



ลักษณะโดยทั่วไปของเคหการ

วัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์ลักษณะเคหการ<sup>๑</sup> เพื่อศึกษาถึงลักษณะการพัฒนาเคหการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และเป็นการรายงานการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นที่จะใช้ในการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย ลักษณะโดยทั่วไปของเคหการหมายถึง ราคา ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยที่ตั้งเคหการ ประเภทของเคหการ ความสูงของชั้น และจำนวนห้องนอน ทำการวิเคราะห์ลักษณะของเคหการใน ๒ ช่วงเวลา คือลักษณะเคหการ ปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และลักษณะเคหการปี พ.ศ. ๒๕๒๒

การเสนอผลของการวิเคราะห์ลักษณะเคหการ

การเสนอผลการวิเคราะห์ลักษณะเคหการ เสนอดังนี้

๑. ผลการวิเคราะห์ลักษณะเคหการพิจารณาในด้าน

- ก. ลักษณะเคหการวิเคราะห์โดยมีที่ตั้งหรือระยะทางเป็นตัวแปรอิสระ ลักษณะเคหการที่อยู่ไกลที่สุด และลักษณะเคหการที่อยู่ใกล้ที่สุด<sup>๒</sup>
- ข. ลักษณะเคหการวิเคราะห์โดยมีราคาเป็นตัวแปรอิสระ ลักษณะเคหการที่ถูกที่สุด และลักษณะเคหการที่แพงที่สุด
- ค. ลักษณะเคหการวิเคราะห์โดยมีขนาดที่ดินเป็นตัวแปรอิสระ ลักษณะเคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กที่สุด และลักษณะเคหการที่มีขนาดที่ดินใหญ่ที่สุด

---

<sup>๑</sup> ลักษณะเคหการที่ทำการศึกษาและวิเคราะห์นี้ เป็นลักษณะของเคหการที่จัดสร้างโดยเอกชนที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า บ้านจัดสรร มิได้รวมถึงอาคารพักอาศัย ซึ่งมีได้อยู่ในโครงการบ้านจัดสรร

<sup>๒</sup> การกำหนดระยะทาง ดูรายละเอียดในข้อตกลงเบื้องต้น

ง. ลักษณะ เเคหการวิเคราะห์โดยมีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเป็นตัวแปรอิสระ  
ลักษณะ เเคหการที่มีพื้นที่อาคารพักอาศัย เล็กที่สุด และลักษณะ เเคหการที่มี  
พื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ที่สุด

๒. ผลการวิเคราะห์ลักษณะ เเคหการ โดยกำหนดให้สัมพันธ์กับระยะทาง จากการกำหนด  
ทฤษฎีและวิธีการ เกี่ยวกับการกำหนดย่านพักอาศัยทราบว่า ลักษณะ เเคหการต่าง ๆ จะเปลี่ยนแปลง  
เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นหรือลดลง และโดยที่ความต้องการจะนำไปเป็นข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ระสวนย่าน  
พักอาศัยของแต่ละกลุ่มประชากร จึงทำการวิเคราะห์ลักษณะ เเคหการที่สัมพันธ์กับระยะทางของแต่ละ  
กลุ่มประชากร จำแนกตามรายได้

๓. ผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงลักษณะ เเคหการ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทาง  
ด้านราคา โดยกำหนดให้อัตราส่วนของการเปลี่ยนแปลงลักษณะ เเคหการสัมพันธ์กับอัตราส่วนการ  
เปลี่ยนแปลงทางด้านราคา

ลักษณะโดยทั่วไปของเคหการปี พ.ศ. ๒๕๒๐

ลักษณะ เเคหการที่วิเคราะห์ เป็น เเคหการที่จัดสร้างโดยบริษัทเอกชน เป็น เเคหการที่อยู่ใน  
ในเขตปทุมวัน พระโขนง และบางกะปิ เเคหการที่อยู่ในการศึกษามีทั้งสิ้น ๓๗ โครงการ ซึ่งจัดอยู่ใน  
ใน ๒๕ แหล่งที่ตั้ง มีรูปแบบและลักษณะ เเคหการทั้งสิ้น ๘๒ แบบ

ลักษณะของเคหการเมื่อพิจารณาในด้านระยะทาง

เคหการที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางที่สุดคือ ศาลาแดงทาวน์เฮ้าส์ ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๐.๕ กม.  
ราคาเคหการ ๘๓๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย ขนาดที่ดิน ๒๕ ไร่. มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๖๐ ตร.ม.  
มีลักษณะ เป็น เรือนแถวสูง ๓ ชั้น ๔ ห้องนอน

เคหการที่อยู่ไกลจากศูนย์กลางที่สุดคือ หมู่บ้านบัวขาว อยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๒๒ กม. ขนาดที่ดิน ๔๐ ตร.ว. ราคาสูงสุดต่อหน่วยในหมู่บ้านราคา ๑๔๔,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๔๐ ตร.ม. มีลักษณะเป็นบ้านชั้นเดียว ๒ ห้องนอน ราคาต่ำสุดในหมู่บ้านราคา ๑๗๕,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๔๕ ตร.ม. มีลักษณะเป็นบ้านชั้นเดียว ๒ ห้องนอน

#### ลักษณะ เคหการเมื่อพิจารณาในด้านของราคา

เคหการที่มีราคาถูกที่สุดราคา ๑๐๐,๔๐๐ บาท อยู่ในหมู่บ้านปัฐวิกรณ์ อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๑๕ กม. ขนาดที่ดิน ๓๐ ตร.ว. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๒๕ ตร.ม. ลักษณะเป็น เรือนแถวสูง ๓ ชั้น ๓ ห้องนอน

#### ลักษณะ เคหการเมื่อพิจารณาในด้านขนาดที่ดิน

เคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กที่สุดมีขนาด ๒๒ ตร.ว. คือ เอกมัยทาวน์เฮ้าส์ อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๕ กม. ราคา ๕๒๐,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๑๐ ตร.ม. เป็นอาคารเรือนแถวสูง ๓ ชั้น ๓ ห้องนอน

เคหการที่มีขนาดที่ดินใหญ่ที่สุด มีขนาด ๒๐๐ ตร.ว. อยู่ในหมู่บ้านทิพวัล อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๑๗ กม. ราคา ๘๗๐,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๑๕ ตร.ม. เป็นอาคารเดี่ยว สูง ๒ ชั้น ๔ ห้องนอน

#### ลักษณะ เคหการเมื่อพิจารณาในด้านพื้นที่อาคารพักอาศัย

เคหการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเล็กที่สุด มีขนาด ๔๕ ตร.ม. อยู่ในหมู่บ้านบัวขาว อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๒๒ กม. ราคา ๑๗๕,๐๐๐ บาท มีขนาดที่ดิน ๔๐ ตร.ว. ลักษณะเป็นอาคารเดี่ยว ชั้นเดียว ๒ ห้องนอน

เคหการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ที่สุด มีพื้นที่ขนาด ๒๖๐ ตร.ม. อยู่ในหมู่บ้านผาสุก อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๑๔.๕ กม. ราคา ๑,๑๒๐,๐๐๐ บาท มีขนาดที่ดิน ๑๔๕ ตร.ว. เป็นอาคารเดี่ยว ๒ ชั้น ๔ ห้องนอน



ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะเคหการปี ๒๕๒๐ กับระยะทาง

เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างระยะทาง : ขนาดที่ดิน, ระยะทาง : ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย, ระยะทาง : ราคาเคหการ, ระยะทาง : ราคาที่ดิน, และ ระยะทาง : อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดิน โดยมีกลุ่มประชากรจำแนกตามรายได้เป็นตัวแปรคุม

ที่ตั้งเคหการจำแนกตามระดับรายได้ของประชากร<sup>๑</sup>

จากการวิเคราะห์พบว่า ร้อยละ ๗๕ ของประชากรรายได้สูงมีเคหการอยู่ในพื้นที่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง ๐ - ๗ กม. และอีกร้อยละ ๒๕ ของประชากรรายได้สูง อยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๗ - กม.ที่ ๑๔ และร้อยละ ๒๕ ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง ๐ - ๗ กม. และร้อยละ ๗๕ ของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๗ ถึง กม. ที่ ๑๔ ส่วนประชากรรายได้ปานกลาง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๒๒ และจากการวิเคราะห์แผนภูมิแสดงที่ตั้งเคหการจำแนกตามระดับรายได้ของประชากร พบว่าประชากรมีรายได้สูงส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๗๕) อยู่ใกล้กับจุดศูนย์กลาง ส่วนประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่าจะอยู่ไกลออกไป

<sup>๑</sup>การจำแนกรายได้ของแต่ละกลุ่มประชากร ปี พ.ศ. ๒๕๒๐

กลุ่มประชากร	รายได้ (บาทต่อเดือน)
ประชากรรายได้สูง	๑๖,๐๐๐ ขึ้นไป
ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง	๑๑,๐๐๐ - ๑๖,๐๐๐
ประชากรรายได้ปานกลาง	๓,๐๐๐ - ๑๑,๐๐๐

ที่มา : รายงานเศรษฐกิจประจำปี ๒๕๒๐ สำนักนายกรัฐมนตรี

ลักษณะ เคหการสัมพันธ์กับระยะทางจำแนกตามกลุ่มประชากร

ลักษณะ เคหการของประชากรรายได้สูง (๒๕๒๐)

จากการวิเคราะห์พบว่าประชากรรายได้สูงร้อยละ ๗๕ มีเคหการอยู่ในพื้นที่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง ๐ - ๗ กม. และมีค่าเฉลี่ยลักษณะเคหการสัมพันธ์กับระยะทางดังนี้

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง	๑๘๕-๒๒๕ ตร.ม.
ขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง	๒๒-๔๐ ตร.ว.
ราคาเคหการโดยเฉลี่ยระหว่าง	๘๐๐,๐๐๐-๑๐๐,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง	๑๑,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว.
อัตราส่วนการใช้ พ.ท.อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดิน	๒.๑๒-๑.๔๐

การเปลี่ยนแปลงลักษณะ เคหการของประชากรรายได้สูง เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม.

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยจะใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย	๘.๗๕ ตร.ม.
ขนาดที่ดินจะใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย	๔.๕๐ ตร.ว.
ราคาเคหการจะลดลงโดยเฉลี่ย	๓๓,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินจะลดลงโดยเฉลี่ย	๑,๓๗๕ บาท/ตร.ว.
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยจะลดลง	๐.๐๗

สรุป เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ขนาดที่ดินและขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยของประชากรรายได้สูง จะมีขนาดใหญ่ขึ้น ในขณะที่ราคาเคหการ ราคาที่ดิน และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยจะลดลง

ลักษณะ เคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (๒๕๒๐)

จากการวิเคราะห์พบว่า ประชากรรายได้ค่อนข้างสูงร้อยละ ๘๐ มีเคหการอยู่ในพื้นที่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๗ ถึง กม. ที่ ๑๔ และมีค่าเฉลี่ยลักษณะเคหการต่าง ๆ สัมพันธ์กับระยะทางดังนี้

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดย เฉลี่ยระหว่าง	๒๒๐-๑๗๕ ตร.ม.
ขนาดที่ดินโดย เฉลี่ยระหว่าง	๘๘-๑๐๘ ตร.ว.
ราคาเคหการโดย เฉลี่ยระหว่าง	๗๒๐,๐๐๐-๓๒๐,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินโดย เฉลี่ยระหว่าง	๔,๕๐๐-๒,๒๐๐ บาท/ตร.ว.
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย	๑.๖-๐.๕



การเปลี่ยนแปลงลักษณะ เคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น

๑ กม.

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยจะ เล็กลงโดย เฉลี่ย	๒.๖๖ ตร.ม.
ขนาดที่ดินจะ เล็กลงโดย เฉลี่ย	๑.๑๘ ตร.ว.
ราคาเคหการจะลดลงโดย เฉลี่ย	๕๔,๘๑๗ บาท
ราคาที่ดินจะลดลงโดย เฉลี่ย	๒๘๐ บาท
อัตราส่วนพื้นที่อาคารพักอาศัยจะลดลง	๐.๑๑

สรุป เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ลักษณะต่าง ๆ ในเคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง จะมีขนาดเล็กลง

ลักษณะ เคหการของประชากรรายได้ปานกลาง (๒๕๒๐)

จากการวิเคราะห์พบว่า ประชากรรายได้ปานกลาง มีเคหการอยู่ในพื้นที่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๑๔ ถึง กม. ที่ ๒๒ และมีค่าเฉลี่ยลักษณะเคหการต่าง ๆ สัมพันธ์กับระยะทางดังนี้

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดย เฉลี่ยระหว่าง	๑๕๕-๑๑๐ ตร.ม.
ขนาดที่ดินโดย เฉลี่ยระหว่าง	๘๒-๓๔ ตร.ว.
ราคาเคหการโดย เฉลี่ยระหว่าง	๓๒๐,๐๐๐-๒๐๐,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินโดย เฉลี่ยระหว่าง	๒,๒๐๐-๑,๕๐๐ บาท
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย	๐.๕-๐.๓



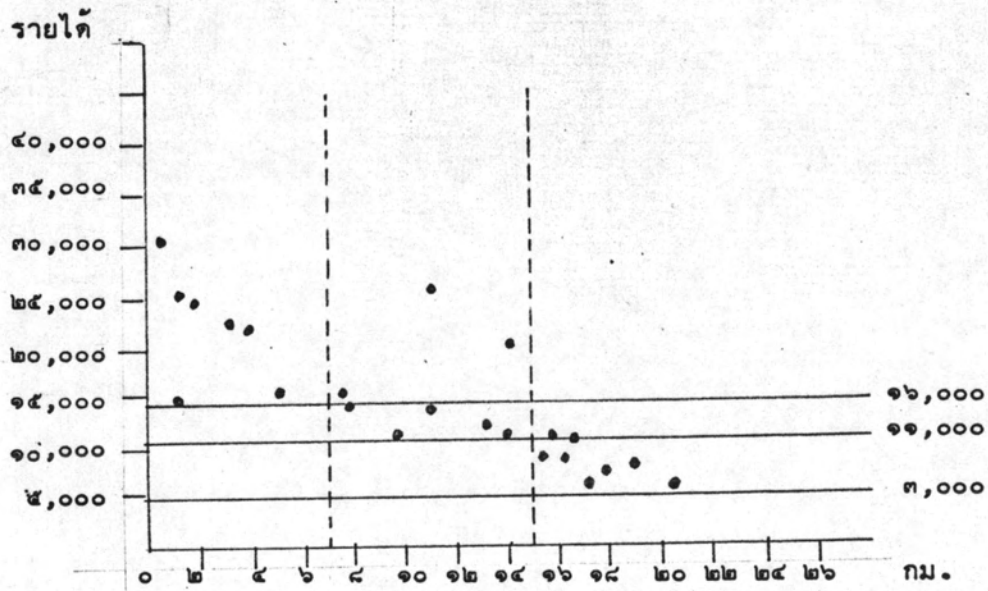
การเปลี่ยนแปลงลักษณะ เศรษฐกิจของประชากรรายได้ปานกลาง เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น

๑ กม.

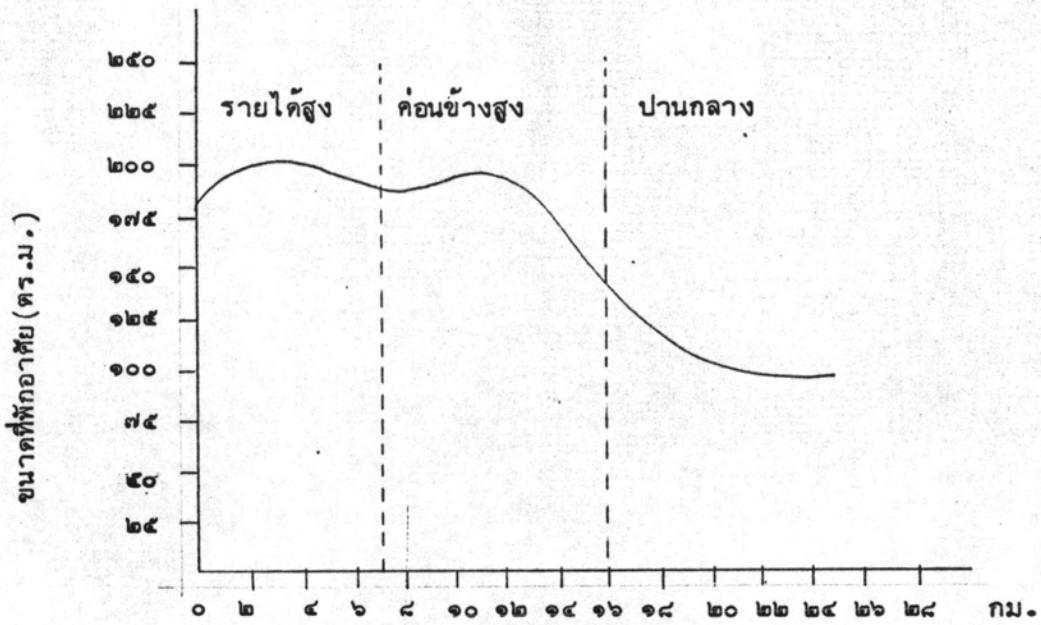
ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยจะ เล็กลงโดย เฉลี่ย	๖.๕๐ ตร.ม.
ขนาดที่ดินจะ เล็กลงโดย เฉลี่ย	๘ ตร.ว.
ราคา เศรษฐกิจจะลดลงโดย เฉลี่ย	๒๐,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินจะลดลงโดย เฉลี่ย	๘๘ บาท/ตร.ว.
อัตราส่วนพื้นที่อาคารพักอาศัย	๐.๐๑๗

สรุป เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ลักษณะต่าง ๆ ในเศรษฐกิจของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง จะมีขนาดเล็กลง

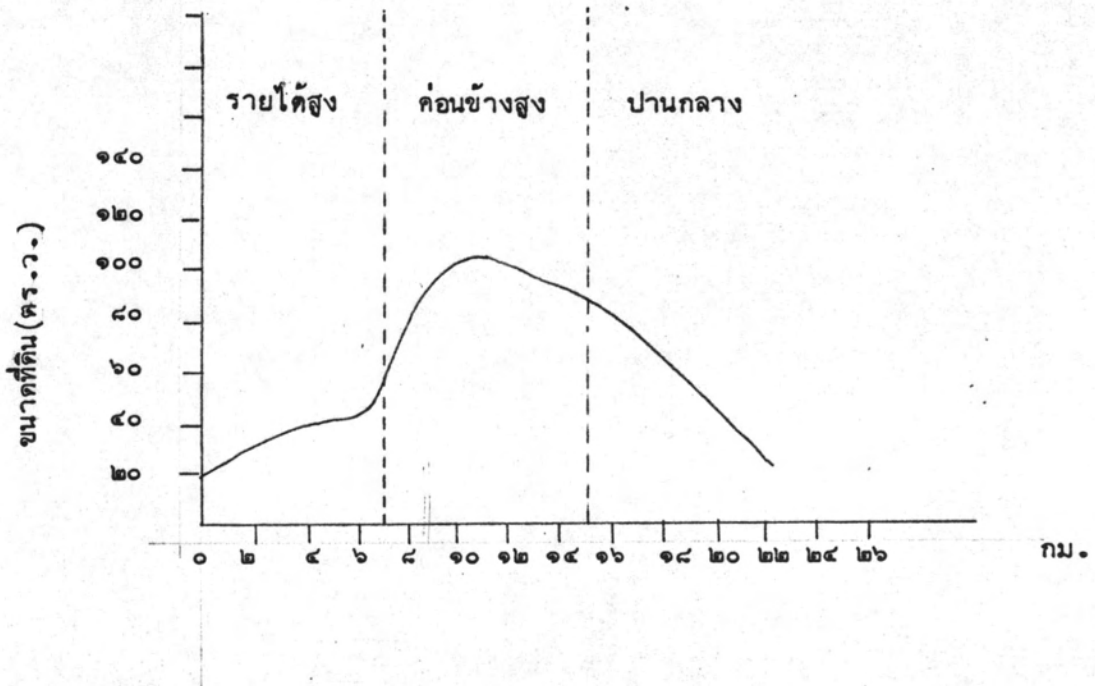
แผนภูมิที่ ๒ แสดงที่ตั้ง เศรษฐกิจจำแนกตามระดับรายได้ของประชากร (๒๕๒๐)



แผนภูมิที่ ๓ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่หักอาสัยจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๐)

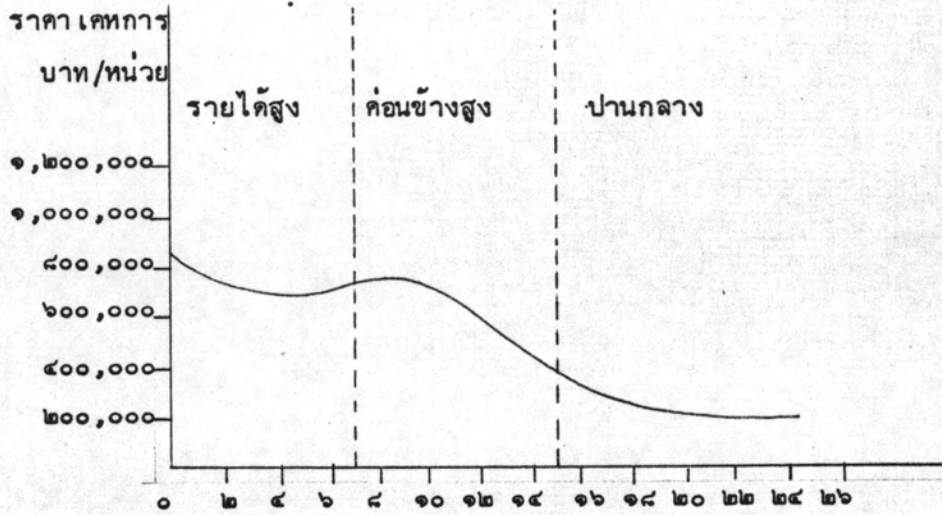


แผนภูมิที่ ๔ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ดินจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๐)

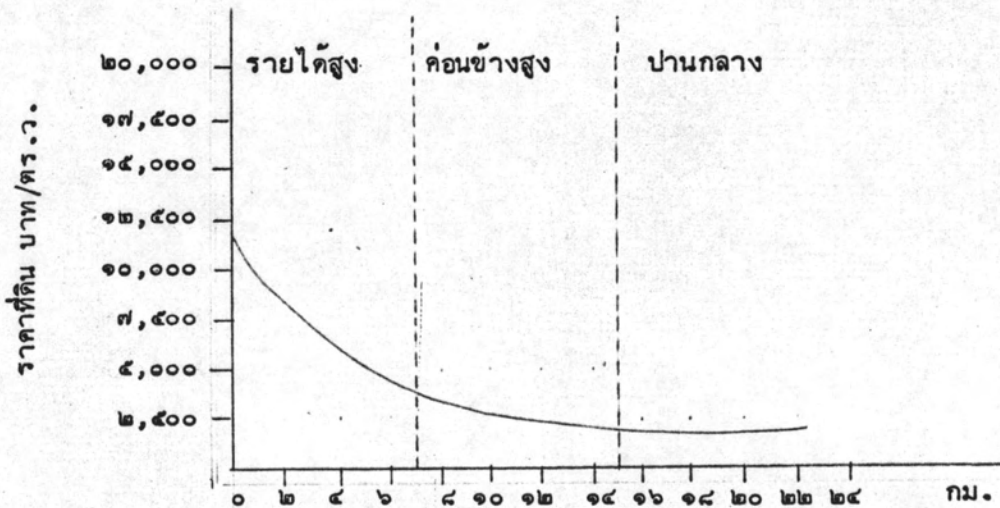




แผนภูมิที่ ๕ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและราคาเคทการจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๐)



แผนภูมิที่ ๖ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและราคาที่ดินจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๐)



ลักษณะโดยทั่วไปของเคหการปี พ.ศ. ๒๕๒๒

เคหการที่พัฒนาโดยเอกชนในเขต ปทุมวัน พระโขนง และบางกะปิ ในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ มี ๖๔ โครงการ จัดอยู่ใน ๓๒ แหล่งที่ตั้ง มีรูปแบบและลักษณะ เคหการทั้งสิ้น ๑๗๔ แบบ

ลักษณะ เคหการ เมื่อพิจารณาในด้านระยะทางและที่ตั้ง

เคหการที่อยู่ใกล้จุดศูนย์กลางที่สุด คือ เคหการทาวน์เฮาส์ อยู่ในย่านศูนย์กลางราคา ๔๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย ขนาดที่ดิน ๑๔ ตร.ว. มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๑๖ ตร.ม. ลักษณะเป็น เรือนแถวสูง ๔ ชั้น ๔ ห้องนอน

เคหการที่อยู่ไกลจากจุดศูนย์กลางที่สุดคือ หมู่บ้านบัวขาว อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๒๒ กม. ขนาดที่ดิน ๕๐ ตร.ว. ราคาสูงสุดต่อหน่วยในหมู่บ้านราคา ๒๔๔,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๖๐ ตร.ม. ลักษณะเป็นอาคารเดี่ยวสูง ๒ ชั้น ๒ ห้องนอน ราคาต่ำสุดต่อหน่วยในหมู่บ้านราคา ๑๖๒,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๓๓ ตร.ม. ลักษณะเป็น เรือนแฝดชั้นเดียว ๑ ห้องนอน

ลักษณะ เคหการ เมื่อพิจารณาในด้านของราคา

เคหการที่มีราคาถูกที่สุด อยู่ในหมู่บ้านสามัคคี ๑ อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๑๔.๕ กม. ขนาดที่ดิน ๑๔ ตร.ว. ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๗๐ ตร.ม. เป็นเรือนแถวสูง ๒ ชั้น ๒ ห้องนอน

เคหการที่มีราคาแพงที่สุด คือ วิฑูยเพลช ราคา ๒,๘๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย อยู่ห่างจากศูนย์กลางประมาณ ๒ กม. ขนาด ๓๐ ตร.ว. พื้นที่อาคารพักอาศัย ๒๑๐ ตร.ม. ลักษณะเป็น ครีเอชันสูง ๓ ชั้น ๔ ห้องนอน

ลักษณะ เคหการ เมื่อพิจารณาในด้านขนาดที่ดิน

เคหการที่มีขนาดที่ดินเล็กที่สุด มีขนาด ๑๔ ตร.ว. มีอยู่ ๒ แห่ง แห่งหนึ่งอยู่ที่หมู่บ้านพัฒนาการทาวน์เฮาส์ อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๔.๕ กม. ราคา ๒๓๔,๐๐๐ บาท ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๔๐ ตร.ม. เป็นอาคารเรือนแถวสูง ๒ ชั้น ๒ ห้องนอน แห่งที่ ๒ อยู่ที่หมู่บ้านสามัคคี ๑

ห่างจากศูนย์กลาง ๑๔.๕ กม. ราคา ๑๔๖,๐๐๐ บาท ขนาดอาคารพักอาศัย ๗๐ ตร.ม. เป็นอาคาร  
เรือนแถวสูง ๒ ชั้น ๒ ห้องนอน

เคหการที่มีขนาดที่ดินใหญ่ที่สุด มีที่ดินขนาด ๑๗๐ ตร.ว. เป็นบ้านในหมู่บ้านสวนสน  
ห่างจากศูนย์กลาง ๑๒.๕ กม. ราคา ๗๔๒,๓๐๐ บาท มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย ๑๗๕ ตร.ม.  
มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวสูง ๒ ชั้น ๔ ห้องนอน

ลักษณะ เคหการ เมื่อพิจารณาในด้านพื้นที่อาคารพักอาศัย

เคหการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยเล็กที่สุดขนาด ๓๓ ตร.ม. อยู่ในหมู่บ้านบัวขาว ห่าง  
จากศูนย์กลาง ๒๒ กม. ราคา ๑๖๒,๐๐๐ บาท ขนาดที่ดิน ๕๐ ตร.ว. ลักษณะเป็นอาคารเรือนแฝด  
ชั้นเดียว ๒ ห้องนอน

เคหการที่มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยใหญ่ที่สุดขนาด ๒๘๗ ตร.ม. อยู่ห่างจากศูนย์กลาง  
๓.๕ กม. ราคา ๑,๐๖๐,๐๐๐ บาท ขนาดที่ดิน ๔๕ ตร.ว. ลักษณะเป็นอาคารเรือนแถวสูง ๓ ชั้น  
๔ ห้องนอน

ความสัมพันธ์ระหว่างลักษณะ เคหการปี ๒๕๒๒ กับระยะทาง

ที่ตั้ง เคหการจำแนกตามระดับรายได้ของประชากร<sup>๑</sup>

จากการวิเคราะห์ที่ตั้ง เคหการ พบว่า ร้อยละ ๕๐ ของประชากร รายได้สูง อยู่ใน  
เคหการตั้งอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๐ - ๔ กม. สำหรับประชากรรายได้ค่อนข้างสูงร้อยละ ๒๘  
ของประชากร อยู่ห่างจากศูนย์กลาง ๐ - ๔ กม. และอีกร้อยละ ๗๒ มีเคหการตั้งอยู่ในพื้นที่ระหว่าง

<sup>๑</sup>การจำแนกรายได้ของประชากร ปี ๒๕๒๒

กลุ่มประชากร	รายได้ (บาทต่อเดือน)
ประชากรรายได้สูง	๒๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป
ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง	๑๔,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ บาท
ประชากรรายได้ปานกลาง	๔,๐๐๐ - ๑๔,๐๐๐ บาท

ที่มา. รายงานเศรษฐกิจ ปี ๒๕๒๐ สำนักนายกรัฐมนตร



กม. ที่ ๘ ถึง กม. ที่ ๑๕ และประชากรรายได้ปานกลางร้อยละ ๓๖ ของประชากร อยู่ในเคหการ  
ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๘ ถึง กม. ที่ ๑๕ และอีกร้อยละ ๖๔ อยู่ในเคหการ  
อยู่ห่างจากศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๑๕ ถึง กม. ที่ ๒๒

ลักษณะ เคหการของประชากรรายได้สูง (๒๕๒๒)

จากการวิเคราะห์พบว่า ประชากรรายได้สูง ร้อยละ ๕๐ อยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง ๐-๘ กม.  
และมีค่าเฉลี่ยของลักษณะ เคหการต่าง ๆ ซึ่งสัมพันธ์กับระยะทางดังนี้

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง	๒๓๐-๑๕๕ ตร.ม.
ขนาดที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง	๒๔-๔๒ ตร.ว.
ราคาเคหการโดยเฉลี่ยระหว่าง	๑,๕๐๐,๐๐๐-๘๕๐,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินโดยเฉลี่ยระหว่าง	๑๗,๕๐๐ -๕,๕๐๐ บาท/ตร.ว.
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย	๒.๕๐-๑.๑๕

การเปลี่ยนแปลงลักษณะ เคหการของประชากรรายได้สูง เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ๑ กม.

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยจะ เล็กลงโดยเฉลี่ย	๑๐ ซม.
ขนาดที่ดินจะใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย	๒.๖๐ ตร.ว.
ราคาเคหการจะลดลงโดยเฉลี่ย	๑๐๒,๕๐๐ บาท
ราคาที่ดินจะลดลงโดยเฉลี่ย	๑๙๖,๒๕๐ บาท
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยจะลดลง	๐.๑๙๕

สรุป เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ขนาดที่ดินจะใหญ่ขึ้นในขณะที่ลักษณะอื่น ๆ ของเคหการจะ

เล็กลง

ลักษณะ เคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง (๒๕๒๒)

จากการวิเคราะห์พบว่า ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง ร้อยละ ๗๒ อยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง  
๘ ถึง ๑๕ กม. และมีค่าเฉลี่ยของลักษณะ เคหการต่าง ๆ ซึ่งสัมพันธ์กับระยะทางดังนี้

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง	๘๗-๑๓๐ ตร.ม.
ขนาดที่ดินที่มีเนื้อที่โดยเฉลี่ยระหว่าง	๔๕-๕๖ ตร.ว.
ราคาเฉลี่ยของเคหการอยู่ระหว่าง	๖๕๐,๐๐๐-๓๖๐,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินในเคหการโดยเฉลี่ย	๕,๐๐๐-๒,๕๐๐ บาท
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย	๑.๑-๐.๔

การเปลี่ยนแปลง ลักษณะเคหการของประชากรรายได้ค่อนข้างสูง เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น

๑ กม.

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดยเฉลี่ยจะใหญ่ขึ้น	๒.๔๐ ตร.ม.
ขนาดที่ดินจะใหญ่ขึ้นโดยเฉลี่ย	๑.๖๐ ตร.ว.
ราคาเคหการจะลดลงโดยเฉลี่ย	๓๕,๕๐๐ บาท
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยจะลดลง	๐.๐๘๕
ราคาที่ดินในเคหการจะลดลงโดยเฉลี่ย	๒๘๗ บาท/ตร.ว.

สรุป ลักษณะเคหการของประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เคหการที่อยู่ไกลออกไป ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย และขนาดที่ดินจะใหญ่ขึ้น ในขณะที่ราคาที่ดินและราคาเคหการจะลดลง

ลักษณะเคหการของประชากรรายได้ปานกลาง (๒๔๒๒)

จากการวิเคราะห์ พบว่า ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง ร้อยละ ๖๔ มีเคหการอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางระหว่าง กม. ที่ ๑๕ ถึง กม. ที่ ๒๒ และมีค่าเฉลี่ยของลักษณะเคหการต่าง ๆ ซึ่งสัมพันธ์กับระยะทางดังนี้

มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยโดยเฉลี่ยระหว่าง	๑๒๐-๔๐ ตร.ม.
มีขนาดที่ดินมีเนื้อที่โดยเฉลี่ยระหว่าง	๕๔-๔๐ ตร.ว.
ราคาเคหการโดยเฉลี่ยระหว่าง	๓๖๐,๐๐๐-๒๖๐,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินในเคหการโดยเฉลี่ย	๒,๕๐๐-๑,๘๐๐ บาท
อัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัย	๐.๔-๐.๓

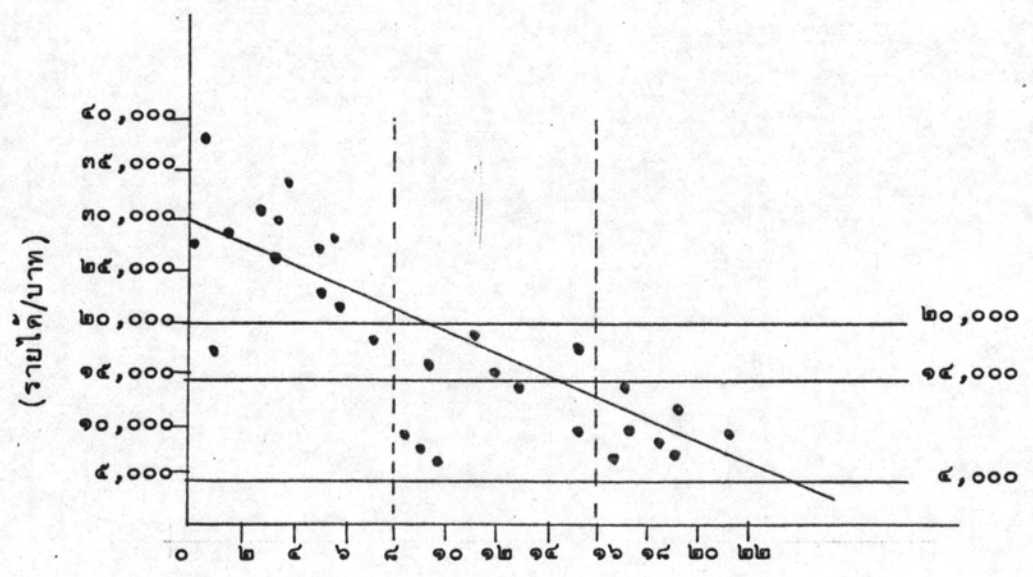
### การเปลี่ยนแปลงลักษณะ เคหการของประชากรรายได้ปานกลาง เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น

๑ กม.

ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยจะ เล็กลงโดยเฉลี่ย	๒.๔๐ ตร.ม.
ขนาดที่ดินจะ เล็กลงโดยเฉลี่ย	๒.๓๐ ตร.ว.
ราคาเคหการจะลดลงโดยเฉลี่ย	๑๗,๐๐๐ บาท
ราคาที่ดินในเคหการจะลดลงโดยเฉลี่ย	๑๑๕ บาท
และอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารจะลดลง	๐.๐๑๕

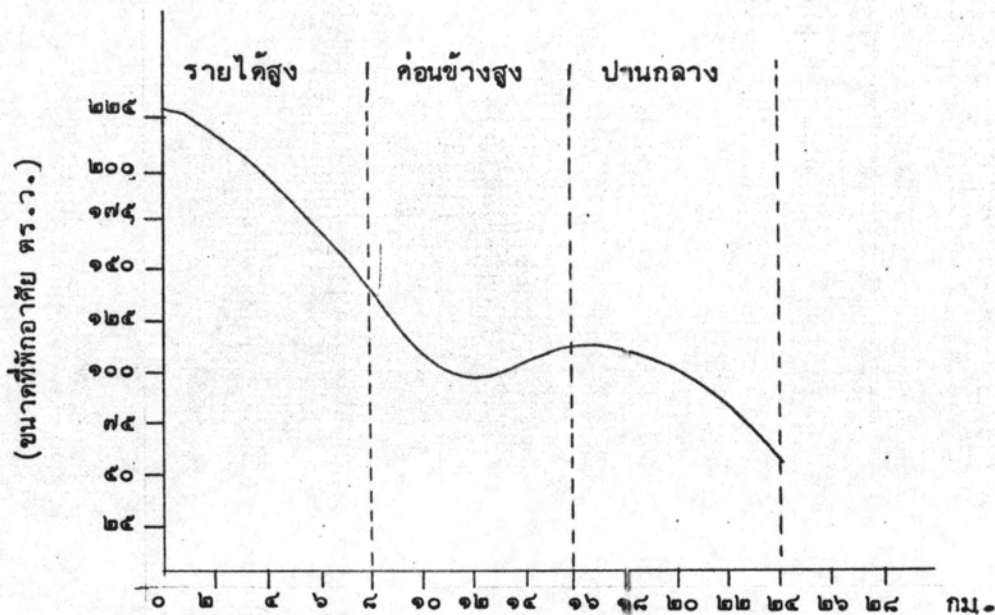
สรุป เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้น ลักษณะเคหการต่าง ๆ ของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง จะมีขนาดเล็กลง

แผนภูมิที่ ๗ แสดงที่ตั้งเคหการจำแนกตามระดับรายได้ของประชากร (๒๕๒๒)

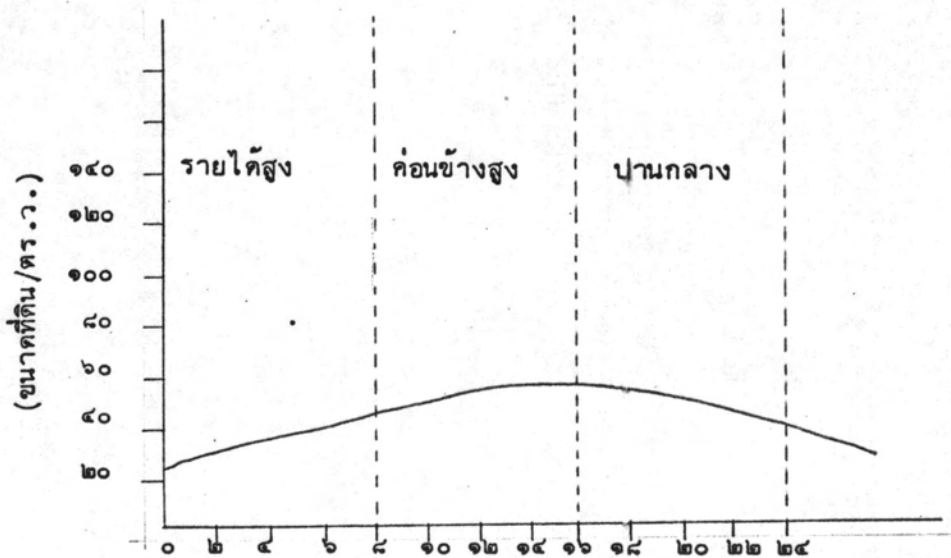




แผนภูมิที่ ๑๐ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ฟักอาศัยจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๒)

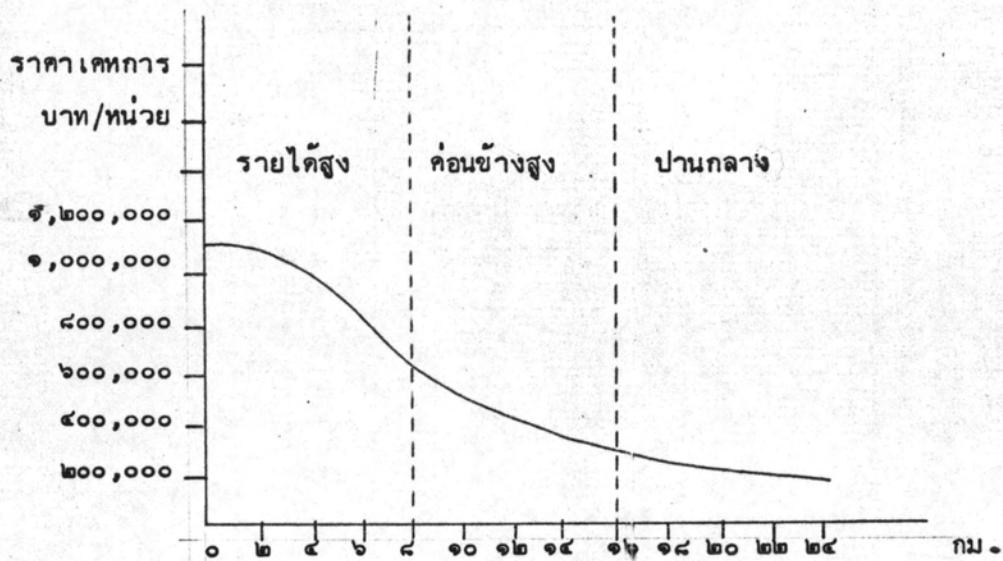


แผนภูมิที่ ๑๑ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและขนาดที่ดินจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๒)

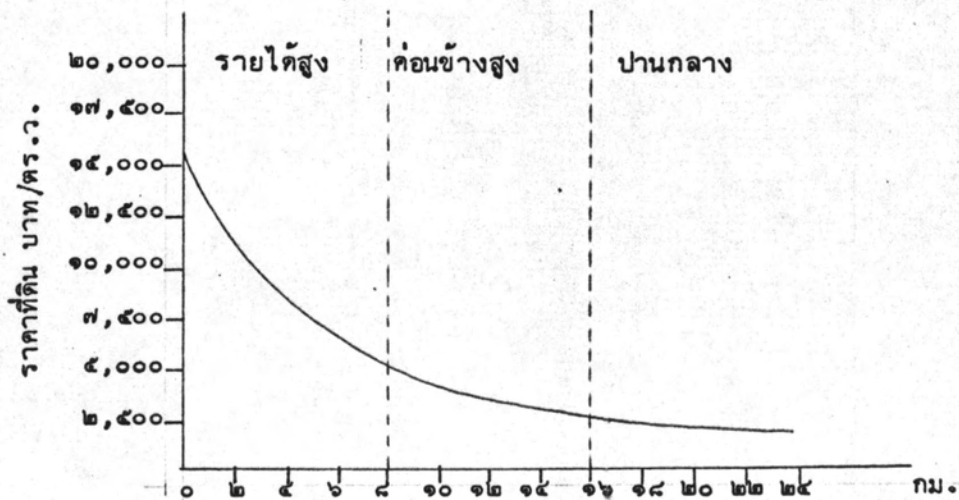


แผนภูมิที่ ๑๒ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและราคาเคหกรรมจำแนกตามกลุ่มรายได้

(๒๕๒๒)



แผนภูมิที่ ๑๓ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางและราคาที่ดินจำแนกตามกลุ่มรายได้ (๒๕๒๒)



ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงราคาและการเปลี่ยนแปลงลักษณะเคหการ

จากรายงานลักษณะเคหการจำแนกตามกลุ่มรายได้ของประชากร จะเห็นได้ว่า เมื่อระยะทางเพิ่มขึ้นหรืออยู่ไกลออกไป ราคาเคหการจะลดลง และจากการเปรียบเทียบลักษณะการเปลี่ยนแปลงลักษณะเคหการระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ พบว่า ราคา เคหการที่ถูกต้องแพงขึ้นกว่าเดิม ๔๕.๗ % และราคาเคหการที่แพงที่สุด แพงขึ้นกว่าเดิม ๑๓๓.๓๓ % จึงทำให้สนใจว่าเมื่อราคามีการเปลี่ยนแปลงลักษณะอย่างอื่น มีการเปลี่ยนแปลงหรือไม่อย่างไร จึงทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ การเปลี่ยนแปลงราคาต่อการเปลี่ยนแปลงลักษณะเคหการโดยเทียบเป็นอัตราส่วนร้อยละ ได้ผลดังนี้

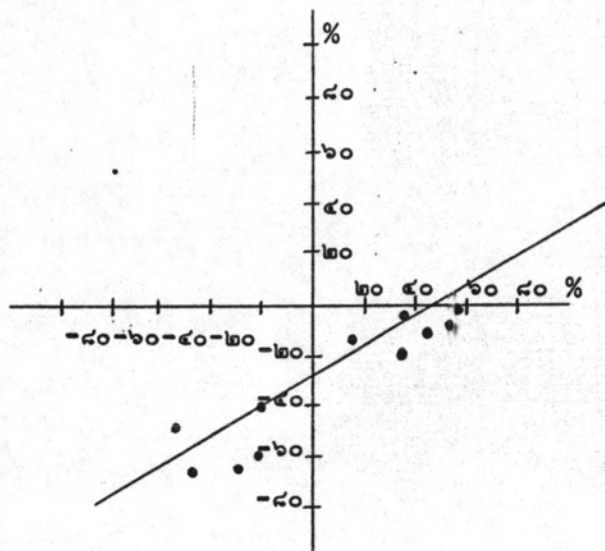
อัตรการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ทำให้ลักษณะเคหการเปลี่ยนแปลงไป

๑. การเปลี่ยนแปลงราคาสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงขนาดที่พักอาศัยโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ  $\pm 0.๘๖$  และการเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑ ของราคาเคหการจะทำให้อัตรส่วนการเพิ่มขึ้นของอาคารพักอาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ ๐.๗๓๘ (ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชัน  $\pm 0.๗๓๘$ )
๒. การเปลี่ยนแปลงราคาสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงขนาดที่ดินโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ  $\pm 0.๘๔$  และการเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑ ของราคาเคหการจะทำให้อัตรส่วนการเพิ่มขึ้นของขนาดที่ดินเพิ่มขึ้น ๐.๗๘๔ (ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ  $\pm 0.๗๘๔$ )
๓. การเปลี่ยนแปลงราคาสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ  $\pm 0.๕๔$  และการเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑ ของราคาเคหการจะทำให้อัตรส่วนของการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเพิ่มขึ้น ๐.๒๔๒ (ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ  $\pm 0.๒๔๒$ )
๔. การเปลี่ยนแปลงราคามีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งเคหการโดยแปรตามกัน และมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ  $\pm 0.๕๓$  และการเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑ ของเคหการจะทำให้อัตรส่วนการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งเคหการเพิ่มขึ้น ๐.๗๑๒ (ค่าสัมประสิทธิ์รีเกรชันเท่ากับ  $\pm 0.๗๑๒$ )

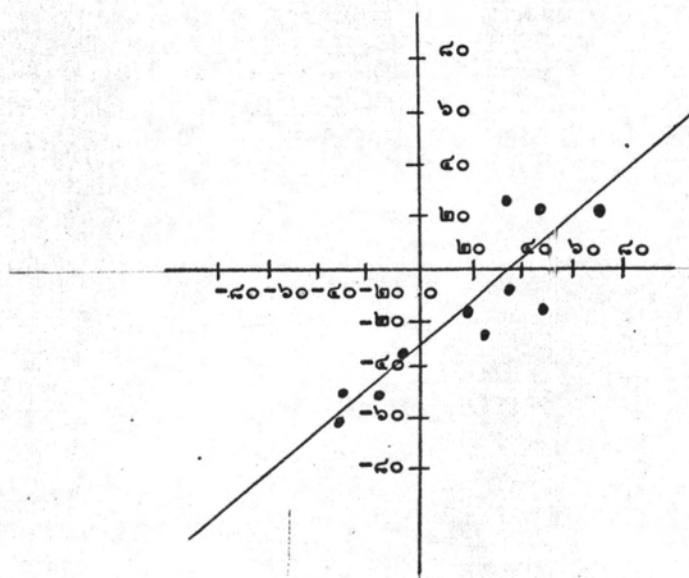


สรุป เมื่อราคาเคหการแพงขึ้น ลักษณะอื่น ๆ ของเคหการจะมีขนาดเพิ่มขึ้น แต่ในอัตราส่วนการเพิ่มที่ค่อนข้างต่ำ คือ น้อยกว่า ร้อยละ ๑ ทุกรายการ และระยะทางที่ตั้งเคหการก็เพิ่มมากขึ้นด้วย

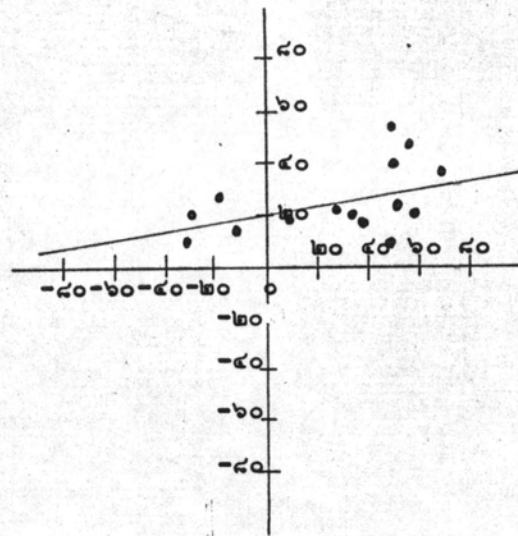
แผนภูมิที่ ๑๔ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงราคาต่อขนาดที่พักอาศัย



แผนภูมิที่ ๑๕ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงราคาต่อขนาดที่ดิน



แผนภูมิที่ ๑๖ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงราคาต่อราคาที่ดิน



แผนภูมิที่ ๑๗ แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงราคาต่อที่ตั้งเคหการ

