่ 4.8

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย
ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	1054056780	1	1054056780	68.329	.000 ^b
Residual	1511770720	98	15426232		
Total	2565827500	99			
2 Regression	1524267416	2	762133708	70.977	.000 ^c
Residual	1041560084	97	10737733		
Total	2565827500	99			
3 Regression	1633816935	3	544605645	56.096	.000 ^d
Residual	932010565	96	9708443		
Total	2565827500	99			
4 Regression	1721419379	4	430354845	48.417	.000 ^e
Residual	844408121	95	8888507		
Total	2565827500	99			
5 Regression	1764354012	5	352870802	41.386	.000 ^f
Residual	801473488	94	8526314		
Total	2565827500	99			

a. Dependent Variable: ค่าเช่าต่อเดือน

b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด

c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

d. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, เครื่องใช้ไฟฟ้า

e. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, เครื่องใช้ไฟฟ้า, จำนวนห้องน้ำ

f. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, เครื่องใช้ไฟฟ้า, จำนวนห้องน้ำ, จำนวนห้องนอน

จากตารางที่ 4.8 ผลการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนของของแบบจำลองพยากรณ์
อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง พบว่า อัตราค่าเช่า
ห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด ระยะห่าง
จากสถานีรถไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า จำนวนห้องน้ำ จำนวนห้องนอน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ
.05 เนื่องจากพบว่าค่า Sig. ของสมการมีค่าเท่ากับ .000 ซึ่งน้อยกว่า .05 จึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ
 H_1 ซึ่งหมายถึง ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 4.9

Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.641 ^a	.411	.405	3927.624	.411	68.329	1	98	.000
2	.771 ^b	.594	.586	3276.848	.183	43.790	1	97	.000
3	.798 ^c	.637	.625	3115.838	.043	11.284	1	96	.001
4	.819 ^d	.671	.657	2981.360	.034	9.856	1	95	.002
5	.829 ^e	.688	.671	2919.985	.017	5.036	1	94	.027

a. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด

b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, เครื่องใช้ไฟฟ้า

d. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, เครื่องใช้ไฟฟ้า, จำนวนห้องน้ำ

e. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, เครื่องใช้ไฟฟ้า, จำนวนห้องน้ำ, จำนวนห้องนอน

จากตารางที่ 4.9 แสดงให้เห็นว่า แบบจำลองที่ 5 ให้ค่าอำนาจพยากรณ์สูงสุด (Adjusted R Square = .671) ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกใช้แบบจำลองที่ 5 เป็น แบบจำลองพยากรณ์ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

ตารางที่ 4.10

ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

Dependent Variable : อัตราค่าเช่า					
R = 0.829, R ² = 0.688, Adjusted R ² = 0.671, F = 41.386, Constant = 9308.168					
Independent Variables	Unstandardized Coefficient		Sig	Tolerance	VIF
	β	Std Error			
(Constant)	9308.168	1978.474	.000		
พื้นที่ห้องชุด	228.667	30.122	.000	.477	2.098
ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	-351.478	68.730	.000	.873	1.145
เครื่องใช้ไฟฟ้า	525.566	168.744	.002	.716	1.396
จำนวนห้องน้ำ	-7315.646	2227.891	.001	.590	1.694
จำนวนห้องนอน	1389.492	619.202	.027	.653	1.531

จากตารางที่ 4.10 แสดงผลการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) พบว่า พื้นที่ห้องชุด (Sig. = .000) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (Sig. = .000) เครื่องใช้ไฟฟ้า (Sig. = .002) จำนวนห้องน้ำ (Sig. = .001) และจำนวนห้องนอน (Sig. = .027) มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 แสดงว่าปัจจัยดังกล่าวสามารถพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ 228.667 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ -351.478 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม 3) เครื่องใช้ไฟฟ้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ 525.566 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 4) จำนวนห้องน้ำมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ -7315.646 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม และ 5) จำนวนห้องนอนมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ 1389.492 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน

ซึ่งตัวแปร 5 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางได้ร้อยละ 67.10 และร้อยละ 32.90 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอย ได้ดังนี้

$$Y (\text{อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง}) = 9308.168 + 228.667 (\text{พื้นที่ห้องชุด}) - 351.478 (\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า}) + 525.566 (\text{เครื่องใช้ไฟฟ้า}) - 7315.646 (\text{จำนวนห้องน้ำ}) + 1389.492 (\text{จำนวนห้องนอน})$$

จากสมการข้างต้นจะเห็นได้ว่า หากพื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น 1 ตารางเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางจะเพิ่มขึ้น 228.667 บาทต่อเดือน หากระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางจะลดลง 351.478 บาทต่อเดือน หากจำนวนเครื่องใช้ไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 1 ชิ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางจะเพิ่มขึ้น 525.566 บาทต่อเดือน หากห้องน้ำเพิ่มขึ้น 1 ห้อง ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางจะลดลง 7,315.646 บาทต่อเดือน และหากห้องนอนเพิ่มขึ้น 1 ห้อง ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางจะเพิ่มขึ้น 1,389.492 บาทต่อเดือน

ทั้งนี้ การตรวจสอบ Multicollinearity จะพิจารณาจากค่า Variance Inflation Factor (VIF) หรือค่า Tolerance โดยมีเกณฑ์การตรวจสอบดังนี้

1) Variance Inflation Factor (VIF) ค่าที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 4 หากเกินกว่านี้ แสดงว่า ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันเอง (Miles & Shevlin, 2001)

2) Tolerance ค่าที่เหมาะสมควรไม่น้อยกว่า 0.2 (Pedhazur, 1997) หากน้อยกว่า 0.2 แสดงว่าเกิด Multicollinearity

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ค่า Tolerance ที่มีค่าน้อยที่สุด คือ 0.477 ซึ่งไม่ต่ำกว่า 0.200 และค่า Variance Inflation Factor (VIF) ที่มีค่ามากที่สุด คือ 2.098 ซึ่งน้อยกว่า 4.000 ดังนั้น ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กันหรือไม่เกิด Multicollinearity นั่นเอง

4.3.3 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) เพื่อทดสอบว่ามีปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก โดยตัวแปรอิสระในการทดสอบครั้งนี้ คือ ปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก จำนวน 12 ตัวแปร ได้แก่

- ตัวแปรอิสระที่ 1 ผู้พัฒนาโครงการ (dummy variable)
- ตัวแปรอิสระที่ 2 พื้นที่ห้องชุด
- ตัวแปรอิสระที่ 3 จำนวนห้องนอน
- ตัวแปรอิสระที่ 4 จำนวนห้องน้ำ
- ตัวแปรอิสระที่ 5 เฟอร์นิเจอร์ (dummy variable)
- ตัวแปรอิสระที่ 6 เครื่องใช้ไฟฟ้า
- ตัวแปรอิสระที่ 7 สิ่งอำนวยความสะดวก
- ตัวแปรอิสระที่ 8 ระบบการรักษาความปลอดภัย (dummy variable)
- ตัวแปรอิสระที่ 9 ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า
- ตัวแปรอิสระที่ 10 ระยะห่างจากถนนสายหลัก
- ตัวแปรอิสระที่ 11 ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ
- ตัวแปรอิสระที่ 12 ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า

ตัวแปรตามในการทดสอบครั้งนี้ คือ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยการเลือกตัวแปรด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการพิจารณาคัดเลือกตัวแปรพยากรณ์ที่ดีที่สุดและได้โมเดลที่ประหยัดที่สุด ซึ่งสามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 4.11 – 4.13

ผู้วิจัยกำหนดสมมติฐานในการทดสอบ ดังนี้

H_0 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามไม่มีความสัมพันธ์กัน

H_1 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กัน

ตารางที่ 4.11

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย
ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	458372140	1	458372139	100.817	.000 ^b
Residual	445564961	98	4546581		
Total	903937100	99			
2 Regression	540842358	2	270421179	72.242	.000 ^c
Residual	363094742	97	3743245		
Total	903937100	99			
3 Regression	557306433	3	185768811	51.449	.000 ^d
Residual	346630667	96	3610736		
Total	903937100	99			

a. Dependent Variable: ค่าเช่าต่อเดือน

b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด

c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, จำนวนห้องนอน

d. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, จำนวนห้องนอน, ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ

จากตารางที่ 4.11 ผลการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนของของแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก พบว่า อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด จำนวนห้องนอน และระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 เนื่องจากพบว่าค่า Sig. ของสมการมีค่าเท่ากับ .000 ซึ่งน้อยกว่า .05 จึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 ซึ่งหมายถึงตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 4.12

Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.712 ^a	.507	.502	2132.271	.507	100.817	1	98	.000
2	.774 ^b	.598	.590	1934.747	.091	22.032	1	97	.000
3	.785 ^c	.617	.605	1900.194	.018	4.560	1	96	.035

a. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด

b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, จำนวนห้องนอน

c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, จำนวนห้องนอน, ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ

จากตารางที่ 4.12 แสดงให้เห็นว่า แบบจำลองที่ 3 ให้ค่าอำนาจพยากรณ์สูงสุด (Adjusted R Square = .605) ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกใช้แบบจำลองที่ 3 เป็น แบบจำลองพยากรณ์ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก

ตารางที่ 4.13

ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก

Dependent Variable : อัตราค่าเช่า					
R = 0.785, R ² = 0.617, Adjusted R ² = 0.605, F = 51.449, Constant = 4376.690					
Independent Variables	Unstandardized Coefficient		Sig	Tolerance	VIF
	β	Std Error			
(Constant)	4376.690	597.402	.000		
พื้นที่ห้องชุด	123.078	16.642	.000	.764	1.309
จำนวนห้องนอน	2006.805	396.210	.000	.748	1.337
ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ	-2289.263	1072.074	.035	.973	1.028

จากตารางที่ 4.13 แสดงผลการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) พบว่า พื้นที่ห้องชุด (Sig. = .000) จำนวนห้องนอน (Sig. = .000) และระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ (Sig. = .035) มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 แสดงว่าปัจจัยดังกล่าวสามารถพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 123.078 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) จำนวนห้องนอนมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 2006.805 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน และ 3) ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ มีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -2289.263 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งตัวแปร 3 ตัวนี้สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกได้ร้อยละ 60.50 และร้อยละ 39.50 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอย ได้ดังนี้

Y (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก) = $4376.690 + 123.078$ (พื้นที่ห้องชุด) + 2006.805 (จำนวนห้องนอน) - 2289.263 (ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ)

จากสมการข้างต้นจะเห็นได้ว่า หากพื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น 1 ตารางเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกจะเพิ่มขึ้น 123.078 บาทต่อเดือน หากจำนวนห้องนอนเพิ่มขึ้น 1 ห้อง ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกจะเพิ่มขึ้น 2,006.805 บาทต่อเดือน และหากที่ตั้งโครงการห่างจากร้านสะดวกซื้อเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกจะลดลง 2,289.263 บาทต่อเดือน

ทั้งนี้ การตรวจสอบ Multicollinearity จะพิจารณาจากค่า Variance Inflation Factor (VIF) หรือค่า Tolerance โดยมีเกณฑ์การตรวจสอบดังนี้

1) Variance Inflation Factor (VIF) ค่าที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 4 หากเกินกว่านี้ แสดงว่า ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันเอง (Miles & Shevlin, 2001)

2) Tolerance ค่าที่เหมาะสมควรไม่น้อยกว่า 0.2 (Pedhazur, 1997) หากน้อยกว่า 0.2 แสดงว่าเกิด Multicollinearity

จากตารางที่ 4.13 พบว่า ค่า Tolerance ที่มีค่าน้อยที่สุด คือ 0.748 ซึ่งไม่ต่ำกว่า 0.200 และค่า Variance Inflation Factor (VIF) ที่มีค่ามากที่สุด คือ 1.337 ซึ่งน้อยกว่า 4.000 ดังนั้น ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กันหรือไม่เกิด Multicollinearity นั่นเอง

4.3.4 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร

(ภาพรวม)

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) เพื่อทดสอบว่ามีปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยตัวแปรอิสระในการทดสอบครั้งนี้ คือ ปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 13 ตัวแปร ได้แก่

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| ตัวแปรอิสระที่ 1 | ผู้พัฒนาโครงการ (dummy variable) |
| ตัวแปรอิสระที่ 2 | พื้นที่ห้องชุด |
| ตัวแปรอิสระที่ 3 | จำนวนห้องนอน |
| ตัวแปรอิสระที่ 4 | จำนวนห้องน้ำ |
| ตัวแปรอิสระที่ 5 | เฟอร์นิเจอร์ (dummy variable) |
| ตัวแปรอิสระที่ 6 | เครื่องใช้ไฟฟ้า |

- ตัวแปรอิสระที่ 7 สิ่งอำนวยความสะดวก
- ตัวแปรอิสระที่ 8 ระบบการรักษาความปลอดภัย (dummy variable)
- ตัวแปรอิสระที่ 9 ระยะห่างจากสถานีรถไฟ
- ตัวแปรอิสระที่ 10 ระยะห่างจากถนนสายหลัก
- ตัวแปรอิสระที่ 11 ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ
- ตัวแปรอิสระที่ 12 ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า
- ตัวแปรอิสระที่ 13 เขตพื้นที่ตั้งโครงการ (dummy variable)

ตัวแปรตามในการทดสอบครั้งนี้ คือ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยการเลือกตัวแปรด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการพิจารณาคัดเลือกตัวแปรพยากรณ์ที่ดีที่สุดและได้โมเดลที่ประหยัดที่สุด ซึ่งสามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 4.14 – 4.16

ผู้วิจัยกำหนดสมมติฐานในการทดสอบ ดังนี้

H_0 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามไม่มีความสัมพันธ์กัน

H_1 คือ ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กัน

ตารางที่ 4.14

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	3604798383	1	3604798383	90.204	.000 ^b
Residual	3876399781	97	39962884		
Total	7481198164	98			
2 Regression	4783319812	2	2391659906	85.104	.000 ^c
Residual	2697878352	96	28102899		
Total	7481198164	98			
3 Regression	5020377071	3	1673459024	64.604	.000 ^d
Residual	2460821093	95	25903380		
Total	7481198164	98			

ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

ผลการวิเคราะห์ความแปรปรวน (ANOVA) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย
ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
4 Regression	5250200462	4	1312550116	55.302	.000 ^e
Residual	2230997702	94	23734018		
Total	7481198164	98			
5 Regression	5420050717	5	1084010143	48.911	.000 ^f
Residual	2061147447	93	22162876		
Total	7481198164	98			

a. Dependent Variable: ค่าเช่าต่อเดือน

b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด

c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

d. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

e. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, กรุงเทพมหานครชั้นกลาง, กรุงเทพมหานครชั้นใน

f. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, กรุงเทพมหานครชั้นกลาง, กรุงเทพมหานครชั้นใน, เครื่องใช้ไฟฟ้า

จากตารางที่ 4.14 ผลการวิเคราะห์ค่าความแปรปรวนของของแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่า อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า เขตพื้นที่ตั้งโครงการ และเครื่องใช้ไฟฟ้า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 เนื่องจากพบว่าค่า Sig. ของสมการมีค่าเท่ากับ .000 ซึ่งน้อยกว่า .05 จึงปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 ซึ่งหมายถึง ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 4.15

Model Summary ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.694 ^a	.482	.477	6321.620	.482	90.204	1	96	.000
2	.800 ^b	.639	.632	5301.217	.158	41.936	1	95	.000
3	.819 ^c	.671	.661	5089.536	.032	9.152	1	94	.003
4	.838 ^d	.702	.689	4871.757	.031	9.683	1	93	.002
5	.851 ^e	.724	.710	4707.746	.023	7.664	1	92	.007

a. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด

b. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

c. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

d. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, กรุงเทพมหานครชั้นกลาง, กรุงเทพมหานครชั้นใน

e. Predictors: (Constant), พื้นที่ห้องชุด, ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า, กรุงเทพมหานครชั้นกลาง, กรุงเทพมหานครชั้นใน, เครื่องใช้ไฟฟ้า

จากตารางที่ 4.15 แสดงให้เห็นว่า แบบจำลองที่ 5 ให้ค่าอำนาจการพยากรณ์ สูงที่สุด (Adjusted R Square = .710) แต่ตัวแปรระยะห่างจากสถานีรถไฟในแบบจำลองที่ 5 มีค่า Sig. เท่ากับ .061 ซึ่งมากกว่า .05 ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกใช้แบบจำลองที่ 4 เป็นแบบจำลอง พยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งให้ค่าอำนาจการพยากรณ์ เป็นลำดับที่ 2 (Adjusted R Square = .689) และตัวแปรในแบบจำลองมีค่า Sig. น้อยกว่า .05

ตารางที่ 4.16

ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตรา ค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

Dependent Variable : อัตราค่าเช่า					
R = 0.838, R ² = 0.702, Adjusted R ² = 0.689, F = 55.302, Constant = 9750.891					
Independent Variables	Unstandardized Coefficient		Sig	Tolerance	VIF
	β	Std Error			
(Constant)	9750.891	1641.350	.000		
พื้นที่ห้องชุด	294.211	31.906	.000	.907	1.103
ระยะห่างจากสถานีรถไฟ	-306.279	139.816	.031	.368	2.720
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	-6151.858	1389.870	.000	.558	1.791
กรุงเทพมหานครชั้นนอก	-6199.155	1992.145	.002	.272	3.679

จากตารางที่ 4.16 แสดงผลการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) พบว่า พื้นที่ห้องชุด (Sig. = .000) ระยะห่างจากสถานีรถไฟ (Sig. = .031) พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง (Sig. = .000) และพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก (Sig. = .002) มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 แสดงว่าปัจจัยดังกล่าวสามารถพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 294.211 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) ระยะห่างจากสถานีรถไฟมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -306.279 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม 3) เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -6151.858 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม และ 4) เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมีค่า สัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -6199.155 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทาง

ตรงกันข้าม ซึ่งตัวแปร 4 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครได้ร้อยละ 68.90 และร้อยละ 31.10 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอย ได้ดังนี้

$$Y \text{ (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร)} = 9750.891 + 294.211 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} - 306.279 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)} - 6151.858 \text{ (เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง)} - 6199.155 \text{ (เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก)}$$

จากสมการพยากรณ์ แทนกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เท่ากับ 1 กรุงเทพมหานครชั้นนอก เท่ากับ 0 ส่วนพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าไม่ต้องแทนค่า โดยถือว่าเป็นค่าคงที่ จะได้ $Y \text{ (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร)} = 9750.891 + 294.211 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} - 306.279 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)} - 6151.858 (1) - 6199.155 (0) = 3599.033 + 294.211 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} - 306.279 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)}$

หากแทนกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เท่ากับ 0 กรุงเทพมหานครชั้นนอก เท่ากับ 1 ส่วนพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าไม่ต้องแทนค่า โดยถือว่าเป็นค่าคงที่ จะได้ $Y \text{ (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร)} = 9750.891 + 294.211 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} - 306.279 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)} - 6151.858 (0) - 6199.155 (1) = 3551.736 + 294.211 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} - 306.279 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)}$

หากแทนกรุงเทพมหานครชั้นกลาง เท่ากับ 0 กรุงเทพมหานครชั้นนอก เท่ากับ 0 ส่วนพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าไม่ต้องแทนค่า โดยถือว่าเป็นค่าคงที่ จะได้ $Y \text{ (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร)} = 9750.891 + 294.211 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} - 306.279 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)} - 6151.858 (0) - 6199.155 (0) = 9750.891 + 294.211 \text{ (พื้นที่ห้องชุด)} - 306.279 \text{ (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า)}$

เนื่องจากตัวแปรพยากรณ์ในที่นี่มีทั้งที่เป็นตัวแปรหุ่น (dummy variable) คือ ตัวแปรเขตพื้นที่ตั้งโครงการ ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม การเปลี่ยนแปลง 1 หน่วยของตัวแปรเขตพื้นที่ตั้งโครงการเป็นการเปลี่ยนแปลงจาก 0 (กรุงเทพมหานครชั้นใน) เป็น 1 (กรุงเทพมหานครชั้นกลางและกรุงเทพมหานครชั้นนอก) ส่วนตัวแปรพยากรณ์ที่เป็นตัวแปรต่อเนื่องอื่น ๆ ให้แทนค่าตามค่าของตัวแปรนั้น

การเปรียบเทียบลักษณะของตัวแปรหุ่นจากผลการแทนค่า จะได้ค่าต่าง ๆ ดังนี้

$$Y_{\text{กรุงเทพฯ ชั้นกลาง}} = 3599.033 + 294.211 (\text{พื้นที่ห้องชุด}) - 306.279 (\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า})$$

หมายถึง ค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางมีค่าน้อยกว่าอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในซึ่งเป็นกลุ่มอ้างอิง (อัตราค่าเช่า = $9750.891 + 294.211 (\text{พื้นที่ห้องชุด}) - 306.279 (\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า})$) เท่ากับ 6151.858 โดยค่าของตัวแปรพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามียาค่างที่ แสดงว่า ถ้ากลุ่มประชากรที่ต้องการอ้างอิงเป็นกลุ่มห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางและห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และมีค่าเฉลี่ยของพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเท่ากัน ทั้งสองกลุ่ม อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นกลางมีค่าน้อยกว่าอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เท่ากับ 6,151.858 บาทต่อเดือน

$$Y_{\text{กรุงเทพฯ ชั้นนอก}} = 3551.736 + 294.211 (\text{พื้นที่ห้องชุด}) - 306.279 (\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า})$$

หมายถึง ค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกมีค่าน้อยกว่าอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในซึ่งเป็นกลุ่มอ้างอิง (อัตราค่าเช่า = $9750.891 + 294.211 (\text{พื้นที่ห้องชุด}) - 306.279 (\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า})$) เท่ากับ 6199.155 โดยค่าของตัวแปรพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามียาค่างที่ แสดงว่า ถ้ากลุ่มประชากรที่ต้องการอ้างอิงเป็นกลุ่มห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกและห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน และมีค่าเฉลี่ยของพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเท่ากันทั้งสองกลุ่ม อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอกมีค่าน้อยกว่าอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เท่ากับ 6,199.155 บาทต่อเดือน

$$Y_{\text{กรุงเทพฯ ชั้นใน}} = 9750.891 + 294.211 (\text{พื้นที่ห้องชุด}) - 306.279 (\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า})$$

หมายถึง ค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ซึ่งมีค่าเท่ากับค่าคงที่ของสมการพยากรณ์ โดยค่าของตัวแปรพื้นที่ห้องชุดและระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามียาค่างที่

จากสมการข้างต้นจะเห็นได้ว่า หากพื้นที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น 1 ตารางเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้น 294.211 บาทต่อเดือน หากที่ตั้งโครงการอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น 1 กิโลเมตร ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครจะลดลง 306.279 บาท และอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางจะน้อยกว่าห้องชุดพักอาศัยในโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน 6,151.858 บาทต่อเดือน หรืออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกจะน้อยกว่าห้องชุดพักอาศัยในโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน 6,199.155 บาทต่อเดือน

ทั้งนี้ การตรวจสอบ Multicollinearity จะพิจารณาจากค่า Variance Inflation Factor (VIF) หรือค่า Tolerance โดยมีเกณฑ์การตรวจสอบดังนี้

1) Variance Inflation Factor (VIF) ค่าที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 4 หากเกินกว่านี้ แสดงว่า ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันเอง (Miles & Shevlin, 2001)

2) Tolerance ค่าที่เหมาะสมควรไม่น้อยกว่า 0.2 (Pedhazur, 1997) หากน้อยกว่า 0.2 แสดงว่าเกิด Multicollinearity

จากตารางที่ 4.16 พบว่า ค่า Tolerance ที่มีค่าน้อยที่สุด คือ ค่า Tolerance ของปัจจัยเขตพื้นที่ตั้งโครงการ เท่ากับ 0.272 ซึ่งไม่ต่ำกว่า 0.200 และค่า Variance Inflation Factor (VIF) ที่มีค่ามากที่สุด คือ ค่า Variance Inflation Factor (VIF) ของปัจจัยเขตพื้นที่ตั้งโครงการ เท่ากับ 3.679 ซึ่งน้อยกว่า 4.000 ดังนั้น ตัวแปรอิสระไม่มีความสัมพันธ์กันหรือไม่เกิด Multicollinearity นั้นเอง

4.3.5 การทดสอบแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย ในกรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัยทำการทดสอบแบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนอาคารชุดให้เช่าที่ได้จากการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) กับกลุ่มทดลอง จำนวน 30 ตัวอย่าง เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของอัตราค่าเช่าที่คำนวณได้จากสมการพยากรณ์กับอัตราค่าเช่าที่ประกาศในเว็บไซต์ โดยใช้การทดสอบความแตกต่างของค่ากลางของสองประชากรไม่อิสระ (Paired T-Test) สามารถแสดงผลได้ดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17

ผลการทดสอบความแตกต่างของค่ากลางของสองประชากรไม่อิสระ (Paired T-Test)

เขตพื้นที่ตั้งโครงการ	สมการพยากรณ์	Paired T-test Sig. (2-tailed)
กรุงเทพมหานครชั้นใน	$Y = 1236.048 + 360.823X_{\text{พื้นที่ห้องชุด}} + 1039.434$ $X_{\text{เครื่องใช้ไฟฟ้า}} - 2681.192X_{\text{ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า}} - 1234.796$ $X_{\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า}} + 3337.215X_{\text{ผู้พัฒนาโครงการ}}$.170
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	$Y = 9308.168 + 228.667X_{\text{พื้นที่ห้องชุด}} - 351.478X_{\text{ระยะห่างจาก}}$ $\text{สถานีรถไฟฟ้า}} + 525.566X_{\text{เครื่องใช้ไฟฟ้า}} - 7315.646X_{\text{จำนวนห้องน้ำ}} +$ $1389.492X_{\text{จำนวนห้องนอน}}$.192
กรุงเทพมหานครชั้นนอก	$Y = 4376.690 + 123.078X_{\text{พื้นที่ห้องชุด}} + 2006.805X_{\text{จำนวน}}$ $\text{ห้องนอน}} - 2289.263X_{\text{ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ}}$.162

ตารางที่ 4.17 (ต่อ)

การทดสอบความแตกต่างของค่ากลางของสองประชากรไม่อิสระ (Paired T-Test)

เขตพื้นที่ตั้งโครงการ	สมการพยากรณ์	Paired T-test Sig. (2-tailed)
กรุงเทพมหานครโดยรวม	$Y = 9750.891 + 294.211(\text{พื้นที่ห้องชุด}) - 306.279(\text{ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า}) - 6151.858(\text{เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง}) - 6199.155(\text{เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก})$.409

จากตารางที่ 4.17 จะเห็นได้ว่า ผลการทดสอบความแตกต่างของค่ากลางของสองประชากรไม่อิสระ (Paired T-Test) เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของอัตราค่าเช่าที่คำนวณได้จากสมการพยากรณ์กับอัตราค่าเช่าที่ประกาศในเว็บไซต์ ได้ค่า Sig. มากกว่า .05 ทุกสมการพยากรณ์ แสดงว่า สมการพยากรณ์ที่สร้างได้จากการวิเคราะห์ความถดถอย (Multiple Regression Analysis) พยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยไม่แตกต่างกับอัตราค่าเช่าที่ประกาศในเว็บไซต์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

4.4 การอภิปรายผล

ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ของแบบจำลองพยากรณ์อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18

สรุปปัจจัยที่มีผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในแต่ละเขตพื้นที่ตั้ง

ปัจจัย	กรุงเทพฯ ชั้นใน	กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	กรุงเทพฯ ชั้นนอก	กรุงเทพฯ โดยรวม
1. ผู้พัฒนาโครงการ	✓	-	-	-
2. เขตพื้นที่ตั้งโครงการ	-	-	-	✓
3. พื้นที่ห้องชุด	✓	✓	✓	✓
4. จำนวนห้องนอน	-	✓	✓	-
5. จำนวนห้องน้ำ	-	✓	-	-
6. เฟอร์นิเจอร์	-	-	-	-

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

สรุปปัจจัยที่มีผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในแต่ละเขตพื้นที่ตั้ง

ปัจจัย	กรุงเทพฯ ชั้นใน	กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	กรุงเทพฯ ชั้นนอก	กรุงเทพฯ โดยรวม
7. เครื่องใช้ไฟฟ้า	✓	✓	-	-
8. สิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-
9. ระบบการรักษาความปลอดภัย	-	-	-	-
10. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	✓	✓	-	✓
11. ระยะห่างจากถนนสายหลัก	-	-	-	-
12. ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ	-	-	✓	-
13. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า	✓	-	-	-

จากตารางที่ 4.18 จะเห็นได้ว่า พื้นที่ห้องชุดเป็นปัจจัยที่มีผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในทุกเขตพื้นที่ตั้ง ทั้งนี้ เป็นเพราะพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยเป็นปัจจัยที่ใช้ในการคิดราคาขายห้องชุด ซึ่งเป็นต้นทุนของนักลงทุน ดังนั้น ห้องชุดพักอาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่าจึงมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า โดยปัจจัยลำดับต่อมาที่มีผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเกือบทุกเขตพื้นที่ตั้ง ได้แก่ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ทั้งนี้ เป็นเพราะผู้เช่าห้องชุดพักอาศัยต้องการที่พักที่เดินทางสะดวก นอกจากนี้ ยังพบว่า ผู้พัฒนาโครงการเครื่องใช้ไฟฟ้า และระยะห่างจากห้างสรรพสินค้ายังเป็นปัจจัยที่มีผลต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน เนื่องจากในปัจจุบันมีผู้ประกอบการสนใจลงทุนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่นี้เป็นจำนวนมาก ชื่อเสียงของผู้พัฒนาโครงการจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีความเกี่ยวข้องกับคุณภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงพฤติกรรมของผู้เช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในที่ต้องการความสะดวกสบายในการใช้จ่ายใช้สอยและการพักอาศัยด้วย สำหรับอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางยังเป็นผลมาจากจำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และเครื่องใช้ไฟฟ้าด้วย เพราะผู้เช่าห้องชุดพักอาศัยต้องการที่พักที่มีการแยกพื้นที่เป็นส่วน ในขณะเมื่อจำนวนห้องน้ำเพิ่มขึ้น 1 ห้อง และปัจจัยอื่น ๆ คงที่ อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางจะลดลง เป็นเพราะห้องน้ำเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งานตลอดเวลา เมื่อจำนวนห้องน้ำเพิ่มขึ้น จึงทำให้พื้นที่ใช้ประโยชน์ส่วนอื่นลดลง และพฤติกรรมของผู้เช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางที่ต้องการความสะดวกสบายในการพักอาศัย ส่วนอัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกยังเป็นผลมาจากจำนวนห้องนอนและระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อด้วย

เป็นเพราะผู้เช่าห้องชุดพักอาศัยต้องการที่พักที่มีการแยกพื้นที่เป็นสัดส่วนและนิยมจับจ่ายใช้สอยในร้านสะดวกซื้อมากกว่า เนื่องจากระยะห่างจากห้างสรรพสินค้าในเขตพื้นที่นี้มีค่าเฉลี่ยสูงกว่าเขตพื้นที่อื่น

ผลการวิจัยที่ได้มีความสอดคล้องกับงานวิจัยของฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล (2558) ที่กล่าวไว้ว่าการบริการด้านสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพและทำเลที่ตั้งที่ใกล้ความเจริญ มีการคมนาคมที่สะดวก เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเช่าห้องพัก นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับงานวิจัยของธงชัย ชูสุน (2556) ที่พบว่าปัจจัยด้านชื่อเสียง/ภาพลักษณ์ที่มีความสำคัญในการเลือกซื้อมากที่สุด คือ ความมั่นใจในชื่อเสียงของบริษัท และยังสอดคล้องกับงานวิจัยของอภิชาติ สุขสินธ์ (2551) ที่พบว่าทำเลที่ตั้งและพื้นที่ใช้สอยเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม



บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยตัวแปรอิสระที่นำมาวิเคราะห์ คือ ปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร รวม 13 ปัจจัย ได้แก่ ผู้พัฒนาโครงการ เขตที่ตั้ง พื้นที่ห้องชุด จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ เพอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบรักษาความปลอดภัย ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะห่างจากถนนสายหลัก ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ และระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ส่วนตัวแปรตามในการวิเคราะห์คือ ค่าเช่าห้องชุดพักอาศัย (บาทต่อเดือน) ทั้งนี้ ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยการเลือกตัวแปรด้วยวิธีเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน (Stepwise Regression) เนื่องจากเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมในการพิจารณาคัดเลือกตัวแปรพยากรณ์ที่ดีที่สุดและได้โมเดลที่ประหยัดที่สุด ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ในภาพรวมและแยกพิจารณาตามเขตที่ตั้งของโครงการ เนื่องจากเขตที่ตั้งโครงการเป็นปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของคะแนนความสำคัญมากที่สุดเป็นลำดับที่ 2 รองจากพื้นที่ห้องชุด

5.1.1 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด เครื่องใช้ไฟฟ้า ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า และผู้พัฒนาโครงการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ 360.823 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) เครื่องใช้ไฟฟ้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ 1039.434 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 3) ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ -2681.192 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม 4) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ -1234.796 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม และ 5) ผู้พัฒนาโครงการมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์เท่ากับ 3337.215 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งตัวแปร 5 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในได้ร้อยละ 66.50 และร้อยละ 33.50 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอยได้ว่า Y (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน) = $1236.048 + 360.823$ (พื้นที่ห้องชุด) + 1039.434 (เครื่องใช้ไฟฟ้า) - 2681.192 (ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า) - 1234.796 (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า) + 3337.215 (ผู้พัฒนาโครงการ)

5.1.2 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง

อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้า จำนวนห้องน้ำ และจำนวนห้องนอน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 228.667 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -351.478 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม 3) เครื่องใช้ไฟฟ้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 525.566 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 4) จำนวนห้องน้ำมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -7315.646 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม และ 5) จำนวนห้องนอนมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 1389.492 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งตัวแปร 5 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางได้ร้อยละ 67.10 และร้อยละ 32.90 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอยได้ว่า Y (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง) = $9308.168 + 228.667$ (พื้นที่ห้องชุด) - 351.478 (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า) + 525.566 (เครื่องใช้ไฟฟ้า) - 7315.646 (จำนวนห้องน้ำ) + 1389.492 (จำนวนห้องนอน)

5.1.3 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก

อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด จำนวนห้องนอน และระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 123.078 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) จำนวนห้องนอนมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 2006.805 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน และ 3) ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ มีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -2289.263 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งตัวแปร 3 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกได้ร้อยละ 60.50 และร้อยละ 39.50 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษาซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอยได้ว่า Y (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก) = $4376.690 + 123.078$ (พื้นที่ห้องชุด) + 2006.805 (จำนวนห้องนอน) - 2289.263 (ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ)

5.1.4 แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร (สมการรวม)

อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครสามารถพยากรณ์ด้วยพื้นที่ห้องชุด ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า และเขตที่ตั้งโครงการ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 โดย 1) พื้นที่ห้องชุดมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ 294.211 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางเดียวกัน 2) ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -306.279 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม 3) เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -6151.858 โดยมีอำนาจพยากรณ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม และ 4) เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยของการพยากรณ์ เท่ากับ -6199.155 ซึ่งตัวแปร 4 ตัวนี้ สามารถอธิบายอิทธิพลที่มีต่ออัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครได้ร้อยละ 68.90 และร้อยละ 31.10 เกิดจากอิทธิพลจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาศึกษา ซึ่งสามารถสร้างสมการถดถอยได้ว่า Y (อัตราค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร) = $9750.891 + 294.211$ (พื้นที่ห้องชุด) - 306.279 (ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า) - 6151.858 (เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง) - 6199.155 (เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอก)

5.2 ข้อจำกัดในการวิจัย

5.2.1 การวิจัยครั้งนี้มีข้อจำกัดด้านระยะเวลา ผู้วิจัยจึงเลือกทำการเก็บข้อมูลห้องชุดพักอาศัยจากเว็บไซต์ที่ลงประกาศให้เช่าห้องชุดพักอาศัย ซึ่งอาจทำให้ข้อมูลไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ประกอบกับอาจมีข้อมูลห้องชุดพักอาศัยหลายห้องในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเดียวกัน ทำให้ข้อมูลไม่กระจายตัว ซึ่งอาจส่งผลให้ผลการศึกษาที่ได้ขาดความแม่นยำได้

5.2.2 การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยทำการกำหนดค่าของปัจจัยเครื่องใช้ไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยนับตามจำนวนที่ลงประกาศ ซึ่งไม่ได้แบ่งกลุ่มตามระดับราคาของเครื่องใช้ไฟฟ้าและไม่ได้แบ่งกลุ่มตามประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

5.3.1.1 นักลงทุนที่สนใจลงทุนปล่อยเช่าห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครสามารถนำสมการพยากรณ์ค่าเช่าห้องชุดพักอาศัยที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ ไปใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาเลือกซื้อ

ห้องชุดพักอาศัยเพื่อการลงทุนโดยพิจารณาจากเลือกลงทุนในห้องชุดพักอาศัยที่มีที่ตั้งโครงการอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ห้องชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก มีห้องนอนและห้องน้ำหลายห้อง เครื่องใช้ไฟฟ้าภายในห้องชุดพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบครัน ตลอดจนเลือกลงทุนในโครงการที่พัฒนาโดยผู้พัฒนาโครงการที่มีชื่อเสียงและน่าเชื่อถือ

5.3.1.2 ผู้พัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสามารถนำผลการวิจัยที่ได้ไปใช้ประกอบการวางแผนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงการให้บริการที่มีความสอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุน ซึ่งจะช่วยให้มีโอกาสในการเพิ่มยอดขายและสร้างผลกำไรให้มากขึ้น

5.3.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

5.3.2.1 ผู้สนใจศึกษาควรทำการศึกษาในลักษณะเดียวกันนี้ แต่เปลี่ยนจากใช้อัตราค่าเช่าต่อเดือนเป็นตัวแปรในการสร้างสมการพยากรณ์ เป็นการใช้อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน เพื่อเปรียบเทียบผลการศึกษาว่าเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหรือไม่ อย่างไร

5.3.2.2 ผู้สนใจศึกษาควรทำการศึกษาในลักษณะเดียวกันนี้ แต่กำหนดค่าของปัจจัยเครื่องใช้ไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกโดยแบ่งกลุ่มตามระดับราคาของเครื่องใช้ไฟฟ้าและประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวก

5.3.2.3 ผู้สนใจศึกษาควรทำการศึกษาในลักษณะเดียวกันนี้ แต่เปลี่ยนจากใช้ปัจจัยเขตพื้นที่ตั้งโครงการเป็นตัวแปรในการสร้างสมการพยากรณ์ เป็นการใช้อัตราอื่น ๆ อาทิ ระดับราคา จำนวนห้องนอน ประเภทของอาคารชุดพักอาศัย (low rise/high rise) เป็นต้น เพื่อเปรียบเทียบผลการศึกษาว่าเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหรือไม่ อย่างไร

5.3.2.4 ผู้สนใจศึกษาควรทำการสำรวจข้อมูลจริงหรือสอบถามข้อมูลต่าง ๆ จากผู้ให้เช่าโดยตรง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนมากยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความ

- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2548). *สถิติสำหรับงานวิจัย*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- จิรัตน์ สังข์แก้ว. (2544). *การลงทุน (พิมพ์ครั้งที่ 4)*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชูศรี วงศ์รัตน์. (2541). *เทคนิคการใช้สถิติเพื่อการวิจัย (พิมพ์ครั้งที่ 8)*. กรุงเทพฯ: เทพเนรมิต.
- นงลักษณ์ วิรัชชัย และสุวิมล ว่องวานิช. (2546). *แนวทางการให้คำปรึกษาวิทยานิพนธ์*. กรุงเทพฯ: ศูนย์ตำราและเอกสารทางวิชาการ คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. (2552). *การบริหารการตลาดยุคใหม่*. กรุงเทพฯ: ธรรมสาร.
- สุวิมล ทิรกานันท์. (2551). *การสำรวจเครื่องมือวัดตัวแปรในการวิจัยทางสังคมศาสตร์ แนวทางสู่การปฏิบัติ*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อนุชา กุลวิสุทธิ์. (2555). *ลงทุนให้รวยด้วยคอนโด (พิมพ์ครั้งที่ 2)*. กรุงเทพฯ: เฟสท์ ออฟ เซท (1993).
- Miles, J., & Shevlin, M. (2001). *Applying Regression and Correlation: A Guide for Students and Researchers*. London: Sage.
- Pedhazur, E. J. (1997). *Multiple Regression in Behavioral Research: Explanation and Prediction*. Stamford, CT: Thomson Learning.

บทความ

- พจนารถ อิมสอน. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนท์ของผู้บริโภคในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร. *วารสารบริหารธุรกิจศรีนครินทร์วิโรฒ*. 6(2), 134-144.

วิทยานิพนธ์

- เจริญจิตต์ ผจงวิริยาพร. (2559). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครของประชากรในกรุงเทพมหานคร. (การค้นคว้าอิสระปริญญาโทบัณฑิต)*. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาบริหารธุรกิจ.

- ธงชัย ชูสุน. (2556). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียม*. (การค้นคว้าอิสระปริญญา
มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, คณะบริหารธุรกิจ, สาขาการตลาด.
- ฝนทิพย์ วงศ์ศุภชาติกุล. (2558). *ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าห้องพักรักษาสุขภาพการอยู่อาศัยในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. (การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต).
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, สาขาบริหารธุรกิจ.
- วสุชญญาณันท์ จันทร์ชู. (2554). *การศึกษาความต้องการของนักลงทุนในการเลือกซื้อห้องชุดพักอาศัย.
(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต)*. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และ
การผังเมือง, สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- อภิชาติ สุขสินธ์. (2551). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมของประชากร
ในกรุงเทพมหานคร*. (สารนิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ,
คณะบริหารธุรกิจ, สาขาการจัดการ.
- อัชฌา ดีโลกวิชัย. (2557). *ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดกับการตัดสินใจเลือกซื้อ
คอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนในกรุงเทพมหานคร*. (การค้นคว้าอิสระปริญญาโทมหาบัณฑิต).
มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด, คณะบริหารธุรกิจ.

เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (16 ตุลาคม 2560). ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สืบค้นจาก http://www.dbd.go.th/download/document_file/Statistic/2558/T26_201511.pdf.
- กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ สำนักงานนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร. (26 กันยายน 2560). แผนที่แสดงพื้นที่
เขตการปกครอง กรุงเทพมหานคร ภาพรวม 50 เขต. สืบค้นจาก http://www.bangkokgis.com/mapstorage/dist_zone50/dist_zone50.htm.
- บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด. (20 ตุลาคม 2560). กลยุทธ์การลงทุนคอนโดให้เช่าเพื่อผลตอบแทน
สูงสุด. สืบค้นจาก <https://www.cbre.co.th/propertynews/condo-for-rent-investment-strategy>.
- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ มีเดีย จำกัด. (24 พฤศจิกายน 2560). 4 ช่องทางค้นหาบ้าน-คอนโดฯ มือสอง
เพื่อการลงทุน. สืบค้นจาก <https://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/เตรียมตัวก่อนขาย/4-ช่องทางค้นหาบ้าน-คอนโดฯ-มือสอง-เพื่อการลงทุน>.
- บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. (24 พฤศจิกายน 2560). 4 เรื่องต้องรู้ก่อนตัดสินใจซื้อคอนโด
เพื่อปล่อยเช่า. สืบค้นจาก <https://www.plus.co.th/บทความ/เทคนิคการขายเช่า-4-เรื่องต้องรู้ก่อนตัดสินใจซื้อคอนโดเพื่อปล่อยเช่า-คู่มือซื้อขายเช่า-1211>.

Knight Frank. (24 พฤศจิกายน 2560). การจัดระดับเกรดคอนโดมิเนียม. สืบค้นจาก <http://thailand-property-news.knightfrank.co.th/2016/08/03/การจัดระดับเกรดคอนโดมิเนียม/>.

Knight Frank. (28 พฤศจิกายน 2560). โฉนดแฟรังก์ๆ เผยระดับราคาคอนโดฯ ซูเปอร์ไพร์มและไพร์ม ในกรุงเทพฯ ยังคงได้ระดับสูงขึ้น. สืบค้นจาก <http://www.thansettakij.com/content/73574>.





ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

การหาค่าดัชนีความสอดคล้องของข้อคำถาม (IOC)

แบบสอบถาม เรื่อง “แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่า”

แบบสอบถามนี้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ในการหาค่าดัชนีความสอดคล้องของข้อคำถาม (IOC) ของแบบสอบถามชุดนี้ มีการกำหนดค่าคะแนนออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่

- +1 หมายถึง ข้อคำถามมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา
- 0 หมายถึง ไม่แน่ใจว่าข้อคำถามมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษาหรือไม่
- 1 หมายถึง ข้อคำถามไม่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา

นายธนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง

นักศึกษาปริญญาโท สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

โทรศัพท์ 08-6704-6765 อีเมล s.thananun@gmail.com

ข้อคำถาม	ความคิดเห็นของ ผู้เชี่ยวชาญ			IOC	ข้อเสนอแนะ
	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 1	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 2	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 3		
1. ชื่อโครงการ - ระบุชื่อโครงการ	1	1	1	1.00	
2. ชื่อผู้พัฒนาโครงการ - ระบุชื่อผู้พัฒนาโครงการ	1	1	1	1.00	
3. เขตที่ตั้ง - ระบุเขต/อำเภอที่ตั้งโครงการ	1	1	1	1.00	
4. พื้นที่ห้องชุด - ระบุพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	1	1	1	1.00	
5. จำนวนห้องนอน - ระบุจำนวนห้องนอน (ห้อง)	1	1	1	1.00	
6. จำนวนห้องน้ำ - ระบุจำนวนห้องน้ำ (ห้อง)	1	1	1	1.00	
7. ชั้นที่ตั้ง - ระบุชั้นที่ตั้งห้องชุด/ จำนวนชั้นของอาคารชุด	1	1	1	1.00	
8. เฟอร์นิเจอร์ - Fully Furnished - Fully Fitted - ไม่มีเฟอร์นิเจอร์	1	1	1	1.00	
9. เครื่องใช้ไฟฟ้า - เครื่องปรับอากาศ - LED TV - ตู้เย็น - เครื่องซักผ้า - ไมโครเวฟ - เต้าไฟฟ้า/กระทะไฟฟ้า - เครื่องทำน้ำอุ่น - เครื่องกรองน้ำ	1	1	1	1.00	

ข้อคำถาม	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ			IOC	ข้อเสนอแนะ
	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 1	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 2	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 3		
10. สิ่งอำนวยความสะดวก - สระว่ายน้ำ - ห้องออกกำลังกาย - ห้องซาวน่า - สนามกีฬา - ห้องสมุด - พื้นที่สำหรับเด็ก - พื้นที่บาร์บีคิว - ร้านค้า	1	1	1	1.00	
11. ระบบรักษาความปลอดภัย - พนักงานรักษาความปลอดภัย - คีย์การ์ด - ลิฟต์ล็อกชั้น - กล้องวงจรปิด	1	1	1	1.00	
12. ระยะห่างจากถนนสายหลัก - ระยะระยะทางจาก Google Map (กิโลเมตร)	1	1	1	1.00	
13. ระยะห่างจากทางด่วน - ระยะระยะทางจาก Google Map (กิโลเมตร)	1	1	1	1.00	
14. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า - ระยะระยะทางจาก Google Map (กิโลเมตร)	1	1	1	1.00	
15. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า - ระยะระยะทางจาก Google Map (กิโลเมตร)	1	1	1	1.00	

ข้อคำถาม	ความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ			IOC	ข้อเสนอแนะ
	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 1	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 2	ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 3		
16. ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ - ระยะระยะทางจาก Google Map (กิโลเมตร)	1	1	1	1.00	
17. ระยะห่างจากสถานพยาบาล - ระยะระยะทางจาก Google Map (กิโลเมตร)	1	1	1	1.00	
18. ระยะห่างจากสถานศึกษา - ระยะระยะทางจาก Google Map (กิโลเมตร)	1	1	1	1.00	

ภาคผนวก ข

แบบสอบถามผู้เชี่ยวชาญ



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อ่างทองกลางหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

แบบสอบถาม เรื่อง “แบบจำลองพยากรณ์อัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่า”

แบบสอบถามนี้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นข้อคำถามแบบมาตราส่วนประมาณค่า (rating scale) 5 ระดับ ดังนี้

- 1 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนน้อยที่สุด
- 2 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนน้อย
- 3 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนปานกลาง
- 4 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนมาก
- 5 หมายถึง มีผลต่ออัตราผลตอบแทนมากที่สุด

ขอความกรุณาตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงเพื่อประโยชน์ในการศึกษาและโปรดส่งแบบสอบถามคืนให้กับผู้วิจัย ทั้งนี้ ข้อมูลที่ได้รับจากท่านจะถูกนำมาใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาเท่านั้น และต้องขอขอบพระคุณท่านมา ณ โอกาสนี้ด้วย

นายธนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง

นักศึกษาปริญญาโท สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
โทรศัพท์ 08-6704-6765 อีเมล s.thananun@gmail.com

ปัจจัยที่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุดพักอาศัยให้เช่าในกรุงเทพมหานคร

ปัจจัย	ระดับความสำคัญ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
	5	4	3	2	1
1. ชื่อโครงการ					
2. ชื่อผู้พัฒนาโครงการ					
3. เขตที่ตั้งโครงการ					
4. พื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)					
5. จำนวนห้องนอน (ห้อง)					
6. จำนวนห้องน้ำ (ห้อง)					
7. ชั้นที่ตั้งห้องชุด					
8. เฟอร์นิเจอร์ <ul style="list-style-type: none"> - Fully Furnished - Fully Fitted - ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ 					
9. เครื่องใช้ไฟฟ้า <ul style="list-style-type: none"> - ระบุเครื่องใช้ไฟฟ้าที่มี 					
10. สิ่งอำนวยความสะดวก <ul style="list-style-type: none"> - ระบุสิ่งอำนวยความสะดวกที่มี 					
11. ระบบรักษาความปลอดภัย <ul style="list-style-type: none"> - ระบุระบบรักษาความปลอดภัยที่มี 					
12. ระยะห่างจากถนนสายหลัก (กิโลเมตร)					
13. ระยะห่างจากทางด่วน (กิโลเมตร)					
14. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (กิโลเมตร)					
15. ระยะห่างจากห้างสรรพสินค้า (กิโลเมตร)					
16. ระยะห่างจากร้านสะดวกซื้อ (กิโลเมตร)					
17. ระยะห่างจากสถานพยาบาล (กิโลเมตร)					
18. ระยะห่างจากสถานศึกษา (กิโลเมตร)					

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นายชนานันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง
วันเดือนปีเกิด	7 กันยายน 2533
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2555: เศรษฐศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ตำแหน่ง ผลงานทางวิชาการ	ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ธนวรรณเครื่องเย็บ บทความวิชาการเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนห้องชุด พักอาศัยให้เช่า ในการประชุมวิชาการระดับชาติ Built Environment Research Associates Conference ครั้งที่ 9 วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2561 จัดโดย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์ทำงาน	พ.ศ. 2559 – ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายขายและการตลาด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ธนวรรณเครื่องเย็บ พ.ศ. 2557 – 2559 ผู้ประกาศข่าวและผู้สื่อข่าว บริษัท แบงคอกบิสซิเนส บรอดแคสต์ติ้ง จำกัด (NOW26) พ.ศ. 2556 – 2557 ผู้สื่อข่าว บริษัท วอยซ์ทีวี จำกัด