

บทที่ 5

ผลการศึกษา

บทนี้จะนำเสนอผลการศึกษาเป็น 3 ส่วนคือส่วนแรกเสนอผลการวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของประชากรตัวอย่าง โดยใช้สถิติเบื้องต้น ส่วนที่สองแสดงผลการตรวจสอบปัญหา heteroscedasticity และปัญหา multicollinearity ส่วนที่สามแสดงผลการวิเคราะห์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่มีต่อตัวแปรต่าง ๆ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ

5.1 ผลการวิเคราะห์ลักษณะทั่วไปของประชากรตัวอย่าง

การศึกษานี้ได้เลือกครัวเรือนตัวอย่างในหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 300 ครัวเรือนเป็นตัวแทนของประชากรในหมู่บ้านจัดสรร และได้แบ่งลักษณะทั่วไปของครัวเรือนตัวอย่าง ออกเป็น 3 ลักษณะคือ ลักษณะทางประชากร ลักษณะทางเศรษฐกิจ และความคิดเห็น โดยทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 ลักษณะทางประชากร

ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ที่มีโครงสร้างทางประชากรต่าง ๆ พอจะสรุปได้ดังนี้

ประเภทของที่อยู่อาศัย จากการสำรวจพบว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจะนิยมอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวมากที่สุด ถึงร้อยละ 65.7 และอยู่อาศัยในทาวน์เฮ้าส์รองลงมาประมาณร้อยละ 22.0 ส่วนบ้านแฝดมีสัดส่วนน้อยที่สุดประมาณร้อยละ 12.3 (ดูตารางที่ 5.1) ซึ่งการที่ บ้านเดี่ยว เป็นรูปแบบบ้านที่มีความนิยมมากที่สุด เนื่องจากเป็นแบบบ้านที่อำนวยความสะดวก สะดวกสบายและให้ความเป็นส่วนตัวมากกว่าบ้านทุกประเภท

ตารางที่ 5.1 ประเภทของบ้านจัดสรรที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	197	65.7
บ้านแฝด	37	12.3
ทาวน์เฮาส์	66	22.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

เพศ หัวหน้าครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง โดยที่หัวหน้าครัวเรือนที่เป็นเพศชายมีอยู่ถึงร้อยละ 87.0 ส่วนเพศหญิงจะมีจำนวนน้อยกว่าถึงประมาณร้อยละ 13.0 (ดูตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.2 เพศของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	261	87.0
หญิง	39	13.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

อายุ หัวหน้าครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรที่ตกเป็นตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปี ประมาณร้อยละ 42.0 รองลงมาคือช่วงอายุระหว่าง 41-50 ปี และ 20-30 ปี ประมาณร้อยละ 26.0 และ 20.3 ตามลำดับ โดยที่อายุเฉลี่ยของหัวหน้าครัวเรือนคือ 38.99 ปี อายุต่ำสุดคือ 23 ปี อายุสูงสุดคือ 76 ปี จะเห็นได้ว่าหัวหน้าครัวเรือนส่วนใหญ่จะเป็นช่วงอายุที่อยู่ในวัยทำงาน และเริ่มต้นมีครอบครัวคือช่วงอายุประมาณ 31-40 ปี (ดูตารางที่ 5.3)

ตารางที่ 5.3 อายุของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

อายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
20-30	61	20.3
31-40	126	42.0
41-50	78	26.0
51-60	18	6.0
61 ปี ขึ้นไป	17	5.7
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จำนวนสมาชิก จากการสำรวจพบว่าครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะเป็นครัวเรือนที่มีขนาดค่อนข้างเล็ก โดยมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย 3.79 คนต่อครัวเรือน ซึ่งครัวเรือนขนาด 4 คน จะเป็นครัวเรือนที่มีจำนวนมากที่สุดคือร้อยละ 28.0 รองลงมาคือ ครัวเรือนขนาด 3 คน และ 5 คน คิดเป็นร้อยละ 23.7 และ 18.00 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 5.4)

ตารางที่ 5.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

จำนวนสมาชิก (คน)	จำนวน	ร้อยละ
1	9	3.0
2	49	16.3
3	71	23.7
4	84	28.0
5	54	18.0
6	25	8.4
7	6	2.0
มากกว่า 7 คน	2	0.6
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ระดับการศึกษา ส่วนใหญ่แล้วหัวหน้าครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรจะมีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีมีประมาณร้อยละ 46.7 รองลงมาก็คือระดับอนุปริญญาหรืออาชีวะประมาณร้อยละ 29.3 สำหรับผู้มีการศึกษาในระดับสูงกว่าปริญญาตรีมีประมาณร้อยละ 11.3 ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนของผู้มีการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาหรือต่ำกว่า ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 12.7 (ดูตารางที่ 5.5) แต่จากการสำรวจในภาคสนาม ผู้วิจัยมีข้อสังเกตอยู่อย่างหนึ่งคือ ผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มักจะเป็นผู้มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีขึ้นไป

ตารางที่ 5.5 ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
มัธยมศึกษาหรือต่ำกว่า	33	12.7
อนุปริญญาหรืออาชีวะ	88	29.3
ปริญญาตรี	140	46.7
สูงกว่าปริญญาตรี	34	11.3
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

อาชีพ การศึกษานี้ได้แบ่งอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนออกเป็น 5 กลุ่ม ดังตารางที่ 5.6 ซึ่งพบว่ากลุ่มที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ผู้มีอาชีพค้าขายหรือทำธุรกิจส่วนตัว ซึ่งมีอยู่ถึงร้อยละ 35.0 รองลงมาคือ ผู้ที่ทำงานในบริษัทหรือหน่วยงานเอกชน ซึ่งมีประมาณร้อยละ 31.7 และกลุ่มผู้มีอาชีพรับราชการจะมีอยู่ร้อยละ 18.7

ตารางที่ 5.6 อาชีพของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
รับราชการ	56	18.7
ค้าขายหรือทำธุรกิจส่วนตัว	105	35.0
ทำงานบริษัทหรือหน่วยงานเอกชน	95	31.7
ทำงานในรัฐวิสาหกิจ	23	7.6
ข้าราชการบำนาญ, ผู้ที่เกษียณอายุจาก หน่วยงานเอกชนหรืองานส่วนตัว, ผู้ที่อยู่บ้านเฉย ๆ ไม่ทำงาน	21	7.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ภูมิลำเนา เมื่อแยกกลุ่มผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ และผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ พบว่าผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่มีสัดส่วนร้อยละ 57.0 ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกับผู้ที่มิมีภูมิลำเนาเดิมอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ซึ่งมีประมาณร้อยละ 43.0 (ดูตารางที่ 5.7) ซึ่งจะกล่าวได้ว่าประชากรในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นคนที่อยู่ในท้องถิ่นเดิม มีสัดส่วนใกล้เคียงกับคนที่มาจากต่างถิ่น

ตารางที่ 5.7 ภูมิฐานะเดิมของผู้ที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ภูมิฐานะเดิม	จำนวน	ร้อยละ
อยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่	171	57.0
อยู่นอกเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่	129	43.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิม จากการสำรวจพบว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะย้ายมาจากบ้านของตนเอง คิดเป็นร้อยละ 35.7 และอีกร้อยละ 26.3 เคยอยู่อาศัยกับบิดามารดาหรือญาติพี่น้อง สำหรับผู้ที่เคยอยู่อาศัยในบ้านเช่ามาก่อนคิดเป็นร้อยละ 25.3 ที่เหลือเคยอยู่อาศัยตามบ้านของทางราชการหรือบ้านของบริษัท (ดูตารางที่ 5.8)

ตารางที่ 5.8 ลักษณะของที่อยู่อาศัยเดิมก่อนที่จะเข้ามาอาศัยอยู่ในบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่

ที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
บ้านของทางราชการหรือบ้านของบริษัท	38	12.7
บ้านของตนเอง	107	35.7
บ้านเช่า	76	25.3
อาศัยอยู่ร่วมกับบิดา, มารดา, ญาติพี่น้อง	79	26.3
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ลักษณะการเข้าครอบครอง ผู้อยู่อาศัยส่วนมากจะเข้าครอบครองที่อยู่อาศัยด้วยวิธีเช่าซื้อกับสถาบันการเงินหรือเจ้าของเดิม ซึ่งมีอยู่ถึงร้อยละ 56.0 ทั้งนี้เพราะบ้านเป็นสินค้าที่มีราคาแพง การซื้อด้วยเงินสดเป็นเรื่องที่กระทำได้ยาก โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยมาก แต่อย่างไรก็ตามยังมีผู้ซื้อด้วยเงินสดอยู่ถึงร้อยละ 35.0 (ดูตารางที่ 5.9)

ตารางที่ 5.9 ลักษณะของการเช่าครอบครองบ้านจัดสรรของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง ในการศึกษา

ลักษณะการครอบครอง	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อด้วยเงินสด	105	35.0
เช่าซื้อด้วยการผ่อนกับสถาบันทางการเงิน หรือเจ้าของเดิม	168	56.0
ไม่ทราบ	27	9.0
รวม	300	100.0

หมายเหตุ : ผู้ที่ตอบว่าไม่ทราบคือผู้เช่า เนื่องจากไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายบ้าน
ที่มา : จากการสำรวจ

สถานภาพในการอยู่อาศัย การศึกษานี้พบว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรมีสัดส่วนของเจ้าของมากกว่าผู้เช่าอยู่มาก โดยร้อยละ 91.0 เป็นเจ้าของ และมีเพียงร้อยละ 9.0 เท่านั้นที่เป็นผู้เช่า ดังตารางที่ 5.10 ซึ่งอาจจะเป็นเพราะว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่นิยมเช่าแฟลต หรือ อพาร์ทเมนท์ ที่อยู่ในตัวเมืองมากกว่าบ้านจัดสรร เนื่องจากมีความสะดวกสบายในการเดินทาง ดูแลรักษาง่าย และยังมีค่าเช่าที่ถูกกว่าบ้านจัดสรรอีกด้วย

ตารางที่ 5.10 สถานภาพในการอยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของ	273	91.0
ผู้เช่า	27	9.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

5.1.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ

รายได้ของครัวเรือน ครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 46.7 จะมีรายได้อยู่ระหว่าง 15,001-30,000 บาทต่อเดือน และครัวเรือนที่มีรายได้ในแต่ละเดือนอยู่ระหว่าง 30,001-45,000 บาท จะมีจำนวนรองลงมาถึงคือร้อยละ 18.3 (ดูรายละเอียดในตารางที่ 5.11) แต่เมื่อพิจารณาถึงรายได้ของทั้งกลุ่มตัวอย่างแล้วพบว่า ครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรมีรายได้ของครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 35,643.33 บาท

ค่าใช้จ่ายของครัวเรือน ครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรที่ตกเป็นตัวอย่างมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเดือนละ 24,241.81 บาท ซึ่งต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อเดือนเท่ากับ 11,401.52 บาท เมื่อแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็นช่วง ๆ ตามตารางที่ 5.12 พบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 42.3 จะมีค่าใช้จ่ายของครัวเรือนอยู่ระหว่าง 15,001 - 30,000 บาทต่อเดือน และ ครัวเรือนที่มีค่าใช้จ่ายรองลงมาจะมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่า 15,000 บาทต่อเดือน ซึ่งมีอยู่ร้อยละ 37.0

ตารางที่ 5.11 รายได้ต่อเดือนของครุเวรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

รายได้ต่อเดือน (บาท)		จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า	15,000	41	13.7
	15,001 - 30,000	140	46.7
	30,001 - 45,000	55	18.3
	45,001 - 60,000	36	12.0
	60,001 - 75,000	10	3.3
	75,001 - 90,000	3	1.0
	90,001 - 105,000	11	3.7
	มากกว่า 105,000	4	1.3
รวม		300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
 Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved

ตารางที่ 5.12 ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

ค่าใช้จ่ายต่อเดือน (บาท)		จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า	15,000	111	37.0
15,001 -	30,000	127	42.3
30,001 -	45,000	38	12.7
45,001 -	60,000	18	6.0
60,001 -	75,000	2	0.7
75,001 -	90,000	1	0.3
90,001 -	105,000	1	0.3
มากกว่า	105,000	2	0.7
รวม		300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

5.1.3 ความคิดเห็นโดยทั่วไปของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ในการสอบถามถึงแหล่งข้อมูลที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรใช้ในการซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรร พบว่าร้อยละ 50.0 จะเสาะหาด้วยตัวเอง และอีกร้อยละ 32.3 จะทราบข้อมูลจากเพื่อนฝูงหรือญาติพี่น้อง สำหรับผู้ที่ทราบจากสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วิทยุ โทรทัศน์ หรือหนังสือพิมพ์นั้นมีเพียงร้อยละ 17.7 (ดูรายละเอียดในตารางที่ 5.13) เห็นได้ว่า ผู้ประกอบการกิจการบ้านจัดสรรยังไม่ได้มีการใช้สื่อโฆษณา อย่างเพียงพอและต่อเนื่อง จะสังเกตได้ว่า โครงการบ้านจัดสรรหลาย ๆ โครงการ จะโฆษณาเฉพาะตอนที่เปิดโครงการใหม่ ๆ เท่านั้น ซึ่งเป็นไปได้ยากที่บ้านจัดสรรจะขายได้หมดในขณะที่เปิดโครงการ ดังนั้นเมื่อเวลาผ่านไปผู้ที่

ต้องการซื้อหรือเช่าจำเป็นที่จะต้องเสาะหาบ้านจัดสรรด้วยตนเอง ซึ่งผู้ประกอบการกิจการ
จัดสรรก็ควรจะแก้ไขข้อบกพร่องในส่วนนี้

ตารางที่ 5.13 แหล่งข้อมูลในการซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรรของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มตัวอย่างใน
การศึกษา

แหล่งข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
เสาะหาด้วยตัวเอง	150	50.0
ทราบจากเพื่อนฝูง,ญาติพี่น้อง	97	32.3
ทราบจากโฆษณาทางสื่อต่าง ๆ เช่น วิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์	53	17.7
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับเจ้าของโครงการนั้น ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะคำนึงถึง
สิ่งบริการทางด้านสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้านที่บริษัทได้จัดหาไว้ให้
มีจำนวนร้อยละ 49.3 รองลงมาก็จะคำนึงถึง การใช้วัสดุ และมีมือในการก่อสร้างของบริษัท
มีจำนวนร้อยละ 29.7 สำหรับการให้ส่วนลดหรือของสมนาคุณจากบริษัทนั้น มีผู้อยู่อาศัยคำนึงถึง
เพียงร้อยละ 4.0 (ดูรายละเอียดในตารางที่ 5.14)

ตารางที่ 5.14 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับเจ้าของโครงการในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่

ปัจจัยที่คำนึงถึง	จำนวน	ร้อยละ
ความมีชื่อเสียงและผลงานของบริษัท	51	17.0
ผู้ก่อสร้างโดยพิจารณาจากโครงการที่ผ่านมา		
การใช้วัสดุและฝีมือในการก่อสร้างของบริษัท	89	29.7
สิ่งบริการทางด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้านที่บริษัทได้จัดหาไว้ให้	148	49.3
ส่วนลดหรือของสมนาคุณต่าง ๆ จากบริษัท	12	4.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

สำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้น ผู้อยู่อาศัยจะคำนึงถึงราคาบ้านและที่ดิน กับรายได้หรือค่าใช้จ่ายของครัวเรือนในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันคือร้อยละ 33.3 และ 33.7 ตามลำดับ ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง ผู้อยู่อาศัยจะคำนึงถึง เป็นปัจจัยที่รองลงมาจากสองปัจจัยแรก (ดูตารางที่ 5.15)

ตารางที่ 5.15 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวม เชียงใหม่

ปัจจัยที่คำนึงถึง	จำนวน	ร้อยละ
ราคาของบ้านและที่ดิน	100	33.3
ระบบการชำระเงินที่ใช้และแหล่งเงินทุนในการซื้อบ้าน	36	12.0
รายได้หรือรายจ่ายของท่านและครัวเรือน	101	33.7
ค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงานหรือเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง	63	21.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

เมื่อสอบถามถึงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางสังคม พบว่าผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ประมาณ ร้อยละ 39.0 ต้องการบ้านที่เหมาะสมกับฐานะและขนาดของครอบครัว รองลงมา ร้อยละ 32.0 ต้องการบ้านที่อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษาของบุตรหลาน และอีกร้อยละ 19.0 ต้องการอาศัยอยู่ในบริเวณที่มีเพื่อนบ้านฐานะใกล้เคียงกัน แต่มีเพียงร้อยละ 10.0 เท่านั้นที่ต้องการอยู่ใกล้กับบิดามารดา ญาติพี่น้อง (ดูตารางที่ 5.16)

ตารางที่ 5.16 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับปัจจัยทางสังคมในการตัดสินใจซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวม เชียงใหม่

ปัจจัยที่คำนึงถึง	จำนวน	ร้อยละ
ต้องเหมาะสมกับฐานะและขนาดของครอบครัว	117	39.0
ต้องการอยู่ในบริเวณที่เพื่อนบ้านมีฐานะใกล้เคียงกัน	57	19.0
ต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา	96	32.0
ของบุตรหลาน		
ต้องการอยู่ใกล้บิดามารดาหรือญาติพี่น้อง	30	10.0
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

สำหรับคำถามที่ถามถึงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางกายภาพของที่อยู่อาศัยนั้น ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญของพื้นที่ของบ้าน ที่ต้องกว้างขวางเพียงพอกับความต้องการ ซึ่งมีอยู่มากที่สุดถึงร้อยละ 46.0 รองลงมาผู้อยู่อาศัยจะคำนึงถึงการมีศูนย์กีฬา เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิสอยู่ภายในหมู่บ้านมีอยู่ร้อยละ 20.0 สำหรับปัจจัยที่ผู้อยู่อาศัยคำนึงถึงน้อยที่สุดคือความสวยงามของรูปแบบบ้าน ซึ่งมีอยู่เพียงร้อยละ 15.7 (ดูตารางที่ 5.17)

ตารางที่ 5.17 ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเกี่ยวกับปัจจัยทางกายภาพในการตัดสินใจซื้อหรือ
เช่าบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่

ปัจจัยที่คำนึงถึง	จำนวน	ร้อยละ
อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นทิวทัศน์สวยงาม	55	18.3
มีศูนย์กีฬา เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส	30	20.0
อยู่ภายในหมู่บ้าน		
พื้นที่ของบ้านกว้างขวางเพียงพอกับความ	138	46.0
ต้องการ		
ความสวยงามของรูปแบบบ้าน	47	15.7
รวม	300	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

5.2 ผลการตรวจสอบปัญหา Heteroscedasticity และปัญหา Multicollinearity

เพื่อให้ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ได้มีความถูกต้องและน่าเชื่อถือ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการตรวจสอบปัญหา heteroscedasticity และปัญหา multicollinearity ซึ่งผลที่ได้มีดังนี้

การตรวจสอบปัญหา heteroscedasticity ของตัวแปรที่ปรากฏในสมการตั้งแสดงในตารางที่ 5.18, 5.19 และ 5.20 โดยใช้วิธี Goldfeld and Quandt test พบว่าค่า R ที่คำนวณได้ทุกค่า มีค่าน้อยกว่าค่าวิกฤติ F (critical F) ที่ได้จากรายการ (ผลการตรวจสอบแสดงไว้ในตารางที่ ค.1 ในภาคผนวก ค) แสดงว่าปัญหา heteroscedasticity ไม่เป็นปัญหาสำหรับการศึกษาคั้งนี้

การตรวจสอบปัญหา multicollinearity ของตัวแปรที่ปรากฏในสมการตั้งแสดง ในตารางที่ 5.18, 5.19 และ 5.20 พบว่า ค่า standard errors ของตัวแปรอิสระมีค่า อยู่ระหว่าง 0.049775 ถึง 0.270947 ซึ่งนับได้ว่าเป็นค่า standard errors ที่ต่ำพอสมควร ในขณะที่เดียวกันค่า t-statistics ของตัวแปรอิสระก็มีค่าอยู่ระหว่าง 1.194 ถึง 13.157 และมีเพียงค่าเดียวเท่านั้นที่ต่ำกว่า 2.0 ซึ่งก็นับได้ว่าเป็นค่า t-statistics ที่สูงพอสมควร (ทั้งค่า standard errors และ ค่า t-statistics ได้แสดงไว้ในตารางที่ ค.2 ในภาคผนวก ค) แสดงว่าปัญหา multicollinearity ไม่น่าจะเป็นปัญหารุนแรง สำหรับการศึกษาคั้งนี้

5.3 ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

เมื่อทำการประมาณค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัย จากสมการที่ 4-14 และ 4-15 โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (ordinary least square method : OLS) แล้วสรุปผลการวิเคราะห์ เป็น 2 ลักษณะคือ ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ของทั้งกลุ่มตัวอย่าง และผลการวิเคราะห์อุปสงค์ โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่าง ได้ดังนี้

5.3.1 ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ของทั้งกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 5.18 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อ อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (ค่าเช่า) และได้แสดงผลการวิเคราะห์แบบจำลองออกเป็น 4 รูปแบบ เพื่อให้สามารถดูผลของตัวแปรอิสระแต่ละตัวที่มีต่อตัวแปรตามได้ละเอียดยิ่งขึ้น ซึ่งพบว่าตัวแปรหลัก ที่สำคัญจะมีเครื่องหมายเป็นไปตามที่คาดหมายเอาไว้ และมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ตัวแปรทาง สังคมและประชากร (sociodemographic variables) บางตัวกลับไม่เป็นดังกล่าวนั้น คือ ราคาของที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นตัวแปรดั้งเดิมที่กำหนดอุปสงค์ จะมีเครื่องหมายเป็นลบ และมีนัยสำคัญทางสถิติเช่นเดียวกับกับตัวแปรที่สำคัญอีกสองตัว คือ รายได้และค่าใช้จ่ายของครัว-เรือน จะมีเครื่องหมายเป็นบวกดังที่คาดหมายเอาไว้ แต่ตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ คือ จำนวนสมาชิกในครัวเรือนและระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง และเมื่อพิจารณา ค่า R^2 จากสมการทั้งหมดในตารางที่ 5.18 แล้วพบว่า มีค่าอยู่ระหว่าง 0.5596 ถึง 0.5858

ตารางที่ 5.18 ผลการวิเคราะห์ที่อุปสงค์ที่อาศัยอยู่ในเขตฝั่งเมืองรวมเชิงใหม่ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดแยกตามแบบจำลอง

แบบจำลองที่	ค่าคงที่	lnY	lnC	lnP	lnHS	lnDC	R ²	ε _p
1	-2.9789 (-4.787)*	0.2052 (3.917)*		0.7149 (13.157)*			0.5596	-0.2851
	(0.0000)	(0.0001)		(0.0000)				
2	-3.1407 (-5.206)*		0.2965 (5.914)*	0.6670 (12.889)*			0.5857	-0.3330
	(0.0000)		(0.0000)	(0.0000)				
3	-3.2430 (-4.387)	0.2027 (3.751)*		0.7250 (12.768)*	0.0652 (0.275)	0.0189 (0.796)	0.5606	-0.2750
	(0.0000)	(0.0002)		(0.0000)	(0.7833)	(0.4265)		
4	-3.2592 (-4.577)		0.2952 (5.732)*	0.6726 (12.213)*	9.59x10 ⁻⁴ (0.015)	0.0265 (0.332)	0.5858	-0.3274
	(0.0000)		(0.0000)	(0.0000)	(0.9884)	(0.7398)		

หมายเหตุ (1) : * มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99
 ** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
 *** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90

ϵ_p คือ ค่าความเบี่ยงเบนของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคา ซึ่งคำนวณได้จาก

$$\epsilon_p = \text{ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร lnp} - 1$$

ค่าในวงเล็บบน คือ ค่า t-statistics

ค่าในวงเล็บล่าง คือ ค่าความน่าจะเป็น Sig T ซึ่งคำนวณได้จากของ t-distribution โดยวัดพื้นที่จากค่า t ที่คำนวณได้ (t_{ca1}) ถึงอินฟินิตี้ (infinity) ถ้าค่า Sig T มีค่าน้อยกว่าค่าระดับนัยสำคัญ

α ที่กำหนดขึ้นมาจะเป็นการยอมรับสมมติฐาน H_1 ว่า $\beta = 0$

ผลการวิเคราะห์ผ่านการตรวจสอบ heteroscedasticity และ multicollinearity แล้ว ซึ่งรายละเอียดของการตรวจสอบได้แสดงในภาคผนวก ค

(2) : จำนวนตัวอย่างเท่ากับ 300 ครั้วเวียน (N= 300)

ที่มา : จากการศึกษา

ซึ่งก็ถือได้ว่าเป็นค่า R^2 ที่สูงพอสมควร สำหรับข้อมูลภาคตัดขวาง แสดงว่าตัวแปรต่าง ๆ ในแบบจำลองสามารถอธิบายอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ประมาณร้อยละ 55 ถึงร้อยละ 58 ที่เหลือเป็นผลมาจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่มีในแบบจำลอง

สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ที่มีต่อตัวแปรแต่ละตัวมีดังนี้
 ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ (e_y) ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้พบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าน้อยกว่าหนึ่ง คือมีค่าประมาณ 0.20 โดยมีเครื่องหมายเป็นบวกถูกต้องตามทฤษฎีและมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นสูงถึงร้อยละ 99 ซึ่งสามารถที่จะอธิบายได้ว่าเมื่อรายได้เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ค่าเช่าซึ่งเป็นตัววัดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันประมาณร้อยละ 0.20 แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าปกติที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามวัฏจักรธุรกิจ (non-cyclical normal goods) หรืออีกนัยหนึ่งก็คืออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะไม่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัฏจักรธุรกิจ เนื่องจากว่าในระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้น ภาคที่อยู่อาศัยยังไม่ใช้ภาคเศรษฐกิจที่สามารถจะใช้อธิบายการเปลี่ยนแปลงของวัฏจักรเศรษฐกิจได้อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามการเติบโตหรือถดถอยของภาคที่อยู่อาศัยยังสามารถใช้อธิบายแนวโน้มของระบบเศรษฐกิจได้ในระยะยาว

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าเช่า (e_c) ในกรณีที่ใช้ค่าเช่าจ่ายของครัวเรือนมาวิเคราะห์ในแบบจำลองแทนรายได้ของครัวเรือนพบว่า ค่าความยืดหยุ่นที่ได้จะมีค่าสูงกว่าค่าความยืดหยุ่นของรายได้ คือมีค่าประมาณ 0.29 และมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งก็เป็นระดับความเชื่อมั่นที่สูงและเป็นที่ยอมรับ ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าเมื่อค่าเช่าจ่ายของครัวเรือนเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันร้อยละ 0.29 จะเห็นได้ว่าเมื่อนำค่าเช่าจ่ายของครัวเรือนมาเป็นตัวแทนรายได้ของครัวเรือนแล้วที่อยู่อาศัยก็ยังคงมีลักษณะเป็นสินค้าปกติที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามวัฏจักรธุรกิจ

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา (e_p) ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีเครื่องหมายเป็นลบถูกต้องตามทฤษฎี โดยมีค่าน้อยกว่าหนึ่ง (ถ้าไม่คิดเครื่องหมาย) และมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าอยู่ระหว่าง -0.3330 ถึง -0.2750

หมายความว่า เมื่อราคาเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะมีผลทำให้อุปสงค์เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามร้อยละ 0.27 ถึง 0.33

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน (e_{HS}) ค่าความยืดหยุ่นที่ได้ถึงแม้ว่าจะมีค่าเป็นบวกดังที่คาดหมายไว้ แต่ค่าที่ได้เป็นค่าที่ต่ำมาก โดยมีค่าอยู่ระหว่าง 9.59×10^{-4} ถึง 0.0652 และไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ดังนั้น จะสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของจำนวนสมาชิกในครัวเรือน จะไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องมาจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือนไม่มีความสัมพันธ์กับค่าเช่า ดังที่คาดหมายไว้ เนื่องจากครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรประมาณสี่ในห้า (ร้อยละ 86) มีจำนวนสมาชิกอยู่ในช่วง 2 ถึง 5 คน ซึ่งจะเห็นได้ว่า จำนวนสมาชิกในครัวเรือนไม่มีการกระจายของข้อมูลมากนักจึงทำให้ตัวแปรนี้ไม่สามารถอธิบายในทางสถิติได้ ประกอบกับบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะออกแบบมาสำหรับครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิก 2 ถึง 5 คนอยู่แล้ว ดังนั้นผู้ซื้อหรือเช่าบ้านจัดสรรจึงไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนมากนัก

ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง (e_{DC}) ค่าความยืดหยุ่นที่ได้นี้ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ และยังมีเครื่องหมายตรงกันข้ามกับที่คาดหมายเอาไว้ ซึ่งจะสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง จะไม่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่ซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยจะไม่คำนึงถึงระยะทางมากนัก เพราะที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะมียานพาหนะเป็นของตนเอง จึงทำให้การเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองทำได้สะดวกและรวดเร็ว เหตุผลอีกอย่างหนึ่งก็คือ ถึงแม้จะเป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปว่า ทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรจะมีผลต่อราคา แต่ปัจจัยอื่น ๆ เช่น พื้นที่ของบ้าน รูปแบบบ้าน วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ฯลฯ ก็ยังมีผลต่อราคา ซึ่งผู้ซื้อหรือเช่าอาจจะพิจารณาว่าทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่อยู่ไม่ห่างจากจุดศูนย์กลางของเมืองแตกต่างกันมากนัก ดังนั้นในการซื้อหรือเช่าจึงให้ความสำคัญกับปัจจัยอื่น ๆ มากกว่า

5.3.2 ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่าง

เพื่อวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยให้ละเอียดยิ่งขึ้น การศึกษาคั้งนี้ ได้แบ่งกลุ่มตัวอย่างออกตามสถานภาพในการอยู่อาศัย และแบ่งออกตามภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย ซึ่งพบข้อสรุปที่สำคัญหลายประการ ดังนี้

สถานภาพในการอยู่อาศัย สามารถที่จะวิเคราะห์อุปสงค์ของกลุ่มตัวอย่างได้ 2 กลุ่มคือ เจ้าของ และผู้เช่า ดังตารางที่ 5.19 ซึ่งพบว่าค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ของเจ้าของ (0.1669 และ 0.1725) จะมีค่าน้อยกว่าของผู้เช่า (0.3263 และ 0.4292) ในกรณีที่ใช้ค่าใช้จ่ายวิเคราะห์แทนรายได้พบว่า ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่ายของเจ้าของ (0.2623 และ 0.2666) จะมีค่าน้อยกว่าของผู้เช่า (0.4252 และ 0.4977) จะเห็นได้ว่า ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่ายก็ยังมีผลเช่นเดียวกับการศึกษาของทั้งกลุ่มตัวอย่าง คือมีค่ามากกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ และเมื่อพิจารณาถึงค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา ถ้าไม่คิดเครื่องหมายแล้วค่าความยืดหยุ่นของกลุ่มเจ้าของ (-0.2834 ถึง -0.3516) จะมีค่าน้อยกว่าของผู้เช่า (-0.4279 ถึง -0.7297) และสำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง ของทั้งสองกลุ่มจะไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

เมื่อเปรียบเทียบค่าความยืดหยุ่นของกลุ่มเจ้าของและผู้เช่าแล้ว กล่าวได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของราคาและรายได้หรือค่าใช้จ่ายของเจ้าของจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้เช่า สำหรับการเปลี่ยนแปลงของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนและระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง จะไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เช่นเดียวกับผลการวิเคราะห์ของทั้งกลุ่มตัวอย่าง

ภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย ในการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย ได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ และกลุ่มที่ 2 คือกลุ่มที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ แล้วจึงทำการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่ม ผลที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 5.20 ซึ่งพบว่าค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของกลุ่มที่ 1 มีนัยสำคัญทางสถิติที่ค่อนข้างต่ำจน

ไม่เป็นที่น่าเชื่อถือ แต่สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของ กลุ่มที่ 2 มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าเท่ากับ 0.3814 และ 0.3661 ในกรณีที่น่าค่าใช้จ่ายมาแทนรายได้ในการวิเคราะห์พบว่ากลุ่มที่ 1 มีค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่ายเท่ากับ 0.1360 และ 0.1337 สำหรับกลุ่มที่ 2 ก็มีค่าเท่ากับ 0.5086 และ 0.5067 ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นจะมากกว่ากลุ่มที่ 1 และเมื่อพิจารณาถึงค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา พบว่ากลุ่มที่ 1 มีค่าความยืดหยุ่นอยู่ระหว่าง -0.2472 ถึง -0.1621 ซึ่งจะน้อยกว่ากลุ่มที่ 2 ที่มีค่าอยู่ระหว่าง -0.4056 ถึง -0.4880 โดยไม่คิดเครื่องหมาย สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนของทั้งสองกลุ่มไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ค่าความยืดหยุ่นของระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมืองในกลุ่มที่ 1 กลับมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และ 90 โดยมีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.2025 และ 0.1793 ตามลำดับ และมีเครื่องหมายตรงข้ามกับที่คาดหมายเอาไว้ ซึ่งสามารถที่จะอธิบายได้ว่า ผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ จะนิยมซื้อหรือเข้าบ้านจัดสรรที่อยู่ห่างไกลจากตัวเมืองออกไปเนื่องจากในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ยังไม่มีปัญหาในด้านการจราจรมากนัก การเดินทางจากชานเมืองเข้าสู่ตัวเมืองจึงทำได้สะดวกรวดเร็ว และบ้านจัดสรรที่อยู่ในเขตชานเมืองจะมีภูมิประเทศที่งดงามน่าอยู่อาศัย ประกอบกับผู้ซื้อหรือเข้าบ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะนิยมซื้อหรือเข้าบ้านจัดสรรที่มีขนาดใหญ่ จึงทำให้ราคาบ้านสูงขึ้นและส่งผลให้ค่าเข้าสู่ชั้นตามไปด้วย ดังนั้นระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมืองจึงเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับค่าเช่า แต่สำหรับกลุ่มที่ 2 นั้นค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมืองนั้น ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการเปรียบเทียบค่าความยืดหยุ่นของกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 แล้วจะกล่าวได้ว่า ถ้าไม่พิจารณาถึงรายได้ของกลุ่มที่ 1 แล้ว การเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายและราคาของกลุ่มที่ 1 จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยน้อยกว่ากลุ่มที่ 2 และการเปลี่ยนแปลงของระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมืองของกลุ่มที่ 1 จะมีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน สำหรับการเปลี่ยนแปลงจำนวนสมาชิกในครัวเรือนของทั้ง 2 กลุ่มจะไม่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 5.19 ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบสุดท้ายในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ แยกตามสถานภาพในการอยู่อาศัยและแยกตามแบบจำลอง

แบบจำลองที่	ค่าคงที่	InY	InC	InP	InHS	InDC	R ²	ε _p
กลุ่มที่หนึ่ง : เจ้าของ								
1	-2.3006 (-3.720)*	0.1669 (3.160)*		0.6971 (13.082)*			0.5599	-0.3029
	(0.0002)	(0.0018)		(0.0000)				
2	-2.5077 (-4.186)*		0.2623 (5.270)*	0.6484 (12.849)*			0.5862	-0.3516
	(0.0000)		(0.0000)	(0.0000)				
3	-2.7785 (-3.851)*	0.1725 (3.181)*		0.7166 (12.930)*	-0.0273 (-0.402)	0.0942 (1.185)	0.5626	-0.2834
	(0.0001)	(0.0016)		(0.0000)	(0.6682)	(0.2372)		
4	-2.8502 (-4.105)*		0.2666 (5.225)*	0.6661 (12.472)*	-0.0475 (-0.725)	0.0582 (0.751)	0.5880	-0.3339
	(0.0001)		(0.0000)	(0.0000)	(0.4689)	(0.4531)		
กลุ่มที่สอง : ผู้เช่า								
1	-3.6468 (-1.240)	0.4292 (2.320)**		0.5721 (2.111)**			0.5142	-0.4279
	(0.2268)	(0.0292)		(0.0453)				

ตารางที่ 5.19 (ต่อ)

แบบจำลองที่	ค่าคงที่	lnY	lnC	lnP	lnHS	lnDC	R ²	ε _p
2	-3.7673 (-1.301)		0.4977 (2.473)**	0.5451 (2.024)***			0.5260	-0.4549
	(0.2053)		(0.0209)	(0.0542)				
3	1.1225 (0.275)	0.3263 (1.688)		0.3576 (1.201)	0.3657 (1.305)	-0.6145 (-1.473)	0.5729	-0.6424
	(0.7855)	(0.1055)		(0.2392)	(0.2053)	(0.1549)		
4	1.6012 (0.407)		0.4252 (2.132)**	0.2703 (0.918)	0.3858 (1.465)	-0.6834 (-1.715)	0.6002	-0.7297
	(0.6876)		(0.0444)	(0.3688)	(0.1571)	(0.1003)		

หมายเหตุ (1) : ดูจากหมายเหตุ (1) ของตารางที่ 5.18

(2) : กลุ่มที่ 1 มีจำนวนตัวอย่าง 273 ครัวเรือน

กลุ่มที่ 2 มีจำนวนตัวอย่าง 27 ครัวเรือน

ที่มา : จากการค้ารวม

ตารางที่ 5.20 ผลการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ แยกตามภูมิภาคแบบจำลอง

แบบจำลองที่	ค่าคงที่	Iny	InC	InP	InHS	InDC	R ²	ε _p
กลุ่มที่หนึ่ง : ภูมิภาคเชียงใหม่เขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่								
1	-2.6094 (-3.297)*	0.0752 (1.194)		0.7869 (12.138)*			0.5722	-0.2131
2		(0.0012) (0.2340)	0.1360 (2.198)**	(0.0000) (11.683)*			0.5806	-0.2472
3	-2.7074 (-3.487)*	(0.0006)	(0.0293)	(0.0000)	0.8379 (12.323)*	0.2025 (2.102)**	0.5854	-0.1621
4	(0.0001) -3.7085 (-4.110)*	(0.1809) (1.344)	0.1337 (2.105)**	(0.0000) (11.700)*	(0.4471) (0.851)	(0.0370) (1.858)***	0.5918	-0.1914
กลุ่มที่สอง : ภูมิภาคเชียงใหม่เขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่								
1	-3.1566 (-3.261)*	0.3814 (4.358)*		0.5944 (6.497)*			0.5766	-0.4056
	(0.0014)	(0.0000)		(0.0000)	(0.3958)	(0.0650)		

ตารางที่ 5.20 (ต่อ)

แบบจำลองที่	ค่าคงที่	InY	InC	InP	InHS	InDC	R ²	ε _P
2	-3.5397 (-3.911)* (0.0001)		0.5086 (6.426)* (0.0000)	0.5410 (6.689)* (0.0000)			0.6330	-0.459
3	-2.5299 (-2.179)** (0.0312)	0.3661 (4.080)* (0.0001)		0.5726 (6.074)* (0.0000)	0.0568 (0.520) (0.6042)	-0.1194 (-0.864) (0.3894)	0.5803	-0.4274
4	-2.8086 (-2.602)** (0.0104)		0.5067 (6.241)* (0.0000)	0.5120 (6.071)* (0.0000)	0.0035 (0.034) (0.9729)	-0.1617 (-1.262) (0.2093)	0.6377	-0.4880

หมายเหตุ (1) : ดูจากหมายเหตุ (1) ของตารางที่ 5.18

(2) : กลุ่มที่ 1 มีจำนวนตัวอย่าง 171 ครั้วเรือ

กลุ่มที่ 2 มีจำนวนตัวอย่าง 129 ครั้วเรือ

ที่มา : จากการศึกษา