

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีผลต่อราคาขาย : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งในบริเวณตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง



บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR) เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2560
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LOCATION FACTORS THAT AFFECT THE SALES PRICE OF CONDOMINIUM PROJECTS :
A CASE STUDY OF THE CONDOMINIUMS ALONG THE BTS SKY TRAIN ROUTE FROM
SIAM STATION TO BEARING STATION.

Mr. Pirodom Piriyaprut



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing and Real

Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2017

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีผลต่อราคา
ขาย : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งในบริเวณตามเส้นทาง
รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง

โดย

นายพิโรตม์ พิริยพฤทธิ์

สาขาวิชา

การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชรักษ์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

อาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชรักษ์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม
(อาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร)

.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปหาทอง)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน)

พิโรตม พิริยพฤทธิ์ : ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีผลต่อราคาขาย : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งในบริเวณตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง (LOCATION FACTORS THAT AFFECT THE SALES PRICE OF CONDOMINIUM PROJECTS : A CASE STUDY OF THE CONDOMINIUMS ALONG THE BTS SKY TRAIN ROUTE FROM SIAM STATION TO BEARING STATION.) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ดร.กมลทิพย์ พานิชภักดิ์, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม: อ. ดร.บุญยิ่ง คงอาษาภัทร, 238 หน้า.

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญส่งผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยเป็นอย่างมาก และเมื่อมีการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอสโดยเฉพาะบริเวณเส้นทางสถานีสยามถึงสถานีแบริ่งทำให้มีการพัฒนาอาคารชุดขึ้นในเขตบริการของรถไฟฟ้าสายดังกล่าวเป็นจำนวนมาก การวิจัยจึงมีวัตถุประสงค์ในการหาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ส่งผลต่อราคาขายของอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยวิธีการสำรวจสภาพปัจจุบันของอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย นำมาสร้างแผนที่ด้วยโปรแกรม GIS เพื่อวัดระยะห่างและวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านที่ตั้งและราคาของอาคารชุดด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุ

ผลจากการทบทวนวรรณกรรมสามารถกำหนดปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งได้ 7 หมวดหมู่ 24 ตัวแปร ผลจากการสำรวจสภาพที่ตั้งของอาคารชุดในพื้นที่ศึกษาพบว่ามี 127 โครงการ มีราคาขายเฉลี่ย 99,921 บาทต่อตารางเมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย ประกอบด้วย ศูนย์การค้า สถานศึกษา โรงพยาบาล และ สถานนันทนาการ ทั้งหมด 386 แห่ง มีระยะทางระหว่างที่ตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกไปยังที่ตั้งอาคารชุดทั้งหมดเฉลี่ย 3,893 เมตร

ผลการทดสอบทางสถิติพบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งสามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยได้ถึงร้อยละ 72 และตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติมี 4 ตัวแปร ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ต่อราคาอาคารชุดมากที่สุดคือ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส รองลงมาคือระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ และระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน ตามลำดับ

เมื่อนำตัวแปรระยะทางจากที่ตั้งไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกจากการศึกษา ไปอภิปรายผลกับทฤษฎีชุมชนละแวกบ้านพบว่า เมื่อพิจารณาจากระยะทางที่ต่ำที่สุด ตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกเกือบทั้งหมดอยู่ในระยะทางที่สอดคล้องเป็นไปตามแนวคิดชุมชนละแวกบ้าน มีเพียงระยะทางไปยังสวนสาธารณะระดับเมืองที่ไม่สอดคล้องตามทฤษฎี และเมื่อพิจารณาค่าระยะทางเฉลี่ย กลับพบว่าเพียงระยะทางไปยังศูนย์การค้าละแวกบ้านและระยะทางไปยังโรงเรียนมัธยมปลายที่สอดคล้องตามทฤษฎีชุมชนละแวกบ้าน

ผลการศึกษาเสนอแนะให้ผู้ประกอบการและผู้ที่กำลังเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยพิจารณาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์ต่อราคาขายทั้ง 4 ตัวแปร เป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจพัฒนาโครงการอาคารชุดและเลือกซื้อโครงการ

ภาควิชา เคหการ

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์

ปีการศึกษา 2560

ลายมือชื่อนิสิต

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาร่วม

5973307025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: LOCATION / FACTOR / CONDOMINIUM / SALES PRICE / BTS SKY TRAIN

PIRODOM PIRIYAPRUT: LOCATION FACTORS THAT AFFECT THE SALES PRICE OF CONDOMINIUM PROJECTS : A CASE STUDY OF THE CONDOMINIUMS ALONG THE BTS SKY TRAIN ROUTE FROM SIAM STATION TO BEARING STATION.. ADVISOR: ASSOC. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., CO-ADVISOR: BOONYING KONGARCHAPATARA, Ph.D., 238 pp.

The selling prices of condominiums are significantly affected by a number of factors related to location. Since the opening of the commuter rail system in Bangkok, especially from Siam to Bearing Station, many condominiums have been developed in the service areas along this route. The purpose of this study is to identify the factors related to location that significantly affect the selling prices of these condominiums. This was done by surveying the conditions of the condominiums and facilities, creating maps with the GIS program to measure distance, and analyzing the relationships between the relevant factors and the selling prices using multiple regression analysis.

As a result of the literature review, seven sections and 24 variables about the locations were identified. In surveying the locations of the condominiums in the studied areas, it was found that there were 127 projects with an average selling price of 99,921 baht per square meter, and 386 facilities, including department stores, colleges, hospitals and entertainment places. The average distance between the condominiums and facilities is 3,893 meters.

By conducting statistical tests, it was found that the factors related to location account for 72 percent of the relationship to selling prices of the condominiums. Specifically, four variables significantly related to the selling prices of the condominiums. The variable with the most significant relationship is the distance from the closest BTS station, followed by the distance from the nearest junior high school, the width of the road in front of each project, and the distance from nearby shopping malls, respectively.

When discussing factors connected to distance to facilities in relation to the theory of nearby communities, it was found that almost all facilities had consistent distances, according to the theory, after shortest distances were considered. Only the distances to urban parks were found not to be consistent with the theory. In considering the average distances, it was found that the distances to nearby department stores and high schools were consistent with the theory.

Based on the findings, it is suggested that condominium developers and buyers carefully consider these four key location factors related to selling prices, as they are the main factors for adding value when developing, buying and selling condominiums.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2017

Co-Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จไปได้ด้วยดี อันเนื่องมาจากการช่วยเหลือ ให้คำแนะนำและคำปรึกษาด้วยความกรุณาของ คณาจารย์และบุคลากรทุกท่าน ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบุคลากรแต่ละท่านด้วยความสำนึกยิ่งดังต่อไปนี้

ขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี ผู้เป็นทั้งอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลักและเป็นทั้งคุณแม่ที่ติดตามดูแลเอาใจใส่อย่างใกล้ชิด และให้คำแนะนำสั่งสอนด้วยความรักความเมตตาโดยตลอด กราบขอบพระคุณอาจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาษาภัทร ผู้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วมซึ่งคอยให้คำแนะนำในการใช้สถิติ และชี้ช่องทางวิจัยให้กระชับแม่นยำตรงประเด็น รวมถึงคอยให้กำลังใจในยามที่ผู้วิจัยท้อด้วยการกระตุ้นให้คิดบวกอยู่เสมอ

ขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบุลย์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุขปลั่ง ทรราชสุขสิน กรรมการสอบวิทยานิพนธ์จากภายนอกมหาวิทยาลัยที่ให้คำแนะนำในการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ด้วยความละเอียดและครอบคลุม เพื่อยกระดับให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีคุณภาพและมีคุณค่าในการนำไปศึกษาต่อไป

ขอกราบขอบพระคุณบุคลากรทุกท่านจากธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย คุณสัมพันธ์ สกลวิระ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานสายสินเชื่อบุคคล ซึ่งเป็นผู้อนุมัติในการนำข้อมูลตลาดอาคารชุดไปใช้ในการวิจัยและเผยแพร่อย่างเป็นทางการ คุณอภิสิทธิ์ ภัทรดุขฎิ (พี่โจ้) ผู้จัดการอาวุโส ทีมที่ปรึกษาโครงการ สายสินเชื่อบุคคล และคุณชาวิช ฉายปัญญาเลิศ (พี่ต๋อง) รองผู้อำนวยการที่ปรึกษาโครงการ-สถาปนิก ซึ่งคอยดำเนินเรื่องในการอนุเคราะห์ข้อมูลอันมีค่ายิ่งต่อวิทยานิพนธ์นี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชัยชนะ แสงสว่าง ที่สละเวลาอันมีค่าเพื่อเปิดสอนการใช้เครื่องมือสารสนเทศภูมิศาสตร์ รวมถึงอนุเคราะห์ฐานข้อมูลแผนที่จากกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร ขอขอบคุณคุณภานินี ชยานันท์ (พี่ต๋อง) จากหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาเมือง ซึ่งอนุเคราะห์ฐานข้อมูลแผนที่ของปี พ.ศ. 2558 ฐานข้อมูลทั้งสองแหล่งนี้เป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีคุณภาพและสมบูรณ์ที่สุด

ขอขอบคุณบุคลากรทุกท่านที่มีส่วนในความสำเร็จครั้งนี้ ขอขอบคุณ คุณทานตะวัน กิจทวี (พี่พร) ผู้คอยให้การสนับสนุนและการประสานงานในทุกๆด้าน คุณณิรวัดน์ พิมพะเวิน (พี่จิ่ง) และคุณธรรมบุญ เล่าหิพยวิสุท (พี่เต้) ซึ่งคอยให้คำปรึกษาและแนวทางในการทำวิทยานิพนธ์ รวมถึงให้กำลังใจเสมอมา

ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และพี่ๆทุกคนในครอบครัว รวมถึงญาติมิตร โดยเฉพาะคุณจรัสวัฒน์ พิริยฤกษ์ ที่คอยชี้ทางให้แก่ผู้วิจัยเสมอมา ทุกคนเป็นเบื้องหลังของความสำเร็จในครั้งนี้

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณภาคีวิชาการที่ช่วยให้ผู้วิจัยได้เรียนรู้ เด็บโต และมีความทรงจำที่ประทับใจในบ้านที่อบอุ่น
หลังนี้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฐ
สารบัญภาพ	ณ
สารบัญแผนภูมิ.....	ต
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ	1
1.1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล	1
1.1.2 การเปลี่ยนแปลงระดับราคาของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2558	3
1.1.3 พัฒนาการของรถไฟฟ้าบีทีเอสในกรุงเทพมหานคร	3
1.1.4 ความสำคัญของการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสในกรุงเทพมหานคร	4
1.1.5 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	7
1.1.6 สรุปความเป็นมาและความสำคัญของงานวิจัยนี้	8
1.2 คำถามในงานวิจัย	9
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	9
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	9
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	11
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12

2.1	ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด	13
2.1.1	แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด	13
2.2	ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด	14
2.2.1	แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัย และอาคารชุด	14
2.2.2	งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและ อาคารชุด	16
2.3	ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย	16
2.3.1	แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย	16
2.3.2	มาตรฐานในการจำแนกปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง	18
2.4	แนวทางและวิธีการที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคาร ชุดพักอาศัย	25
2.4.1	แนวคิดทฤษฎีในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS)	25
2.4.2	แนวคิดทฤษฎีในการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติหลายตัวแปร (multivariate statistics)	30
2.4.3	งานวิจัยทางด้านสถิติที่เกี่ยวข้อง	40
2.5	สรุปแนวคิดทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	43
2.5.1	สรุปแนวคิดทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อรวบรวมปัจจัยทางด้านทำเล ที่ตั้ง	43
2.5.2	สรุปแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่นำมาวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านทำเล ที่ตั้ง	44
บทที่ 3	ระเบียบวิธีวิจัย	53
3.1	กรอบแนวคิดในการวิจัย	53
3.2	ระเบียบวิธีวิจัย	55

3.2.1 ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย	55
3.2.2 การกำหนดตัวแปร.....	55
3.2.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	59
3.2.4 วิธีการศึกษาและรวบรวมปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง.....	60
3.2.5 วิธีการศึกษาสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้ง.....	60
3.2.6 กระบวนการปรับปรุงและสร้างแผนที่เพื่อการวัดระยะ.....	63
3.2.7 การวัดระยะ.....	65
3.2.8 การวิเคราะห์	65
3.2.9 การอภิปรายผล	65
3.3 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย.....	67
3.4 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	69
บทที่ 4 สถานภาพปัจจุบันด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา	71
4.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์และการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร.....	72
4.2 สถานภาพปัจจุบันของที่ตั้งและระดับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา	74
4.3 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในพื้นที่ศึกษา	78
4.3.1 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่พาณิชย์กรรม	79
4.3.2 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานพยาบาล	81
4.3.3 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานศึกษา.....	82
4.3.4 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่นันทนาการ.....	93
4.4 สถานภาพของที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในแต่ละเขต	95
4.4.1 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต ปทุมวัน	96
4.4.2 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต คลองเตย.....	100

4.4.3 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต วัฒนา.....	105
4.4.4 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต พระโขนง.....	110
4.4.5 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต บางนา.....	115
4.4.6 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต ราชเทวี	120
4.4.7 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต ห้วยขวาง.....	124
4.4.8 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต สวนหลวง.....	128
4.4.9 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต บางกะปิ.....	132
4.4.10 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขต ประเวศ.....	136
4.5 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละเขต	140
4.5.1 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตปทุมวัน.....	140
4.5.2 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตคลองเตย	141
4.5.3 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตวัฒนา	142
4.5.4 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพระโขนง.....	143
4.5.5 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางนา.....	144
4.5.6 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตราชเทวี.....	145
4.5.7 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตห้วยขวาง.....	146
4.5.8 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตสวนหลวง	147

4.5.9 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางกะปิ	148
4.5.10 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตประเวศ	149
4.6 การวิเคราะห์สถานภาพปัจจุบันของระยะทางระหว่างปัจจัยต่างๆกับที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัย.....	150
4.7 สรุปสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ	155
4.7.1 สรุปสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุด	155
4.7.2 สรุปสภาพที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ	156
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย.....	159
5.1 การกำหนดรหัสตัวแปรปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์.....	159
5.1.1 รหัสชื่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่ศูนย์กลางธุรกิจ	159
5.1.2 รหัสชื่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่ระบบขนส่งมวลชน	159
5.1.3 รหัสชื่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง	159
5.1.4 รหัสชื่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่พาณิชย์กรรม	160
5.1.5 รหัสชื่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่สถานศึกษา.....	160
5.1.6 รหัสชื่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่สถานพยาบาล	160
5.1.7 รหัสชื่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่สถานนันทนาการ	160
5.1.8 รหัสชื่อของตัวแปรตาม	160
5.1.9 รหัสชื่อของตัวแปรควบคุม	160
5.2 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	161
5.2.1 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	161
5.2.2 การตรวจสอบการแจกแจงปกติของตัวแปรทั้งหมด.....	164

5.2.3 ระดับความสามารถของแบบจำลองในการอธิบายผลของข้อมูล.....	165
5.2.4 การทดสอบตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดในภาพรวม.....	167
5.2.5 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญต่อราคา ขายของอาคารชุดพักอาศัย	169
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	176
6.1 สรุปผลการศึกษา	176
6.2 อภิปรายผลการศึกษา	177
6.3 ข้อเสนอแนะ	190
6.3.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป	190
6.3.2 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ	190
ภาคผนวก.....	192
ภาคผนวก ก.....	193
ภาคผนวก ข.....	195
ภาคผนวก ค.....	201
ภาคผนวก ง.....	218
รายการอ้างอิง.....	229
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	238



สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	มาตรฐานระบบถนนตามแนวคิดการวางผังเมือง.....	23
ตารางที่ 2	มาตรฐานระยะการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน	24
ตารางที่ 3	การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 1)	45
ตารางที่ 4	การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 2)	46
ตารางที่ 5	การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 3)	47
ตารางที่ 6	การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 4)	48
ตารางที่ 7	การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 5)	49
ตารางที่ 8	การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 6)	50
ตารางที่ 9	การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 7).....	51
ตารางที่ 10	สรุปรายละเอียดการทบทวนและตัวแปรที่นำมาใช้.....	52
ตารางที่ 11	การกำหนดตัวแปร รหัสย่อของตัวแปร และวิธีการวัดระยะที่ใช้ในการวิจัย.....	57
ตารางที่ 12	ระเบียบวิธีวิจัย.....	66
ตารางที่ 13	แผนการและระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	70
ตารางที่ 14	การจำแนกประเภทตามระดับราคาขายของอาคารชุด.....	75
ตารางที่ 15	รายละเอียดศูนย์การค้าในพื้นที่สำรวจ.....	79
ตารางที่ 16	รายละเอียดสถานพยาบาลในพื้นที่สำรวจ.....	81
ตารางที่ 17	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตปทุมวัน.....	82
ตารางที่ 18	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตคลองเตย	83
ตารางที่ 19	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตวัฒนา.....	84
ตารางที่ 20	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตพระโขนง	86
ตารางที่ 21	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตบางนา	87
ตารางที่ 22	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตราชเทวี.....	88
ตารางที่ 23	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตห้วยขวาง	89
ตารางที่ 24	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตบางกะปิ.....	90
ตารางที่ 25	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตประเวศ.....	91

ตารางที่ 26	รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตสวนหลวง.....	92
ตารางที่ 27	รายละเอียดสถานนันทนาการประเภทสวนสาธารณะในพื้นที่สำรวจ.....	93
ตารางที่ 28	รายละเอียดสถานนันทนาการประเภทสนามกีฬาในพื้นที่สำรวจ.....	94
ตารางที่ 29	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปทุมวัน.....	96
ตารางที่ 30	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตคลองเตย.....	101
ตารางที่ 31	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา.....	106
ตารางที่ 32	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตพระโขนง.....	111
ตารางที่ 33	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางนา.....	116
ตารางที่ 34	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตราชเทวี.....	120
ตารางที่ 35	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตห้วยขวาง.....	124
ตารางที่ 36	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตสวนหลวง.....	128
ตารางที่ 37	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางกะปิ.....	132
ตารางที่ 38	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตประเวศ.....	136
ตารางที่ 39	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตปทุมวัน.....	140
ตารางที่ 40	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตคลองเตย.....	141
ตารางที่ 41	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตวัฒนา.....	142
ตารางที่ 42	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพระโขนง.....	143
ตารางที่ 43	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางนา.....	144
ตารางที่ 44	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตราชเทวี.....	145
ตารางที่ 45	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตห้วยขวาง.....	146
ตารางที่ 46	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตสวนหลวง.....	147
ตารางที่ 47	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางกะปิ.....	148
ตารางที่ 48	ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตประเวศ.....	149
ตารางที่ 49	ค่าระยะทางและระยะความกว้างของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งไปยังอาคารชุดพักอาศัย.....	151
ตารางที่ 50	ลำดับระยะทางเฉลี่ยจากที่ตั้งของปัจจัยไปยังอาคารชุดพักอาศัย.....	154
ตารางที่ 51	ปริมาณและสัดส่วนอาคารชุดในแต่ละเขต.....	155
ตารางที่ 52	ปริมาณและสัดส่วนของศูนย์การค้าแต่ละประเภท.....	156

ตารางที่ 53 ปริมาณและสัดส่วนของสถานศึกษาแต่ละประเภท.....	156
ตารางที่ 54 ปริมาณและสัดส่วนของโรงพยาบาลแต่ละประเภท	157
ตารางที่ 55 ปริมาณและสัดส่วนของสถานนันทนาการแต่ละประเภท.....	157
ตารางที่ 56 สรุปรีมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา	157
ตารางที่ 57 สหสัมพันธ์เพียร์สันระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม	162
ตารางที่ 58 แบบจำลองผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุ.....	166
ตารางที่ 59 ผลสรุปแบบจำลองการถดถอยพหุและ one-way ANOVA.....	167
ตารางที่ 60 ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย.....	170
ตารางที่ 61 ตัวแปรอิสระที่มีผลและไม่มีผลต่อตัวแปรตาม	173
ตารางที่ 62 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 1).....	181
ตารางที่ 63 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 2).....	182
ตารางที่ 64 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 3).....	183
ตารางที่ 65 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 4).....	184
ตารางที่ 66 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 5).....	185
ตารางที่ 67 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 1).....	186
ตารางที่ 68 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 2).....	187
ตารางที่ 69 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 3).....	188
ตารางที่ 70 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 4).....	189

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1	ช่วงเวลาและพัฒนาการของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร	1
ภาพที่ 2	ช่วงเวลาและพัฒนาการของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสในกรุงเทพมหานคร	4
ภาพที่ 3	พื้นที่สำรวจตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร	5
ภาพที่ 4	ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	10
ภาพที่ 5	แนวคิดการเดินทางเข้าถึงสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการในระยะที่ สะดวกสบาย	17
ภาพที่ 6	ลักษณะชั้นข้อมูล	25
ภาพที่ 7	ลักษณะการจัดเก็บข้อมูลเชิงพื้นที่	26
ภาพที่ 8	ตัวอย่างข้อมูลประเภทแรสเตอร์	27
ภาพที่ 9	ตัวอย่างข้อมูลประเภทเวกเตอร์	27
ภาพที่ 10	การคำนวณพื้นที่และระยะทางบนโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์	30
ภาพที่ 11	ความสัมพันธ์ระหว่างชุดตัวแปรทำนายกับตัวแปรเกณฑ์ (y) ในการวิเคราะห์การถดถอยพหุ	38
ภาพที่ 12	แผนผังกรอบแนวคิดในการวิจัย	54
ภาพที่ 13	ตัวอย่างรูปภาพและข้อมูลบันทึกการสำรวจจากสถานที่จริงด้วยกล้องถ่ายรูปและบริการระบุ ตำแหน่งของ GOOGLE	61
ภาพที่ 14	ยานพาหนะในการสำรวจ	61
ภาพที่ 15	ขอบเขตพื้นที่และระยะเวลาที่ทำการสำรวจ	63
ภาพที่ 16	ชั้นแผนที่จากการรวบรวมข้อมูลและการสำรวจสถานภาพจากพื้นที่จริง	64
ภาพที่ 17	ตัวอย่างการวัดระยะ	65
ภาพที่ 18	ผังแสดงขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย	68
ภาพที่ 19	ขอบเขตพื้นที่สำรวจโครงการอาคารชุด	74
ภาพที่ 20	ประเภทอาคารชุดจำแนกตามระดับราคาในแผนที่สารสนเทศภูมิศาสตร์	76
ภาพที่ 21	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปทุมวัน	98
ภาพที่ 22	สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตปทุมวันซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	99
ภาพที่ 23	สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตคลองเตย	103
ภาพที่ 24	สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตคลองเตยซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	104

ภาพที่ 25 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา.....	108
ภาพที่ 26 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตวัฒนาซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	109
ภาพที่ 27 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตพระโขนง.....	113
ภาพที่ 28 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพระโขนงซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	114
ภาพที่ 29 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางนา	118
ภาพที่ 30 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางนาซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	119
ภาพที่ 31 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตราชเทวี	122
ภาพที่ 32 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตราชเทวีซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	123
ภาพที่ 33 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตห้วยขวาง.....	126
ภาพที่ 34 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตห้วยขวางซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	127
ภาพที่ 35 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตสวนหลวง.....	130
ภาพที่ 36 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตสวนหลวงซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง	131
ภาพที่ 37 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางกะปิ.....	134
ภาพที่ 38 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางกะปิซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง.....	135
ภาพที่ 39 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตประเวศ	138
ภาพที่ 40 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตประเวศซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง.....	139
ภาพที่ 41 แนวคิดการเดินทางเข้าถึงสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการในระยะที่ สะดวกสบาย เทียบกับแผนภูมิระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังที่ตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการจาก การสำรวจจริง	179

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	2
แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนของตลาดที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	2
แผนภูมิที่ 3 ราคาขายเฉลี่ยของอาคารชุดในแต่ละปีในพื้นที่กรุงเทพมหานคร.....	3
แผนภูมิที่ 4 จำนวนโครงการที่เปิดขายในครึ่งปีหลังตามแต่ละโซน และสัดส่วนโครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2558	6
แผนภูมิที่ 5 การเปลี่ยนแปลงราคาอาคารชุดในแต่ละปี เทียบตามแต่ละโซน.....	6
แผนภูมิที่ 6 แผนภูมิกระจาย (scatter diagram) ของข้อมูล x และ y	33
แผนภูมิที่ 7 เส้นสัมพันธ์ที่ความถดถอยของตัวแปร x และ y	33
แผนภูมิที่ 8 ความสัมพันธ์ของตัวแปร x กับ y บนเส้นสัมพันธ์ที่ความถดถอย	34
แผนภูมิที่ 9 ความคลาดเคลื่อนของค่าทำนายแต่ละค่า e_i	35
แผนภูมิที่ 10 ทิศทางความสัมพันธ์ของตัวแปร x กับ y	36
แผนภูมิที่ 11 การแจกแจงปกติของข้อมูลด้วยวิธี ENTER	164

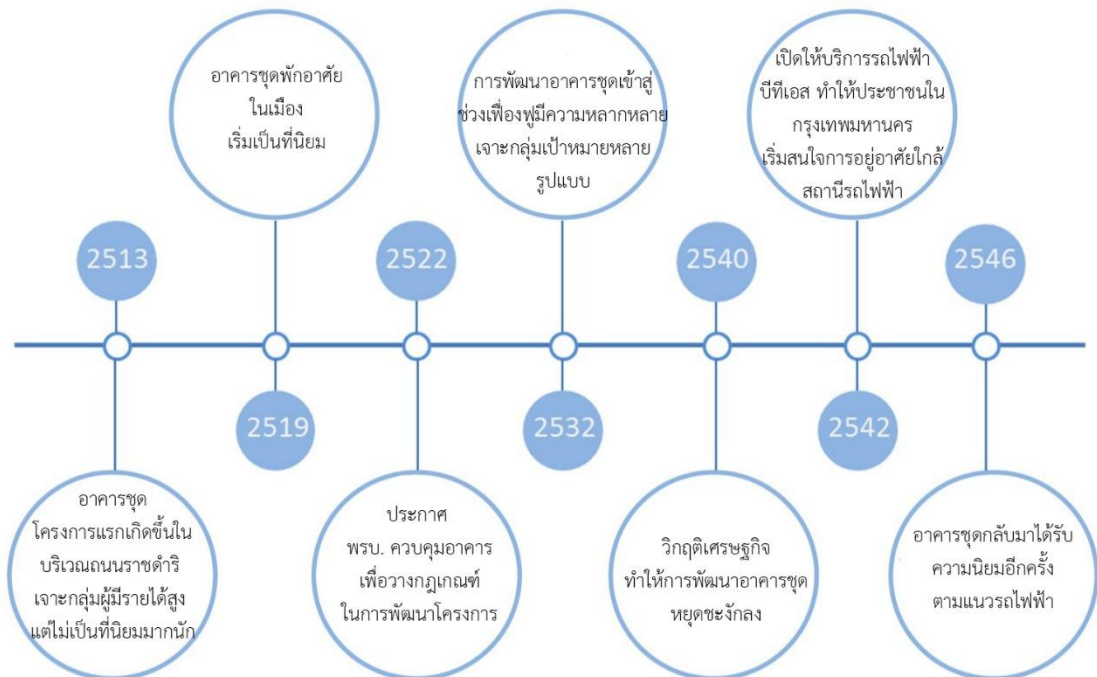
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

1.1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพและปริมณฑล

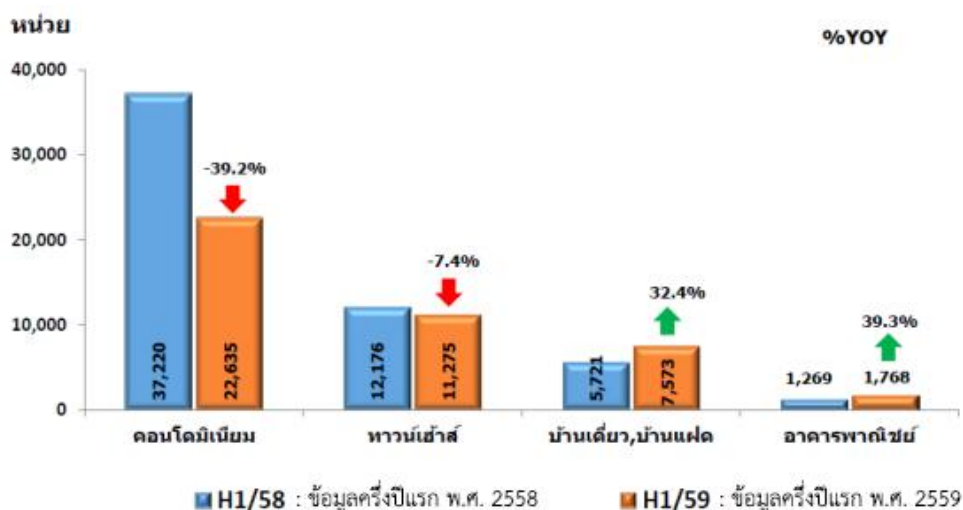
วิวัฒนาการของอาคารชุดในประเทศไทยระยะแรกเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงและชาวต่างประเทศ โดยเมื่อปี พ.ศ. 2513 โครงการอาคารชุดโครงการแรกเกิดขึ้นในบริเวณถนนราชดำริ แต่ยังไม่เป็นที่นิยม ในปี พ.ศ. 2519 เป็นช่วงแรกที่อาคารชุดพักอาศัยในเมืองเริ่มได้รับความนิยม จากนั้นการประกาศใช้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารในปี พ.ศ. 2522 เพื่อวางกฎเกณฑ์ในการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเมือง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 เป็นต้นมา การพัฒนาอาคารชุดเข้าสู่ช่วงเฟื่องฟู มีความหลากหลายทั้งระดับราคาและทำเลที่ตั้ง การพัฒนาหยุดชะงักเมื่อวิกฤติเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 จากนั้นในปี พ.ศ. 2542 เมื่อเปิดให้บริการโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส ทำให้ประชาชนในกรุงเทพมหานครเริ่มสนใจการอยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้า ในปี พ.ศ. 2546 อาคารชุดกลับมาได้รับความนิยมอีกครั้ง โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดในทำเลที่ตั้งตามแนวสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส



ภาพที่ 1 ช่วงเวลาและพัฒนาการของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

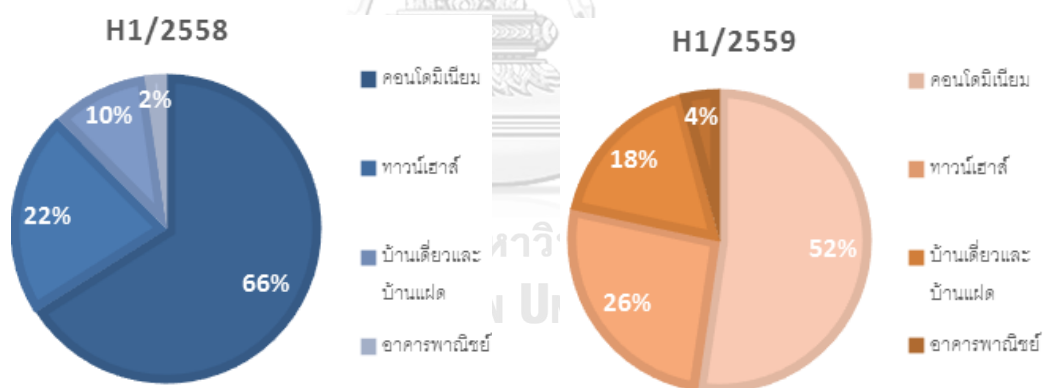
ที่มา : มานพ พงศทัต, 2527 ประพันธ์ มาโต, 2550 ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย, 2540 และฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย, 2547

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบัน อาคารชุดยังคงตอบสนองต่อการอยู่อาศัยสูงที่สุด โดยข้อมูลของ บริษัท เอเจนซี ฟอรัลเรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด แสดงให้เห็นถึงจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพและปริมณฑลที่เปิดใหม่ตามแต่ละประเภทในครึ่งปีแรกของปี 2558 และปี 2559 ดังต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ที่มา : ธนาคารออมสิน อ้างถึงใน บริษัท เอเจนซี ฟอรัลเรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด, 2559



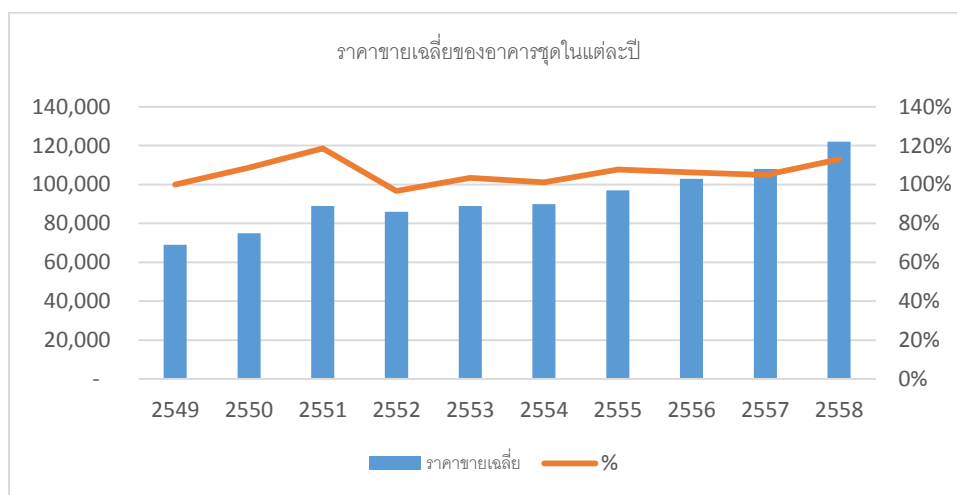
แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนของตลาดที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ที่มา : ดัดแปลงจากแผนภูมิที่ 1.1 โดยผู้วิจัย

เมื่อเทียบสัดส่วนปริมาณที่อยู่อาศัยจากแผนภูมิที่ 1 และ 2 พบว่า คอนโดมิเนียมมีอัตราการเปิดใหม่สูงที่สุดทั้งในปี พ.ศ. 2558 และปี พ.ศ. 2559 โดยมีปริมาณคอนโดมิเนียม 37,220 หน่วย และ 22,635 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 และร้อยละ 52 ของปริมาณที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าปริมาณที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดยังคงตอบสนองการอยู่อาศัยของประชากรในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงระดับราคาของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครช่วง พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2558

หลังจากการเปิดบริการของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีแรกในปี พ.ศ. 2542 และเริ่มได้รับความนิยมตามแนวรถไฟฟ้าในปี พ.ศ. 2546 จากข้อมูลการสำรวจตลาดของบริษัท เน็กซ์ เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด แสดงถึงระดับการเปลี่ยนแปลงของราคาขายเฉลี่ยของอาคารชุดดังแผนภูมิต่อไปนี้

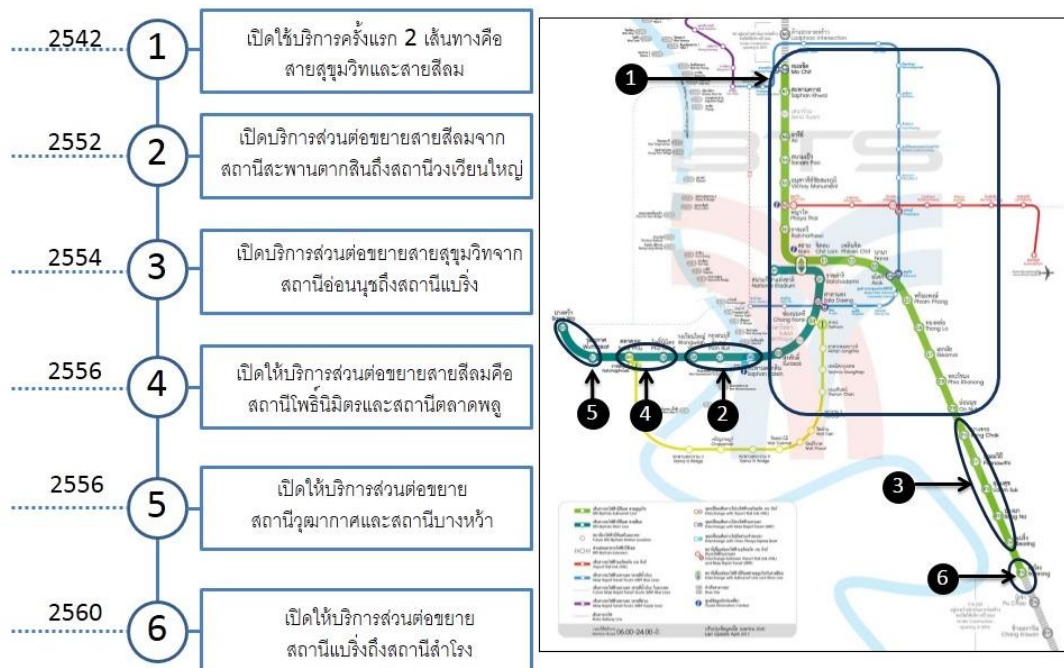


แผนภูมิที่ 3 ราคาขายเฉลี่ยของอาคารชุดในแต่ละปีในพื้นที่กรุงเทพมหานคร
ที่มา : ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลจาก บริษัท เน็กซ์ เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ปี พ.ศ. 2549-2558

จากแผนภูมิที่ 3 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึงปี พ.ศ. 2558 ราคาขายเฉลี่ยของอาคารชุดในภาพรวมมีลักษณะสูงขึ้น โดยราคาเฉลี่ยในช่วงปี พ.ศ. 2551 ถึง 2552 มีลักษณะลดลงอย่างเห็นได้ชัด แต่หลังจากปีพ.ศ. 2552 ซึ่งเป็นช่วงเวลาเดียวกันกับการเปิดบริการส่วนต่อขยายของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสโครงการแรก และหลังจากพัฒนาส่วนต่อขยายต่อเนื่องมาจนถึงปี 2558 ราคาขายของอาคารชุดจึงมีลักษณะขยับตัวขึ้นดังเดิม แสดงให้เห็นถึงนัยสำคัญของการเปลี่ยนแปลงของราคาอาคารชุดและช่วงขยายตัวของสถานีรถไฟฟ้า

1.1.3 พัฒนาการของรถไฟฟ้าบีทีเอสในกรุงเทพมหานคร

ความเป็นมาของโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอสเริ่มเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 5 ธันวาคม 2542 ใน 2 เส้นทาง คือ สายสุขุมวิทและสายสีลม มีจุดเปลี่ยนเส้นทางที่สถานีสยาม โดยสายสุขุมวิทมีสถานีปลายทางคือสถานีหมอชิตและสถานีอ่อนนุช เป็นระยะทางรวม 17 กิโลเมตร และสายสีลมมีสถานีปลายทางคือสถานีสนามกีฬาแห่งชาติและสถานีสุรศักดิ์ ต่อมาในวันที่ 23 สิงหาคม 2552 เปิดบริการส่วนต่อขยายสายสีลม จากสถานีสะพานตากสินถึงสถานีวงเวียนใหญ่เป็นระยะทาง 2.2 กิโลเมตร ในวันที่ 12 สิงหาคม 2554 เปิดบริการส่วนต่อขยายสายสุขุมวิทจากสถานีบางจากถึงสถานีแบริ่งเป็นระยะทาง 5.25 กิโลเมตร วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 เปิดบริการส่วนต่อขยายสายสีลมจากสถานีโพธิ์นิมิตรถึงสถานีตลาดพลู วันที่ 5 ธันวาคม 2556 เปิดบริการสถานีส่วนต่อขยายสายสีลมจากสถานีวุฒากาศถึงสถานีบางหว้าเป็นระยะทาง 3.8 กิโลเมตร และการเปิดใช้สถานีรถไฟฟ้าครั้งล่าสุดคือวันที่ 3 เมษายน 2560 โดยเปิดบริการส่วนต่อขยายสายสีเขียว จากสถานีแบริ่งถึงสถานีสำโรงเป็นระยะทาง 1.8 กิโลเมตร



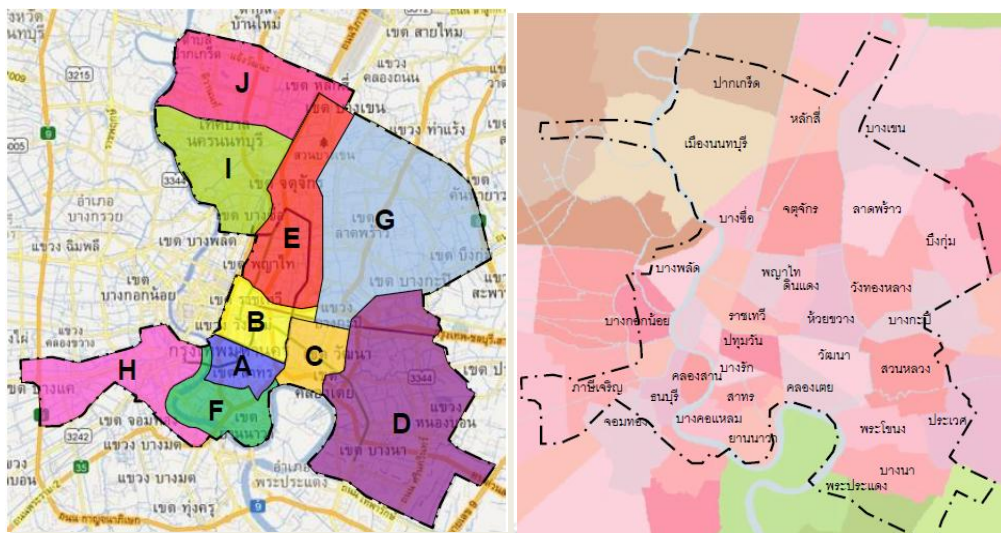
ภาพที่ 2 ช่วงเวลาและพัฒนาการของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสในกรุงเทพมหานคร

ที่มา : บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), ม.ป.ป.

1.1.4 ความสำคัญของการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสในกรุงเทพมหานคร

เมื่อพิจารณาการเปิดให้บริการของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสซึ่งมีสถานีรวมทั้งสิ้น 35 สถานี เป็นระยะทาง 38.7 กิโลเมตร พบว่า ตั้งแต่ช่วงรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสยามมาจนถึงสถานีแบริ่ง เป็นช่วงที่ได้รับการพัฒนาส่วนต่อขยายในระยะที่สองหลังจากพัฒนาส่วนต่อขยายระยะแรกที่สถานีสะพานตากสินถึงสถานีวงเวียนใหญ่ แต่เป็นโครงการแรกที่ได้รับการพัฒนาส่วนต่อขยายจากวงใจกลางเมืองไปยังเขตชานเมืองและปริมณฑลซึ่งมีความยาวของเส้นทางรถไฟฟ้ามากที่สุด

เมื่อพิจารณาข้อมูลสำรวจสถานการณ์ตลาดอาคารชุดในปี พ.ศ.2558 ของ บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด โดยแบ่งพื้นที่สำรวจอาคารชุดในกรุงเทพมหานครทั้งหมด 10 โซน 32 เขตด้วยกัน ในแต่ละโซนประกอบด้วยจำนวนโครงการอาคารชุดที่เกิดขึ้นทั้งหมด ดังต่อไปนี้

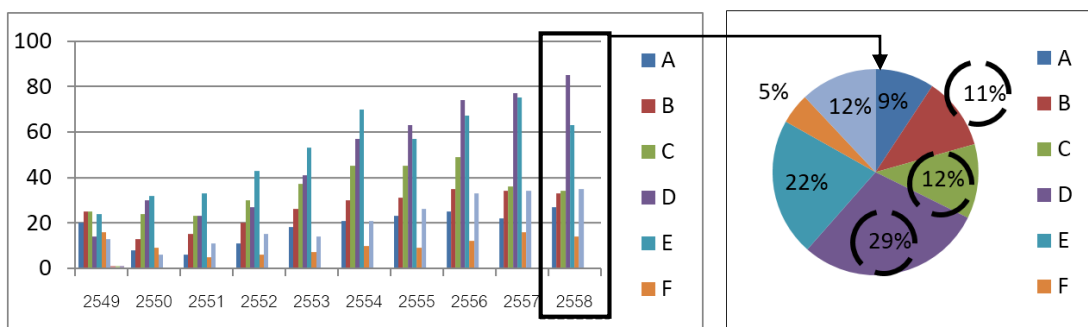


ภาพที่ 3 พื้นที่สำรวจตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร
ที่มา : บริษัท เน็กซ์ส รีแยล เอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด, 2558

จากแผนที่ โซนแต่ละโซนครอบคลุมเขตในกรุงเทพมหานครดังต่อไปนี้

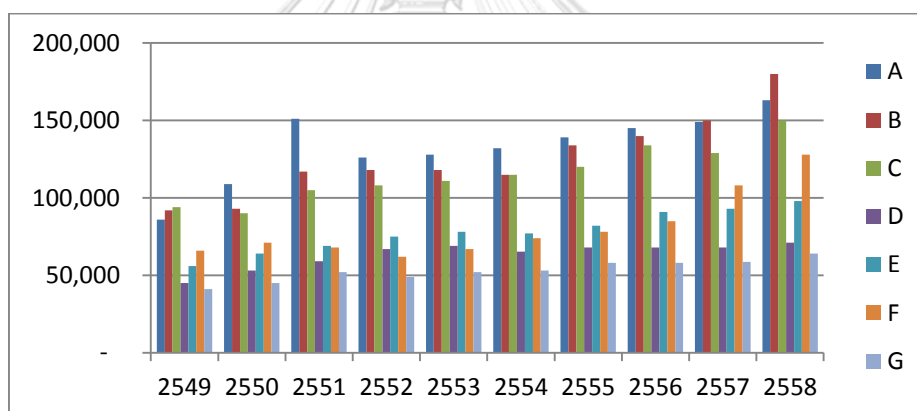
- โซน A : สาทร-บางรัก ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 48 โครงการ
- โซน B : ปทุมวัน-ราชเทวี ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 80 โครงการ
- โซน C : วัฒนา-คลองเตย ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 102 โครงการ
- โซน D : พระโขนง-สวนหลวง-บางนา ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 163 โครงการ
- โซน E : พญาไท-รัชดาภิเษก ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 182 โครงการ
- โซน F : ยานนาวา-บางคอแหลม-คลองสาน ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 24 โครงการ
- โซน G : ลาดพร้าว-วังทองหลาง ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 77 โครงการ
- โซน H : ธนบุรี-ราชพฤกษ์-เพชรเกษม ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 87 โครงการ
- โซน I : ติวานนท์-รัตนธิเบศร์ ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 98 โครงการ
- โซน J : แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด ประกอบด้วยโครงการอาคารชุดทั้งหมด 52 โครงการ

รวมจำนวนโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเขตชั้นกลางทั้งหมด 978 โครงการ จำนวนโครงการอาคารชุดที่อยู่ในโซนเส้นทางรถไฟฟ้ามีทั้งหมด 660 โครงการ หากจำแนกตามเส้นทางรถไฟฟ้า 3 สาย โดยไม่นับสายเชื่อมต่อไปยังสถานีสนามกีฬาแห่งชาติเนื่องจากแยกออกมาจากสถานีสยามเพียงสถานีเดียว จะพบว่าสายสุขุมวิทจากสถานีสยามถึงสถานีแบริ่งมีการพัฒนาสถานีรถไฟฟ้ามากที่สุด รวมถึงมีจำนวนโครงการอาคารชุดเปิดขายที่สูงที่สุด จากข้อมูลสำรวจดังต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 4 จำนวนโครงการที่เปิดขายในครึ่งปีหลังตามแต่ละโซน และสัดส่วนโครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2558
ที่มา : บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด และจัดทำแผนภูมิวงกลมโดยผู้วิจัย

จากแผนภูมิที่ 4 ข้อมูลสำรวจโครงการที่เปิดขายในช่วงครึ่งปีหลังในแต่ละปี พบว่าปี พ.ศ. 2558 โครงการอาคารชุดในพื้นที่ B C และ D มีสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 52 เมื่อเทียบกับจำนวนโครงการทั้งหมดในพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งแสดงให้เห็นว่าสถานีรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทมีอัตราการเติบโตของโครงการอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าสูงที่สุด



แผนภูมิที่ 5 การเปลี่ยนแปลงราคาอาคารชุดในแต่ละปี เทียบตามแต่ละโซน
ที่มา : บริษัท เน็กซ์ เรียล เอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

จากแผนภูมิที่ 5 ราคาขายเฉลี่ยของโครงการอาคารชุดในหน่วยบาทต่อตารางเมตรมีความหลากหลายของราคาที่แตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งในแต่ละโซน และราคามีการเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา ทั้งนี้หากเทียบช่วงระยะเวลาตั้งแต่ก่อนก่อสร้างและหลังก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสในเส้นทางที่ผ่านไปตามแต่ละโซนสำรวจจะพบว่า มีผลต่อราคาในลักษณะที่สูงขึ้นไปตามแต่ละปี โดยเฉพาะในเขต B และ C ที่มีลักษณะการเปลี่ยนแปลงราคาขายของอาคารชุดตั้งแต่ปี 2554 ซึ่งเป็นช่วงเปิดบริการสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีบางจากถึงสถานีแบริ่ง พบว่าลักษณะราคาขายพุ่งสูงขึ้นจนในปี 2558 โซน B มีราคาสูงกว่าโซน A อย่างชัดเจน ขณะที่โซน C มีแนวโน้มที่จะสูงกว่าโซน A ในอนาคต ในขณะที่โซน D ซึ่งเชื่อมต่อกับโซน C กลับมีราคาเฉลี่ยไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก ซึ่งแสดงให้เห็นในพื้นที่ภาพรวมว่าช่วงระดับราคาขายของอาคารชุดในช่วงโซน B C และ D ซึ่งอยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง มีความหลากหลายทั้งในระดับราคาและลักษณะการเปลี่ยนแปลงของราคา

1.1.5 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

วารสารนักประเมินราคาไทย กำหนดว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุดโดยรวมทั้งอาคาร ประกอบไปด้วย ทำเลที่ตั้งอาคาร รูปแบบอาคาร คุณภาพการก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารและชุมชน จำนวนชั้นหรือความสูงของอาคาร การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง สภาพคล่องในการซื้อขาย อัตราการเช่าอยู่อาศัย อายุของอาคาร และสภาพของอาคารโดยรวม (พัลลพ กฤตยานวัช, 2548)

การศึกษาของกิริยาและโชติวุฒิ ซึ่งได้ทำการวิจัยหาคุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ผลปรากฏว่าคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ที่ตั้งของโครงการ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ตำแหน่งชั้น ขนาดที่ดิน จำนวนห้องชุดในโครงการ ชื่อเสียงเจ้าของ ปริมาณที่จอดรถ ระยะเวลาแล้วเสร็จ ขนาดห้องชุด จำนวนห้องนอน เฟอร์นิเจอร์ และค่าส่วนกลาง (กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์, 2555)

Freeman เป็นคนแรกที่แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองฮีดอนนิคเหมาะสมที่จะนำมาประยุกต์กับเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งแบบจำลองฮีดอนนิคเป็นแบบจำลองที่ใช้ในงานวิจัยเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะของที่อยู่อาศัย และราคาอย่างแพร่หลาย โดยคุณลักษณะที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ที่ตั้ง โครงสร้าง และสภาพแวดล้อม ในแต่ละคุณลักษณะจะมีความแตกต่างกันตามกลุ่มตัวอย่างและวัตถุประสงค์ที่ศึกษา (Freeman A. M., 1979)

การศึกษาของ อารี ซึ่งศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัย พบว่ากลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อราคาห้องชุดพักอาศัยมีทั้งหมด 5 กลุ่มปัจจัย ได้แก่ กฎหมาย คุณภาพและการบริหารจัดการ ทำเลที่ตั้งและการเข้าถึง การเดินทางและเส้นทาง การอำนวยความสะดวกและบริการ (อารี งามศิริอุดม, 2548)

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยมีหลายปัจจัย ผลจากงานวิจัยและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

พัลลพ กฤตยานวัช ยืนยันว่าปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งของอาคาร เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าของห้องชุด หากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองหรือย่านใจกลางธุรกิจการค้ามากเพียงใด ราคา ก็จะแพงมากขึ้นเพียงนั้น หากอาคารชุดอยู่ในย่านทำเลเดียวกัน ต้องเจาะลึกในรายละเอียดถึงความสะดวกในการเข้าถึง การจราจร ลักษณะผิวจราจร ความกว้างของเขตทาง ระยะใกล้สถานีรถไฟใต้ดินหรือสถานีรถลอยฟ้า การเข้าถึงทางด่วน และสาธารณูปโภคต่างๆ ได้โดยสะดวก (พัลลพ กฤตยานวัช, 2548)

องค์ประกอบด้านทำเลที่ตั้งในวารสารนักประเมินราคาไทย ประกอบอยู่ในผลของการศึกษาในหลากหลายงานวิจัยดังต่อไปนี้

ปัญญาวัฒน์ แบ่งปัจจัยในการทำการวิจัยเพื่อศึกษาความสัมพันธ์กับราคาขายของคอนโดมิเนียม ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยหรือคุณลักษณะที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ประกอบด้วยทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม คุณลักษณะด้านโครงสร้าง และคุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อม โดยปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีนัยสำคัญทางสถิติประกอบด้วยโซนพื้นที่กรุงเทพโซนเหนือ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า และตำแหน่งชั้นของคอนโดมิเนียม (ปัญญาวัฒน์ จุฑามาต, 2559)

งานศึกษาของ Shimizu ทำการประมาณราคาขายของอาคารชุดในกรุงโตเกียว พบว่าตัวแปรที่สามารถนำมาคาดการณ์ราคาขายของอาคารชุดในทางแปรผกผันประกอบด้วยอายุอาคาร ระยะเวลาเดินทางไปยังสถานีรถไฟที่ใกล้ที่สุด และระยะเวลาเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจ (Chihiro Shimizu and et al., 2010)

Sandhya วิจัยเพื่อคาดการณ์ราคาที่อยู่อาศัยในประเทศนิวซีแลนด์โดยใช้แบบจำลองแบบ hedonic price พบว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการกำหนดราคา (Sandyha Samarasinghe, 2545)

ผลการศึกษาของกิริยาและโชติวุฒิ ในด้านที่ตั้งของโครงการที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ประกอบด้วย เขตที่ตั้งระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า และตำแหน่งชั้น (กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์, 2555)

1.1.6 สรุปความเป็นมาและความสำคัญของงานวิจัยนี้

การพัฒนาของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครตั้งแต่อดีตก่อนปี พ.ศ. 2540 มีการเพิ่มปริมาณเป็นจำนวนมากในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย แต่หลังจากการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอสในปี พ.ศ. 2542 การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยจึงเริ่มมีลักษณะเกาะกลุ่มไปตามเส้นทางรถไฟฟ้า และกลายเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณสูงที่สุดในกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน จากการพัฒนารถไฟฟ้าบีทีเอส พบว่า ช่วงเส้นทางระหว่างสถานีสยามไปจนถึงสถานีแบริ่ง เป็นเส้นทางที่พัฒนาส่วนต่อขยายในช่วงแรกและมีระยะทางที่ยาวที่สุด และมีปริมาณโครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2558 สูงที่สุดในโซน B C และ D (แผนภูมิที่ 4 หน้า 6) ตามขอบเขตข้อมูลสำรวจตลาดของ บริษัท เน็กซ์สเรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงของระดับราคาที่หลากหลาย ผู้วิจัยจึงเกิดคำถามในเบื้องต้นว่าปัจจัยใดที่ส่งผลต่อราคาขายของอาคารชุด และจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องแสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดมีหลากหลาย และยังพบอีกว่ามีการวิจัยหลายเรื่องรวมถึงวารสารที่บ่งชี้ว่าทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยและอาคารชุดเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดที่มีผลต่อราคาขายของโครงการ โดยทั้งนี้สืบค้นได้ว่ายังไม่มีการวิจัยที่ศึกษาในประเด็นปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายนั้นว่ามีองค์ประกอบหรือตัวแปรใดบ้างที่มีผลต่อราคาขาย และมีความสัมพันธ์มากน้อยอย่างไร รวมถึงมีลำดับความสำคัญที่ส่งผลต่อราคาขายอย่างไร การศึกษานี้จึงมีความสำคัญอันจะเป็นประโยชน์ต่อเขตตลาดอาคารชุดในครั้งนี้

1.2 คำถามในงานวิจัย

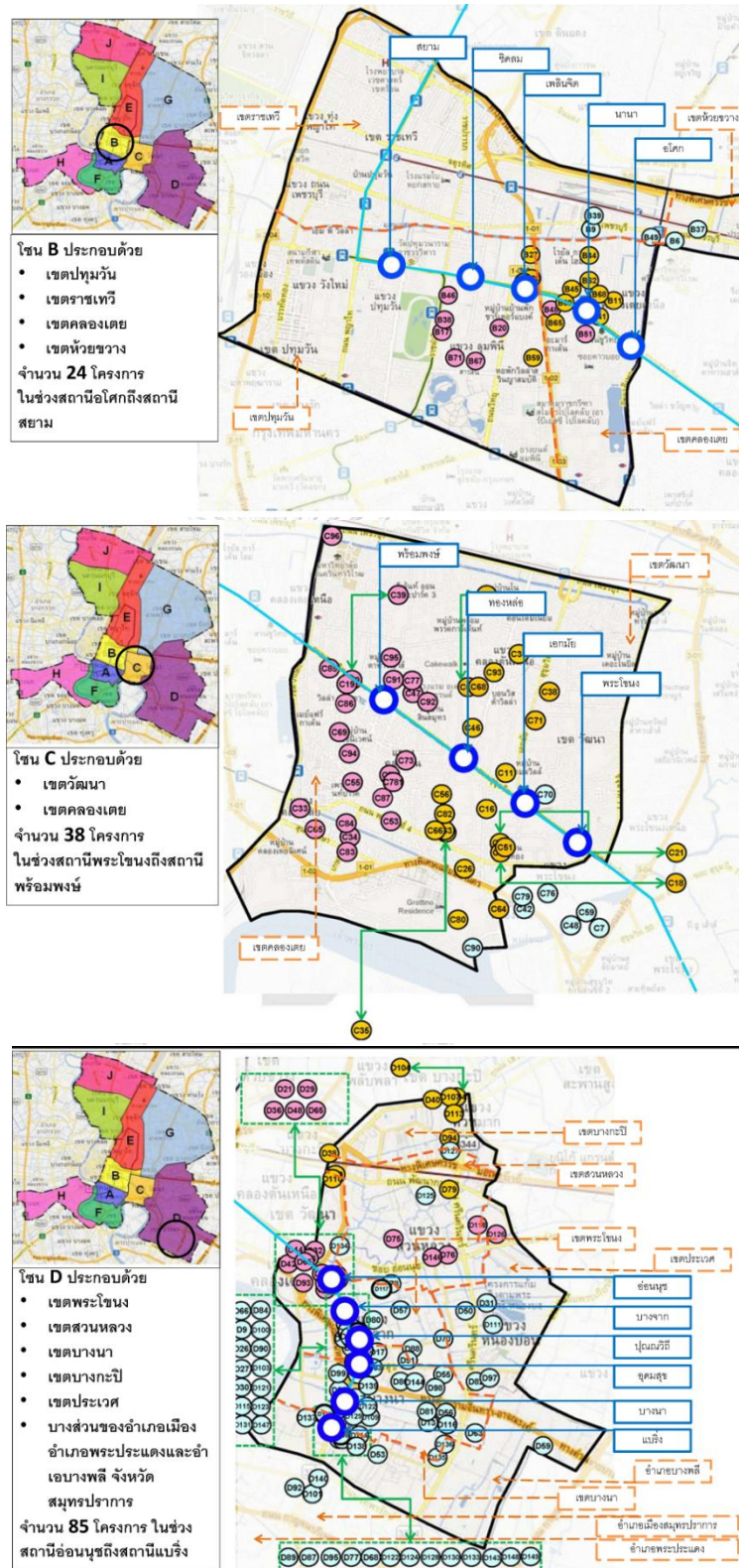
- 1.2.1 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีผลต่อราคาขายประกอบด้วยปัจจัยอะไรบ้าง
- 1.2.2 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งปัจจัยใดที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยมากที่สุด

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.3.1 ศึกษาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณตามเส้นทางรถไฟฟ้าสถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง
- 1.3.2 ศึกษาสภาพปัจจุบันด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณตามเส้นทางรถไฟฟ้าสถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง
- 1.3.3 วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

- 1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา : การศึกษานี้จะศึกษาเฉพาะตัวแปรที่เป็นปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดเพื่อหาความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญของตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุด และจะศึกษาเฉพาะตัวแปรที่วัดค่าได้เท่านั้น ข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการวิจัยได้มาจากรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดของ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ที่ได้มอบหมายให้ บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการศึกษา
- 1.4.2 ขอบเขตด้านระยะเวลา : เนื่องจากรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดของ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) มีช่วงระยะเวลาสำรวจที่หลากหลาย และช่วงระยะเวลาในปี พ.ศ. 2558 เป็นช่วงข้อมูลที่ได้พัฒนาและปรับปรุงให้มีความทันสมัยที่สุด ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาเฉพาะโครงการอาคารชุดที่ทำการเปิดขายเมื่อปี พ.ศ. 2558 เท่านั้น
- 1.4.3 ขอบเขตด้านพื้นที่ : กลุ่มอาคารชุดในเขตพื้นที่ที่อยู่ในเส้นทางของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสจากสถานีสยามถึงสถานีแบริ่งในเขตพื้นที่สำรวจ B C และ D ตามรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดของ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งอยู่ในพื้นที่ 10 เขต ประกอบด้วยเขตปทุมวัน เขตราชเทวี เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตสวนหลวง เขตพระโขนง เขตบางนา และครอบคลุมในบางพื้นที่ของเขตห้วยขวาง เขตประเวศ และเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 4 หน้า 10)



ภาพที่ 4 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ที่มา : บริษัท เน็กซ์ส รีลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด, 2558

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง หมายถึง ตัวแปรและองค์ประกอบของตัวแปรที่นำมาศึกษาหาความสัมพันธ์ของทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุด จำแนกเป็น 7 หมวดหมู่ประกอบด้วย ศูนย์กลางเมือง ระบบขนส่งมวลชน การคมนาคมและการเข้าถึง แหล่งพาณิชยกรรม สถานพยาบาล สถานศึกษา และสถานนันทนาการ (ดูรายละเอียดการกำหนดตัวแปรในบทที่ 3) รวมถึงตัวแปรหรือองค์ประกอบของตัวแปรที่ได้จากการสัมภาษณ์นักวิชาการผังเมืองและผู้ประกอบการ

ราคาขายของอาคารชุด หมายถึง ราคาขายเริ่มต้นของโครงการในหน่วยบาทต่อตารางเมตร เนื่องจากประเภทราคาขายมีความหลากหลาย ในการศึกษาครั้งนี้มีขอบเขตเนื้อหาเฉพาะทำเลที่ตั้ง การเลือกใช้ราคาขายเริ่มต้นของห้องชุดจึงเป็นการตัดปัจจัยภายในโครงการที่ไม่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งออก ราคาที่ใช้ศึกษามาจากอาคารชุดที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2558 อ้างอิงราคาขายจากรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดของ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) และบริษัท เน็กซ์ รีลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

อาคารชุด หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2558 ซึ่งตั้งอยู่ในโซน B C และ D หรือในเขตปทุมวัน ราชเทวี คลองเตย วัฒนา บางนา พระโขนง สวนหลวง และบางพื้นที่ของเขตประเวศ ห้วยขวาง และบางกะปิ โดยอ้างอิงขอบเขตของโซนจากรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดของ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ที่ได้มอบหมายให้ บริษัท เน็กซ์ รีลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการศึกษา

อาคารชุดในบริเวณตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส หมายถึง อาคารชุดในบริเวณตามเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสจากสถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง ซึ่งครอบคลุมอยู่ในขอบเขตโซน B C และ D โดยอ้างอิงขอบเขตจากรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดของธนาคารเกียรตินาคินและบริษัท เน็กซ์ รีลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

สิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดชุมชนละแวกบ้าน ซึ่งประกอบด้วย 4 ใน 7 หมวดหมู่ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วย แหล่งพาณิชยกรรม สถานพยาบาล สถานศึกษา และสถานนันทนาการ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.6.1 ผู้ประกอบการสามารถนำผลการศึกษาไปวิเคราะห์และพัฒนาโครงการอาคารชุดรอบสถานีรถไฟฟ้าโดยคำนึงถึงปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อพัฒนาโครงการและกำหนดราคาได้เหมาะสม
- 1.6.2 ผู้บริโภคที่ต้องการซื้ออาคารชุดพักอาศัยสามารถพิจารณาเลือกอาคารชุดในทำเลที่ตอบสนองต่อความต้องการและพฤติกรรม
- 1.6.3 เนื่องจากการศึกษาเฉพาะปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งยังมีน้อย งานวิจัยนี้จึงมีประโยชน์ในการขยายองค์ความรู้ในด้านทำเลที่ตั้งในทางวิชาการได้มากขึ้น

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่องปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยโดยทำการสืบค้นวรรณกรรม แนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมีประเด็นที่นำมาใช้ในการศึกษาประกอบด้วย

- 2.1 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด
 - 2.1.1 แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด
 - 2.1.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่แสดงถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด
- 2.2 ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด
 - 2.2.1 แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด
 - 2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด
- 2.3 ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย
 - 2.3.1 แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย
 - 2.3.2 มาตรฐานในการจำแนกปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย
- 2.4 แนวทางและวิธีการที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย
 - 2.4.1 แนวคิดทฤษฎีในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS)
 - 2.4.2 แนวคิดทฤษฎีในการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติหลายตัวแปร (multivariate statistics)
 - 2.4.3 งานวิจัยทางด้านสถิติที่เกี่ยวข้อง

2.1 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด

2.1.1 แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด

ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายมีหลายปัจจัย แนวคิดทฤษฎีที่อธิบายถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุดจากการทบทวนวรรณกรรมมีดังต่อไปนี้

2.1.1.1 ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยในทางแนวคิดทฤษฎีที่นิยมอ้างอิงมีดังต่อไปนี้

Alonso อธิบายว่าการเลือกที่พักอาศัยในเมืองมีความสำคัญกับราคาที่ดิน คือ ใจกลางเมืองที่ดินจะราคาสูงกว่าบริเวณอื่น และราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างใจกลางเมืองออกไป มีผลทำให้ราคาที่พักอาศัยลดลง (William Alonso and et al, 1964)

Alonso อธิบายอีกว่าในแบบจำลองเมืองเชิงเดี่ยว ต้นทุนค่าขนส่งเพิ่มขึ้นในทางเดียวกันกับระยะทางจากจุดศูนย์กลางเศรษฐกิจ ดังนั้น การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของหน่วยธุรกิจและแหล่งที่พักอาศัยจึงขึ้นอยู่กับระยะทางจากจุดศูนย์กลางเศรษฐกิจ และราคาเช่าจะลดลงเมื่อห่างออกไปจากจุดศูนย์กลางเศรษฐกิจ (William Alonso, 1968)

Ryan อธิบายว่าการเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานทางคมนาคมขนส่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการประเมินมูลค่าของแหล่งที่พักอาศัยและการเข้าถึงโครงสร้างเป็นปัจจัยในการเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อแหล่งที่พักอาศัย (กิตติพงษ์ พงษ์ไพโรจน์, 2554 อ้างถึงใน Ryan 1999)

วารสารนักประเมินราคาไทยอธิบายว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าห้องชุดโดยรวมทั้งอาคารประกอบไปด้วย ทำเลที่ตั้งอาคาร รูปแบบอาคาร คุณภาพการก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารและชุมชน จำนวนชั้นหรือความสูงของอาคาร การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง สภาพคล่องการซื้อขาย อัตราการเช่าอยู่อาศัย อายุของอาคาร และสภาพของอาคารโดยรวม โดยทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าห้องชุด (พัลลพ กฤตยานวิช, 2548)

2.1.1.2 ปัจจัยที่นิยมใช้หาความสัมพันธ์ของราคาที่อยู่อาศัยในทางสถิติมากคือปัจจัยที่มาจากแบบจำลองฮีดอนนิค โดยมีรายละเอียดของปัจจัยดังต่อไปนี้

Ridker และ Henning เป็นผู้บุกเบิกการประยุกต์แบบจำลองฮีดอนนิคกับเรื่องที่อยู่อาศัย แต่ Freeman เป็นคนแรกๆที่แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองฮีดอนนิคเหมาะสมที่จะนำมาประยุกต์กับเรื่องที่อยู่อาศัย โดยคุณลักษณะที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่ คุณลักษณะด้านที่ตั้ง ประกอบด้วย ระยะห่างจากที่พักอาศัยถึงจุดศูนย์กลางเมือง การเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน และความสวยงามของทัศนวิสัย โครงสร้าง และสภาพแวดล้อม คุณลักษณะด้านโครงสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ใช้สอยภายในตัวบ้าน จำนวนชั้นของที่อยู่อาศัย และจำนวนห้องประเภทต่างๆภายในบ้าน และคุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อม ประกอบด้วย สภาพแวดล้อมที่ส่งเสริม เช่น ใกล้แหล่งขายของอุปโภค

บริโภาค และสถานศึกษา และสภาพแวดล้อมที่ส่งผลกระทบต่อ เช่น ใกล้เคียงนามบิน ถนนใหญ่ จราจรที่ติดขัด และน้ำท่วมเป็นประจำ (Ridker R. G. and J. A. Henning, 1967)

2.1.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่แสดงถึงปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด

เอื้องทิพย์ ศึกษาหาตัวแปรที่มีผลต่อการจำแนกกลุ่มของอาคารชุดพักอาศัยระดับคุณภาพสูง ปานกลาง และต่ำ โดยใช้หลักสถิติการจำแนกประเภท โดยมีหลักวิเคราะห์ 2 ประการคือ วิเคราะห์จากจำนวนกลุ่มของอาคารชุดพักอาศัยที่มีการจัดกลุ่มไว้แล้ว และใช้พยากรณ์ทำนายอาคารชุดที่เกิดขึ้นใหม่ว่าควรอยู่ในกลุ่มคุณภาพใด ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อการจำแนกอาคารชุดทั้ง 3 ระดับ มีเพียง 8 ตัวแปร ได้แก่ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ระยะห่างจากทางขึ้นทางด่วน จำนวนที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เปอร์เซ็นต์ความสามารถในการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องชุดมีการแบ่งห้อง และการรักษาความปลอดภัยโดยใช้กุญแจแบบการ์ด ซึ่งมีความสามารถในการจำแนกกลุ่มได้ถูกต้องถึง 79.5% (เอื้องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข, 2548)

อารี ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัย โดยมีกรณีศึกษาคือ อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนาโดยนำตัวแปรมาวิเคราะห์ปัจจัยและวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุด้วยเทคนิค ENTER และกำหนดค่าน้ำหนักปัจจัย พบว่า กลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อราคาห้องชุดพักอาศัยมีทั้งหมด 5 กลุ่มปัจจัย เรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อยได้แก่ ปัจจัยด้านกฎหมาย ปัจจัยคุณภาพและการบริหารจัดการอาคารชุด ปัจจัยทำเลที่ตั้งและการเข้าถึง ปัจจัยการเดินทางและเส้นทางคมนาคม และปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ (อารี งามศิริอุดม, 2548)

ยุพิน ศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินอาคารชุดพักอาศัย โดยมีกรณีศึกษาคืออาคารชุดพักอาศัยในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยใช้เทคนิควิเคราะห์ความสัมพันธ์ ในการศึกษาความสัมพันธ์เบื้องต้นระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ และนำไปจัดกลุ่มด้วยวิธีการวิเคราะห์ปัจจัย และนำปัจจัยที่ได้มาวิเคราะห์ความสัมพันธ์กับราคาห้องชุดด้วยการวิเคราะห์ถดถอยพหุด้วยวิธี STEPWISE พบว่าสามารถคัดกรองตัวแปรในเบื้องต้นได้ 19 ตัวแปร และได้ตัวแปรที่สามารถรวมเป็นปัจจัยและมีผลต่อราคาห้องชุดได้เป็น 4 ปัจจัย (ยุพิน คำนิงเนตร, 2547)

2.2 ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด

2.2.1 แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด

จากการทบทวนวรรณกรรม ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุดที่อ้างอิงในทางแนวคิดทฤษฎีมีดังต่อไปนี้

Ratcliff อธิบายว่าในการวิเคราะห์คุณลักษณะและบริเวณโดยรอบที่อยู่อาศัย ปัจจัยพื้นฐานของทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อมูลค่าของสิ่งหาริมทรัพย์ประกอบด้วย สภาพที่ตั้งดูทางกายภาพ สถานภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ การคมนาคมขนส่งมวลชน สถานศึกษา ศาสนสถาน สถานนันทนาการและวัฒนธรรม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการรอบโครงการ ศูนย์การค้าและพาณิชยกรรม และการรักษาความปลอดภัย (Richard Updegraff Ratcliff, 1961)

Wofford อธิบายลักษณะเฉพาะทางด้านกายภาพของที่ตั้งว่า มูลค่าของที่ดินสามารถมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเวลาผ่านไป การพัฒนาเข้ามามีบทบาท การสร้างจุดศูนย์กลางของเมืองขึ้นใหม่ (CBD) แทนที่เมืองเก่าหรือ กระทั่งการขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ชนบท ทำให้ราคาที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น จากในอดีตที่การเคลื่อนของจุด CBD ยังไม่ถึง หรือยังไม่เกิดการพัฒนากการขยายตัว การเคลื่อนตัวของเมืองในลักษณะลูกคลื่น CBD เคลื่อนตัวตามการขยายของเมืองทำให้เกิดความเจริญขึ้นมา ที่ดินในบริเวณที่ได้รับผลจากการเคลื่อนตัวของเมืองก็จะมีราคาที่สูงขึ้นตาม และแปลงที่ดินที่อยู่ในอาณาบริเวณเดียวกัน จะมีเกณฑ์ทางกายภาพที่ใช้ในการบรรยายลักษณะคุณสมบัติของที่ดินให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างที่ดิน ประกอบด้วย ลักษณะภูมิประเทศ ชนิดของดิน ขนาดและรูปร่างของที่ดิน การปรับปรุงให้ดีขึ้น และการเข้าถึงที่ดิน โดยการเข้าถึงที่ตั้งโครงการเป็นสิ่งสำคัญในแง่ของเวลาและสามารถกำหนดราคาของที่ดินได้ การเดินทางที่สามารถประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายได้ถือเป็นจุดแข็งอย่างหนึ่ง ความสะดวกของการเข้าถึงจากแหล่งชุมชนซึ่งสามารถเชื่อมโยงไปสู่จุดอื่นได้สะดวกและประหยัดเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้ที่ดินมีมูลค่าสูง และมีศักยภาพที่ดีสำหรับการลงทุน เป็นตัวช่วยในการตัดสินใจเลือกเพื่อ โดยจะพิจารณาประกอบกับความสะดวกสบายของระบบการคมนาคม ความประหยัดในค่าใช้จ่ายและเวลา ความใกล้กับแหล่งชุมชน แหล่งงานและที่อยู่อาศัย (Wofford Larry E., Claretie et al., 1992)

พัลลพ กฤตยานวัช อธิบายถึงปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าห้องชุด หากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองหรือย่านใจกลางธุรกิจการค้ามากเพียงใด ราคา ก็จะแพงมากขึ้นเพียงนั้น เช่น ในกรุงเทพมหานคร ย่านสำคัญที่อาคารชุดจะราคาสูง ได้แก่ ย่านสีลม สาทร สุขุมวิท ปทุมวัน พระราม 9 รัชดาภิเษก บางลำพู ประตูน้ำ อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ย่านธุรกิจริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นต้น และหากอาคารชุดอยู่ในย่านทำเลเดียวกัน ต้องเจาะลึกในรายละเอียดว่า ทางเข้าออกและการจราจรมีความสะดวกมากน้อยเพียงใด อยู่ใกล้ถนนสายหลัก ถนนสายรอง หรือถนนซอย ลักษณะผิวจราจรและความกว้างของเขตทาง อยู่ใกล้สถานีรถไฟใต้ดินหรือสถานีรถลอยฟ้า สามารถเข้าถึงทางด่วนได้ง่าย สามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ได้โดยสะดวก และสภาพแวดล้อมของชุมชนมีปัจจัยอะไรบ้างส่งผลกระทบต่อทางบวกหรือลบต่อมูลค่า (พัลลพ กฤตยานวัช, 2548)

รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อธิบายถึงเกณฑ์ในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง ต้องคำนึงถึง สภาพทางกายภาพ ประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดรูปร่างของที่ดิน ทางเข้าออกของโครงการ และลักษณะภูมิประเทศของที่ดิน ข้อกำหนดควบคุมการก่อสร้าง ประกอบด้วย ผังเมืองรวม พรบ.ควบคุมอาคาร พรบ.สิ่งแวดล้อม พรบ.อาคารชุด ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน และกฎหมายเวนคืนต่างๆ ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบการระบายน้ำ โครงข่ายการคมนาคม สถานที่ราชการต่างๆ ที่สำคัญ ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม และสวนสาธารณะ รวมถึงราคาที่ดิน ประกอบด้วย ราคาตลาด และราคาประเมิน (ไตรรัตน์ จารุทัศน์, ม.ป.ป.)

2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด

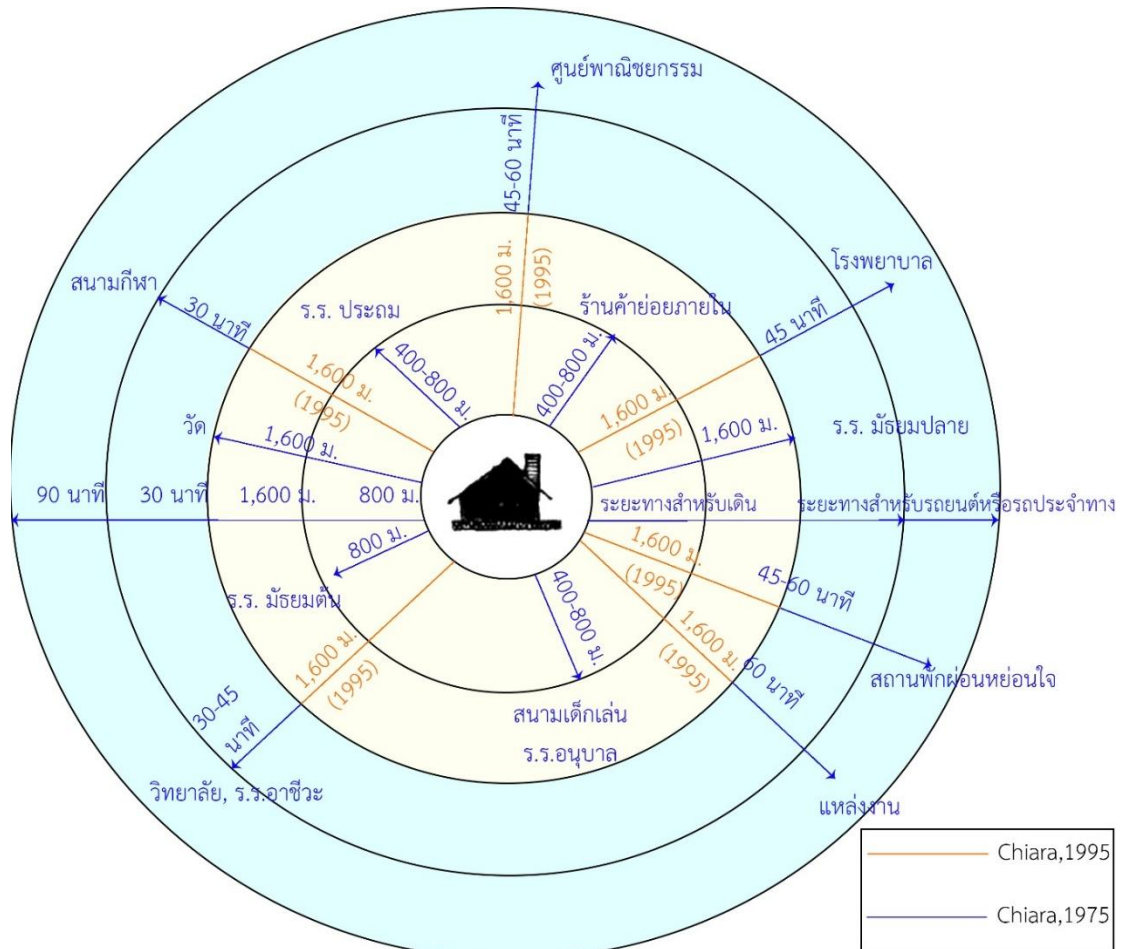
วิริญจน์ ศึกษาหาแนวทางการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการกับการใช้งานของผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยใช้กรณีศึกษาจากกลุ่มอาคารชุดที่อยู่ในรัศมีการให้บริการของรถไฟฟ้าบีทีเอสที่มีจำนวนมากที่สุดคือ สถานีอ่อนนุช สถานีอารีย์ และสถานีกรุงธนบุรี โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 4 บริษัท และสอบถามผู้พักอาศัยจำนวน 400 คน ผลการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการใกล้รถไฟฟ้าเนื่องมาจากรถไฟฟ้าช่วยดึงดูดผู้บริโภคได้ดี แต่เนื่องจากที่ดินใกล้รถไฟฟ้าเริ่มหายาก และมีราคาสูง ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนเลือกซื้อที่ดินระยะไกลออกไปหรือออกแบบห้องให้มีขนาดเล็กลง เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถซื้อได้ และเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางมาทดแทน (วิริญจน์ วชิรปรัชญา, 2557)

2.3 ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย

2.3.1 แนวคิดทฤษฎีที่แสดงถึงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย

Chiara และ Koppelman อธิบายแนวคิดด้านชุมชนและมาตรฐานของที่อยู่อาศัยในด้านสภาพแวดล้อม แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเข้าถึงสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบทำเลที่พักอาศัยในระยะทางที่กำหนดตามมาตรฐานการวางผังเมือง ซึ่งประกอบไปด้วยแนวคิดตามแผนผังหน้าที่ 17 ดังต่อไปนี้





ภาพที่ 5 แนวคิดการเดินทางเข้าถึงสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการในระยะที่สะดวกสบาย
ที่มา : Chiara, Koppelman, 1975 and Panero, Zelnik, 1995

จากภาพที่ 2.1 ระยะทางที่สะดวกต่อการเดินทางไปยังสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบที่พักอาศัยภายใต้แนวคิด NEIGHBORHOOD CONCEPT โดยกำหนดระยะจากที่พักอาศัยไปยังสถานที่ต่างๆ ประกอบด้วย ศูนย์พาณิชย์กรรมและสถานพักผ่อนหย่อนใจใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 45-60 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร สนามกีฬาใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 30 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีววะใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 30-45 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร โรงพยาบาลใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 45 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร แหล่งงานใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 60 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร ร้านค้าย่อยภายใน โรงเรียนอนุบาล และโรงเรียนประถมใช้ระยะเดินเท้าไม่เกิน 400-800 เมตร โรงเรียนมัธยมต้นใช้ระยะเดินเท้าไม่เกิน 800-1,200 เมตร โรงเรียนมัธยมปลายและวัดใช้ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร สวนสาธารณะ ระยะการเดินทางไม่เกิน 800 เมตร (Chiara, Koppelman, 1975 and Panero, Zelnik, 1995)

2.3.2 มาตรฐานในการจำแนกปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง

มาตรฐานหรือเกณฑ์ในการจำแนกรายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในแต่ละประเภทมีองค์ประกอบดังต่อไปนี้

2.3.2.1 มาตรฐานในการจำแนกประเภทศูนย์การค้าในระดับภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิก

Lambert อธิบายว่า ศูนย์การค้า หมายถึง กลุ่มร้านค้าปลีกและกลุ่มร้านค้าที่ถูกวางแผนด้านการพัฒนาและบริหารจัดการภายใต้ทรัพย์สินที่ดูแลเพียงเจ้าเดียว ประกอบด้วยร้านค้าเช่าเพื่อการพาณิชย์มากกว่า 1 ร้านและมีพื้นที่ส่วนกลาง ศูนย์การค้าจะต้องมีพื้นที่เช่าไม่น้อยกว่า 1,869.16 ตารางเมตร โดยประเภทศูนย์การค้าในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกสามารถแบ่งตามวัตถุประสงค์ได้ 2 วัตถุประสงค์คือวัตถุประสงค์ทั่วไป (General Purpose) และวัตถุประสงค์พิเศษ (Special Purpose) โดยวัตถุประสงค์ทั่วไป สามารถแบ่งตามขนาดพื้นที่ได้ดังนี้

ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (Neighborhood) หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ระหว่าง 1,869.16 – 18,691.60 ตารางเมตร ลักษณะเป็นศูนย์การค้าเพื่อความสะดวกสบายขนาดเล็ก โดยเน้นประเภทอาหารและของชำเป็นหลัก โดยผู้เช่าหลักเป็น ซูเปอร์มาร์เก็ต ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านของชำ โดยรวมกับผู้เช่าอื่นที่ (Multi-Branded) และมีพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน

ศูนย์การค้าขนาดย่อม (Sub-Regional) หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ระหว่าง 18,691.60 – 46,728.97 ตารางเมตร ลักษณะเป็นศูนย์การค้าเพื่อความสะดวกสบายขนาดย่อม โดยผู้เช่าหลักมีลักษณะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้านของชำ ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ขนาดเล็ก และดีสเคาท์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ โดยมีสินค้าที่หลากหลายกว่าศูนย์การค้าละแวกบ้าน

ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional) หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ระหว่าง 46,728.97 – 74,766.35 ตารางเมตร มีผู้เช่าหลักไม่น้อยกว่า 2 รายขึ้นไป ลักษณะเป็นศูนย์การค้าเพื่อความสะดวกสบายขนาดกลาง โดยผู้เช่าหลักมีลักษณะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้านของชำ ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ดีสเคาท์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ และโรงภาพยนตร์ โดยมีสินค้าประเภทของชำ แพชั่นและเอนเตอร์เทนเมนท์

ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (Super Regional) หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ระหว่าง 74,766.35 - 140,186.92 ตารางเมตร มีผู้เช่าหลักไม่น้อยกว่า 3 รายขึ้นไป ลักษณะเป็นศูนย์การค้าเพื่อความสะดวกสบายขนาดใหญ่ โดยผู้เช่าหลักมีลักษณะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้านของชำ ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ขนาดเล็ก ดีสเคาท์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ โรงภาพยนตร์และเอนเตอร์เทนเมนท์ โดยมีสินค้าที่หลากหลายและมีขนาดใหญ่

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (Mega Mall) หมายถึง ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 140,186.92 ตารางเมตรขึ้นไป มีผู้เช่าหลักไม่น้อยกว่า 3 รายขึ้นไป ลักษณะเป็นศูนย์การค้าเพื่อความสะดวกสบายขนาดใหญ่มาก โดยผู้เช่าหลักมีลักษณะเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้านของชำ ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ขนาดเล็ก ดีสเคาท์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ โรงภาพยนตร์และเอนเตอร์เทนเมนท์ขนาดใหญ่ โดยมีสินค้าที่หลากหลายมากมายและมีขนาดใหญ่ (Lambert, n.d.)

2.3.2.2 มาตรฐานการจำแนกสถานศึกษาในประเทศไทย

พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542 หมวดที่ 3 แบ่งระบบการศึกษา ดังต่อไปนี้

มาตรา 15 การจัดการศึกษามีสามรูปแบบ คือ การศึกษาในระบบ การศึกษานอกระบบ และการศึกษาตามอัธยาศัย โดยแต่ละระบบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การศึกษาในระบบ เป็นการศึกษาที่กำหนดจุดมุ่งหมาย วิธีการศึกษา หลักสูตร ระยะเวลาของการศึกษา การวัดและประเมินผล ซึ่งเป็นเงื่อนไขของการสำเร็จการศึกษาที่แน่นอน

การศึกษานอกระบบ เป็นการศึกษาที่มีความยืดหยุ่นในการกำหนดจุดมุ่งหมาย รูปแบบ วิธีการจัดการศึกษา ระยะเวลาของการศึกษา การวัดและประเมินผล ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญของการสำเร็จการศึกษา โดยเนื้อหาและหลักสูตรจะต้องมีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพปัญหาและความต้องการของบุคคลแต่ละกลุ่ม

การศึกษาตามอัธยาศัย เป็นการศึกษาที่ให้ผู้เรียนได้เรียนรู้ด้วยตนเองตามความสนใจ ศักยภาพ ความพร้อม และโอกาส โดยศึกษาจากบุคคล ประสบการณ์ สังคม สภาพแวดล้อม สื่อ หรือแหล่งความรู้อื่น ๆ สถานศึกษาอาจจัดการศึกษาในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งหรือทั้งสามรูปแบบก็ได้ ให้มีการเทียบโอนผลการเรียนรู้ที่ผู้เรียนสะสมไว้ในระหว่างรูปแบบเดียวกันหรือต่างรูปแบบได้ ไม่ว่าจะเป็นผลการเรียนจากสถานศึกษาเดียวกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งจากการเรียนรู้ นอกระบบ ตามอัธยาศัย การฝึกอาชีพ หรือจากประสบการณ์การทำงาน

มาตรา 16 การศึกษาในระบบมีสองระดับ คือ การศึกษาขั้นพื้นฐาน และการศึกษาระดับอุดมศึกษา

การศึกษาขั้นพื้นฐานประกอบด้วย การศึกษาซึ่งจัดไม่น้อยกว่าสิบสองปีก่อน ระดับอุดมศึกษา การแบ่งระดับและประเภทของการศึกษาขั้นพื้นฐาน ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การศึกษาระดับอุดมศึกษาแบ่งเป็นสองระดับ คือ ระดับต่ำกว่าปริญญา และระดับปริญญา

การแบ่งระดับหรือการเทียบระดับการศึกษานอกระบบหรือการศึกษาตามอัธยาศัย ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 18 การจัดการศึกษาปฐมวัยและการศึกษาขั้นพื้นฐานให้จัดในสถานศึกษา ดังต่อไปนี้

สถานพัฒนาเด็กปฐมวัย ได้แก่ ศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ศูนย์พัฒนาเด็กก่อนเกณฑ์ของสถาบันศาสนา ศูนย์บริการช่วยเหลือระยะแรกเริ่มของเด็กพิการและเด็กซึ่งมีความต้องการพิเศษ หรือสถานพัฒนาเด็กปฐมวัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น

โรงเรียน ได้แก่ โรงเรียนของรัฐ โรงเรียนเอกชน และโรงเรียนที่สังกัดสถาบันพุทธศาสนาหรือศาสนาอื่น

ศูนย์การเรียนรู้ ได้แก่ สถานที่เรียนที่หน่วยงานจัดการศึกษานอกโรงเรียน บุคคล ครอบครัว ชุมชน องค์กรชุมชน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น องค์กรเอกชน องค์กรวิชาชีพ สถาบันศาสนา สถานประกอบการ โรงพยาบาล สถาบันทางการแพทย์ สถานสงเคราะห์ และสถาบันสังคมอื่นเป็นผู้จัด

มาตรา 19 การจัดการศึกษาระดับอุดมศึกษาให้จัดในมหาวิทยาลัย สถาบัน วิทยาลัย หรือหน่วยงานที่เรียกชื่ออย่างอื่น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายเกี่ยวกับสถานศึกษา ระดับอุดมศึกษา กฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสถานศึกษานั้น ๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มาตรา 20 การจัดการอาชีวศึกษา การฝึกอบรมวิชาชีพ ให้จัดในสถานศึกษาของรัฐ สถานศึกษาของเอกชน สถานประกอบการ หรือโดยความร่วมมือระหว่างสถานศึกษากับสถานประกอบการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการอาชีวศึกษาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มาตรา 21 กระทรวง ทบวง กรม รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานอื่นของรัฐ อาจจัดการศึกษาเฉพาะทางตามความต้องการและความชำนาญของหน่วยงานนั้นได้ โดยคำนึงถึงนโยบายและมาตรฐานการศึกษาของชาติ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (ราชกิจจานุเบกษา, 2542)

2.3.2.3 มาตรฐานการจำแนกขนาดโรงพยาบาลตามจำนวนเตียง

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะของสถานพยาบาลและลักษณะการให้บริการของสถานพยาบาล พ.ศ. 2558 ให้คำจำกัดความว่า โรงพยาบาลทั่วไป คือ โรงพยาบาลที่จัดให้มีการประกอบวิชาชีพเวชกรรมในสาขาอายุรกรรม ศัลยกรรม กุมารเวชกรรม และสูตินรีเวชกรรม และให้มีการประกอบวิชาชีพการพยาบาลการผดุงครรภ์ เภสัชกรรม กายภาพบำบัด เทคนิคการแพทย์ และรังสีเทคนิคเป็นอย่างน้อย โดยอาจจัดให้มีการประกอบวิชาชีพหรือการประกอบโรคศิลปะอื่นร่วมด้วย ซึ่งดำเนินการโดยผู้ประกอบวิชาชีพเวชกรรมในหมวด 2 ข้อที่ 5 ลักษณะโดยทั่วไปและลักษณะการให้บริการของสถานพยาบาลประเภทที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน ให้โรงพยาบาลมีลักษณะตามขนาดและจำนวนเตียงที่จัดให้บริการผู้ป่วย ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ ต้องมีจำนวนเตียงที่จัดให้บริการผู้ป่วยตั้งแต่เก้าสิบเอ็ดเตียงขึ้นไป

โรงพยาบาลขนาดกลาง ต้องมีจำนวนเตียงที่จัดให้บริการผู้ป่วยตั้งแต่สามสิบเอ็ดเตียงขึ้นไปแต่ไม่เกินเก้าสิบเตียง

โรงพยาบาลขนาดเล็ก ต้องมีจำนวนเตียงที่จัดให้บริการผู้ป่วยไม่เกินสามสิบเตียง (ราชกิจจานุเบกษา, 2558)

2.3.2.4 มาตรฐานการจำแนกประเภทสวนสาธารณะ

สำนักงานสวนสาธารณะ กรุงเทพมหานคร จำแนกประเภทสวนสาธารณะตามลักษณะของพื้นที่และตามลำดับชั้น โดยแบ่งออกมาเป็น 7 ประเภท ดังต่อไปนี้

สวนหย่อมขนาดเล็กย่านชุมชน (pocket park, mini park, tot lots) ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 2 ไร่ รัศมีให้บริการในวงรอบประมาณ 1 กิโลเมตร ให้บริการในระยะเดินเข้าถึง ใช้เวลาประมาณ 5 -10 นาที อาจอยู่ระหว่างอาคาร ใช้เป็นสนามเด็กเล่น สถานที่ออกกำลังกาย และพบปะสังสรรค์ของประชาชนทุกวัย

สวนหมู่บ้าน หรือสวนละแวกบ้าน (neighborhood park) ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 2 - 25 ไร่ รัศมีให้บริการในวงรอบประมาณ 1 - 3 กิโลเมตร เป็นสวนสำหรับผู้อยู่อาศัยละแวกนั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าสวนระดับที่ 1

สวนชุมชน (community park) ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 25-125 ไร่ รัศมีให้บริการในวงรอบประมาณ 3 - 8 กิโลเมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นมากกว่าสวนระดับที่ 1 และมีที่เล่นกีฬา และพื้นที่พักผ่อนชมธรรมชาติสวยงาม

สวนสาธารณะขนาดกลาง หรือสวนสาธารณะระดับเขตหรือย่าน (district park) ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 125 - 500 ไร่ รัศมีให้บริการในวงรอบมากกว่า 8 กิโลเมตร ให้บริการทั้งผู้เดินเท้าเข้าถึงและผู้ที่อยู่ในระยะไกล เดินทางเข้าถึงด้วยระบบขนส่งมวลชนหรือรถยนต์ มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่มีในสวนระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 เช่น ที่ปิกนิก ลานอเนกประสงค์ และบริเวณที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น บึงน้ำ ลำธาร สวนดอกไม้ขนาดใหญ่

สวนสาธารณะขนาดใหญ่ หรือสวนสาธารณะระดับเมือง (city park) ขนาดพื้นที่มากกว่า 500 ไร่ รัชมีให้บริการในวงรอบแก่คนทั้งเมือง และพื้นที่ใกล้เคียงในเขตอิทธิพลของเมืองมีลานกว้างเพื่อจัดงาน ผู้ใช้บริการเดินทางมาจากทั่วกรุงเทพมหานคร และใช้เวลาพักผ่อนมากกว่าครึ่งวัน มีกิจกรรมหลากหลายดึงดูดความสนใจ

สวนถนน (street park) ความกว้างพื้นที่เกินกว่า 3 เมตร ไม่จำกัดความยาว ปลูกต้นไม้สองข้างทาง เว้นที่ตรงกลางเป็นทางเดิน สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ สวนไหล่ทางหรือทางจักรยาน สวนเกาะกลาง และสวนทางแยก

สวนเฉพาะทาง หรือสวนเนกประสงค์ (special purpose park) สวนประเภทนี้ไม่จำกัดพื้นที่ เช่น สวนกีฬาสวนประวัติศาสตร์ และสวนวัฒนธรรม เป็นต้น (สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม, 2544)



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

2.3.2.5 มาตรฐานการจำแนกประเภทถนนในชุมชน

Chiara อธิบายการจำแนกประเภทถนนในชุมชนที่อยู่อาศัยตามเขตเมืองมีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 มาตรฐานระบบถนนตามแนวคิดการวางผังเมือง

ชนิดถนน	องค์ประกอบของชุมชน	ชุมชนประเภทเมือง
ถนนเอก	ทางจราจร	18.20 เมตร
	ความกว้างทางเท้า	3.00 เมตร
	เกาะกลางถนน	1.80 เมตร
	ความเร็วของรถ	55 กม./ชม.
	ความลาดของผิวจราจร	5%
	ความยาวของถนน	1,600 เมตร ขึ้นไป
	ความกว้างของถนน	26.00 เมตร
ถนนรอง	ทางจราจร	13.00 เมตร
	ความกว้างทางเท้า	2.50 เมตร
	ความเร็วของรถ	40 กม./ชม.
	ความลาดของผิวจราจร	5%
	ความยาวของถนน	-
	ความกว้างของถนน	18.00 เมตร
ถนนย่อย	ทางจราจร	6.00 เมตร
	ความกว้างทางเท้า	1.50 เมตร
	ความเร็วของรถ	40 กม./ชม.
	ความลาดของผิวจราจร	6%
	ความยาวของถนน	-
	ความกว้างของถนน	9.00 เมตร

ที่มา : Chiara, 1975

2.3.2.6 มาตรฐานการให้บริการระบบขนส่งมวลชน

รองศาสตราจารย์ ดร. พนิต ภูจินดา อธิบายว่าการกำหนดมาตรฐานการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนเป็นการสร้างเกณฑ์ให้ทั้งผู้โดยสาร ผู้ให้บริการและผู้ควบคุมดูแลการให้บริการให้มีแนวทางในแบบเดียวกัน สอดคล้องกับอุปสงค์การเดินทาง นโยบายด้านการขนส่งของภาครัฐ และมีความปลอดภัยสาธารณะที่เหมาะสม มาตรฐานการให้บริการระบบขนส่งมวลชนเป็นข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อเมืองทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม (พนิต ภูจินดา, 2556)

รองศาสตราจารย์ ดร. พนิต ภูจินดา อธิบายว่ามาตรฐานของบริการระบบขนส่งมวลชนกำหนดไว้ว่าในพื้นที่ที่มีประชากรหรือพื้นที่ที่มีกิจกรรมผู้ใช้งานตั้งแต่ 200 คนขึ้นไปต้องมีระบบขนส่งมวลชนที่มีประสิทธิภาพเหมาะสมรองรับความต้องการและจุดเดินทางในการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน และต้องอยู่ในระยะเดินเท้าของประชากรในพื้นที่หรือผู้เข้าร่วมกิจกรรมการใช้ที่ดินประเภทต่างๆในพื้นที่ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ซึ่งระยะเดินเท้ามีมาตรฐานแตกต่างกันตามแต่ละพื้นที่ดังต่อไปนี้ (พนิต ภูจินดา, 2556)

ตารางที่ 2 มาตรฐานระยะการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน

พื้นที่	รถเมล์หรือรถรางบนพื้นผิวถนน	รถไฟฟ้าทั้งบนดินและใต้ดิน
ศูนย์กลางเมืองหลัก	300-400 เมตร	400-600 เมตร
ศูนย์กลางลำดับรองของเมือง	600 เมตร	800 เมตร
ศูนย์กลางย่อย	400 เมตร	500 เมตร
พื้นที่ในเขตเมือง	600 เมตร	800 เมตร
พื้นที่นอกเขตเมือง	1,000 เมตร	1,200 เมตร

ที่มา : พนิต ภูจินดา, 2556 อ้างถึงใน Verkehrsbetriebe, 1981

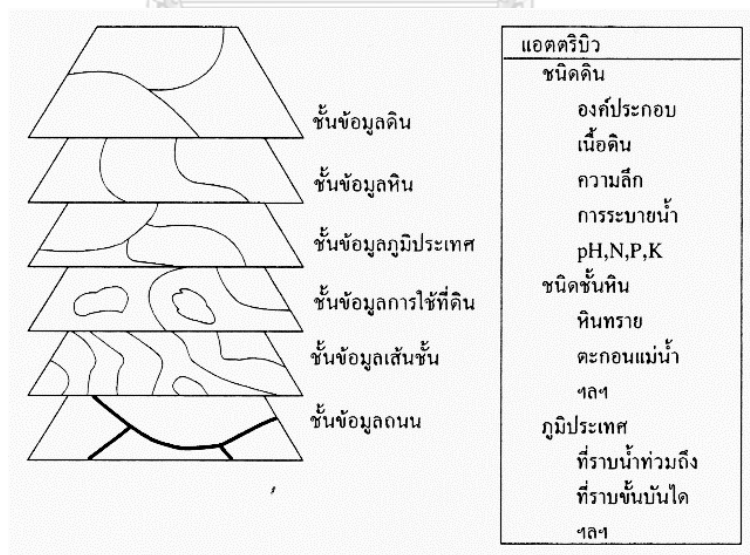
2.4 แนวทางและวิธีการที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

2.4.1 แนวคิดทฤษฎีในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS)

สรรรค์ใจ กลิ่นดาว อธิบายว่า ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เป็นระบบสารสนเทศที่ออกแบบขึ้นมาเพื่อใช้รวบรวม จัดเก็บ วิเคราะห์ข้อมูลภูมิศาสตร์ รวมทั้งการค้นข้อมูล และการแสดงผลสารสนเทศ หรืออีกนัยหนึ่ง ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็นทั้งระบบฐานข้อมูลที่มีความสามารถในการจัดการข้อมูลเชิงพื้นที่โดยอยู่ในรูปของแผนที่เชิงเลข ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ และระบบปฏิบัติการ เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลเหล่านั้นได้ผลออกมาเป็นสารสนเทศ แล้วนำไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจต่อไป ข้อมูลเชิงภูมิศาสตร์ประกอบด้วยข้อมูลเชิงพื้นที่ ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ และข้อมูลเวลา (สรรรค์ใจ กลิ่นดาว, 2542)

การนำเข้าสู่ข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็นการบันทึกรหัสข้อมูลเข้าสู่คอมพิวเตอร์ในรูปแบบที่สามารถอ่านและเขียนข้อมูลลงสู่ฐานข้อมูลของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (สรรรค์ใจ กลิ่นดาว, 2542)

การจัดการข้อมูลภูมิศาสตร์เพื่อการวิเคราะห์ในระบบสารสนเทศที่ใช้คอมพิวเตอร์ จะแบ่งพื้นที่ใหญ่ ออกเป็นพื้นที่เล็กๆ โดยใช้แนวคิดเดียวกับแผนที่แผ่นกระดาษ แต่ละพื้นที่เล็กๆจะเก็บข้อมูลเรื่องต่างๆเป็นกลุ่มของแฟ้มข้อมูล ข้อมูลแต่ละเรื่องเรียกว่าชั้นข้อมูล (data layer) โดยชั้นข้อมูลจะประกอบด้วยกลุ่มของข้อมูลเชิงพื้นที่ และข้อมูลเชิงคุณลักษณะ ข้อมูลเหล่านี้จะถูกจัดออกเป็นกลุ่มๆเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ โดยหลักการแล้ว ชั้นข้อมูลจะจำแนกตามลักษณะความคล้ายคลึงกันของข้อมูล ตัวอย่างเช่น แม่น้ำ ลำคลอง หนอง บึง ก็จะจัดอยู่ในกลุ่มเดียวกัน เรียกว่า ชั้นข้อมูลอุทก (hydrological data layer) ถนน ทางรถไฟ ก็จะจัดให้อยู่ในกลุ่มเดียวกัน เรียกว่า ชั้นข้อมูลเส้นทางคมนาคม (transportation data layer) เป็นต้น (สรรรค์ใจ กลิ่นดาว, 2542)



ภาพที่ 6 ลักษณะชั้นข้อมูล

ที่มา : สรรรค์ใจ กลิ่นดาว, 2542

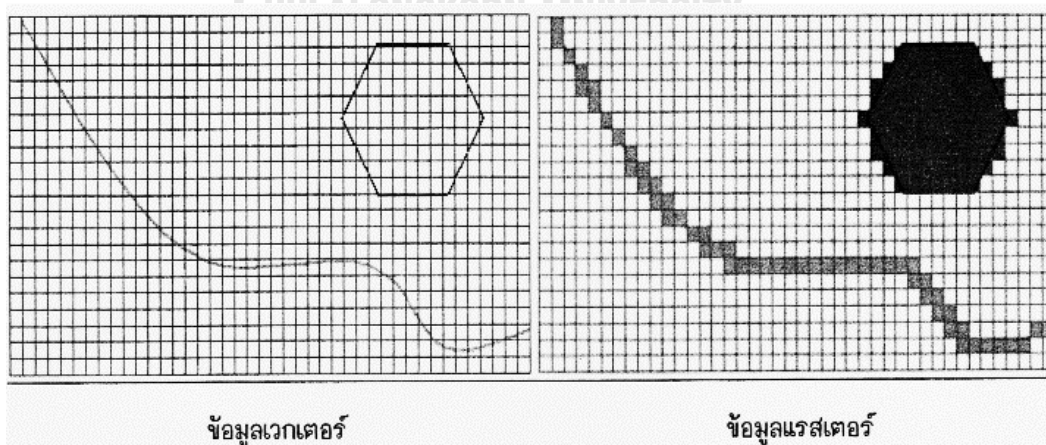
สุเพชร จิรขจรกุล อธิบายว่า ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เป็นการใช้เทคโนโลยีด้านคอมพิวเตอร์และโปรแกรมประมวลผลข้อมูลเพื่อจัดทำข้อมูลทรัพยากร สิ่งแวดล้อม ภัยพิบัติต่างๆของชุมชน เป็นรูปแบบแผนที่ ผู้ใช้ต้องมีความรู้การนำเข้าข้อมูล การจัดการข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการนำเสนอข้อมูลแบบสหวิทยาการต่างๆ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ข้อมูล (data) หมายถึง ข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพยากร สิ่งแวดล้อม และภัยพิบัติ ข้อมูลที่ได้ผ่านกระบวนการวิเคราะห์หรือประมวลผลมาแล้วเรียกว่า information หรือสารสนเทศ ในทางระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์แบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ประเภท คือ ข้อมูลเชิงพื้นที่และข้อมูลคุณลักษณะ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ข้อมูลเชิงพื้นที่ (spatial data) เป็นข้อมูลที่เป็นตัวแทนวัตถุ ปรากฏการณ์ และสถานการณ์บนพื้นผิวโลก สามารถอ้างอิงกับตำแหน่งทางภูมิศาสตร์ (geo-referenced) ทางภาคพื้นดิน ข้อมูลเชิงพื้นที่สามารถแสดงสัญลักษณ์ได้ 3 รูปแบบ คือ จุด (point) ได้แก่ ที่ตั้งหมู่บ้าน ที่ตั้งสถานที่สำคัญ จุดเกิดเหตุ จุดตัดของถนนและแม่น้ำ เป็นต้น เส้น (line) ได้แก่ ถนน ลำคลอง แม่น้ำ สายไฟฟ้า ท่อน้ำประปา เป็นต้น และพื้นที่หรือรูปปิด (area or polygons) ได้แก่ พื้นที่เพาะปลูกพืช พื้นที่ป่า ขอบเขตอำเภอ เป็นต้น (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

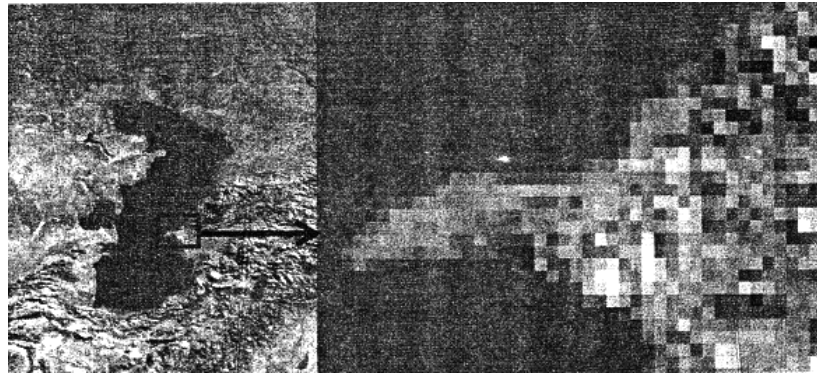
ในการจัดเก็บข้อมูลเชิงภูมิศาสตร์ที่จำแนกโดยลักษณะการจัดเก็บข้อมูลเชิงพื้นที่ แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

รูปแบบแรสเตอร์ (raster or grid representation) คือ จุดของเซลล์ที่อยู่ในแต่ละช่องสี่เหลี่ยม (grid) โครงสร้างของแรสเตอร์ประกอบด้วยชุดของช่องกริด หรือ pixel ข้อมูลแบบแรสเตอร์เป็นข้อมูลที่อยู่บนพิกัดแกนอนและแกนตั้ง ภายในช่องกริดจะมีข้อมูลตัวเลขซึ่งเป็นตัวแทนสำหรับค่าในช่องนั้น ความสามารถในการแสดงรายละเอียดของข้อมูลแรสเตอร์ขึ้นอยู่กับขนาดของช่องกริด ณ จุดพิกัดที่ประกอบขึ้นเป็นฐานข้อมูลแสดงตำแหน่งชุดนั้น ถ้าช่องกริดมีขนาดใหญ่ ข้อมูลที่แสดงจะหยาบ ถ้าช่องกริดมีขนาดเล็ก ข้อมูลที่แสดงจะมีความละเอียดมากขึ้น (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)



ภาพที่ 7 ลักษณะการจัดเก็บข้อมูลเชิงพื้นที่

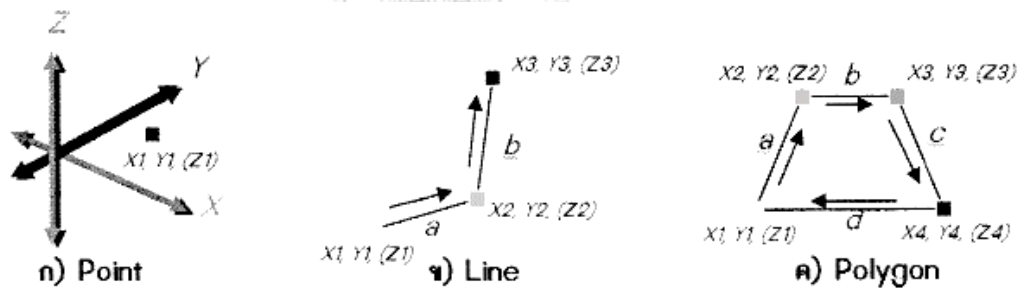
ที่มา : สุเพชร จิรขจรกุล, 2555



ภาพที่ 8 ตัวอย่างข้อมูลประเภทแรสเตอร์

ที่มา : สุเพชร จิรขจรกุล, 2555

รูปแบบเวกเตอร์ (vector representation) ตัวแทนของเวกเตอร์นี้อาจแสดงด้วย จุด เส้น หรือพื้นที่ซึ่งถูกกำหนดโดยจุดพิกัด ซึ่งข้อมูลประกอบด้วยจุดพิกัดทางแนวราบ (x,y) และ/หรือ แนวตั้ง (z) หรือ cartesian coordinate system ถ้าข้อมูลมีการเก็บค่าพิกัดตำแหน่งเดียวกันก็จะเป็นค่าของจุด ถ้าจุดพิกัดสองจุดขึ้นไปจะประกอบเป็นรูปแบบเส้น ส่วนพื้นที่นั้นจะต้องมีจุดมากกว่า 3 จุดขึ้นไป และจุดพิกัดเริ่มต้นและจุดพิกัดสุดท้ายจะต้องอยู่ในตำแหน่งเดียวกัน ข้อมูลเวกเตอร์ ได้แก่ ถนน แม่น้ำ ลำคลอง ขอบเขตการปกครอง เป็นต้น (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)



CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพที่ 9 ตัวอย่างข้อมูลประเภทเวกเตอร์

ที่มา : สุเพชร จิรขจรกุล, 2555

ข้อมูลเชิงพื้นที่ในรูปแบบเวกเตอร์ มีลักษณะแบบต่างๆดังต่อไปนี้

รูปแบบข้อมูลเชิงพื้นที่แบบจุด (point features) เป็นลักษณะจุดในตำแหน่งใดๆ จะไม่มีขนาดของพื้นที่ และระยะทาง ข้อมูลประกอบด้วยจุดพิกัดทางแนวราบ (x,y) และ/หรือ แนวตั้ง (z) สังเกตได้จากตำแหน่งของจุด นั้นๆ โดยอธิบายถึงตำแหน่งที่ตั้งของข้อมูลตามค่าพิกัดภูมิศาสตร์ x,y (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

รูปแบบข้อมูลเชิงพื้นที่แบบเส้น (line features) ประกอบด้วยลักษณะของเส้นตรง จุดสูงสุดของเส้น (vertex) และเส้นโค้ง โครงสร้างของเส้นประกอบด้วยจุดเริ่มต้น (from node) จุดสิ้นสุด (to node) และจุดเปลี่ยน ทิศทาง (verticles) ที่ให้เส้นเกิดการเปลี่ยนทิศทางในการวางตัวทำให้เกิดเป็นรูปร่างของเส้น รูปร่างของเส้นจะ สามารถอธิบายลักษณะต่างๆได้เพียงมิติเดียว คือ ส่วนของความยาว แต่ไม่สามารถระบุความกว้างของเส้นได้ เช่น ถนน รางรถไฟ หรือแม่น้ำ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ข้อมูลเชิงพื้นที่รูปแบบพื้นที่ (area features, polygon) เป็นลักษณะขอบเขตพื้นที่ที่เรียกว่ารูปปิดหรือ พื้นที่ (polygon) ซึ่งจะต้องประกอบด้วยจุดมากกว่า 2 จุดขึ้นไป โดยที่จุดพิกัดเริ่มต้นและจุดพิกัดสุดท้ายจะต้องอยู่ที่ตำแหน่งเดียวกัน ทำให้สามารถคำนวณขอบเขตเนื้อที่และเส้นรอบวง ข้อมูลรูปปิดลักษณะเหล่านี้จะใช้อธิบาย ขอบเขตของข้อมูลต่างๆ เช่น ขอบเขตของพื้นที่ป่าไม้ ขอบเขตการปกครอง เป็นต้น (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (attribute characteristics) คือ ลักษณะข้อมูลเชิงบรรยายหรือข้อมูลตาราง หมายถึง ลักษณะประจำพื้นที่บ่งชี้ ทั้งชื่อ ขนาดของวัตถุ ปრაกฏการณ์ หรือสภาพพื้นที่ มักจะอธิบายถึงคุณลักษณะ ของรูปแบบข้อมูลเชิงพื้นที่ (features) ที่บ่งชี้ในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ที่บันทึกไว้ในตาราง ซึ่งต้องนำมาประกอบกับ ข้อมูลเชิงพื้นที่ (spatial data) ข้อมูลคุณลักษณะที่นำมาประกอบกับข้อมูลเชิงพื้นที่นั้นอาจได้จากการสำรวจหรือ เก็บข้อมูลภาคสนาม โดยการรังวัดพื้นที่จริงหรือใช้แบบสอบถามประกอบ อาจมีลักษณะที่ต่อเนื่องหรือไม่ ต่อเนื่องกัน แล้วแต่รูปแบบในการเก็บรวบรวมได้ โดยกำหนดเกณฑ์การวัดในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เป็น 4 ประเภท คือ

ข้อมูลนามบัญญัติ (nominal level) เป็นระดับการวัดข้อมูลอย่างง่ายที่สุด โดยกำหนดตัวเลขหรือ สัญลักษณ์ เพื่อจำแนกลักษณะของทรัพยากร สิ่งแวดล้อม และภัยพิบัติ ออกเป็นกลุ่มที่มีลักษณะเดียวกัน โดยแต่ละ กลุ่มมีความเท่าเทียมกัน (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ข้อมูลระดับเรียงอันดับ (ordinal level หรือ ranking level) เป็นระดับข้อมูลที่กำหนดรายละเอียดของ การวัดเพิ่มขึ้นจากนามบัญญัติ กล่าวคือนอกจากเป็นข้อมูลที่สามารถแบ่งแยกออกเป็นกลุ่มปัจจัยด้วยวิธีการแจกแจง นับจำนวนของกลุ่ม และคำนวณหาค่าร้อยละ และเปรียบเทียบแบบตรรกศาสตร์ เพื่อให้ความสำคัญของข้อมูลน้อย กว่าหรือมากกว่ากับข้อมูลอีกกลุ่มหนึ่ง แต่จะไม่สามารถกำหนดความแตกต่างในเชิงปริมาณของความน้อยกว่าหรือ มากกว่าออกเป็นตัวเลขที่แน่นอนได้ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ข้อมูลระดับช่วง (interval level) เป็นระดับข้อมูลที่มีคุณสมบัติที่เพิ่มเติมจากการวัดระดับเรียงอันดับที่สามารถเปรียบเทียบข้อมูลในทางตรรกศาสตร์ได้ และยังคำนวณทางคณิตศาสตร์ได้ สามารถกำหนดปริมาณของความแตกต่างระหว่างอันดับได้ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ข้อมูลระดับอัตราส่วน (ratio level) เป็นข้อมูลที่มีความสมบูรณ์และมีคุณภาพสูงสุด สามารถจำแนกข้อมูลเป็นกลุ่มบอกความแตกต่างระหว่างกลุ่มของตัวเลขได้ เปรียบเทียบข้อมูลในทางตรรกศาสตร์และคำนวณทางคณิตศาสตร์ได้ มีจุดเริ่มต้นคงที่สำหรับทุกหน่วยการวัด (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

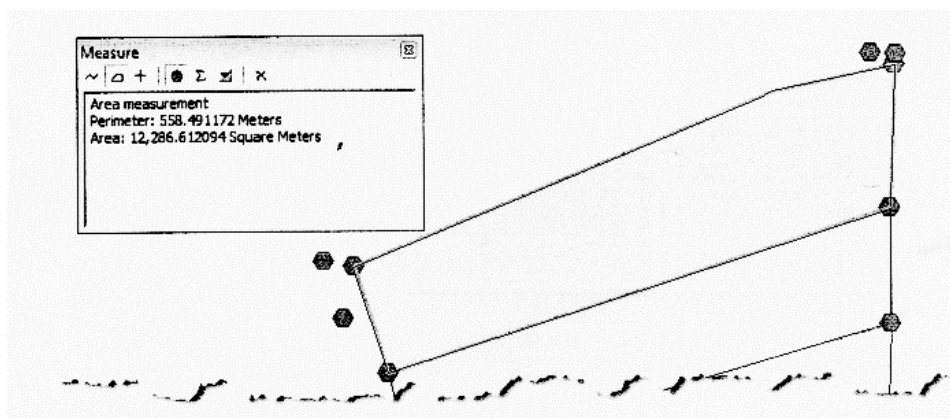
สุเพชร อธิบายว่าการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การแปลงระบบพิกัดภูมิศาสตร์ เช่น geographic coordinate system หน่วยเป็นองศา ลิปดา พิลิปดา หรือ projected coordinate system หน่วยเป็นเมตร นักจีโอเอสที่บันทึกลงในฐานข้อมูลต้องปรับให้เป็นภูมิศาสตร์แบบเดียวกัน ซึ่งระบบพิกัดภูมิศาสตร์ เป็นระบบพิกัดรูปทรงกลมที่อ้างอิงตำแหน่งโดยอาศัยรูปทรงกลมคล้ายกับลูกโลก การอ้างอิงตำแหน่งตำแหน่งในระบบพิกัดรูปทรงกลมนี้ จะมีหน่วยวัดเป็นองศาของละติจูด (latitude) และลองจิจูด(longitude)

ละติจูด (latitude) หมายถึง ค่าตำแหน่งองศาที่เกิดจากมุมที่วัดจากระนาบในแนวนอนที่ศูนย์สูตรของโลก วัดองศาขึ้นไปตามระนาบแนวตั้ง แล้วสมมติให้ระนาบแนวนอนตัดกับผิวโลกทำให้เกิดรอยตัดที่ผิวโลกเป็นเส้นศูนย์สูตร จึงทำให้เกิดแนวละติจูดที่ยาวต่างกัน (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

ลองจิจูด (longitude) หมายถึง ค่าตำแหน่งองศาที่เกิดจากมุมที่วัดจากระนาบในแนวตั้งไปตามระบบแนวนอนที่ศูนย์สูตรของโลก สมมติให้ระนาบแนวตั้งตัดกับผิวโลกทำให้เกิดรอยตัดที่ผิวโลกเป็นเส้นวงกลมในแนวตั้งเรียกว่าเส้นเมริเดียน แต่ละเส้นเมริเดียนมีความยาวเท่ากันทุกเส้น (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

การคำนวณพื้นที่ เส้นรอบวง และความยาวของเส้น : การคำนวณพื้นที่ที่อยู่พื้นฐานข้อมูลสามารถวัดพื้นที่เส้นรอบวง และความยาวของเส้นได้ โดยโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์จะคำนวณค่าได้อัตโนมัติ เมื่อข้อมูลเก็บอยู่ในฐานข้อมูล geodatabase หรือคำนวณค่าเองได้ เมื่อมีการวัดระยะทางโดยกำหนดคบนหน้าต่างการทำงาน ของระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อหาระยะทางจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งได้ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)



ภาพที่ 10 การคำนวณพื้นที่และระยะทางบนโปรแกรมระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์
ที่มา : สุเพชร จิรขจรกุล, 2555

สุเพชร อธิบายว่าการวิเคราะห์ข้อมูลคุณลักษณะหรือข้อมูลตารางมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การประมวลผลข้อมูลในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในบางกรณีต้องวิเคราะห์ผลข้อมูลคุณลักษณะเพื่อกำหนดให้ค่าผลคะแนนหรือจัดกลุ่มคะแนนสถิติ ซึ่งกระบวนการนี้คล้ายกับกระบวนการวิเคราะห์ผลในรูปแบบดั้งเดิม ซึ่งอาศัยกระบวนการฐานข้อมูลและสถิติ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

การแก้ไขข้อมูลคุณลักษณะ จะสามารถเรียกค้น ตรวจสอบ และเปลี่ยนแปลงข้อมูล สามารถเพิ่มลบข้อมูล รวมถึงการเชื่อมต่อตารางและรวมให้เป็นตารางเดียวกันได้ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

การค้นหาข้อมูลคุณลักษณะ เป็นการเรียกค้นข้อมูลในฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขที่ผู้ใช้ตั้งคำถามสามารถสอบถามโดยใช้วิธีการต่างๆ เช่น การเรียกค้นข้อมูลอย่างง่าย การสอบถามข้อมูลเชิงซ้อน และกระบวนการที่ใช้เรียกค้นข้อมูลที่เชื่อมโยง (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

กระบวนการทางสถิติ คำนวณค่าทางสถิติจากตารางข้อมูล เช่น ค่าเฉลี่ย (mean) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (standard deviation) ค่าต่ำสุด (minimum) และค่าสูงสุด (maximum) คำนวณค่าทางสถิติสามารถสร้างเป็นตารางข้อมูลใหม่ และสามารถเข้าร่วมกับการสอบถามข้อมูล (query) และจัดเตรียมรายงานที่สมบูรณ์ (สุเพชร จิรขจรกุล, 2555)

2.4.2 แนวคิดทฤษฎีในการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติหลายตัวแปร (multivariate statistics)

ยุทธ อธิบายว่าสถิติการวิเคราะห์ตัวแปรหลายตัวแปร จัดเป็นสถิติขั้นสูงที่มีความซับซ้อนในการวิเคราะห์ การคำนวณหรือการวิเคราะห์ด้วยเครื่องคิดเลข จะทำให้เกิดความยุ่งยากและผลที่ได้จากการวิเคราะห์อาจจะไม่ถูกต้อง การวิเคราะห์ในปัจจุบันเพื่อให้ได้คำตอบที่ถูกต้องนิยมใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปช่วยในการวิเคราะห์ โดยวิธีการวิเคราะห์สถิติหลายตัวแปรสำหรับงานวิจัยมีดังต่อไปนี้

2.4.2.1 การวิเคราะห์องค์ประกอบ (factor analysis) เป็นวิธีการลดจำนวนตัวแปรที่มีอยู่จำนวนมาก ตัวแปรบางตัวมีคุณสมบัติในการอธิบายข้อมูลเหมือนกันได้ ตัวแปรบางตัวไม่สามารถจัดเข้ากลุ่มได้ต้องตัดทิ้ง เรียกตัวแปรที่จัดเข้ากลุ่มเดียวกันได้ว่าองค์ประกอบหรือปัจจัย และเป็นการวิเคราะห์เพื่อจัดกลุ่มตัวแปรว่าตัวแปรใดในจำนวนหลายๆตัวจะอยู่ในปัจจัยหรือองค์ประกอบใดหรือกลุ่มใด เป็นการนำตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันเอาไว้ในปัจจัยเดียวกันหรือองค์ประกอบเดียวกัน เรียกวิธีนี้ว่าการวิเคราะห์องค์ประกอบแบบ exploration factor analysis model (EFA) และเป็นการวิเคราะห์เพื่อยืนยันความถูกต้องของน้ำหนักตัวแปร เรียกวิธีนี้ว่า confirmatory factor analysis (CFA) (ยูทไทยวรรณ, 2557)

2.4.2.2 การวิเคราะห์การจำแนกประเภท (discriminant analysis) เป็นเทคนิคการจำแนกคน องค์กร หรือสิ่งต่างๆออกเป็นกลุ่มๆ โดยแต่ละคน องค์กร หรือสิ่งต่างๆ ที่ต้องการจัดกลุ่มเรียกว่า สมาชิก หรือ case การวิเคราะห์การจำแนกประเภท เป็นการนำแต่ละ case ที่ต้องการจำแนกมาจัดหรือจำแนกหน่วยตัวอย่างแต่ละ case ไปสู่กลุ่มตัวแปรตามที่กำหนดไว้ก่อนแล้วอย่างชัดเจน ตัวแปรตามอาจกำหนดเป็น 2 กลุ่ม หรือมากกว่า 2 กลุ่มก็ได้ หากตัวแปรตามจัดไว้ 2 กลุ่ม จะเรียกว่าการวิเคราะห์แบบ Discriminant analysis แต่ถ้ามากกว่า 2 กลุ่มเรียกว่า multiple discriminant analysis (ยูทไทยวรรณ, 2557)

2.4.2.3 การวิเคราะห์สหสัมพันธ์คาโนนิคัล (canonical correlation analysis) เป็นการหาความสัมพันธ์ของตัวแปร 2 ชุด โดยการสร้างตัวแปรคาโนนิคัลเป็นฟังก์ชันเชิงเส้นของตัวแปรเดิมในแต่ละกลุ่ม แล้วคำนวณหาความสัมพันธ์อย่างง่ายระหว่างตัวแปรคาโนนิคัล (ยูทไทยวรรณ, 2557)

2.4.2.4 การวิเคราะห์การถดถอยพหุ (multiple regression analysis) เป็นวิธีการทดสอบสมมติฐานความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามทีละตัว (ตัวแปรอิสระหลายตัวตัวแปรตามตัวเดียว) โดยมีการควบคุมอิทธิพลของตัวแปรทำนายอื่นๆทั้งหมดเพื่อดูว่าตัวแปรทำนายมีความสัมพันธ์กับตัวแปรเกณฑ์แบบใด ทิศทางใด เชิงบวกเชิงลบ และมากน้อยเพียงใด และเพื่อวิเคราะห์ว่าตัวแปรทำนายทุกตัวรวมกันจะสามารถทำนายค่าของตัวแปรเกณฑ์ได้ดีเพียงใด มากน้อยเท่าใด (ยูทไทยวรรณ, 2557)

ยุทธ อธิบายว่าการวิเคราะห์การถดถอยพหุ (multiple regression analysis) เป็นวิธีการวิเคราะห์ทางสถิติขั้นสูง โดยมีรูปแบบพื้นฐานมาจากการวิเคราะห์การถดถอย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

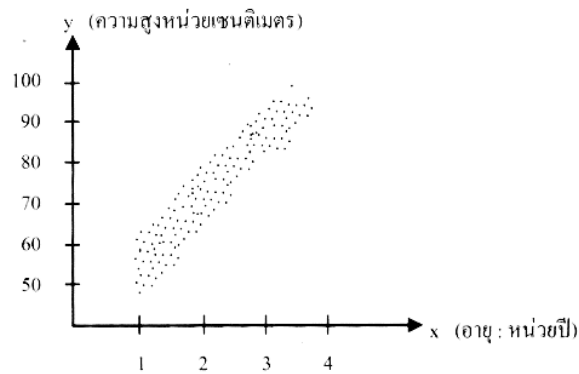
การวิเคราะห์การถดถอย (regression analysis) มีวัตถุประสงค์เพื่อหาสมการทำนายหรือสมการพยากรณ์ ในกรณีที่ตัวแปรตัวหนึ่งเป็นตัวแปรอิสระหรือตัวแปรทำนาย (x) มี 1 ตัว และตัวแปรตามหรือตัวแปรเกณฑ์ (y) มี 1 ตัว มีความสัมพันธ์กันเชิงเส้น การวิเคราะห์เพื่อสร้างสมการทำนายลักษณะนี้จะเรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยอย่างง่าย (simple regression analysis หรือ bivariate regression analysis) แต่ในกรณีที่ต้องการพยากรณ์ตัวแปรตาม 1 ตัว โดยใช้ตัวแปรทำนาย (x's) หลายตัว จะเรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยพหุ (multiple regression analysis) ในการวิเคราะห์การถดถอยส่วนใหญ่จะใช้วิธีลากเส้นตามความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทำนายต่าง ๆ กับตัวแปรตามที่เป็นความสัมพันธ์เชิงเส้นให้ใกล้กับจุดของตัวแปรทำนายแต่ละตัวมากที่สุด เรียกว่า วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (least square) ซึ่งเส้นที่ลากได้นี้จะเป็นเส้นลาดเอียงที่เรียกว่า เส้นถดถอย (regression line) ความลาดเอียงของเส้นที่ได้เรียกว่า สัมประสิทธิ์การถดถอย (regression coefficient) (ยุทธ ไกยวรรณ, 2557)

การวิเคราะห์การถดถอยอย่างง่าย (simple regression analysis or bivariate regression) เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงระหว่างตัวแปรทำนาย (x) และตัวแปรตาม (y) ในรูปสมการอย่างละ 1 ตัวแปร หรือกล่าวอีกอย่างหนึ่งก็คือ การวิเคราะห์เพื่อหาสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (coefficient of determination R : R Square: R^2) ซึ่งกล่าวค่า r ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ดังนั้น การวิเคราะห์การถดถอยอย่างง่ายสัมประสิทธิ์การตัดสินใจจะเรียกว่า R สัมประสิทธิ์ตัดสินใจที่ได้ก็คือ สัดส่วนที่ตัวแปร x สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปร x ได้ ถ้า R^2 มีค่ามาก แสดงว่า y และ x มีความสัมพันธ์กันมากหรือตัวแปร x สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของค่า y ได้มากโดยที่

$$R^2 = R \text{ square} = R^2 = \frac{\text{ความแปรปรวนของ } y \text{ ที่เกิดจาก } X}{\text{ความแปรปรวนของ } y \text{ ทั้งหมด}} = \frac{SSR}{SST}$$

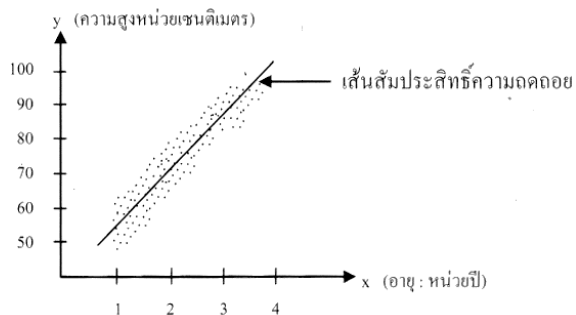
ค่า R^2 มีค่าอยู่ระหว่าง $0 < R^2 \leq 1$ เนื่องจาก $SST \geq SSR$ ในตาราง ANOVA ของการวิเคราะห์ regression นั่นคือ ถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงว่า เปอร์เซ็นต์ที่ x สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ y มีค่ามาก หรือ x และ y มีความสัมพันธ์กันมาก แต่ถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 0 แสดงว่า เปอร์เซ็นต์ที่ x สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ y มีค่าน้อย (ยุทธ ไกยวรรณ, 2557)

เมื่อทราบค่าของตัวแปรทำนาย เช่น ผู้ที่ทำการวิจัยสนใจความสูงของเด็กไทยที่มีอายุ 1-4 ปีว่ามีอิทธิพลจากอายุหรือไม่ จึงเก็บรวบรวมข้อมูลจากเด็กจำนวนหนึ่งมาวิเคราะห์โดยกำหนดให้อายุเด็กเป็นตัวแปรทำนายหรือตัวแปรพยากรณ์ (x) และความสูงของเด็กเป็นตัวแปรตามหรือตัวแปรเกณฑ์ (y) ถ้าหากนำข้อมูลเกี่ยวกับอายุและความสูงของเด็กมา plot เป็นแผนภูมิกระจาย (scatter diagram) สมมติว่าเป็นดังนี้



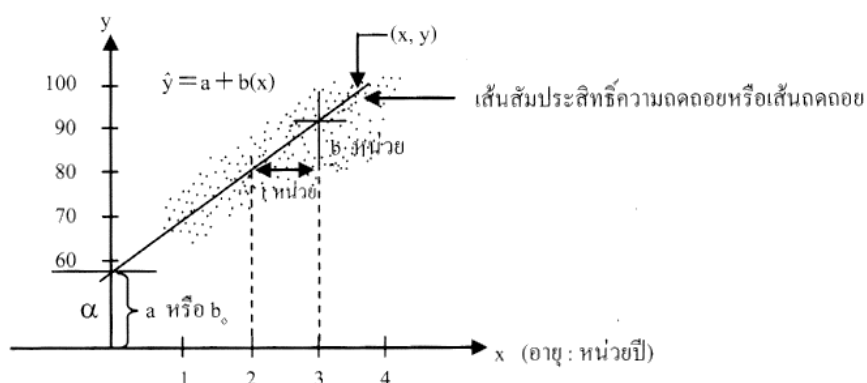
แผนภูมิที่ 6 แผนภูมิกระจาย (scatter diagram) ของข้อมูล x และ y
ที่มา : ยุทธ ไกยวรรณ, 2557

จากแผนภูมิ ข้อมูลที่นำมา plot ในแผนภูมิกระจายในลักษณะใกล้เคียงกัน และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ในการวิเคราะห์จะนำตัวเลขกลางๆมาคำนวณ จึงเกิดแนวคิดลากเส้นผ่านแนวกลางๆของข้อมูลชุดนี้ โดยให้เส้นตรงที่ลากนี้ห่างจากจุดแต่ละจุดน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ เรียกว่าวิธีลากเส้นด้วยวิธีนี้ว่า วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (least square method) เส้นที่ลากได้เรียกว่า เส้นถดถอย



แผนภูมิที่ 7 เส้นสัมประสิทธิ์ความถดถอยของตัวแปร x และ y
ที่มา : ยุทธ ไกยวรรณ, 2557

ในการคำนวณหาสัมประสิทธิ์ความถดถอย สามารถหาได้จากสมการถดถอย (regression equation)



แผนภูมิที่ 8 ความสัมพันธ์ของตัวแปร x กับ y บนเส้นสัมประสิทธิ์ความถดถอย

ที่มา : ยุทธ ไกยวรรณ อ้างถึงใน Johnson & Fred, 1964

จากแผนภูมิ จากความสัมพันธ์ของตัวแปร x และ y บนเส้นสัมประสิทธิ์ความถดถอยสามารถเขียนเป็นสมการ (equation) ได้ดังนี้

$$y = a + b(x) \text{ หรือ } y = b_0 + b(x)$$

เมื่อ a หรือ b_0 = y intercept หรือจุดตัดของเส้นบนแกน y

b = ความชันของเส้นตรงลาดเอียง (slope)

สมการ $y = a + b(x)$ จะใช้ทำนายได้ต่อเมื่อผู้วิเคราะห์ทราบค่า a และ b ซึ่งหาได้จากสูตรต่อไปนี้

$$b = \frac{(N\sum xy - \sum x \cdot \sum y)}{(N\sum x^2 - (\sum x)^2)}$$

และ a หาได้จาก

$$a = \frac{(\sum y - b \cdot \sum x)}{N}$$

เมื่อ N แทน จำนวนกลุ่มตัวอย่าง

x แทน ค่าตัวแปรทำนาย

y แทน ค่าตัวแปรทำนาย

b แทน ความลาดเอียงของเส้น

a แทน จุด intercept ของเส้นถดถอย หรือจุดที่เส้นตัดแกน y

ในการคำนวณ เมื่อนำค่า a และ b เข้าสมการ เมื่อทราบค่า x และได้ค่า y จากข้อมูลเดิมแล้ว จะทำให้ได้สมการเส้นตรงที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของตัวแปร x กับ y เรียกสมการเส้นตรงนี้ว่าสมการทำนาย (predict equation)

ดังนั้น เมื่อผู้วิจัยทราบค่า x จะสามารถทำนายตัวแปรตาม y ได้จากสมการ (Ferguson, 1981:122)

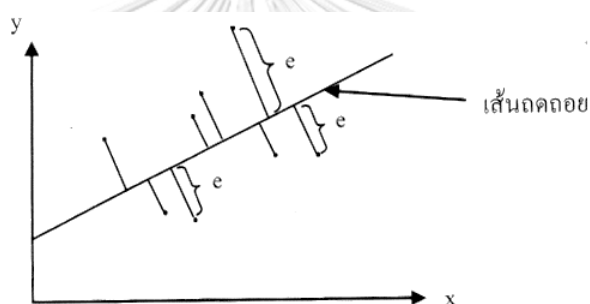
$$\hat{y} = a + b(x_i) + e_i \quad \text{เมื่อ } i = 1, 2, 3, \dots, n$$

$$\text{หรือ } \hat{y} = \alpha + \beta(x_i) + \epsilon_i \quad \text{เมื่อ } i = 1, 2, 3, \dots, n$$

ค่า \hat{y} = ค่าที่ได้จากการทำนาย

a = ค่าประมาณของ α หรือจุดตัดแกน y b = ค่าประมาณของ β หรือจุดตัดแกน x

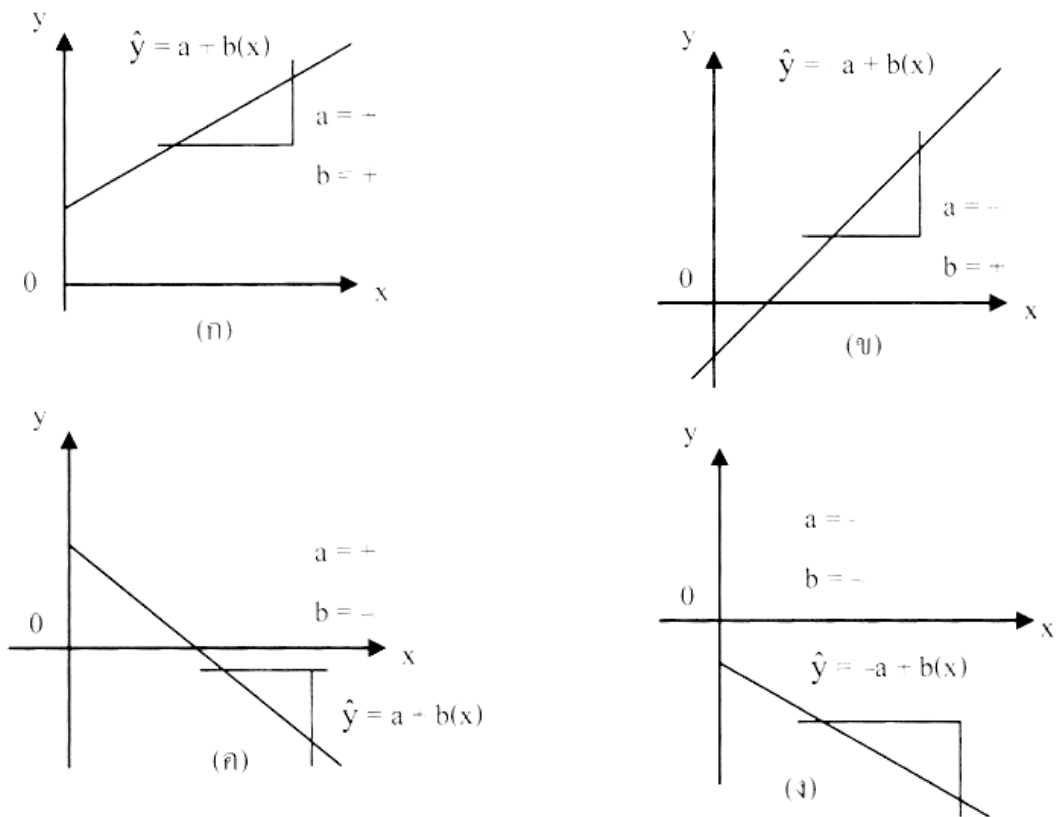
e หรือ ϵ_i = ความคลาดเคลื่อนของการทำนายแต่ละค่า (residual)



แผนภูมิที่ 9 ความคลาดเคลื่อนของค่าทำนายแต่ละค่า e_i

ที่มา : ยุทธ ไกยวรรณ, 2557

ทิศทางความสัมพันธ์ของตัวแปร x กับ y เป็นดังนี้



แผนภูมิที่ 10 ทิศทางความสัมพันธ์ของตัวแปร x กับ y

ที่มา : สุรินทร์ นียมานุกร, 2548

จากภาพ (ก) และ (ข) เมื่อตัวแปรทำนาย x เพิ่ม ตัวแปรตาม y จะเพิ่มตามไปด้วย และถ้า a เป็นลบ (-) แสดงว่า เมื่อตัวแปรทำนาย x เพิ่ม ตัวแปรตาม y จะลดลง (ยูทอร์ ไทวอร์ธ, 2557)

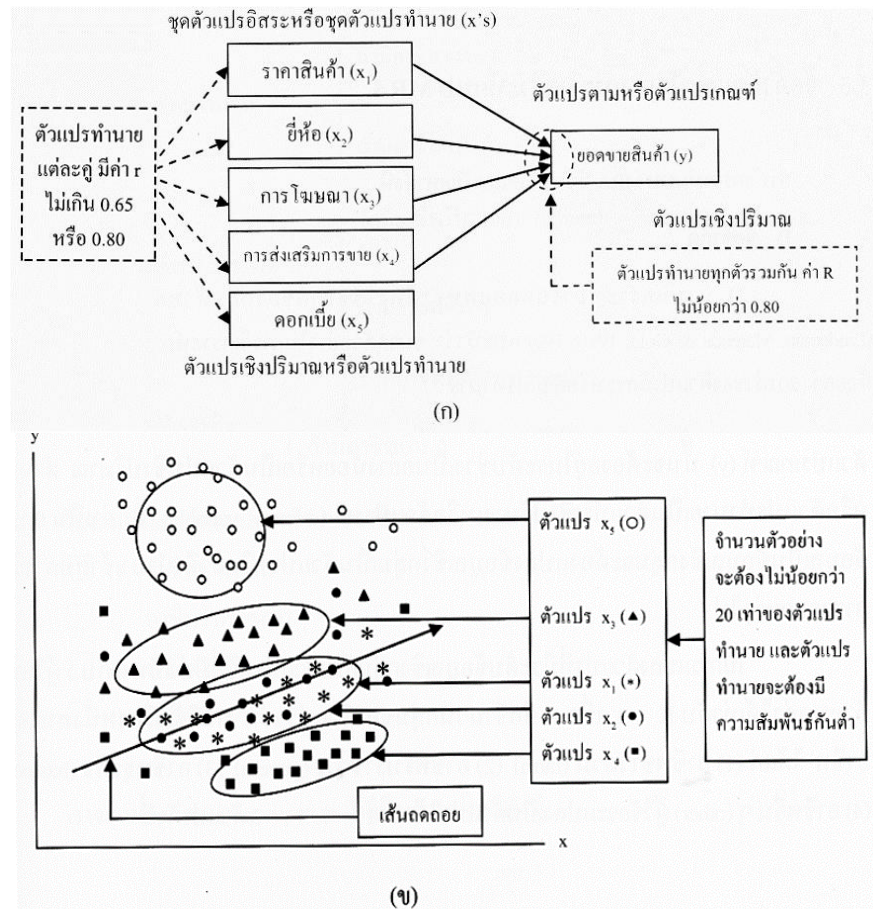
การวิเคราะห์การถดถอยพหุ (multiple regression analysis) เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือตัวแปรทำนายตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป และตัวแปรตาม 1 ตัวแปร โดยตัวแปรอิสระ (independent variables) เป็นตัวแปรทำนายหรือตัวแปรพยากรณ์ (predictor variables) นิยมใช้สัญลักษณ์คือ x ส่วนตัวแปรตาม เรียกว่า ตัวแปรเกณฑ์ (criterion variable) นิยมใช้สัญลักษณ์คือ y การวิเคราะห์นี้เป็นการวิเคราะห์เพื่อหาสัมประสิทธิ์การตัดสินใจพหุ (multiple coefficient of determination : R^2 หรือ r^2) สัมประสิทธิ์การตัดสินใจพหุมีความหมายเหมือนกับสัมประสิทธิ์การถดถอยอย่างง่าย กล่าวคือ เป็นสัดส่วนหรือเป็นเปอร์เซ็นต์ตัวแปรอิสระหลายตัวแปร (x_1, x_2, \dots, x_n) ที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปร y ไม่ร่วมกัน โดยสัมประสิทธิ์การตัดสินใจพหุจะใช้สัญลักษณ์คือ R^2

$$R^2 = \text{ความผันแปรเนื่องจากอิทธิพลของตัวแปรอิสระหลายตัว/ความผันแปรทั้งหมด} = SSR / SST$$

$$\text{โดยที่ } 0 \leq R^2 \leq 1$$

เนื่องจาก $SSR (x_1, x_2, \dots, x_n) > SST (x_1, x_2, \dots, x_n)$ และเมื่อเพิ่มตัวแปรอิสระเข้าไปในสมการถดถอยจะทำให้ค่า R^2 เพิ่มมากขึ้นจากเดิมทั้งที่ตัวแปรอิสระ (x) ที่เพิ่มเข้าไปอาจจะไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปร y จึงต้องปรับค่า R^2 ให้ถูกต้อง ซึ่งเรียก R^2 นี้ว่า adjusted R^2 (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2549)

ในการวิเคราะห์การถดถอยพหุ จำนวนตัวแปรที่ใช้ทำนายไม่ควรคัดเลือกมาศึกษาเพียง 2 ตัวแปรเท่านั้น แต่ควรคัดเลือกมาหลายตัวแปร และตัวแปรที่คัดเลือกมาควรเป็นตัวแปรที่มีงานวิจัยสนับสนุนว่าเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม โดยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์อยู่ในระดับสูงจากค่า r (pearson correlation) ในตาราง correlation และตัวแปรอิสระหรือตัวแปรทำนายแต่ละตัวต้องมีความสัมพันธ์กันอยู่ในระดับต่ำหรือไม่มีความสัมพันธ์กันในกรณีที่ใช้เกณฑ์ Burn & Grove (1993 : 102) ค่า r ต้องน้อยกว่า .65 กรณีใช้เกณฑ์ของ Stevens (1992 : 26) ค่า r ต้องไม่เกิน .80 วัตถุประสงค์การวิเคราะห์การถดถอยพหุเพื่อเป็นการทดสอบสมมติฐาน (hypothesis) เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือตัวแปรทำนายกับตัวแปรตามหรือตัวแปรเกณฑ์ที่ละตัว โดยมีการควบคุมอิทธิพลของตัวแปรทำนายอื่นๆทั้งหมดเพื่อสังเกตว่าตัวแปรทำนายแต่ละตัวมีความสัมพันธ์กับตัวแปรเกณฑ์แบบใดหรือทิศทางใด เชิงบวกหรือเชิงลบ และมีอัตราความสัมพันธ์กับตัวแปรเกณฑ์มากน้อยเพียงใด ซึ่งสังเกตได้จากค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย และเป็นการวิเคราะห์ว่าตัวแปรทำนายทุกตัวรวมกัน (x's) ทำนายค่าของตัวแปรเกณฑ์ได้ดีเพียงใด สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ (2546 : 97) เสนอว่า ถ้าตัวแปรทำนายหรือตัวแปรอิสระทุกตัวรวมกันมีความสัมพันธ์กับตัวแปรเกณฑ์หรือตัวแปรตามสูง (R ประมาณ 0.80) ซึ่งหากมีความสัมพันธ์ยิ่งสูงมากเท่าใดการทำนายหรือการพยากรณ์ค่าตัวแปรตามยิ่งถูกต้องมากเท่านั้น ดังนั้น สมการทำนายจะใช้ได้ดี ถ้าตัวแปรทุกตัวมีความสัมพันธ์มากกับตัวแปรตาม และตัวแปรทำนายแต่ละตัวมีความสัมพันธ์กันต่ำ ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทำนายแต่ละตัวสังเกตจากค่าของ r ในตาราง correlation ซึ่งไม่ควรเกิน 0.65 หรือ 0.80 (ยุทธ ไถยวรรณ, 2557)



ภาพที่ 11 ความสัมพันธ์ระหว่างจุดตัวแปรทำนายกับตัวแปรเกณฑ์ (y) ในการวิเคราะห์การถดถอยพหุ
ที่มา : ยุทธ ไกยวรรณ, 2557

จากภาพที่ (ก) เป็นการอธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างจุดตัวแปรทำนายกับตัวแปรเกณฑ์ ส่วนภาพ (ข) คือแผนภูมิการกระจายข้อมูลของตัวแปรทำนายกับตัวแปรเกณฑ์ (ยุทธ ไกยวรรณ, 2557)

อารี อธิบายถึงการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (MULTIPLE REGRESSION ANALYSIS) ในการศึกษาได้ กำหนดให้มีตัวแปรอิสระ (INDEPENDENT VARIABLE) = X มากกว่า 1 ตัว และตัวแปรซึ่งทราบค่า (DEPENDENT VARIABLE) = Y โดยเขียนในรูปฟังก์ชัน ดังนี้

เมื่อ Y เป็นฟังก์ชันของ X หรือ $Y = f(X)$ สมการถดถอย คือ

เมื่อ Y = เป็นตัวแปรตาม

X = เป็นตัวแปรอิสระ

a = ค่าพารามิเตอร์ หรือค่าคงที่

b = ค่าความชัน (SLOPE) ของเส้นสมการซึ่งเป็นค่าเปลี่ยนแปลงไปของ Y เมื่อ X เปลี่ยนไป 1 หน่วย

เมื่อกำหนดให้มีตัวแปรอิสระหลายตัวแปร เรียกว่า การวิเคราะห์ถดถอยพหุ (multiple regression analysis) เมื่อ Y ขึ้นอยู่กับ $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$ ตัวแบบสมการ สมการถดถอยพหุ ประกอบด้วยตัวแปรตามหนึ่งตัว และตัวแปรอิสระอีกจำนวนตั้งแต่สองตัวขึ้นไป ถ้ากำหนดให้ Y เป็นตัวแปรตามทีขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระ X จำนวน N ตัว โดยกำหนดให้ตัวแปรอิสระตัวที่หนึ่ง คือ X_1 ตัวแปรอิสระตัวที่สอง คือ X_2 และตัวแปรอิสระตัวที่ N คือ X_n รูปแบบของสมการถดถอยพหุจะปรากฏในรูปของ

$$Y = a + bX$$

$$Y = a + b_1X_{i1} + b_2 X_{i2} + \dots + b_n X_n$$

โดยที่ Y หมายถึง ค่าของตัวแปรตาม

X_1, X_2, \dots, X_n หมายถึง ค่าของตัวแปรอิสระต่าง ๆ ซึ่งมีจำนวนทั้งหมด n ตัว

b_1, b_2, \dots, b_k หมายถึง พารามิเตอร์ของสัมประสิทธิ์การถดถอย (อารี งามศิริอุดม, 2548)

ยุทธ อธิบายถึงข้อจำกัดและปัญหาการวิเคราะห์แบบการถดถอยพหุจะต้องใช้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างจำนวนมาก และระดับข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์การถดถอย มีข้อกำหนดชัดเจนว่าตัวแปรตามหรือตัวแปรเกณฑ์ (y) นั้นจะต้องอยู่ในระดับช่วงเป็นอย่างไรบ้างหรือเป็นตัวแปรเชิงปริมาณ ตัวแปรอิสระ หรือตัวแปรทำนายเป็นตัวแปรเชิงปริมาณหรือตัวแปรทวิ (dummy variable) ที่มีค่าเป็น 0 หรือ 1 ถ้าข้อมูลเป็นข้อมูลเชิงกลุ่มจะต้องแปลงเป็นตัวแปรทวิแล้วนำมาเข้าสมการวิเคราะห์การถดถอยต่อไป ในการแปลงตัวแปรที่มีระดับข้อมูลเชิงกลุ่มเป็นตัวแปรทวิที่มีค่าเป็น 0 กับ 1 ผู้วิเคราะห์จะกำหนดค่าได้เท่ากับ $K - 1$ เมื่อ K คือจำนวนกลุ่มของตัวแปร (ยุทธ ไกยวรรณ, 2557)

Waraporn อธิบายว่าการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรกับราคาซื้อขายห้องชุด โดยใช้หลักทางสถิติ เช่น การวิเคราะห์ถดถอยพหุ (multiple regression analysis : MRA) เป็นเครื่องมือที่ผู้วิจัยส่วนใหญ่นิยมใช้สำหรับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพักอาศัยไม่ว่าประเมินราคาเฉพาะรายหรือจำนวนมาก โดยเฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกามีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็บภาษี โดยใช้เทคนิค MRA มาตั้งแต่ปี 1970 และในรอบ 10 ปีที่ผ่านมาได้นำไปประยุกต์ใช้กับการศึกษาวิจัย เพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่มีลักษณะจับต้องไม่ได้ (intangible) ซึ่งไม่สามารถประเมินราคาโดยวิธีปกติได้ (Waraporn Uea-Athorn, 2001)

ดร. โสภณ พรโชคชัย อธิบายว่า ในการสร้างมาตรฐานการประเมินราคา อาจใช้วิธีการสร้างแบบจำลองการประเมินค่าทรัพย์สินอัตโนมัติ หรือ CAMA (computer-assisted mass appraisal) หรือ AVM (automated valuation method) ซึ่งมีหลักว่า ทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรตาม ที่มูลค่าจะขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ถ้าสามารถระบุปัจจัยที่ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินได้ ก็จะสามารถคำนวณมูลค่าทรัพย์สินได้ ซึ่งทางวิชาการ การใช้เทคนิคสร้างสมการ เพื่อหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (multiple regression analysis) จะสามารถคำนวณมูลค่าได้ถูกต้องและอธิบายได้ในการ

พัฒนาวิธีการประเมินราคาทุนทรัพย์อาคารชุด เพื่อใช้ในการคำนวณค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อให้เกิดความถูกต้องมีมาตรฐาน ได้มีการศึกษาและนำวิธีทางสถิติ เช่น เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (multiple regression analysis) มาใช้ในการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม (dependent variable) ซึ่งเป็นตัวแปรที่เปลี่ยนแปลงไปตามการเปลี่ยนแปลงของ ตัวแปรอิสระ (independent variable) ที่มีมากกว่าหนึ่ง ตัวแปรขึ้นไป ซึ่งหมายถึงตัวแปรที่มีผลต่อราคาอาคารชุด เพื่อหาแบบจำลองความสัมพันธ์ในแต่ละตัวแปรว่ามีผลต่อ ตัวแปรตาม คือ ราคาห้องชุดของอาคารชุดอย่างไร โดยที่ตัวแปรต่าง ๆ จะแตกต่างกันไป สำหรับอาคารชุดในแต่ละ ประเภท และสภาพทำเล (สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2546)

2.4.3 งานวิจัยทางด้านสถิติที่เกี่ยวข้อง

ศ.ดร.เสรีชัย โชติพานิช ผศ.ดร.บุษรา โปวาทอง และธีระเดช จินจะโปะ ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดของห้องชุดประเภทสตูดิโอกับระดับราคา และขนาดพื้นที่ใช้สอยกับราคา โดยรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง โครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2556 ในเขต กรุงเทพมหานคร จำนวน 55 โครงการ และใช้การวิเคราะห์ข้อมูลด้วย สถิติพรรณนาและสถิติเชิงอนุมาน ผลการศึกษาพบว่าขนาดห้องไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และ ขนาดของห้องชุดไม่สามารถนำมาคาดการณ์ระดับราคาขายได้ มีเพียงพื้นที่ห้องน้ำที่สามารถนำมาคาดการณ์ราคาขายได้อย่างมี นัยสำคัญทางสถิติ (เสรีชัย โชติพานิช บุษรา โปวาทอง และ ธีระเดช จินจะโปะ, 2559)

มนตรี ล้อเลิศสกุล และอานนท์ ศักดิ์วีระวิญญ์ ศึกษาตัวแปรเพื่อสร้างแบบจำลองวิเคราะห์ถดถอยเชิงพื้นที่ เพื่อพยากรณ์ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของอาคารชุดในกรุงเทพมหานครใน ปี พ.ศ. 2558 โดยในการวิจัยมีการ ทดสอบแบบจำลองจำนวน 3 แบบ คือ แบบจำลองวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) แบบจำลอง spatial lag และ แบบจำลอง spatial error ทดสอบเพื่อเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมที่สุดในการพยากรณ์ข้อมูล พบว่า แบบจำลอง spatial lag และ spatial error สามารถอธิบายข้อมูลได้ดีกว่าแบบ OLS พบว่าตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ จำนวน 11 ตัวแปร แบ่งเป็นความสัมพันธ์ทางบวก 7 ตัวแปร ได้แก่ โครงการอาคารชุดติดแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่ง ตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา จำนวนชั้นของอาคารชุด พื้นที่ของโครงการ ราคาห้องชุดพร้อมเฟอร์นิเจอร์ โครงการเปิดใหม่ในปี พ.ศ. 2558 และโครงการของบริษัทมหาชน และตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางลบ 2 ตัวแปร ได้แก่ จำนวนหน่วยขายทั้งหมดของโครงการ ช่วงระยะทางจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) ช่วง ระยะทางจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) และจำนวนหน่วยขายทั้งหมด (มนตรี ล้อเลิศสกุล และ อานนท์ ศักดิ์วีระวิญญ์, 2560)

กานต์ ใช้วิธีประเมินราคาที่ดินตามวิธี residual of hypothetical valuation ซึ่งคล้ายคลึงกับการศึกษา ความเป็นไปได้ของโครงการ ผลที่ได้พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่ อาศัยประกอบด้วยปัจจัยทางด้านกฎหมาย สังคมประชากร สภาพเศรษฐกิจ การเมืองและนโยบายของรัฐ และ ปัจจัยทางด้านกายภาพ ในรายละเอียดของปัจจัยทางด้านกายภาพที่มีผลต่อการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง การวางแผนผัง การออกแบบ การ แบ่งเฟสโครงการ และต้นทุนโครงการ และในรายละเอียดของการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วยความสะดวกใน การเข้าถึง สภาพแวดล้อม กลุ่ม(nodes) และศักยภาพของที่ตั้ง (กานต์ อัครพานทิพย์, 2538)

Henry ทำการวิเคราะห์โมเดลราคาขายแบบฮีโดนิคสำหรับอาคารชุดของเอกชนในฮ่องกง โดยแบ่งปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายออกเป็น 3 ปัจจัย ประกอบด้วย 1.) ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วย ระยะจากศูนย์กลางเมือง จำนวนชั้น และตำแหน่งห้องที่เห็นวิวทะเล 2.) ปัจจัยทางด้านโครงสร้างหรือองค์ประกอบอาคาร ประกอบด้วย พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของโครงการ และอายุอาคาร 3.) ปัจจัยทางด้านสภาพแวดล้อมรอบโครงการ ประกอบด้วย ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในเขตโรงเรียน รอบที่ตั้งจับกลุ่มที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มใหญ่ ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่นันทนาการ และสนามกีฬา ผลจากการศึกษา พบว่า ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในเขตโรงเรียนเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางบวก ระยะจากศูนย์กลางเมืองเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางลบ ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรประเภทตำแหน่งห้องที่เห็นวิวทะเล จำนวนชั้น รอบที่ตั้งจับกลุ่มที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มใหญ่และตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่นันทนาการและสนามกีฬา เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางบวกดังที่คาดไว้ ผลการวิเคราะห์ด้วยการถดถอยและความยืดหยุ่นของคุณลักษณะของบ้านมาจากการวิเคราะห์ด้วย BOX-COX ซึ่งเป็นตัวกำหนดมูลค่าของโครงการและมีความละเอียดอ่อนในการเปลี่ยนแปลงคุณลักษณะหลัก 3 ประการ ของที่อยู่อาศัย (Henry MK Mok, Patrick PK Chan et al., 1995)

Chin ทำการศึกษาผลกระทบของวิกฤตการณ์ทางการเงินในทวีปเอเชียที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดในมาเลเซีย โดยจำแนกปัจจัยออกเป็น 3 หมวดหมู่ คือ ทำเลที่ตั้ง โครงสร้างของโครงการ และเพื่อนบ้านหรือชุมชนในพื้นที่โดยรอบ โดยใช้สมการฮีโดนิคในการวิเคราะห์ผลกระทบ ผลการวิจัยพบว่าตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งที่สามารถนำมาประมาณค่าผลกระทบต่อวิกฤตการณ์ทางการเงินได้คือ ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ และตำแหน่งห้องที่มองเห็นสุสาน และพบว่าราคาขายของห้องชุดมีความเป็นเหตุเป็นผลมากขึ้นหลังจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในทวีปเอเชีย จากการวิเคราะห์ธุรกรรมการซื้อขายอาคารชุดในปีนั้นมีข้อเสนอแนะว่าการใช้ตัวแปรทางด้านคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกันอธิบายความเปลี่ยนแปลงราคาขายของอาคารชุดหลังการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินในทวีปเอเชียได้แม่นยำมากกว่า (Tung Leong Chin, K. Chau et al., 2004)

Rahadi ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยในประเทศอินโดนีเซีย ใช้แบบสอบถามประชากรโดยแบ่งหมวดหมู่ข้อมูลเป็นอายุ เพศ และทำเลที่ตั้ง แล้วนำมาวิเคราะห์องค์ประกอบ+การทดสอบด้วยวิธี cronbach' alpha test แล้วหาค่าความสัมพันธ์และแบ่งองค์ประกอบที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยองค์ประกอบด้านทำเลที่ตั้ง องค์ประกอบด้านคุณภาพ และองค์ประกอบด้านแนวคิดโครงการ พบว่ามีปัจจัยใหม่ 5 กลุ่ม ที่มีอิทธิพลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยประกอบด้วย เงื่อนไขทางกายภาพ แนวความคิดในการออกแบบ แนวความคิดด้านการตลาด การเข้าถึงของทำเลที่ตั้ง และความเป็นเอกลักษณ์ของทำเลที่ตั้ง (Raden Aswin Rahadi andet al., 2015)

Yoshida & Sugiura ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงประจักษ์และการเข้าโมเดล hedonic pricing method เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยอาคารเขียวเชิงพหุว่ามีผลกระทบต่อราคาขายของอาคารชุดอย่างไร โดยแบ่งองค์ประกอบที่มีผลต่อราคาขายได้เป็น 3 องค์ประกอบคือ ทำเลที่ตั้ง ตัวโครงการ และห้องชุด พบว่าปัจจัยด้านอาคารเขียวมีความสัมพันธ์ต่อราคาขาย และความแตกต่างของราคาขายเฉลี่ยมีผลในเชิงลบต่ออาคารเขียวชุดใหม่ใน

โตเกียว แต่จะมีผลเชิงบวกหลังจากผ่านไป 2 ปี เนื่องจากมีปัจจัยทางด้านค่าเสื่อมราคาเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย (Yoshida J. and Sugiura A., 2015)

Miller วิเคราะห์ด้วย multiple regression analysis ควบคู่กับสมมติฐานทางด้านพฤติกรรมทางการตลาด เพื่อประเมินมูลค่าของอาคารชุด โดยใช้ตัวแปรที่คาดว่าจะมีผลต่อมูลค่าอาคารชุดคือ พื้นที่นั่งเล่น ตำแหน่งใกล้พื้นที่แหล่งน้ำ ตำแหน่งทางภูมิศาสตร์ ระยะจากศูนย์กลางธุรกิจ ขนาดที่พักออาศัย ความสูงอาคาร ทิวทัศน์ทะเล ระบบรักษาความปลอดภัย สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย จำนวนที่จอดรถ และค่าธรรมเนียม พบว่าตัวแปรที่มีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอาคารชุดสูงที่สุดคือพื้นที่นั่งเล่น รองลงมาคือ ความสูงอาคาร ตำแหน่งใกล้พื้นที่แหล่งน้ำ พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ 4 ใน 6 ส่วน และระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ และพบว่าหากลดตัวแปรด้านราคาขายในระยะสั้นและระยะยาวทำให้มีค่าความคลาดเคลื่อนลดลง คำนัยสำคัญของงานวิจัยนี้ไม่จำกัดเฉพาะวิธี MRA เมื่อเปรียบเทียบราคาขายและมูลค่าโดยรวมของโครงการ ในการนำราคาขายมาประเมิน นักประเมินต้องระวังในด้านปัจจัยของเวลาซึ่งมีผลต่อราคาขาย และปัจจัยทางด้านพฤติกรรมนำมาประเมินราคาได้ยากเนื่องจากปัจจัยในด้านนี้ไม่สามารถกำหนดโดยนักประเมินได้อย่างชัดเจน (Norman G. Miller and Michael Sklarz, 1987)

Shimizu วิเคราะห์ด้วย hedonic pricing method เพื่อทำการประมาณราคาขายของอาคารชุดในกรุงโตเกียว ตัวแปรที่ใช้ประมาณราคาขายของอาคารชุดคือ ขนาดที่พักออาศัย อายุหลังก่อสร้าง พื้นที่ระเบียง จำนวนห้อง ระยะเวลาในการสำรองห้อง ตำแหน่งห้องชั้นที่ 1 ตำแหน่งห้องชั้นสูงสุด ห้องหันไปทางทิศใต้ วัสดุคอนกรีตเสริมเหล็ก และระยะเวลาขายเดือน ระยะเวลาในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนถึง CBD ระยะเวลาการเดินทางถึงสถานีที่ใกล้ที่สุด พื้นที่ของทำเล และทำเลที่อยู่ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า ผลการวิจัยพบว่าตัวแปรที่สามารถนำมาคาดการณ์ราคาขายของอาคารชุดในทางแปรผันตรงประกอบด้วยจำนวนชั้น พื้นที่ระเบียง จำนวนห้อง และตัวแปรที่สามารถนำมาคาดการณ์ราคาขายของอาคารชุดในทางแปรผกผันประกอบด้วยอายุอาคาร ระยะเวลาเดินทางไปยังสถานีรถไฟที่ใกล้ที่สุด และระยะเวลาเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจ ข้อสรุปของงานวิจัยคือ รัฐบาลในหลากหลายประเทศพัฒนาควรมีราคาที่อยู่อาศัยโดยมีฐานวิธีวิจัยแบบฮีโดนิค ซึ่งประสบปัญหาในด้านความหลากหลายของโมเดลที่จะนำมากำหนดดัชนี ปัญหาด้านการดำเนินการ และการกำหนดช่วงระยะเวลา งานวิจัยนี้จึงเป็นการนำเสนอโมเดลฮีโดนิคที่สามารถเก็บกลุ่มตัวอย่างในช่วงระยะสั้นและพยากรณ์โครงสร้างในระยะยาวได้ (Chihiro Shimizu and et al., 2010)

Waraporn ทำการศึกษา regression analysis for valuers a case study of multi-units mass appraisal เพื่อศึกษาการประเมินราคาครวละมากแปลงสำหรับอาคารชุดพักออาศัยในเมือง Hornsby รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย ผู้วิจัยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อราคาอาคารชุดพักออาศัย โดยแบ่งปัจจัยที่มีผลต่อราคา ประกอบด้วย ปัจจัยทางด้านกายภาพ เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดชุมชน ทัศนียภาพ ภูมิประเทศ ระยะทางห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวก ปัจจัยทรัพย์สิน เช่น ลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน เช่น ขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องชุด อายุอาคาร ระดับชั้น และปัจจัยด้านกฎหมาย เช่น ข้อบังคับด้านผังเมือง และกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร นำมาใช้เป็นกรอบในการกำหนดตัวแปรอิสระ ผลคือ การใช้เทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณทั้งวิธี enter และวิธี stepwise นั้นไม่มีความแตกต่างกัน ปัจจัยที่มีผลต่อราคาของอาคารชุด

พักอาศัยเรียงจากมากไปหาน้อยคือ ขนาดพื้นที่ใช้สอย(รวมจำนวนห้องนอน) อายุอาคาร วันซื้อขาย ระดับชั้น และ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า (Waraporn Uea-Athorn, 2001)

กิริยา และ โชติวุฒิ ทำการศึกษาหาคุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร โดยเทคนิค BOX-COX เพื่อหาฟังก์ชันในการสร้างแบบจำลอง โดยแบ่งปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งในการทำการวิจัย ประกอบด้วย เขตที่ตั้งในกทม. ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ทิศนียบภาพแม่น้ำ ตำแหน่งชั้นของห้องชุด และตำแหน่งห้องมุม ผลการประมาณชี้ว่าคุณลักษณะที่ส่งผลต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ที่ตั้งของโครงการ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ตำแหน่งชั้น ขนาดที่ดิน จำนวนห้องชุดในโครงการ ชื่อเสียงของเจ้าของโครงการ ปริมาณที่จอดรถ ระยะเวลาลแล้วเสร็จ ขนาดห้องชุด จำนวนห้องนอน เพอร์ซิเจอร์ และค่าส่วนกลาง โดยค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณ ได้แสดงราคาสัมพัทธ์ของคุณลักษณะต่างๆ (กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์, 2555)

ปัญญาวัฒน์ แบ่งปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งในการทำการวิจัย ประกอบด้วย บริเวณกรุงเทพตอนเหนือ ระยะห่างจากรถไฟฟ้า ทิศนียบภาพสวนสาธารณะ ตำแหน่งชั้นของห้องชุด และตำแหน่งห้องมุม ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยหรือคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม ที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ได้ตั้งสมมติฐานไว้ จำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่ โซนพื้นที่กรุงเทพโซนเหนือ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า และ ตำแหน่งชั้นของคอนโดมิเนียม ปัจจัยหรือคุณลักษณะด้านโครงสร้างของคอนโดมิเนียม ที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ได้ตั้งสมมติฐานไว้มีจำนวน 5 ปัจจัย ได้แก่ จำนวนห้องนอน ตกแต่งเพอร์ซิเจอร์ จำนวนห้องในโครงการ พื้นที่ของโครงการ และความพร้อมเข้าอยู่ และปัจจัยหรือคุณลักษณะด้านสภาพแวดล้อมของคอนโดมิเนียม ที่มีนัยสำคัญทางสถิติและมีเครื่องหมายทิศทางตรงกับที่ได้คาดหมายไว้ จำนวน 2 ปัจจัย ได้แก่ ค่าบำรุงส่วนกลางและชื่อเสียงของผู้ประกอบการ (ปัญญาวัฒน์ จุฑามาศ, 2559)

2.5 สรุปแนวคิดทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 สรุปแนวคิดทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อรวบรวมปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง

ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุดมีหลายปัจจัย จากทฤษฎีสามารถสรุปได้ว่าปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายของที่อยู่อาศัยคือระยะห่างจากศูนย์กลางเมืองและการเข้าถึงของคมนาคม ซึ่งสอดคล้องกับตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งในสมการฮีดอนนิค วารสารนักประเมินราคายืนยันว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีความสำคัญที่สุดต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย เกณฑ์ในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งประกอบไปด้วยสภาพทางกายภาพ ข้อกำหนดในการควบคุมการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และราคาที่ดิน ในการศึกษาครั้งนี้จะมุ่งเน้นไปที่การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งในทางกายภาพ ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งจากการทบทวนวรรณกรรมสามารถจัดแบ่งออกมาเป็นหมวดหมู่ประกอบด้วย ศูนย์กลางธุรกิจ ระบบขนส่งมวลชน เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง บริเวณพาณิชยกรรม บริเวณสถานศึกษา บริเวณสถานพยาบาล และบริเวณสถานันทนาการ

ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่การเข้าถึงของระบบขนส่งมวลชน ควรครอบคลุมในรายละเอียดระบบขนส่งมวลชนทุกประเภท ทั้งรถประจำทาง รถไฟฟ้า รถแท็กซี่ รวมถึงรถจักรยานยนต์รับจ้างว่าระยะของที่ตั้งอาคารชุดไปยังจุดจอดของระบบขนส่งมวลชนในข้างต้นทั้งหมดมีผลต่อราคาขายของอาคารชุดหรือไม่อย่างไร เป็นแนวคิดเพิ่มเติมในงานวิจัย

ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานศึกษาและโรงพยาบาล องค์ประกอบที่สำคัญเป็นปัจจัยภายในของผู้อยู่อาศัยหรือสถานภาพของผู้พักอาศัย

2.5.2 สรุปแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่นำมาวิเคราะห์ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง

จากการทบทวนงานวิจัยทางด้านสถิติเพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรกับราคาขายของที่อยู่อาศัยและอาคารชุด วิธีการทางสถิติที่นิยมใช้ในการหาความสัมพันธ์ของราคาขายที่อยู่อาศัยหรืออาคารชุดในงานวิจัยทั้งในประเทศและต่างประเทศคือการใช้สมการฮีตอนนิก โดยการกำหนดคุณลักษณะแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ คุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง คุณลักษณะของโครงการ และคุณลักษณะของสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ ตัวแปรที่ใช้จะมีบริบทแตกต่างกันไปตามลักษณะและสภาพของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย ในวิธีการทางสถิติอื่นๆที่นิยมใช้ในงานวิจัยประกอบด้วย การวิเคราะห์การถดถอย การวิเคราะห์การถดถอยพหุ การวิเคราะห์การจำแนกประเภท การวิเคราะห์องค์ประกอบ และการวิเคราะห์ด้วยเทคนิค BOX-COX ซึ่งบางงานวิจัยใช้เทคนิคการวิเคราะห์แบบผสมผสานกัน

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลจากสารสนเทศภูมิศาสตร์ควบคู่กับการวิเคราะห์ทางสถิติด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุ เนื่องจากปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งนับเป็นปัจจัยเดียวแต่มีองค์ประกอบทางด้านตัวแปรที่หลากหลาย การศึกษาครั้งนี้จึงเป็นการศึกษาเพื่อหาความสัมพันธ์ว่ามีตัวแปรใดที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย คือ วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งรายละเอียดของการศึกษาจะชี้แจงในบทต่อไป

ตารางที่ 3 การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 1)

ประเภทตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย	กรณีศึกษา 1		การประยุกต์ตัวแปร
	พนิต ภูจันดา, 2013		
รถประจำทาง	มาตรฐานระบบการบริการของรถประจำทาง	ระยะทางจากจุดจอดรถประจำทางที่ไกลที่สุดถึงที่ตั้งอาคารชุด (เมตร)	ประยุกต์มาจาก พนิต ภูจันดา, 2013

ตารางที่ 4 การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 2)

ประเภทตัวแปรที่ ใช้ในการวิจัย	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4	กรณีศึกษา 5	ตัวแปรที่ ผู้วิจัย นำมาใช้	การประยุกต์ตัว แปร
	ศูนย์กลางธุรกิจ	ยูพิน คำนิง เนตร, 2547	เอื้องทิพย์ จง พัฒนะสินสุข, 2548	อารี งามศิริ อุดม, 2548	TUNG LEONG CHIN, 2004		

ตารางที่ 5 การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 3)

	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4	กรณีศึกษา 5
ประเภทตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย	ยุพิน คำบึงเนตร, 2547	อารี งามศิริอุดม, 2548	กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เทลาไพโรจน์, 2555	ปัญญาวัฒน์ จุฑามาต, 2558	VISIT LIMSOMBUNCHAI AND SANDHYA SAMARASINGHE, 25 58
สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวก	1.) ระยะทางห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพฯ (เมตร) 2.) ระยะห่างจากศาลาว่าการเมืองพัทยา (เมตร) การเมืองพัทยา (เมตร)	1.) ระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังห้างสรรพสินค้าดิเอ็มโพเรียม โดยวัดแบบรัศมีและกำหนดระยะทางเป็นเมตร 2.) ระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังสวนสาธารณะเบญจสิริ โดยวัดแบบรัศมีและกำหนดระยะทางเป็นเมตร	1.) ห้างสรรพสินค้าตั้งอยู่ห่างจากคอนโดมิเนียมในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร (1,0) 2.) เมื่อที่ตั้งคอนโดมิเนียมมีโรงเรียนหรือมหาวิทยาลัยตั้งอยู่ในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร (1,0) 3.) เมื่อที่ตั้งคอนโดมิเนียมมีโรงพยาบาลตั้งอยู่ในรัศมีไม่เกิน 2 กิโลเมตร (1,0)	1.) ใกล้โรงพยาบาล (1,0) 2.) ใกล้มหาวิทยาลัย (1,0) 3.) ใกล้ห้างสรรพสินค้า (1,0)	นับค่าเป็น 1 หากที่ตั้งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกอย่าง ที่จอดรถใต้โรงเรียน สวนสาธารณะ (1,0)

ตารางที่ 6 การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 4)

กรณีศึกษา 6	กรณีศึกษา 7	กรณีศึกษา 8	กรณีศึกษา 9	ตัวแปรที่ผู้วิจัยนำมาใช้	การประยุกต์ตัวแปร
TUNG LEONG CHIN, 2004	HENRY M.K. MOK,1995	RADEN ASWIN RAHADI, 2015	PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA + มาตรฐานที่อยู่อาศัย	1.) ระยะห่างจากอาคารชุดไปยังศูนย์การค้า 2.) ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงสถานศึกษา 3.) ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงสถานพยาบาล 4.) ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงสถานนันทนาการ	ประยุกต์มาจากยูพิน อารี กิรียา CHIN HENRY และ RAHADI ควบคู่กับ PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA และมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม
1.) ทำอาคารชุดอยู่ในรัศมีของห้างสรรพสินค้า 3 โครงการ (KOMTAR, Penang Plaza และ Sunshine Square) ในระยะ 2 กิโลเมตร นับเป็น 1 (1,0) 2.) ทำเลอาคารชุดอยู่ในรัศมีของโรงเรียนระดับชั้นนำใน ระยะ 2 กิโลเมตร นับเป็น 1 (1,0)	1.) ทำแหล่งใกล้พื้นที่กิจกรรม (1,0) 2.) ทำแหล่งใกล้ห้างสรรพสินค้า (1,0) 3.) ทำแหล่งใกล้โรงเรียน (1,0) 4.) ทำแหล่งมีความเป็นเอกสิทธิ์ 5.) ทำแหล่งใกล้สถาบันศาสนา (1,0) 6.) ทำแหล่งใกล้ครอบครัว (1,0)	แนวคิดด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกรอบโครงการของชุมชนระดับเมือง 1.) บริเวณพาณิชย์กรรม (ศูนย์การค้า ตลาด และร้านค้าย่อย) 2.) สถานศึกษา 3.) โรงพยาบาล 4.) สวนสาธารณะ 5.) สาขานาคาร์	ตัวแปรที่ผู้วิจัยนำมาใช้	การประยุกต์ตัวแปร	

ตารางที่ 7 การพบทววรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 5)

	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3
ประเภทตัวแปรที่ใช้ในงานวิจัย	เอื้องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข, 2548	อารี งามศิริอุดม, 2548	กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์, 2555
เส้นทางการคมนาคม/ความสะดวกในการเข้าถึง	<p>1.) อาคารชุดติดถนนสายหลัก, สายรองและซอย (1,0) 2.) ระยะทางจากถนนสายหลักถึงที่ตั้งอาคารชุด (เมตร) 3.) ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ(เมตร) 4.) สภาพถนนระหว่างคอนกรีตลาดยางและดินลูกรัง (1,0)</p>	<p>1.) ระยะทางจากทางขึ้นทางเดินถึงที่ตั้งของอาคาร (เมตร) 2.) อาคารชุดติดถนนสายหลัก, สายรองและซอย (1,0)</p>	<p>1.) ระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังจุดขึ้นทางเดินในระยะเวลาที่ใกล้ที่สุด(เมตร) 2.) ระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังถนนสุขุมวิท โดยวัดแบบปริมาตรและกำหนดระยะทาง(เมตร) 3.) ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ (เมตร)</p>

ตารางที่ 8 การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 6)

กรณีศึกษา 4	กรณีศึกษา 5	ตัวแปรที่ผู้วิจัยนำมาใช้	การประยุกต์ตัวแปร
<p>ปัญญาวัฒน์ จุฑามาต,2558</p>	<p>JIRO YOSHIDA & AYAKO SUGIURA,2014</p>	<p>1.) ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงถนนสายหลักเส้นที่ใกล้ที่สุด (เมตร)</p> <p>2.) ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังทางขึ้นทางด่วนที่ใกล้ที่สุด (เมตร)</p> <p>3.) ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ (เมตร)</p>	<p>ประยุกต์มาจาก อาร์ และ PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA + มาตรฐานที่อยู่อาศัย</p> <p>ประยุกต์มาจาก อาร์ และ PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA + มาตรฐานที่อยู่อาศัย</p>
<p>1.)ศักยภาพในการเข้าถึงทางด้านได้โดยตรง(1,0) 2.) ความสะดวกในการเข้าถึง= มีทางเข้า-ออกโครงการมากกว่า 1 ทาง (1,0)</p>	<p>แนวคิดมาตรฐานถนนของชุมชนระดับเมือง ความกว้างของถนนประกอบด้วย 1.)ถนนเอก กว้าง 26 เมตร 2.)ถนนรอง กว้าง 18 เมตร 3.)ถนนย่อย กว้าง 9 เมตร ความกว้างของทางจราจรประกอบด้วย 1.)ถนนเอก 18.2 เมตร 2.)ถนนรอง 13 เมตร 3.) ถนนย่อย 9.00 เมตร</p>		<p>ประยุกต์มาจาก อาร์ ยูทิน และ PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA + มาตรฐานที่อยู่อาศัย</p>

ตารางที่ 9 การทบทวนวรรณกรรมและตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิจัย (ส่วนที่ 7)

ประเภทตัวแปรที่ใชในงานวิจัย	กรณีศึกษา 1	กรณีศึกษา 2	กรณีศึกษา 3	กรณีศึกษา 4	กรณีศึกษา 5	กรณีศึกษา 6	ตัวแปรที่ผู้วิจัยนำมาใช้	การประยุกต์ตัวแปร
	เอ็งทัพย์ จงพัฒนะลินสุช, 2548	อาร์ งวมศิริอุดม, 2548	กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์, 2555	ปัญญาวัฒน์ จุฑามาศ, 2558	JIRO YOSHIDA & AYAKO SUGIURA, 2014	พนิต ภูจินดา, 2013		
สถานีรถไฟฟ้	วิเคราะห์ทางจากสถานีรถไฟฟ้ BTS ถึงที่ตั้งของโครงการ (เมตร)	ระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังสถานี (เมตร) สถานีรถไฟฟ้ที่ใกล้ที่สุด	ระยะทางระหว่างอาคารชุดไปยังสถานีรถไฟฟ้ที่ใกล้ที่สุด (กิโลเมตร)	ระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังสถานีรถไฟฟ้ (เมตร)	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้ที่ใกล้ที่สุดที่ตั้งอาคารชุด (กิโลเมตร)	มาตรฐานระยะการบริการของรถไฟฟ้	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้ที่ใกล้ที่สุดที่ตั้งอาคารชุด (เมตร)	ประยุกต์มาจาก เอ็งทัพย์ อาร์ปัญญาวัฒน์ กิริยา โชติวุฒิ พนิต และ YOSHIDA

ตารางที่ 10 สรุปรายละเอียดการทบทวนและตัวแปรที่นำมาใช้

หมวดปัจจัย	ลำดับที่	ตัวแปร	ต้นแบบมาจาก
ศูนย์กลางธุรกิจ	1	ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ	ยพิน คำนิงเนตร, 2547/ เอื่องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข, 2548 / อารี งามศิริอุดม, 2548/ TUNG LEONG CHIN, 2004/ HENRY M.K. MOK,1995
	2	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุดถึงที่ตั้งอาคารชุด	นัญญวัฒน์ จขามาต,2558/JIRO YOSHIDA & AYAKO SUGIURA,2014/เอื่องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข, 2548 / อารี งามศิริอุดม, 2548/กริยา กลกลการ และ โยติวุฒิ เหล่าไพโรจน์,2555/
	3	ระยะห่างจากอาคารชุดไปยังจุดรถประจำทางที่ใกล้ที่สุด	พนิด ภูริบดา,2013
เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง	4	ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงถนนสายหลักเส้นที่ใกล้ที่สุด	อารี งามศิริอุดม, 2548
	5	ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังทางขึ้นทางด่วนที่ใกล้ที่สุด	อารี งามศิริอุดม, 2548/ เอื่องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข, 2548
บริเวณพาณิชยกรรม	6	ความกว้างของถนนหน้าโครงการ	อารี งามศิริอุดม, 2548/ยพิน คำนิงเนตร, 2547
	7	ระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน	
	8	ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม	
	9	ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาค	
	10	ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่	
	11	ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ	
	12	ระยะห่างจากโรงเรียนอนุบาล	PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA /Lambert, n.d.
บริเวณสถานศึกษา	13	ระยะห่างจากโรงเรียนประถม	
	14	ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น	
	15	ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมปลาย	
	16	ระยะห่างจากวิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา	PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA /มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม/TIME-SAVER STANDARDS FOR HOUSING AND RESIDENTIAL DEVELOPMENT ,1995
	17	ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย	
	18	ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก	
บริเวณสถานพยาบาล	19	ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดกลาง	PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA /สุธีราพร,2555
	20	ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดใหญ่	
	21	ระยะห่างจากสถานสาธารณสุขระดับชุมชน	
บริเวณสถานันทนาการ	22	ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับย่าน	PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA /มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม/สำนักงานสวนสาธารณะสำนักสิ่งแวดล้อม
	23	ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับเมือง	
	24	ระยะห่างจากสนามกีฬา	PLANNING AND URBAN DESIGN CRITERIA /มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม

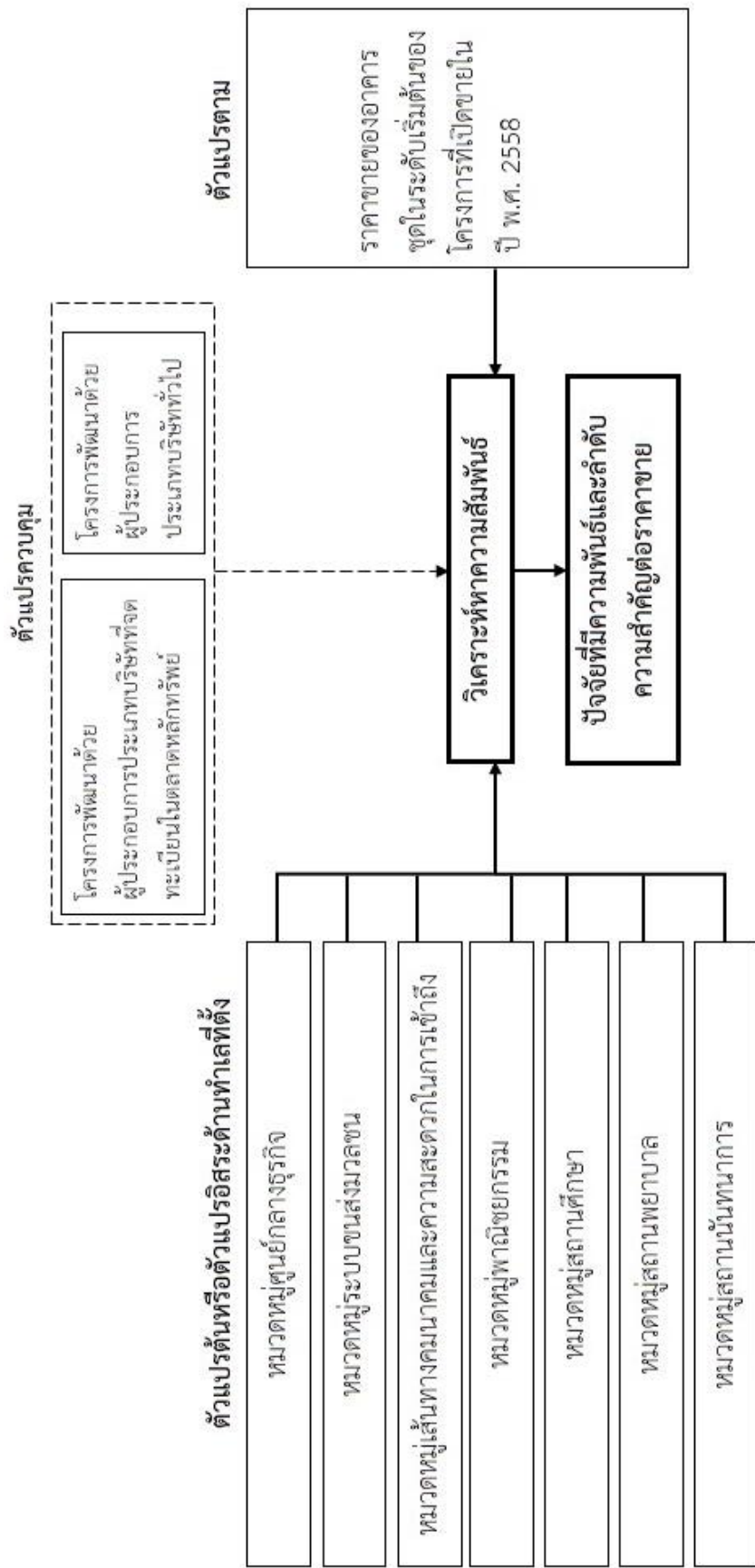
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

การดำเนินการวิจัยในครั้งนี้นำข้อมูลมาจากรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดของ บริษัท เน็กซ์ส รีแยล เอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อเป็นแหล่งข้อมูลให้แก่ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด โดยเลือกพื้นที่สำรวจในโซน B C และ D หรือกลุ่มอาคารชุดที่อยู่ในเขตเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสยามถึงสถานีแบริ่งที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2558 เพื่อหาความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย โดยการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ควบคู่กับระบบภูมิศาสตร์สารสนเทศ (GIS) ควบคู่กับการวิเคราะห์ทางสถิติด้วยวิธีถดถอยพหุ (multiple regression analysis) โดยมีรายละเอียดในการวิจัยดังต่อไปนี้

3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

กรอบแนวคิดในการวิจัยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รวบรวมตัวแปรต้นหรือตัวแปรอิสระ ซึ่งเป็นตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งโดยแบ่งตามหมวดหมู่ประกอบด้วย หมวดหมู่ศูนย์กลางธุรกิจ หมวดหมู่ระบบขนส่งมวลชน หมวดหมู่เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง หมวดหมู่พาณิชยกรรม หมวดหมู่สถานศึกษา หมวดหมู่สถานพยาบาล และหมวดหมู่นันทนาการ
2. ตัวแปรควบคุมที่ใช้ในการจำแนกกลุ่มตัวอย่างคือประเภทของบริษัทพัฒนาโครงการ โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัททั่วไป
3. นำตัวแปรต้นหรือตัวแปรอิสระที่ได้จากการรวบรวมมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย ในที่นี้กำหนดเป็นราคาเริ่มต้นของโครงการอาคารชุดทุกโครงการ โดยการวิเคราะห์เพื่อตรวจสอบว่าปัจจัยใดมีความสัมพันธ์กับราคาขายและเมื่อมีความสัมพันธ์แล้วมีลำดับความสำคัญต่อราคาขายในลักษณะใด



ภาพที่ 12 แผนผังกรอบแนวคิดในการวิจัย

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

3.2.1 ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

3.2.1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วยรายงานการสำรวจตลาดอาคารชุดและพิกัดโครงการจากธนาคารเกียรตินาคินและ บริษัท เน็กซ์ส เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ฐานข้อมูลภูมิศาสตร์สารสนเทศจากกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาเมือง (URDRU) และฐานข้อมูลแผนที่จาก GOOGLE MAP

3.2.2.2 ข้อมูลปฐมภูมิ เป็นข้อมูลจากการสำรวจ เก็บภาพและพิกัดโครงการอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการจากพื้นที่จริง

3.2.2 การกำหนดตัวแปร

การกำหนดตัวแปรมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ตาราง 11 หน้า 57)

3.2.2.1 ตัวแปรต้นหรือตัวแปรอิสระ เป็นตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งโดยแบ่งตามหมวดหมู่แต่ละประเภทสามารถจัดกลุ่มและกำหนดตัวแปรได้ดังต่อไปนี้

หมวดหมู่ศูนย์กลางธุรกิจ มาจากการประยุกต์ตัวแปรจากวรรณกรรมที่ใช้สถิติในการวิจัย (อ้างอิงตารางที่ 10 หน้า 52) โดยกำหนดระยะจากสถานีรถไฟฟ้าสถานีสยามซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ จนถึงที่ตั้งของอาคารชุด

หมวดหมู่ระบบขนส่งมวลชน มาจากการประยุกต์ตัวแปรจากวรรณกรรมที่ใช้สถิติในการวิจัยและทฤษฎีด้านระบบขนส่งมวลชนที่เกี่ยวข้อง (อ้างอิงตารางที่ 10 หน้า 52) ประกอบด้วย ระยะห่างระหว่างที่ตั้งอาคารชุดถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และระยะห่างระหว่างที่ตั้งอาคารชุดถึงจุดจอดรถประจำทาง

หมวดหมู่เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง มาจากการประยุกต์ตัวแปรจากวรรณกรรมที่ใช้สถิติในการวิจัย (อ้างอิงตารางที่ 10 หน้า 52) ประกอบด้วย ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงถนนสายหลักเส้นที่ใกล้ที่สุด ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังทางขึ้นทางด่วนที่ใกล้ที่สุด และความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ

หมวดหมู่พาณิชย์กรรม จำแนกขนาดของศูนย์การค้าแต่ละประเภทตามมาตรฐานของ Lambert, (n.d.) ประกอบด้วย ระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน (ขนาดพื้นที่ใช้สอยระหว่าง 1,859-18,587 ตารางเมตร) ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม (ขนาดพื้นที่ใช้สอยระหว่าง 18,587-46,468 ตารางเมตร) ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (ขนาดพื้นที่ใช้สอยระหว่าง 46,468-74,349 ตารางเมตร) ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (ขนาดพื้นที่ใช้สอยระหว่าง 74,349-139,405 ตารางเมตร) และระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (ขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่ต่ำกว่า 139,405 ตารางเมตร)

หมวดหมู่สถานศึกษา จำแนกประเภทของสถานศึกษาแต่ละประเภทตามพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542 ประกอบด้วย ระยะห่างจากที่ตั้งไปยังโรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถม โรงเรียนมัธยมต้น โรงเรียนมัธยมปลาย วิทยาลัยและโรงเรียนอาชีววะ และมหาวิทยาลัย

หมวดหมู่สถานพยาบาล จำแนกขนาดของโรงพยาบาลจากจำนวนเตียงตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะของสถานพยาบาลและลักษณะการให้บริการของสถานพยาบาล พ.ศ.2558 และสำนักสถานพยาบาลและการประกอบโรคศิลป์, (2558) ประกอบด้วย ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงโรงพยาบาลขนาดเล็ก (จำนวนเตียงไม่เกิน 31 เตียง) โรงพยาบาลขนาดกลาง (จำนวนเตียง 31-90 เตียง) และโรงพยาบาลขนาดใหญ่ (จำนวนเตียงไม่ต่ำกว่า 200 เตียง)

หมวดหมู่นันทนาการ จำแนกขนาดของสวนสาธารณะจากขนาดตามมาตรฐานของสำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อมประกอบด้วย ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับชุมชน (ขนาด 25-125 ไร่) สวนสาธารณะระดับย่าน (ขนาด 125-500 ไร่) และสวนสาธารณะระดับเมือง (ขนาดไม่ต่ำกว่า 500 ไร่) และตัวแปรประเภทระยะห่างจากสนามกีฬาอ้างอิงตามแนวคิดของ Chiara, (1975) ซึ่งไม่มีเกณฑ์ในการจำแนกขนาด

3.2.2.2 ตัวแปรตาม คือ ราคาขายของอาคารชุดในระดับเริ่มต้นของโครงการในพื้นที่ B C และ D หรือพื้นที่เขตปทุมวัน เขตราชเทวี เขตวัฒนา เขตคลองเตย เขตสวนหลวง เขตพระโขนง เขตบางนา เขตบางกะปิ เขตประเวศ และเขตห้วยขวาง ซึ่งเปิดขายในปี พ.ศ. 2558 เนื่องจากเป็นปีที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายมากที่สุด และเป็นข้อมูลรายงานตลาดอาคารชุดฉบับล่าสุด ทั้งนี้ ราคาขายของอาคารชุดมีการปรับเปลี่ยนในทุกๆ ปี และราคาห้องชุดมีปัจจัยภายในหลากหลายที่ส่งผลต่อราคา ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเนื้อหาในด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ผู้วิจัยจึงเลือกใช้ราคาเริ่มต้นของโครงการซึ่งมาจากราคาเฉลี่ยในหน่วยบาทต่อตารางเมตรของห้องชุดที่ถูกที่สุด เพื่อเป็นการตัดอิทธิพลของราคาที่เกิดจากปัจจัยอื่นๆ ภายในโครงการ

3.2.2.3 ตัวแปรควบคุม แบ่งตามโครงการอาคารชุดที่พัฒนาด้วยผู้ประกอบการประเภทบริษัทมหาชนหรือบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และผู้ประกอบการประเภทบริษัทจำกัดทั่วไป

ตารางที่ 11 การกำหนดตัวแปร รหัสย่อของตัวแปร และวิธีการวัดระยะที่ใช้ในการวิจัย

การกำหนดตัวแปร รหัสย่อของตัวแปร และวิธีการวัดระยะที่ใช้ในการวิจัย					
ตัวแปรอิสระ					
หมวดปัจจัย	รหัสย่อ	มาตรฐานการ จำแนกตัวแปร	ความหมาย	แหล่งที่มา ของข้อมูล	วิธีการเก็บข้อมูล และวัดระยะ
1. ศูนย์กลาง ธุรกิจ	1.1 DCBD	งานวิจัยด้านสถิติ	ระยะทางจาก ศูนย์กลางธุรกิจ จุด เริ่มจากสถานีสยาม	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ ตามเส้นถนน
2. ระบบขนส่ง มวลชน	2.1 DBTS	พินิต ภูจินดา, 2556	ระยะทางจากสถานี รถไฟฟ้าที่ใกล้ที่สุดถึง ที่ตั้งอาคารชุด	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ ตามเส้นถนน
	2.2 DBUS	พินิต ภูจินดา, 2556	ระยะห่างจากอาคาร ชุดไปยังจุดจอดรถ ประจำทาง	พิกัดจาก GOOGLE MAP (ทุติยภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก GOOGLE MAP ลง GIS และวัด ระยะตามเส้น ถนน
3. เส้นทาง คมนาคมและ ความสะดวก ในการเข้าถึง	3.1 MJ_RD	งานวิจัยด้านสถิติ	ระยะห่างจากที่ตั้ง อาคารชุดถึงถนนสาย หลักเส้นที่ใกล้ที่สุด	ฐานข้อมูล GIS (ทุติยภูมิ)	วัดระยะจาก ฐานข้อมูล GIS ตามเส้นถนน
	3.2 EXPRESS_ RD	งานวิจัยด้านสถิติ	ระยะห่างจากที่ตั้ง อาคารชุดไปยังทางขึ้น ทางด่วนที่ใกล้ที่สุด	ฐานข้อมูล GIS (ทุติยภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก GOOGLE MAP ลง GIS และวัด ระยะตามเส้น ถนน
	3.3 RD_WIDTH	งานวิจัยด้านสถิติ	ความกว้างของถนน ผ่านหน้าโครงการ	ฐานข้อมูล GIS (ทุติยภูมิ)	วัดระยะจาก ฐานข้อมูล GIS ตามเส้นถนน
4. พาณิชย- กรรม	4.1 D_NBH_ STORE	Lambert, n.d.	ระยะห่างจาก ศูนย์การค้าละแวก บ้าน	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	4.2 D_SUBRE_ STORE	Lambert, n.d.	ระยะห่างจาก ศูนย์การค้าขนาดย่อม	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ

	4.3 D_RE_STORE	Lambert, n.d.	ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาค	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	4.4 D_SUPRE_STORE	Lambert, n.d.	ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	4.5 D_MEGA_STORE	Lambert, n.d.	ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
5. สถานศึกษา	5.1 D_KINDERGARTEN	พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542	ระยะห่างจากโรงเรียนอนุบาล	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	5.2 D_PRSCHOOL	พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542	ระยะห่างจากโรงเรียนประถม	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	5.3 D_JNHSCHOOL	พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542	ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	5.4 D_SNHSCHOOL	พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542	ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมปลาย	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	5.5 D_COLLEGE	พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542	ระยะห่างจากวิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	5.6 D_UNIVERSITY	พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542	ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
6. สถานพยาบาล	6.1 D_HOSPITAL_S	กฎกระทรวง กำหนดลักษณะสถานพยาบาล	ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	6.2 D_HOSPITAL_M	กฎกระทรวง กำหนดลักษณะสถานพยาบาล	ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดกลาง	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจากสถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ

	6.3 D_HOSPITAL_L	กฎกระทรวง กำหนดลักษณะ สถานพยาบาล	ระยะห่างจาก โรงพยาบาลขนาดใหญ่	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
7. สถาน นันทนาการ	7.1 D_PARK_C M	สำนักงาน สวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม	ระยะห่างจาก สวนสาธารณะระดับ ชุมชน	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	7.2 D_PARK_N B	สำนักงาน สวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม	ระยะห่างจาก สวนสาธารณะระดับ ย่าน	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	7.3 D_PARK_C T	สำนักงาน สวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม	ระยะห่างจาก สวนสาธารณะระดับ เมือง	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ
	7.4 D_STADIUM	Chiara, 1975	ระยะห่างจากสนาม กีฬา	พิกัดจาก การสำรวจ (ปฐมภูมิ)	บันทึกพิกัดจาก สถานที่จริงลง GIS และวัดระยะ

ตัวแปรตาม	
รหัสย่อ	ความหมาย
SALE_START	ราคาขายของอาคารชุดจากราคาเริ่มต้นของห้องชุดของ โครงการในหน่วยบาทต่อตารางเมตร
ตัวแปรควบคุม	
TYPE	โครงการแบ่งตามบริษัทผู้พัฒนาโดย บมจ.=1 บจก.=0

3.2.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

โครงการอาคารชุดในโซน B C และ D ซึ่งเปิดขายในปี พ.ศ. 2558 ตามการสำรวจตลาดอาคารชุดของธนาคาร
เกียรตินาคิน และ บริษัท เน็กซ์ส รีเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเกณฑ์ขั้นต้นในการกำหนดโซนมาจากขอบเขต
พื้นที่สำรวจตามแต่ละเขตในกรุงเทพมหานคร และตามการขยายตัวของอาคารชุด โดยโซนทั้ง 3 โซนนี้ครอบคลุม
เส้นทางสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสจากสถานีสยามถึงสถานีแจ้งวัฒนะ โดยสามารถจำแนกเขต และจำนวนโครงการของแต่ละ
โซนที่สำรวจได้ดังต่อไปนี้

โซน B มีจำนวน 24 โครงการ ประกอบด้วย เขตปทุมวัน เขตราชเทวี เขตคลองเตย และเขตห้วยขวาง

โซน C มีจำนวน 38 โครงการ ประกอบด้วย เขตวัฒนาและเขตคลองเตย

โซน D มีจำนวน 65 โครงการประกอบด้วย เขตพระโขนง เขตบางนา เขตสวนหลวง เขตบางกะปิ และเขต
ประเวศ

รวมทุกโครงการเป็นจำนวนทั้งหมด 127 โครงการ การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างเป็นการเลือกจำนวนกลุ่ม
ตัวอย่างทั้งหมดในพื้นที่สำรวจโซน B C และ D เป็นแบบเอกฉันท์ (consensus) ซึ่งเดิมมีทั้งหมด 147 โครงการ
และทำการตัดโครงการที่ไม่พบจากการสำรวจจริงหน้าโครงการ และรวมถึงโครงการในจังหวัดสมุทรปราการ
เนื่องจากในปี พ.ศ. 2558 ยังไม่เปิดให้บริการสถานีรถไฟฟ้ายกระดับที่เอสสำโรง จึงเหลือโครงการที่สำรวจจริงทั้งหมด 127
โครงการ

3.2.4 วิธีการศึกษาและรวบรวมปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

การรวบรวมปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมาจากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อศึกษาหาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อ
ราคาที่ใช้แหล่งวรรณกรรมจากทฤษฎี วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยทั้งในประเทศและต่างประเทศเป็นจำนวนทั้งหมด
17 วรรณกรรม มาคัดกรองเฉพาะตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในแต่ละประเภทโดยใช้เวลาศึกษาตั้งแต่
เดือน สิงหาคม 2560 ถึงเดือนกันยายน 2560

3.2.5 วิธีการศึกษาสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้ง

3.2.5.1 กระบวนการสร้างแผนที่ในเบื้องต้น มีกระบวนการดังนี้

รวบรวมข้อมูลการสำรวจตลาดอาคารชุดและฐานข้อมูลกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดที่ใช้ในการศึกษาทั้งหมด
127 โครงการที่เปิดขายในปี พ.ศ.2558 โดยนำข้อมูลที่ได้มาสร้างแผนที่ด้วยสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อ
ตรวจสอบลักษณะของทำเลที่ตั้งในเบื้องต้น ซึ่งมีลำดับการสร้างแผนที่ในแต่ละชั้นดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วยขอบเขตที่ศึกษาในกรุงเทพมหานครทั้ง 5 เขตซึ่งมีลักษณะข้อมูลเป็นรูปหลายเหลี่ยม
(polygon) และข้อมูลเส้นทางถนน (line) โดยใช้ฐานข้อมูลแผนที่จากกองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง
กรุงเทพมหานคร

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วยที่ตั้งโครงการอาคารชุด โดยใช้ฐานข้อมูลพิกัดจากบริษัท เน็กซ์ส รีเรียลเอสเตท แอ็ด
ไวเซอร์ จำกัด ซึ่งมีลักษณะข้อมูลเป็นจุด (point)

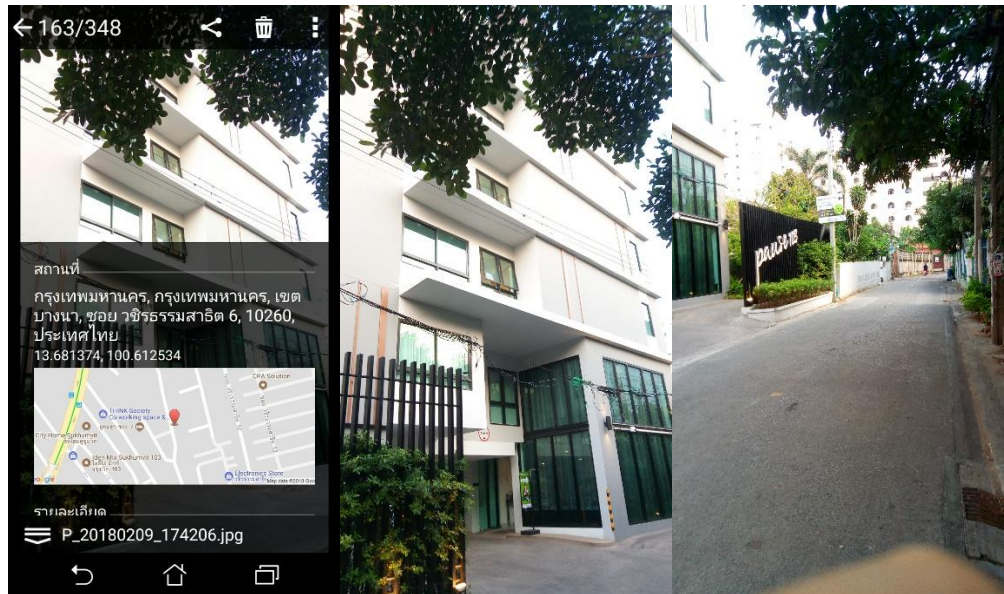
ชั้นที่ 3 ประกอบด้วยอาคารซึ่งมีลักษณะข้อมูลเป็นรูปหลายเหลี่ยม (Polygon) ซึ่งกำหนดรหัสการใช้
ประโยชน์อาคาร เพื่อนำมาสร้างชั้นแผนที่ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก โดยใช้ฐานข้อมูลแผนที่จากหน่วย
ปฏิบัติการวิจัยเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาเมือง (URDRU) เป็นข้อมูลสำหรับสร้างแผนที่การใช้ประโยชน์อาคาร

3.2.5.2 กระบวนการศึกษาสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้ง

กระบวนการลงสำรวจสถานที่ทั้ง 10 เขตเพื่อเก็บข้อมูลพิกัดและตรวจสอบสถานภาพจริงด้านทำเลที่ตั้ง
ของอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ โดยมีรายละเอียดในการสำรวจดังต่อไปนี้

เครื่องมือที่ใช้ในการสำรวจ ประกอบด้วย

1. ข้อมูลฐานแผนที่จากรายงานการสำรวจตลาดอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2558
2. แอปพลิเคชันบนมือถือเพื่อการบันทึกการสำรวจจากสถานที่จริง ประกอบด้วย กล้องถ่ายรูปและบริการระบุตำแหน่งของ GOOGLE



ภาพที่ 13 ตัวอย่างรูปภาพและข้อมูลบันทึกการสำรวจจากสถานที่จริงด้วยกล้องถ่ายรูปและบริการระบุตำแหน่งของ GOOGLE

3. ยานพาหนะสำหรับการสำรวจในพื้นที่ เช่น รถยนต์ส่วนบุคคลรถจักรยาน หรือจักรยานยนต์ ซึ่งเลือกใช้ตามบริบทและตามความอำนวยของสภาพแวดล้อมในการเข้าถึง



ภาพที่ 14 ยานพาหนะในการสำรวจ

การสำรวจด้วยยานพาหนะส่วนบุคคลประกอบด้วยรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และรถจักรยาน ซึ่งขึ้นกับสภาพทำเลและโอกาสอำนวยในการจราจร โดยใช้อุปกรณ์ในการสำรวจและเก็บข้อมูลประกอบด้วยแผนที่ฐานข้อมูลเพื่อการสำรวจค้นหาที่ตั้งโครงการอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์มือถือเพื่อเก็บรูปภาพและใช้บริการระบุตำแหน่งของ Google Application เพื่อบันทึกพิกัดในพื้นที่สำรวจ โดยใช้ระยะเวลา 2 เดือนในการสำรวจพื้นที่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เดือนธันวาคม พ.ศ. 2560 : ทดสอบการใช้เครื่องมือ (Pre-test) เก็บข้อมูลอาคารชุดบางโครงการในเขตบางนาและวัฒนา

วันที่ 1-31 มกราคม พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดบางโครงการในเขตประเวศ

วันที่ 6-8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดในเขตปทุมวัน ราชเทวี และบางโครงการในเขตห้วยขวาง คลองเตย และวัฒนา

วันที่ 1-31 มกราคม พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดบางโครงการในเขตประเวศ

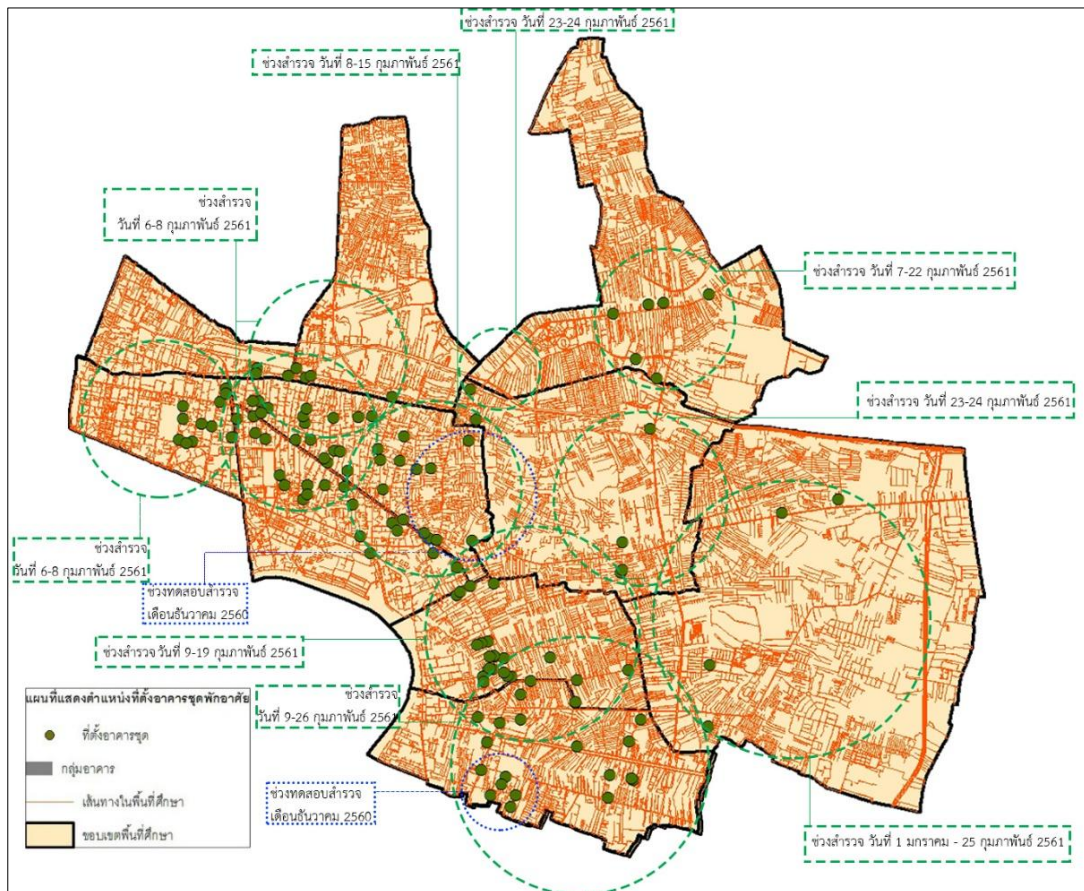
วันที่ 7-22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดในเขตบางกะปิ

วันที่ 9-19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดบางโครงการในเขตพระโขนงและบางนา

วันที่ 19-26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดในเขตบางนา

วันที่ 23-24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดบางโครงการในเขตสวนหลวง

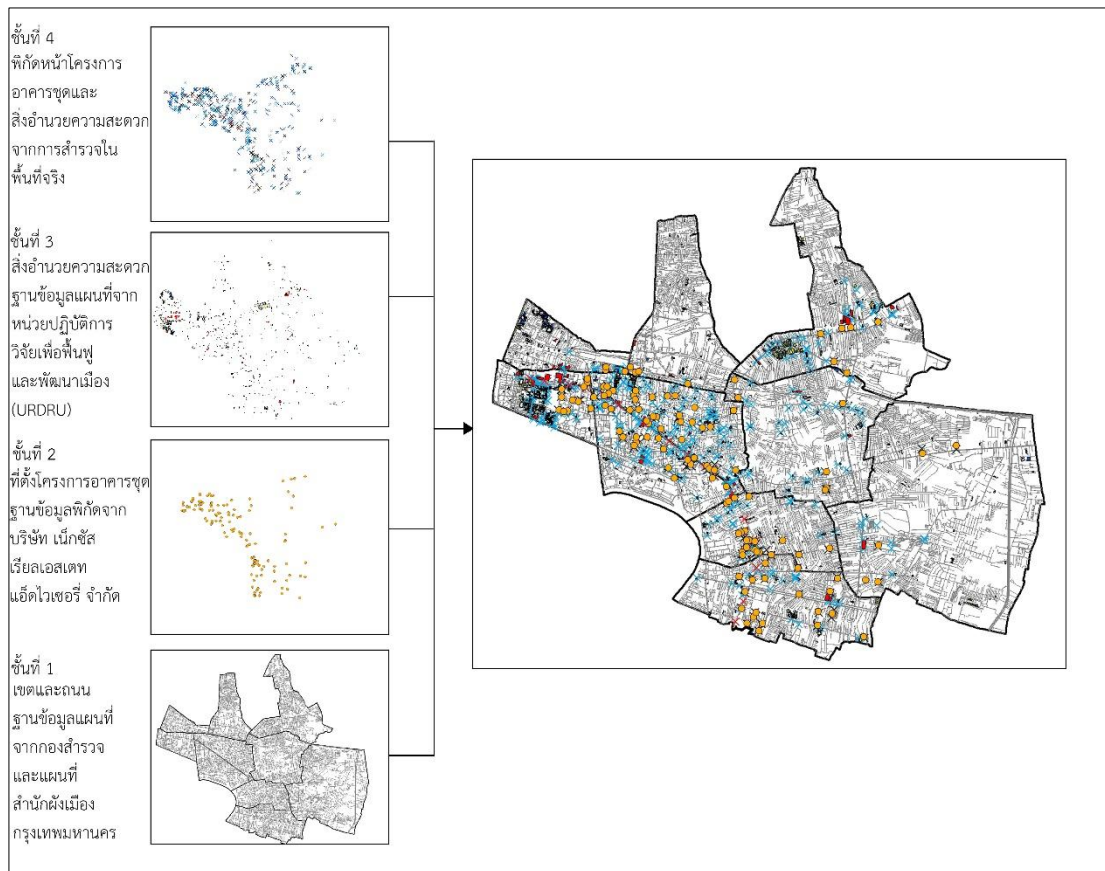
วันที่ 1-26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 : เก็บข้อมูลอาคารชุดบางโครงการในเขตประเวศ



ภาพที่ 15 ขอบเขตพื้นที่และระยะเวลาที่ทำการสำรวจ

3.2.6 กระบวนการปรับปรุงและสร้างแผนที่เพื่อการวัดระยะ

นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจไปใช้ในการสร้างแผนที่ โดยปรับปรุงและเพิ่มชั้นที่ 4 ของแผนที่สารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ขึ้นมาคือชั้นพิกัดทำเลที่ตั้งหน้าโครงการอาคารชุดและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มาจากการสำรวจ เพื่อยืนยันสถานภาพการมีอยู่ของอาคารชุดและปัจจัยในพื้นที่จริง



ภาพที่ 16 ชั้นแผนที่จากการรวบรวมข้อมูลและการสำรวจสถานภาพจากพื้นที่จริง

3.2.7 การวัดระยะ

การวัดระยะใช้เครื่องมือระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ในการวัดระยะที่จุดเริ่มต้นคือหน้าโครงการอาคารชุดไปตามแนวของถนนไปยังหน้าโครงการหรือประตูทางเข้าของสิ่งอำนวยความสะดวกรอบทำเลที่ตั้งของอาคารชุด โดยใช้พิกัดอ้างอิงจากการสำรวจในพื้นที่จริงด้วยเครื่องมือบันทึกพิกัดที่สำรวจ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ภาพที่ 17 ตัวอย่างการวัดระยะ
CHULALONGKORN UNIVERSITY

3.2.8 การวิเคราะห์

นำข้อมูลจากการบันทึกด้วยระบบภูมิศาสตร์สารสนเทศมาวิเคราะห์การถดถอยพหุและสหสัมพันธ์ด้วยโปรแกรม SPSS ด้วยวิธี ENTER เพื่อหาความสัมพันธ์และความสำคัญของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งในทุกตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

3.2.9 การอภิปรายผล

นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์มาทำการอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

ตารางที่ 12 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์ที่ 1	ประเด็นที่ศึกษา	วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูลและผู้ให้ข้อมูล
ศึกษาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขาย	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	ทบทวนบทความและวรรณกรรม คัดกรองตัวแปรที่เป็นปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง	1.วิทยานิพนธ์ 2.บทความวิชาการทั้งในและต่างประเทศ 3.บทความจากวารสาร 4.แนวคิดทฤษฎีชุมชน ละแวกบ้าน

วัตถุประสงค์ที่ 2	ประเด็นที่ศึกษา	วิธีการศึกษา	ประชากร/กลุ่มตัวอย่าง
ศึกษาสถานภาพปัจจุบันของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้า	สถานภาพของทำเลที่ตั้ง	ลงสำรวจ เก็บข้อมูล วัดระยะ เก็บภาพสภาพของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุดที่เกิดขึ้นจริงและนำมาเขียนข้อมูลลงใน BASEMAP อีกครั้ง	อาคารชุดในโซนสำรวจ B C และ D ที่เปิดขายในปี พ.ศ.2558 จำนวนทั้งสิ้น 127 โครงการ เป็นการสำรวจแบบ ทุกกลุ่มตัวอย่าง (Consensus)
	ราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	ศึกษาข้อมูลราคาจากเอกสารการสำรวจตลาดอาคารชุดในปี 2558	ราคาขายเริ่มต้นของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายในปี พ.ศ. 2558 ในโซนสำรวจ B C และ D

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วัตถุประสงค์ที่ 3	ประเด็นที่ศึกษา	วิธีการศึกษา	ประชากร/กลุ่มตัวอย่าง
วิเคราะห์ความสัมพันธ์และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งกับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยและความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	สร้างแผนที่ GIS และวัดระยะทาง	ค่าระยะที่วัดได้ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดจำนวนทั้งสิ้น 127 โครงการ
		วิเคราะห์ความสัมพันธ์และความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคา	

3.3 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

กระบวนการในการศึกษาในภาพรวมมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 : การรวบรวมปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง

ขั้นตอนที่ 2 : การรวบรวมฐานข้อมูลเพื่อสร้างแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศในขั้นต้น

ขั้นตอนที่ 3 : การสำรวจสถานภาพของทำเลที่ตั้งจากการลงพื้นที่จริงและเก็บข้อมูลเพื่อพัฒนาแผนที่

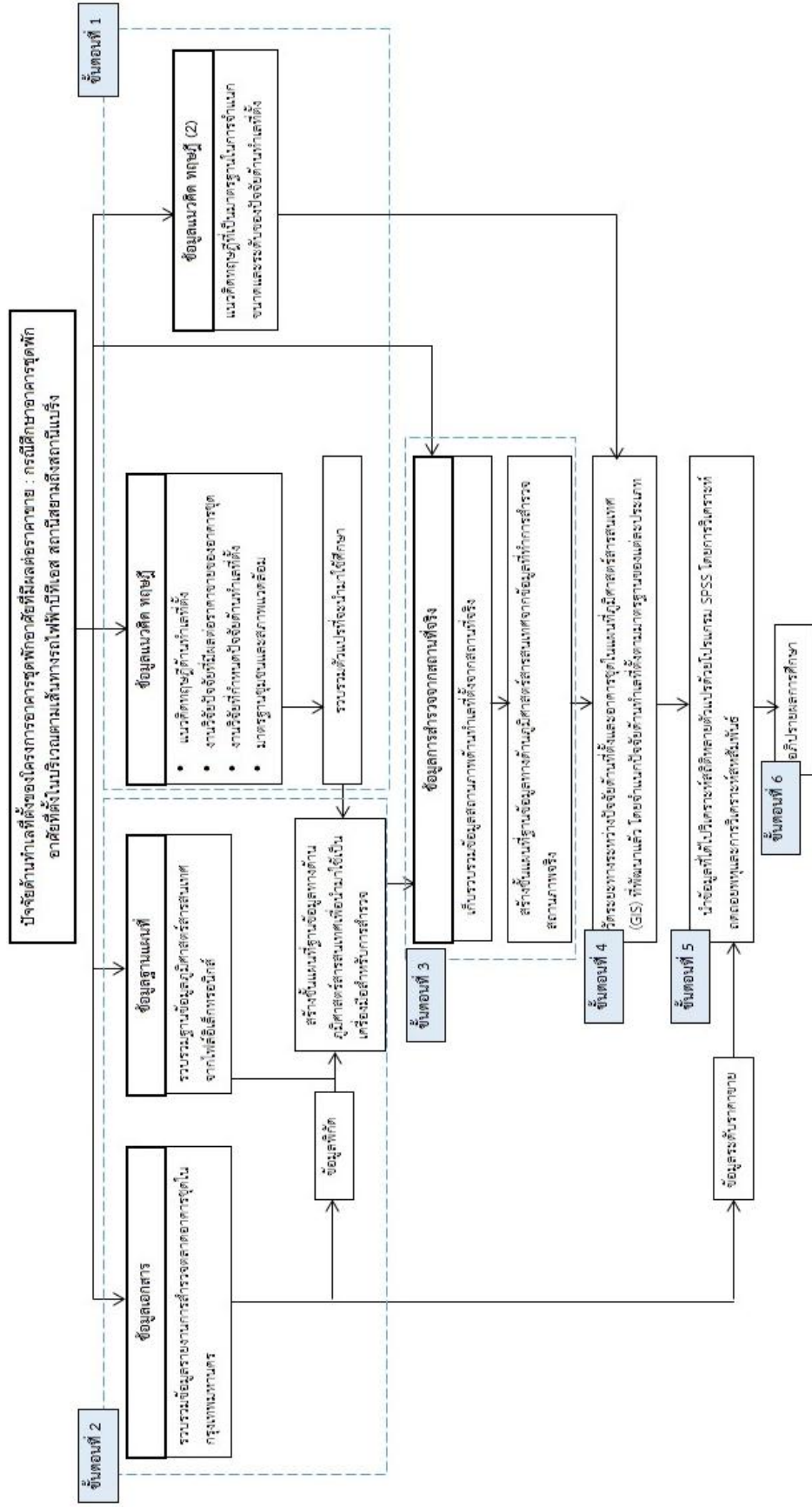
ขั้นตอนที่ 4 : การวิเคราะห์ทางของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งจากฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ที่ได้พัฒนาแล้ว

ขั้นตอนที่ 5 : การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคา

ขายของอาคารชุดพักอาศัย

ขั้นตอนที่ 6 : การอภิปรายผลการศึกษา





ภาพที่ 18 ฝั่งแสดงขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

3.4 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย

แผนในแต่ละขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงานวิจัยมีดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1

ระยะเวลาในทบทวนวรรณกรรมตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2560 ถึงเดือนกันยายน 2560

ระยะเวลาในการรวบรวมตัวแปรจากวรรณกรรมตั้งแต่เดือนกันยายน 2560 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2560

ขั้นตอนที่ 2

ระยะเวลาในการรวบรวมฐานข้อมูลเพื่อสร้างแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศในขั้นต้นในเดือนพฤศจิกายน 2560

ขั้นตอนที่ 3

ระยะเวลาในการทดลองสำรวจพื้นที่ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 ถึงเดือนธันวาคม 2560

ระยะเวลาในการสำรวจพื้นที่และเก็บข้อมูลทางด้านภูมิศาสตร์ตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2561

ระยะเวลาในการพัฒนาแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2561 ถึงเดือน มีนาคม 2561

ขั้นตอนที่ 4

ระยะเวลาในการวัดระยะเพื่อเก็บข้อมูลในแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 ถึงเดือนเมษายน 2561

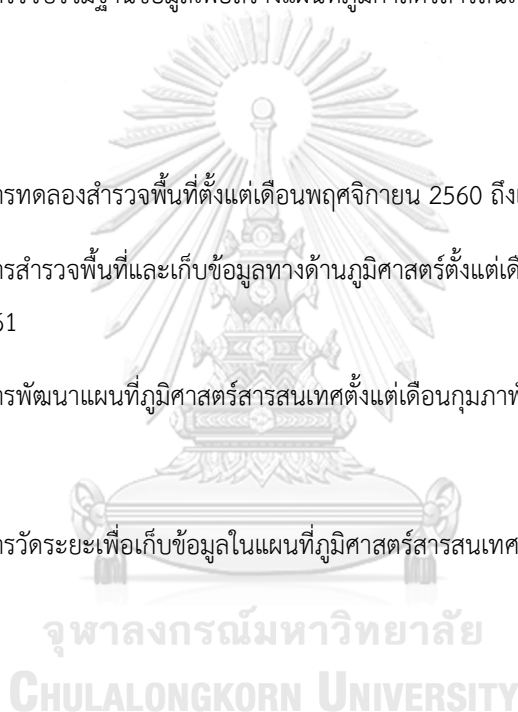
ขั้นตอนที่ 5

ระยะเวลาในการวิเคราะห์ผลด้วยโปรแกรม SPSS ด้วยวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุ และสรุปผลตั้งแต่เดือนเมษายน 2561 ถึงเดือน พฤษภาคม 2561

ขั้นตอนที่ 6

ระยะเวลาในการอภิปรายผลการศึกษาในเดือน พฤษภาคม 2561

ระยะเวลาในการจัดทำเล่มวิทยานิพนธ์ตั้งแต่เดือนเมษายน 2561 ถึงเดือนพฤษภาคม 2561



บทที่ 4

สถานภาพปัจจุบันด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา

สถานภาพปัจจุบันด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ศึกษาคือข้อมูลทั่วไปที่แสดงถึงลักษณะสภาพทางภูมิศาสตร์ในภาพรวม โดยอ้างอิงข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานครและสำนักงานเขตในแต่ละเขต ประกอบกับข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิคือฐานข้อมูลแผนที่สารสนเทศภูมิศาสตร์ และข้อมูลปฐมภูมิคือการสำรวจจากสถานที่จริง เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาแผนที่ตามขั้นตอนที่ 3 ในบทที่ 3 หน้า 67-70 ก่อนที่จะทำการเก็บข้อมูลจากการวัดระยะและนำข้อมูลมาใช้ในการวิเคราะห์การถดถอยพหุและนำเสนอผลในบทที่ 5 ต่อไป

รายละเอียดของสถานภาพปัจจุบันด้านทำเลที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ศึกษาในบทที่ 4 มีดังต่อไปนี้

- 4.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์และการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร
- 4.2 สถานภาพปัจจุบันของที่ตั้งและระดับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา
- 4.3 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในพื้นที่ศึกษา
- 4.4 สถานภาพของที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในแต่ละเขต
- 4.5 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละเขต
- 4.6 การวิเคราะห์สถานภาพปัจจุบันของระยะทางระหว่างปัจจัยต่างๆกับที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัย
- 4.7 สรุปสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ

4.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์และการใช้ประโยชน์ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครในปัจจุบันมีพื้นที่ทั้งหมด 1,568.7 ตารางกิโลเมตร มีพื้นที่ความเป็นเมือง (urbanized area) โดยประมาณ 700 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 44.62 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด จากข้อมูลสำรวจการใช้ประโยชน์ที่ดิน (existing land use) กรุงเทพมหานครมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3 ประเภท โดยแบ่งเป็นสัดส่วนดังต่อไปนี้ (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)

1. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จำนวน 366.385 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 23.36 ของพื้นที่ทั้งหมด
 2. การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม 369.837 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 23.58 ของพื้นที่ทั้งหมด
 3. เป็นที่ดินว่าง 378.974 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 24 ของพื้นที่ทั้งหมด
 4. นอกนั้นจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม หรือสถานที่ราชการ
- จากรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน สามารถแบ่งเขตของกรุงเทพมหานครได้ดังต่อไปนี้

1. กรุงเทพมหานครเขตชั้นใน ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 เขตชั้นในด้านตะวันออก เป็นพื้นที่ศูนย์กลางเมืองที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นประเภทที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา โดยการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะเป็นการใช้ที่ดินหลักในทุกเขต แต่จะมีอัตราส่วนสูงสุดในเขตวัฒนา บางซื่อ ดินแดง และสาทร สำหรับการที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นลักษณะเด่นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตชั้นใน มีอัตราส่วนการใช้พื้นที่ดินพาณิชยกรรมสูงสุดในเขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตบางรัก และเขตปทุมวัน และการใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ ซึ่งมีมากถึงครึ่งหนึ่งของที่ดินสถาบันราชการในกรุงเทพมหานคร มีการกระจายตัวมากในเขตดุสิต เขตราชเทวี เขตพญาไท เขตพระนคร เขตจตุจักร และเขตห้วยขวาง และมีการใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษากระจายตัวสูงสุดในเขตปทุมวันและเขตจตุจักร (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)

1.2 เขตชั้นในด้านตะวันตก มีการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย โดยเกือบทุกเขตของกลุ่มพื้นที่นี้มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยสูงกว่าร้อยละ 50 สำหรับประเภทพาณิชยกรรมมีอัตราส่วนร้อยละ 8.45 ของพื้นที่ ซึ่งสูงเป็นอันดับ 2 รองจากพื้นที่เมืองชั้นในตะวันออก (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)

2. กรุงเทพมหานครเขตชั้นกลางหรือเขตต่อเนื่อง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1 เขตต่อเนื่องด้านตะวันออก เป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวการพัฒนาจากพื้นที่เมืองชั้นใน มีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมสูงในเขตบางนา เขตวังทองหลาง เขตสวนหลวง และเขตบางกะปิ ทั้งนี้เนื่องจากอยู่ในเส้นทางโครงข่ายคมนาคม และเป็นจุดเชื่อมต่อของระบบคมนาคมขนส่ง การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีปริมาณสูงในเขตบางนาและเขตประเวศ การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ด้านเหนือในเขตดอนเมืองและเขตบางเขน

ซึ่งเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางทหาร สถานีขนส่งทางอากาศ หน่วยงานราชการส่วนกลางและองค์กร
รัฐวิสาหกิจ การใช้ประโยชน์ที่ดินของกลุ่มเขตต่อเนื่องมีอัตราส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่
อาศัยสูงในทุกเขต โดยอยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 25.54 ของพื้นที่เขต และจากการขยายตัวของเมือง
อย่างรวดเร็วตั้งแต่ศูนย์กลางเมืองไปสู่เขตชานเมืองทำให้เกิดพื้นที่ว่างรอการพัฒนากระจายอยู่ใน
พื้นที่เขตต่อเนื่องด้านตะวันออกเป็นจำนวนมาก (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)

2.2 เขตต่อเนื่องด้านตะวันตก การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม (ประมาณ
ร้อยละ 35 ของพื้นที่เขต) กระจายตัวสูงในเขตราชบุรีบูรณะ เขตหนองแขม เขตทุ่งครุ และเขตทวี
วัฒนา สำหรับประเภทพาณิชยกรรมนั้นจะมีลักษณะเป็นการค้าในรูปแบบดั้งเดิม ได้แก่ อาคาร ห้าง
แถว ที่ให้บริการระดับท้องถิ่น (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)

3. กรุงเทพมหานครเขตชั้นนอกหรือเขตชานเมือง ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

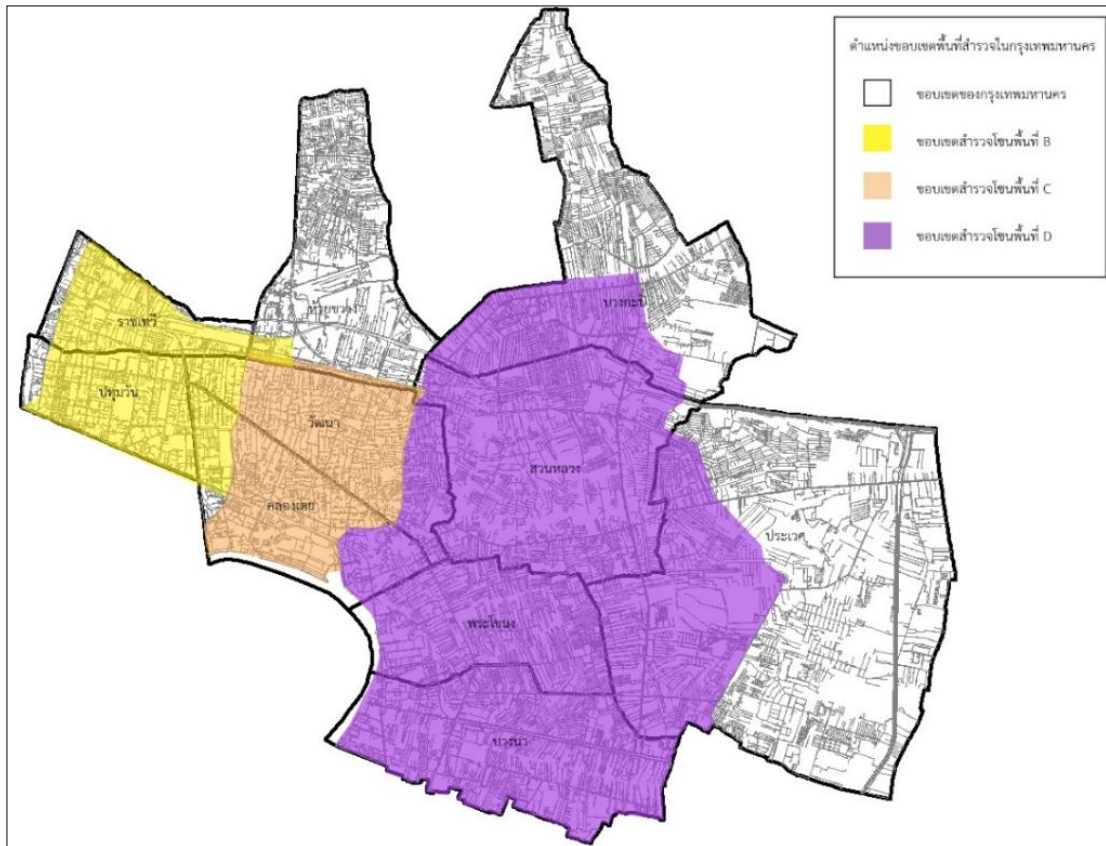
3.1 เขตชานเมืองด้านตะวันออก การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม มี
อัตราส่วนการใช้พื้นที่โดยประมาณร้อยละ 52.74 ของพื้นที่เกษตรกรรมในกรุงเทพมหานคร เขตที่มี
อัตราส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมสูงที่สุดอยู่ในเขตหนองจอก มีอัตราส่วนร้อยละ 71 ของ
พื้นที่เขต นอกจากนั้นพื้นที่ชานเมืองตะวันออกยังมีการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมคลังสินค้าขนาดใหญ่
ใหญ่ในเขตลาดกระบัง และมีอัตราส่วนของที่ว่างสูงในทุกเขต(ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)

3.2 เขตชานเมืองด้านตะวันตก การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่ว่าง
เช่นเดียวกันกับพื้นที่ชานเมืองตะวันออก มีอัตราส่วนโดยประมาณร้อยละ 22-45 และมีกลุ่มการใช้
ประโยชน์ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในพื้นที่ริมถนนพระรามที่ 2 ถนนบางขุนเทียน และถนนเอกชัย
(ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ในการวิจัยครั้งนี้เลือกเฉพาะอาคารชุดที่อยู่ในพื้นที่ตามเกณฑ์การแบ่งโซนของ บริษัท เน็กซ์ เรียด
เอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เขตชั้นในและเขตชั้นกลางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดย
แบ่งเป็นโซนสำรวจ B C และ D ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเส้นทางของรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสยามถึงสถานีแบริ่ง ทั้งนี้
เกณฑ์ที่ใช้ในการสำรวจเป็นข้อมูลปี พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นปีที่ยังไม่เปิดให้บริการสถานีรถไฟฟ้าสำโรงในจังหวัด
สมุทรปราการ จึงตัดโครงการอาคารชุดบางโครงการในโซนสำรวจ D จากเดิมที่มีโครงการอาคารชุดทั้งหมด 147
โครงการ เป็นโครงการอยู่ในขอบเขตการวิจัยทั้งหมด 127 โครงการ (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, ม.ป.ป.)



ภาพที่ 19 เขตพื้นที่ที่สำรวจโครงการอาคารชุด

4.2 สถานภาพปัจจุบันของที่ตั้งและระดับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ศึกษา

สภาพทั่วไปของพื้นที่สำรวจเมื่อจำแนกตามชั้นเขตจะประกอบไปด้วยเขตชั้นในและเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร เขตที่อยู่ในเส้นทางของรถไฟฟ้าบีทีเอสจากสถานีสยามถึงสถานีแบริ่งประกอบด้วยเขตปทุมวัน วัฒนา คลองเตย พระโขนงและบางนา ในพื้นที่สำรวจทั้งหมดเมื่อจำแนกตามการใช้ประโยชน์ที่ดินจะอยู่ในประเภทพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก-ปานกลาง ตามลำดับ ทางพิเศษที่เชื่อมต่อระหว่างเขตประกอบด้วยทางพิเศษศรีรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษรามอินทรา-อาจณรงค์ และทางพิเศษบูรพาวิถี มีถนนสายหลักที่สัญจรระหว่างเขต สามารถแบ่งช่วงถนนได้ 4 ช่วงดังต่อไปนี้

ช่วงถนนที่ 1 : ถนนพระรามที่ 1 ถนนเพลินจิต และถนนสุขุมวิท ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างเขตปทุมวัน คลองเตย วัฒนา พระโขนง และบางนา เป็นถนนที่คู่ขนานไปกับเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีสยามจนถึงสถานีแบริ่ง

ช่วงถนนที่ 2 : ถนนเพชรบุรี ถนนพัฒนาการ โดยมีถนนที่ขนานคู่กันคือถนนพระราม 9 ถนนรามคำแหง และถนนกรุงเทพกรีฑา ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างเขตราชเทวี ห้วยขวาง และสวนหลวง

ช่วงถนนที่ 3 : ถนนศรีนครินทร์ เป็นถนนที่ตัดกับช่วงถนนที่ 2 (ถนนพัฒนาการและรามคำแหง) และขนานไปกับช่วงปลายของถนนสุขุมวิท ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างเขตบางกะปิ สวนหลวง ประเวศ และบางนา

ช่วงถนนที่ 4 : ถนนพระรามที่ 4 ถนนสุนทรโกษาและถนนอาจนรงค์ โดยทั้ง 3 เส้นจะคู่ขนานและตัดเส้นทางที่ถนนกล้วยน้ำไท ซึ่งถนนพระรามที่ 4 จะเชื่อมถนนสุขุมวิท และถนนอาจนรงค์เชื่อมต่อไปยังถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำ คู่ขนานไปกับช่วงถนนที่ 1

การแบ่งประเภทอาคารชุดใช้ระดับราคาตามเกณฑ์ของเว็บไซต์ THINKOFLIVING ซึ่งเป็นเว็บไซต์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สามารถกำหนดประเภทอาคารชุดตามที่มาของระดับราคาได้ดังต่อไปนี้

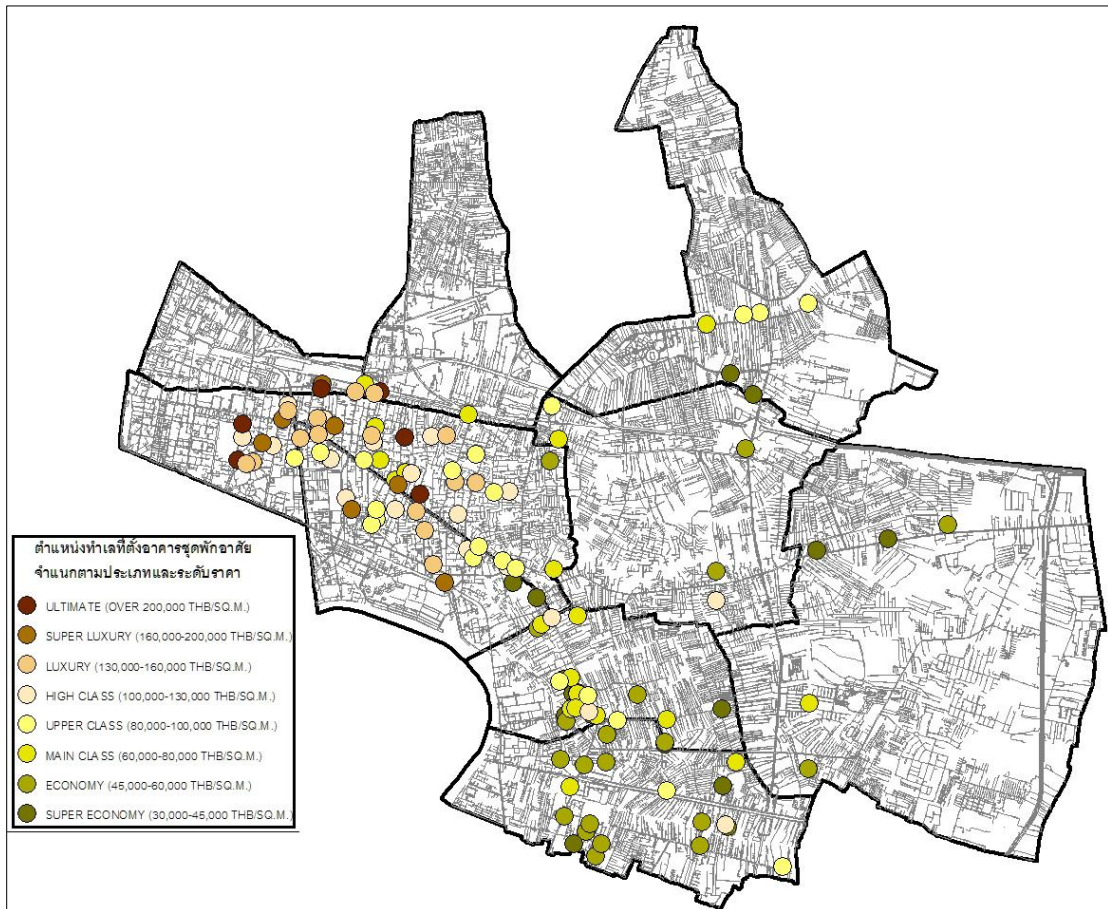
ตารางที่ 14 การจำแนกประเภทตามระดับราคาขายของอาคารชุด

ช่วงระดับราคา	ลำดับ	ประเภท	ระดับราคา (บาทต่อตารางเมตร)
สูง	1	ULTIMATE	200,000 ขึ้นไป
	2	SUPER LUXURY	160,000 – 200,000
	3	LUXURY	130,000 – 160,000
กลาง	4	HIGH END	100,000 – 130,000
	5	UPPER CLASS	80,000 – 100,000
	6	MAIN CLASS	60,000 – 80,000
ต่ำ	7	ECONOMY	45,000 – 60,000
	8	SUPER ECONOMY	30,000 – 45,000

ที่มา : Thinkofliving, 2554

เมื่อจำแนกประเภทอาคารชุดตามเกณฑ์การจำแนกด้วยระดับราคาลงในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เบื้องต้น สามารถแบ่งประเภทอาคารชุดตามแต่ละทำเลได้ดังต่อไปนี้

CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาพที่ 20 ประเภทอาคารชุดจำแนกตามระดับราคาในแผนที่สารสนเทศภูมิศาสตร์

จากภาพที่ 4.2 สามารถแจกแจงรายละเอียดที่ตั้งของอาคารชุดตามแต่ละประเภทและระดับราคาในเบื้องต้นได้ดังต่อไปนี้

อาคารชุดประเภท ULTIMATE หรือระดับราคาตั้งแต่ 200,000 บาทขึ้นไป รวมกลุ่มอยู่ในเขตปทุมวันและเขตวัฒนา

อาคารชุดประเภท SUPER LUXURY หรือระดับราคาตั้งแต่ 160,000-200,000 บาท รวมกลุ่มอยู่ในเขตปทุมวัน เขตวัฒนาและเขตคลองเตย ทำเลเกาะไปตามแนวรถไฟฟ้า

อาคารชุดประเภท LUXURY หรือระดับราคาตั้งแต่ 130,000-160,000 บาท รวมกลุ่มอยู่ในช่วงอาณาเขตระหว่าง เขตปทุมวัน เขตคลองเตย และเขตวัฒนา และบางโครงการกระจายตัวในเขตวัฒนาและห้วยขวาง

อาคารชุดประเภท HIGH END หรือระดับราคาตั้งแต่ 100,000-130,000 บาท มีลักษณะเกาะไปตามเส้นทางรถไฟฟ้า และมีปริมาณสูงในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย

อาคารชุดประเภท UPPER CLASS หรือระดับราคาตั้งแต่ 80,000-100,000 บาท มีลักษณะเกาะไปตามเส้นทางรถไฟฟ้า และมีปริมาณสูงในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย

อาคารชุดประเภท MAIN CLASS หรือระดับราคาตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท มีปริมาณสูงในเขตพระโขนงและเขตบางนา และกระจายตัวตามช่วงขอบของเขตวัฒนาและเขตนอกเส้นทางรถไฟฟ้า เช่น เขตบางกะปิ เขตสวนหลวงและเขตประเวศ

อาคารชุดประเภท ECONOMY หรือระดับราคาตั้งแต่ 45,000-60,000 บาท กระจายตัวในเขตพระโขนง เขตบางนา เขตบางกะปิ เขตสวนหลวงและเขตประเวศ

อาคารชุดประเภท SUPER ECONOMY หรือระดับราคาตั้งแต่ 30,000-45,000 บาท กระจายตัวในเขตพระโขนง เขตบางนา เขตบางกะปิและเขตประเวศ

จากการจำแนกลักษณะของทำเลที่ตั้งอาคารชุดตามระดับราคาขายสามารถสรุปในภาพรวมได้ว่าโครงการที่มีระดับราคาที่สูงที่สุดจะรวมกลุ่มอยู่ตามเขตชั้นในของเมือง และกระจายตัวออกมายังเขตชั้นนอกโดยมีช่วงราคาที่ลดหลั่นตามลงมา แต่ระดับราคาในช่วงปานกลาง-สูง จะเกาะตามเส้นทางรถไฟฟ้าเป็นหลัก และโดยส่วนใหญ่อาคารชุดในช่วงระดับราคากลาง-ต่ำจะกระจายไปตามเขตรอบนอกของเส้นทางรถไฟฟ้า



4.3 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในพื้นที่ศึกษา

หมวดหมู่ปัจจัยที่ได้จากแนวคิดทฤษฎีชุมชนละแวกบ้านของ Chiara (1995) ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูล รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในแต่ละหมวดหมู่จากฐานแผนที่สารสนเทศภูมิศาสตร์ ข้อมูลขนาดและระดับ จากเว็บไซต์โครงการ จากนั้นจึงทำการจำแนกมาตรฐานไว้ในบทที่ 3 หน้า 57 หมวดหมู่ที่ 4-7 โดยแต่ละหมวดหมู่ ประกอบด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่พาณิชยกรรม
 - 1.1 ระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE)
 - 1.2 ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม (D_SUBRE_STORE)
 - 1.3 ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (D_RE_STORE)
 - 1.4 ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE)
 - 1.5 ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE)
2. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานพยาบาล ประกอบด้วย
 - 2.1 ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก (D_HOSPITAL_S)
 - 2.2 ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดกลาง (D_HOSPITAL_M)
 - 2.3 ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L)
3. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานศึกษา ประกอบด้วย
 - 3.1 ระยะห่างจากโรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN)
 - 3.2 ระยะห่างจากโรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL)
 - 3.3 ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL)
 - 3.4 ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL)
 - 3.5 ระยะห่างจากวิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีววะ (D_COLLEGE)
 - 3.6 ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY)
4. ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่อาคารนันทนาการ ประกอบด้วย
 - 4.1 ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับชุมชน (D_PARK_CM)
 - 4.2 ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับย่าน (D_PARK_NB)
 - 4.3 ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับเมือง (D_PARK_CT)
 - 4.4 ระยะห่างจากสนามกีฬา (D_STADIUM)

รายละเอียดของตัวแปรแต่ละหมวดหมู่ในพื้นที่ศึกษา มีดังต่อไปนี้

4.3.1 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่พาณิชย์กรรม

การจำแนกประเภทศูนย์การค้าจะจำแนกตามขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมโดยใช้เกณฑ์ของ LAMBERT (n.d.) จะสามารถแบ่งระดับศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษาได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 15 รายละเอียดศูนย์การค้าในพื้นที่สำรวจ

ประเภทศูนย์การค้า	เขต	ชื่อ	ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	ระดับศูนย์การค้า
ซูเปอร์สโตร์	ปทุมวัน	เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	3,000-7,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	คลองเตย สวนหลวง	เทสโก้ โลตัส ดีพาร์ทเมนท์สโตร์	4,000-5,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	คลองเตย บางกะปิ	เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตร้า	5,000-10,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	พระโขนง	ปियรมย์เพลส	7,588	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	-	บิ๊กซี จัมโบ้	10,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	วัฒนา ปทุมวัน บางกะปิ บางนา	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	4,000-12,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	วัฒนา คลองเตย บางกะปิ	บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า	4,000-12,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
คอมมูนิตี้มอลล์	วัฒนา	J AVENUE	10,556	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	พระโขนง	เดอะ พิล สุขุมวิท 54	10,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	วัฒนา	RAIN HILL สุขุมวิท 47	10,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	วัฒนา	HABITO	10,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	วัฒนา	W DISTRICT	16,000	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน
	สวนหลวง	THE NINE	20,000	ศูนย์การค้าขนาดย่อม
	คลองเตย	K Village	24,000	ศูนย์การค้าขนาดย่อม

ห้างสรรพสินค้า	ปทุมวัน	สยามดิสคัฟเวอรี	40,000	ศูนย์การค้าขนาดย่อม
	ปทุมวัน	เซ็นทรัลชิดลม	68,000	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค
	สวนหลวง	ธัญญาพาร์ค	70,000	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค
	ปทุมวัน	สยามสแควร์วัน	74,000	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค
	ราชเทวี	พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า	74,383	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่
	ปทุมวัน	มาบุญครอง	89,000	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่
	คลองเตย	เกตเวย์ เอกมัย	93,000	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่
	ราชเทวี	แพลททินัม แพลชั่น มอลล์	110,000	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่
	ราชเทวี	ประตูน้ำคอมเพล็กซ์	140,624	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	ปทุมวัน	เซ็นทรัล เอ็มบาสซี	144,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	วัฒนา	เทอร์มินอล 21	145,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	ห้วยขวาง	เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	214,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	วัฒนา	เอ็มควอเทียร์	250,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	ปทุมวัน	จัตุรัสจามจุรี	275,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	ประเวศ	พาราไดซ์ พาร์ค	290,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	บางกะปิ	เดอะมอลล์ บางกะปิ	300,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	บางนา	เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	450,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	ประเวศ	ซีคอนสแควร์	500,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	ปทุมวัน	สยามพารากอน	500,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ
	ปทุมวัน	เซ็นทรัลเวิลด์	830,000	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ

ที่มา : ผู้วิจัยข้อมูลขนาดจากเว็บไซต์ศูนย์การค้าในแต่ละโครงการมาจำแนกตามมาตรฐาน

4.3.2 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานพยาบาล

โรงพยาบาลจำแนกประเภทตามจำนวนเตียงโดยรวบรวมข้อมูลจำนวนเตียงจากเว็บไซต์โรงพยาบาลแต่ละแห่งมาจำแนกโดยใช้เกณฑ์ของกฎกระทรวงกำหนดลักษณะของสถานพยาบาลและเกณฑ์ของสำนักสถานพยาบาลและการประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ สามารถแบ่งประเภทโรงพยาบาลได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 16 รายละเอียดสถานพยาบาลในพื้นที่สำรวจ

ชื่อ	เขต	สังกัด	จำนวนเตียง	ขนาด
โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์	ปทุมวัน	รัฐ(กระทรวงศึกษาธิการ)	1,435	ใหญ่
โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า	ราชเทวี	รัฐ (กระทรวงกลาโหม)	1,200	ใหญ่
โรงพยาบาลราชวิถี	ราชเทวี	รัฐ (กระทรวงสาธารณสุข)	1,182	ใหญ่
โรงพยาบาลรามธิบดี	ราชเทวี	รัฐ(กระทรวงศึกษาธิการ)	1,166	ใหญ่
โรงพยาบาลตำรวจ	ปทุมวัน	รัฐ(สำนักงานตำรวจแห่งชาติ)	650	ใหญ่
โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์	วัฒนา	เอกชน	580	ใหญ่
โรงพยาบาลเวชธานี	บางกะปิ	เอกชน	500	ใหญ่
โรงพยาบาลสมิติเวช	สวนหลวง	เอกชน	400	ใหญ่
โรงพยาบาลพระรามเก้า	ห้วยขวาง	เอกชน	300	ใหญ่
โรงพยาบาลสงฆ์	ราชเทวี	รัฐ (กระทรวงสาธารณสุข)	278	ใหญ่
โรงพยาบาลสมิติเวช	วัฒนา	เอกชน	270	ใหญ่
โรงพยาบาลสิรินธร	ประเวศ	เอกชน	243	ใหญ่
โรงพยาบาลสุขุมวิท	วัฒนา	เอกชน	243	ใหญ่
โรงพยาบาลศิริรินทร์	บางนา	เอกชน	235	ใหญ่
โรงพยาบาลพญาไท 1	ราชเทวี	เอกชน	220	ใหญ่
โรงพยาบาลเพชรเวช	ห้วยขวาง	เอกชน	200	ใหญ่
โรงพยาบาลไทยนครินทร์	บางนา	เอกชน	190	ใหญ่
โรงพยาบาลปิยะเวท	ห้วยขวาง	เอกชน	150	ใหญ่
โรงพยาบาลวิภาวดี	สวนหลวง	เอกชน	150	ใหญ่
โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท	คลองเตย	เอกชน	144	ใหญ่
โรงพยาบาลแพทย์ปัญญา	สวนหลวง	เอกชน	125	ใหญ่
โรงพยาบาลมรุณมิตรไชยากร	ราชเทวี	เอกชน	120	ใหญ่
โรงพยาบาลทหารเรือกรุงเทพ	บางนา	รัฐ (กระทรวงกลาโหม)	120	ใหญ่
โรงพยาบาลคามิลเลียน	วัฒนา	เอกชน	120	ใหญ่
โรงพยาบาลบางนา 1	บางนา	เอกชน	100	ใหญ่
โรงพยาบาลเทพธารินทร์	คลองเตย	เอกชน	80	กลาง
โรงพยาบาลคลองตัน	ห้วยขวาง	เอกชน	32	เล็ก

4.3.3 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานศึกษา

สถานศึกษาจำแนกประเภทโดยรวบรวมข้อมูลจากเว็บไซต์สถานศึกษาแต่ละแห่งมาแบ่งระดับโดยใช้เกณฑ์ของพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542 แบ่งประเภทสถานศึกษาในพื้นที่ศึกษาได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 17 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตปทุมวัน

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
ปทุมวัน	โรงเรียนอนุบาลนานาชาติมัลเบอร์รี่	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลนานาชาติเพลินจิต	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย(ฝ่ายประถม)	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	โรงเรียนประถม	
	โรงเรียนสตรีศรีบำรุง	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดสระบัว	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสุนันทพิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสวนลุมพินี	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดดวงแข	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนประเสริฐธรรมวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนปทุมวัน	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนปทุมวนาราม	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
	โรงเรียนวัดมหาไถ่	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒปทุมวัน	โรงเรียนประถม-มัธยมต้น	
	โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา	โรงเรียนมัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	โรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย(ฝ่ายมัธยม)	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนสีตบุตรบำรุง	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
โรงเรียน อาร์.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย		
โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย		
สถาบันเทคโนโลยีปทุมวัน	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย		
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตอุเทนถวาย	โรงเรียนอาชีวะ	วิทยาลัย	
วิทยาลัยพยาบาลสภากาชาดไทย	โรงเรียนอาชีวะ		
วิทยาลัยพยาบาลตำรวจ	วิทยาลัย		
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัย	

ตารางที่ 18 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตคลองเตย

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
คลองเตย	โรงเรียนอนุบาลบ้านรัก	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลก๊กไก่อ	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลศรีวัฒนา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลจินดาวิทย์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลเมโด้อินเตอร์เนชั่นแนล	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลมูลนิธิดวงประทีป	โรงเรียนอนุบาล	
	ศูนย์เด็กอนุบาลชุมชน	โรงเรียนอนุบาล	
	KOBATO SCHOOL	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนสายน้ำทิพย์	โรงเรียนประถม	ประถม
	โรงเรียนคลองเตยวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดคลองเตยใน	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสิงห์ฟ้า	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนศูนย์รวมน้ำใจ	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนพระโขนงวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดสะพาน	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวรรณวิทย์	โรงเรียนประถม	
	โรงเรียนชุมชนพัฒนา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
	โรงเรียนสายน้ำผึ้ง	โรงเรียนประถม-มัธยมต้น	
	โรงเรียนพระฤทัยคอนแวน	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	โรงเรียนขจรศึกษา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
โรงเรียนปทุมคงคา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย		
โรงเรียนศรีวิกรม์	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย		
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัย-ลัย	

ตารางที่ 19 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตวัฒนา

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
วัฒนา	สวนอรุณเนอร์สเซอริ	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลไทยวัฒนา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลดารารัตน์	โรงเรียนอนุบาล	
	ST. MICHAEL KINDEGARTEN	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลใจดี	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลพิบูลย์เวศน์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลวัดธาตุทอง	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลเทพสนิท	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลนพวรรณ	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียน อนุบาลสีพี่น้อง	โรงเรียนอนุบาล	
	สถานรับเลี้ยงเด็ก เซนต์เดวิดส์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียน อนุบาลมิตรเด็ก	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาล I.P.C อินเตอร์เนชั่นแนล	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลจุฑาภรณ์	โรงเรียนอนุบาล	
	BRAIN SCHOOL	โรงเรียนอนุบาล	
	Early Learning Centre Family of International Schools in Bangkok	โรงเรียนอนุบาล	
วัฒนา	โรงเรียนอนุบาลทอสี	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนสุเหร่าบางมะเขือ	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสุเหร่าสามอิน	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนนานาชาติเซนต์แอนดรูวส์	โรงเรียนประถม	
	โรงเรียนแจ่มจันทร์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดภาษี	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนนานาชาติเวลล์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสวัสดีวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	

	โรงเรียนเจริญวุฒิวิทยา โรงเรียนแสงหิรัญ โรงเรียนพระหฤทัยพัฒนเวศน์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
วัฒนา	The American School To Bangkok โรงเรียนเกษมพิทยา โรงเรียนพระแม่มาลีพระโขนง โรงเรียนวัดธาตุทอง,โรงเรียนมัธยมวัดธาตุทอง อาคารเคียงศิริ โรงเรียนแอ๊ดเวนตีส เอกมัย โรงเรียนนานาชาติ สิงคโปร์-กรุงเทพ โรงเรียนนานาชาติบางกอกเพรพ โรงเรียนนานาชาติโมเดิร์น โรงเรียนนานาชาติแองโกลสิงคโปร์ โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร โรงเรียนนานาชาติใหม่ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	เทคนิคบริหารธุรกิจกรุงเทพ	ปวช/ปวส	วิทยาลัย
	มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร	มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 20 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตพระโขนง

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
พระ โขนง	โรงเรียนอนุบาลปาดงยา	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	เตรียมอนุบาลกรนุชเนอสเซอร์รี่	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลพัฒนศิริ	โรงเรียนอนุบาล	
	ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กธรรมศาลา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลวัฒนาสาธิต	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนใจรักอนุบาล	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลปราณี	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนสยามสามไตร	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนนवलวรรณศึกษา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดราชบุรุษศรีรัตนธรรม	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนนพวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสมาหารศึกษา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนพิพัฒนา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนบางจาก	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดธรรมมงคล	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนเปรมสันต์	ประถม	
	โรงเรียนพูนสิน	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
	โรงเรียนนานาชาติเวลล์ สาขาอ่อนนุช	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	โรงเรียนพระโขนงพิทยาลัย	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนวชิรธรรมสาธิต	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
โรงเรียนพระกุมารเยซูวิทยา	โรงเรียนมัธยมปลาย		
โรงเรียนสหพาณิชย์บริหารธุรกิจ	ปวช/ปวส	วิทยาลัย	
ศูนย์การศึกษาปัญญาภิวัฒน์สุขุมวิท	ปวช/ปวส		
โรงเรียนเทคโนโลยีกรุงเทพ	วิทยาลัย		
ศรีวัฒนาบริหารธุรกิจและเทคโนโลยีนานาชาติ	วิทยาลัย		
สถาบันกรุงเทพคริสตศาสนศาสตร์ สถาบัน	วิทยาลัย		
สมทบมหาวิทยาลัย	วิทยาลัย		

ตารางที่ 21 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตบางนา

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
บางนา	โรงเรียนอนุบาลอุดมสุข	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลศรีศึกษา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลพรรณพิมพ์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลพัสวีย์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลนวลทอง	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนพิมพ์รพี	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนสุทธิงกษ	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนอำนวยการกศวิญญูสรณ์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนประภามนตรี	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนผ่องพลอยอนุสรณ์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนศรีเอี่ยมอนุสรณ์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดบางนาออก	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนมหะสิทธิ์พิทยาศาสตร์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
	โรงเรียนสรรพาวุธวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนเทียนพินอนุสรณ์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนรุ่งเรืองวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนวัดบางนาใน	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนประชาคม นานาชาติ	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	St. Andrew's International School	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	Sukhumvit 107	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
โรงเรียนรุ่งเรืองอุปถัมภ์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย		
โรงเรียนลาซาล กรุงเทพฯ	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย		
โรงเรียนสิริรัตนาร	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย		
โรงเรียนอรรถวิทย์พาณิชย์การ	ปวช/ปวส	วิทยาลัย	
วิทยาลัยเซาท์อีสต์บางกอก	วิทยาลัย		

ตารางที่ 22 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตราชเทวี

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
ราช- เทวี	โรงเรียนอนุบาลกิตติคุณ	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลจากรุณี	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนตันติเมศ	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนวัดพระยาไย	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนประเทืองวิทย์อุรุพงษ์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนโกวิทย์ธำรงค์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนพญาไท	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสัมมาชีวศิลป์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนกิ่งเพชร	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
	โรงเรียนมักกะสันพิทยาศาสตร์	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	โรงเรียนศรีอยุธยา	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนทัศนารุณสุนทรภักการาม	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนเซนต์ดอมินิก	โรงเรียนประถม-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนสันติราษฎร์วิทยาลัย	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนอำนวยการศิลป์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนดอนบอสโก	โรงเรียนอาชีว	วิทยาลัย
	โรงเรียนพณิชยเจ้าพระยา	ปวช/ปวส	
	โรงเรียนกรุงเทพการบัญชีวิทยาลัย	ปวช/ปวส	
	โรงเรียนวิทยาลัยครู	วิทยาลัย	
	โรงเรียนสยามธุรกิจพาณิชยการ	วิทยาลัย	
โรงเรียนดุสิตพาณิชยการ	วิทยาลัย		
วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนี	วิทยาลัย		
วิทยาลัยแพทยศาสตร์พระมงกุฎเกล้า	วิทยาลัย		
คณะทันตแพทยศาสตร์มหาวิทยาลัยมหิดล	มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัย	
คณะเภสัชศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล	มหาวิทยาลัย		
มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์	มหาวิทยาลัย		
มหาวิทยาลัยมหิดล	มหาวิทยาลัย		

ตารางที่ 23 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตห้วยขวาง

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
ห้วยขวาง	โรงเรียนอนุบาลทรงวิทย์	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลสีชมพู	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลบุญรักษ์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลธนา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลโชคชัย	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลประนันท์กิจ	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลวัฒนานิเวศน์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลธิดารัตน์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนพระราม 9 กาญจนภิเษก	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนชาลววิทย์วิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดอุทัยธาราม	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดใหม่ช่องลม	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนศิริพรรณวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสมฤทัย	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนศิริเทพ	โรงเรียนประถม	
	โรงเรียนนานาชาติ KIS	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
	โรงเรียนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนพิบูลย์อุปถัมภ์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนนานาชาติ ไอเอสอาร์	โรงเรียนประถม-มัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	โรงเรียนอัลวารูคอิสลาม	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนคณวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
โรงเรียนจันทร์หุ่นบำเพ็ญ	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย		

ตารางที่ 24 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตบางกะปิ

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
บางกะปิ	โรงเรียนอนุบาลเทพสิรินทร์	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลใจทิพย์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลวิมลทิพย์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลทับแก้ว	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาล กรสุดา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลกาญจนาพร	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลอินเทอร์คิต	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลราธิปพิทยา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลศรีนวล	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลภัทรบุตตร	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนชูติมา	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนสุหระห์หัวหมากน้อย	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนสุหระห์คลองจั่น	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดเทพศิลา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง (ประถม)	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนคลองกะจะ	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนหัวหมากวิทยานุสรณ์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนถนนอมบุตร	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดศรีบุญเรือง	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนนราธิปพิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนณัฐวุฒิวทยา	โรงเรียนประถม	
	โรงเรียนนานาชาติ รามคำแหง แอทเวนต์ส	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	มัธยม ปลาย
	โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง (มัธยม)	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนเทรอลอินเตอร์เนชั่นแนลสคูล	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนเพ็ญสมิทธิ์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนบางกะปิ	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนบ้านบางกะปิ	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนพระมารดาอิมมาคูเลาะห์	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนมัธยมศึกษาวัดบึงทองหลาง	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	
	โรงเรียนบึงทองหลางพิทยา	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	

บางกะปิ	โรงเรียนเทคโนโลยีบางกะปิ	ปวช/ปวส	วิทยาลัย
	โรงเรียนนานาชาติธุรกิจและการจัดการ	วิทยาลัย	
	โรงเรียนการจัดการโรงแรมและท่องเที่ยว นานาชาติ	วิทยาลัย	
	วิทยาลัยอุตสาหกรรมบริหารธุรกิจ	วิทยาลัย	
	วิทยาลัยรัตนบัณฑิต	วิทยาลัย	
	วิทยาลัยศิลปหัตถกรรมกรุงเทพ	วิทยาลัย	
	มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต	มหาวิทยาลัย	มหา วิทยาลัย
	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	มหาวิทยาลัย	
	มหาวิทยาลัยรามคำแหง	มหาวิทยาลัย	
	มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญบริหารธุรกิจ	มหาวิทยาลัย	

ตารางที่ 25 รายละเอียดสถานศึกษาในพื้นที่สำรวจเขตประเวศ

เขต	ชื่อ	ประเภทสถานศึกษา	ประเภท
ประเวศ	โรงเรียนอนุบาลศิวภรณ์	โรงเรียนอนุบาล	อนุบาล
	โรงเรียนอนุบาลเปล่งประสิทธิ์	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนอนุบาลดีศกุล	โรงเรียนอนุบาล	
	ศูนย์พัฒนาเด็กก่อนวัยเรียนชุมชนเกาะมุสลิม	โรงเรียนอนุบาล	
	โรงเรียนสุเหร่าบ้านม้า	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	ประถม
	โรงเรียนสุเหร่าทางควาย	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนสุเหร่าทับช้าง	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัฒนาศิลปวิทยาลัย	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดกระทุ่มเสือปลา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนกฤติศิลป์วิทยา	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนคชเผือกอนุสรณ์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนอยู่เป็นสุขอนุสรณ์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนกรุงเทพพิทยาศาสตร์	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนวัดตะกล้า	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนบ้านหนองบอน	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
	โรงเรียนนราทร	โรงเรียนอนุบาล-ประถม	
โรงเรียนงามมานะ	โรงเรียนประถม		

สวนหลวง	โรงเรียนประสานวิทย์พัฒนา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	มัธยมต้น
	โรงเรียนสวนรัฐ	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนวัดปากบ่อ	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนภัคดีวิทยา	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมต้น	
	โรงเรียนเตรียมอุดมพัฒนาการ	โรงเรียนมัธยมต้น-มัธยมปลาย	มัธยมปลาย
	โรงเรียนนานาชาติกรุงเทพฯ	โรงเรียนอนุบาล-มัธยมปลาย	
	สถาบันเทคโนโลยีไทย - ญี่ปุ่น	วิทยาลัย	วิทยาลัย
	มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต	มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัย

4.3.4 รายละเอียดของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่สถานนันทนาการ

สถานนันทนาการประเภทสวนสาธารณะจำแนกประเภทโดยใช้เกณฑ์สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม สามารถแบ่งประเภทสวนสาธารณะในพื้นที่ศึกษาได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 27 รายละเอียดสถานนันทนาการประเภทสวนสาธารณะในพื้นที่สำรวจ

ชื่อสวนสาธารณะ	พื้นที่	เขต	ประเภท
สวนกีฬาบึงหนองบอน แขวงหนองบอน	650 - 0 - 0 ไร่	ประเวศ	สวนระดับเมือง
สวนหลวง ร.9	500 - 0 - 0 ไร่	ประเวศ	สวนระดับย่าน
สวนลุมพินี	360 - 0 - 0 ไร่	ปทุมวัน	สวนระดับย่าน
สวนเบญจกิติ	130 - 0 - 0 ไร่	คลองเตย	สวนระดับย่าน
สวนสาธารณะทางแยกต่างระดับถนนศรีนครินทร์-ถนนพระราม 9	130 - 0 - 0 ไร่	สวนหลวง	สวนระดับย่าน
สวนสาธารณะทางแยกต่างระดับวงแหวนรอบนอก กรุงเทพฯ-ชลบุรี	65 - 0 - 0 ไร่	ประเวศ	สวนระดับชุมชน
สวนนวมธรรม	38 - 3 - 46 ไร่	ประเวศ	สวนระดับชุมชน
สวนพฤกษชาติคลองจั่น	34 - 0 - 0 ไร่	บางกะปิ	สวนระดับชุมชน
อุทยานเบญจสิริ	29 - 0 - 0 ไร่	คลองเตย	สวนระดับชุมชน

สถานนันทนาการประเภทสนามกีฬา ในพื้นที่ศึกษาตามแต่ละเขตสามารถจำแนกได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 28 รายละเอียดสถานนันทนาการประเภทสนามกีฬาในพื้นที่สำรวจ

ชื่อ	เขต
แพตสเตเดียม	คลองเตย
สนามกีฬาคลองจั่น	บางกะปิ
ราชมิ่งคลากีฬาสถาน	บางกะปิ
สนามกีฬาหัวหมาก	บางกะปิ
สนามกีฬาภูติอนันต์ กองทัพอากาศ	บางนา
สนามกีฬาคลองจวน	สวนหลวง
สนามกีฬาเทพหัสดิน	ปทุมวัน
สนามกีฬานิมิตบุตร	ปทุมวัน
สนามกีฬากรีฑาสถาน	ปทุมวัน
สนามกีฬาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ปทุมวัน
ราชกรีฑาสโมสร	ปทุมวัน

ที่มา : จากการสำรวจและรวบรวมข้อมูลใน Google Map



4.4 สถานภาพของที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในแต่ละเขต

รายละเอียดสถานภาพของที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งประกอบด้วยข้อมูลสภาพทั่วไป หรือสภาพทางภูมิศาสตร์ซึ่งอ้างอิงจากสำนักงานเขตของแต่ละเขต และนำเสนอแผนที่จากฐานข้อมูลแผนที่สารสนเทศภูมิศาสตร์ที่ได้ทำการพัฒนาจากการสำรวจพื้นที่จริงแล้ว โดยรายละเอียดของข้อมูลจะแสดงถึงสภาพที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละระดับราคาซึ่งจำแนกโดย Thinkofliving (2554) และสภาพปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งซึ่งมีทั้งหมด 10 เขต ดังต่อไปนี้

- 4.4.1 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตปทุมวัน
 - 4.4.2 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตคลองเตย
 - 4.4.3 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตวัฒนา
 - 4.4.4 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตพระโขนง
 - 4.4.5 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตบางนา
 - 4.4.6 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตราชเทวี
 - 4.4.7 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตห้วยขวาง
 - 4.4.8 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตสวนหลวง
 - 4.4.9 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตบางกะปิ
 - 4.4.10 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตประเวศ
- รายละเอียดสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีดังต่อไปนี้

4.4.1 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตปทุมวัน

เขตปทุมวัน มีพื้นที่รวม 8.37 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับท้องที่เขตราชเทวี มีคลองแสนแสบเป็นแนวเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับท้องที่เขตบางรักและเขตสาทร มีถนนพระรามที่ 4 เป็นแนวเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับท้องที่เขตคลองเตยและเขตวัฒนา มีทางรถไฟชองนนทบุรีเป็นแนวเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับท้องที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย มีคลองผดุงกรุงเกษมเป็นแนวเขต (สำนักงานเขตปทุมวัน, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตปทุมวันอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ B ซึ่งมีอาคารชุดทั้งหมด 11 โครงการ เขตปทุมวันอยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งประกอบด้วยสถานีรถไฟฟ้าทั้งหมด 3 สถานี คือ สถานีสยาม สถานีชิดลมและสถานีเพลินจิต ระบายราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่ที่ 318,000-130,000 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท ULTIMATE – LUXURY โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตปทุมวันดังต่อไปนี้

ตารางที่ 29 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปทุมวัน

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
ปทุมวัน	B	นิมิต หลังสวน	บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	300,000	ULTIMATE	6	55%
		185ราชดำริ	บริษัท โรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)	250,000	ULTIMATE		
		เซนทร์ รีจิส	บริษัท ราชดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	250,000	ULTIMATE		
		ออเรียลทอลล์ เรสซิเดนซ์	บริษัท สิ้นทรัพย์ช่างเหมาไทย จำกัด	200,000	ULTIMATE		
		สินธร เรสซิเดนซ์	บริษัท สยามสินธร จำกัด	200,000	ULTIMATE		
		โนเบิล เพลินจิต	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	200,000	ULTIMATE		
	แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด	บริษัท แมกโนเลียไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	150,000	LUXURY	2	18%	
	Klass สารสิน-ราชดำริ	บริษัท คลาส แอสเซส จำกัด	150,000	LUXURY			
	มาเอสโตร 02 ร่มฤดี	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	120,000	HIGH CLASS	3	27%	
	เดอะเนสต์ เพลินจิต	บริษัท เมาน์เทนครีก(ไทยแลนด์) จำกัด	120,000	HIGH CLASS			
	โอ ทู ฮิป เพลินจิต	บริษัท โอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	120,000	HIGH CLASS			

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตปทุมวัน ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 10 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) : 4 โครงการ

ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (D_RE_STORE) : 2 โครงการ

ศูนย์การค้าขนาดย่อม (D_SUBRE_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE) : 2 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 25 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 2 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 9 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 3 โครงการ

โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 6 โครงการ

วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE) : 4 โครงการ

มหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) : 1 โครงการ

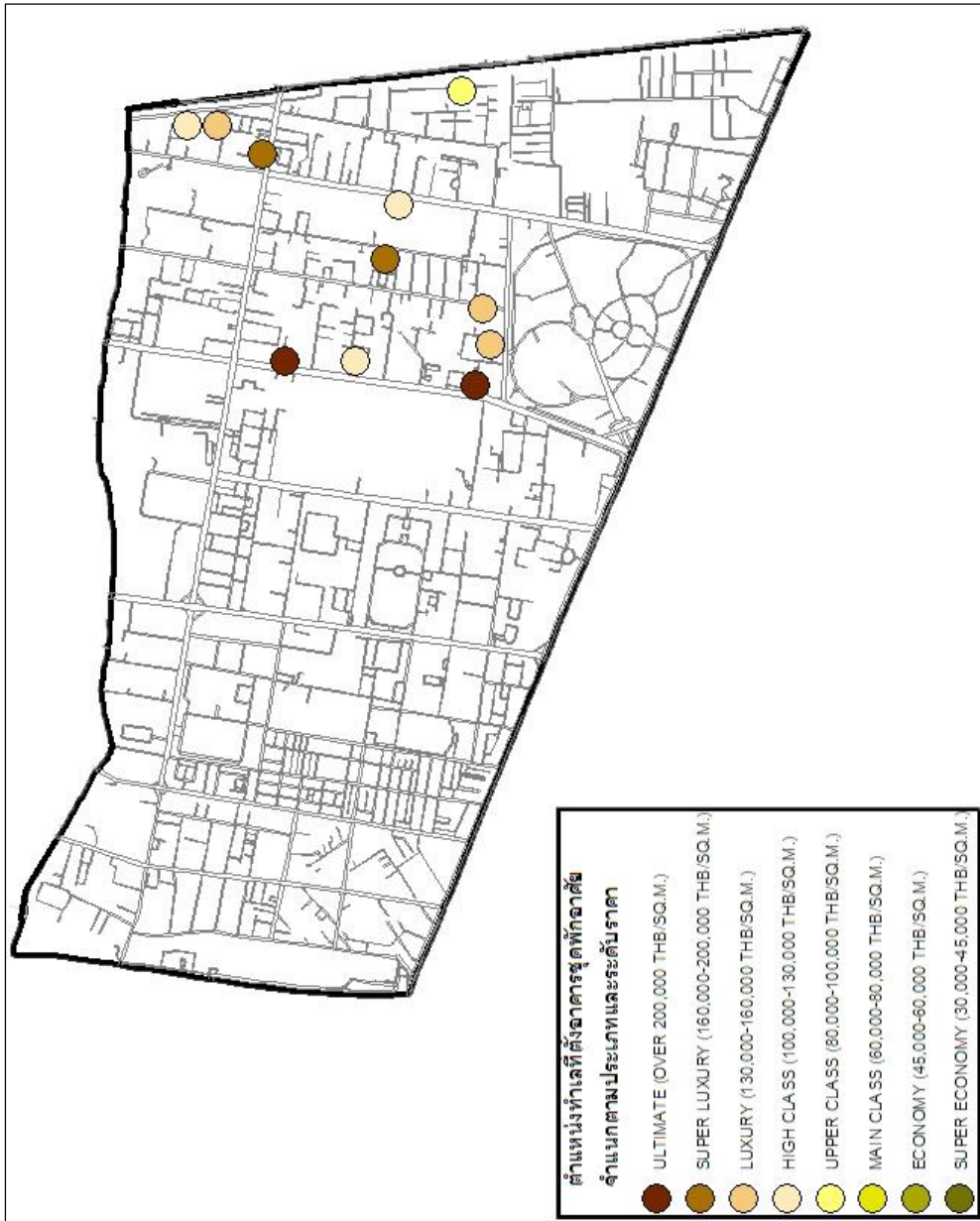
หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 2 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 2 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานนันทนาการ ประกอบด้วยสถานนันทนาการ 6 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

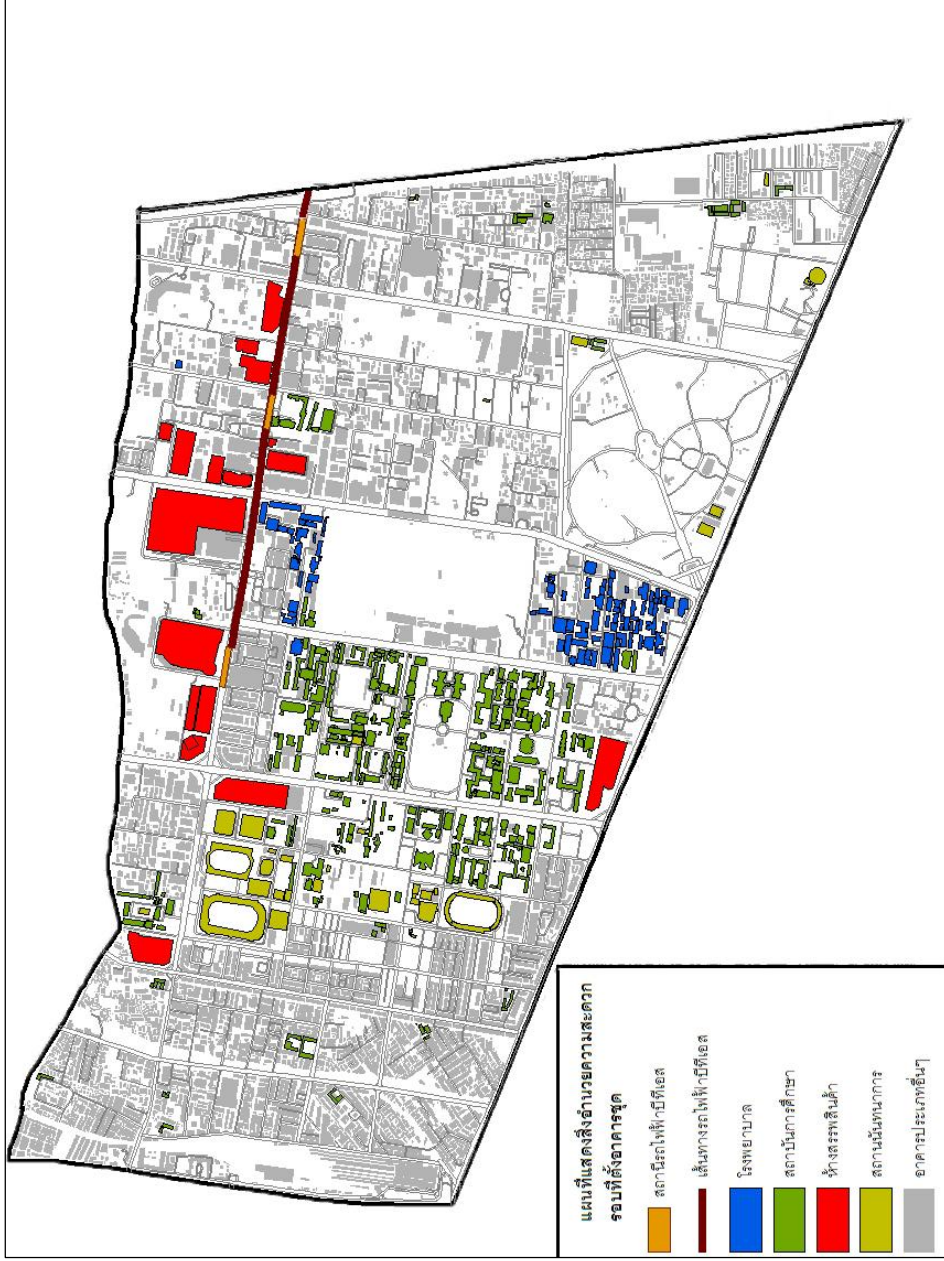
สวนสาธารณะระดับย่าน (D_PARK_NB) : 1 โครงการ

สนามกีฬา (D_STADIUM) : 5 โครงการ



ภาพที่ 21 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตปทุมวัน

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 22 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตปทุมวันซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่. 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาเมือง. 2558

4.4.2 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตคลองเตย เขตคลองเตย มีพื้นที่รวม 12.31 ตารางกิโลเมตร แบ่งพื้นที่เขตการปกครองเป็น 3 แขวง คือแขวงคลองเตย แขวงคลองตันและแขวงพระโขนง มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตวัฒนา ตั้งแต่แนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรีด้านตะวันออกติดถนนสุขุมวิทด้านเหนือไปทางทิศตะวันออกตามแนวขอบทางของถนนสุขุมวิท ด้านเหนือผ่านซอยสุขุมวิท 2 (ซอยนานาใต้) จนถึงบริเวณปากซอยสุขุมวิท 52 (ซอยศิริพร) ด้านเหนือ

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตพระโขนง เริ่มจากบริเวณปากซอยสุขุมวิท 52 (ซอยศิริพร) ด้านเหนือ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวขอบทางจนถึงบริเวณปลายซอยสวัสดิ์ตัดผ่านทางด่วนเฉลิมมหานครผ่านแนวทางรถไฟเก่าสายปากน้ำ ผ่านชุมชนสวนอ้อยจรดกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยา

ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งแต่หลังชุมชนสวนอ้อยจรดกึ่งกลางแม่น้ำเจ้าพระยาไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือจนถึงแนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรีด้านตะวันออก

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตยานนาวา เขตสาทรและเขตปทุมวัน ตั้งแต่แนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรีด้านตะวันออกติดแม่น้ำเจ้าพระยาไปทางทิศเหนือตามแนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรีด้านตะวันออกบรรจบ ถนนสุขุมวิทด้านเหนือ (สำนักงานเขตคลองเตย, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตคลองเตยอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ B และ C มีอาคารชุดทั้งหมด 19 โครงการ เขตคลองเตย อยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งประกอบด้วยสถานีรถไฟฟ้าทั้งหมด 7 สถานี คือ สถานีนานา สถานีโศก สถานีพร้อมพงษ์ สถานีทองหล่อ สถานีเอกมัย สถานีพระโขนงและสถานีอ่อนนุช ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่ที่ 300,000-83,950 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท ULTIMATE - MAIN CLASS โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตคลองเตยดังต่อไปนี้

ตารางที่ 30 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตคลองเตย

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต	
คลองเตย	B	Q สุขุมวิท	บริษัท ควอลิตีเฮาส์ จำกัด (มหาชน)	300,000	ULTIMATE	2	11%	
		พาร์ค 24	บริษัท พราว เรสซิเดนซ์ จำกัด	200,000	ULTIMATE			
	C		ริเริ่ม สุขุมวิท 42	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด	150,000	LUXURY	7	37%
			พาร์ค 24 (เฟส 2)	บริษัท พราว เรสซิเดนซ์ จำกัด	150,000	LUXURY		
			เดอะลุมพินี 24	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	150,000	LUXURY		
			ไทด์ ดีลักซ์ สุขุมวิท 34	บริษัท ทองหล่อสลิบเจ็ด จำกัด	150,000	LUXURY		
			ริเริ่ม สุขุมวิท 36-38	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด	150,000	LUXURY		
	B		อีเทอร์นิตี้ สุขุมวิท 8	บริษัท ฮิลท แลนด์ จำกัด	150,000	LUXURY	4	21%
			Circle Rein สุขุมวิท 12	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	150,000	LUXURY		
			ไฟกัสแอทเพลินจิต	บริษัท ไฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด	120,000	HIGH CLASS		
	C		เดอะพอร์ทเทรท พระราม 4	บริษัท กรุงไทยแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	110,000	HIGH CLASS	4	21%
			ไบริท สุขุมวิท 24	บริษัท อัลไบรท โฮลดิ้งส์ จำกัด	120,000	HIGH CLASS		
			คอนโดเลต ดีเวล	บริษัท พฤษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	120,000	HIGH CLASS		
			ทราเพโซ สุขุมวิท 16	บริษัท เควสที ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
			Metro Luxe พระราม 4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	90,000	UPPER CLASS	4	21%
			โดมอนต์	บริษัท โดมอนด์ สุขุมวิท จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
			ไวค์	บริษัท อพอลโล่ แอสเสท จำกัด และ บริษัท เวอร์เท็กซ์	90,000	UPPER CLASS		
			แอลไพร์ สุขุมวิท 48	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
	ซิเมิธ เพลส สุขุมวิท 42	บริษัท มหาทรัพย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS	2	11%		

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตคลองเตย ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 4 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าขนาดย่อม (D_SUBRE_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE) : 2 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 26 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 10 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 8 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 2 โครงการ

โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 5 โครงการ

มหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 2 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 1 โครงการ

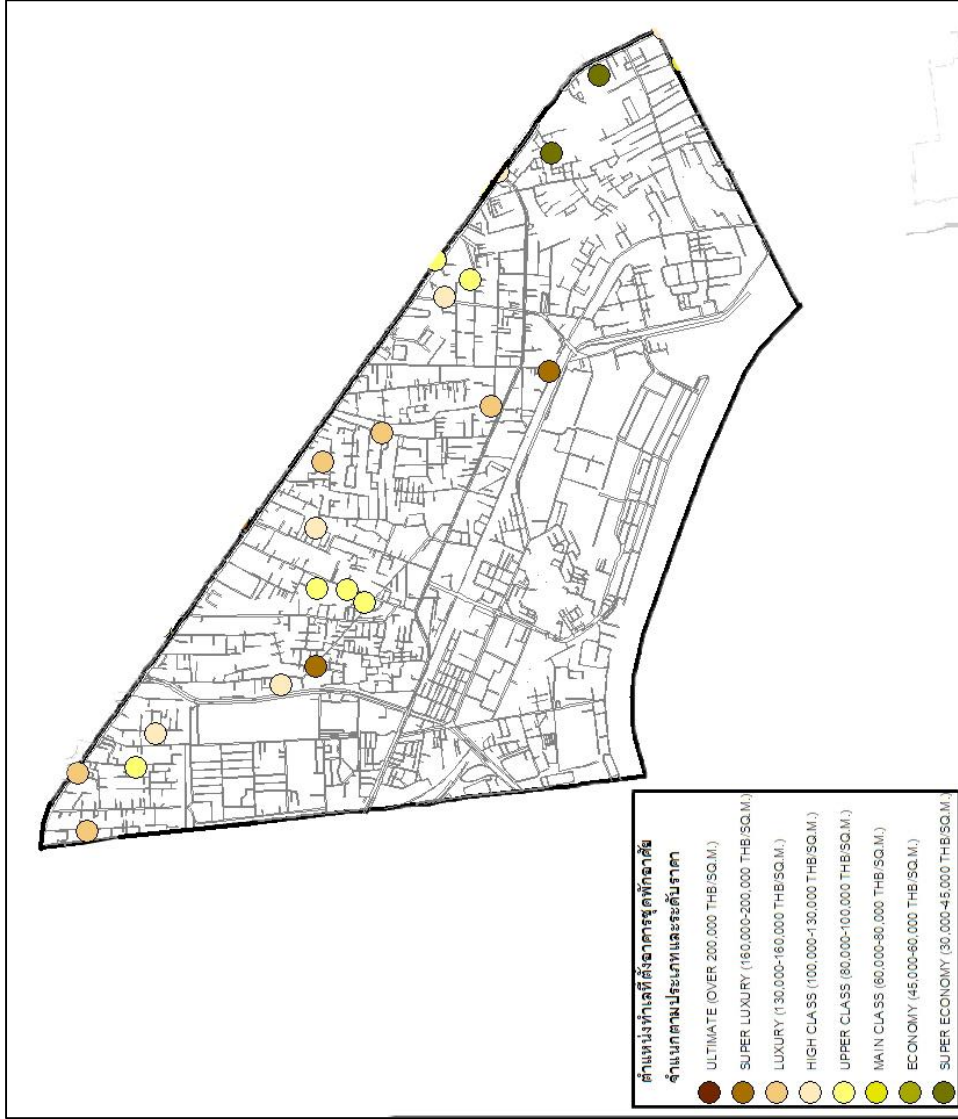
โรงพยาบาลขนาดกลาง (D_HOSPITAL_M) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานนันทนาการ ประกอบด้วยสถานนันทนาการ 3 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

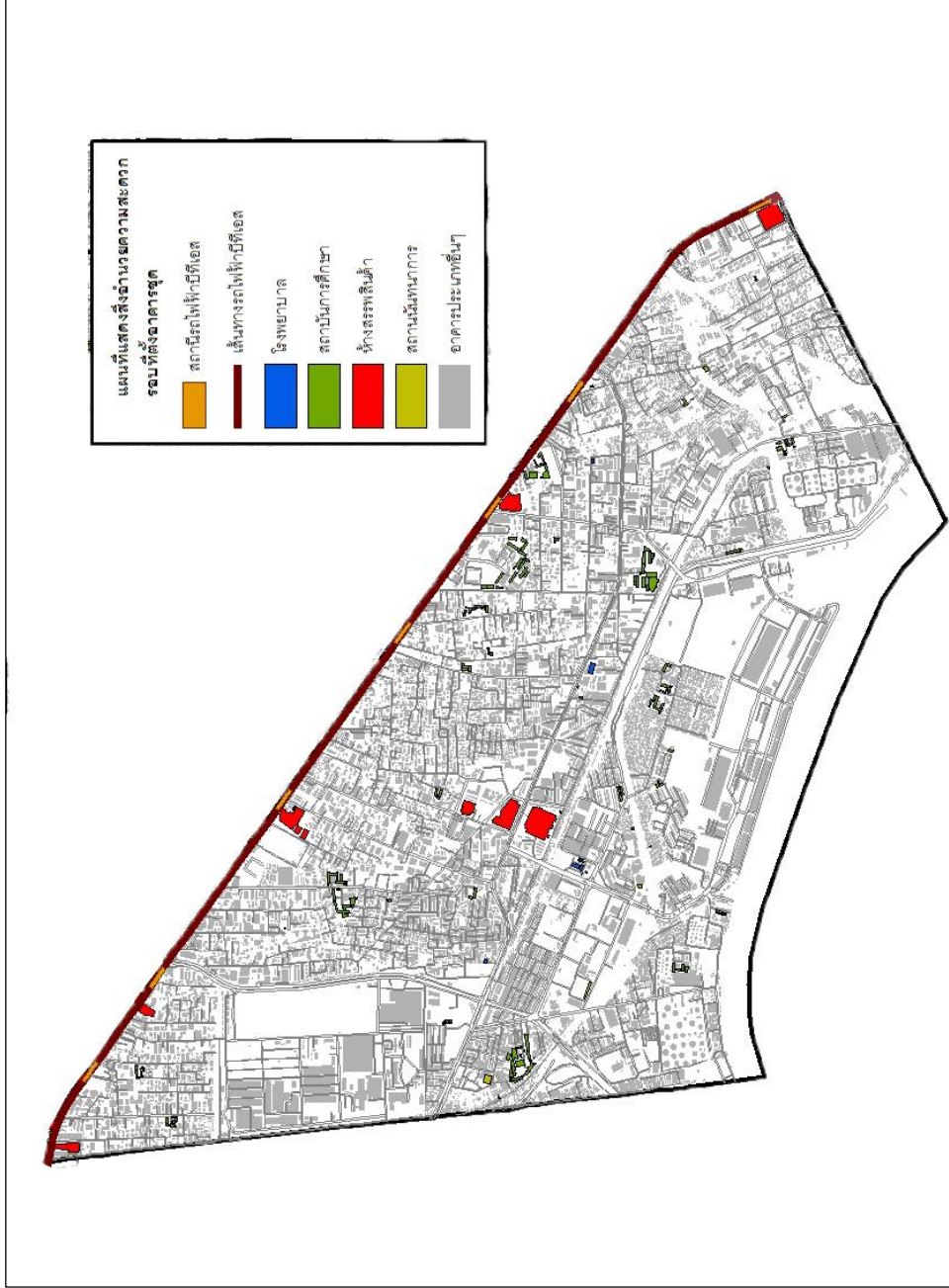
สวนสาธารณะระดับย่าน (D_PARK_NB) : 1 โครงการ

สวนสาธารณะระดับ (D_PARK_CM) : 1 โครงการ

สนามกีฬา (D_STADIUM) : 1 โครงการ



ภาพที่ 23 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตคลองเตย
 ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 24 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตคลองเตยซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาเมือง, 2558

4.4.3 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตวัฒนา

เขตวัฒนา มีพื้นที่รวม 12.57 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตราชเทวีและเขตห้วยขวาง เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างแนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรีกับคลองแสนแสบเชื่อมต่อกับคลองตัน

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตสวนหลวงและเขตพระโขนง เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองแสนแสบกับคลองตันไปตามทิศใต้เชื่อมต่อกับคลองพระโขนงไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้เชื่อมต่อกับคลองบางนางจันและไปเชื่อมต่อที่ซอยสุขุมวิท 81 และเชื่อมต่อกับขอบทางสุขุมวิทพากเหนือ

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตคลองเตย เริ่มจากจุดเชื่อมต่อซอยสุขุมวิท 81 ตามแนวขอบทางสุขุมวิทพากเหนือเชื่อมต่อกับแนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตปทุมวัน เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างแนวขอบถนนสุขุมวิทพากเหนือกับแนวเขตทางรถไฟสายชองนนทบุรีไปเชื่อมต่อกับแนวคลองแสนแสบฝั่งเหนือ (สำนักงานเขตวัฒนา, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตวัฒนาอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ B และ C มีอาคารชุดทั้งหมด 30 โครงการ เขตวัฒนาอยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งประกอบด้วยสถานีรถไฟฟ้าทั้งหมด 7 สถานี คือ สถานีนานา สถานีโศก สถานีพร้อมพงษ์ สถานีทองหล่อ สถานีเอกมัย สถานีพระโขนงและสถานีอ่อนนุช ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุด อยู่ที่ 280,000-72,000 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท ULTIMATE - MAIN CLASS โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตวัฒนาดังต่อไปนี้

ตารางที่ 31 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
วัฒนา	C	เทลา ทองหล่อ	บริษัท เกษรวัฒนา จำกัด	250,000	ULTIMATE	5	17%
		เดอะดีโพลแมท 39	บริษัท เคพีเอ็นกรุ๊ปคอร์ปอเรชั่น จำกัด	250,000	ULTIMATE		
		มาร์ค สุขุมวิท	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	200,000	ULTIMATE		
		โนเบิลปี33	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	200,000	ULTIMATE		
		แอชตัน เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 41	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	200,000	ULTIMATE		
	B	Hyde สุขุมวิท 11	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	150,000	LUXURY	6	20%
	C	เซอร์เคิล สุขุมวิท 31	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	150,000	LUXURY		
		เดอะลอฟท์ เอกมัย	บริษัท โรมอนแลนด์ เอกมัย จำกัด (มหาชน)	150,000	LUXURY		
		เดอะรุม สุขุมวิท 69	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	150,000	LUXURY		
		เอช สุขุมวิท 43	บริษัท วิพร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150,000	LUXURY		
		รอยซ์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ส	บริษัท เอ็ม เจ เอ โอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	150,000	LUXURY		
	ลิฟ แอท 49	บริษัท ลัคกี้ ลิฟวิงพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	120,000	HIGH CLASS			
	B	ไฮด์ สุขุมวิท 13	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	120,000	HIGH CLASS		
		แดชเชิล สุขุมวิท 7	บริษัท เพอร์เฟค เทลสท์ค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	120,000	HIGH CLASS		
	C	เอ็ม ทองหล่อ 10	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	120,000	HIGH CLASS	8	27%
		มิราจ สุขุมวิท 27	บริษัท มิราจพร็อพเพอร์ตี้พริลส์ จำกัด	120,000	HIGH CLASS		
		อาร์ท แอท ทองหล่อ	บริษัท เอ.เค.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	120,000	HIGH CLASS		
		เลอ โคเท่ ทองหล่อ 8	บริษัท ซิตี รีสอร์ท แลนด์ จำกัด	120,000	HIGH CLASS		
		แบงค็อก เฟลิกซ์ แอท สุขุมวิท 69-2	บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)	110,000	HIGH CLASS		

B	15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	บริษัท วีเอสเอสแอล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	90,000	UPPER CLASS	8	27%
	มาเอสโทร 39	บริษัท เมเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	90,000	UPPER CLASS		
	ดาวนทาวน์ โพรตีโน่	บริษัท แมร์แลนด์ จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
	เอสเซนซ์ เอกมัย-ทองหล่อ	บริษัท เรย์ลเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
	ไวค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	บริษัท อพอลโล่ แอสเสท จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
	โซซิโอ เรฟเฟอเรนซ์ 61	บริษัท บิวติง พร็อพเพอร์ตี้ 2 จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
	เห็น เอกมัย	บริษัท เอกมัย แอสเสท จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
	The ACE เอกมัย	บริษัท เลเจนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
	เดอะ บลูม สุขุมวิท 71	บริษัท สยาม โฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
	Hasu Haus สุขุมวิท 77	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	70,000	MAIN CLASS		
ทาวน์ สุขุมวิท 71	บริษัท เดอะทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS	3	10%	

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตวัฒนา ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 8 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) : 2 โครงการ

ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE) : 6 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 44 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 19 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 8 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 3 โครงการ

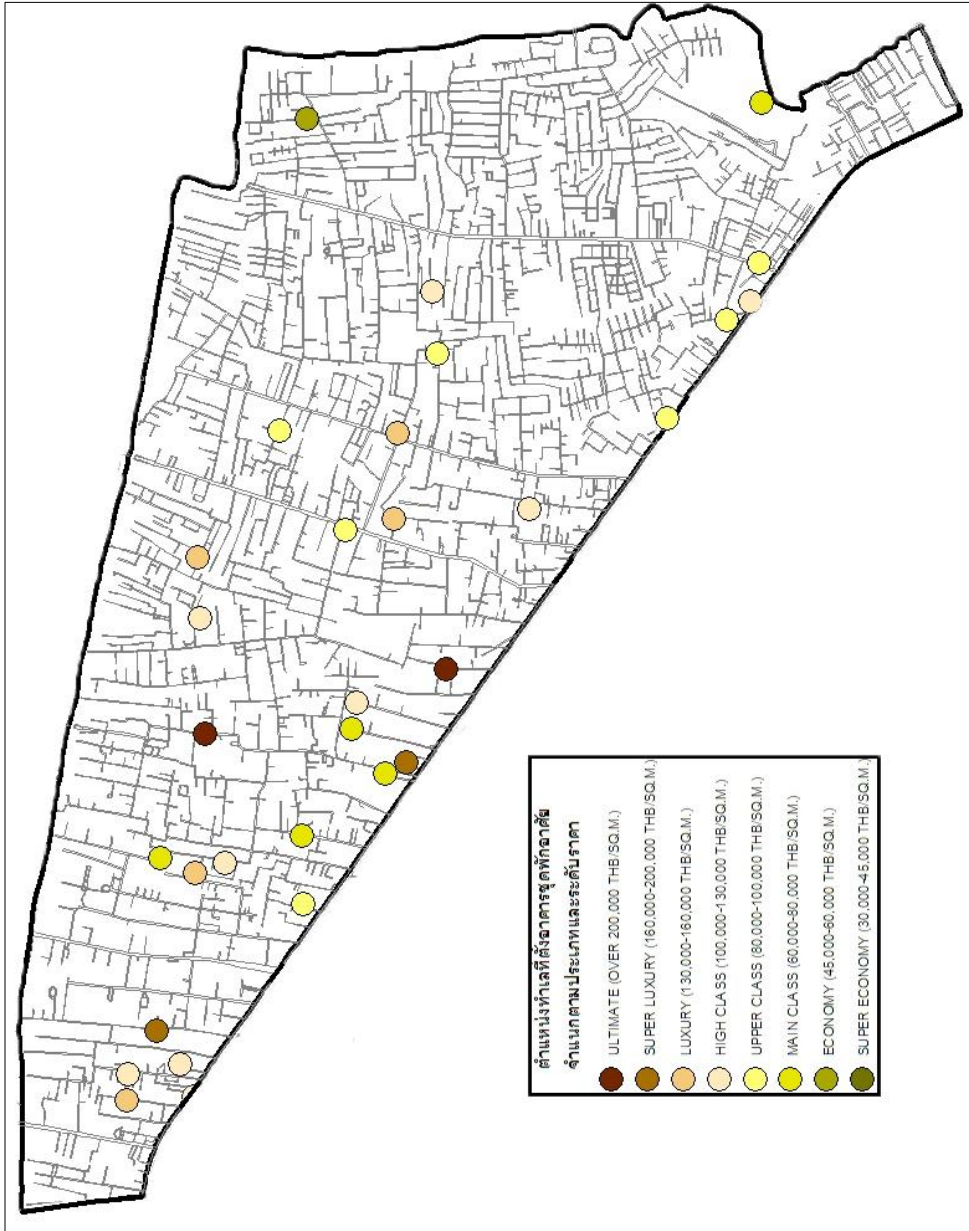
โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 12 โครงการ

วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา (D_COLLEGE) : 1 โครงการ

มหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) : 1 โครงการ

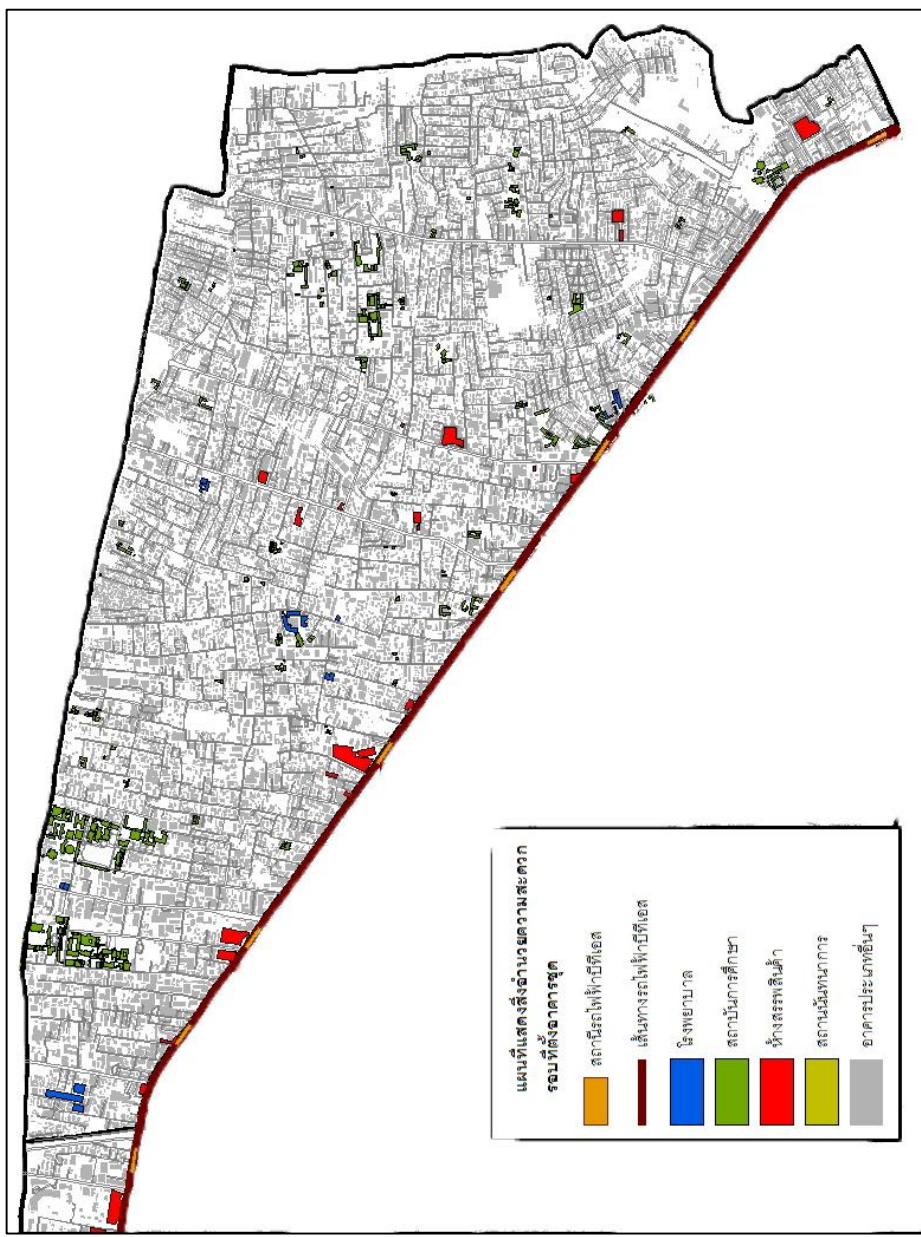
หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 4 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 4 โครงการ



ภาพที่ 25 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่. 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน). 2558



ภาพที่ 26 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพัฒนาซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาเมือง, 2558

4.4.4 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตพระโขนง เขตพระโขนง มีพื้นที่รวม 13.99 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตคลองเตย เขตวัฒนา และเขตสวนหลวง เริ่มจากช่วงแม่น้ำเจ้าพระยา เชื่อมต่อกับ ทางรถไฟสายเก่าปากน้ำและทางพิเศษท่าเรือ – บางนา ขอบทางซอยสุขุมวิท 52 และ 81 และเชื่อมต่อกับคลองบาง นาจิ้น คลองสวนอ้อย ขอบทางซอยหมู่บ้านพัฒนาพล ขอบทางซอยอ่อนนุช 44 ทางส่วนบุคคผลฟากเหนือและคลอง เคล็ด

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตประเวศ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างทางส่วนบุคคผลและคลองเคล็ดไปยังซอย สุขุมวิท 103 ฟากเหนือ

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตบางนา เริ่มจากจุดเชื่อมต่อคลองเคล็ดและซอยสุขุมวิท 103 ไปยังซอยวชิรธรรมสาธิต 32 ซอยสุขุมวิท 101/1 คลองบางอ้อ และแม่น้ำเจ้าพระยา

ทิศตะวันตก ติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยาและอำเภอพระประแดง เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองบางอ้อ ฝั่งเหนือและแม่น้ำเจ้าพระยาไปยังแนวสถานีรถไฟสวนอ้อย (สำนักงานเขตพระโขนง, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตพระโขนงอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ D มีอาคารชุดทั้งหมด 24 โครงการ เขตพระโขนงอยู่ใน เส้นทางรถไฟซึ่งประกอบด้วยสถานีรถไฟทั้งหมด 2 สถานี คือ สถานีปทุมวันวิถีสถานีบางจาก ระดับราคา ของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่ที่ 125,000-31,839 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท HIGH END – SUPER ECONOMY โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตพระโขนงดังต่อไปนี้

ตารางที่ 32 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตพระโขนง

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
พระโขนง	D	Whizdom Connect สุขุมวิท	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น	120,000	HIGH CLASS	1	4%
		ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท	บริษัท อนันดา ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	90,000	UPPER CLASS	4	17%
		Lecrique 64/2	บริษัท ริชแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
		HUE สุขุมวิท	บริษัท เลียงถาวร จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
		วิสซ์ดอม ปุณณวิถี	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
		ชาโตวัน อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1	บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	70,000	MAIN CLASS	10	43%
		เดอะ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 52	บริษัท อาร์ซีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		เดอะยูนิค สุขุมวิท 62/1	บริษัท เทนไท ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		ชาโตวันอินทาวน์ สุขุมวิท 62/1 เฟส 2	บริษัทพระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	70,000	MAIN CLASS		
		เดอะลิงควาโน สุขุมวิท 64	บริษัท ธารารมณ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	70,000	MAIN CLASS		
		ชาโตวันอินทาวน์ สุขุมวิท 64	บริษัทพระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		เดอะเน็กซ์ (กาเด็นมิกส์)	บริษัท เค.มี. แอสเซท แอนด์ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		วิสซ์ดอม ดีเอ็กคลูซีฟ	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น	70,000	MAIN CLASS		
		เดอะซีรีส์ อุดมสุข (เฟส 2)	บริษัท บี ที วาย ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		เอลิโอ เดล เรย์	บริษัท อนันดาดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	70,000	MAIN CLASS		
		เมย์แพร์ เฟส สุขุมวิท 64	บริษัท พีทีเอฟ เรียลตี้ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		

	เดอะ ลิงค์ สุขุมวิท 64	บริษัท ธารารมณณ์ เอ็นเตอร์ไพร์ส จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY	5	22%
	ชาโตวันอินทาวน์ สุขุมวิท 64 sky moon	บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50,000	ECONOMY		
	เอลลิโอ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY		
	บี รีพับลิค สุขุมวิท 101/1	บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50,000	ECONOMY		
	เดอะ ซีรีส์ อุดมสุข	บริษัท ดีทีวาย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	50,000	ECONOMY		
	เดอะ กรีน 3	บริษัท เดอะแกรนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY	3	13%
	เดอะ ลอค3	บริษัท เอ็น แอล แอสเซ็ท จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY		
	รีเจนท์ไฮม 22	บริษัท รีเจนท์ กรีน เพาเวอร์ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY		

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตพระโขนง ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 2 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้
ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE) : 2 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 27 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 8 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 9 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 1 โครงการ

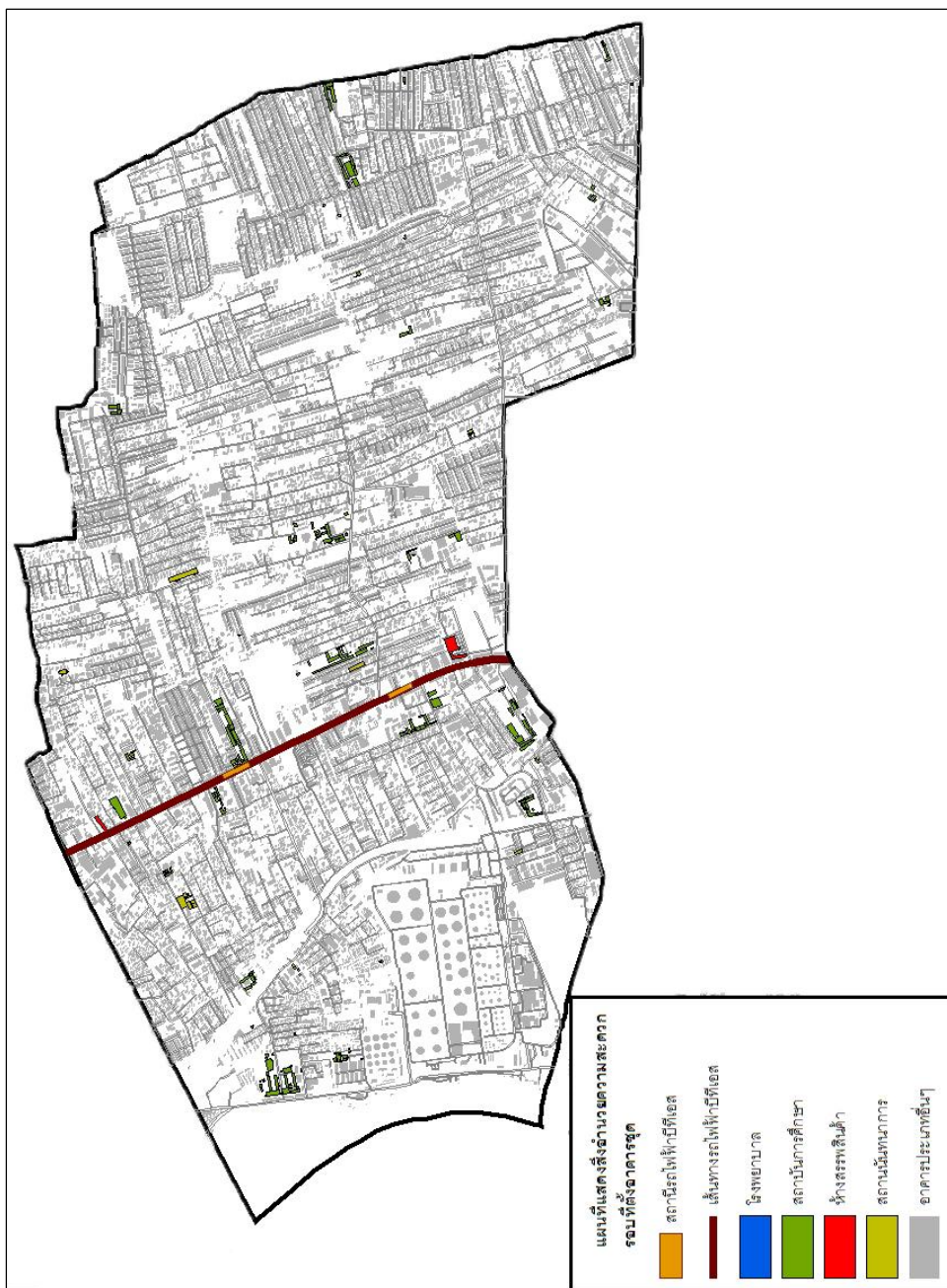
โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 4 โครงการ

วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE) : 5 โครงการ



ภาพที่ 27 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตพระโขนง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 28 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพระโขนงซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
 ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาเมือง, 2558

4.4.5 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตบางนา

เขตบางนา มีพื้นที่รวม 18.79 ตารางกิโลเมตร แบ่งเป็น 2 แขวง คือ แขวงบางนาเหนือและแขวงบางนาใต้ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตพระโขนงและเขตประเวศ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางอ้อ ไปยังคลองบางนางจัน ถนนวิจิตรธรรมสาธิต ถนนสุขุมวิท 101/1 ซอยอุดมสุข 29 ไปยังถนนอุดมสุข และคลองเคล็ด

ทิศตะวันออก ติดต่อกับอำเภอบางพลีและอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองเคล็ดและคลองตันตลิ่งไปยังช่วงแนวเขตขนานกับซอยบางนาตราด 56

ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอพระประแดงและอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างแม่น้ำเจ้าพระยาและซอยวัดโยธินประดิษฐ์ ตัดถนนรางรถไฟเก่าและถนนสุขุมวิทไปตามช่วงซอยย่อยของซอยสุขุมวิท 107 ตัดถนนศรีนครินทร์

ทิศตะวันตก ติดต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยาและอำเภอพระประแดง มีแนวเขตแม่น้ำเจ้าพระยาตลอดทั้งแนว (สำนักงานเขตบางนา, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตบางนาอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ D มีอาคารชุดทั้งหมด 20 โครงการ เขตบางนาอยู่ในเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งประกอบด้วยสถานีรถไฟฟ้าทั้งหมด 3 สถานี คือ สถานีแบริ่ง สถานีบางนา และสถานีอุดมสุข ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่ที่ 113,500-34,100 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท HIGH END – SUPER ECONOMY โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตบางนาดังต่อไปนี้

ตารางที่ 33 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางนา

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
บางนา	D	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	90,000	UPPER CLASS	3	15%
		อัสเกต	บริษัท บีเคเค แกรนด์ เอสเตท จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
		เดอะ โคสต์ (อาคาร A+B)	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	90,000	UPPER CLASS		
		เมโทร สกาย สุขุมวิท (เฟส 1)	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	70,000	MAIN CLASS	4	20%
		Pause สุขุมวิท 103	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	70,000	MAIN CLASS		
		The Excel Hybrid	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		Dolce อุดมสุข	บริษัท สิริยศ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		บียอนด์	บริษัท บียอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	70,000	MAIN CLASS	9	45%
		ไอ คอนโด สุขุมวิท 103 (เฟส 1)	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY		
		แมนฮัตตันพาร์คเรสซิเดนซ์	บริษัท ยูโร-ไทย พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด	50,000	ECONOMY		
		ดี เอกเซล ไฮด์อะเวย์	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	50,000	ECONOMY		
		วิลล่า ลาซาล สุขุมวิท 105	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50,000	ECONOMY		
		เอพูล คอนโดมิเนียม บางนา	บริษัท อ่องเอี่ยม เรียลเอสเตท จำกัด	50,000	ECONOMY		
		เอสแอนด์เอส สุขุมวิท	บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด	50,000	ECONOMY		
		ดี เอ็กซ์เซล แบริง (ลาซาล 11)	บริษัท ออลล์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	50,000	ECONOMY		
		ไอ คอนโด สุขุมวิท 105 (เฟส 1)	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY		
		เดอะนิช โมโน บางนา (เฟส 1)	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY		
		แอมฟายน์ บางนา	บริษัท ฟายน22 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY	4	20%
		มิสไตร์ แอท สุขุมวิท	บริษัท มีสไตร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY		
		เดอะทีก บางนา-ตราด	บริษัท แอลเคเอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY		
ซิตี้โฮม ครีนครินทร์	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	30,000	SUPER ECONOMY				

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตบางนา ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 2 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 30 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 11 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 6 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 5 โครงการ

โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 5 โครงการ

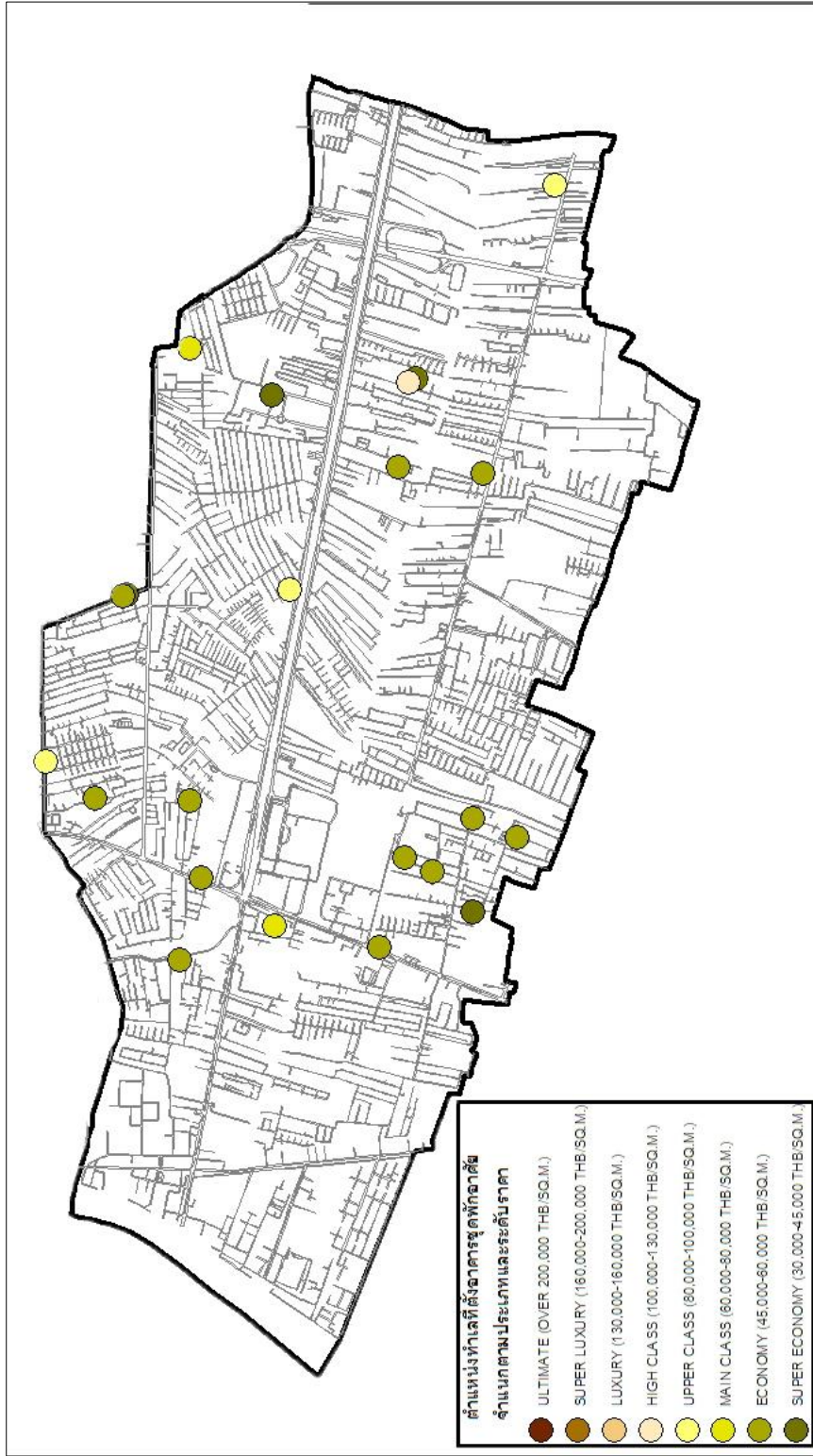
วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE) : 3 โครงการ

หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 4 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 4 โครงการ

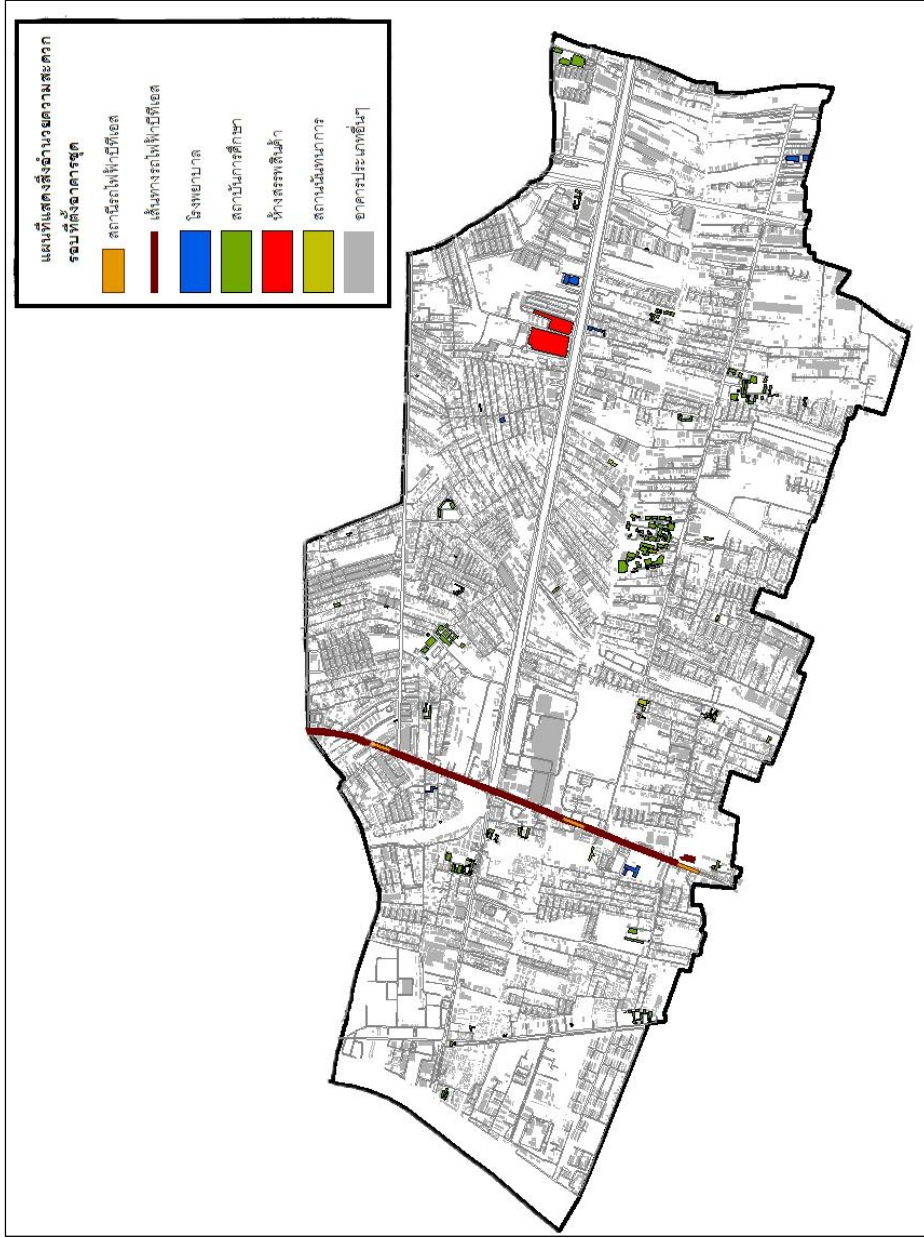
หมวดหมู่ด้านสถานนันทนาการ ประกอบด้วยสถานนันทนาการ 1 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

สนามกีฬา (D_STADIUM) : 1 โครงการ



ภาพที่ 29 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางนา

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 30 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางนาซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
 ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาพื้นที่และพัฒนามือเมือง, 2558

4.4.6 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตราชเทวี

เขตราชเทวี มีพื้นที่รวม 7.73 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยแขวงถนนพญาไท แขวงถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท และแขวงมักกะสัน มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดกับพื้นที่เขตพญาไทและเขตดินแดง เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างทางรถไฟสายแปดริ้วและคลองสามเสน

ทิศตะวันออก ติดกับเขตวัฒนาและเขตห้วยขวาง เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองสามเสนและถนนอโศก-ดินแดงไปยังถนนอโศกมนตรี

ทิศใต้ ติดกับเขตปทุมวัน และเขตวัฒนา เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนอโศกมนตรีและคลองวัดศรีบุญเรืองไปยัง – ประตูน้ำ คลองประตูน้้า-สะพานผ่านฟ้า

ทิศตะวันตก ติดกับพื้นที่เขตดุสิต และเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เริ่มจากจุดเชื่อมต่อระหว่าง คลองประตูน้้า-สะพานผ่านฟ้าและทางรถไฟสายแปดริ้ว (สำนักงานเขตราชเทวี, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตราชเทวีอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ B มีอาคารชุดทั้งหมด 3 โครงการ อยู่ในช่วงทำเลตามแนวถนนเพชรบุรี ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่ที่ 165,000-120,000 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท LUXURY และ HIGH END โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตราชเทวีดังต่อไปนี้

ตารางที่ 34 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตราชเทวี

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
ราชเทวี	B	คิว อโศก-เพชรบุรี	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	150,000	LUXURY	1	33%
		เซอร์เคิล ลิฟวิง โรโรโตไทป์	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	120,000	HIGH CLASS	2	66%
		เซอร์เคิล	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	120,000	HIGH CLASS		

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตราชเทวี ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 3 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE) : 2 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 28 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 4 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 5 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 1 โครงการ

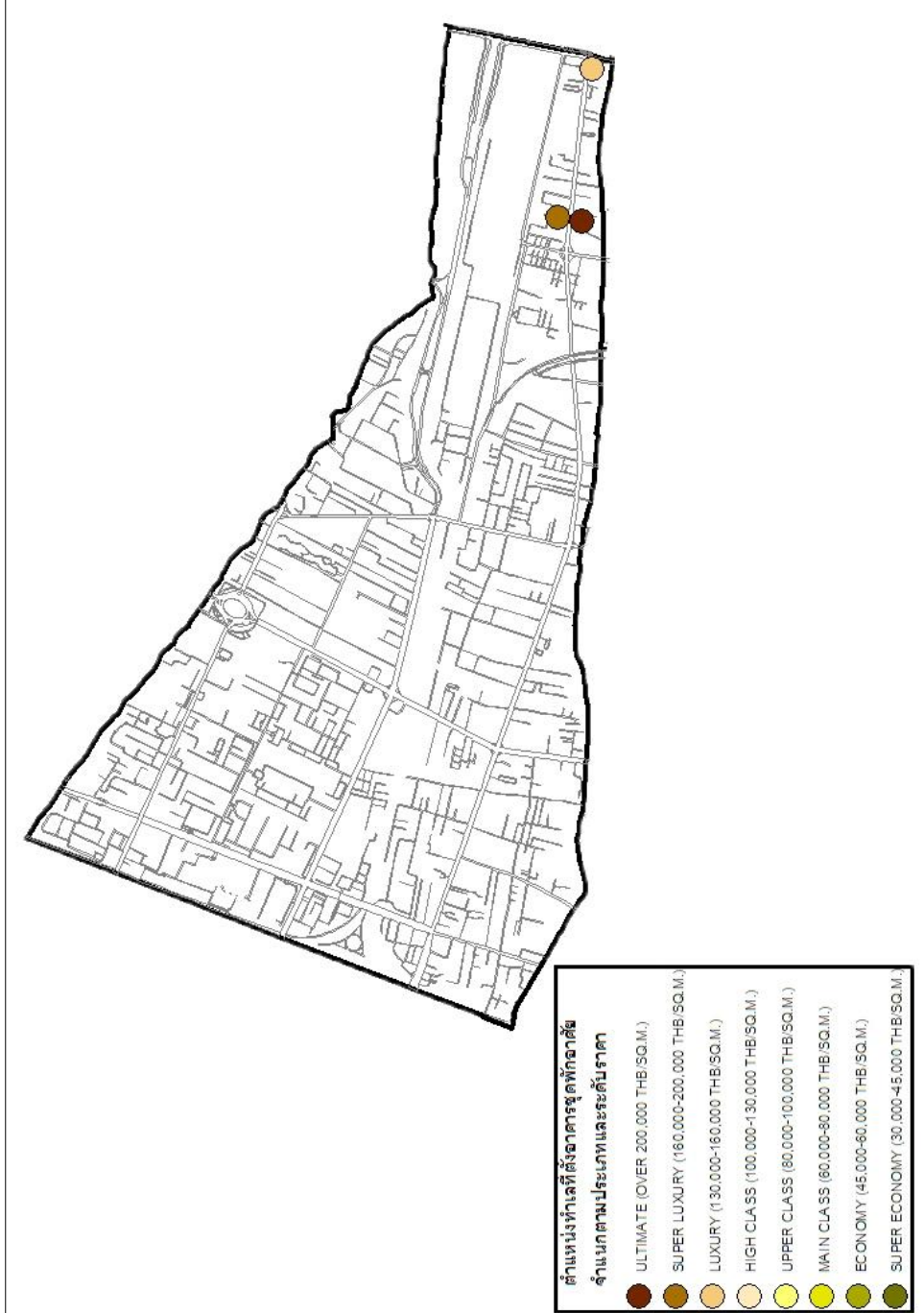
โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 6 โครงการ

วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE) : 8 โครงการ

มหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) : 4 โครงการ

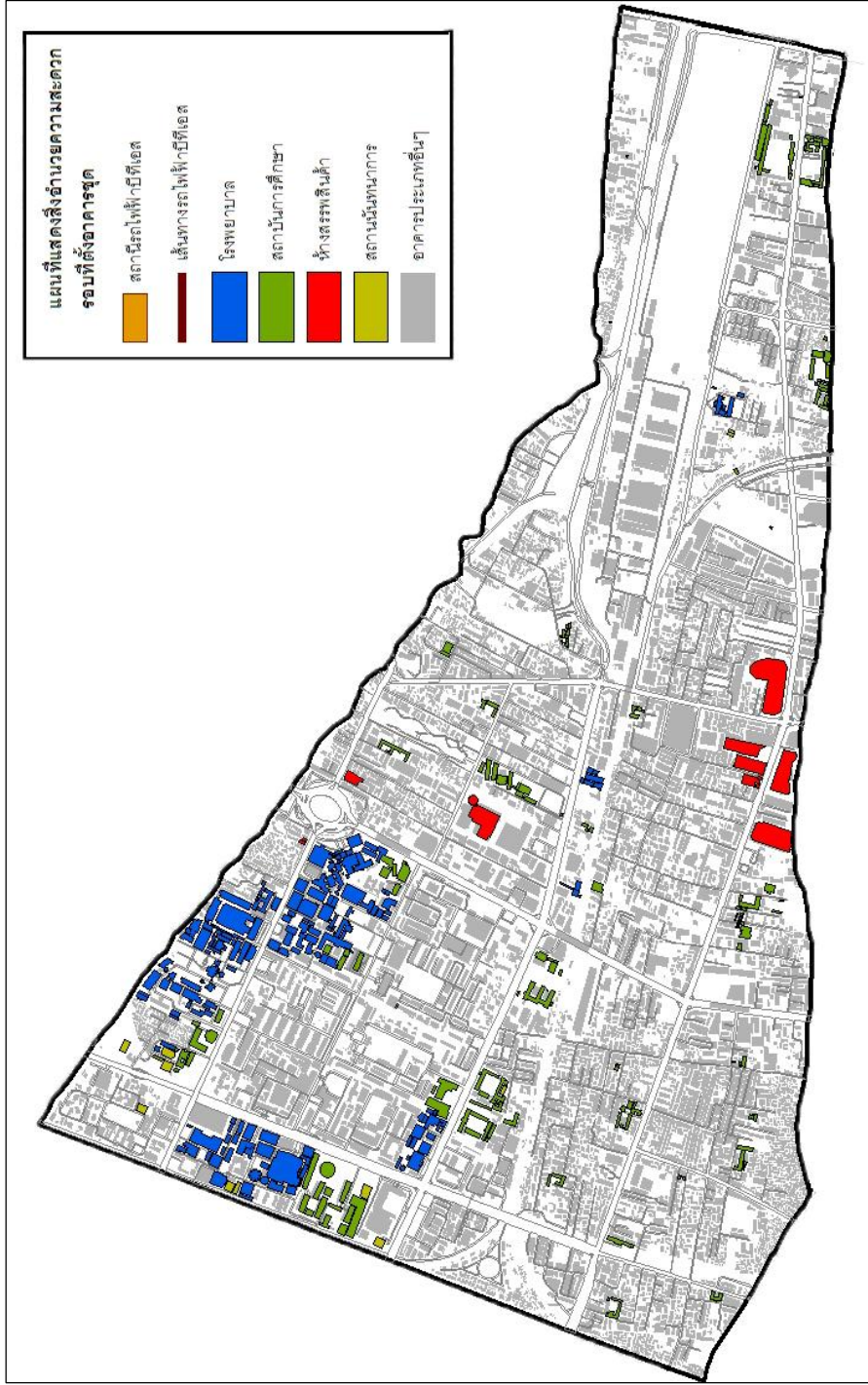
หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 6 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 6 โครงการ



ภาพที่ 31 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดที่กวดดี้ในเขตราชเทวี

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 32 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตราชเทวีซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาเมือง, 2558

4.4.7 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตห้วยขวาง

เขตห้วยขวาง มีพื้นที่รวม 15.03 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย แขวงห้วยขวาง แขวงบางกะปิ และแขวงสามเสนนอก มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตจตุจักร เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างแนวขอบทางของถนนรัชดาภิเษกด้านตะวันออกกับคลองน้ำแก้วฝั่งเหนือไปทางทิศตะวันออกตามคลองน้ำแก้วฝั่งเหนือบรรจบกับคลองน้ำแก้วฝั่งตะวันออก

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตบางกะปิ เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองน้ำแก้วฝั่งเหนือกับคลองลาดพร้าวฝั่งตะวันออกไปทางทิศใต้ตามคลองแสนแสบฝั่งตะวันออก ถึงแนวคลองแสนแสบฝั่งเหนือที่ปากคลองต้น

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตคลองเตย เริ่มต้นจากคลองแสนแสบฝั่งเหนือที่ปากคลองต้นไปทางทิศตะวันตกตามแนวคลองแสนแสบฝั่งเหนือบรรจบแนวขอบทางของถนนอโศก-ดินแดงด้านตะวันออก

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตราชเทวีและเขตดินแดง เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองแสนแสบฝั่งเหนือกับแนวขอบทางของถนนอโศก-ดินแดงด้านตะวันออก ไปทางทิศเหนือตามแนวขอบทางของถนนอโศก-ดินแดง และถนนรัชดาภิเษกด้านตะวันออกบรรจบกับคลองน้ำแก้วฝั่งเหนือ (สำนักงานเขตห้วยขวาง, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตห้วยขวางอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ B และ C มีอาคารชุดทั้งหมด 4 โครงการ อยู่ในช่วงทำเลตามแนวถนนเพชรบุรี ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่ที่ 135,000-94,000 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท LUXURY-UPPER CLASS โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตห้วยขวางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 35 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตห้วยขวาง

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
ห้วยขวาง	C	ไลท์ อโศก	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	120,000	HIGH CLASS	1	25%
		ทูล ทองหล่อ	บริษัท พูล แอสเสท จำกัด	90,000	UPPER CLASS		
	B	มาย รีสอร์ท แบงคอก	บริษัท อีควิตี้ เรสซิเดนเซียล จำกัด	90,000	UPPER CLASS	3	75%
		เดอะ พาร์คแลนด์ แกร์นดี้	บริษัท นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	90,000	UPPER CLASS		

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตห้วยขวาง : ประกอบด้วย

ศูนย์การค้า 1 โครงการ เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ

สถานศึกษา 28 โครงการ แบ่งเป็น โรงเรียนอนุบาล 14 โครงการ โรงเรียนประถม 7 โครงการ โรงเรียนมัธยมต้น 3 โครงการ โรงเรียนมัธยมปลาย 4 โครงการ

โรงพยาบาล 3 โครงการ แบ่งเป็น โรงพยาบาลขนาดเล็ก 1 โครงการ โรงพยาบาลขนาดใหญ่ 2 โครงการ

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตห้วยขวาง ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 1 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 28 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 14 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 7 โครงการ

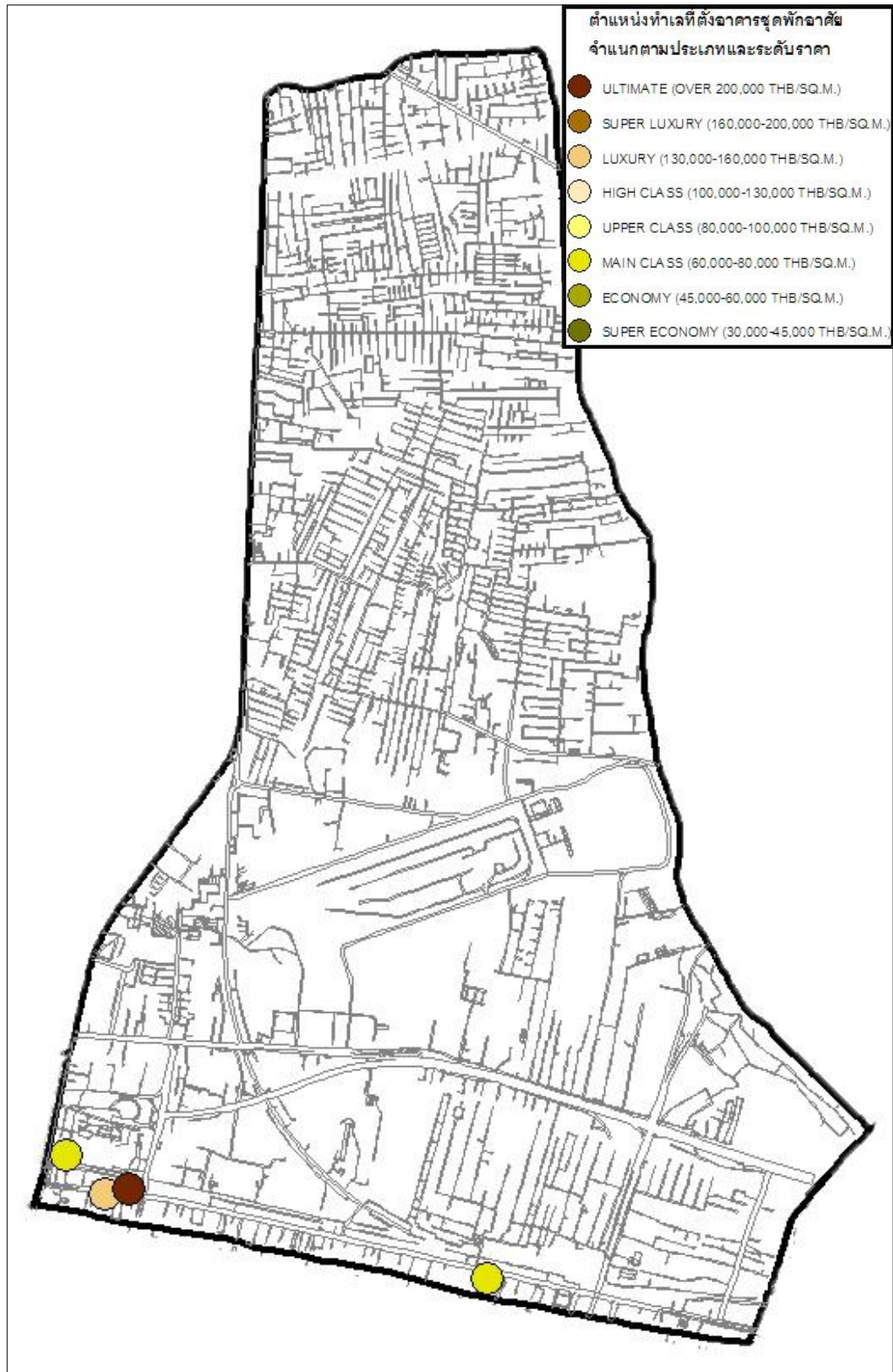
โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 3 โครงการ

โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 4 โครงการ

หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 3 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

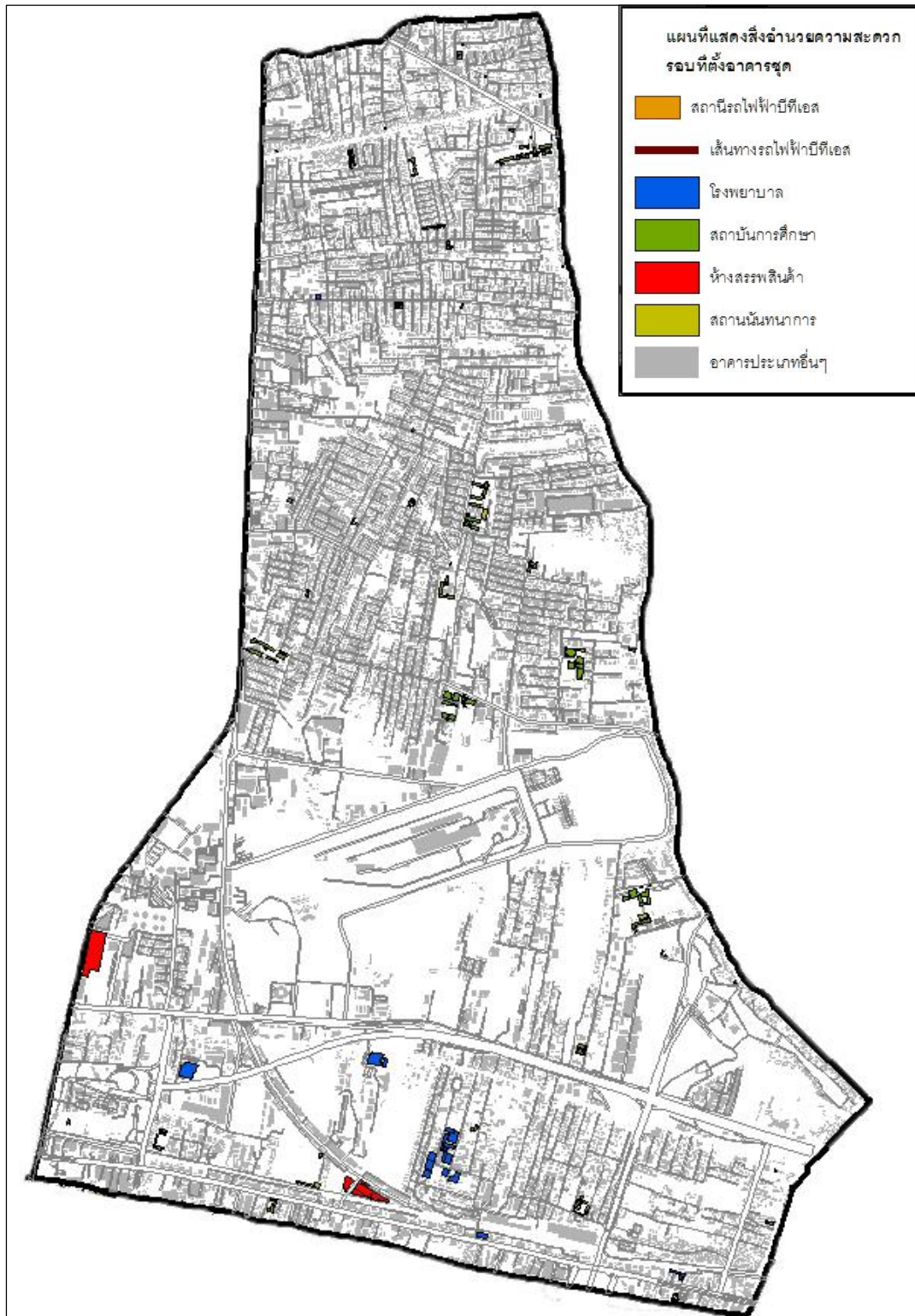
โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 2 โครงการ

โรงพยาบาลขนาดเล็ก (D_HOSPITAL_S) : 1 โครงการ



ภาพที่ 33 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตห้วยขวาง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 34 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตห้วยขวางซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง, 2558

4.4.8 สถานภาพปัจจุบันของท่าเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตสวนหลวง
เขตสวนหลวง มีพื้นที่รวม 23.68 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองวัดศรีบุญเรือง –
ประตูน้ำ ไปยังคลองเขมร คลองกะจะและคลองหัวหมาก

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ แขวงประเวศ เขตประเวศ เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองหัวหมากและ
คลองบ้านม้าไปยังคลองเลียบซอยพัฒนาการ 58 คลองพระโขนง และคลองเลียบซอยโมรารวรรณ 2

ทิศใต้ ติดต่อกับ แขวงหนองบอน เขตประเวศ และแขวงบางจาก เขตพระโขนง เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อ
ระหว่างคลองเลียบซอยโมรารวรรณ 2 และคลองตาสาดไปยังคลองเคล็ด ซอยยาจิตร ซอยวชิรธรรมสาธิต 57 แยก
41 คลองบ้านหลาย ตัดซอยวัดราษฎร์ศรัทธาธรรม เชื่อมต่อคลองสวนอ้อยและคลองขวาง

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ แขวงพระโขนง เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองขวางและคลองบางนางจันไป
ยังคลองพระโขนง-ตลาดเอี่ยมสมบัติ คลองบ้านป่า คลองคลองตัน และคลองสะพานคลองตัน (สำนักงานเขตสวน
หลวง, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตสวนหลวงอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ D มีอาคารชุดทั้งหมด 6 โครงการ อยู่ในวงทำเลตาม
แนวถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง ถนนศรีนครินทร์และซอยสุขุมวิท 77 ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-
ต่ำสุดอยู่ที่ 89,000-42,709 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท UPPER CLASS – SUPER ECONOMY โดยมี
รายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขตสวนหลวงดังต่อไปนี้

ตารางที่ 36 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตสวนหลวง

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
สวนหลวง	D	Than Living พระราม 9 Airport Link	บริษัท กิธา พร็อพเพอร์ตี้	70,000	MAIN CLASS	2	40%
		The Teak พัฒนาการ - ทองหล่อ	บริษัท แอล เค เอช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	70,000	MAIN CLASS		
		เอ เอสเปซ มี สุขุมวิท 77	บริษัท อาร์เรีย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY	2	40%
		พีวส์ โมเบียส	บริษัท พุกกะา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY		
		ลุมพินีวิลล์ อ่อนนุช 46	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	30,000	SUPER ECONOMY	1	20%

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตสวนหลวง ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 3 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (D_RE_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าระดับขนาดย่อม (D_SUBRE_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 25 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 8 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 9 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 4 โครงการ

โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 2 โครงการ

วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE) : 1 โครงการ

มหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) : 1 โครงการ

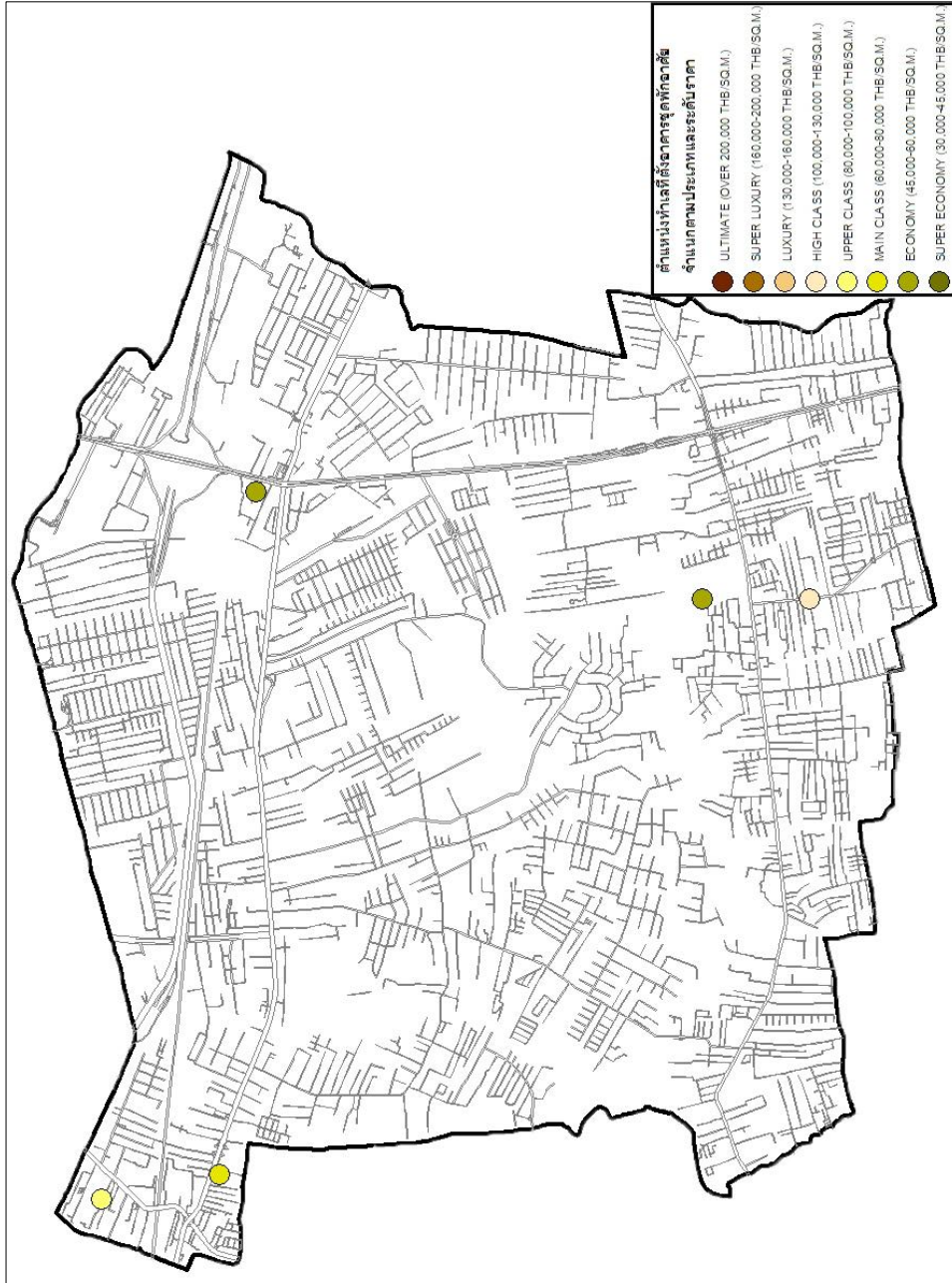
หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 3 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 3 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานนันทนาการ ประกอบด้วยสถานนันทนาการ 2 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

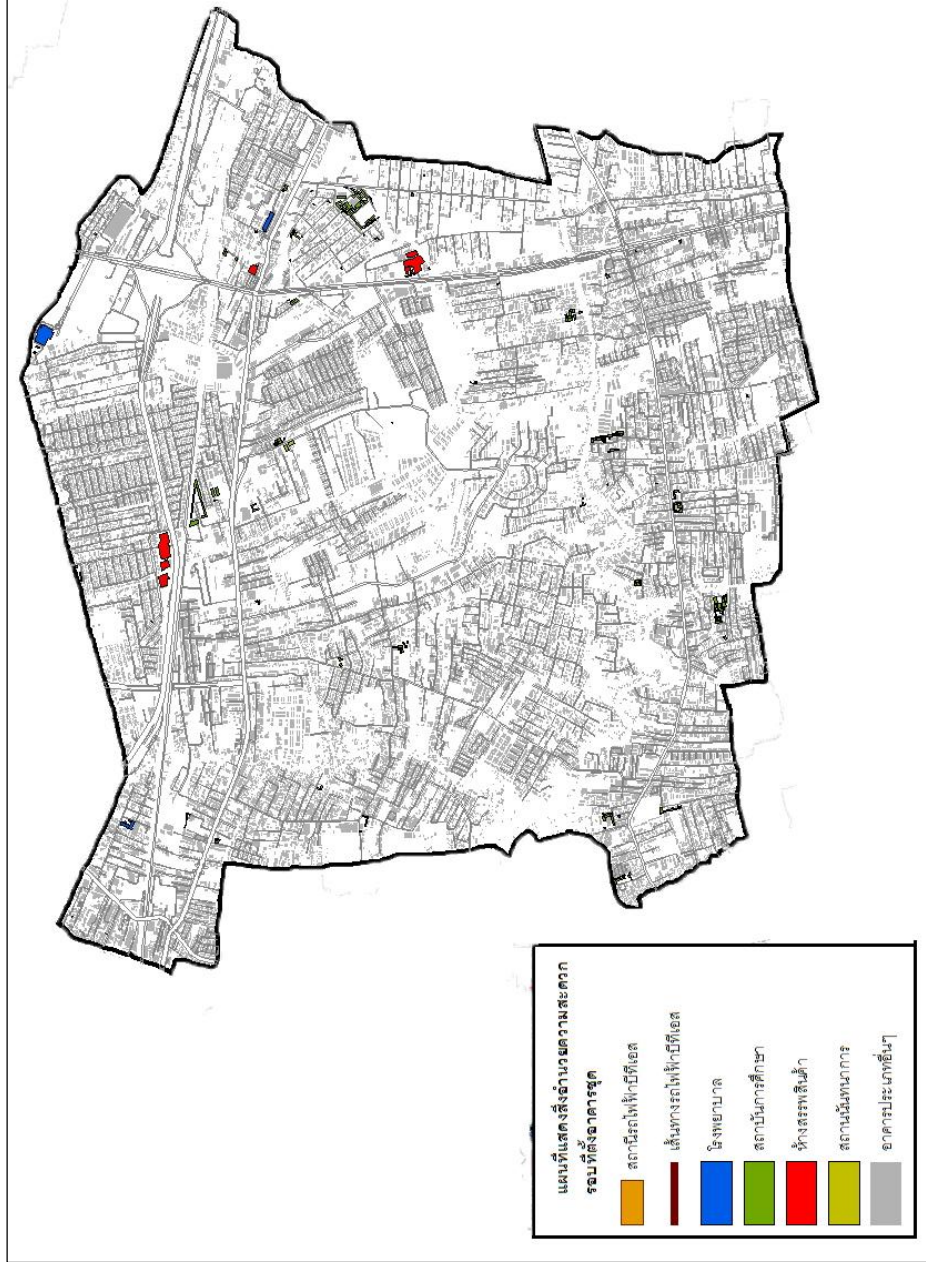
สวนสาธารณะระดับย่าน (D_PARK_NB) : 1 โครงการ

สนามกีฬา (D_STADIUM) : 1 โครงการ



ภาพที่ 35 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตสวนหลวง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 36 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตสวนหลวงซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาเมือง, 2558

4.4.9 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตบางกะปิ

เขตบางกะปิ มีพื้นที่รวม 28.52 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตบึงกุ่ม เริ่มต้นจากทางด่วนอาจณรงค์ คลองจั่น คลองเสือใหญ่ และคลองลำเจียก

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตบึงกุ่มและเขตสะพานสูง เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองลำเจียกไปยัง
คลองตาเห่ง คลองตาหนิง คลองลำพังพวย ถนนศรีบูรพา คลองแสนแสบ และคลองบ้านม้า

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตสวนหลวงและเขตสะพานสูง เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองบ้านม้าไปยังคลอง
บึง คลองบ้านม้า คลองหัวหมาก คลองกะจะ และคลองเขมร

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตลาดพร้าวและเขตวังทองหลาง เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อระหว่างคลองกะจะและ
คลองแสนแสบไปยังคลองจั่น ถนนลาดพร้าว 101 คลองลำพังพวย คลองจั่น คลองทรงกระเทียม และทางด่วน
อาจณรงค์ (สำนักงานเขตบางกะปิ, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตบางกะปิอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ D มีอาคารชุดทั้งหมด 6 โครงการ อยู่ในช่วงทำเลตามแนว
ถนนรามคำแหงและซอยรามคำแหง 24 ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่ที่ 75,500-37,000 บาท
หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท MAIN CLASS – SUPER ECONOMY โดยมีรายชื่ออาคารชุดแต่ละโครงการในเขต
บางกะปิดังต่อไปนี้

ตารางที่ 37 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางกะปิ

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
บางกะปิ	D	ยูดีไลฟ์ แอท หัวหมาก สเตชัน	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	70,000	MAIN CLASS	1	17%
		ลิฟวิ่งเนสท์ รามคำแหง	บริษัท ฮิวแมนเนสท์ จำกัด	50,000	ECONOMY	3	50%
		ชีวาทัย รามคำแหง	บริษัท ชีวาไทย จำกัด	50,000	ECONOMY		
		เดอะคิวิค	บริษัท วีทูเอ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	50,000	ECONOMY		
		อัสสกาญจน์ เทเลส ศรี นครินทร์	บริษัท อัสสกาญจน์ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY	2	33%
		เดอะวันพลัส ศรี นครินทร์ 2	บริษัท โนนดีโนน เรียลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY		

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตบางกะปิ ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 5 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) : 1 โครงการ

ศูนย์การค้าละแวกบ้าน (D_NBH_STORE) : 4 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 40 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 11 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 10 โครงการ

โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 9 โครงการ

วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE) : 6 โครงการ

มหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) : 4 โครงการ

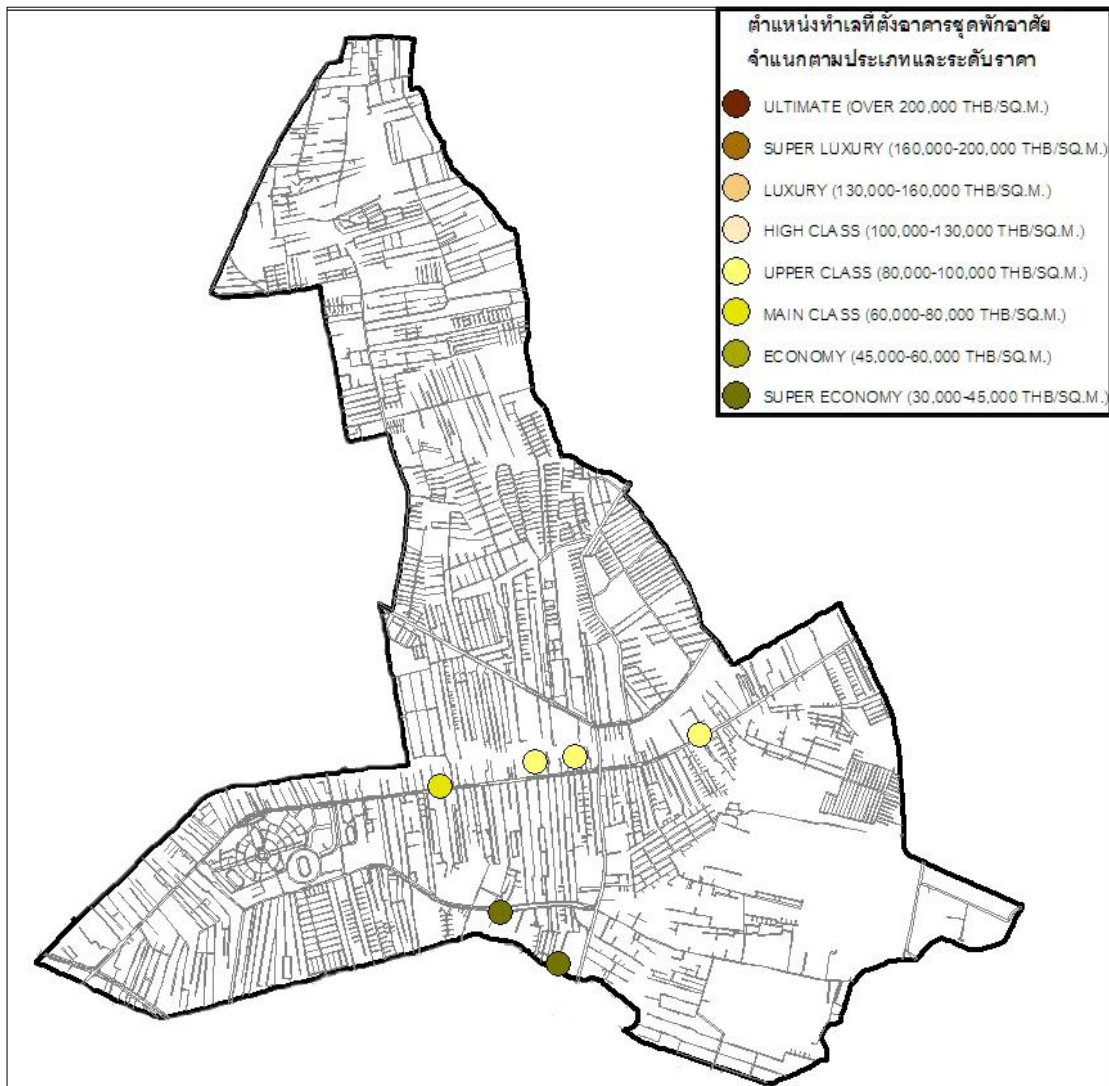
หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 1 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานนันทนาการ ประกอบด้วยสถานนันทนาการ 4 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

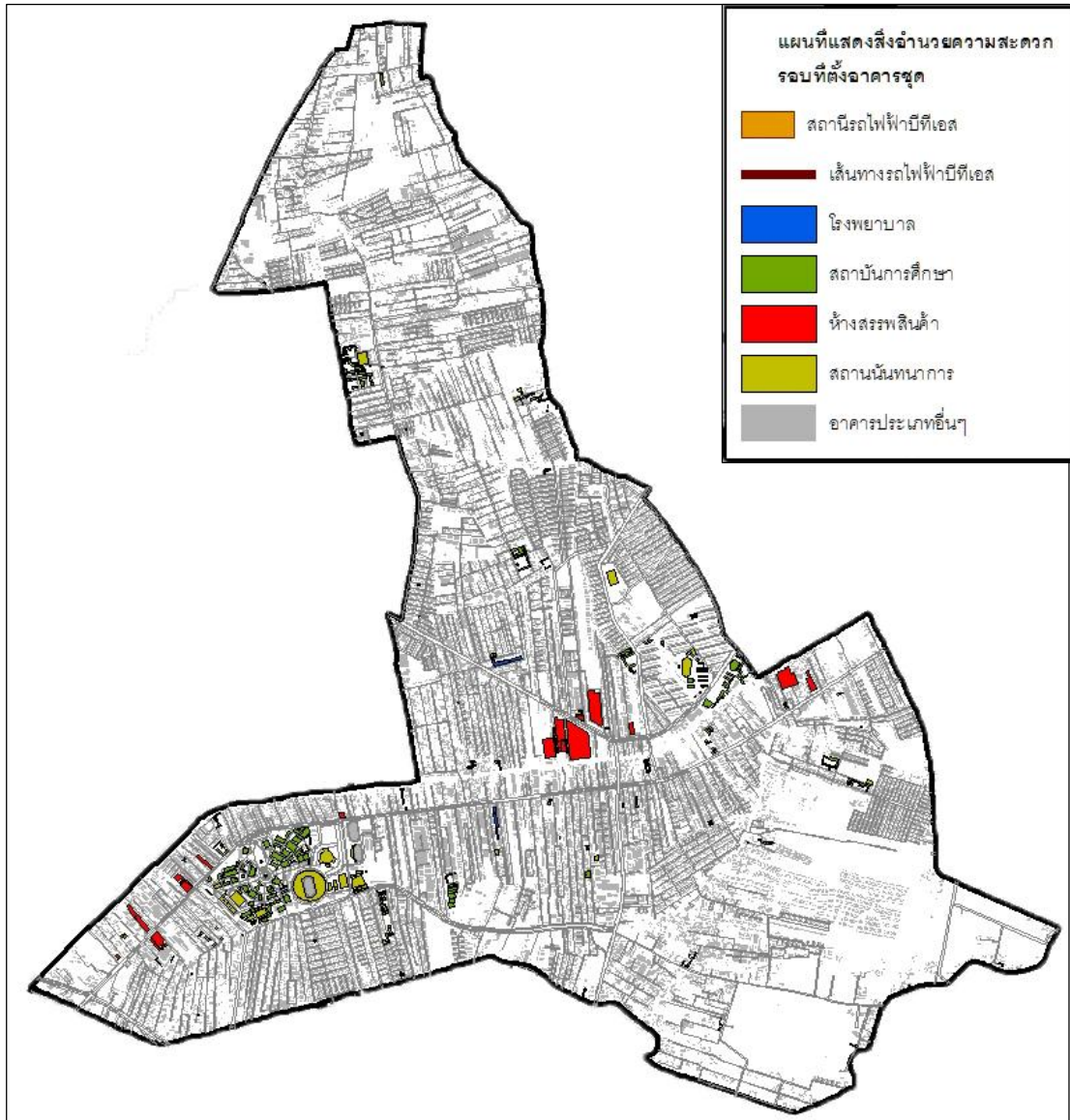
สวนสาธารณะระดับชุมชน (D_PARK_CM) : 1 โครงการ

สนามกีฬา (D_STADIUM) : 3 โครงการ



ภาพที่ 37 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตบางกะปิ

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 38 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางกะปิซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง, 2558

4.4.10 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตประเวศ
เขตประเวศ มีพื้นที่รวม 52.5 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตสะพานสูง มีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3701 (ถนนคูขุนานมอเตอร์เวย์ด้านซ้าย)
เป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตลาดกระบังและอำเภอบางพลี (จังหวัดสมุทรปราการ) มีคลองแม่จันทร์ คลอง
ตาผูก คลองชันแตก คลองสิงห์โต คลองปากน้ำ คลองสลุด และคลองอาจารย์เกตุเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอบางพลี (จังหวัดสมุทรปราการ) และเขตบางนา มีแนวคั่นนาแบ่งเขตการปกครอง
ระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ คลองต้นตาล คลองปลัดเปรียง คลองหนองตาดำ คลองสาหร่าย
และคลองเคล็ดเป็นเส้นแบ่งเขต

ทิศตะวันตก ติดต่อกับเขตบางนา เขตพระโขนง และเขตสวนหลวง มีคลองเคล็ด คลองตาสาต (คลองคู)
คลองหนองบอน คลองประเวศบุรีรมย์ ลำรางหลังหมู่บ้านเอื้อสุข และคลองบึงบ้านม้าเป็นเส้นแบ่งเขต (สำนักงาน
เขตประเวศ, ม.ป.ป.)

อาคารชุดในเขตประเวศอยู่ในพื้นที่โซนสำรวจ D มีอาคารชุดทั้งหมด 4 โครงการ อยู่ในช่วงทำเลตามแนว
ถนนอ่อนนุช ถนนศรีนครินทร์ และถนนเฉลิมพระเกียรติรัชกาลที่ 9 ระดับราคาของอาคารชุดในช่วงสูงสุด-ต่ำสุดอยู่
ที่ 68,500 – 34,000 บาท หรือจำแนกอยู่ในกลุ่มประเภท MAIN CLASS – SUPER ECONOMY โดยมีรายชื่อ
อาคารชุดแต่ละโครงการในเขตประเวศดังต่อไปนี้

ตารางที่ 38 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตประเวศ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อเขต	โซน	ชื่อโครงการ	บริษัทผู้ประกอบการ	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ประเภท	จำนวนโครงการ	สัดส่วนของเขต
ประเวศ	D	สวนหลวงพาร์ควิว	บริษัท วี-ซัวร์ กรุ๊ป จำกัด	50,000	ECONOMY	2	40%
		เดอะคีย์ อุดมสุข	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	50,000	ECONOMY		
		Park Village อ่อนนุช-สุวรรณภูมิ	บริษัท บ้านชัยพรวิถิ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY	3	60%
		ลุมพินีวิลล์ อ่อนนุช-พัฒนาการ	บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	30,000	SUPER ECONOMY		
		พฤกษาธานี ฟิฟคอนโดเทล	บริษัท โกลเด้นทูปี้ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	30,000	SUPER ECONOMY		

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเขตประเวศ ประกอบด้วย

หมวดหมู่ด้านพาณิชยกรรม ประกอบด้วยศูนย์การค้า 2 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) : 2 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานศึกษา ประกอบด้วยสถานศึกษา 28 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) : 4 โครงการ

โรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) : 13 โครงการ

โรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) : 3 โครงการ

โรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) : 5 โครงการ

วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE) : 2 โครงการ

มหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านโรงพยาบาล ประกอบด้วยโรงพยาบาล 1 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

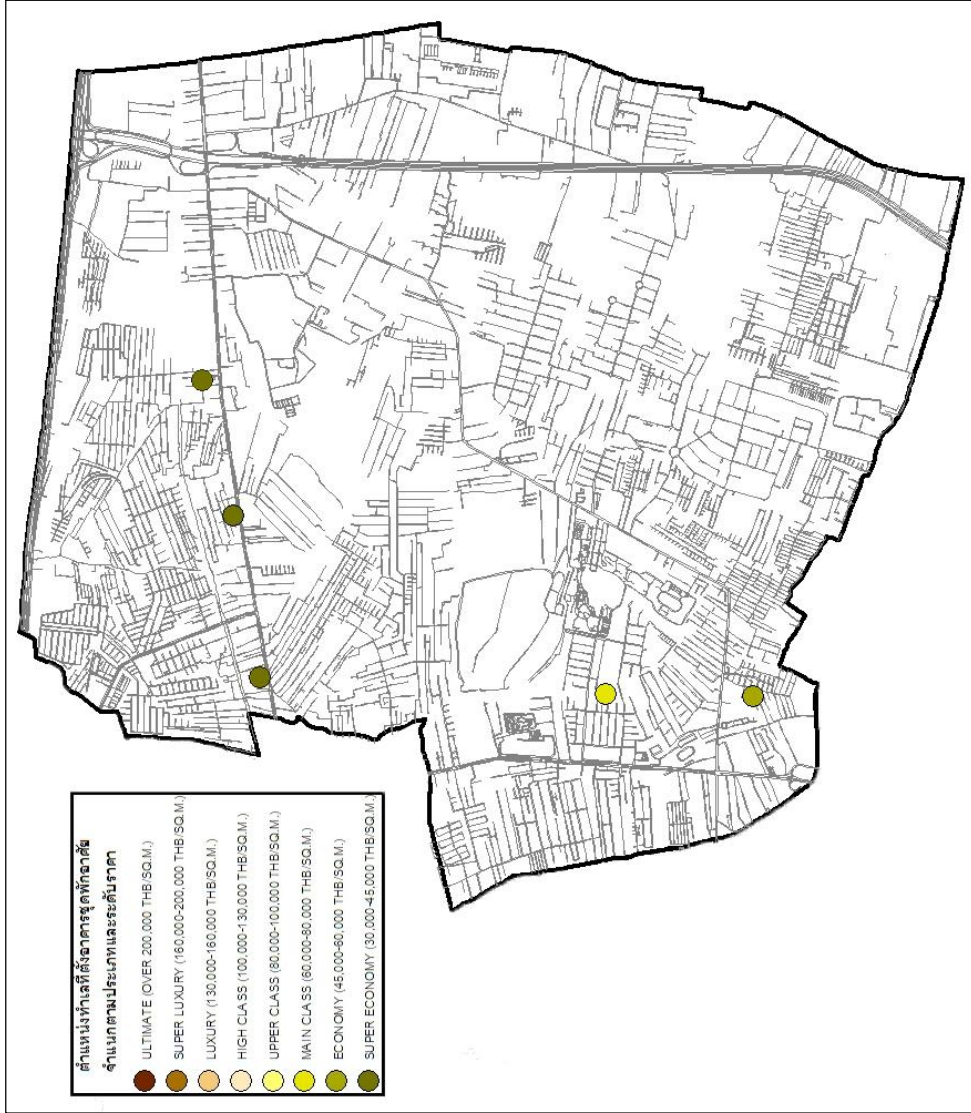
โรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) : 1 โครงการ

หมวดหมู่ด้านสถานนันทนาการ ประกอบด้วยสถานนันทนาการ 4 โครงการ จำแนกได้ดังต่อไปนี้

สวนสาธารณะระดับเมือง (D_PARK_CT) : 1 โครงการ

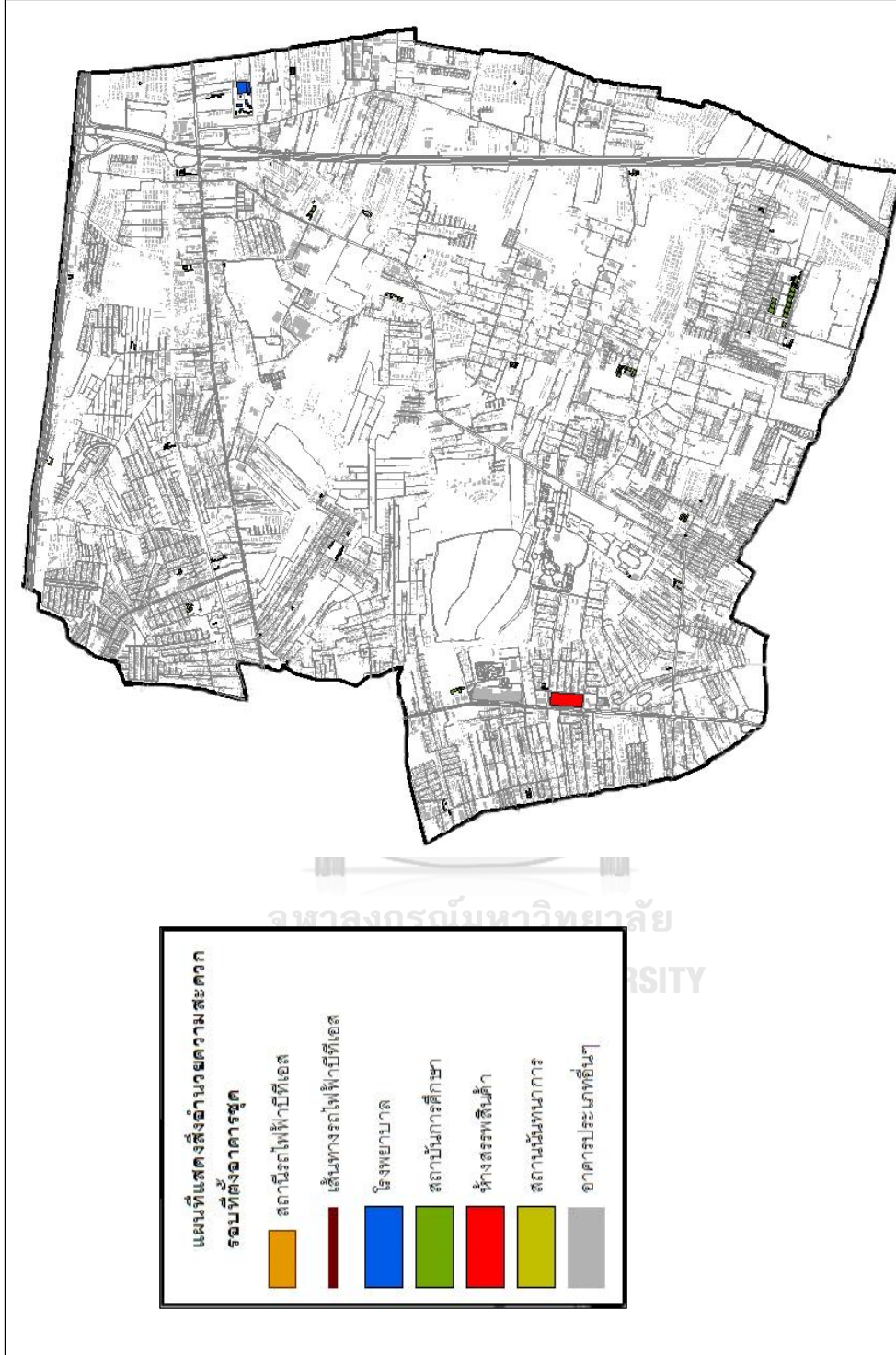
สวนสาธารณะระดับย่าน (D_PARK_NB) : 1 โครงการ

สวนสาธารณะระดับชุมชน (D_PARK_CM) : 2 โครงการ



ภาพที่ 39 สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งและราคาของอาคารชุดพักอาศัยในเขตประเทศ

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน), 2558



ภาพที่ 40 สถานภาพปัจจุบันของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตประเวศซึ่งเป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

ที่มา : กองสำรวจและแผนที่, 2548 และหน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อการพัฒนาเมือง, 2558

4.5 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละเขต

การสำรวจสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ศึกษาและพัฒนาในแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศสามารถนับจำนวนและสรุปปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในแต่ละเขตได้ดังต่อไปนี้

4.5.1 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตปทุมวัน

เขตปทุมวันมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกหมวดหมู่ สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 39 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตปทุมวัน

4. ศูนย์การค้า												
4.1 ประเภทบ้าน		4.2 ขนาดย่อย		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด		
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
2	20%	1	10%	2	20%	1	10%	4	40%		10	
5. สถานศึกษา												
5.1 โรงเรียนอนุบาล		5.2 โรงเรียนประถม		5.3 โรงเรียนมัธยมต้น		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
2	8%	9	36%	3	12%	6	24%	4	16%	1	4%	
6. โรงพยาบาล												
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก			6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง			6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่			รวมทั้งหมด			
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
0	0%	0	0%	0	0%	2	100%	2	100%	2	100%	
7. สถานันทนาการ												
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
0	0%	1	17%	0	0%	5	83%	6	83%	6	83%	

4.5.2 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตคลองเตย

เขตคลองเตยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกหมวดหมู่ สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 40 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตคลองเตย

4. ศูนย์การค้า												
4.1 ละแวกบ้าน		4.2 ขนาดย่อม		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด		
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
2	67%	1	33%	0	0%	0	0%	0	0%	3		
5. สถานศึกษา												
5.1 โรงเรียนอนุบาล		5.2 โรงเรียนประถม		5.3 โรงเรียนมัธยมต้น		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
9	36%	8	32%	2	8%	5	20%	0	0%	1	4%	25
6. โรงพยาบาล												
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก			6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง			6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่			รวมทั้งหมด			
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
0	0%	1	50%	1	50%					2		
7. สถานันทนาการ												
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%					
1	33%	1	33%	0	0%	1	33%	3				

4.5.3 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพัฒนา

เขตพัฒนามีสิ่งอำนวยความสะดวกในหมวดหมู่พาณิชย์กรรม สถานศึกษา และโรงพยาบาล แต่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสถานนันทนาการ สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 41 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพัฒนา

4. ศูนย์การค้า												
4.1 ประเภทบ้าน		4.2 ขนาดย่อย		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด		
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
6	75%	0	0%	0	0%	0	0%	2	25%		8	
5. สถานศึกษา												
5.1 โรงเรียนอนุบาล		5.2 โรงเรียนประถม		5.3 โรงเรียนมัธยมต้น		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
19	43%	8	18%	3	7%	12	27%	1	2%	1	2%	
6. โรงพยาบาล												
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก			6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง			6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่			รวมทั้งหมด			
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%					
0	0%	0	0%	4	100%			4				
7. สถานนันทนาการ												
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%					
0	0%	0	0%	0	0%	0	0%			0		

4.5.5 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางนา

เขตบางนามีสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกหมวดหมู่ปัจจัย สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 43 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางนา

4. ศูนย์การค้า													
4.1 ละแวกบ้าน		4.2 ขนาดย่อย		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด			
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%				
1	50%	0	0%	0	0%	0	0%	1	50%	2			
5. สถานศึกษา													
5.1 โรงเรียน		5.2 โรงเรียน		5.3 โรงเรียน		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด	
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%		
11	37%	6	20%	5	17%	5	17%	3	10%	0	0%	30	
6. โรงพยาบาล													
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก			6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง			6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่			รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%				
0	0%	0	0%	0	0%	4	100%			4			
7. สถานันทนาการ													
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด					
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%						
0	0%	0	0%	0	0%	1	100%	1					

4.5.7 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตห้วยขวาง

เขตห้วยขวางมีสิ่งอำนวยความสะดวกในหมวดหมู่พาณิชย์กรรม สถานศึกษา และโรงพยาบาล แต่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสถานนันทนาการ สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 45 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตห้วยขวาง

4. ศูนย์การค้า												
4.1 ประเภทบ้าน		4.2 ขนาดย่อย		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด		
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	100%		1	
5. สถานศึกษา												
5.1 โรงเรียนอนุบาล		5.2 โรงเรียนประถม		5.3 โรงเรียนมัธยมต้น		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีววะ		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
14	50%	7	25%	3	11%	4	14%	0	0%	0	0%	
6. โรงพยาบาล												
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก		6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง				6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่				รวมทั้งหมด		
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
1	33%	0	0%	2	67%	3						
7. สถานนันทนาการ												
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%					
0	0%	0	0%	0	0%	0	0%		0			

4.5.8 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตสวนหลวง

เขตสวนหลวงมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกหมวดหมู่ สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 46 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตสวนหลวง

4. ศูนย์การค้า												
4.1 ละแวกบ้าน		4.2 ขนาดย่อย		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด		
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
1	33%	1	33%	1	33%	0	0%	0	0%	3		
5. สถานศึกษา												
5.1 โรงเรียนอนุบาล		5.2 โรงเรียนประถม		5.3 โรงเรียนมัธยมต้น		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
8	32%	9	36%	4	16%	2	8%	1	4%	1	4%	25
6. โรงพยาบาล												
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก			6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง			6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่			รวมทั้งหมด			
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
0	0%	0	0%	0	0%	3	100%			3		
7. สถานันทนาการ												
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
0	0%	1	50%	0	0%	1	50%			2		

4.5.9 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางกะปิ

เขตบางกะปิมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกหมวดหมู่ สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 47 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางกะปิ

4. ศูนย์การค้า													
4.1 ประเภทบ้าน		4.2 ขนาดย่อม		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด			
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%				
4	80%	0	0%	0	0%	0	0%	1	20%	5			
5. สถานศึกษา													
5.1 โรงเรียนอนุบาล		5.2 โรงเรียนประถม		5.3 โรงเรียนมัธยมต้น		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด	
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%		
11	28%	10	25%	0	0%	9	23%	6	15%	4	10%	40	
6. โรงพยาบาล													
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก			6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง			6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่			รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%				
0	0%	0	0%	1	100%					1			
7. สถานันทนาการ													
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด					
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%						
1	25%	0	0%	0	0%	3	75%	4					

4.5.10 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตประเวศ

เขตประเวศมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบทุกหมวดหมู่ สามารถจำแนกปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในแต่ละประเภทตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 48 ปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตประเวศ

4. ศูนย์การค้า												
4.1 ละแวกบ้าน		4.2 ขนาดย่อย		4.3 ระดับภูมิภาค		4.4 ภูมิภาคขนาดใหญ่		4.5 ขนาดใหญ่พิเศษ		รวมทั้งหมด		
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	2	100%	2		
5. สถานศึกษา												
5.1 โรงเรียนอนุบาล		5.2 โรงเรียนประถม		5.3 โรงเรียนมัธยมต้น		5.4 โรงเรียนมัธยมปลาย		5.5 วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ		5.6 มหาวิทยาลัย		รวมทั้งหมด
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	
4	14%	13	46%	3	11%	5	18%	2	7%	1	4%	28
6. โรงพยาบาล												
6.1 โรงพยาบาลขนาดเล็ก			6.2 โรงพยาบาลขนาดกลาง			6.3 โรงพยาบาลขนาดใหญ่			รวมทั้งหมด			
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
0	0%	0	0%	0	0%	1	100%	1				
7. สถานันทนาการ												
7.1 สวนสาธารณะระดับชุมชน		7.2 สวนสาธารณะระดับย่าน		7.3 สวนสาธารณะระดับเมือง		7.4 สนามกีฬา		รวมทั้งหมด				
จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
2	50%	1	25%	1	25%	0	0%	4				

4.6 การวิเคราะห์สถานภาพปัจจุบันของระยะทางระหว่างปัจจัยต่างๆกับที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัย

สถานภาพปัจจุบันของระยะทางระหว่างปัจจัยต่างๆกับที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัย หมายถึง ค่าระยะทางของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งทั้ง 23 ตัวแปร และค่าระยะความกว้างของถนนหน้าโครงการ (RD_WIDTH) ซึ่งเป็นหนึ่งในตัวแปรที่เป็นปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งรวมทั้งหมด 24 ตัวแปร การได้มาซึ่งสถานภาพปัจจุบันนี้มาจากการเก็บข้อมูลที่ได้จากการวัดระยะหน้าโครงการอาคารชุดไปยังปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งต่างๆในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ตามกระบวนการในขั้นตอนที่ 4 หน้า 67-70 และใช้การวิเคราะห์ผลเบื้องต้นด้วยข้อมูลสถิติพรรณนาเพื่ออธิบายตัวแปรอิสระซึ่งเป็นข้อมูลระยะทางและระยะความกว้างของปัจจัยกับที่ตั้ง รวมถึงตัวแปรตามคือราคาขายของอาคารชุด โดยมีผลวิเคราะห์ดังต่อไปนี้



ตารางที่ 49 ค่าระยะทางและระยะความกว้างของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งไปยังอาคารชุดพักอาศัย

เลข หมวด	เลขตัว แปร	ตัวแปร	ค่าต่ำสุด (เมตร)	ค่าสูงสุด (เมตร)	ค่าเฉลี่ย (เมตร)	ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน
1.	1.1	ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ (DCBD)	896.00	18,428.00	8,675.35	4,696.73
2.	2.1	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีที เอส (DBTS)	14.00	10,373.00	1,976.78	2,407.07
	2.2	ระยะทางจากจุดจอดรถประจำ ทาง (DBUS)	44.00	3,418.00	593.81	555.33
3.	3.1	ระยะทางจากถนนสายหลัก (MJ_RD)	.00	2,714.00	478.55	501.92
	3.2	ระยะทางจากทางขึ้นทางด่วน (EXPRESS_RD)	144.00	45,578.00	3,047.74	4,237.45
	3.3	ความกว้างถนนหน้าโครงการ (RD_WIDTH)	3.00	42.00	11.26	8.45
4.	4.1	ระยะทางจากศูนย์การค้าละแวก บ้าน (D_NBH_STORE)	35.00	4,821.00	1,324.00	989.30
	4.2	ระยะทางจากศูนย์การค้าขนาด ย่อม (D_SUBRE_STORE)	427.00	13,784.00	5,091.44	3,054.05
	4.3	ระยะทางจากศูนย์การค้า ภูมิภาค (D_RE_STORE)	670.00	15,411.00	5,994.43	3,532.61
	4.4	ระยะทางจากศูนย์การค้า ภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE)	175.00	11,862.00	4,408.80	2,995.96
	4.5	ระยะทางจากศูนย์การค้าขนาด ใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE)	66.00	6,827.00	2,639.02	1,731.48
5.	5.1	ระยะทางจากโรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN)	120.00	4,759.00	1,474.82	859.95
	5.2	ระยะทางจากโรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL)	17.00	2,653.00	1,037.58	552.19
	5.3	ระยะทางจากโรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL)	100.00	7,685.00	1,914.36	1,492.56
	5.4	ระยะทางจากโรงเรียนมัธยม ปลาย (D_SN_HSCHOOL)	59.00	3,658.00	1,158.76	799.87

5.	5.5	ระยะทางจากวิทยาลัยหรือ โรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE)	133.00	9,538.00	2,115.09	1,492.15
	5.6	ระยะทางจากมหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY)	10.00	14,924.00	3,867.58	2,998.34
6.	6.1	ระยะทางจากโรงพยาบาลขนาด เล็ก (D_HOSPITAL_S)	986.00	14,622.00	6,549.94	2,904.83
	6.2	ระยะทางจากโรงพยาบาลขนาด กลาง (D_HOSPITAL_M)	227.00	13,007.00	5,566.91	3,086.54
	6.3	ระยะทางจากโรงพยาบาลขนาด ใหญ่ (D_HOSPITAL_L)	23.00	5,301.00	2,170.79	1,514.18
7.	7.1	ระยะทางจากสวนสาธารณะ ระดับชุมชน (D_PARK_CM)	458.00	8,734.00	3,868.30	2,159.24
	7.2	ระยะทางจากสวนสาธารณะ ระดับย่าน (D_PARK_NB)	104.00	9,528.00	4,030.47	2,309.26
	7.3	ระยะทางจากสวนสาธารณะ ระดับเมือง (D_PARK_CT)	2,774.00	20,535.00	13,380.12	4,376.06
	7.4	ระยะทางจากสนามกีฬา (D_STADIUM)	85.00	9,188.00	3,477.46	1,691.15
ราคาขายของอาคารชุด (SALE_START) (หน่วยบาทต่อตารางเมตร)			30,000.00	300,000.00	99,921.26	58,152.73
Valid N (listwise)						

 = ช่วงสูงสุด-ต่ำสุด = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย
ที่มา : จากการวิจัยด้วยโปรแกรม SPSS

จากตารางที่ 49 สามารถอธิบายผลได้ดังต่อไปนี้

- ค่าต่ำสุดของระยะทางระหว่างปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งกับอาคารชุดพักอาศัยมีค่าอยู่ที่ 0.00 เมตร โดยช่วงต่ำสุดเป็นค่าระยะของตัวแปรประเภทระยะห่างจากถนนสายหลัก (MJ_RD) แสดงว่าทำเลที่ตั้งของอาคารชุดโครงการที่ใกล้ถนนสายหลักมากที่สุดอยู่ติดกับถนนสายหลัก ตั้งแต่ทางเข้าหน้าโครงการ
- ค่าสูงสุดของระยะทางระหว่างปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งกับอาคารชุดพักอาศัยมีค่าอยู่ที่ 45,578 เมตร โดยช่วงสูงสุดเป็นค่าระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังทางขึ้นทางด่วนที่ใกล้ที่สุด (EXPRESS_RD)

3. ค่าเฉลี่ยของระยะทางระหว่างปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งกับอาคารชุดพักอาศัยมีค่าอยู่ที่ 11-13,380 เมตร ซึ่งช่วงค่าต่ำสุดเป็นค่าระยะของตัวแปรประเภทความกว้างของถนนหน้าโครงการ (RD_WIDTH) หมายถึงในกลุ่มตัวอย่างที่ทำการวิเคราะห์โดยรวมจะมีค่าเฉลี่ยความกว้างของถนนหน้าโครงการอยู่ที่ 11 เมตร และช่วงค่าสูงสุดเป็นค่าระยะของตัวแปรประเภทระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับเมือง (D_PARK_CT) หมายถึง ในระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปสวนสาธารณะระดับเมืองมีค่าเฉลี่ยโดยรวมอยู่ที่ 13,380 เมตร

4. ตัวแปรตามหรือราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยมีราคาต่ำสุดที่ 30,000 บาทต่อตารางเมตร และราคาสูงสุดที่ 300,000 บาทต่อตารางเมตร มีค่าเฉลี่ยของราคาโครงการอาคารชุดอยู่ที่ 99,921 บาทต่อตารางเมตร และมีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 58,153 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ย สามารถนำมาใช้ในการวิเคราะห์โดยไม่ส่งผลกระทบต่อข้อมูลในภาพรวม

5. ผลการวิเคราะห์ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน พบว่า ตัวแปรประเภทระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (DBTS) ระยะทางจากทางขึ้นทางด่วน (EXPRESS_RD) และระยะห่างจากถนนสายหลัก (MJ_RD) มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสูงกว่าค่าเฉลี่ย แสดงว่าข้อมูลระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ทางขึ้นทางด่วน และถนนสายหลักของแต่ละโครงการมีความหลากหลาย และมีความห่างของข้อมูลสูง การนำข้อมูลเข้าวิเคราะห์จะต้องระวังถึงอิทธิพลของตัวแปรทั้ง 2 ที่จะส่งผลกระทบต่อโมเดลโดยรวม ทั้งนี้ ผู้วิจัยยังคงนำตัวแปรเข้าวิเคราะห์ทุกตัวเพื่อให้เห็นความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งหมด

ผลการวิเคราะห์ระยะทางระหว่างปัจจัยกับที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัย สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยที่มีค่าระยะทางเฉลี่ยระหว่างที่ตั้งของปัจจัยกับที่ตั้งโครงการอาคารชุดที่น้อยที่สุดใน 5 ลำดับแรก ลำดับจากน้อยไปมาก ได้แก่ ความกว้างถนนหน้าโครงการ (RD_WIDTH) มีความกว้างอยู่ที่ 11 เมตร ระยะทางจากถนนสายหลัก (MJ_RD) มีระยะอยู่ที่ 479 เมตร ระยะทางจากจุดจอดรถประจำทาง (DBUS) มีระยะอยู่ที่ 594 เมตร ระยะทางจากโรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) มีระยะอยู่ที่ 1,038 เมตรและระยะทางจากโรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) มีระยะอยู่ที่ 1,159 เมตร ตามลำดับ

2. ปัจจัยที่มีค่าระยะทางเฉลี่ยระหว่างที่ตั้งของปัจจัยกับที่ตั้งโครงการอาคารชุดที่มากที่สุดใน 5 ลำดับแรกลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ ระยะทางจากสวนสาธารณะระดับเมือง (D_PARK_CT) มีระยะอยู่ที่ 13,380 เมตร ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ (DCBD) มีระยะอยู่ที่ 8,675 เมตร ระยะทางจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก(D_HOSPITAL_S) มีระยะอยู่ที่ 6,550 เมตร ระยะทางจากศูนย์การค้าภูมิภาค (D_RE_STORE) มีระยะอยู่ที่ 5,994 เมตร และระยะทางจากโรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_M) มีระยะอยู่ที่ 5,567 เมตร ตามลำดับ

4.7 สรุปสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ

4.7.1 สรุปสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุด

สถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งอาคารชุดในภาพรวม เมื่อจำแนกประเภทโครงการตามเกณฑ์ของ Thinkofliving พบว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตั้งแต่ 200,000 บาท ขึ้นไป จะรวมกลุ่มอยู่ในเขตปทุมวันสูงที่สุด และพบเป็นบางโครงการในเขตวัฒนา ราชเทวี และห้วยขวาง ไม่พบโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตั้งแต่ 160,000-200,000 บาท ในพื้นที่ศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตั้งแต่ 130,000-160,000 บาท จะรวมกลุ่มอยู่ในเขตคลองเตยสูงที่สุด รองลงมาคือเขตวัฒนา และพบเป็นบางโครงการในเขตราชเทวี ห้วยขวาง และปทุมวัน โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตั้งแต่ 100,000-130,000 บาท และระดับราคาตั้งแต่ 80,000-100,000 บาท จะรวมกลุ่มอยู่ในเขตวัฒนาสูงที่สุด และมีลักษณะกระจายไปตามเขตที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าจากสถานีสยามถึงสถานีเป็ร็ง รวมถึงบางโครงการในเขตสวนหลวงและเขตบางกะปิ โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตั้งแต่ 60,000-80,000 บาท จะรวมกลุ่มอยู่ในเขตพระโขนงสูงที่สุด โดยเฉพาะช่วงระหว่างถนนสุขุมวิทและทางพิเศษเฉลิมมหานคร และพบเป็นบางโครงการในเขตคลองเตย สวนหลวง และบางกะปิ โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตั้งแต่ 45,000-60,000 บาท จะรวมกลุ่มอยู่ในเขตบางนาสูงที่สุด และพบเป็นบางโครงการในเขตประเวศ สวนหลวง บางกะปิ และพระโขนง โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาตั้งแต่ 30,000-45,000 บาท จะรวมกลุ่มอยู่ในเขตบางนาสูงที่สุด รองลงมาคือเขตประเวศและเขตพระโขนงซึ่งมีปริมาณใกล้เคียงกัน และพบเป็นบางโครงการในเขตสวนหลวงและเขตบางกะปิ เมื่อนำปริมาณโครงการอาคารชุดที่เปิดขายในแต่ละเขตจะสามารถแจกสัดส่วนได้ตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 51 ปริมาณและสัดส่วนอาคารชุดในแต่ละเขต

เขต	จำนวน	ร้อยละ
ปทุมวัน	11	9%
คลองเตย	19	15%
วัฒนา	30	24%
พระโขนง	24	19%
บางนา	20	16%
ราชเทวี	3	2%
ห้วยขวาง	4	3%
สวนหลวง	6	5%
บางกะปิ	6	5%
ประเวศ	4	3%
รวมทั้งหมด = 127 โครงการ		

ที่มา : จากฐานข้อมูลแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศและจากการสำรวจในพื้นที่จริง

4.7.2 สรุปสภาพที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ

สภาพที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ เมื่อนำปริมาณมาแจกแจงสัดส่วนจะได้ตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 52 ปริมาณและสัดส่วนของศูนย์การค้าแต่ละประเภท

ปริมาณและสัดส่วนศูนย์การค้า			
เลข ตัวแปร	ศูนย์การค้า	ปริมาณ (โครงการ)	สัดส่วนร้อยละ
4.1	ศูนย์การค้าละแวกบ้าน	17	45%
4.2	ศูนย์การค้าขนาดย่อม	3	8%
4.3	ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค	3	8%
4.4	ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่	3	8%
4.5	ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ	12	31%
	รวมศูนย์การค้าทั้งหมด	38	100%

ที่มา : จากฐานข้อมูลแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศและจากการสำรวจในพื้นที่จริง

ตารางที่ 53 ปริมาณและสัดส่วนของสถานศึกษาแต่ละประเภท

ปริมาณและสัดส่วนสถานศึกษา			
เลข ตัวแปร	สถานศึกษา	ปริมาณ (โครงการ)	สัดส่วนร้อยละ
5.1	โรงเรียนอนุบาล	91	30%
5.2	โรงเรียนประถม	84	28%
5.3	โรงเรียนมัธยมต้น	25	8%
5.4	โรงเรียนมัธยมปลาย	58	19%
5.5	วิทยาลัย/อาชีวะ	30	10%
5.6	มหาวิทยาลัย	13	4%
	รวมสถานศึกษาทั้งหมด	301	100%

ที่มา : จากฐานข้อมูลแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศและจากการสำรวจในพื้นที่จริง

ตารางที่ 54 ปริมาณและสัดส่วนของโรงพยาบาลแต่ละประเภท

ปริมาณและสัดส่วนโรงพยาบาล			
เลข ตัวแปร	โรงพยาบาล	ปริมาณ (โครงการ)	สัดส่วนร้อยละ
6.1	โรงพยาบาลขนาดเล็ก	1	4%
6.2	โรงพยาบาลขนาดกลาง	1	4%
6.3	โรงพยาบาลขนาดใหญ่	25	93%
	รวมโรงพยาบาลทั้งหมด	27	100%

ที่มา : จากฐานข้อมูลแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศและการสำรวจในพื้นที่จริง

ตารางที่ 55 ปริมาณและสัดส่วนของสถานนันทนาการแต่ละประเภท

ปริมาณและสัดส่วนสถานนันทนาการ			
เลข ตัวแปร	สถานนันทนาการ	ปริมาณ (โครงการ)	สัดส่วนร้อยละ
7.1	สวนระดับชุมชน	4	20%
7.2	สวนระดับย่าน	4	20%
7.3	สวนระดับเมือง	1	5%
7.4	สนามกีฬา	11	55%
	รวมสถานนันทนาการทั้งหมด	20	100%

ที่มา : จากฐานข้อมูลแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศและการสำรวจในพื้นที่จริง

ตารางที่ 56 สรุปปริมาณและสัดส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา

เลขหมวด	ปัจจัย	ปริมาณ (โครงการ)	สัดส่วนร้อยละ
4.	ศูนย์การค้า	38	10%
5.	สถานศึกษา	301	78%
6.	โรงพยาบาล	27	7%
7.	สถานนันทนาการ	20	5%
รวมสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด 386 โครงการ			

ที่มา : จากฐานข้อมูลแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศและการสำรวจในพื้นที่จริง

จากตาราง ปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ศึกษามีทั้งหมด 386 โครงการ ปริมาณการกระจายตัวของสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละประเภทในแต่ละเขตมีลักษณะดังต่อไปนี้

สถานศึกษา มีสัดส่วนสูงที่สุดคือ ร้อยละ 78 ของปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด โดยสถานศึกษามีปริมาณและลักษณะการกระจายตัวในภาพรวมดังต่อไปนี้

โรงเรียนอนุบาลมีปริมาณสูงที่สุด และกระจายตัวอยู่ในเขตวัฒนาสูงที่สุด
โรงเรียนประถมมีปริมาณสูงเป็นลำดับที่สอง กระจายตัวอยู่ในเขตประเวศสูงที่สุด
โรงเรียนมัธยมปลายมีปริมาณสูงเป็นลำดับที่สาม กระจายตัวอยู่ในเขตวัฒนาสูงที่สุด
วิทยาลัยและโรงเรียนอาชีวะมีปริมาณสูงเป็นลำดับสี่ กระจายตัวอยู่ในเขตราษฎร์เทพรังษีสูงที่สุด
โรงเรียนมัธยมต้นมีปริมาณสูงเป็นลำดับที่ห้า กระจายตัวอยู่ในเขตราษฎร์เทพรังษีสูงที่สุด
มหาวิทยาลัยมีปริมาณน้อยที่สุด กระจายตัวอยู่ในเขตราษฎร์เทพรังษีสูงที่สุด

ศูนย์การค้า มีสัดส่วนสูงเป็นลำดับที่สองคือ ร้อยละ 10 ของปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด โดยศูนย์การค้ามีปริมาณและลักษณะการกระจายตัวในภาพรวมดังต่อไปนี้

ศูนย์การค้าเดอะมอลล์มีปริมาณสูงที่สุด กระจายตัวอยู่ในเขตวัฒนาสูงที่สุด
ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษมีปริมาณสูงเป็นลำดับที่สอง กระจายตัวอยู่ในเขตปทุมวันสูงที่สุด
ศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ ระดับภูมิภาค และขนาดย่อม มีปริมาณน้อยที่สุดในลักษณะใกล้เคียงกัน โดยศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่กระจายตัวอยู่ในเขตราษฎร์เทพรังษีสูงที่สุด ศูนย์การค้าระดับภูมิภาคกระจายตัวอยู่ในเขตปทุมวันสูงที่สุด และศูนย์การค้าขนาดย่อมกระจายตัวอยู่ในเขตปทุมวัน คลองเตย และสวนหลวงเขตละโครงการ

โรงพยาบาล มีสัดส่วนสูงเป็นลำดับที่สามในพื้นที่ศึกษาคือ ร้อยละ 7 ของปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด โดยโรงพยาบาลมีปริมาณและลักษณะการกระจายตัวในภาพรวมดังต่อไปนี้

โรงพยาบาลขนาดใหญ่มีปริมาณสูงที่สุด กระจายตัวอยู่ในเขตราษฎร์เทพรังษีสูงที่สุด
โรงพยาบาลขนาดกลางและโรงพยาบาลขนาดเล็กมีเพียงอย่างละ 1 โครงการและมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตคลองเตยและห้วยขวางตามลำดับ

สถานนันทนาการ มีสัดส่วนน้อยที่สุดในพื้นที่ศึกษาคือ ร้อยละ 5 ของปริมาณสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด โดยสถานนันทนาการมีปริมาณและลักษณะการกระจายตัวในภาพรวมดังต่อไปนี้

สถานนันทนาการประเภทสนามกีฬา มีปริมาณสูงที่สุด กระจายตัวอยู่ในเขตปทุมวันสูงที่สุด
สวนสาธารณะระดับชุมชนและสวนสาธารณะระดับย่านมีปริมาณสูงเป็นลำดับที่สอง โดยสวนสาธารณะระดับชุมชนกระจายตัวอยู่ในเขตประเวศสูงที่สุด และสวนสาธารณะระดับย่านกระจายตัวอยู่ในเขตประเวศ สวนหลวง คลองเตย และเขตปทุมวันอย่างละโครงการ
สวนสาธารณะระดับเมืองมีปริมาณน้อยที่สุด มีทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตประเวศเพียงโครงการเดียว

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

ผลจากการวิเคราะห์ระยะทางและระยะความกว้างระหว่างปัจจัยกับที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยจากสถิติพรรณนาในบทที่ 4 แสดงให้เห็นว่าปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งหรือตัวแปรทั้ง 24 ตัวแปร มีความหลากหลายของข้อมูล ตัวแปรที่มีค่าต่ำสุดคือตัวแปรประเภทระยะทางจากถนนสายหลักซึ่งมีค่าเท่ากับ 0 แสดงให้เห็นว่ามีอาคารชุดบางโครงการที่มีทำเลที่ตั้งติดกับถนนสายหลักโดยตรงและตัวแปรที่มีค่าสูงสุดคือตัวแปรประเภทระยะทางจากทางขึ้นทางด่วนซึ่งมีบางโครงการที่มีระยะห่างสูงถึง 45,578 เมตร เมื่อตรวจสอบส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานพบว่า ระยะทางจากทางขึ้นทางด่วน ถนนสายหลัก และสถานีรถไฟฟ้ามหานครค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย ซึ่งต้องระมัดระวังในการนำตัวแปรเข้าวิเคราะห์ต่อไป

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหาความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญของตัวแปรที่เป็นปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย โดยใช้ข้อมูลอาคารชุดทั้งหมด 127 โครงการ และควบคุมกลุ่มตัวอย่างด้วยประเภทผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการ แล้วจึงวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณตัวแปรด้วยวิธี ENTER โดยนำตัวแปรที่ได้จากการสรุปในบทที่ 3 และบทที่ 4 มาใช้ในการวิเคราะห์ ซึ่งในแต่ละขั้นตอนการวิเคราะห์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 การกำหนดรหัสตัวแปรปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์

ในการวิเคราะห์ตัวแปร ผู้วิจัยได้ทำการกำหนดรหัสชื่อย่อของตัวแปรเป็นภาษาอังกฤษ เพื่อสะดวกต่อการวิเคราะห์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1.1 รหัสชื่อย่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่ศูนย์กลางธุรกิจ

5.1.1.1 DCBD หมายถึง ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ กำหนดจุดเริ่มต้นจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (เมตร)

5.1.2 รหัสชื่อย่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่ระบบขนส่งมวลชน

5.1.2.1 DBTS หมายถึง ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครที่ใกล้ที่สุดถึงที่ตั้งอาคารชุด (เมตร)

5.1.2.2 DBUS หมายถึง ระยะห่างจากอาคารชุดไปยังจุดจอดรถประจำทาง (เมตร)

5.1.3 รหัสชื่อย่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง

5.1.3.1 MJ_RD หมายถึง ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดถึงถนนสายหลักเส้นที่ใกล้ที่สุด (เมตร)

5.1.3.2 EXPRESS_RD หมายถึง ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังทางขึ้นทางด่วนที่ใกล้ที่สุด (เมตร)

5.1.3.3 RD_WIDTH หมายถึง ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ (เมตร)

5.1.4 รหัสชื่อย่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่พาณิชย์กรรม

- 5.1.4.1 D_NBH_STORE หมายถึง ระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน (เมตร)
- 5.1.4.2 D_SUBRE_STORE หมายถึง ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม (เมตร)
- 5.1.4.3 D_RE_STORE หมายถึง ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (เมตร)
- 5.1.4.4 D_SUPRE_STORE หมายถึง ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (เมตร)
- 5.1.4.5 D_MEGA_STORE หมายถึง ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (เมตร)

5.1.5 รหัสชื่อย่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่สถานศึกษา

- 5.1.5.1 D_KINDERGARTEN หมายถึง ระยะห่างจากโรงเรียนอนุบาล (เมตร)
- 5.1.5.2 D_PRSCHOOL หมายถึง ระยะห่างจากโรงเรียนประถม (เมตร)
- 5.1.5.3 D_JN_HSCHOOL หมายถึง ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น (เมตร)
- 5.1.5.4 D_SN_HSCHOOL หมายถึง ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมปลาย (เมตร)
- 5.1.5.5 D_COLLEGE หมายถึง ระยะห่างจากวิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา (เมตร)
- 5.1.5.6 D_UNIVERSITY หมายถึง ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย (เมตร)

5.1.6 รหัสชื่อย่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่สถานพยาบาล

- 5.1.6.1 D_HOSPITAL_S หมายถึง ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก (เมตร)
- 5.1.6.2 D_HOSPITAL_M หมายถึง ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดกลาง (เมตร)
- 5.1.6.3 D_HOSPITAL_L หมายถึง ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดใหญ่ (เมตร)

5.1.7 รหัสชื่อย่อของตัวแปรอิสระหมวดหมู่อาคาร

- 5.1.7.1 D_PARK_CM หมายถึง ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับชุมชน (เมตร)
- 5.1.7.2 D_PARK_NB หมายถึง ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับย่าน (เมตร)
- 5.1.7.3 D_PARK_CT หมายถึง ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับเมือง (เมตร)
- 5.1.7.4 D_STADIUM หมายถึง ระยะห่างจากสนามกีฬา (เมตร)

5.1.8 รหัสชื่อย่อของตัวแปรตาม

SALE_START หมายถึง ราคาขายของอาคารชุดโดยเฉลี่ยจากราคาขั้นต่ำของโครงการ (บาทต่อตารางเมตร)

5.1.9 รหัสชื่อย่อของตัวแปรควบคุม

TYPE หมายถึง ประเภทผู้พัฒนา (บจก.=0 บมจ.=1)

5.2 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

กระบวนการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อราคาขายมีทั้งหมด 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 5.2.1 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง
- 5.2.2 การตรวจสอบการแจกแจงปกติของตัวแปรทั้งหมด
- 5.2.3 ระดับความสามารถของแบบจำลองในการอธิบายผลของข้อมูลจากวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุ
- 5.2.4 การทดสอบตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดในภาพรวม
- 5.2.5 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

ในแต่ละกระบวนการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.2.1 การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง

การทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระในเบื้องต้นใช้วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสหสัมพันธ์ (Correlation) มีรายละเอียดปลีกย่อยดังต่อไปนี้

5.2.1.1 วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสหสัมพันธ์

1. เพื่อตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกันในเบื้องต้นว่าตัวแปรใดมีนัยสำคัญต่อกันก่อนเข้าวิเคราะห์การถดถอยพหุ
 2. เพื่อตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกันว่าในตัวแปรใดมีค่าสหสัมพันธ์เพียร์สัน (Pearson Correlation) สูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เมื่อมีค่าสูงกว่าที่กำหนดจึงนำความหมายของตัวแปรทั้ง 2 ตัว มาตรวจสอบ ในกรณีที่ตัวแปรทั้ง 2 ตัวมีความหมายใกล้เคียงกันซึ่งอาจเกิดความหมายซ้ำซ้อนเมื่อแสดงผลจะทำการตัดตัวแปรใดตัวแปรหนึ่งออกก่อนนำเข้าวิเคราะห์การถดถอยพหุต่อไป
- 5.2.1.2 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรเบื้องต้นด้วยสหสัมพันธ์แสดงดังตารางที่ 57 หน้า 162 ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ผลของการวิเคราะห์ตารางสหสัมพันธ์สามารถจำแนกรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

เมื่อตรวจสอบสมมติฐานว่าตัวแปรต้นหรือตัวแปรอิสระตัวใดมีนัยสำคัญต่อตัวแปรตามโดยพิจารณาจากค่า Sig.(1-tailed) หากมีค่าไม่เกิน 0.05 แสดงว่าตัวแปรนั้นมีนัยสำคัญ ซึ่งจะกำหนดเป็นตัวเลขสี่หลักในตาราง และตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญจะกำหนดเป็นตัวเลขสี่ตัว

เกณฑ์ในการตรวจสอบการเกิดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกันเองสูง (Multicollinearity) พิจารณาตามเกณฑ์ของ Stevens (Stevens, 1992, 26) โดยตัวแปรอิสระที่มีค่าสัมประสิทธิ์ (r) เกิน 0.80 ถือว่าตัวแปรนั้นมีความสัมพันธ์กันเองสูง จากผลการวิเคราะห์สหสัมพันธ์ คู่ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันเองสูงมีทั้งหมด 8 คู่ ดังต่อไปนี้

ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ (DCBD)

ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าย่านบีทีเอส (DBTS)

ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม (D_SUBRE_STORE)

ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก (D_HOSPITAL_S) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม (D_SUBRE_STORE)

ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก (D_HOSPITAL_S) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากมหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY)

ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดกลาง (D_HOSPITAL_M) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE)

ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับย่าน (D_PARK_NB) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (D_RE_STORE)

ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับเมือง (D_PARK_CT) มีความสัมพันธ์สูงกับระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ (DCBD)

5.2.1.3 สรุปผลจากการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระหรือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งโดยการวิเคราะห์สหสัมพันธ์

จากการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระหรือปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในเบื้องต้น พบว่า มีปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กันเองถึง 208 คู่ จากทั้งหมด 325 คู่ และเมื่อตรวจสอบคู่ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กันเอง พบว่าคู่ที่มีความสัมพันธ์สูงหรือคู่ที่เป็น Multicollinearity มีทั้งหมด 8 คู่ แต่จากการตรวจสอบชนิดและความหมายของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในแต่ละปัจจัยพบว่ามีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน เมื่อนำ

ปัจจัยเข้าวิเคราะห์การถดถอยพหุจะสามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งกับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยได้โดยไม่เกิดความหมายซ้ำซ้อนกัน

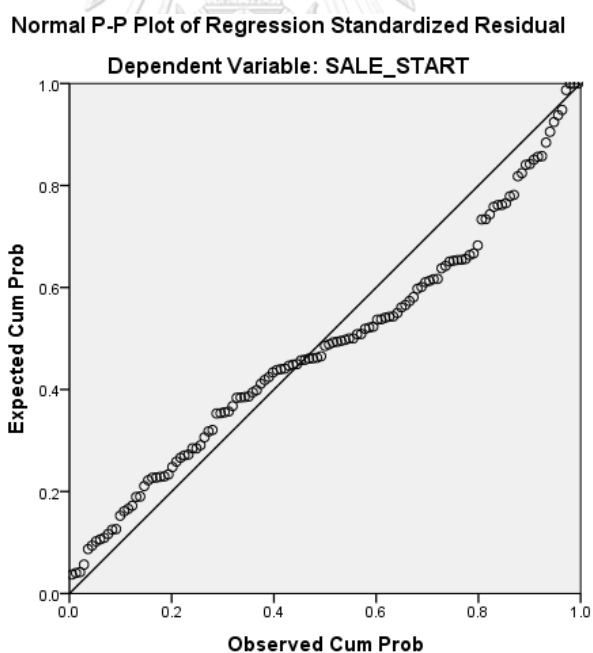
5.2.2 การตรวจสอบการแจกแจงปกติของตัวแปรทั้งหมด

การตรวจสอบการแจกแจงปกติเบื้องต้นใช้วิธีการตรวจสอบจากแผนภูมิ Normal probability plot โดยมีรายละเอียดปลีกย่อยดังต่อไปนี้

5.2.2.1 วัตถุประสงค์ของการตรวจสอบการแจกแจงปกติเพื่อเป็นการตรวจสอบคุณภาพข้อมูลในภาพรวมว่าแบบจำลองค่ามาตรฐาน ไม่มีลักษณะเอนเอียงจนส่งผลกระทบต่อข้อมูลโดยรวมทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ผลการวิเคราะห์ที่ได้ออกมาในภาพรวมมีคุณภาพ เลี่ยงการเกิดความเบ้หรือลำเอียง (bias) ของข้อมูล

5.2.2.2 ผลการตรวจสอบการแจกแจงปกติ

เมื่อนำแบบจำลองเข้าวิเคราะห์ด้วยตัวแปรอิสระทั้ง 24 ตัวแปร เพื่อหาความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุดด้วยวิธี ENTER ผลการตรวจสอบการแจกแจงปกติของข้อมูลในภาพรวมเป็นไปตามแผนภูมิดังต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 11 การแจกแจงปกติของข้อมูลด้วยวิธี ENTER

ที่มา : จากการวิจัยด้วยโปรแกรม SPSS

จากแผนภูมิ Normal Probability Plot ข้อมูลในภาพรวมของแบบจำลองมีความถี่ของจุดตัดเป็นไปตามแนวเส้นตรง และไม่กระจุกเป็นกลุ่มที่จุดใดจุดหนึ่ง รวมถึงความห่างระหว่างจุดมีความใกล้เคียงกันเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งแสดงให้เห็นในเบื้องต้นได้ว่าข้อมูลเหล่านี้มีการแจกแจงปกติ

ทั้งนี้ ข้อจำกัดของข้อมูลเนื่องมาจากค่าระยะที่วัดได้ในบางตัวแปรมีลักษณะเบี่ยงเบนมาตรฐานหรือการกระจายตัวของข้อมูลค่อนข้างสูง ซึ่งอาจส่งผลให้การแจกแจงของข้อมูลไม่ชิดหรือเกาะกลุ่มไปตามแนวเส้นตรงโดยสมบูรณ์ รวมถึงระยะความห่างของบางจุดในแผนภูมิที่ขาดช่วง แต่เมื่อตรวจสอบในภาพรวมของแบบจำลองเบื้องต้นก่อนเข้าทำการวิเคราะห์พบว่ายังสามารถดำเนินการวิเคราะห์หาค่าได้สอดคล้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์

5.2.2.3 สรุปผลการตรวจสอบการแจกแจงปกติ

แบบจำลองปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีระดับคุณภาพและมาตรฐานของข้อมูลที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ ข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลเชิงประจักษ์จากการเก็บกักจากพื้นที่จริงมาวัดระยะในแผนที่สารสนเทศภูมิศาสตร์ จึงทำให้ค่าระยะในบางค่ามีช่วงห่างหรือมีความแตกต่างของค่าระยะที่สูง ส่งผลให้การแจกแจงของข้อมูลไม่ชิดไปตามเส้นตรงของแผนภูมิ แต่ในภาพรวมยังสามารถใช้วิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยต่อไปได้

5.2.3 ระดับความสามารถของแบบจำลองในการอธิบายผลของข้อมูล

ระดับความสามารถของแบบจำลองในการอธิบายผลของข้อมูลจากแบบจำลองการถดถอยพหุ มีรายละเอียดปลีกย่อยดังต่อไปนี้

5.2.3.1 วัตถุประสงค์ของการนำเสนอระดับความสามารถของแบบจำลองในการอธิบายผลของข้อมูลจากวิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุ คือ เพื่อแสดงถึงอิทธิพลของแบบจำลองหรือตัวแปรอิสระทั้งหมดที่นำเข้าวิเคราะห์การถดถอยพหุด้วยวิธี ENTER ว่าปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งทั้งหมดมีอิทธิพลต่อราคาขายของอาคารชุดมากเท่าใด และเป็นสัดส่วนต่อปัจจัยอื่นที่มีอิทธิพลต่อราคาขายของอาคารชุดมากน้อยเพียงใด

5.2.3.2 ผลของแบบจำลองการวิเคราะห์การถดถอยพหุ

ในการวิเคราะห์การถดถอยพหุในแบบจำลองที่ 1 เป็นการวิเคราะห์สมการถดถอยโดยกำหนดตัวแปรควบคุมด้วย TYPE ซึ่งเป็นตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) จากการแบ่งประเภทบริษัทที่พัฒนาอาคารชุดระหว่างบริษัทมหาชนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และบริษัททั่วไป จากนั้นในแบบจำลองที่ 2 เป็นการนำเข้าตัวแปรอิสระที่ทำการศึกษทั้งหมด 24 ตัวแปร ด้วยวิธี ENTER เพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งหมด โดยมีราคาขายของอาคารชุดในระดับเบื้องต้นเป็นตัวแปรตาม ผลปรากฏตามตารางที่ 58 หน้า 166 ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 58 แบบจำลองผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุ

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.232 ^a	.054	.046	56790.35701	.054	7.118	1	125	.009	
2	.847 ^b	.717	.647	34554.88117	.663	9.860	24	101	.000	1.891

a. Predictors: (Constant), TYPE

b. Predictors: (Constant), TYPE, D_MEGA_STORE, D_NBH_STORE, EXPRESS_RD, RD_WIDTH, D_PRSCHOOL, D_STADIUM, DBUS, D_KINDERGARTEN, D_SN_HSCHOOL, D_SUBRE_STORE, D_COLLEGE, D_JN_HSCHOOL, D_HOSPITAL_L, MJ_RD, D_RE_STORE, D_PARK_CT, DBTS, D_PARK_NB, D_UNIVERSITY, D_PARK_CM, D_HOSPITAL_S, D_HOSPITAL_M, D_SUPRE_STORE, DCBD

c. Dependent Variable: SALE_START

ที่มา : จากการวิจัยด้วยโปรแกรม SPSS

จากตารางที่ 58 แบบจำลองการวิเคราะห์การถดถอยพหุที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มีปริมาณตามเกณฑ์ขั้นต่ำของการวิเคราะห์คือไม่ต่ำกว่า 30 กลุ่มตัวอย่าง (กรณีที่ต่ำกว่า 30 กลุ่มตัวอย่าง การอ้างอิงผลจะใช้สัมประสิทธิ์ยกกำลังสองที่ปรับค่าแล้วหรือ Adjusted R Square เป็นหลัก) โดยการวิเคราะห์ครั้งนี้ใช้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 127 โครงการ จึงสามารถอธิบายผลของข้อมูลโดยอ้างอิงผลการอธิบายด้วยสัมประสิทธิ์ยกกำลังสอง (R Square) ซึ่งหมายความว่าแบบจำลองนี้สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระได้ถึงร้อยละ 71.7 โดยร้อยละ 28.3 เกิดจากอิทธิพลของปัจจัยอื่น ๆ

5.2.3.3 ผลสรุปของระดับความสามารถของแบบจำลองในการอธิบายผลของข้อมูล

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งทั้งหมดที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้มีความสามารถหรืออิทธิพลในการอธิบายถึงความสัมพันธ์ของราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยครั้งนี้ได้ถึงร้อยละ 71.7 นอกจากนั้นเป็นอิทธิพลของปัจจัยอื่นๆที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยถึงร้อยละ 28.3

5.2.4 การทดสอบตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดในภาพรวม

การทดสอบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดในภาพรวมใช้วิธีการวิเคราะห์ one-way ANOVA โดยมีรายละเอียดปลีกย่อยดังต่อไปนี้

5.2.4.1 วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ด้วย one-way ANOVA เพื่อตรวจสอบสมมติฐานทางสถิติเพื่อยืนยันว่าภาพรวมของแบบจำลองการถดถอยพหุมีตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย โดยนำค่านัยสำคัญ F ของแบบจำลองการถดถอยพหุ มาอ้างอิงตามสมมติฐานทางสถิติดังนี้

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \dots = \beta_k = 0$$

$$H_1 : \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq \dots \neq \beta_k \neq 0$$

หรือ

H_0 : ตัวแปรตาม (y) ไม่ขึ้นอยู่กับตัวแปรทำนายทั้ง k ตัว

H_1 : ตัวแปรตาม (y) ขึ้นอยู่กับตัวแปรทำนายอย่างน้อย 1 ตัว

สถิติทดสอบใช้ f-test โดยมีสูตรคือ $f = \frac{MS \text{ regression}}{MS \text{ residual}}$

5.2.4.2 ผลการวิเคราะห์ one-way ANOVA

จากสมมติฐาน เมื่อนำมาวิเคราะห์กับผลสรุปแบบจำลองการถดถอยพหุและผลวิเคราะห์ one-way ANOVA จะปรากฏผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 59 ผลสรุปแบบจำลองการถดถอยพหุและ one-way ANOVA

R	R ²	R square change	Sig.F	Sig.F Change
0.847	.717	.663	.000	.000

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	22956131365.932	1	22956131365.932	7.118	.009 ^b
	Residual	403143081232.493	125	3225144649.860		
	Total	426099212598.425	126			
2	Regression	305501191522.042	25	12220047660.882	10.234	.000 ^c
	Residual	120598021076.382	101	1194039812.637		
	Total	426099212598.425	126			

a. Dependent Variable: SALE_START

b. Predictors: (Constant), TYPE

c. Predictors: (Constant), TYPE, D_MEGA_STORE, D_NBH_STORE, EXPRESS_RD, RD_WIDTH, D_PRSCHOOL, D_STADIUM, DBUS, D_KINDERGARTEN, D_SN_HSCHOOL, D_SUBRE_STORE, D_COLLEGE, D_JN_HSCHOOL, D_HOSPITAL_L, MJ_RD, D_RE_STORE, D_PARK_CT, DBTS, D_PARK_NB, D_UNIVERSITY, D_PARK_CM, D_HOSPITAL_S, D_HOSPITAL_M, D_SUPRE_STORE, DCBD

ที่มา : จากการวิจัยด้วยโปรแกรม SPSS

จากตารางผลสรุปแบบจำลองถดถอยพหุและ one-way ANOVA คำนัยสำคัญ F มีค่าไม่เกิน 0.05 แสดงว่ายอมรับ H_1 ปฏิเสธ H_0 หมายความว่าราคาขายเริ่มต้นของโครงการขึ้นอยู่กับตัวแปรทำนายหรือปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งอย่างน้อย 1 ตัวแปร

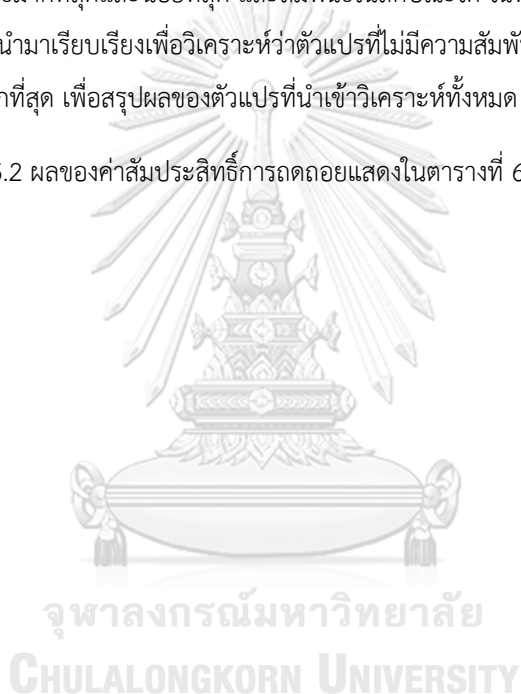
5.2.4.3 สรุปผลการวิเคราะห์ one-way ANOVA แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองการถดถอยพหุสอดคล้องกับสมมติฐานทางสถิติ คือ ในแบบจำลองมีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งอย่างน้อย 1 ตัว ที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย รายละเอียดของปัจจัยที่มีผลต่อราคาจะนำเสนอในขั้นตอนต่อไป

5.2.5 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยใช้การวิเคราะห์ด้วยตารางค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (Coefficient) โดยมีรายละเอียดปลีกย่อยดังต่อไปนี้

5.2.5.1 วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์ด้วยตารางสัมประสิทธิ์ถดถอย คือ เพื่อวิเคราะห์ว่าตัวแปรใดที่มีนัยสำคัญต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยจากการตรวจสอบค่า p-value และเมื่อพบตัวแปรที่มีนัยสำคัญจึงนำมาเรียงลำดับความสำคัญจากค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยที่ปรับแล้ว (Beta) ว่าตัวแปรใดที่มีความสัมพันธ์มากที่สุดและน้อยที่สุด และสัมพันธ์ในลักษณะใด ในทางตรงกันข้าม ตัวแปรที่ไม่มีความสัมพันธ์ก็นำมาเรียงเรียงเพื่อวิเคราะห์ว่าตัวแปรที่ไม่มีความสัมพันธ์นั้น ตัวใดที่ไม่มีความสัมพันธ์จกน้อยที่สุดไปมากที่สุด เพื่อสรุปผลของตัวแปรที่นำเข้าวิเคราะห์ทั้งหมด

5.2.5.2 ผลของค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยแสดงในตารางที่ 60 หน้า 170 ดังต่อไปนี้



ตารางที่ 60 ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย

แบบจำลอง การวิเคราะห์การถดถอยพหุ	สัมประสิทธิ์ถดถอยที่ยัง ไม่ได้ปรับ		สัมประสิทธิ์ถดถอย ที่ปรับแล้ว	t	p- value	
	B	Std. Error	Beta			
1	ค่าคงที่ (Constant)	90470.588	6159.779	14.687	.000	
	ประเภทผู้พัฒนา (TYPE)	28577.031	10711.304	.232	2.668	.009
2	ค่าคงที่ (Constant)	115044.835	59046.147	1.948	.054	
	ประเภทผู้พัฒนา (TYPE)	4673.291	7222.638	.038	.647	.519
	ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ (DCBD)	-1.224	5.125	-.099	-.239	.812
	ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (DBTS)	-25.431	7.225	-1.053	-3.520	.001
	ระยะห่างจากจุดจอดรถประจำ ทาง (DBUS)	-.739	10.424	-.007	-.071	.944
	ระยะห่างจากถนนสายหลัก (MJ_RD)	2.361	12.067	.020	.196	.845
	ระยะห่างจากทางขึ้นทางด่วน (EXPRESS_RD)	.088	.910	.006	.097	.923
	ความกว้างของถนนผ่านทาง โครงการ (RD_WIDTH)	1486.020	588.701	.216	2.524	.013
	ระยะห่างจากศูนย์การค้า ละแวกบ้าน (D_NBH_STORE)	-9.970	4.509	-.170	-2.211	.029
	ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาด ย่อม (D_SUBRE_STORE)	-9.607	7.440	-.505	-1.291	.200
	ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับ ภูมิภาค (D_RE_STORE)	-2.155	4.692	-.131	-.459	.647
	ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับ ภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE)	-.571	7.791	-.029	-.073	.942
	ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาด ใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE)	-2.712	6.267	-.081	-.433	.666
	ระยะห่างจากโรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN)	-9.668	6.211	-.143	-1.557	.123
	ระยะห่างจากโรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL)	-3.740	7.451	-.036	-.502	.617

ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL)	13.498	6.171	.346	2.187	.031
ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยม ปลาย (D_SN_HSCHOOL)	5.609	6.436	.077	.871	.386
ระยะห่างจากวิทยาลัยหรือ โรงเรียนอาชีวะ (D_COLLEGE)	8.747	4.835	.224	1.809	.073
ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY)	1.491	3.369	.077	.442	.659
ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาด เล็ก (D_HOSPITAL_S)	.542	4.548	.027	.119	.905
ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาด กลาง (D_HOSPITAL_M)	7.985	7.073	.424	1.129	.262
ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาด ใหญ่ (D_HOSPITAL_L)	-2.754	6.137	-.072	-.449	.655
ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระดับชุมชน (D_PARK_CM)	9.161	5.386	.340	1.701	.092
ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระดับย่าน (D_PARK_NB)	-6.134	4.692	-.244	-1.307	.194
ระยะห่างจากสวนสาธารณะ ระดับเมือง (D_PARK_CT)	1.526	2.767	.115	.552	.582
ระยะห่างจากสนามกีฬา (D_STADIUM)	-.112	4.050	-.003	-.028	.978

a. Dependent Variable: SALE_START

ที่มา : จากการวิจัยด้วยโปรแกรม SPSS

จากตารางแสดงค่าสัมประสิทธิ์ถดถอย ซึ่งแสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม เมื่อพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยที่ปรับแล้ว (Beta) และค่านัยสำคัญ p (p-value) โดยสมมติฐานทางสถิติของค่า p -value มีดังต่อไปนี้


1. ค่า p -value เกิน 0.05 แสดงว่ายอมรับ H_0 ปฏิเสธ H_1 หรือ Type Error สูงกว่าร้อยละ 5 ซึ่งเกินค่าที่ยอมรับได้ ผลคือตัวแปรอิสระไม่มีนัยสำคัญหรือความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม
2. ค่า p -value ไม่เกิน 0.05 แสดงว่ายอมรับ H_1 ปฏิเสธ H_0 หรือ Type Error ต่ำกว่าร้อยละ 5 ซึ่งไม่เกินค่าที่ยอมรับได้ ผลคือตัวแปรอิสระจะมีนัยสำคัญหรือความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม

จากตารางค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย สามารถจำแนกผลออกมาเป็น 2 ส่วน คือ ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์และไม่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย สามารถสรุปผลในแต่ละส่วนโดยอ้างอิงค่าจากสัมประสิทธิ์ถดถอยที่ปรับแล้ว (Beta) ตามตารางที่ 61 ในหน้าที่ 173 ดังต่อไปนี้



ตารางที่ 61 ตัวแปรอิสระที่มีผลและไม่มีผลต่อตัวแปรตาม

ลักษณะตัวแปร	ตัวแปร	การเรียงลำดับ
มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม	<ol style="list-style-type: none"> ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า (DBTS) มีความสัมพันธ์แบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta = -1.053) ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น (D_JN_HSCHOOL) มีความสัมพันธ์แบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta = 0.346) ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ (RD_WIDTH) มีความสัมพันธ์แบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta = 0.216) ระยะห่างจากศูนย์การค้าสะพานบ้าน (D_NBH_STORE) มีความสัมพันธ์แบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta = -0.170) 	<p>สัมพันธ์มากที่สุด</p> <p>↓</p> <p>สัมพันธ์น้อยที่สุด</p>
ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม	<ol style="list-style-type: none"> ระยะห่างจากสนามกีฬา (D_STADIUM) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.003) ระยะห่างจากทางขึ้นทางด่วน (EXPRESS_RD) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.006) ระยะห่างจากจุดจอดรถประจำทาง (DBUS) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.007) ระยะห่างจากถนนสายหลัก (MJ_RD) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.020) ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก (D_HOSPITAL_S) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.027) ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาคขนาดใหญ่ (D_SUPRE_STORE) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.029) ระยะห่างจากโรงเรียนประถม (D_PRSCHOOL) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.036) ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดใหญ่ (D_HOSPITAL_L) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.072) ระยะห่างจากมหาวิทยาลัย (D_UNIVERSITY) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.077) 	<p>ไม่สัมพันธ์น้อยที่สุด</p> <p>↑</p> <p>ไม่สัมพันธ์มากที่สุด</p>

	<p>10. ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมปลาย (D_SN_HSCHOOL) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.077)</p> <p>11. ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ (D_MEGA_STORE) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.081)</p> <p>12. ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ (DCBD) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.099)</p> <p>13. ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับเมือง (D_PARK_CT) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.115)</p> <p>14. ระยะห่างจากศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (D_RE_STORE) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.131)</p> <p>15. ระยะห่างจากโรงเรียนอนุบาล (D_KINDERGARTEN) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.143)</p> <p>16. ระยะห่างจากวิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา (D_COLLEGE) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.224)</p> <p>17. ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับย่าน (D_PARK_NB) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.244)</p> <p>18. ระยะห่างจากสวนสาธารณะระดับชุมชน (D_PARK_CM) มีการถดถอยแบบแปรผันตรงต่อราคาขายของโครงการ (Beta=0.340)</p> <p>19. ระยะห่างจากโรงพยาบาลขนาดกลาง (D_HOSPITAL_M) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta= -0.424)</p> <p>20. ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม (D_SUBRE_STORE) มีการถดถอยแบบแปรผกผันต่อราคาขายของโครงการ (Beta=-0.505)</p>	<p>ไม่สัมพันธ์ น้อยที่สุด</p>  <p>ไม่สัมพันธ์ มากที่สุด</p>
--	---	---

ที่มา : จากการวิจัยด้วยโปรแกรม SPSS และผู้วิจัยนำมาเรียงเรียงลำดับความสำคัญ

5.2.5.3 สรุปผลการวิเคราะห์ด้วยสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเรียงลำดับความสำคัญจากมากที่สุดไปอย่างน้อยที่สุดจะประกอบด้วย ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า โรงเรียนมัธยมต้น ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ และระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน

ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่ไม่มีความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย เมื่อเรียงลำดับความไม่สัมพันธ์จากมากที่สุดไปอย่างน้อยที่สุดจะประกอบด้วย ระยะห่างจากศูนย์การค้าขนาดย่อม โรงพยาบาล ขนาดกลาง สวนสาธารณะระดับชุมชน สวนสาธารณะระดับย่าน วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีววะ โรงเรียนอนุบาล ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค สวนสาธารณะระดับเมือง ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ โรงเรียนมัธยมปลาย มหาวิทยาลัย โรงพยาบาลขนาดใหญ่ โรงเรียนประถม ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค ขนาดใหญ่ โรงพยาบาลขนาดเล็ก ถนนสายหลัก จุดจอดรถประจำทาง ทางขึ้นทางด่วน และสนามกีฬา



บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าและศึกษาสถานภาพปัจจุบันด้านทำเลที่ตั้งและราคาขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย จากนั้นจึงวิเคราะห์ความสัมพันธ์และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย จากการทบทวนวรรณกรรม สามารถจำแนกปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งออกมาเป็นหมวดหมู่หลักได้ 7 หมวดหมู่ ประกอบด้วยตัวแปรที่นำมาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศและตัวแปรจากมาตรฐานที่อยู่อาศัยและแนวคิดชุมชนละแวกบ้าน โดยในแต่ละหมวดหมู่ประกอบด้วยหมวดหมู่ศูนย์กลางธุรกิจ หมวดหมู่ระบบขนส่งมวลชน หมวดหมู่เส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง หมวดหมู่บริเวณพาณิชยกรรม หมวดหมู่บริเวณสถานศึกษา หมวดหมู่บริเวณสถานพยาบาล และหมวดหมู่บริเวณสถานนันทนาการ การศึกษาสถานภาพปัจจุบันของทำเลที่ตั้งจากการสำรวจโครงการอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดทั้ง 127 โครงการในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 10 เขต ในกรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการอาคารชุดในภาพรวมทั้งหมดประกอบด้วยศูนย์การค้า 40 โครงการ สถานศึกษา 302 โครงการ โรงพยาบาล 26 โครงการ สวนสาธารณะ 9 โครงการ และสนามกีฬา 10 โครงการ

ผลจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์และลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย พบว่า มีทั้งหมด 4 หมวดหมู่ 4 ตัวแปรที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยหมวดหมู่บริเวณสถานศึกษา บริเวณพาณิชยกรรม ระบบขนส่งมวลชน และเส้นทางคมนาคมและความสะดวกในการเข้าถึง โดยตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละหมวดหมู่ประกอบด้วยระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้น ระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ ตามลำดับ เมื่อนำมาเรียงเรียงลำดับความสำคัญสามารถอธิบายได้ว่า ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสมีความสำคัญต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยมากที่สุด โดยตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุดยิ่งห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสมากเท่าใด ราคาขายของอาคารชุดยิ่งลดลงมากเท่านั้น ระยะห่างจากโรงเรียนมัธยมต้นมีความสำคัญเป็นลำดับสอง โดยตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุดยิ่งห่างจากโรงเรียนมัธยมต้นมากเท่าใด ราคาขายของอาคารชุดยิ่งเพิ่มขึ้นมากเท่านั้น ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการมีความสำคัญเป็นลำดับสาม โดยความกว้างของถนนหน้าโครงการมีมากเท่าใด ราคาขายของอาคารชุดยิ่งมากเท่านั้น ระยะห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน มีความสำคัญเป็นลำดับสุดท้าย โดยตำแหน่งที่ตั้งของอาคารชุดยิ่งห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสมากเท่าใด ราคาขายของอาคารชุดยิ่งลดลงมากเท่านั้น

6.2 อภิปรายผลการศึกษา

ผลจากการศึกษาสามารถอภิปรายผลของปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในประเด็นหลัก ๆ ได้ดังต่อไปนี้

ความสัมพันธ์ของราคาอาคารชุดกับปัจจัยด้านที่ตั้งประเภทระบบขนส่งมวลชน สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสมี ความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดสูงที่สุดซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีของ Ryan โดยตรง และสอดคล้องกับ ทฤษฎีบางส่วนของ Ridker และ Henning (1967) Freeman (1979) Wofford (1992) Ratcliff (1961) และ แนวคิดของวารสารนักประเมินราคา ที่อธิบายว่าปัจจัยพื้นฐานของทำเลที่ตั้งด้านการคมนาคมขนส่งมีผลต่อมูลค่า ของอาคารชุดและที่อยู่อาศัย จากมาตรฐานของบริการระบบขนส่งมวลชนตามที่ รศ.พนิต ภูจินดา (2556) อธิบายไว้ ว่ามาตรฐานขั้นต่ำของการเดินเท้าเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้าในศูนย์กลางเมือง ศูนย์กลางย่อย และพื้นที่ในเขตเมืองอยู่ที่ 600 500 และ 800 เมตร ตามลำดับ พบว่า ผลการศึกษาตัวแปรด้านระยะการเข้าถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เมื่อ พิจารณาระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,960 เมตร แสดงว่าระยะเดินทั้งใน และนอกมาตรฐานการเข้าถึงยังคงมีความสัมพันธ์ต่อราคาขายในลักษณะแปรผกผัน คือ ระยะทางยิ่งห่างจากสถานี รถไฟฟ้ายิ่งส่งผลให้ราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยลดลง และผลการศึกษาที่สอดคล้องกับผลในงานวิจัยของมนตรี และอานนท์ ทั้งนี้ วิธีการของมนตรีและอานนท์เป็นการแบ่งตามช่วงระยะจากแผนที่ Google map ซึ่งต่างจาก การศึกษาครั้งนี้ที่วัดระยะด้วยการเก็บพิกัดจากหน้าโครงการเพื่อสร้างลงแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศแสดงถึงความ ประจักษ์ของสถานภาพทำเลที่ตั้ง และพบว่าให้ผลไม่ต่างกัน รวมถึงผลการศึกษาที่มีความสอดคล้องกับงานวิจัยของ Waraporn (2001) กิริยา กุลกลการและโชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ (2555) และปัญญาวัฒน์ จุฑามาศ (ม.ป.ป.) ที่มี ผลการวิจัยแบบเดียวกัน รวมถึงสอดคล้องกับงานวิจัยต่างประเทศ เช่น งานวิจัยของ Shimizu (2010) ซึ่งอธิบายว่า ตัวแปรด้านระยะเวลาเดินจากที่ตั้งไปสถานีรถไฟฟ้ามีความสัมพันธ์ต่อราคาอาคารชุดในเชิงผกผัน ซึ่งวิธีวัดต่างกันแต่ เป็นตัวแปรเชิงปริมาณที่มีความหมายเดียวกัน

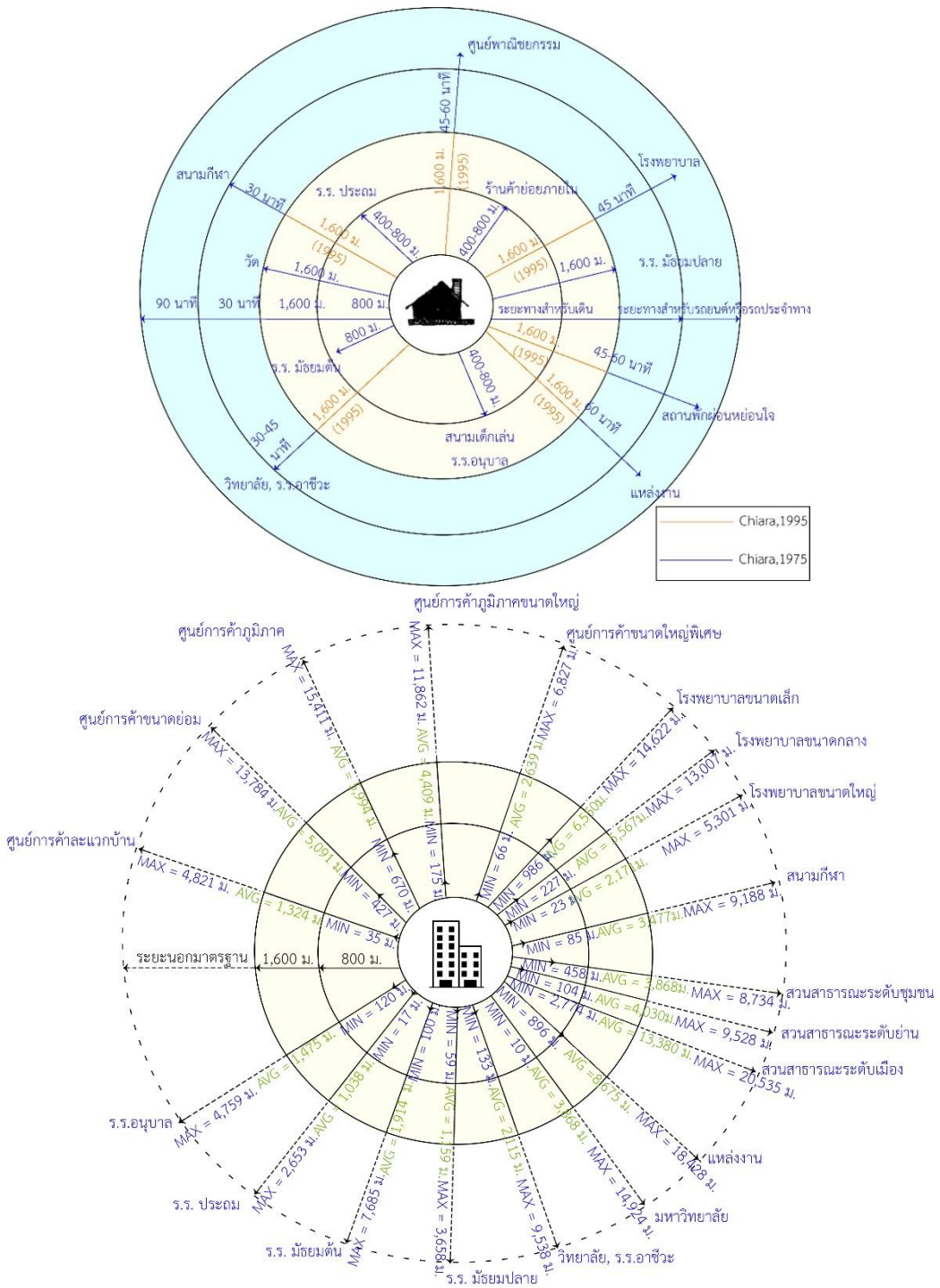
ความสัมพันธ์ของราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยกับปัจจัยด้านที่ตั้งประเภทสถานศึกษา พบว่าโรงเรียน มัธยมต้นมีความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดในลักษณะแปรผันตรง คือ ระยะทางของอาคารชุดห่างจาก โรงเรียนมัธยมต้นมากเท่าใดยิ่งทำให้ราคาขายของอาคารชุดมีราคาสูงขึ้น ซึ่งนัยสำคัญทางสถิติและความสัมพันธ์นี้ไม่ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Henry (1995) ทั้งนี้มีความเป็นไปได้ว่าการมีโรงเรียนอยู่ใกล้คอนโดมิเนียมอาจไม่ได้ส่งผล ดีต่อราคาอาคารชุด เพราะอาจเป็นสาเหตุทำให้การจราจรในบริเวณดังกล่าวคับคั่ง หากกลุ่มผู้พักอาศัยภายใน โครงการไม่ใช่ครอบครัวหรือผู้ปกครองของนักเรียนในบริเวณโรงเรียนโดยรอบ

ความสัมพันธ์ของราคาอาคารชุดกับปัจจัยด้านที่ตั้งประเภทความสะดวกในการเข้าถึงโครงการ พบว่า ความกว้างของถนนหน้าโครงการมีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในลักษณะผันตรง คือ ยิ่งมีความกว้างของ ถนนหน้าโครงการมากเท่าใดยิ่งส่งผลให้ราคาอาคารชุดสูงขึ้นมากเท่านั้น สอดคล้องกับแนวคิดของวารสารนัก ประเมินราคา และสอดคล้องกับผลของตัวแปรบางตัวในงานวิจัยของกานต์ อัครพานทิพย์ ซึ่งอธิบายว่าปัจจัยทาง กายภาพด้านทำเลที่ตั้งมีผลต่อมูลค่าในการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยมีการเข้าถึงและสภาพแวดล้อม รวมอยู่ด้วย และสอดคล้องกับงานวิจัยของอารี งามศิริอุดม (2548) ที่แสดงถึงความสัมพันธ์ของการเข้าถึงที่ตั้ง โครงการ

ความสัมพันธ์ของราคาอาคารชุดกับปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งประเภทแหล่งพาณิชยกรรม พบว่าระยะห่างจาก ศูนย์การค้าละแวกบ้านมีความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยในลักษณะแปรผกผัน คือ ระยะทางของ อาคารชุดห่างจากศูนย์การค้าละแวกบ้านมากเท่าใดยิ่งทำให้ราคาขายของอาคารชุดมีราคาต่ำลง สอดคล้องกับ แนวคิดทฤษฎีของวารสารนักประเมินราคา แนวคิดทฤษฎีของ Ratcliff (1961) Ridker และHenning (1967) และ เกณฑ์ในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของ รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ยของการวัดระยะจากที่อาคารชุด ไปยังศูนย์การค้าละแวกบ้านพบว่าอยู่ที่ 1,354 เมตร แสดงให้เห็นว่าระยะทางการเข้าถึงแหล่งพาณิชยกรรมที่สะดวก ที่สุดมีความสัมพันธ์ต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย โดยผลการศึกษามีความสอดคล้องกับแนวคิดชุมชนละแวก บ้านของ Chiara และ Koppelman (1975) และมีความสอดคล้องต่องานวิจัยของ Rahadi (2015) ซึ่งแสดงถึงที่ตั้ง ของที่พักอาศัยที่อยู่ในพื้นที่รศมีการเข้าถึงแหล่งพาณิชยกรรมจะมีผลต่อราคาที่สูงกว่าพื้นที่นอกธรมการเข้าถึง

กรณีปัจจัยที่ไม่มีความสัมพันธ์ทางสถิติต่อราคาขายของอาคารชุด เช่น ระยะทางจากศูนย์กลางเมือง ซึ่งไม่ มีนัยสำคัญกับราคาขาย เมื่อตรวจสอบสถานภาพจากแผนที่สำรวจ พบว่า ระดับราคาขายของอาคารชุดในแต่ละเขต พื้นที่ที่มีความหลากหลาย แม้ราคาขายที่สูงที่สุดคือระดับราคาอาคารชุดประเภท ULTIMATE ที่ส่วนใหญ่รวมตัวอยู่ใน เขตปทุมวันใกล้สถานีรถไฟฟ้าสยามมากที่สุด พบว่ายังคงมีบางโครงการในระดับราคาเดียวกันนี้ที่ปะปนอยู่ในพื้นที่ อื่นเช่นเขตวัฒนาหรือคลองเตย แม้ว่าระยะทางจากศูนย์กลางเมืองจะไม่มีนัยสำคัญต่อราคาในทางสถิติ แต่เมื่อ ตรวจสอบสัมประสิทธิ์ที่ปรับค่าแล้วพบว่ายังคงมีลักษณะแปรผกผัน ในกรณีนี้สามารถอธิบายได้ว่ามีความสอดคล้อง ในบางส่วนกับแนวคิดทฤษฎีของ Alonso (1968) และสรุปได้ว่าเนื่องจากศูนย์กลางเมืองของกรุงเทพมหานครมี หลายพื้นที่ ศูนย์กลางเมืองที่นำมาใช้ในการศึกษาเป็นเพียงศูนย์กลางแห่งเดียวเท่านั้น จึงส่งผลให้ค่าที่ได้ไม่มี นัยสำคัญต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลจากสถิติพรรณนา (Descriptive Statistics) สามารถนำมาสร้างแผนภูมิเพื่ออธิบายเปรียบเทียบกับแผนภูมิแนวคิดชุมชนละแวกบ้านได้ดังต่อไปนี้



ภาพที่ 41 แนวคิดการเดินทางเข้าถึงสาธารณูปการและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการในระยะที่สะดวกสบาย เทียบกับแผนภูมิระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังที่ตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการจากการสำรวจจริง

จากแผนภูมิแสดงให้เห็นว่า ในกลุ่มตัวอย่างโครงการอาคารชุดประกอบด้วยโครงการที่อยู่ในระยะและนอก
ระยะการเข้าถึงตามมาตรฐานชุมชนละแวกบ้าน จากภาพรวมแสดงให้เห็นว่าสิ่งอำนวยความสะดวกทุกประเภทอยู่
ในระยะการเข้าถึงของอาคารชุดพักอาศัยในบางโครงการ และอาคารชุดบางโครงการอยู่นอกระยะการเข้าถึง

จากค่าเฉลี่ยจะอนุมานได้ว่าโครงการอาคารชุดโดยส่วนใหญ่มีระยะห่างจากสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละ
ประเภทกันน้อยเพียงใด เมื่อนำค่าเฉลี่ยมาเทียบกับระยะตามมาตรฐานชุมชนละแวกบ้านจะพบว่า ระยะห่างจาก
อาคารชุดโดยส่วนใหญ่ไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการที่สอดคล้องกับมาตรฐานชุมชนละแวกบ้าน
ประกอบด้วยระยะจากที่ตั้งไปยังศูนย์การค้าละแวกบ้าน ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,324 เมตร และระยะจากที่ตั้งไปยัง
โรงเรียนมัธยมปลาย ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,159 เมตร

จากค่าต่ำสุดของที่ตั้งอาคารชุดไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละประเภท พบว่า ระยะทางจากที่ตั้งอาคาร
ชุดไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกหมวดหมู่ศูนย์การค้า โรงพยาบาล และสถานศึกษา อยู่ในระยะที่สอดคล้องตาม
แนวคิดชุมชนละแวกบ้าน ในหมวดหมู่สถานนันทนาการ ระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังสนามกีฬา สวนสาธารณะ
ระดับชุมชน และสวนสาธารณะระดับย่านอยู่ในระยะที่สอดคล้องตามมาตรฐานชุมชนละแวกบ้าน มีเพียงระยะทาง
ไปยังสวนสาธารณะระดับเมืองเท่านั้นที่ไม่สอดคล้องตามมาตรฐาน

ผลจากการศึกษาทั้งหมดนำมาสรุปและเทียบความสอดคล้องในแต่ละทฤษฎีได้ดังตารางหน้าที่ 181-189



ตารางที่ 62 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 1)

ลำดับ	ทฤษฎี	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาของวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
1	ราคาที่พักอาศัยลดลงตามระยะทางที่ห่างไกลจากเมืองออกไป	Alonso, 1964 - 1968	ปัจจัยด้านระยะระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจไม่มีผลต่อราคา	√		ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ยังคงมีค่าสัมประสิทธิ์แบบแปรผกผัน แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครมีศูนย์กลางหลาย ราคาของอาคารชุดอาจได้รับอิทธิพลจากศูนย์กลางแห่งอื่น
2	โครงสร้างพื้นฐานทางคมนาคมขนส่งเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในกระบวนการประเมินมูลค่าของแหล่งที่พักอาศัย	Ryan, 1999	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ายี่สิบเอ็ดสูงผลต่อราคาขาย แต่ระยะห่างจากป้ายรถเมล์กลับไม่ส่งผลต่อราคา	√		สอดคล้องเฉพาะสถานีรถไฟฟ้ายี่สิบเอ็ด กรณีระยะห่างจากป้ายรถเมล์มีปัจจัยอื่นที่ทำให้ไม่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย
3	ทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าห้องชุด	วารสารนักประเมินราคาไทย, 2548	ผลการศึกษสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งได้ถึงร้อยละ 71.7	√		-



ตารางที่ 63 อภิปรายผลการศึกษาเกี่ยวกับทฤษฎี (ส่วนที่ 2)

ลำดับ	ทฤษฎี	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาของวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
4	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเมืองหรือย่านใจกลางเมืองธุรกิจการค้ามากเพียงใด ราคา ก็จะแพงมากขึ้นเท่านั้น เช่น ในกรุงเทพมหานคร ย่านสำคัญที่อาคารชุดจะราคาสูง ได้แก่ ย่านสีลม สาทร สุขุมวิท ปทุมวัน พระราม 9 รัชดาภิเษก บางลำพู ประตูน่าน อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ย่านธุรกิจริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นต้น	วารสารนักประเมินราคาไทย, 2548	ผลการศึกษาสภาพของโครงการอาคารชุดในพื้นที่ปทุมวันมีอาคารชุดราคาในระดับ ULTIMATE สูงที่สุด	✓		-
5	คุณลักษณะที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 3 ส่วน ตามแนววิถีของแบบจำลองฮอดอนนิต ประกอบด้วยทำเลที่ตั้ง โครงสร้างอาคาร และสภาพแวดล้อม โดยทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วยระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ และสภาพแวดล้อมรอบทำเล	Freeman, 1979	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดมี 4 ปัจจัย คือ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะทางจากโรงเรียนมัธยมต้น ระยะทางจากศูนย์การค้าและแก๊วบ้าน และความกว้างของถนนหน้าโครงการ	✓	✓	ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ยังคงมีค่าสัมประสิทธิ์แบบแปรผกผัน แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครมีศูนย์กลางหลากหลาย ราคาของอาคารชุดอาจได้รับอิทธิพลจากศูนย์กลางแห่งอื่น
6	ปัจจัยพื้นฐานของทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อมูลค่าทางอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยสภาพที่ตั้งทางกายภาพ สภาพภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ การคมนาคมขนส่งมวลชน สถานศึกษา ศาสนสถาน สถานบันเทิงนันทนาการและวัฒนธรรม สาธารณูปโภคและสาธารณูปโภคโครงการ ศูนย์การค้าและพาณิชยกรรม และการรักษาความปลอดภัย	Ratcliff, 1961	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีผลต่อราคาขายของอาคารชุด 4 ปัจจัย คือ ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า ระยะทางจากโรงเรียนมัธยมต้น ระยะทางจากศูนย์การค้าและแก๊วบ้าน และความกว้างของถนนหน้าโครงการ	✓		สอดคล้องเฉพาะในบางประเด็น กรณีสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ ระบบสาธารณูปโภค ศาสนสถาน สถานบันเทิงนันทนาการและวัฒนธรรม รวมถึงการรักษาความปลอดภัยไม่เข้าประเด็นที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ และสถานบันเทิงนันทนาการไม่มีผลต่อราคาในพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 64 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 3)

ลำดับ	ทฤษฎี	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษารายงานของวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
7	ความสะดวกของการเข้าถึงจากแหล่งชุมชนซึ่งสามารถเชื่อมโยงไปสู่ผู้อื่นได้สะดวกและประหยัดและเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสูง	Wofford, 1992	แหล่งชุมชนที่ส่งผลให้ที่ดินมีมูลค่าสูงตามผลการศึกษาคือ ปัจจัยประเภทศูนย์กลางการค้าและแนวบ้านและโรงเรียนมีอยู่มั่งคั่ง	✓		สอดคล้องในบางปัจจัย ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งตามแนวคิดชุมชนและแนวบ้านที่ไม่มีผลต่อราคาในพื้นที่ศึกษาเกิดจากการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย
8	การสร้างจุดศูนย์กลางของเมืองขึ้นใหม่ (CBD) แทนที่เมืองเก่าหรือการขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ชนบท ทำให้ราคาที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น	Wofford, 1992	ปัจจัยด้านระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจไม่มีผลต่อราคา	✓		ผลที่ได้แสดงให้เห็นว่าศูนย์กลางเมืองในพื้นที่ศึกษาไม่มีผลต่อราคาซึ่งมีความเป็นไปได้ว่าเกิดจากอิทธิพลของศูนย์กลางเมืองอื่นและศูนย์กลางเมืองใหม่
9	เกณฑ์ในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง ต้องคำนึงถึง สภาพทางกายภาพ ประกอบด้วยตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดรูปทรงของที่ดิน ทางเข้าออกของโครงการ	ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2548	สภาพทางกายภาพของพื้นที่ศึกษาสามารถอธิบายผลในทางสถิติได้ถึงร้อยละ 71.7 และความสัมพันธ์กับโครงการมีความสัมพันธ์กับราคาขาย	✓		สอดคล้องเฉพาะตำแหน่งที่ตั้งและทางเข้าออกของโครงการ ขนาดรูปทรงที่ดินไม่น่ามาใช้ในการวิเคราะห์ในครั้งนี้นี้ สามารถยืนยันผลของตัวแปรในทางกายภาพว่านำมาเป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งได้

ตารางที่ 65 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 4)

ลำดับ	ทฤษฎี	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาระดับปริญญาโท	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
10	แนวคิดทฤษฎีที่แสดงปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้งภายใต้แนวคิด Neighborhood Concept โดยกำหนดระยะจากที่พักอาศัยไปยังสถานที่ต่างๆ ประกอบด้วย ศูนย์พาณิชย์กรรมและสถานพักผ่อนหย่อนใจใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถ ส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 45-60 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร สนมก็หาใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 30 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีพจะใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 30-45 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร โรงพยาบาลใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 45 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร แหล่งงานใช้ระยะเวลาเดินทางด้วยรถส่วนตัวหรือรถสาธารณะไม่เกิน 60 นาที ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร ร้านค้าอยู่ภายใน โรงเรียนอนุบาล และโรงเรียนประถมใช้ระยะเดินเท้าไม่เกิน 400-800 เมตร โรงเรียนมัธยมต้นใช้ระยะเดินเท้าไม่เกิน 800-1,200 เมตร โรงเรียนมัธยมปลายและวัดใช้ระยะเดินเท้าไม่เกิน 1,600 เมตร สถานสาธารณะ ระยะการเดินทางไม่เกิน 800 เมตร	Chiera Zelnik และ Panero, 1995	 <p>ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งมีผลต่อราคาขายของ อาคารชุดตามแนวคิด Neighborhood Concept มี 2 ต้นแปร คือ ระยะทาง จากศูนย์การค้าและเวกบ้านและระยะทาง จากโรงเรียนมัธยมต้น</p>	 <p>✓</p>	<p>ต้นแปรที่สอดคล้องตามทฤษฎีมีเพียง 2 ต้นแปร กรณีต้นแปรอื่นตามแนวคิดชุมชนและเวกบ้านที่ไม่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยมีสาเหตุมาจากกระกระจายตัวของระยะทางที่หลากหลาย</p>	

ตารางที่ 66 อภิปรายผลการศึกษากับทฤษฎี (ส่วนที่ 5)

ลำดับ	ทฤษฎี	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาของวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
11	<p>มาตรฐานการให้บริการระบบขนส่งมวลชนเป็นข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อเนื่องทั้งทางกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม โดยตามศูนย์กลางเมืองหลัก</p> <p>มาตรฐานระยะการเข้าถึงของรถประจำทางอยู่ที่ 300-400 เมตร และรถไฟฟ้าบนดินที่ 400-600 เมตร และตามพื้นที่ในเขตเมือง มาตรฐานระยะการเข้าถึงของรถเมล์อยู่ที่ 600 เมตร และรถไฟฟ้าบนดินที่ 800 เมตร</p>	<p>พนิต ภูจินดา, 2556</p>	<p>ในภาพรวมของผลการศึกษาค่าระยะที่ต่ำที่สุดในการเข้าถึงรถประจำทางและสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสคือ 44 เมตร และ 14 เมตร ตามลำดับ ค่าเฉลี่ยระยะจากจุดจอดรถประจำทางคือ 594 เมตร และระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสมีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย</p>	<p>√</p>	<p>ปัจจุบันทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่ระบบขนส่งมวลชนมีความสอดคล้องตามทฤษฎีเฉพาะบางโครงการที่อยู่ในช่วงค่าระยะทางที่ต่ำที่สุดทั้งในศูนย์กลางเมือง และในพื้นที่เขตเมือง ค่าเฉลี่ยระยะทางพบว่า โครงการโดยส่วนใหญ่มีระยะทางจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังจุดจอดรถประจำทางที่สอดคล้องตามมาตรฐานเฉพาะพื้นที่ในเขตเมือง กรณีความสัมพันธ์ของปัจจัยและราคาขายอาคารชุดพักอาศัยจะสอดคล้องเฉพาะสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ในส่วนของระยะจากป้ายรถประจำทางมีปัจจัยอื่นที่ทำให้ไม่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย</p>	

ตารางที่ 67 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 1)

ลำดับ	ผลของงานวิจัย	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาระดับวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
1	ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการก่อสร้างไฟฟ้าเนื่องมาจากแรงจูงใจที่ช่วยดึงดูดผู้บริโภคดีดี แต่เนื่องจากที่ดินใกล้รถไฟฟ้าเริ่มหายาก และมีราคาสูง ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนเลือกซื้อที่ดินระยะใกล้ออกไป	วิริญจ์ วัชรปรัชญา ,2557	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่เอื้อส่งผลต่อราคาขายในลักษณะแปรผกผัน คือ ยิ่งห่างจากสถานี ยิ่งมีราคาลดลง	✓		
2	ช่วงระยะทางจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) มีความสัมพันธ์ทางลบต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	มนตรี ล้อเลิศสกุล และ อานนท์ ศักดิ์วีระชัย, 2560	ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่เอื้อส่งผลต่อราคาขายในลักษณะแปรผกผัน คือ ยิ่งห่างจากสถานี ยิ่งมีราคาลดลง	✓		
3	ปัจจัยทางด้านกายภาพที่มีผลต่อการดำเนินการด้านที่อยู่อาศัยหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง การวิเคราะห์สถานที่ตั้ง การวางแผนผัง การออกแบบ การแบ่งเฟสโครงการ และต้นทุนโครงการ และในรายละเอียดของกรวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งประกอบด้วยความสะดวกในการเข้าถึง สภาพแวดล้อม กลุ่ม (NODES) และศักยภาพของที่ตั้ง	กานต์ อัครพานทิพย์, 2538	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งประเภทสภาพแวดล้อมรอบโครงการและความสะดวกในการเข้าถึงมีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยเพียงบางตัวแปรเท่านั้น	✓		

ตารางที่ 68 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 2)

ลำดับ	ผลของงานวิจัย	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาของวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
4	ตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในเขตโรงเรียนเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางบวก ระยะจากศูนย์กลางเมืองเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ทางลบ ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรประเภทตำแหน่งที่ตั้งเห็นวิหะเล จำนวนชั้น รอบที่ตั้งจับกลุ่มที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มใหญ่และตำแหน่งที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่นั้นทนทานการและสนนกีฬา	HENRY M.K. MOK.1995	ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งประเภทสถานศึกษาที่มีผลต่อราคาขายมีเพียงโรงเรียนมัธยมต้น และมีผลในลักษณะแปรผันตรง คือยิ่งห่างราคาก็ยิ่งสูงขึ้น	✓	มีความเป็นไปได้ว่าการมีโรงเรียนอยู่ใกล้คอนโดมิเนียมอาจไม่ได้ส่งผลต่อราคาอาคารชุด เพราะอาจเป็นสาเหตุทำให้การจราจรในบริเวณดังกล่าวคับคั่ง หากกลุ่มผู้พักอาศัยภายในโครงการไม่ใช้ครอบครัวหรือผู้ประกอบการไม่เรียนในบริเวณโรงเรียนโดยรวม	
5	ตัวแปรด้านทำเลที่ตั้งที่สามารถนำมาประมาณค่าผลกระทบต่อวิถีการเดินทางการเงินได้คือ ระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจ และตำแหน่งที่ตั้งเห็นสถานที่	TUNG LEONG CHIN, 2004	ปัจจัยด้านระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจไม่มีผลต่อราคา	✓	บริบทของที่ตั้งและสถานการณ์แตกต่างกัน	
6	ปัจจัยใหม่ 5 กลุ่ม ที่มีอิทธิพลต่อราคาขายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย เดือนไซทางกายภาพ แนวความคิดในการออกแบบ แนวความคิดด้านการตลาด การเข้าถึงของทำเลที่ตั้ง และความเป็นเอกลักษณ์ของทำเลที่ตั้ง	RADEN ASWIN RAHADI, 2015	ความกว้างของถนนหน้าโครงการมีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย แสดงให้เห็นถึงความสะดวกในการเข้าถึงมีผลต่อราคา	✓		

ตารางที่ 69 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 3)

ลำดับ	ผลของงานวิจัย	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาของวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
7	องค์ประกอบที่มีผลต่อราคาขายแบ่งได้เป็น 3 องค์ประกอบคือ ทำเลที่ตั้ง ตัวโครงการ และห้องชุด	JIRO YOSHIDA & AYAKO SUGIURA, 2014	ผลการศึกษาศาสนาสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งได้ถึงร้อยละ 71.7	✓		
8	ตัวแปรที่มีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอาคารชุดสูงที่สุดคือพื้นที่นั่งเล่น รองลงมาคือ ความสูงอาคาร ตำแหน่งใกล้พื้นที่แหล่งน้ำ พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ และระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจ	NORMAN G. MILLER, 1949	ระยะทางจากศูนย์กลางธุรกิจไม่มีนัยสำคัญ		✓	ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ยังคงมีค่าสัมประสิทธิ์ที่แบบแปรผกผัน แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครมีศูนย์กลางหลากหลาย ราคาของอาคารชุดอาจได้รับอิทธิพลจากศูนย์กลางแห่งอื่น
9	ตัวแปรที่สามารถนำมาคาดการณ์ราคาขายของอาคารชุดในทางแปรผกผัน ประกอบด้วยอายุอาคาร ระยะเวลาเดินทางไปยังสถานีรถไฟฟ้าใกล้ที่สุด และระยะเวลาเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจ	CHIHIRO SHIMIZU, 2010	ปัจจัยทางด้านระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดที่อาศัยในทางผกผัน ปัจจัยในด้านระยะห่างจากศูนย์กลางธุรกิจไม่มีผลต่อราคา แต่มีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยในลักษณะผกผัน	✓		

ตารางที่ 70 อภิปรายผลการศึกษากับงานวิจัย (ส่วนที่ 4)

ลำดับ	ผลของงานวิจัย	อ้างอิงจาก	ผลการศึกษาของวิทยานิพนธ์	ความสอดคล้อง		เหตุผล/อภิปรายผล
				สอดคล้อง	ไม่สอดคล้อง	
10	ปัจจัยที่มีผลต่อราคาของอาคารชุดพักอาศัยเรียงจากมากไปหาน้อยคือ ขนาดพื้นที่ใช้สอย(รวมจำนวนห้องนอน) อายุอาคาร วันซื้อขาย ระดับชั้น และระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า	วารสารณ. เอื้ออาทร, 2554	ปัจจัยทางด้านระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยสูงสุด	✓		ความแตกต่างของบริบทพื้นที่ศึกษาทำให้ผลที่ได้ต่างกัน
11	คุณลักษณะที่ส่งผลกระทบต่อราคาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ที่ตั้งของโครงการ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ตำแหน่งชั้น ขนาดที่ดิน จำนวนห้องชุดในโครงการ ชื่อเสียงของเจ้าของโครงการ ปริมาณที่จอดรถ ระยะเวลาแล้วเสร็จ ขนาดห้องชุด จำนวนห้องนอน เพอร์นิเจอร์ และค่าส่วนกลาง	กิริยา กุลลการ และ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์, 2555	ปัจจัยทางด้านระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	✓		สอดคล้องในปัจจัยทางด้านระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ปัจจัยอื่นเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการวิจัยครั้งนี้
12	ปัจจัยหรือคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้งของคอนโดมิเนียม ที่มีนัยสำคัญทางสถิติและตรงกับที่ได้ตั้งสมมติฐานไว้มี 3 ปัจจัย ได้แก่ โชนพื้นที่กรุงเทพมหานครเหนือระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า และ ตำแหน่งชั้นของคอนโดมิเนียม	ปัญญาวัฒน์ จุฑามาศ, 2559	ปัจจัยทางด้านระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัย	✓		สอดคล้องในปัจจัยทางด้านระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ปัจจัยอื่นเป็นปัจจัยที่อยู่นอกเหนือการวิจัยครั้งนี้

6.3 ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยด้วยวิธีการทางสถิติและใช้ข้อมูลจากการสำรวจสถานภาพของโครงการมาสร้างแผนที่ภูมิศาสตร์สารสนเทศและวิเคราะห์กับราคาจากข้อมูลสำรวจตลาดโครงการอาคารชุด จึงมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

6.3.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

6.3.1.1 ควรทำการศึกษปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในส่วนของระยะทางระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกของชุมชน ได้แก่ แหล่งพาณิชย์กรรม สถานศึกษา โรงพยาบาล และสถานนันทนาการ เพื่อให้สามารถกำหนดระยะทางที่เหมาะสมระหว่างสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละประเภทกับที่ตั้งอาคารชุด

ผลจากการศึกษา พบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งในหมวดหมู่ที่ 4-7 ซึ่งเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยที่สอดคล้องกับแนวคิดชุมชนละแวกบ้าน ประกอบด้วย ระยะห่างจากที่ตั้งอาคารชุดไปยังโรงเรียนมัธยมต้นและศูนย์การค้าละแวกบ้าน จึงควรมีการศึกษาในลักษณะนี้ต่อไปในหลากหลายเส้นทางและหลากหลายพื้นที่ทั้งอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล หรือจังหวัดอื่น ๆ ที่มีลักษณะเป็นศูนย์กลางภูมิภาคและมีอาคารชุดเกิดขึ้นอย่างหนาแน่น แล้วนำผลการศึกษาทั้งหมดมาวิเคราะห์เพื่อนำไปใช้เป็นมาตรฐานชุมชนละแวกบ้านในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในประเทศไทยต่อไป

6.3.1.2 ในงานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยที่ใช้ข้อมูลเชิงปริมาณเป็นหลัก ดังนั้นในการวิจัยครั้งต่อไป ควรศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายโดยใช้ข้อมูลเชิงคุณภาพในการวิเคราะห์ร่วมด้วย เช่น การวิเคราะห์ด้วยสถิติขั้นสูงควบคู่กับการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอาคารชุด เพื่อยืนยันผลการศึกษาในทางสถิติว่าสอดคล้องกับแนวคิดของผู้ประกอบการ เพื่อเพิ่มคุณภาพของงานวิจัยและนำไปใช้เป็นมาตรฐานในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยต่อไป

6.3.2 ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

6.3.2.1 ผู้ประกอบการและผู้ที่กำลังเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยควรนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ด้วยวิธีการถดถอยพหุนี้ไปใช้ในการพิจารณาทำเลที่ตั้งและราคาขายของอาคารชุดในอนาคตให้สอดคล้องต่อแนวทางการพัฒนาของผู้ประกอบการ และแนวทางในการเลือกซื้ออาคารชุดของผู้ที่กำลังเลือกซื้อในอนาคต

เนื่องจากผลของการศึกษา พบว่า ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีผลต่อราคาขายของอาคารชุดพักอาศัยประกอบไปด้วยระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ระยะทางจากโรงเรียนมัธยมต้น ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการ และระยะทางจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน ตามลำดับ ดังนั้น จึงเสนอให้ผู้ประกอบการและผู้ที่กำลังเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยพิจารณาตัวแปรทั้ง 4 ตัวนี้เป็นแนวทางหลักในการกำหนดระยะของที่ตั้งอาคารชุด โดยมีระยะทางเฉลี่ยตามแต่ละตัวแปรดังต่อไปนี้

ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส มีระยะทางเฉลี่ย 1,977 เมตร

ระยะทางจากโรงเรียนมัธยมต้น มีระยะทางเฉลี่ย 1,914 เมตร

ความกว้างของถนนผ่านหน้าโครงการเฉลี่ย 11 เมตร

ระยะทางจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน มีระยะทางเฉลี่ย 1,324 เมตร

กรณีระยะทางจากอาคารชุดพักอาศัยไปยังสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้วิจัยเสนอให้ผู้ประกอบการและผู้ที่กำลังเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัยพิจารณาระยะทางขั้นต่ำของอาคารชุดไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละประเภท เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดชุมชนละแวกบ้าน ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรทั้ง 17 ตัวแปร ดังต่อไปนี้

ระยะทางจากศูนย์การค้าละแวกบ้าน มีระยะทางขั้นต่ำ 35 เมตร

ระยะทางจากศูนย์การค้าขนาดย่อม มีระยะทางขั้นต่ำ 427 เมตร

ระยะทางจากศูนย์การค้าภูมิภาค มีระยะทางขั้นต่ำ 670 เมตร

ระยะทางจากศูนย์การค้าภูมิภาคขนาดใหญ่ มีระยะทางขั้นต่ำ 175 เมตร

ระยะทางจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษ มีระยะทางขั้นต่ำ 66 เมตร

ระยะทางจากโรงเรียนอนุบาล มีระยะทางขั้นต่ำ 120 เมตร

ระยะทางจากโรงเรียนประถม มีระยะทางขั้นต่ำ 17 เมตร

ระยะทางจากโรงเรียนมัธยมต้น มีระยะทางขั้นต่ำ 100 เมตร

ระยะทางจากโรงเรียนมัธยมปลาย มีระยะทางขั้นต่ำ 59 เมตร

ระยะทางจากวิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ มีระยะทางขั้นต่ำ 133 เมตร

ระยะทางจากมหาวิทยาลัย มีระยะทางขั้นต่ำ 10 เมตร

ระยะทางจากโรงพยาบาลขนาดเล็ก มีระยะทางขั้นต่ำ 986 เมตร

ระยะทางจากโรงพยาบาลขนาดกลาง มีระยะทางขั้นต่ำ 227 เมตร

ระยะทางจากโรงพยาบาลขนาดใหญ่ มีระยะทางขั้นต่ำ 23 เมตร

ระยะทางจากสวนสาธารณะระดับชุมชน มีระยะทางขั้นต่ำ 458 เมตร

ระยะทางจากสวนสาธารณะระดับย่าน มีระยะทางขั้นต่ำ 104 เมตร

ระยะทางจากสนามกีฬา มีระยะทางขั้นต่ำ 85 เมตร

โดยผู้ประกอบการและผู้ที่กำลังเลือกซื้ออาคารชุดพักอาศัย ควรพิจารณาระยะทางไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกไปยังโรงเรียนมัธยมต้นและศูนย์การค้าละแวกบ้านเป็นหลัก เพราะทั้ง 2 ปัจจัยนี้มีความสำคัญต่อราคา



ภาคผนวก ก

ใบอนุญาตการใช้ข้อมูลรายงานสำรวจตลาดอาคารชุดพักอาศัยเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์
ธนากรเกียรติตินาคิน จำกัต์ (มหาชน)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

คพ.ม. 345/2560



ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ถนนพญาไท กรุงเทพฯ 10330

26 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์

เรียน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ประธานสายสินเชื่อบริการ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
(คุณสำมิตร สกฤวิระ)

ด้วย นายไพโรตม์ พิริยพฤทธิ์ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังศึกษาค้นคว้าเรื่อง "ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีผลต่อราคาขาย กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดงเข้มถึงสถานีบางรี" ต้องการขอความอนุเคราะห์ข้อมูลดังรายละเอียดต่อไปนี้

- ข้อมูลการสำรวจและศึกษาตลาดอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 จนถึงปัจจุบัน
- ข้อมูลแผนที่แสดงทำเลที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 จนถึงปัจจุบัน

ภาควิชาฯ จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์แก่นิสิต ได้เข้าทำการรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานของท่าน เพื่อนำมาประมวลผลตามกระบวนการวิทยานิพนธ์ อันจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งทั้งในทางวิชาการและการปฏิบัติ และเมื่อวิทยานิพนธ์สมบูรณ์แล้วจะนำส่งสำเนาให้กับทางหน่วยงาน เพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน ในการให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิต ทั้งนี้โดยมี รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชักดิ์ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควร จักขอบคุนยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ศาสตราจารย์ ดร.เสรีชัย โชติพานิช)

หัวหน้าภาควิชาเคหการ

สำเนาเรียน รองผู้อำนวยการ ที่ปรึกษา-สถาปนิก สายสินเชื่อบริการ
(คุณชาวิช ฉายปัญญาเลิศ)

ภาควิชาเคหการ
โทรศัพท์/โทรสาร 0-2218-4359

นายไพโรตม์ พิริยพฤทธิ์
โทรศัพท์ 085-1157618
ขอข้อมูล/TK./27/11/2560



AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WJ	D_NB	D_STO	D_SUB	D_RE	D_SUP	D_ME	D_KIN	D_PRS	D_IN	D_SN	D_COL	D_UNI	ID_HO	ID_HO	ID_HO	ID_HO	D_PAR	D_PAR	D_PAR	D_PAR	D_STA	SALE	TYPE
						SS_RD	DTH	H_STO	RE	ORE	ST	ORE	GA_ST	DERG	CHOO	HSC	HSC	HO	LEGE	TY	S	M	L	K_CM	K_NB	K_CT	DUM	START		
WATTANA	DAZZLE SUKHUMVIT 7	2592	354	417	272	883	4	835	3527	1526	1335	991	1149	1743	660	1196	2016	2237	5860	4477	822	2068	1552	18152	3014	1E+05	0			
WATTANA	HYDE SUKHUMVIT 11	2864	480	375	374	1155	7	768	3457	1806	1607	773	1428	1375	603	629	1686	1738	5950	4402	1224	1484	1999	18083	3286	2E+05	0			
WATTANA	HYDE SUKHUMVIT 13	2733	349	251	0	870	22	378	3064	1673	1472	535	1296	1745	477	702	2211	1398	5549	4013	1100	1604	1095	17690	3146	1E+05	1			
WATTANA	15 SUKHUMVIT RESIDENCE	3135	758	450	380	1431	6	510	3378	2074	1680	662	1695	1377	878	59	1799	1098	5177	3876	956	1742	1228	17825	3547	90000	0			
WATTANA	MIRAGE SUKHUMVIT 27	3638	591	199	91	1925	3.5	786	2134	2546	2385	615	1504	1253	1384	1291	2227	1217	5537	2649	2171	661	896	16744	2914	1E+05	0			
WATTANA	NOBLE BE33	4283	701	493	335	2560	10	976	1972	3189	2740	578	1261	879	2029	1236	2894	1698	5385	2488	1596	508	1546	16589	3247	2E+05	1			
WATTANA	CIRCLE SUKHUMVIT 31	4510	1218	558	707	2795	7	1523	2523	3421	3235	1078	178	178	2167	684	2355	772	4427	3416	1649	1013	1946	17085	3484	2E+05	1			
WATTANA	ROYCE PRIVATE RESIDENCE	4184	1013	923	895	2992	7	1344	2720	3369	3039	1275	533	17	1972	639	2161	725	4622	3611	1844	1207	1750	17280	3682	2E+05	1			
WATTANA	VOQUE RESIDENCE SUKHUMVIT 31	4515	1349	922	1075	3169	8	1669	2896	3695	3606	1449	267	302	2293	312	2488	312	4799	3788	2021	1385	2077	17457	3855	90000	0			
WATTANA	SOCIO REFERENCE 61	6456	695	539	403	2565	6	980	2211	5381	680	2196	1111	809	1271	692	2091	1866	2856	2270	897	2353	3718	14697	4385	90000	0			
WATTANA	TEN EKKAMAI	7774	1609	505	1791	2617	5.5	731	3533	6574	1600	3529	359	1256	2051	323	857	2534	2614	3192	1820	3349	4702	15620	5397	90000	0			
WATTANA	M THONGLOR 10	7513	1340	63	1242	3152	7	463	2926	6295	1329	3094	927	1087	2060	461	1134	2258	1976	2917	1323	3073	4426	15344	5121	1E+05	1			
WATTANA	TELA THONGLOR	6667	1211	1329	1080	3525	16	147	2441	5620	1844	2419	489	1567	1342	911	1403	2913	2305	2483	678	2581	3931	15848	4572	3E+05	0			
WATTANA	LE COTE THONGLOR 8	6461	1121	1232	984	3811	5	360	2345	5716	1940	2515	798	1474	1245	1269	1606	3224	2615	2386	988	2484	3840	15749	4478	1E+05	0			
WATTANA	LIV@49	5298	656	345	234	3413	6	422	1498	4225	1525	1041	765	563	1174	492	3485	2136	4173	1688	686	1200	2566	15529	3804	1E+05	0			
WATTANA	H SUKHUMVIT 43	5188	899	527	497	3313	5	600	1808	4120	2165	992	354	1212	1813	1126	3768	2782	4805	2322	1801	1090	2448	16161	3461	2E+05	0			
WATTANA	ASHTON RESIDENCE SUKHUMVIT 41	4979	703	548	437	3280	6	422	1615	3931	2235	677	730	1093	1880	1199	3581	2579	4885	2395	1877	901	2263	16068	3026	2E+05	1			
WATTANA	THE DIPLOMAT 39	4549	253	460	161	2838	6	351	1355	3485	2130	304	625	980	1776	1463	3138	2015	4244	2289	1442	458	1816	15959	2838	3E+05	0			
WATTANA	MAESTRO 39	5547	1250	988	1151	3834	8	971	2350	4475	3120	1294	233	1092	2766	652	2332	1411	4117	3278	1312	1448	2806	16949	3828	90000	1			
WATTANA	DOWNTOWN 49	6802	2161	1847	1738	4670	5	2688	3001	5725	3025	2541	776	1683	2261	728	3861	2535	3631	2377	818	2701	4067	17030	5306	90000	0			
WATTANA	ART@THONGLOR	6606	270	117	0	2088	22	1170	2397	5545	204	2341	623	599	675	71	1597	1216	3499	1858	53	2503	3862	13740	3940	2E+05	1			
WATTANA	MARQUE SUKHUMVIT	4481	278	482	86	2863	6	379	1379	3509	2154	328	649	1004	1800	1487	3162	2039	2313	2313	1418	482	1840	15983	2862	2E+05	1			
WATTANA	BANGKOK FELZ @ SUKHUMVIT 69-2	5568	235	126	104	1576	6	215	3015	6335	996	3139	1258	369	765	725	1035	1326	4289	1974	844	3299	4654	13172	4179	1E+05	1			
WATTANA	THE ROOM SUKHUMVIT 69	7361	188	88	0	1392	22	35	2885	6291	1040	3183	1071	268	716	678	852	1466	4100	2114	801	3259	4614	12994	4039	2E+05	1			
WATTANA	THE BLOOM SUKHUMVIT 71	7666	506	205	101	1304	14	265	3195	6595	1344	3487	1375	572	748	982	770	1770	3796	2418	1105	3563	4918	12808	4343	70000	0			
WATTANA	HASU HAUS SUKHUMVIT 77	8734	1420	897	671	892	8	298	4301	6809	2406	4549	1732	1248	1149	1274	1298	1621	4719	2256	2254	4713	6070	13947	4466	70000	1			
WATTANA	THE ACE EKKAMAI	8289	2688	547	1777	2288	4	1250	4066	7226	1885	4022	763	665	2628	197	531	3051	3129	3638	2418	4218	5575	15015	5924	90000	0			
WATTANA	TOWN SUKHUMVIT 71	10325	3159	588	518	2019	4	2374	4807	7098	3924	6067	404	1025	3685	885	822	4180	2206	4811	2206	6233	7588	2774	7022	70000	0			

AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WI	D_NBH	D_RE	D_SUP	D_MEGD	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_UNI	D_HOS	D_HOS	D_PAR	D_PAR	D_STA	SALE_S	TYPE				
						SS_RD	DTH	STOR	RE_STORE	ORE	RE	DERGA	CHOO	HSCHO	LEGE	VERSI	PITAL	PITAL	D_PAR	D_PAR	DUM	TART					
								ORE	STORE	ORE	RE	RTEN	CHOO	OL	LEGE	TY	S	M	K_CM	K_NB	K_CT	S					
PHRAKANONG	THE RESIDENCE SUKHUMVIT 52	9273	594	559	455	1974	5	434	4801	7474	2883	5026	1140	1164	790	510	3111	5634	3761	2673	5187	6542	11823	4682	70000	0	
PHRAKANONG	THE NEXT GARDEN MIX	9174	486	450	345	1865	5	323	4692	7367	2776	4919	1030	1054	681	400	3004	5527	3654	2566	5080	6435	11714	4791	70000	0	
PHRAKANONG	IDEO MOBI SUKHUMVIT	8891	169	130	0	1580	26	52	4373	7050	2459	4602	628	652	792	285	952	2687	5210	3337	2249	4763	6118	11316	4525	90000	1
PHRAKANONG	REGENT HOME 22	9672	985	694	558	2359	4	649	5185	7859	3268	5411	957	1135	1601	606	1275	3496	6019	4146	3058	5572	6927	11646	4850	30000	0
PHRAKANONG	THE UNIQUE SUKHUMVIT 62/1	10629	857	505	432	1777	5	1141	6149	8820	4229	5791	1738	993	2083	1164	824	4457	6980	5107	5301	6859	7129	10439	3645	70000	0
PHRAKANONG	CHATAEU IN TOWN SUKHUMVIT 62/1 PHASE2	10537	765	414	340	1684	5	1319	6056	8726	4135	5697	1643	899	2000	1070	730	4363	6886	5013	5207	6765	7035	10345	3551	70000	1
PHRAKANONG	CHATAEU IN TOWN SUKHUMVIT 62/1	10866	597	248	178	1516	5	1150	5889	8556	3965	5529	1475	730	1833	902	560	4193	6716	4843	5039	6597	6867	10177	3383	70000	0
PHRAKANONG	CHATAEU IN TOWN SUKHUMVIT 64 SKYMOON	11379	863	780	739	2526	6	1098	7079	9744	5149	5464	2669	462	1144	662	1271	5377	7904	6031	4974	6532	6802	10112	3324	50000	0
PHRAKANONG	WHIZDOM THE EXCLUSIVE	11293	591	505	463	2430	6	823	6802	9465	4874	5189	2396	187	1037	387	996	5102	7625	5732	4699	6237	6527	9837	3047	70000	0
PHRAKANONG	WHIZDOM THE PUNNAWITTHI	11270	570	482	442	2410	6	801	6781	9445	4854	5169	2375	165	1016	366	976	5082	7605	5732	4405	5963	6233	9543	2749	90000	0
PHRAKANONG	HUE SUKHUMVIT	10746	72	123	49	1897	5	524	6265	8936	4345	4895	1852	225	1083	182	698	4573	7096	5223	4405	5963	6233	9543	2749	90000	0
PHRAKANONG	THE LYNK VANG SUKHUMVIT 64	11188	487	517	362	2334	9	711	6702	9375	4784	5083	2296	204	646	284	890	5012	7535	5662	4593	6151	6421	9731	2941	70000	1
PHRAKANONG	MAYFAIR PLACE SUKHUMVIT 64	11188	487	404	362	2334	9	711	6702	9375	4784	5083	2296	204	646	284	890	5012	7535	5662	4593	6151	6421	9731	2941	70000	1
PHRAKANONG	THE LYNK SUKHUMVIT 64	11301	691	404	475	2436	9	824	6815	9487	4896	5195	2407	316	534	397	1002	5124	7647	4705	6263	6533	9843	3052	50000	0	
PHRAKANONG	ELIO	11511	792	701	663	2635	8	947	7015	9676	5085	5379	2598	503	352	586	749	5313	7836	5963	4889	6447	6717	10027	4952	50000	1
PHRAKANONG	ELIO DEL RAY	11528	828	743	702	2669	8	901	7035	9708	5117	5416	2633	538	312	620	707	5345	7868	5995	4926	6484	6754	10064	4981	70000	1
PHRAKANONG	CHATAEU IN TOWN SUKHUMVIT 64	11143	440	269	141	2285	5	243	6649	9330	4739	4676	2240	495	750	413	242	4967	7490	5627	4186	5744	6014	9324	3149	70000	1
PHRAKANONG	LECRIQUE 64/2	11204	504	108	85	2349	8	187	6719	9393	4802	4513	2308	562	894	480	133	5030	7553	5680	4023	5581	5851	9161	2369	90000	0
PHRAKANONG	WHIZDOM CONNECT SUKHUMVIT	11456	752	370	350	2340	8	301	6975	9645	5054	4808	2567	815	1673	734	672	5282	7805	5932	4318	5876	6143	9456	2656	120000	0
PHRAKANONG	THE GREEN 3	11904	1437	1364	1308	3045	8	1894	7634	8284	5496	4011	3009	1020	2562	1634	1142	5724	8247	6374	4685	5102	5372	8616	4113	30000	0
PHRAKANONG	THE LOG 3	12803	3204	2800	2714	5155	7	2750	9734	5775	7602	1440	1977	1132	3807	727	2950	7830	10353	8480	2769	2589	2863	6104	4830	30000	0
PHRAKANONG	B REPUBLIC SUKHUMVIT 101/1	14003	2005	1601	1516	3937	9	1787	8535	6974	6406	3105	1880	926	2612	1259	1749	6634	9157	7284	3784	3789	4059	7303	3631	50000	0
PHRAKANONG	THE SERIES UDOMSUK PHASE 2	13165	2384	1937	1847	4296	5	1730	8898	7744	6771	2335	1108	1023	2972	496	2111	6999	9522	7649	3008	4562	4831	6714	3988	70000	0
PHRAKANONG	THE SERIES UDOMSUK	13165	2384	1937	1847	4296	5	1730	8898	7744	6771	2335	1108	1023	2972	496	2111	6999	9522	7649	3008	4562	4831	6714	3988	50000	0

AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WI	D_NBH	D_SUB	D_RE	D_SUP	D_MEGD	D_KIN	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_VERSI	D_UNT	D_HOS	D_HOS	D_HOS	D_HOS	D_PAR	D_PAR	D_PAR	D_STA	SALE_S	TYPE
						SS_RD	DTH	STOR	RE	ST	ORE	RE	ST	ORE	CHOO	OL	OL	LEGE	TY	S	PITAL	PITAL	PITAL	K_CM	K_NB	K_CT	DUM	TART	
BANGNA	S&S SUKHUMVIT	11726	961	534	444	2875	8.5	710	7251	8878	5329	3557	1941	572	790	1534	746	5559	8089	6222	3999	4648	5280	8380	2577	50000	0		
BANGNA	PAUSE SUKHUMVIT 103	11746	864	549	334	2904	6.5	620	7278	8905	5356	3997	1141	1110	1561	584	709	5586	8116	6249	3969	5548	6329	8116	2222	70000	0		
BANGNA	METROSKY SUKHUMVIT PHASE 1	12330	527	44	0	3434	24	497	7811	9438	5889	3248	1997	633	738	635	805	6119	8649	6782	3479	6072	6853	8640	1100	90000	1		
BANGNA	DOLCE JIDOMSUK	12658	859	515	478	3783	5	601	8160	9787	6238	3848	2549	1231	1358	110	1409	6468	8998	7131	4086	5641	6422	8209	1701	70000	0		
BANGNA	BEYOND	13221	1421	709	408	144	7.5	1400	8545	10168	6621	3564	1940	577	699	1566	754	7018	9344	7461	3794	7538	7743	9530	1413	70000	0		
BANGNA	I CONDO SUKHUMVIT 105 PHASE 1	16532	3598	3418	1082	4541	20	1462	11987	13614	10065	1311	1965	341	4344	131	3791	10295	12825	10958	1498	5393	6174	7961	2914	50000	0		
BANGNA	CITYHOME SRINAKARIN	18428	9483	692	564	4444	20	2697	13784	15911	11862	2904	3878	2258	6241	2669	5619	12092	14622	12755	192	4715	5496	7283	4811	30000	0		
BANGNA	THE NICH MONO BANGNA PHASE 1	16449	4241	195	184	4271	7.5	568	11745	13372	9823	521	1673	1427	4104	2078	3501	10053	12583	10716	232	4002	4783	6570	4434	50000	0		
BANGNA	AMFINE BANGNA	16547	4551	634	565	45578	7.5	879	12066	13693	10144	851	1057	1939	4415	2390	3806	10374	12904	11037	725	4450	5231	7018	4739	30000	0		
BANGNA	APOOL CONDOMINIUM BANGNA	15957	3931	152	395	3959	8	696	11444	13071	9522	511	1409	1343	3808	1778	3204	9752	12282	10415	743	4731	5512	7299	4139	30000	0		
BANGNA	THE TEAL BANGNA TRAD	14621	2639	103	65	2638	4.5	1253	10129	11756	8207	1143	818	665	2488	2419	1869	8437	10967	9100	1365	5341	6122	7909	2823	30000	0		
BANGNA	ME STYLE @ SUKHUMVIT	16093	4126	434	381	726	7.5	178	11595	13222	9673	66	1046	1834	3963	2672	3353	9903	12433	10566	484	3217	3998	5785	4295	30000	0		
BANGNA	I CONDO SUKHUMVIT 103	15250	3460	1325	154	6373	9	1892	10748	12375	8826	1773	1494	562	4469	1985	2668	9056	11586	9719	2143	2683	3464	5251	4808	50000	0		
BANGNA	THE COAST	12866	336	202	0	867	24	1057	8374	10001	6452	3222	1963	932	727	1817	1306	7300	9830	7963	4074	8052	8833	10620	85	90000	1		
BANGNA	IDEO MOBI SUKHUMVIT EASTGATE	13496	291	95	0	1498	24	1678	8992	10619	7070	3842	2494	932	727	1817	1306	7300	9830	7963	4074	8052	8833	10620	85	90000	1		
BANGNA	THE EXCEL HIDEAWAY	14902	1118	1129	984	2914	6	3224	10405	12032	8483	4296	3351	1507	1847	2359	2820	8713	11247	9373	4602	8734	9528	11313	1134	50000	0		
BANGNA	THE EXCEL BEARING (LASALLE1)	14673	884	911	756	2684	5	3002	10175	11802	8253	4063	3121	1277	1617	2129	2590	8483	11015	9141	4370	8502	9296	11081	902	50000	0		
BANGNA	THE EXCEL HYBRID	14481	694	694	694	560	2487	5	3038	9976	11603	8054	4107	2926	1287	1429	2179	2401	8284	10814	8947	4415	8552	9333	11120	943	70000	0	
BANGNA	VILLA LASALLE SUKHUMVIT 105	14914	1141	1146	1009	2835	6	3734	10432	12059	8510	3453	1846	1428	1875	1528	2851	8740	11270	9403	3771	7904	8685	10472	458	50000	0		
BANGNA	MANHATTAN PARK RESIDENCES	15093	1307	1317	1175	3101	5	4114	10597	12224	8675	3887	3540	1240	2038	1960	3006	8905	11435	9568	4205	8337	9118	10905	727	50000	0		

AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WI	D_NBH	D_SUB	D_RE	D_SUP	D_MEGD	D_KIN	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_VERSI	D_UNT	D_HOS	D_HOS	D_HOS	D_HOS	D_PAR	D_PAR	D_PAR	D_STA	SALE_S	TYPE
						SS_RD	DTH	STOR	RE	ST	ORE	RE	ST	ORE	CHOO	OL	OL	LEGE	TY	S	PITAL	PITAL	PITAL	K_CM	K_NB	K_CT	DUM	TART	
RAT CHATHEVI	CIRCLE	2883	1401	67	0	717	20	1939	4595	1832	1686	1832	1687	524	1686	524	467	1197	4271	5952	722	3142	2634	19216	3309	120000	1		
RAT CHATHEVI	CIRCLE LIVING PROTOTYPE	2883	1401	67	0	717	20	1939	4595	1832	1686	1832	1687	524	1686	524	467	1197	4271	5952	722	3142	2634	19216	3309	120000	1		
RAT CHATHEVI	Q ASOKE PETHABURI	3629	1566	95	0	622	20	2688	3845	2576	2434	1065	1499	1066	2361	332	287	447	452	5202	1134	2394	1883	18467	3875	150000	1		

AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WI	D_NBH	D_SUB	D_RE	D_SUP	D_MEGD	D_KIN	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_VERSI	D_UNT	D_HOS	D_HOS	D_HOS	D_HOS	D_PAR	D_PAR	D_PAR	D_STA	SALE_S	TYPE
						SS_RD	DTH	STOR	RE	ST	ORE	RE	ST	ORE	CHOO	OL	OL	LEGE	TY	S	PITAL	PITAL	PITAL	K_CM	K_NB	K_CT	DUM	TART	
BANGKAPI	THE ONE PLUS SRINAKARIN 2	14322	9903	913	559	6239	5	2940	3663	2812	10159	2715	907	2323	5020	3428	2738	2502	6911	11731	1121	3465	1357	12983	2904	30000	0		
BANGKAPI	U DELIGHT@HUAMARK STATION	13159	8699	1308	0	5077	42	2966	2509	3092	8995	2701	1173	2331	5292	2366	1570	1344	5747	10567	264	3429	1629	13255	1752	70000	1		
BANGKAPI	GHEVATHAI RAMKHAMHAENG	12559	8114	109	0	4456	28	2347	3188	4977	8392	2020	1538	1691	5407	1955	135	1416	5144	9964	264	2809	3515	15141	694	50000	0		
BANGKAPI	LIVINGNEST RAMKHAMHAENG	13504	9052	231	113	5411	28	2230	4127	4295	9345	329	872	996	6360	1922	1082	1905	6097	10917	687	2119	2826	14452	1631	50000	0		
BANGKAPI	THE CUBE	11540	9401	194	92	5765	30	1831	4482	3889	9693	921	685	598	6708	1513	1435	1500	6445	11265	1037	1710	2433	14059	1995	50000	0		
BANGKAPI	ASSAKARN PLACE SRINAKARIN	14840	10373	94	0	6738	25	651	5465	4545	10670	1537	1662	36	7685	1199	2417	1352	7422	12242	2016	1770	3096	14722	2971	30000	0		







AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WI	D_NBH	D_RE	D_SUP	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_UNI	D_HOS	D_PAR	D_STA	SALE_S	TYPE		
						SS_RD	DTH	D_STOR	D_RE	D_SUP	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_UNI	D_HOS	D_PAR	D_STA				
								RE	STOR	RE	CHOO	OL	OL	LEGE	TY	S	K_CM	D_IUM	START			
HUAIKWANG	LIFE ASOKE	4071	1686	128	0	402	28	2907	2819	2853	1160	2494	561	502	584	961	2011	3393	4279	120000	1	
HUAIKWANG	MY RESORT BANGKOK	4253	1881	48	0	792	26	3311	2987	2837	1359	1809	651	2682	739	684	2193	2888	19196	4461	90000	0
HUAIKWANG	THE PARKLAND GRAND	4389	2006	181	0	662	26	3443	3120	2959	1229	1934	526	2810	869	817	2761	19069	4581	90000	0	
HUAIKWANG	THRU THONGLOR	6345	2620	71	0	2232	27	1262	5082	3322	2786	764	1011	1811	861	2778	4285	3706	17100	4938	90000	0

AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WI	D_NBH	D_RE	D_SUP	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_UNI	D_HOS	D_PAR	D_STA	SALE	TYPE							
						SS_RD	DTH	D_STOR	D_RE	D_SUP	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_UNI	D_HOS	D_PAR	D_STA	START								
								RE	STOR	RE	CHOO	OL	OL	LEGE	TY	S	K_CM	D_IUM	START								
PRAVET	PRUKSA THANI FIFTH CONDOTEL	16563	8651	633	393	9275	3	610	4687	10172	5074	3833	647	3650	2602	8612	6129	9642	11050	3955	7478	3539	8915	8272	30000	0	
PRAVET	PARK VILLAGE ONNUT - SUVARNABHUMI	17496	9980	66	0	9107	24	1153	5622	11105	6006	4759	1099	1910	865	9538	7055	10568	11976	2886	8409	2011	7378	9188	30000	0	
PRAVET	THE KEY UDOMSUK	17207	5407	1360	908	8336	4	2480	10071	6674	10789	2328	2773	751	6307	3658	4679	9326	12997	2405	2042	2671	3688	6705	50000	1	
PRAVET	SUANLUANG PARK VIEW	17688	5894	965	815	8822	8	4821	8336	4955	10399	711	630	2037	4578	2831	4622	7601	11292	11302	1084	1038	6016	8055	50000	0	
PRAVET	LUMPINI VILLE ONNUT - PATTANAKARN	14644	6741	1275	0	7364	24	116	8286	4887	8252	5248	890	724	2413	1426	3253	9845	10692	9133	3211	5584	5122	7559	7839	30000	1

AREA	CONDOMINIUM_NAME	DCBD	DBTS	DBUS	MJ_RD	EXPRE	RD_WI	D_NBH	D_RE	D_SUP	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_UNI	D_HOS	D_PAR	D_STA	SALE	TYPE							
						SS_RD	DTH	D_STOR	D_RE	D_SUP	D_PRS	D_JN	D_SN	D_COL	D_UNI	D_HOS	D_PAR	D_STA	START								
								RE	STOR	RE	CHOO	OL	OL	LEGE	TY	S	K_CM	D_IUM	START								
SUANLUANG	LUMPINI VILLE ONNUT 46	12633	4728	356	1404	5353	11	4067	6271	2875	6239	3236	1054	1015	1326	963	4488	7834	8683	7120	4428	5673	4325	9595	7879	30000	1
SUANLUANG	A SPACE ME SUKHUMVIT 77	12747	4871	610	432	5632	8.5	958	6118	2736	6537	3109	1342	1310	1170	1251	4816	14924	8974	7396	4285	5527	4183	9432	7731	50000	1
SUANLUANG	THAN LIVING RAMA 9 AIRPORT LINK	12671	8246	130	0	3732	29	811	2163	1238	8504	3603	962	369	3797	879	4109	1764	5281	9888	591	6949	216	10868	3787	70000	0
SUANLUANG	FUSE MOBIUS	8757	4345	216	168	1450	4	1767	2946	6292	4622	6156	1400	2102	1452	1313	2015	2315	1396	6015	785	6265	4440	15928	2871	50000	1
SUANLUANG	THE TEAK PATTANAKARN - THONGLOR	8357	3948	200	0	182	28	3486	3607	5247	4229	6827	374	1694	1429	1290	1610	2978	986	5610	928	5870	4492	14883	3540	70000	0



ชื่อโครงการ : แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เซนต์ รีจิส	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ปทุมวัน		เขต : ปทุมวัน	
พิกัด : 13.742711, 100.540344		พิกัด : 13.740029, 100.540009	
วันที่สำรวจ : 06/02/2561		วันที่สำรวจ : 06/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:11:05		เวลาที่สำรวจ : 17:49:31	
ชื่อโครงการ : 185ราชดำริ	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : นิมิตร หลังสวน	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ปทุมวัน		เขต : ปทุมวัน	
พิกัด : 13.735563, 100.538971		พิกัด : 13.734925, 100.541252	
วันที่สำรวจ : 06/02/2561		วันที่สำรวจ : 06/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 18:02:56		เวลาที่สำรวจ : 18:18:37	
ชื่อโครงการ : Klass สารสิน-ราชดำริ	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : สิ้นธร เรสซิเดนซ์	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ปทุมวัน		เขต : ปทุมวัน	
พิกัด : 13.73969, 100.542130		พิกัด : 13.738440, 100.546310	
วันที่สำรวจ : 06/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 18:34:49		เวลาที่สำรวจ : 10:40:38	
ชื่อโครงการ : ออเรียลทอลล์ เรสซิเดนซ์	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ปทุมวัน		เขต : ปทุมวัน	
พิกัด : 13.738976, 100.547073		พิกัด : 13.735937, 100.550789	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 10:50:06		เวลาที่สำรวจ : 11:10:31	

ชื่อโครงการ : โอ ทู อีป เพลินจิต	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะเนสต์ เพลินจิต	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ปทุมวัน		เขต : ปทุมวัน	
พิกัด : 13.744972, 100.549225		พิกัด : 13.745945, 100.549530	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 11:42:37		เวลาที่สำรวจ : 11:43:53	
ชื่อโครงการ : โนเบล เพลินจิต	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : คิว อโศก-เพชรบุรี	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ปทุมวัน		เขต : ราชเทวี	
พิกัด : 13.745005, 100.549286		พิกัด : 13.748827, 100.563324	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 11:45:00		เวลาที่สำรวจ : 17:11:22	
ชื่อโครงการ : เซอร์เคิล	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เซอร์เคิล ลิฟวิ่ง โปรโตไทป์	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ราชเทวี		เขต : ราชเทวี	
พิกัด : 13.749946, 100.556305		พิกัด : 13.749991, 100.556427	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:42:11		เวลาที่สำรวจ : 17:38:11	
ชื่อโครงการ : โลฟ อโศก	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ทู ทองหล่อ	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ห้วยขวาง		เขต : ห้วยขวาง	
พิกัด : 13.749321, 100.563477		พิกัด : 13.744735, 100.585587	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 22/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:58:25		เวลาที่สำรวจ : 11:20:53	









ชื่อโครงการ : มาย รีสอร์ท แบงคอก	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : พาร์ค 24 (เฟส 2)	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ห้วยขวาง		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.748672, 100.566681		พิกัด : 13.725202, 100.567360	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:24:05		เวลาที่สำรวจ : 11:29:35	
ชื่อโครงการ : เดอะ พาร์คแลนด์ แกรนด์	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ริซึม สุขุมวิท 42	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ห้วยขวาง		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.748364, 100.567429		พิกัด : 13.717471, 100.584732	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:26:21		เวลาที่สำรวจ : 16:02:06	
ชื่อโครงการ : Q สุขุมวิท	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะลุมพินี 24	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : คลองเตย		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.740239, 100.555695		พิกัด : 13.722314, 100.566078	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 12:56:52		เวลาที่สำรวจ : 11:12:55	
ชื่อโครงการ : พาร์ค 24	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ซิเมิล เพลส สุขุมวิท 42	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : คลองเตย		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.725202, 100.567360		พิกัด : 13.715989, 100.586205	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 03/12/2560	
เวลาที่สำรวจ : 11:29:35		เวลาที่สำรวจ : 16:41:05	

ชื่อโครงการ : ไทดี ดีลักซ์ สุขุมวิท 34	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : Circle Rein สุขุมวิท 12	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : คลองเตย		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.724864, 100.575088		พิกัด : 13.735252, 100.557983	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 14:38:06		เวลาที่สำรวจ : 13:39:48	
ชื่อโครงการ : ริซึม สุขุมวิท 36-38	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : โฟกัสแอทเพลินจิต	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : คลองเตย		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.721725, 100.576866		พิกัด : 13.739950, 100.552635	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 14:54:57		เวลาที่สำรวจ : 13:51:19	
ชื่อโครงการ : อีเทอร์นิตี้ สุขุมวิท 8	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะพอร์ทเทรท พระราม 4	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : คลองเตย		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.736936, 100.555845		พิกัด : 13.714572, 100.577766	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 02/03/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:04:31		เวลาที่สำรวจ : 10:00:58	
ชื่อโครงการ : แอสไพร์ สุขุมวิท 48	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ไบรท์ สุขุมวิท 24	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : คลองเตย		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.711895, 100.594971		พิกัด : 13.723366, 100.566765	
วันที่สำรวจ : 03/12/2560		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:56:04		เวลาที่สำรวจ : 11:22:11	



ชื่อโครงการ : คอนโดเลต ดีเวด	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : ไร่ค	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : คลองเตย		เขต : คลองเตย	
พิกัด : 13.725800, 100.570030		พิกัด : 13.728092, 100.560936	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 11:43:16		เวลาที่สำรวจ : 11:03:16	
ชื่อโครงการ : ทราฟโซ สุขุมวิท 16	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : แดชเชิล สุขุมวิท 7	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : คลองเตย		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.725588, 100.561951		พิกัด : 13.7434466, 100.555328	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 10:51:57		เวลาที่สำรวจ : 13:18:31	
ชื่อโครงการ : Metro Luxe พระราม 4	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : Hyde สุขุมวิท 11	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : คลองเตย		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.711863, 100.580574		พิกัด : 13.743998, 100.556587	
วันที่สำรวจ : 15/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 12:55:51		เวลาที่สำรวจ : 13:22:42	
ชื่อโครงการ : โดมอนด์	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : ไฮด์ สุขุมวิท 13	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : คลองเตย		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.708710, 100.599487		พิกัด : 13.7740374, 100.557503	
วันที่สำรวจ : 03/12/2560		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:39:20		เวลาที่สำรวจ : 13:27:38	









ชื่อโครงการ : 15 สุขุมวิท เรสซิเดนซ์	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : รอยซ์ ไพรวาท เรสซิเดนซ์	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.742072, 100.558823		พิกัด : 13.740099, 100.566063	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 13:33:40		เวลาที่สำรวจ : 15:16:18	
ชื่อโครงการ : โนเบลบี33	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : ไวค์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.736030, 100.567215		พิกัด : 13.742080, 100.566841	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 07/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:08:33		เวลาที่สำรวจ : 15:19:03	
ชื่อโครงการ : มิราจ สุขุมวิท 27	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : โซซิโอ เรฟเฟอเรนซ์ 61	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.735337, 100.564270		พิกัด : 13.724713, 100.583427	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:25:39		เวลาที่สำรวจ : 15:25:30	
ชื่อโครงการ : เซอร์เคิล สุขุมวิท 31	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : เท็น เอกมัย	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.738955, 100.566765		พิกัด : 13.728879, 100.590347	
วันที่สำรวจ : 07/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:12:41		เวลาที่สำรวจ : 17:12:32	

ชื่อโครงการ : เอ็ม ทองหล่อ 10	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ลิฟ แอท 49	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.730522, 100.586723		พิกัด : 13.728083, 100.575546	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:01:00		เวลาที่สำรวจ : 14:11:40	
ชื่อโครงการ : เอสเซนซ์ เอกมัย-ทองหล่อ	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เอส สุขุมวิท 43	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.736242, 100.586881		พิกัด : 13.732408, 100.573967	
วันที่สำรวจ : 2/2/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : -		เวลาที่สำรวจ : 13:40:13	
ชื่อโครงการ : เทลา ทองหล่อ	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : แอชตัน เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 41	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.7322265, 100.581772		พิกัด : 13.732462, 100.572533	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:23:48		เวลาที่สำรวจ : 13:18:18	
ชื่อโครงการ : เลอ โคดี้ ทองหล่อ 8	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะดีโพลเมท 39	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.730955, 100.582588		พิกัด : 13.731597, 100.570946	
วันที่สำรวจ : 08/02/2561		วันที่สำรวจ : 08/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:33:25		เวลาที่สำรวจ : 13:09:46	








ชื่อโครงการ : มาเอสโทร 39	รูปถ่ายหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : มาร์ค สุขุมวิท	รูปถ่ายหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.739783, 100.572510		พิกัด : 13.730761, 100.570671	
วันที่สำรวจ : 20/02/2561		วันที่สำรวจ : 02/03/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:02:08		เวลาที่สำรวจ : 10:45:15	
ชื่อโครงการ : ดาวนทาวน์ โฟร์ตี้ โนน	รูปถ่ายหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : แบงค็อก เฟลิซ แอท สุขุมวิท	รูปถ่ายหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.740297, 100.578033		พิกัด : 13.715511, 100.592163	
วันที่สำรวจ : 20/02/2561		วันที่สำรวจ : 03/12/2560	
เวลาที่สำรวจ : 15:25:43		เวลาที่สำรวจ : 15:14:18	
ชื่อโครงการ : อาร์ท แอท ทองหล่อ	รูปถ่ายหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะรัม สุขุมวิท 69	รูปถ่ายหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.739966, 100.580963		พิกัด : 13.714045, 100.592232	
วันที่สำรวจ : 20/02/2561		วันที่สำรวจ : 01/01/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:44:19		เวลาที่สำรวจ : 11:04:46	
ชื่อโครงการ : เดอะลอฟท์ เอ็มบี	รูปถ่ายหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะ บลูม สุขุมวิท 71	รูปถ่ายหน้าโครงการ 
เขต : วัฒนา		เขต : วัฒนา	
พิกัด : 13.718313, 100.586487		พิกัด : 13.715994, 100.594849	
วันที่สำรวจ : 03/12/2560		วันที่สำรวจ : 03/12/2560	
เวลาที่สำรวจ : 16:59:22		เวลาที่สำรวจ : 15:42:04	

ชื่อโครงการ : Hasu Haus สุขุมวิท 77	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : วัฒนา		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.714135, 100.601959		พิกัด : 13.704596, 100.601852	
วันที่สำรวจ : 01/01/2561		วันที่สำรวจ : 19/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 13:46:24		เวลาที่สำรวจ : 16:09:24	
ชื่อโครงการ : The ACE เอกมัย	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : เดอะ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 52	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : วัฒนา		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.729274, 100.593559		พิกัด : 13.702464, 100.599022	
วันที่สำรวจ : 01/01/2561		วันที่สำรวจ : 19/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 11:42:25		เวลาที่สำรวจ : 15:51:57	
ชื่อโครงการ : ทาวน์ สุขุมวิท 71	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : ไคมอนต์	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : วัฒนา		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.73617, 100.601616		พิกัด : 13.684254, 100.614731	
วันที่สำรวจ : 01/01/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 12:15:21		เวลาที่สำรวจ : 17:31:15	
ชื่อโครงการ : รีเจนทโฮม 22	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : เดอะเน็กซ์ (กาเด็นมิกส์)	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.704908, 100.607117		พิกัด : 13.702995, 100.599762	
วันที่สำรวจ : 19/02/2561		วันที่สำรวจ : 19/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:27:56		เวลาที่สำรวจ : 15:59:19	









ชื่อโครงการ : เดอะกรีน 3	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : เดอะ ลอด3	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.689450, 100.618568		พิกัด : 13.686144, 100.635246	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:12:34		เวลาที่สำรวจ : 16:11:59	
ชื่อโครงการ : เดอะซีรีส์ อุดมสุข	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : Whizdom Connect สุขุมวิท	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.679847, 100.624245		พิกัด : 13.686153, 100.613060	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:47:04		เวลาที่สำรวจ : 15:31:52	
ชื่อโครงการ : เดอะซีรีส์ อุดมสุข (เฟส 2)	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : วิสซ์คอม ดีเอ็กคลูซีฟ	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.679847, 100.624245		พิกัด : 13.689438, 100.606750	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:46:44		เวลาที่สำรวจ : 14:46:03	
ชื่อโครงการ : บี รีพับลิก สุขุมวิท 101/1	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : HUE สุขุมวิท	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.684540, 100.624626		พิกัด : 13.689548, 100.608376	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:27:07		เวลาที่สำรวจ : 14:35:14	

ชื่อโครงการ : Lecrique 64/2	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะ ลิงค์ สุขุมวิท 64	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.685492, 100.609550		พิกัด : 13.686361, 100.605461	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:15:28		เวลาที่สำรวจ : 13:24:29	
ชื่อโครงการ : วิสซ์คอม ปุณณวิถี	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ซาโตว์น อินทาวน์ สุขุมวิท 62	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.688235, 100.609276		พิกัด : 13.692710, 100.605377	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 14:44:35		เวลาที่สำรวจ : 14:14:30	
ชื่อโครงการ : เดอะชูนิก สุขุมวิท 62/1	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ซาโตว์น อินทาวน์ สุขุมวิท 62/1 เฟส 2	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.691698, 100.603493		พิกัด : 13.692023, 100.604149	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 14:08:13		เวลาที่สำรวจ : 14:10:59	
ชื่อโครงการ : เมย์แพร์ เฟลส สุขุมวิท 64	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เอลิโอ เดล เรย์	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : พระโขนง		เขต : พระโขนง	
พิกัด : 13.686915, 100.606338		พิกัด : 13.684806, 100.604378	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 9/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 13:42:16		เวลาที่สำรวจ : 13:37:13	

ชื่อโครงการ : เดอะลิงควาโน สุขุมวิท 64	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : ดี เอกเซล ไฮดอะเวย์	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.686896, 100.606346		พิกัด : 13.664328, 100.608986	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 26/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 13:41:35		เวลาที่สำรวจ : 16:44:13	
ชื่อโครงการ : ชาโตว์อินทาวน์ สุขุมวิท 64 sky m	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : The Excel Hybrid	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.690239, 100.605026		พิกัด : 13.660292, 100.606094	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 26/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 14:58:35		เวลาที่สำรวจ : 16:30:12	
ชื่อโครงการ : เอลลิโอ	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : แมนฮัตตันพาร์คเรสซิเดนซ์เซค	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : พระโขนง		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.684938, 100.604271		พิกัด : 13.658012, 100.610092	
วันที่สำรวจ : 9/02/2561		วันที่สำรวจ : 26/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 13:38:41		เวลาที่สำรวจ : 16:16:20	
ชื่อโครงการ : ดี เอ็กซ์เซล แบริ่ง (ลาซาล 11)	รูปภาพหน้าโครงการ	ชื่อโครงการ : วิลล่า ลาซาล สุขุมวิท 105	รูปภาพหน้าโครงการ
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.663000, 100.608452		พิกัด : 13.660172, 100.611168	
วันที่สำรวจ : 26/02/2561		วันที่สำรวจ : 26/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:49:46		เวลาที่สำรวจ : 16:08:00	









ชื่อโครงการ : เดอะ โคสต์ (อาคาร A+B)	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เอพุด คอนโดมิเนียม บางนา	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.671036, 100.605514		พิกัด : 13.664091, 100.631638	
วันที่สำรวจ : 13/02/2561		วันที่สำรวจ : 11/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:11:06		เวลาที่สำรวจ : 15:02:46	
ชื่อโครงการ : ไอ คอนโด สุขุมวิท 103 (เฟส 1)	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะนิช โมโน บางนา (เฟส 1)	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.676394, 100.638412		พิกัด : 13.665080, 100.637192	
วันที่สำรวจ : 11/02/2561		วันที่สำรวจ : 11/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:31:08		เวลาที่สำรวจ : 14:51:41	
ชื่อโครงการ : มีสไตล์ แอท สุขุมวิท	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : แอมฟายน์ บางนา	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.671159, 100.635811		พิกัด : 13.662286, 100.636154	
วันที่สำรวจ : 11/02/2561		วันที่สำรวจ : 11/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:29:37		เวลาที่สำรวจ : 14:40:52	
ชื่อโครงการ : เดอะทิว บางนา-ตราด	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : จิตีโฮม ศรีนครินทร์	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.670565, 100.624695		พิกัด : 13.655070, 100.647850	
วันที่สำรวจ : 11/02/2561		วันที่สำรวจ : 11/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 15:17:32		เวลาที่สำรวจ : 14:17:56	

ชื่อโครงการ : ไอ คอนโด สุขุมวิท 105 (เฟส 1)	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : บีคอนด์	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.659365, 100.630920		พิกัด : 13.676709, 100.603470	
วันที่สำรวจ : 11/02/2561		วันที่สำรวจ : 09/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 12:50:35		เวลาที่สำรวจ : 13:09:38	
ชื่อโครงการ : เมโทร สกาย สุขุมวิท (เฟส 1)	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ไอทีโอ โมบี สุขุมวิท อีสเทท	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.676758, 100.608154		พิกัด : 13.665469, 100.603958	
วันที่สำรวจ : 09/02/2561		วันที่สำรวจ : 03/07/2018	
เวลาที่สำรวจ : 12:43:35		เวลาที่สำรวจ : 12:43:01	
ชื่อโครงการ : Pause สุขุมวิท 103	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เอสแอนด์เอส สุขุมวิท	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางนา	
พิกัด : 13.681374, 100.612534		พิกัด : 13.684233, 100.614815	
วันที่สำรวจ : 09/02/2561		วันที่สำรวจ : 09/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:42:04		เวลาที่สำรวจ : 17:31:15	
ชื่อโครงการ : Dolce อุดมสุข	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ซีวาทัย รามคำแหง	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางนา		เขต : บางกะปิ	
พิกัด : 13.675972, 100.612442		พิกัด : 13.761279, 100.633163	
วันที่สำรวจ : 09/02/2561		วันที่สำรวจ : 25/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 12:53:43		เวลาที่สำรวจ : 14:44:18	

ชื่อโครงการ : ยูดีไลท์ แอท หัวหมาก สเตชัน	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : เดอะคิวบ์	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางกะปิ		เขต : บางกะปิ	
พิกัด : 13.751813, 100.637733		พิกัด : 13.763394, 100.640625	
วันที่สำรวจ : 24/02/2561		วันที่สำรวจ : 25/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:14:34		เวลาที่สำรวจ : 14:04:55	
ชื่อโครงการ : เดอะวันพลัส ศรีนครินทร์ 2	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : Park Village อ่อนนุช-สุวรรณ	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางกะปิ		เขต : ประเวศ	
พิกัด : 13.747619, 100.642067		พิกัด : 13.720869, 100.681206	
วันที่สำรวจ : 24/02/2561		วันที่สำรวจ : 25/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 16:00:37		เวลาที่สำรวจ : 17:56:49	
ชื่อโครงการ : ลิฟวิ่งเนสท์ รามคำแหง	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : พญาธานี ฟิว คอนโดเทค	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางกะปิ		เขต : ประเวศ	
พิกัด : 100.763492, 100.644043		พิกัด : 13.721133, 100.668907	
วันที่สำรวจ : 25/02/2561		วันที่สำรวจ : 25/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 13:51:23		เวลาที่สำรวจ : 16:50:31	
ชื่อโครงการ : อัสสกาญจน์ เพลส ศรีนครินทร์	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : สวนหลวงพาร์ควิว	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : บางกะปิ		เขต : ประเวศ	
พิกัด : 13.765443, 100.653564		พิกัด : 13.687055, 100.652885	
วันที่สำรวจ : 25/02/2561		วันที่สำรวจ : 11/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 11:00:36		เวลาที่สำรวจ : 18:17:34	

ชื่อโครงการ : เดอะคีย์ อุดมสุข	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ลุมพินีวิลล์ อ่อนนุช 46	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : ประเวศ		เขต : สวนหลวง	
พิกัด : 13.674510, 100.653076		พิกัด : 13.706982, 100.634659	
วันที่สำรวจ : 12/02/2561		วันที่สำรวจ : 23/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 17:02:08		เวลาที่สำรวจ : 16:56:48	
ชื่อโครงการ : ฟิวส์ โมเบียส	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : ลุมพินีวิลล์ อ่อนนุช พัฒนาการ	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : สวนหลวง		เขต : สวนหลวง	
พิกัด : 13.745969, 100.601784		พิกัด : 13.716694, 100.655169	
วันที่สำรวจ : 24/02/2561		วันที่สำรวจ : 24/02/2561	
เวลาที่สำรวจ : 13:15:50		เวลาที่สำรวจ : 17:00:32	
ชื่อโครงการ : Than Living พระราม 9 Airport Link	รูปภาพหน้าโครงการ 	ชื่อโครงการ : The Teak พัฒนาการ - ทองหล่อ	รูปภาพหน้าโครงการ 
เขต : สวนหลวง		เขต : สวนหลวง	
พิกัด : 13.736858, 100.641045		พิกัด : 13.739566, 100.603386	
วันที่สำรวจ : 24/02/2561		วันที่สำรวจ : 01/01/2561	
เวลาที่สำรวจ : 10:40:37		เวลาที่สำรวจ : 12:55:39	
ชื่อโครงการ : เอ เอสพี มี สุขุมวิท 77	รูปภาพหน้าโครงการ 		
เขต : สวนหลวง			
พิกัด : 13.713428, 100.634254			
วันที่สำรวจ : 23/02/2561			
เวลาที่สำรวจ : 16:38:06			












ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตปทุมวัน					
ศูนย์การค้า					
เลขที่บ้าน	ขนาดย่อ	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	สยามดิสคัฟเวอรี	เซ็นทรัลชิดลม	มาบุญครอง	สยามพารากอน	
13.74728, 100.524551	13.746431, 100.530853	13.743176, 100.544205	13.746038, 100.530006	13.746175, 100.536668	
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวศึกษา	มหาวิทยาลัย
					
โรงเรียนอนุบาลนานาชาติมัลเบอร์รี่	โรงเรียนสวนลุมพินี	โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒปทุมวัน	โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา	วิทยาเขตอุเทนถวาย	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
13.742601, 100.545242	13.732622, 100.545268	13.739163, 100.534958	13.755817, 100.543091	13.72973, 100.530212	13.738769, 100.534409
โรงพยาบาล					
เล็ก		กลาง		ใหญ่	
					
				โรงพยาบาลตำรวจ 13.744602, 100.539742	
สถานนันทนาการ					
สวนระดับชุมชน	สวนระดับย่าน	สวนระดับเมือง		สนามกีฬา	
					
	สวนลุมพินี 13.734579, 100.544006			ราชกรีฑาสโมสร 13.739989, 100.535069	








ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตคลองเตย						
ศูนย์การค้า						
เลขที่บ้าน	ขนาดย่อ	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ		
						
เทลโก้ โลตัส เอ็กซ์พรี	K Village					
13.718028, 100.568756	13.721139, 100.569603					
สถานศึกษา						
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ	มหาวิทยาลัย	
						
โรงเรียนเมโลดี้	โรงเรียนวัดสะพาน	โรงเรียนสายน้ำผึ้ง	โรงเรียนปทุมคงคา			มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
13.720801, 100.579346	13.704440, 100.588417	13.727963, 100.565170	13.719144, 100.581932			13.711213, 100.582993
โรงพยาบาล						
เล็ก		กลาง		ใหญ่		
						
		โรงพยาบาลเทธารินทร์		โรงพยาบาลกล้วยน้ำไท		
		13.714815, 100.577301		13.714122, 100.587776		
สถานันทนาการ						
สวนระดับชุมชน	สวนระดับย่าน	สวนระดับเมือง		สนามกีฬา		
						
อุทยานเบญจสิริ	สวนเบญจกิติ			แพตสเตเดียม		
13.732895, 100.567017	13.729897, 100.560577			13.716723, 100.560417		

ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพัฒนา					
ศูนย์การค้า					
ละแวกบ้าน	ขนาดยอม	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
บิ๊กซี เอ็กซ์ตรา				เอ็มคอร์ตทาว์	
13.709879, 100.601295				13.731105, 100.568909	
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ	มหาวิทยาลัย
					
โรงเรียนอนุบาล I.P.C อินเตอร์เนชั่นแนล	โรงเรียนนานาชาติเวลล์	โรงเรียนสวัสดิศึกษา	โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย	เทคนิคบริหารธุรกิจกรุงเทพ	มหาวิทยาลัยศรีนครินทร วิโรฒประสานมิตร
13.742680, 100.568596	13.727117, 100.576576	13.740038, 100.566277	13.742525, 100.559326	13.710394, 100.599098	13.745059, 100.562706
โรงพยาบาล					
เล็ก		กลาง		ใหญ่	
					
				โรงพยาบาลสมิติเวช	
				13.734282, 100.576912	










ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตพระโขนง					
ศูนย์การค้า					
ละแวกบ้าน	ขนาดยอม	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
ปิยมรรยพเลส					
13.686493, 100.610886					
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ	มหาวิทยาลัย
					
โรงเรียนอนุบาลปานยา	โรงเรียนบางจาก	โรงเรียนทุนสิน	โรงเรียนพระโขนง พิทยาลัย	โรงเรียนสหพาณิชย์ บริหารธุรกิจ	
13.700109, 100.600380	13.696690, 100.595421	13.683338, 100.604111	13.695153, 100.592285	13.691812, 100.611202	

ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางนา					
ศูนย์การค้า					
เลขที่บ้าน	ขนาดย่อ	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
บีกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์				เซ็นทรัลพลาซา บางนา	
13.668147, 100.635132				13.668228, 100.635071	
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ	มหาวิทยาลัย
					
โรงเรียนอนุบาลนวลทอง	โรงเรียนวัดบางนาออก	โรงเรียนวัดบางนาใน	โรงเรียนรุ่งเรืองอุปถัมภ์	วิทยาลัยเซนต์อีส์ท์บางกอก	
13.673811, 100.63053	13.676320, 100.588432	13.671228, 100.604317	13.676955, 100.612244	13.674227, 100.600845	
โรงพยาบาล					
เล็ก		กลาง		ใหญ่	
					
				โรงพยาบาลไทยนครินทร์	
				13.667311, 100.638176	
สถานันทนาการ					
สวนระดับชุมชน	สวนระดับย่าน	สวนระดับเมือง		สนามกีฬา	
					
				สนามกีฬาภูติอนันต์ กองทัพอากาศ	
				13.663531, 100.611473	

ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตราชเทวี					
ศูนย์การค้า					
ละแวกบ้าน	ขนาดย่อม	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
			แพลททินัม แฟชั่นมอลล์	ประตูน้ำคอมเพล็กซ์	
			13.749926, 100.540588	13.750248, 100.540718	
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ	มหาวิทยาลัย
ไม่มีรูป					
โรงเรียนอนุบาลจตุรมณี	โรงเรียนพญาไท	โรงเรียนกิงเพชร	โรงเรียนมัธยมสังคีตวิทยา	วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนี	มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์
13.753571, 100.525861	13.760034, 100.529306	13.751723, 100.52659	13.749613, 100.553070	13.762378, 100.53672	14.133448, 100.618167
โรงพยาบาล					
เล็ก		กลาง		ใหญ่	
					
				โรงพยาบาลรามธิบดี	
				13.765852, 100.527197	

ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตห้วยขวาง					
ศูนย์การค้า					
เลขที่บ้าน	ขนาดย่อม	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
				เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	
				13.757501, 100.565515	
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีววะ	มหาวิทยาลัย
					
โรงเรียนอนุบาลโชคชัย	โรงเรียนสิริเทพ	โรงเรียนพิบูลย์อุบลมิตร	โรงเรียนจันทร์หุนบำเพ็ญ		
13.779632, 100.582009	13.795557, 100.58192	13.797964, 100.587868	13.779552, 100.584552		
โรงพยาบาล					
เล็ก		กลาง		ใหญ่	
					
โรงพยาบาลคลองตัน				โรงพยาบาลปิยะเวท	
13.742356, 100.594774				13.754447, 100.579594	

ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตสวนหลวง					
ศูนย์การค้า					
เลขที่บ้าน	ขนาดย่อ	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
เทสโก้ โลตัส ดีพาร์ทเมนท์ สโตร์	THE NINE	สยามพารากอน			
13.737010, 100.635406	13.740981, 100.624840	13.725742, 100.641487			
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีววะ	มหาวิทยาลัย
					
โรงเรียนอนุบาลศรีเสริมวิทย์	โรงเรียนวัดใต้	โรงเรียนวัดปากบ่อ	โรงเรียนเตรียมอุดมพัฒนาการ	สถาบันเทคโนโลยีไทย - ญี่ปุ่น	มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต
13.733681, 100.647575	13.712896, 100.604019	13.713014, 100.631699	13.729824, 100.647697	13.737973, 100.627969	13.737790, 100.626541
โรงพยาบาล					
เล็ก		กลาง		ใหญ่	
					
				โรงพยาบาลสิริวิธาราม	
				13.735287, 100.643997	
สถานันทนาการ					
สวนระดับชุมชน	สวนระดับย่าน		สวนระดับเมือง	สนามกีฬา	
					
	สวนสาธารณะทางแยกต่างระดับถนนศรีนครินทร์-ถนนพระราม 9			สนามกีฬาคลองจวน	
	13.740465, 100.641243			13.721887, 100.633990	

ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตบางกะปิ							
ศูนย์การค้า							
เลขที่บ้าน	ขนาดย่อม	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ			
							
เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตร้า				เดอะมอลล์ บางกะปิ			
13.766483, 100.643852				13.766903, 100.642754			
สถานศึกษา							
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ	มหาวิทยาลัย		
							
โรงเรียนอนุบาลทับแก้ว	โรงเรียนคลองกะจะ				โรงเรียนสาธิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง (มัธยม)	โรงเรียนเทคโนโลยีบางกะปิ	สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร ศาสตร์
13.744772, 100.653391	13.751775, 100.628204				13.754149, 100.618738	13.764102, 100.661025	13.771378, 100.653870
โรงพยาบาล							
เล็ก		กลาง		ใหญ่			
							
				โรงพยาบาลเวชธานี			
				13.771451, 100.635720			
สถานันทนาการ							
สวนระดับชุมชน	สวนระดับย่าน	สวนระดับเมือง	สวนระดับพิเศษ				
							
สวนพฤษชาติคลองจั่น				ราชมิ่งคลลาภิฬาสถาน			
13.774983, 100.648566				13.754027, 100.622765			

ตัวอย่างสิ่งอำนวยความสะดวกในเขตประเทศ					
ศูนย์การค้า					
ละแวกบ้าน	ขนาดย่อม	ระดับภูมิภาค	ภูมิภาคขนาดใหญ่	ขนาดใหญ่พิเศษ	
					
				พาราไดซ์ ทาว์ค	
				13.689525, 100.647690	
สถานศึกษา					
อนุบาล	ประถม	มัธยมต้น	มัธยมปลาย	วิทยาลัยหรือโรงเรียนอาชีวะ	มหาวิทยาลัย
					
โรงเรียนอนุบาลเปล่ง ประสิทธิ์	โรงเรียนสุเหร่าทางควาย	โรงเรียนคลองปึกหลัก	โรงเรียนราชดำริ	วิทยาลัย ดุสิตธานี	มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2
13.689531, 100.648672	13.723772, 100.672714	13.681683, 100.698611	13.681153, 100.678646	13.696683, 100.648499	13.668048, 100.683593
โรงพยาบาล					
เล็ก		กลาง		ใหญ่	
					
				โรงพยาบาลสิรินธร	
				13.718393, 100.707326	
สถานันทนาการ					
สวนระดับชุมชน	สวนระดับย่าน	สวนระดับเมือง	สนามกีฬา		
					
สวนวนธรรม	สวนหลวง ร.9	สวนกีฬาบึงหนองบอน แขวงหนองบอน			
13.683829, 100.655460	13.688293, 100.657745	13.691762, 100.664246			

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กองสำรวจและแผนที่ (2548). ฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS). กรุงเทพฯ, กองสำรวจและแผนที่ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร.

กัลยา วานิชย์บัญชา (2549). การวิเคราะห์สถิติขั้นสูงด้วย SPSS for Windows. กรุงเทพฯ, ภาควิชาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กานต์ อัครพานทิพย์ (2538). การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กิตติพงษ์ พงษ์ไพโรจน์ (2554). การศึกษาลักษณะของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่มีต่อมูลค่าของคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร. เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

กิริยา กุลกลการ และ โชติวุฒิ เหล่าไพโรจน์ (2555). "คุณลักษณะที่เป็นตัวกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร." วารสารเศรษฐศาสตร์ประยุกต์(ปีที่ 19 ฉบับที่ 1).

ไตรรัตน์ จารุทัศน์ (ม.ป.ป.). การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง. เอกสารประกอบการสอน, ม.ป.พ.

ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) (2558). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพฯ. รายงานการสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขตกรุงเทพฯ. กรุงเทพฯ.

ธนาคารออมสิน. (2559). "สถานการณ์ที่อยู่อาศัย." Retrieved 18 มกราคม, 2561, from [https://www.gsb.or.th/getattachment/961a2901-6aec-4ad4-b795-b64419e6bb3d/อสงหา_H1-59_31-8-59-\(1\).aspx](https://www.gsb.or.th/getattachment/961a2901-6aec-4ad4-b795-b64419e6bb3d/อสงหา_H1-59_31-8-59-(1).aspx).

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเลสเทท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2549). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขตกรุงเทพฯในช่วงครึ่งปีแรกปี 2549. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2554). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีหลังปี 2554. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2555). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีแรกปี 2555. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2555). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีหลังปี 2555. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2556). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีแรกปี 2556. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2556). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีหลังปี 2556. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2557). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีแรกปี 2557. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2557). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีหลังปี 2557. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2558). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีแรกปี 2558. กรุงเทพฯ.

บริษัท เน็กซ์ส เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (2558). การสำรวจและศึกษาข้อมูลตลาดอาคารชุดพักอาศัยเขต
กรุงเทพในช่วงครึ่งปีหลังปี 2558. กรุงเทพฯ.

บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน). (ม.ป.ป.). Retrieved 20 กุมภาพันธ์, 2560, from
<http://www.bts.co.th/corporate/th/01-about-history.aspx>.

ประพันธ์ มาโต (2550). ปัจจัยทางกายภาพที่มีผลต่อการเลือกอาคารชุดพักอาศัยริมแม่น้ำเจ้าพระยา : กรณีศึกษา เขตคลองสาน. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ปัญญาวัฒน์ จุฑามาศ (2559). "ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครตอนเหนือ." บทความวารสารวิชาการ.

ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย (2540). วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ 10 ปีที่ 3).

ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย (2547). วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ 36).

ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย (2549). วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ 45 ปีที่ 12).

พนิต ภูจินดา (2556). ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับระบบขนส่งมวลชน, สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พัลลพ กฤตยานวัช (2548). "มูลค่าห้องชุดขึ้นอยู่กับปัจจัยอะไรบ้าง ?" วารสารนักประเมินราคาไทย(ฉบับที่ 19 (ม.ค.-มี.ค. 2548)): 10-11.

มนตรี ล้อเลิศสกุล และ อานนท์ ศักดิ์วีระวิชัย (2560). "แบบจำลองการวิเคราะห์ถดถอยเชิงพื้นที่เพื่อพยากรณ์ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร." วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย(ฉบับที่ 66 ปี 2560).

มานพ พงศทัต (2527). รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. กรุงเทพฯ, ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ยุทธ ไกยวรรณ (2557). การวิเคราะห์สถิติหลายตัวแปรสำหรับงานวิจัย. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ยุพิน คำนิงเนตร (2547). การศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อราคาประเมินอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ราชกิจจานุเบกษา (2542). พระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. 2542 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2545 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553.

ราชกิจจานุเบกษา (2556). กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556.

ราชกิจจานุเบกษา (2558). กฎกระทรวงกำหนดลักษณะของสถานพยาบาลและลักษณะการให้บริการของสถานพยาบาล พ.ศ. 2558.

วิริยวัจ วชิรปรัชญา (2557). แนวทางการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการกับการใช้งานของผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส: กรณีศึกษา สถานีอ่อนนุช สถานีอารีย์ และสถานีกรุงธนบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร. (ม.ป.ป.). "กรุงเทพฯปัจจุบัน." Retrieved 15 มีนาคม 2561, from <http://203.155.220.230/m.info/>.

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2546). ข่าวสมาคม. ฉบับที่ 4/2547.

สรรคิใจ กลิ่นดาว (2542). ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์: หลักการเบื้องต้น. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สำนักงานเขตคลองเตย. (ม.ป.ป.). "ข้อมูลทั่วไปของเขต." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/khlongtoei/page/sub/41/ข้อมูลทั่วไปของเขต>.

สำนักงานเขตบางกะปิ. (ม.ป.ป.). "สภาพภูมิประเทศและแนวเขตติดต่อ." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/bangkapi/page/sub/1193/สภาพภูมิประเทศและแนวเขตติดต่อ>.

สำนักงานเขตบางนา. (ม.ป.ป.). "ข้อมูลทั่วไปของเขต." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/bangna/page/sub/1947/ข้อมูลทั่วไปของเขต>.

สำนักงานเขตปทุมวัน. (ม.ป.ป.). "ข้อมูลทั่วไปของเขต." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/pathumwan/page/sub/2327/ข้อมูลทั่วไปของเขต>.

สำนักงานเขตประเวศ. (ม.ป.ป.). "ที่ตั้ง อาณาเขต ขนาดเขตพื้นที่." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/prawet/page/sub/2414/ที่ตั้ง-อาณาเขต-ขนาดเขตพื้นที่>.

สำนักงานเขตพระโขนง. (ม.ป.ป.). "ข้อมูลพื้นฐาน สภาพทางเศรษฐกิจ." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/phrakhanong/page/sub/2760/ข้อมูลพื้นฐาน-สภาพทางเศรษฐกิจ>.

สำนักงานเขตราชเทวี. (ม.ป.ป.). "ข้อมูลทั่วไปของเขตราชเทวี." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/ratchathewi/page/sub/3293/ข้อมูลทั่วไปของเขตราชเทวี>.

สำนักงานเขตวัฒนา. (ม.ป.ป.). "อาณาเขตท้องที่." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/vadhana/page/sub/4009/อาณาเขตท้องที่>.

สำนักงานเขตสวนหลวง. (ม.ป.ป.). "ข้อมูลทั่วไปของเขต." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/suanluang>.

สำนักงานเขตห้วยขวาง. (ม.ป.ป.). "ข้อมูลทั่วไปในพื้นที่." Retrieved 15 มีนาคม, 2561, from <http://www.bangkok.go.th/huaikhwang/page/sub/869/ข้อมูลทั่วไปในพื้นที่>.

สำนักงานสวนสาธารณะ สำนักสิ่งแวดล้อม (2544). สัดส่วนพื้นที่สวนสาธารณะต่อประชากรในแต่ละเขต กรุงเทพมหานคร ปี 2544. กรุงเทพมหานคร, ม.ป.พ.

สำนักสถานพยาบาลและการประกอบโรคศิลป์. (2558).

สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ (2546). การใช้สถิติในงานวิจัยอย่างถูกต้องและได้มาตรฐานสากล. กรุงเทพฯ, ห้างหุ้นส่วนจำกัดสามลดา.

สุเพชร จิระจรกุล (2555). เรียนรู้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ด้วยโปรแกรม ArcGIS 10.1 for Desktop. นนทบุรี, เอ.พี.กราฟิคดีไซน์และการพิมพ์.

สุรินทร์ นิยมางกูร (2548). สถิติวิจัย. กรุงเทพฯ, สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

เสรีชัย โชติพานิช บุขรา โทวาทอง และ ชีระเดช จินจะโปะ (2559). "ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครตอนเหนือ." วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (ฉบับที่ 65 ปี 2549).

หน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาเมือง (URDRU) (2558). ฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) กรุงเทพฯ, หน่วยปฏิบัติการวิจัยเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อารี งามศิริอุดม (2548). ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยในเขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เอื้องทิพย์ จงพัฒนะสินสุข (2548). ตัวแปรที่มีผลต่อการจำแนกกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร เพื่อการประเมินราคา. วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาษาอังกฤษ

Burns N. and Grove S.K. (1993). The Practice of Nursing Research: Conduct, Critique, and Utilization. Philadelphia, W.B. Saunders Company.

Chihiro Shimizu and et al. (2010). "Structural and temporal changes in the housing market and hedonic housing price indices: A case of the previously owned condominium market in the Tokyo metropolitan area." International Journal of Housing Markets and Analysis **3.4**: 351-368.

Freeman A. M. (1979). "Hedonic prices, property values and measuring environmental benefits : A survey of the issues." Journal of Economics **81 (2)**: 154-171.

Google. (n.d.). "Google Map." 2017, from <https://www.google.co.th/maps/>.

Henry MK Mok, Patrick PK Chan and Yiu-Sun Cho (1995). "A hedonic price model for private properties in Hong Kong." The Journal of Real Estate Finance and Economics **10.1** 37-48.

Joseph de Chiara, Julius Panero and Martin Zelnik (1995). Time-Saver standards for housing and residential development. New York, Van Nostrand Reinhold.

Joseph de Chiara and Lee Koppelman (1975). Urban planning and design criteria. New York, Van Nostrand Reinhold.

Lambert (n.d.). Asia-Pacific Shopping Centre Classification. New York, ICSC.

Norman G. Miller and Michael Sklarz (1987). "Multiple regression condominium valuation with a touch of behavioral theory." The Appraisal Journal **63**: 108-114.

Raden Aswin Rahadi and et al. (2015). "Factors influencing the price of housing in Indonesia." International Journal of Housing Markets and Analysis **8.2**: 169-188.

Richard Updegraff Ratcliff (1961). Real Estate Analysis, McGraw-Hill.

Ridker R. G. and J. A. Henning (1967). The determinants of residential property values with special reference to air pollution.

Sandyha Samarasinghe (2545). "House Price Prediction Using Artificial Neural Network: A Comparative Study with Hedonic Price Model." วารสารเศรษฐศาสตร์ประยุกต์.

Stevens J. (1992). Applied Multivariate Statistics for the Social Sciences. Mahwah N.J., Lawrence Erlbaum Associate, Inc.

Thinkofliving. (2554). "ประเภท Segment ของคอนโดมิเนียม." Retrieved 21 เมษายน, 2561 from <https://thinkofliving.com/2011/12/18/ประเภทของคอนโดมิเนียม/>.

Tung Leong Chin, K. Chau and F. Ng. (2004). "The impact of the Asian financial crisis on the pricing of condominiums in Malaysia." Journal of Real Estate Literature **12.1**: 33-50.

Waraporn Uea-Athorn (2001). Regression Analysis for Valuers a Case Study of Multi – Units Mass Appraisal in Hornsby. Master's Thesis, University of Technology.

William Alonso (1968). Location and Land Use. Massachusetts, Harvard University Press.

William Alonso and et al (1964). Location and Land Use.

Wofford Larry E., Clauretie and Terrence M. (1992). Real estate, John Wiley & Sons Inc.

Yoshida J. and Sugiura A. (2015). "The effects of multiple green factors on condominium prices." Journal of Real Estate Finance and Economics **50(3)**: 412-437.

ภาษาต่างประเทศอื่นๆ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ÖFFENTLICHER VERKEHRSUNTERNEHMEN (1981). Empfehlungen für einen Bedienungsstandard im öffentlichen Personennahverkehr, VDV Reihe Technik.

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ : นาย พิโรดม พิริยพฤทธิ์

ที่อยู่ : 1984/9 หมู่ 1 หมู่บ้านศิริคาม ซอยสุขุมวิท 72 ถนนสุขุมวิท ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมือง

จังหวัดสมุทรปราการ 10270

วัน/เดือน/ปี เกิด : 7 ตุลาคม 2534

ประวัติการศึกษา :

ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนลาซาล กรุงเทพฯ (สำเร็จการศึกษาปี พ.ศ. 2552)

ระดับปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น
(สำเร็จการศึกษาปี พ.ศ. 2559)

ระดับปริญญาโท กำลังศึกษา หลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการทำงาน :

นักศึกษาฝึกงาน บริษัท ลิงค์ อาคีเทค จำกัด

บริษัท กิม ดีไซน์ จำกัด

บริษัท วิรัช แอนด์ แอสโซซิเอท จำกัด

สถาปนิก บริษัท มตงาน ดีไซน์แอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด

ความสนใจ : ตลาดที่อยู่อาศัย อาคารชุด สถิติ การวิจัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ การพัฒนาที่อยู่อาศัยตามเส้นทางคมนาคม