

บทที่ ๑

บทนำ



ความเป็นมาของปัญหาการพัฒนา เศรษฐกิจ

ที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิต และเป็นที่ยอมรับกันว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังคง เป็นปัญหาสำคัญของ เมือง ทั่วประเทศเท่าที่ประชากรในเมืองยังไม่หยุดการเพิ่มจำนวน รัฐเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับปัญหานี้โดยตรง และรัฐได้พยายามแก้ปัญหาดังกล่าวโดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัย หรือให้ความช่วยเหลือทางด้านการเงินในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย แต่การแก้ปัญหาดังกล่าวของรัฐ โดยการสร้างที่อยู่อาศัยได้จำกัดขอบเขตของการช่วยเหลือไว้แต่เฉพาะผู้มีรายได้น้อย เท่านั้น ส่วนผู้มีรายได้อีกส่วนหนึ่งรัฐถือว่าเป็นผู้ที่สามารถช่วยเหลือตนเองได้ แต่อย่างไรก็ตามรัฐยังได้ให้การสนับสนุนทางอ้อม เช่นการให้กู้เงินระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับการเช่าซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น จะเห็นได้ว่าอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยของประชากรที่มีรายได้อีกส่วนหนึ่งมีอยู่จำนวนมาก และ ประกอบกับรัฐให้การสนับสนุนทางด้านเงินกู้ ตลาดที่อยู่อาศัยจึงเป็นที่สนใจของนักธุรกิจโดยทั่วไป และเป็นเหตุที่ทำให้เกิดธุรกิจ เศรษฐกิจขึ้นมากในช่วง เวลาหลายปีที่ผ่านมา แต่ด้วยสาเหตุที่เมืองมิได้มีสภาพหยุดนิ่ง การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม การเปลี่ยนแปลงทางด้าน เศรษฐกิจทั้งภายใน และภายนอกประเทศ มีผลกระทบต่อธุรกิจหลายประเภท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนอกจากจะมีอิทธิพลต่อธุรกิจ เศรษฐกิจโดยตรง เช่น การเพิ่มขึ้นของราคาค่าก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงทางด้าน เศรษฐกิจ ซึ่งทำให้ค่าครองชีพของประชากรมีอัตราค่าเพิ่มสูงขึ้น เป็นสาเหตุที่ทำให้กำลังซื้อของประชากรที่มีต่อสินค้าในธุรกิจ เศรษฐกิจมีอัตราต่ำลง เพราะรายได้จริงของประชากรเพิ่มขึ้นไม่ทันต่อการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้า ปรากฏการณ์เช่นนี้ เป็นตัวประกอบสำคัญที่ทำให้เกิดการ เปลี่ยนแปลง ลักษณะของสินค้า ในธุรกิจ เศรษฐกิจ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับความต้องการ และกำลังซื้อของผู้บริโภค

การเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมและ เศรษฐกิจ เป็นปัญหาสำคัญก็จริง แต่มิใช่ เป็นปัญหาเดียว ที่ทำให้เกิดการ เปลี่ยนแปลง ลักษณะของสินค้าในธุรกิจ เศรษฐกิจ ปัญหาข้าง เคียงอีกปัญหาหนึ่งก็คือ ปัญหาในการขนส่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการจราจร เป็นปัญหาที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ เศรษฐกิจด้วย

เช่นกัน ดังนั้นผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องผลิตและขายสินค้าของตนให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาด ดังจะเห็นได้จากลักษณะที่อยู่อาศัยในตลาดเคหการ มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะทำการศึกษา เพื่อหาแนวทางสำหรับพัฒนาเคหการให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้บริโภคซึ่งมีการเปลี่ยนแปลง เพื่อปรับตัวให้เข้ากับสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ความเหมาะสมต่อความต้องการของผู้บริโภคในที่นี้มิได้หมายถึงจำนวนหรือปริมาณความต้องการของประชากรที่มีต่อเคหการ แต่การศึกษาเน้นถึงความต้องการต่อประเภทหรือชนิดของสินค้า ซึ่งเกิดขึ้นเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่มีต่อสินค้า คือ ที่อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะทำการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงลักษณะเคหการในการพัฒนาเคหการในภาคเอกชนสำหรับอนาคต เพื่อนำมากำหนดเป็นแนวทางในการพัฒนาเคหการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม และสอดคล้องกับความต้องการเคหการของประชากร แต่เนื่องด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม นอกจากจะมีผลกระทบต่อธุรกิจเคหการโดยตรงแล้ว ยังมีผลกระทบต่อลักษณะความต้องการเคหการของประชากรอีกด้วย ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ลักษณะความต้องการเคหการที่ต้องศึกษาร่วมด้วยนั้นเน้นถึงแต่เฉพาะความต้องการต่อแหล่งที่ตั้ง และลักษณะของเคหการ การศึกษาถึงแหล่งที่ตั้งเคหการที่เหมาะสมต่อความต้องการ เป็นการศึกษาเพื่อค้นหากระสวนย่านพักอาศัยที่เหมาะสมของแต่ละกลุ่มประชากร และการศึกษาถึงลักษณะเคหการที่เหมาะสมต่อความต้องการ เป็นการศึกษาถึงพฤติกรรมในการเลือกลักษณะเคหการของแต่ละกลุ่มประชากร

วัตถุประสงค์ของการศึกษามีรายละเอียดดังนี้คือ

๑. ทำการศึกษาระสวนย่านพักอาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ในเคหการที่พัฒนาโดยภาคเอกชน มีรายละเอียดย่อยของการศึกษาดังนี้คือ

- ๑.๑ ศึกษาปรากฏการณ์การพัฒนาเคหการในกรุงเทพมหานคร และลักษณะเคหการ ซึ่งได้แก่ ที่ตั้ง เคหการ ขนาดที่ดิน ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย และราคา
- ๑.๒ ศึกษาลักษณะ เคหการสัมพันธ์กับระยะเวลา จำแนกตามระดับรายได้
- ๑.๓ ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงราคา และการเปลี่ยนแปลงลักษณะเคหการ

๒. ทำการศึกษาพฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะ เคหการของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ในเคหการที่พัฒนาโดยภาคเอกชน

๓. ทำการศึกษาตัวประกอบสำคัญที่ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ ใช้พิจารณาในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะ เคหการ

๔. ทำการศึกษาแนวความคิด และพัฒนาเป็นแบบจำลอง เพื่อใช้ในการวางแผนสำหรับกำหนด แนวทางในการพัฒนาเคหการ

๕. ทำการศึกษา วิเคราะห์และกำหนดแนวทางในการพัฒนา เคหการในอนาคต สำหรับประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ ซึ่งอยู่ในตลาด เคหการ มีรายละเอียดดังนี้

- ๕.๑ กำหนดบริ เวณและแหล่งที่ตั้ง เคหการที่เหมาะสมสำหรับแต่ละกลุ่มประชากร
- ๕.๒ กำหนดขนาดพื้นที่อาคารที่พักอาศัยที่เหมาะสมสำหรับแต่ละกลุ่มประชากร
- ๕.๓ กำหนดขนาดที่ดินที่เหมาะสมต่อครอบครัวสำหรับแต่ละกลุ่มประชากร ในแต่ละแหล่งที่พักอาศัย
- ๕.๔ กำหนดหลักเกณฑ์ในการพัฒนา เคหการในแต่ละย่านพักอาศัยของแต่ละกลุ่มประชากร โดยกำหนด เป็น ความหนาแน่นประชากรในย่านพักอาศัยสุทธิ และกำหนดอัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยต่อพื้นที่ดิน

๖. ทำการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มการพัฒนาเคหการในอนาคต โดยวิเคราะห์
แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงลักษณะ เคหการในปี พ.ศ. ๒๕๒๒ , ๒๕๒๕ และปี พ.ศ. ๒๕๒๘.

ขอบ เขตของการศึกษา



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้จำกัดขอบ เขตของการศึกษาไว้ดังนี้คือ

๑. เคหการที่ทำการศึกษา หมายถึง เคหการส่วนใหญ่ซึ่งจัดสร้างในภาคเอกชน เพื่อประกอบธุรกิจ เป็น เคหการซึ่งพัฒนาสำหรับประชากรรายได้ปานกลาง จนถึง ประชากรรายได้สูง
๒. การศึกษานี้มิได้ครอบคลุมถึง
 - ๒.๑ ที่อยู่อาศัยของประชากรซึ่งจัดสร้างด้วยตนเอง และกำลังทรัพย์ของตนเอง หมายถึงบ้านพักอาศัยโดยทั่วไป
 - ๒.๒ ไม่ครอบคลุมถึงการพัฒนา เคหการสำหรับประชากรรายได้ต่ำที่พัฒนาโดยรัฐ หรือไม่ก็ตาม เพราะตลาดเคหการในภาคเอกชน สัดส่วนของตลาดเคหการของผู้มีรายได้ต่ำมีสัดส่วนต่ำ
 - ๒.๓ ไม่ครอบคลุมถึงการพัฒนาอาคารที่เรียกว่า "ตึกแถว" ซึ่งเป็นที่พักอาศัยซึ่งมีการประกอบการค้าร่วมด้วย
๓. กลุ่มประชากรที่อยู่ในการศึกษา คือกลุ่มประชากรที่อยู่ในตลาดเคหการในภาคเอกชน ได้แก่ ประชากรรายได้ปานกลาง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้สูง
๔. เคหการที่ทำการศึกษา ทำการศึกษาเฉพาะเคหการที่อยู่ในเขตพื้นที่ ปทุมวัน เขตพระโขนง และ เขตบางกะปิ เหตุผลที่เลือกทำการศึกษานี้เฉพาะเคหการในพื้นที่ทั้ง ๓ เขตนี้เพราะ จากการศึกษาลักษณะโดยทั่วไปในเขตกรุงเทพมหานครพบว่า ทิศทางของการพัฒนาเคหการของกรุงเทพมหานครนั้น จัดแบ่งได้เป็น ๓ ทิศทางคือ การพัฒนาเคหการทางทิศเหนือ การพัฒนาเคหการทางทิศตะวันออก และตะวันออกเฉียงเหนือ และการพัฒนาเคหการทางทิศตะวันตก คือ ผังธนบุรี การพัฒนาเคหการในแต่ละทิศทางนั้น เป็นไปตามเส้นทางการขนส่งและคมนาคมสายใหญ่ เช่น การพัฒนาเคหการทางทิศเหนือ การพัฒนาเคหการเป็นไปตามเส้นทางถนนวิภาวดี-รังสิต พหลโยธิน แยกลาดพร้าว

แยกงานวงศ์วาน และแยกคิวานนท์ ส่วนทางทิศตะวันออก และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ การพัฒนา
 เคหการเป็นไปตามถนนสุขุมวิท ถนนพระรามที่ ๔ แยกอ่อนนุช แยกอุดมสุข และตามเส้นทางถนน
 บางนา-ตราด ส่วนทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ การพัฒนา เคหการเป็นไปตามเส้นทางถนน
 เพชรบุรีตัดใหม่ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง สุขาภิบาล ๑,๒,๓ และบางส่วนของถนนลาดพร้าว
 ตอนปลาย ในการเลือกเคหการที่จะทำการศึกษา ผู้ทำวิจัยได้เลือกเคหการที่พัฒนาทางทิศตะวันออก
 และทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือเป็นตัวแทนเคหการในกรุงเทพมหานคร เพราะเป็นบริเวณที่มีการ
 พัฒนาเคหการหนาแน่นมากกว่าการพัฒนาเคหการในส่วนอื่น ๆ ประการหนึ่ง และเป็นบริเวณซึ่งมี
 การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรสูงซึ่งน่าจะมีแนวโน้มการพัฒนาเคหการสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ และเมื่อ
 ทำการพิจารณาเคหการที่พัฒนาในทิศทางดังกล่าวพบว่า เคหการประมาณร้อยละ ๕๐ อยู่ในเขตพื้นที่
 การปกครองเขตปทุมวัน เขตพระโขนง และเขตบางกะปิ ผู้วิจัยจึงได้จำกัดขอบเขตของการศึกษา
 ไว้ในพื้นที่ทั้ง ๓ เขต ที่ได้กล่าวมาแล้วนี้

๔. ขอบเขตของเวลา ระยะเวลาของการวิจัยและเก็บข้อมูล สิ้นสุดที่ปีพ.ศ.๒๕๒๒
 สภาพการณ์ปัจจุบันที่กล่าวถึงในการวิจัย หมายถึงสภาพการณ์ที่เกิดขึ้นในปีพ.ศ.๒๕๒๒ เป้าหมายของ
 เวลาที่วางแผนสำหรับการพัฒนาเคหการในอนาคต แบ่งเป็น ๒ ระยะเวลาคือ การวางแผนการ
 พัฒนาในช่วงสั้น ปีพ.ศ.๒๕๒๔ และการวางแผนการพัฒนาในช่วงปานกลาง ปีพ.ศ.๒๕๒๘.

วิธีดำเนินการศึกษา และขั้นตอนการทำงาน

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ดำเนินการตามขั้นตอนของการทำงานดังต่อไปนี้

๑. การทำความเข้าใจกับปัญหา ปัญหาของการศึกษานี้ คือ ปัญหาในการพัฒนาเคหการ
 ซึ่งเกิดขึ้นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแวดล้อมทาง เศรษฐกิจและสังคม การศึกษานี้ ต้องการจะหา
 แนวทางสำหรับพัฒนาเคหการให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงสภาวะแวดล้อมทาง เศรษฐกิจและสังคม
 การศึกษานี้ เมื่อพิจารณาถึงผลที่ต้องการจัดว่าเป็นการศึกษาเพื่อวางแผน เพราะเป็นการกำหนด
 แนวทางล่วงหน้า เพื่อรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เมื่อรับว่าเป็นงานวางแผน จำเป็นที่จะต้อง
 มีแนวความคิดหรือทฤษฎีที่จะใช้เป็นหลักและเครื่องมือในการวางแผน แต่จากการศึกษางานวิจัย
 เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ผู้วิจัยมิได้พบทฤษฎีหรือแนวความคิดที่จะนำมาใช้ในการวางแผนได้

และ เมื่อจะนำทฤษฎีหรือแนวความคิดจากผลงานวิจัยจากต่างประเทศมาใช้ ก็ไม่สามารถยืนยันได้
 ว่ามีความเหมาะสมและใช้วางแผนในประเทศไทยได้ เพราะถึงแม้ว่าจะมีสภาพแวดล้อมบางประการ
 ซึ่งเหมือนกัน แต่ก็ยังมีสภาพแวดล้อมอีกหลายประการซึ่งต่างกันอยู่ ดังนั้น เมื่อจำเป็นที่จะต้องนำ
 ทฤษฎีหรือแนวความคิดนั้นมาใช้ ผู้ทำวิจัยมีความคิดว่าสมควรอย่างยิ่งที่จะต้องทำการพิสูจน์เสียก่อน
 ว่า ทฤษฎีหรือความคิดนั้น มีความถูกต้องและเหมาะสมที่จะใช้วางแผนในประเทศไทย โดยทำการ
 ตั้งทฤษฎีหรือแนวความคิดนั้น ๆ เป็นสมมุติฐาน และทำการทดสอบกับปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นจริงใน
 กรุงเทพมหานคร ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้แบ่งการศึกษาออกเป็น ๒ ส่วน ส่วนที่หนึ่ง เรียกว่า ส่วนของ
 การวิจัย เป็นการพิสูจน์ทฤษฎีหรือแนวความคิดที่จะใช้ในการวางแผน ซึ่งได้ตั้ง เป็นสมมุติฐาน ส่วน
 ที่สอง เรียกว่า ส่วนการวางแผนเป็นส่วนซึ่งนำทฤษฎีหรือแนวความคิด ซึ่งพิสูจน์แล้วว่าเหมาะสมไป
 ทำการกำหนดแนวทางการพัฒนา เคหการในอนาคต

- ๒. การออกแบบแผนงาน ผู้วิจัยได้วางโครงสร้างหลักของการดำเนินงานดังนี้คือ
 - ๒.๑ การทำความเข้าใจกับปัญหา โดยการพิจารณาในรายละเอียด ร่วมกับการ
วิเคราะห์ข้อมูลเคหการเบื้องต้น และปรากฏการณ์เคหการในกรุงเทพ
 - ๒.๒ ทำการศึกษาทฤษฎีใกล้เคียงและแนวความคิดที่เกี่ยวข้องจากเอกสารอ้างอิง
และผลงานการวิจัย
 - ๒.๓ สรุบบัณฑิตทฤษฎีและแนวความคิด ซึ่งเป็นหลักที่ใช้ในการวางแผน และนำมา
วิเคราะห์ร่วมกับปัญหาและผลจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของปรากฏการณ์
และลักษณะ เคหการในกรุงเทพมหานคร ลงความเห็นและสร้างเป็นแนว
ความคิดสำหรับใช้วางแผนในการแก้ปัญหา โดยมีทฤษฎีที่ได้ศึกษามาแล้ว
เป็นกรอบอ้างอิง
 - ๒.๔ นำแนวความคิดสำหรับการแก้ปัญหาตั้ง เป็นสมมุติฐานแยกแยะสมมุติฐานหลัก
เป็นสมมุติฐานย่อย กำหนดข้อสมมุติและศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรใน
สมมุติฐาน

- ๒.๕ วางแนวทางและวิธีการ เพื่อวิเคราะห์และทดสอบสมมุติฐาน โดยการสร้างแบบจำลองจากแนวความคิด กำหนดข้อมูลที่จะใช้ในการวิเคราะห์และทดสอบสมมุติฐาน
- ๒.๖ เก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ เพื่อทดสอบสมมุติฐาน
- ๒.๗ สรุปผลการวิเคราะห์และลงความเห็น นำผลสรุปที่ได้มาทดสอบกับสมมุติฐาน เพื่อตั้ง เป็นหลักในการวางแผน
- ๒.๘ ทำการศึกษาและ เก็บรวบรวมข้อมูลที่จะต้องใช้ในการวางแผน
- ๒.๙ ทำการวางแผนโดยใช้หลักและทฤษฎีที่พิสูจน์แล้ว โดยการกำหนดเป็นแนวทางการพัฒนาเคหการในอนาคต
- ๒.๑๐ ทำการวิเคราะห์แนวโน้มการพัฒนาเคหการ และแนวทางการพัฒนาที่วิเคราะห์ได้จากการวางแผน
- ๒.๑๑ ทำการสรุป ลงความเห็นและเสนอแนะ

๓. ทำการกำหนดขอบ เขตของการศึกษา โดยการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาเคหการในกรุงเทพมหานคร เพื่อกำหนดขอบ เขตของการศึกษาดังนี้

- ๓.๑ กำหนดขอบ เขตของพื้นที่ที่ทำการศึกษาซึ่งได้แก่ เขตปทุมวัน เขตพระโขนง และเขตบางกะปิ
- ๓.๒ กำหนดกลุ่มของประชากรที่อยู่ในการศึกษา ซึ่งได้แก่ ประชากรรายได้ปานกลาง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูงและประชากรรายได้สูง
- ๓.๓ กำหนดระยะเวลาที่จะวางแผน กำหนดเป็น ๒ ระยะ วางแผนระยะสั้น ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ วางแผนระยะปานกลาง ปี พ.ศ. ๒๕๒๘ (อูรายละเอียดเพิ่มเติม จากขอบเขตของการศึกษา)

๔. ทำการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัญหาดังต่อไปนี้

- ๔.๑ ลักษณะของกระสวนย่านพักอาศัย เป็นอย่างไร
- ๔.๒ การเปลี่ยนแปลงทาง เศรษฐกิจและสังคมรวมทั้งการ เจริญเติบโตของ เมืองมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงกระสวนย่านพักอาศัยหรือไม่ อย่างไร
- ๔.๓ ประชากร เลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะ เหนือกว่าของตนเองอย่างไร มีตัวประกอบสำคัญ และหลักเกณฑ์อะไรบ้างที่ใช้พิจารณาในการ เลือก
- ๔.๔ การเปลี่ยนแปลงทาง เศรษฐกิจและสังคม และการ เจริญเติบโตของ เมืองมีอิทธิพลต่อการ เลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชาชนอย่างไร
- ๔.๕ ประชากรปรับตัวให้ เข้ากับการ เปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทาง เศรษฐกิจและสังคม และการ เจริญเติบโตของ เมืองอย่างไร

๕. ดำเนินการศึกษาทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทฤษฎีที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่เป็นทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ชุมชน การศึกษาทฤษฎีแยกเป็น ๒ ระดับ คือ ทฤษฎีในระดับมหภาค และทฤษฎีในระดับจุลภาค การศึกษาทฤษฎีในระดับมหภาคเป็นการศึกษาทฤษฎีในหัวข้อเรื่อง ทฤษฎีการใช้ที่ดิน ทฤษฎีในการเลือกที่ตั้ง การใช้ที่ดินเพื่อย่านพักอาศัย และตัวประกอบสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงกระสวนย่านพักอาศัยของเมือง การศึกษาทฤษฎีในระดับจุลภาค เป็นการศึกษาทฤษฎีแนวความคิด รวมทั้งงานวิจัย ที่เกี่ยวกับพฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ต่าง ๆ และทำการศึกษาถึงตัวประกอบสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเลือกแหล่งที่พักอาศัย

๖. ทำการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาเคหการ และลักษณะเคหการในกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้แก่ สถานะทางเศรษฐกิจของกลุ่มประชากรในเคหการ ขนาดที่ดินต่อครอบครัว ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยต่อครอบครัว ราคาเคหการ ที่ตั้งเคหการ ฯลฯ

๗. สรุปผลการศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง โดยนำมาวิเคราะห์ร่วมกับปัญหาและผลการศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น สรุปและลงความเห็น สร้าง เป็นแนวความคิดสำหรับการแก้ปัญหาและเป็นแนวทางที่จะใช้ในการวางแผน

๘. นำแนวความคิดที่จะใช้สำหรับ เป็นแนวทางในการวางแผนมาตั้ง เป็นสมมุติฐาน โดยตั้ง เป็นสมมุติฐานหลัก ๒ ข้อ คือ

สมมุติฐานหลักเกี่ยวกับกระสวนย่านพักอาศัยของ เคหการที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร

สมมุติฐานหลักเกี่ยวกับ พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัย และ เคหการของประชากรกลุ่มต่าง ๆ ที่อยู่ในเคหการที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร และทำการจำแนกสมมุติฐานหลัก เป็นสมมุติฐานย่อย

(อรรถาธิบายของสมมุติฐานในหน้าที่ ๑๓)

๙. ทำการศึกษาในรายละเอียดของสมมุติฐานย่อยในสมมุติฐาน โดยทำการศึกษาถึง

๙.๑ ตัวแปรและลักษณะของตัวแปร เพื่อทำการกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการวิเคราะห์ เพื่อทดสอบสมมุติฐาน

๙.๒ ทำการศึกษาถึง ความสัมพันธ์ของตัวแปร เพื่อสร้างเทคนิคและวิธีการที่จะใช้ในการวิเคราะห์

๑๐. ทำการเก็บรวบรวม จัดหมวดหมู่และแจกแจงข้อมูลที่จะใช้ในการวิเคราะห์ เพื่อทดสอบสมมุติฐาน ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์เป็นข้อมูลเกี่ยวกับ เคหการที่อยู่ในเขตปทุมวัน เขตพระโขนงและเขตบางกะปิ เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจ เคหการในพื้นที่ที่ทำการศึกษามากที่สุดเท่าที่จะทำได้ จัดหมวดหมู่และจำแนกข้อมูลออกเป็น ข้อมูลเกี่ยวกับที่ตั้งเคหการ ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของเคหการ และข้อมูลเกี่ยวกับสถานะ เศรษฐกิจและสังคมของประชากรที่อยู่ในเคหการ (อรรถาธิบาย ข้อมูล ลักษณะของข้อมูลและประเภทของข้อมูลจากบทที่ ๓ ในส่วนของการวิจัย หน้า ๓๔)

๑๑. ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมุติฐาน ตามแนวทางการวิเคราะห์และเทคนิคที่ได้วางไว้ดังนี้

- ๑๑.๑ การทดสอบสมมุติฐานที่ ๑ กระจวนย่านพักอาศัยของประชากรในเคหการที่พัฒนาโดยภาคเอกชนในกรุงเทพมหานคร ทำการวิเคราะห์เพื่อค้นหาว่าแหล่งใดเป็นที่พักอาศัยของประชากรกลุ่มรายได้ หรือในแต่ละย่านที่พักอาศัย ประชากรส่วนใหญ่เป็นประชากรกลุ่มรายได้ใด ดำเนินการวิเคราะห์ดังนี้
- ก. วิเคราะห์แหล่งที่ตั้ง เคหการของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้
 - ข. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ของประชากร ต่อที่ตั้ง เคหการ โดยวัด เป็นระยะทาง
 - ค. วิเคราะห์ความพอใจต่อที่ตั้งของแต่ละกลุ่มประชากร โดยการเปรียบเทียบความพอใจที่จะจ่ายต่อ ๑ หน่วย เคหการ หรือราคาเสนอต่อ ๑ หน่วย เคหการ ในแต่ละที่ตั้ง วิเคราะห์ราคา เสนอโดยแบบจำลองราคาเสนอ (ดูที่มาของแบบจำลองในบทที่ ๒ หน้า ๓๔)
- ๑๑.๒ การทดสอบสมมุติฐาน ๒ พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะเคหการของแต่ละกลุ่มประชากร ที่อยู่ในเคหการที่ทำการศึกษา โดยทำการวิเคราะห์
- ก. พฤติกรรมในการเลือกขนาดพื้นที่อาคารที่พักอาศัยของประชากรระดับรายได้ต่าง ๆ กัน
 - ข. พฤติกรรมในการเลือกขนาดที่ดินของประชากรระดับรายได้ต่าง ๆ กัน
 - ค. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรระดับรายได้ต่าง ๆ กัน โดยแยกหัวข้อในการพิจารณา เป็น ๒ หัวข้อคือ
 ๑. ที่ตั้ง เคหการ เมื่อพิจารณาในแง่ระยะทาง
 ๒. ที่ตั้ง เคหการ เมื่อพิจารณาในแง่ระยะเวลาในการเดินทาง
 - ง. พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะ เคหการของประชากรระดับรายได้ต่าง ๆ กัน เมื่อมีกำลังเงินหรืองบประมาณจำกัด เพื่อค้นหาว่า ถ้าประชากรมีเงินจำกัด ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้เลือกแหล่งที่พักอาศัยและลักษณะ เคหการอย่างไร พิจารณาตัวประกอบอะไร เป็นสำคัญ

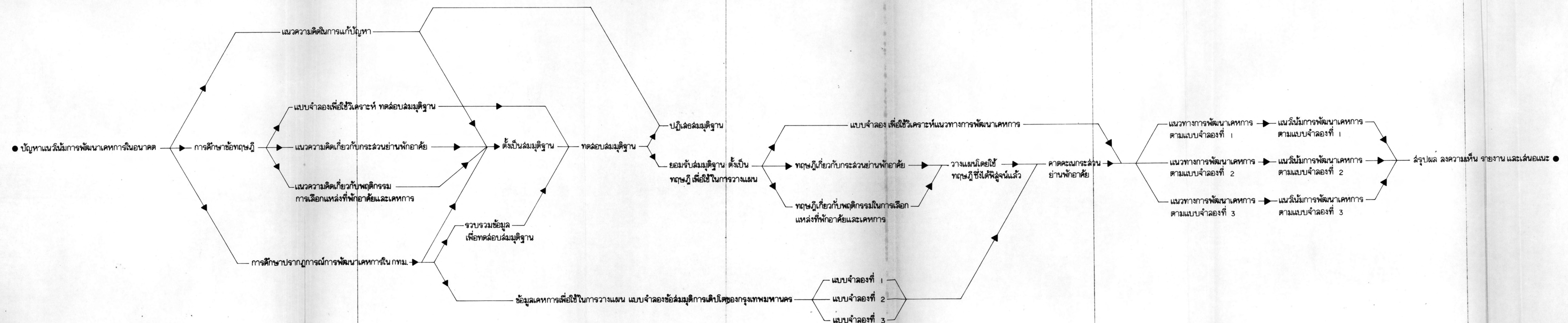
ในการเลือก มีพฤติกรรมตามแบบจำลองโดยการทดแทนหรือไม่ คือ ยอมเสียประโยชน์อย่างหนึ่ง เพื่อผลประโยชน์อีกอย่างหนึ่ง (ดู รายละเอียดและที่มาของแบบจำลองโดยการทดแทนในบทที่ ๒ หน้า ๓๒)

จ. ทำการวิเคราะห์และประเมินค่าลำดับความสำคัญของตัวประกอบที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกแหล่งที่พักอาศัย และลักษณะเคหการของแต่ละกลุ่มประชากร

(ดูรายละเอียดวิธีการและเทคนิคในการวิเคราะห์ เพื่อทดสอบสมมุติฐานที่ ๑ และสมมุติฐานที่ ๒ ในบทที่ ๓ หน้า ๔๒ ถึงหน้า ๔๕)

- ๑๒. ทำการสรุปผลการวิเคราะห์และผลการทดสอบสมมุติฐาน
- ๑๓. ทำการศึกษาตัวประกอบอิทธิพลสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงกระสวนย่านพักอาศัย
- ๑๔. ตั้งข้อสมมุติแบบจำลองการเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงกระสวนย่านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
- ๑๕. ทำการคาดคะเนราคาเสนอ ฟังก์ชัน เสนอราคา และเส้น เสนอราคา สำหรับย่านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในแต่ละแบบจำลอง
- ๑๖. วิเคราะห์แนวทางการพัฒนา เคหการที่เหมาะสม ในแต่ละแบบจำลองการเปลี่ยนแปลง โดยกำหนดเป็นการวางแผน ๒ ช่วงเวลา คือ แนวทางการพัฒนาเคหการในช่วงสิ้นปี พ.ศ. ๒๕๒๕ และแนวทางการพัฒนาเคหการในช่วงปานกลาง ปี พ.ศ. ๒๕๒๘
- ๑๗. ทำการวิเคราะห์ดูแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงลักษณะ เคหการ ซึ่งได้แก่ที่ตั้ง เคหการ รัศมีระยะทาง เป็นกิโล เมตร ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย (ตร.ม.) ขนาดพื้นที่ดิน (ตร.ว.) ความหนาแน่นในแหล่งย่านพักอาศัย (ครอบครัวต่อไร่) และอัตราส่วนการใช้พื้นที่ดินคือพื้นที่อาคารพักอาศัย ในแต่ละแบบจำลองของข้อสมมุติของการ เจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

แผนภูมิแสดงกระบวนการทำงาน



๑๘. เสนอผลการวางแผน ซึ่งแสดง เป็นแนวโน้มการพัฒนา เศรษฐกิจ ใน เขตกรุง เทพมหานคร
๑๙. สรุปผลการวิจัยและวางแผน เสนอแนวทางการพัฒนา เศรษฐกิจแก่พัฒนากร และผู้สนใจ ประกอบธุรกิจ เศรษฐกิจ ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานของรัฐ และข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัย ในขั้นต่อไป

สมมุติฐานของการวิจัย

สมมุติฐานของการวิจัยสร้างขึ้น เพื่อทดสอบทฤษฎีและแนวความคิดที่ได้ศึกษามาจาก ทฤษฎีและผลงานของวิจัยในต่างประเทศ เพื่อทดสอบว่า ทฤษฎีและแนวความคิดนั้น ๆ สามารถ นำมาประยุกต์ใช้ในการวางแผนในประเทศไทยได้ มีข้อที่ต้องการพิสูจน์ดังนี้คือ

๑. กระสวนย่านพักอาศัยของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้
๒. พฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัย หลักเกณฑ์ที่ประชากรในแต่ละกลุ่มรายได้ ใช้พิจารณาในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัย

สมมุติฐานที่ ๑. กระสวนย่านพักอาศัย มีสมมุติฐานดังนี้คือ ประชากรที่มีรายได้สูง จะมีที่ตั้ง เศรษฐกิจอยู่ใกล้กับจุดศูนย์กลางของ เมืองมากกว่าประชากรที่มีรายได้ต่ำกว่า

สมมุติฐานที่ ๒. พฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรระดับรายได้ต่าง ๆ กัน โดยมีแนวความคิดซึ่ง เป็นที่มาของแบบจำลองสมมุติฐานว่า ประชากรเลือกแหล่ง ที่พักอาศัยที่ให้อัตราประโยชน์แก่ตนสูงสุด ภายใต้ข้อจำกัด ซึ่งได้แก่งบประมาณ หมายถึงกำลังซื้อ และ เวลาแยกเป็นสมมุติฐานย่อยดังนี้

- ๒.๑ พฤติกรรมในการ เลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้สูง และ ประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง
 - ก. ประชากรที่มีรายได้สูงและประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง เลือกแหล่ง ที่ตั้ง เศรษฐกิจ ซึ่งให้อัตราประโยชน์สูงสุด โดยมี เวลา เป็นข้อจำกัด

- ข. อรรถประโยชน์ที่ประชากรรายได้สูง และประชากรรายได้ค่อนข้างสูง พิจารณาในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย ได้แก่ อรรถประโยชน์ที่เกิดจากขนาดของพื้นที่อาคารพักอาศัย และความสะดวกสบายในการเดินทาง คือ เสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด
- ค. เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ (ตามข้อ ข.) คือให้มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยมากที่สุด และอยู่ในที่ตั้งซึ่งมีความสะดวกสบายในการเดินทาง และเสียเวลาในการเดินทางน้อยที่สุด ประชากรที่มีรายได้สูง และประชากรที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ยินดีที่จะมีเคหการซึ่งมีขนาดที่ดินเล็กลง

๒.๒ พฤติกรรมในการเลือกแหล่งที่พักอาศัยของประชากรที่มีรายได้ปานกลาง

- ก. ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง เลือกแหล่งที่ตั้งเคหการ ซึ่งให้อรรถประโยชน์สูงสุด โดยมีงบประมาณเป็นข้อจำกัด
- ข. อรรถประโยชน์ที่ประชากรที่มีรายได้ปานกลาง พิจารณาในการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัย ได้แก่ ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย คือ คำนึงถึงขนาดที่พักอาศัยเป็นหลักใหญ่
- ค. เพื่อให้มีขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยให้มากที่สุด ภายใต้ข้อจำกัด คือ งบประมาณ ประชากรรายได้ปานกลาง ยินดีที่จะมีเคหการอยู่ไกลออกไป เดินทางไกลขึ้น หรือ ยินดีที่จะมีขนาดที่ดินเล็กลง เพื่อให้มีขนาดที่พักอาศัยใหญ่ขึ้น ตามแบบจำลองแนวความคิดโดยการทดแทน (TRADE OFF CONCEPT)

ข้อตกลงเบื้องต้น

ในการทำการศึกษานี้ เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ชัดเจน ผู้ทำวิจัยจึงขอเสนอข้อสมมุติของการวิจัยไว้ดังนี้คือ

๑. โครงการในการวิจัยนี้หมายถึงแต่เฉพาะโครงการที่ประกอบ เป็นธุรกิจในภาคเอกชน ไม่รวมถึงอาคารพักอาศัยโดยทั่วไปที่จัดสร้างโดยตนเอง และเป็นโครงการที่จัดสร้างในตลาดโครงการ สำหรับผู้บริโภครายได้ปานกลาง ซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มประชากรรายได้ปานกลาง ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง และประชากรรายได้สูง

๒. การกำหนดและจำแนกกลุ่มรายได้ของประชากร กำหนดและจำแนกตามข้อมูล ในงานวิจัยของ ดร.เชาว์ โรจน์แสง ในผลงานวิจัยเรื่อง อิทธิพลรายได้ที่มีต่อพฤติกรรมการบริโภคของคนไทย และปรับค่าของช่วงพิภกรรายได้ให้เหมาะสมกับเวลา โดยใช้อัตราการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาสินค้าผู้บริโภค ตามรายงานเศรษฐกิจของสำนักนายกรัฐมนตรี กำหนด และจำแนกกลุ่มเป็นดังนี้คือ

004236

ช่วงพิภกรรายได้ประชากร ปี พ.ศ. ๒๕๒๐

ประชากรรายได้ปานกลาง ^๑	๓,๐๐๐ - ๑๐,๔๔๔	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง	๑๑,๐๐๐ - ๑๔,๔๔๔	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้สูง	๑๖,๐๐๐ - ขึ้นไป	

ช่วงพิภกรรายได้ประชากร ปี พ.ศ. ๒๕๒๒

ประชากรรายได้ปานกลาง	๔,๐๐๐ - ๑๓,๔๔๔	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้ค่อนข้างสูง	๑๔,๐๐๐ - ๑๔,๔๔๔	บาทต่อเดือน
ประชากรรายได้สูง	๒๐,๐๐๐ - ขึ้นไป	

๓. การกำหนดศูนย์กลางของแหล่งงาน ในการคำนวณหาแหล่งที่ตั้ง โครงการเพื่อศึกษาย่านพักอาศัย โดยตามทฤษฎีการใช้ที่ดิน และการเลือกที่ตั้งของกระสวนย่านพักอาศัย แหล่งงาน เป็นองค์ประกอบสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงกระสวนย่านพักอาศัย ในการศึกษาเบื้องต้นถึงลักษณะการใช้ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ในเขตบางรักเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์สูงสุด และมีแหล่งงานหนาแน่นที่สุด จึงได้กำหนดให้ย่านการพาณิชย์ในเขตบางรัก เป็นศูนย์กลางในด้านแหล่งงานของกรุงเทพมหานคร

^๑ กลุ่มประชากรรายได้ปานกลาง หมายถึง ประชากรรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ ประชากรได้ปานกลาง และประชากรรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง

๔. การกำหนดที่ตั้ง เคหการ กำหนดโดยจัดเป็นระยะทางเป็นกิโลเมตร ตามเส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุด จากจุดศูนย์กลางของแหล่งงานในเขตบางรัก จนถึงที่ตั้ง เคหการ

๕. การกำหนดย่านพักอาศัย กำหนดลงบนพื้นที่เป็นระยะทางตาม เส้นทางคมนาคมจากระยะหนึ่งจนถึงอีกระยะหนึ่ง

๖. การวิเคราะห์ราคา เคหการหรือค่านวมหากำลังซื้อของประชากร กำหนดให้เคหการที่อยู่ในขอบเขตของงานวิจัย มีการวางเงินมัดจำ ในอัตราส่วนร้อยละเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน และมีระยะเวลาในการผ่อนส่งที่เท่ากัน

๗. ในส่วนของการวางแผน ตัวประกอบอิทธิพลสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงกระสวนย่านพักอาศัย ได้แก่

๗.๑ การเพิ่มจำนวนประชากร

๗.๒ การเปลี่ยนแปลงระดับรายได้

๗.๓ การปรับปรุงระบบการขนส่งและการคมนาคม

๗.๔ การเพิ่มจำนวนงานในแหล่งงาน

การเปลี่ยนแปลงตัวประกอบอิทธิพลสำคัญทั้ง ๔ ตัวนี้ เปลี่ยนแปลงตามลักษณะการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร แต่เนื่องจากการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ไม่สามารถกำหนดเป็นค่าได้แน่นอน ผู้วิจัยจึงได้กำหนด เป็นแบบจำลองของการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร เป็น ๓ ลักษณะ ตามแบบอย่างงานศึกษาเรื่อง TRANSPORTATION STUDY โดยผู้เชี่ยวชาญชาวเยอรมันดังนี้

ก. การเติบโตของกรุงเทพมหานครโดยขาดการควบคุม

ข. การเติบโตของกรุงเทพมหานครตามผังนครหลวง ๒๕๓๓

ค. การเติบโตของกรุงเทพมหานครโดยการพัฒนา เป็นเมืองหลายศูนย์

คำจำกัดความ เบื้องต้น

เพื่อให้ผู้สนใจในงานวิจัยฉบับนี้มีความ เข้าใจ ตามความหมายของคำศัพท์ถูกต้อง และตรงกับผู้ทำวิจัย ผู้ทำวิจัยจึงขอ เสนอคำจำกัดความ เบื้องต้น และวลีที่ใช้ในงานวิจัยฉบับนี้ ดังนี้คือ

๑. ลักษณะ เศรษฐกร หมายถึง องค์ประกอบต่าง ๆ ที่รวมกัน เข้า เพื่ออธิบายใน เรื่อง ของที่พักอาศัย องค์ประกอบ เหล่านั้น ได้แก่

- ๑.๑ ที่ตั้ง เศรษฐกร วัด เป็นระยะทางตาม เส้นทางคมนาคมที่สั้นที่สุด จากจุด ศูนย์กลางของแหล่งงานจนถึงที่ตั้ง เศรษฐกร
- ๑.๒ ราคา เศรษฐกร หมายถึง ราคาขายที่ที่พักอาศัยบ้านพร้อมที่ดิน หน่วย เป็นบาท
- ๑.๓ ขนาดที่ดิน หน่วย เป็น ตร.ว.
- ๑.๔ ขนาดพื้นที่อาคารที่พักอาศัย หมายถึงพื้นที่ใช้สอยของอาคารทั้งหมด เป็น พื้นที่ภายใต้ส่วนที่มีหลังคาปกคลุม หน่วย เป็น ตร.ม.

๒. ในการวิเคราะห์กระสวนย่านพักอาศัย ผู้วิจัยได้นำแนวความคิดและทฤษฎีในการ เลือกที่ตั้ง และทฤษฎีการใช้ที่ดิน ร่วมกับทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน มาพัฒนา เป็นแบบจำลองราคา เสนอ (BID PRICE MODEL) ซึ่งได้ใช้เป็นเครื่องมือในการวางแผนการพัฒนา เศรษฐกรในอนาคต ผู้สนใจควร จะทำความเข้าใจกับแบบจำลองราคา เสนอ เสียก่อนที่จะทำการศึกษาค้นคว้าต่อไปดังนี้

- ๒.๑ แบบจำลองราคา เสนอ (BID PRICE MODEL) เป็นแบบที่ใช้สำหรับ วิเคราะห์ผลตอบแทนหรือความพอใจ ที่ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ เสนอ ให้ต่อ ๑ หน่วย เศรษฐกร ณ ที่ตั้งต่าง ๆ กัน
- ๒.๒ ราคา เสนอ (BIDDING PRICE) คือผลตอบแทนหรือความพอใจ ที่ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ เสนอให้ต่อ ๑ หน่วย เศรษฐกร มีความหมาย เช่นเดียวกับกับ ค่าเช่า เสนอ (BID RENT) ในทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน แต่ ราคา เสนอนี้ใช้ใน เรื่องกระสวนย่านพักอาศัย

- ๒.๓ ๑ หน่วยเคทการ คือ ขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัยคือ ๑ หน่วยที่ดิน
- ๒.๔ ราคาเสนอต่อ ๑ หน่วยเคทการ มีหน่วยเป็นบาท/ตร.ว.-ตร.ม. ซึ่งเรียกว่า หน่วยราคาเสนอ (BIDDING PRICE UNIT)
- ๒.๕ ฟังก์ชันราคาเสนอ (BID PRICE FUNCTION) เป็นเส้นซึ่งแสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างราคา เสนอกับระยะทางวิเคราะห โดยการทำนัยสัมพันธ์ (CORRELATION) ระหว่างการ เปลี่ยนแปลงราคา เสนอ ต่อการ เปลี่ยนแปลงระยะทางของแต่ละกลุ่มประชากร
- ๒.๖ เส้นเสนอราคา (BID PRICE CURVE) เป็นเส้นซึ่งประกอบขึ้น จากฟังก์ชันเสนอราคาของประชากรแต่ละกลุ่มรายได้ เป็นเส้นซึ่งแสดงถึงราคา เสนอสูงสุด ซึ่งสามารถจะบอกได้ว่า ในบริเวณใดควรจะพัฒนา เป็นแหล่งย่านพักอาศัยของประชากรกลุ่มใด โดยดูจากกลุ่ม ประชากรที่ให้ราคา เสนอสูงสุดในบริเวณนั้น ๆ
(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมจาก บทที่ ๒)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

ประโยชน์โดยตรงที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย เป็นการตอบคำถามที่ว่าต่อไปใน อนาคต แนวทางการประกอบธุรกิจเคทการในภาคเอกชน ควรจะพัฒนาไปอย่างไร จึงจะ เหมาะสมกับการเติบโตของกรุงเทพมหานคร และการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทาง เศรษฐกิจ และสังคม บริเวณใดควรจะพัฒนา เป็นย่านพักอาศัย สำหรับประชากรกลุ่มรายได้ใด ประชากร กลุ่มนั้น ๆ มีความต้องการขนาดพื้นที่อาคารพักอาศัย เท่าใด และควรจะมีขนาดที่ดินต่อครอบครัว เท่าใด ควรจะพัฒนาให้มีความหนาแน่นในย่านพักอาศัยกี่ครอบครัวต่อไร่ และควรจะใช้อัตราส่วน การใช้ที่ดินต่ออัตราส่วนการใช้พื้นที่อาคารพักอาศัยอย่างไร โดยใช้ผลที่ทราบจากการวิจัยว่า ประชากรแต่ละกลุ่มรายได้มีความพอใจที่จะเลือกอยู่ ณ ที่ใด มีพฤติกรรมและใช้หลักเกณฑ์ในการ พิจารณา เลือกเคทการและแหล่งที่อยู่อาศัยอย่างไร

ประโยชน์ทางอ้อมที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย จากการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น ทำให้ทราบถึงลักษณะของการพัฒนา เศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ผลจากการวางแผน แนวทางการพัฒนา เศรษฐกิจในแต่ละแบบจำลอง การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ทั้ง ๓ แบบจำลอง เมื่อนำมาเปรียบเทียบได้แสดงให้เห็นว่า การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร แบบใด ก่อให้เกิดกระสวนย่านพักอาศัยอย่างไร หน่วยงานของรัฐควรจะไปศึกษาเพื่อเลือก และกำหนดแนวทางการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ที่จะทำให้เกิดกระสวนย่านพักอาศัย ที่ดีหรือเสียหายน้อยที่สุด อันจะเป็นประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม