

## บทที่ 5

### สรุปอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาการวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษารูปแบบของการวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง และปัจจัยที่มีผลต่อการสร้างแรงจูงใจการออมเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งปัญหาอุปสรรคของการดำเนินการดังกล่าว ตลอดจนศึกษาแนวทางของภาครัฐและเอกชน ในการสร้างแรงจูงใจสำหรับการออมเพื่อที่อยู่อาศัย

วิธีการศึกษาเป็นการศึกษาเชิงสำรวจ ด้วยการเก็บแบบสอบถามจำนวน 296 ตัวอย่าง ซึ่งครอบคลุมผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่พักอาศัยในบ้านที่มีระดับราคาระหว่าง 500,000-2,000,000 บาท อันจะประกอบด้วยที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด โดยผลการศึกษาพอจะสรุปและอภิปรายผลได้ดังนี้

#### 5.1 สรุปอภิปรายผล

##### 5.1.1. การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

จากการศึกษานั้นพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีการวางแผนทางการเงินในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มอาชีพ โดยกลุ่มอาชีพที่มีรายได้ไม่แน่นอน ได้แก่ กลุ่มเจ้าของกิจการ กลุ่มอาชีพอิสระ จะมีสัดส่วนของการวางแผนทางการเงินสูงกว่ากลุ่มอาชีพผู้มีรายได้แน่นอน คือ ผู้ทำงานบริษัทเอกชน และพนักงานรัฐวิสาหกิจ ยกเว้นกลุ่มอาชีพข้าราชการที่มีสัดส่วนของผู้มีการวางแผนทางการเงินสูงใกล้เคียงกันกับกลุ่มอาชีพที่มีรายได้ที่ไม่แน่นอน นอกจากนี้ในจำนวนของผู้มีการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อจำแนกตามลักษณะของระดับรายได้จะพบว่า ระดับรายได้ครัวเรือนระหว่าง 30,001-50,000 บาทต่อเดือน จะมีสัดส่วนของการวางแผนสูงกว่าระดับรายได้อื่น ซึ่งสัดส่วนดังกล่าวนี้จะลดลงเมื่อระดับรายได้เปลี่ยนแปลงไป

ในส่วนจากรูปแบบของการวางแผนทางการเงินนั้นพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีรูปแบบของการวางแผนระยะสั้นมากกว่าระยะยาวเนื่องจากผู้ซื้อมีทางเลือกอื่นให้เลือกหลายทาง เช่น

การกู้เงินจากสถาบันการเงินเป็นต้น โดยผู้ซื้อมีแนวคิดก่อนการซื้อบ้านด้วยการเลือกประเภทของที่อยู่อาศัย และการเปรียบเทียบถึงงบประมาณและรูปแบบของบ้านที่ต้องการ มีเพียงส่วนน้อยที่พิจารณาถึงระยะเวลาในการเก็บออมเงิน และการนำเงินออมไปหาผลตอบแทนเพื่อนำมาซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อถึงขั้นของการปฏิบัติผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีการตั้งเป้าหมายในการเลือกประเภทของบ้านและหาข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อบ้าน หลังจากที่ซื้อบ้านแล้วก็จะกำหนดแผนการเงินโดยการลดค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน มีส่วนน้อยที่นำเงินออมที่มีอยู่ไปหาผลตอบแทนเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งกลุ่มที่มีการนำเงินออมไปลงทุนมากที่สุด คือ กลุ่มอาชีพเจ้าของกิจการ อย่างไรก็ตามในการศึกษานี้พบว่ากลุ่มอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจจะมีสัดส่วนของการปรับรูปแบบของบ้านในกรณีที่แผนการเงินที่วางไว้ไม่เป็นไปตามเป้าหมายสูงกว่ากลุ่มอาชีพอื่น

จากผลการศึกษาดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า รูปแบบในการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นไปในลักษณะของการแก้ปัญหาในระยะสั้น ซึ่งจะมีขั้นตอนที่สำคัญคือ การเลือกรูปแบบของบ้าน และจัดหางบประมาณมาจ่ายในลักษณะของการแก้ปัญหาเฉพาะหน้ามากกว่าที่จะมีการวางแผนในระยะยาว ซึ่งจะต้องมีการคำนึงถึงระยะเวลาในการเก็บออมเงิน และนำเงินออมไปหาผลตอบแทนเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย โดยเหตุที่การวางแผนระยะยาวมีผู้ทำการปฏิบัติน้อยก็เนื่องมาจากหากจะดำเนินการดังกล่าวให้ประสบผลสำเร็จก็จะต้องทำการออมเงินในระยะยาวและต่อเนื่อง ซึ่งผู้ปฏิบัติจะต้องมีความตั้งใจจริงที่จะซื้อบ้าน และเมื่อพิจารณาถึงลักษณะส่วนบุคคลแล้ว จะเห็นได้ว่ากลุ่มอาชีพที่มีรายได้ไม่แน่นอนจะมีสัดส่วนของการวางแผนที่สูงกว่ากลุ่มอาชีพที่มีรายได้แน่นอน แต่รูปแบบของการวางแผนนั้น กลุ่มอาชีพเจ้าของกิจการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ จะเป็นผู้ที่มีการวางแผนในระยะยาวกว่าอาชีพอื่น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการวางแผนในระยะยาวนั้นผู้ปฏิบัติจะต้องเป็นผู้ที่มีรายได้สูง และในขณะที่เดียวกันก็ต้องมีรายได้ที่สม่ำเสมอด้วย โดยจะเห็นได้จากกลุ่มข้าราชการซึ่งมีรายได้สม่ำเสมอแต่ไม่สูงนัก ทำให้มีการนำเงินออมไปลงทุนในสัดส่วนที่ไม่มาก และกลุ่มอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่แน่นอนแต่รายได้อาจจะสูงก็จะทำให้การวางแผนในระยะยาวในสัดส่วนที่ต่ำเช่นกัน

### 5.1.2. การออม

การออมนับว่าเป็นวิธีการระดมเงินที่สำคัญในการซื้อที่อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่ของผู้ตอบแบบสอบถามจะมีการออมเป็นประจำ และเมื่อพิจารณาแยกตามลักษณะส่วนบุคคล ได้แก่ อาชีพ ระดับรายได้ อายุ และขนาดของครัวเรือน พบว่ามีสัดส่วนของการออมจะใกล้เคียงกัน นอกจากระดับรายได้และขนาดของครัวเรือนที่ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท จะมีสัดส่วน

ของการออมเป็นประจำที่ต่ำกว่าระดับรายได้อื่นอย่างเห็นได้ชัด ส่วนลักษณะขนาดของครัวเรือนนั้นพบว่าขนาดของครัวเรือนที่ใหญ่จะมีสัดส่วนของการออมเป็นประจำที่ต่ำกว่าขนาดของครัวเรือนที่เล็กกว่า

ในด้านรูปแบบของการออมนั้นพบว่าส่วนใหญ่ของผู้ตอบแบบสอบถามจะมีการออมเป็นประจำกับสถาบันการเงินมากกว่าการออมในรูปแบบอื่น โดยการออมกับสถาบันการเงินนี้จะเป็นการออมโดยการเปิดบัญชีออมทรัพย์มากกว่าประเภทอื่น และในจำนวนนี้มีเพียงร้อยละ 8.5 ที่มีการเปิดบัญชีออมทรัพย์พิเศษ ได้แก่ บัญชีเพื่อการศึกษา และบัญชีออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับการออมในวิธีอื่นนั้นพบว่ากลุ่มอาชีพข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ จะมีการออมกับสหกรณ์ออมทรัพย์หรือสวัสดิการที่หน่วยราชการนั้นๆ จัดให้ เนื่องจาก มีความสะดวกและเงินฝากที่ออมนั้นก็สามารถที่จะกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ด้วย นอกจากนี้ ยังมีการออมวิธีอื่น ได้แก่ การออมในรูปของกรมธรรม์ประกันชีวิต พันธบัตร และหลักทรัพย์ สลากออมสิน และการเล่นแชร์ ซึ่งไม่ได้รับความนิยมมากนัก นอกจากการเล่นแชร์ที่เป็นการออมนอกระบบซึ่งได้รับความนิยมในหมู่ของกลุ่มที่มีรายได้ประจำ ได้แก่ กลุ่มอาชีพพนักงานบริษัท ข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยเงินออมนอกระบบนี้พบว่ามีผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ 38.5 ที่ใช้เงินออมจากแหล่งนี้เพื่อแก้ปัญหาการขาดเงินซื้อบ้าน ซึ่งส่วนใหญ่ของผู้ใช้เงินออมจากแหล่งนี้แก้ปัญหาการซื้อบ้านจะใช้จ่ายเป็นค่าผ่อนส่งรายเดือนเป็นส่วนใหญ่

สำหรับการออมเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น จากการศึกษาพบว่าวัตถุประสงค์ของการออมของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์เพื่อการใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน รองลงมาได้แก่ เพื่อเป็นทุนการศึกษา แก่บุตรหลาน เก็บไว้ใช้จ่ายยามชรา และเพื่อซื้อบ้าน ตามลำดับ ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการออมเพื่อที่อยู่อาศัยยังไม่ได้รับความนิยมจากประชาชนเท่าที่ควร ในการศึกษานี้ได้สำรวจความคิดเห็นของกลุ่มเป้าหมายต่อการออมเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่า ส่วนใหญ่เห็นว่าการออมในลักษณะนี้จะกระตุ้นให้เกิดการออมเพื่อที่อยู่อาศัยได้ ด้วยเหตุผลว่าเป็นวิธีการที่เหมาะสม และเหมาะกับนิสัยคนไทยที่ต้องใช้วิธีบังคับ ส่วนผู้ที่เห็นว่าไม่กระตุ้นจะให้เหตุผลว่าทัศนคติของคนไทยไม่ชอบการรอคอย เงินเงินฝากค่อนข้างเข้มงวดและไม่น่าสนใจ รวมทั้งมีสถาบันการเงินให้เลือกมากมายในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์ถึงผู้ที่ให้ความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการกระตุ้นให้เกิดการออมเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่าส่วนใหญ่ไม่มีการออมในทางปฏิบัติ

จากผลของการศึกษาข้างต้นจะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่ของผู้ตอบแบบสอบถามจะมีการออมประจำในรูปแบบของการฝากเงินกับสถาบันการเงิน เนื่องจาก ในปัจจุบันการเปิดบัญชีเงินฝากกับสถาบันการเงินนั้นเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับประชาชนทั่วไปที่ทำงานในกรุงเทพฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการเปิดบัญชี



ในรูปของบัญชีออมทรัพย์มากกว่าบัญชีประจำ และบัญชีพิเศษต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับผลการสำรวจที่ วัตถุประสงค์ในการออมของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะเป็นการออมเพื่อไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน ส่วนการออมเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นจะมีสัดส่วนที่ต่ำที่สุด โดยพบว่าการออมเพื่อที่อยู่อาศัยมีสถาบันการเงิน บางแห่งเพื่อเปิดให้บริการบัญชีประเภทนี้ แต่ไม่ค่อยได้รับความสนใจจากประชาชน ทั้งนี้เหตุผลหลาย ประการที่ทำให้วิธีการดังกล่าวยังไม่ประสบผลสำเร็จก็คือ นิสัยการไม่ชอบการรอคอยของประชาชนที่ จะต้องมีการออมเงินกับธนาคารในระยะยาว ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยจะปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่ง จะทำให้ประชาชนเสียโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้ ตลาดของผู้ฝากเงินในลักษณะ นี้ก็ค่อนข้างจะแคบกว่าการฝากเงินบัญชีพิเศษประเภทอื่นๆ เช่น การฝากเงินออมทรัพย์เพื่อการศึกษา ซึ่งมีฐานของลูกค้ายิ่งมากกว่าโดยไม่จำกัดอายุ ส่วนการออมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่กลุ่มลูกค้าจะได้แก่ ผู้ที่อยู่ในวัยทำงานเท่านั้น โดยในความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เห็นว่าบัญชีเงินออมเพื่อ กู้เงินซื้อที่อยู่อาศัยจะกระตุ้นให้ทำการออมเพื่อที่อยู่อาศัยได้ แต่ปัจจุบันพบว่า ผู้แสดงความเห็นดังกล่าว ไม่มี การออมในทางปฏิบัติ ซึ่งอาจจะด้วยเหตุผลว่าปัญหาภาวะเงินเฟ้อในปัจจุบันจึงทำให้ค่าใช้จ่ายใน ชีวิตประจำวันและระดับราคาบ้านสูงขึ้นทำให้ประชาชนเห็นว่าการเก็บออมเงินซึ่งมีค่าลดลงจะทำให้เสีย โอกาสในการเป็นเจ้าของบ้าน อีกทั้งผลตอบแทนที่ได้รับจากการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและเงื่อนไขใน การฝากเงินก็ยังไม่ดึงดูดใจพอ นอกจากนี้ยังอาจมีสาเหตุอื่นอีกที่ทำให้ประชาชน ไม่ให้ความสนใจ บัญชีเงินฝากประเภทนี้ก็คือ ความสะดวกในการกู้เงินเพื่อซื้อบ้านจากสถาบันการเงินในปัจจุบันที่มีแหล่ง เงินกู้ให้เลือกมากมาย หรือผู้ตอบแบบสอบถามอาจจะไม่ทราบว่ามีบริการเปิดบัญชีในลักษณะนี้ ซึ่งควรมี สถาบันการเงินที่ให้บริการเปิดบัญชีในลักษณะนี้ควรจะได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบอย่าง ท้าถึง

นอกจากนี้ ผลการศึกษาในส่วนของปัจจัยที่กระตุ้นให้เกิดการออมเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้ตอบ แบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นว่าผลตอบแทนของการฝากเงินกับสถาบันการเงินจะกระตุ้นให้เกิด การออมเพื่อบ้านมากที่สุด รองลงมาได้แก่เงื่อนไขการออมซึ่งไม่รวมถึงผลตอบแทนการออม การบริการ ของสถาบันการเงิน ความมั่นคงของสถาบันการเงิน วิธีการที่ดึงดูดใจ และค่านิยมของคน ซึ่งปัจจัย ดังกล่าวนี้อาจพบที่สถาบันการเงินก็ได้พยายามใช้เป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการออมอยู่แล้ว

### 5.1.3. พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ซื้อบ้านด้วยวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก มีเพียงร้อยละ 12.5 ที่ซื้อเพื่อขายและให้เช่า และสำหรับซื้อบ้านเพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อขายนั้นพบว่า พฤติกรรมดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้สูงขึ้น

การจ่ายเงินเพื่อซื้อบ้านนั้นพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะกู้จากสถาบันการเงินเพื่อซื้อบ้าน แม้ว่าส่วนใหญ่จะมีการออมเป็นประจำ โดยสถาบันการเงินที่ได้รับความนิยมสูงสุด ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รองลงมาได้แก่ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนตามลำดับ สำหรับแหล่งเงินที่ผู้ตอบแบบสอบถามนำมาใช้จ่ายเป็นเงินจองบ้าน เงินค่าน้ำ และเงินผ่อนบ้านนั้น ส่วนใหญ่จะใช้เงินเก็บออมจ่ายเป็นค่าเงินจองบ้านและเงินค่าน้ำ ส่วนค่าผ่อนบ้านรายงวดจะใช้จากรายได้ประจำเป็นหลัก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าแม้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะมีได้มีการออมด้วยวัตถุประสงค์เพื่อใช้จ่ายเพื่อซื้อบ้านเป็นหลัก แต่เมื่อในยามที่มีค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านผู้ตอบแบบสอบถามก็สามารถใช้เงินออมซึ่งเก็บไว้ใช้จ่ายในยามฉุกเฉินมาแก้ปัญหาเฉพาะหน้าในการจ่ายเงินจองบ้านและเงินค่าน้ำบ้าน ซึ่งไม่ได้นำมาจากเงินออมที่วางแผนเพื่อการนี้มาก่อน ดังนั้นวิธีหนึ่งที่จะช่วยผู้ซื้อบ้านในการลดภาระเงินกู้จากสถาบันการเงินก็คือปลูกฝังให้ประชาชน มีนิสัยการออม โดยไม่ต้องมีจุดประสงค์เฉพาะเจาะจงก็จะสามารถแก้ปัญหาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในการสำรวจนี้ได้สำรวจถึงการเลือกสถาบันในการกู้เงิน พบว่าส่วนใหญ่จะมีการเลือกสถาบันการเงินโดยการดูจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นหลัก รองลงมาจะพิจารณาถึงความสะดวกในการขอกู้ที่สถาบันการเงินให้แก่ลูกค้า และชื่อเสียงของสถาบันการเงินที่ให้กู้ ตลอดจนระยะเวลาในการผ่อนเงินกู้ที่สถาบันการเงินกำหนดตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยอื่นๆ อีกในการเลือกสถาบันการเงิน เช่น ในกรณีที่สถาบันการเงินเป็นผู้สนับสนุนการเงินแก่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรร และให้บริการกู้เงินระยะยาวแก่ลูกค้าของบ้านจัดสรรนั้นด้วย ซึ่งพบว่าส่วนใหญ่ของลูกค้าที่กู้เงินจากแหล่งเงินดังกล่าวจะได้รับความสะดวกในการติดต่อขอกู้เงิน และได้รับสิทธิพิเศษในเงื่อนไขการกู้เงินอื่นๆ เช่น มีระยะเวลาการผ่อนที่ยาวนานกว่า อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าลูกค้าเงินกู้ทั่วไปในระดับวงเงินเดียวกัน และมีระยะเวลาพิจารณาอนุมัติเงินกู้ที่สั้นกว่าลูกค้าเงินกู้ทั่วไปของสถาบันการเงินนั้น อย่างไรก็ตาม ความเห็นของลูกค้าที่ไม่ใช้บริการกับสถาบันการเงินดังกล่าวก็ให้เหตุผลว่าปัจจุบันมีแหล่งเงินกู้ให้เลือกมากมาย ซึ่งอาจจะได้รับเงื่อนไขการกู้ที่ดีกว่าจากสถาบันการเงินอื่นๆ ที่อาจจะมีการติดต่อมาก่อน

#### 5.1.4. ปัญหาและอุปสรรคของการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามมีความเห็นว่า ค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็วในชีวิตประจำวันเป็นอุปสรรคสำคัญที่สุดต่อการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย รองลงมาคือ ราคายบ้านที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อุปนิสัยการใช้จ่ายอย่างสุรุ่ยสุร่าย เงื่อนไขสถาบันการเงินในการกู้เงิน มาตรการของรัฐที่ไม่เหมาะสม ผลตอบแทนของสถาบันการเงินในการฝากเงิน และความเสี่ยงของการเก็บเงินออมนอกระบบตามลำดับ

จากความคิดเห็นดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่าโดยภาพรวมปัญหาอุปสรรคของการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่สำคัญก็คือ ภาวะการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อเป็นอุปสรรคต่อการเก็บเงินออมของประชาชน และยังทำให้ราคาสินค้าแพงขึ้น โดยเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนที่สำคัญของการประกอบกิจการบ้านจัดสรร แม้ว่าในปัจจุบันราคายบ้านโดยเฉลี่ยจะมีแนวโน้มที่ลดต่ำลงก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้วที่พักอาศัยที่อยู่ในทำเลที่ใกล้กับชุมชนราคาก็ยังคงสูงขึ้นหรืออาจเป็นบ้านที่มีคุณภาพในการก่อสร้างที่ไม่ดีนัก ซึ่งเจ้าของจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพยายามลดต้นทุนในส่วนนี้ลง ดังนั้น ในสายตาของประชาชนแล้วก็ยังมองว่าระดับราคายบ้านยังคงมีการเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

สำหรับปัญหาอื่นๆ นั้น ได้แก่ อุปนิสัยในการใช้จ่ายอย่างสุรุ่ยสุร่ายของผู้ซื้อบ้านเองนั้นก็ควรที่รัฐจะได้มีการปลูกฝังอุปนิสัยที่ให้ประชาชนรู้จักการออมมากขึ้น ซึ่งจะต้องมีการเปลี่ยนทัศนคติในด้านนี้ ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งจะต้องใช้เวลาในการปลูกฝัง นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่ได้จากสถาบันการเงินและเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นพบว่าปัจจุบันสถาบันการเงินต่างๆ ก็ได้มีการแข่งขันกันในเรื่องนี้อยู่แล้ว เพื่อดึงดูดลูกค้า ประกอบกับการดำเนินการกำหนดเงื่อนไขบางอย่าง เช่น อัตราดอกเบี้ยนั้นย่อมต้องเป็นไปตามกลไกของตลาดเป็นสำคัญ ดังนั้น ปัญหาดังกล่าวจึงถูกกำหนดโดยปัจจัยอื่น ไม่ใช่สถาบันการเงินแต่เพียงอย่างเดียวที่จะกำหนด การดำเนินการแก้ไขจึงไม่สามารถกระทำให้ลุกล่วงไปภายในระยะเวลา

#### 5.1.5. บทบาทภาครัฐและเอกชนในการสร้างแรงจูงใจสำหรับการออมเพื่อที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นว่ามาตรการของภาครัฐที่ควรจะดำเนินการเพื่อสร้างแรงจูงใจสำหรับการออมเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น คือ การยกเว้นภาษีเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย การนำกองทุนบำเหน็จบำนาญของข้าราชการ และรัฐวิสาหกิจ มาจัดสรรให้ประชาชนกู้เพื่อซื้อบ้าน โดยคิดอัตรา



ดอกเบี้ยต่ำ และเห็นด้วยกับมาตรการการกำหนดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ระยะยาวเพื่อการผ่อนส่งบ้านที่มีวงเงินกู้ไม่เกิน 750,000 บาท

จากมาตรการดังกล่าวนี้ปัจจุบันพบว่า รัฐจะคิดภาษีดอกเบี้ยเงินฝากในอัตราร้อยละ 15% ซึ่งการยกเว้นภาษีเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ในปัจจุบันรัฐได้ยกเว้นภาษีสำหรับบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ที่มีวงเงินไม่เกิน 20,000 บาท แต่คิดอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินฝากประจำที่มีระยะเวลา 2 ปีขึ้นไป ร้อยละ 10% ซึ่งถึงแม้ว่ามาตรการยกเว้นภาษีเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัยจะยังไม่ได้มีการยกเว้นทั้งหมด แต่ก็แสดงให้เห็นว่ารัฐก็ได้ให้ความสำคัญของการออมในลักษณะนี้อยู่แล้ว

ส่วนมาตรการในการนำเงินกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ และรัฐวิสาหกิจ มาจัดสรรให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น โดยหลักการของการบริหารกองทุนในลักษณะนี้แล้ว ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ในการบริหารกองทุนจะนำเงินไปลงทุนในลักษณะที่มีความเสี่ยงต่ำที่สุดเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อปริมาณเงินของกองทุนที่จะต้องใช้จ่ายในอนาคต ดังนั้น ในเงื่อนไขปัจจุบันการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจึงสามารถทำได้เฉพาะเงินที่เป็นส่วนของสมาชิกที่จะได้รับเท่านั้น ดังนั้น มาตรการดังกล่าวจึงไม่สามารถทำได้ในปัจจุบัน

ในส่วนของบริษัทภาคเอกชนนั้น พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นว่าสถาบันการเงินควรจะได้มีการปรับปรุงเงื่อนไขในการให้กู้ยืมแก่ลูกค้า อันได้แก่ กำหนดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลง ระยะเวลาของการผ่อนให้สั้นลง เพิ่มวงเงินกู้ให้สูงขึ้น เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามจะให้ความสำคัญต่อการกู้เงิน และหากมองในแง่ของสถาบันการเงินแล้วการดำเนินการดังกล่าวจะต้องวิเคราะห์ถึงภาวะการของตลาดการเงิน และนโยบายของรัฐบาลที่จะเป็นตัวกำหนดด้วย

สำหรับภาคเอกชนในส่วนของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรนั้น ในความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าควรจะได้มีการลดสัดส่วนของเงินค่าน้ำให้ต่ำลงหรือให้ระยะเวลาของการผ่อนชำระที่นานขึ้น ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มโอกาสของประชาชนในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยของประเทศ

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1. ข้อเสนอแนะของการวิจัย

การส่งเสริมให้ประชาชนมีนิสัยในการออมนั้นถือได้ว่าเป็นสิ่งที่จำเป็น แม้ว่าโดยวัตถุประสงค์ของประชาชนส่วนใหญ่จะเป็นการออมเพื่อใช้จ่ายในยามฉุกเฉิน ไม่ได้ออมเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักก็ตาม ซึ่งโดยพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนก็จะนำเงินออมส่วนนี้มาใช้เพื่อการซื้อบ้าน ดังนั้น การส่งเสริมให้เกิดการออมอาจจะไม่จำเป็นต้องส่งเสริมให้มีการออมในวัตถุประสงค์เฉพาะหรือเพื่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง

จากผลการศึกษาพบว่าอุปสรรคของคนไทยไม่มีการลงทุนในระยะยาว อันเป็นผลให้ไม่สนใจที่จะเก็บออมเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ยังเห็นความสำคัญของการออมโดยจะมีการออมเพื่อไว้ใช้ในยามฉุกเฉินเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งแม้ว่าจะเป็นการออมเพื่อใช้จ่ายยามฉุกเฉินเงินส่วนนี้ก็ยังสามารถที่จะนำไปใช้จ่ายได้หลายทาง รวมทั้งการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย อีกทั้งเงินส่วนนี้ยังถือว่าเป็นเงินออมในระบบที่จะยังประโยชน์แก่การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้น ในส่วนของภาครัฐก็ควรที่จะส่งเสริม และปลูกฝังนิสัยการออมให้แก่ประชาชน โดยใช้การส่งเสริมการออมด้วยมาตรฐานทางภาษี เช่น การยกเว้นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและวิธีการออมโดยบังคับ เช่น การหักเงินเข้ากองทุนเลี้ยงชีพ ซึ่งก็เปิดโอกาสให้สมาชิกกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ และถึงแม้ว่าเงินออมจากกองทุนดังกล่าวจะไม่สามารถซื้อบ้านได้ด้วยเงินเพียงแหล่งเดียว แต่ก็สามารถชดเชยเงินที่ยังขาดอยู่จากเงินออมที่ยังขาดอยู่ หรือจ่ายเป็นค่าเงินค่าน้ำบ้านได้

โดยรัฐอาจจะมีมาตรการต่างๆ เพื่อสนับสนุนการออมในรูปแบบที่มีการผูกพันในระยะยาว เช่น มาตรการทางด้านภาษี การผ่อนปรนแก่สถาบันการเงินในการหาวิธีการในการดึงดูดใจให้มีการออมทรัพย์มากขึ้น เช่น การออกสลากออมสิน เป็นต้น ซึ่งผลที่ได้เมื่อระดับการออมของประเทศสูงขึ้นก็จะเกิดผลดีแก่เศรษฐกิจของประเทศโดยรวม และจะเป็นประโยชน์ต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนทางอ้อมอีกด้วย

นอกจากนี้ แหล่งเงินค่าน้ำที่ผู้ตอบแบบสอบถามใช้จะมาจาก 2 แหล่งที่สำคัญ คือ เงินออมและรายได้ประจำ ซึ่งจากสภาพการแข่งขันทางธุรกิจของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรได้มีการแข่งขันกันโดยกลยุทธ์ทางตลาด โดยให้ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินค่าน้ำเป็นรายงวด ซึ่งวิธีดังกล่าวถือได้ว่าผู้ซื้อได้มีการเก็บออมเงิน และในปัจจุบันพบว่าผู้ซื้อบางส่วนที่ลังเลไม่กล้าจ่ายเงินค่าน้ำ โดยอาจจะเนื่องมาจากกลัวถูก



คลงจากเจ้าของบ้านจัดสรร ดังนั้น หน่วยงานที่รับผิดชอบจึงควรที่จะได้มีการจัดทำสัญญาซื้อบ้าน มาตรฐานที่ผู้ซื้อสามารถเรียกคืนเงินค่าน้ำได้ในกรณีที่เจ้าของกิจการไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งจะเป็นการ ช่วยให้ผู้ซื้อบ้าน ไม่สูญเสียเงินค่าน้ำที่เป็นเงินออมของครัวเรือนไป

#### 5.2.2. ข้อเสนอแนะของการวิจัยในอนาคต

เนื่องจากการศึกษานี้มีข้อจำกัดของเวลาจึงทำให้ขอบเขตของการศึกษานี้ยังไม่ครอบคลุมเนื้อหาทั้งหมดได้ ผู้ศึกษามีความเห็นว่าการศึกษานี้ให้ครอบคลุมเนื้อหาให้มากกว่านี้ก็จะ เป็นประโยชน์ต่อส่งเสริมการออม ดังนั้นแนวทางการวิจัยในอนาคตจึงควรจะได้ศึกษาดังนี้

- (1) ศึกษาถึงการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ยังไม่สามารถมีบ้านเป็นของตัวเองได้ เช่น ผู้ที่เช่าบ้านอยู่ เป็นต้น
- (2) ศึกษาถึงสาเหตุของราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น เนื่องจาก ผลการศึกษานี้ได้พบว่าราคา ของที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นเป็นอุปสรรคสำคัญของการวางแผนทางการเงินรองจากค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน ที่สูงขึ้น โดยแนวทางการศึกษาควรมุ่งเน้นถึงสาเหตุอื่นนอกเหนือจากภาวะเงินเฟ้อที่ทำให้ค่าของเงิน ลดลง เช่น ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย การเก็งกำไร ซึ่งสาเหตุเหล่านี้น่าจะเป็นอุปสรรคของการวางแผน ทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย