

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบุคลากรสาย ก ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยผู้พักอาศัยในหอพักจุฬานิवास มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงข้อมูลทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจและสังคม สภาพความเป็นอยู่ และการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งปัญหาและอุปสรรคในการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อบุคลากรและหน่วยงานในการกำหนดนโยบายเพื่อช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรในหน่วยงานได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ประชากรที่ศึกษา คือ บุคลากรสาย ก ผู้ได้รับสวัสดิการพักอาศัยในหอพักจุฬานิवासของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2547 - 31 มีนาคม 2549 ทั้งสิ้น 182 ราย การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น ซึ่งกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง โดยผู้วิจัยได้มีการแจกแบบสอบถามเพื่อคัดเลือกกลุ่มคนที่มีการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 99 ราย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษาจึงมีการกำหนดเนื้อหาแบ่งออกเป็น 3 ประเด็นหลัก ได้แก่ 1.ข้อมูลทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจและสังคม 2.ข้อมูลสภาพความเป็นอยู่ 3.ข้อมูลการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยได้มีการนำไปทดสอบก่อนใช้จริง (Pilot Test) และนำกลับมาปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้แบบสัมภาษณ์สมบูรณ์และง่ายแก่การเข้าใจของผู้ให้สัมภาษณ์ สุดท้ายนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปSPSS/PC+ ซึ่งสามารถสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษาดังต่อไปนี้

## 6.1 สรุปข้อมูลทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

สรุปข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้ที่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 91.9 ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 41-50 ปี สถานภาพส่วนใหญ่สมรสและมีสมาชิกอยู่ร่วมกันในครอบครัว 3 คน โดยมากจะพักอาศัยกับคู่สมรสและบุตร ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับประถมศึกษา ซึ่งต่ำกว่าคุณวุฒิที่ทางมหาวิทยาลัยได้กำหนดไว้ในระเบียบจุฬาฯ ว่าด้วยการบริหารงานบุคคลพนักงานมหาวิทยาลัย พ.ศ. 2539 แสดงให้เห็นว่า ส่วนใหญ่มีการศึกษาที่ค่อนข้างต่ำจึงเป็นอุปสรรคต่อความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน ส่วนใหญ่ร้อยละ 78.8 มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ต่างจังหวัด โดยมากจะอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลาง

ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานรักษาความปลอดภัย โดยมากทำงานกับ จุฬาฯ มาเป็นระยะเวลา 11-15 ปี และ 21-25 ปี รายได้ของครอบครัวต่อเดือนส่วนใหญ่ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 15,000 บาท และมีเพียงร้อยละ 40.4 ที่มีรายได้พิเศษต่อเดือน โดยส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 1,000-3,000 บาท สำหรับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตส่วนใหญ่คาดว่าจะได้รับจากเงินบำนาญ/บำนาญ ผู้ให้สัมภาษณ์ร้อยละ 46.5 มีปัญหาด้านรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่ายจึงแก้ปัญหาโดยการกู้สหกรณ์เพิ่มร้อยละ 54.1 รองลงมากู้เงินนอกระบบ และหารายได้พิเศษเพิ่มตามลำดับ

ตารางที่ 6.1 สรุปผลการศึกษาข้อมูลทั่วไปทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ
เพศ	ชาย	91.9
	หญิง	8.1
อายุ	41-50 ปี	40.4
สถานภาพสมรส	สมรส	93.0
จำนวนสมาชิก	3 คน	38.4
	4 คน	32.3
ระดับการศึกษา	ประถมศึกษา	61.6
	มัธยมศึกษา	28.3
ภูมิลำเนาเดิม	ต่างจังหวัด	78.8
	กทม.และปริมณฑล	21.2
อาชีพ	พนักงานรักษาความปลอดภัย	45.5
	พนักงานขับรถ	21.2
ระยะเวลาทำงานกับจุฬาฯ	11-15 ปี	26.3
	21-25 ปี	26.3
รายได้ครอบครัว	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 15,000 บาท	36.4
	15,001-20,000 บาท	30.3
รายได้พิเศษ	มี	40.4
แหล่งที่มาของรายได้พิเศษ	ทำงานนอกเวลา	62.5
	รับจ้างทั่วไป	30.0
รายได้ในอนาคต	มี	84.9
แหล่งที่มาของรายได้ในอนาคต	บำเหน็จ/บำนาญ	71.6
	เงินจากสหกรณ์	25.7
ความเพียงพอของรายได้ต่อเดือน	ไม่เพียงพอ	46.5
วิธีการแก้ปัญหา	กู้สหกรณ์เพิ่ม	54.1
	กู้นอกระบบ	24.6

## 6.2 สรุปข้อมูลสภาพความเป็นอยู่

### 6.2.1 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในอดีต

จากการศึกษาพบว่า ก่อนได้รับสวัสดิการให้พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาส กลุ่มผู้ที่มีการวางแผนส่วนใหญ่จะเช่าบ้านอยู่ รองลงมาพักอาศัยกับบิดา มารดาหรือญาติพี่น้อง และพักอาศัยในบ้านพักของหน่วยงานที่จัดให้ ตามลำดับ

### 6.2.2 สภาพการอยู่อาศัยปัจจุบัน

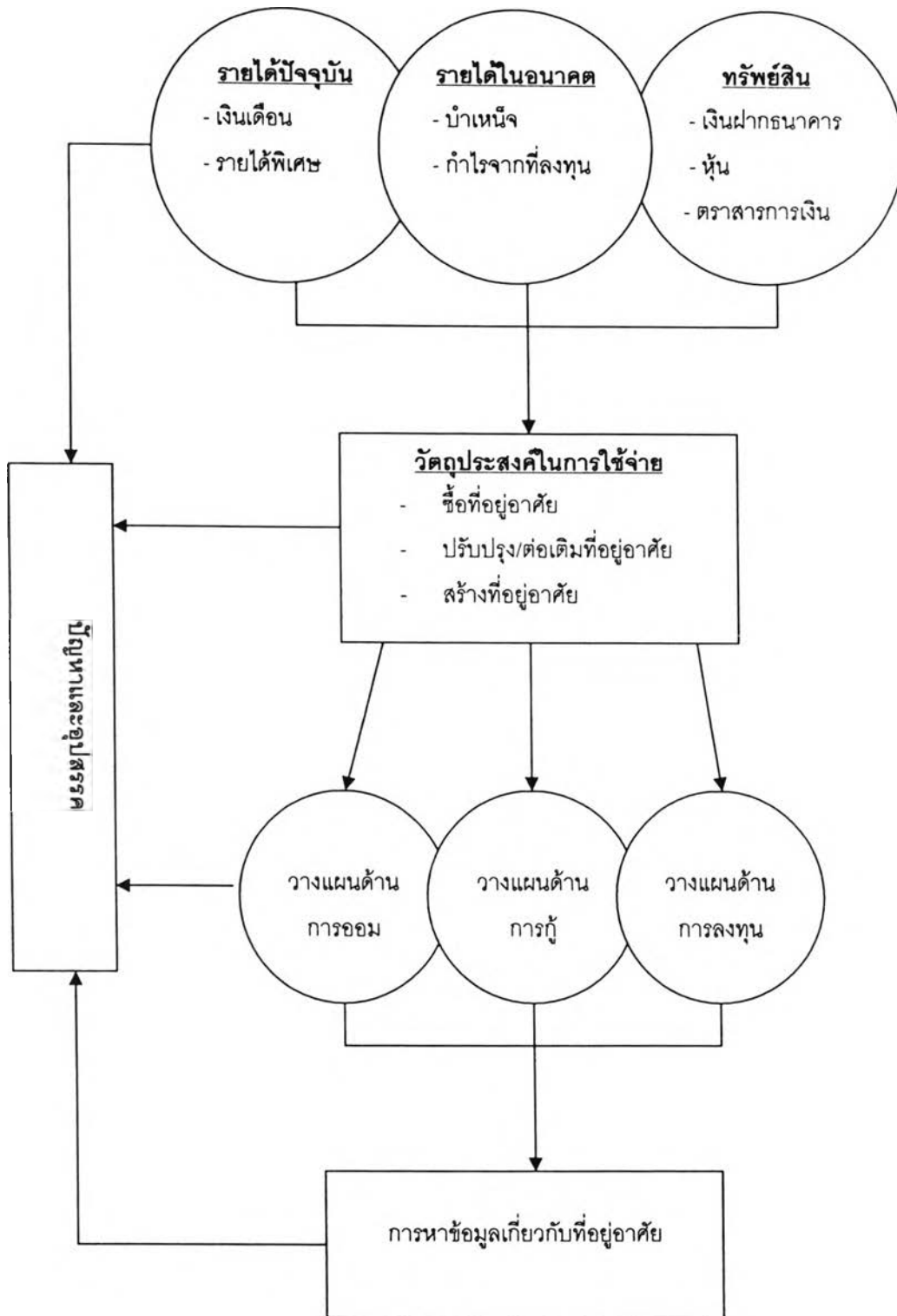
สรุปผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาสเกินกว่าที่ระเบียบของหอพักกำหนดมีจำนวนมากถึงร้อยละ 47.5 โดยส่วนใหญ่พักอาศัยมาเป็นระยะเวลา 11-20 ปี

สำหรับปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบันพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีปัญหาในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน โดยปัญหาอันดับแรกคือ ปัญหาเกี่ยวกับด้านสภาพแวดล้อมโดยเฉพาะกลิ่นและเสียงที่รบกวน อันดับสองคือ ปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งมีจำนวนน้อยและขาดงบประมาณในการดูแลบำรุงรักษา อันดับสามเป็นปัญหาด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เพียงพอกับจำนวนสมาชิกของครอบครัว อันดับสี่คือ ปัญหาด้านการเงิน แม้ว่าผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่จะมีปัญหาด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน แต่เมื่อพิจารณาในเรื่องความคิดที่จะย้ายจากที่อยู่ปัจจุบันนั้น ส่วนใหญ่กลับไม่มีความคิดที่จะย้ายที่อยู่ ทั้งนี้เพราะมีความสะดวกในการเดินทางโดยเฉพาะไปยังแหล่งงาน รองลงมาประหยัดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อเดือน และเป็นข้อจำกัดด้านการทำงานตามลำดับ มีเพียงร้อยละ 19.2 เท่านั้นที่มีความต้องการย้ายออกจากที่อยู่ปัจจุบัน สาเหตุที่ต้องการย้ายเนื่องมาจากต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง ต้องการความเป็นส่วนตัว รองลงมาเกิดจากขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ

สรุปได้ว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ต้องการพักอาศัยในหอพักสวัสดิการ แม้ว่าจะมีปัญหาในการอยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากมีความสะดวกในการเดินทางและสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายต่อเดือนลงได้ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัยของ Brain, Berry and Horton, Prayag Mehta ที่กล่าวว่า ผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้น และเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด อีกทั้งผู้ที่พักอาศัยในหอพักสวัสดิการมีระยะเวลาการอยู่อาศัยค่อนข้างนาน จึงทำให้เกิดแรงต้านทางในการย้ายที่อยู่อาศัยตามแนวคิดของ ฉัตรชัย พงศ์ประยูร ที่กล่าวว่า แรงต้านการย้ายที่อยู่อาศัย อาจเกิดขึ้นได้จากระยะเวลาการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ใดที่หนึ่งนาน ๆ จะมีโอกาสที่จะย้ายน้อยลงเพราะเกิดความเคยชิน

ตารางที่ 6.2 สรุปผลการศึกษาข้อมูลสภาพความเป็นอยู่

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ
การครอบครองที่อยู่อาศัยในอดีต	บ้านเช่า	55.6
	บ้านบิดามารดา/ญาติพี่น้อง	29.3
ระยะเวลาการอยู่อาศัยในหอพัก	ตามระเบียบที่หอพักกำหนด (1-10ปี)	52.5
	เกินกว่าระเบียบที่หอพักกำหนด	47.5
	11-20 ปี	34.3
	21-30 ปี	12.1
ปัญหาการอยู่อาศัยปัจจุบัน	มีปัญหา	52.5
	ไม่มีปัญหา	47.5
สาเหตุของปัญหาการอยู่อาศัยปัจจุบัน	ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม	40.8
	ปัญหาด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	24.7
	ปัญหาด้านขนาดและพื้นที่ใช้สอย	18.5
	ปัญหาด้านการเงิน	14.8
ความคิดจะย้ายที่อยู่อาศัย	ไม่คิดย้าย	80.8
	คิดย้าย	19.2
สาเหตุที่ไม่คิดย้าย	สะดวกในการเดินทาง	30.4
	ประหยัดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	25.6
	ข้อจำกัดของการทำงาน	22.2
สาเหตุที่คิดย้าย	ต้องการความเป็นส่วนตัว	50.0
	ขนาดและพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ	35.0



รูปที่ 6.1 แสดงกระบวนการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

## 6.3 สรุปข้อมูลการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

### 6.3.1 การกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

สรุปผลการศึกษากำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่มีการวางแผนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย รองลงมา มีการวางแผนเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ และสุดท้ายมีการวางแผนเพื่อปรับปรุง/ต่อเติม/ซ่อมแซม

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการวางแผนเพื่อซื้อส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด ตามลำดับ โดยผู้ให้สัมภาษณ์มีความต้องการในการซื้อบ้านใหม่และ บ้านมือสองที่ใกล้เคียงกันมาก มีการตั้งงบประมาณไว้สำหรับซื้อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อรายประมาณ 639,535 บาท โดยงบประมาณที่ตั้งไว้มีตั้งแต่ 180,000 บาท ถึง 2,200,000 บาท

รูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีการวางแผนเพื่อสร้างส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์ และอันดับสามเป็นอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีการวางแผนเพื่อสร้างโดยการจ้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมด สำหรับการวางแผนด้านที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ให้สัมภาษณ์ พบว่า ส่วนใหญ่มีที่ดินอยู่แล้วโดยมากได้รับมาจากมรดก งบประมาณที่ตั้งไว้ใน การสร้างที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 578,182 บาท ซึ่งมีการตั้งงบประมาณไว้ตั้งแต่ 150,000 บาท จนถึง 1,500,000 บาท

การวางแผนเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมและต่อเติมที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะวางแผน โดยซื้อวัสดุก่อสร้างเองและจ้างช่างรับเหมาก่อสร้างดำเนินการ เท่ากันกับจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งหมด โดยงบประมาณที่ตั้งไว้เฉลี่ยประมาณ 235,000 บาท ซึ่งมีการตั้งงบประมาณไว้ตั้งแต่ จำนวนต่ำสุด 30,000 บาท จนถึงจำนวนสูงสุด 500,000 บาท

สำหรับเหตุผลที่เริ่มคิดวางแผนด้านที่อยู่อาศัย อันดับ 1 คือ ต้องการซื้อเก็บไว้ในอนาคต อันดับ 2 คือ มีความเห็นว่าที่อยู่ปัจจุบันมีความไม่แน่นอนในการพักอาศัย อันดับ 3 คือ ใกล้เกษียณอายุงาน อันดับ 4 คือ ได้งานมั่นคง อันดับ 5 คือ ได้รับสิทธิพิเศษในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย อันดับ 6 คือ เมื่อมีบุตร

เหตุผลที่ใช้ประกอบในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย สามารถเรียงลำดับได้ดังนี้ อันดับแรกคือราคาเหมาะสม รองลงมาต้องการซื้อให้บุตรหลาน ถัดมาต้องการซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สิน มีเพื่อนบ้านรู้จักกัน ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นเท่ากันกับมีความปลอดภัยในชีวิตและ

ทรัพย์สิน สำหรับเหตุผลที่ค้ำประกันถึงน้อยที่สุดคือ เรื่องเงินไขการขาย จะเห็นได้ว่าจากผลการศึกษาดังกล่าว สอดคล้องกับแนวความคิดของประสงค์ เอี่ยมอนันต์ ที่ได้กล่าวถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ไว้ว่า สาเหตุที่ทำให้บุคคลอยากเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แม้ว่าการเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่างๆ มากกว่าการเช่ามาก แต่อย่างไรก็ตามยังมีผู้ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมาก และสาเหตุที่ทำให้มีผู้ที่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคือ เหตุผลทางด้านสังคม เช่น เป็นการเพิ่มทรัพย์สิน มีสวัสดิภาพดีตอนแก่ สร้างความมั่นคงถาวรให้แก่ครอบครัว ฯลฯ และเหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ เช่น เป็นการอยู่อาศัยที่มีอิสระพ้นจากการเช่า

สำหรับทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่เลือกบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะบริเวณเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลตอนเหนือได้รับความสนใจมากที่สุด และเหตุผลที่เลือกบริเวณดังกล่าวเนื่องจาก อันดับแรกคือ ราคาเหมาะสม อันดับสองคือมีเพื่อนบ้านรู้จักกัน อันดับสามคือ สามารถเดินทางกลับภูมิลำเนาสะดวก



ตารางที่ 6.3 สรุปผลการศึกษาการกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ	เฉลี่ย (บาท)
วัตถุประสงค์ด้านที่อยู่อาศัย	เพื่อซื้อ	71.7	
	เพื่อสร้างใหม่	22.2	
	เพื่อปรับปรุง/ต่อเติม/ซ่อมแซม	6.1	
รูปแบบที่วางแผนเพื่อซื้อ	ทาวน์เฮาส์	74.6	
	บ้านเดี่ยว	19.7	
	อาคารชุด	5.6	
งบประมาณสำหรับซื้อที่อยู่อาศัย	180,000-2,200,000 บาท		639,535
รูปแบบที่วางแผนเพื่อสร้าง	บ้านเดี่ยว	86.4	
	ทาวน์เฮาส์	9.1	
	อาคารพาณิชย์	4.5	
การวางแผนด้านที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย	มีที่ดินอยู่แล้ว	45.5	
	ผ่อนชำระทั้งบ้านและที่ดิน	40.9	
	ผ่อนชำระที่ดินอย่างเดียว	13.6	
การวางแผนการสร้างที่อยู่อาศัย	จ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมด	81.8	
งบประมาณสำหรับสร้างที่อยู่อาศัย	150,000-1,500,000 บาท		578,182
การวางแผนเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย	ซื้อวัสดุและจ้างช่างรับเหมาสร้าง	33.3	
	จ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมด	33.3	
งบประมาณสำหรับปรับปรุงที่อยู่	30,000-500,000 บาท		235,000
เหตุผลที่เริ่มคิดวางแผนด้านที่อยู่อาศัย	ซื้อเก็บไว้เพื่ออนาคต	28.5	
	ความไม่แน่นอนในที่อยู่ปัจจุบัน	26.3	
	ใกล้เกษียณอายุงาน	18.0	
เหตุผลประกอบการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย	ราคาเหมาะสม	14.3	
	ต้องการซื้อให้บุตร-หลาน	12.1	
	ต้องการซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สิน	11.1	
ทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	กรุงเทพฯและปริมณฑล	85.9	
	ต่างจังหวัด	14.1	

## 6.3.2 การจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

### 6.3.2.1 การวางแผนด้านการออม

ผลจากการศึกษาพบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดมีการออมเงินในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่นิยมออมกับสหกรณ์ออมทรัพย์ฯ ทั้งนี้เนื่องจากได้รับสิทธิประโยชน์และสวัสดิการมากกว่าการออมในรูปแบบอื่นๆ รองลงมานิยมฝากออมทรัพย์กับธนาคาร ถัดมาออมเงินในรูปของการเล่นแชร์ ออมในรูปของการทำกรรมธรรม์ประกันชีวิต ฝากประจำกับธนาคาร เท่ากับออมโดยรูปแบบอื่นๆ และออมโดยการซื้อสลากออมสิน ตามลำดับ

จำนวนเงินออมต่อเดือนของผู้ให้สัมภาษณ์โดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1,025 บาท ส่วนใหญ่จะมีการออมเงินต่อเดือนไม่เกิน 500 บาท ทั้งนี้ขึ้นกับระดับรายได้ที่ได้รับ หากรายได้ที่ได้รับสูงขึ้นมีแนวโน้มว่าการออมจะเพิ่มสูงขึ้นด้วย โดยระยะเวลาในการออมส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 11-20 ปี สำหรับแหล่งที่มาของเงินออมพบว่า ส่วนใหญ่มาจากรายได้ประจำของตนเอง รองลงมาเป็นรายได้ประจำของคู่สมรส โดยส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์หลักในการออมเพื่อเป็นรายจ่ายในอนาคตของครอบครัว รองลงมาคือ เก็บไว้ใช้ในยามเจ็บป่วยหรือยามชรา ถัดมาออมเพื่อเป็นหลักประกันในการกู้เงิน ออมเพื่อที่อยู่อาศัย (ซื้อ, ปรับปรุง, สร้างใหม่, ฯลฯ) เท่ากันกับเพื่อการศึกษานองบุตรหลาน เก็บไว้ใช้จ่ายยามฉุกเฉิน ต้องการดอกเบี๋ยและเงินปันผล ตามลำดับ

### 6.3.2.2 การวางแผนด้านการกู้

ผลจากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่มีการวางแผนเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยเป็นเงินกู้ โดยมากจะให้ความสำคัญในการวางแผนอันดับแรกกับงบประมาณที่ต้องการกู้ อันดับ 2 คือระยะเวลาการผ่อนชำระและแหล่งที่มาของเงินกู้ อันดับ 3 คืออัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม สำหรับงบประมาณที่ต้องการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยคือ 599,177 บาท ระยะเวลาการผ่อนชำระเฉลี่ย 15 ปี และจำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนเฉลี่ย 5,861 บาท โดยแหล่งที่มาของเงินกู้ส่วนใหญ่จะมากจากการกู้สหกรณ์ออมทรัพย์ฯ ออมทรัพย์ฯ ร้อยละ 85.7 รองลงมาจะกู้กับสถาบันการเงินต่างๆ และกู้จากบุคคลอื่น ตามลำดับ และเหตุผลสำคัญในการเลือกแหล่งเงินกู้เรียงลำดับได้ดังนี้ อันดับ 1 คือความสะดวกในการกู้ อันดับ 2 คือ การได้รับปันผลคืนจากการกู้ อันดับ 3 คือ อัตราดอกเบี้ย อันดับ 4 คือ ความเร็วในการพิจารณาเรื่องกู้ อันดับ 5 คือ จำนวนเงินที่ได้รับการอนุมัติ และสุดท้ายคือเหตุผลอื่นๆ

จากผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ให้สัมภาษณ์มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย เมื่อเทียบเป็นสัดส่วนกับรายได้จะอยู่ในช่วงระหว่าง 31-50% ของรายได้ต่อเดือน ซึ่งถือว่าสูงมาก ซึ่งจากแนวคิดในการประเมินกำลังเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ตามกฎเกณฑ์ทางการเงินในการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย เพื่อให้มีเงินรายได้เหลือพอใช้จ่ายในครอบครัวตามกฎหมายรายได้เบื้องต้นซึ่งเป็นกฎเกณฑ์ในการกำหนดรายจ่ายต่อเดือนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ที่สามารถช่วยให้ผู้ผ่อนชำระมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายได้มาก ตามกฎเกณฑ์นี้ถือว่ารายจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งสิ้นต่อเดือนจำนวนสูงที่สุดไม่ควรมากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้เบื้องต้นสุทธิต่อเดือนของครอบครัว จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครอบครัวต่อเดือนมากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้เบื้องต้นมีมากถึงร้อยละ 68.7 แสดงว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากเกินกว่ากฎหมายรายได้เบื้องต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาทางการเงินขึ้นได้

จากการศึกษาถึงภาระหนี้สินด้านอื่นพบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีภาระหนี้สินด้านอื่น มีเพียงร้อยละ 13.1 ที่มีภาระหนี้สินโดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินเกี่ยวกับรถ รองลงมา เป็นหนี้สินด้านอื่นๆ เช่น การศึกษาของบุตร ค่ารักษาพยาบาล และหนี้สินเกี่ยวกับเครื่องใช้ไฟฟ้า

### 6.3.2.2 การวางแผนด้านการลงทุน

ผลจากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ไม่ให้ความสำคัญกับการวางแผนด้านการลงทุน มีเพียงร้อยละ 2.0 เท่านั้นที่ให้ความสำคัญกับการวางแผนด้านการลงทุน โดยแหล่งที่มาของเงินลงทุนทั้งหมดจะมาจากเงินออมของตนเองและคู่สมรส สำหรับสาเหตุที่ส่วนใหญ่ไม่มีการวางแผนเนื่องจากไม่มีเงินเหลือพอที่จะลงทุน รองลงมาคือ ไม่มีความรู้ ถัดมาคือไม่แสดงความเห็น และสุดท้ายคือ ไม่ชอบการลงทุนเนื่องจากมีความเสี่ยง

ตารางที่ 6.4 สรุปผลการศึกษากิจการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ	เฉลี่ย
การออมในปัจจุบัน	ออม	100.0	
รูปแบบการออม	ฝากสหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ	67.3	
	ฝากธนาคาร (ออมทรัพย์)	18.4	
	เล่นแชร์	5.4	
จำนวนเงินออม	1-500 บาท	64.6	1,025 บาท
ระยะเวลาการออม	11-20 ปี	44.4	
แหล่งที่มาของเงินออม	รายได้ประจำของตนเอง	84.6	
	รายได้ประจำของคู่สมรส	15.4	
วัตถุประสงค์หลักของการออม	เป็นรายจ่ายในอนาคตของครอบครัว	24.6	
	เก็บไว้ใช้ในยามเจ็บป่วยหรือยามชรา	20.3	
	เพื่อเป็นหลักประกันในการกู้เงิน	16.8	
	เพื่อที่อยู่อาศัย	11.3	
	เพื่อการศึกษาของบุตรหลาน	11.3	
การวางแผนวิธีจัดการเพื่อที่อยู่อาศัย	เป็นเงินกู้	97.0	
	เป็นเงินสด	3.0	
การวางแผนด้านการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย	งบประมาณที่ต้องการกู้	28.9	599,177 บาท
	ระยะเวลาการผ่อนชำระ	28.9	15 ปี
	จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน	28.9	5,861 บาท
แหล่งที่มาของเงินกู้	สหกรณ์ออมทรัพย์ออมทรัพย์จุฬาฯ	85.7	
	สถาบันการเงิน	12.2	
	บุคคลอื่น	2.0	
เหตุผลในการเลือกแหล่งเงินกู้	สะดวกในการกู้	39.9	
	ได้รับปันผลคืนจากการกู้	26.8	
	อัตราดอกเบี้ย	12.6	
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือน	31-40%	23.2	
	41-50%	23.2	
ภาระหนี้สินด้านอื่น	ไม่มี	86.9	
	มี	13.1	
การวางแผนด้านการลงทุน	ไม่มี	98.0	
	มี	2.0	
แหล่งที่มาของเงินลงทุน	เงินออมของตนเองและคู่สมรส	100.0	
สาเหตุที่ไม่วางแผนด้านการลงทุน	ไม่มีเงิน	53.5	
	ไม่มีความรู้	21.2	

### 6.3.3 การหาข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

สรุปผลจากการศึกษาพบว่า แหล่งที่มาของข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มาจากคำแนะนำของเพื่อนหรือญาติพี่น้อง รองลงมาคือ พบเห็นด้วยตนเอง อันดับ 3 คือพบจากหนังสือพิมพ์ และมีการหาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยจากการจัดงานมหกรรมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนน้อยที่สุด จะเห็นได้ว่าการหาข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นการพูดจาชักชวน หรือบอกเล่าต่อกันมาจากผู้ที่มีความคุ้นเคยกัน ดังนั้นการอยู่อาศัยจึงน่าจะมีการอยู่รวมกัน หรืออยู่ในละแวกเดียวกัน โดยส่วนใหญ่ก่อนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จะมีการพิจารณาเปรียบเทียบข้อมูลของโครงการต่างๆ ประมาณ 1-3 โครงการ สำหรับระยะเวลาในการวางแผนก่อนดำเนินการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาภายใน 1 ปี รองลงมาใช้เวลาในการวางแผนประมาณ 1-3 ปี และใช้ระยะเวลาในการวางแผนประมาณ 6-10 ปี ตามลำดับ

### ตารางที่ 6.5 สรุปผลการศึกษาการหาข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ
แหล่งที่มาของข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย	เพื่อนหรือญาติพี่น้องเป็นผู้แนะนำ	58.0
	พบเห็นด้วยตนเอง	16.0
	หนังสือพิมพ์	8.4
การเปรียบเทียบโครงการก่อนซื้อ	1-3 โครงการ	70.4
	4-6 โครงการ	21.1
ระยะเวลาในการวางแผน	ภายใน 1 ปี	34.3
	1-3 ปี	31.3

### 6.3.4 ปัญหาและอุปสรรคในการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

สรุปผลการศึกษาพบว่า ปัญหาและอุปสรรคส่วนใหญ่ในการออมเกิดจากค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันสูง รองลงมามีปัญหาภาระหนี้สินสูง ถัดมามีปัญหาจากค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดคิด และปัญหาจากความไม่แน่นอนของรายได้ ตามลำดับ

สำหรับปัญหาและอุปสรรคในการกู้พบว่า มีเพียงร้อยละ 17.7 เท่านั้นที่มีปัญหาและอุปสรรคในการกู้ โดยมากเกิดจากวงเงินกู้ต่ำไป รองลงมาสาเหตุจากเงินผ่อนแต่ละงวดสูงไป ถัดมาคือ ขาดหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้และอื่นๆเท่ากัน ความล่าช้าของขั้นตอนการดำเนินงานในการอนุมัติวงเงินกู้ และระยะเวลาผ่อนชำระสั้นเกินไป ตามลำดับ

สำหรับปัญหาและอุปสรรคในการผ่อนชำระรายเดือนพบว่า ส่วนใหญ่มีปัญหาและอุปสรรคในการผ่อนชำระรายเดือน โดยมากมีวิธีการแก้ไขปัญหาด้วยการหารายได้พิเศษเพิ่ม รองลงมาแก้ไขปัญหาด้วยการลดรายจ่ายที่ไม่มีความจำเป็น ถัดมาคือกู้เงินจากสหกรณ์เพิ่ม และแก้ไขปัญหาด้วยการกู้ยืมจากญาติพี่น้อง หรือการกู้ธนาคาร

ปัญหาและอุปสรรคในการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ที่คาดว่าจะพบมากที่สุด 3 อันดับแรกคือ ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันสูงขึ้น อันดับ 2 คือ ปัญหาจากการมีรายได้ไม่เพียงพอ อันดับ 3 คือ ราคาบ้านสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

จากการศึกษาในส่วนของกระบวนการวางแผนทางการเงินของ Larry R. Lang จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างมีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามขั้นตอนดังกล่าว ซึ่งทำให้ทราบได้ว่าคนกลุ่มนี้มีความต้องการจะทำอะไร ต้องการทำอะไรได้ มีการนำแหล่งเงินมาจากที่ใด และมีการหาข้อมูลมาจากแหล่งใด เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยตามที่ต้องการ รวมถึงการคาดการณ์ว่าปัจจัยใดเป็นปัญหาหรืออุปสรรค ต่อการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

จากแนวคิดการวางแผนทางการเงินที่ดีนั้น ได้กล่าวว่าผู้วางแผนควรมีความเข้าใจด้านเศรษฐกิจและสังคม เพื่อการวางแผนที่ถูกต้องสมเหตุสมผลและมีทางเป็นไปได้มากขึ้น สำหรับเรื่องการใช้เงินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้นเป็นได้ทั้งแผนระยะสั้นและระยะยาว เพราะอาจใช้วิธีเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองก็ได้ ซึ่งจะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างมีการวางแผนทั้งในระยะสั้นและในระยะยาวไปพร้อมกัน เนื่องจากการพักอาศัยในปัจจุบันเป็นลักษณะการเช่า แต่คนกลุ่มนี้ได้มีการวางแผนเพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองไม่ว่าจะเป็นการซื้อ การปรับปรุงหรือการสร้างใหม่ ซึ่งจากการศึกษาจะพบว่า คนที่มีระดับรายได้ครอบครัวต่อเดือนต่ำกว่า 15,000 จะมีสัดส่วนการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่าคนที่มีระดับรายได้สูงขึ้นมา ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้วางแผนให้ความสำคัญกับภาวะทางเศรษฐกิจของตน ทั้งนี้เพื่อความเป็นไปได้ในการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 6.6 สรุปผลการศึกษาปัญหาและอุปสรรคการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

ตัวแปรหลัก	ตัวแปรย่อย	ร้อยละ
ปัญหาและอุปสรรคในการออม	มี	49.5
	ไม่มี	50.5
สาเหตุของปัญหาในการออม	ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันสูง	45.6
	ภาระหนี้สินสูง	25.3
	ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดคิด	16.5
ปัญหาและอุปสรรคในการกู้	มี	17.7
	ไม่มี	82.3
สาเหตุของปัญหาในการกู้	วงเงินกู้ต่ำ	35.7
	เงินผ่อนแต่ลงงวดสูงไป	17.9
ปัญหาและอุปสรรคในการผ่อนชำระเงินกู้	มี	53.1
	ไม่มี	46.9
วิธีการแก้ปัญหาการผ่อนชำระเงินกู้	หารายได้พิเศษเพิ่ม	45.5
	ลดรายจ่าย	28.8
	กู้เงินจากสหกรณ์เพิ่ม	22.7
ปัญหาและอุปสรรคในการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย	ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันสูงขึ้น	40.7
	รายได้ไม่เพียงพอ	21.2
	ราคาบ้านสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว	12.7

#### 6.4 เปรียบเทียบผู้ที่มีการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและไม่มีการวางแผน

สรุปผลจากการเปรียบเทียบผู้ที่มีการวางแผน และไม่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่า เพศหญิงให้ความสำคัญในการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าเพศชาย โดยช่วงอายุตั้งแต่ 31-60 ปีจะให้ความสำคัญในการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะที่ใกล้เคียงกัน แตกต่างกับกลุ่มที่มีช่วงอายุตั้งแต่ 20-30 ปี ซึ่งไม่ให้ความสนใจในการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยเลย ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากอยู่ในวัยเริ่มต้นทำงาน จึงมีรายได้ไม่มากพอ อีกทั้งยังให้ความสนใจในการใช้จ่ายด้านอื่นมากกว่าด้านที่อยู่อาศัย

สำหรับสถานภาพพบว่า ผู้ที่มีสถานภาพหย่าร้างหรือแยกกันอยู่มีสัดส่วนการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาคือ กลุ่มที่มีสถานภาพสมรส และกลุ่มที่มีสถานภาพโสดมีสัดส่วนการวางแผนน้อยที่สุด ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มคนที่มีสถานภาพโสด ส่วนใหญ่ไม่ค่อยให้ความสำคัญกับการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้อาจเกิดจากกลุ่มคนที่มีสถานภาพโสดมีรายได้น้อย และนำเงินไปใช้ฟุ่มเฟือยในด้านอื่น เช่น การพนัน การเลี้ยงสังสรรค์ กับหมู่เพื่อน อีกทั้งยังขาดความกระตือรือร้นในการวางแผนที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

จากการศึกษาเปรียบเทียบพบว่าอาชีพพนักงานบริการทั่วไป มีสัดส่วนการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด และนักการภารโรงมีสัดส่วนของผู้ที่วางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าอาชีพอื่น นอกจากนี้ยังพบว่าเมื่อระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือนต่ำลง สัดส่วนการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจะลดลง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะมีสัดส่วนที่ต่ำกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่มักใช้ในการอุปโภค บริโภค ทำให้ไม่มีเงินเพียงพอที่จะเก็บไว้เพื่อวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคต สำหรับระยะเวลาการพักอาศัยในหอพักสวัสดิการ เมื่อเปรียบเทียบจากผลการศึกษาค้นคว้าพบว่าผู้ที่พักอาศัยเป็นระยะเวลา 21-30 ปี มีสัดส่วนการวางแผนทางการเงินสูงสุด ในขณะที่ผู้พักอาศัยมานานกว่า 31 ปีขึ้นไปมีสัดส่วนของผู้ที่วางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเท่ากับผู้ที่ไม่วางแผน

สรุปผลการศึกษาเปรียบเทียบสาเหตุของผู้ที่ไม่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามอายุพบว่า ช่วงอายุ 20-50 ปี ส่วนใหญ่มีสาเหตุที่ไม่วางแผนเกิดจากการมีรายได้ไม่เพียงพอ แต่สัดส่วนดังกล่าวจะลดลงเมื่ออายุสูงขึ้น ในขณะที่สัดส่วนของการมีบ้านเป็นของตนเองจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อมีช่วงอายุที่มากขึ้น โดยในช่วงอายุ 51-60 ปี พบว่าสาเหตุส่วนใหญ่ที่ไม่วางแผนเกิดจากการมีบ้านเป็นของตนเองแล้ว ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มดังกล่าวให้ความสำคัญกับการวางแผนเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับเตรียมไว้ในอนาคตและเมื่อเกษียณอายุงาน

สรุปผลการศึกษาเปรียบเทียบสาเหตุของผู้ที่ไม่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตามระดับรายได้พบว่า ระดับรายได้ของครอบครัวต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 15,000 บาท ส่วนใหญ่มีเหตุผลหลักที่ไม่มีการวางแผนมาจากรายได้ไม่เพียงพอ ในขณะที่กลุ่มที่มีรายได้สูงกว่ามีเหตุผลที่ไม่วางแผนส่วนใหญ่เกิดจากมีบ้านเป็นของตนเองแล้วหรือต้องการกลับไปอยู่กับญาติพี่น้อง



สรุปผลการศึกษาเปรียบเทียบสาเหตุของผู้ที่ไม่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตามระยะเวลาการอยู่หอพักสวัสดิการพบว่า ผู้ที่พักอาศัยในช่วง 1-10 ปีแรก ส่วนใหญ่ไม่มีการวางแผนเนื่องจากมีปัญหาด้านรายได้ไม่เพียงพอ แต่ผู้ที่พักอาศัยในหอพักสวัสดิการตั้งแต่ 11 ปีขึ้นไปส่วนใหญ่ไม่มีการวางแผนเพราะได้เตรียมที่อยู่อาศัยไว้แล้ว ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากในช่วงแรกเป็นช่วงของการเริ่มต้นทำงานจึงทำให้มีรายได้น้อย ส่งผลให้ไม่มีความพร้อมที่จะวางแผนด้านที่อยู่อาศัยแต่เมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นและได้รับสวัสดิการให้พักอาศัยในหอพักนานขึ้น จึงเป็นการช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายทำให้มีเงินเหลือพอที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เพื่อรองรับภายหลังเกษียณอายุงานซึ่งจะไม่สามารถพักอาศัยในหอพักต่อไปได้อีก

## 6.5 เปรียบเทียบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามอายุ

สรุปผลการศึกษาเปรียบเทียบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามอายุพบว่าทุกช่วงอายุมีการออม โดยมีรูปแบบการออมที่คล้ายคลึงกันคือ ส่วนใหญ่นิยมออมกับสหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ รองลงมาคือ ฝากออมทรัพย์กับธนาคาร โดยกลุ่มช่วงอายุ 31-40 ปี จะให้ความสำคัญกับการเล่นแชร์มากกว่าช่วงอายุอื่น ในขณะที่ช่วงอายุ 51-60 ปี จะให้ความสำคัญกับการฝากประจำและทำกรรมธรรม์ประกันชีวิตมากกว่า เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบวัตถุประสงค์หลักในการออมพบว่า ช่วงอายุ 51-60 ปี จะให้ความสำคัญกับการออมเพื่อเก็บไว้ในยามเจ็บป่วยหรือชราเป็นอันดับแรก ในขณะที่ช่วงอายุที่ต่ำกว่าจะให้ความสำคัญกับการออมเพื่อเป็นรายจ่ายในอนาคตเป็นอันดับแรก รองลงมาจะให้ความสำคัญกับออมเพื่อเป็นหลักประกันในการกู้ ทั้งนี้เนื่องมาจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความต้องการกู้ด้านที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

เมื่อพิจารณาการวางแผนด้านการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามอายุพบว่า ในทุกช่วงอายุมีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน โดยคนส่วนใหญ่มีวิธีจัดการเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นเงินกู้ โดยเฉพาะช่วงอายุ 41-50 ปี ซึ่งผู้ที่มีวิธีจัดการเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นเงินสดส่วนใหญ่มักจะวางแผนที่จะปรับปรุงต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเดิมที่มีอยู่แล้ว

เมื่อพิจารณาการวางแผนด้านการลงทุน จำแนกตามอายุพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ค่อยให้ความสำคัญกับการลงทุนโดยเฉพาะในช่วงอายุ 41-50 ปี กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดไม่มีการวางแผนด้านการลงทุนเลย

## 6.6 เปรียบเทียบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามรายได้

สรุปผลการศึกษาเปรียบเทียบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามรายได้ของครอบครัวพบว่า ทุกระดับรายได้มีรูปแบบการออมที่ไม่แตกต่างกันโดยนิยามออมเงินกับ สหกรณ์ออมทรัพย์ฯ เป็นอันดับแรก รองลงมาคือ ฝากออมทรัพย์กับธนาคาร โดยทุกระดับรายได้มีวัตถุประสงค์หลักในการออมเพื่อเป็นรายจ่ายในอนาคตของครอบครัว เก็บไว้ในยามเจ็บป่วยหรือยามชรา และเป็นหลักประกันในการกู้เงิน แม้ว่าวัตถุประสงค์หลักในการออมจะไม่ใช่ การออมเพื่อที่อยู่อาศัย แต่การออมสำหรับรายจ่ายในอนาคตก็สามารถที่จะนำมาใช้จ่ายได้หลายทาง รวมถึงการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย

เมื่อพิจารณาการวางแผนด้านการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามรายได้ของครอบครัวพบว่า ส่วนใหญ่มีวิธีจัดการเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นเงินกู้ โดยเมื่อมีระดับรายได้ที่สูงขึ้นจะมีแนวโน้มในการวางแผนวิธีจัดการเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นเงินสดมากกว่าในระดับรายได้ที่ต่ำ

เมื่อพิจารณาการวางแผนด้านการลงทุน จำแนกตามรายได้ของครอบครัวพบว่า มีเพียงกลุ่มที่มีรายได้ของครอบครัวต่อเดือนมากกว่า 25,000 บาทเท่านั้นที่ให้ความสนใจในการวางแผนด้านการลงทุน ซึ่งแสดงให้เห็นว่ารายได้เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างมากในการตัดสินใจวางแผนด้านการลงทุน

## 6.7 เปรียบเทียบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตามการศึกษา

สรุปผลการศึกษาเปรียบเทียบการจัดการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามระดับการศึกษาพบว่า ทุกระดับการศึกษามีรูปแบบการออมที่คล้ายคลึงกัน โดยนิยามออมกับ สหกรณ์ออมทรัพย์ฯ มากที่สุด รองลงมาคือ ฝากออมทรัพย์กับธนาคาร และเล่นแชร์ แต่ในระดับอาชีวศึกษามีการออมเพียงรูปแบบเดียวคือ การฝากสหกรณ์ออมทรัพย์ฯ โดยวัตถุประสงค์ของการออมจะมีความแตกต่างกันตามระดับการศึกษาดังนี้ ระดับประถมศึกษาและระดับมัธยมศึกษา มีวัตถุประสงค์ในการออมสามอันดับแรกที่เหมือนกันคือ ออมเพื่อเป็นรายจ่ายในอนาคตของครอบครัว ถัดมาเพื่อเก็บไว้ในยามเจ็บป่วยหรือยามชรา และเพื่อเป็นหลักประกันในการกู้เงิน ระดับอาชีวศึกษาส่วนใหญ่มีการออมเพื่อเก็บไว้เป็นรายจ่ายในอนาคตของครอบครัว รองลงมาต้องการเก็บไว้ในยามเจ็บป่วยหรือยามชราเท่ากับเพื่อการศึกษาของบุตรหลาน โดยไม่มีการออมเพื่อที่อยู่อาศัย แตกต่างกับผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าซึ่งส่วนใหญ่มีการ

ออมเพื่อเก็บไว้เป็นรายจ่ายในอนาคตของครอบครัวเท่ากับเพื่อการศึกษาของบุตรหลาน รองลงมา เพื่อเป็นหลักประกันในการกู้เงิน และอันดับสามเพื่อที่อยู่อาศัยเท่ากับเพื่อใช้จ่ายยามฉุกเฉิน จะเห็นได้ว่าผู้ที่มีระดับการศึกษาที่สูงกว่า มีแนวโน้มในการให้ความสำคัญกับการออมเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าในระดับการศึกษาที่ต่ำกว่า

เมื่อพิจารณาการวางแผนด้านการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกตามระดับการศึกษา พบว่าผู้ที่จบการศึกษาในระดับอาชีวศึกษา และระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าทั้งหมดจะมีการวางแผนจัดการเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นเงินกู้ ส่วนระดับประถมศึกษาและระดับมัธยมศึกษาโดยส่วนใหญ่มีการวางแผนจัดการด้านที่อยู่อาศัยเป็นเงินกู้ มีเพียงส่วนน้อยที่วางแผนจัดการด้านที่อยู่อาศัยเป็นเงินสด

เมื่อพิจารณาการวางแผนด้านการลงทุน จำแนกตามระดับการศึกษาพบว่า ระดับประถมศึกษาและระดับมัธยมศึกษา ให้ความสนใจในการวางแผนด้านการลงทุนมากกว่าในระดับอาชีวศึกษาและระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่า

## 6.8 ข้อค้นพบจากงานวิจัย

1. ผู้ที่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีการวางแผนในระยะสั้น โดยมากจะใช้แหล่งเงินทุนมาจากสหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีแนวทางในลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยเริ่มจากการเป็นสมาชิกสหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ หลังจากเข้ามาทำงานกับจุฬาฯ ระยะเวลาหนึ่ง เมื่อเห็นว่ามีความพร้อม และสามารถขอกู้จากแหล่งเงินกู้ได้ก็ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยทันที

2. ผู้ที่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่นิยมกู้กับสหกรณ์ออมทรัพย์จุฬาฯ ทั้งนี้เพราะมีความสะดวกในการกู้ ง่ายต่อการผ่อนชำระเนื่องจากจะตัดจากเงินเดือนประจำ และได้รับเงินเฉลี่ยดอกเบี้ยคืนจากการกู้ อีกทั้งยังได้รับสวัสดิการด้านต่างๆ เช่น สวัสดิการบำนาญ สวัสดิการเพื่อเกื้อกูลสมาชิกอาวุโส เป็นต้น จึงทำให้คนกลุ่มนี้ให้ความสนใจในการเลือกแหล่งเงินกู้จากสหกรณ์จุฬาฯ มากกว่าแหล่งเงินกู้อื่น

3.พฤติกรรมการออมของคนกลุ่มนี้จะเห็นได้ชัดว่า ผู้ที่มีการวางแผนทางการเงิน เพื่อที่อยู่อาศัยทุกคนมีการออมเงินกับสหกรณ์ออมทรัพย์ฯ โดยมิจุดประสงค์หลักเพื่อเป็นรายจ่ายในอนาคตของครอบครัว และเก็บไว้ในยามเจ็บป่วยหรือยามชรา ทั้งนี้อาจเป็นเพราะช่วงอายุส่วนใหญ่ของคนกลุ่มนี้อยู่ในช่วง 41-50 ปี ซึ่งถือเป็นวัยผู้ใหญ่ตอนกลางใกล้เข้าสู่วัยสูงอายุ จึงให้ความสำคัญกับการวางแผนการออมสำหรับในอนาคต ซึ่งอาจจะมีรายได้ที่ลดลงหรืออาจไม่มีรายได้เข้ามาหลังจากที่ได้เกษียณอายุงานไปแล้ว

4.กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ให้ความสำคัญในการวางแผนด้านการลงทุน ทั้งนี้เนื่องมาจากรายได้ไม่เพียงพอและไม่มีความรู้ด้านการลงทุน และกลุ่มตัวอย่างบางส่วนนิยมนำเงินไปเล่นการพนันในรูปแบบต่างๆมากกว่าการลงทุน

5.ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่าง อยู่ในระดับที่สูงมากคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 30-50% ส่งผลให้บางรายมีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่ายในชีวิตประจำวัน หรือค่าใช้จ่ายฉุกเฉินที่ไม่ได้คาดคิด ทำให้ต้องไปกู้เงินเพิ่มจากสหกรณ์ กู้จากนอกระบบ หรือหารรายได้พิเศษเพิ่มเติมเพื่อให้เพียงพอในแต่ละเดือน

6.การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง นอกจากเรื่องระดับราคาซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจแล้ว กลุ่มละแวกเพื่อนบ้านก็เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกทำเลที่จะซื้อที่อยู่อาศัยด้วย โดยทำเลส่วนใหญ่ที่ซื้อจะอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน หรืออยู่ในโครงการเดียวกัน ทั้งนี้เนื่องจากการแนะนำกันแบบปากต่อปาก และความรู้สึกสัมพันธ์กันของกลุ่มตัวอย่าง

7.บุคลากรกลุ่มที่ได้รับสวัสดิการให้พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาส ร้อยละ 59 มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีสาเหตุที่เริ่มคิดวางแผนเนื่องจากต้องการซื้อเก็บไว้ในอนาคต และเห็นว่าที่อยู่ปัจจุบันมีความไม่แน่นอนในการพักอาศัย และถึงแม้ว่ากลุ่มตัวอย่างจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ยังคงมีความต้องการพักอาศัยในหอพักสวัสดิการเพราะมีความสะดวกในการเดินทางมายังแหล่งงานและช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายรายเดือน ทำให้มีเงินเหลือพอที่จะผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของตนเอง

<sup>1</sup> อินทรา นิรัญสาย, สุภาพจิต : ความเครียด (ออนไลน์), แหล่งที่มา : <http://www.intira.net>

8. ผู้ที่ไม่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า สาเหตุหลักเกิดจากรายได้ไม่เพียงพอร้อยละ 38.6 มีบ้านเป็นของตนเองแล้วร้อยละ 30 ต้องการกลับไปอยู่กับญาติพี่น้อง ร้อยละ 21.4 และมีภาระหนี้สินด้านอื่นสูงร้อยละ 10 เมื่อพิจารณาจะเห็นได้ว่ากลุ่มที่น่าจะมีปัญหาในอนาคต คือ กลุ่มที่มีรายได้ไม่เพียงพอและมีภาระหนี้สินด้านอื่นสูง โดยคนกลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ 15,000 บาท ซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

## 6.9 ข้อเสนอแนะ

1. ภาครัฐควรพิจารณากำหนดแนวทางช่วยเหลือบุคลากรที่มีรายได้น้อย ด้วยการจัดสวัสดิการด้านหอพักเพิ่ม เนื่องจากในปัจจุบันหอพักสวัสดิการสามารถรองรับบุคลากรได้เพียง 182 คน จากบุคลากรทั้งหมด 1,618 คน คิดเป็นร้อยละ 11 ของจำนวนบุคลากรสาย ก ทั้งหมด โดยอาจให้เช่าในราคาต่ำ และกำหนดระยะเวลาการพักอาศัยในหอพักเป็นเวลาประมาณ 10-15 ปี เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยรายเดือนของบุคลากร ทั้งนี้ควรมีมาตรการส่งเสริมให้บุคลากรมีการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอ และมีแผนการจัดหาที่อยู่อาศัยของตนเองที่ชัดเจน ในช่วงที่ได้รับสวัสดิการให้พักอาศัยภายในหอพัก เนื่องจากไม่มีภาระหนี้ด้านที่อยู่อาศัย จึงเป็นโอกาสให้บุคลากรที่มีรายได้น้อยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่อยู่เป็นของตนเอง

2. ภาครัฐควรจะร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติหรือภาคเอกชน ในการสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากร ทั้งนี้เพราะปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้มีแนวโน้มที่จะไปอยู่รวมกัน ซึ่งจะช่วยให้บุคลากรที่มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยลดปัญหาการไม่มีที่อยู่อาศัยของบุคลากรภายหลังเกษียณอายุงาน

3. ภาครัฐควรให้การสนับสนุนด้านการศึกษาต่อแก่บุคลากร เพื่อให้มีความรู้ในขั้นสูงขึ้นไป หรือมีการฝึกอบรมความรู้ทางวิชาชีพเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีการปรับปรุงคุณภาพของตนเอง และมีโอกาสดำรงตำแหน่งในหน้าที่การงาน อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับบุคลากร ซึ่งจะเป็นผลดีต่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่จะได้บุคลากรที่มีคุณภาพ และช่วยลดปัญหาการมีรายได้น้อยของบุคลากรได้อีกด้วย

4. ภาครัฐ อาจจะเสนอโครงการพิเศษ (เฉพาะกิจ) เป็นวงเงินกู้ที่ไม่คิดดอกเบี้ยให้กับบุคลากรที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป แต่ยังไม่มียุ่อาศัยเป็นของตนเอง และไม่มีภาระหนี้สินด้าน

อื่น เพื่อช่วยให้บุคลากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งยังช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับบุคลากรเพราะที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่ช่วยสร้างความมั่นคงให้กับชีวิต

5. ผู้ที่กู้เงินกับสหกรณ์ออมทรัพย์ฯ จะมีการชำระหนี้โดยตัดจากเงินเดือนประจำ โดยสหกรณ์ออมทรัพย์ฯ จะตัดชำระหนี้ให้บุคลากรเหลือเงินไว้ใช้จ่ายอย่างน้อยที่สุด 10% ของรายได้ทั้งหมดต่อเดือน ส่งผลให้บุคลากรบางส่วนมีปัญหารายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวัน โดยมากจะแก้ปัญหาด้วยการไปกู้เพิ่มเติม ซึ่งอาจสร้างปัญหาให้กับบุคลากรต่อไปอีกในอนาคต เพราะจะทำให้บุคลากรมีภาระหนี้สินเพิ่มมากขึ้นอีก ดังนั้นสหกรณ์น่าจะขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระด้านที่อยู่อาศัยให้มากกว่า 15 ปี ซึ่งอาจจะพิจารณาจากอายุงานที่เหลืออยู่ของผู้กู้ และผู้ที่ต้องการกู้โดยเฉพาะผู้ด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ค่อนข้างสูงควรประมาณความสามารถในการชำระหนี้ของตนในแต่ละเดือนก่อน เพื่อไม่ให้เกิดการชำระหนี้ส่งผลกระทบต่อรายจ่ายในชีวิตประจำวัน จนกลายเป็นสาเหตุให้มีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นอีก

6. การวางแผนด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยควรเริ่มวางแผนตั้งแต่ช่วงอายุ 20-30 ปี ทั้งนี้เพราะจำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และควรเริ่มผ่อนชำระด้านที่อยู่อาศัยเมื่ออายุ 35-45 ปี เพื่อจะได้ไม่มีภาระหนี้สินติดตัวไปจนเกษียณอายุงาน ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาด้านค่าใช้จ่ายภายหลังเกษียณ เพราะการเตรียมตัวก่อนเกษียณควรมีการเริ่มเตรียมการประมาณ 10 ปีล่วงหน้าก่อนเกษียณอายุ โดยเริ่มออมทรัพย์ให้ได้จำนวนเงินเพียงพอ เมื่อเกษียณอายุก็จะนำเงินที่สะสมได้ไปลงทุนในกิจการที่มีความเสี่ยงต่ำ เช่น ฝากธนาคารกินดอกเบี้ย หรือลงทุนในธุรกิจที่มั่นคง ฯลฯ

7. บุคลากรควรเริ่มเป็นสมาชิกสหกรณ์ออมทรัพย์ฯ ในช่วงปีแรกของการเข้ามาทำงานเพื่อเป็นการออมเงินและได้รับสวัสดิการต่างๆ และควรมีการวางแผนด้านการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยหลังจากทำงานกับบริษัทฯ เป็นระยะเวลา 11-15 ปี ซึ่งเป็นช่วงที่บุคลากรส่วนใหญ่มีความพร้อมในการผ่อนชำระด้านที่อยู่อาศัย

## 6.10 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยในครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งต่อไป ควรมีการขยายผลการศึกษาไปยังกลุ่มคนที่ไม่ได้รับสวัสดิการ และบุคลากรระดับอื่นทั้งที่อยู่ในหน่วยงานของภาคเอกชนและภาครัฐบาล จะทำให้ทราบประเด็น ปัญหาที่ชัดเจน ถูกต้องและครอบคลุมประเด็นที่น่าสนใจอื่นๆ เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับบุคลากรในหน่วยงานอื่นๆ และใช้เป็นฐานข้อมูลให้กับหน่วยงานต่างๆ ในการพิจารณานโยบายช่วยเหลือด้านที่อยู่อาศัยให้กับลูกจ้างเพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้