

บทที่ ๕



การทดสอบสมมุติฐาน

สมมุติฐานที่ได้ตั้งไว้สำหรับการวิจัยมีสมมุติฐานหลัก ๒ ข้อ คือ สมมุติฐานเกี่ยวกับ กระสวนย่านพักอาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร และสมมุติฐานเกี่ยวกับ พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะเคหการ พร้อมทั้งทำการศึกษาดัชนีประกอบ และเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ผลการทดสอบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การทดสอบสมมุติฐานที่ ๑

สมมุติฐานที่ ๑ เป็นสมมุติฐานเกี่ยวกับกระสวนของย่านพักอาศัย สมมุติฐานเป็นดังนี้
“ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางของเมืองมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า”
ซึ่งแสดงว่า รายได้ของประชากรที่มีเคหการอยู่ใกล้กับศูนย์กลางจะสูงกว่ารายได้ของประชากร ที่มีเคหการอยู่ไกลออกไป การทดสอบสมมุติฐานแยกวิเคราะห์เป็นข้อย่อย ดังนี้คือ

๑. วิเคราะห์ระดับรายได้ประชากรในเคหการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ
๒. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรต่อที่ตั้งเคหการ (ระยะทาง)
๓. วิเคราะห์ราคาเสนอของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ โดยจัดให้สัมพันธ์กับระยะทาง และเปรียบเทียบราคาเสนอเพื่อวิเคราะห์กระสวนของย่านพักอาศัย

เพื่อเป็นการยืนยันลักษณะของกระสวนย่านพักอาศัย ได้ทำการทดสอบสมมุติฐานดังกล่าว จากข้อมูลทั้ง ๒ ชุด คือ ลักษณะเคหการปี ๒๕๒๐ และข้อมูลลักษณะเคหการปี ๒๕๒๒ ผลการทดสอบ เป็นดังนี้

กระสวนย่านพักอาศัยปี ๒๕๒๐

กลุ่มประชากรในเคหการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการในบทที่ ๔ เรื่อง ที่ตั้งเคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ผลปรากฏว่า

ร้อยละ ๗๔ ของประชากรรายได้สูง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.๐ ถึง กม.ที่ ๗
 ร้อยละ ๗๔ ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูงมีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๗ ถึง
 กม.ที่ ๑๔

และร้อยละ ๑๐๐ ของประชากรรายได้ปานกลางมีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๒๔
 ถึง กม.ที่ ๒๒ และจากการวิเคราะห์ระดับรายได้ของประชากรในเคหการ ๗ ที่ตั้งต่าง ๆ ปรากฏว่า
 เคหการที่อยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.๐ ถึง กม.๗ ร้อยละ ๘๗.๕๐ เป็นเคหการของประชากรรายได้สูง
 และร้อยละ ๑๒.๕๐ เป็นเคหการประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และเคหการที่อยู่ในพื้นที่ระหว่าง
 กม. ที่ ๗ ถึง กม. ที่ ๑๔ ร้อยละ ๔๐ เป็นเคหการของประชากรรายได้สูง และร้อยละ ๖๐ เป็น
 เคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ส่วนในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๑๖ ถึง กม. ที่ ๒๒ เป็น
 เคหการของประชากรรายได้ปานกลางทั้งหมด

ตารางที่ ๑ แสดงกลุ่มประชากรในเคหการ ๗ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน เป็นอัตราส่วนร้อยละ

เคหการในพื้นที่ระหว่าง	กลุ่มประชากรในเคหการเป็นร้อยละ			รวม
	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง	
กม.๐ ถึง กม.ที่ ๗	๘๗.๕๐ *	๑๒.๕๐	๐	๑๐๐
กม.ที่ ๗ ถึง กม.ที่ ๑๔	๔๐	๖๐ *	๐	๑๐๐
กม.ที่ ๑๔ ถึง กม.ที่ ๒๒	๐	๐	๑๐๐ *	๑๐๐

จากการวิเคราะห์ ที่ตั้งเคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ และ ระดับรายได้ของ
 ประชากรในเคหการ ๗ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน พอจะสรุปได้ว่า ประชากรที่มีรายได้สูงกว่าส่วนใหญ่มจะมี
 เคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางของ เมืองมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า

ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรต่อที่ตั้งเคหการ (ระยะทาง)

จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ต่อระยะทาง ผลปรากฏว่าระดับรายได้ของประชากรในแต่ละที่ตั้งเคหการ มีความสัมพันธ์ กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ -0.82 แสดงว่าประชากรที่มีเคหการอยู่ใกล้กับจุดศูนย์กลางจะมีรายได้มากกว่าประชากรที่อยู่ไกลออกไป และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -875 แสดงว่าประชากรในแต่ละที่ตั้งเคหการมีค่าเฉลี่ยความแตกต่างระหว่างระดับรายได้เท่ากับ 875 บาท ต่อการเปลี่ยนแปลงระยะทาง ๑ ก.ม.

ราคาเสนอของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้สัมพันธ์กับระยะทาง

จากการศึกษาทฤษฎีทราบว่า กระสวนย่านพักอาศัยสามารถวิเคราะห์ได้โดยเส้นเสนอราคาซึ่งเป็นเส้นที่แสดงราคาเสนอสูงสุด ณ ที่ตั้งต่าง ๆ ของกลุ่มประชากรรายได้ต่าง ๆ กัน เส้นเสนอราคาจะประกอบขึ้นด้วยฟังก์ชันเสนอราคาของประชากรแต่ละกลุ่ม และฟังก์ชันเสนอราคาก็คือ เส้นแสดงราคาเสนอของกลุ่มประชากรที่สัมพันธ์กับระยะทาง การวิเคราะห์ฟังก์ชันเสนอราคา เพื่อค้นหาว่าประชากรมีราคาเสนอซึ่งเป็นค่าของความพอใจต่อ ๑ หน่วยเคหการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ อย่างไร เพื่อนำมาเปรียบเทียบกัน โดยแนวความคิดที่ว่า ประชากรที่ให้ราคาเสนอสูงสุดจะได้กรรมสิทธิ์ในการใช้ที่ดินแห่งนั้น

ฟังก์ชันเสนอราคาของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ กัน (๒๕๒๐)

จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาเสนอและระยะทางของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ กัน ผลปรากฏว่า

ประชากรที่มีรายได้สูง มีฟังก์ชันเสนอราคา $\equiv ๑๗๒ - ๑๔.๕๐DIST^2$

ราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้สูง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกันและมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ $- 0.8๔$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๑๔.๕๐

๑. ดูรายละเอียด เกี่ยวกับราคาเสนอ ฟังก์ชันเสนอราคา เส้นเสนอราคา ในบทที่๒หน้า

๒. DIST คือค่าระยะทางห่างจากจุดศูนย์กลาง

ซึ่งหมายความว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. ราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคทหารของประชากรกลุ่มนี้ จะลดลง ๑๔.๕๐ หน่วยราคาเสนอ

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีฟังก์ชันเสนอราคา = ๔๖ - ๔.๕๐DIST

ราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกันมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ เท่ากับ -๐.๔๓ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๔.๕๐ ซึ่งหมายความว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. ราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคทหารของประชากรกลุ่มนี้จะลดลง ๔.๕๐ หน่วยราคาเสนอ

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีฟังก์ชันเสนอราคา = ๓๓.๑๐ - ๐.๑๕๐ DIST

ราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๐.๓๗ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ ๐.๑๕ เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ ก.ม. ราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคทหาร ของประชากรกลุ่มนี้จะลดลง ๐.๑๕ หน่วยราคาเสนอ

จากผลการวิเคราะห์ฟังก์ชันเสนอราคาของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ จะเห็นว่า ราคาเสนอของประชากรทุกกลุ่มรายได้ มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน และจากแนวความคิดที่ว่า ประชากรที่มีราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคทหาร (ผลตอบแทนต่อความพอใจ ๑ หน่วยพื้นที่อาคารพักอาศัย (ตรม.) และหน่วยที่ดิน(ตรว.)) สูงที่สุด ณ ที่ตั้งแห่งนั้น จะเป็นผู้ได้ใช้กรรมสิทธิ์ในเคทหาร ณ ที่ตั้งแห่งนั้น ดังนั้น กระสวนย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ สามารถวิเคราะห์ได้จากเส้นเสนอราคาซึ่งประกอบขึ้นด้วยราคาเสนอสูงสุดในแต่ละแหล่งที่ตั้ง เคทหาร

ตารางที่ ๒ แสดงการเปรียบเทียบราคา เสนอของแต่ละกลุ่มประชากรในแต่ละที่ตั้ง เคทหาร เพื่อวิเคราะห์ หากกระสวนย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคา เสนอของแต่ละกลุ่มรายได้		
	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง
๐	๑๗๒	๔๖	๓๓.๑๐
๑	๑๕๗.๕	๔๑.๕	๓๒.๕๕
๒	๑๔๓	๔๗	๓๒.๐

๒
 ตารางที่ ๒ ต่อ แสดงการเปรียบเทียบราคาเสนอของแต่ละกลุ่มประชากร ทั้ง ๓ กลุ่ม เพื่อวิเคราะห์
 หากระสวนย่านพักอาศัย ของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้

ที่ตั้ง (ระยะทาง)	ราคาเสนอของแต่ละกลุ่มรายได้		
	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง
๓	๑๒๘.๕*	๘๒.๕	๓๒.๖๕
๔	๑๑๔*	๗๘	๓๒.๕๐
๕	๙๙.๕*	๗๓.๕	๓๒.๓๕
๖	๘๕*	๖๙	๓๒.๒๐
๗	๗๐.๕*	๖๔.๕	๓๒.๐๕
๘	๕๖	๖๐*	๓๑.๙
๙	๔๑.๕	๕๕.๕*	๓๑.๗๕
๑๐	๒๗	๔๑*	๓๑.๖
๑๑	๑๒.๕	๔๖.๕*	๓๑.๔๕
๑๒	-๒	๔๒*	๓๑.๓๐
๑๓	-๑๖.๕	๓๗.๕*	๓๑.๑๕
๑๔	-๓๑	๓๓*	๓๑.๐๐
๑๕	-๔๕.๕	๒๘.๕	๓๐.๘๕*
๑๖	-๖๐	๒๔	๓๐.๗๐*
๑๗	-๗๔.๕	๑๙.๕	๓๐.๕๕*
๑๘	-๘๙	๑๕	๓๐*
๑๙	-๑๐๓.๕	๑๐.๕	๓๐.๒๕*
๒๐	-๑๑๘	๖	๓๐.๑๐*
๒๑	-๑๓๒.๕	๑.๕	๒๙.๙๕*
๒๒	-๑๔๗	-๓	๒๙.๘*

* คือราคาเสนอที่สูงที่สุด ณ ที่ตั้งนั้น

จากการเปรียบเทียบราคาเสนอระหว่างกลุ่มประชากร ณ ที่ตั้งต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์
เส้น เสนอราคาและกระสวนย่านพักอาศัย ผลปรากฏว่าย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้
เป็นดังนี้

พื้นที่ระหว่าง ๐ - ๗ กม. เป็นย่านพักอาศัยของประชากรรายได้สูง

พื้นที่ระหว่าง ๗ - ๑๔ กม. เป็นย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

พื้นที่ระหว่าง ๑๔ - ๒๒ กม. เป็นย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง

สรุปกระสวนย่านพักอาศัย (๒๕๒๐)

จากผลการวิเคราะห์แหล่งที่ตั้ง เหนือของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ และกลุ่มประชากรใน
เขตการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน และจากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย สรุปได้ว่าประชากรที่มี
รายได้สูงจะมีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ส่วนประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่าซึ่งได้แก่ ประชากรรายได้
ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้ปานกลาง จะมีเคหการอยู่ไกลออกไปตามลำดับ จากการวิเคราะห์
หาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรและระยะทาง เป็นข้อยืนยันได้ว่า รายได้ของประชากร
ที่มีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางจะสูงกว่ารายได้ของประชากรที่อยู่ในเคหการที่ไกลออกมา โดยมีค่า
สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้กับระยะทาง เท่ากับ -0.๘๒ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชัน
เท่ากับ -๘๗๕ สรุปได้ว่ากระสวนย่านพักอาศัย ปี ๒๕๒๐ เป็นไปตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้

เพื่อเป็นการยืนยันแนวความคิดที่นำมาตั้ง เป็นสมมุติฐานว่าถึงแม้เวลาจะผ่านไปกระสวน
ของย่านพักอาศัยจะยังเป็นคงเดิม จึงทำการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัยของประชากรกลุ่มรายได้
ต่าง ๆ ในปี ๒๕๒๒ เพื่อทดสอบสมมุติฐานด้วย ผลของการวิเคราะห์ เป็นดังนี้

กระสวนย่านพักอาศัย ปี ๒๕๒๒

กลุ่มประชากรในเขตการ ณ ที่ตั้งเขตการต่าง ๆ

จากผลการวิเคราะห์ลักษณะโดยทั่วไปของเขตการ ในบทที่ ๔ เรื่องที่ตั้งเขตการของ
ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ปรากฏว่าร้อยละ ๕๐ ของประชากรรายได้สูง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง
กม.๐ ถึง กม.ที่ ๔

ร้อยละ ๓๒ ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๘ ถึง กม. ที่ ๑๔

และร้อยละ ๖๔ ของประชากรรายได้ปานกลาง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๒๒

จากการวิเคราะห์ระดับรายได้ของประชากรในเคหการ. ณ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน ผลปรากฏว่า เคหการที่อยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.๐ ถึง กม. ที่ ๘ ร้อยละ ๘๕.๗๑ เป็นเคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เคหการที่อยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๘ ถึง กม.ที่ ๑๔ ร้อยละ ๔๕ เป็นเคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และร้อยละ ๔๕ เป็นเคหการของประชากรรายได้ปานกลาง ส่วนในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๑๔ ถึง กม.ที่ ๒๒ เป็นเคหการของประชากรรายได้ปานกลางทั้งหมด

ตารางที่ ๓ แสดงกลุ่มประชากรในเคหการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน เป็นอัตราส่วนร้อยละ

เคหการในพื้นที่ระหว่าง	กลุ่มประชากรในเคหการ เป็นร้อยละ			รวม
	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง	
กม.๐ ถึง กม.ที่ ๘	๘๕.๗๑ *	๑๔.๒๙	๐	๑๐๐
กม.๘ ถึง กม.ที่ ๑๔	๐	๕๕ *	๔๕	๑๐๐
กม.ที่ ๑๔ ถึง กม.ที่ ๒๒	๐	๐	๑๐๐ *	๑๐๐

จากการวิเคราะห์ ที่ตั้งเคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ และระดับรายได้ของประชากรในเคหการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน พอสรุปได้ว่า ประชากรที่มีรายได้สูงกว่า ส่วนใหญ่จะมีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางของ เมืองมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า

ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรต่อที่ตั้ง เคหการ (ระยะทาง)

โดยการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรในเคหการและที่ตั้งเคหการโดยวัดเป็นระยะทาง ผลปรากฏว่า ระดับรายได้ของประชากรในเคหการมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกันและมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๘๑ มีค่าสัมประสิทธิ์รี เกสชัน

เท่ากับ -๑๐๔๓.๗๖ แสดงว่าระดับรายได้ของประชากรมีค่าเฉลี่ยของความแตกต่าง เท่ากับ ๑,๐๔๓.๗๖ บาท โดยระดับรายได้จะลดลง ๑,๐๔๓.๗๖ บาท เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม.

ราคาเสนอของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้สัมพันธ์กับระยะทาง

ฟังก์ชันราคาเสนอของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ กัน (๒๕๒๒)

จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาเสนอของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ กัน ผลปรากฏว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๒๒

ประชากรที่มีรายได้สูง มีฟังก์ชันเสนอราคา เท่ากับ ๒๑๐.๓๓-๑๕.๕๒ Dist. ราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้สูงมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๕๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๑๕.๕๒ แสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคทการ (ต่อ ตร.ม.- ตร.ว.) ของประชากรกลุ่มนี้จะลดลง ๑๕.๕๒ หน่วยราคาเสนอ

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีฟังก์ชันเสนอราคาเท่ากับ ๑๓๖.๒๔-๕.๖๑ Dist. ราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงมีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๕๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๕.๖๑ แสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคทการของประชากรจะลดลง ๕.๖๑ หน่วยราคาเสนอ

ประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีฟังก์ชันราคาเสนอเท่ากับ ๕๕.๘๖-๐.๒๔ Dist. ราคาเสนอของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความสัมพันธ์กับระยะทางโดยแปรกลับกัน ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๗๔ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ -๐.๒๔ แสดงว่าเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ราคาเสนอของต่อ ๑ หน่วยเคทการของประชากรรายได้ปานกลาง จะลดลง ๐.๒๔ หน่วยราคาเสนอ

จากแนวความคิดของการกำหนดย่านพักอาศัยโดยราคาเสนอกำหนดตามราคาเสนอที่สูงที่สุด ต่อ ๑ หน่วยเคทการในแต่ละที่ตั้ง ผลจากการเปรียบเทียบราคาเสนอของประชากรในแต่ละที่ตั้ง ปรากฏว่า พื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๐ - ๔ เป็นย่านพักอาศัยของประชากรรายได้สูง พื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๔ - ๑๕ เป็นย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง พื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๑๕ - ๒๒ เป็นย่านพักอาศัยของประชากรรายได้ปานกลาง

ตารางที่ ๔ แสดงการเปรียบเทียบราคาเสนอ ของแต่ละกลุ่มประชากรในแต่ละที่ตั้ง เคหการ
เพื่อวิเคราะห์หา กระสวนย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้

ระยะทาง	ราคา เสนอของแต่ละกลุ่มรายได้		
	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง
๐	๒๑๐.๓๓	๑๓๖.๒๔	๕๕.๘๖
๑	๑๙๔.๕๓	๑๓๐.๖๓	๕๕.๕๗
๒	๑๗๘.๕๓	๑๒๕.๐๒	๕๕.๒๘
๓	๑๖๒.๖๓	๑๑๙.๔๑	๕๔.๙๙
๔	๑๔๖.๗๓	๑๑๓.๘๑	๕๔.๗๐
๕	๑๓๐.๘๓	๑๐๘.๑๙	๕๔.๔๑
๖	๑๑๔.๙๓	๑๐๒.๕๘	๕๔.๑๒
๗	๙๙.๐๓	๙๖.๙๗	๕๓.๘๓
๘	๘๓.๑๓	๙๑.๓๖	๕๓.๕๔
๙	๖๗.๒๓	๘๕.๗๕	๕๓.๒๕
๑๐	๕๑.๓๓	๘๐.๑๔	๕๒.๙๖
๑๑	๓๕.๔๓	๗๔.๕๓	๕๒.๖๗
๑๒	๑๙.๕๓	๖๘.๙๒	๕๒.๓๘
๑๓	๓.๖๓	๖๓.๓๑	๕๒.๐๙
๑๔	-๑๒.๒๗	๕๗.๗	๕๑.๘
๑๕	-๒๘.๑๗	๕๒.๐๙	๕๑.๕๑
๑๖	-๔๔.๐๗	๔๖.๔๘	๕๑.๒๒
๑๗	-๕๙.๙๗	๔๐.๘๗	๕๐.๙๓
๑๘	-๗๕.๘๗	๓๕.๒๖	๕๐.๖๔
๑๙	-๙๑.๗๗	๒๙.๖๕	๕๐.๓๕
๒๐	-๑๐๗.๖๗	๒๔.๐๔	๕๐.๐๖
๒๑	-๑๒๓.๕๗	๑๘.๔๓	๔๙.๗๗
๒๒	-๑๓๙.๔๗	๑๒.๘๒	๔๙.๔๘

สรุปกระสวนย่านพักอาศัย (๒๕๒๒)

จากผลการวิเคราะห์ระดับรายได้ของประชากรในเคหการ ณ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน และที่ตั้ง
เคหการของประชากรต่างรายได้กัน ประกอบกับผลจากการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย โดย
ฟังก์ชัน เสนอราคาของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ สรุปได้ว่า ประชากรที่มีรายได้สูงกว่าจะมีเคหการ
อยู่ใกล้ศูนย์กลางมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า และจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่าง
ระดับรายได้ของประชากรต่อที่ตั้งเคหการ (ระยะทาง) พบว่า รายได้ของประชากรที่มีเคหการอยู่ใกล้
ศูนย์กลางจะสูงกว่ารายได้ของประชากรที่มีเคหการอยู่ไกลออกไป

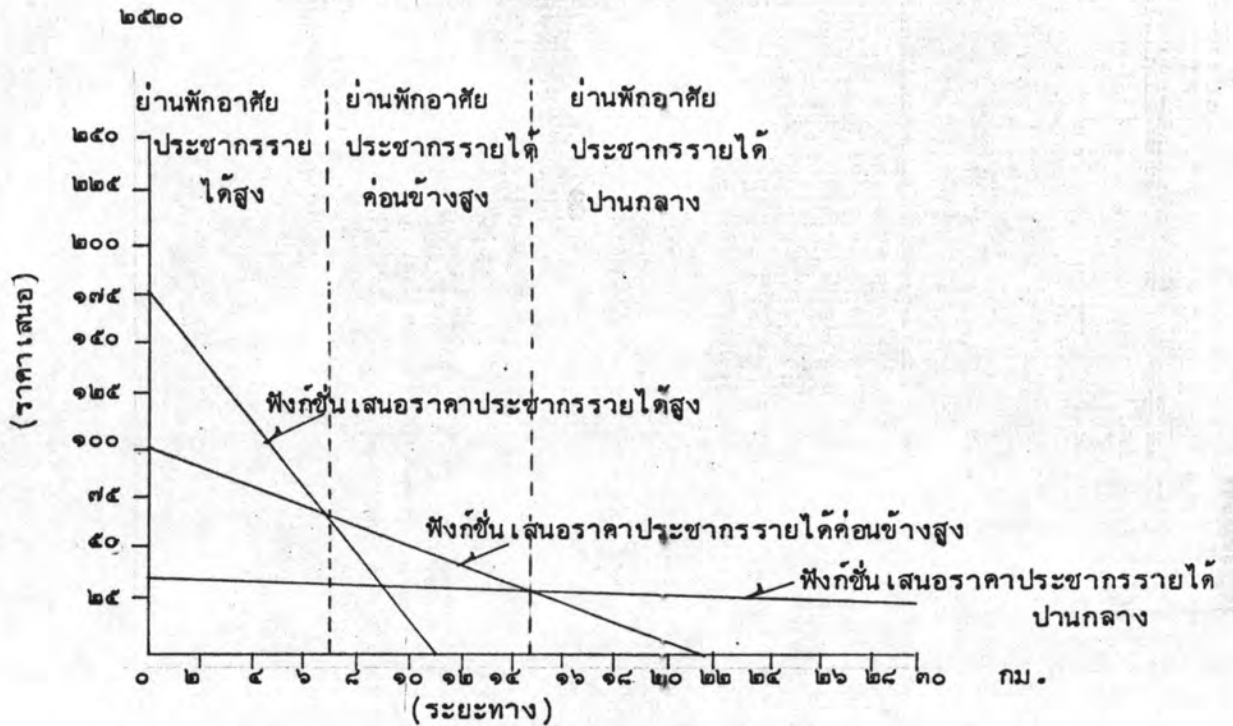
สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน ๑

การวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัยจากข้อมูลเคหการปี ๒๕๒๐ และปี ๒๕๒๒ ได้ผลตรงกัน
คือ ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางของ เมืองมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า
และประชากรที่มีเคหการอยู่ใกล้ศูนย์กลางจะมีรายได้สูงกว่าประชากรที่มี เคหการอยู่ไกลออกไป
สรุปได้ว่า สมมติฐานที่ตั้งไว้นั้น ถูกต้อง

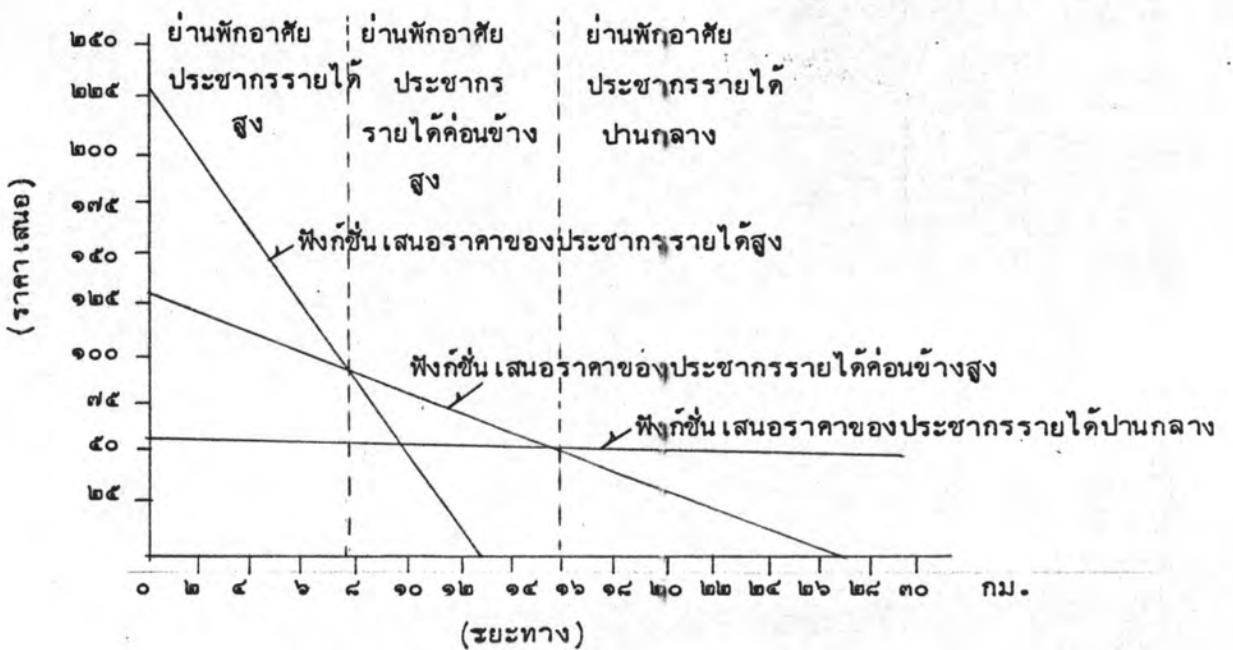
ตารางที่ ๕ แสดงการเปรียบเทียบผลที่ได้จากการวิเคราะห์ กระสวนย่านพักอาศัย

กลุ่มประชากร	รายได้สูง		ค่อนข้างสูง		ปานกลาง	
	๒๕๒๐	๒๕๒๒	๒๕๒๐	๒๕๒๒	๒๕๒๐	๒๕๒๒
๑. ที่ตั้ง เคหการ(กม.ที่)	๐ - ๗	๐ - ๘	๗ - ๑๔	๘ - ๑๔	๑๔ - ๒๒	๑๔ - ๒๒
๒. สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ราคา เสนอต่อระยะทาง	-๐.๕๘	-๐.๕๘	-๐.๕๓	-๐.๕๘	-๐.๗๗	-๐.๗๘
๓. สัมประสิทธิ์รีเกรชัน ราคาเสนอต่อระยะทาง	-๑๔.๕	-๑๕.๕๒	-๕.๕๐	-๕.๖๑	-๐.๑๔	-๐.๒๙
๔. สัมประสิทธิ์รีเกรชัน ระดับรายได้ต่อระยะทาง	ทุกกลุ่มรายได้				-๘๗๕	-๑๐๙๓.๗๖

แผนภูมิที่ ๑๘ แสดงกระสวนย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ วิเคราะห์จากฟังก์ชัน เสนอราคา



แผนภูมิที่ ๑๙ กระสวนย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ วิเคราะห์จากฟังก์ชัน เสนอราคา ๒๕๒๒



การทดสอบสมมติฐาน ๒

สมมติฐานที่ ๒ เป็นสมมติฐานเกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยของประชากร โดยมีแนวความคิดซึ่งเป็นที่มาของแบบจำลองสมมติฐานว่า ประชากรเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยที่ให้อัตราประโยชน์แก่ตนสูงที่สุด ภายใต้ข้อจำกัดของงบประมาณคือกำลังซื้อ และเวลา

ข้อจำกัดของประชากรแต่ละกลุ่มนั้นไม่เหมือนกัน จึงทำให้การพิจารณาอัตราประโยชน์ของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้มันต่างกัน ด้วยเหตุนี้จึงจำแนกพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยตามกลุ่มรายได้ของประชากร โดยตั้งเป็นข้อสมมติฐานย่อยดังนี้ คือ

๑. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูงและค่อนข้างสูง
 - ๑.๑ ประชากรที่มีรายได้สูงและประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เลือกแหล่งที่ตั้งเคหการซึ่งให้อัตราประโยชน์สูงสุด โดยมีเวลาเป็นข้อจำกัด
 - ๑.๒ อัตราประโยชน์ที่ประชากรรายได้สูง และรายได้ค่อนข้างสูง พิจารณาในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย ได้แก่อัตราประโยชน์ที่เกิดจาก ขนาดของพื้นที่อาคารพักอาศัย และความสะดวกสบายในการเดินทาง คือเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด
 - ๑.๓ เพื่อให้เกิดอัตราประโยชน์ (ตามข้อ ๑.๒) คือให้มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยมากที่สุด และอยู่ในที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด ประชากรที่มีรายได้สูง และประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ยินดีที่จะมีเคหการซึ่งมีขนาดที่ดินเล็กลง
๒. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง
 - ๒.๑ ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง เลือกแหล่งที่ตั้งเคหการซึ่งให้อัตราประโยชน์สูงสุด โดยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด
 - ๒.๒ อัตราประโยชน์ที่ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง พิจารณาในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยได้แก่ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย คือคำนึงถึงขนาดที่พักอาศัยเป็นหลักใหญ่

๒.๓ เพื่อให้มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยให้มากที่สุด ภายใต้ข้อจำกัดคืองบประมาณ ประชากรรายได้ปานกลางยินดีที่จะมีเคหะการอยู่ไกลออกไป เดินทางไกล ขึ้น หรือยินดีที่จะมีขนาดที่ดินเล็กลง เพื่อให้มีขนาดที่พักอาศัยใหญ่ขึ้น ตามแบบ จำลองแนวความคิดโดยการทดแทน (Trade off concept)

การทดสอบสมมุติฐาน ๒ ทำการทดสอบโดยการวิเคราะห์พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ของแต่ละกลุ่มประชากรโดยการพิจารณาตัวประกอบอิทธิพลทีละตัวแปร ตัวประกอบ อิทธิพลเหล่านี้ได้แก่ ระยะทาง ระยะเวลาในการเดินทาง ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ขนาดพื้นที่ดิน และทำการวิเคราะห์พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย โดยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด

พฤติกรรมในการเลือกขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย จากการวิเคราะห์ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ผลเป็นดังนี้

ร้อยละ ๖๖ ของประชากรที่มีรายได้สูงมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยระหว่าง ๑๗๕-๒๒๕ ตรม.

ร้อยละ ๖๖ ของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย

ระหว่าง ๑๒๕-๑๕๐ ตรม. และ

ร้อยละ ๗๐ ของประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย

ระหว่าง ๑๐๐-๑๒๕ ตรม.

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของประชากรต่อพื้นที่อาคารพักอาศัย ผลปรากฏว่า รายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยในระดับสูง คือ มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $\neq 0.๘๗$ สรุปได้ว่าเมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้นจะมีความต้องการขนาดที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

พฤติกรรมในการเลือกขนาดพื้นที่ดิน โดย วิเคราะห์ขนาดพื้นที่ดินของประชากรแต่ละกลุ่ม รายได้ ผลเป็นดังนี้

ร้อยละ ๗๕ ของประชากรที่มีรายได้สูงมีพื้นที่ดินระหว่าง ๒๐ - ๔๐ ตรว.

ร้อยละ ๕๐ ของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงมีพื้นที่ดินระหว่าง ๖๐ - ๘๐ ตรว. และ

ร้อยละ ๖๓ ของประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีพื้นที่ดินระหว่าง ๔๐ - ๖๐ ตร.ว.

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ของประชากรต่อพื้นที่ดิน ผลปรากฏว่า รายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับขนาดที่ดินในระดับต่ำคือ มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ เท่ากับ - ๐.๓๓ สรุปได้ว่า ประชากรไม่ได้ให้ความสำคัญแก่ขนาดของที่ดินในการเลือกเคหการ และ แหล่งที่พักอาศัย

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของกลุ่มประชากรระดับรายได้ต่าง ๆ กัน โดยพิจารณาในด้านที่ตั้งเคหการ จากการวิเคราะห์ที่ตั้งเคหการของแต่ละกลุ่มประชากรในการทดสอบ สมมุติฐานที่ ๑ ผลปรากฏว่า ประชากรที่มีรายได้สูง ร้อยละ ๔๐ มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๐ ถึง กม. ที่ ๔ และร้อยละ ๗๒ ของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๔ ถึง กม. ที่ ๑๕ และร้อยละ ๖๔ ของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ที่ ๑๕ ถึง กม. ที่ ๒๒ จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรต่อระยะทาง ผลปรากฏว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ -๐.๔๑ แสดงว่า เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้นประชากรจะมีความต้องการเคหการที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางมากขึ้น

เพื่อค้นหาว่าประชากรมีความพอใจหรือให้ราคา เสนอสำหรับ เคหการต่อการเปลี่ยนแปลง ระยะทาง (๑ กม.) มากน้อยต่างกันอย่างไร ผลจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างราคา เสนอของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้กับระยะทาง ปรากฏว่า ราคาเสนอมีความสัมพันธ์ในระดับสูง กับระยะทางโดยแปรกลับกัน มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ตามระดับรายได้ สูง ค่อนข้างสูง ปานกลาง ตามลำดับ ดังนี้ -๐.๕๘, -๐.๕๘ และ -๐.๗๘ เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ราคาเสนอของทุกกลุ่มประชากร จะลดลงแต่ในอัตราส่วนที่ไม่เท่ากัน มีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรซชันตามลำดับรายได้ สูง ค่อนข้างสูง และปานกลางตามลำดับดังนี้ -๑๕.๕๒, -๕.๖๑, -๐.๒๕ แสดงว่าความพอใจต่อเคหการในแต่ละที่ตั้ง ของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ต่างกัน ประชากรรายได้สูงซึ่งมีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง กม. ๐ ถึง กม. ๔ มีความต้องการอยู่ใกล้ศูนย์กลางมากกว่าประชากรกลุ่มอื่น เพราะยินดีที่จะเสนอราคา เพิ่มขึ้น ๑๕.๕๒ หน่วยราคาเสนอต่อระยะทางที่ลดลง ๑ กม. ส่วนประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เสนอราคาเพิ่มขึ้น ๕.๖๑ หน่วยราคาเสนอ และประชากรที่มีรายได้ปานกลางให้ความสำคัญสำหรับ

การมีเคหการอยู่ใกล้เข้ามา ๑ กม. เพียง ๐.๒๔ หน่วยราคา เสนอเท่านั้น สรุปได้ว่าประชากรที่มี รายได้สูง เลือกที่ตั้ง เคหการโดยคำนึงที่ตั้งและระยะทางเป็นสำคัญ ส่วนประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่าให้ความสำคัญแก่ที่ตั้ง เคหการน้อยกว่า และประชากรที่มีรายได้ปานกลางให้ความสำคัญในเรื่องที่ตั้ง เคหการน้อยที่สุด

ตารางที่ ๖ แสดงการเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่างราคา เสนอและที่ตั้ง เคหการของประชากร แต่ละกลุ่มรายได้

ความสัมพันธ์ระหว่างราคา เสนอและที่ตั้ง เคหการ			
กลุ่มประชากร	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง
ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	-๐.๔๘	-๐.๔๘	-๐.๗๘
ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชัน	-๑๕.๔๒	-๕.๖๑	-๐.๒๔

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้โดยพิจารณาในด้านระยะเวลาในการเดินทาง จากแหล่งที่พักอาศัยมายัง จุดศูนย์กลาง จากการวิเคราะห์ระยะเวลาในการเดินทางของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้พบว่า

ประชากรที่มีรายได้สูงใช้เวลาในการเดินทาง ๐ - ๓๕ นาที

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงใช้เวลาในการเดินทาง ๓๐ - ๕๐ นาที

ประชากรที่มีรายได้ปานกลางใช้เวลาในการเดินทาง ดังนี้

ร้อยละ ๒๗ ใช้เวลาในการเดินทาง ๔๐ - ๕๕ นาที

ร้อยละ ๗๓ ใช้เวลาในการเดินทาง ๗๕ - ๑๑๐ นาที

และจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรกับระยะเวลาในการเดินทางผลปรากฏว่า ระดับรายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางโดยแปรกลับกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ - ๐.๔๕ ซึ่งแสดงว่าเมื่อประชากรมีระดับรายได้

ต่ำลงจะใช้เวลาในการเดินทางเพิ่ม และจากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างราคาเสนอของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ และระยะเวลาในการเดินทาง ผลปรากฏว่าราคาเสนอของแต่ละกลุ่มประชากรมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาในการเดินทางในระดับสูง โดยแปรกลับกันเมื่อระยะเวลาในการเดินทางเพิ่มมากขึ้น ราคาเสนอของประชากรทุกกลุ่มจะลดลงแสดงว่าความพอใจหรืออรรถประโยชน์ของประชากรแต่ละกลุ่มจะลดลง เมื่อระยะเวลาในการเดินทางมากขึ้น โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ และค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชัน ดังนี้

ตารางที่ ๗ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างราคาเสนอและระยะเวลาในการเดินทาง

ความสัมพันธ์ระหว่างราคา เสนอและระยะเวลาเดินทาง			
กลุ่มประชากร	รายได้สูง	ค่อนข้างสูง	ปานกลาง
ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	-๐.๔๖	-๐.๔๗	-๐.๗๘
ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชัน	-๒.๘๘	-๑.๐๔	-๐.๐๖

จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่าเมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้นจะใช้เวลาในการเดินทางน้อยลง และการใช้เวลาในการเดินทางน้อย ทำให้เกิดอรรถประโยชน์มากขึ้น จะเห็นได้จากค่าของราคาเสนอของแต่ละกลุ่มประชากรแต่ละกลุ่มนั้นไม่เท่ากัน และจากการประเมินค่าของความแตกต่างของค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันของความสัมพันธ์ระหว่างราคาเสนอ และระยะเวลาในการเดินทาง พบว่าประชากรที่มีรายได้สูงให้ค่าอรรถประโยชน์ที่เกิดขึ้นมากที่สุด คือเท่ากับ ๒.๘๘ ในขณะที่ประชากรรายได้ปานกลางให้ค่าอรรถประโยชน์ที่เกิดขึ้นสำหรับการลดระยะเวลาในการเดินทางที่เท่ากับ เท่า ๐.๐๖ เท่านั้น สรุปได้ว่าการเลือกที่ตั้งเคหการเมื่อประชากรพิจารณาในเรื่องของระยะเวลาในการเดินทางเป็นสำคัญ แต่เมื่อประชากรมีรายได้ต่ำลง ประชากรจะประเมินค่าของเวลาลดลงด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ถึงแม้ว่าค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์จะแสดงให้เห็นว่าประชากรที่มีรายได้ปานกลาง มีความพอใจสูงขึ้นเมื่อ



เสียเวลาในการเดินทางน้อย แต่ค่าของความพอใจนั้นอยู่ในเกณฑ์ต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับค่าความพอใจที่เพิ่มขึ้นของประชากรที่มีรายได้สูง และประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ดังนั้นประชากรที่มีรายได้สูงจะทำอรรถประโยชน์ให้เพิ่มมากขึ้นโดยได้การลดระยะเวลาในการเดินทางลงให้น้อยที่สุด แต่การลดระยะเวลาในการเดินทางของประชากรรายได้ปานกลางไม่ทำให้อรรถประโยชน์เพิ่มมากขึ้น

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการโดยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการ โดยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดของประชากรกลุ่มรายได้ปานกลาง และประชากรกลุ่มรายได้สูง ทำการทดสอบโดยวิเคราะห์ค้นหว่า ในราคาเคหการที่เท่ากันของประชากรกลุ่มเดียวกัน ณ ที่ตั้งแหล่งต่าง ๆ มีลักษณะของเคหการต่างกันอย่างไร และประชากรส่วนใหญ่เลือกอยู่ ณ ที่ใด ประชากรที่เลือกอยู่ ณ ที่นั้นได้ประโยชน์อะไร หรือเสียประโยชน์อะไรบ้าง ดังนั้นในขั้นแรกจึงต้องทำการวิเคราะห์ว่าราคาเคหการโดยทั่วไป ซึ่งหมายถึงกำลังซื้อของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้เป็นเท่าใด และเคหการในราคานั้นมีลักษณะอย่างไร เพื่อนำไปเปรียบเทียบกับลักษณะเคหการในแหล่งที่ประชากรแต่ละกลุ่มเลือกอยู่

การเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้สูง เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด

จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยราคาเคหการของประชากรรายได้สูง ปรากฏว่าประชากรที่มีรายได้สูง อยู่ในเคหการราคาโดยเฉลี่ย ๑,๐๔๑,๘๖๓.- บาท หรือประมาณ ๑,๐๕๐,๐๐๐.- บาท และมีลักษณะเคหการดังต่อไปนี้ ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๐๐ ตรม. ขนาดที่ดิน ๕๗ ตรว. ที่ตั้งเคหการวัดเป็นค่าเฉลี่ยระยะทางเท่ากับ ๕.๖๔ ก.ม. จากจุดศูนย์กลาง และจากการวิเคราะห์ที่ตั้งเคหการของประชากรรายได้สูง ผลเป็นดังนี้คือร้อยละ ๔๔ มีเคหการอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ๐ - ๔ ก.ม.

ตารางที่ ๘ แสดงที่ตั้งเคหการซึ่งมีราคาประมาณ ๑,๐๕๐,๐๐๐.- บาท

ที่ตั้ง เคหการ (ระยะทาง กม.)	๐ - ๔	๕ - ๘	๙ - ๑๒	๑๓ - ๑๖	๑๗ - ๒๐
จำนวนเคหการเป็น อัตราส่วนร้อยละ	๔๔*	๒๘	๑๔	๐	๑๔

และเคหการที่อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ - ก.ม.ที่ ๔ ร้อยละ ๖๖ มีพื้นที่อาคารพักอาศัยระหว่าง ๒๒๔ - ๒๕๐ ตรม. และร้อยละ ๓๔ มีพื้นที่อาคารพักอาศัยระหว่าง ๑๗๕-๒๐๐ ตรม. และในเคหการที่อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ - ก.ม.ที่ ๔ มีขนาดของที่ดินดังนี้ ร้อยละ ๖๖ มีขนาดที่ดิน ๒๖ - ๓๐ ตรว. และร้อยละ ๓๔ มีขนาดที่ดิน ๓๑ - ๓๔ ตรว.

ตารางที่ ๙ แสดงขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย และขนาดที่ดินของเคหการราคา ๑,๐๕๐,๐๐๐.- บาท
ที่อยู่ในพื้นที่บริเวณ ก.ม. ที่ ๐ - ก.ม.ที่ ๔

ลักษณะเคหการในพื้นที่ระหว่าง กม.๐ ถึง กม.๔		
ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย (ตร.ม.)	๑๗๕ - ๒๐๐	๒๒๔ - ๒๕๐
จำนวนเคหการเป็นร้อยละ	๓๔	๖๖*
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	๒๖ - ๓๐	๓๑ - ๓๔
จำนวนเคหการเป็นร้อยละ	๖๖*	๓๔

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งเคหการ และลักษณะเคหการซึ่งมีราคาประมาณ ๑,๐๕๐,๐๐๐.- บาท โดยใช้ค่าเฉลี่ยของฐานนิยม พบว่า ในราคาที่เหมาะสม ประชากรที่มีรายได้สูง ส่วนใหญ่เลือกขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่ใหญ่ที่สุด และอยู่ใกล้ที่สุด แต่ยินดีที่จะอยู่ในขนาดที่ดินซึ่งเล็กลง ดังการเปรียบเทียบลักษณะเคหการโดยทั่วไปของเคหการราคา ๑,๐๕๐,๐๐๐.- บาท กับลักษณะเคหการที่เป็นค่าเฉลี่ยของฐานนิยม (เคหการที่อยู่ ณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๐ - ก.ม. ที่ ๔)

ตารางที่ ๑๐ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะ เคหการโดยทั่วไปกับลักษณะ เคหการที่เป็นค่าเฉลี่ยของฐานนิยมของเคหการที่มีราคา ๑,๐๕๐,๐๐๐ บาท

	ลักษณะ เคหการ			การเปลี่ยนแปลง
	ลักษณะ เคหการ ที่เป็นฐานนิยม	ค่าเฉลี่ย ฐานนิยม	ลักษณะ เคหการ โดยทั่วไป	
ที่ตั้งเคหการ (กม.)	๐ - ๔	๒	๕.๖๔	ไกลขึ้น ๓.๖๔ กม.
พื้นที่อาคารพักอาศัย	๒๒๔ - ๒๕๐	๒๓๗.๕	๒๐๐	มากขึ้น ๓๗.๕ ตร.ม.

ตารางที่ ๑๐ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการโดยทั่วไปกับลักษณะเคหการที่เป็นค่าเฉลี่ย
(ต่อ) ของฐานนิยม ของเคหการที่มีราคา ๑,๐๕๐,๐๐๐ บาท

	ลักษณะ เคหการ			การเปลี่ยนแปลง
	ลักษณะ เคหการ ที่เป็นฐานนิยม	ค่าเฉลี่ย ฐานนิยม	ลักษณะ เคหการ โดยทั่วไป	
ขนาดพื้นที่ดิน	๓๑ - ๓๔	๓๒.๕	๕๗	น้อยลง ๒๘.๑๔ ตร.ว.

สรุปได้ว่าประชากรที่มีรายได้สูง เลือกแหล่งที่อยู่อาศัยที่ใกล้ที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่ใหญ่ที่สุดด้วย และถ้างบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในขนาดที่ดินเล็ก
ลง แสดงว่าประชากรที่มีรายได้สูงทำให้เกิดอรรถประโยชน์มากที่สุด โดยเลือกเคหการที่ใหญ่ และ
เลือกอยู่ในที่ตั้งซึ่งจะทำให้การเสียเวลาในการเดินทางน้อยลง

การเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด
จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ปรากฏว่า ประชากร
ที่มีรายได้ค่อนข้างสูง อยู่ในเคหการราคาโดยเฉลี่ย ๖๒๙,๑๔๘.- บาท หรือประมาณ ๖๓๐,๐๐๐.- บาท
และมีลักษณะเคหการดังต่อไปนี้ มีขนาดที่พักอาศัยประมาณ ๑๖๐ ตรม. ขนาดที่ดินประมาณ ๗๐ ตรว.
และมีที่ตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๑๐.๕๗ ก.ม. และจากการวิเคราะห์ที่ตั้งของเคหการที่มีราคาประมาณ
๖๓๐,๐๐๐.- บาท พบว่า ร้อยละ ๕๐ ของประชากรที่มีเคหการราคานี้ อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๔
ถึง ก.ม.ที่ ๘

ตารางที่ ๑๑ แสดงที่ตั้งเคหการราคาประมาณ ๖๓๐,๐๐๐.- บาท

ที่ตั้ง เคหการ ระยะทาง กม.	๐ - ๔	๕ - ๘	๙ - ๑๒	๑๓ - ๑๖	๑๗ - ๒๐
จำนวนเคหการ อัตราส่วนร้อยละ	๐	๕๐*	๐	๓๔	๑๖

และเคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ซึ่งอยู่ ณ พื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๔ ถึง
ก.ม.ที่ ๘ ทั้งหมด หรือร้อยละ ๑๐๐ มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยระหว่าง ๑๓๖ - ๑๔๐ ตรม. และ
เคหการที่อยู่ในพื้นที่บริเวณนี้ มีขนาดที่ดินดังนี้ ร้อยละ ๓๔ มีขนาดที่ดิน ๒๐-๔๐ ตรว. และร้อยละ ๖๖
มีขนาดที่ดิน ๔๐ - ๖๐ ตรว.

ตารางที่ ๑๒ แสดงขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย และขนาดที่ดินของเคหการราคา ๖๓๐,๐๐๐.- บาท
ซึ่งอยู่ในพื้นที่บริเวณ ก.ม. ที่ ๕ ถึง ก.ม. ที่ ๘

ลักษณะเคหการในพื้นที่ระหว่าง กม.ที่ ๕ ถึง กม.ที่ ๘		
ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย (ตร.ม.)	๑๓๖ - ๑๔๐	๑๔๐ - ๑๔๕
จำนวนเคหการเป็นร้อยละ	๑๐๐ *	๐
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	๒๐ - ๔๐	๔๐ - ๖๐
จำนวนเคหการเป็นร้อยละ	๓๔	๖๖ *

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งเคหการ และลักษณะเคหการ ซึ่งมีราคาประมาณ ๖๓๐,๐๐๐.- บาท
วิเคราะห์โดยใช้ค่าฐานนิยมพบว่าในราคาที่เท่ากัน ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง จะเลือกอยู่ใกล้เข้ามา
(พื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๕ - ก.ม. ที่ ๘) โดยอยู่ในขนาดเคหการที่เล็กลง (๑๓๖ - ๑๔๐ ตรม.)
และอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กลง (๔๐-๖๐ ตรว.) จะเห็นได้จากการเปรียบเทียบลักษณะ
เคหการที่เป็นค่าเฉลี่ยฐานนิยมกับลักษณะเคหการโดยทั่วไปของเคหการที่มีราคา ๖๓๐,๐๐๐.- บาท

ตารางที่ ๑๓ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการโดยทั่วไปกับลักษณะเคหการที่เป็นค่าเฉลี่ยฐาน
นิยม ของเคหการที่มีราคา ๖๓๐,๐๐๐.- บาท

ลักษณะ เคหการ				
	ลักษณะ เคหการ ที่เป็นฐานนิยม	ค่าเฉลี่ย ฐานนิยม	ลักษณะเคหการ โดยทั่วไป	การเปลี่ยนแปลง
ที่ตั้งเคหการ (กม.)	๕ - ๘	๖.๔	๑๐.๕๗	ใกล้ขึ้น ๔.๐๗(กม.)
พื้นที่อาคารพักอาศัย	๑๓๖ - ๑๔๐	๑๓๗.๕	๑๖๐	น้อยลง ๒๒.๕(ตร.ม.)
ขนาดพื้นที่ดิน	๔๐ - ๖๐	๕๐	๗๐	ลดลง ๒๐ ตร.ว.

จากการเปรียบเทียบลักษณะเคหการในตาราง สรุปได้ว่าประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยพิจารณาในเรื่องที่ตั้งเป็นสำคัญ โดยมีความต้องการจะอยู่ใกล้และใช้เวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และเมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดอาคารพักอาศัยเล็กกลง และขนาดที่ดินเล็กกลง จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่ดิน และขนาดอาคารพักอาศัยกับระยะทางที่ตั้ง เคหการพบว่าประชากรกลุ่มนี้มีความพอใจที่จะแลกโดยลดขนาดที่ดินลง ๔.๕๒ ตรว. ต่อระยะทางที่ใกล้เข้ามา ๑ ก.ม. โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $r = 0.70$ แต่มีความพอใจในระดับต่ำที่จะแลกขนาดอาคารพักอาศัยกับระยะทาง เพราะจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดอาคารพักอาศัยกับระยะทาง พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีค่าเท่ากับ $r = 0.49$ เท่านั้น

การเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด จากการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ยราคาเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ปรากฏว่า ประชากรที่มีรายได้ปานกลางอยู่ในเคหการราคาโดยเฉลี่ย ๓๕๔,๓๒๐.- บาท หรือประมาณ ๓๖๐,๐๐๐.- บาท มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดยเฉลี่ย ๑๐๕ ตรม. ที่ดินมีขนาดเฉลี่ย ๖๐ ตรว. และมีที่ตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๑๔ ก.ม. และจากการวิเคราะห์ที่ตั้งของเคหการที่มีราคาประมาณ ๓๖๐,๐๐๐.- บาท พบว่า ร้อยละ ๒๕ อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๔ - ๑๒ และร้อยละ ๕๐ มีเคหการอยู่ในพื้นที่ ก.ม. ที่ ๑๓-๑๖ และร้อยละ ๒๕ อยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม. ที่ ๑๗-๒๐ ตรว.

ตารางที่ ๑๔ แสดงที่ตั้งเคหการราคาประมาณ ๓๖๐,๐๐๐.- บาท

ที่ตั้งเคหการ (กม.)	๐ - ๔	๕ - ๘	๙ - ๑๒	๑๓ - ๑๖	๑๗ - ๒๐
จำนวนเคหการคิดเป็นร้อยละ	๐	๐	๒๕	๕๐*	๒๕

เคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางซึ่งมีราคาประมาณ ๓๖๐,๐๐๐.- บาท และอยู่ในพื้นที่ระหว่าง ก.ม.ที่ ๑๓ - ก.ม.ที่ ๑๖ ร้อยละ ๗๕ มีพื้นที่อาคารพักอาศัยระหว่าง ๑๐๐-๑๕๐ ตรม. และร้อยละ ๒๕ มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยระหว่าง ๕๐ - ๑๐๐ ตรม. และร้อยละ ๗๕ มีขนาดพื้นที่ดิน ๕๐-๖๐ ตรว. และร้อยละ ๒๕ มีขนาดพื้นที่ดินขนาดระหว่าง ๗๐ - ๑๐๐ ตรว.

ตารางที่ ๑๕ แสดงขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย และขนาดที่ดินของเคหการราคา ๓๖๐,๐๐๐.- บาท ซึ่งอยู่ในพื้นที่บริเวณ ก.ม.ที่ ๑๓ ถึง ก.ม.ที่ ๑๖

ลักษณะ เคหการ		
ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย (ตร.ม.)	๕๐ - ๑๐๐	๑๐๐ - ๑๕๐
จำนวนเคหการคิดเป็นร้อยละ	๒๕	๗๕*
ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	๕๐ - ๖๐	๗๐ - ๑๐๐
จำนวนเคหการคิดเป็นร้อยละ	๗๕*	๒๕

จากการวิเคราะห์ที่ตั้งเคหการ และลักษณะเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางซึ่งมีราคาประมาณ ๓๖๐,๐๐๐.- บาท ผลปรากฏว่า ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง เลือกอยู่ในเคหการที่มีขนาดอาคารพักอาศัยที่ใหญ่ขึ้น โดยยอมที่จะอยู่ในขนาดที่ดินที่เล็กลงและที่ตั้งเคหการอยู่ไกลขึ้น

ตารางที่ ๑๖ แสดงการเปรียบเทียบลักษณะเคหการโดยทั่วไปกับลักษณะเคหการที่เป็นเฉลี่ยนานนิยมของเคหการที่มีราคา ๓๖๐,๐๐๐.- บาท

ลักษณะ เคหการ				
	ลักษณะ เคหการ ที่เป็นฐานนิยม	ค่าเฉลี่ย ฐานนิยม	ลักษณะ เคหการ โดยทั่วไป	การเปลี่ยนแปลง
ที่ตั้งเคหการ (กม.)	๑๓ - ๑๖	๑๔.๕	๑๔	ไกลขึ้น ๐.๕ กม.
พื้นที่อาคารพักอาศัย	๑๐๐ - ๑๕๐	๑๒๕	๑๐๕	ใหญ่ขึ้น ๒๐ ตร.ม.
ขนาดพื้นที่ดิน	๕๐ - ๖๐	๕๐	๗๐	ลดลง ๒๐ ตร.ว.

จากตารางการเปรียบเทียบลักษณะเคหการ สรุปได้ว่าประชากรที่มีรายได้ปานกลาง เลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยพิจารณาขนาดที่พักอาศัย เป็นสำคัญ และ เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรกลุ่มนี้ยินดีเดินทางไกลขึ้นและยินดีที่จะอยู่ในขนาดพื้นที่ดินเล็กกลง จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดที่ดินกับระยะทาง พบว่า มีความสัมพันธ์กันในระดับปานกลาง โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $+ 0.63$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $+ 7.74$ แสดงว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม. ขนาดที่ดินจะใหญ่ขึ้น 7.74 ตร.ว. จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยกับระยะทางพบว่า มีความสัมพันธ์กันในระดับปานกลาง มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $+ 0.57$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $+ 10.44$ แสดงว่า เคหการที่อยู่ไกลขึ้นจะมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ขึ้น 10.44 ตร.ม. แต่จากการวิเคราะห์ลักษณะเคหการ เป็นฐานนิยมพบว่า ขนาดที่พักอาศัยในเคหการใหญ่ขึ้น 20 ตร.ม. เมื่อระยะทางไกลขึ้นเพียง 0.5 กม. แต่ขนาดที่ดินมีขนาดเล็กกลง 20 ตร.ว. ตามปกติแล้วขนาดที่ดินควรจะใหญ่ขึ้น แสดงว่าประชากรมีการแลกเปลี่ยนกันระหว่างขนาดที่พักอาศัยและขนาดที่ดิน จากการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์พบว่า ขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์กับขนาดที่พักอาศัยในระดับสูง มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ $- 0.87$ และมีค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ $- 4.44$ แสดงว่าประชากรรายได้ปานกลาง เลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยคำนึงถึงขนาดที่พักอาศัยของเคหการ เป็นสำคัญ และ เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรมีความพอใจที่จะอยู่ไกลขึ้นหรืออยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินที่เล็กหรือทั้งสองอย่าง เพื่อให้ได้เคหการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ขึ้น

สรุปผลการวิเคราะห์พฤติกรรมในการเลือกเคหการและแหล่งที่พักอาศัย

ผลการวิเคราะห์สรุปได้ดังนี้

- พฤติกรรมในการเลือกพื้นที่อาคารพักอาศัย ประชากรที่มีรายได้สูงกว่าจะต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่ใหญ่กว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า เมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้นจะมีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เพิ่มขึ้น

๒. พฤติกรรมในการเลือกขนาดที่ดิน เนื่องด้วยความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากรและขนาดที่ดินมีความสัมพันธ์กันในระดับต่ำ จึงไม่สามารถบอกได้ว่าประชากรมีความต้องการขนาดที่ดินอย่างไร อาจจะเป็นเพราะว่าประชากรมิได้ให้ความสำคัญแก่ขนาดที่ดินในการเลือกเคหการ และแหล่งที่อยู่อาศัย

๓. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยพิจารณาในเรื่องที่ตั้ง เคหการ ประชากร รายได้สูง เลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยพิจารณาที่ตั้งเคหการเป็นสำคัญ ประชากรกลุ่มนี้ยินดีจะให้ราคาเสนอเพิ่มมากขึ้นในอัตราส่วนที่สูงถ้าได้มีเคหการอยู่ใกล้ขึ้น ส่วนประชากรรายได้ค่อนข้างสูง พิจารณาที่ตั้งเคหการ เป็นสำคัญ เช่นกันแต่ในระดับที่ต่ำกว่าประชากรรายได้สูง ส่วนประชากรรายได้ปานกลางให้ค่าความสำคัญของที่ตั้งเคหการไว้ต่ำกว่าประชากรรายได้สูงและประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

๔. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยพิจารณาในเรื่องระยะเวลาในการเดินทาง จากแหล่งที่พักอาศัยไปสู่ศูนย์กลาง ประชากรที่มีรายได้สูงจะใช้เวลาในการเดินทางน้อยกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า ประชากรที่มีรายได้สูงขึ้นจะเลือกแหล่งที่พักอาศัยที่จะทำให้ระยะเวลาในการเดินทางลดลง จากการประเมินค่าความสำคัญของเวลา ราคาเสนอของประชากรทุกกลุ่มจะลดลงเมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นแต่อัตราส่วนการลดลงของแต่ละกลุ่มประชากรนั้นต่างกัน ประชากรที่มีรายได้สูงจะประเมินค่าของเวลาสูงที่สุดรองลงมาคือประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ส่วนประชากรรายได้ปานกลางประเมินค่าของเวลาไว้ต่ำกว่าประชากร ๒ กลุ่มแรก เช่นเดียวกับการพิจารณาในเรื่องที่ตั้ง

๕. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการ เมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด โดยจำแนกตามกลุ่มรายได้ของประชากรดังนี้

ประชากรรายได้สูง เลือกที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดใหญ่ และอยู่ใกล้ศูนย์กลางเท่าที่จะใกล้ได้ และเมื่อมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในที่ดินซึ่งมีขนาดเล็ก และทดแทนขนาดที่ดินที่เสียไปโดยอัตราประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นจากการที่เสียเวลาในการเดินทางน้อยลง

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เลือกแหล่งที่พักอาศัยโดยพิจารณาเรื่องที่ตั้ง เป็นสำคัญ และต้องการจะลดเวลาที่เสียไปในการเดินทางให้น้อยที่สุด เมื่องบประมาณเป็นข้อจำกัด ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในขนาดที่ดินที่เล็กลง หรืออาจจะยอมอยู่ในขนาดอาคารที่พักอาศัยที่เล็กลงด้วย แต่ในอัตราส่วนลดที่ต่ำกว่าอัตราส่วนการลดลงของขนาดที่ดิน

ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง เลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการ โดยการพิจารณาขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นอันดับแรก เมื่องบประมาณเป็นข้อจำกัดประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่เสียเวลาในการเดินทางมากขึ้น อยู่ไกลออกไปหรืออยู่ในขนาดที่ดินซึ่งเล็กลงหรือทั้งสองอย่าง เพื่อเพิ่มอรรถประโยชน์ที่จะมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ขึ้น

สรุปผลการทดสอบสมมุติฐาน ๒ พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการ

จากผลการวิเคราะห์เพื่อทดสอบสมมุติฐาน พบว่าพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้นั้นต่างกัน ดังนั้นจึงแยกเสนอผลการทดสอบดังนี้

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้สูง:

๑. อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้สูง เกิดจากการที่ได้มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ใกล้ศูนย์กลาง ต้องการเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด และมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่
๒. ประชากรรายได้สูงมีเวลาเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พัก ประชากรกลุ่มนี้ต้องการจะลดเวลาที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์ซึ่งได้แก่เวลาในการเดินทาง เพื่อเพิ่มเวลาให้แก่เวลาที่จะใช้ทำงานหรือพักผ่อน ประชากรรายได้สูงจะเลือกเคหการที่อยู่ใกล้ศูนย์กลาง
๓. เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้สูงยินดีที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กลง

สรุป สมมุติฐานการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และเคหการของประชากรที่มีรายได้สูง ที่ตั้งไว้นั้น ถูกต้อง

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

๑. อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เกิดจากการที่ได้มีเคหการอยู่ใกล้กับจุดศูนย์กลางมากที่สุดเป็นอันดับแรก และอรรถประโยชน์จากขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นอันดับรอง

๒. ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีทั้งเวลาและงบประมาณเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย เพราะประชากรกลุ่มนี้ต้องการลดเวลาที่เสียไปในการเดินทางให้น้อยที่สุด แต่เนื่องด้วยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดด้วย จึงจำเป็นต้องอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดิน และอาคารพักอาศัยเล็กลง เมื่อต้องการมีเคหการอยู่ใกล้จุดศูนย์กลาง

๓. เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเล็กลง ประชากรกลุ่มนี้มีความพอใจที่จะแลกอรรถประโยชน์ที่จะได้จากขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยกับอรรถประโยชน์ที่จะได้จากการที่เสียเวลาในการเดินทางน้อยลง

สรุป สมมุติฐานการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และ เคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูงที่ตั้งไว้ นั้นไม่ถูกต้อง ที่ถูกต้องควรจะเป็นดังที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น

พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง

๑. อรรถประโยชน์ของประชากรรายได้ปานกลาง เกิดจากความพอใจในขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นสำคัญ ที่ตั้งเคหการและระยะเวลาในการเดินทางมีความสำคัญรองลงไป

๒. ประชากรรายได้ปานกลางมีงบประมาณเป็นข้อจำกัดในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย ดังจะเห็นได้จากการที่ประชากรกลุ่มนี้ยินดีที่จะเดินทางไกลขึ้นเพื่อเพิ่มอรรถประโยชน์ที่ได้จากพื้นที่อาคารพักอาศัย

๓. เพื่อให้ได้บรรณประโยชน์ตามต้องการ ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ยินดีที่จะมีเคหการอยู่ไกลออกไป และยินดีที่จะอยู่ในเคหการที่มีขนาดที่ดิน เล็กกลง

สรุป สมมุติฐานการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และเคหการของประชากรที่มีรายได้ปานกลางที่ตั้งไว้นั้น ถูกต้อง

ตัวประกอบสำคัญ และเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและเคหการ

จากการทดสอบสมมุติฐานที่ได้วิเคราะห์ไปแล้วนั้น ได้ทราบว่าประชากรมีพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยอย่างไร เพื่อเป็นการสรุป และยืนยันในการทดสอบสมมุติฐาน จึงได้ทำการค้นหาเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกลักษณะเคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ โดยทำการวิเคราะห์ค่าความสำคัญของลักษณะเคหการที่ประชากรแต่ละกลุ่มให้โดยการประเมินจากราคาเสนอที่เพิ่มขึ้น หรือลดลง เมื่อลักษณะเคหการเปลี่ยนแปลง โดยให้ลำดับความสำคัญของแต่ละตัวประกอบ ด้วยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างราคาเสนอกับตัวประกอบนั้น ๆ

จากการวิเคราะห์เพื่อทดสอบสมมุติฐาน ได้พบว่าตัวประกอบสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มต่าง ๆ มีดังนี้ คือ

๑. ระยะทาง หมายถึงที่ตั้งเคหการ
๒. ระยะเวลาในการเดินทาง
๓. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย
๔. ขนาดที่ดิน
๕. ราคาเคหการ

โดยการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวประกอบสำคัญกับราคาเสนอของประชากร แต่ละกลุ่มรายได้ พบว่าประชากรรายได้สูงมีเกณฑ์ในการพิจารณา เลือกแหล่งที่พักอาศัยและให้ลำดับความสำคัญแก่ตัวประกอบสำคัญดังนี้

ตารางที่ ๑๗ แสดงลำดับความสำคัญของตัวประกอบของประชากรรายได้สูง

ลำดับความสำคัญของตัวประกอบ	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรซชัน (ราคาเสนอ)
๑. ที่ตั้งเคหการ	- ๐.๔๘	- ๑๕.๔๒
๒. ระยะเวลาในการเดินทาง	- ๐.๔๖	- ๒.๘๘
๓. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย	- ๐.๔๒	- ๑.๑๖
๔. ราคาเคหการ	+ ๐.๘๗	+ ๐.๕๐
๕. ขนาดที่ดิน	+ ๐.๔๘	+ ๐.๓๕

ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง มีเกณฑ์ในการพิจารณา เลือกแหล่งที่พักอาศัย และให้ลำดับความสำคัญแก่ตัวประกอบสำคัญดังนี้

ตารางที่ ๑๘ แสดงลำดับความสำคัญของตัวประกอบ ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง

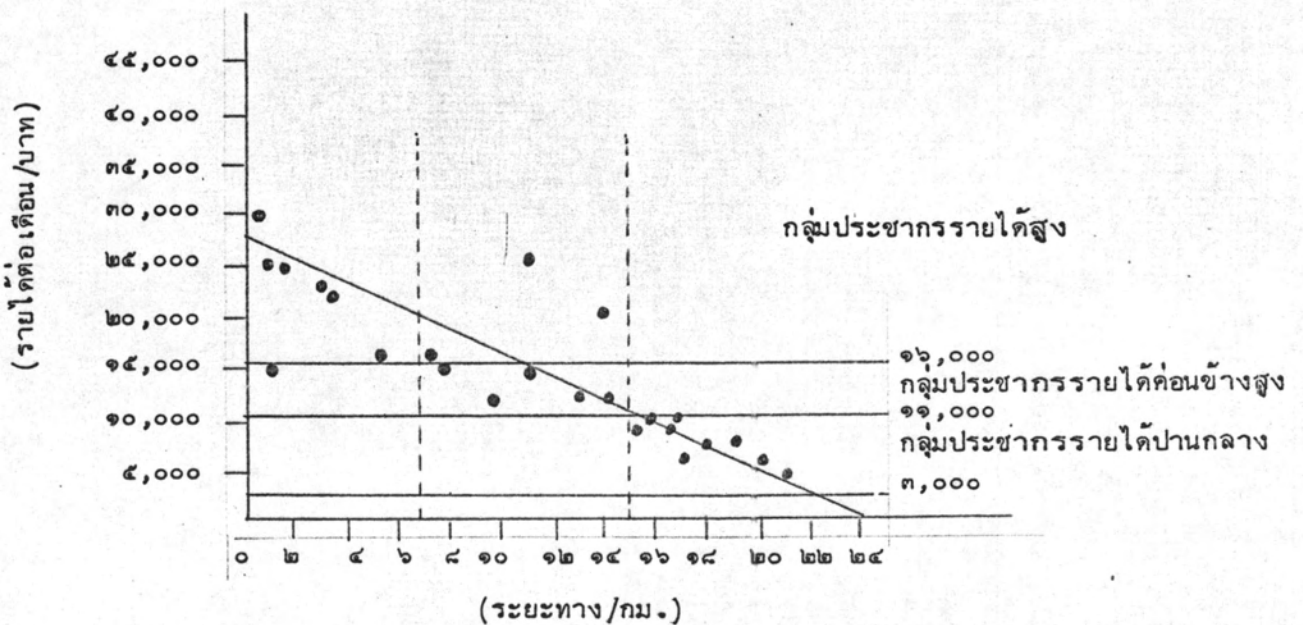
ลำดับความสำคัญของตัวประกอบ	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรซชัน (ราคาเสนอ)
๑. ที่ตั้งเคหการ	- ๐.๔๘	- ๕.๖๑
๒. ระยะเวลาในการเดินทาง	- ๐.๔๗	- ๑.๐๔
๓. ราคาเคหการ	+ ๐.๔๕	+ ๐.๕๔
๔. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย	+ ๐.๔๔	+ ๐.๑๗
๕. ขนาดที่ดิน	+ ๐.๒๘	+ ๐.๑๒

ประชากรที่มีรายได้ปานกลางมีเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกแหล่งที่พักอาศัย และให้ลำดับความสำคัญแก่ตัวประกอบสำคัญดังนี้

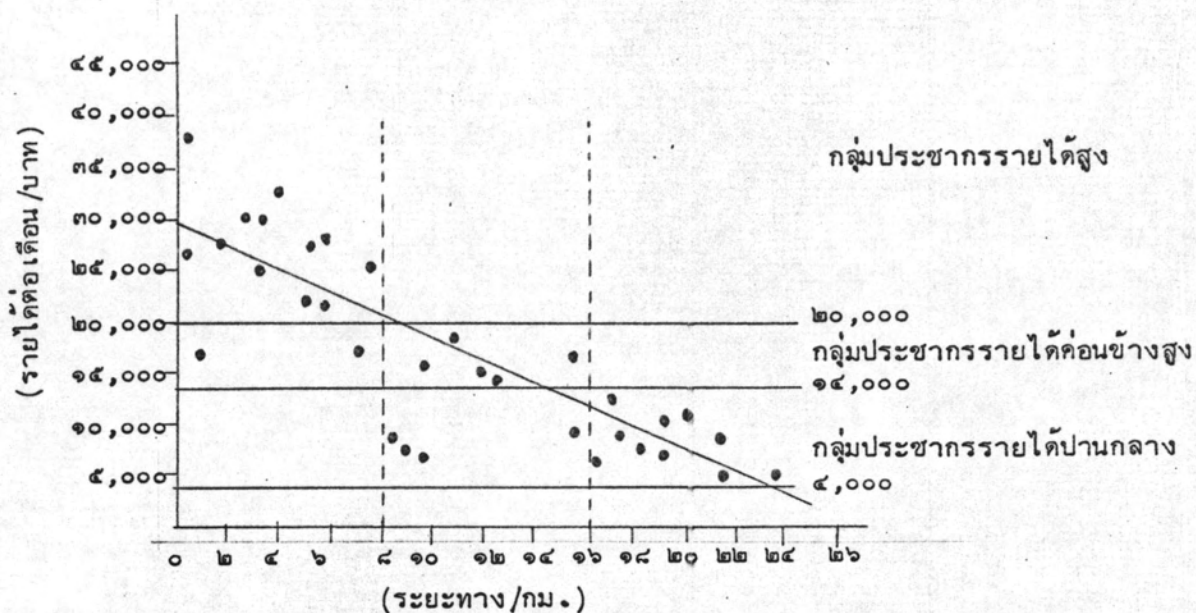
ตารางที่ ๑๔ แสดงลำดับความสำคัญของตัวประกอบ ของประชากรรายได้ปานกลาง

ลำดับความสำคัญของตัวประกอบ	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชัน (ราคา เสนอ)
๑. ราคาเคหการ	+ ๐.๘๓	+ ๐.๓๐
๒. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย	+ ๐.๘๑	+ ๐.๒๔
๓. ที่ตั้ง เคหการ	- ๐.๗๘	- ๐.๐๖
๔. ระยะเวลาเดินทาง	- ๐.๗๘	- ๐.๐๒
๕. ขนาดที่ดิน	+ ๐.๓๐	- ๐.๐๐

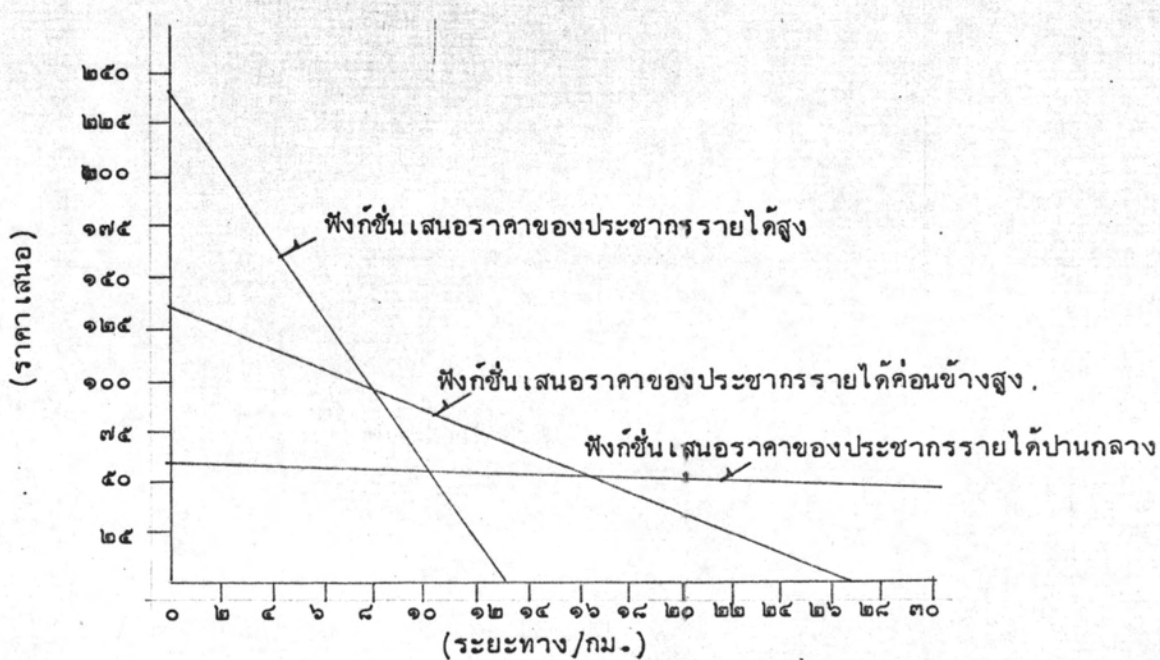
แผนภูมิที่ ๒๐ แสดงที่ตั้ง เคหการของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ (ระดับรายได้สัมพันธ์กับระยะทาง) ๒๕๒๐



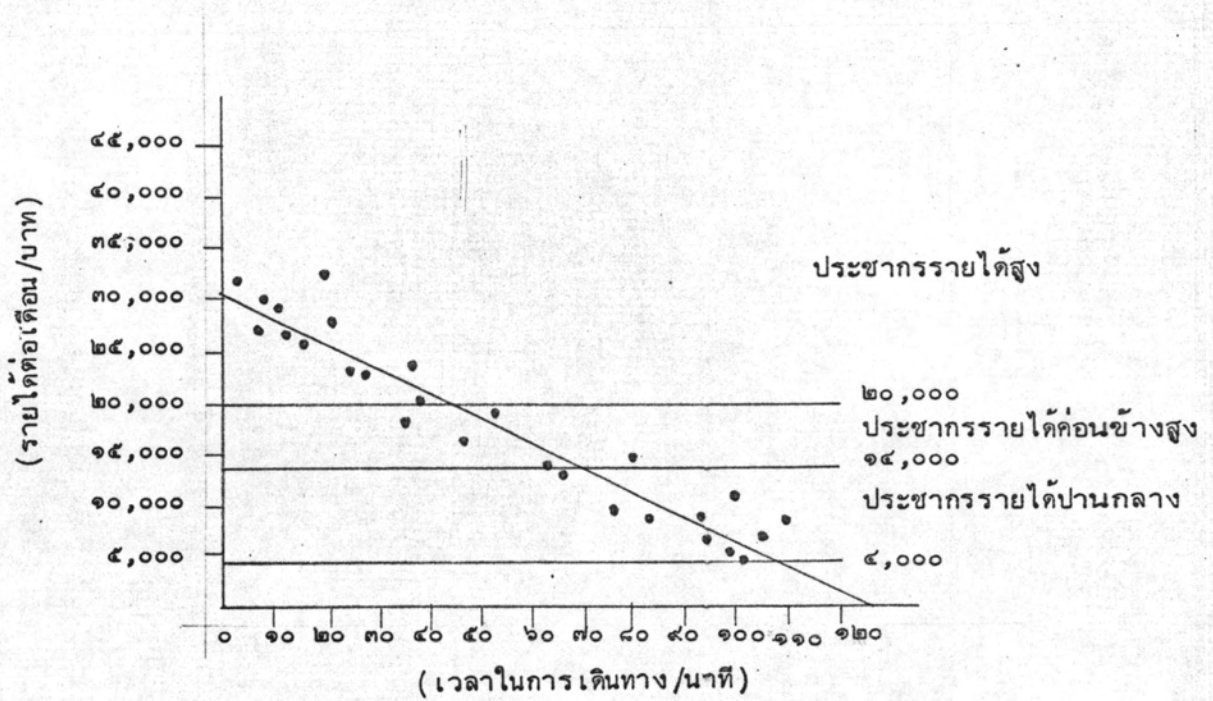
แผนภูมิที่ ๒๑ แสดงที่ตั้ง เหนือการของประชากรรายได้ต่าง ๆ พ.ศ.๒๕๒๒ (ระดับรายได้สัมพันธ์กับระยะทาง)



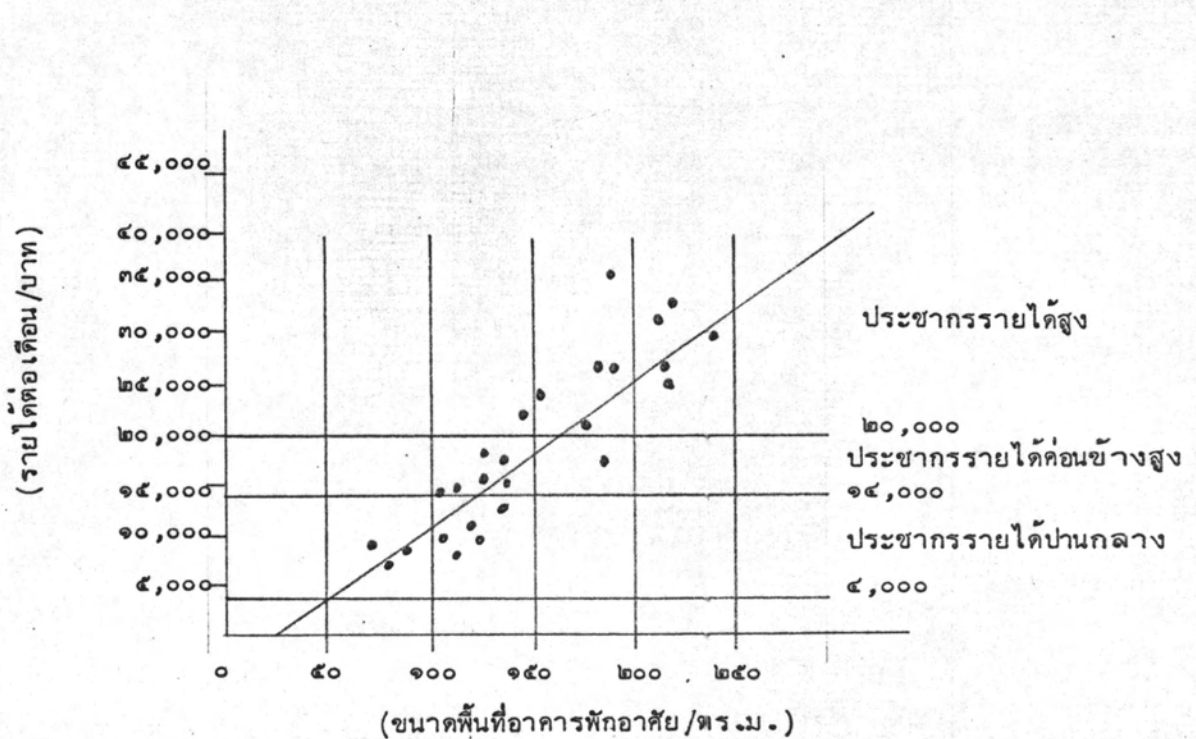
แผนภูมิที่ ๒๒ แสดงฟังก์ชันราคา เสนอของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ



แผนภูมิที่ ๒๓ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการเดินทางและระดับรายได้ของประชากร



แผนภูมิที่ ๒๔ แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย และระดับรายได้ของประชากร



แผนภูมิที่ ๒๕ แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง ขนาดที่ดิน และระดับรายได้ของประชากร

