

การวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับกลาง
ในกรุงเทพมหานคร

นายกรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2539

ISBN 974-634-266-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Financial Planning of the middle Income
Home Buyers in Bangkok

Mr. Korawit Wongprasert

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

1996

ISBN 974-634-266-5

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ : การวางแผนทางการเงินเพื่อจัดซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง
ในกรุงเทพมหานคร (Financial Planning of the Middle Income Home Buyers in Bangkok)
อ. ที่ปรึกษา : รศ. ศักดิ์ชัย สิริรินทร์ภาณุ , 108 หน้า ISBN 974-634-266-5

ในการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงรูปแบบของการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร และปัจจัยในการส่งเสริมการออมเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนปัญหาอุปสรรคของการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และแนวทางของภาครัฐและเอกชนในการส่งเสริมการออมเพื่อที่อยู่อาศัย

วิธีการศึกษาเป็นการศึกษาเชิงสำรวจ ด้วยการเก็บแบบสอบถาม จำนวน 296 ตัวอย่าง ซึ่งครอบคลุมผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่พักอาศัยในบ้านที่มีระดับราคาระหว่าง 500,000 - 2,000,000 บาท อันจะประกอบด้วยที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด

ผลการศึกษาพบว่าผู้มีรายได้ระดับกลางส่วนใหญ่มีรูปแบบการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นมากกว่าการวางแผนในระยะยาว โดยผู้มีรายได้ไม่แน่นอนจะมีการวางแผนในสัดส่วนที่สูงกว่ากลุ่มอาชีพผู้มีรายได้แน่นอน ในส่วนของการออมนั้นพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีการออมเป็นประจำ และนิยมออมกับสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยมีวัตถุประสงค์การออมเพื่อใช้จ่ายในยามฉุกเฉินเป็นส่วนใหญ่ มีส่วนน้อยที่มีวัตถุประสงค์การออมเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ สถาบันการเงินต่างๆ ได้มีการให้บริการเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการฝากเงินเป็นระยะเวลา 2.5 ปี และสามารถกู้เงินได้ 2.5-5 เท่าของเงินฝากพร้อมดอกเบี้ย ซึ่งในความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ การเปิดบัญชีเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะเป็นการกระตุ้นให้ดำเนินการออม แต่ในทางปฏิบัติพบว่าประชาชนมิได้มีการออมเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจาก ปัญหาค่าเงินลดลงอันเป็นผลจากอัตราเงินเฟ้อ ประกอบกับระดับราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นทำให้การออมดังกล่าวไม่สามารถบรรลุผลได้ อีกทั้งลักษณะนิสัยของคนไทยส่วนใหญ่ไม่มีการวางแผนในระยะยาวจึงมีผลให้ไม่นิยมการรอกอช นอกจากนี้ เงื่อนไขต่างๆ ของการออมเพื่อที่อยู่อาศัยไม่กระตุ้นความสนใจของผู้กู้เท่าที่ควรไม่ว่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ยหรือสัดส่วนของเงินกู้ ซึ่งกว่านั้นในการแข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ มีผลให้ผู้กู้มีทางเลือกอื่น โดยการกู้แทนที่จะมีการออมล่วงหน้า

อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อบ้านได้มีการนำเงินเพื่อใช้จ่ายยามฉุกเฉินมาใช้ในการนี้ โดยจะจ่ายเป็นเงินค่าจองบ้านหรือเงินดาวน์ ฉะนั้น รัฐบาลควรจะมีมาตรการในการส่งเสริมให้ประชาชนมีนิสัยการออม ซึ่งประกอบด้วยมาตรการทางด้านภาษีการผ่อนปรนแก่สถาบันการเงินในการหาวิธีการในการดึงดูดใจให้มีการออมทรัพย์มากขึ้น เช่น การออกสลากออมสิน เป็นต้น

ภาควิชาเศรษฐศาสตร์
สาขาวิชา
ปีการศึกษา ๒๕๓๘

ลายมือชื่อนิสิต กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ศักดิ์ชัย สิริรินทร์ภาณุ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C535487 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: FINANCIAL PLANNING / THE MIDDLE INCOME HOME BUYER / HOUSE SAVING

KORAWIT WONGPRASERT : FINANCIAL PLANNING OF THE MIDDLE INCOME HOME BUYER IN BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SAKCHAI KIRINTARAPANU , 108 pp. ISBN 974-634-266-5

The Objectives of this research are to study the method of financial planning of the middle income home buyers in Bangkok and the factors encouraging the savings for home buying. These also include problems and obstructions against the financial planning for home buying as well as the methods of both public and private sectors to encourage savings for home buying.

The method of the study is the survey research study by gathering questionnaires from 296 samples which cover middle income home owners who own houses worth in the range of Baht 500,000-2,000,000. These houses are either single house, town house or condominium unit.

The study shows that most middle income persons have short-term financial planning for home buying not long-term planning. Persons with unsteady income have more financial planning than that of steady income persons. Regarding the savings, persons who answer the questionnaires save regularly and like to keep their savings with financial institutions. The objective of savings of the majority is for emergency spending, while only the minority has objective to save for home buying.

Many financial institutions offer the service of savings for home buying. By depositing money for the duration of 2.5 years, customers are able to borrow up to 2.5-5 times of the amount deposits inclusive of interests. Persons answering to the questionnaires mostly think that the opening of saving accounts for home buying would encourage savings. In practice, the study shows that people do not save for home buying due to the depreciation of money resulting from the inflation. Together with the increase in the price level of houses, such savings cannot be achieved. Most Thais also have the habit of no long-term planning, thus they are not in favor of waiting. Moreover, conditions of savings for home buying, including interest rates and the proportion of loan, do not really interest the borrowers. With the high competition of lending for home buyers among financial institutions, the borrowers have an alternative of borrowing instead of savings for future.

However, home buyers normally use the money, saved for emergency usage, for advance or down payments of new houses. Therefore, the government should have the measures to encourage citizens to have the habit of saving. The measures include tax measure and the relaxation measure for financial insitutions to find ways to encourage more savings such as the issuance of savings lottery, etc.

ภาควิชา เศรษฐศาสตร์

ลายมือชื่อนิติกร วิวัฒน์ อรรถพร

สาขาวิชา -

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา Sakchai Kirintarapanu

ปีการศึกษา 2538

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



กิตติกรรมประกาศ

ความสำเร็จในการศึกษานี้เกิดขึ้นเนื่องจากบุคคลหลายฝ่ายที่ท่านได้ให้ความอนุเคราะห์ต่อผู้วิจัยเป็นอย่างดี อาทิ รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ รศ.มานพ พงศทัต อ.กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ดร.วชิรา อารมณดี อ.คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์ ซึ่งท่านทั้งหลายได้สละเวลาในการให้คำปรึกษาแก่ผู้วิจัย

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้รับความสนับสนุนช่วยเหลืออย่างดีมาก จาก คุณจุฑามาศ ศิริวรรณ รองผู้อำนวยการ ททท. ฝ่ายบริหาร คุณบังอรรัตน์ ชินะประยูร คุณทวีป ชินะประยูร คุณนิธิดา ประยงค์ คุณสันติ แสงวงเจริญ และผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่ได้ให้ความร่วมมือ

บุคคลที่ผู้วิจัยมีอาจลืมชื่อที่ได้ให้คำปรึกษา ทุนทรัพย์ และกำลังใจตลอดมาคือ บิดามารดา และ พี่ทั้งสองของข้าพเจ้า

ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบคุณทุกท่านทั้งที่มีรายนามและมิได้กล่าวถึงอีกไว้ ณ โอกาสนี้

กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ

สารบัญ

| | หน้า |
|--|----------|
| บทคัดย่อภาษาไทย | ง |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ | จ |
| กิตติกรรมประกาศ | ฉ |
| สารบัญตารางประกอบ | ญ |
| สารบัญแผนภูมิ | ฐ |
| | |
| บทที่ 1 บทนำ | 1 |
| 1.1 ความสำคัญของปัญหา | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา | 3 |
| 1.3 ขอบเขตการศึกษา | 3 |
| 1.4 ผลที่คาดว่าจะได้รับ | 4 |
| 1.5 คำจำกัดความ | 4 |
| | |
| บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง | 5 |
| 2.1 การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย | 5 |
| 2.2 ความหมายของการออม | 6 |
| 2.3 ทฤษฎีการออม | 7 |
| 2.4 ปัจจัยกำหนดการออม | 10 |
| 2.5 วิธีการระดมการออมและการกระตุ้นการออม | 11 |
| 2.6 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 12 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|-----------|
| บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย | 15 |
| 3.1 พื้นที่ที่ทำการศึกษา | 15 |
| 3.2 ประชากรเป้าหมาย | 15 |
| 3.3 วิธีการศึกษา | 15 |
| 3.4 กลุ่มตัวอย่างและขนาดกลุ่มตัวอย่าง | 17 |
| 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล | 17 |
| 3.6 ข้อจำกัดในการวิจัย | 17 |
| 3.7 เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล | 17 |
| 3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล | 18 |
| | |
| บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล | 19 |
| 4.1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง | 19 |
| 4.2 การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย | 22 |
| 4.3 การออม | 34 |
| 4.4 พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย | 51 |
| 4.5 การกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย | 58 |
| 4.6 ปัญหาและอุปสรรคของการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย | 67 |
| 4.7 แนวทางของภาครัฐและเอกชนต่อการสร้างแรงจูงใจในการออม เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย | 71 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|------|
| บทที่ 5 สรุปอภิปรายผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ..... | 77 |
| 5.1 สรุปอภิปรายผล..... | 77 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ..... | 84 |
| 5.2.1 ข้อเสนอแนะของการวิจัย..... | 84 |
| 5.2.2 ข้อเสนอแนะของการวิจัยในอนาคต..... | 85 |
| รายการอ้างอิง..... | 86 |
| ภาคผนวก..... | 88 |
| ประวัติผู้เขียน..... | 108 |

สารบัญญัตรางประกอบ

| ตารางที่ | | หน้า |
|----------|---|------|
| 3.1 | การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตต่างๆ 5 อันดับแรก..... | 16 |
| 4.1 | จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง..... | 19 |
| 4.2 | จำนวนผู้มีการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกตามกลุ่มอาชีพ..... | 22 |
| 4.3 | จำนวนผู้มีการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือน..... | 25 |
| 4.4 | แนวคิดก่อนการซื้อบ้าน โดยจำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือน..... | 27 |
| 4.5 | แนวคิดก่อนการซื้อบ้าน โดยจำแนกตามกลุ่มอาชีพ..... | 28 |
| 4.6 | แนวคิดก่อนการซื้อบ้าน โดยจำแนกตามระดับการศึกษา..... | 29 |
| 4.7 | วิธีการการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกตามกลุ่มอาชีพ..... | 32 |
| 4.8 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามกลุ่มอาชีพ..... | 35 |
| 4.9 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามระดับรายได้ครัวเรือน..... | 37 |
| 4.10 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามกลุ่มอายุ..... | 39 |
| 4.11 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามขนาดของครัวเรือน..... | 40 |
| 4.12 | วิธีการออมจำแนกตามกลุ่มอาชีพ..... | 42 |
| 4.13 | วัตถุประสงค์การออมจำแนกตามกลุ่มอาชีพ..... | 44 |
| 4.14 | วัตถุประสงค์การออมจำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือน..... | 45 |
| 4.15 | จำนวนผู้มีเงินเก็บโดยวิธีการเล่นแชร์..... | 46 |
| 4.16 | จำนวนผู้เคยใช้การเล่นแชร์แก้ไขปัญหาในการซื้อบ้าน..... | 47 |
| 4.17 | แสดงประเภทของเงินซื้อบ้านที่ใช้เงินจากการเล่นแชร์..... | 47 |
| 4.18 | ปัจจัยที่กระตุ้นให้ประชาชนมีการออมเงินเพื่อซื้อบ้าน..... | 48 |
| 4.19 | ความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามในการออมเพื่อเก็บเงินเพื่อที่อยู่อาศัย..... | 49 |
| 4.20 | ความเห็นของผู้มีเงินออมต่อการมีบริการเงินออมเพื่อเคหะ..... | 50 |
| 4.21 | ลักษณะการซื้อบ้านของผู้ตอบแบบสอบถาม..... | 51 |

สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

| ตารางที่ | | หน้า |
|----------|--|------|
| 4.22 | วัตถุประสงค์หลักของการซื้อบ้านแยกตามระดับรายได้ครัวเรือน | 52 |
| 4.23 | การจ่ายเงินค่าบ้านประเภทต่างๆ | 54 |
| 4.24 | แหล่งเงินจอบ้าน | 55 |
| 4.25 | แหล่งเงินคาวนบ้าน | 55 |
| 4.26 | แหล่งเงินผ่อนบ้าน | 56 |
| 4.27 | ลักษณะที่อยู่เดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม | 56 |
| 4.28 | แสดงเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามย้ายจากบ้านหลังเดิม | 57 |
| 4.29 | วิธีการซื้อบ้านเปรียบเทียบกับผู้มีการออม | 58 |
| 4.30 | ผู้กู้เงินจากสถาบันการเงินจำแนกตามกลุ่มอาชีพ | 60 |
| 4.31 | เหตุผลในการเลือกสถาบันการเงินตามระดับรายได้ผู้มีรายได้หลักครัวเรือน | 62 |
| 4.32 | ประสบการณ์ในการติดต่อกับสถาบันการเงินก่อนที่จะกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย | 63 |
| 4.33 | ผู้กู้เงินจากสถาบันการเงินที่ให้ Packaged Financing แก่ผู้จัดสรร | 63 |
| 4.34 | การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่ได้รับการสนับสนุน ทางการเงินจากสถาบันการเงิน และให้กู้ระยะยาวแก่ลูกค้าของโครงการ | 64 |
| 4.35 | สิทธิพิเศษที่ลูกค้าได้รับจากการกู้สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ | 65 |
| 4.36 | จำนวนผู้กู้เงินนอกระบบจากแหล่งต่างๆ | 66 |
| 4.37 | วัตถุประสงค์ของการกู้เงินนอกระบบ | 67 |
| 4.38 | ความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อปัญหาอุปสรรคของการวางแผนทางการเงิน เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย | 67 |
| 4.39 | แสดงจำนวนของประเภทที่อยู่อาศัยและระยะเวลาในการซื้อบ้าน | 69 |
| 4.40 | ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยขั้นต่ำบริเวณชานเมือง กรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2534-2537 | 69 |
| 4.41 | ความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อมาตรการของรัฐที่ได้ทำแล้ว และควรทำเพิ่ม เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย | 71 |

สารบัญตารางประกอบ (ต่อ)

| ตารางที่ | หน้า |
|----------|---|
| 4.42 | ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายของ BOI ในการสนับสนุนทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย..... 73 |
| 4.43 | ความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อการปรับปรุงของสถาบันการเงิน..... 75 |
| 4.44 | แสดงความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามต่อผู้ประกอบการบ้านจ๊กสรร..... 76 |

สารบัญแผนภูมิประกอบ

| แผนภูมิที่ | หน้า |
|------------|--|
| 1 | จำนวนผู้มีการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกตามกลุ่มอาชีพ..... 24 |
| 2 | จำนวนผู้มีการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจำแนกตามกลุ่มรายได้ครัวเรือน..... 26 |
| 3 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามกลุ่มอาชีพ..... 36 |
| 4 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามระดับรายได้ครัวเรือน..... 38 |
| 5 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามระดับอายุ..... 39 |
| 6 | ผู้มีการออมเป็นประจำแยกตามขนาดของครัวเรือน..... 41 |
| 7 | วัตถุประสงค์เพื่อการขายที่อยู่อาศัยจำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือน..... 53 |