สำนักงานวิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# บทที่ 2

# แนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในงานศึกษาวิจัยเรื่องค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับคนชั้นกลาง กรณีศึกษา พื้นที่ถนนรัชดาภิเษก มีแนวความคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นบรรทัดฐานสำคัญในการเชื่อมโยงกรอบความคิดในการศึกษา ซึ่งจะนำเสนอตามลำดับ ดังนี้

2.1 แนวความคิดเรื่อง Family Life Cycle

- 2.1.1 วัฏจักรชีวิตครอบครัว 5 ช่วง
- 2.1.2 ลักษณะการเลือกรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยของวงจรครอบครัว
- 2.1.3 แผนการซื้อบ้านของคนหนุ่มสาว

2.2 แนวความคิด Filtering Concept

- 2.2.1 แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย
- 2.2.2 ปัจจัยที่ผลต่อความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมือง

2.4 แนวความคิด Ownership Concept

- 2.4.1 การเลือกเช่าหรือซื้อ
- 2.4.2 ต้นทุนการเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน
- 2.4.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของการซื้อบ้าน

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

- 2.5.1 แนวความคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน
- 2.5.2 แนวความคิดค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านและผ่อนบ้าน
- 2.5.3 ความรู้เกี่ยวกับการเช่าซื้อและการซื้อขายผ่อนส่ง
- 2.5.4 แนวคิดด้านการจัดกลุ่มค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2.7 สรุปแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

## 2.1 แนวความคิดเรื่อง Family Life Cycle

วงจรชีวิตของคนเปรียบเสมือนแรงผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัย [1] กล่าวคือ วงจรชีวิตของคนมีความสำคัญต่อการตัดสินในการเลือกที่อยู่อาศัยซึ่งจะเปลี่ยนแปลงไปตามแต่ละช่วงของวงจรชีวิต

### 2.1.1 วัฏจักรชีวิตครอบครัว 5 ช่วง [2]

1) ช่วงหนุ่มสาวโสด เป็นช่วงที่มีข้อจำกัดการใช้เงินน้อยมาก มักเน้นหนักในเรื่องแฟชั่น เสื้อผ้า การท่องเที่ยว เป็นต้น

2) ช่วงแต่งงานมีครอบครัว (แต่ยังไม่มีลูก) เป็นระยะของการสร้างฐานะครอบครัว มักต้องการสินค้าคงทน ประเภทเครื่องใช้ภายในบ้าน

3) ช่วงมีลูกและเลี้ยงดูลูก โดยทั่วไปจะมีฐานะทางการเงินและสังคมที่ดีขึ้น ค่าใช้จ่ายภายในบ้านจะเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะค่าสินค้าอุปโภคและบริโภค

4) ช่วงลูกแยกออกไปตั้งครอบครัวใหม่ ถ้าตัวเองยังไม่เกษียณและมีงานทำอยู่ ช่วงนี้จะเป็นช่วงที่ฐานะการเงินมั่นคง และอำนาจการซื้อมากยิ่งขึ้น เพราะไม่มีค่าใช้จ่ายเรื่องลูก แต่ถ้าไม่มีงานทำหรือเกษียณแต่มีเงินบำนาญ ช่วงนี้จะเป็นช่วงที่ระมัดระวังเรื่องค่าใช้จ่าย กระบวนการตัดสินใจซื้อจะช้าลง

5) ช่วงสิ้นสุดชีวิตครอบครัว ถ้ายังมีงานทำอยู่ชีวิตช่วงนี้จะมีความมั่นคงทางการเงินและอำนาจซื้อสูงมากขึ้น รูปแบบพฤติกรรมเหมือนคนโสดแต่มีอำนาจซื้อสูง

---

[1] Carter B. and Mcgoldrick M., The changing family life cycle : a framework for family therapy(New York & London: Gardenpress,1988). p.19.

[2] สุปัญญา ไชยชาญ, หลักการตลาด(กรุงเทพฯ: พี.เอ. ลิฟวิ่ง, 2543), หน้า98.

**2.1.2 ลักษณะการเลือกรูปแบบการครอบครองที่อยู่อาศัยของวงจรครอบครัว** [3]

1) วัยหนุ่มสาว ซึ่งเป็นวัยศึกษาเล่าเรียนหรือทำงาน มักจะเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการทางด้านการศึกษาและที่ทำงาน

2) วัยแต่งงานมีครอบครัว จะต้องการที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และรูปแบบที่อยู่อาศัยให้สัมพันธ์กับสภาพครอบครัว

3) วัยที่มีบุตร จะต้องการที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่เพิ่มมากขึ้น และเหมาะสมกับระดับรายได้ของครัวเรือน

4) วัยชรา ต้องการที่อยู่อาศัยที่เงียบสงบ กว้างขวางในเขตชานเมืองในสภาพแวดล้อมที่ดี

**2.1.3 แผนการซื้อบ้านของคนหนุ่มสาว** [4] สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ระยะ คือ

1) ระยะที่ 1 เริ่มทำงาน 1 ปีแรก ยังไม่รู้ว่าจะทำงานที่ไหนดี ช่วงนี้ควรจะเช่าอยู่ก่อน โดยทั่วไปจะจ่ายค่าที่อยู่อาศัยประมาณ 20-25 เปอร์เซ็นต์ของรายได้

2) ระยะที่ 2 เป็นระยะเริ่มทำงานระยะต้น ซึ่งจะอยู่ในระยะ 2 ปี ชีวิตเริ่มลงตัวบ้าง และเริ่มสนใจที่จะผ่อนมากกว่าเช่า จะต้องการซื้อที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก เลือกใกล้ที่ทำงาน แต่รายได้อาจยังไม่เพียงพอที่จะผ่อนได้ อาจต้องใช้สูตรผ่อนคู่

3) ระยะที่ 3 เป็นระยะกลางระหว่าง 2-4 ปี หรือ 5 ปี อาจจะเปลี่ยนไปทำงานต่างบริษัท หรือต้องไปทำงานต่างจังหวัด ในระยะนี้เริ่มมีรายได้สูงพอที่จะผ่อนจ่ายค่าผ่อนห้องเช่าหรืออาคารชุดขนาดเล็กได้ด้วยตนเอง เป็นระยะการสร้างกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง

4) ระยะที่ 4 ระยะแต่งงาน ระยะนี้สำคัญมาก เป็นระยะที่ต้องการสร้างกรรมสิทธิ์ของครอบครัวด้วยกัน ที่ตั้งที่อยู่อาศัยจะคำนึงถึงที่ทำงานของสามีหรือภรรยา ซึ่งต้องใกล้ที่ทำงานของใครคนใดคนหนึ่งหรือใกล้กันทั้งคู่ หรือใกล้โรงเรียนที่สามารถให้ลูกเข้าเรียนได้ ระยะนี้พอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยที่สามารถผ่อนส่งได้เดือนละ 10,000 บาท

---

[3] Bernard J. Winger and Ralph R. Frasca, Personal finance : an integrated planning approach(Columbus: Merrill Pub.,1986). p.55.

[4] มานพ พงศทัต, "แผนการซื้อบ้านของคนหนุ่มสาว" ฐานเศรษฐกิจ, ปีที่ 16 ฉบับที่ 1026 (สิงหาคม,2539), หน้า93.

## 2.2 แนวความคิด Filtering Concept

### 2.2.1 แนวความคิดในการเลือกที่อยู่อาศัย

ตามความเห็นของนักคิดทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ระบุปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในหลายด้าน เช่น

1) ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ ราคาที่ดิน ราคาหรือค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าเดินทาง ระยะทางไปยังแหล่งงาน เวลาในการเดินทางและความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย

2) ด้านสังคม เช่น สภาพครอบครัว ลักษณะครัวเรือน ด้านกายภาพ เช่น ทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งของแหล่งงานและย่านการค้า ความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน

3) ด้านสิ่งแวดล้อม เช่น คุณภาพของสิ่งแวดล้อม

ในแนวคิดของนักคิดต่างประเทศ มักให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะรายได้ครัวเรือนมีนักคิดหลายท่านกล่าวถึงมากที่สุด โดยกล่าวว่าระดับรายได้ครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งที่อยู่อาศัย เช่น จากแนวคิดของ Brain Goodall [5] และ Park, Burgess and Mckenzie [6] ที่กล่าวว่าผู้ที่มีรายได้น้อยจะเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับแหล่งงาน และอยู่ใกล้ใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะเลือกที่อยู่อาศัยไกลจากที่ทำงาน โดยอยู่บริเวณชานเมือง

แต่สำหรับนักคิดและนักวิจัยไทยส่วนใหญ่กล่าวถึงปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามักจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ระดับราคา และความสะดวกในการเข้าถึงแหล่งงาน ซึ่งไม่คำนึงถึงระยะทางในการเดินทาง

---

[5] Goodall Brian, The Economics of Urban Areas(Oxford: Pergamon Press, 1972), p.196.

[6] E.W. Burgess. "The Growth of the city," in The City, R.E.parks and E.W.Burgess (eds). (Chicago, Illinois: University of Chicago Press, 1923), p.29.

**2.2.2 ปัจจัยที่ผลต่อความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค**

1) การศึกษาแบบแผนค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัย [7] จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ ใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การคิดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะพบว่า คนจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 20 - 25 ของรายได้ของครัวเรือน แต่ในทางเอกชนยังคิดว่าค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยจะอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 30 - 35 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งจะมีปัจจัยอื่นๆ ประกอบด้วย คือ 1.การพิจารณารายได้ของครัวเรือน 2.ขนาดของครัวเรือน 3.สถานภาพในการครอบครองที่อยู่อาศัย

2) องค์ประกอบของการบริโภคที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบไปด้วย ประเภทของที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภคของที่อยู่อาศัยและสาธารณูปการ ว่ามีความสัมพันธ์กับรายได้ ขนาดของครัวเรือน และสถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย

3) การศึกษาขีดความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยของแต่ละครัวเรือน จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ เมื่อเดือนสิงหาคม 2533 [8] พบว่าครัวเรือนที่ซื้อบ้านใหม่ จะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยตกอยู่ที่ร้อยละ 30 ของรายได้ของครัวเรือน โดยผู้มีรายได้น้อยและปานกลางจะมีสัดส่วนของการใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัยสูงกว่าผู้มีรายได้สูง

---

[7] ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์, "ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง ในเขตชั้นกลาง ของกรุงเทพมหานคร," วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2536), หน้า39.

[8] คนธพงษ์ เลิศชัยทัศน์, "การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง : กรณีศึกษา อาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550),98.

หอสมุดกลาง สำนักงานวิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## 2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมือง [9]

ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมักจะควบคู่ไปกับความสะดวกในการเดินทาง โดยที่คนจะต้องมีที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน คือ จะต้องมี Work Place และ Live Place และจะต้องมีการเดินทางติดต่อระหว่างพื้นที่ทั้ง 2 แห่งนี้ โดยที่มีนักผังเมืองบางท่านได้กล่าวไว้ว่า "Live where you Work and Work where you Live" นั่นคือ เราควรอยู่ใกล้หรือติดกับที่ทำงาน ดังนั้น แนวคิดเกี่ยวกับที่ตั้งของที่อยู่อาศัยในเมืองจะมีปัจจัยต่างๆที่ต้องพิจารณาถึง คือ

**2.3.1 ปัจจัยจากคุณสมบัติของที่ตั้งหรือพื้นที่** หมายถึง การพิจารณาลักษณะทางกายภาพที่สำคัญ คือ

1) ความสะดวกในการเข้าถึง
2) ราคาที่ดิน
3) แหล่งงาน ย่านการค้า

**2.3.2 ปัจจัยจากตัวบุคคลผู้เลือกที่อยู่อาศัย คือ**

1) รายได้ของผู้อยู่อาศัย
2) ความพอใจและสถานะทางสังคม
3) สภาพครอบครัว

---

[9] มานพ พงศทัต, รูปแบบการใช้ที่ดิน ระบบและโครงสร้างการสัญจรของกรุงเทพมหานคร : การพัฒนาและแนวโน้มในอนาคต,(กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาฯ, 2527), หน้า32.

## 2.4 แนวความคิด Ownership Concept

### 2.4.1 การเลือกเช่าหรือซื้อ [10]

ผู้บริโภคจะมีการเปรียบเทียบข้อดีข้อเสีย ระหว่างการเช่าอยู่ และการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีเงื่อนไขของแต่ละบุคคลแตกต่างกันออกไป

1) การเช่า สามารถแบ่งลักษณะที่สำคัญในการตัดสินใจในการเลือกเช่าอยู่ ได้ทั้งหมด 6 ข้อด้วยกัน คือ 1. การโยกย้าย 2. ชุมชนที่อยู่อาศัย 3. ประหยัดต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย 4. ประหยัดค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษา 5. ความปลอดภัย 6. ทำเลที่ตั้ง

2) การซื้อ ลักษณะที่สำคัญในการตัดสินในการเลือกซื้อ ได้ทั้งหมด 4 ข้อ คือ 1. ความเป็นอิสระส่วนตัว 2. ความภูมิใจในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย 3. การลงทุน 4. ความเป็นหลักแหล่ง

### 2.4.2 ต้นทุนการเช่าเทียบกับการซื้อบ้าน

การวิเคราะห์ว่าควรเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยนั้นต้องคำนึงถึงหลายปัจจัยด้วยกัน ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยที่เป็นตัวตัดสินใจว่าซื้อหรือเช่านั้น คือ ระยะเวลาในการอยู่อาศัย ข้อสรุปนี้ได้รับการสนับสนุนจากรายงานการศึกษาของ Maisel [11] ซึ่งได้แสดงถึงจำนวนของผู้เช่าที่มากกว่าผู้ซื้อเมื่อพูดถึงในกลุ่มคนที่มีการโยกย้ายที่อยู่อาศัยเมื่อไม่นานมานี้ (Recent Movers) จึงทำให้ระยะเวลาเป็นปัจจัยสำคัญในการอธิบายการเป็นเจ้าของเทียบกับการเป็นผู้เช่า คือ ถ้าระยะเวลาการอยู่อาศัยนั้นมากกว่า 4 ปี การเลือกเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยก็จะประหยัดกว่า

### 2.4.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของการซื้อบ้าน [12]

1) ข้อดีของการซื้อบ้าน คือ เป็นสถานที่อยู่อาศัยของตนเอง เป็นการลงทุน เป็นการออมทรัพย์ ต้นทุนการอยู่อาศัยคงที่ มูลค่าที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ประโยชน์ทางภาษีอากรสำหรับผู้ซื้อ

2) ข้อเสียของการซื้อบ้าน คือ ค่าใช้จ่ายสูง โอกาสถูกยึดบ้านเพื่อบังคับจำนอง โอกาสการย้ายถิ่นมีน้อยลง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง

---

[10] Richard J. Stillman, Guide to personal finance : a lifetime program of money management,(New Jersey: Prentice-Hall, 1975), pp.136-138.

[11] Sherman J. Maisel, "Rates of ownership, mobility, and purchase," in Essay in Urban Land Economic. (Los Angeles, 1966), pp.76-108.

[12] "เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง ." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7, 26 (กรกฎาคม – กันยายน 2544): 34-36.

## 2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

### 2.5.1 แนวความคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน

หลักในการพิจารณาว่าคนเราควรจะมีเงินสักเท่าไหร่จึงเหมาะสมที่จะหาซื้อที่อยู่อาศัยโดยไม่มีปัญหาทางด้านการเงิน ต้องพิจารณาดังนี้

1) มูลค่าที่อยู่อาศัยที่ซื้อไม่ควรเกินสองเท่าของรายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวต่อปี[13]

2) ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นของการมีที่อยู่อาศัย (Total Housing Cost) จะต้องไม่เกินหนึ่งในสี่ของรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน (Gross Income) โดยพิจารณาจากอัตราส่วนความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่เรียกว่า Affordability ratio โดยอัตราส่วนที่เหมาะสม คือ ไม่ควรเกิน 25-30% ของรายได้ขั้นต้นของบุคคลหรือครอบครัวนั้น ซึ่งค่าใช้จ่ายของการมีบ้านประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลายรายการ เช่น ค่าผ่อนบ้าน ค่าภาษีบ้าน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำค่าไฟ เป็นต้น[14]

3) อัตราส่วนของการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน[15] เป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปี กับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้ ซึ่งในจำนวนเงินกู้ที่เท่ากัน ระดับรายได้ที่เท่ากัน ในสถานการณ์ที่ดอกเบี้ยต่ำ ผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่าในสถานการณ์ดอกเบี้ยสูง ดังนั้น อัตราส่วนของการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้านจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัย

4) อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE) เป็นเครื่องชี้แสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่อย่างไรและยังสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย หากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำแสดงว่าประชาชนมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสูง

---

[13] สุขใจ น้ำผุด, กลยุทธ์การบริการเงินบุคคล, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537), หน้า118-123.

[14] เรื่องเดียวกัน หน้า 116.

[15] เรื่องเดียวกัน หน้า 117.

**2.5.2 แนวความคิดค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านและผ่อนบ้าน** [16]

ในการซื้อบ้านนอกจากจะต้องมีเงินออมสะสมประมาณร้อยละ 20 ของราคาแล้ว ยังจะมีภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือนอื่นอีก ซึ่งสามารถแบ่งค่าใช้จ่ายได้ดังนี้

1) ค่าใช้จ่ายก่อนเข้าอยู่บ้านใหม่ ประกอบไปด้วย เงินดาวน์ ค่าใช้จ่ายในการโอนบ้าน ค่าใช้จ่ายในการกู้เงิน ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าบ้านใหม่

2) ค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง ภายหลังการกู้เงิน และเข้าอยู่อาศัย จะมีค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง ประกอบไปด้วย ค่าเงินงวดรายเดือนชำระเงินกู้ ค่าประกันอัคคีภัย และค่าประกันชีวิตเพื่อที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

**2.5.3 ความรู้เกี่ยวกับการเช่าซื้อและการซื้อขายผ่อนส่ง** [17]

การเช่าซื้อ หรือ การซื้อขายผ่อนส่ง หมายถึง การซื้อขายสินค้าหรือสิ่งของใดๆ ที่ผู้ซื้อได้สินค้ามาใช้ก่อน แต่ชำระค่าสินค้าเป็นระยะ ตามแต่จะตกลงกับผู้ขาย โดยมีการแบ่งชำระออกเป็น 2 ส่วน คือ 1. เงินดาวน์ 2. เงินผ่อนแต่ละงวด

---

[16] "เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7, 26: 37-38

[17] องค์การพิทักษ์ประโยชน์ผู้บริโภคแห่งประเทศไทย, คู่มือผู้บริโภค เล่ม 1 การเลือกซื้อและใช้สิ่งของ,(กรุงเทพฯ: มิตรนราการพิมพ์, 2517), หน้า129.

### 2.5.4 แนวคิดการจัดกลุ่มค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการจำแนกค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย พบว่ามีหนังสือหลายเล่มกล่าวถึงการจำแนกค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ดังนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงการจำแนกค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

| ที่มา / รายการ | THE APPRAISIAL OF REAL EATATE[18] | REAL ESTATE FINANCE[19] | REAL ESTATE INVESTMENT AND TAXATION[20] | FACILITIES ECONOMICS[21] | MARKET AND FINANCIAL STRATEGIES FOR HOUSING DEVELOPERS[22] | FUNDAMENTALS OF REAL ESTATE INVESTMENT[23] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Taxes | Taxes | Property Taxes | Taxes | Taxes | Taxes | Taxes |
| 2. Insurance | Insurance | Insurance | Insurance | Insurance | Insurance | Insurance |
| 3. Leasing fees | Leasing fees | Leasing fees | | | | |
| 4. Utilities | gas, electricity, water and sewer | water, electricity, gas, etc. | Utilities | gas, electricity, oil, coal and coke, steam water and sewerage services | power and water services including electricity, gas, heating , fuels, telephone charges, sewer or other sanitary system charges and water. | power and water services including electricity, gas, heating, fuels, telephone charges, sewer or other sanitary system charges and water. |

---

[18] Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 10th(Illinois: The Appraisal Institute,1992) p.192.

[19] William B. Brueggeman, Jeffrey D. Fisher, and Leo D. Stone, REAL ESTATE FINANCE AND INVESTMENT,(Boston: Irwin,1989) pp.272-273.

[20] Stephen D. Messner and others, Real estate investment and taxation,(Englewood Cliffs, N.J. : Prentice Hall, 1991) pp.89-90.

[21] Bernard A. William, Facilities economics,(Kent : BEB, 1994) pp.5-1-5-61.

[22] David E. Dowall and Associates, The Bottom Line : Finance Analysis for Housing and Commercial Developers,(Bangkok: The Land Institute Program, 1989) pp.106-112.

[23] Austin J. Jaff, C.F. Sirmans, Fundamentals of real estate investment,(Englewood Clidffs, New Jersey : Prentice-Hall, 1989) p.165-170.

ตารางที่ 2.2 แสดงการจำแนกค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (ต่อ)

| ที่มา / รายการ | THE APPRAISIAL OF REAL EATATE | REAL ESTATE FINANCE | REAL ESTATE INVESTMENT AND TAXATION | FACILITIES ECONOMICS | MARKET AND FINANCIAL STRATEGIES FOR HOUSING DEVELOPERS | FUNDAMENTALS OF REAL ESTATE INVESTMENT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. Services | security, cleaning, rubbish removal and exterminating | Cleaning | rubbish collection and pool service | Cleaning Housekeeping and Waste disposal | garbage removal regular extermination and pest control, security | garbage removal regular extermination and pest control, security |
| 6. Maintenance and repair | Maintenance and repair | Maintenance and repair | Maintenance and repair | Maintenance | Maintenance and repair | Maintenance and repair |
| 7. Decorating | Decorating | | | Interior landscaping Exterior landscaping | Decorating | Decorating |

การจัดกลุ่มค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย สามารถจำแนกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ

1. ค่าใช้ในการครอบครองที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าเช่าซื้อบ้าน ค่าเช่าบ้าน

2. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าดูแลสาธารณูปโภค สาธารณูปการส่วนกลาง ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าน้ำค่าไฟ และค่าโทรศัพท์

## 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

**ชุลีกร เหมือนละม้าย** ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง "ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กรณีศึกษาเทศบาลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ" [24] ผลการศึกษาพบว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่ำที่สุด คือ 655 บาทต่อเดือน สูงสุดคือ 53,710.31 บาทต่อเดือน โดยเฉลี่ยเท่ากับ 5,105.10 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 2,995.94 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 21.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือน และเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย 2,109.16 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันตามระดับรายได้ โดยครัวเรือนระดับรายได้ต่ำมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนระดับรายได้สูง และสัดส่วนนี้ยังมีแนวโน้มลดลงเมื่อระรับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันตามลักษณะการครอบครอง คือ กลุ่มซื้อที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 4,653.85 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 31.92 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน และกลุ่มที่เช่าที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 3,031.26 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 27.19 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน

**ธเนศ ขุมทรัพย์** ได้ศึกษาวิจัยเรื่อง "ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร"[25] ผลการศึกษาพบว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะแตกต่างกันไปตามลักษณะการครอบครอง โดยผู้ที่เช่าที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย คือ 5,082.33 บาท คิดเป็นร้อยละ 15.90 ของรายได้ครัวเรือน ในขณะที่ผู้ที่กำลังผ่อนที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย คือ 14,497.12 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.01 ของรายได้ครัวเรือน

---

[24] ชุลีกร เหมือนละม้าย, "ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กรณีศึกษาเทศบาลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ," วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

[25] ธเนศ ขุมทรัพย์. "ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร," วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

**สำนักงานสถิติแห่งชาติ** ได้จัดทำรายงานการวิจัยเรื่อง "รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2550" [26] ครัวเรือนกรุงเทพมหานครและ 3 จังหวัดรอบกรุงเทพฯ (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 35,007 บาทต่อครัวเรือน ขณะที่มีการใช้จ่ายเดือนละ 23,996 บาทหรือร้อยละ 68.6 ของรายได้ทั้งสิ้น สำหรับค่าใช้จ่ายในหมวดที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ในบ้าน (รวมค่าประเมินค่าเช่าบ้านที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของ) ในปี2550 พบว่ามีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 5,626 บาทต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.45 ของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น หรือร้อยละ 16.07 ของรายได้ครัวเรือน

**การเคหะแห่งชาติ** มีรายงานการศึกษาเรื่อง "Housing Estimates and Analysis for National Housing Authority Eighth Social and Economic Development Plan." [27] เป็นรายงานของการเคหะแห่งชาติที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ต้องการในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 – 2544) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักในภูมิภาค เมืองชายฝั่งทะเลและเมืองซึ่งสามารถติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยการคมนาคมทางบกหรือทางน้ำ ผลการศึกษาที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อเดือนพบว่า

1) ครัวเรือนต่างๆมีการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันในอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือนและพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในทุกๆภาคใช้จ่ายเงินในสัดส่วนของรายได้ต่อเดือนของครัวเรือนเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้สูงกว่า การใช้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างสูง คือ ร้อยละ 40-50 ของรายได้ และลดลงเป็นร้อยละ 10-18 ของรายได้ในกลุ่มผู้มีรายได้สูงขึ้น ดังนั้นครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่าเป็นครัวเรือนที่ใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการครองชีพ)

2) ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ในเขตกรุงเทพมหานครจะสูงสุดในภูมิภาคอื่นๆของประเทศ กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 2,500 บาท จะใช้จ่ายเงินเดือนละ 860 บาทเพื่อที่อยู่อาศัย ครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูงถัดขึ้นมาซึ่งมีรายได้ 2,500-5,100 บาท ใช้

---

[26] สำนักงานสถิติแห่งชาติ, <u>รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2550 กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ</u>,(กรุงเทพฯ: สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2550), หน้า191.

[27] การเคหะแห่งชาติ, <u>ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 – 2544)</u>,(กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2540), หน้า32.

จ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเดือนละเกือบ 1,000 บาท และครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำในเขตเมืองเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าครัวเรือนที่อยู่นอกเมือง และสูงกว่าครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า และถึงแม้จะยากจนครัวเรือนที่มีรายได้น้อยจำนวนมากก็มีทรัพย์สินทางการเงินบางอย่าง

3) ผลการศึกษาต่อนโยบายที่อยู่อาศัย จากความสามารถในการจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัย มีความแตกต่างกันตามประเภทของครัวเรือน โดยครัวเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีรายได้ต่อเดือน 9,000 บาทขึ้นไปเท่านั้น จึงจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยราคา 300,000 บาทได้ ทั้งนี้โดยตั้งสมมติฐานว่าครัวเรือนทั้งหลายประสงค์จะจ่ายรายได้ต่อเดือนในจำนวนร้อยละที่เท่ากันเพื่อที่อยู่อาศัย คือ ประมาณร้อยละ 18 ของรายได้ต่อเดือน ทำให้เห็นว่าครัวเรือนที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจัดสร้างโดยเอกชนราคาขั้นต่ำ 300,000 บาท (ราคาของปี2542) คือ

- ร้อยละ 25 ของครัวเรือนที่มีทั้งสามี ภรรยา และบุตร
- ร้อยละ 25 ของครัวเรือนที่มีสามี หรือภรรยาเพียงหนึ่งคน และบุตร
- ร้อยละ 70 ของครัวเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวเพียงคนเดียว
- ร้อยละ 15 คือ ครัวเรือนทั่วๆไป

**การเคหะแห่งชาติ** จัดสัมมนาเรื่อง "มิติใหม่ของการพัฒนาคนจนในเมือง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 – 2544)" [28] ผลการสัมมนา ด้านค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยพบว่าประมาณร้อยละ 26.3 ไม่เสียค่าที่อยู่อาศัยเนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนบุกรุกขนาดเล็กและชุมชนบุกรุกที่อยู่มานาน ขณะที่อีกร้อยละ 73.7 ต้องเสียค่าที่อยู่อาศัยโดยจ่ายเป็นเงินก้อนเป็นค่าปลูกบ้านร้อยละ 35.6 จ่ายค่าเช่าบ้านร้อยละ 32.1 และจ่ายทั้งค่าปลูกบ้านและค่าเช่ารายเดือนของกลุ่มเช่าที่ปลูกบ้านอีกร้อยละ 14.7 สรุปค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุดคนจนเมือง พบว่าเป็นค่าอาหาร ร้อยละ 52.8 ค่าที่อยู่อาศัยร้อยละ 14.7 ค่าเดินทางร้อยละ

---

[28] การเคหะแห่งชาติ, "รายงานผลการสัมมนาชาวบ้าน ค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด (Minimum standard) ของคนจนในกรุงเทพฯ. เอกสารประกอบการสัมมนาเชิงปฏิบัติการเรื่องมิติใหม่ของการพัฒนาคนจนในเมือง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (2540-2544) 30 สิงหาคม 2538, 2538 (เอกสารไม่ตีพิมพ์) อ้างถึงใน ธเนศ ขุมทรัพย์. ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

9.6 ค่าน้ำ-ค่าไฟร้อยละ 6.8 ค่าเสื้อผ้าร้อยละร้อยละ 2.8 ค่าเรียนหนังสือร้อยละ 1.8 ค่ายา-ค่าหมอ ร้อยละ 0.9 และค่าใช้จ่ายอื่นๆร้อยละ 10.6 จากการสัมมนามีข้อสังเกตว่า แม้ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยในชุมชนแออัดจะถูกกว่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป แต่ผู้อยู่อาศัยถึงร้อยละ 8.9 มีปัญหาในการจ่าย เพราะต้องซื้อน้ำ-ไฟ และจ่ายค่าเช่าในอัตราส่วนที่ไม่สมดุลกับรายได้ของครอบครัว

## 2.7 สรุปแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการค้นคว้าแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ สามารถสรุปออกมาเพื่อเชื่อมโยงกับการศึกษาเรื่องความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง กรณีศึกษา ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก ได้ดังนี้

### 2.7.1 ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย จะประกอบไปด้วยปัจจัยหลักๆ 3 ปัจจัย ดังนี้

#### 1) ปัจจัยทางด้านสังคม

จากแนวความคิดของนักวิจัยทั้งในประเทศ และต่างประเทศ สามารถสรุปออกมาได้ว่าปัจจัยทางด้านสังคมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย อันเกิดจาก Family Life Cycle ที่แตกต่างกันของแต่ละช่วงอายุ โดยช่วงโสดส่วนใหญ่จะทำการเลือกเช่าที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับลักษณะการเรียน หรือการทำงาน ช่วงแต่งงานใหม่ยังไม่มีบุตร จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในพื้นที่ใช้สอยที่จำกัด อันเนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านการเงิน และช่วงที่มีบุตร และบุตรกำลังเจริญเติบโต จะเริ่มมีเงินมากขึ้นอันเนื่องจากการทำงานมานาน ทำให้ต้องการที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้น มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น

#### 2) ปัจจัยทางด้านที่อยู่อาศัย

ในด้านปัจจัยทางด้านที่อยู่อาศัย จะพบว่าทำเลที่ตั้งมีผลต่อความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน เนื่องจากทำเลที่ตั้งจะสะท้องถึงระดับราคาที่ดิน อันส่งผลต่อระดับราคาที่อยู่อาศัย นอกจากนี้แต่ละคนจะมีการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการดำเนินชีวิต ในขณะเดียวกันก็จะคำนึงถึงความสะดวกต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นความสะดวกในการเข้าถึง ความสะดวกในการเดินทาง ระยะทางห่างจากสาธารณูปโภค สาธารณูปการหลัก

**3) ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ**

ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันเกิดมาจากลักษณะทางเศรษฐกิจของแต่ละครัวเรือนที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นระดับรายได้ในแต่ละครัวเรือน จำนวนเงินออมของแต่ละครัวเรือน เงื่อนไขการชำระเงินกับทางสถาบันการเงิน เป็นต้น นอกจากนี้จากการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่าการเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยมีข้อดี ข้อเสียแตกต่างกัน การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงกว่าการเช่าที่อยู่อาศัย และต้องมีจำนวนเงินออมประมาณ 20% ของระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการสำหรับการวางเงินดาวน์

**2.7.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน**

จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติ ใช้เกณฑ์ในการพิจารณา การคิดค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะพบว่า คนจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 20-25 ของรายได้ของครัวเรือน แต่ในทางเอกชนยังคิดว่าค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยจะอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 30-35 ของรายได้ครัวเรือน แต่ตามหลักสากลกำหนดให้ค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 20-30 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งจะมีปัจจัยอื่นๆที่ส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนให้แตกต่างกันคือ 1.การพิจารณารายได้ของครัวเรือน 2.ขนาดของครัวเรือน 3.สถานภาพในการครอบครองที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้จากงานวิจัยของชุลีกร เหมือนละม้าย และธเนศ ขุมทรัพย์ พบว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะแตกต่างกันในแต่ละระดับรายได้ โดยครัวเรือนระดับรายได้ต่ำมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนระดับรายได้สูง และสัดส่วนนี้ยังมีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น