

ตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในภาคใต้ของประเทศไทย
: กรณีศึกษาในอำเภอหาดใหญ่

Determinants of Housing Demand in Southern Thailand :
A Case Study in Hat-Yai

๒๕๖๖ ที่อยู่อาศัย - - พาณิชย (สินค้า) - - วิจัย
อุปสงค์
ชุมชน

Order Key 26428
BIB Key 171697

สงขล
เลขหมู่ QR490 ศ46 2541
เลขทะเบียน
F 2.0 HA/2541

บทคัดย่อ

จากการสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างในอำเภอหาดใหญ่ จำนวน 1,200 ราย พบว่ามีอายุเฉลี่ย 41 ปี การศึกษาเฉลี่ยระดับมัธยมศึกษาตอนปลายเกือบทั้งหมดนับถือศาสนาพุทธ โดยร้อยละ 29 ยังเป็นสัดส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครอบครัวเดี่ยว มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย 5.4 คน มีจำนวนบุตรเฉลี่ย 2.5 คน ประกอบอาชีพค้าขายโดยเป็นเจ้าของกิจการเองมากที่สุด รองลงมาเป็นข้าราชการ และทำงานรับจ้าง โดยมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 30,354 บาท/เดือน มีเพียงร้อยละ 14.7 ของประชากรตัวอย่างที่มีรายได้ไม่เพียงพอจากรายจ่าย ปัจจุบันอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์มากที่สุด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว แฟลตและอื่น ๆ ตามลำดับ ทั้งนี้ ประมาณครึ่งหนึ่งของประชากรตัวอย่างได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยร้อยละ 29 ของประชากรตัวอย่างได้ใช้บ้านทำเป็นร้านค้าด้วย สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อสูงสุดในอนาคต ได้แก่ บ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์ แฟลต และทาวน์เฮ้าส์ ตามลำดับ และยังพบว่าปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยได้แก่ อาชีพ ลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำนวนสมาชิกครัวเรือน ระดับการศึกษา รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด จำนวนคู่สมรสในครัวเรือน การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ความคิดที่จะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ ศาสนา สถานภาพสมรส และระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่

Abstract

According to an interview of 1,200 samples in Hat-Yai district, it is found that the average age is 41 and the average level of education is secondary school. Most of them are Buddhist. About 29% are single and live in a nuclear family. An average number of members in a family and an average number of children for each couple are 5.4 and 2.3 respectively. The majority of them are self-employed followed by government officials and wage labourers. An average income is 30,354 Baht/household/month. Only 14.7% of the samples whose income earned is not sufficient and does not meet the actual expenses. At present, they live mostly in buildings often used for commercial purposes followed by town houses, single houses, flats and other types of housing. About half of the samples possess the right to own land. Among these, 29% make use of their residence for commercial purposes. As for the types of housing most needed in the future are single houses, buildings used for commercial purposes, flats and town houses respectively.

It is also found that the factors which determine the demand for housing are occupation, the conditions of the current residence, the number of members within the family, the level of educations, an average income/year, the area where they were born, the number of couples in the household, ownership right, prospect for out-migration from Hat-Yai, religion, marital status and the duration of being in Hat-Yai.

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย

ก

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ

ข

กิตติกรรมประกาศ

ค

สารบัญตาราง

ง

บทที่ 1	บทนำ	1
	ความสำคัญของปัญหา	1
	วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
	ขอบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	3
	แนวความคิดในการวิจัย	7
	วิธีการวิจัย	9
	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	9
	ขนาดและการเลือกตัวอย่าง	9
	ขอบเขตในการวิจัย	9
	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	10
บทที่ 2	ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง	11
บทที่ 3	วิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์การเลือกที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ	18
บทที่ 4	วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	26
บทที่ 5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	31
	บรรณานุกรม	33

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
ก	ประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7	2
1	ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง	13
2	แสดงการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวแปร ในกลุ่มที่มี อุปสงค์ในบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ	22
3	สรุปการวิเคราะห์การจำแนก (Summary Table)	23
4	Canonical Discriminant Function	23
5	ค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานของตัวแปรอิสระในการวิเคราะห์การจำแนก	24
6	Classification Results	25
7	Correlation	29
8.	การวิเคราะห์ถดถอยพหุ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	30

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

จากรายงานของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ ได้ทำการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จ
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2535-2539) พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้ว
มีมากกว่าประมาณการของความต้องการถึง 376,025 หน่วย (ดูตาราง ก) และจากการที่บริษัทเอเจนซีฟอร์เรียล
เอสเตท ได้สำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาคในรอบ 6 เดือน พบว่าที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรภูมิภาคเฉพาะ
ในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เหลือขายตกค้างมาถึงปี 2540 จำนวน 600 หน่วย และจะประสบปัญหามาก
บริษัทดังกล่าวยังระบุว่า ในต่างจังหวัดไม่มีหน่วยงานใดที่จัดหาข้อมูลวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการ
ส่วนใหญ่ไม่ทราบข้อมูล เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยประสบกับภาวะวิกฤตอย่างหนักหน่วงตามไปด้วย
เมื่อพิจารณาสาเหตุของการมีอุปทานส่วนเกิน (Excess Supply) ในที่อยู่อาศัย อาจกล่าวได้ว่าส่วนหนึ่งเป็นผล
มาจากแรงเหวี่ยงในยุคที่เศรษฐกิจรุ่งเรืองสุดขีดช่วงปี 2531-2533 ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตในลักษณะ
ของการก้าวกระโดด รวมทั้งยังมีการเติบโตแบบเกินความจริงในลักษณะของการปั่นราคา และยังมีการสร้าง
ดีมานด์เทียมในลักษณะของการเก็งกำไรเกิดขึ้น (การซื้อขายที่เกิดขึ้นเป็นการซื้อขายในลักษณะของการลงทุน
เพื่อรอขายเอากำไรในเวลาต่อมา) ประกอบกับการที่ผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่ ๆ ขึ้นมาอีก ยิ่งทำให้เกิด
อุปทานส่วนเกินมากยิ่งขึ้นไปเรื่อย ๆ ⁽¹⁾

(1) ฤๅเดช เกิดวิชัย.(2540).“จับชีพจรอสังหาฯ ไตรมาส 4 หายนะถ้วนทั่ว ทุกหัวระแหง” วารสาร
ดอกเหมย, 15, 197, 102-105.

**ตาราง ก ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จ
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7**

ปี	จำนวนความต้องการ ที่อยู่อาศัย ⁽¹⁾	จำนวนที่อยู่อาศัย ที่สร้างเสร็จ ⁽²⁾	มากกว่าประมาณการ จำนวน
แผนฯ 7	376,520	752,545	376,025
2535	72,514	108,001	35,487
2536	72,418	134,086	61,668
2537	76,046	171,254	95,208
2538	75,835	172,419	92,712
2539	79,707	166,785	87,078

ที่มา : ธอส. , สศช.

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ จากประมาณการของคณะกรรมการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย
คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย

⁽²⁾ จากการรวบรวมข้อมูลโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดังนั้น จึงเห็นควรทำการศึกษาเกี่ยวกับตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในภาคใต้ของประเทศไทย
กรณีศึกษาในอำเภอหาดใหญ่

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ได้แก่ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ (แฟลต และอื่น ๆ)
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (การเป็นเจ้าของ/ผู้เช่า และอื่น ๆ)

บททวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง พบว่า

Arimah⁽¹⁾ ได้ประมาณฟังก์ชันอุปสงค์ โดยใช้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ตัวอย่างด้วยแบบ

สอบถามจำนวน 1,262 ครัวเรือน ในเมือง Ibadan ประเทศไนจีเรีย ผลการวิเคราะห์พบว่าอุปสงค์ในที่อยู่อาศัย ถูกกำหนดโดยรายได้ของครัวเรือน ราคาบ้าน จำนวนสมาชิกครัวเรือน สถานภาพในการทำงานของหัวหน้าครัวเรือน ทั้งนี้ อุปสงค์ในที่อยู่อาศัยจะไม่มีคามยืดหยุ่น (Inelastic)

Goodman⁽²⁾ ใช้ข้อมูลจากการสำรวจที่อยู่อาศัยประจำปี 1978 จำนวน 1,951 หลังคาเรือน

พบว่าขนาดครอบครัว รายได้ อายุ การศึกษา ศาสนา ของหัวหน้าครัวเรือน และราคาบ้านเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (เจ้าของ/ผู้เช่า) และต่ออุปสงค์ในที่อยู่อาศัย และยังพบว่าคนผิวดำมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมากกว่าคนผิวขาวเพียงเล็กน้อย

Kleinman, M⁽³⁾ พบว่าทั้งในประเทศอังกฤษและฝรั่งเศสนโยบายที่อยู่อาศัยส่งผลกระทบต่อ

การตลาดที่อยู่อาศัย โดยปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคมมีผลกระทบต่ออุปสงค์ในที่อยู่อาศัย ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยเกิดจากทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาล สำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งไม่สามารถขายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ การเป็นเจ้าของกิจการซึ่งมีจำนวนจำกัด ปัญหาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อผลทางด้านสังคม และการให้เช่าที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชน

Dieleman and Schouw⁽⁴⁾ ศึกษาผลกระทบของการหย่าร้างในเนเธอร์แลนด์ ซึ่งเพิ่มสูง

ในระหว่างปี 1960-1985 ที่มีต่ออุปสงค์ในที่อยู่อาศัย โดยศึกษาผู้หย่าร้างในลักษณะด้านประชากร รายได้ การสมรสใหม่ และประเภทของที่อยู่อาศัยพบว่า การย้ายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามจำนวนการหย่าร้าง และมีผลกระทบต่อองค์ประกอบครอบครัว และการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย

⁽¹⁾ Arimah, Ben. C. (1992). "Hedonic Prices and the Demand for Housing Attributes in a Third World City : The Case of Ibadan, Nigeria." *Urban Studies*. 29, 5. 639-651.

⁽²⁾ Goodman, Allen C. (1990), "Demographic of Individual Housing Demand". *Regional Science and Urban Economics*. 20, 1. 83-102.

⁽³⁾ Kleinman, Mark. (1995). "Meeting Housing Needs Through the Market An Assessment of Housing Policies and the Supply / Demand Balance in France and Great Britain" *Housing Studies*. 10, 1, 17-38.

⁽⁴⁾ Dieleman, F. M.; Schouw, R. J. (1989). "Divorce, Mobility and Housing Demand" *European Journal of Population*. 5, 3, 235-252.

Kristensen⁽¹⁾ ได้ให้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ทางโทรศัพท์พ่อ-แม่ของ 1,275 ครอบครัวใน 16 เมืองใหญ่ของประเทศเดนมาร์ก โดยตั้งสมมติฐานว่า ความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจของผู้หญิงมีความสัมพันธ์กับการมีส่วนร่วมในรายได้ครัวเรือน ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าการเข้าร่วมกำลังแรงงานของสตรีมีความสัมพันธ์กับรายได้และการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจของครัวเรือนโดยเฉพาะในการเลือกที่อยู่อาศัย

Lodhi และ Pasha⁽²⁾ ได้ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องและทำการสำรวจข้อมูล 5,884 ครัวเรือนในปี 1987/88 ถึงลักษณะตลาดที่อยู่อาศัยในการาจี ประเทศปากีสถาน พบว่าอุปสงค์หรือค่าใช้จ่ายในการมีบ้าน ขึ้นอยู่กับลักษณะด้านประชากร การให้สินเชื่อ และระดับบริการของภาครัฐบาล

Kim⁽³⁾ ได้ทำการศึกษาการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยในเกาหลี โดยแยกพิจารณาผู้เช่าบางส่วนของบ้านออกจากผู้เช่าบ้านทั้งหมด มาทำการเปรียบเทียบกัน ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลชานเมือง และเมืองอุตสาหกรรม พบว่าค่าเช่าที่อยู่อาศัยถูกกำหนดโดยองค์ประกอบของตัวบ้าน และค่าเช่าบ้านในเขตเทศบาลจะมีราคาสูงกว่าเขตอื่น ๆ การเลือกบ้านเช่าขึ้นอยู่กับรายได้ถาวร (permanent income) ของครัวเรือน ขนาดครอบครัว ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน

Goodman and Kawai⁽⁴⁾ กล่าวว่ารายได้ถาวรของบุคคลสามารถประเมินจากทฤษฎีทุนมนุษย์ (Human Capital Theory) โดยเขียนในรูปสมการแสดงความสัมพันธ์ของรายได้ถาวร (Y_p) รายได้พิเศษ (A Random Transitory Income หรือ Y_t) และรายได้ครัวเรือน (Household Income หรือ Y_m) ดังนี้

$$Y_m = Y_p + Y_t$$

ทั้งนี้ ทุนมนุษย์ขึ้นอยู่กับระดับการศึกษา (EDU) อายุ (AGE) จำนวนสมาชิกครัวเรือน (NFM) และสถานภาพการทำงาน (EMP)

⁽¹⁾ Kristensen, Gustar. (1997). "Women's Economic Progress and the Demand for Housing : Theory, and Empirical Analysis Based on Danish Data. *Urban-Studies*. 34, 3. 403-418.

⁽²⁾ Lodhi, Akhtar and Pasha, Hafiz-A. (1991). "Housing Demand in Developing Countries : A Case-Study of Karachi in Pakistan" *Urban-Studies*. 28, 4, 623-634.

⁽³⁾ Kim Seon-Jae. (1991). "Choice of Rental Housing in Korean Market : Alternative Approach". *Journal of Urban Planning and Development*, 117, 41-58.

⁽⁴⁾ Goodman, A., Kawai, M. (1982). "Permanent income, hedonic prices and demand for housing : New evidence". *Journal of Urban Economic*, 12, 214-237.

$$\text{ดังนั้น } Y_m = \varnothing H (\text{EDU, AGE, NFM, EMP}) + \psi N + Y_t$$

เมื่อ N = ปัจจัยที่ไม่ใช่ทุนมนุษย์ (Nonhuman Capital)

H = ครัวเรือน

La - Belle, Thomas. J.⁽¹⁾ สรุปว่ากลยุทธ์การฝึกอบรมทรัพยากรมนุษย์เป็นรากฐานของ Human Capital Approach ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงทางสังคม (social change) ในลาตินอเมริกา ระหว่างปี 1950-1970 ซึ่งผู้กำหนดนโยบาย ผู้ปฏิบัติ และนักวิชาการได้ทำการถกเถียงเกี่ยวกับวิธีการทางการศึกษา (educational approach) ได้แก่ การศึกษานอกโรงเรียน การฝึกอบรมด้านเทคนิคและวิชาชีพ ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่จะเกิดการเติบโตด้านอุตสาหกรรมตามมา

Cohen and House.⁽²⁾ ใช้ Human Capital Approach นำมาอธิบายผลิตภาพของแรงงาน และรายได้ของแรงงานที่อาศัยอยู่ในเขตเมืองของเมือง Khartoum ประเทศซูดาน ข้อมูลจากการสำรวจแรงงาน ในปี 1989 ชี้ให้เห็นว่าอัตราผลตอบแทนของการศึกษาในประเทศซูดานค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศกำลังพัฒนาอื่น ๆ ทั้งนี้อาจเป็นผลมาจากคุณภาพการศึกษาที่ค่อนข้างต่ำในประเทศซูดาน นอกจากนี้ยังพบว่า ผลตอบแทนของผู้ที่เรียนจบระดับประถมศึกษาจะต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ในขณะที่ผลตอบแทนของผู้ที่เรียนจบระดับวิทยาลัยจะสูงกว่าค่าเฉลี่ย ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่าในเมือง Khartoum ขาดแคลนแรงงานฝีมือ เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศส่วนใหญ่แถบ Sub - Saharan African

(1) La - Belle, Thomas. J. (1988). "Nonformal Education for Industrialization in Latin America : The Human Capital Approach". *Alberta Journal of Educational Research*. 34, 3. 203-214.

(2) Cohen, Barney.; House, William. J. (1994). "Education, Experience and Earnings in the Labor Market of a Developing Economy : The Case of Urban Khartoum". *World Development*. 22, 10, 1549-1565.

Kao และคณะ⁽¹⁾ สํารวจค่าแรงที่แตกต่างกันในไต้หวัน โดยใช้ Human Capital Approach พบว่าผู้ที่ในช่วงชีวิตซึ่งมีรายได้สูงสุดนั้น การลงทุนในทรัพยากรมนุษย์ขึ้นอยู่กับคาดหวังระยะเวลาในการทำงาน การลงทุนในมนุษย์มีความสัมพันธ์กับการได้รับผลตอบแทนจากการทำงาน จำนวนการลงทุนและอัตรา การสะสมการลงทุนในมนุษย์มีความแตกต่างกันในระหว่างเพศหญิงและเพศชาย ชายที่สมรสแล้วจะลงทุนใน มนุษย์มากกว่าชายที่เป็นโสด และมากกว่าหญิงทั้งที่สมรสและที่เป็นโสด ดังนั้น ค่าแรงจึงมีความแตกต่างใน ระหว่างเพศหญิงและเพศชาย และระหว่างผู้ที่เป็นโสดและผู้ที่ทำกรสมรสแล้ว

Crockett⁽²⁾ ศึกษาผลกระทบของตัวแปรด้านเศรษฐกิจสังคมและประชากรที่มีต่อการเลือก อาชีพ ด้วยการใช้แบบสอบถามสัมภาษณ์นักศึกษาระดับปริญญาโทชั้นปีที่ 1 ของประเทศออสเตรเลีย จำนวน 2,284 คน ในปี 1983 พบว่าการเลือกอาชีพขึ้นอยู่กับตลาดแรงงาน ความคาดหวังที่จะมีรายได้ตลอดอายุการ ทำงาน สถานภาพของอาชีพ และตัวแปรด้านการศึกษา ได้แก่ คะแนนวิชาคณิตศาสตร์ การทดสอบความถนัด และความสามารถในการเขียน ซึ่งเป็นการนำ Human Capital Approach มาใช้วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเลือกอาชีพ

ศรัณยา บุนนาค⁽³⁾ ได้สัมภาษณ์ผู้ที่อาศัยในอาคารสูงเขตกรุงเทพมหานครรวม 200 ราย พบว่าร้อยละ 65 ของประชากรตัวอย่างเป็นเจ้าของห้องชุด โดยก่อนที่มาอาศัยอยู่ห้องชุดในชตนั้น ก่อนนี้ ประมาณครึ่งหนึ่งของประชากรตัวอย่างได้เคยอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 48.5) รองลงมาเคยอาศัยอยู่ใน บ้านแถว (ร้อยละ 16.5) อาคารพาณิชย์ (ร้อยละ 10) อาคารสูง (ร้อยละ 6) บ้านแฝด (ร้อยละ 1) และ ที่เหลือเคยอาศัยอยู่ในบ้านลักษณะอื่น ๆ เช่น บ้านพักที่นายจ้างจัดให้ บ้านพักข้าราชการ วัด ฯลฯ เป็นต้น

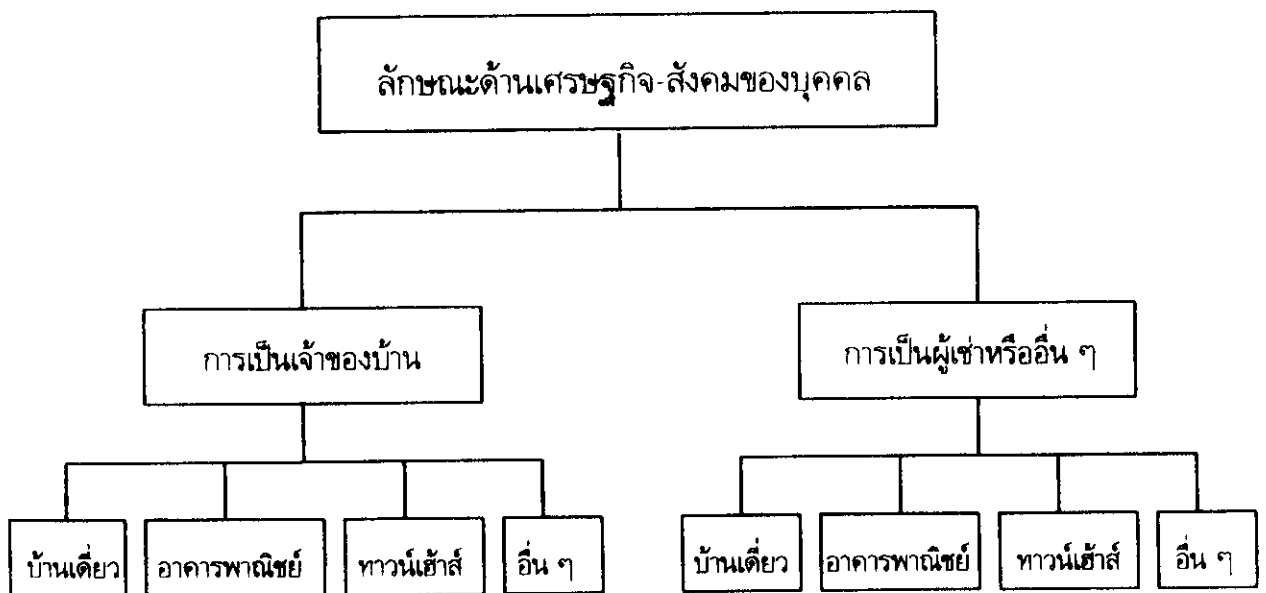
¹⁾ Kao, Charny; Polachek, Solomon. W.; Wunnava, Phanindra. V. (1994). "Male-Female Wage Differentials in Taiwan : A Human Capital Approach". *Economic Development and Cultural Change*. 42, 2, 351-374.

²⁾ Crockett, G.V. (1991). "A Logit Model of Labour Market Influences on the Choice of Occupation". *Journal of Industrial Relations*. 33, 3, 309-328.

³⁾ ศรัณยา บุนนาค. (2534). สถานภาพการย้ายถิ่น การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ความพอใจใน สภาพแวดล้อมและชุมชน และความคาดหวังในการย้ายถิ่น : การวิเคราะห์ข้อมูลหลายมิติและข้อมูลต่างระดับ กรณีผู้อาศัยในอาคารสูงเขตกรุงเทพมหานคร. คณะวิทยาการจัดการ, มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

ศรัณยา บุญนาค⁽¹⁾ ได้ทำการศึกษาระยะยาว (Longitudinal Study) โดยเก็บข้อมูลรอบแรก ระหว่างเดือนธันวาคม พ.ศ.2532 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2533 และข้อมูลรอบสองระหว่างเดือนสิงหาคมถึง พฤศจิกายน พ.ศ.2534 ได้ประชากรตัวอย่างในเขตกรุงเทพมหานครรวม 600 ราย มาวิเคราะห์ พบว่าการเลือกอาศัยในบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารสูง นอกจากจะขึ้นอยู่กับลักษณะด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากร ตัวอย่างแล้ว ยังขึ้นอยู่กับลักษณะด้านเศรษฐกิจ-สังคมของเพื่อนบ้าน(อาชีพ การศึกษา ความสนใจในสิ่งเดียวกันของเพื่อนบ้าน) ความสะดวกในการเดินทาง (จากบ้านไปโรงเรียนของบุตรหลาน ไปทำงาน ไปตลาด ไปโรงพยาบาล) ลักษณะบ้าน (จำนวนห้อง อายุของบ้าน แปลนบ้าน ความเป็นส่วนตัวจากบ้านหลังอื่น ๆ ความสะอาดของสภาพแวดล้อมรอบ ๆ บ้าน)

แนวความคิดในการวิจัย



แผนภาพ แสดงแบบจำลองแนวความคิดในการวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง แผนภาพข้างบนได้แสดงแบบจำลองแนวความคิดในการวิจัย มีรายละเอียดคือ

⁽¹⁾ ศรัณยา บุญนาค. (2536). "ตัวกำหนดการย้ายที่อยู่อาศัยในเขต กทม." วารสารประชากรศาสตร์.

แบบจำลองการเลือกที่อยู่อาศัยแสดงการตัดสินใจอย่างเป็นขั้นตอน (Hierarchical Decision Process) โดยมีสมมุติฐานว่าการตัดสินใจดังกล่าวใช้หลักความพอใจสูงสุด (The Principle of Optimality) ดังนี้

ขั้นตอนแรก การเลือกเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้เช่าที่อยู่อาศัย ถูกกำหนดโดยลักษณะด้านเศรษฐกิจของผู้บริโภค หรือมีงบประมาณเป็นเงื่อนไข (Budget Constraint) โดยอรรถประโยชน์ (Utility) ซึ่งผู้บริโภคได้รับจะขึ้นอยู่กับสินค้าที่อยู่อาศัย (Q) และสินค้านิดอื่น ๆ (X) เขียนเป็นสมการได้ดังนี้

$$U = U (Q, X)$$

กล่าวคือ ถ้าผู้บริโภคเลือกจะเป็นเจ้าของบ้าน (Q) ก็จะมีเงินเหลือไปซื้อสินค้านิดอื่น ๆ (X) น้อยลง และในทางกลับกันถ้าหากผู้บริโภคเลือกเช่าบ้านแทนการซื้อบ้านก็จะมีเงินเหลือไปซื้อสินค้านิดอื่น ๆ มากขึ้น (เนื่องจากค่าเช่าบ้านจะถูกกว่าราคาบ้าน)

ขั้นตอนที่สอง เป็นการเลือกประเภทของที่อยู่อาศัยเช่นบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยประเภทอื่น (เช่น แฟลต) ซึ่งมีปัจจัยหลายอย่างเป็นตัวกำหนด ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย (ในกรณีการซื้อ) ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ลักษณะครัวเรือน เช่น จำนวนสมาชิกในครอบครัว ความชอบของครอบครัว (Family's Preference) เป็นต้น

ดังนั้น การเลือกที่อยู่อาศัย จึงหมายถึงทั้งการเลือกสถานภาพการครอบครอง (เจ้าของ/ผู้เช่า และอื่น ๆ) และการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว/อาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮ้าส์/แฟลต)

การเลือกสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับลักษณะด้านเศรษฐกิจของผู้บริโภค ได้แก่ งบประมาณ หรือรายได้ครัวเรือนซึ่งแสดงถึงความสามารถในการจ่าย (Ability To Pay) โดยที่ความสามารถในการจ่ายเป็นผลมาจากทุนมนุษย์ (Human Capital)

ค่าเช่าหรือราคาของบ้านจะถูกกำหนดโดยประเภทของบ้าน (บ้านเดี่ยว/อาคารพาณิชย์/ทาวน์เฮ้าส์/แฟลต) หรือคุณลักษณะของบ้าน ทั้งนี้ รายได้ครัวเรือนแสดงถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่า หรือความสามารถในการซื้อบ้านได้

ฉะนั้น การเลือกสถานภาพในการครอบครองที่อยู่อาศัย และการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย จึงมีความสัมพันธ์กับอายุหัวหน้าครัวเรือน รายได้ สถานภาพการทำงาน จำนวนสมาชิกครัวเรือน ฯลฯ

วิธีการวิจัย

เนื่องจากข้อมูลเกี่ยวกับอุปสงค์การเลือกที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องเก็บรวบรวมขึ้นมาใหม่ จึงได้ใช้วิธีการวิจัยสนาม (Field Research) ด้วยการสัมภาษณ์ (Interview) ประชากรตัวอย่างโดยตรง ในขณะที่ทำการเก็บข้อมูลจะใช้เทคนิคการสังเกตการณ์ (Observation Techniques)ควบคู่กันไปด้วย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ได้แก่ แบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งได้จัดเตรียมไว้ล่วงหน้า แบบสอบถามนี้ได้นำมาทดสอบ (Pre-Test) และปรับปรุงแก้ไข ก่อนนำมาใช้สัมภาษณ์จริงในช่วงเดือนมีนาคม - เมษายน 2539

ขนาดและการเลือกตัวอย่าง

ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) สุ่มตัวอย่างมาทำการสัมภาษณ์โดยกำหนดเป้าหมายผู้อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ (เช่น แฟลต) ประเภทละ 400 ราย เท่า ๆ กัน ทั้งนี้ ได้กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่อยู่ในข่ายสัมภาษณ์ดังนี้

1. เป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรส
2. มีอายุต่ำกว่า 65 ปี

ผลการสัมภาษณ์จริง เมื่อพนักงานสัมภาษณ์ออกเก็บข้อมูล ในบางครัวเรือนหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสไม่อยู่ จึงได้สอบถามข้อมูลจากสมาชิกครัวเรือนคนอื่น ๆ แทน และเนื่องจากผู้อาศัยในแฟลต และทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนจำกัด จึงได้จำนวนตัวอย่างจากผู้อาศัยในบ้านเดี่ยว 640 ราย อาคารพาณิชย์จำนวน 248 ราย ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 148 ราย และแฟลตจำนวน 164 ราย รวมเป็นตัวอย่างทั้งสิ้น 1,200 ราย

ขอบเขตในการวิจัย

เนื่องจากการวิจัยนี้ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์การเลือกที่อยู่อาศัย จึงได้เลือกอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เป็นพื้นที่ทำการทดลองเก็บข้อมูล จากลักษณะที่อำเภอหาดใหญ่เป็นศูนย์กลางการค้าและบริการในภาคใต้ มีประชากรเข้ามาอาศัยอยู่รวมกันเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและปัญหาอื่น ๆ ตามมามากมาย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การทราบว่าการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยในเขตเมืองใหญ่ ๆ ของประเทศไทย (ในที่นี้คือ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา) ได้แก่ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยใดบ้าง ตลอดจนการทราบปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสถานการณ์ในการครอบครองที่อยู่อาศัย (การเป็นเจ้าของ/การเป็นผู้เช่า และอื่น ๆ) จะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการตลาดที่อยู่อาศัย (Housing Market) และสามารถนำข้อมูลที่ได้เป็นแนวทางในการวางนโยบายที่อยู่อาศัย (Housing Policy) ได้อีกด้วย

บทที่ 2

ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง

จากการสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างจำนวน 1,200 ราย (ตาราง 1) พบว่าร้อยละ 34.2 เป็นหัวหน้าครัวเรือน ร้อยละ 31.7 เป็นคู่สมรสของหัวหน้าครัวเรือน ร้อยละ 17.7 เป็นบุตร ร้อยละ 4.7 เป็นญาติ และร้อยละ 7.7 เป็นผู้มาอาศัย และอีกร้อยละ 4 เป็นบุคคลอื่น ๆ เช่น ลูกจ้าง เป็นต้น

สำหรับ ความหนาแน่นของเขตที่อยู่อาศัย ได้ใช้แผนที่ของสำนักงานผังเมืองจำแนก พบว่าเป็นบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากร้อยละ 32.7 หนาแน่นปานกลางร้อยละ 35.3 และหนาแน่นน้อยร้อยละ 32

ลักษณะของตัวบ้าน พบว่าร้อยละ 29 ของประชากรตัวอย่างได้ใช้บ้านซึ่งอยู่อาศัยเป็นร้านค้าด้วย และที่เหลืออีกร้อยละ 71 ใช้บ้านเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

เพศ ประชากรตัวอย่างที่ทำการสัมภาษณ์เป็นเพศหญิงร้อยละ 62 และที่เหลือร้อยละ 38 เป็นเพศชาย ส่วนใหญ่ (ร้อยละ 93.3) นับถือศาสนาพุทธ รองลงมานับถือศาสนาอิสลาม (ร้อยละ 5) ที่เหลือ (ร้อยละ 1.7) นับถือศาสนาอื่น ๆ เช่น คริสต์ ขงจื้อ ฯลฯ เป็นต้น

การศึกษา พบว่าร้อยละ 5.3 ของประชากรตัวอย่างไม่ได้เรียนหนังสือ ร้อยละ 16 เรียนจบชั้นประถมศึกษาปีที่ 4 ร้อยละ 20.4 เรียนระดับ ป.5 - ม.3 ร้อยละ 22.4 เรียนระดับ ม.4 - ม.6 ร้อยละ 10.6 เรียนระดับสูงกว่า ม.6 แต่ไม่ถึงระดับปริญญาตรี ร้อยละ 23.3 ได้รับการศึกษาระดับปริญญาตรี และร้อยละ 2 เรียนสูงกว่าระดับปริญญาตรี หรือมีการศึกษาเฉลี่ย 10.5 ปี (ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย)

สถานภาพสมรส พบว่าร้อยละ 29 ของประชากรตัวอย่างเป็นโสด ร้อยละ 63 กำลังอยู่กินกับคู่สมรส ร้อยละ 4.3 เป็นหม้ายหรือหย่าร้าง และอีกร้อยละ 3.7 แยกกันอยู่กับคู่สมรส

จำนวนคู่สมรสในครัวเรือน พบว่าประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ (ร้อยละ 71) อาศัยอยู่ในครอบครัวเดี่ยว (ครอบครัวที่ประกอบด้วยคู่สมรสเพียง 1 คู่) ร้อยละ 14.3 ไม่มีคู่สมรสในครัวเรือน ร้อยละ 10 มีคู่สมรสในครัวเรือน 2 คู่ ร้อยละ 3.3 มีคู่สมรสในครัวเรือน 3-4 คู่ และร้อยละ 1.4 มีคู่สมรสในครัวเรือนมากกว่า 4 คู่ หรือมีจำนวนคู่สมรสในครัวเรือนเฉลี่ย 1.1 คู่

จำนวนสมาชิกครัวเรือน ร้อยละ 22.3 ของประชากรตัวอย่างมีสมาชิกอาศัยอยู่ในครัวเรือน 3 คน และน้อยกว่า ร้อยละ 45 มีสมาชิกครัวเรือน 4-5 คน ร้อยละ 19 มีสมาชิกครัวเรือน 6-7 คน ร้อยละ 13.7 มีสมาชิกครัวเรือน 8 คน และมากกว่า หรือมีจำนวนสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย 5.4 คน

จำนวนบุตร ร้อยละ 31.3 ของประชากรตัวอย่างยังไม่มีบุตร ร้อยละ 38.3 มีบุตร 1-2 คน ร้อยละ 21 มีบุตร 3-4 คน และร้อยละ 9.4 มีบุตรจำนวน 5 คน และมากกว่า หรือมีจำนวนบุตรโดยเฉลี่ย 2.5 คน

อาชีพ ประชากรตัวอย่างประกอบอาชีพค้าขายโดยเป็นเจ้าของมากที่สุด (ร้อยละ 29.7) รองลงมาประกอบอาชีพรับราชการ (ร้อยละ 16) ประกอบอาชีพรับจ้าง (ร้อยละ 15.3) เป็นแม่บ้าน (ร้อยละ 10.3) ทำงานบริการโดยเป็นเจ้าของกิจการ (ร้อยละ 4) ทำงานค้าขายโดยเป็นลูกจ้าง (ร้อยละ 3) ทำงานบริการโดยเป็นลูกจ้าง (ร้อยละ 2.7) อีกร้อยละ 9.7 ประกอบอาชีพอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เช่น ทำสวน ประมง เป็นต้น และอีกร้อยละ 9.3 ของประชากรตัวอย่างไม่ได้ประกอบอาชีพใด ๆ

รายได้เฉลี่ย/เดือน สำหรับรายได้ของประชากรตัวอย่าง พบว่าเฉพาะรายได้ของตนเองจะได้รับเฉลี่ยเดือนละ 13,072 บาท เมื่อรวมรายได้สมาชิกครัวเรือนทุกคนเข้าด้วยกัน จะได้รับเฉลี่ยเดือนละ 30,354 บาท

ความเพียงพอของรายได้ มากกว่าครึ่งหนึ่งของประชากรตัวอย่าง (ร้อยละ 62.3) มีรายได้พอดีกับรายจ่าย ร้อยละ 14.7 มีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย ร้อยละ 23 มีรายได้เหลือภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายแล้ว

จังหวัดบ้านเกิด เกือบครึ่งหนึ่งของประชากรตัวอย่าง (ร้อยละ 45) เกิดในอำเภอหาดใหญ่ ร้อยละ 18.3 เกิดในอำเภออื่น ๆ ของจังหวัดสงขลา ร้อยละ 24.3 เกิดใน 13 จังหวัดภาคใต้ที่เหลือ ได้แก่ จังหวัดชุมพร กระบี่ พังงา ระนอง ภูเก็ต ตรัง พัทลุง สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช สตูล ยะลา ปัตตานี และนราธิวาส ร้อยละ 6.3 เกิดในจังหวัดภาคกลาง ร้อยละ 2.3 เกิดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 1.7 เกิดในภาคเหนือ ร้อยละ 0.7 เกิดในภาคตะวันตก ร้อยละ 0.7 เกิดในภาคตะวันออก และอีกร้อยละ 0.7 ไม่ได้เกิดในประเทศไทย

เขตที่ตั้งของบ้านเกิด พบว่าส่วนใหญ่หรือร้อยละ 74.7 ของประชากรตัวอย่างเกิดในเขตเทศบาล/สุขาภิบาล ที่เหลืออีกร้อยละ 25.3 เกิดนอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล

ความคิดที่จะย้ายถิ่น ประชากรตัวอย่างส่วนใหญ่ (ร้อยละ 88.3) ไม่เคยคิดจะย้ายไปจากอำเภอหาดใหญ่ มีเพียงร้อยละ 11.7 ที่ต้องการย้ายออกไป

ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ร้อยละ 24 ของประชากรตัวอย่างอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ร้อยละ 37 อาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 25.30 อาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 13.7 อาศัยอยู่แฟลต และที่อยู่อาศัยลักษณะอื่น ๆ เช่น ห้องเช่า ที่ทำงาน รถ วัด บัม น้ำมัน เป็นต้น

จำนวนตารางเมตรของพื้นที่อยู่อาศัย พบว่าประชากรตัวอย่างมีพื้นที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย 139.76 ตารางเมตร

ค่าเช่าบ้าน พบว่า ประชากรตัวอย่างที่เช่าบ้านจะต้องจ่ายค่าเช่าเฉลี่ยเดือนละ 12,300 บาท

ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่ เมื่อสอบถามถึงระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่ติดต่อกันว่าเป็นเวลานานเท่าไร พบว่าประชากรตัวอย่างอาศัยอยู่ในหาดใหญ่โดยเฉลี่ยนาน 22.15 ปี

กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ประมาณครึ่งหนึ่งของประชากรตัวอย่าง (ร้อยละ 51.7) เป็นเจ้าของทั้งตัวบ้านและที่ดิน ร้อยละ 6.3 เป็นเจ้าของเฉพาะตัวบ้าน ร้อยละ 8 ระบุว่าในบ้านของญาติ ร้อยละ 1.3 ระบุว่าในบ้านพักของทางราชการ หรือของนายจ้าง ร้อยละ 23 ระบุว่าในบ้านเช่า อีกร้อยละ 9.7 ระบุว่าอาศัยนอนในรถ บิมน้ำมัน ที่ทำงาน หรืออาศัยชั่วคราวอยู่ เป็นต้น

ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ ประชากรตัวอย่างประมาณครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 53.3) ต้องการซื้อบ้านเดี่ยว ร้อยละ 20.7 ต้องการซื้ออาคารพาณิชย์ ร้อยละ 12.3 ต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 13.7 ต้องการซื้อแฟลตและที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เช่น ซื้อรถแล้วอาศัยนอนในรถ เป็นต้น

ตาราง 1 ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง

ตัวแปร	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ผู้ให้สัมภาษณ์		
หัวหน้าครัวเรือน	412	34.2
คู่สมรส	380	31.7
บุตร	212	17.7
ญาติ	56	4.7
ผู้อาศัย	92	7.7
อื่น ๆ	48	4.0
รวม	1,200	100.0
ความหนาแน่นของเขตที่อยู่อาศัย		
มาก	392	32.7
ปานกลาง	424	35.3
น้อย	384	32.0
รวม	1,200	100.0
ลักษณะของบ้าน		
เป็นที่อยู่อาศัย	852	71.0
เป็นร้านค้า	348	29.0
รวม	1,200	100.0
เพศ		
ชาย	456	38.0
หญิง	744	62.0
รวม	1,200	100.0

ตาราง 1 ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง (ต่อ)

ตัวแปร	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ศาสนา		
พุทธ	1,120	93.3
อิสลาม	60	5.0
อื่น ๆ	20	1.7
รวม	1,200	100.0
การศึกษา		
ไม่ได้เรียน	64	5.3
ป.4	192	16.0
ป.5 - ม.3	144	20.4
ม.4 - ม.6	268	22.4
ต่ำกว่าปริญญาตรี	128	10.6
ปริญญาตรี	280	23.3
สูงกว่าปริญญาตรี	24	2.0
รวม	1,200	100.0
ระดับการศึกษาเฉลี่ย (ปี)	10.5 ปี	
สถานภาพสมรส		
โสด	348	29.0
หม้าย หย่าร้าง	52	4.3
แยกกันอยู่	44	3.7
กำลังอยู่กินกับคู่สมรส	756	63.0
รวม	1,200	100.0
จำนวนคู่สมรสในครัวเรือน		
ไม่มี	172	14.3
1 คู่	852	71.0
2 คู่	120	10.0
3 - 4 คู่	40	3.3
มากกว่า 4 คู่	16	1.4
รวม	1,200	100.0
จำนวนคู่สมรสในครัวเรือนเฉลี่ย (คู่)	1.1 คู่	

ตาราง 1 ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง (ต่อ)

ตัวแปร	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
จำนวนสมาชิกครัวเรือน		
3 คน และน้อยกว่า	268	22.3
4 - 5 คน	540	45.0
6 - 7 คน	228	19.0
8 คน และมากกว่า	164	13.7
รวม	1,200	100.0
จำนวนสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย (คน)	5.4 คน	
จำนวนบุตร		
ไม่มี	376	31.3
1 - 2 คน	460	38.3
3 - 4 คน	252	21.0
5 คน และมากกว่า	112	9.4
รวม	1,200	100.0
จำนวนบุตรเฉลี่ย (คน)	2.5 คน	
อาชีพ		
รับราชการ	192	16.0
ค้าขาย เป็นเจ้าของ	356	29.7
ค้าขาย เป็นลูกจ้าง	36	3.0
แม่บ้าน	124	10.3
รับจ้าง	184	15.3
บริการ เป็นเจ้าของ	48	4.0
บริการ เป็นลูกจ้าง	32	2.7
อื่น ๆ	116	9.7
ไม่ได้ประกอบอาชีพ	112	9.3
รวม	1,200	100.0
รายได้ตัวเองเฉลี่ย/เดือน (บาท)	13,072 บาท	
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/เดือน (บาท)	30,354 บาท	

ตาราง 1 ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง (ต่อ)

ตัวแปร	จำนวน	อัตราส่วนร้อยละ
ความเพียงพอของรายได้		
ไม่เพียงพอ	176	14.7
พอดี	748	62.3
มีเหลือ	276	23.0
รวม	1,200	100.0
จังหวัดของบ้านเกิด		
อ.หาดใหญ่	540	45.0
จ.สงขลา	220	18.3
จังหวัดอื่น ๆ ในภาคใต้	292	24.3
ภาคกลาง	76	6.3
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	28	2.3
ภาคเหนือ	20	1.7
ภาคตะวันตก	8	0.7
ภาคตะวันออก	8	0.7
ไม่ได้เกิดในประเทศไทย	8	0.7
รวม	1,200	100.0
เขตของบ้านเกิด		
เขตเทศบาล/สุขาภิบาล	896	74.7
นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล	304	25.3
รวม	1,200	100.0
ความคิดที่จะย้ายไปจากหาดใหญ่		
ไม่คิด	1,060	88.3
คิด	140	11.7
รวม	1,200	100.0

ตาราง 1 ลักษณะทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจ-สังคมของประชากรตัวอย่าง (ต่อ)

ตัวแปร	จำนวน	อัตราส่วนร้อย
ประเภทที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน		
บ้านเดี่ยว	288	24.0
อาคารพาณิชย์	444	37.0
ทาวน์เฮ้าส์	304	25.3
แฟลตและอื่น ๆ	164	13.7
รวม	1,200	100.0
จำนวนตารางเมตรของพื้นที่อยู่อาศัย (ม. ³)	139.76 ม. ³	
ค่าเช่าบ้านเฉลี่ย/เดือน (บาท)	12,300 บาท	
ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่ (ปี)	22.15 ปี	
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย		
เป็นเจ้าของเฉพาะตัวบ้าน	76	6.3
เป็นเจ้าของทั้งตัวบ้านและที่ดิน	620	51.7
เป็นของญาติ	96	8.0
เป็นของราชการ/นายจ้าง	16	1.3
เป็นบ้านเช่า	276	23.0
อื่น ๆ	116	9.7
รวม	1,200	100.0
ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ		
บ้านเดี่ยว	640	53.3
อาคารพาณิชย์	248	20.7
ทาวน์เฮ้าส์	148	12.3
แฟลตและอื่น ๆ	164	13.7
รวม	1,200	100.0

บทที่ 3

วิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์การเลือกที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ

เพื่อทราบว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ในการเลือกที่อยู่อาศัยและปัจจัยนั้น ๆ มีอิทธิพลในทางบวกหรือลบต่ออุปสงค์ในการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ มากน้อยเพียงไร จึงได้นำเทคนิคการวิเคราะห์การจำแนก (Discriminant Analysis) มาใช้ โดยให้ตัวแปรตามแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มที่มีอุปสงค์ในบ้านเดี่ยว
2. กลุ่มที่มีอุปสงค์ในอาคารพาณิชย์
3. กลุ่มที่มีอุปสงค์ในทาวน์เฮ้าส์
4. กลุ่มที่มีอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ เช่น แฟลต เป็นต้น

สำหรับตัวแปรอิสระที่คาดคะเนไว้ล่วงหน้าว่า อาจเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์การเลือกที่อยู่อาศัย มีทั้งสิ้น 15 ตัวแปร มีรายละเอียดและระดับการวัด (Levels of Measurement) ดังนี้

- | | | |
|--------|---------------------------|---|
| 1) V1 | ลักษณะของบ้าน | เป็นตัวแปรกลุ่ม (Nominal Scale) มีรหัส
0 = ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
1 = ใช้เป็นร้านค้า |
| 2) V4 | เพศ | เป็นตัวแปรกลุ่ม มีรหัส
0 = ชาย
1 = หญิง |
| 3) V5 | อายุ (ปี) | เป็นตัวแปรช่วง (Interval Scale) |
| 4) V6 | จำนวนปีที่ศึกษา (ปี) | เป็นตัวแปรช่วง |
| 5) V7 | ศาสนา | เป็นตัวแปรกลุ่ม มีรหัส
0 = พุทธ
1 = อื่น ๆ |
| 6) V8 | สถานภาพสมรส | เป็นตัวแปรกลุ่ม มีรหัส
0 = โสด
1 = ไม่โสด |
| 7) V9 | จำนวนคู่สมรส (คู่) | เป็นตัวแปรช่วง |
| 8) V10 | จำนวนสมาชิกครัวเรือน (คน) | เป็นตัวแปรช่วง |
| 9) V13 | จำนวนบุตร (คน) | เป็นตัวแปรช่วง |

- | | |
|--|---|
| 10) V14 อาชีพ | เป็นตัวแปรกลุ่ม มีรหัส
0 = รับราชการ
1 = อื่น ๆ |
| 11) V16 รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/เดือน (บาท) | เป็นตัวแปรช่วง |
| 12) V19 เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด | เป็นตัวแปรกลุ่ม มีรหัส
0 = เขตเทศบาล/สุขาภิบาล
1 = นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล |
| 13) V20 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในทาดใหญ่ (ปี) | เป็นตัวแปรช่วง |
| 14) V21 ความคิดจะย้ายไปจากทาดใหญ่ | เป็นตัวแปรกลุ่ม มีรหัส
0 = ไม่คิด
1 = คิด |
| 15) V27 กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน | เป็นตัวแปรกลุ่ม มีรหัส
0 = เจ้าของ
1 = ไม่ใช่เจ้าของ |

ผลการวิเคราะห์การจำแนกตาราง 2 เป็นค่าเฉลี่ยมัชฌิมเลขคณิต (\bar{X}) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) ของตัวแปรอิสระทั้ง 15 ตัว ที่คาดว่าอาจเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทางเลือกที่อยู่อาศัยแบบต่าง ๆ ทั้ง 4 แบบ และจากการใช้วิธี Stepwise คัดเลือกตัวแปรที่เหมาะสมมากที่สุดและลดหลั่นลงไปในทางอธิบายอุปสงค์ดังกล่าว พบว่าเหลือตัวแปรอิสระเพียง 12 ตัว จากตัวแปรอิสระที่คาดคะเนไว้ทั้งหมด (ดูตาราง 3) โดยตัวแปรอิสระทั้ง 12 ตัวนี้สามารถใช้คาดคะเนการเป็นสมาชิกกลุ่มที่เลือกบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ ได้ถูกต้องร้อยละ 31.67 ของตัวอย่างทั้งหมด (ดูตาราง 6)

ส่วนตาราง 4 ค่า Canonical Correlation ของฟังก์ชัน 1 เท่ากับ 0.30 ของฟังก์ชัน 2 เท่ากับ 0.25 ของฟังก์ชัน 3 เท่ากับ 0.16 สอดคล้องกับค่า Wilks' Lambda ของฟังก์ชัน 1 เท่ากับ 0.83 ของฟังก์ชัน 2 เท่ากับ 0.91 ของฟังก์ชัน 3 เท่ากับ 0.97 แสดงว่าสมการทั้ง 3 มีอำนาจในการจำแนกได้ไม่สูงนัก ทั้งนี้สมการที่ได้ของฟังก์ชัน 1 และฟังก์ชัน 2 มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.00 ส่วนฟังก์ชัน 3 มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.01

สำหรับตัวแปรอิสระ 12 ตัว ที่มีอิทธิพลต่อการจำแนกกลุ่มที่มีอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยแบบต่าง ๆ ให้แตกต่างกันทั้ง 4 กลุ่มนั้น พิจารณาได้จากค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานของสมการความแตกต่าง (Standardized Cononical Discriminant Function Coefficients) ได้ดังนี้ (ตาราง 5)

พียงัน 1 แสดงอิทธิพลของตัวแปรอิสระ 12 ตัวที่สามารถจำแนกกลุ่มที่มีอุปสงค์ในบ้านเดี่ยวให้แตกต่างจากกลุ่มที่มีอุปสงค์ในอาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ เรียงลำดับตามอิทธิพลมากที่สุดและลดหลั่นลงไปได้ดังนี้

อันดับ 1 ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในภาคใหญ่ มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ -0.49 หมายความว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในภาคใหญ่เป็นระยะเวลาที่น้อยกว่า จะเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในภาคใหญ่เป็นระยะเวลาที่นานกว่า

อันดับ 2 อาชีพ มีอิทธิพลรองลงมาต่อการเลือกบ้านเดี่ยว มีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน -0.37 หมายความว่าผู้ที่รับราชการจะเลือกบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ประกอบอาชีพอื่น ๆ

อันดับ 3 จำนวนคู่สมรสในครัวเรือน มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ 0.35 หมายความว่าผู้ที่มีคู่สมรสอาศัยอยู่ในครัวเรือนจำนวนมากคู่กว่า จะต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ที่มีจำนวนคู่สมรสอาศัยอยู่ในครัวเรือนน้อยกว่า

อันดับ 4 ความคิดที่จะย้ายไปจากภาคใหญ่ มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับการเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ 0.34 หมายความว่าผู้ที่จะย้ายไปจากภาคใหญ่เป็นผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ที่ไม่คิดจะย้าย

อันดับ 5 การศึกษา มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับการเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ 0.29 หมายความว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าจะเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่า

อันดับ 6 ศาสนา มีความสัมพันธ์เชิงลบกับการเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ 0.26 หมายความว่าผู้ที่นับถือศาสนาพุทธจะเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวน้อยกว่าผู้ที่นับถือศาสนาอื่น ๆ

อันดับ 7 (8) สถานภาพสมรส และรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวเท่ากัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ 0.20 และ -0.20 ตามลำดับ หมายความว่าผู้ที่เป็นโสด และผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนน้อยกว่า จะไม่เลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่ทำการสมรสแล้ว (หม้าย หย่าร้าง แยกกันอยู่ และกำลังอยู่กินกับคู่สมรส) และผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า

อันดับ 9 เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับการเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ 0.10 หมายความว่าผู้ที่บ้านเกิดตั้งอยู่ในเขตเทศบาล/สุขาภิบาล จะต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ที่บ้านเกิดตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล

อันดับ 10 จำนวนสมาชิกครัวเรือน มีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน 0.04 หมายความว่าผู้ที่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนมากกว่า จะต้องการบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ที่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนน้อยกว่า

อันดับ 11 ลักษณะของบ้าน มีความสัมพันธ์เชิงลบกับความต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐาน -0.02 หมายความว่าผู้ซึ่งปัจจุบันได้ใช้บ้านเป็นร้านค้าด้วยจะต้องการซื้อบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ซึ่งใช้บ้านเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว

อันดับ 12 การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวในทางบวก โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานเท่ากับ 0.01 หมายความว่าผู้ซึ่งปัจจุบันไม่ได้ครอบครองที่อยู่อาศัยในฐานะเป็นเจ้าของ จะต้องการซื้อบ้านเดี่ยวมากกว่าผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

พียงัน 2 แสดงถึงอิทธิพลของตัวแปรอิสระ 12 ตัวที่สามารถจำแนกกลุ่มซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์ให้แตกต่างจากกลุ่มซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และแบบอื่น ๆ โดยอาศัยมีอิทธิพลมากที่สุดในการจำแนก รองลงมาได้แก่ ลักษณะของบ้าน จำนวนสมาชิกครัวเรือน ระดับการศึกษา รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด จำนวนคู่สมรสในครัวเรือน การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ความคิดที่จะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ ศาสนา สถานภาพสมรส และระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่ ตามลำดับ

สามารถอธิบายได้ว่า ผู้ที่ไม่รับราชการ ผู้ที่ไม่ได้ใช้ที่อยู่อาศัยเป็นร้านค้า ผู้ที่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนมากกว่า ผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงกว่า ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อปีน้อยกว่า ผู้ซึ่งเขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิดอยู่นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล ผู้ซึ่งมีจำนวนคู่สมรสในครัวเรือนน้อยกว่า ผู้ซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ผู้ซึ่งไม่คิดจะย้ายไปจากหาดใหญ่ ผู้ซึ่งไม่ได้นับถือศาสนาพุทธ ผู้ซึ่งไม่เป็นคนโสด และผู้ที่เข้ามาอาศัยอยู่ในหาดใหญ่เป็นระยะเวลาสั้นกว่าจะต้องการที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์มากกว่าผู้ซึ่งมีลักษณะตรงกันข้าม

พียงัน 3 แสดงถึงอิทธิพลของตัวแปรอิสระ 12 ตัว ที่สามารถจำแนกกลุ่มซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ให้แตกต่างจากกลุ่มซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และแบบอื่น ๆ โดยความคิดที่จะย้ายไปจากหาดใหญ่มีอิทธิพลมากที่สุด รองลงมาได้แก่ การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวนคู่สมรสในครัวเรือน ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่ ลักษณะของบ้าน เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด ศาสนา รายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อปี จำนวนสมาชิกครัวเรือน และอาชีพ ตามลำดับ

สามารถอธิบายได้ว่าผู้ซึ่งไม่คิดจะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ ผู้ซึ่งปัจจุบันเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ผู้ซึ่งมีจำนวนคู่สมรสในครัวเรือนมากกว่า ผู้ซึ่งมีระดับการศึกษาสูงกว่า ผู้ซึ่งได้ทำการสมรสแล้ว ผู้ซึ่งอาศัยอยู่ในหาดใหญ่เป็นระยะเวลานานกว่า ผู้ซึ่งได้ใช้บ้านทำเป็นร้านค้าด้วย ผู้ซึ่งเขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิดตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล ผู้ซึ่งไม่ได้นับถือศาสนาพุทธ ผู้ซึ่งมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อปีน้อยกว่า ผู้ซึ่งมีจำนวนสมาชิกครัวเรือนมากกว่า และเป็นข้าราชการ จะต้องการที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์มากกว่าผู้ซึ่งมีลักษณะตรงกันข้าม

ตาราง 2 แสดงการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวแปรในกลุ่มที่มีอุปสงค์ในบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ และที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

ตัวแปร	บ้านเดี่ยว		อาคารพาณิชย์		ทาวน์เฮ้าส์		ที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ		รวม	
	\bar{X}	S.D	\bar{X}	S.D	\bar{X}	S.D	\bar{X}	S.D	\bar{X}	S.D
ลักษณะของบ้าน	.28	.45	.33	.47	.15	.36	.39	.49	.29	.45
เพศ	.63	.48	.55	.50	.63	.49	.55	.50	.60	.49
อายุ (ปี)	41.06	12.21	42.53	9.25	39.15	11.46	43.74	12.61	41.54	11.62
การศึกษา (ปี)	10.52	5.07	8.86	5.38	10.00	4.18	8.68	5.29	9.83	5.13
ศาสนา	0.09	.28	0.04	.19	0.07	.26	0.03	.18	0.06	.25
สถานภาพสมรส	.95	.22	.94	.24	.93	.26	.90	.30	.94	.24
จำนวนคู่สมรส (คู่)	1.25	.85	1.12	.58	1.07	.77	1.06	.62	1.17	.76
จำนวนสมาชิกครัวเรือน (คน)	5.27	3.05	5.71	3.19	5.59	3.44	4.61	1.67	5.32	2.99
จำนวนบุตร (คน)	2.44	1.97	2.88	1.61	2.41	2.14	2.45	1.57	2.54	1.87
อาชีพ	.73	.44	.92	.27	0.89	.32	.81	.40	.80	.40
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี (บาท)	22,676	23,083	21,549	18,030	18,037	10,363	26,129	27,828	22,338	21,695
เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด	.32	.47	.27	.45	.37	.49	.23	.42	.30	.46
ระยะเวลาที่อาศัยในหาดใหญ่ (ปี)	21.51	16.23	28.86	14.65	20.40	14.93	26.39	16.12	23.73	16.03
ความคิดที่จะย้ายไปจากหาดใหญ่	.10	.31	.02	.14	.15	.36	.10	.30	.09	.29
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	.05	.22	.04	.19	.07	.26	.10	.30	.06	.23

ตาราง 3 สรุปการวิเคราะห์การจำแนก (Summary Table)

Step	Action Entered Removed	Wilks' Lambda
1	อาชีพ	0.957
2	ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่	0.924
3	ลักษณะของบ้าน	0.907
4	จำนวนสมาชิกครัวเรือน	0.892
5	ความคิดที่จะย้ายไปจากหาดใหญ่	0.877
6	จำนวนคู่สมรส	0.866
7	รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี	0.859
8	การศึกษา	0.850
9	สถานภาพสมรส	0.844
10	ศาสนา	0.839
11	กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	0.835
12	เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด	0.831

ตาราง 4 Canonical Discriminant Function

ค่าสถิติ	Function 1	Function 2	Function 3
Eigenvalue	.0998	.0657	.0265
Percent of Variance	51.97	34.24	13.79
Cumulative Percent	51.97	86.21	100.0
Canonical Correlation	.3012	.2484	.1606
After Function	0	1	2
Wilks' Lambda	.8312	.9141	.9742
Chi Squared	164.035	79.658	23.181
DF	36	22	10
Significance	.000	0.00	.001

ตาราง 5 ค่าสัมประสิทธิ์มาตรฐานของตัวแปรอิสระในการวิเคราะห์การจำแนก
(Standardized Canonical Discriminant Function Coefficients)

ตัวแปร	Function 1	Function 2	Function 3
ลักษณะของบ้าน	-.02	-.59	.27
การศึกษา	.29	.38	.33
ศาสนา	.26	.06	.14
สถานภาพสมรส	.20	-.03	.33
จำนวนคู่สมรส	.35	-.19	.39
จำนวนสมาชิกครัวเรือน	.04	.54	.12
อาชีพ	-.37	.65	-.10
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี	-.20	-.33	-.13
เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด	.10	.24	.16
ระยะเวลาที่อาศัยในทาดใหญ่	-.49	-.03	.31
ความคิดที่จะย้ายไปจากทาดใหญ่	.34	-.08	-.46
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	.01	-.10	-.43
Group Centroids			
กลุ่มบ้านเดี่ยว	.23577	-.11017	-.10461
กลุ่มอาคารพาณิชย์	-.26071	.16092	.40721
กลุ่มทาวน์เฮ้าส์	.04564	.54724	-.23198
กลุ่มที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ	-.48548	-.33266	-.07982

ตาราง 6 Classification Results

Actual Group	No.of Cases	Predicted Group Membership			
		บ้านเดี่ยว	อาคารพาณิชย์	ทาวน์เฮ้าส์	อื่น ๆ
บ้านเดี่ยว	640	148 (23.1%)	132 (20.6%)	228 (35.6%)	132 (20.6%)
อาคารพาณิชย์	248	20 (8.1%)	76 (30.6%)	100 (40.3%)	52 (21.0%)
ทาวน์เฮ้าส์	148	16 (10.8%)	24 (16.2%)	88 (59.5%)	20 (13.5%)
อื่น ๆ	164	16 (9.8%)	20 (12.2%)	60 (36.6%)	68 (41.5%)
Percent of "Grouped" cases correctly classified : 31.67%					

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ในบทนี้เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยใช้ Logistic Regression Analysis ตัวแปรตามได้แก่ การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน มีรหัส 0 = เป็นเจ้าของ 1 = ไม่ใช่เจ้าของ ส่วนตัวแปรอิสระที่นำเข้ามาพิจารณามี 14 ตัวแปร ได้แก่ ระยะเวลาที่อาศัยในทาดใหญ่ (ปี) รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี (บาท) ศาสนา ความคิดที่จะย้ายไปจากทาดใหญ่ สถานภาพสมรส จำนวนสมาชิก ครัวเรือน อาชีพ ลักษณะของบ้าน เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด จำนวนคู่สมรส จำนวนบุตร เพศ การศึกษา และอายุ (ดูรหัสและระดับการวัดข้อมูลในบทที่ 3) เมื่อนำตัวแปรทั้งหมดมาหาค่า Correlation (ตาราง 8) พบว่า ค่าสูงสุดเท่ากับ 0.562 ระหว่างตัวแปรอายุ และตัวแปรจำนวนบุตร จึงไม่มีปัญหา Multi-collinearity

ผลการวิเคราะห์ถดถอยพหุ (ตาราง 8) จากการใช้วิธีการ Stepwise พบว่าความคิดที่จะย้ายไปจากทาดใหญ่ ลักษณะของบ้านและอายุมีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.00 ส่วนเพศมีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.01 โดยตัวแปรอิสระทั้ง 14 ตัว สามารถอธิบายการผันแปรของตัวแปรตามได้ถูกต้องร้อยละ 59 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.00

เมื่อพิจารณาตัวแปรอิสระแต่ละตัว ตามลำดับอิทธิพลของแต่ละตัวแปร (ranking of impotance) ผลการวิเคราะห์จะเป็นดังนี้

ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในทาดใหญ่ มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.0008 โดยผู้ที่อาศัยอยู่ในทาดใหญ่เป็นระยะเวลาสั้นกว่า จะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่อาศัยอยู่ในทาดใหญ่เป็นเวลานานกว่า อย่างไรก็ตาม ความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในทาดใหญ่กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เป็นไปอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.05

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.000003 หมายความว่า ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปีน้อยกว่า จะเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยหรือเป็นเจ้าของมากกว่าผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปีมากกว่า ทั้งนี้ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี และการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.05

ศาสนา มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.0321 หมายความว่า ผู้ที่นับถือศาสนาพุทธจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้นับถือศาสนาอื่น ๆ อย่างไรก็ตามความสัมพันธ์ระหว่างศาสนาและการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.05

ความคิดที่จะย้ายไปจากหาดใหญ่ มีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.1187 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.00 หมายความว่า ผู้ที่ไม่คิดจะย้ายออกไปจากหาดใหญ่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่คิดจะย้ายออกไปจากหาดใหญ่

สถานภาพสมรส มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.0280 หมายความว่าคนที่ เป็นโสดจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่ทำการสมรสแล้ว อย่างไรก็ตามความสัมพันธ์ระหว่างสถานภาพสมรสและการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติแต่อย่างใด

จำนวนสมาชิกครัวเรือน มีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในเชิงลบ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์เท่ากับ -0.0014 หมายความว่า ผู้ที่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนมากกว่าจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนน้อยกว่า อย่างไรก็ตาม ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนสมาชิกครัวเรือนและการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติแต่อย่างใด

อาชีพ มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.012 หมายความว่า ผู้ที่รับราชการจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ประกอบการอาชีพอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม อาชีพมีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ลักษณะของบ้าน มีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.00 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์เท่ากับ 0.082 หมายความว่า ผู้ที่ใช้บ้านเป็นที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่ใช้บ้านเป็นร้านค้า

เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.0135 หมายความว่า ผู้ที่บ้านเกิดตั้งอยู่ในเขตเทศบาล/สุขาภิบาลจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่บ้านเกิดตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล อย่างไรก็ตามเขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิดไม่มีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.05 แต่อย่างใด

จำนวนคู่สมรส มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ -0.0013 หมายความว่า ผู้ที่มีจำนวนคู่สมรสในครัวเรือนมากกว่าจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่มีจำนวนคู่สมรสในครัวเรือนน้อยกว่า อย่างไรก็ตาม ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนคู่สมรสในครัวเรือนและการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.05 แต่อย่างใด

จำนวนบุตร มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ 0.0014 หมายความว่า ผู้ที่มีจำนวนบุตรน้อยกว่าจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่มีจำนวนบุตรมากกว่า อย่างไรก็ตามจำนวนบุตรและการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.05 แต่อย่างใด

เพศ มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ -0.0444 และความสัมพันธ์นี้มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.01 หมายความว่า เพศหญิงจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าเพศชาย

ระดับการศึกษา มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ -0.0021 หมายความว่า ผู้ที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาน้อยกว่า ความสัมพันธ์ระหว่างระดับการศึกษากับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.05 แต่อย่างใด

อายุ มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเท่ากับ -0.0031 หมายความว่า ผู้ที่มีอายุมากกว่าจะเป็นเจ้าของบ้านน้อยกว่าผู้ที่มีอายุน้อยกว่า ทั้งนี้ อายุมีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 0.00

ตาราง 7 Correlation

	V27	V1	V4	V7	V8	V14	V19	V21	V6	V9	V10	V13	V5	V16	V20
V27	1.000														
V1	.136	1.000													
V4	-.072	-.024	1.000												
V7	.010	-.093	.035	1.000											
V8	-.015	.003	.130	-.078	1.000										
V14	.075	.192	.104	-.002	.012	1.000									
V19	.002	-.123	.219	-.022	.170	.009	1.000								
V21	.123	-.097	.030	-.021	.016	-.003	.100	1.000							
V6	-.029	-.132	-.106	.033	-.027	-.468	-.154	.056	1.000						
V9	-.007	-.043	-.102	.103	-.110	-.034	-.036	-.092	-.054	1.000					
V10	.050	.211	-.106	-.106	.114	.146	-.106	-.054	.000	.291	1.000				
V13	-.021	.073	-.078	-.001	.213	.119	.053	-.049	-.336	.062	.142	1.000			
V5	-.057	.159	-.160	-.029	.288	-.033	-.028	-.010	-.295	-.035	-.129	.562	1.000		
V16	.010	.000	-.219	-.007	.022	-.150	-.126	-.003	.225	.144	.023	.025	.140	1.000	
V20	.048	.198	-.281	.077	.088	.189	-.227	-.088	-.239	.035	.181	.326	.436	.030	1.000

ตาราง 8 การวิเคราะห์ถดถอยพหุ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ตัวแปร	Unstandardized Coefficient (ranking of importance)	Sig.
ระยะเวลาที่อาศัยในทาดใหญ่	.0008 (1)	.1345
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี	.000003 (2)	.4407
ศาสนา	.0321 (3)	.3049
ความคิดจะย้ายไปจากทาดใหญ่	.1187 (4)	.0000
สถานภาพสมรส	.0280 (5)	.4311
จำนวนสมาชิกครัวเรือน	-.0014 (6)	.6604
อาชีพ	.0120 (7)	.6071
ลักษณะของบ้าน	.0820 (8)	.0000
เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด	.0135 (9)	.4599
จำนวนคู่สมรส	-.0013 (10)	.9057
จำนวนบุตร	.0014 (11)	.7916
เพศ	-.0444 (12)	.0109
การศึกษา	-.0021 (13)	.2811
อายุ	-.0031 (14)	.0017
constant	.1360	.0244
R - Square = 0.5999		
Standard error = 0.22861		
F = 4.01575		
Signif. F = 0.0000		

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างในอำเภอหาดใหญ่จำนวน 1,200 ราย โดยร้อยละ 65.9 ของผู้ให้สัมภาษณ์เป็นหัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสนั้น พบว่าร้อยละ 62 ของผู้ให้สัมภาษณ์เป็นแพศหญิง เกือบทั้งหมดนับถือศาสนาพุทธ ได้รับการศึกษาโดยเฉลี่ย 10.5 ปี หรือระดับมัธยมศึกษาชั้นปีที่ 4 ร้อยละ 63 เป็นผู้ที่กำลังอยู่กับคู่สมรส ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครอบครัวเดี่ยว (ในครัวเรือนมีคู่สมรสอาศัยอยู่เพียง 1 คู่) ประชากรตัวอย่างมีสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย 5.4 คน มีจำนวนบุตรเฉลี่ย 2.5 คน ประกอบอาชีพค้าขายโดยเป็นเจ้าของกิจการเองมากที่สุด (ร้อยละ 29.7) รองลงมาประกอบอาชีพรับราชการ และทำงานรับจ้าง ประชากรตัวอย่างมีรายได้ตัวเองเฉลี่ยเดือนละ 13,072 บาท เมื่อรวมกับรายได้คนอื่น ๆ ในครัวเรือน จะมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 30,354 บาท/เดือน ร้อยละ 62.3 ของประชากรตัวอย่างมีรายได้เพียงพอกับรายจ่าย ร้อยละ 23 มีรายได้เหลือจากการใช้จ่าย และร้อยละ 14.7 มีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย เกือบครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 45) ของประชากรตัวอย่างเกิดในอำเภอหาดใหญ่ ที่เหลือเกือบทั้งหมดเกิดในจังหวัดต่าง ๆ ของภาคใต้ ทั้งนี้ ร้อยละ 74.7 ของประชากรตัวอย่างบ้านเกิดตั้งอยู่ในเขตเทศบาล/สุขาภิบาล ประชากรตัวอย่างเกือบทั้งหมด (ร้อยละ 88.3) ไม่คิดจะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ และปัจจุบันร้อยละ 24 ร้อยละ 37 ร้อยละ 25.3 ร้อยละ 13.7 ของประชากรตัวอย่างได้อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ แพลตและที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ตามลำดับ และร้อยละ 29 ของประชากรตัวอย่างได้ใช้บ้านทำเป็นร้านค้าด้วย

ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์การเลือกที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ได้แก่ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ แพลตและที่อยู่อาศัยแบบอื่น ๆ

พบว่า ผู้ที่มีอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว เป็นผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่หาดใหญ่เป็นระยะเวลาไม่นานนัก ส่วนใหญ่จะเป็นข้าราชการ อาศัยอยู่ในครอบครัวขยาย มีความคิดที่จะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ มีระดับการศึกษาสูงกว่า ไม่ได้นับถือศาสนาพุทธ เป็นผู้ที่ทำการสมรสแล้ว มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปีมากกว่า มีที่ตั้งของบ้านเกิดอยู่ในเขตเทศบาล/สุขาภิบาล มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนมากกว่า ปัจจุบันได้ใช้บ้านอยู่อาศัยทำเป็นร้านค้าด้วยและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ครอบครองเป็นเจ้าของบ้าน

ส่วนผู้ที่มีอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยแบบอาคารพาณิชย์ เป็นผู้ซึ่งไม่ได้เป็นข้าราชการ ไม่ได้ใช้บ้านอยู่อาศัยทำเป็นร้านค้า มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนมากกว่า มีระดับการศึกษาสูงกว่า มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปีน้อยกว่า เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิดตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล อาศัยอยู่ในครอบครัวเดี่ยว ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ไม่คิดจะย้ายไปจากหาดใหญ่ ไม่ได้นับถือศาสนาพุทธ เป็นผู้ที่ทำการสมรสแล้ว และเข้ามาอาศัยอยู่ในหาดใหญ่เป็นระยะเวลาไม่นานนัก

สำหรับผู้ที่มิอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ เป็นผู้ที่ไม่คิดจะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ ปัจจุบันเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย อาศัยอยู่ในครอบครัวขยาย มีระดับการศึกษาสูงกว่า เป็นผู้ที่ทำการสมรสแล้ว อาศัยอยู่ในหาดใหญ่เป็นระยะเวลาานานกว่า ได้ใช้บ้านอยู่อาศัยทำเป็นร้านค้าด้วย เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล/สุขาภิบาล ไม่ได้นับถือศาสนาพุทธ มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปีน้อยกว่า มีจำนวนสมาชิก ครัวเรือนมากกว่า และเป็นข้าราชการ

ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น พบว่าความคิดที่จะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ ลักษณะของบ้าน เพศ และอายุ มีความสัมพันธ์กับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยผู้ที่ไม่คิดจะย้ายออกไปจากหาดใหญ่จะเป็นเจ้าของบ้านที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ที่คิดจะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ ผู้ที่ใช้บ้านเป็นที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่ใช้บ้านเป็นร้านค้า เพศ หญิงจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าเพศชาย และผู้ที่มีอายุน้อยกว่าจะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าผู้ที่มีอายุมากกว่า

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัย พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เป็นที่ต้องการซื้อของประชากรตัวอย่างมากที่สุด รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์ แฟลต และทาวน์เฮ้าส์ ตามลำดับ ดังนั้น ในอำเภอหาดใหญ่บ้านเดี่ยวจึงเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่น่าจะมีศักยภาพในการขายออกไปได้มากที่สุด ส่วนกลุ่มเป้าหมายที่จะเข้าไปเสนอขาย บ้านเดี่ยว ได้แก่ กลุ่มข้าราชการ กลุ่มที่เพิ่งย้ายเข้ามาอยู่ในหาดใหญ่เป็นเวลาไม่นานนัก มีสมาชิกครัวเรือนเป็นจำนวนมาก มีระดับการศึกษาและรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูง และยังไม่มียอยู่อาศัยของเป็นของตนเอง

บรรณานุกรม

- ฤาเดช เกิดวิชัย, 2540. "จับชีพจรอสังหาฯ ไตรมาส 4 หายนะถ้านักๆ ทุกหัวระแหง". วารสารดอกเบญจ 15, 197, 102-105.
- ศรัณยา บุนนาค. (2536). "ตัวกำหนดการย้ายที่อยู่อาศัยในเขต กทม." วารสารประชากรศาสตร์. 9, 2, 23-47.
- ศรัณยา บุนนาค. (2534). สถานการณ์การย้ายถิ่น การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ความพอใจในสภาพแวดล้อม และชุมชน และความคาดหวังในการย้ายถิ่น : การวิเคราะห์ข้อมูลหลายมิติและข้อมูลต่างระดับ กรณีผู้อาศัยในอาคารสูงเขตกรุงเทพมหานคร. คณะวิทยาการจัดการ, มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
- Arimah, Ben. C. (1992). "Hedonic Prices and the Demand for Housing Attributes in a Third World City : The Case of Ibadan, Nigeria." Urban Studies. 29, 5, 639-651.
- Becker, G. (1964). Human capital : A theoretical and empirical analysis. Columbia University Press. New York.
- Carroll, Kathy; Gray, V. Katherine. (1985). "Housing Preferences and Reality for Elderly in the Midwest". Journal of Housing for the Elderly. 3, 3-4, 139-151.
- Cohen, Barney.; House, William. J. (1994). "Education, Experience and Earnings in the Labor Market of a Developing Economy : The Case of Urban Khartoum". World Development. 22, 10, 1549-1565.
- Combs, E. Raedene. (1979). "The Human Capital Concept as a Basis for Property Settlement at Divorce : Theory and Implementation". Journal of Divorce. 2, 4, 329-356.
- Crockett, G.V. (1991). "A Logit Model of Labour Market Influences on the Choice of Occupation". Journal of Industrial Relations. 33, 3, 309-328.
- Deurloo, M., Dieleman, F., and Clark, W. (1987). "Tenure choice in the Dutch housing market". Environmental and Planning A. 19, 763-781
- Dieleman, F. M.; Schouw, R. J. (1989). "Divorce, Mobility and Housing Demand" European Journal of Population. 5, 3, 235-252.
- Follain, J., and Jimenez, E. (1985). "The demand for housing characteristics in developing countries". Urban studies, 22, 421-432.

- Follain, J., Lim, C., and Renaud, B. (1982). "Housing crowding in developing countries and willingness to pay for additional space : The case of Korea". Journal of Development Economic, 11, 205-228.
- Goodman, A., and Kawai, M. (1982). "Permanent income, hedonic prices and demand for housing : New evidence". Journal of Urban Economic., 12, 214-237.
- Goodman, Allen. C. (1990). "Demographic of Individual Housing Demand". Regional Science and Urban Economics. 20, 1, 83-102.
- Iannaccone, Laurence. R. (1990). "Religious Preactice : A Human Capital Approach". Journal for The Scientific Study of Religion. 29, 3, 297-314.
- Kao, Charny; Polachek, Solomon. W.; Wunnava, Phanindra. V. (1994). "Male-Female Wage Differentials in Taiwan : A Human Capital Approach". Economic Development and Cultural Change. 42, 2, 351-374.
- Kim, Seon - Jae. (1991) "Choice of Rental Housing in Korean Market : Alternative Approach". Journal of Urban Planning and development., 117, 41-58.
- Kleinman, Mark. (1995). "Meeting Housing Needs Through the Market : An sssessment of Housing Policies and the Supply / Demand Balance in France and Great Britain" Housing Studies. 10, 1, 17-38.
- Kniesner, Thomas. J.; McIntosh, John. V. (1980). "Predicting Presidential Performance : A Human Capital Approach". Social Science Research. 9, 2, 178-192.
- Kristensen, Gustar. (1997). "Women's Economic Progress and the Demand for Housing : Theory. and Empirical Analysis Based on Danish Data. Urban-Studies. 34, 3, 403-418.
- La Belle, Thomas. J. (1988). "Nonformal Education for Industrialization in Latin America The Human Capital Approach". Alberta Journal of Educational Research. 34, 3, 203-214.
- Lodhi, Akhtar and Pasha, Hafiz-A. (1991), "Housing Demand in Developing Countries : A Cass-Study of Karachi in Pakistan" Urban-Studies. 28, 4, 623-634.
- Winterbottom, Colin; Struyk, Raymond. J. (1996) "Housing Demand in a Transitional Market Moscow". Review of Urban and Regional Development Studies. 8, 2, 171-185.