เอกสารวิชาการ หมายเลข 10

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย
นางสาวชุลีกร เหมือนละม้าย

ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จฬ
สถ 15
011560
ส.10

สนับสนุนการพิมพ์ โดย ฝ่ายวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

เอกสารวิชาการ หมายเลข 10

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย
นางสาวชุลีกร เหมือนละม้าย

ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สนับสนุนการพิมพ์ โดย ฝ่ายวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

29 ต.ค. 2546
I20124876

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คำนำ

การจัดพิมพ์เอกสารวิชาการ ของภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นไปตามพันธกิจของมหาวิทยาลัยที่กำหนดไว้ ในการพัฒนาองค์ความรู้ใหม่ โดยภาควิชาได้มีการเผยแพร่องค์ความรู้ดังกล่าว ทั้งทางด้านเคหพัฒนศาสตร์โดยตรง และศาสตร์ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อเป็นการถ่ายทอดและเผยแพร่ความรู้ในหมู่นิสิต นักศึกษา และผู้สนใจทั่วไป

เอกสารวิชาการหมายเลข 10 เรื่อง ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย โดย รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย และ นางสาวชุลีกร เหมือนละม้าย ถือเป็นการสรุปผลด้านค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคที่สำคัญของครัวเรือน เป็นรายจ่ายที่ส่งผลกระทบอย่างกว้างขวางทางเศรษฐกิจ มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นฐานข้อมูลที่มีความสำคัญยิ่งในการตัดสินใจเรื่องที่อยู่อาศัย การกำหนดนโยบาย แผน และโครงการที่อยู่อาศัย

การจัดพิมพ์เอกสารวิชาการในครั้งนี้ ภาควิชาเคหการ ใคร่ขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ที่ให้การสนับสนุนการเผยแพร่กิจกรรมวิชาการของภาควิชาด้วยดีเสมอมา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จามรี อาระยานิมิตสกุล รองคณบดีฝ่ายวิชาการ ที่สนับสนุนการจัดพิมพ์ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย และนางสาวชุลีกร เหมือนละม้าย ผู้จัดทำต้นฉบับ อาจารย์ยุวดี ศิริ ผู้ประสานงาน ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ช่วยให้การจัดพิมพ์เอกสารวิชาการฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)
หัวหน้าภาควิชาเคหการ

เลขหมู่ จพ สภ15 ส.10 2546
เลขทะเบียน 011567
วัน,เดือน,ปี 26 มิ.ย. 46

สารบัญ

หน้า

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมา 1

1.2 วิธีการศึกษา 2

บทที่ 2 นิยามและแนวคิดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2.1 นิยามเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 6

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 9

บทที่ 3 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

3.1 รายได้ครัวเรือน 15

3.2 ค่าใช้จ่ายครัวเรือน 16

3.3 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ โดยแยกตามระดับรายได้ 22

3.4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ โดยแยกตามลักษณะการครอบครอง 29

3.5 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน 35

3.6 สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อรายได้ 38

บทที่ 4 บทสรุป

4.1 สรุปผลการศึกษา 39

4.2 ข้อเสนอแนะ 42

รายการอ้างอิง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1 รายได้ครัวเรือนต่อเดือน 15
ตารางที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายครัวเรือนต่อเดือน 16
ตารางที่ 3.3 ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันของครัวเรือน 17
ตารางที่ 3.4 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 18
ตารางที่ 3.5 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย 19
ตารางที่ 3.6 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย 20
ตารางที่ 3.7 สรุปรายได้และค่าใช้จ่ายของครัวเรือน 21
ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบผลการศึกษา 40
ตารางที่ 4.2 สรุปผลการวิจัย 41

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

รูปที่ 1.1 กรอบการวิเคราะห์ 5
รูปที่ 2.1 ประเภทของค่าใช้จ่ายครัวเรือน 6
รูปที่ 2.2 ประเภทของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 7
รูปที่ 2.3 ภาพรวมของค่าใช้จ่ายครัวเรือน 8
แผนภูมิที่ 1 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย ... 22
แผนภูมิที่ 2 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือน 23
แผนภูมิที่ 3 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายแยกประเภท
ต่อรายจ่ายครัวเรือน 24
แผนภูมิที่ 4 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายแยกประเภท
ต่อรายได้ครัวเรือน 25
แผนภูมิที่ 5 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 26
แผนภูมิที่ 6 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย
ต่อรายได้แยกประเภท 28
แผนภูมิที่ 7 ขนาดของครัวเรือนและระยะเวลาการอยู่อาศัย 29
แผนภูมิที่ 8 ค่าใช้จ่ายและรายได้ของครัวเรือน 31
แผนภูมิที่ 9 ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนแยกประเภท 32
แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้แยกประเภท 33
แผนภูมิที่ 11 รายได้ ค่าใช้จ่าย และหนี้สินค้างชำระของครัวเรือน 34
แผนภูมิที่ 12 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยและรายได้ครัวเรือน 35
แผนภูมิที่ 13 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยและรายได้ครัวเรือน 36
แผนภูมิที่ 14 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของครัวเรือนและรายได้ครัวเรือน 37
แผนภูมิที่ 15 สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ 38

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมา

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคที่สำคัญของครัวเรือน เพราะเป็นรายจ่ายส่วนใหญ่ที่ครัวเรือนใช้จ่ายอยู่ในปัจจุบัน และเป็นรายจ่ายที่ส่งผลกระทบอย่างกว้างขวางทางเศรษฐกิจ มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นฐานข้อมูลที่มีความสำคัญยิ่งในการตัดสินใจเรื่องที่อยู่อาศัย การกำหนดนโยบาย แผน และโครงการที่อยู่อาศัย การศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจึงส่งผลต่อการวางแผนที่อยู่อาศัยเพื่อให้เกิดความผิดพลาดน้อยที่สุด แต่หากไม่มีการศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย จะก่อให้เกิดความผิดพลาดในการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัย ปัญหาทางด้านการเงินในครัวเรือนและในการพัฒนาโครงการ อันส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัย

ปกติเมื่อบุคคลมีรายได้ ย่อมต้องจ่ายส่วนหนึ่งของรายได้เพื่อชำระเป็นค่าภาษีให้แก่รัฐบาล ส่วนที่เหลือ คือ รายได้สุทธิที่บุคคลสามารถนำไปใช้จ่ายทั้งเพื่อการอุปโภคบริโภคและไม่ใช่เพื่อการอุปโภคบริโภค และอาจมีบางส่วนเหลือเก็บไว้เป็นเงินออม หนึ่งในการใช้จ่ายส่วนที่สำคัญของชีวิตก็คือ การใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสัดส่วนที่สูงของงบประมาณของครัวเรือนทั่วๆ ไป ยกตัวอย่างกรณีของครัวเรือนในเขตเมืองของสหรัฐอเมริกา รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 34 ของงบประมาณรายจ่ายทั้งหมด[1] ส่วนในประเทศไทยจากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ค่าใช้จ่ายในหมวดที่อยู่อาศัย คิดเป็น ร้อยละ 25.1 ของค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน โดยรวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ในบ้าน อันประกอบด้วย ค่าประเมินค่าเช่าบ้านที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของ ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าเช่าที่ดินและค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าทาสี ค่าต่อท่อน้ำประปา ค่าเดินสายไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่น เป็นต้น[2] ในขณะที่การศึกษาค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด (Minimum Standard) ของคนจนกรุงเทพฯ โดยการเคหะแห่งชาติ พบว่า ค่าที่อยู่อาศัย คือ

---

[1] ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์, **เศรษฐศาสตร์เมือง** (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 198.

[2] สำนักงานสถิติแห่งชาติ, **รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2541 กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ** (กรุงเทพฯ: งานสถิติการใช้จ่ายของครอบครัวและภาวะเศรษฐกิจและสังคม ฝ่ายสถิติเศรษฐสังคม กองสำรวจเศรษฐกิจ, 2543), หน้า 2.

ร้อยละ 11.1 ของค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อครอบครัว ค่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวขึ้นกับลักษณะการอยู่อาศัยตั้งแต่การเช่าที่ปลูกบ้าน เช่าบ้าน เช่าห้อง บุกรุกที่ดินสร้างบ้านเอง เช่าซื้อที่ดินปลูกบ้านเอง ฯลฯ และสรุปค่าที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 ลักษณะ คือ ค่าใช้จ่ายเป็นก้อนสำหรับก่อสร้างที่อยู่อาศัย ค่าเช่งที่ดิน ค่าเช่งบ้าน และค่าใช้จ่ายรายเดือน[3] แต่เนื่องจากการบริโภคขึ้นอยู่กับรายได้[4] ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจึงมีความสัมพันธ์กับรายได้ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นตามนโยบาย แผน และโครงการที่อยู่อาศัยนั้นๆ และที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าคงทนที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับรายได้ ประชาชนส่วนใหญ่ไม่สามารถใช้จ่ายรายได้ทั้งหมดเพื่อที่อยู่อาศัย มีความจำเป็นต้องใช้ระบบการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยเป็นรายเดือน จึงเกิดคำถามว่าค่าใช้จ่ายสำหรับการบริโภคที่อยู่อาศัย ณ ระดับรายได้ที่ต่างกันมีสัดส่วนเป็นอย่างไร ซึ่งที่ผ่านมาจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติในเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้ จะใช้เกณฑ์ในการพิจารณาการคิดค่าใช้จ่ายสำหรับเรื่องที่อยู่อาศัยในการกำหนดนโยบายและแผน อยู่ในช่วงร้อยละ 25-33 ของรายได้ครัวเรือน และในการคำนวณจะใช้ร้อยละ 25 ของรายได้ครัวเรือนเป็นเกณฑ์การหาความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย[5]

การศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยนี้ เป็นการศึกษาค่าใช้จ่ายที่ครอบคลุมทั้งค่าใช้จ่ายในการครอบครองและค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย และได้ทำการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่างกัน โดยเลือกพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการวางแผนพัฒนาชุมชน มีการวางกรอบความคิดเรื่องความสามารถในการจ่าย (Affordability) มีรูปแบบที่อยู่อาศัยและครัวเรือนที่มีระดับรายได้หลากหลายรวมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน

---

[3] การเคหะแห่งชาติ, "รายงานผลการสัมมนาชาวบ้าน ค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด (Minimum Standard) ของคนจนในกรุงเทพฯ," เอกสารประกอบการสัมมนาเชิงปฏิบัติการเรื่อง มิติใหม่ของการพัฒนาคนจนในเมือง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544) 30 สิงหาคม 2538, หน้า 4-5, 13. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

[4] มณิศรี พันธุลาภ, **เศรษฐศาสตร์มหภาควิเคราะห์: ทฤษฎีและนโยบาย** (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540) หน้า 117.

[5] การเคหะแห่งชาติ, **ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544)** (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2540).

1.2 วิธีการศึกษา

1.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1) ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร วารสาร งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งจากหน่วยงานเทศบาลตำบลบางเสาธง การเคหะแห่งชาติ และสำนักงานเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี โดยเลือกข้อมูลที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา เพื่อให้ทราบข้อมูลสภาพพื้นที่ ครัวเรือนผู้อยู่อาศัย และประเภทที่อยู่อาศัยในพื้นที่

2) ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสังเกตทรัพย์สินและสุ่มสัมภาษณ์ครัวเรือนตัวอย่าง 213 ครัวเรือน โดยเลือกสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสตามแบบสัมภาษณ์ที่ได้จัดสร้างขึ้นเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภค ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และรายได้ครัวเรือน ทำการสุ่มตัวอย่างโดยวิธีการกำหนดสัดส่วน (Proportionate Sampling) ตามพื้นที่และประเภทที่อยู่อาศัย และเลือกตัวอย่างโดยการสุ่มอย่างมีระบบ (Systematic Sampling) กับครัวเรือนที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี และสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) กับครัวเรือนที่อยู่อาศัยนอกพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี

1.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

1) การปรับข้อมูล การปรับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายให้อยู่บนฐานเดียวกัน คือ ปี พ.ศ. 2544 เพื่อขจัดอิทธิพลของราคาหรือเงินเฟ้อ โดยมีหลักเกณฑ์การปรับข้อมูลและการคำนวณดังนี้

1.1) การปรับฐานค่าใช้จ่ายโดยวิธีการเพิ่มค่า

การปรับฐานค่าใช้จ่ายโดยวิธีเพิ่มค่าให้อยู่บนฐานราคาปี พ.ศ. 2544 เพื่อเปรียบเทียบเป็นสัดส่วนกับรายได้ของครัวเรือนในปัจจุบัน โดยใช้อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยในแต่ละช่วงเวลาที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นเป็นฐานในการคำนวณหามูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่างปีกัน

การปรับฐานค่าใช้จ่ายโดยวิธีการเพิ่มค่าในครั้งนี้ ใช้หลักการคำนวณหามูลค่าเงินรวมอันเป็นการคิดจากปัจจุบันไปหาอนาคต (Future Value) มีสูตรการคำนวณว่า จำนวนรวมของเงินหรือเงินต้นคูณด้วยตัวประกอบทบซ้อน จะได้มูลค่าอนาคตของเงินต้นนั้น

$$F = P(1+i)^n$$

เมื่อ F = มูลค่าเงินรวม เมื่อสิ้นช่วงเวลาของ n จากปัจจุบัน หรือมูลค่าอนาคต (Future Value) ในที่นี้ คือ การหามูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในปีก่อนๆ นั้นว่ามีค่าเท่าใดเมื่อสิ้นปีปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2544)

P = จำนวนรวมของเงิน หรือเงินต้น หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นไปปีนั้นๆ

i = อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น จนถึงปีปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2544)

ค่าของ $(1+i)^n$ ในการวิจัยครั้งนี้ ใช้หลักการคำนวณหาค่าตัวประกอบทบซ้อน หรือ CAF (Single Payment Compounding Amount Factor or Compounding Factor For 1) ซึ่งเป็นการคำนวณหาจำนวนเงิน 1 บาท ว่าจะมีค่าเท่าใดตามอัตราดอกเบี้ยหรืออัตราเงินเฟ้อที่กำหนด[6]

1.2) การจ่ายแบบเส้นตรง

กำหนดให้ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นมีลักษณะการจ่ายแบบเส้นตรง กล่าวคือ จ่ายเท่ากันทุกงวด โดยกำหนดระยะเวลา 10 ปี การจ่ายแบบเส้นตรงนี้ใช้กับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง และเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง ที่มีอายุการใช้งานไม่เกิน 10 ปี เช่น ค่าซื้อบ้านเงินสด ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย และค่าซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งสำหรับกรณีที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง มีอายุเกิน 10 ปี กำหนดให้ค่าเสื่อมเป็นศูนย์

ส่วนค่าใช้จ่ายที่อยู่ในช่วงการผ่อนชำระ เช่น ค่าผ่อนบ้าน และค่าเช่าซื้อ กำหนดให้ระยะเวลาเป็นไปตามสัญญาผ่อนหรือเช่าซื้อ และค่าใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้ผ่อนชำระแบบเส้นตรง คือ จ่ายเท่ากันทุกงวด

การที่คิดค่าซื้อบ้านเงินสดให้มีการจ่ายแบบเส้นตรงนี้ เนื่องจากว่าการซื้อบ้านด้วยเงินสดเป็นการนำเงินออมในอดีตไปชำระเป็นค่าซื้อบ้านทั้งหมด ทำให้ไม่มีภาระจ่ายค่าผ่อนบ้านรายเดือน แต่การกระทำเช่นนี้ยังมีค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) จากการนำเงินออมมาใช้ ซึ่งสะท้อนด้วยอัตราดอกเบี้ย นอกจากนี้ หากการซื้อบ้านด้วยเงินสดที่ได้จากการจำนอง

---

[6] ชูชีพ พิพัฒน์ศิถี และชาย กิตติคุณาภรณ์, **คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** (กรุงเทพฯ: บริษัท พี. พริ้นติ้ง กรุ๊ป จำกัด, 2539) หน้า 130-131.

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บ้านกับสถาบันการเงิน ถือเป็นการนำเงินออมในอดีตมาใช้ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย จึงต้องทำการคิดค่าซื้อบ้านด้วยเงินสดแจกแจงเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านรายเดือน

ยกตัวอย่างการคำนวณ

ถ้ามีการซื้อบ้านด้วยเงินสดจำนวน 500,000 บาท ในปี พ.ศ. 2540 ต้องการทราบว่าเมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2544 มูลค่าของค่าซื้อบ้านจะมีค่าเท่าใด สามารถหาได้ดังนี้

$P = 500,000$ บาท

$i = 3.48\ \%$ (อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540-2544)

$F = 500,000\ (1 + 0.0348)^{5}$

$= 593,269.61$ บาท

ดังนั้น ค่าซื้อบ้านต่อเดือน $= 593,269.61 / (10 \times 12)$

$= 4,943.91$ บาทต่อเดือน

2) การวิเคราะห์ข้อมูล นำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อให้ได้คำตอบว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อรายได้ครัวเรือนเป็นอย่างไร และที่ระดับรายได้ต่างๆ กัน มีการใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนที่แตกต่างกันอย่างไร โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ ดังนี้

2.1) การวิเคราะห์เชิงปริมาณ

เพื่อแสดงค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้ต่างๆ โดยใช้วิธีการทางสถิติ และอาศัยคอมพิวเตอร์ช่วยในการประมวลผลหาค่าเฉลี่ยและค่าร้อยละ พร้อมกับนำเสนอข้อมูลในรูปตารางแจกแจงความถี่ แผนภูมิ และคำนวณเปอร์เซ็นต์หรือร้อยละของค่าความถี่เปรียบเทียบนั้นๆ

2.2) การวิเคราะห์เชิงพรรณนา

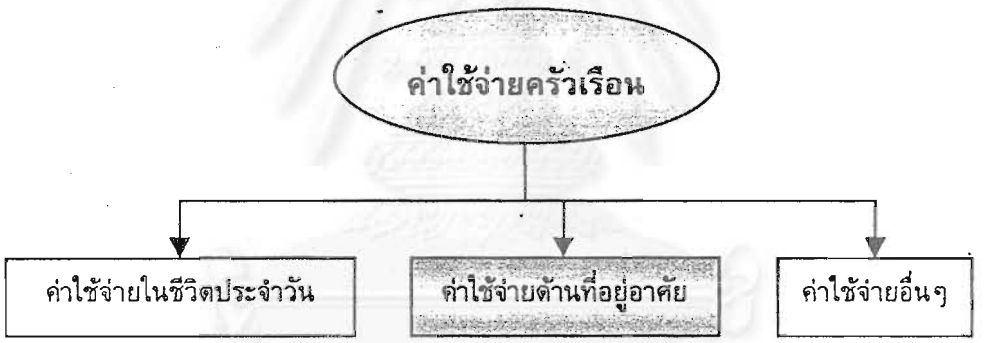
นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเบื้องต้น และจากการสำรวจมาวิเคราะห์ถึงค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ทั้งค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย นอกจากนี้ ยังวิเคราะห์ถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายจ่ายรวมของครัวเรือน และต่อรายได้ครัวเรือน และแยกสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้โดยวิธีการทางสถิติ หาค่าเฉลี่ยและค่าร้อยละ

บทที่ 2

นิยามและแนวคิดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2.1 นิยามเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

การศึกษานี้ แบ่งประเภทของค่าใช้จ่ายครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่ม คือ ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งค่าใช้จ่ายครัวเรือนในการศึกษาครั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่ครัวเรือนตัวอย่างไม่สามารถประเมินได้ ได้แก่ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษายานพาหนะ เครื่องใช้ไฟฟ้า และครุภัณฑ์ ค่าซื้อทรัพย์สิน ค่าอุปกรณ์การสื่อสาร ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายส่วนตัว ค่าจ้างคนรับใช้ในบ้าน ค่าภาษีที่นอกเหนือจากภาษีโรงเรือน เงินบริจาค และเงินเสี่ยงโชค



รูปที่ 2.1 ประเภทของค่าใช้จ่ายครัวเรือน

2.1.1 ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

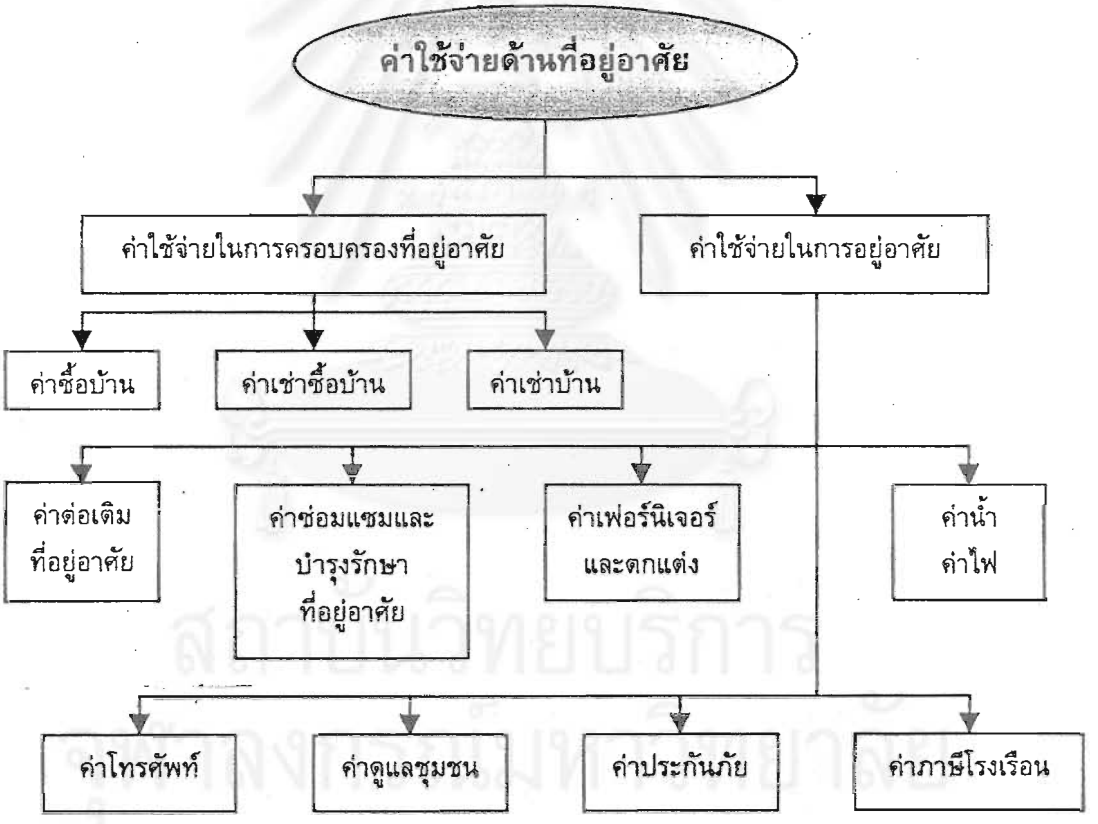
ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ได้แก่ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ค่าเครื่องนุ่งห่มและรองเท้า ค่ารักษาพยาบาลและค่ายา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบันเทิง

2.1.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในการศึกษาครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

1. ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าซื้อบ้าน (ทั้งการซื้อบ้านด้วยเงินสดทั้งหมด และการผ่อนชำระ) ค่าเช่าซื้อบ้าน (ค่าเช่าซื้อที่ชำระเป็นระยะๆ กับการเคหะแห่งชาติ) และค่าเช่าบ้าน

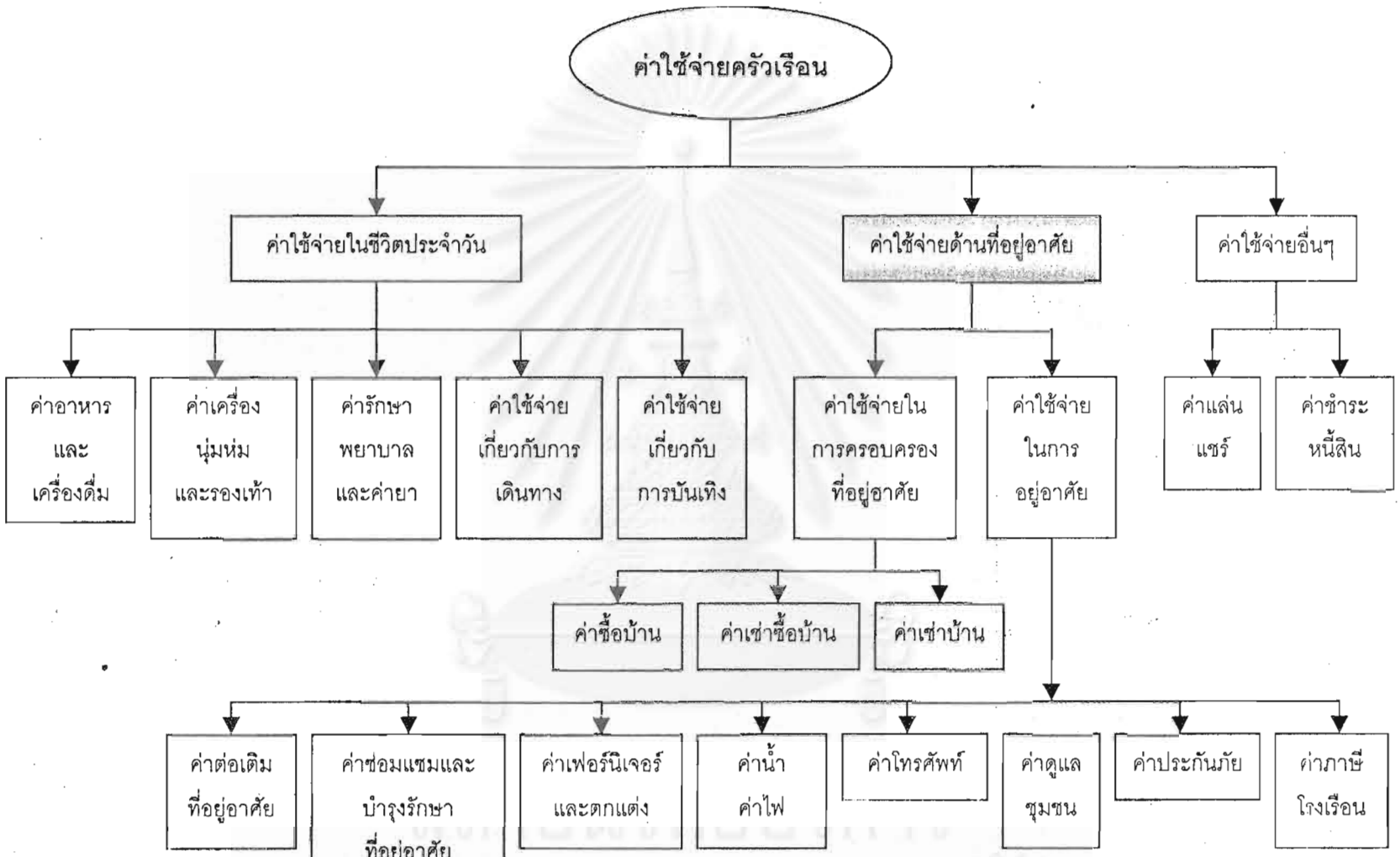
2. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าดูแลชุมชน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าน้ำค่าไฟ และค่าโทรศัพท์



รูปที่ 2.2 ประเภทของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2.1.3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าเล่นแชร์ และค่าชำระหนี้สิน ที่ไม่ใช่ค่าผ่อนบ้านหรือเช่าซื้อบ้าน



รูปที่ 2.3 ภาพรวมของค่าใช้จ่ายครัวเรือน

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2.2.1 แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน

การซื้อบ้านเป็นการวางรากฐานที่มั่นคงให้กับครอบครอบครัว เป็นการลงทุนที่ดีมากทางหนึ่ง หลักในการพิจารณาว่าคนเราควรจะมีเงินสักเท่าไรจึงเหมาะสมที่จะหาซื้อบ้านโดยไม่มีปัญหาการเงินเกิดขึ้นนั้น มีแนวทางดังนี้

1. มูลค่าบ้านที่ซื้อ ไม่ควรเกินสองเท่าของรายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวต่อปี เช่น ถ้ารายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวปีละ 250,000 บาท ก็ควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่ควรเกิน 500,000 บาท

2. ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นของการมีบ้าน (Total housing costs) จะต้องไม่เกินหนึ่งในสี่ของรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน (Gross Income) โดยพิจารณาถึงอัตราส่วนความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่เรียกว่า Affordability ratio ซึ่งเป็นการวัดความสามารถของบุคคลที่กู้เงินเพื่อซื้อบ้านว่าสามารถจะรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบ้านของเขาได้มากน้อยเพียงไร โดยอัตราส่วนที่เหมาะสม คือ ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเกี่ยวกับบ้านไม่ควรเกิน 25-30% ของรายได้ขั้นต้นของบุคคลหรือครอบครัวนั้น หรือประมาณ ¼ ของรายได้[2] จากความหมายดังกล่าวสามารถเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ดังนี้

$$\text{Affordability ratio} = \frac{\text{Monthly mortgage payment}}{\text{Borrower's monthly income}} \times 100$$

ค่าใช้จ่ายของการมีบ้านประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลายรายการ เช่น ค่าผ่อนบ้าน ค่าภาษีบ้าน (ถ้ามี) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำค่าไฟ เป็นต้น ตัวอย่างเช่น รายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวเดือนละ 20,000 บาท ถ้าจะให้อยู่อย่างสบายโดยไม่มีปัญหา ค่าใช้จ่ายในการมีบ้านควรตกไม่เกินเดือนละ 5,000 บาทเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับจำนวนเงินดาวน์ และอัตราดอกเบี้ยเงินผ่อนด้วย ถ้าเราสามารถจ่ายเงินดาวน์สูง การผ่อนชำระค่าบ้านก็ต่ำ แต่ถ้าวงเงินดาวน์น้อยค่าผ่อนชำระก็สูง หรือถ้าต้องการจ่ายดอกเบี้ยไม่สูงนักและถ้าเป็นไปได้ก็ควรจ่ายเงินดาวน์ให้สูงไว้ ซึ่งจะช่วยให้ภาระค่าใช้จ่ายต่อมาของการมีบ้านลดน้อยลงได้

---

[2] สุขใจ น้ำผุด, **กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล** (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537) หน้า 116.

ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของของประชาชน อาจพิจารณาได้จาก อัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร (House Price to Income Ratio) และอัตราส่วนมูลค่าการผ่อนชำระเงินงวดเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อปีต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน

3. อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน[3]

อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน เป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปี กับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้ อัตราส่วนนี้จะเป็นเครื่องมือที่ชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป ซึ่งหากผู้ซื้อบ้านกู้เงินในจำนวนเท่ากัน ระดับรายได้เท่ากัน ในสถานการณ์ดอกเบี้ยที่ต่ำ ผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่าในสถานการณ์ดอกเบี้ยสูง

ดังนั้น ระดับอัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ประชากรที่ต่ำจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่ดี

4. อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE)

อัตราส่วนของระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร เป็นเครื่องชี้ที่สำคัญประการหนึ่ง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่อย่างไร และยังสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย หากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ แสดงให้เห็นว่าประชาชนโดยทั่วไปมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สูง และหากช่วงใดราคาปรับตัวสูงมากเกินไป จนทำให้อัตราส่วน HPE สูงเกินไปแล้ว ก็จะทำให้บ้านขายยากและต้องปรับลดราคาลงมา

---

[3] "ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ." **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 4, 13 (เมษายน–มิถุนายน 2541): 6-33. และ "แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Housing Demand)." **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 7, 27 (ตุลาคม – ธันวาคม 2544): 25.

5. ความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัย

กำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Purchasing Power) หรือความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชนโดยตรง อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อ มิได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องมีเงินสดที่จะซื้อตามราคาที่เสนอขาย แต่หมายถึงการที่ผู้ซื้อมี "เงินออม" หรือเงินเก็บสะสมจำนวนหนึ่งประมาณ 20-30 % ของราคาซื้อขาย และ "สามารถจะกู้ยืมเงิน" จากสถาบันการเงินประมาณ 70-80 % หรือบางแห่งอาจให้กู้ได้ถึง 100 % นอกจากนั้นผู้กู้จะต้องมี "รายได้ต่อเดือน" จำนวนมากเพียงพอในการ "ผ่อนชำระหนี้เงินกู้ในแต่ละเดือน" ตลอดระยะเวลากู้นานประมาณ 20-30 ปี ด้วย

2.2.2 แนวคิดค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านและผ่อนบ้าน[4]

ในการซื้อบ้าน นอกจากผู้ซื้อจะต้องมีเงินออมสะสมประมาณร้อยละ 20 ของราคาแล้ว ผู้กู้เงินจะต้องมีภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือน (เช่น ค่าผ่อนชำระเงินกู้ ค่าดูแลชุมชนหรือค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์ส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น) ซึ่งรวมกันแล้วอาจสูงกว่าค่าเช่า ดังนั้นผู้ที่จะซื้อบ้านต้องทบทวนว่าสามารถจะซื้อบ้าน และมีเงินเหลือจากการจ่ายค่าเงินงวด และค่าใช้จ่ายจำเป็นอื่นๆ หรือไม่ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

1. ค่าใช้จ่ายก่อนเข้าอยู่บ้านใหม่

1.1 เงินดาวน์

โดยทั่วไปผู้ซื้อบ้านจะต้องกู้เงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งมักจะให้กู้ในวงเงินประมาณร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย หรือมูลค่าประเมิน ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจึงจำเป็นต้องมีเงินดาวน์จำนวนหนึ่งประมาณร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย และยิ่งผู้ซื้อบ้านมีเงินดาวน์สูงมากเท่าใด สถาบันการเงินก็จะเต็มใจปล่อยกู้มากเพียงนั้น

1.2 ค่าใช้จ่ายในการโอนบ้าน

โดยทั่วไปผู้ซื้อบ้านจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนจำนองร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ และอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายให้กับกรมที่ดินในการโอนสิทธิ์และนิติกรรม (เว้นแต่ผู้ขายจะออกให้)

---

[4] "เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง." **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 7, 26 (กรกฎาคม – กันยายน 2544): 37-38.

1.3 ค่าใช้จ่ายในการกู้เงิน

ผู้กู้เงินจะต้องเสียค่าใช้จ่ายไนการประเมินค่าบ้านที่จะจำนองเป็นหลักประกัน (แตกต่างกันในแต่ละสถาบันการเงิน) และอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการยื่นกู้ด้วย กรณีที่กู้กับธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ (แต่กรณีกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะไม่มีการคิดค่าใช้จ่ายนี้)

1.4 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าบ้านใหม่

ผู้ซื้อบ้านจะมีค่าใช้จ่ายในการย้ายบ้านจากที่เดิมไปยังบ้านใหม่ เช่น ค่าขนย้ายสิ่งของ ค่าซ่อมบำรุงบ้านใหม่ ค่าซื้ออุปกรณ์เครื่องใช้ภายในบ้าน เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง

ภายหลังการกู้เงิน และเข้าอยู่อาศัยแล้ว ผู้ซื้อบ้านจะมีค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง ดังนี้

2.1 ค่าเงินงวดรายเดือนชำระเงินกู้

เงินงวดรายเดือนที่ผู้กู้จะต้องจ่ายนั้น (เป็นค่าดอกเบี้ย และค่าหักชำระเงินต้น) มากหรือน้อยจะขึ้นกับตัวแปร 3 ตัว ได้แก่ วงเงินกู้ ระยะเวลากู้ และอัตราดอกเบี้ย

- หากเงินกู้คงที่ เงินงวดจะขึ้นกับระยะเวลากู้ หากกู้นานเงินงวดก็จะน้อยกว่ากู้ระยะสั้น (ดังนั้น ผู้กู้บ้านหลังแรกจึงมักจะกู้นานไว้ก่อน 20-30 ปี)
- หากเงินกู้คงที่ ระยะเวลากู้คงที่ เงินงวดจะมากหรือน้อยขึ้นกับอัตราดอกเบี้ย กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยสูงเงินงวดก็จะสูงตามไปด้วย

2.2 ค่าประกันอัคคีภัย และค่าประกันชีวิตเพื่อที่อยู่อาศัย

โดยทั่วไป ผู้กู้จะต้องเสียค่าใช้จ่ายค่าประกันอัคคีภัยตัวอาคารด้วย นอกจากนั้นหากมีการทำประกันชีวิตเพื่อที่อยู่อาศัย ก็จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าประกันนี้ด้วย

2.3 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง ได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าดูแลชุมชนหรือค่าดูแลทรัพย์ส่วนกลาง (กรณีห้องชุด) และค่าซ่อมบำรุงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นครั้งคราว ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจะต้องเตรียมเงินส่วนนี้ไว้ให้พร้อมเสมอ

2.2.3 ความสำคัญของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย[5]

รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยสามารถนำมาเป็นตัววัดความสำคัญของสาขาที่อยู่อาศัย (Housing sector) ได้ ซึ่งในแต่ละเมืองรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะเป็นสัดส่วนที่สูงของงบประมาณของครัวเรือนทั่วๆ ไป เช่น ในกรณีของครัวเรือนในเขตเมืองของสหรัฐอเมริกา รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็น 34% ของงบประมาณรายจ่ายทั้งหมด หรือตกประมาณ $100,000 ล้านต่อปี (รวมค่าเช่า ค่าจำนอง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าแก๊ส ค่าเครื่องเรือน ลูกมือช่วยงานในบ้าน ฯลฯ) และการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยมักจะเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งยวดสำหรับครัวเรือนทั่วไปในเขตเมือง แม้ว่าในช่วงเวลาหนึ่งๆ อาจจะทำการตัดสินใจเพียงครั้งเดียว แต่เมื่อตัดสินใจไปแล้วก็จะเกี่ยวข้องผูกพันกับทรัพยากรของครัวเรือนเป็นจำนวนมาก ผลลัพธ์ก็คือ หลังจากตัดสินใจเลือกแล้ว ครัวเรือนต้องทนอยู่อาศัยในบ้านเรือนและที่ตั้งที่เลือกแล้วนั้นไปอย่างน้อยระยะหนึ่ง เพราะค่าเคลื่อนย้ายหรือการเปลี่ยนมือของทรัพย์สินที่มีค่าใช้จ่ายสูงเป็นอุปสรรคต่อการเคลื่อนย้ายไปอยู่ที่ใหม่ นอกจากนี้ บ้านยังเป็นสินค้าที่ราคาแพงมากทีเดียวเมื่อเทียบกับรายได้โดยเฉลี่ยของประชากร (ครัวเรือน) สำหรับประชากรส่วนใหญ่แล้วราคาบ้านอยู่อาศัยอาจจะสูงกว่ารายได้ทั้งปีของพวกเขาหลายเท่าตัว ด้วยเหตุนี้ คนจำนวนมากจำต้องทำการกู้ยืมเงินมาซื้อบ้านและที่ดิน หรือไม่ก็ต้องเช่าบ้านอยู่จึงทำให้ตลาดสำหรับบ้านเช่ากลายเป็นตลาดการเช่าที่สำคัญที่สุดในระบบเศรษฐกิจ

สำหรับราคาของบริการที่อยู่อาศัยต่อปี หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะเท่ากับผลรวมของค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- ค่าเสื่อมราคา
- ภาษีที่ดินและโรงเรือน
- ค่าบำรุงรักษา
- ค่าซ่อมแซม
- ผลตอบแทนสุทธิใดๆ (ถ้ามี)

ในการก่อสร้างบ้านและที่อยู่อาศัย จะมีค่าใช้จ่ายด้านวัสดุอุปกรณ์ และด้านแรงงานคิดเป็น 55-60% ของราคาบ้าน และเกือบ 25-30% เป็นค่าที่ดินที่ถมแล้ว ส่วนที่เหลือเป็นค่าเครื่องเรือนและค่าตกแต่งอื่นๆ ในขณะเดียวกันค่าวัสดุอุปกรณ์จะเป็นเกือบ 2 เท่าของค่าแรง

---

[5] ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์, **เศรษฐศาสตร์เมือง** (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 198-206.

งานในการก่อสร้าง สำหรับความแตกต่างในค่าก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัย หน่วยซึ่งมีคุณภาพดีและหน่วยที่มีคุณภาพต่ำกว่า จะมีไม่มากเมื่อเทียบกับความแตกต่างด้านราคาขายของทั้งสองหน่วย หรืออีกนัยหนึ่ง ภายในสภาพแวดล้อมทางสังคมเป็นส่วนรวมอย่างเดียวกัน ความแตกต่างด้านต้นทุนค่าก่อสร้างจะมีน้อยกว่าความแตกต่างด้านมูลค่าตลาดของบ้านที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพไม่เท่ากัน ด้วยเหตุนี้การสร้างบ้านหลังใหม่ที่มีคุณภาพต่ำจึงไม่ช่วยประหยัดต้นทุนค่าก่อสร้างให้แก่ผู้เป็นเจ้าของมากอย่างที่คิดกัน ทางด้านอุปทานของตลาดบ้านและที่อยู่อาศัย มูลค่าหรือราคาของบ้านและที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนต้องจ่าย (Expenses) เป็นลักษณะที่สำคัญลักษณะหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลไกตลาด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

3.1 รายได้ครัวเรือน

รายได้ของครัวเรือนมาจากการรวมรายได้จากอาชีพหลัก และอาชีพเสริมของสมาชิกทุกคนในครัวเรือน พบว่า รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย คือ 23,557.77 บาทต่อเดือน

หากจัดกลุ่มรายได้ตามการแบ่งระดับรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ในช่วงแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ฉบับที่ 8 [6] โดยการแบ่งระดับรายได้สำหรับปี พ.ศ. 2544 พบว่า ครัวเรือนตัวอย่างส่วนใหญ่มีระดับรายได้น้อย คือ รายได้ระหว่าง 9,700-44,600 บาทต่อเดือน มีมากถึงร้อยละ 80.18 ของครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ ระดับรายได้น้อยมาก คือ มีรายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน ร้อยละ 17.37 และระดับรายได้ปานกลาง คือ รายได้ระหว่าง 44,601-95,700 บาทต่อเดือน ร้อยละ 7.51 ที่เหลือเป็นครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูงกว่า 95,700 บาทต่อเดือน ซึ่งมีเพียงร้อยละ 0.94 เท่านั้น (ตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1 รายได้ครัวเรือนต่อเดือน

ระดับรายได้ครัวเรือน	จำนวนราย	ร้อยละ
ต่ำกว่า 9,700 บาท	37	17.37
9,700-14,000 บาท	40	18.78
14,001-20,400 บาท	46	21.60
20,400-24,400 บาท	17	7.98
24,401-28,700 บาท	12	5.63
28,701-44,600 บาท	43	20.19
44,601-70,900 บาท	13	6.10
70,901-95,700 บาท	3	1.41
สูงกว่า 95,700 บาท	2	0.94
รวม	**213**	**100.00**
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	**23,557.77**	

[6] การเคหะแห่งชาติ, เอกสารประกอบการพิจารณาราคาขาย, 2539. หน้า 1. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

3.2 ค่าใช้จ่ายครัวเรือน

จากรายได้ครัวเรือน 23,557.77 บาทต่อเดือน มีการนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 14,130.37 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 59.98 ของรายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน 7,396.99 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 52.35 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 5,105.10 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1,628.28 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 11.52 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือนต่อเดือน ตามลำดับ

และหากคิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ครัวเรือน พบว่า ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเป็นร้อยละ 31.40 ของรายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 6.91 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน (ตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.2 ค่าใช้จ่ายครัวเรือนต่อเดือน

ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนเฉลี่ย	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อค่าใช้จ่ายครัวเรือน	% ต่อรายได้ครัวเรือน
ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน	7,396.99	52.35%	31.40%
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	5,105.10	36.13%	21.67%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,628.28	11.52%	6.91%
รวมค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย	**14,130.37**	**100.00%**	**59.98%**
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	**23,557.77**		

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2.1 ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

หากพิจารณาในรายละเอียดของค่าใช้จ่ายครัวเรือนจะพบว่า ในกลุ่มค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ครัวเรือนส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่ายเป็นค่าอาหารและเครื่องดื่มเฉลี่ย 4,710.33 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 19.99 ของรายได้ครัวเรือน รองลงมาคือ ค่าเดินทาง จำนวนเฉลี่ย 920.91 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 6.52 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 3.91 ของรายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษาเฉลี่ย 858.62 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 6.08 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 3.64 ของรายได้ครัวเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบันเทิงเฉลี่ย 345.11 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 2.44 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 1.46 ของรายได้ครัวเรือน ค่ารักษาพยาบาลและค่ายาเฉลี่ย 314.49 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 2.23 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 1.33 ของรายได้ครัวเรือน และค่าเครื่องนุ่งห่มและรองเท้าเฉลี่ย 247.53 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 1.75 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 1.05 ของรายได้ครัวเรือน (ตารางที่ 3.3)

ตารางที่ 3.3 ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันของครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อรายจ่ายครัวเรือน	% ต่อรายได้ครัวเรือน
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	4,710.33	33.33%	19.99%
ค่าเครื่องนุ่งห่มและรองเท้า	247.53	1.75%	1.05%
ค่ารักษาพยาบาลและค่ายา	314.49	2.23%	1.33%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษา	858.62	6.08%	3.64%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง	920.91	6.52%	3.91%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบันเทิง	345.11	2.44%	1.46%
รวมค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน	**7,396.99**	**52.35%**	**31.40%**
ค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย	**14,130.37**		
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย	**23,557.77**		

3.2.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

สำหรับกลุ่มค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย พบว่า มีค่าใช้จ่ายต่ำสุดอยู่ที่ 665.00 บาทต่อเดือน เนื่องจากเป็นครัวเรือนที่ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย จึงมีเฉพาะค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเท่านั้น และมีค่าใช้จ่ายสูงสุดถึง 53,710.31 บาทต่อเดือน ส่วนค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเท่ากับ 5,105.10 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย (ค่าซื้อบ้าน หรือค่าเช่าซื้อบ้าน หรือค่าเช่าบ้าน) และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยสูงกว่าค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย โดยค่าใช้จ่ายในการครอบครองเฉลี่ย 2,995.94 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 21.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือน ส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยจำนวนเฉลี่ย 2,109.16 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน (ตารางที่ 3.4)

ตารางที่ 3.4 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	% ต่อรายจ่ายครัวเรือน	% ต่อรายได้ครัวเรือน
ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย	2,995.94	58.69%	21.20%	12.72%
ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	2,109.16	41.31%	14.93%	8.95%
รวมค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	**5,105.10**	**100.00%**	**36.13%**	**21.67%**
ค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย	**14,130.37**			
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย	**23,557.77**			
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำสุด	**665.00**			
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงสุด	**53,710.31**			

3.2.2.1 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย

จากค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,995.94 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 21.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าซื้อบ้านเฉลี่ย 5,667.58 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 40.11 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 24.06 ของรายได้ครัวเรือน เป็นค่าเช่าซื้อบ้านเฉลี่ย 2,457.97 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 17.39 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 10.43 ของรายได้ครัวเรือน และเป็นค่าเช่าบ้านเฉลี่ย 2,102.20 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 14.88 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 8.92 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน (ตารางที่ 3.5)

ตารางที่ 3.5 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อรายจ่ายครัวเรือน	% ต่อรายได้ครัวเรือน
ค่าซื้อบ้าน	5,667.58	40.11%	24.06%
ค่าเช่าซื้อบ้าน	2,457.97	17.39%	10.43%
ค่าเช่าบ้าน	2,102.20	14.88%	8.92%
ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย	**2,995.94**	**21.20%**	**12.72%**
ค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย	**14,130.37**		
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย	**23,557.77**		

3.2.2.2 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

ส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายด้านนี้เป็นจำนวนเฉลี่ย 2,109.16 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน โดยส่วนใหญ่เป็นค่าน้ำค่าไฟจำนวนเฉลี่ย 831.17 คิดเป็นร้อยละ 5.88 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 3.53 ของรายได้ครัวเรือน ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย 653.01 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 4.62 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 2.77 ของรายได้ครัวเรือน ค่าโทรศัพท์ 431.76 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 3.06 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 1.83 ของรายได้ครัวเรือน ค่าดูแลชุมชน 77.51 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 0.55 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 0.33 ของรายได้ครัวเรือน ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง 64.51 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 0.27 ของรายได้ครัวเรือน ค่า

ภาษีโรงเรือน 28.11 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 0.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 0.12 ของรายได้ครัวเรือน ค่าประกันภัย 17.06 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 0.07 ของรายได้ครัวเรือน และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย 6.03 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 0.03 ของรายได้ครัวเรือน (ตารางที่ 3.6)

ตารางที่ 3.6 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อรายจ่ายครัวเรือน	% ต่อรายได้ครัวเรือน
ค่าน้ำค่าไฟ	831.17	5.88%	3.53%
ค่าต่อเติม	653.01	4.62%	2.77%
ค่าโทรศัพท์	431.76	3.06%	1.83%
ค่าดูแลชุมชน	77.51	0.55%	0.33%
ค่าเฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง	64.51	0.46%	0.27%
ค่าภาษีโรงเรือน	28.11	0.20%	0.12%
ค่าประกันภัย	17.06	0.12%	0.07%
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	6.03	0.04%	0.03%
รวมค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย	**2,109.16**	**14.93%**	**8.95%**
ค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย	**14,130.37**		
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย	**23,557.77**		

จะเห็นได้ว่า ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นค่าสาธารณูปโภค คือ ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน รวมกันแล้วมากถึงร้อยละ 9.49 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 5.69 ของรายได้ครัวเรือน

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.7 สรุปรายได้และค่าใช้จ่ายของครัวเรือน

	จำนวนเงิน (บาทต่อเดือน)	% ต่อรายจ่ายครัวเรือน	% ต่อรายได้ครัวเรือน
ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	4,710.33	33.33%	19.99%
ค่าเครื่องนุ่งห่มและรองเท้า	247.53	1.75%	1.05%
ค่ารักษาพยาบาลและค่ายา	314.49	2.23%	1.33%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษา	858.62	6.08%	3.64%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง	920.91	6.52%	3.91%
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบันเทิง	345.11	2.44%	1.46%
รวมค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเฉลี่ย	**7,396.99**	**52.35%**	**31.40%**
ค่าซื้อบ้าน	5,667.58	40.11%	24.06%
ค่าเช่าซื้อบ้าน	2,457.97	17.39%	10.43%
ค่าเช่าบ้าน	2,102.20	14.88%	8.92%
รวมค่าใช้จ่ายในการครอบครองเฉลี่ย	**2,995.94**	**21.20%**	**12.72%**
ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย	653.01	4.62%	2.77%
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย	6.03	0.04%	0.03%
ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง	64.51	0.46%	0.27%
ค่าน้ำค่าไฟ	831.17	5.88%	3.53%
ค่าโทรศัพท์	431.76	3.06%	1.83%
ค่าดูแลชุมชน	77.51	0.55%	0.33%
ค่าประกันภัย	17.06	0.12%	0.07%
ค่าภาษีโรงเรือน	28.11	0.20%	0.12%
รวมค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย	**2,109.17**	**14.93%**	**8.95%**
รวมค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย	**5,105.11**	**36.13%**	**21.67%**
ค่าชำระหนี้สินต่อเดือน	1,268.89	8.98%	5.39%
ค่าเล่นแชร์ต่อเดือน	359.39	2.54%	1.53%
ค่าใช้จ่ายรวมของครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน	**14,130.37**	**100.00%**	**59.98%**
รายได้ครัวเรือนต่อเดือน	**23,557.77**		

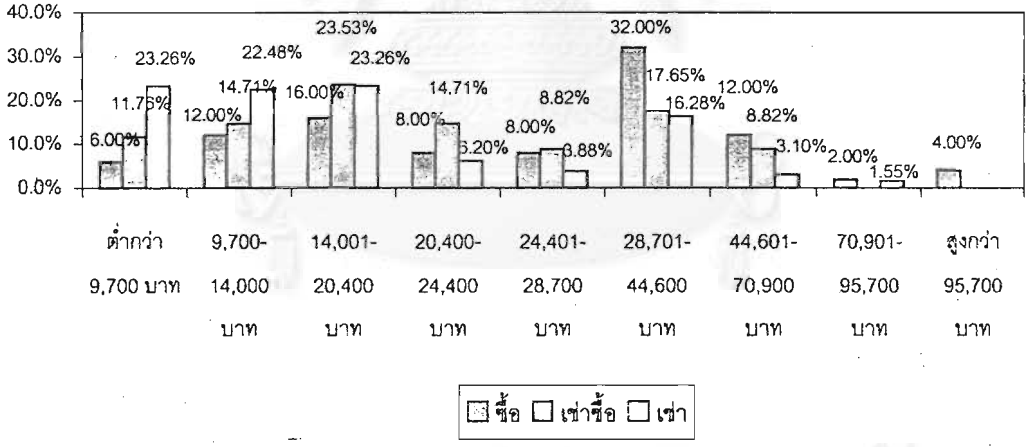
หมายเหตุ รายจ่ายนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่ครัวเรือนไม่สามารถประเมินได้ ได้แก่ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษายานพาหนะ เครื่องใช้ไฟฟ้า และครุภัณฑ์ ค่าซื้อทรัพย์สิน ค่าอุปกรณ์การสื่อสาร ค่าเชื้อเพลิง ค่าใช้จ่ายส่วนตัว ค่าจ้างคนรับใช้ในบ้าน ค่าภาษีที่นอกเหนือจากภาษีโรงเรือน เงินบริจาค และเงินเสี่ยงโชค

3.3 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดยแยกตามระดับรายได้

3.3.1 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย

ครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีระดับรายได้ระหว่าง 28,701-44,600 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 32.00 ของครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมด ส่วนครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีระดับรายได้ระหว่าง 14,001-20,400 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 23.53 ของครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมด สำหรับครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีระดับรายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน และ 14,001-20,400 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละที่เท่ากันคือ ร้อยละ 23.26 ของครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัยทั้งหมด (แผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ และลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย



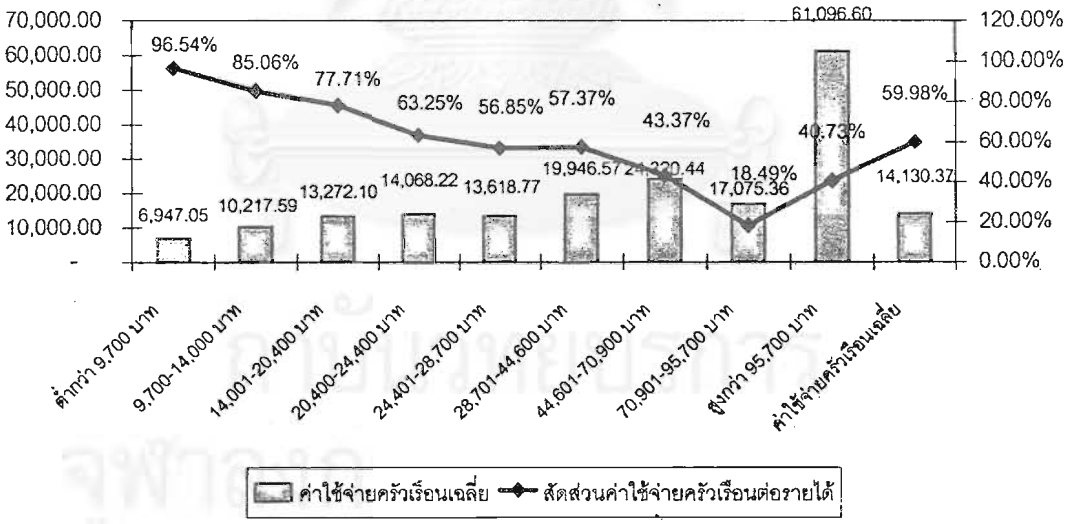
จะเห็นได้ว่า ครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มที่มีระดับรายได้สูงกว่ากลุ่มครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัย และกลุ่มครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย

3.3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือน

1. ค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือน พบว่า เมื่อระดับรายได้ของครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น รายจ่ายครัวเรือนเฉลี่ยจะเพิ่มสูงขึ้นด้วยเช่นกัน แต่สัดส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนต่อรายได้จะลดลง กล่าวคือ ระดับรายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 6,947.05 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 96.54 ของรายได้ครัวเรือน เมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้นเป็นรายได้ระหว่าง 9,700-14,000 บาทต่อเดือน ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 10,217.59 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 85.06 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ลดลง และหากระดับรายได้เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จะพบว่า ค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในขณะที่สัดส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนต่อรายได้ มีแนวโน้มลดลง (แผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือน



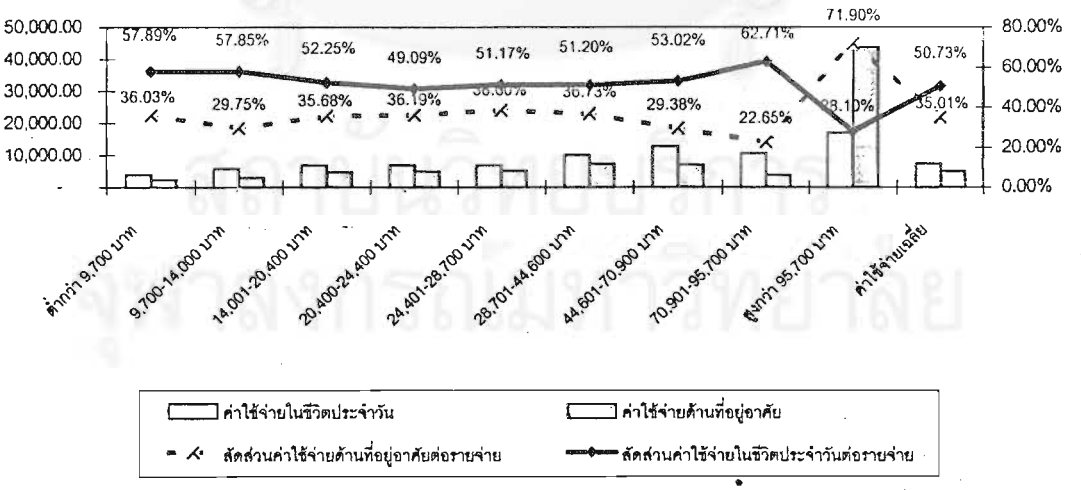
จะเห็นได้ว่า ครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำ จะใช้จ่ายรายได้เกือบทั้งหมด ในขณะที่ครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง จะใช้จ่ายเพียงประมาณครึ่งหนึ่งของรายได้เท่านั้น

2. ค่าใช้จ่ายแยกประเภท

2.1 สัดส่วนต่อค่าใช้จ่ายรวมของครัวเรือน

เมื่อพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายแยกประเภทต่อค่าใช้จ่ายรวมของครัวเรือน พบว่า ทั้งค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันและค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้สูงขึ้น กล่าวคือ ครัวเรือนระดับรายได้น้อยมาก คือ รายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน จะเสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 57.89 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 36.03 ครัวเรือนระดับรายได้น้อย คือ รายได้ระหว่าง 9,700-44,600 บาทต่อเดือน จะเสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 52.31 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 35.39 สำหรับครัวเรือนระดับรายได้ปานกลางถึงสูง คือ รายได้ระหว่าง 44,601-95,700 บาทต่อเดือน จะเสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 57.86 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 26.02 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน ครัวเรือนระดับรายได้สูงกว่า 95,700 บาทต่อเดือน เสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 28.10 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 71.90 (แผนภูมิที่ 3)

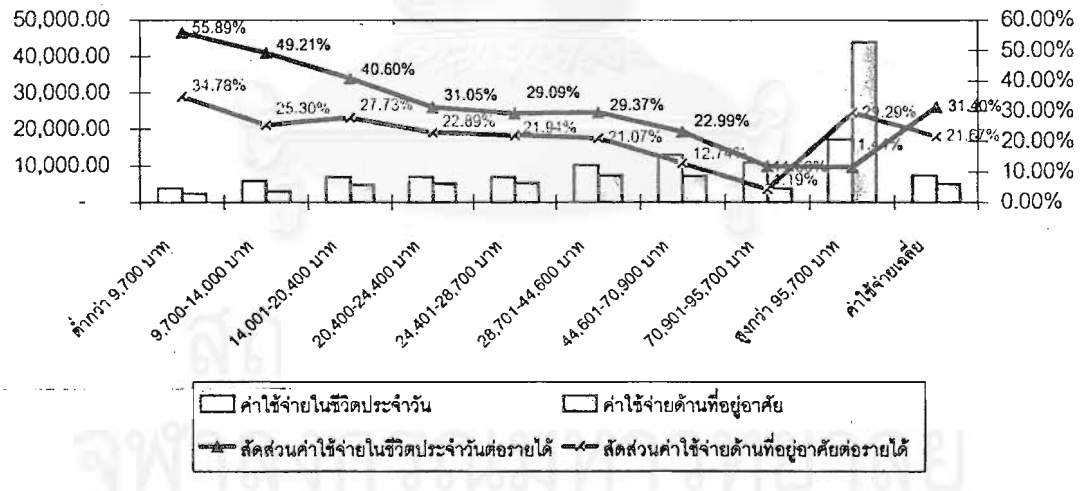
แผนภูมิที่ 3 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายแยกประเภทต่อรายจ่ายครัวเรือน



2.2 สัดส่วนต่อรายได้ครัวเรือน

สำหรับสัดส่วนค่าใช้จ่ายแยกประเภทต่อรายได้ครัวเรือน พบว่า ทั้งค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันและค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้สูงขึ้น กล่าวคือ ครัวเรือนระดับรายได้น้อยมาก คือ รายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน จะเสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 55.89 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 34.78 ครัวเรือนระดับรายได้น้อย คือ รายได้ระหว่าง 9,700-44,600 บาทต่อเดือน จะเสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 35.87 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 23.79 สำหรับครัวเรือนระดับรายได้ปานกลางถึงสูง คือ รายได้ระหว่าง 44,601-95,700 บาทต่อเดือน จะเสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 17.29 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 8.47 ครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูงกว่า 95,700 บาทต่อเดือน เสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 11.44 และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 29.29 (แผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 4 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และค่าใช้จ่ายแยกประเภทต่อรายได้ครัวเรือน

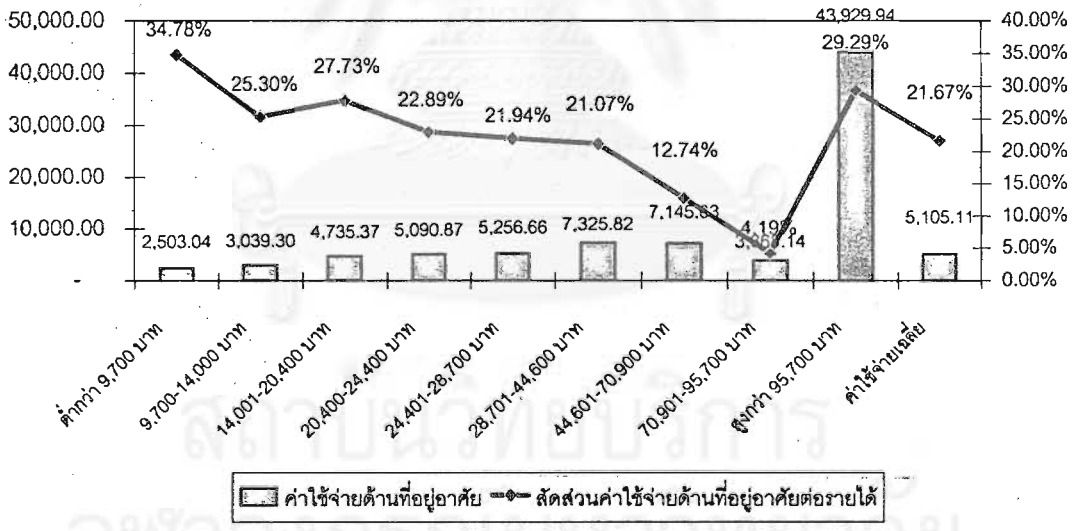


จะเห็นได้ว่า ทั้งค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันและค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย พิจารณาตามระดับรายได้ พบว่า ส่วนใหญ่ครัวเรือนจะเสียค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันสูงกว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ยกเว้นระดับรายได้สูงกว่า 95,700 บาทต่อเดือน ที่เสียค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงกว่าค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน เนื่องจากลักษณะครัวเรือนของผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ซึ่งมีการใช้ที่อยู่อาศัยทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและการทำธุรกิจ จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูง

3. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ ตามระดับรายได้ของครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด พบว่า เมื่อระดับรายได้สูงขึ้น สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้มีแนวโน้มลดลง กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีระดับรายได้น้อยมาก คือ มีรายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน จะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงถึงร้อยละ 34.78 ของรายได้ครัวเรือน แต่เมื่อระดับรายได้สูงขึ้นจนจัดอยู่ในกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้น้อย คือ รายได้ระหว่าง 9,700-44,600 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะลดต่ำลงเฉลี่ยร้อยละ 24.08 ของรายได้ครัวเรือน และครัวเรือนรายได้ปานกลางถึงสูง คือ รายได้ระหว่าง 44,601-95,700 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยร้อยละ 8.47 ของรายได้ครัวเรือน แต่สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า 95,700 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นเป็นร้อยละ 29.29 ของรายได้ครัวเรือน (แผนภูมิที่ 5)

แผนภูมิที่ 5 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้ และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย



จะเห็นได้ว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนแต่ละระดับรายได้จะมีความแตกต่างกัน โดยครัวเรือนที่ระดับรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่ระดับรายได้สูง

1.1 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย

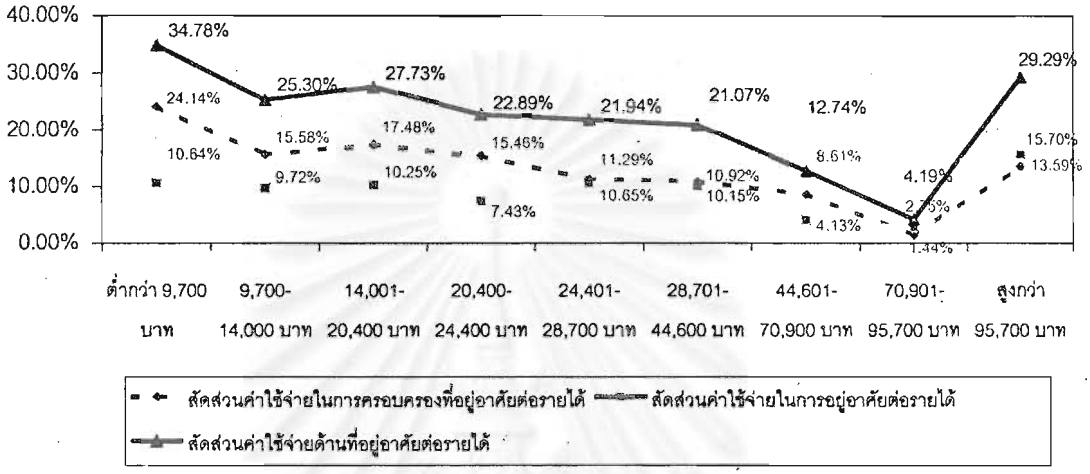
หากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยต่อรายได้ พบว่า มีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้สูงขึ้น โดยครัวเรือนที่มีระดับรายได้น้อยมาก คือ มีรายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน จะมีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยสูงถึงร้อยละ 24.14 ของรายได้ครัวเรือน ครัวเรือนที่มีรายได้น้อย คือ รายได้ระหว่าง 9,700-44,600 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยจะลดต่ำลงเฉลี่ยร้อยละ 14.15 ของรายได้ครัวเรือน ครัวเรือนรายได้ปานกลางถึงสูง คือ รายได้ระหว่าง 44,601-95,700 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยร้อยละ 5.03 ของรายได้ครัวเรือน แต่สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า 95,700 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นเป็นร้อยละ 13.59 ของรายได้ครัวเรือน

1.2 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

สำหรับสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อรายได้ มีแนวโน้มค่อนข้างคงที่เมื่อระดับรายได้สูงขึ้น โดยครัวเรือนที่มีระดับรายได้น้อยมาก คือ มีรายได้ต่ำกว่า 9,700 บาทต่อเดือน จะมีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยสูงถึงร้อยละ 10.64 ของรายได้ครัวเรือน ครัวเรือนที่มีรายได้น้อย คือ รายได้ระหว่าง 9,700-44,600 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยจะลดต่ำลงเฉลี่ยร้อยละ 9.64 ของรายได้ครัวเรือน ครัวเรือนรายได้ปานกลางถึงสูง คือ รายได้ระหว่าง 44,601-95,700 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยร้อยละ 3.44 ของรายได้ครัวเรือน แต่สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า 95,700 บาทต่อเดือน ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยจะสูงขึ้นเป็นร้อยละ 15.70 ของรายได้ครัวเรือน (แผนภูมิที่ 6)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 6 ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และ
สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้แยกประเภท



จะเห็นได้ว่า กลุ่มครัวเรือนที่มีระดับรายได้น้อย จะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือน สูงกว่ากลุ่มครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูงกว่า อย่างไรก็ตาม ครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูงมาก คือ รายได้สูงกว่า 95,000 บาทต่อเดือน จะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากเป็นครัวเรือนที่อยู่อาศัยในอาคารพาณิชย์พักอาศัย ซึ่งมีการประกอบธุรกิจและอยู่อาศัย ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน

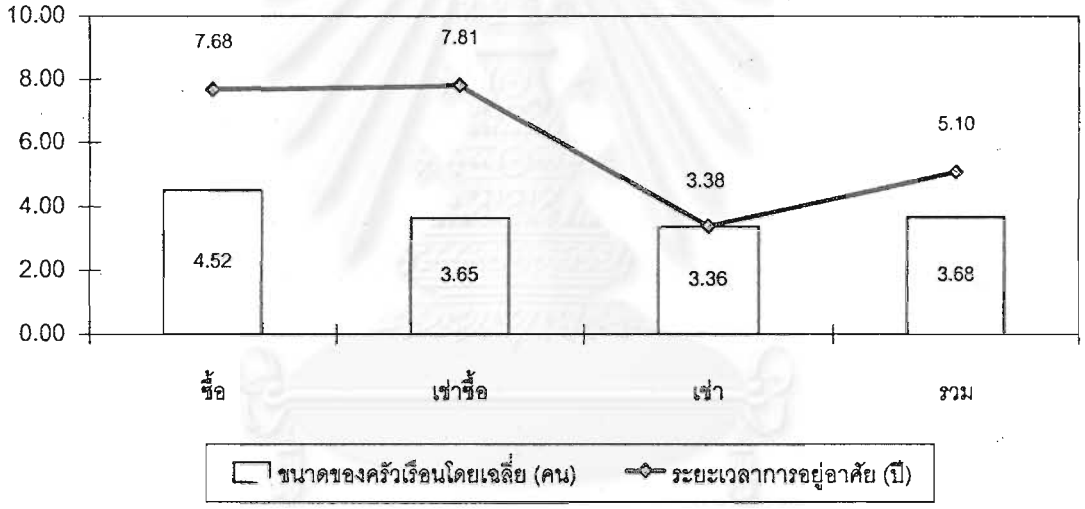
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดยแยกตามลักษณะการครอบครอง

3.4.1 ขนาดครัวเรือนและระยะเวลาในการอยู่อาศัย

จากครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด สมาชิกอยู่อาศัยเฉลี่ย 3.68 คน แต่หากแยกพิจารณาตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีสมาชิกอยู่อาศัยเฉลี่ยสูงสุด คือ 4.52 คน รองลงมาคือครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัย และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีสมาชิกอยู่อาศัยเฉลี่ย 3.65 คน และ 3.36 คน ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 7)

แผนภูมิที่ 7 ขนาดของครัวเรือน และระยะเวลาการอยู่อาศัย



จากแผนภูมิที่ 7 จะเห็นได้ว่า ครัวเรือนซื้อที่อยู่อาศัยมีขนาดครัวเรือนใหญ่กว่ากลุ่มอื่น ทั้งนี้อาจเป็นเพราะมีการสร้างฐานะ ดังจะเห็นได้จากการมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูง จึงสามารถมีสมาชิกครอบครัวได้หลายคน ซึ่งตรงข้ามกับครัวเรือนเช่าที่อยู่อาศัยที่มีขนาดครัวเรือนเล็กกว่ากลุ่มอื่น สำหรับครัวเรือนซื้อและเช่าซื้อที่อยู่อาศัยมีขนาดครัวเรือนใหญ่กว่าครัวเรือนเช่า อาจเป็นไปได้ว่า เป็นกลุ่มที่ตัดสินใจตั้งรกราก และสร้างครอบครัวอยู่เป็นการถาวร ดังจะเห็นได้จากระยะเวลาในการอยู่อาศัยเฉลี่ยของครัวเรือนซื้อและเช่าซื้อที่อยู่อาศัยสูงกว่าครัวเรือนเช่า กล่าวคือ ระยะเวลาการอยู่อาศัยของครัวเรือนซื้อที่อยู่อาศัย เท่ากับ 7.68 ปี และครัวเรือนเช่าซื้อที่อยู่อาศัย เท่ากับ 7.81 ปี ในขณะที่ครัวเรือนเช่าที่อยู่อาศัย มีระยะเวลาการอยู่อาศัยเฉลี่ยเพียง 3.38 ปี อย่างไรก็ดีโดยเฉลี่ยแล้วระยะเวลาการอยู่อาศัยของครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด คือ 5.10 ปี

3.4.2 รายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดในการวิจัยครั้งนี้ คือ 23,557.77 บาทต่อเดือน (ใกล้เคียงกับการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543 ในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 24,690 บาทต่อครัวเรือน[7]) โดยกลุ่มครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยสูงสุด คือ 33,887.40 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย คือ 23,358.82 และ 19,606.48 บาทต่อเดือน ตามลำดับ จากข้อมูลรายได้ครัวเรือนจะเห็นได้ว่าครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีสถานะทางเศรษฐกิจดีกว่าครัวเรือนอื่นๆ (แผนภูมิที่ 8)

3.4.3 ค่าใช้จ่ายครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายครัวเรือนในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดของครัวเรือน และรายละเอียดค่าใช้จ่ายแยกตามประเภท กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

1. ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของครัวเรือน

สำหรับค่าใช้จ่ายทั้งหมดของครัวเรือนนั้น ครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมดมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 14,130.36 บาทต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยสูงที่สุด คือ 21,536.22 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 14,581.42 และ 11,147.96 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

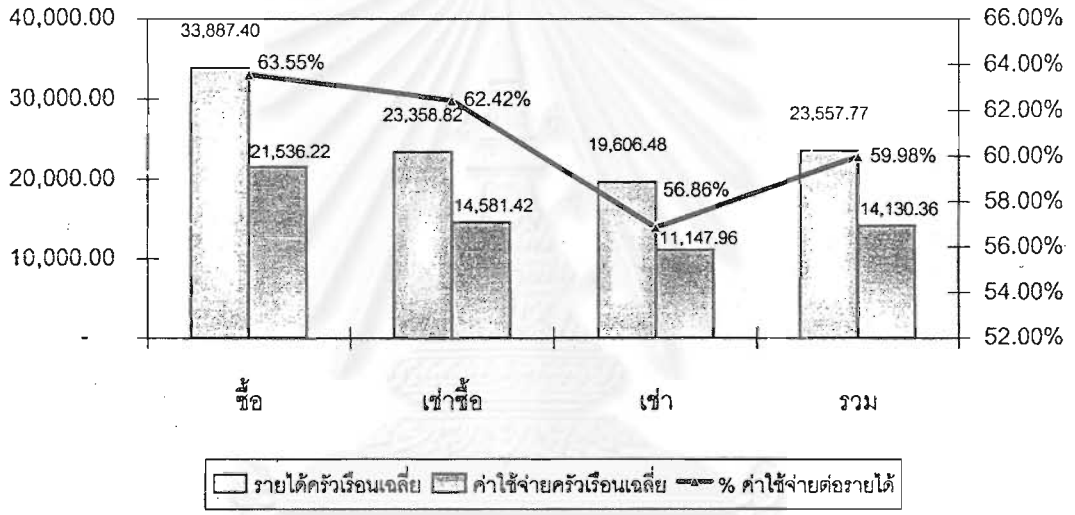
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

[7] สำนักงานสถิติแห่งชาติ, **รายงานผลเบื้องต้นการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543** (กรุงเทพฯ: งานสถิติการใช้จ่ายของครอบครัวและภาวะเศรษฐกิจและสังคม ฝ่ายสถิติเศรษฐสังคม กองสำรวจเศรษฐกิจ,2543) หน้า 1.

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบรายได้และค่าใช้จ่ายของครัวเรือนแล้ว พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 59.98 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้สูงสุด คือ ร้อยละ 63.55 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย คือ ร้อยละ 62.42 และ 56.86 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 8)

แผนภูมิที่ 8 ค่าใช้จ่ายและรายได้ของครัวเรือน

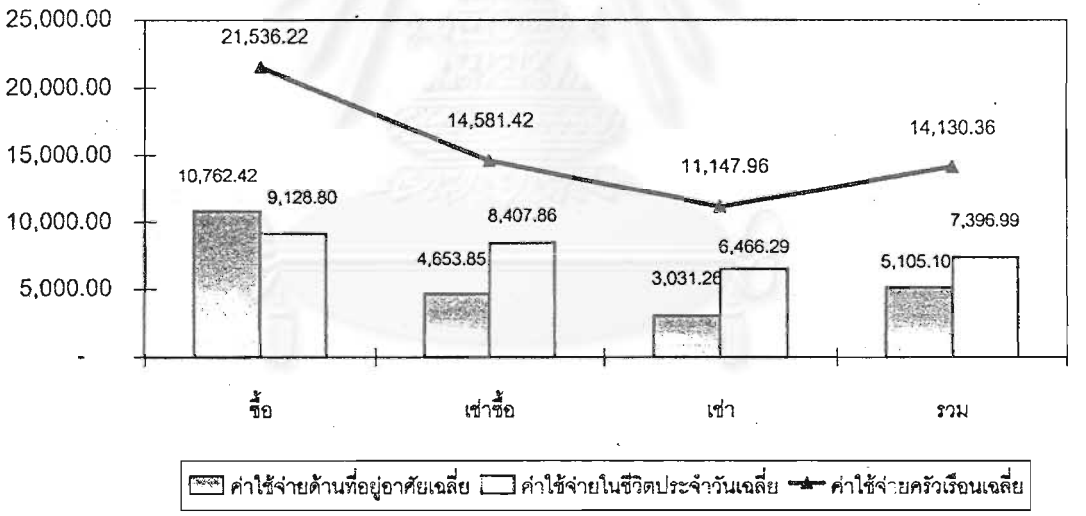


สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ค่าใช้จ่ายแยกตามประเภท

จากค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด 14,130.36 บาทต่อเดือน เป็นค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 5,105.10 บาทต่อเดือน และค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเฉลี่ย 7,396.99 บาทต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 10,762.42 บาทต่อเดือน และมีค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเฉลี่ย 9,128.80 บาทต่อเดือน ครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 4,653.85 บาทต่อเดือน และมีค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเฉลี่ย 8,407.86 บาทต่อเดือน ส่วนครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 3,031.26 บาทต่อเดือน และมีค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเฉลี่ย 6,466.29 บาทต่อเดือน (แผนภูมิที่ 9)

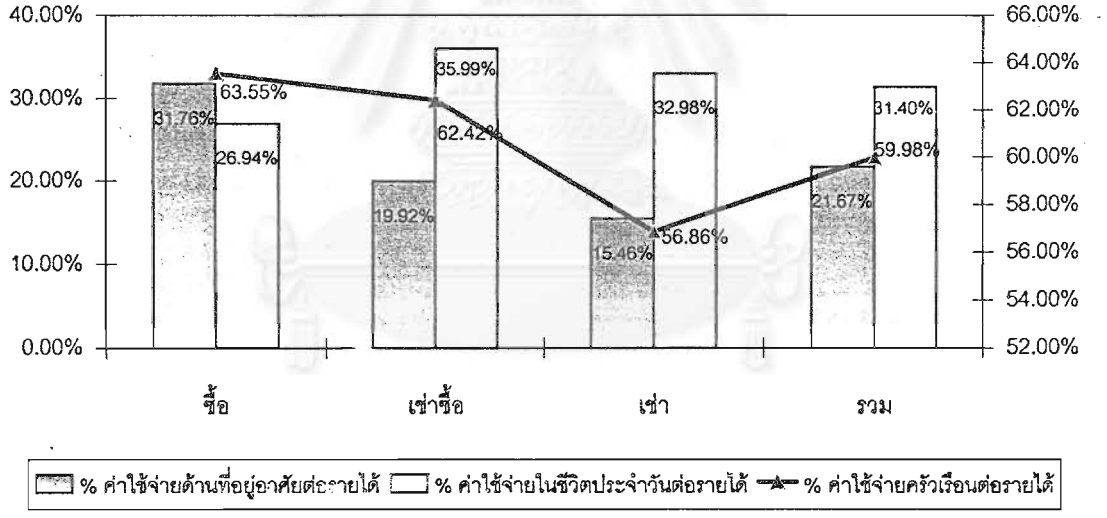
แผนภูมิที่ 9 ค่าใช้จ่ายของครัวเรือน แยกประเภท



จะเห็นได้ว่า ครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นครัวเรือนประเภทเดียวที่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงกว่าค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน

และหากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ของครัวเรือนแยกตามประเภทแล้ว พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน และมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันต่อรายได้ ร้อยละ 31.40 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยและสัดส่วนค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันต่อรายได้ คือ ร้อยละ 31.76 และ 26.94 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตามลำดับ ครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยและสัดส่วนค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 19.92 และ 35.99 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตามลำดับ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยและสัดส่วนค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันต่อรายได้ ร้อยละ 15.46 และ 32.98 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 10)

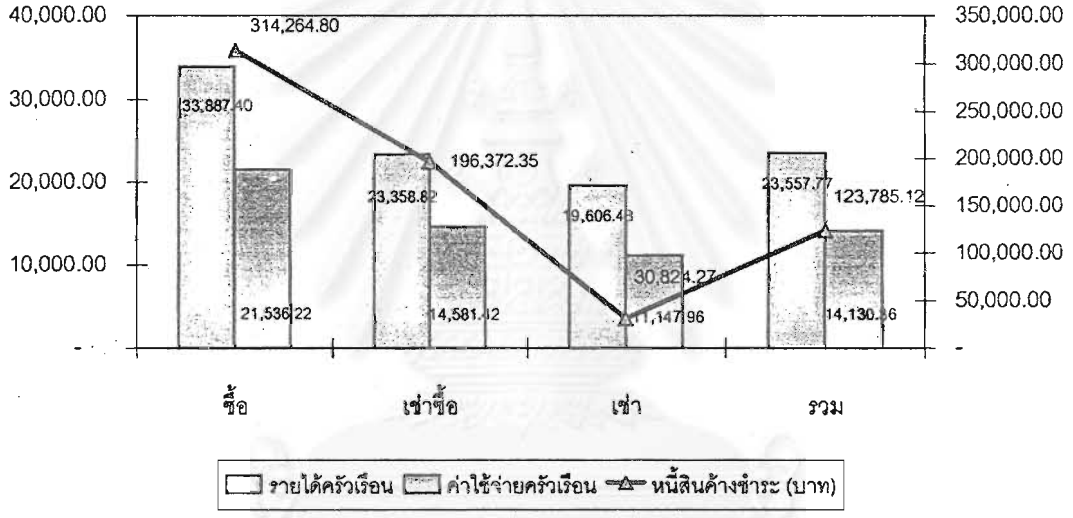
แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ แยกประเภท



3.4.4 หนี้สินที่ค้างชำระของครัวเรือน

หนี้สินที่ค้างชำระโดยเฉลี่ยของครัวเรือน ในกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด คือ 123,785.12 บาท โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีหนี้สินที่ค้างชำระโดยเฉลี่ยของครัวเรือนสูงสุด คือ 314,264.80 บาท รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีหนี้สินที่ค้างชำระโดยเฉลี่ยของครัวเรือน 196,372.35 และ 30,824.27 บาท ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 11)

แผนภูมิที่ 11 รายได้ ค่าใช้จ่าย และหนี้สินค้างชำระของครัวเรือน



3.4.5 รายได้ ค่าใช้จ่าย และหนี้สินของครัวเรือน

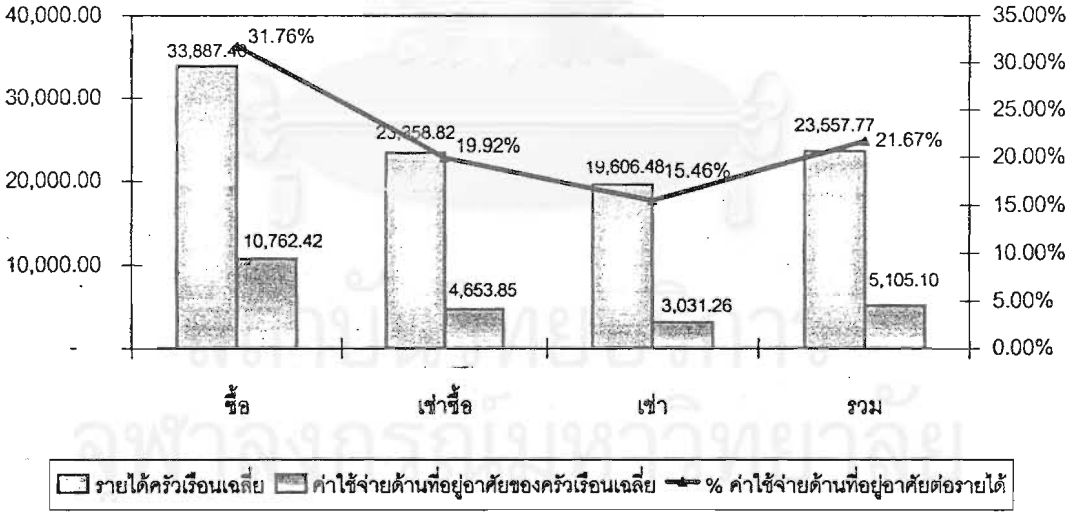
จากข้อมูลสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ของครัวเรือน แสดงให้เห็นว่า ครัวเรือนมีรายได้เหลือจากการใช้จ่าย หรือมีเงินเหลือสำหรับการออม และเมื่อพิจารณาร่วมกับหนี้สินจะพบว่าหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนมีสัดส่วนลดลงตามระดับรายได้และลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยแม้จะมีรายได้เฉลี่ยครัวเรือนสูงกว่ากลุ่มอื่น แต่ก็มีหนี้สินที่ค้างชำระสูงสุดเช่นกัน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการใช้จ่ายในการบริโภคของครัวเรือนขึ้นอยู่กับรายได้ของครัวเรือนนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับระดับรายได้ของเพื่อนบ้านหรือข้างเคียง มิใช่ระดับรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือนนั้นๆ

3.5 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

สำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 5,105.10 บาทต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยสูงสุด คือ 10,762.42 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยไม่แตกต่างกันมากนัก คือ 4,653.85 และ 3,031.26 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือนแล้ว พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงสุด คือ ร้อยละ 31.76 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย คือ ร้อยละ 19.92 และ 15.46 ของรายได้ครัวเรือน ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 12)

แผนภูมิที่ 12 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และรายได้ครัวเรือน



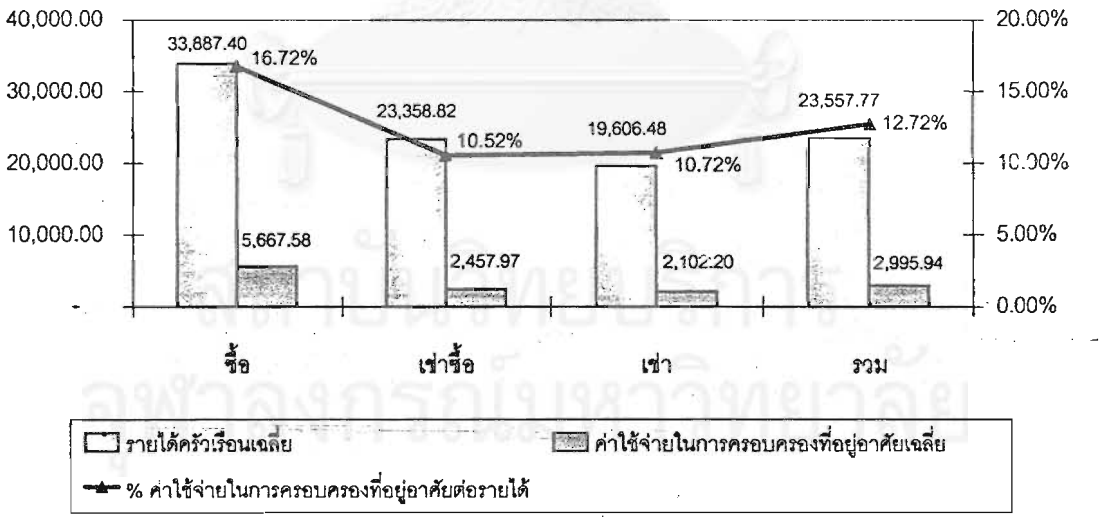
จากสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในการวิจัยครั้งนี้ เป็นสัดส่วนที่ต่ำกว่าช่วงการคิดความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของการเคหะแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2540-2544 ที่กำหนดให้อยู่ในช่วงร้อยละ 25-33 ของรายได้ครัวเรือน แต่ใกล้เคียงกับการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2541 (ร้อยละ 19.97 ของรายได้ครัวเรือน)

3.5.1 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด คือ 2,995.94 บาทต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยสูงสุด คือ 5,667.58 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,457.97 และ 2,102.20 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือนแล้ว พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงสุด คือ ร้อยละ 16.72 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่า และครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัย คือ ร้อยละ 10.72 และ 10.52 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 13)

แผนภูมิที่ 13 ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย และรายได้ครัวเรือน



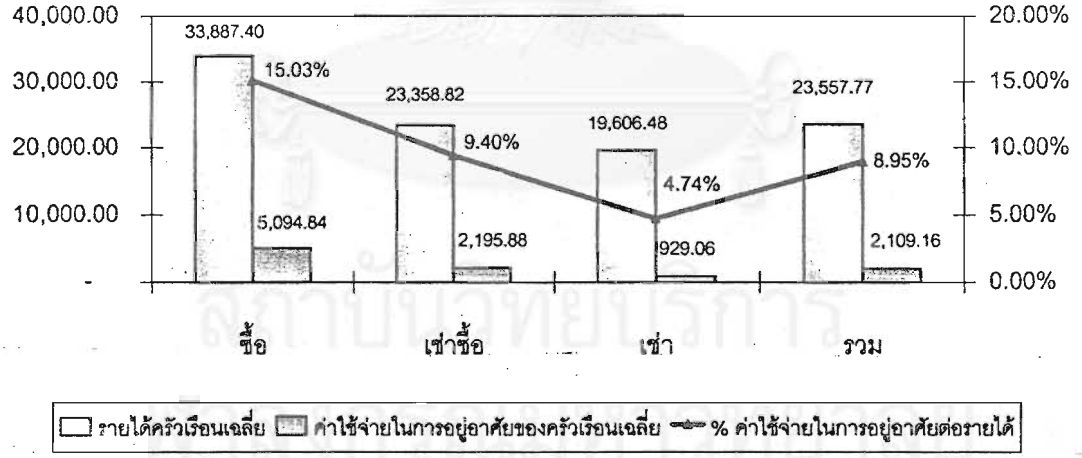
จะเห็นได้ว่า ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่เช่าซื้อและครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัยนั้น ไม่แตกต่างกันมากนัก

3.5.2 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของครัวเรือน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือนตัวอย่างทั้งหมด คือ 2,109.16 บาทต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยสูงสุด คือ 5,094.84 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,195.88 และ 929.06 บาทต่อเดือน ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือน พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อรายได้สูงสุด คือ ร้อยละ 15.03 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อ และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย คือ ร้อยละ 9.40 และ 4.74 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน (แผนภูมิที่ 14)

แผนภูมิที่ 14 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยของครัวเรือน และรายได้ครัวเรือน

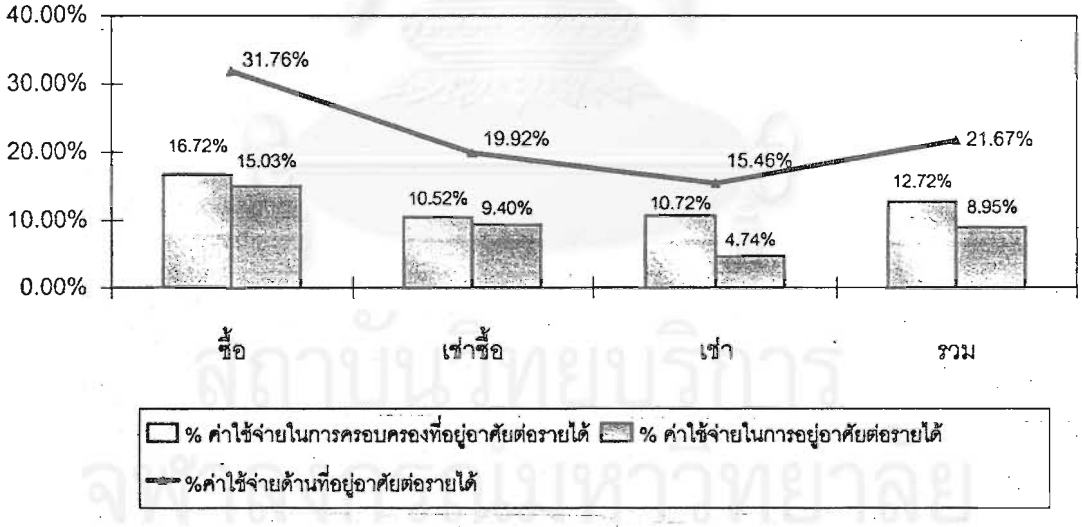


จะเห็นได้ว่า ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยระหว่างกลุ่มเช่าซื้อและเช่าที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกัน แต่ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยแตกต่างกันอย่างชัดเจน

3.6 สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อรายได้

สำหรับสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อรายได้ จะเห็นได้ว่า ครัวเรือนมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยต่อรายได้ โดยครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยสูงสุด ก็มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ทั้งในด้านการครอบครองและด้านการอยู่อาศัยสูงสุดเช่นกัน อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่า ครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่ำสุด กลับมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยหรือค่าเช่าบ้านมากกว่าครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัยเล็กน้อย ทั้งนี้อาจเกิดจากลักษณะเฉพาะของพื้นที่ศึกษาที่ครอบคลุมโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งมีการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยและกำหนดราคาเช่าซื้อต่ำกว่าท้องตลาด ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ครัวเรือนที่เช่าซื้อยังคงมีสัดส่วนต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย (แผนภูมิที่ 15)

แผนภูมิที่ 15 สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้



บทที่ 4

บทสรุป

4.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนี้ ได้ศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่างกัน ในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น ได้แยกเป็น 2 ประเด็นหลัก คือ ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย อันประกอบด้วย ค่าซื้อบ้าน ค่าเช่าซื้อ และค่าเช่าบ้าน ส่วนอีกประเด็นเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าดูแลชุมชน ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน

4.1.1 รายได้และค่าใช้จ่ายของครัวเรือน

ครัวเรือนที่เลือกเป็นตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนโดยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 23,557.77 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนโดยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 14,130.36 บาท ดังนั้นสัดส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนต่อรายได้ครัวเรือนต่อเดือน คือ ร้อยละ 59.98

4.1.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน พบว่า ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำสุด คือ 665.00 บาทต่อเดือน และสูงสุด คือ 53,710.31 บาทต่อเดือน ส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 5,105.10 บาท คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ร้อยละ 58.69 ของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยร้อยละ 41.31 ของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

หากคิดเป็นสัดส่วนต่อค่าใช้จ่ายครัวเรือน และต่อรายได้ครัวเรือน พบว่า ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 21.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือน ส่วนใหญ่เป็นค่าซื้อบ้านสูงสุด รองลงมาคือ ค่าเช่าซื้อบ้าน และค่าเช่าบ้าน ตามลำดับ ส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของค่าใช้จ่าย

ครัวเรือน หรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยนี้ส่วนใหญ่เป็นค่าสาธารณูปโภค อันได้แก่ ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน

จากค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนโดยเฉลี่ย 5,105.10 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน เป็นสัดส่วนที่ต่ำกว่าช่วงการคิดความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของการเคหะแห่งชาติ ที่กำหนดให้เป็นร้อยละ 25-33 ของรายได้ และใกล้เคียงกับการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2541 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25.12 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 19.97 ของรายได้ครัวเรือนในปี พ.ศ. 2541 และคิดเป็นร้อยละ 23.73 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 18.43 ของรายได้ครัวเรือน ในปี พ.ศ. 2543 (ตารางที่ 4.1)

การที่ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในการศึกษาครั้งนี้ คลาดเคลื่อนจากเกณฑ์ความสามารถในการจ่ายของการเคหะแห่งชาติ และการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ สืบเนื่องมาจากการศึกษาครั้งนี้ ทำการคำนวณโดยรวมช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540-2544 ไว้ด้วย ซึ่งครัวเรือนมีรายได้เฉลี่ยลดลง ในขณะเดียวกัน ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ลดลง จึงน่าจะเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดความแตกต่างกันของสัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบผลการศึกษา

	การเคหะแห่งชาติ (2538)	สำนักงานสถิติ (2541)	สำนักงานสถิติ (2543)	ผลการศึกษาครั้งนี้
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย	7,974	24,929	24,690	23,558
ค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย	6,768	19,820	19,178	14,130
% ค่าใช้จ่ายต่อรายได้	84.87%	79.51%	77.68%	59.98%
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	-	4,978	4,551	5,105
% ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อค่าใช้จ่ายรวม	-	25.12%	23.73%	36.13%
% ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้	-	19.97%	18.43%	21.67%

4.1.3 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามลักษณะการครอบครอง

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามกลุ่มซื้อ เช่าซื้อ และเช่าที่อยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือนต่อเดือนสูงสุด คือ ร้อยละ 31.76 รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 19.92 และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย ร้อยละ 15.46 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

4.1.4 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้ พบว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อรายได้ต่อเดือน มีความแตกต่างกันตามระดับรายได้ กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำ มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง และสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้นี้ยังมีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น ซึ่งข้อค้นพบนี้เป็นไปตามทฤษฎีการบริโภคของเคนส์ ที่กล่าวว่าการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะมีความสัมพันธ์กับรายได้ และความโน้มเอียงเฉลี่ยในการอุปโภคบริโภค (The Average Propensity to Consume: APC) จะมีค่าลดลงเรื่อยๆ เมื่อระดับรายได้สูงขึ้น

ตารางที่ 4.2 สรุปผลการวิจัย

	ซื้อ	เช่าซื้อ	เช่า	รวม
ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	50	34	129	213
%การครอบครองที่อยู่อาศัย	23.47%	15.96%	60.56%	100.00%
ขนาดครัวเรือน (คน)	4.52	3.65	3.36	3.68
ระยะเวลาการอยู่อาศัย (ปี)	7.63	7.81	3.38	5.10
รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	33,887.40	23,358.82	19,606.48	23,557.77
ค่าใช้จ่ายครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	21,536.22	14,581.42	11,147.96	14,130.36
%ค่าใช้จ่ายต่อรายได้	63.55%	62.42%	56.86%	59.98%
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (บาทต่อเดือน)	10,762.42	4,653.85	3,031.26	5,105.10
%ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้	31.76%	19.92%	15.46%	21.67%
ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย (บาทต่อเดือน)	5,667.58	2,457.97	2,102.20	2,995.94
%ค่าใช้จ่ายในการครอบครองต่อรายได้	16.72%	10.52%	10.72%	12.72%
ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (บาทต่อเดือน)	5,094.84	2,195.88	929.06	2,109.16
%ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อรายได้	15.03%	9.40%	4.74%	8.95%

4.2 ข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยหาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนน่าจะสามารถนำมาใช้เป็นแนวทางให้กับองค์กรพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ครัวเรือนผู้บริโภค และภาครัฐบาล ดังนี้

4.2.1 ข้อเสนอแนะต่อองค์กรพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ในด้านองค์กรที่ดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐบาล (การเคหะแห่งชาติ) และภาคเอกชน ต้องให้ความสำคัญกับพฤติกรรมการใช้จ่ายของครัวเรือน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยหรือความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของประชาชน เนื่องจากเป็นข้อมูลสำคัญที่จะส่งผลต่อความสำเร็จของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขององค์กรนั้นๆ โดยในทางปฏิบัติ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยนี้ สามารถนำย้อนกลับมาคำนวณหารายได้ของกลุ่มเป้าหมายของโครงการว่าสอดคล้องกับระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ตั้งไว้หรือไม่ และหากพบว่าไม่สอดคล้องกัน องค์กรเหล่านี้ก็ควรวางแผนดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เพราะการวางแผน กำหนดนโยบายในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยนั้น หากมีการกำหนดราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายหรือพฤติกรรมการใช้จ่ายของครัวเรือนกลุ่มเป้าหมาย (Market Target) แล้วจะช่วยสนับสนุนให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขององค์กรนั้นๆ ประสบผลสำเร็จ และมีอัตราหนี้ค้างชำระลดลง

4.2.2 ข้อเสนอแนะต่อครัวเรือนผู้บริโภค

ในด้านผู้บริโภคหรือผู้อยู่อาศัย การวิจัยนี้จะช่วยเป็นแนวทางในการพิจารณาเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับฐานะหรือรายได้ของครัวเรือนนั้นๆ เพราะการคิดค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการวิจัยครั้งนี้ นอกจากค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยแล้ว ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันของครัวเรือน ซึ่งเป็นการคิดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนที่ค่อนข้างครอบคลุมในหลายๆ ด้าน โดยในด้านที่อยู่อาศัยนั้น การวิจัยนี้ได้ลงรายละเอียดถึงรายการต่างๆ ที่เป็นค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนต้องรับภาระ ทั้งค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าผ่อนบ้าน ค่าเช่าซื้อ และค่าเช่าบ้าน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าดูแลชุมชน ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน ทำให้ข้อค้นพบที่ได้น่าจะสามารถนำมาเป็นข้อพิจารณาให้แก่ผู้บริโภคในการตัดสินใจเลือกครอบครองที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับสภาพของครัวเรือนนั้นๆ

4.2.3 ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐบาล

ในการออกมาตรการส่งเสริมให้ประชาชนมีโอกาสเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยการออกมาตรการจูงใจทางด้านภาษี เช่น การให้นำดอกเบี้ยผ่อนชำระค่าบ้านมาลดหย่อนภาษี เนื่องจากการนำดอกเบี้ยผ่อนชำระค่าบ้านมาลดหย่อนภาษีได้เพียงเล็กน้อยนั้น ทำให้ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยต้องจ่ายภาษีบนภาระดอกเบี้ยของการผ่อนชำระบ้านซึ่งเป็นการไม่ยุติธรรม ดังนั้นจึงน่าจะมีการนำข้อมูลสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือนมาประกอบการพิจารณาวางมาตรการจูงใจให้คนซื้อบ้าน ซึ่งอาจจะช่วยให้ประชาชนมีโอกาสเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

โดยสรุป หากทั้งองค์กรที่จัดทำโครงการที่อยู่อาศัย และครัวเรือนผู้บริโภคหรือผู้อยู่อาศัย มีข้อมูลค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนแล้ว อาจช่วยลดปัญหาทางด้านการเงินในการพัฒนาโครงการ และการอยู่อาศัยของครัวเรือน และยังจะช่วยให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม ทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของครัวเรือนสอดคล้องกับระดับรายได้ และส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

การเคหะแห่งชาติ. **เอกสารประกอบการพิจารณาราคาขาย**. 2539. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

ชุลีกร เหมือนละม้าย. **ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน: กรณีศึกษาเทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ**. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

ชูชีพ พิพัฒน์ศิถี และชาย กิตติคุณาภรณ์. **คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**. กรุงเทพฯ: บริษัท พี. พริ้นติ้ง กรุ๊ป จำกัด, 2539.

เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง. **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 7, 26 (กรกฎาคม – กันยายน 2544): 37-38.

แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Housing Demand). **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 7, 27 (ตุลาคม – ธันวาคม 2544): 25.

ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์. **เศรษฐศาสตร์เมือง**. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.

ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ. **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 4, 13 (เมษายน – มิถุนายน 2541): 6-33.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. **รายงานผลเบื้องต้นการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543**, 2543.

สุขใจ น้ำผุด. **กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล**. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.