



## ปริทัศน์วรรณกรรม แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### ต้นทุนการเช่าเทียบกับต้นทุนการเป็นเจ้าของบ้าน

การเป็นเจ้าของบ้านหรือการเช่าบ้านอย่างไหนดจะประหยัดกว่า คำตอบนี้มีความสำคัญเมื่อพิจารณาด้านการเงินส่วนบุคคลของคนอเมริกัน<sup>1</sup> มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 20-25 ของครอบครัวโดยทั่วไปเปรียบเทียบกับงบการลงทุนในหุ้นสามัญที่มีร้อยละ 20 (ด้วยมูลค่าที่น้อยกว่า 5,000 เหรียญสหรัฐ) มีประมาณร้อยละ 63 ของ ครอบครัวชาวอเมริกันที่เป็นเจ้าของบ้านเองและมีมูลค่าของทรัพย์สินโดยเฉลี่ย 7,300 เหรียญสหรัฐ บ้านจึงเป็นการลงทุนที่มีมูลค่ามากที่สุดสำหรับครอบครัวที่เป็นเจ้าของบ้าน

แม้ว่าค่าที่อยู่อาศัยจะเป็นค่าใช้จ่ายที่มากสำหรับครอบครัว และการเป็นเจ้าของบ้านจะเป็นการลงทุนที่สำคัญที่สุดของครอบครัว จึงได้มีการเปรียบเทียบแสดงถึงการเป็นเจ้าของบ้าน ประหยัดกว่าหรือแพงกว่าการเช่าบ้าน เพื่อเป็นวิธีในการหาบริการที่อยู่อาศัย

### วรรณกรรมแนวความคิดต่าง ๆ เกี่ยวกับการเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน

หัวข้อการเช่าบ้านเทียบกับการซื้อบ้านซึ่งมีการกล่าวกันในหนังสือหลายเล่มที่เกี่ยวข้อง เศรษฐศาสตร์ผู้บริโภค การเงินส่วนบุคคลหรือสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นหัวข้อใหญ่ในหนังสือหลายเล่มแม้ว่าเป็นไปไม่ได้ที่จะอ้างถึงคำวิจารณ์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อนี้มากกล่าวทั้งหมด แต่งานวิเคราะห์ดังกล่าวโดยทั่วไปก็พอแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ นักเขียนบางคนให้ความเห็นที่ค่อนข้างคลุมเครือ คือ มีทั้งข้อดีและข้อเสีย ส่วนท่านอื่นจะเน้นว่าการตัดสินใจควรขึ้นอยู่กับการคาดคะเนราคาบ้าน กล่าวคือหากผู้เช่าตลาดพอที่จะซื้อบ้านได้ถูกและขายได้ราคาสูง เขาก็ควรจะเป็นเจ้าของ ใน

<sup>1</sup>John P. Shelton, "The cost of renting versus owning a home,"

ทางกลับกันถ้าเขาทำไม่ได้ เขาก็ควรจะเช่า ผู้อ่านสามารถตัดสินความมีเหตุผลของการประเมินข้างต้นได้โดยพิจารณาข้อความต่าง ๆ ที่นำมาเสนอนี้ ซึ่งเป็นการอ้างอิงจากที่เป็นต้นฉบับในสาขานี้

"ข้อถกเถียงเดิม ๆ ที่ว่าจะเช่าหรือจะซื้อดีแทบไม่สามารถคลี่คลายได้บนพื้นฐานทางการเงินที่มีการพิจารณาอย่างรอบคอบ ประการหนึ่งมาจากว่ามีผู้ซื้อบ้านโดยทั่วไปไม่สามารถทำการเปรียบเทียบได้อย่างละเอียด แม้ว่าความโน้มเอียงของเขาไม่ไปด้วยกันกับข้อขัดแย้งผิวเผิน แม้แต่ผู้เชี่ยวชาญก็ยังต้องใช้ตัวอย่างสมมติที่ไม่ได้สะท้อนความเป็นจริงและจะให้คำตอบที่ไม่ผูกมัดซึ่งเต็มไปด้วยคำว่า "ถ้า" และ "แต่" ข้อแรก ท่านกำลังเปรียบเทียบของสองสิ่งที่ไม่เหมือนกัน... ข้อที่สอง ข้อแตกต่างระหว่างระยะเวลาที่สั้นและระยะเวลาที่ยาวจะถูกมองข้ามไป ความจริงที่ว่า การซื้อบ้านอาจจะแพงกว่าในช่วงระยะสั้นในขณะที่ระยะยาวแล้ว การเช่าบ้านอาจแพงกว่า"<sup>2</sup>

"หากมีผลกำไรที่เห็นได้ชัด การเป็นเจ้าของบ้านโดยทั่วไปแล้วจะถูกกว่าการเช่าบ้านแต่ถ้ามีการขาดทุน การเช่าบ้านจะถูกกว่าการเป็นเจ้าของบ้าน ไม่ว่าจะการเป็นเจ้าของบ้าน ไม่ว่าจะการเป็นเจ้าของบ้านหรือการเช่าบ้านจะถูกกว่า ก็ต้องขึ้นอยู่กับแนวโน้มของราคาและค่าเช่าในช่วงที่ให้พิจารณา สำหรับระยะเวลาในอนาคต ไม่มีใครสามารถรู้ล่วงหน้าได้ว่าทางเลือกใดจะเป็นประโยชน์มากที่สุด"<sup>3</sup>

"ความเชื่อที่ผิด ๆ ที่แพร่หลายอย่างหนึ่งก็คือ ความเชื่อที่ว่า เป็นการประหยัดกว่าที่จะเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าการเช่า หากเจ้าของบ้านรวมค่าลดหย่อนสำหรับการลงทุนและค่าเสื่อมแล้ว เขาจะพบว่าต้นทุนรวมของการเป็นเจ้าของบ้านไม่ต่างจากต้นทุนรวมของการเช่าบ้านประเภทเดียวกัน"<sup>4</sup>

<sup>2</sup>Jerome B. Cohen and Arthur W.Hanson, Personal finance : Principles and case problems (Chicago, Illinois : Richard D.Irwin, Inc., 1958), p.403.

<sup>3</sup>Ernest M. and Robert M.Fisher, Urban real estate (New York, New York: Holt and Co., 1954), pp. 250-252.

<sup>4</sup>Howard F. Bigelow, Family finance (Chicago, Illinois : J.B. Lippincott Co., 1953), p.203.



"แม้ว่าการเป็นเจ้าของบ้านจะเป็นการป้องกันความเสี่ยงด้านอำนาจการซื้อทางหนึ่ง และการเพิ่มมูลค่าอาจจะเกิดขึ้นจากสภาพเศรษฐกิจที่เป็นประโยชน์จากทำเลที่ตั้งรวมทั้งการออกแบบและการก่อสร้างที่ผู้ซื้อควรหลีกเลี่ยงการสร้างหนี้เกินตัวในการซื้อบ้านกับจะต้องรู้จักแก่งกำไรด้วย โดยปกติแล้ว บ้านจะมีการทำตลาดได้ลำบาก ค่าของมันขึ้นอยู่กับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ความพอใจของการเป็นเจ้าของบ้านที่สำคัญนั้นบ่อยครั้งไม่ได้เกี่ยวกับการเงินเสมอไป"<sup>5</sup>

"ฝ่ายสนับสนุนการเป็นเจ้าของบ้านเน้นถึงความประหยัดในระยะยาวว่าการเช่าและที่สำคัญเป็นการออมทรัพย์วิธีหนึ่งและเป็นการสร้างสภาพสังคมได้ด้วยอย่างไรก็ตาม อีกกลุ่มหนึ่งก็มีข้อโต้แย้งว่าค่าใช้จ่ายในระยะยาวของเจ้าของบ้านเล็ก ๆ มีมากกว่าการเช่าและความเสี่ยงในการสูญเสียทรัพย์สินที่มีสูง ในโลกที่มีความผันผวนจากการจ้างงาน คนกลุ่มนี้ยืนยันว่าการเป็นเจ้าของบ้านสำหรับคนที่มีรายได้น้อยเป็นการเสียค่าใช้จ่ายที่สูงเกินไป ไม่มีฝ่ายใดสามารถเสนอข้อโต้แย้งที่น่าเชื่อถือไปกว่านี้ได้ การเปรียบเทียบที่สมบูรณ์จะทำได้โดยพิจารณาค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการบำรุงรักษายานที่เหมือนกัน สองหลัง คือ หลังหนึ่งเป็นบ้านเช่า อีกหลังเป็นบ้านที่เป็นเจ้าของเองในช่วงระยะเวลาเดียวกัน ซึ่งไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับการเปรียบเทียบนี้เลย การเปรียบเทียบอย่างชัดเจนซึ่งแสดงถึงข้อดีของการเป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่รวมค่าบำรุงรักษาที่ไม่สามารถเลี่ยงได้ และต้นทุนการสร้างทดแทนที่มีความถูกต้องน้อย ในอีกทางหนึ่งมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากบ้านที่ให้เช่า เช่น ความถี่ในการโฆษณา ต้นทุนเช่าซื้อ และการขาดรายได้จากการที่บานว่างจากคนเช่า และผู้เช่าไม่ได้ซึ่งไม่เกิดขึ้นในกรณีบ้านที่เป็นเจ้าของเอง ค่าบำรุงรักษาของบ้านเช่าสูงกว่าบ้านของตนเองเพราะความถี่ในการย้ายเข้าออกของบ้านเช่ามีมากกว่า และค่าชำรุดเสียหายที่เกิดขึ้นมากกว่า"<sup>6</sup>

<sup>5</sup>George W.Dowrie, Douglas R.Fuller and Francis J.Calkins, Investments(New York, New York : Wiley & Sons, Inc.,1961),pp.260-261.

<sup>6</sup>Miles L. Colean, American housing : Problems and prospects (New York, New York : The Twentieth Century Fund, 1949),pp.228-230.

"เรารู้เพียงน้อยนิดในจุดที่การซื้อบ้านทางเลือกที่สะท้อนกลับของครอบครัวระหว่างทางเลือกที่ขัดสองทาง คือ การเป็นเจ้าของบ้านและการเช่าบ้าน หรือระดับที่มันเป็นเพียงการยืนยันสภาพที่เป็นอยู่ในตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งชอบที่จะขายมากกว่าให้เช่า ยังคงไม่ชัดเจนเช่นกันว่าความคิดดั้งเดิมในการชอบเป็นเจ้าของบ้านมีอิทธิพลมากน้อยเพียงใดต่อกลุ่มผู้ซื้อ แม้ว่ามีความเบี่ยงเบนด้านประชากรอย่างเห็นได้ชัดในการพอใจเป็นเจ้าของบ้าน ตามการสำรวจสามโนประชากรก็ได้ชี้ให้เห็นว่าถ้าความปรารถนาคือ บ้านแล้วอเมริกันชนส่วนใหญ่ก็เลือกที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง ค่านิยมนี้ได้หยั่งลึกลงไปวัฒนธรรมจนยากจะหาข้อโต้แย้งและมีน้อยคนที่ต้องการจะหาเหตุผลมาสนับสนุน ดังนั้นเหตุผลจำนวนมากที่ใช้ในการสนับสนุนการเป็นเจ้าของบ้านดูเหมือนว่าไม่จำเป็นต้องมาประเมินพิจารณาวิเคราะห์มากกว่ามันมีความหมายต่อครอบครัวที่ซื้อบ้านตามข้ออภิปรายเดิมนำมาใช้ยืนยันคุณค่าของคนอเมริกัน

... สถานการณ์ซับซ้อนและยังขึ้นอยู่กับตัวแปรที่ไม่สามารถคาดคะเนได้หลายอย่าง ซึ่งเจ้าของบ้านมีโอกาสน้อยมากที่จะรู้ว่าการซื้อของเขาจะเป็นการลงทุนที่ประสบความสำเร็จหรือไม่ สิ่งนี้ทำให้เจ้าของบ้านยังคงมีความเชื่อว่าการกระทำของเขาเป็นการลงทุนที่ดี มันยังเป็นการส่งเสริมการเป็นเจ้าของบ้านในแนวทางของผลประโยชน์ทางธุรกิจด้วย แต่ในขณะที่ความเชื่อนี้ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง การไม่เห็นด้วยหรือการลงทุนที่ไม่น่าไว้วางใจของการเป็นเจ้าของบ้านครอบครัวเดี่ยวไม่เคยถูกรวบรวมจากข้อคิดเห็นสาธารณชน แต่กลับคล้อยตามนี้ (ยกเว้นเฉพาะบุคคลที่โชคไม่ดี) ซึ่งดูเหมือนว่าจะกลายเป็นกฎทั่วไป<sup>7</sup>

"ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของตลาดขณะซื้อและความเป็นไปได้ในการขายในภายหลัง การเป็นเจ้าของบ้านอาจจะกลายเป็นเรื่องของการต่อรอง<sup>8</sup>"

<sup>7</sup> John P. Dean, Home ownership: Is it sound? (New York, New York: Harper & Brothers Publishers, 1945), p.2 and p.14.

<sup>8</sup> David F. Jordon and Herbert E. Dougali, Investments (New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1933), p.107.



"... ต้นทุนของการเช่าเปรียบเทียบกับต้นทุนของการเป็นเจ้าของ... เป็นคำถามที่ยากแก่การตอบ (ในข้อคำถามนี้) ไม่มีข้อมูลเพียงพอที่จะใช้ลงความเห็นได้อย่างแน่นอนในการแก้คำถามนี้ และโครงสร้างสมมติฐานที่มีความเป็นไปได้จริงก็ไม่อาจทำได้โดยง่ายสำหรับการเปรียบเทียบต้นทุนการเช่ากับการเป็นเจ้าของได้แท้จริง จำเป็นต้องมีบ้านที่มีลักษณะทั่วไปและเหมือนกันสองหลังและค่าใช้จ่ายครบถ้วนของการเป็นเจ้าของบ้านเปรียบเทียบกับบ้านที่เช่า... มันเป็นเรื่องที่ยากมาก... ที่จะเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายสำหรับการเป็นเจ้าของบ้าน... กับการเช่าบ้าน"

ความคลุมเครือและคุณภาพอันจำกัดของงานวิเคราะห์ส่วนใหญ่ในเรื่องการเช่า กับการเป็นเจ้าของบ้านนั้น สามารถเข้าใจได้ประการแรก มันเป็นการยากที่จะทำการศึกษาโดยการใช้สังเกตเพื่อเปรียบเทียบต้นทุนของการเป็นเจ้าของบ้านกับการเช่าบ้าน เนื่องจากบ้านแต่ละหลังค่อนข้างที่จะมีลักษณะเฉพาะตัว ความแตกต่างของครอบครัว มีครอบครัวที่น้อยมากที่จะบันทึกรายการค่าใช้จ่ายไว้อย่างเหมาะสมและต้นทุนทางการเงินก็ไม่เหมือนกับต้นทุนทางเศรษฐกิจด้วย (ตัวอย่างที่ดีของการศึกษาโดยสังเกตการณ์ในเรื่องต้นทุนการเป็นเจ้าของบ้าน พบได้ในเอกสารเรื่อง Cash Outlays and Economic Costs of Homeownership โดย Fred E. Case.<sup>10</sup> อย่างไรก็ตามระดับความของ Case ไม่ได้ตั้งใจที่จะวิเคราะห์ว่าการเช่าประหยัดหรือแพงกว่าการเป็นเจ้าของ) ประการที่สอง เหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ชี้แนะว่าโดยทั่วไปแล้วต้นทุนของการเช่าควรจะใกล้เคียงกับต้นทุนของการเป็นเจ้าของ

<sup>9</sup>William I. Greenwald, Buy or rent (Twayne Publishers, Inc., 1958), p. 82.

<sup>10</sup>Fred E. Case, Cash outlays and economic costs of homeownership (Los Angeles, California : Real Estate Research Program, Bureau of Business and Economic Research, University of California, 1957).



เนื่องจากคนที่หาบ้านพักอาศัยสามารถเปลี่ยนจากการเช่ามาเป็นการซื้อบ้าน (นี่เป็นความจริงยิ่งขึ้นเมื่อธุรกิจให้มีการวางเงินดาวน์ที่ต่ำซึ่งเป็นสิ่งธรรมดาที่เห็นได้ในช่วงภาวะอสังหาริมทรัพย์ซบเซา) และเนื่องจากผู้ลงทุนที่เป็นเจ้าของบ้านสามารถให้เช่าหรือขายบ้านได้จึงดูเหมือนว่าต้นทุนจริงในการเป็นเจ้าของบ้านและการเช่าบ้านน่าจะเท่ากันในทางตรรกะแสดงให้เห็นว่าถ้าไม่เป็นทางด้านอุปสงค์ที่เปลี่ยนไปก็อาจจะเป็นการเปลี่ยนในทั้งและ/หรือด้านอุปทาน ซึ่งอาจจะทำให้ต้นทุนของตลาดการเช่าและการเป็นเจ้าของบ้านเท่ากัน โดยลองจินตนาการดูว่าในทำเลที่ห่างไกลบางแห่งต้นทุนการเช่าบ้านถูกกว่าการเป็นเจ้าของอย่างเห็นได้ชัด ดังนั้นคนก็จะหันไปเช่าแทนที่จะซื้อ ซึ่งจะทำให้ค่าเช่าราคาสูงขึ้นและลดราคาบ้านที่ขายให้ต่ำลงกระบวนการจะดำเนินอยู่เช่นนี้ด้วยการที่ค่าเช่าสูงขึ้นและต้นทุนการเป็นเจ้าของต่ำลงจนกระทั่งต้นทุนทั้งสองเท่ากัน และสถานการณ์ก็อาจจะสลับกลับกันถ้าการเช่ามีต้นทุนสูงกว่าการเป็นเจ้าของ

การวิจัยของ SHELTON จำกัดเฉพาะสถานการณ์ที่มีการเป็นเจ้าของหรือการเช่าในบ้านที่คล้ายคลึงกัน ตัวอย่างเช่นสถานการณ์ที่ว่าบ้านหลังหนึ่งที่สามารถให้ทั้งเช่าและซื้อหรือบ้านหลังหนึ่งสำหรับขาย อีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะเหมือนกันสำหรับให้เช่า อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์นี้ไม่ได้จำกัดอยู่ที่บ้านพักอาศัยของครอบครัวเดี่ยวเพราะว่าการเพิ่มขึ้นของอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ทำให้การวิเคราะห์นี้ใช้ได้กับอพาร์ทเมนต์ด้วย : คำถามว่าควรซื้อหรือเช่าดี ?

แม้ว่าประเด็นทั้งสองที่จะกล่าวต่อไปอาจจะเห็นได้ชัดหรือแสดงเป็นนัยยะ ณ ส่วนใดส่วนหนึ่งของเอกสารนี้ก็ตาม จะเป็นประโยชน์ยิ่งขึ้นที่จะกล่าวถึง ณ เริ่มแรกว่า

(ก) ข้อพิจารณาในแง่ที่นอกเหนือจากการเปรียบเทียบต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ที่เป็นเหตุเป็นผลกันอาจจะ (และน่าจะ) มีอิทธิพลต่อการเลือกของครอบครัวในการที่จะเป็นเจ้าของบ้านหรือเช่าบ้าน

(ข) ที่พักอาศัยที่มีไว้สำหรับให้เช่ามีตลาดที่แบ่งแยกมากกว่าบ้านที่มีไว้ซื้อ แม้ว่าจะมีข้อจำกัดเหล่านี้ มันก็เป็นการศึกษาที่เปรียบเทียบต้นทุนทางเศรษฐศาสตร์ในการเช่ากับการซื้อ เพราะว่าครอบครัวจำนวนมากมายน่าจะมีโอกาสที่จะทำการเลือกดังกล่าวและจะเป็นประโยชน์ ที่จะพิจารณาในแง่มุมทางเศรษฐศาสตร์ของการตัดสินใจ แม้ว่าจะมีการพิจารณาที่ไม่เกี่ยวกับด้านเศรษฐศาสตร์เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย



การศึกษาต่อวรรณกรรมเรื่องการเช่าเทียบกับการซื้อบ้านให้ประเด็นหลัก 3 ประการ คือ

- (1) ให้โครงข่ายในเชิงปริมาณและมีความถูกต้องเหมาะในการนำไปใช้ประเมินทางเลือก
- (2) ภาพลักษณ์ที่ว่า การได้กำไรหรือขาดทุนในส่วนของทุนเป็นตัวกำหนดในการเช่าหรือซื้อนั้น เป็นความเข้าใจที่ผิดเหมือนกับที่บริษัทธุรกิจถือว่ากำไรทางสินค้าคงเหลือเป็นรายได้ที่แท้จริง
- (3) ในทางตรงกันข้าม การเน้นถึงกำไรหรือขาดทุนในส่วนของทุนเป็นตัวตัดสินว่าครอบครัวควรเช่าบ้านหรือเป็นเจ้าของบ้าน รายงานนี้ได้พัฒนาภาพดังกล่าวว่าแง่มุมทางเศรษฐศาสตร์ในการตัดสินใจโดยหลักแล้วขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่คาดหวังไว้ของครอบครัวในการอยู่ที่อยู่อาศัยนั้น

#### การวิเคราะห์การเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน<sup>11</sup>

เจ้าของที่ดินจะตั้งราคาเช่าให้สูงพอที่จะครอบคลุมต้นทุนทั้งหมดบวกด้วยผลตอบแทนที่จะได้จากเงินของเขา หากไม่ได้ค่าเช่าจำนวนนี้ เจ้าของบ้านจะไม่ลงทุนในที่อยู่อาศัยและจะนำเงินไปลงทุนด้านอื่นแทน เช่น ในหุ้นสามัญ ในแง่เดียวกัน สิ่งที่เป็นต้นทุนจริงซึ่งควรพิจารณาในการประเมินการเป็นเจ้าของบ้าน คือ รายได้ที่ไม่ได้รับเนื่องจากนำไปลงทุนในบ้านของเขา (ซึ่งก็คือค่าเสียโอกาสในทุนของเขา)

เนื่องจากวัตถุประสงค์เป็นเพียงเพื่อดูถึงต้นทุนที่แตกต่างกันระหว่างการเช่าและการเป็นเจ้าของบ้าน ในขั้นแรกของการวิเคราะห์คือการจำแนกองค์ประกอบของต้นทุนออกมาโดย ไม่ต้องประมาณจำนวนเงินของต้นทุนเหล่านี้แม้ในท้ายที่สุดจำเป็นต้องทำก็ตาม ต้นทุนดังกล่าวที่เกิดแก่เจ้าของที่ดินในการสร้างรายได้จากการให้เช่า คือ ภาษีทรัพย์สิน (Property Taxes) ค่าบำรุงรักษา (Maintenance)

<sup>11</sup> John P. Shelton, "The cost of renting versus owning a home," Land Economics 1 (1968) : 62-69.

ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอก (Obsolescence) การสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง (Vacancy Allowance) ดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (Interest on Borrowed Money) ค่าใช้จ่ายด้านบริหาร (Management Costs) และผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการลงทุน (A Fair Return on One's Investment) โดยมีต้นทุน 2 ประเภทที่ไม่นำมาวิเคราะห์ในที่นี้ คือ ค่าประกัน (Insurance) และค่าสาธารณูปโภค (Utilities) เหตุผลที่ไม่นำมาพิจารณาคือต้นทุนดังกล่าวไม่ต่างกันระหว่างการเป็นเจ้าของและการเช่าหรืออีกเหตุผลหนึ่ง คือค่าประกันตามปกติมีสัดส่วนน้อยมากในต้นทุนรวมซึ่งถือว่าไม่สำคัญ ที่สุด การเช่าบ้านส่วนใหญ่ไม่รวมค่าสาธารณูปโภคไว้ ต้นทุนซึ่งต้องอธิบายได้ให้จำกัดความไว้ดังนี้ ค่าบำรุงรักษา (Maintenance) หมายถึงค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการทำให้อาคารอยู่ในสภาพใช้งานได้ดี ค่าบำรุงรักษารวมถึงสิ่งเหล่านี้ คือการทาสี การซ่อมแซมหลังคา และซ่อมแซมท่อน้ำ เป็นต้น ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอก (Obsolescence) หมายถึงต้นทุนที่เกิดจากระยะเวลาแม้จะบำรุงรักษาอย่างดีก็ตาม ตัวที่สะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนตัวนี้ได้แก่บ้านเก่ามีสายไฟไม่เพียงพอกับเครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีมากขึ้นตามการพัฒนาเทคโนโลยีปัจจุบัน หรือครัวที่ออกแบบมาล้าสมัยตามกาลระยะเวลาที่เปลี่ยนไปหรือพื้นที่ห้องน้ำ และยังรวมถึงบ้านที่อาจมีมูลค่าลดลง เพียงเพราะมีเพื่อนบ้านที่ไม่พึงปรารถนาในอีกทางหนึ่งการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินอาจจะชัดเจนได้ มากกว่าค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอกที่เกิดขึ้นและจะเปลี่ยนให้ต้นทุนนี้ติดลบแทน คือ มีกำไรเกิดขึ้นนั่นเองการสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง (Vacancy Allowance) เกิดขึ้นเพราะเจ้าของที่ดินต้องเรียกเงินเพิ่มอีกเล็กน้อยสำหรับ ค่าเช่าในแต่ละเดือนเพื่อชดเชยกับการไม่มีรายได้จากค่าเช่าในบางเดือนอันเกิดจากไม่มีผู้มาเช่าพักอาศัย ค่าใช้จ่ายด้านบริหาร (Management Costs) เกี่ยวพันกับความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของกับผู้เช่าซึ่งประกอบด้วยค่าโฆษณา ใบแจ้งค่าเช่าและการเก็บค่าเช่า การจัดการตามข้อเรียกร้องของผู้เช่า และการเก็บรักษารายงานทางการเงิน หากไม่ได้ค่าเช่าตามจำนวนทั้งหมดนี้ เจ้าของที่ดินจะหยุดการลงทุนในที่อยู่อาศัยและนำเงินไปลงทุนด้านอื่นแทน เช่น การลงทุนในหุ้นสามัญ รายการดังกล่าวข้างต้นสามารถแสดงในแง่พีชคณิตได้ดังนี้ :

$$\text{เงินชำระค่าเช่า} \equiv \text{ต้นทุนเจ้าของที่ดิน}$$



ซึ่งต้นทุนเจ้าของที่ดินเท่ากับภาษีทรัพย์สินบวกด้วยค่าบำรุงรักษาบวกด้วยค่าเสื่อมของทรัพย์สินอื่นเกิดจากองค์ประกอบภายนอกบวกด้วยค่าสูญเสียที่เกิดจากห้องว่างบวกด้วยภาระดอกเบี้ยบวกด้วยค่าใช้จ่ายการบริหารบวกด้วยผลตอบแทนจากการลงทุนของเจ้าของ

การเปรียบเทียบต้นทุนของเจ้าของที่ดินตามที่จำแนกไว้ข้างต้นกับต้นทุนของการเป็นเจ้าของบ้าน ต้นทุนจริงของการเป็นเจ้าของบ้านโดยธรรมชาติจะเหมือนกันกับต้นทุนเจ้าของที่ดินยกเว้นในสามกรณี คือมีต้นทุนสองประเภทเกิดกับเจ้าของที่ดินแต่ไม่มีในผู้เป็นเจ้าของบ้านและมีต้นทุนอย่างหนึ่งที่เจ้าของที่ดินไม่มีแต่ผู้เป็นเจ้าของบ้านมี นั่นคือเจ้าของบ้านไม่มีต้นทุนด้านค่าใช้จ่ายด้านบริหารและค่าสูญเสียที่เกิดจากห้องว่าง แต่เขามีต้นทุนอย่างหนึ่งซึ่งจะไม่มีถ้าเขาเลือกเช่า ต้นทุนนั้นเกี่ยวกับการดำเนินการขายบ้านเมื่อต้องโยกย้ายไป ผู้เช่าสามารถย้ายออกจากที่เช่าด้วยความยุ่งยากเล็กน้อย แต่ผู้เป็นเจ้าของบ้านต้องมีการจัดการและความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการขายบ้านของเขาเมื่อย้ายออกไป กำหนดให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้าย (Transfer Cost) ดังนั้นต้นทุนของผู้เป็นเจ้าของบ้านแสดงได้ดังนี้ ต้นทุนของผู้เป็นเจ้าของบ้านเท่ากับภาษีบวกด้วยค่าบำรุงรักษาบวกด้วยค่าเสื่อมของทรัพย์สินอื่นเกิดจากองค์ประกอบ ภายนอกบวกด้วยภาระดอกเบี้ยบวกด้วยค่าเสียโอกาสจากการลงทุนในทรัพย์สินบ้าน บวกด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้าย ทำให้เราเห็นว่าการเป็นเจ้าของบ้านจะมีต้นทุนน้อยกว่าการเช่าซึ่งได้ตัดต้นทุนค่าสูญเสียที่เกิดจากห้องว่างและค่าใช้จ่ายด้านบริหาร แต่จำนวนที่ประหยัดไปได้นี้อาจน้อยกว่าต้นทุนที่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้าย

เพื่อพิจารณาต้นทุนพิเศษสำหรับการเป็นเจ้าของบ้าน (คือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้าย) จะสอดคล้องกับต้นทุนสองประเภทที่เขาไม่มีอย่างไร (คือค่าสูญเสียที่เกิดจากห้องว่างและค่าใช้จ่ายด้านบริหาร) จำเป็นต้องขยายการวิเคราะห์ออกไปอีกโดยการกำหนดจำนวนเงินให้แก่แต่ละต้นทุน เพื่อให้สามารถติดตามการวิเคราะห์ได้ง่าย ขึ้นแรกในการเสนอจะไม่คำนึงถึงผลกระทบของภาษีรายได้ส่วนบุคคล ต่อมาก็ปรับปรุงโดยนำภาษีเข้ามาพิจารณาด้วย เพื่อทำการวิเคราะห์นี้มีรูปแบบทั่วไป ต้นทุนดังกล่าวจึงถูกกำหนดดังนี้ ต้นทุน(คิดเป็นรายปี) จะแสดงเป็นร้อยละของมูลค่าที่อยู่อาศัยในตลาด แม้ว่าการประมาณต้นทุนที่ถูกต้อง(ในรูปของมูลค่าบ้าน) จะไม่มี แต่มีความเห็นพ้องกับข้อมูลนี้อย่างมากว่าไม่ว่าเหตุการณ์ใด ๆ โครงข่ายของการวิเคราะห์ที่ เสนอในที่นี้สามารถนำไปใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพกับค่าประมาณต้นทุนอื่น ๆ ได้ นี้ไม่ได้อ้างว่าการประมาณต้นทุนที่กล่าวต่อไปนี้ดีกว่าการใช้ค่าประมาณที่ดีที่สุดของมวลชาติถั่วเฉลี่ย (The Best Estimates of National Averages) หรือต้นทุนแต่ละตัวที่มีการกำหนดค่าแน่นอนยิ่งกว่านั้นถ้าใครต้องการนำวิธี

การนี้ไปใช้ ในเหตุการณ์เฉพาะเจาะจงก็ควรจะใช้ค่าต้นทุนที่เกี่ยวกับสถานการณ์ที่ได้เลือกเฉพาะ  
 เจาะจงนั้นที่กำลังพิจารณาอยู่มาใช้ ค่าประมาณโดยเฉลี่ยที่ใช้ในการศึกษานี้ ส่วนหนึ่งนำไปสู่การ  
 แสดงวิธีการวิเคราะห์และส่วนหนึ่งใช้เป็นพื้นฐานของรูปแบบทั่วไป

ภาษีทรัพย์สินรายปีประมาณร้อยละ 1.5 ของมูลค่าบ้านตามราคาตลาดหรือ อาจจะสูง  
 กว่านี้เล็กน้อยค่าบำรุงรักษาหากที่จะกำหนดแต่การศึกษาส่วนใหญ่ชี้ว่าในระยะยาวมีค่าเฉลี่ยร้อยละ  
 1 ถึง 1.5 ต่อปีต่อมูลค่าทรัพย์สิน ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอกหาก ที่จะ  
 กำหนด ถ้าสมมติให้ที่ดินไม่มีมูลค่าลดลงและสิ่งก่อสร้างมีอายุ 50 ปี ค่าใช้จ่ายรายปีของค่าเสื่อม  
 ของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอกจะมีค่าใกล้เคียงร้อยละ 1.5 (โดยให้ 1 ใน 4  
 ของมูลค่าที่ตั้งบ้านเป็นค่าที่ดิน) ต้นทุนด้านดอกเบี้ยจากการกู้ยืมและผลตอบแทนจากการลงทุน(หรือ  
 ต้นทุนค่าเสียโอกาสในทุนทรัพย์ของเจ้าของบ้าน) ไม่เพียงแต่ขึ้นกับอัตราดอกเบี้ยและอัตราผลตอบแทน  
 ที่ปรารถนายังขึ้นกับมูลค่าบ้านที่ใช้วางจำนองและจำนวนทุนทรัพย์เพื่อแสดงการวิเคราะห์สมมติ  
 ให้เจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดินมีการชำระหนี้เชื่อจำนอง (Mortgage) ในอัตราร้อยละ 6  
 และมูลค่าครึ่งหนึ่งของภาษีทรัพย์สินที่กู้ยืม สมมติให้ผลตอบแทนจากการลงทุนที่เพียงพอที่จะทำให้  
 เจ้าของที่ดินอยู่ในธุรกิจต่อไปได้เท่ากับร้อยละ 8 และกำหนดให้ต้นทุนค่าเสียโอกาสของ เจ้าของ  
 บ้านมีอัตราเดียวกันด้วย ทำให้อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 3 (ก็คือ 50% คูณ 6%) และผลตอบแทน  
 จากการลงทุนของผู้เป็นเจ้าของเท่ากับร้อยละ 4 (50% คูณ 8%)

ตัวกำหนดที่ดีพอควรสำหรับต้นทุนด้านค่าใช้จ่ายด้านบริหารและค่าสูญเสียจากการ เกิด  
 ห้องว่างนั้นบริษัทที่มีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินให้เช่าและอัตราค่าบริการสำหรับบริษัทเหล่านี้  
 ในตลาดที่มีการแข่งขันโดยเสรีมีอัตราค่าธรรมเนียมโดยทั่วร้อยละ 5 ของค่าเช่าทั้งหมดค่าสูญเสีย  
 จากการเกิดห้องว่างสำหรับการอยู่อาศัยของครอบครัวเดี่ยวในภาวะตลาดปกติประมาณร้อยละ 3  
 ของ จำนวนห้องทั้งหมดอย่างไรก็ตามตัวประมาณต้นทุนดังกล่าวไม่อยู่ในลักษณะที่ต้องการที่จะนำมา  
 ใช้ในการวิเคราะห์ เพราะเป็นการแสดงมูลค่าคิดเป็นร้อยละต่อมูลค่าเช่ารวม แต่ในการวิเคราะห์  
 ต้องการต้นทุนที่คิดเป็นร้อยละต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยตามราคาตลาด จึงใช้วิธีทางพีชคณิตอย่างง่ายได้  
 ค่าใช้จ่ายด้านบริหารคิดเป็นร้อยละ 6/10 ของมูลค่าบ้านต่อปี และค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง  
 ประมาณว่าสูญเสียไปจากการว่างลงร้อยละ 3/10 ของมูลค่ารวมของค่าเช่าซึ่งต้องเรียกเก็บ จากผู้  
 เช่า เพื่อให้คงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของเจ้าของที่ดินไว้ ดังนั้นสมการจึงเป็นดังนี้



$$\begin{aligned}
 \text{Rent} &= \text{Total Econ. Cost} = \text{Prop. Tax} + \text{Maint.} + \text{Obs.} \\
 \text{Mkt. Val.} & \quad \text{Mkt. Val.} \quad \quad \text{Mkt. Val.} \quad \text{Mkt. Val.} \quad \text{Mkt. Val.} \\
 & \quad \quad \quad + \text{Int.} \quad + \text{Opport. Cost} + .03 (\text{Rent} \quad) \\
 & \quad \quad \quad \text{Mkt. Val.} \quad \text{Mkt. Val.} \quad \quad \quad \text{Mkt. Val.} \\
 & \quad \quad \quad + .05 (\text{Rent} \quad) \\
 & \quad \quad \quad \text{Mkt. Val.}
 \end{aligned}$$

ซึ่งตัวแปรสองตัวสุดท้ายด้านขวามือของสมการแสดงถึงค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง และค่าใช้จ่ายด้านบริหารตามลำดับ เนื่องจากค่าเช่า = ต้นทุนรวมด้านเศรษฐศาสตร์ จึงเขียนออกมาได้อีกรูปหนึ่งดังนี้ (ใช้ตัวอักษรย่อแทน)

$$\begin{aligned}
 \frac{\text{TEC}}{\text{MV}} - .03 & \quad \frac{\text{TEC}}{\text{MV}} - .05 & \quad \frac{\text{TEC}}{\text{MV}} = \frac{\text{PT}}{\text{MV}} + \frac{\text{M}}{\text{MV}} + \frac{\text{O}}{\text{MV}} + \frac{\text{I}}{\text{MV}} + \frac{\text{OC}}{\text{MV}} \\
 \text{หรือ } .92 & \left( \frac{\text{TEC}}{\text{MV}} \right) = .015 + .01 + .01 + .03 + .04 \\
 & \frac{\text{TEC}}{\text{MV}} = \frac{.105}{.92} = 11.4\%
 \end{aligned}$$

(ถ้าตัวแปรขนาดต้นทุนสำหรับค่าบำรุงรักษาและค่าเสื่อมของทรัพย์สินอื่นเกิดจากองค์ประกอบภายนอก เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 1.5 ค่า  $\frac{\text{TEC}}{\text{MV}} = 12.5\%$ )

ความแตกต่างระหว่าง 10.5% และ 11.4% เกิดจากค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง และค่าใช้จ่ายด้านบริหารซึ่งได้ให้ค่าเป็น 3/8 และ 5/8 จากการประมาณ 3/10% สำหรับค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่างและ 6/10% สำหรับค่าใช้จ่ายด้านบริหาร

แม้ว่าเจ้าของที่ดินจะบริหารทรัพย์สินเองก็มีต้นทุนค่าเสียโอกาสด้านเวลาและพลังงานของเขา และควรกำหนดค่าให้ถูกต้องพอประมาณตามราคาคิดเพิ่มเติมที่ใช้ในตลาดของบริษัทที่รับบริหารทรัพย์สิน

พิจารณาว่าต้นทุนเหล่านี้รวมกันเท่าไร

ภาษีทรัพย์สิน (Property Taxes)	:	1.5%
ค่าบำรุงรักษา (Maintenance)	:	1-1.5%

ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอก

(Obsolescence)	:	1-1.5%
ภาระดอกเบี้ยเงินเชื่อจำนอง (Interest on Mortgage)	:	3.0%
ค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง (Vacancy Allowance)	:	.3%
ค่าใช้จ่ายด้านบริหาร (Management Costs)	:	.6%
ผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment)	:	<u>4.0%</u>
		11.4-12.4%

พบว่าต้นทุนเหล่านี้รวมกันประมาณ 12% ซึ่งนำมากำหนดค่าเช่ารายปีได้ เมื่อประมาณ เป็นร้อยละต่อมูลค่าทรัพย์สินนั้นให้ความเชื่อมั่นในตัวค่าประมาณเหล่านี้

พิจารณาต้นทุนของเจ้าของบ้านที่แตกต่างกัน โดยตัดค่าใช้จ่ายด้านบริหาร (6/10%) และค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง (3/10%) ออกไป ซึ่งอาจจะลดต้นทุนอื่นบางตัวได้อีก ได้มีการชี้แนะว่ากรณีเจ้าของบ้านอาจจะปรารถนาที่จะกำหนดต้นทุนค่าเสียโอกาสจากเงินของเขาใน อัตราที่น้อยกว่าเจ้าของที่ดินที่ต้องการซึ่งปรากฏในรูปผลตอบแทนขั้นต่ำจากการลงทุน ความแตกต่างนี้ได้พิจารณาแล้วบนพื้นฐานว่าเจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องลงทุนในด้านที่อยู่อาศัย ถ้าเขามีทางเลือกการลงทุนอื่นที่ให้ผลตอบแทนดีกว่า ดังนั้นผลตอบแทนจากการให้เช่าหน่วยพักอาศัยจำเป็นต้องดีกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนด้านอื่น ๆ ในความเสี่ยงที่เท่า ๆ กัน แต่ความแตกต่างนี้ซึ่งแม้ว่าจะพิจารณาหรือไม่พิจารณาก็ตาม จะไม่นำมาพิจารณาในการวิเคราะห์นี้ อย่างไรก็ตาม ยังมีความแตกต่างอีกอย่างหนึ่งที่น่าจะนำมาร่วมพิจารณาด้วย โดยพิจารณาจากข้อเสนอแนะหลากหลายที่เกี่ยวกับเจ้าของที่ดิน ค่าบำรุงรักษาเป็นต้นทุนที่สูงสำหรับบ้านที่มีไว้ให้เช่ามากกว่าบ้านที่เป็นเจ้าของอยู่เอง "ผู้คนจะไม่ดูแลรักษาบ้านที่เขาเช่าอยู่ดีเท่ากับเขาดูแลบ้านที่เขาเป็นเจ้าของ" เป็นคำอธิบายได้ดี ภาพลักษณ์นี้ยังได้รับการสนับสนุนจากคำกล่าวของ Colean ที่ได้อ้างไว้ในตอนต้นบทแล้ว ผลก็คือ ต้นทุนรายปีสำหรับค่าบำรุงรักษาของเจ้าของบ้านมีค่าประมาณ 3/4-1% ของมูลค่าทรัพย์สิน ทำให้ต้นทุนรายปีของผู้เป็นเจ้าของบ้านถูกกว่าเจ้าของที่ดินประมาณ 1/2% ของมูลค่าบ้านในทางความเป็นจริงเจ้าของบ้านหลายรายอาจจะใช้จ่ายเงินค่าบำรุงรักษา (โดยเฉพาะเมื่อรวมสนามหญ้า สวน และลานบ้านเข้ามาพิจารณาด้วย) มากกว่าเจ้าของที่ดิน เพราะเป็นเรื่องของความภาคภูมิใจของผู้เป็นเจ้าของ อย่างไรก็ตามก็ไม่ทำให้การวิเคราะห์ใช้ไม่ได้ เนื่องจากข้อสมมุติฐานในการศึกษานี้ คือ เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยที่เหมือนกันทุกลักษณะ นอกจากสถานะทางนิติศาสตร์ในการครอบครองเท่านั้น ค่าบำรุงรักษาอย่างดีเยี่ยมของผู้เป็นเจ้าของ



(ซึ่งไม่ถือว่าเป็นสิ่งผิดปกติ) อาจจะต้องจับคู่เข้ากับค่าบำรุงรักษาที่มากเกินไปสำหรับผู้เป็นเจ้าของที่ดิน (ซึ่งถือว่าเป็นสิ่งผิดปกติ)

ตัวชดเชยกับต้นทุนที่ลดลงสำหรับผู้เป็นเจ้าของ คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้าย (Transfer Cost) ซึ่งจะคำนวณค่าใช้จ่ายนี้ได้อย่างไรมันเป็นการยากที่จะกำหนดราคาสำหรับความเสี่ยงที่เกิดจากทรัพย์สินที่แปรเป็นสภาพคล่องได้ค่อนข้างลำบากหรือประเมินความยากและความไม่สะดวกในการขายบ้าน ตัวประมาณที่น่าจะใช้ได้ดีคือ จำนวนค่าธรรมเนียมในการขายบ้านของตัวแทนนายหน้าซื้อขายสิ่งหาริมทรัพย์ สมมุติว่าเป็นราคาที่ยุติธรรม ถ้าตัวแทนนายหน้าเรียกว่าค่าธรรมเนียมสูงเกินไป ผู้ที่ขายทรัพย์สินนั้นก็อาจจะไม่สนใจใช้ตัวแทนนั้น ถ้าตัวแทนนายหน้าเรียกค่าธรรมเนียมต่ำเกินไป อาชีพนั้นก็อาจจะไม่อาจดำรงอยู่ได้ ในระยะสั้นตัวแทนนายหน้าน่าจะมีรายได้จากค่าธรรมเนียมและสามารถนำมาใช้เป็นตัวประมาณค่าที่ใกล้เคียงในส่วนที่สำคัญของค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้าย ตัวแทนนายหน้าคิดค่าธรรมเนียมต่างกันขึ้นอยู่กับขนาดของทรัพย์สินที่ขาย ประเภทของทรัพย์สินที่ขาย ทำเลและราคา ซึ่งตัวแทนนายหน้า อาจจะลดค่าธรรมเนียมลงเพื่อจะได้เป็นตัวแทนจำหน่าย แต่โดยทั่วไปค่าธรรมเนียมในการซื้อขายบ้านจะอยู่ในช่วงระหว่าง 4% ถึง 6% ของราคาขาย ยังมีต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับการขายบ้านด้วยเช่น ค่าใช้จ่ายในการโอน ดังนั้นการวิเคราะห์นี้จะกำหนดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้ายคิดเป็นร้อยละ 7 ตัวประมาณต้นทุนนี้นำมาใช้ได้เพราะคิดเป็นร้อยละของมูลค่าบ้านตามราคาตลาดซึ่งเหมือนกับตัวประมาณค่าอื่น แต่ปัญหาหนึ่งที่เกิดขึ้นคือค่าใช้จ่ายที่เกิดจากโยกย้ายเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวในขณะที่ตัวประมาณค่าอื่นคิดเป็นค่าใช้จ่ายรายปีเพื่อให้เปรียบเทียบต้นทุนกันได้จึงจำเป็นต้องกำหนดให้ค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายเท่ากับ 7% หรือ  $N$  โดย  $N$  คือ จำนวนปีที่เจ้าของบ้านได้อาศัยอยู่ในบ้านนั้นก่อนที่จะขายไป

ในที่สุดจะแสดงถึงพื้นฐานการเปรียบเทียบเฉพาะเจาะจงของต้นทุนการเข้ากับการเป็นเจ้าของแม้ว่าเราจะขยายการวิเคราะห์นี้ออกไปอีกในตอนต่อไปที่จะนำไปจิจัย ด้านภาษีเข้ามาพิจารณาโดยหากไม่คำนึงถึงภาษีรายได้ส่วนบุคคลจะพบว่าต้นทุนจริงของการเป็นเจ้าของบ้านและการเช่าเหมือนกันยกเว้นแต่ : เจ้าของบ้านจะประหยัดไป 1.4% ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านบริหาร (.6%) ค่าสูญเสียที่เกิดจากห้องว่าง (.3%) และค่าบำรุงรักษา (.5%) แต่เจ้าของบ้านก็จะมีต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้ายที่เกิดขึ้นนั้น คือ 7% หรือ  $N$  ซึ่งการวิเคราะห์นี้ได้ชี้ต่อไปว่า ถ้าเจ้าของบ้านอาศัยอยู่ในบ้านนั้นในระยะเวลา 5 ปี หรือน้อยกว่านั้นโดยทั่วไปจะเป็นการถูกกว่าถ้าเขาเช่าอยู่ แต่ถ้าเขาอยู่มากกว่า 5 ปี ชันไปมาตรวัดนี้ก็จะชี้ให้เห็นการเป็นเจ้าของ

เองจะถูกกว่า (0.7 ทหาร .014 = 5)

ก่อนที่จะพิจารณาผลกระทบด้านภาษีรายได้บุคคลธรรมดา มีสิ่งที่น่าสนใจในการเปรียบเทียบตัวประมาณการต้นทุนที่ใช้มากับที่กล่าวในวรรณกรรม ซึ่งสรุปได้ตามตารางที่ 2.1



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ 2.1 การประมาณต้นทุนรายปีของที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละของมูลค่าที่อยู่อาศัยตามราคาตลาด\*

ประเภทต้นทุน	ผู้ประมาณต้นทุน	ค่าประมาณ(%ตามราคาตลาด)
ภาษีทรัพย์สิน (Property Taxes)	American Bankers Association	2-3%
	Case	1.2%
	Clendenin	2%
	Cohen	1.54%
	Dean	2 1/2%
	Denton	2 1/2-3%
	Maisel	1 1/2 %
	Stanford Research Institute	2%
	Survey Research Center	1%
ค่าบำรุงรักษา (Maintenance)	American Bankers Association	1-2%
	Case	1.35%
	Clendenin	2%
	Cohen	1%
	Dean	1 1/2- 2 1/2%
	Maisel	1-3%
รวมค่าบำรุงรักษา และค่าเสื่อมราคา (Maintenance and Deprecia- tion not separated)	Stanford Research Institute	3%

ตารางที่ 2.1 การประมาณต้นทุนรายปีของที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละของมูลค่าที่อยู่อาศัยตามราคาตลาด\*

ประเภทต้นทุน	ผู้ประมาณต้นทุน	ค่าประมาณ(%ตามราคาตลาด)
ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอก (Obsolescence)	Case	1.32%
	Clendenin	1.6 %
	Dean	2 1/2-3 1/2%
	Denton	2-2 1/2%
อัตราการเกิดห้องว่าง (Vacancy Rate)	Clendenin	8%
ค่าใช้จ่ายด้านบริหาร (Management Costs)	Stanford Research Institute	1%
ค่านายหน้า ภาษี การโอน ค่าธรรมเนียมตัวกลางทาง การเงินของอสังหาริมทรัพย์ (Broker's Commission, Transfer Taxes Escrow Charges)	Denton	6-8 %
	Maisel	8-10 %



\* ข้อมูลที่แสดงในตารางนี้รวบรวมจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

The American Bankers Association, Personal money management (1962), p:26.

Fred E. Case, Cash outlays and economic costs of homeownership (Los Angeles, California : Real Estate Research Program, Bureau of Business and Economic Research, 1957), p.15.

John C. Clendenin, Introduction to investments (New York, New York: Mc Graw-Hill, 4th Edition, 1964), pp.520-521.

Jerome B. Cohen and Arthur W. Hanson, Personal finance: Principles and case problems (Chicago, Illinois : Richard D. Irwin, Inc., 1958), p.405.

John P. Dean, Home ownership : Is it sound? (New York, New York: Harper & Brothers Publishers, 1945), pp.110-113. and p.118.

John H. Denton, Buying or selling your home (New York, New York: M. Borrows and Co., 1961), pp.8-10.

Sherman J. Maisel, Financing real estate, Principles and Practices (New York, New York : McGraw-Hill Co., 1965), pp.300-301.

James N. Morgan, Consumer economics (New Jersey : Prentice-Hall, 1955), p.242.

Stanford Research Institute, Housing research conference (May 26-27, 1965) p.7.

เมื่อวิเคราะห์มาถึงจุดนี้แล้วยังไม่ได้มีการนำผลกระทบด้านภาษีรายได้มาพิจารณา แต่ผลกระทบด้านภาษีต้องนำมาพิจารณาให้ชัดเจนและเพื่อความสมดุลย์ในการวิเคราะห์ จะสมมติให้เจ้าของที่ดินไม่อยู่ในรูปบริษัทเพื่อให้เหมือนกับเจ้าของบ้านและเจ้าของบ้านจะมีภาระภาษี อย่างเดียวคือภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ไม่มีภาษีนิติบุคคลเข้ามาเกี่ยวข้อง

ลักษณะของผลกระทบทางภาษีจะแสดงโดยวิธีแบบจำลองที่พัฒนาต่อไป ผู้คนบางคนได้กล่าวว่าเจ้าของบ้านได้รับสิทธิพิเศษเพราะภาษีทรัพย์สินและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการจำนอง ซึ่งเป็นต้นทุนรายการใหญ่นำมาหักลดหย่อนภาษีได้ อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์นี้จะให้ต้นทุนที่สามารถนำมาหักลดหย่อนได้ในส่วนของเจ้าของที่ดินด้วยและเนื่องจากประเด็นการวิเคราะห์คือต้นทุนโดยเปรียบเทียบของเจ้าของบ้านกับผู้เช่า ลักษณะการหักลดหย่อนภาษีจากดอกเบี้ยและภาษีทรัพย์สินจึงไม่มีความสำคัญเท่าใดนัก ข้อได้เปรียบทางภาษีที่แท้จริง (Real Tax) ของการเป็นเจ้าของบ้าน คือ เจ้าของที่ดินต้องจ่ายภาษีเงินได้บุคคลในส่วนของค่าเช่าซึ่งแสดง โดยผลตอบแทนในการลงทุน ขณะที่เจ้าของบ้านปลอดจากรายได้ที่ต้องนำมาเสียภาษีนี้ ดังนั้นถ้าเจ้าของบ้านต้องการกำหนดอัตราผลตอบแทนหลังภาษีเท่ากับของเจ้าของที่ดินเขาก็ไม่จำเป็นต้องคิดเพิ่มต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการลงทุนให้สูงเท่ากับของเจ้าของที่ดินที่จำเป็นต้องรวมผลตอบแทน จากการลงทุนเข้าเป็นรายการหนึ่งของค่าเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าของบ้านสามารถลดรายการต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) หรือผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on one's Investment) โดยใช้จ่ายจำนวนภาษีเงินได้ส่วนเกินและยังคงได้รับผลตอบแทนหลังภาษีที่น่าพอใจอยู่

ข้อได้เปรียบด้านภาษีแก่เจ้าของบ้านที่ว่าเขาไม่ต้องจ่ายภาษีเนื่องจากการปลอด รายได้นั้นทดแทนบางส่วนโดยเจ้าของที่ดินนำค่าเสื่อมราคามาหักรายได้ที่แจ้งแต่เจ้าของบ้าน ไม่สามารถทำได้ การหักลดภาษีจากค่าเสื่อมอาจจะมีมากกว่าความเป็นจริง ถ้าค่าเสื่อมที่นำมาหักลดจำนวนออกมามีจำนวนมากกว่าต้นทุนค่าเสื่อมของทรัพย์สินอื่นเกิดจากองค์ประกอบภายนอก ที่เป็นจริงนั้น คือ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกขายต่อราคาขายจะมากกว่าราคาพื้นฐานที่ใช้คิดค่าเสื่อมราคา แต่รายได้นี้จะถูกเก็บภาษีตามอัตราร้อยละ 1/2-1% ของมูลค่าบ้านตามราคาตลาดต่อปีตัวอย่าง เช่น สมมติว่าบ้านราคา 20,000 เหรียญสหรัฐซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถนำมาหักค่าเสื่อมได้คือ 15,000 เหรียญสหรัฐ และค่าเสื่อมที่คิดมีจำนวน 450 เหรียญสหรัฐต่อปีเจ้าของที่ดินที่อยู่ในกลุ่มเสียภาษีในอัตราร้อยละ 33 สามารถนำมาลดภาษีได้จำนวน 150 เหรียญสหรัฐ นี่คือนำจำนวน 3/4% ของมูลค่าที่อยู่อาศัย ดังนั้นค่าเสื่อมของทรัพย์สินอื่นเกิดจากองค์ประกอบภายนอกสำหรับ



เจ้าของที่ดินหลังหักภาษีแล้วจะลดลง  $1/2\%$

สิ่งนี้นำไปสู่การเปรียบเทียบขั้นสุดท้ายของต้นทุนสองประเภท คือ ค่าเช่า  $\equiv$  ต้นทุนของเจ้าของที่ดิน ซึ่งเท่ากับภาษีทรัพย์สิน (Property Taxes)  $1 \frac{1}{2}\%$  บวกด้วยค่าบำรุงรักษา (Maintenance)  $+ 1 - 1 \frac{1}{2}\%$  บวกด้วยค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจาก องค์ประกอบภายนอก (Obsolescence)  $+ 1/2\%$  บวกค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่าง (Vacancy Allowance)  $+ 3/10\%$  บวกการระดมเงินจากสินเชื่อบริษัท (Interest on Investment)  $+ 3\%$  บวกค่าบริหาร (Management)  $+ 1/2\%$  บวกผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment)  $+ 4\%$  ส่วนต้นทุนผู้เป็นเจ้าของบ้านเท่ากับภาษีทรัพย์สิน  $1 \frac{1}{2}\%$  บวกค่าบำรุงรักษา  $+ 3/4 - 1\%$  บวกค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอก  $+ 1 - 1 \frac{1}{2}\%$  บวกการระดมเงินจากสินเชื่อบริษัท  $+ 3\%$  บวกต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost of Money)  $+ 4\% (1-t)$  บวกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโยกย้าย (Transfer Cost)  $+ 7\%$  หาก N ถ้าสมมติว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านโดยทั่วไปอยู่ในกลุ่มผู้เสียภาษีรายได้ส่วนเกินในอัตราร้อยละ 33 แล้วต้นทุนค่าเสียโอกาสหลังภาษีซึ่งควรคิดคำนวณมีจำนวนเล็กน้อยเท่ากับ  $5.33\% (2/3 \times 8\%)$  และเนื่องจากได้สมมติว่าเจ้าของ (รวมทั้งเจ้าของที่ดินด้วย) มีทุนทรัพย์สินร้อยละ 50 นำมาตัดรายการดังกล่าวเท่ากับ  $2.67\%$  ของมูลค่าบ้าน จากตัวแปรที่ปรับด้านภาษีแล้วการเปรียบเทียบจะเป็นดังนี้

การเช่าจะแพงกว่าเพราะ

ก. ค่าบำรุงรายปีสูงกว่า คือ	:	.50%
ข. ค่าสูญเสียจากการเกิดห้องว่างต้องนำมาพิจารณาด้วย	:	.30%
ค. ค่าบริหารมีตัวชดเชยในการเช่า	:	.60%
ง. ผลตอบแทนจากทุนทรัพย์สินของผู้เป็นเจ้าของบ้านที่ยกเว้นจากภาษีรายได้	:	<u>1.33%</u>
		2.73%

ในทางตรงข้าม เจ้าของบ้านสูญเสียสถานภาพในการเปรียบเทียบรายปีแก่เจ้าของที่ดินเนื่องจากเจ้าของที่ดินมีข้อได้เปรียบจากการนำค่าเสื่อมมาหักภาษีได้ เจ้าของบ้านสมมติว่ามีภาระค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายด้วยซึ่งผู้เช่าไม่มี มันเป็นความจริงที่ว่าเจ้าของที่ดินมีค่าใช้จ่ายด้านการ

โยกย้ายเกิดขึ้นด้วยถ้าเขาขายที่อยู่อาศัย แต่ไม่ได้นับเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของเจ้าของที่ดินในการวิเคราะห์หนี้เพราะดำเนินไปตามกรอบที่กำหนดไว้ เจ้าของที่ดินได้มีการสมมุติว่าจะขายที่อยู่อาศัยด้วยความเต็มใจ ถ้าเขาเห็นว่าต้องปรับสภาพการลงทุนของเขาดังนั้นค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายได้รับชดเชยมากกว่าจากกำไรทั้งหมดที่เกิดจากการขาย ในทางตรงกันข้าม เจ้าของบ้านถูกสมมุติให้ว่าขายบ้านมีสาเหตุจากงานของเขา หรือเกิดการเปลี่ยนแปลงอื่นในสภาพครอบครัวจึงทำให้เขาจำเป็นต้องย้ายออกไปดังนั้นค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายที่เกิดขึ้นจึงมาจากความไม่เต็มใจ และต้องนำมาพิจารณาหาความได้ว่า เจ้าของที่ดินคิดว่าเขาต้องกำหนดค่าเช่าให้สูงพอที่จะคุ้มกับค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายด้วยซึ่งปรากฏชัดเจนว่าผลสรุปของงานศึกษานี้จะต้องปรับปรุงให้เข้ากับด้านที่เกี่ยวกับการเป็นเจ้าของบ้าน แม้ว่าผู้ครองครองจะอยู่บ้านนั้นน้อยกว่า 3 ปีครึ่งแต่ค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายควรแบ่งจ่ายเป็นงวดตลอดตามจำนวนปีที่เจ้าของอาศัยอยู่ในบ้านนั้นก่อนที่ขายออกไป ในการวิเคราะห์ท้ายสุด การประหยัดได้สุทธิต่อปีจากการเป็นเจ้าของบ้านโดยทั่วไปจะมีค่าประมาณ 2% ของมูลค่าที่อยู่อาศัย (2.73% ลบด้วย .75%) ซึ่งต้องจับคู่กับต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายที่ยังไม่เกิดขึ้นซึ่งมีต้นทุนอยู่ร้อยละ 7 ดังนั้นการเป็นเจ้าของบ้านถูกกว่า (ในแง่ต้นทุนที่เป็นจริง) การเช่าถ้าบ้านนั้นอาศัยได้ใช้อาศัยอยู่ 3 ปีครึ่งหรือมากกว่านั้น ดังนั้นมันจะไม่คุ้มกับการเป็นเจ้าของมากกว่าที่จะเช่า ถ้าผู้นั้นอาศัยในบ้านน้อยกว่า 3 ปีครึ่ง

สิ่งที่น่าสนใจในการเปรียบเทียบผลสรุปที่ได้จากงานวิเคราะห์หนี้กับข้อวิจารณ์ 2 เรื่อง เรื่องแรกเป็นของ Maisel กล่าวว่า"... เนื่องจากต้นทุนการขายจะสูงดังนั้นบ้านที่เปลี่ยนมือในเวลาที้น้อยกว่า 5 ปี จะเป็นการซื้อที่ต่ำมากเพราะเสียภาษีและค่าบำรุงรักษาบ่อย โดยมีข้อแม้ว่าส่วนที่เพิ่มขึ้นในต้นทุนทั้งหมดไม่ทำให้ต้นทุนการอยู่อาศัยย่ำแย่ไปสูงมากเกินไป"<sup>12</sup> วิธีของ Maisel โดยทั่วไปก็คล้ายกับงานศึกษานี้ยกเว้นแต่งานวิเคราะห์ของเขามีรายละเอียดน้อยกว่า และเขาให้ต้นทุนการโอนคิดเป็นจำนวน 2% ของมูลค่าบ้าน ในขณะที่ผลที่ได้จากงานศึกษานี้กำหนดให้ค่าธรรมเนียมในกรรมสิทธิ์ ต้นทุนแก่ผู้ทำหน้าที่เป็นตัวกลางทางการเงินของอสังหาริมทรัพย์ (Escrow Costs) และค่าธรรมเนียมด้านเอกสารที่เจ้าของบ้านต้องจ่ายมีจำนวน 1% เรื่องที่สองเป็นข้อ

<sup>12</sup>Sherman J. Maisel, Financing real estate, principles and practices (New York, New York : McGraw-Hill Co., 1965), p.303.



วิจารณ์จากผู้เขียนที่กล่าวถึงในตอนเริ่มแรกโดยผู้ได้รับเป็นผู้ตรวจทานและให้คำแนะนำงานศึกษา  
นี้ เขาได้ตอบในจดหมายส่วนตัวว่า "ผลสรุปที่ได้จากงานศึกษานี้โดยทั่วไป (อย่างน้อยที่สุดถ้า  
พิจารณาในแถบบริเวณภาคตะวันตกกลางของสหรัฐอเมริกาแล้ว) ก็ตรงข้ามกันสิ้นเชิงกับที่ว่า คุณ  
ไม่ควรซื้อบ้านเลยถ้าคุณไม่พักอาศัยอยู่นานกว่า 2 หรือ 3 ปี ดังนั้นจึงอย่าปรับปรุงหรือสร้างแบบ  
จำลองใหม่ ๆ ขึ้นมา"

### นัยยะของเรื่องการเข้าเกี่ยวกับการซื้อบ้าน

ปฏิกิริยาหนึ่งที่เกิดขึ้นต่อการวิเคราะห์นั้นอาจจะเป็น : "ในตอนต้นมีการพูดถึงค่าใช้จ่าย  
จริงของการเป็นเจ้าของบ้านและการเข้าบ้าน ในทางทฤษฎีดูเหมือนจะเท่ากันในระยะยาว แต่  
หลังจากที่ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์มาเป็นเวลานานข้อสรุป คือ ความแตกต่างของต้นทุนรายปีดัง  
กล่าวมีประมาณร้อยละ 2 ของมูลค่าบ้าน ทำไมจึงไม่ทำให้ต้นทุนทั้งสองนี้เท่ากัน?" มีเหตุผลสอง  
ประการ คือ ความแตกต่างซึ่งถึงแม้จะเล็กน้อยแต่ก็ไม่ก่อให้เกิดความคลุมเครือและข้อที่สองนั้นคือ  
ข้อเท็จจริงที่ว่าบ้านสามารถซื้อได้ด้วยการวางแผนการเงินที่ค่าทำให้ข้อแตกต่างที่เล็กน้อยถูก นำมา  
ชดเชยความไม่แน่นอนของการลงทุนของผู้เป็นเจ้าของ

แง่มุมที่น่าสนใจของการวิเคราะห์นี้ คือ การลดต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของ  
บ้านนั้นไม่สามารถก่อให้เกิดกำไรจากการซื้อขาดหรือค้ำทุนได้ ถ้าสำหรับเหตุผลที่ไม่อาจเป็นไปได้  
เช่น รัฐบาล ได้มีการออกประกาศให้เก็บภาษีทรัพย์สินลดลงสำหรับบ้านที่อยู่ทางด้านเหนือและด้านตะ  
วันตกของถนน ก็จะทำให้เจ้าของบ้านที่อยู่ในพื้นที่เหล่านี้มีผลกำไรอย่างคาดไม่ถึง แต่ต้นทุนที่ลดลง  
จะไม่คงอยู่ตลอดไปเนื่องจากผลประโยชน์จากการที่อัตราภาษีลดลงจะถูกนำมาใช้ในการประเมิน  
มูลค่าสำหรับการขายครั้งต่อไป ถ้าภาษีทรัพย์สินที่เรียกเก็บจากบ้านเข้าสูงกว่าบ้านที่เป็นเจ้าของ  
เจ้าของที่ดินจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนี้เองหรือไม่เขาก็จะต้องประสบกับการที่ผู้คนย้าย  
ออกจากบ้านเข้าไปอยู่บ้านที่ซื้อเป็นของตนเอง แต่ความแตกต่างของต้นทุนที่วิเคราะห์ในที่นี้ไม่  
สามารถตัดออกไปได้ เนื่องจากความแตกต่างนี้ยังไม่สามารถแสดงออกมาเป็นจำนวนเงินได้ ยก  
ตัวอย่างเช่น เมื่อครอบครัวหนึ่งย้ายจากการเข้าบ้านมาเป็นเจ้าของบ้านเอง ครอบครัวนั้นเริ่มที่  
จะดูแลรักษาบ้านนั้นอย่างดีที่สุดทำให้ลดค่าบำรุงรักษาเจ้าของบ้านไม่ต้องมีต้นทุนด้านค่าสูญเสียจากการ  
เกิดห้องว่างหรือค่าใช้จ่ายด้านบริหารในการดูแลผู้เช่า สุดท้ายลักษณะการปลอดภาษีรายได้สำหรับ  
เจ้าของบ้านเป็นผลประโยชน์ทางกฎหมายที่จะไม่มีในบ้านเช่า หลายจุดที่กล่าวมาข้างต้นสามารถ  
แสดงตัวอย่างออกมาเป็นตัวเลขได้ดังนี้ สมมุติว่าชายคนหนึ่งตัดสินใจที่จะอยู่อาศัยในบ้านและเจ้า  
ของบ้านคนปัจจุบันเสนอทางเลือกให้ว่าถ้าซื้อบ้านก็จะคิดในราคา 20,000 เหรียญสหรัฐหากเช่า  
จะคิดในราคา 167 เหรียญสหรัฐต่อเดือน (หรือประมาณ 2,000 เหรียญสหรัฐต่อปี) และตามค่า

เข้าที่กำหนดไว้<sup>นี้</sup>แสดงว่าเจ้าของที่ดินจะต้องคิดผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 8 บนฐานที่ได้หักลดภาษีจากค่าเสื่อมราคาแล้วด้วย สมมติว่าผู้ที่ทำว่าจะเข้ามาอยู่อาศัยมีเงินจำนวน 4,000 เหรียญสหรัฐ ซึ่งเขาสามารถนำไปลงทุนในตลาดหุ้นได้ หรือจ่ายเป็นเงินคาวนสำหรับซื้อบ้านได้ สมมติต่อไปอีกว่าเขาสามารถกู้ยืมจากธนาคารได้ในอัตราร้อยละ 6 และสมมติว่าเขาวางแผนที่จะอยู่ในบ้านนั้นนานพอจนต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้ายไม่ต้องนำมาพิจารณาถึง สถานการณ์นี้จะเปรียบเทียบอย่างไร

ถ้าเขาเข้าบ้าน เขาต้องจ่าย 2,000 เหรียญสหรัฐต่อปีถ้าเขาซื้อบ้านและใช้ตัวแบบต้นทุนจากการวิเคราะห์ของงานศึกษา<sup>นี้</sup> เขาจะต้องมีค่าใช้จ่ายคิดรวมทั้งหมด 1,590 เหรียญสหรัฐ ซึ่งประกอบด้วย ภาษีทรัพย์สิน (300 เหรียญสหรัฐ) ดอกเบี้ยจ่ายปีแรก (840 เหรียญสหรัฐ) ค่าบำรุงรักษา (200 เหรียญสหรัฐ) และค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอก (250 เหรียญสหรัฐ-นี้ไม่ใช่เงินที่จ่ายออกไปแต่สมมติว่ามันจะปรากฏขึ้น ในเวลาที่มีการขายต่อซึ่งอยู่ในรูปมูลค่าที่ลดลงไป) แต่ถ้าเขากำหนดส่วนลดลงไปในรายการ ภาษีทรัพย์สินและดอกเบี้ยจะเป็นตัวสร้างผลประโยชน์ด้านภาษีซึ่งช่วยลดต้นทุนจริงของรายการทั้งสองนี้ เป็นจำนวนเงินตามอัตรากำหนดที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านต้องเสียและส่วนลดในรายการดังกล่าวทั้งหมดจะมากกว่ารายการมาตรฐาน (คือไม่มีการกำหนดส่วนลด) อยู่เท่าใด จากการประมาณจำนวนภาษีที่ประหยัดได้ที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านจะได้รับ<sup>นี้</sup> คือ 200 เหรียญสหรัฐผลลัพธ์คือต้นทุนสุทธิหลังจากหักภาษีแล้วของการเป็นเจ้าของบ้านน่าจะเท่ากับ 1,390 เหรียญสหรัฐ เทียบกับ 200 เหรียญสหรัฐ สำหรับการเช่าอยู่ เงินที่ประหยัดได้จำนวน 610 เหรียญสหรัฐ เป็นส่วนของผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 15.2 สำหรับเงินจำนวน 4,000 เหรียญสหรัฐที่ลงทุนไปในการเป็นเจ้าของบ้านในขณะที่ถ้าเงินจำนวน 4,000 เหรียญสหรัฐ<sup>นี้</sup>ถูกนำไปลงทุนในตลาดหุ้น (ซึ่งเขาสามารถทำได้ถ้าเขาเข้าบ้านแทนที่จะซื้อบ้าน) อาจจะช่วยให้ได้อัตรากลับผลตอบแทน ก่อนภาษี 9% (ใช้อัตราตามผลการศึกษารายงานของ Lorie and Fisher ในช่วงปี 1926-60 เป็นฐานการพิจารณา) (ควรจำไว้ว่าตัวอย่างนี้ไม่คิดค่าใช้จ่ายด้านการโยกย้าย ยิ่งกว่านี้เนื่องจากการใช้เงินของตัวเองโดยไม่ได้กู้ผลตอบแทนในการลงทุนของเจ้าของบ้านจะลดลงจนกระทั่งเป็นอัตราใกล้เคียงกับที่เจ้าของที่ดินได้รับ รายจ่ายของการเป็นเจ้าของบ้านเทียบกับการเช่า อาจจะไม่ใช่ประโยชน์สำหรับผู้เป็นเจ้าของบ้านตามตัวอย่างที่แสดงไว้ข้างบนนี้<sup>นี้</sup>ได้นั้นคือข้อเท็จจริงที่ว่าเขาจะต้องใช้เงินเกือบทั้งหมดจำนวน 610 เหรียญสหรัฐ เพื่อที่จะลดหนี้จากการจำนองอย่างไรก็ตามสิ่งนี้ไม่ใช่ต้นทุน นี้แสดงให้เห็นว่าจะต้องหาข้อแตกต่างระหว่างเงินที่จ่ายออกไปที่เห็นได้ชัดและต้นทุน ทางเศรษฐศาสตร์ (ซึ่งมักมอง



เห็นได้ไม่ชัด)

การวิเคราะห์ในขั้นให้พื้นฐานจากข้อสังเกต 3 ประการ ประการแรกวิธีสำเร็จรูป (Rule of-Thumb) ในเรื่องการเงินส่วนบุคคลโดยทั่วไปคือจำกัดราคาซื้อบ้านไว้ร้อยละ 25 ของเงินได้รวมของครอบครัว เหตุผลที่อยู่เบื้องหลังวิธีการนี้ยังไม่มีคำอธิบายที่ชัดเจน อย่างไรก็ตามงานศึกษานี้แสดงให้เห็นว่าต้นทุนจริงของการเป็นเจ้าของบ้านมีค่าใกล้เคียงมากในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าบ้าน การศึกษาขงบประมาณยังแสดงให้เห็นว่าครอบครัวไม่ควรจะจ่ายเงินสำหรับที่อยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 20-25 ของเงินได้รวม เมื่อเชื่อมโยงความจริงที่ว่าต้นทุนที่อยู่อาศัยไม่ควรจะเกินร้อยละ 25 ของเงินได้ของครอบครัว และต้นทุนที่อยู่อาศัยเท่ากับร้อยละ 10 ของมูลค่าตามราคาตลาดของที่อยู่อาศัย นำไปสู่การอธิบายวิธีสำเร็จรูปดังกล่าวซึ่งเชื่อมมูลค่าของบ้านกับเงินได้ต่อปีของครอบครัว บ้านที่มีต้นทุน  $2 \frac{1}{2}$  เท่าของเงินได้ครอบครัวนั้น จะทำให้เกิดต้นทุนดำเนินการรายปีประมาณร้อยละ 25 ของเงินได้ต่อปี

ประการที่สองเกี่ยวข้องกับต้นทุนด้านค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอกหรือค่าเสื่อมราคา ชายคนหนึ่งซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้งานศึกษานี้ให้เห็นว่าเขาเชื่อว่า เจ้าของที่ดินมีผลตอบแทนก่อนภาษีเงินได้ส่วนบุคคลมากกว่าร้อยละ 8 และในบางกรณียังถูกคิดภาษี ในมูลค่าตลาดของค่าเช่ารายปีที่น้อยกว่าร้อยละ 10 การศึกษาโดย Wendt และ Wong แสดงให้เห็นว่าผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้เป็นเจ้าของเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 10.9 หลังจากหักภาษีแล้วสำหรับอพาร์ทเมนต์ 20 แห่งในซานฟรานซิสโก ในช่วงปี 1952-1962<sup>13</sup> เนื่องจากการวิเคราะห์ระบุว่า จะได้ผลตอบแทนร้อยละ 8 ต่อ เมื่อค่าเช่ารายปีอยู่ระหว่างร้อยละ 10-12 ของมูลค่าอาคาร ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า เขาเชื่อว่า การวิเคราะห์นี้ไม่ได้สะท้อนความจริงที่เขาสังเกต 2 อย่าง ข้อแรกเขาคิดว่า การได้ประโยชน์ทางภาษีจากการหักค่าเสื่อมราคาคงจะมากกว่าที่แสดงไว้ในงานศึกษานี้ ข้อที่สองเขาเชื่อว่ามูลค่าที่ดิน และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างยังคงจะเพิ่มขึ้น ดังนั้นค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากองค์ประกอบภายนอกน่าจะแสดงเป็นต้นทุนที่ลดลง (คือมีกำไรนั่นเอง)

<sup>13</sup>Paul F.Wendt and Sui N. Wong, "Investment performance : Common stocks versus apartment houses," The Journal of Finance (December 1965):641.

ในด้านของภาวะเงินเฟ้อที่ประชากรที่เพิ่มขึ้น และรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นทำให้ราคาของที่อยู่อาศัยสูงขึ้นในช่วงปีที่เกิดภาวะเงินเฟ้อที่สิ่งนี้สามารถอธิบายได้ถึงความจริงที่เจ้าของที่ดินได้กำไรมากกว่าตามที่การวิเคราะห์นั้นเสนอ อย่างไรก็ตามปัจจัยนี้ไม่สามารถใช้อ้างอิงในการวัดของการเข้าบ้านเทียบกับการเป็นเจ้าของบ้านเพราะการพอใจในทรัพย์สินให้ผลประโยชน์แก่เจ้าของบ้านมากพอ ๆ กับเจ้าของที่ดิน ยิ่งกว่านั้นถ้าการพอใจในทรัพย์สินแสดงถึงการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยแล้ว คำถามที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็มีความสำคัญน้อยกว่าที่มันดูเหมือนจะเป็น ครอบครัวหนึ่งซึ่งหากขายบ้านเพื่อทำกำไร ซึ่งได้จากการที่บ้านราคาสูงขึ้นนั้นจะต้องซื้อบ้านอีกหลังหนึ่งที่มีขนาดและคุณภาพใกล้เคียงกับของเดิมในอนาคตอันใกล้ด้วย ณ จุดนี้ ครอบครัวนี้จะพบว่ากำไรที่ได้จากการขายบ้านหลังแรกนั้นเป็นภาพลวงตา เนื่องจากต้องนำเอากำไรตัวนั้นมาซื้อบ้านหลังที่สองต่อไป กล่าวโดยสรุปว่ากำไรที่ครอบครัวได้จากการขายบ้านหลังแรกก็มีค่าเท่ากับที่ต้องเสียไปในการซื้อบ้านหลังที่สอง ภาพลวงของกำไรที่ได้จากการขายบ้านซึ่งในที่สุดก็ต้องหาซื้อบ้านใหม่ก็ต้องเสียภาษีเงินได้ให้รัฐด้วย (กำไรไม่แท้จริง (Unreal Profits) นี้เหมือนกับกำไรในรูปสินค้าคงเหลือต้องเหลือที่แสดงในบัญชีนิติบุคคล) ในทำนองเดียวกันเจ้าของที่ดินที่วางแผนว่าจะอยู่ในธุรกิจให้เข้านี้ต่อไปจะพบว่า กำไรที่ได้จากการขายทรัพย์สินหนึ่งจะหมดไปในการซื้อทรัพย์สินอีกอันหนึ่ง เมื่อดำเนินตามเหตุผลนี้แล้วเพียงแต่มองในมุมมองกลับกันนั้นเจ้าของบ้านไม่ควรจะวิตกกังวลกับการลดลงของราคาที่อยู่อาศัยในตลาด นอกเสียจากการขาดทุนจากการขายทำให้ความสามารถในการซื้อบ้านหลังต่อไปหมดไป ความเจ็บปวดจากการขายบ้านในสภาวะตลาดตกต่ำสร้างสมดุลย์ได้จากความพอใจในการสามารถซื้อบ้านหลังใหม่ได้ในตลาดที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกเหมือนกัน

ข้อสังเกตนี้มีแนวโน้มที่จะลดข้อสงสัยของนักศึกษาที่มีปัญหาในเรื่องนี้ได้มากมายตัวอย่างเช่น Dean กล่าวในหนังสือของเขาว่า "คำตอบสำหรับคำถามที่ว่า การซื้อบ้านถูกกว่าการเข้าบ้านหรือไม่ ขึ้นอยู่กับการเปรียบเทียบของเจ้าของบ้าน และผู้เช่าในช่วงเวลาเดียวกันเพียงเล็กน้อย แต่มันมีนัยสำคัญมากกว่าที่ขึ้นอยู่กับว่าคุณซื้อบ้านเมื่อไหร่และ แนวโน้มของค่าเช่าและราคาซื้อที่จะเป็นต่อไปหลังจากที่เขากำลังซื้อบ้าน"<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Dean, op.cit., p.95.



ท้ายที่สุด มีคำถามเกิดขึ้นว่า "ทำไมไม่มีครอบครัวที่อยากเป็นเจ้าของบ้านเพิ่มมากขึ้นอีก" เหตุผลประการหนึ่งคือ การเป็นเจ้าของบ้านต้องมีการลงทุนในรูปเงินดาวน์และมีความน่าเชื่อถือในการชดเชยได้ ซึ่งบางครอบครัวไม่มี (เป็นที่น่าสนใจว่าเปอร์เซ็นต์ของครอบครัวของผู้เป็นเจ้าของบ้านเพิ่มสูงขึ้นอย่างไรในช่วงปี 1946 ซึ่งจำนวนเงินที่ต้องใช้ในการวางดาวน์มีแนวโน้มลดลง) ประการที่สองบางครอบครัวไม่คิดที่จะอาศัยในที่อยู่เดิมมากกว่า 1 ปี หรือ 2 ปี ซึ่งการวิเคราะห์ในงานศึกษา<sup>15</sup>ชี้ให้เห็นว่าครอบครัวฉลาดพอที่จะตัดสินใจอยู่ในบ้านเช่า มากกว่า ประการสุดท้ายมีข้อเท็จจริงที่ว่าครอบครัวจำนวนมากมีขนาดเล็กลงอยู่กันเพียง 1 หรือ 2 คน ซึ่งไม่จำเป็นต้องใช้เนื้อที่มากในการอยู่อาศัย ดังนั้นพวกนี้จะไปอยู่ตามอพาร์ทเมนต์ให้เช่าที่มีอยู่ทั่วไป ในขณะที่อาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) ยังหายากอยู่ในเวลานั้น

#### ข้อสรุปการเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน

รายงานการศึกษาของ Shelton<sup>15</sup> ได้สร้างโครงข่ายทางทฤษฎีในการพิจารณาว่าเป็นการถูกกว่าหรือไม่สำหรับครอบครัวที่จะเป็นเจ้าของบ้านหรือเช่าบ้าน ข้อมูลจากการสังเกตการณ์ได้นำมาประยุกต์ใช้กับโครงสร้างทฤษฎีนี้เพื่อจะหาข้อสรุปที่แน่ชัดสิ่งสำคัญที่ได้รับ จากงานศึกษาดังกล่าวมีดังนี้

(ก) มันเป็นวิธีที่ถูกต้องพอควรและค่อนข้างน่าเชื่อถือได้ในการใช้ประเมิน ประเด็นปัญหาการเช่าเทียบกับการเป็นเจ้าของซึ่งแตกต่างจากรวมกันในเรื่องเดียวกันที่ จัดทำมาก่อนหน้านี้อันที่มีความคลุมเครือ

(ข) ชี้ให้เห็นว่าศักยภาพของกำไรหรือขาดทุนซึ่งงานศึกษาบางส่วนได้จัดว่ามี ลำดับความสำคัญมากในการตัดสินใจว่าเช่าหรือซื้อนั้นเป็นเหตุผลที่ไม่น่าเชื่อถืออย่างยิ่ง และโดยทั่วไปแล้วการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดังกล่าวในแง่การพิจารณาด้านเศรษฐศาสตร์แล้วยังไม่มี ความสำคัญเพียงพอไปว่าการเป็นกำไรหรือขาดทุนในสินค้าคงเหลือขององค์กรธุรกิจ

<sup>15</sup> John P. Shelton, "The cost of renting versus owning a home,"



(ค) ในทางตรงกันข้ามกับเป็นการที่ยากในการพยากรณ์และส่วนใหญ่การมีกำไร หรือขาดทุนก็ไม่ได้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจนั้น การศึกษาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า

ปัจจัยสำคัญที่จะเป็นตัวตัดสินใจว่าซื้อหรือเช่าคือ ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ข้อสรุปนี้ได้รับการสนับสนุนอย่างน้อยโดยทางอ้อม จากงานศึกษาของ Maisel ซึ่งปรากฏในหนังสือ Essays in Urban Land Economics ซึ่งเขาแสดงให้เห็นว่าผู้เช่ามีจำนวนมากกว่าผู้เป็นเจ้าของในกลุ่มประเภทของ "ผู้ที่โยกย้ายในเร็ว ๆ นี้ (Recent Movers)" กล่าวโดยสรุปแล้ว ระยะเวลาการอยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญในการอธิบายการเป็นเจ้าของที่เกี่ยวกับการเช่า<sup>16</sup>

(ง) หากใครเลือกที่จะใช้การวิเคราะห์นี้สำหรับทำการตัดสินใจเทียบ ระหว่างการเช่ากับการเป็นเจ้าของในสถานการณ์ที่เกิดขึ้นจริง ดูเหมือนจะเป็นการดีที่สุดที่จะให้ค่าต้นทุนที่เกี่ยวข้องในสถานการณ์นั้นลงในแบบจำลองของการวิเคราะห์จนกระทั่งได้ผลลัพธ์ ออกมาใช้ในการตัดสินใจ อย่างไรก็ตามในรายงานการศึกษาดังกล่าวนี้ ตัวประมาณต้นทุนได้จากค่าที่พบเห็นทั่วไปด้วยผลสรุปที่ว่าต้นทุนการเป็นเจ้าของน่าจะน้อยกว่า ถ้าระยะเวลาอาศัยในที่อยู่นั้นมากกว่า 4 ปี และการเช่าก็น่าจะเป็นทางเลือกที่ถูกกว่าถ้าครอบครัวจะอาศัยอยู่ในบ้านนั้นในระยะเวลาเพียง 3 ปี หรือน้อยกว่า

### แนวคิดการครอบครองที่อยู่อาศัยและการโยกย้ายของครัวเรือน

แนวคิดทั้ง 2 คือการครอบครองที่อยู่อาศัย และการโยกย้ายของครัวเรือนมักถูกพิจารณาไปด้วยกันเสมอเพราะการครอบครองที่อยู่อาศัยถูกพิจารณาว่าอาจเป็นไปได้ทั้งตัวที่มีอิทธิพลต่อหรือในทางกลับกัน เป็นผลจากการเคลื่อนย้ายของครัวเรือนในงานศึกษาต่าง ๆ ที่จะกล่าวต่อไปส่วนมากเป็นงานวิจัยซึ่งเป็นการศึกษาของทางตะวันตกโดยเฉพาะสหรัฐอเมริกาเนื่องจากเป็นประเทศที่ใหญ่เหนือที่แต่ละรัฐมีมากวัฒนธรรมการโยกย้ายของประชากร ระหว่างรัฐหรือระหว่างเมืองเป็นสิ่งปกติ และปัญหาการอยู่อาศัยได้รับการดูแลอย่างจริงจัง มีการศึกษาวิจัยค้นคว้าจากนักวิชาการมากมาย

<sup>16</sup>Sherman J. Maisel, "Rates of ownership, mobility, and purchase, "in Essays in Urban Land Economics, (Los Angeles, California: University of California at Los Angeles, Real Estate Research Program, 1966), pp.88-89.



1. แนวคิดที่ด้วยความสัมพันธ์ระหว่างการโยกย้ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับการเลือกครอบครองในที่อยู่อาศัยที่เป็นอยู่ปัจจุบัน<sup>17</sup>

ทั้งนักสังคมศาสตร์และนักเศรษฐศาสตร์ในต่างประเทศได้มีการศึกษาลักษณะของการตัดสินใจครอบครองที่อยู่อาศัยและการโยกย้ายของครัวเรือนอย่างกว้างขวาง (การตัดสินใจครอบครองพิจารณาในด้านการเลือกเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้เช่าในที่อยู่อาศัย) อย่างไรก็ตาม ในด้านวรรณกรรมของการโยกย้ายนั้น การครอบครองถูกพิจารณาว่ามีอิทธิพลต่อการโยกย้ายโดยผ่านทางค่าใช้จ่ายที่สูงในการดำเนินการขายบ้าน (ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวไม่เพียงแต่มีค่าใช้จ่ายด้านการตลาดแล้วยังรวมถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีอยู่ในการขายที่อยู่อาศัยนั้นด้วย) ดังนั้นผลลัพธ์ตามปรากฏการณ์ดังกล่าวก็คือว่าผู้เป็นเจ้าของค่อนข้างที่จะมีการโยกย้ายน้อย ในทางกลับกันวรรณกรรมด้านเกี่ยวกับการเลือกครอบครอง ก็จะอ้างถึงว่าผู้ที่โยกย้ายค่อนข้างที่จะเป็นเจ้าของน้อยมาก โดยให้ปัจจัยอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลง แนวความคิดนี้ได้มาจากปรากฏการณ์ที่ว่า การเช่าเป็นทางเลือกครอบครองที่ไม่แพงมาก ถ้าครัวเรือนอาศัยอยู่ ณ ที่นั้นในระยะเวลาสั้น ดังนั้นจึงมีวรรณกรรมที่เด่นชัดสองเรื่อง คือ วรรณกรรมเรื่องการโยกย้ายกล่าวว่าผู้เป็นเจ้าของจะไม่ค่อยมีการโยกย้าย ในขณะที่วรรณกรรมเรื่องการครอบครองกล่าวถึงผู้โยกย้ายจะไม่ค่อยเป็นเจ้าของ

ความสัมพันธ์ระหว่างการโยกย้ายของครัวเรือนและการตัดสินใจครอบครอง สามารถอธิบายได้ตามแนวทางต่อไปนี้ ณ เวลาที่กำหนดไว้ การเลือกครอบครองของครัวเรือนขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจโยกย้ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของครัวเรือนนั้น สมมุติฐานนี้อยู่บนพื้นฐานของการวิเคราะห์โดย Shelton เรื่อง The Cost of Renting Versus Owning a Home (รายละเอียดของการวิเคราะห์ปรากฏในบทนี้แล้ว ในหัวข้อการวิเคราะห์การเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน) ในเรื่องต้นทุนการเช่าเทียบกับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาของ Shelton แสดงถึงตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งในดุลยภาพระยะยาวแล้ว ตัวแปรสำคัญในการกำหนดทางเลือกครอบครองซึ่งต้นทุนน้อยที่สุด คือ ช่วงระยะเวลาของครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในที่ตั้งที่กำหนดไว้ เนื่องจากมีต้นทุนคงที่ในการเป็นเจ้าของ (เช่นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายบ้าน) และต้นทุน

<sup>17</sup>Thomas P. Boehm, "Tenure choice and expected mobility : A synthesis," Journal of Urban Economics 10 : 375-389.

ผันแปรของการเข้าที่อยู่อาศัยมากกว่าต้นทุนผันแปรของการเป็นเจ้าของในหน่วยที่อยู่อาศัย ที่เทียบเท่ากันนั้น ยิ่งครัวเรือนอาศัยที่อยู่ในที่ตั้งที่กำหนดไว้นานมากเท่าใดก็ยิ่งจะทำให้น่าจะเป็นไปได้มากกว่ามูลค่าปัจจุบันคิดลด (The Present Discounted Value) ของต้นทุนการเข้าจะมากกว่ามูลค่าปัจจุบันคิดลดของต้นทุนการเป็นเจ้าของ อย่างไรก็ตามเนื่องจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นต้นทุนตัวหนึ่ง ดังนั้นการโยกย้ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นก็ขึ้นอยู่กับทางเลือกครอบครองในปัจจุบันด้วย ดังนั้นความน่าจะเป็นในการเลือกครอบครองที่กำหนดไว้สำหรับครัวเรือนและการคาดคะเนที่จะโยกย้ายควรจะมาพร้อมกันด้วยสมการ Simultaneous System\* ในการศึกษาที่ผ่านการขาดการพิจารณาในปฏิกริยาระหว่างกันดังกล่าวมีผลให้ตีความไม่ถูกต้องในด้านผลกระทบของปัจจัยสังคมเศรษฐกิจในเรื่องการตัดสินใจโยกย้ายและ ครอบครอง ตัวอย่างเช่น การศึกษาที่ผ่านมา อายุของหัวหน้าครัวเรือนมักจะถูกพิจารณาเสมอว่าเป็นตัวแปรหนึ่งที่มีนัยยะสำคัญมากที่สุดในการกำหนดการเลือกครอบครอง อย่างไรก็ตามในการวิเคราะห์ของ Boehm แสดงว่าอายุเป็นเพียงตัวที่มีอิทธิพลต่อการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและความมั่งคั่งของครอบครัว ดังนั้นในบทความของ Boehm รูปแบบจำลอง Simultaneous Logit

\* เป็นชุดของสมการตัวแปรที่มีสมการ 2 ชุด หรือมากกว่า โดยค่าของตัวแปรสมการส่งผลต่อชุดสมการทั้งหมดพร้อมกัน ตัวอย่างเช่น ฟังก์ชันอุปสงค์และอุปทานอย่างง่ายซึ่งประกอบด้วยสองสมการซึ่งทั้งสองสมการประกอบด้วยตัวแปรด้านปริมาณและราคาเป็นต้น

$$Q^s = f(P)$$

$$Q^d = f(p)$$

ตัวแก้อุปสมการพร้อมกันคือ ชุดของค่าตัวแปรอิสระซึ่งส่งผลต่อสมการทั้งหมดพร้อมกันตามตัวอย่างที่ยกมาตัวแก้อาจจะเป็นค่าของราคาและปริมาณซึ่งปรากฏอยู่ในทั้งสองสมการคือ สมการอุปสงค์และสมการอุปทาน



Probability\*\* จะใช้ในการประมาณผลกระทบจากกลุ่มตัวแปรอิสระในด้านการเลือกครอบครองปัจจุบันและการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของครัวเรือน

\*\* เป็นรูปแบบที่พัฒนามาจาก Linear Probability Model ใช้ในการแก้สมการกรณีที่ตัวแปรตามเป็นตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) ซึ่งค่าของตัวแปรตามมีเงื่อนไขว่าจะมีค่าจำกัดอยู่ระหว่าง 0-1 ตัวอย่างเช่น เหตุการณ์ Y (ซึ่งเป็นตัวแปรตาม) จะเกิดขึ้นภายใต้เงื่อนไขค่าตัวแปรอิสระที่กำหนดให้ดังนี้

$$Y_i = B_1 + B_2 X_i$$

โดย  $Y_i$  คือลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของครอบครัว ถ้า  $Y = 1$  คือครอบครัวเป็นเจ้าของบ้าน หรือ  $Y = 0$  ครอบครัวไม่ได้เป็นเจ้าของบ้าน และ  $X_i$  คือ รายได้ครอบครัว รูปสมการก็จะเป็นดังนี้

$$\ln \left( \frac{P_i}{1-P_i} \right) = B_1 + B_2 X_i$$

โดย  $P_i$  คือ ความน่าจะเป็นที่ครอบครัวจะเป็นเจ้าของบ้าน

$(1-P_i)$  คือ ความน่าจะเป็นที่ครอบครัวไม่ได้เป็นเจ้าของบ้าน

อัตราส่วน  $P_i/(1-P_i)$  เรียกว่า Odds Ratio และ Natural log ของ Odds ratio นี้เรียกว่า Logit

### 1.1 การสร้างโมเดลและผลลัพธ์

จุดมุ่งหมายสำคัญของการวิจัยของ BOEHM คือการสร้างตัวแบบจำลองที่เหมาะสมในด้านความสัมพันธ์ระหว่างการเลือกครอบครองของครัวเรือนและการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รวมทั้งแสดงความสัมพันธ์ระหว่างกันดังกล่าวมีมากเพียงใด ซึ่งได้ผ่านการประมาณการด้วยตัวแบบจำลอง Simultaneous Logit Probability ซึ่งกำหนดให้การเลือกครอบครองและการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นตัวแปรซึ่งมีค่ากำหนดขึ้นใน แบบจำลอง (Endogenous Variable) ค่าสัมประสิทธิ์ดังกล่าว (Coefficients) ซึ่งเป็นตัวแสดงถึงผลกระทบจากสองตัวแปรเหล่านี้ที่มีต่อกันและกันมีค่าสัมประสิทธิ์ที่นัยยะสำคัญสูงอย่างมากตาม ที่ได้ประมาณการตามจากสมการดังนี้

$$P(TE) = f (FS, A, M, HVET, Y, LEQ, LW, HPL1, CONCR, \Delta HPL1, \Delta HPL2, R, I, \Delta J, RN, MH, \Delta FS, MT, ATT).$$

โดย  $P(TE)$  เป็นความน่าจะเป็นของตัวแปรตามประกอบด้วย 4 เซลล์ ซึ่งเป็นตัวแทนของผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ที่เป็นผลจากการรวมการโยกย้ายที่คาดหวังกับการเลือกครอบครอง คือ

- (1) เป็นเจ้าของในเวลาที่กำหนดและคาดว่าจะย้าย
- (2) เป็นเจ้าของในเวลาที่กำหนดและคาดว่าจะอยู่ต่อ
- (3) เช่า ณ เวลาที่กำหนดและคาดว่าจะย้าย
- (4) เช่า ณ เวลาที่กำหนดและคาดว่าจะอยู่ต่อ

FS	=	ขนาดของครอบครัว
A	=	อายุของหัวหน้าครัวเรือน
M	=	ตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) สำหรับสถานภาพการแต่งงานของหัวหน้าครัวเรือน คือ เป็นตัวแปร 2 สถานะคือ (1 = แต่ง, 0 = ยังไม่แต่ง)



- Y = รายได้ถาวร (คือรายได้เฉลี่ยขณะที่ยังคงไว้ซึ่งความมั่งคั่งเหมือนเดิม) ของครัวเรือน
- LEQ = Natural Logarithm ของทุนทรัพย์ของที่อยู่อาศัยอันก่อนของครอบครัว เช่นครอบครัวที่เป็นเจ้าของก่อนการย้าย = มูลค่าบ้านหลังก่อน - เงินต้นจำนวนที่ยังเหลืออยู่ ส่วนสำหรับครอบครัวที่ก่อนย้ายมาเป็นการเช่า มูลค่าทรัพย์สิน = 0
- LW = Natural Logarithm ของรายได้ที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดของสามีและภรรยา-รายได้จากแรงงานของทั้งคู่
- HPL1 = ราคาของบ้านรายปีเฉลี่ยที่ขายในตลาด ตัวแปรนี้ล่าช้า 1 ปี
- CONCR = อัตราส่วนของดัชนีต้นทุนการเป็นเจ้าของเทียบกับต้นทุนของการเช่าที่จัดทำโดยสำนักงานสถิติแรงงาน (BLS=Bureau of Labor Statistics) สำหรับครอบครัวรายได้ปานกลางคูณด้วยตัวทวีคูณ  $(1-\delta)^t$  ซึ่ง  $\delta$  = เปอร์เซ็นต์ ของเงินแต่ละดอลลาร์จ่ายให้บริการที่อยู่อาศัยซึ่งเอามาหักลดรายได้ที่ต้องเสียภาษีระหว่างช่วงเวลาที่กำหนด และ  $t$  = อัตราส่วนภาษีรายได้ส่วนเพิ่มของแต่ละครอบครัวในเวลาที่กำหนดเดียวกัน
- $\Delta$  HP1 = เปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงในราคาที่อยู่อาศัยรายปี ข้อมูลนี้ล่าช้า 1 ปี
- $\Delta$  HP2 = เปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงในราคาที่อยู่อาศัยรายปี ข้อมูลนี้ล่าช้า 2 ปี
- HVET = Dummy Variable สำหรับสถานะการได้รับการช่วยเหลือจากกองทุนทหารผ่านศึกของหัวหน้าครอบครัว (1=เป็นอาสาสมัครทหารผ่านศึก, 0=นอกเหนือ จากที่กล่าว)
- R = Dummy Variable สำหรับเชื้อชาติ (1=คนขาว และ 0 =คนดำ)
- I = ชั่วโมงรายปีเฉลี่ยของการเจ็บป่วยของหัวหน้าครัวเรือน ค่าเฉลี่ยนี้คำนวณ 4 ปี
- $\Delta$  J = Dummy Variable ของการเปลี่ยนงานในอนาคต (1=มีการเปลี่ยนงานใน ช่วง 4 ปี หลังจากครัวเรือนได้เลือกที่อยู่แล้ว และ 0=ไม่มีการเปลี่ยนงาน ช่วงดังกล่าว)

RN	=	Dummy Variable แสดงความผูกพันครัวเรือนกับคนในย่านใกล้เคียง (1=รู้จักคนในย่านใกล้เคียงมากที่สุด และ 0= นอกเหนือจากที่กล่าวไว้)
MH	=	จำนวนรัฐต่าง ๆ ที่อาศัยอยู่
$\Delta$ FS	=	โอกาสของขนาดครัวเรือนใน 4 ปี หลังจากครัวเรือนได้เลือกที่อยู่อาศัยแล้ว
MT	=	Dummy Variable สำหรับการดูแลรักษาที่อยู่อาศัย (1=ที่อยู่อาศัยต้องการการซ่อมครั้งใหญ่หรือมาก และ 0=นอกเหนือจากที่กล่าวไว้)
ATT	=	ชั่วโมงรายปีที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานของหัวหน้าครัวเรือน

ข้อมูลที่ใช้กับสมการนี้ได้จากการสำรวจในช่วงระยะเวลา 9 ปี คือ ปี 1968 ถึง 1976 ของครอบครัวอเมริกัน จากข้อมูลตามระยะเวลานี้ (Time Serie Data) ก็ดึงตัวอย่างย่อยของครัวเรือนซึ่งได้โยกย้ายแล้วและได้เลือกครอบครองในช่วงปีใดปีหนึ่งที่กำหนดนำมาทดสอบในแบบการวิเคราะห์แบบไขว้ (Cross Sectional Analysis) ผลเกี่ยวเนื่องที่เกิดจากผลลัพธ์นี้แสดงให้เห็นว่าอายุของหัวหน้าครัวเรือนซึ่งการศึกษาที่ผ่านมาถือว่าเป็นตัวแปรที่มีนัยยะสำคัญมากที่สุดในการกำหนดการเลือกครอบครองนั้น ในที่นี้เป็นตัวที่มีอิทธิพลต่อการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและความมั่งคั่งของครอบครัวนอกจากนี้ในการทดลองได้รวมตัวแปรหลายตัวไว้ในการวิเคราะห์กลุ่มของตัวแปรนี้ประกอบด้วย ตัวแปรด้านราคา 4 ตัว คือ HPL1, CONCR,  $\Delta$ HPL1 และ  $\Delta$ HPL2 ตัวแปรด้านความมั่งคั่ง คือ Y, LW, LEQ และ HVET ตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) ซึ่งแสดงถึงความผูกพันของครัวเรือนต่อผู้คนในละแวกเดียวกัน (RN) และตัวแปรหุ่นแสดงถึงสภาพของที่อยู่อาศัย (MT)



การวิเคราะห์ได้ชี้ว่าความมั่นคงในงานที่เพิ่มขึ้นอาจจะนำมาซึ่งความคาดหวัง ในการโยกย้ายที่ลดน้อยลง ในขณะที่เด็วกันนโยบายการจ้างงานอาจจะก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของรายได้ครัวเรือนซึ่งเป็นตัวสำคัญที่สุดในการกำหนดการตัดสินใจเป็นเจ้าของ นอกจากนี้การวิเคราะห์ ยังแสดงให้เห็นว่าความผูกพันของครัวเรือนต่อผู้คนในละแวกเดียวกันที่เพิ่มขึ้นและสภาพของที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้นจะช่วยลดการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้ ดังนั้นนโยบายของรัฐ<sup>18</sup> เพื่อกระตุ้นความสำนึกในสังคมและ/หรือก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายบำรุงรักษาสภาพของที่อยู่อาศัย จะช่วยทำให้เกิดการโยกย้ายช้าลงสรุปประเด็นของแบบจำลองนี้ในด้านนโยบาย คือ การคำนึงถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นในเวลาเดียวกันระหว่างการเลือกครอบครองและการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และเสนอแนะว่าผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายความมั่นคงของเมืองที่จะช่วยให้มีประสิทธิภาพควร ดำเนินกันไปพร้อมกันให้ส่งผลต่อการตัดสินใจครอบครองของครัวเรือนกับการโยกย้ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยผ่านทางช่องทางที่มีอยู่

## 2. แนวคิดว่าด้วยสภาพเศรษฐกิจ วงจรชีวิต และการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อลักษณะการครอบครอง<sup>18</sup>

Rudel ได้วิจัยโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการสำรวจที่อยู่อาศัยประจำปีของสหรัฐ (Annual Housing Surveys) เพื่อสังเกตความสัมพันธ์ระหว่างการขยายตัวของขนาดครอบครัวกับการย้ายจากสถานที่ที่อยู่อาศัยให้เข้าไปยังการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในกลางปีและปลายปีทศวรรษ 1970 การศึกษาที่มีในปีทศวรรษ 1950 และ 1960 แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวของขนาดครอบครัวกระตุ้นให้เกิดการย้ายจากสภาพการเช่ามาเป็นการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงในด้านการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านระหว่างทศวรรษ 1970 อาจจะทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพทางสังคมและเศรษฐกิจที่สัมพันธ์กับการย้าย จากสถานภาพของการเป็นผู้เช่ามาเป็นการเป็นเจ้าของ

<sup>18</sup>Thomas K.Rudel, "Housing price inflation, family growth, and the more from rented to owner occupied housing," Urban Studies 24:258-267.

ของที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์ด้วยวิธี Log-Linear\* จากข้อมูลการสำรวจที่อยู่อาศัยประจำปีของสหรัฐ ปี 1974 และ 1978 ซึ่งให้เห็นว่าในขณะที่การขยายตัวของขนาดครอบครัวของผู้เช่ายังใช้ในการคาดคะเนการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นเจ้าของเองในปี 1978 องค์ประกอบของกลุ่มผู้ซื้อเปลี่ยนไปอย่างมากระหว่างปี 1974 และ 1978 คือการเพิ่มขึ้นของกลุ่มที่ไม่มีบุตรรวมทั้งครัวเรือนที่มีลูกน้อยลง การลดลงดังกล่าว ในกลุ่มหลังสุดเกิดขึ้นในท่ามกลางครัวเรือนที่ยากจน ในการดำเนินการต่อสภาพการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ในด้านตัวแบบจำลองวงจรชีวิตกับวงจรที่อยู่อาศัยของการโยกย้ายที่อยู่อาศัยจึงเกิดขึ้น

## 2.1 การอภิปรายของนักวิเคราะห์ต่อการเปลี่ยนแปลงราคาบ้าน

ในกลางทศวรรษและปลายทศวรรษ 1970 การเพิ่มขึ้นของราคาบ้านในสหรัฐฯ อย่างรวดเร็ว ก่อให้เกิดข้อวิจารณ์มากในกลุ่มนักวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยของอเมริกาข้ออภิปรายจำแนกได้เป็น 2 ประเภทโดยคร่าว ๆ คือ นักวิเคราะห์กลุ่มหนึ่งถือว่าการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านทำให้จำกัดในการมีบ้านเป็นของตนเอง นักวิเคราะห์กลุ่มที่สองแย้งว่าการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านทำให้ต้นทุนการเป็นเจ้าของบ้านลดลงในจุดที่ว่าประชาชนจำนวนมากเริ่มเห็นว่ามันเป็นการลงทุนที่น่าสนใจ

นักวิเคราะห์กลุ่มแรกจะมุ่งพิจารณาอัตราการเปลี่ยนแปลงของการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านกับรายได้ของครอบครัว ระหว่างปี 1970 และ 1978 ค่ามัธยฐานของราคาบ้านที่มีลักษณะเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นร้อยละ 112 ขณะที่ค่ามัธยฐานของรายได้เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 68 (ข้อมูลจาก US League of Savings Associations, 1980) ภายใต้อิทธิพลของการขึ้นนี้ ผู้เช่าที่ต้องการซื้อ

\* เป็นความสัมพันธ์ทางคณิตศาสตร์ซึ่งแสดงในรูปลอการิทึมเป็นฟังก์ชันเส้นตรงตัวอย่างเช่น

$$Y = a X^b$$

เป็น Log-Linear เนื่องจากแสดงได้ในรูป

$$\text{Log } Y = \text{Log } a + b \text{ log } x$$

ซึ่งเป็นฟังก์ชันเส้นตรงในรูปลอการิทึมของตัวแปร ความสัมพันธ์ประเภทนี้มักใช้บ่อยในด้านเศรษฐมิติเนื่องจากมีคุณสมบัติความยืดหยุ่นระหว่างตัวแปรคงที่



บ้านหลังแรกต้องสะสมเงินสำหรับการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของเงินดาวน์ซึ่งมากกว่ารายได้ซึ่งเพิ่มขึ้นรวดเร็วเร็วน้อยกว่าราคาบ้าน ภายใต้อิทธิพลของการผันผวนประชาชน บางกลุ่มอาจไม่รวมอยู่ด้วยเพราะได้ซื้อไปแล้ว จำนวนครัวเรือนที่เปลี่ยนสถานะจากผู้เช่าเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยลดลงระหว่างปี 1974 และ 1978 ด้วยการลดลงอย่างมากที่เกิดขึ้นในวันตกของสหรัฐฯ ที่ซึ่งเป็นเขตที่มีการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านรวดเร็วอย่างมาก ผู้เช่าที่ตัดสินใจซื้อแล้วจะจ่ายในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับรายได้ในการซื้อบ้านใหม่ ค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัยเหล่านี้เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 34 เป็นร้อยละ 37 ของรายได้รวมในระหว่างปี 1974 และ 1977 (จาก Annual Housing Survey 1974, 1978) ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนำมาซึ่งที่อยู่อาศัยน้อยลงระหว่างปี 1974 และ 1977 ขนาดของหน่วยอาศัยที่ซื้อโดยเจ้าของบ้านคนใหม่ลดลง ขณะที่ขนาดหน่วยพักอาศัยที่เป็นเจ้าของคนอื่น ๆ เพิ่มขึ้น อีกกลุ่มหนึ่งของนักวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยซึ่งสังเกตเห็นว่าคุณภาพของบ้านใหม่เพิ่มขึ้นและสัดส่วนของหน่วยพักอาศัยที่เป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นในตลาดที่อยู่อาศัย ได้อธิบายว่าต้นทุนของการเป็นเจ้าของแท้จริงแล้วลดลงระหว่างปีทศวรรษ 1970 ในข้ออธิบายนี้การเคลื่อนไหวของสถานะผู้คนเป็นไปตาม สภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งทำให้เจ้าของบ้านเปลี่ยนไปอยู่ในกลุ่มที่เสียภาษีสูงขึ้นและการชำระภาระดอกเบี้ย ซึ่งเป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อจํานองทำให้เพิ่มจำนวนเงินช่วยเหลือแก่ผู้เป็นเจ้าของบ้าน ถ้าไร ส่วนเกินของราคาบ้านที่ตระหนักได้ของเจ้าของบ้านในช่วงระยะเวลาี้และการลดลงของ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อจํานองที่แท้จริงได้ทำให้ต้นทุนของผู้เป็นเจ้าของบ้านลดลงด้วย ภายใต้อิทธิพลของการผันผวนครัวเรือนจำนวนมากอาจจะลงทุนในที่อยู่อาศัยมากกว่าการลงทุนด้านการเงินอื่น แนวโน้มนี้อาจจะอธิบายว่าทำไมท่ามกลางการเพิ่มขึ้นราคาอย่างรวดเร็วจำนวนผู้เช่าส่วนใหญ่จึงย้ายไปสู่ สถานะการเป็นเจ้าของบ้านเอง และจำนวนเจ้าของบ้านส่วนใหญ่ยังคงมีการแลกเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ขนาดเล็กไปสู่อบ้านที่ใหญ่กว่า

ขณะที่นักวิเคราะห์สองกลุ่มไม่เห็นด้วยกับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านต่อการจัดหาซื้อบ้าน พวกนักวิเคราะห์เหล่านี้ก็จะเห็นด้วยว่าการพิจารณาด้านเศรษฐกิจกลายเป็นตัวกำหนดสำคัญยิ่งในการเคลื่อนย้ายจากบ้านที่เช่าไปสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเองในกลางทศวรรษ 1970 ซึ่งเป็นขณะที่อัตราดอกเบี้ยของราคาบ้านเพิ่มขึ้นสูง ภายใต้อิทธิพลของการผันผวนเหล่านี้ผลของเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นต่อการย้ายจากบ้านเช่าไปสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเองก็อาจจะเปลี่ยนไปแล้ว โดยปกติแล้วผลเกี่ยวเนื่องที่เข้าใจได้ต่อเหตุการณ์ซึ่งมีต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของนั้นก็คือการให้กำเนิด

เด็กของครอบครัวสร้างความต้องการพื้นที่ ซึ่งครัวเรือนพึงพอใจที่จะย้ายไปสู่ที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของเองที่ใหญ่กว่า

การเพิ่มขึ้นของราคาบ้านอาจจะมีผลต่อรูปแบบในหลายทาง อย่างแรกผู้หญิงวัยสาวของครัวเรือนที่เช่าอาจจะตัดสินใจที่จะเลื่อนระยะเวลาการมีเด็กและยังคงอยู่ในสภาพของแรงงานเพื่อที่จะรวบรวมเงินซึ่งจำเป็นต่อการจ่ายเงินค่าน้ำบ้านและการชำระเงินงวดแรก ๆ ของสินเชื่อจำนอง\* อีกทางหนึ่งคู่สมรสหนุ่มสาวที่ร่ำรวยอาจจะกลับมามองบ้านที่เป็นเจ้าของเองนั้นเป็นการลงทุนที่ดีซึ่งเขาไม่จำเป็นต้องรอคอยว่าจะมีลูกคนแรกก่อนที่จะย้ายไปในที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของเอง ในกรณีนี้การซื้อบ้านเป็นการเตรียมการล่วงหน้าก่อนมีเด็ก อย่างที่สองครัวเรือนที่สถานะทางการเงินอาจจะบีบให้เขาต้องรอจนกว่าจะเกิดลูกคนที่สองหรือที่สามก่อนที่จะซื้อบ้านอาจจะต้องเลื่อนการซื้อบ้านออกไปอีก จากกรณีตัวอย่างข้างต้นนี้เสนอแนะว่าการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านอาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในระยะเวลาของการย้ายจากบ้านที่เช่าอยู่ไปสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเอง โดยเฉพาะการขยายตัวของขนาดครอบครัวอาจจะไม่ทำให้เกิดการย้ายไปสู่ที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของเองทันทีในสภาวะแวดล้อมที่เกิดเงินเพื่อ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

\*สินเชื่อจำนองส่วนใหญ่ในช่วงนี้มีอัตราคงที่ ภาพลักษณ์นี้ควบคู่ไปกับภาวะการเพิ่มขึ้นของราคาซึ่งทำให้รายได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากการลดลงของภาระทางการเงินจากสินเชื่อจำนองที่เกิดขึ้นในปีต่อ ๆ ไปในบ้านเป็นเจ้าของเอง



## 2.2 ทำไมครอบครัวจึงย้ายจากสถานะเช่าบ้านมาเป็นเจ้าของบ้าน

จากชุดงานศึกษาเกี่ยวกับการโยกย้ายที่อยู่อาศัยของนักวิจัยต่าง ๆ ในช่วง 25 ปี ที่ผ่าน มาสามารถสร้างตัวแบบจำลองของเหตุการณ์ซึ่งทำให้เกิดการย้ายสถานะเช่ามาเป็นเจ้าของ ที่อยู่ อาศัยในช่วงหลังสงครามในประเทศสหรัฐอเมริกา ตัวแบบจำลองนี้เริ่มด้วยความคิดด้านวงจรชีวิตของ ครอบครัวซึ่งกล่าวในรูปย่อ ๆ ประกอบด้วยสถานะดังนี้ คือ ช่วงแต่งงาน ช่วงก่อนมีลูก ช่วงหลัง มีลูก และท้ายสุดช่วงบุตรแต่ละคนโยกย้ายออกจากบ้าน ควบคู่ไปกับวงจรชีวิตก็คือวงจรที่อยู่อาศัย คู่สมรสเริ่มแรกอยู่ในอพาร์ทเมนต์ขนาดเล็ก บางครั้งก็ย้ายไปอยู่ในอพาร์ทเมนต์ที่ใหญ่ขึ้นแล้วมาอยู่ในบ้านที่เป็นเจ้าของเอง และท้ายสุดการเปลี่ยนไปอยู่ในบ้านที่เป็นเจ้าของเองซึ่งใหญ่กว่า ในอดีตคู่สมรสอาจย้ายไปอยู่ที่อยู่อาศัยที่เล็กกว่า ในแต่ละช่วงของการโยกย้ายก็เกิดการเปลี่ยนแปลง ในองค์ประกอบครัวเรือนซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในประเภทที่อยู่อาศัย\* ตัวอย่างเมื่อครัวเรือนมีกำเนิดเด็กขึ้น เนื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนก็จำเป็นต้องเพิ่มขึ้นด้วย และความจำเป็นเพิ่มเนื้อที่อยู่อาศัยนั้น ครัวเรือนจะโยกย้ายไปอยู่ที่อยู่อาศัยที่ใหญ่กว่า ในทางกลับกันการเปลี่ยนแปลงในวงจรชีวิตทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในวงจรที่อยู่อาศัย (Abu-Lughod and Foley, 1960)

\* Clark และ Onaka<sup>10</sup> ชี้ว่าวงจรชีวิต-ความสัมพันธ์วงจรที่อยู่อาศัยมีความสำคัญกว่า ในครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวที่เป็นคนหนุ่มสาวและคนสูงอายุมากกว่าที่มีอยู่ในครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวที่มีอายุวัยกลางคน สิ่งอำนวยความสะดวกและวงกลมใกล้เคียงปรากฏว่ามีบทบาทสำคัญมาก ในการกำหนดการเคลื่อนย้ายของครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวเป็นวัยกลางคน

<sup>10</sup>Clark, W.A.V. and Onaka, J.L. "Life cycle and housing adjustment asexplanation of residential mobility," Urban Studies 20 : 52-55.

ในงานศึกษาจำนวนหนึ่งได้ทดสอบความถูกต้องของคำอธิบายดังกล่าวในด้านการโยกย้ายที่อยู่อาศัยระหว่างเมือง งานวิจัยด้านการโยกย้ายครัวเรือนที่คลาสสิกในช่วงต้นทศวรรษ 1950 ในพื้นที่เมืองหลวงฟิลาเดลเฟีย Rossi (1980) ใช้ข้อมูลย้อนหลังศึกษาพบว่า การเพิ่มขึ้นของขนาดครอบครัวซึ่งเกิดขึ้นในช่วงมีเด็กกระตุ้นให้มีการโยกย้ายในท้องถิ่นมากที่สุด ในงานวิจัยต่อมาซึ่งสำรวจในพื้นที่ฟิลาเดลเฟียอีกครั้ง Chevan (1972) ได้ผลสรุปคล้ายคลึงกัน การขยายตัวของขนาดครอบครัวซึ่งส่วนมากมาจากการเกิดลูกคนที่หนึ่งหรือคนที่สองกระตุ้นให้มีการโยกย้ายภายในพื้นที่เมืองหลวงมากที่สุด เนื่องจากสัดส่วนของบ้านที่เป็นเจ้าของเองเพิ่มไปพร้อมกับขนาดของหน่วยพักอาศัย การโยกย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยที่ใหญ่กว่ามักดำเนินการร่วมกันไปกับการย้ายจากบ้านที่เข้าไปสู่การเป็นเจ้าของบ้านเองเสมอเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในรายได้ของครัวเรือนดำเนินการไปด้วยกันกับการเปลี่ยนแปลงในวงจรชีวิตของครอบครัวในช่วงระหว่าง ทศวรรษ 1950 กับ 1960 (Kreps, 1971) การโยกย้ายดังกล่าวจากบ้านเข้าไปสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเอง ในระหว่างช่วงนั้นไม่ต่างจากการโยกย้ายอื่นซึ่งลำดับเหตุการณ์อื่นเกิดขึ้นก่อนมัน ในช่วงต้นของการเป็นผู้ใหญ่ การกำหนดลูกสร้างความเป็นสำหรับเนื้อที่พักอาศัยที่กว้างขวางขึ้น แต่การเพิ่มขึ้นของรายได้ครัวเรือนจะทำให้ที่อยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยขนาดที่พอจะมีกำลังสามารถซื้อได้ ดังนั้นลำดับเหตุการณ์ดังกล่าวที่เกิดก่อนการโยกย้ายจากบ้านที่เข้าไปสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเอง จะไม่แตกต่างกันอย่างมากจากการโยกย้ายอื่น ๆ Roistacher ได้ศึกษาข้อมูลพลวัตของรายได้ช่วงปี 1968-1972 พบข้อสนับสนุนสำหรับตัวแบบจำลองนี้ จากการศึกษาดังกล่าวการขยายตัวในขนาดครอบครัวและการเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นตัวพยากรณ์ที่ดีที่สุดในการทำนายการเปลี่ยนแปลงจากบ้านเข้าไปสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเอง ตลอดช่วง 4 ปี ดังกล่าวงานวิจัยทั้งหลายที่ใช้ตัวอย่างคนอเมริกันในช่วงต้นทศวรรษ 1970 (Morris, 1977 ; Curry and Scriven, 1978) และตัวอย่างคนชาวเด็ทซ์ในช่วงท้ายทศวรรษ 1970 (Clark et al., 1984) ให้ผลการวิจัยในรูปแบบความสัมพันธ์คล้ายคลึงกัน การพิจารณาในแง่การลงทุนไม่สามารถแสดงออกมาอย่างแน่ชัดว่า ทำไมประชาชนจึงย้ายจากบ้านเข้าไปสู่บ้านที่เป็นเจ้าของเอง รวมความตัวแบบจำลองนี้อาจว่าการเปลี่ยนแปลงจากการอยู่อาศัยแบบเข้าไปสู่การอยู่อาศัยแบบเป็นเจ้าของเองไม่แตกต่างกับเหตุการณ์การโยกย้ายอื่นที่เกิดขึ้นในวงจรชีวิต ครัวเรือนพยายามให้วงจรชีวิตมีความพอเหมาะระหว่างบ้านและครัวเรือน และความพยายามนี้กระตุ้นการโยกย้ายที่อยู่อาศัยระหว่างเมืองมากที่สุด



### 3. แนวคิดว่าการตัดสินใจเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นการเลือกบริหารเงินลงทุน<sup>20</sup>

การตัดสินใจเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่อาศัยเหมือนกับทรัพย์สินอื่นซึ่ง เป็นตัวแสดงการเลือกบริหารเงินลงทุนโดยเฉพาะ การซื้อหรือขายทรัพย์สินที่อยู่อาศัยเป็นตัวแสดงการตัดสินใจที่จะเปลี่ยนองค์ประกอบในการบริหารนี้ การวิเคราะห์การตัดสินใจนี้ต่างจากทรัพย์สินที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย เพราะการเป็นเจ้าของบ้านผูกติดกับการบริโภคในบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินเดี่ยวนั้น ผลที่เกิดขึ้นจากภาษีรัฐฯ ที่มีต่อที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของเองคือ การตัดสินใจที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะและได้รับผลประโยชน์ทางภาษีซึ่งผูกมัดให้ครัวเรือนบริโภคบริการที่มีอยู่ นี้นำไปสู่การขาดความเป็นอิสระระหว่างการบริหารการลงทุนและการตัดสินใจบริโภคซึ่งอาจจะเป็นกรณีนี้โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้งที่อยู่อาศัยอาจนำไปสู่หรือ เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในองค์ประกอบของการบริหารการลงทุนของครัวเรือนในที่อยู่อาศัยที่ปรารถนา

หัวข้อนี้เป็นการทดสอบการตัดสินใจโยกย้ายของครัวเรือนไปพร้อมกับ การเลือกสถานะครอบครองที่อยู่อาศัยทั้งก่อน และหลังในช่วงที่การโยกย้ายอาจเกิดขึ้นได้ การวิเคราะห์ของนักวิจัยต่าง ๆ ในเรื่องการตัดสินใจเลือกครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือน เช่นตามที่ปรากฏใน Rosen<sup>21</sup> ได้กล่าวถึงประเด็นที่เกี่ยวกับการโยกย้ายของครัวเรือนแต่ไม่ได้นำมาร่วมพิจารณาในเรื่องการตัดสินใจโยกย้ายที่เกิดขึ้นไปพร้อมกัน ในอีกทางหนึ่งการศึกษาการตัดสินใจโยกย้ายของครัวเรือน เช่นในงานศึกษาของ Mincer<sup>22</sup>, Bartel<sup>23</sup> และ Linneman and Graves<sup>24</sup>

<sup>20</sup>Ronald J. Krumm, "Household tenure choice and migration," Journal of Urban Economics 16: 259-271.

<sup>21</sup>H.S. Rosen, "Housing decisions and the U.S. income tax: An econometric analysis," Journal of Public Economics 11

<sup>22</sup>J. Mincer, "Family migration decision," J. Polit. Econ. 86.

<sup>23</sup>A. Bartel, "The migration decision : What role does job mobility play," Amer. Econom. Rev. 69 : 775-786.

<sup>24</sup>Peter D. Linneman and Philip E. Graves, Amenities, job search, and the household migration decision University of Colorado.

ไม่ได้ทดสอบบทบาทของสถานะการครอบครองก่อนและหลังการโยกย้าย ความตั้งใจที่จะพิจารณาการตัดสินใจเหล่านี้ที่เกิดขึ้นไปพร้อมกันนั้น Boehm (กล่าวในบทนี้แล้วในหัวข้อ 1) ทดสอบตัวอย่างครัวเรือนที่โยกย้ายเพื่อสังเกตผลที่เกิดจากการตัดสินใจในสถานภาพครอบครอง ก่อนการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งที่อยู่อาศัยวิธีนี้ยังไม่สมบูรณ์เพราะตัวอย่างที่ใช้ค่อนข้างที่จะถูกกำหนดจาก บางตัวแปรที่เหมือนกัน ซึ่งถูกนำมาใช้ประมาณการตัดสินใจในสถานภาพครอบครองและการโยกย้าย

ประเด็นสำคัญและสรุปผลที่ได้จากการศึกษานี้ ตัวแบบจำลองของการตัดสินใจ โยกย้ายดำเนินไปตามตัวแบบของการเลือกครอบครองทั้งก่อนและหลังช่วงการโยกย้ายที่อาจเกิดขึ้นได้การศึกษาโดยสังเกตการณ์นี้ชี้ว่าผลกระทบของตัวแปรภายนอกค่อนข้างส่งผลกระทบต่อตัดสินใจ อย่างหนึ่งโดยตรงซึ่งบ่อยครั้งที่ขึ้นอยู่กับตัดสินใจอย่างอื่นด้วยความเป็นอิสระระหว่างการตัดสินใจโยกย้ายและสถานะครอบครองก่อนหรือหลังช่วงที่มีการโยกย้ายเกิดขึ้นนั้นได้รับการปฏิเสธและ การตัดสินใจที่จะเปลี่ยนแปลงสถานะครอบครองที่พบนั้นมีบทบาทเพียงพอในบางเวลาในการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่ตั้งที่อยู่อาศัยของครัวเรือน นอกจากนี้วงจรชีวิตและลักษณะครอบครัวแล้ว ท่าเลที่ตั้งในภูมิภาคและในเมือง/นอกเมืองที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจนี้ได้ถูกประมาณขึ้นด้วย

#### 4. แนวคิดเกี่ยวกับการโยกย้ายของครัวเรือนเพื่อสนองความต้องการสินค้าที่ไม่สามารถ

##### ซื้อขายแลกเปลี่ยนได้<sup>25</sup>

การเคลื่อนย้ายตามแนวคิดเดิมถูกมองว่าเป็นการตอบสนองต่อการเคลื่อนไหวด้านแรงงานซึ่งเป็นผลจากการเสาะแสวงหางาน ซึ่งในที่นี้ได้เสนอแนะว่านอกจากการที่ผู้คนเคลื่อนย้ายเพื่อหางานใหม่แล้ว ครอบครัวเคลื่อนย้ายเพื่อแสวงหาความพึงพอใจตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปสำหรับสินค้าที่มีเฉพาะบางพื้นที่ ความตั้งใจในการศึกษาจึงเน้นที่แรงกระตุ้นอันที่สองที่ได้กล่าวมาในลักษณะการอพยพเพื่อแสวงหางานจึงไม่พิจารณาในที่นี้

<sup>25</sup>Philip E. Graves and Peter D.Linneman, "Household migration : Theoretical and empirical results, " Journal of Urban Economics 6: 383-404



ในตัวแบบจำลองนี้ ความพึงพอใจในที่ตั้งเป็นผลจากสินค้าบางประเภทซึ่งมีในเฉพาะพื้นที่เท่านั้น เช่น บางพื้นที่จะอยู่ติดกับมหาสมุทร นิวยอร์คนั้นในตัวมันเองไม่มีพื้นที่ติดมหาสมุทรเหมือนอย่างเมือง Tulsa หรือเมือง Oklahoma ดังนั้นพื้นที่แถบมหาสมุทรแอตแลนติกจึงเป็นพื้นที่ที่ตั้งซึ่งมีสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้มีตัวอย่างอื่นอีกมากเกี่ยวกับสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายกัน ได้ดังกล่าวที่จะกล่าวอ้างได้อีก

เราสมมุติฐานว่าประชาชนต้องการสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้เหล่านั้นในแนววิถีทางเดียวกันกับความต้องการเสื้อผ้า รถยนต์ เป็นต้น ความแตกต่างที่สำคัญ คือ ความต้องการสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้จะได้รับความพอใจแต่เฉพาะประชาชนที่ตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ซึ่งสามารถสนองปริมาณตามความต้องการของสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายกันได้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในปริมาณที่จะสนองความต้องการสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้จะได้รับความพึงพอใจเพียงแต่ครัวเรือนที่โยกย้ายไปในพื้นที่ตั้งใหม่ซึ่งมีปริมาณสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้สนองตามต้องการ ดังนั้นสรุปได้ว่าการเคลื่อนย้ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในปริมาณสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้ที่ถูกต้องการ

ทฤษฎีความพึงพอใจในการเคลื่อนย้าย (Consumption Theory of Migration) ได้พัฒนาขึ้นซึ่งเป็นส่วนเพิ่มเติมจากตัวแบบจำลองดั้งเดิมของการเสาะแสวงงานการเคลื่อนย้ายซึ่งถูกมองว่าเป็นปฏิกิริยาคุลยภาพต่อที่ตั้งที่ไม่เหมาะสมในเริ่มแรกนั้นได้วิเคราะห์โดยใช้ทฤษฎี ความต้องการมาตรฐาน (Standard Demand Theory) เมื่อจำแนกสินค้าเป็นสินค้าที่ซื้อขายกันได้ และสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายกันได้ (เช่น ภูมิอากาศ, การล่าเหยียดด้านเชื้อชาติ อัตรารองอาชญากรรม เป็นต้น) นั้น ความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปสำหรับสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายกันได้เท่านั้นที่จะมีผลในการเปลี่ยนแปลงไปหาที่ตั้งที่เหมาะสม (โดยสมมุติให้อุปทานคงที่) การเพิ่มขึ้นของรายได้อาจนำไปสู่การเพิ่มความต้องการในสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายกันได้คือ ความปลอดภัยส่วนบุคคล (Personal Safety) ตัวอย่างเช่น การทดแทน (ผ่านการเคลื่อนย้าย) สำหรับย่านใจกลางเมืองที่มีอาชญากรรมสูงไปยังย่านชานเมืองที่มีอาชญากรรมน้อยกว่า

Graves and Linneman ได้ดำเนินการทดสอบตัวแบบจำลองโดยการสังเกต คือความน่าจะเป็นของการเคลื่อนย้ายควรมีความสัมพันธ์ทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงในค่าสมบุรณ์ของตัวแปรภายนอกซึ่งนำไปสู่ความต้องการสำหรับสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้ที่เปลี่ยนแปลงไป ด้วยวิธีนี้และสมมุติฐานอื่น ๆ ถูกพิจารณาโดยการใช้ข้อมูลไขว้ในเวลาเดียวกัน (Cross-Sectional Data) ในการวิเคราะห์ด้วยวิธี Nonlinear Maximum Likelihood (Probit) Regression Analysis ผลที่เกิดขึ้นสนับสนุนอย่างแข็งขันในตัวแบบจำลองนี้และสิ่งที่เกี่ยวพันกันมีซึ่งให้ประเด็น

สำคัญและบทสรุปของการวิจัยว่า การจำแนกสินค้าออกเป็นที่ซื้อขายได้และที่ซื้อขายไม่ได้ได้ตัวแบบจำลองการเคลื่อนย้ายที่มีประโยชน์ จากลักษณะนี้อาจสร้างแนวคิดว่ามี การเปลี่ยนแปลงความต้องการสินค้าที่ซื้อขายไม่ได้สร้างแรงจูงใจต่อการเคลื่อนย้ายอย่างไร ดังนั้นความน่าจะเป็นในการเคลื่อนย้ายควรจะมีความสัมพันธ์ไปทางเดียวกับตัวแปรต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดความต้องการสินค้าที่ไม่สามารถซื้อขายได้เปลี่ยนแปลงไป

ตัวแบบจำลองได้ถูกทดสอบและพบว่าเป็นไปตามพฤติกรรมที่สังเกตไว้อย่างเชื่อถือได้ ที่สำคัญตัวแปรทุกตัวที่คาดว่าจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงความต้องการสินค้าที่ซื้อขายไม่ได้นั้น ทำให้เพิ่มความน่าจะเป็นในการเคลื่อนย้าย ส่วนกลุ่มตัวแปรอื่นที่แสดงถึงต้นทุนการเคลื่อนย้ายพบว่าระงับการเคลื่อนย้าย ตัวแปรที่เกี่ยวกับการแบ่งแยกชั้นวรรณะทางสังคมมีผลกระทบตามที่คาดซึ่งนำไปสู่ความน่าจะเป็นที่น้อยลงในการเคลื่อนย้าย น่าเสียดายที่ไม่สามารถทดสอบความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงของอุปทานสินค้าที่ซื้อขายไม่ได้ (เช่น สภาพพื้นที่ที่เสื่อมถอยลง) สมการถดถอย (Regression) ที่นำไปสู่ผลสรุปนี้ได้แสดงออกอย่างมีนัยยะสำคัญซึ่งได้อธิบายถึงการเคลื่อนย้ายตามการสังเกตและที่ปรากฏแล้วมีลักษณะคงที่ไปตลอดปี ตัวแบบจำลองการเคลื่อนย้ายนี้เสนอแนะถึงความสำคัญในตัวแปรด้านสังคม เศรษฐกิจและด้านประชากร ที่มีผลต่อการโยกย้ายของครัวเรือน

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



### 5. แนวคิดเกี่ยวกับการโยกย้ายของครัวเรือนอันเนื่องมาจากภูมิอากาศ

ความสำคัญของภูมิอากาศในฐานะที่เป็นตัวกำหนดการโยกย้ายระหว่างพื้นที่ได้เสนอไว้ในการศึกษาทางทฤษฎีและการสังเกตการณ์โดยนักวิจัยหลายท่าน เช่น Cebula and Vedder<sup>26</sup> Graves<sup>27</sup> Ben-Chieh<sup>28</sup> อย่างไรก็ตามงานศึกษาดังกล่าวไม่มีการแยกวิเคราะห์อายุ ซึ่ง Becker<sup>29</sup> ได้สมมติฐานว่าอายุควรมีความสัมพันธ์อย่างผกผันกับการเคลื่อนย้าย และสมมติฐานนี้ก็ได้ถูกพิสูจน์แล้วโดย Wertheimer<sup>30</sup> นอกจากนี้ Gallaway<sup>31</sup> เสนอว่าผลกระทบหนึ่งที่มีความสำคัญมากขึ้นถ้าความผูกพันในความมั่นคงและครอบครัวเป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้สูงอายุมากกว่าคนหนุ่มสาว

ภูมิอากาศควรจะรวมอยู่อย่างเด่นชัดในการตัดสินใจเกี่ยวกับการโยกย้ายครัวเรือนและจากการสังเกตการณ์ที่ไม่เป็นทางการยืนยันการตัดสินใจเคลื่อนย้ายผันแปรไปตามด้วย เหตุผลดังกล่าวในกลุ่มผู้อพยพที่อยู่ในวัยเกษียณอายุ เช่น ไปฟลอริดา หรือ อริโซนา แต่กระนั้นการวิเคราะห์อย่างเป็นทางการด้านความสัมพันธ์ระหว่างการเคลื่อนย้าย, ภูมิอากาศ และโอกาสทางเศรษฐกิจตามช่วงวงจรชีวิต (ตามเชื้อชาติ) ไม่ได้พิจารณาถึงเรื่องดังกล่าว

<sup>26</sup>R.J.Cebula and R.K.Vedder, "A note on migration, economic opportunity and the quality of life," Journal of Regional Science 13 (1973):205-211.

<sup>27</sup>Philip E.Graves, "A reexamination of migration, economic opportunity, and quality of life," Journal of Regional Science 16 (1976).

<sup>28</sup>Ben-Chieh Liu, "Differential net migration rates and the quality of life," Review of Economics and Statistics 52(1975):329-337.

<sup>29</sup>G.S. Becker, Human capital (New York:Columbia University Press (NBER), 1964)

<sup>30</sup>R.F.Wertheimer, III, The monetary rewards of migration within the U.S. (Washington, D.C.: The Urban Institute, 1970)

<sup>31</sup>L.E.Gallaway, "Age and labor mobility patterns," Southern Economic Journal 36 (1969) : 171-180.

การดำเนินการศึกษาของ Graves<sup>32</sup> วิจารณ์แต่ละเมือง โดยเฉพาะมลรัฐต่าง ๆ ตามภูมิภาคที่หลากหลายในสหรัฐอเมริกา ซึ่งให้ผลผลิตสินค้าบางชนิดที่มีเฉพาะแต่ในพื้นที่นั้น นั่นคือ เมืองหนึ่งอาจมีภูมิอากาศที่เย็นแต่ก็ทดแทนด้วยมีรายได้สูงขณะที่อีกเมืองมีภูมิอากาศดีแต่มีรายได้ต่ำ และบางที่อาจมีอัตราการว่างงานที่สูง แนวความคิดความแตกต่างที่ทดแทนกันนี้ เป็นการย้อนยุคไปสมัยนักเศรษฐศาสตร์ อדם สมิท

ในบทความของ Graves<sup>33</sup> การเคลื่อนย้ายเกิดขึ้นตามผลของอุปสงค์สำหรับสินค้าที่เปลี่ยนไปซึ่งสามารถสนองได้โดยการย้ายพื้นที่ตั้ง อุปสงค์ที่เปลี่ยนไปสำหรับสินค้าที่มีเฉพาะในบางพื้นที่เป็นผลเบื้องต้นจากราคาและรายได้ที่เปลี่ยนไปโดยสัมพันธ์ด้วยการใช้อายุมาพิจารณาด้วย ซึ่งเป็นตัวเปลี่ยนไปที่สำคัญตามเชื้อชาติ ตัวอย่างเช่น รายได้ที่เพิ่มขึ้นจะทำให้อุปสงค์ในแต่ละปัจเจกบุคคลในกิจกรรมสันทนาการเพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากกิจกรรมสันทนาการอาจเป็นกิจกรรมนอกสถานที่ (เช่น กีฬา กอล์ฟ เทนนิส สกี เป็นต้น) การจะประมาณอุปสงค์ที่ปรับภูมิอากาศเข้ามานี้เกี่ยวข้องกับอย่างมากกับกิจกรรมนอกสถานที่นั้น ข้อสมมุติฐานในที่นี้จึงเกิดขึ้นว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี 1960-1970 ได้นำไปสู่อุปสงค์ที่เปลี่ยนไปสำหรับภูมิอากาศบางอย่าง ดังนั้น SMSA (คือสถิติเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของเมืองต่าง ๆ ในสหรัฐอเมริกา เป็นคำย่อมาจากคำว่า Standard Metropolitan Statistical Area) เหล่านี้ซึ่งแสดงถึงภูมิอากาศกับความยืดหยุ่นของรายได้ที่ผันแปรตามกันไปได้ผลว่ามีการอพยพเข้าของผู้คนมากกว่าที่เกิดกับภูมิอากาศที่แย่กว่า เช่น ถ้าความชื้นต่ำมีความยืดหยุ่นไปทางเดียวกับรายได้แล้ว SMSA ๗ ที่ซึ่งมีความชื้นต่ำอาจจะคาดคะเนได้ว่าการอพยพเข้าจะสูงกว่าตลอดช่วงที่รายได้โดยทั่วไปเพิ่มขึ้น (โดยให้อंकประกอบอื่นไม่เปลี่ยนแปลง)

<sup>32</sup> Philip E. Graves, "A life-cycle empirical analysis of migration and climate, by race, " Journal of Urban Economic 6 (1979) : 135.

<sup>33</sup> Ibid., p. 136.



**ตารางที่ 3.6** จำนวนคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตประกอบอาชีพ ครู อาจารย์ จำแนกตามสัญชาติ ปี 2529-2534 ประเภทชั่วคราวและส่งเสริมการลงทุน

จำแนกตามสัญชาติ	2534	2533	2532	2531	2530	2529
สัญชาติจีน	12	15	5	3	4	-
สัญชาติญี่ปุ่น	58	38	26	25	20	15
สัญชาติฝรั่งเศส	6	9	8	9	10	10
สัญชาติเยอรมัน	17	9	6	4	9	7
สัญชาติอเมริกา	217	200	160	137	117	124
สัญชาติอังกฤษ	62	68	46	41	35	24
สัญชาติอินเดีย	12	3	6	4	7	5
อื่น ๆ	124	141	96	67	61	63
อัตราร้อยละ	4.8	5.2	4.8	3.2	4.9	5.4
รวม	508	483	353	209	263	248

ที่มา : สถิติแรงงาน กองวิชาการและวางแผน กรมแรงงาน

คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบอาชีพ ครู อาจารย์ ปี 2529 มีจำนวน 248 คน คิดเป็นร้อยละ 5.4 ปี 2530 จำนวน 263 คน คิดเป็นร้อยละ 4.9 ปี 2531 จำนวน 209 คน คิดเป็นร้อยละ 3.2 ปี 2532 จำนวน 353 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 ปี 2533 จำนวน 483 คน คิดเป็นร้อยละ 5.2 และ 2534 จำนวน 508 คน คิดเป็นร้อยละ 4.8 ส่วนสัญชาติที่เข้ามามากที่สุดในแต่ละปี ได้แก่ อเมริกา อังกฤษ และญี่ปุ่น ตามลำดับ ในการพิจารณาโดยทั่วไปคนต่างด้าวเข้ามาโดยสถาบันของรัฐมีหนังสือรับรองออกให้หรือเข้ามาในสถานเอกอัครราชทูตจะต้องขออนุญาตจากทบวงมหาวิทยาลัยออกหนังสือรับรองให้ ดังนั้นเมื่อคนต่างด้าวมีหลักฐาน เอกสาร และหนังสือรับรองดังกล่าวจึงจะอนุญาต ซึ่งในหนังสือรับรองจะระบุ เวลา เงินเดือน อาชีพ วิชาที่สอน รวมทั้งความจำเป็นที่จะต้องอนุญาตให้เข้ามา

ปริทัศน์งานวิจัยและวรรณกรรมเกี่ยวกับความพึงพอใจในด้านที่อยู่อาศัย

การเติบโตและความแออัดของประชากรเมืองที่เป็นผลพวงจากความเป็นเมืองได้ผลิตจำนวนที่อยู่อาศัยให้เพียงพอและที่สำคัญต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ยอมรับของสังคม ตามประวัติศาสตร์นั้นการขาดแคลนที่อยู่อาศัยมักเกิดขึ้นเสมอในทุกประเทศตามการเจริญเติบโตของเมือง<sup>34</sup> และส่วนมากรงานศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเมืองของประเทศที่กำลังพัฒนา เช่นงานศึกษาเกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานของผู้ยากไร้ของ Mill and Song<sup>35</sup>, Abrams<sup>36</sup> และ Leeds<sup>37</sup> สะท้อนถึงความไม่เพียงพอของที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามความเพียงพอของที่อยู่อาศัยไม่เหมือนกับความพอใจในด้านที่อยู่อาศัยหลังจากที่ความต้องการพื้นฐานในที่อยู่อาศัยได้รับการตอบสนองความปรารถนาที่จะปรับปรุงสภาพของที่อยู่อาศัยหรือเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยก็มักเกิดขึ้นตามมาดังนั้นการศึกษาคความพอใจที่อยู่อาศัยและปัจจัยที่เกี่ยวข้องให้ผลที่ได้ย่อมมีนัยยะสำคัญสำหรับงาน วิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเมือง

<sup>34</sup>C.A.Vapnarsky, "An Approach to the sociology of housing," Ekistics 22 (1966) : 127-135.

<sup>35</sup>E.S.Mills, and Byung-Nak Song, Urbanization and Urban problems (Council on East Asian Studies, Harvard, 1979)

<sup>36</sup>C.Abrams, "Squatting and squatters," in Third World Urbanization, eds. Janet Abulughod and Richard Hay Jr. (Maaroufa Press, 1977), pp. 293-299.

<sup>37</sup>A.Leeds, "Housing-settlement types, arrangements for living, proletarianization, and the social structure of the city," in Third World Urbanization, eds. Janet Abulughod and Richard Hay Jr. (Maaroufa Press, 1977) pp. 330-337.



งานศึกษาด้านวัฒนธรรมจำนวนมากมุ่งในบางแง่มุมของสภาพที่อยู่อาศัยในเมืองและผลทางสังคมที่เกิดขึ้น ดังเช่น ความสัมพันธ์ระหว่างความหนาแน่นประชากรกับพฤติกรรมผันแปรที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งศึกษาโดย Gove, et al.<sup>38</sup>, Galle and Gove<sup>39</sup>, Carnahan, et al.<sup>40</sup> และ Mitchell<sup>41</sup> อย่างไรก็ตามข้อมูลส่วนใหญ่ที่เกี่ยวกับความพอใจในที่อยู่อาศัยได้ถูกจำกัดอยู่ในแต่แง่มุมในประเทศทางแถบตะวันตก ดังนั้นจึงเปรียบเทียบกันได้น้อยมากระหว่างงานศึกษาเหล่านี้กับงานศึกษาในประเทศที่กำลังพัฒนาที่ซึ่งความเป็นเมืองเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยในเมืองซึ่งยังไม่รู้ว่าปัจจัยที่ได้จากแบบอย่างความพอใจที่อยู่อาศัยในประชากรเมืองประเทศที่พัฒนาแล้วจะเหมือนกับที่เกิดในประเทศที่กำลังพัฒนาหรือไม่ การศึกษาด้านความพอใจที่อยู่อาศัยจึงน่าจะเป็นประโยชน์แก่การใช้นางานวางแผนเมืองและเป็นหัวข้อที่อยู่ในความสนใจของนักวิชาการ

---

<sup>38</sup>W.R.Gove, M. Hughes and R.Galle, "Overcrowding in the home: A empirical investigation of its possible pathological consequences," American Sociological Review 44 (1979) : 59-80.

<sup>39</sup>O.Galle and W.R.Gove, "Overcrowding, isolation and human behavior: Exploring the extremes in population distribution," in Social demography, eds. Karl Taeuber and James Sweet (New York : Academic Press, 1978), pp.95-132.

<sup>40</sup>D.Carnahan, W.Gove and O.R.Galle, "Urbanization, population density, and overcrowding : Trends in the quality of life in urban america," Social Forces 55 (1974) : 62-72.

<sup>41</sup>R.Mitchell, "Some social implications of high density housing," American Sociological Review 36 (1971) : 18-29.

### วรรณกรรมเกี่ยวกับปัจจัยด้านความพอใจที่อยู่อาศัย

ในงานวรรณกรรม ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความพอใจในที่อยู่อาศัยจำแนกเป็น 3 กลุ่มหลัก ๆ ได้ดังนี้ : ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย (Physical Housing Characteristics) ลักษณะทางทำเลที่ตั้ง (Locational Characteristics) และลักษณะของปัจเจกบุคคล (Individual Characteristics) ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างความพอใจในที่อยู่อาศัยอย่างยิ่งซึ่งได้แก่ ขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ดังตามการศึกษาของ Campbell, et al.<sup>42</sup> และ Speare<sup>43</sup> โครงสร้างภายในของที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า ดังตามการศึกษาของ Michelson, et al.<sup>44</sup> รวมทั้งแง่มุมที่อยู่อาศัยของแต่ละคน เช่น ความใหม่ของที่อยู่อาศัย ดังตามการศึกษาของ Maran and Rodgers<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> A.Campbell,P.E.Converse and W.L.Rodgers, The quality of american life (New York : Russell Sage Foundation, 1976)

<sup>43</sup> A.Jr.Speare,"Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility,"Demography 11(1974): 1773-88.

<sup>44</sup> W.Michelson, D.Belgue and J.Stewart,"Intentions and expectations in differential residential selection,"Journal of Mariage and the Family (1973) : 189-196.

<sup>45</sup> R.W.Marans and W.Rodgers, "Toward an understanding of commiunity satisfaction, " in Metropolitan America in Contemporary Perspective , eds. Amos H. Hawley and Vincent P.Rock (Sage,1975).



ลักษณะทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีโดยทั่วไปหมายถึง การเข้าถึงย่านธุรกิจหลักของเมือง ความอำนวยความสะดวกจากสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังตามการศึกษาของ De Jong<sup>46</sup>, Hawley and Zimmer<sup>47</sup> และ Michelson, et al.<sup>48</sup> และคุณภาพของสภาพแวดล้อมในละแวกย่านนั้น ดังตามการศึกษาของ Maran and Rodgers<sup>49</sup>, Angrist<sup>50</sup>, Deutschman<sup>51</sup> และ Lansing, et al.<sup>52</sup>

---

<sup>46</sup> G.F.De Jong, "Residential preferences and migration," Demography 14 (1977) : 169-178.

<sup>47</sup> A.H.Hawley and V.P.Rock (eds.), Metropolitan america in contemporary perspective (Sage Publications, 1975).

<sup>48</sup> Michelson, et al., Journal of Marriage and the Family,

<sup>49</sup> Maran and Rodgers, Metropolitan America in Contemporary Perspective,

<sup>50</sup> S.S.Angrist, Directions and themes in sociological research on housing in the U.S.paper presented at the 8 th world congress of sociology (Toronto, 1974).

<sup>51</sup> H.D.Deutschman, "The residential location decision : Study of residential mobility," Socio-Economic Planing Sciences 6 (1972) : 349-364.

<sup>52</sup> J.B.Lansing , R.W.Marans and R.B.Zehner, Planned residential environment (Institute for Social Research, An Arbor.,1970)

ลักษณะปัจเจกบุคคลที่สำคัญส่วนใหญ่ประกอบด้วยสถานะในวงจรกิจต์เนื่องจากสถานะตามชั้นวงจรกิจต์ที่ต่างกันก็ทำให้มีความคาดหวังในที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน ดังปรากฏตามการศึกษาของ Michelson<sup>53</sup>, Speare<sup>54</sup> และ Kain<sup>55</sup> คุณภาพความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดจากผู้อยู่ในละแวกเดียวกัน ดังตามการศึกษาของ Mitchell<sup>56</sup>, Speare<sup>57</sup>, Lamanna<sup>58</sup> และ Gans<sup>59</sup> รวมทั้งคุณค่าซึ่งเกี่ยวเนื่องจากความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย เช่น ความเป็นส่วนตัวหรือความสะอาดสบาย ดังตามการศึกษาของ Fischer<sup>60</sup>, Angrist<sup>61</sup> และ Williams<sup>62</sup>

<sup>53</sup> W.H.Michelson, Man and his urban environment : A sociological approach (Addison-Wesley, 1976).

<sup>54</sup> A.Jr.Speare, "Residential Satisfaction as an intervening variable in residential mobility," Demography 11 (1974) : 1773-88

<sup>55</sup> J.F.Kain, "The journey-to-work as a determinant of residential location, " in Urban analysis : Readings in housing and urban development, eds.A.Page and W.Seyfried (Scott.:Foresman and Company,1970) pp.207-226.

<sup>56</sup> R.Mitchell, "Some social implications of high density housing," American Sociological Review 36 (1971) : 18-29.

<sup>57</sup> A.Jr.Speare, "Home ownership, life cycle stage, and residential mobility," Demography 7(1970) : 449-458.

<sup>58</sup> R.S.Lamanna, "Value consensus among urban residents," Journal of the American Institute of Planners 30 (1964) : 317-323.

<sup>59</sup> H.J.Gans, The urban villagers (New York : The Free Press of Glencoe, 1962).

<sup>60</sup> C.Fischer, The urban experience (Harcourt Brace Jovanovich, 1976)

<sup>61</sup> S.S.Angrist, Directions and themes in sociological research on housing in the U.S. paper presented at the 8 th world congress of sociology (Toronto, 1974).

<sup>62</sup> J.A.Jr.Williams, "The multifamily housing solution and housing type preferences," Social Science Quarterly 52(1971) : 543-559.



และยังสังเกตเห็นได้ว่าชั้นทางสังคมมีความสัมพันธ์กับระดับความพอใจที่อยู่อาศัย มาก ดังตามการศึกษาของ Coleman<sup>63</sup> และ Belcher and V-Calcerrada<sup>64</sup> และการศึกษา ยังได้เปิดเผยเพิ่มเติมอีกว่าไม่เพียงแต่ชั้นทางสังคมที่แตกต่างทำให้ความพึงพอใจทำเลที่ตั้งแตกต่างกันยังรวมถึงคุณภาพของที่อยู่อาศัยของผู้ใดผู้หนึ่งเป็นสัดส่วนโดยตรงกับชั้นทางสังคมของผู้ผู้นั้นด้วย<sup>65</sup> ในความเป็นจริงนั้นขณะที่มีความสัมพันธ์สูงในด้านการศึกษากับรายได้นั้น งานวิจัยของชาวตะวันตกชี้ว่า ระดับการศึกษานั้นน่าจะเป็นดัชนีที่เหมาะสมในแง่ชั้นทางสังคมที่นำมาใช้วิเคราะห์ความพึงพอใจที่อยู่อาศัย<sup>66</sup> Michelson สนับสนุนข้อเสนอนี้โดยข้อวิจารณ์จากงานศึกษาที่เกี่ยวข้องเรื่องที่อยู่อาศัยของเขาว่า "ร้อยละของรายได้อันที่ประชาชนจะใช้กับที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีโดยพื้นฐานแล้วแปรผันไปตามการศึกษาของเขาเหล่านั้น"<sup>67</sup> ดังนั้นการศึกษาจึงอาจถือได้ว่าเป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญในการประเมินความพอใจในที่อยู่อาศัย

ปัจจัยหนึ่งที่จำเป็นต้องนำมาพิจารณาเพื่อศึกษาถึงที่อยู่อาศัยในเมืองในปัจจุบันของประเทศที่กำลังพัฒนาคือ การไหลบ่าของผู้อพยพจำนวนมากเพื่อเข้าสู่เมืองสำคัญ แม้ว่าปัญหาที่อยู่อาศัยรวมทั้งปัญหาเมืองด้านอื่น ๆ ส่งผลกระทบต่อประชากรเมืองทั้งหมด แต่ผลกระทบด้านการโยกย้ายอพยพนี้เป็นสิ่งสำคัญและน่าเอาใจใส่อย่างมาก มันยังได้ชี้ออกมาว่าผู้อพยพในประเทศที่กำลังพัฒนาส่วนใหญ่อาศัยในที่อยู่อาศัยซึ่งจัดสร้างขึ้นอย่างไม่ถาวร ซึ่งขาดบริการขั้นพื้นฐานและตั้งอยู่ในเขตต่อเชื่อมของเมืองหลวงหรือศูนย์

<sup>63</sup> R.P.Coleman, "Patterns in housing market goals by socio-economic class and life stages," in Urban Problems, ed. Robert A. Dentler (Rand McNally, 1977) pp. 256-269.

<sup>64</sup> J.C.Belcher and P.B.Vazquez-Calcerrada, "A cross-cultural approach to the social functions of housing," Journal of Marriage and the Family (1972) : pp. 750-761.

<sup>65</sup> W.H.Michelson, Man and his urban environment : A sociological approach (Addison-Wesley, 1976).

<sup>66</sup> A.Campbell, P.E. Converse and W.L.Rodgers, The quality of american life (New York : Russell Sage Foundation, 1976)

<sup>67</sup> Ibid., p. 130.



ตามการศึกษาของ Berry and Kasarda<sup>68</sup>, Elizaga<sup>69</sup>

แม้ว่าทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองเป็นที่พอใจแก่กลุ่มชนชั้นสูงในเมืองต่าง ๆ ในแถบประเทศที่ไม่ใช่ทางตะวันตกซึ่งตรงข้ามกับรูปแบบในเมืองทางแถบตะวันตกเป็นส่วนใหญ่<sup>70</sup> ที่ตั้งของผู้อพยพที่ยากไร้ก็ยังคงพบเห็นภายในเมือง เช่น เมืองหลวง Manila (ประเทศฟิลิปปินส์) และ Caracas (ประเทศเวเนซุเอลา)<sup>71</sup> อย่างไรก็ตามท่ามกลางประชากรที่อพยพนั้นมีคนงานที่เชี่ยวชาญและกึ่งเชี่ยวชาญในสัดส่วนที่เล็กน้อยที่จะสามารถอาศัยในที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง<sup>72</sup> ผู้ที่อพยพโยกย้ายส่วนใหญ่ประสบกับแหล่งทำเลทางเศรษฐกิจมีอยู่อย่างจำกัดและถูกขับให้ไปตั้งหลักแหล่งตามรอบนอกเมือง ผลของรูปแบบการอยู่อาศัยที่โดนถูกบีบตั้งนี้กับความพอใจที่อยู่อาศัยที่ได้รับจึงน่าสนใจที่จะนำมาพิจารณา

ในการศึกษาของ Yi<sup>73</sup> (ซึ่งเป็นงานวิจัยที่ศึกษาประเทศในแถบเอเชียเท่าที่ค้นคว้าได้) ตั้งใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่แน่ชัดที่เกี่ยวกับความพอใจในที่อยู่อาศัยท่ามกลางที่อยู่อาศัยในเมืองไถจง (Taichung) ประเทศไต้หวัน คำถามแรกคือการศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวพันกับความพอใจที่อยู่อาศัย

---

<sup>68</sup> B.J.L.Berry and J.D.Kasarda, Contemporary urban ecology (New York : MacMillan, 1977).

<sup>69</sup> J.C.Elizaga, "A study of immigrations to greater santige, chile," "Demography 3 (1966) : 353-377.

<sup>70</sup> Berry and Kasarda, Contemporary urban ecology.

<sup>71</sup> C.Abrams, "Squatting and squatters," in Third World Urbanization, eds.Janet Abulughod and Richard Hay Jr.(Maaroufa Press,1977)pp.293-299.

<sup>72</sup> G.Krausse, "Economic adjustment on migrants in the city : The jakarta experience," International Migration Review 13 (1979) : 46-70

<sup>73</sup> Chin-chun Yi,"Urban housing satisfuction in a transitional society : A case stydy in taichung, taiwan, "Urban Studies 22 (1985) :



เพราะความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว และการเกิดเมืองหลวงย่อยขึ้นในไถจง คำถามที่สองจะเกี่ยวกับรูปแบบความพอใจในที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับรูปแบบทางตะวันตกหรือไม่ คำถามที่สามคือสถานภาพของการอพยพโยกย้ายมีผลกระทบที่สำคัญต่อความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยของแต่ละคนหรือไม่

ข้อมูลที่ Yi ใช้ในการศึกษามาจากการสำรวจการอพยพโยกย้ายที่อยู่อาศัยซึ่งจัดทำในเมืองไถจง ประเทศไต้หวัน เดือนธันวาคม ปี 1978 ตัวอย่างมีจำนวน 825 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นผู้ชายอายุตั้งแต่ 18 ปีขึ้นไป ซึ่งใช้วิธีเลือกตัวอย่างโดยวิธี Multi-stage Random Sampling ได้ให้ผลสรุปว่า คุณภาพการตกแต่งภายในที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความพอใจในเนื้อที่อยู่อาศัยและความพอใจทำเลที่ตั้งสัมพันธ์ผกผันกับระยะทางจากใจกลางเมือง ผลกระทบของสถานะการโยกย้ายและระดับการศึกษาได้ชี้ว่ารูปแบบความพอใจที่อยู่อาศัยไม่เกินไปตามรูปแบบของชาวตะวันตก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย