



## แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบุคลากรสาย ก ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยผู้พักอาศัยในหอพักจุฬานิวาส ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้า ทฤษฎี แนวคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะได้เสนอเป็นประเด็นในหัวข้อและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์
- 2.2 การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
- 2.3 แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน
- 2.4 ความหมายของการออม
- 2.5 เป้าหมายการออม
- 2.6 องค์ประกอบในการกำหนดพฤติกรรมการออม
- 2.7 แนวคิดการออมของครัวเรือน
- 2.8 ทฤษฎีการบริโภคในวงจรชีวิต (Life cycle Theory of consumption)
- 2.9 ปัจจัยในการซื้อบ้านที่อยู่อาศัย
- 2.10 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย
- 2.11 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่พักอาศัย
- 2.12 แนวความคิดเกี่ยวกับสวัสดิการ
- 2.13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.1 แนวคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญเป็นอันดับแรกของมนุษย์ การดำเนินชีวิตของมนุษย์ในแต่ละครอบครัวของแต่ละสังคม ก็จะมี ความคล้ายคลึงกันในเรื่องการเตรียมการวางแผนในการดำรงชีวิตให้อยู่อย่างมีความสุข โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางแผนด้านที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตอย่างมั่นคงปลอดภัย และก่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดี ฉะนั้นการวางแผนจึงเป็นสิ่งที่สำคัญในสังคมมนุษย์ไม่ว่าสังคมนั้นจะเจริญด้วยเศรษฐกิจ การเมือง และวัฒนธรรม แตกต่างกันไปเพียงใดก็ตาม แต่สิ่งที่มนุษย์มีความต้องการสอดคล้องต้องกันอยู่อย่างหนึ่ง

ก็คือ ที่อยู่อาศัย<sup>1</sup> ความต้องการของมนุษย์นั้น โดยธรรมชาติอยู่ในความแตกต่างกันออกไปมากมายหลายประการ บางคนอาจทำงานเพราะต้องการความมั่นคงในอาชีพ เพื่อสังคม เพื่อนฝูง และเพื่อนร่วมงาน แต่บางคนกลับต้องทำงานที่มีคุณค่าสมกับความรู้ที่ได้ร่ำเรียนมามากกว่าเงินเดือน หรือค่าตอบแทนเพียงอย่างเดียวและตลอดเวลาที่ผ่านมา ความต้องการเหล่านี้จะมีการปรับเปลี่ยนไปเรื่อยๆ สุดแต่ปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกที่จะพัฒนา และเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในลักษณะเดียวกัน ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและรูปแบบไปตามสภาพแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจ ตลอดจนความต้องการของผู้เป็นเจ้าของที่มีบทบาทและฐานะทางสังคมเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น อาทิ ความต้องการระดับแรกของมนุษย์ที่ต้องการบ้านเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการอยู่รอดและการดำรงชีวิต ต่อมาเมื่อมนุษย์มีความสามารถและเทคโนโลยีสูงขึ้น ความต้องการดังกล่าวได้เปลี่ยนเป็นความต้องการเพื่อแสดงออกถึงฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคม เพื่อสนองความต้องการในเรื่องความสะดวกสบายของการอยู่อาศัย ในประเด็นลักษณะนี้ A.H. Maslow<sup>2</sup> ผู้ก่อตั้งทฤษฎีความต้องการเป็นคนแรกได้กล่าวถึง ความต้องการในลักษณะต่างๆ ของมนุษย์ 6 ชนิด คือ

1. ความต้องการด้านปัจจัยสี่ เพื่อการอยู่รอด และการดำรงชีวิตหรือความต้องการทางด้านร่างกาย
2. ความต้องการทางด้านความมั่นคง
3. ความต้องการทางด้านสังคม
4. ความต้องการทางด้านฐานะ หรือความเด่น
5. ความต้องการเป็นอิสระควบคุมหรือรับผิดชอบตนเอง และมีความเป็นตัวของตัวเอง
6. ความต้องการเกี่ยวกับความสามารถ ความสำเร็จ ความพึงพอใจ ตามความนึกคิดของตน

สาระสำคัญที่เป็นตัวแยกความต้องการ 6 ชนิดออกจากกัน โดยเฉพาะสิ่งที่แยกความต้องการ 4 ชนิดแรกออกจากความต้องการชนิดที่ 5 และ 6 ก็คือความต้องการสี่ชนิดแรกนั้นเป็นความต้องการที่ตอบสนองได้จากปัจจัย หรือสิ่งต่างๆ ที่มาจากภายนอก (Extrinsic) หรือสิ่งที่มีอยู่นอกกาย และสิ่งเหล่านี้มักเป็นปัจจัยที่มีให้เห็นปรากฏได้ เช่น อาหาร เงินทอง คำสรรเสริญต่างๆ เป็นต้น แต่ที่สำคัญความต้องการเกี่ยวกับความพึงพอใจตามความนึกคิดของตน (Self-realization) ความสามารถและความไปถึง ความสามารถมีอิสระ และควบคุมของแต่ละบุคคลที่มีขึ้นภายในจิตใจของเขาเองเป็นสำคัญ

<sup>1</sup> ปัจจัย บุณนาค. "ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยในนครหลวงของผู้มีรายได้ต่ำ." วารสารพาณิชยศาสตร์และการบัญชี (10 สิงหาคม 2515): 28-29.

<sup>2</sup> Abraham H. Maslow, *Motivation and personality*. 2<sup>nd</sup> ed. (New York: Harper & Row, 1970), pp. 35-58.

Maslow เป็นนักสังคมศาสตร์ ที่สร้างแนวความคิดที่ว่าความต้องการของมนุษย์นั้นมีหลายระดับ เริ่มตั้งแต่ ความต้องการเบื้องต้นแห่งชีวิตจนสูงขึ้นไปถึง ความต้องการที่สูงไม่มีตัวตนและไม่มีการสัมผัสได้ โดยเสนอแนะปิรามิดของความต้องการ คือ คนทุกคนในสังคมจะผลักดันตัวเอง จากความต้องการพื้นฐานด้านร่างกาย ซึ่งเป็นเรื่องของ "ปัจจัย 4" แห่งชีวิต และมี "ที่อยู่อาศัย" เป็นส่วนหนึ่งของความต้องการเบื้องต้นให้สูงขึ้นทุกขณะ ไปสู่ความพอใจที่ได้รับความสำเร็จในที่สุด ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในความต้องการขั้นพื้นฐาน คือ ความต้องการทางร่างกาย และความต้องการความปลอดภัย แต่บุคคลต่างมีฐานะและชนชั้นทางสังคมแตกต่างกัน ดังนั้นความต้องการของบุคคลที่มีที่อยู่อาศัยจึงแตกต่างกันหลากหลาย นับตั้งแต่ที่อยู่อาศัยเพื่อบำบัดความต้องการขั้นต้นของร่างกาย<sup>3</sup>

จากแนวคิดต่างๆ สรุปได้ว่าความต้องการของบุคคลมีทั้งความต้องการทางกายภาพและความต้องการทางจิตใจหรือสังคม ซึ่งความต้องการพื้นฐานควรได้รับการตอบสนองก่อนไปสู่ความต้องการในระดับสูง อย่างไรก็ตามความต้องการต้องได้รับการตอบสนองจึงจะลดลง อย่างน้อยก็ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง ความต้องการที่แตกต่างกันของบุคคล ทำให้การตอบสนองแตกต่างกันไปด้วย ความต้องการที่สำคัญของบุคคลหนึ่งอาจไม่ใช่ความสำคัญของคนหนึ่ง ด้วยเหตุนี้องค์กรจึงควรพิจารณาถึงคุณลักษณะที่แตกต่างของบุคคล เพื่อให้การตอบสนองได้ถูกต้อง<sup>4</sup>

ประสงค์ เอี่ยมอนันต์ (อ้างถึงใน เสาวณีย์<sup>5</sup>) ได้กล่าวถึง ความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ไว้ว่า สาเหตุที่ทำให้บุคคลอยากเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แม้ว่าการเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่างๆ มากกว่าการเช่ามาก แต่อย่างไรก็ตาม ก็ยังมีผู้ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมาก และสาเหตุที่ทำให้มีผู้ที่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคือ

1. เหตุผลทางด้านสังคม
  - 1.1 สร้างความมั่นคงถาวรให้แก่ครอบครัว
  - 1.2 มีสวัสดิภาพดีเมื่อตอนแก่
  - 1.3 ได้รับการนับหน้าถือตาในสังคม
  - 1.4 การเป็นเจ้าของหน่วยอยู่อาศัยเป็นแนวคิดของผู้มีการศึกษา
  - 1.5 เป็นการเพิ่มทรัพย์สิน

<sup>3</sup> มานพ พงศทัต, "แนวนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ," เอกสารวิจัยส่วนบุคคล เสนอที่วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2538-2539, หน้า 8-9. (พิมพ์ติด)

<sup>4</sup> ปรียาพร วงศ์อนุตรโรจน์, จิตวิทยาการบริหารงานบุคคล (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์พิมพ์ดี, 2546), หน้า 55.

<sup>5</sup> เสาวณีย์ นวกิจไพฑูริย์, "ความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษา ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 16-17.

- 1.6 เป็นพลเมืองดี
- 1.7 เป็นโอกาสที่จะอยู่อาศัยตามที่ตนชอบ
- 2. เหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ
  - 2.1 เป็นการลงทุนที่ถูกต้อง
  - 2.2 เป็นสิ่งชักจูงใจให้รู้จักเก็บออม
  - 2.3 มีเกียรติและได้รับการนับหน้าถือตาทางการเงิน
  - 2.4 เป็นการอยู่อาศัยที่มีอิสระพ้นจากการเช่า

## 2.2 การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

Larry R.Lang<sup>6</sup> ได้กล่าวไว้ในหนังสือ Strategy for Personal Finance โดยได้อธิบายถึงกระบวนการในการวางแผนทางการเงินไว้ 5 ขั้นตอน คือ

ขั้นที่ 1 ต้องดูแหล่งเงินและรายได้ที่ได้รับ ในขั้นนี้แหล่งเงินของผู้วางแผนจะได้แก่ ทรัพย์สินทางการเงินที่มีอยู่ ได้แก่ บัญชีเงินฝากธนาคาร หุ้น ตราสารทางการเงินต่างๆ การคาดการณ์ถึงรายได้ที่จะได้ในอนาคตเป็นเรื่องรองลงมา สรุปได้ว่า แหล่งเงินและรายได้ที่คาดว่าจะได้ คือฐานสำคัญของการวางแผนทางการเงิน

ขั้นที่ 2 การกำหนดเป้าหมายทางการเงินและกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้จ่าย ในขั้นนี้ผู้วางแผนต้อง ทราบว่า ต้องการจะทำอะไร ต้องการทำเมื่อใด โดยประเมินมูลค่าของแต่ละเป้าหมาย และวิเคราะห์ถึงวิธีการที่จะบรรลุวัตถุประสงค์นั้น

ขั้นที่ 3 การวางแผนเพื่อบรรลุเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ ในขั้นนี้จะต้องวางกลยุทธ์ เพื่อที่จะได้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งเอาไว้ การตั้งงบประมาณจะเป็นการวางแผนขั้นต้นที่จะต้องมีการแสดงถึงแหล่งเงินที่จัดหา การคาดการณ์รายได้ในอนาคตที่จะเกิดขึ้น

---

<sup>6</sup> Larry R. Lang and Thomas H. Gillespie. Strategy for Personal Finance. 2<sup>nd</sup> ed. (New York: McGraw-Hill, 1981), pp. 3-7.

ขั้นที่ 4 การหาข้อมูลในการใช้จ่ายเพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นส่วนช่วยให้การวางแผนทางการเงินประสบผลสำเร็จ โดยในขั้นนี้ผู้วางแผนจะต้องมีการหาข้อมูลเกี่ยวกับบ้านที่ต้องการเพื่อประกอบกรวางแผน

ขั้นที่ 5 การวิเคราะห์ความก้าวหน้าของแผน และเตรียมการแก้ไข ในขั้นนี้ผู้วางแผนจะต้องประเมินถึงปัญหาและอุปสรรคของการวางแผนทางการเงิน มีปัจจัยอะไรบ้างที่ทำให้เกิดปัญหาซึ่งหากจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนแผนที่วางเอาไว้

การวางแผนทางการเงินที่ดีนั้น ผู้วางแผนควรมีความเข้าใจด้านเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งรู้จักนำเครื่องมือต่างๆ ในการบริหารการเงิน (Financial Management Tools) มาใช้ให้เป็นประโยชน์เพื่อการวางแผนที่ถูกต้องสมเหตุสมผลและมีทางเป็นไปได้มากขึ้น โดยการบริหารการเงินบุคคลครอบคลุมถึงการจัดการการเงินที่สำคัญ ของบุคคลใน 6 ลักษณะด้วยกันคือ

1. การสร้างฐานะความมั่นคงทางการเงิน (Financial Health) ซึ่งได้แก่ การมีงานทำที่เหมาะสมก่อให้เกิดรายได้ที่มั่นคง รู้จักวางแผนใช้จ่าย ทำงานประมาณตลอดจนการรู้จักเลือกใช้เครดิตเพื่อเสริมฐานะความเป็นอยู่ของชีวิตอีกด้วย
2. การรู้จักใช้เงินอย่างฉลาด (Spending Money Wisely) โดยใช้เงินเป็นในทุกด้านไม่ว่าเรื่องอาหาร เครื่องนุ่งห่ม การคมนาคม และอื่นๆ
3. การใช้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย (Home and Other Real Estate) เพื่อให้มีที่พักอันสุขสบายและปลอดภัย อีกทั้งเป็นการลงทุนที่ไม่เสียหาย
4. การสร้างความมั่นคงให้แก่ชีวิตและทรัพย์สิน ด้วยการทำประกันภัย (Insurance Program)
5. การลงทุนประเภทต่างๆ (Diversified Investment Portfolio) โดยเลือกหลักทรัพย์ลงทุนและสถาบันที่จะลงทุนให้เหมาะสม
6. การวางแผนทางการเงินสำหรับอนาคตยามปลดเกษียณ (Retirement) เพื่อความมั่นคงและสุขสบายตลอดชั่วอายุขัยของบุคคล

การวางแผนทางการเงินที่ดีนั้น สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. แผนระยะสั้น (Short-term or current planning) แผนระยะสั้นส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับ การบริหารสินทรัพย์สภาพคล่อง (Liquid Assets) เช่น เงินสด เงินฝากต่างๆ รวมทั้งการใช้เงินกู้หรือเครดิตอื่นๆ สำหรับเรื่องการใช้เงินเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้นเป็นได้ทั้งแผนระยะสั้นและระยะยาว เพราะอาจใช้วิธีเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองก็ได้

2. แผนระยะยาว (Long-term planning) การวางแผนระยะยาวส่วนใหญ่เป็นเรื่องเกี่ยวข้องกับการสร้างฐานะความมั่นคงให้บุคคลในอนาคต เช่น การวางแผนการเงินเพื่อเกษียณอายุ การซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อสะสมไว้ ตลอดจนการโอนทรัพย์สินเหล่านี้ไปให้กับทายาทหรือผู้อื่น เป็นต้น<sup>7</sup>

### 2.3 แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน

ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจซื้อบ้านเป็นของตนเอง สิ่งที่สำคัญที่สุดคือ มูลค่าราคาบ้านในจำนวนเท่าใดที่ท่านสามารถจะซื้อหาได้ในปัจจุบัน ซึ่งหมายความว่ารูปแบบบ้านที่จะเลือกซื้อต้องอยู่ในงบประมาณส่วนบุคคล เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต กฎเกณฑ์ทางการเงินในการลงทุนในที่อยู่อาศัยเพื่อให้มีเงินรายได้เหลือพอใช้จ่ายในครอบครัวมีอยู่ด้วยกัน 2 กฎ คือ กฎมาตรฐานและกฎรายได้เบื้องต้น

กฎมาตรฐาน (Standard rule) คือ การใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อหรือผ่อนชำระบ้านในจำนวนเงินที่ไม่มากกว่า 2.5 เท่าของรายได้เบื้องต้นสุทธิต่อปีของท่านและครอบครัว เช่น ถ้ารายได้เบื้องต้นสุทธิของครอบครัวปีละ 250,000 บาท ก็ควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่ควรเกิน 625,000 บาท

กฎรายได้เบื้องต้น จะเป็นกฎเกณฑ์ในการกำหนดรายจ่ายต่อเดือนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ที่สามารถช่วยให้ผู้ผ่อนชำระมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายได้มาก ตามกฎเกณฑ์นี้ถือว่ารายจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทั้งสิ้นต่อเดือนจำนวนสูงที่สุดไม่ควรมากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้เบื้องต้นสุทธิต่อเดือนของครอบครัว เช่น รายได้เบื้องต้นสุทธิต่อเดือนของครอบครัวเดือนละ 20,000 บาท รายจ่ายในการมีบ้านควรตกไม่เกินเดือนละ 6,000 บาทเท่านั้น<sup>8</sup>

นอกจากนี้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน อาจพิจารณาได้จากอัตราส่วนมูลค่าการผ่อนชำระเงินงวดเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน และอัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร (House Price to Income Ratio)<sup>9</sup>

อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน ซึ่งเป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปี กับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้ อัตราส่วนนี้จะเป็นเครื่องมือที่ชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป ซึ่งหากผู้ซื้อบ้านกู้เงินใน

<sup>7</sup> สุขใจ น้ำมุด, กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537), หน้า 5-10.

<sup>8</sup> สุพพตา ปิยะเกศิน, การเงินส่วนบุคคล (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 222-223.

<sup>9</sup> "ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ," วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 4.13 (เมษายน-มิถุนายน 2541): 6-

จำนวนเท่ากัน ระดับรายได้เท่ากัน ในสถานการณ์ดอกเบี้ยที่ต่ำ ผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่าในสถานการณ์ดอกเบี้ยสูง ดังนั้น ระดับอัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ประชากรที่ต่ำจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่ดี

อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE) เป็นเครื่องชี้ที่สำคัญประการหนึ่ง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่อย่างไร และยังสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย หากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ แสดงให้เห็นว่าประชาชนโดยทั่วไปมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สูง และหากช่วงใดราคาปรับตัวสูงมากเกินไป จนทำให้อัตราส่วน HPE สูงเกินไปแล้ว ก็จะทำให้บ้านขายยากและต้องปรับลดราคาลงมา

## 2.4 ความหมายของการออม

พื้นฐานของการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลเพื่อป้องกันการมีรายจ่ายฉุกเฉินเกิดขึ้น ก็คือการออม โดยปกติทั่วไปการออมเป็นการสะสมเงินไว้ใช้จ่ายในยามที่ท่าน หรือสมาชิกในครอบครัวมีปัญหาเกี่ยวกับรายได้เกิดขึ้น เช่น การมีรายได้ลดลง รายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ เหตุการณ์ในลักษณะเช่นนี้อาจเกิดขึ้นได้เสมอถ้าท่านต้องถูกออกจากงาน ไร้ความสามารถ หรืออยู่ในวัยชราภายหลังการเกษียณอายุแล้ว ดังนั้น ถ้าท่านมีเงินออมสะสมไว้ท่านก็จะไม่ประสบกับความเดือดร้อนทางการเงินมากนัก จึงเป็นความจำเป็นที่ทุกคนจะต้องพยายามสะสมเงินไว้ในขณะที่ท่านยังมีความสามารถหารายได้อยู่ โดยอาจจะเป็นการลดรายจ่ายในบางรายการที่ยังไม่สมควรจะจ่าย หรือรายจ่ายที่มีจำนวนมากเกินไปลงบ้าง เพื่อกันเงินส่วนที่เหลือไว้ใช้ในยามขาดแคลน<sup>10</sup>

ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่คงจะไม่มีเงินสดทั้งหมดในการปลูกหรือซื้อ ซึ่งอาจจะต้องอาศัยเงินออมส่วนหนึ่งที่เก็บออมมานานมาเป็นเงินดาวน์ และส่วนที่เหลืออาจจะเป็นการผ่อนส่งหรือเช่าซื้อ ด้วยรูปแบบดังกล่าวนี้เอง เป็นวิธีการหนึ่งของการระดมเงินทุน (Mobilizing Fund) ให้เกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจ ทั้งนี้วิธีการระดมที่มีประสิทธิภาพสูงนั้นจะเป็นการระดมจากเงินออม โดยที่การชำระค่าผ่อนส่ง หรือค่าเช่าซื้อจัดได้ว่าเป็นการออมบังคับ (Forced Saving) ซึ่งเป็นกระบวนการที่ส่งเสริมการระดมเงินทุนที่ให้ผลต่อเศรษฐกิจและให้ความพอใจแก่ผู้ออมด้วย<sup>11</sup>

<sup>10</sup> สุพพตา ปิยะเกตุสิน, การเงินส่วนบุคคล, หน้า 20-22.

<sup>11</sup> บุญจวรรณ มณีฉาย และณลินี แสงสุพรรณ, การเงินและการ (กรุงเทพฯ: ม.ป.ท., ม.ป.ป.), หน้า 56.

เคนส์<sup>12</sup> (Keynes) ได้ให้คำอธิบายเรื่องการออมว่า การออม คือ การมีส่วนร่วมที่เหลือจากการบริโภค ซึ่งคำว่าเหลือจากการบริโภคในทัศนะของเคนส์ หมายถึง ส่วนที่ไม่ได้จับจ่ายใช้สอยไปไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ หรือพูดโดยให้เข้าใจง่าย ได้ว่า ส่วนออม คือส่วนเหลือของรายได้ การที่คนๆ หนึ่งหรือวิสาหกิจฯ หนึ่งจะมีทุนขึ้นมาได้นั้น ซึ่งอาจจะเป็นทุนของตนเองที่มีอยู่แล้ว หรือเงินทุนที่ได้มาจากการกู้ยืม หรือจากการที่บุคคลอื่นร่วมลงทุน แต่ที่มาแท้จริงของทุนนั้นก็คือ การออมทรัพย์ (Saving) หรือเรียกสั้นๆ ว่าการออม

การออมในทางเศรษฐศาสตร์มีความหมายพิเศษกว่าที่ใช้ในกรณีทั่วๆ ไปในชีวิตประจำวัน โดยการออมที่จะเป็นเงินออมในทางเศรษฐศาสตร์จะเกิดขึ้นได้ ก็ต่อเมื่อเงินจำนวนนั้นถูกนำออกจากการหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ส่วนกรณีที่ว่าเก็บเงินออมไว้กับตัวหรือนำไปฝากธนาคารไว้ เป็นเพียงวิธีการเท่านั้น เงินที่เป็นเงินออมต้องเป็น "ตัวรั่ว" (leakage) ออกจากระบบเศรษฐกิจเท่านั้น<sup>13</sup>

สมการการออม<sup>14</sup> ในแง่ของบุคคล ถ้าบุคคลใช้จ่ายรายได้ของเขาไปในการบริโภคน้อยกว่ารายได้ที่ได้รับ รายได้ส่วนที่เหลือจากการใช้จ่ายเรียกว่า เงินออม ในแง่ของประเทศก็เช่นเดียวกัน รายได้ประชาชาติที่เหลือจากการบริโภคของประเทศก็คือ เงินออมของประเทศในรอบระยะเวลานั้น ซึ่งสามารถเขียนสมการได้ว่า

	S	=	Y - C
โดยให้	S	=	การออม
	Y	=	ระดับรายได้ประชาชาติ
	C	=	ระดับการบริโภค

เงินออม<sup>15</sup> คือ การนำเงินที่หักภาษี หักค่าใช้จ่ายประจำต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่าหรือผ่อนบ้าน ค่าน้ำ ค่าไฟ ที่จำเป็นต้องจ่ายออกไป หลังจากนั้นเหลือเงินอยู่เท่าไรในแต่ละเดือน ก็นำมาเก็บออมไว้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับอนาคต โดยเงินออมนั้นจะไปฝากธนาคาร หรือซื้อตราสารการลงทุนระยะสั้น เพื่อให้สะดวกในกรณีจำเป็นต้องการใช้ และสอดคล้องกับเป้าหมายและภาวะเศรษฐกิจในอนาคต

<sup>12</sup> อรุณ ภาณุพงศ์, *หลักเศรษฐศาสตร์* (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์โรงเรียนประชาสงเคราะห์, 2502), หน้า 316-330.

<sup>13</sup> ประพันธ์ เศวตนันท์, *เศรษฐศาสตร์มหภาค* (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541), หน้า 89.

<sup>14</sup> เทอดศักดิ์ ศรีสุรพล, วิจักชณ์ ศิริแสง และ มงคล ลีลาธรรม, *เศรษฐศาสตร์มหภาค 1*, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพฯ: ฝ่ายเอกสารและตำรา สถาบันราชภัฏสวนดุสิต, 2540), หน้า 47.

<sup>15</sup> อมฤตา สุวรรณจินดา, "เริ่มเก็บออมก่อน เริ่มลงทุนได้เร็วกว่า," *วารสารกบข*, 7 (พฤษภาคม 2548): 4.



รายได้เมื่อหักรายจ่ายแล้วจะมีส่วนซึ่งเหลืออยู่ ส่วนของรายได้ที่เหลืออยู่ซึ่งไม่ได้ถูกใช้สอยออกไปนี้เรียกว่า เงินออม โดยทั่วไปการออมจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นมีรายได้มากกว่ารายจ่ายของเขา ทางที่จะเพิ่มเงินออมให้แก่บุคคล อาจทำได้โดยการพยายามหาทางเพิ่มรายได้ให้มากขึ้น ด้วยการทำงานมากขึ้น ใช้เวลาว่างในการหารายได้พิเศษ หรือการปรับปรุงงานที่ทำอยู่ให้มีประสิทธิภาพมีรายได้สูงขึ้น นอกจากนั้นการลดรายจ่ายลงด้วยการรู้จักใช้จ่ายเท่าที่จำเป็นและเหมาะสมก็จะทำให้มีการออมเกิดขึ้นได้ โดยเงินออมจะแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

เงินออมในระยะสั้น คือ จำนวนเงินส่วนใหญ่ที่มีการกำหนดเตรียมขึ้นไว้ เพื่อวัตถุประสงค์ใดวัตถุประสงค์หนึ่งภายในระยะเวลาไม่นานนักในอนาคต เช่น อาจเป็นระยะเวลา 2-3 ปีข้างหน้า ส่วนใหญ่แล้วการออมในระยะสั้นมักจะเป็นการออมไว้สำหรับรายจ่ายประเภทฟุ่มเฟือย เช่น การซื้อวีดีทัศน์ ฯลฯ ดังนั้นเงินออมในระยะสั้นจึงสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการกำหนดลำดับก่อนหลังของความสำคัญในการใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ได้

เงินออมในระยะยาว คือ จำนวนเงินที่ตั้งขึ้นเตรียมไว้เพื่อการใช้จ่ายในระยะเวลาอันยาวนานอย่างน้อย 3 ปีขึ้นไป ได้แก่

1. เงินทุนเพื่อโครงการภายหลังการเกษียณอายุ คือ เงินทุนที่ท่านเตรียมไว้ใช้จ่ายภายหลังการเกษียณอายุ ซึ่งอาจเป็นเงินทุนเพิ่มเติมจากเงินรายได้ที่นายจ้างได้หักเก็บสะสมไว้จากเงินเดือน ในขณะที่ท่านทำงานอีกก็ได้
2. เงินทุนเพื่อการศึกษาของบุตร การจัดการให้บุตรหลานที่มีอายุเข้าเกณฑ์เรียน ได้เข้าศึกษาในสถานศึกษาใดๆ ตามกฎข้อบังคับของกระทรวงศึกษาธิการเป็นหน้าที่สำคัญของผู้ปกครองทุกคน ดังนั้นการเตรียมเงินทุนไว้เพื่อการศึกษาของบุตรจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งในภาวะปัจจุบัน
3. เงินลงทุนซื้อหุ้น พันธบัตร ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ อันเป็นเงินลงทุนเพิ่มเติมจากรายได้ในปีก่อนๆ ที่สะสมไว้

อย่างไรก็ตาม เงินออมในระยะยาวอาจถูกกระทบกระเทือนจากผลของภาวะเงินเฟ้อ โดยการทำให้อำนาจซื้อของเงินลดลง ดังนั้นการวางแผนในระยะยาวจึงไม่ควรลืมที่จะคำนึงถึงสภาวะเงินเฟ้อที่อาจเกิดขึ้นได้<sup>16</sup>

<sup>16</sup>Richard M. Hodgetts, *Personal Financial Management* (Florida: Addison-Wesley, 1983), pp. 8-10.

## 2.5 เป้าหมายการออม

การออม<sup>17</sup> (saving) เป็นพฤติกรรมที่มีความสำคัญอย่างยิ่งไม่ว่าจะพิจารณาในแง่ปัจเจก ครอบครัวหรือส่วนรวมระดับประเทศ การออมเป็นเสมือน "ข้อต่อ" ที่เชื่อมปัจจุบันกับอนาคต คนทุกคนจะต้องมีเงินออมไว้ไม่มากก็น้อยเพื่อเหตุผลหลายประการ

1. เพื่อความไม่ประมาท เนื่องจากความไม่แน่นอนอาจเกิดขึ้นได้เสมอ เช่นรายได้ลดลงอย่างกะทันหัน เพราะเหตุว่าตงงานหรือเกิดความจำเป็นด้านการใช้จ่ายที่เราคาดไม่ถึง เนื่องจากเจ็บป่วยเกิดอุบัติเหตุอุบัติเหตุภัยและภัยธรรมชาติต่างๆ จึงมีผู้เปรียบว่าเงินออมทำหน้าที่เป็นเสมือน "หมอน" หรือ "กันชน" (cushion, buffer) ช่วยให้เราไม่ต้องลดการใช้จ่ายตามปกติในชีวิตประจำวัน ถ้าปราศจากเงินออม การใช้จ่ายบริโภคก็就会被ตัดตามรายได้ที่ลดลงอย่างกะทันหัน ในแง่เงินออมจึงมีประโยชน์เป็นเครื่องมือช่วยทำให้การบริโภคสม่ำเสมอ

2. เพื่อกันเงินออมไว้สำหรับใช้จ่ายเลี้ยงดูตนเองในยามชรา เนื่องจากไม่ได้ทำงานและไม่มีรายได้

3. เพื่อเป็นมรดกสำหรับลูกหลาน

4. เพื่อสามารถพัฒนาตนเองได้ดีกว่า เช่น การลงทุนด้านการศึกษา หรือเมื่อสบโอกาสการลงทุนทางการเงินก็สามารถทำได้ในขณะที่คนที่ขาดเงินออมก็ขาดโอกาส

Richard<sup>18</sup> ได้กล่าวว่า เหตุผลหลักในการออมแบ่งเป็น 3 อย่างคือ

1. เพื่อซื้อบ้าน ซึ่งน่าจะเป็นเหตุผลส่วนใหญ่สำหรับการเริ่มวางแผนในการออมเงิน
2. เพื่อการศึกษาของบุตร
3. เพื่อสร้างกองทุนไว้สำหรับเวลาเกษียณอายุ

คนทั่วไปมีเป้าหมายที่แน่นอนในการดำรงชีวิต เป้าหมายบางอันอาจเป็นเรื่องเพื่อผืนทะเลทราย สำหรับบางคนอาจตั้งเป้าหมายเพียงให้มีสิ่งของเพื่ออำนวยความสะดวกสบายในการดำรงชีวิต และจะเห็นได้ว่าเงินเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้บรรลุถึงเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยทั่วไปคนเราจะเจียดเงินรายได้ส่วนหนึ่งหรือออมเงินไว้เพื่อให้เป้าหมายที่ตั้งไว้เป็นความจริง

เป้าหมายที่คุ้มค่าสำหรับการออม

1. เพื่อให้มีการศึกษาสูงขึ้น
2. เพื่อการสมรสและตกแต่งบ้าน

<sup>17</sup> ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์, ระบบจัดการและกองทุนเกื้อกูลคนชรา วิเคราะห์อนาคตจากข้อมูลปัจจุบัน (ออนไลน์). มหาวิทยาลัยนเรศวร, แหล่งที่มา : <http://www.nidambe11.net>.

<sup>18</sup> Richard M. Hodgetts, *Personal Financial Management*, pp. 17-21.

3. ชื้อบ้าน
4. จัดการธุรกิจ
5. ชื้อประกันต่างๆ
6. ลงทุนในหลักทรัพย์ต่างๆ
7. ชื้อสินค้าที่สำคัญที่ช่วยให้ระดับการครองชีพสะดวกสบายขึ้น รวมทั้งสิ่งฟุ่มเฟือย
8. มีเงินเหลือสำหรับยามฉุกเฉิน เช่น วางงานหรือต้องเข้าโรงพยาบาล
9. สำหรับยามปลดเกษียณ

ระยะเวลาการออมและจำนวนเงินออมซึ่งจำเป็นต้องใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ กันจะต้องถูกกำหนดขึ้น บ่อยครั้งที่คนเราอาจต้องยืมเงินจากผู้อื่น แต่ไม่ควรกู้ยืมเงินเพื่อใช้จ่ายประจำวัน เพราะถ้ากระทำเช่นนั้นจะทำให้แผนการออมล้มเหลว ไม่ควรก่อหนี้เพื่อซื้อสิ่งของที่อาจเสียหายหรือใช้หมดไปก่อนจะใช้หนี้คืนได้หมด การกู้ยืมเงินควรเป็นในรูปของการลงทุน เช่น การซื้อบ้าน

## 2.6 องค์ประกอบในการกำหนดพฤติกรรมการออม

การออมเป็นเหตุผลสำคัญในการป้องกันปัญหาทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นได้ดีที่สุด และทุกคนควรมีเงินออมเป็นจำนวนที่เพียงพอจะใช้จ่าย โดยบุคคลอาจสนใจออมมากขึ้นหรือลดลงได้เนื่องจากปัจจัยสำคัญต่อไปนี้ คือ

### 2.6.1 ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม (Socioeconomic Factors)

1. แหล่งที่มาของรายได้แน่นอน (Certainly) เป็นรายได้จากเงินเดือนประจำที่ครัวเรือนได้รับทุกๆ เดือน เช่น เงินเดือนประจำ, รายได้จากค่าเช่าในแต่ละเดือน, รายได้จากดอกเบี้ย เป็นต้น ผู้ที่มีรายได้คงที่ทุกเดือนในจำนวนที่ไม่สูงมากนัก เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชนระดับต่ำ จำนวนเงินออมที่กันไว้อาจเป็นเพียงจำนวนน้อยตามอัตราส่วนของรายได้ที่มีอยู่ ซึ่งต่างจากจำนวนเงินออมของผู้บริหารระดับสูง หรือนักการเมืองที่น่าจะมีเงินออมได้มากกว่า อีกทั้งความแน่นอนของจำนวนรายได้ในอนาคตภายหลังการเกษียณอายุ เนื่องจากหน่วยงานมีนโยบายการให้บำนาญ บำเหน็จ เงินชดเชย เป็นต้น ในกรณีนี้ถ้าท่านเห็นว่ารายได้ในอนาคตเป็นจำนวนที่เพียงพอไว้ใช้จ่ายไปจนตลอดชีวิตแล้ว การออมในปัจจุบันจะมีจำนวนน้อยกว่า ต่างกับผู้ที่ไม่ได้รับการช่วยเหลือจะมีรายได้ที่ค่อนข้างสูง ดังนั้นการออมเงินไว้ในขณะที่มีรายได้เป็นจำนวนค่อนข้างมากจึงไม่เป็นปัญหามากนัก<sup>19</sup>

<sup>19</sup> สุพพดา ปิยะเกตุสิน, การเงินส่วนบุคคล, หน้า 20-22.

2. แหล่งที่มาของรายได้ไม่แน่นอน (Uncertainly) เป็นรายได้ที่ครัวเรือนได้รับไม่แน่นอนในแต่ละเดือน ได้แก่ รายได้จากการเกษตร รายได้จากการประกอบอาชีพอิสระ เงินที่บุตรหลาน ญาติพี่น้องส่งมาให้ ค่าจ้างทั่วไป กำไรจากการทำธุรกิจ รายได้จากอาชีพเสริม

3. ปริมาณทรัพย์สินทางการเงินสุทธิของครัวเรือน หมายถึง การครอบครองทรัพย์สินทั้งที่เป็นสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ เช่น รถจักรยานยนต์ รถยนต์ บ้าน ตึกแถว ที่ดิน ฯลฯ

4. ขนาดของครัวเรือน

W. Eizenga<sup>20</sup> ได้ศึกษาเกี่ยวกับขนาดของครัวเรือนซึ่งเป็นปัจจัยกำหนดการออม จากการศึกษาพบว่า เมื่อขนาดของครัวเรือนใหญ่ขึ้น การออมจะมีแนวโน้มลดลง ทั้งนี้เพราะว่า เมื่อขนาดของครัวเรือนใหญ่ขึ้นหรือมีสมาชิกเพิ่มมากขึ้นจะด้วยการแต่งงาน และตามด้วยการมีบุตรย่อมทำให้รายจ่ายเพื่อการบริโภคในปัจจุบันเพิ่มขึ้น

## 2.6.2 มูลเหตุจูงใจของการเกิดพฤติกรรมการออม (อ้างถึงใน จารณี<sup>21</sup>)

1. การออมโดยสมัครใจ เป็นการออมที่เกิดขึ้นจากการคำนวณเปรียบเทียบประโยชน์ปัจจุบันกับประโยชน์อนาคต โดยหากเห็นว่าประโยชน์ในอนาคตมากกว่าก็ทำการออมและการจับจ่ายใช้สอยรายได้มักจะขึ้นกับสภาพแวดล้อมที่จูงใจ ขึ้นอยู่กับอารมณ์หรือความเคยชินของตน ซึ่งโดยทั่วไปคนเรามักจะตีค่าประโยชน์อนาคตต่ำกว่าที่ควรเป็นเสมอ นอกจากนี้ผลตอบแทนที่ผู้ออมได้รับจากการออมก็เป็นสิ่งสำคัญ หมายความว่าถ้ายังได้ผลตอบแทนในการออมเพิ่มมากขึ้นเท่าใด ก็จะเป็นสิ่งดึงดูดใจให้บุคคลมีการออมมากขึ้นเท่านั้น

2. การออมโดยถูกบังคับ หมายถึง ประชาชนส่วนรวมถูกเหตุการณ์ภายนอกบังคับให้ต้องงดจับจ่ายใช้สอยรายได้ทั้งหมด หรือแต่เพียงบางส่วนหนึ่งของตน ตัวอย่างเช่น

- การออมซึ่งถูกบังคับโดยรัฐบาล เช่น กองทุนประกันสังคม, มาตรการด้านภาษี เพื่อเป็นการสะสมทุนนำไปใช้ในกิจการอันเป็นส่วนรวมของประชาชน

- การออมซึ่งถูกบังคับโดยค่าของเงินลดลง เช่น เมื่อเกิดเงินเฟ้อ ค่าของเงินจะลดลง ราคาสินค้าปรับสูงขึ้น และกระทบโดยตรงต่อผู้มีรายได้ประจำ ซึ่งก็จะเป็นผลทำให้มีการบริโภคลดลง

3. การออมของสังคม ซึ่งหมายถึง การออมทรัพย์โดยส่วนรวมในสังคมฯ หนึ่ง ซึ่งมีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้อง 4 ประการ ได้แก่

<sup>20</sup> W. Eizenga, *Demographic Factor and Saving* (Amsterdam North-Holland: Contributions to Economic Analysis 22, 1961), p. 71-83.

<sup>21</sup> จารณี บุญยะพิไชย, "พฤติกรรมการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง: กรณีศึกษา บริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545), หน้า 9-11.

- ปริมาณรายได้ประชาชาติ หรือถ่วงน้ำหนักก็คือ รายได้ของภาคเอกชนโดยส่วนรวมซึ่งหากรายได้ประชาชาติเพิ่มสูงขึ้น ย่อมสะท้อนถึงระบบเศรษฐกิจ เพราะเมื่อประชาชนมีอัตรารายได้เพิ่มมากขึ้น แนวโน้มของการบริโภคจะเพิ่มขึ้นแต่มีสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มของรายได้ ซึ่งทำให้มีการออมทรัพย์มากขึ้น

- ระดับรายได้ของประชาชนกับการออม สามารถตั้งข้อสังเกตพบว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งโดยมากจะมีรายได้พอเลี้ยงปากเลี้ยงท้องไปวันหนึ่งๆ แทบจะไม่มีอะไรที่จะเก็บออม เพราะรายได้ที่ได้มาจะหมดไปกับการจับจ่ายใช้สอย นิสัยการเก็บทรัพย์ก็มักจะมีน้อย เพราะชีวิตของผู้มีรายได้น้อยมีปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ที่ทำให้คิดถึงปัจจุบันมากกว่าอนาคต กลุ่มคนชั้นกลางซึ่งการกินอยู่ปัจจุบันสุขสบายก็จะคิดถึงอนาคตมาก โอกาสที่จะเก็บออมก็มีมาก นอกจากนั้นยังมีความกระตือรือร้นที่จะสร้างชีวิตให้ก้าวหน้าและอยู่ในฐานะที่มั่นคงตลอดไป กลุ่มผู้มีรายได้สูงส่วนที่เหลือจากการจ่ายก็เก็บออมไว้ทั้งหมด

- ความรู้สึกของประชาชน โดยทั่วไปเมื่อประชาชนคิดว่าเงินมีค่าขึ้นก็จะมีการออมมากขึ้น และในทางตรงข้าม เมื่อใดก็ตามที่เงินมีค่าน้อยลงคนจะออมน้อยลงเพราะหากเก็บไว้ก็มีแต่เสื่อมค่า โดยถ้าจะออมก็จะออมในรูปที่ซื้อเป็นสินทรัพย์ที่ราคาจะเพิ่มสูงขึ้น หรือให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการถือเงินสด

- อัตราดอกเบี้ย นักเศรษฐศาสตร์สำนักคลาสสิก เชื่อว่า อัตราดอกเบี้ยเป็นสิ่งสำคัญที่กำหนดปริมาณส่วนออม คือ ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูง คนจะออมทรัพย์มากและเมื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำคนจะออมน้อยลง อย่างไรก็ตาม นักเศรษฐศาสตร์สำนักเคนส์ เห็นว่า อัตราดอกเบี้ยมีอิทธิพลน้อยมากต่อการออม และได้อธิบายอีกว่าน้อยคนที่จะเปลี่ยนสภาพการใช้จ่ายหรือการออมทรัพย์ด้วยเหตุผลที่อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนไป 4-5 เปอร์เซ็นต์

## 2.7 แนวคิดการออมของครัวเรือน<sup>22</sup>

การออมในประเทศเป็นพื้นฐานสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ อย่างมีเสถียรภาพ สามารถสรุปพฤติกรรมการออมของครัวเรือนขึ้นกับปัจจัยสำคัญ 7 ประการ คือ

### 1. สมมติฐานรายได้สมบูรณ์ (Absolute Income Hypothesis)

เคนส์ได้สร้างฟังก์ชันการบริโภคหรือมองอีกนัยหนึ่ง ก็คือเงินออมในระยะสั้น ซึ่งชี้ให้เห็นว่าเมื่อรายได้เพิ่มขึ้น (ภายใต้ข้อสมมุติว่าปัจจัยอื่นคงที่) ประชาชนมีความโน้มเอียงที่ใช้จ่ายเพิ่มขึ้นใน

<sup>22</sup> โสภณ โรจนธำรงค์, พฤติกรรมออมของครัวเรือนไทย ผลสำรวจปี 2536 (ออนไลน์), ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย, แหล่งที่มา: <http://www.bot.or.th>.

อัตราที่ต่ำกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือประชาชนมีความโน้มเอียงที่จะออมเพิ่มขึ้น ในอัตราที่สูงกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยระบบเศรษฐกิจที่เติบโตเร็วส่งผลให้ครัวเรือนมีความสามารถในการออมสูงขึ้น

## 2. ตัวแปรด้านการพึ่งพิง (Dependency Rate)

จำนวนผู้พึ่งพิงหรือผู้ไม่มีเงินได้ เป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่งซึ่งกำหนดพฤติกรรมการออม เนื่องจากจำนวนผู้พึ่งพิงเป็นภาระแก่ครัวเรือนต้องให้ความอุปการะเลี้ยงดู ทำให้รายจ่ายของครัวเรือนเพิ่มขึ้น หรือในทางตรงข้าม บุคคลในวัยทำงานมีความโน้มเอียงที่จะออมสูงขึ้น ดังนั้นหากอัตราส่วนประชากรในวัยทำงานสูงขึ้น จะมีผลให้อัตราการออมของครัวเรือนโดยรวมสูงขึ้น

## 3. สมมติฐานวัฏจักรชีวิต (Life Cycle Hypothesis)

สาระสำคัญของสมมติฐานข้อนี้คือ โดยทั่วไปบุคคลมักจะมีรายได้ค่อนข้างต่ำเมื่อเริ่มต้นชีวิตและในบั้นปลายชีวิตเนื่องจากผลิตภาพต่ำ แต่บุคคลจะมีรายได้สูงเมื่ออยู่ในวัยกลางคน ในขณะที่การบริโภคของบุคคลจะดำรงไว้ซึ่งระดับการบริโภคคงที่หรือสูงขึ้นทีละน้อย ทำให้ช่วงเริ่มต้นของชีวิตนั้นบุคคลจะเป็น ผู้กู้สุทธิ (Net borrower) ต่อมาในช่วงอายุวัยกลางคน จะออมเพื่อจ่ายคืนหนี้สินและเก็บออมไว้เมื่อออกจากงานและช่วงบั้นปลายชีวิตจะกลายเป็นผู้ออมติดลบ

## 4. อาชีพ

สมมติฐานของคาลดอร์ (Kaldors Hypothesis) ชี้ให้เห็นว่า ปัจจัยทางด้านแหล่งที่มาของเงินได้เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการออมของครัวเรือน ซึ่งคาลดอร์นับเป็นนักเศรษฐศาสตร์คนแรกที่ทำการศึกษาโดยแยกการออมออกเป็นสองกลุ่มคือ การออมของนายทุนกับการออมของกรรมกร พบว่าความโน้มเอียงในการออมหน่วยสุดท้ายของนายทุนมีค่าสูงกว่าความโน้มเอียงหน่วยสุดท้ายของกรรมกร ต่อมาได้รับการสนับสนุนจากผลการศึกษาของ Hahn, Kalecki and Robinson

## 5. เขตชนบทและเขตเมือง

ความแตกต่างด้านภูมิศาสตร์หรือภูมิภาค เป็นปัจจัยสำคัญอีกปัจจัยหนึ่งที่กำหนดพฤติกรรมการออมของครัวเรือน ทั้งนี้เพราะว่าปัจจัยที่กำหนดความสามารถ สิ่งจูงใจ และโอกาสในการออมแตกต่างกัน รวมทั้งระดับการพัฒนาของตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคก็แตกต่างกันมาก ระหว่างในเขตเทศบาลกับนอกเขตเทศบาล และได้รับการสนับสนุนจากผลการศึกษาของ Gupta และ Kelly and Williamson

## 6. ระดับการศึกษา

เมื่อพิจารณาระดับการศึกษาของครัวเรือนในฐานะตัวแทนทัศนคติ ซึ่งอาจจะมีผลต่อการออมได้ทั้งในทางบวกและทางลบ ระดับการศึกษาของกลุ่มครัวเรือนจะช่วยเสริมสร้างหรือปลูกฝังทัศนคติของครัวเรือนให้มีวินัยในการใช้จ่าย ก่อให้เกิดการประหยัดในรายจ่ายรวม ทำให้ครัวเรือนสามารถออมได้มากขึ้น ในอีกด้านหนึ่งระดับการศึกษาของครัวเรือนอาจจะสร้างทัศนคติในครัวเรือนนั้นไม่มีความจำเป็นต้องออมมากนัก เพราะจะมีความมั่นคงในการทำงานหรือไม่มีความเสี่ยงต้องออกจากงานเท่ากับกลุ่มที่มีการศึกษาน้อยกว่า ซึ่งเป็นไปตามการศึกษาของนริศ ชัยสูตร

## 7. ปัจจัยอื่นๆ

นอกจากพฤติกรรมการออมจะถูกกำหนดโดยปัจจัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังถูกกำหนดจาก

- 1) ความอยากออมหรือค่านิยมเป็นการสร้างและปลูกฝังวัฒนธรรมการออม ดังเช่นในประเทศญี่ปุ่น
- 2) ความสะดวกที่จะออม คือ บริการต่างๆ อาทิ บันทกาสถาบันการเงินมีผลต่อการออมในทางบวก ปรากฏในประเทศญี่ปุ่น มาเลเซีย และไทย มีข้อสังเกตว่า บันทกาสถาบันการเงินอาจมีผลต่อการออมครัวเรือนได้ ทั้งนี้ เพราะในระยะที่ผ่านมาสถาบันการเงินเร่งขยายบริการทางการเงินในลักษณะที่ขาดความสมดุล โดยเน้นขยายบริการด้านสินเชื่อมากกว่าระดมเงินฝากหักล้างกับผลดีที่เกิดจากการที่ประสิทธิภาพในการระดมเงินออมของระบบเศรษฐกิจสูงขึ้น จากที่ตลาดเงินมีเครื่องมือเพื่อการออมหลากหลายมากขึ้น
- 3) สิ่งจูงใจในการออม คือ ผลตอบแทนหรือประโยชน์ที่จะได้รับจากการออม อาทิ มาตรการให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีมีผลต่อการออมในทางบวกปรากฏในประเทศญี่ปุ่น สิงคโปร์ มาเลเซีย และไทย ขณะที่ดอกเบี้ยสร้างแรงจูงใจให้ออมเฉพาะครัวเรือนที่มีรายได้สูงมากเท่านั้น แต่เนื่องจากเป็นคนกลุ่มน้อยของสังคม การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจึงไม่ค่อยมีผล
- 4) สถานการณ์แวดล้อมที่มีผลต่อการออม ได้แก่
  - ระบบประกันสังคมมีผลต่อการออมในทางลบ พบในประเทศญี่ปุ่นและสหรัฐฯ
  - ระบบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และบำนาญ ส่งเสริมการออม พบในประเทศอังกฤษ แคนาดา สิงคโปร์ และมาเลเซีย

## 2.8 ทฤษฎีการบริโภคในวงจรชีวิต (Life cycle Theory of consumption)

### 2.8.1 ทฤษฎีการบริโภคในวงจรชีวิต (Life cycle Theory of consumption)

เป็นทฤษฎีที่พัฒนาขึ้นโดย นักเศรษฐศาสตร์หลายท่าน อาทิ ฟรังโก มอดดีเกลียโน (Franco Modigliani) อัลเบิร์ต แอนโด (Albert Ando) และริชาร์ด บรูมเบิร์ก (Richard Brumberg) โดยได้ร่วมกันเสนอแนวคิดที่ว่า ระดับการบริโภคของครัวเรือนมิได้ขึ้นอยู่กับระดับรายได้ในช่วงเวลาปัจจุบันเท่านั้น แต่ยังขึ้นอยู่กับรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตอีกด้วย โดยมีสมมติฐานในเรื่องของการกระจายรายได้และการบริโภคของบุคคลในวงจรชีวิต กล่าวคือ ในช่วงอายุน้อย บุคคลยังมีรายได้ต่ำ มีระดับการบริโภคสูงกว่ารายได้ มีการออมเป็นลบ แต่เมื่อบุคคลมีอายุมากขึ้น (อยู่ในช่วงวัยกลางคน) เขาจะมีรายได้สูงขึ้น มีระดับรายได้สูงกว่าระดับการบริโภค ทำให้สามารถออมทรัพย์ได้ เมื่อเข้าสู่วัยสูงอายุ รายได้ของบุคคลจะลดลงในขณะที่การบริโภคงยังสูงอยู่ บุคคลจะกลับมามีการออมเป็นลบอีกครั้ง

### 2.8.2 การวางแผนการเงินในแต่ละช่วงชีวิตของบุคคล <sup>23</sup> (Personal Financial Planning Life Cycle)

ความสามารถในการหารายได้ของบุคคลในแต่ละช่วงชีวิต หรือในแต่ละวัยจะแตกต่างกัน นอกจากนั้นภาระความรับผิดชอบต่อครอบครัวในแต่ละช่วงก็ต่างกันด้วย ดังนั้นบุคคลจึงจำเป็นต้องวางแผนการเงินให้สอดคล้องกับภาระความรับผิดชอบที่มีอยู่ เพื่อให้ทุกช่วงชีวิตของครอบครัวมีเงินใช้จ่ายอย่างเพียงพอและต่อเนื่อง ลักษณะการเงินในแต่ละช่วงของครอบครัว (Financing the Family's Life Cycle) แบ่งออกได้เป็น 5 ระยะ ดังนี้

1. ระยะเริ่มตั้งครอบครัว (The beginning family) ระยะนี้ครอบครัวเพิ่งแต่งงานใหม่ ยังไม่มีบุตร แต่ละฝ่ายมีรายได้ไม่มากนัก อาจมีทรัพย์สินเดิมอยู่บ้าง เช่น รถยนต์ หรือเงินออมจำนวนหนึ่ง หรือบางคนอาจเริ่มต้นด้วยการเป็นหนี้ก็มี ในช่วงนี้ความจำเป็นในการใช้เงินของครอบครัวยังมีน้อย การใช้จ่ายสำหรับอาหาร เสื้อผ้ามีไม่มากนัก การพักผ่อนบันเทิงมีอยู่บ้างเนื่องจากมีเวลาว่าง ในระยะนี้เป็นโอกาสที่จะซื้อหาของใช้จำเป็นสำหรับครอบครัวและเก็บออมไว้สำหรับยามฉุกเฉิน หรือเก็บออมเพื่อจะมีที่อยู่อาศัยของตนเอง

<sup>23</sup> สุขใจ น้ามุด, กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล, หน้า 11-12



2. ระยะเวลาขยายครอบครัว (The expanding family) ช่วงนี้เริ่มต้นจากเมื่อเริ่มมีบุตร จนถึงระยะที่บุตรเข้าสู่วัยรุ่น ระยะนี้ครอบครัวต้องมีภาระการใช้จ่ายสูง ขณะเดียวกันความสามารถในการหารายได้ของครอบครัวในช่วงนี้ก็สูงด้วย รายจ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ อาหาร เสื้อผ้า การรักษาพยาบาล การศึกษาของบุตร และจะมีการวางแผนการใช้จ่ายเพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ครอบครัวซึ่งได้แก่ การประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองถึงบุตรด้วย การซื้อบ้านเป็นของตนเอง ตลอดจนการเก็บออมไว้สำหรับการศึกษาชั้นสูง (อุดมศึกษา) ของบุตรในอนาคต

3. ระยะเวลาแยกย้ายครอบครัว (The launching family) ช่วงนี้เริ่มเมื่อบุตรสำเร็จการศึกษาออกหางานทำและแยกย้ายไปตั้งครอบครัวใหม่ ซึ่งในช่วงนี้ครอบครัวจะเริ่มเก็บเงินได้ และเป็นกรณีที่เก็บออมไว้ใช้ในยามชรา เพราะไม่มีภาระที่จะต้องส่งเสียบุตรอีกแล้ว การใช้จ่ายได้แก่ ด้านอาหาร เสื้อผ้า ซึ่งมีไม่มากนัก แต่รายจ่ายเพื่อการพักผ่อนจะสูงขึ้น บางครอบครัวอาจมีการใช้จ่ายเพื่อสร้างธุรกิจที่อยู่อาศัยให้กับบุตรด้วย

4. ระยะช่วงกลางของครอบครัว (The middle-age family) ระยะนี้เริ่มต้นจากที่มีเฉพาะสามีภรรยาเพราะลูกๆ แต่งงานแยกย้ายกันไปแล้ว จนถึงก่อนเกษียณหรือก่อนเป็นม่าย รายได้ของครอบครัวจะไม่เพิ่มมากนัก การใช้จ่ายค่าอาหารเสื้อผ้าลดลง แต่ค่ารักษาพยาบาลจะสูงขึ้น บางครอบครัวอาจได้รับเงินช่วยเหลือจากบุตร การใช้จ่ายเพื่อการช้อปปิ้งสิ่งต่างๆ จะมีมากขึ้น เนื่องจากสิ่งของต่างๆ เริ่มหมดอายุการใช้งาน ช่วงนี้ครอบครัวสามารถเก็บออมได้บ้าง แต่ก็คงต้องนำไปจ่ายเป็นค่าหมอค่ายาเสียมากกว่า

5. ระยะเวลาเข้าสู่วัยชรา (The old-age family) ช่วงนี้เริ่มตั้งแต่เมื่อเกษียณอายุออกจากงานระยะนี้ครอบครัวจึงมีรายได้จำกัด เพราะต้องอาศัยจากเงินบำเหน็จบำนาญ เงินประกันชีวิต หรือดอกผลจากทรัพย์สินต่างๆ ที่ได้ลงทุนไว้เท่านั้น การใช้จ่ายต่างๆ ในช่วงนี้จึงต้องประหยัด แต่สิ่งที่ประหยัดไม่ได้คือ ค่ารักษาสุขภาพ เพราะเป็นความจำเป็นสำหรับบุคคลในวัยนี้ อย่างไรก็ตาม ถ้าได้มีการวางแผนการเงินอย่างดีมาตั้งแต่ต้น ก็จะไม่มีปัญหาการเงินในช่วงนี้แต่อย่างใด

### 2.8.3 แบบจำลอง overlapping generation model<sup>24</sup>

แบบจำลองนี้เกิดจากจินตนาการที่ว่า คนเราเกิดมามีชีวิตสามช่วงเวลา คือ วัยเด็ก วัยทำงาน และวัยชรา ดังนั้นในสังคมจะมีคนสามรุ่นคาบเกี่ยวกัน คือ รุ่นแรกซึ่งเรียกง่าย ๆ ว่า

<sup>24</sup> ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์, ระบบจัดการและกองทุนเกื้อกูลคนชรา วิเคราะห์อนาคตจากข้อมูลปัจจุบัน (ออนไลน์).

รุ่นพ่อ รุ่นที่สอง (คนในวัยทำงาน) และรุ่นที่สามเรียกว่ารุ่นลูก (ใช้สัญลักษณ์คือ O=old, V=working, Y=yong) ขณะที่เป็เด็กจะไม่มีรายได้เป็นของตนเอง ดังนั้นต้องอาศัยเงินโอนจากพ่อแม่ (คนทำงาน) ขณะเดียวกันคนชราไม่มีรายได้ แต่สามารถดำรงชีวิตอยู่ได้ โดยใช้จ่ายบริโภคเงินออมในอดีตของตนเอง (อาจมาจากกองทุนประกันสังคม) หรือจากเงินโอนจากลูกหลานที่เป็นคนทำงาน หรือระบบสวัสดิการของรัฐ

คนวัยทำงานจึงนับว่ามีภาระหนักที่จะต้องดูแลทั้งคนรุ่นพ่อและรุ่นลูก เพราะเหตุว่าคนในวัยทำงานนั้นก็เคยเป็นเด็กมาก่อน ดังนั้นถือเป็นหน้าที่หรือสัญญาประชาคมก็ยอมได้ ปัญหาคือ ความสมดุลที่เคยมีในอดีตบัดนี้เปลี่ยนแปลงไป อาจจะเรียก่าเป็น "ดุลยภาพที่หายไป" เพราะหนึ่งกลุ่มคนชราที่มีจำนวนและสัดส่วนเพิ่มขึ้น สอง การดำรงอยู่ในช่วงวัยชราที่ยาวนานกว่าในอดีต อัตรา dependency ratio ย่อมจะเพิ่มขึ้น กลายเป็นภาระของคนในวัยทำงานจะต้อง "แบกรับ" เพิ่มขึ้น

รายได้ตลอดช่วงเวลาการทำงาน และอัตราการออม นักทฤษฎีได้ค้นคิดทฤษฎีวงจรชีวิต (life-cycle theory of saving) เพื่ออธิบายพฤติกรรมของบุคคล เช่น วัยเด็ก-วัยทำงาน-วัยหลังเกษียณจากการทำงาน โดยสันนิษฐานว่าบุคคลตัวอย่างเป็นผู้มีเหตุผลรู้จักคาดการณ์อนาคตล่วงหน้า และสันนิษฐานว่า บุคคลผู้นี้จะเก็บออมเงินไว้ระหว่างวัยทำงานเพื่อนำมาใช้จ่ายดูแลตนเองในวัยชรา เป้าหมายคืออรรถประโยชน์ของตนเองสูงที่สุด โดยรายได้จะแปรผันตามอายุ (การศึกษาและประสบการณ์ทำงาน) บุคคลจะเลือกอัตราการออมที่เหมาะสมของตนเอง ซึ่งแน่นอนว่าจะต้องมากพอเพียงสำหรับดำรงอยู่หลังวัยทำงาน ทั้งนี้ต้องตระหนักว่า ช่วงเวลาการทำงาน (working life cycle) ของแต่ละคนแตกต่างกัน บางอาชีพมีอายุการทำงานสั้น เช่น ดาราภาพยนตร์ นักกีฬาอาชีพ เป็นต้น ถึงแม้ว่าค่าจ้างและเงินเดือนจะสูงอย่างยิ่ง ในขณะที่บางอาชีพมีอายุการทำงานยาวนานกว่าถึงแม้ว่าค่าจ้างโดยเฉลี่ยจะต่ำกว่า อาชีพกรรมกรที่ใช้พลังกำลังและจำเป็นต้องเดินทางรอนแรมที่ต่างๆ หรือการทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องเพ่งสายตาหรือกำลังกายอาจจะเหมาะสำหรับวัยหนุ่มสาวเท่านั้น แต่เมื่อวัยกลางคนอาจจะไม่เหมาะ ต้องเลิกไปหรือนายจ้างขอให้ออกจากงาน บางอาชีพเหมาะกับแรงงานหญิง ในขณะที่บางอาชีพมีอคติเลือกใช้แรงงานชาย ขนาดการออม ขึ้นอยู่กับแบบแผนรายได้และแบบแผนการใช้จ่าย (spending pattern) ของแต่ละคนซึ่งเป็นอีกหัวข้อหนึ่งที่ซับซ้อน หลากหลาย เช่น คนเมืองมีรายได้สูง แต่ค่าใช้จ่ายการครองชีพก็สูงตามด้วย ในขณะที่คนชนบทโดยทั่วไปถึงแม้มีรายได้ต่ำ แต่ค่าครองชีพก็ต่ำตามด้วย

## 2.9 ปัจจัยในการซื้อบ้านที่อยู่อาศัย<sup>25</sup>

1. รูปแบบของบ้านที่อยู่อาศัย สามารถเลือกซื้อได้ 3 รูปแบบใหญ่ๆ คือ

1.1 การปลูกสร้างบ้านในที่ดินของตนเอง คนไทยส่วนใหญ่นิยมซื้อที่ดินไว้เพื่อการลงทุน เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีค่าเสื่อมราคาดังกล่าวแล้ว ดังนั้น โอกาสที่พวกเขาจะทำการปลูกบ้านในที่ดินของตนเองจึงมีมากขึ้น อีกประการหนึ่ง การเลือกปลูกบ้านในลักษณะนี้ ท่านย่อมจะได้บ้านตามแบบที่ดูใจ เพราะท่านจะเป็นผู้เลือกแบบด้วยตนเอง

1.2 บ้านจัดสรร ในปัจจุบันมีมากมายหลายแห่งให้ท่านเลือก ทั้งที่อยู่ใจกลางเมือง ย่านชานเมือง หรือนอกเมือง ซึ่งท่านสามารถเลือกแบบบ้านและทำเลที่ตั้ง รวมถึงสิ่งแวดล้อมรอบๆ ตัวบ้านได้หลายรูปแบบ โดยที่ถ้าท่านเลือกซื้อบ้านจัดสรร ท่านจะแน่ใจได้ถึงสิ่งแวดล้อมที่ค่อนข้างดีของหมู่บ้าน รวมถึงการอาจมีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกประจำหมู่บ้าน เช่น การเก็บขยะ สระว่ายน้ำ ซึ่งต่างกับการปลูกบ้านในที่ดินของตนเองที่ต้องเผชิญกับภาวะแวดล้อมเป็นพิษ เช่น การมีโรงงาน ดึงแถว อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ใกล้ๆ บ้าน แต่การซื้อบ้านจัดสรรจะไม่สามารถเลือกแบบบ้านได้ตามชอบใจ หรือมีบ้านที่มีรูปแบบเหมือนกันหมดในแถบเดียวกัน

1.3 คอนโดมิเนียม ลักษณะของที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมจะมีลักษณะเป็นกิ่งอพาร์ทเมนท์ที่กึ่งบ้าน เนื่องจากคอนโดมิเนียมจะมีรูปแบบเป็นอาคารสูงหลายๆ ชั้น และแต่ละชั้นจะมีห้องหลายห้อง อย่างไรก็ตาม แม้คอนโดมิเนียมจะเป็นรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่นิยมกันมากขึ้นในประเทศไทยในปัจจุบัน เพราะส่วนใหญ่แล้วคอนโดมิเนียมจะเป็นอาคารที่ตั้งอยู่ใจกลางเมือง ซึ่งสะดวกในการเดินทางไปทำงานหรือไปยังสถานที่ต่างๆ ได้ง่าย อีกทั้งยังมีเครื่องอำนวยความสะดวกอย่างครบถ้วน แต่ข้อเสียเปรียบของการซื้อคอนโดมิเนียมก็คือ ท่านจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกับผู้ซื้อรายอื่น ดังนั้นนอกจากท่านจะมีรายจ่ายค่าผ่อนชำระบ้านแล้ว ท่านยังต้องมีรายจ่ายค่าธรรมเนียมในการบำรุงรักษาคอนโดมิเนียมตามสัญญาการซื้อขายร่วมกันกับผู้ซื้อรายอื่นอีก

2. แหล่งที่ตั้งของบ้าน ถือเป็นปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านที่อยู่อาศัยที่สำคัญมาก เพราะถ้าบ้านอยู่ในทำเลที่ดี มีโอกาสเจริญในอนาคตแล้ว จะถือได้ว่าการลงทุนที่คุ้มค่ามาก ทำเลที่ตั้งที่ดีนั้นไม่ได้หมายถึงเป็นสถานที่ที่ดึงดูดใจให้คนมาอยู่มาก แต่จะหมายถึงความถึงบริเวณที่มีความสะดวกในการพักอาศัยและการดำรงชีวิต เช่น เป็นแหล่งที่ใกล้ตลาด ศูนย์การค้า โรงเรียน มีถนนที่สะดวกสบาย มีรถประจำทางผ่านเข้าสู่ย่านชุมชน เป็นต้น ดังนั้นถ้าท่านซื้อบ้านในแหล่งทำเลดีแล้ว จะมีผลทำให้มูลค่าของบ้านเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งยังสามารถขายต่อได้ง่ายในราคาดี

<sup>25</sup> สุพพตา ปิยะเกศิน, การเงินส่วนบุคคล, หน้า 226-229.

3. นายหน้า การเลือกซื้อบ้านด้วยตนเอง อาจต้องใช้เวลาานกว่าอาศัยนายหน้าเป็นผู้แนะแนวทางและจัดการในการซื้อขายให้ท่าน เช่น ถ้าท่านอ่านข่าวในหน้าหนังสือพิมพ์เกี่ยวกับบ้านที่ต้องการจะขาย หรือสอบถามเพื่อนฝูง ท่านก็ต้องเดินทางไปดูและใช้เวลาในการพบปะพูดคุยกับเจ้าของ ในที่สุดอาจไม่สามารถซื้อบ้านที่ดีที่สุดได้ แต่ถ้าใช้บริการของนายหน้า ซึ่งเป็นผู้ที่มีข้อมูลของบ้านในหลายๆ แบบที่ท่านสามารถจะเลือกซื้อได้ เพียงแต่ท่านต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในการซื้อขายให้แก่ นายหน้า เพื่อให้เขาจัดการติดต่อซื้อขายบ้านที่ท่านถูกใจที่สุด นอกจากนั้น นายหน้ายังสามารถช่วยต่อรองราคาบ้านให้แก่ท่านได้มากกว่าการที่ท่านจะเลือกซื้อด้วยตนเอง

4. การตัดสินใจเลือกระหว่างบ้านใหม่และบ้านเก่า การซื้อบ้านที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จใหม่ๆ มีข้อได้เปรียบอยู่หลายประการ คือ

ประการแรก มีระบบอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในบ้านทุกชนิดเป็นระบบที่ใหม่ทั้งหมด นับตั้งแต่ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบกำจัดปลวก และท่านสามารถออกแบบให้สอดคล้องเหมาะสมกับเครื่องใช้ภายในบ้านของท่านได้

ประการที่สอง สามารถจัดระบบป้องกันอันตรายเกี่ยวกับไฟฟ้าไว้ได้พร้อมกับการวางระบบในขั้นแรก ซึ่งต่างกับการซื้อบ้านเก่าที่จะต้องก่อสร้างเพิ่มเติมในภายหลัง

ประการที่สาม คือ บ้างหลังใหม่จะมีราคาสูงขึ้นและขายต่อได้ในราคาดีกว่าบ้านที่เก่าแล้ว ในทางตรงกันข้ามการซื้อบ้านปลูกสร้างใหม่มักจะมีราคาแพงตามสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ส่วนบ้านหลังเก่าแม้จะมีราคาถูกกว่าแต่จะมีความยุ่งยากในการซื้อขายมาก เนื่องจากต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอทรุดโทรมของบ้าน อย่างไรก็ตาม การซื้อบ้านเก่าจะตัดปัญหาในการตกแต่งบริเวณรอบบ้านให้มีต้นไม้ไปได้มาก เพราะบ้านเก่ามักจะมีต้นไม้ดอกไม้ผลอยู่บ้างแล้ว ประการสำคัญคือ บ้านเก่าที่ปลูกมานานแล้วมักจะมีการก่อสร้างที่แข็งแรงมากกว่าบ้านใหม่ที่มีการแข่งขันกันขายมากขึ้น

ตารางที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียระหว่างการเช่าบ้านและซื้อบ้าน<sup>26</sup>

การเช่าบ้าน (Renting)	การซื้อบ้าน (Buying)
1. วิถีชีวิตความเป็นอยู่ (Life style choices)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความเป็นอยู่ที่ค่อนข้างสะดวกสบาย เพราะสถานที่ให้เช่าส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ในทำเลกลางเมือง สะดวกต่อการคมนาคม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีอิสระที่จะเลือกอยู่อย่างไรก็ได้ ตกแต่งหรือดัดแปลงอย่างไรก็ได้ตามรสนิยมที่เราพอใจ</li> </ul>

<sup>26</sup> ศุขใจ นำหุศ, กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล, หน้า 118-119.

<ul style="list-style-type: none"> <li>● บ้านเช่าหรือห้องเช่าส่วนมากจะอยู่ติดกันหรือใกล้กัน ทำให้มีสังคมกว้างขึ้น เพราะได้รู้จักคนมากขึ้น และมีโอกาสแลกเปลี่ยนประสบการณ์ความคิดเห็นกัน</li> <li>● ผู้เช่าอาจไม่สะดวกในความเป็นอยู่สัก เพราะมีข้อจำกัดต่างๆ จากผู้ให้เช่า เช่น การห้ามเลี้ยงสัตว์ ไม่รับเด็กเล็ก หรือห้ามแก้ไข ปรับปรุง เป็นต้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● มีบริเวณกว้างขวางที่จะให้ครอบครัวเด็กเล็กได้วิ่งเล่น</li> </ul>
<p>2. ความเป็นส่วนตัวและความภาคภูมิใจ (Privacy and pride)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามักขาดความเป็นอิสระส่วนตัว เนื่องจากผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ที่จะเข้ามาตรวจสอบดูแลห้องพักหรือบ้านเช่านั้นได้เสมอ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● มีอิสระและความเป็นส่วนตัวได้อย่างเต็มที่ เพราะเป็นบ้านของเราเอง เราเป็นเจ้าของผู้ครอบครองเสมือนหนึ่งเป็น King of the castle และจะไม่มีใครมาคอยจุกจิกกับเราอีก</li> <li>● เกิดความภาคภูมิใจว่า ในชีวิตนี้เราได้มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านอย่างเขาเหมือนกัน (Pride of ownership)</li> </ul>
<p>3. การลงทุนซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Investment and maintenance)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่ต้องหาเงินจำนวนมากมาเพื่อที่จะดาวน์บ้านหรือซ่อมแซมตกแต่งบ้าน เพียงแต่มีเงินจำนวนหนึ่งที่จะจ่ายค่าเช่าเท่านั้นก็พอ ค่าซ่อมแซมตกแต่งต่างๆ เป็นความรับผิดชอบของเจ้าของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น การเช่าจึงมีความเหมาะสมมากต่อคนหนุ่มสาวที่ยังมีรายได้ไม่มากนัก และยังไม่แน่ใจว่าจะตั้งถิ่นฐานอยู่ที่ใดแน่</li> <li>● ค่าเช่าที่จ่ายไปทุกๆ เดือน เป็นแต่เพียงค่าได้อยู่อาศัยเท่านั้น แต่ไม่มีโอกาสได้สร้างทรัพย์สินที่เป็นของ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การมีบ้านถือเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งซึ่งจะให้ผลคุ้มค่าอย่างมากในอนาคต เพราะราคาบ้านและที่ดินมักสูงขึ้นตลอดเวลา บ้านถือเป็นสินทรัพย์ทุนที่มีค่าอย่างหนึ่งที่เราสร้างได้ (Build up equity)</li> <li>● การจ่ายดอกเบี้ยในการผ่อนบ้านสามารถนำไปหักลดหย่อนภาษีได้ แต่ไม่เกิน 10,000 บาท ในขณะที่ค่าเช่าบ้านไม่สามารถนำไปหักลดหย่อนภาษีได้</li> </ul>

<p>ตนเองขึ้นมา ดังนั้นจึงควรพิจารณาว่า ค่าเช่าที่จ่ายไปทุกเดือนกับการเพิ่มเงินอีกเล็กน้อยเพื่อผ่อนบ้านเป็นของตนเอง จะเป็นการคุ้มค่ากว่าหรือไม่</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อจะมีบ้าน ค่าใช้จ่ายทุกอย่างที่เกิดขึ้นเราต้องรับภาระหมด โดยจะต้องตั้งงบประมาณเต็มที่ เงินคาวนบ้าน ค่าผ่อนบ้าน ค่าตกแต่ง ซ่อมแซม ค่าประกัน ค่าดูแลรักษา และอื่นๆอีกปะทะ</li> <li>● เมื่อซื้อบ้านแล้ว ถ้าเดือนร้อนตอนการเงินจะขายบางครั้งจังหวะไม่ดี ก็ขายออกยากเหมือนกัน</li> </ul>
<p>4. การโยกย้าย (Mobility)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● สัญญาเช่าส่วนมากเป็นสัญญาระยะสั้นปีต่อปี ผู้เช่าจะโยกย้ายไปอยู่ที่ไหนก็ได้ง่าย เพราะไม่มีพันธะผูกพันอะไร และไม่ต้องมาวิตกในเรื่องการจัดการขายทรัพย์สินเหมือนกับการซื้อบ้าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● บ้านที่ได้ซื้อแล้วถ้าจำเป็นต้องโยกย้ายไปอยู่ที่อื่น และต้องการขายบ้าน การขายอาจทำได้ไม่ถนัดนักภาวะเศรษฐกิจไม่ดีอาจขายไม่ได้ตามราคาที่ต้องการ ทั้งยังต้องเสียค่านายหน้าในการขายอีกด้วย หรือมีจะนั้นก็จะต้องถือไว้ยาวนานจนกว่าราคาจะกระเตื้องขึ้น</li> </ul>
<p>5. ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial risks)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ในการเช่าผู้เช่ามีความรับผิดชอบเฉพาะความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของตนที่อยู่ที่เขาเท่านั้น ไม่ต้องรับผิดชอบบ้านหรือบริเวณภายนอก เพราะในเรื่องการสร้างระบบป้องกันความปลอดภัยของบ้าน และทรัพย์สินภายนอกเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● เนื่องจากบ้านที่เราลงทุนซื้อ เป็นทรัพย์สินที่มีค่าที่ต้องรักษาไว้ ดังนั้นเจ้าของต้องลงทุนทุกอย่างเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น จึงต้องจ่ายค่าติดตั้งระบบความปลอดภัย และค่าประกันอัคคีภัยทุกอย่างเอง และถ้าบังเอิญเกิดอัคคีภัยขึ้น เจ้าของก็ต้องรับภาระความเสี่ยงเอง ในส่วนที่บริษัทประกันมิได้ชดใช้ให้</li> </ul>

## 2.10 แนวความคิดเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย

ในด้านแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งที่พักอาศัย ได้มีนักคิดและนักทฤษฎีหลายท่านศึกษาเกี่ยวกับการเลือกทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยในหลายๆ ด้าน ซึ่งสามารถจัดกลุ่มได้ 3 ลักษณะคือ<sup>27</sup>

1. การเลือกที่พักอาศัยโดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะการเดินทางไปยังแหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมการเดินทางที่เกิดขึ้นประจำ ผู้ที่ให้ความเห็นในลักษณะดังกล่าว ได้แก่

Brain<sup>28</sup> มีแนวความคิดว่า ที่ตั้งของที่พักอาศัยต้องมีความสะดวกในการเดินทางเข้าถึงแหล่งบริการต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน ยิ่งมีการกระจายตัวของแหล่งงานก็จะยิ่งมีการกระจายตัวของที่พักอาศัย นอกจากนี้สภาพและขนาดของครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่พักอาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กยังต้องการที่พักอาศัยที่มีโรงเรียนตั้งอยู่ไม่ไกล

Berry and Horton กล่าวว่า ปัจจัยด้านระยะทาง และเส้นทางคมนาคมมีผลต่อที่ตั้งของที่พักอาศัย โดยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมจะสามารถเดินทางได้สะดวกรวดเร็ว ลดเวลาในการเดินทาง ประชากรที่มีรายได้ดีจะมีระยะทางในการเดินทางไปทำงานเป็นระยะทางที่ไกลกว่า และจะยึดที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองที่อยู่ใกล้แนวถนนหลักหรือทางด่วน ทำให้สามารถเดินทางเข้าถึงที่ทำงานได้สะดวกรวดเร็ว ส่วนผู้มีรายได้น้อยจะพยายามเลือกที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน โดยพยายามใช้เวลาให้สั้น และเสียค่าขนส่งหรือค่าเดินทางให้ถูกที่สุด และมักเดินทางโดยอาศัยบริการขนส่งสาธารณะ การเดินทางจะมีระยะทางสั้นมากกว่าผู้มีรายได้ดี

Prayag Mehta พบว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับแหล่งงานจะช่วยให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของกิจการ ในกรณีที่พนักงานจะสามารถเข้าทำงานนอกเวลาปกติได้โดยสะดวก และเกิดประโยชน์แก่พนักงานที่จะลดค่าใช้จ่าย และเวลาในการเดินทาง และเป็นการเสริมสร้างรายได้พิเศษจากการทำงานพิเศษนอกเวลาแก่ครอบครัวอีกด้วย

<sup>27</sup> วีรวัน อัคริรมานนท์, "ความสัมพันธ์ระหว่างที่พักอาศัยและแหล่งงานในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน: กรณีศึกษาเขตดินแดงและเขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาการวางผังเมืองและเมืองคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546), หน้า 6-9.

<sup>28</sup> Raymond E. Murphy, *The American city: An Urban Geography* (New York: McGraw-Hill, 1966), p. 436.

2. การเลือกที่พักอาศัยโดยคำนึงถึงฐานะทางเศรษฐกิจ โดยทั่วไปการเลือกที่พักอาศัยนั้น ต้องคำนึงถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ระดับรายได้ ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย ราคาที่ดินและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน (journey to work costs) เพราะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสม่ำเสมอ ผู้ที่ให้ความเห็นในลักษณะดังกล่าว ได้แก่

Park, Burgess และ Mc Kenzie<sup>29</sup> เป็นนักคิดกลุ่มแรกที่ทำให้ความสนใจเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองโดยเฉพาะ จากการศึกษาพบว่า การเลือกที่ตั้งเพื่ออยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้มีรายได้ต่ำจะอยู่ใกล้กับใจกลางเมือง ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอยู่บริเวณชานเมือง ทั้งนี้เพราะผู้มีรายได้สูงต้องการบ้านที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และเป็นบ้านใหม่

Hayley<sup>30</sup> กล่าวสนับสนุนว่า บริเวณใจกลางเมือง ซึ่งมีที่ดินราคาแพงนั้นจะมีที่อยู่อาศัยที่ราคาถูก สภาพแวดล้อมไม่ดี เพราะบริเวณดังกล่าวจะมีราคาสูงขึ้นและเหมาะจะทำกิจกรรมอื่นที่มีใช้ที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินจึงไม่เอาใจใส่บำรุงรักษาทำให้กลายเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ต่ำ ส่วนผู้มีรายได้สูงจะอพยพไปอยู่ชานเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการอย่างเพียงพอและไม่ห่างจากศูนย์ธุรกิจกลางเมืองมากเกินไป

Alonso<sup>31</sup> ได้อธิบายว่าการเลือกที่พักอาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์อย่างยิ่งกับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ที่ดินจะมีราคาสูง ในขณะที่เดียวกันที่ดินจะมีราคาลดลงตามระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไป ซึ่งเป็นผลทำให้ที่พักอาศัยมีราคาลดลงไปด้วยและราคาที่ดินยังแปรผกผันกับค่าขนส่ง นั่นคือ ผู้ที่พักอาศัยในเขตชานเมืองที่ดินราคาถูก แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงกว่าคนที่อยู่อาศัยอยู่ในใจกลางเมือง ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนั้นสัมพันธ์กับรายได้และความสามารถในการทำงาน นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงรูปแบบของที่พักอาศัยที่สัมพันธ์กับขนาดครอบครัว ความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อมและระยะทางระหว่างที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานด้วย

Richardson กล่าวว่า บุคคลในกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยเอง (Owner-occupier) ความพอใจที่มีต่อที่พักอาศัย รวมทั้งสภาวะแวดล้อมที่ได้คุณภาพตามที่ครัวเรือนปรารถนาและข้อจำกัดทางการเงินจะเป็นตัวแปรอิสระที่สำคัญที่สุด ส่วนค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางไปทำงานเป็นข้อจำกัดที่ต้องคำนึง เพราะจะต้องมีระยะทางการเดินทางไปทำงานที่ไกลที่สุดในข้อจำกัดของเวลาเดินทาง และอาจเป็นไปได้ว่าสำหรับกลุ่มรายได้แต่ละชั้นจะมีขีดสูงสุด

<sup>29</sup> Werner Z. Hirsch, *Urban Economic Analysis* (New York: McGraw-Hill, 1975), pp. 53-54.

<sup>30</sup> Amos H. Hawley, *Human Ecology: a theory of community structure* (New York: The Ronald Press, 1950), pp. 280-281.

<sup>31</sup> Raymond, E. Murphy, *The American city: An Urban Geography*, p. 436.



สำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อเดินทางไปทำงานด้วย ทั้งนี้ไม่ว่าจะพิจารณาในด้านเศรษฐกิจ จิตวิทยาหรือทางกายภาพ โดยทั่วไปผู้ที่เป็นเจ้าของบ้านไม่ค่อยคิดที่จะย้ายที่อยู่บ่อยเหมือนผู้เช่า ถ้าไม่ต้องคำนึงถึงอายุหรือรายได้ ผู้เช่าบ้านมีแนวโน้มที่จะย้ายที่อยู่มากกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านเอง

B.M. Moriarty<sup>32</sup> ให้ความสำคัญต่อความสามารถในการใช้จ่ายเงินว่า เป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการเลือกที่อยู่อาศัย ส่วนระยะทางไปยังแหล่งงานและราคาที่ดินเป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลสำคัญที่ตามมาภายหลัง การตัดสินใจเลือกที่ตั้งที่แตกต่างกัน ย่อมขึ้นอยู่กับงบประมาณที่มีอยู่ และระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นตัวกำหนดการกระจายตัวของกลุ่มชนที่มีฐานะทางสังคมต่างกัน

3. การเลือกที่พักอาศัยโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อม ตามวิธีการนี้บทบาทค่าใช้จ่าย เวลาที่ใช้ในการเดินทางไปทำงานลดลงเป็นเพียงแต่ข้อจำกัดภายนอกเท่านั้น แนวความคิดที่สำคัญมีดังนี้

Wilson พบว่า ผู้อยู่อาศัยจะเลือกทำเลบ้านที่ดีมากกว่าการเข้าถึง ลักษณะละแวกบ้าน เช่น ความหนาแน่นน้อย ความสวยงาม มีสถานที่พักผ่อนและมีสภาพแวดล้อมที่ดีต่อสุขภาพ นอกจากนี้ปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยจะเปลี่ยนไปตามอายุ เช่น คนหนุ่มสาวจะเลือกที่พักใกล้กับสถานที่ทำงานและเพื่อน ส่วนครอบครัวที่มีเด็กจะเลือกอยู่ใกล้กับเขตโรงเรียนที่ดี สำหรับผู้ที่เกษียณอายุจะเลือกอาศัยอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกทางสุขภาพ สถานที่พักผ่อนและสถานที่ที่มีทัศนียภาพสวยงามมากกว่า ในกลุ่มนี้การตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยอยู่ใกล้กับงานจะมีบทบาทน้อยลง

Stegman เน้นถึงความสำคัญของคุณภาพที่ดีกว่าของที่พักอาศัย ความสวยงามของสถานที่และสภาพแวดล้อมละแวกบ้านว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญที่สามารถอธิบายถึงปรากฏการณ์ที่ครัวเรือนเต็มใจเสียสละการอยู่ใกล้กับศูนย์กลางของเมืองได้ดีกว่าสมมุติฐานว่าด้วยขนาดเนื้อที่เพื่อการอยู่อาศัยที่ใหญ่กว่า และได้ชี้ให้เห็นด้วยว่าที่ดินใจกลางเมืองจะถูกใช้ในวัตถุประสงค์อื่นที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัย ผลก็คือครัวเรือนจะออกไปซื้อที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพักอาศัยไกลจากใจกลางเมืองในราคาที่ต่ำกว่า

K.J. Button<sup>33</sup> ได้เสนอองค์ประกอบที่สำคัญในการเลือกบริเวณที่อยู่อาศัย นอกจากรายได้ของครอบครัวเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจแล้ว คุณภาพของสิ่งแวดล้อมที่ดี ความสัมพันธ์ของเพื่อนบ้าน ก็เป็นสิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง แต่จะต้องมีรายได้และรสนิยมอยู่ในระดับเดียวกัน

<sup>32</sup> Harold Carter, *The study of urban geography*. 2<sup>nd</sup> ed. (London: Edward Arnold, 1976), p. 285.

<sup>33</sup> K.J. Button, *Urban Economics* (London: Mccmillan Press, 1976), pp. 46-47.

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นๆที่เป็นตัวกำหนดที่อยู่อาศัย นอกจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งสามารถกำหนดขอบเขตแน่นอนว่าผู้อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณพักอาศัยใดโดยเฉพาะ เช่น การแบ่งแยกผิว เชื้อชาติ ชนชั้น ศาสนา เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยเช่นกัน

## 2.11 แนวความคิดเกี่ยวกับการย้ายที่พักอาศัย<sup>34</sup>

การย้ายที่อยู่อาศัยประกอบด้วย การตัดสินใจหาที่อยู่ใหม่และการค้นหาเลือกที่อยู่ใหม่ การตัดสินใจเลือกที่อยู่ใหม่อาจขึ้นอยู่กับค่านิยมของคนเราเองหรือเกี่ยวกับวิถีชีวิต สภาพบ้านที่ต้องการหรือละแวกที่ต้องการอาศัย นอกจากนี้อาจเกี่ยวกับลักษณะที่พักอาศัยที่ต้องการในด้านขนาดและราคา เป็นต้น การย้ายที่อยู่อาศัยใหม่มีสาเหตุมาจาก

1. ความจำเป็นต้องย้ายออกจากที่เก่าด้วยเหตุผลนานาประการ เช่น ถูกไล่ที่ ถูกไล่ออก ตลอดจนไม่สามารถเสียดำเช่าได้
2. เกิดจากความจำเป็นในการปรับฐานะทางสังคม เช่น แต่งงาน ตาย หรือหย่าร้าง เกิดขึ้นในครอบครัว หรือเกิดเปลี่ยนงานใหม่ หรือรายได้ของครอบครัวเปลี่ยนไป
3. ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป อันอาจเนื่องมาจากสภาพแวดล้อมบางอย่างภายในบ้านเปลี่ยนไป เช่น ขนาดของครอบครัวใหญ่ขึ้นหรือเล็กลง อาจต้องมีการปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ

4. เกิดจากแรงดึงดูดจากย่านอยู่อาศัยอันเกิดขึ้นในแถบชานเมืองเป็นตัวดึงดูด

สำหรับสาเหตุต่างๆ ในสองข้อแรก อาจจัดเรียกว่าเป็นการย้ายที่อยู่อาศัยแบบถูกบังคับ (forced moves) ส่วนสองประการหลังเป็นแบบสมัครใจ (voluntary moves) อย่างไรก็ตามการสรุปตัวกระตุ้นที่ก่อให้เกิดการย้ายที่อยู่อาศัยได้จากแรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา และแรงกระตุ้นที่พึงปรารถนา ดังนี้

### แรงกระตุ้นที่ไม่พึงปรารถนา ได้แก่

1. ขนาดของที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมกับจำนวนสมาชิก เกิดได้ทั้งวัยเริ่มต้นครอบครัวและวัยชรา วัยเริ่มต้นครอบครัวสมาชิกเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่วนวัยชราสมาชิกลดน้อยลงจึงต้องปรับขนาดของบ้านให้พอดีกับความต้องการ
2. ราคาบ้านที่ไม่เหมาะสมกับฐานะ ปัญหาราคาทรัพย์สิน คือ ตัวบ้านรวมทั้งที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในวัยที่เช่าบ้านอยู่ ถ้าราคาเช่าแพงขึ้นเรื่อยๆ ก็อาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่

<sup>34</sup> จัตรีชัย พงศ์ประยูร, ภูมิศาสตร์เมือง (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2527), หน้า 98-100.

3. สภาพตัวบ้านและละแวกที่อยู่อาศัยที่ไม่ดี ซึ่งเกี่ยวกับการดูแลรักษา ความสะอาด และปราศจากสิ่งรบกวน
4. ความไม่สะดวกในการเข้าถึงสาธารณูปโภคสาธารณูปการ ตลอดจนการเดินทางไปทำงาน
5. ลักษณะสภาพแวดล้อมของละแวกที่พักอาศัย หมายถึงองค์ประกอบทางสังคมของย่านที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป เช่น โครงสร้างของประชากรในละแวกที่พักอาศัยเปลี่ยนไปอาจมีการย้ายถิ่นเข้ามามาก พวกที่ย้ายเข้ามามีฐานะที่ต่ำกว่ากว่าพวกที่อยู่เก่า หรือสภาพสาธารณูปโภคในหมู่บ้านอยู่ในสภาพที่แย่ง สภาพดังกล่าวทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ก่อนอาจต้องพิจารณาปรับตัว คืออาจย้ายที่อยู่อาศัยได้

แรงกระตุ้นอันพึงปรารถนา ได้แก่

1. ความหวังในเรื่องการอยู่ดีกินดีขึ้น มีความสะดวกสบาย ใกล้แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
2. ความหวังเกี่ยวกับครอบครัว เพื่อสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการเจริญเติบโตของเด็ก
3. ความหวังเกี่ยวกับชุมชน โดยกลุ่มชนที่มีชีวิตคล้ายกันจะอยู่ในละแวกเดียวกัน เช่น กลุ่มผู้สูงอายุ กลุ่มข้าราชการบำนาญ เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังพบแรงต้านการย้ายที่อยู่อาศัยอีกด้วย เช่น ลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มในการย้ายที่อยู่อาศัยน้อยกว่าผู้ที่ไม่มีการกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย หรือเรื่องระยะเวลาอยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน ซึ่งผู้ที่มีระยะเวลาการอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยที่ใดที่หนึ่งนาน ๆ จะมีโอกาสที่จะย้ายน้อยลงเพราะเกิดความเคยชิน

## 2.12 แนวความคิดเกี่ยวกับสวัสดิการ

**สวัสดิการ**<sup>35</sup> หมายถึง บริการหรือกิจกรรมใดๆ ที่หน่วยงานราชการ หรือองค์กรธุรกิจเอกชนจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ข้าราชการ พนักงาน หรือผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่ในองค์กรนั้นๆ ได้รับความสะดวกสบายในการทำงาน มีความมั่นคงในอาชีพ มีหลักประกันที่แน่นอนในการดำเนินชีวิต หรือได้รับประโยชน์อื่นใดนอกเหนือจากค่าจ้างและเงินเดือน เพื่อเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ปฏิบัติงานมีขวัญและกำลังใจที่ดี ได้ใช้กำลังกายกำลังใจและสติปัญญาความสามารถของตนปฏิบัติงานอย่างเต็มที่ ไม่

<sup>35</sup> ภิญญ สาธ. การบริหารงานบุคคล (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วัฒนาพานิช, 2517), หน้า 384.

ต้องวิตกกังวลปัญหายุ่งทั้งในทางส่วนตัวและครอบครัว ทำให้มีความพอใจในงาน มีความรักงาน และตั้งใจที่จะทำงานนั้นให้นานที่สุด

Beach<sup>36</sup> กล่าวว่า สวัสดิการเป็นผลประโยชน์ต่างๆ ที่หน่วยงานจัดให้แก่บุคลากรของตน ผลประโยชน์ดังกล่าวอาจจะเป็นเงินที่นอกเหนือไปจากเงินเดือนหรือค่าจ้างปกติที่หน่วยงานจัดให้ เป็นการคุ้มครอง หรือช่วยเหลือในเรื่องความเจ็บป่วย อุบัติเหตุ การออกจากงานกะทันหัน ไม่ว่าจะเป็นการลาออกหรือไล่ออก การพ้นจากงานเพราะเกษียณและรายได้พิเศษต่างๆ นอกจากการให้เงิน อาจจะเป็นการให้ความสะดวกสบายต่างๆ เช่น การให้ลาพักผ่อนโดยได้รับเงินตามสมควร และการจัดสภาพแวดล้อมทั้งในและรอบๆ ที่ทำงานให้สะดวกสบายน่าอยู่

สรุปได้ว่าสวัสดิการ หมายถึง ผลประโยชน์ที่หน่วยงานจัดให้กับบุคลากรของตน เพื่อส่งเสริมขวัญกำลังใจ และเพื่อประสิทธิภาพในการทำงานของบุคลากร ซึ่งจะเป็นแนวทางให้การดำเนินงานขององค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้การจัดสวัสดิการยังมีวัตถุประสงค์อื่นๆ อีก ได้แก่

1. ส่งเสริมประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ
2. ลดความยากจน
3. ส่งเสริมความเท่าเทียมกันในสังคม
4. ส่งเสริมให้ทุกคนเป็นส่วนหนึ่งของสังคม ได้รับการยอมรับจากสังคม ไม่ถูกปฏิเสธจากสังคม
5. ส่งเสริมความมั่นคงทางสังคม ความมีเสถียรภาพทางสังคม
6. ส่งเสริมความเป็นอิสระและการมีสิทธิและเสรีภาพ
7. ป้องกันความยากจนเท่าที่จำทำได้ และบรรเทาปัญหาต่างๆ ของชีวิตตามความจำเป็น
8. ปกป้องมิให้ประชาชนมีความเสี่ยงในชีวิตการทำงานในตลาดแรงงานและการเปลี่ยนแปลงในครอบครัว
9. กระจายรายได้และทรัพยากรจากคนร่ำรวยสู่คนที่ยากจนในสังคม
10. สนับสนุนให้บุคคลมีอิสระและพึ่งตนเองได้
11. ส่งเสริมความสมานฉันท์ในสังคม<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Dale S. Beach, *Personnel: The Management of people at work* (New York: The Macmillan, 1971), p. 786.

<sup>37</sup> ณรงค์ เพ็ชรประเสริฐ, *สวัสดิการโดยภาคชุมชนกลุ่มออมทรัพย์* (กรุงเทพฯ: เอดิสันเพรส โปรดักส์, 2544), หน้า 13.

ปรพท์ งามทอง<sup>38</sup> ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การศึกษาเปรียบเทียบการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ทหารและข้าราชการตำรวจในเขต กทม.” ในปี 2336 พบว่า แนวทางการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยในหน่วยงานต่างๆจัดทำขึ้นมี 3 แนวทางได้แก่

1. หน่วยงานรัฐร่วมมือกับเอกชน เป็นลักษณะที่ทางเอกชนเสนอโครงการให้หน่วยงานพิจารณาเพื่ออนุมัติให้เป็นโครงการสวัสดิการ โดยที่ราคาขาย, เงื่อนไขการผ่อนชำระและอัตราดอกเบี้ย จะต้องต่ำกว่าโครงการของเอกชนโดยทั่วไป และอีกรูปแบบก็คือ ทางราชการแห่งชาติเป็นผู้ออกแบบ วางผังโครงการและควบคุมการก่อสร้าง โดยคิดค่าบริการในส่วนนี้กับทางต้นสังกัด ส่วนค่าก่อสร้างนั้น บริษัทเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบรวมถึงการดำเนินการขายเอง

2. หน่วยงานรัฐซื้อโครงการเอกชน เป็นลักษณะที่โครงการของเอกชนจัดทำโครงการขึ้นและขายให้แก่บุคคลทั่วไป โดยเป็นโครงการในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย

3. หน่วยงานรัฐร่วมมือกับหน่วยงานรัฐ เป็นลักษณะทางการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการเบ็ดเสร็จและคิดค่าดำเนินการ ค่าก่อสร้างทั้งหมด โดยหน่วยงานต้นสังกัดทำการชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยคืนให้แก่การเคหะแห่งชาติทุกๆ ปี จนกว่าจะครบกำหนดตามสัญญา

จากแนวทางดังกล่าว เป็นรูปแบบและวิธีการของแต่ละโครงการและแต่ละหน่วยงานที่แตกต่างกันออกไป แต่ทั้งหมดก็เพื่อจุดประสงค์หลักในการที่จะให้ข้าราชการในสังกัดมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง บรรเทาความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย และเป็นโครงการเพื่อสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่เห็นได้ชัดเจนเป็นรูปธรรมที่สุด

### 2.13 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุชาติ ภิระกุล และคณะ ได้ศึกษาพฤติกรรมกรรมการออมของครัวเรือนตามแนวการศึกษาของ U. Tan Wai ซึ่งสรุปความได้ว่าพฤติกรรมกรรมการออมถูกกำหนดจากปัจจัยสามกลุ่ม คือ ปัจจัยที่กำหนดความสามารถ (รายได้) ปัจจัยที่กำหนดสิ่งจูงใจ (อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก) และปัจจัยที่กำหนดโอกาสในการออม (จำนวนสาขานาคารพาณิชย์) โดยอาศัยข้อมูลอนุกรมเวลา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510-2523 ผลจากการศึกษาปรากฏว่า ปัจจัยกำหนดความสามารถและสิ่งจูงใจคือ รายได้ อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และการคาดคะเนเกี่ยวกับเงินเฟ้อ มีนัยสำคัญทางสถิติกับการออมภาค

<sup>38</sup> ปรพท์ งามทอง, “การศึกษาเปรียบเทียบการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย ของข้าราชการทหารและข้าราชการตำรวจ ในกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536).

ครัวเรือน และมีความสัมพันธ์กันในทางบวก โดยเฉพาะรายได้เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติกับการออมสูงสุด<sup>39</sup>

ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ทำการสำรวจพฤติกรรมการออมของครัวเรือนในประเทศไทยในปี 2536 การออมของครัวเรือนทั่วไป และครัวเรือนข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบของเงินฝากสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับการวิจัยเรื่องการระดมเงินออมในประเทศของสถาบันวิจัย เพื่อการพัฒนาประเทศไทยเมื่อต้นปี 2536 อันแสดงถึงทัศนคติของผู้ออม 3 ประการ ได้แก่ ต้องการเก็บเงินไว้ในที่ที่สามารถกู้เงินได้ ขอความคล่องตัวของทรัพย์สิน และมักไม่มองการณ์ไกล

เชาวน์ ธีระกุล<sup>40</sup> ได้เขียนบทความเรื่อง "การเกษียณอายุของข้าราชการ" ว่าชีวิตความเป็นข้าราชการ แม้จะไม่ทำให้ร่ำรวยหรือมีทรัพย์สินมากมายก็ตาม แต่ถ้าได้มีการประหยัดเก็บหอมรอมริบแล้ว ในบั้นปลายของชีวิต อาจจะมีความสุขตามสมควร และควรมีปัจจัย 4 เป็นของตนเองพอสมควรแก่สภาพของตน และโดยเฉพาะในเรื่อง "ที่อยู่อาศัย" มีความสำคัญที่สุดต่อข้าราชการและครอบครัว เพราะข้าราชการจะพักอยู่บ้านพักข้าราชการ หรือเช่าบ้านตามสิทธิ์ของข้าราชการตลอดไปไม่ได้ เฉพาะข้าราชการที่มีอายุล่วงเลย 50 ปีไปแล้ว ควรจะมีที่อยู่อาศัยหรือบ้านเรือนเป็นของตนเองพอสมควรแก่สภาพของตน ข้าราชการทุกคนย่อมทราบดีว่าผู้ที่เป็นข้าราชการชั้นผู้น้อยนั้น ยากที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เพราะจำเป็นต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก แต่ในความเป็นจริงแล้วหากข้าราชการที่คิดการล่วงหน้ามาแต่เนิ่นๆ ย่อมมีโอกาสจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามสมควร มีข้าราชการชั้นผู้ใหญ่จำนวนไม่น้อยที่เริ่มคิดการมีที่อยู่อาศัยหรือบ้านเรือนของตนเองมาตั้งแต่ตอนที่ยังเป็นข้าราชการชั้นผู้น้อย ติดต่อกันมายาวนาน หรือตั้งแต่สิบปีขึ้นไป ด้วยวิธีการที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตอนที่ครบเกษียณอายุ แม้การที่อยู่อาศัยหรือบ้านเรือนของตนเองนั้นเป็นเรื่องที่ยาก แต่ถ้ามีความตั้งใจจริง และมีความอดทนเป็นพิเศษก็ย่อมสำเร็จได้ตามความต้องการที่สมควร

สมบูรณ (อ้างถึงใน สมชัย<sup>41</sup>) กล่าวไว้ว่า การจัดสวัสดิการด้านต่างๆ ให้แก่บุคลากรในองค์กรต่างๆ นั้น นับว่าเป็นประโยชน์และสมควรที่หน่วยงานต่างๆ ทั้งของภาครัฐและเอกชน หันมา

<sup>39</sup> สุชาติ กิระกุล และคณะ, "การออมภาคครัวเรือน" รายงานเศรษฐกิจรายเดือนธนาคารแห่งประเทศไทย, (กันยายน 2526): 25-62.

<sup>40</sup> เชาวน์ ธีระกุล, "การเกษียณอายุของราชการ," *เทศาภิบาล* 78 (พฤษภาคม 2536): 20-21.

<sup>41</sup> สมชัย ธีระงามไพศาล, "นโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ สาย ค. และลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหาร การ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542), หน้า 13-14

ให้ความสนใจในเรื่องของการจัดสวัสดิการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของ การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าในส่วนของข้าราชการทุกสังกัด ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเป็นอย่างมาก และหากหน่วยงานต้นสังกัด จัดดำเนินโครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัยขึ้นมา ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบใด กรมสวัสดิการจะเป็นของรัฐ หรือเป็นของผู้อยู่อาศัยก็ตาม ล้วนแล้วแต่เป็นสิ่งที่ดี และเป็นประโยชน์แก่บุคลากรในหน่วยงานทั้งสิ้น เพื่อเป็นขวัญกำลังใจ และมีจิตใจที่จะมุ่งมั่นทำงาน เพื่อพัฒนาชาติบ้านเมืองให้เจริญยิ่งขึ้นไป

สุรกุล เจนอบรม<sup>42</sup> ได้กล่าวถึง “การเตรียมตัวด้านที่อยู่อาศัย” ไว้ใน “วิทยาการผู้สูงอายุ” ว่าบุคคลควรมีการเตรียมตัวด้านที่อยู่อาศัยให้พร้อมก่อนที่จะเกษียณอายุราชการ ซึ่งควรจะมีการเตรียมในการสะสมทรัพย์เพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย เตรียมหาบ้านที่เหมาะสมกับสุขภาพร่างกายของตนเอง การตัดสินใจในเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง สำหรับบุคคลที่เกษียณแล้วการตัดสินใจที่จะพักอาศัยอยู่ที่เดิม หรือย้ายไปหาที่อยู่ใหม่นั้น ควรคำนึงถึงปัจจัยพื้นฐาน 5 ประการคือ

1. ลักษณะของที่อยู่อาศัย และงบประมาณในการซื้อ การก่อสร้าง
2. ความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน
3. ขนาดของบ้านมีความเหมาะสมพอดีกับครอบครัว
4. ความสะดวกในการเดินทางไปโรงเรียน (ของลูกๆ หลาน)
5. สภาพเพื่อนบ้าน

โดยทั่วไปผู้เกษียณอายุการทำงานหรือผู้สูงอายุจะมีรายได้ลดลง แต่ผู้สูงอายุมักไม่คำนึงถึงหรือคำนึงถึงเมื่อสายไปเสียแล้ว ทำให้ต้องลดมาตรฐานการครองชีพลงเพื่อให้สมสถานการณ์ทางการเงิน ทางที่ดีจึงควรมีการวางแผนเตรียมการด้านการเงินไว้ให้รอบคอบ เพื่อลดปัญหาด้านการเงินหลังการเกษียณอายุ โดยมีแนวทางดังนี้

- ควรทำงบประมาณเป็นปี
- ควรทำงบประมาณอย่างคร่าวๆ ก่อนแล้วค่อยทำรายละเอียดภายหลัง
- หากงบประมาณมีผลออกมาว่า รายจ่ายเกินรายรับ ต้องพิจารณาหาทางเพิ่มรายได้ หรือตัดรายจ่ายลง
- ทำงบประมาณออกมาให้เห็นเป็นรูปธรรม เพื่อสะดวกในการแก้ไขปัญหาล่วงหน้า

<sup>42</sup> สุรกุล เจนอบรม, วิทยาการผู้สูงอายุ (กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาการศึกษาออกโรงเรียน คณะครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534).

ควรมีการเริ่มเตรียมการประมาณ 10 ปีล่วงหน้าก่อนเกษียณอายุ โดยเริ่มออมทรัพย์ให้ได้จำนวนเงินเพียงพอ เมื่อเกษียณอายุก็จะนำเงินที่สะสมได้ไปลงทุนในกิจการที่มีความเสี่ยงต่ำ เช่น ฝากธนาคารกินดอกเบี้ย หรือลงทุนในธุรกิจที่มั่นคง ฯลฯ

เมื่อใกล้จะเกษียณอายุการงาน จำเป็นต้องมีตัดสินใจว่า ที่อยู่อาศัยใดที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่เมื่อเกษียณอายุ โดยมีแนวทางในการพิจารณา ดังนี้

### 1. การย้ายบ้านไปอยู่ที่ใหม่

- บ้านที่อยู่ปัจจุบันตั้งอยู่ในทำเลที่ปรารถนาจะอาศัยอยู่ในบั้นปลายของชีวิตหรือไม่ ในการพิจารณาเรื่องนี้มีปัจจัยที่นำคำนึงถึงหลายปัจจัย เช่น ญาติพี่น้องเพื่อนฝูง บ้านอยู่ไกลจากชุมชนหรือไม่ บ้านที่อยู่ไกลจากแหล่งบริการต่างๆ จะไม่สะดวกสำหรับผู้สูงอายุที่ลำบากในการเคลื่อนไหว
- ขนาดของบ้านเหมาะสมกับชีวิตหลังเกษียณอายุหรือไม่ ถ้าบ้านใหญ่เกินไป อาจแบ่งให้คนอื่นเช่าได้
- การดูแลรักษาบ้าน

### 2. การอยู่ที่เก่า-ปรับปรุงบ้านเก่า

- ปรับปรุงเพื่อให้แน่ใจว่าบ้านอยู่ได้ง่ายและปลอดภัย
- พยายามปรับปรุง ซ่อมแซม เพิ่มเติม เปลี่ยนวัสดุต่างๆ ใหม่ตั้งแต่ขณะที่ยังมีรายได้ หรือสามารถทำได้ด้วยตนเอง อย่างคาดหวังว่าท่านจะทำสิ่งเหล่านี้เองหลังเกษียณอายุ

### 3. การไปอยู่บ้านพักคนชรา

บ้านพักคนชราของทางราชการและองค์กรการกุศลตั้งอยู่ตามจังหวัดใหญ่ๆ โดยมากบ้านพักประเภทนี้จะรับเฉพาะผู้ที่ชดสนและไม่มีญาติพี่น้องดูแล บางแห่งรับเฉพาะผู้ที่ช่วยเหลือตนเองได้

- การเข้าอยู่ในบ้านพักคนชรา ย่อมไม่มีความเป็นอิสระ เพราะอยู่กันเป็นจำนวนมาก จำเป็นต้องมีกฎระเบียบ และมีผู้ดูแลควบคุม
- ส่วนใหญ่บ้านพักดังกล่าวมักจะได้รับเฉพาะผู้ที่มีอายุมากแล้วเป็นส่วนใหญ่ เช่น อายุ 70 ปีขึ้นไป และต้องไม่เป็นโรคติดต่ออันตราย<sup>43</sup>

<sup>43</sup> บรรลุ ศิริพานิช, คู่มือผู้สูงอายุ, พิมพ์ครั้งที่ 16 (กรุงเทพฯ: นมอชาวบ้าน, 2544), หน้า 59-65.



กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ<sup>44</sup> (2539) ได้ทำการศึกษาวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากผู้มีรายได้ระดับปานกลางที่พักอาศัยในบ้านที่มีระดับราคาระหว่าง 500,000-2,000,000 บาท อันจะประกอบด้วยที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ได้จำนวน 296 ตัวอย่าง เพื่อศึกษาถึงรูปแบบของการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยในการส่งเสริมการออมเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนปัญหาอุปสรรคของการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และแนวทางของภาครัฐและเอกชนในการส่งเสริมการออมเพื่อที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า ผู้มีรายได้ระดับปานกลางส่วนใหญ่มีรูปแบบการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นมากกว่าการวางแผนระยะยาว โดยผู้มีรายได้ไม่แน่นอนจะมีการวางแผนในสัดส่วนที่สูงกว่าผู้มีรายได้แน่นอน ผู้ตอบส่วนใหญ่จะมีการออมประจำและนิยมออมกับสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยมีวัตถุประสงค์การออมเพื่อยามฉุกเฉินเป็นส่วนใหญ่ มีส่วนน้อยที่ออมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยสถาบันการเงินต่างๆ ได้มีการให้บริการบัญชีเงินออมเพื่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ตอบส่วนใหญ่เห็นว่าสามารถกระตุ้นให้มีการออมเพื่อที่อยู่อาศัยได้ แต่ในทางปฏิบัติพบว่าประชาชนมิได้มีการออมเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัญหาค่าเงินลดลงผลจากอัตราเงินเฟ้อ ลักษณะนิสัยของคนไทยส่วนใหญ่ไม่มีการวางแผนในระยะยาว อีกทั้งการแข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ มีผลให้ผู้มีทางเลือกอื่น โดยการกู้แทนที่จะมีการออมล่วงหน้า

รวีวรรณ เดชานุกาพฤทธา<sup>45</sup> ได้ทำการศึกษาวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบัณฑิตประจำปีการศึกษา 2539 ผู้กู้ "กองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา" โดยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากบัณฑิตรุ่นแรก ที่ชำระหนี้คืน "กยศ." ภายหลังจากสำเร็จการศึกษามากกว่าเกณฑ์เงื่อนไขตามสัญญาการกู้เงิน เพราะถือว่าเป็นผู้มีวินัยทางการเงิน และแสดงว่ามีการวางแผนทางการเงินในเรื่องเรียนให้กับตนเอง เพื่อศึกษาว่าบัณฑิตกลุ่มนี้ปัจจุบันอยู่ในวัยเริ่มต้นสร้างครอบครัวอาจเริ่มคิดต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนี้ จะมีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ อีกทั้งยังศึกษาสภาพการอยู่อาศัยปัจจุบัน ปัญหาที่อยู่อาศัยและข้อมูลเบื้องต้นด้านเศรษฐกิจและสังคม ผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่มีการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และสถานภาพต่อ "กยศ." มีผลต่อวิธีการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งเพศชาย-หญิง มีจำนวนใกล้เคียงกัน อายุเฉลี่ย 28.7 ปี สถานภาพโสด ส่วนใหญ่จบการศึกษา

<sup>44</sup> กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ, "การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

<sup>45</sup> รวีวรรณ เดชานุกาพฤทธา, "การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบัณฑิตประจำปีการศึกษา 2539 ผู้กู้ "กองทุนเงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545).

ระดับปริญญาตรี รองลงมาระดับปริญญาโทและอนุปริญญา รายได้เฉลี่ยอยู่ในช่วง 15,000 – 17,000 บาท ทำงานที่ต่างจังหวัด และร้อยละ 78.9 มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ที่อยู่อาศัยปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และส่วนใหญ่อาศัยอยู่พริกกับปิตามารดาญาติพี่น้องในต่างจังหวัด โดยปัญหาเกี่ยวกับ ที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุด คือเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูง รองลงมาเป็นปัญหาสิ่งแวดล้อม และพบปัญหาในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าต่างจังหวัด

ธีรพันธ์ โอภาสสัมพันธ์<sup>46</sup> ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน” ในปี 2540 พบว่า ลักษณะของบุคลากรจุฬาฯ ประเภทลูกจ้าง มีรายได้ครอบครัวเฉลี่ยไม่เกิน 11,000 บาทต่อเดือน ซึ่งตามการจัดกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ถือว่าเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อย แต่ลักษณะอาชีพของบุคลากรจุฬาฯ มีความมั่นคง มีรายได้แน่นอน ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาฯ ไว้ว่าการซื้อบ้านหลังหนึ่ง ต้องใช้เงินจำนวนมาก ต้องใช้เวลาเก็บเงินออมหลายปีเป็นเงินค่างวดเพื่อซื้อบ้านได้ และต้องใช้เวลามากกว่า 10-25 ปี ในการผ่อนเงินงวดให้กับสถาบันการเงิน

การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่นั้นจะต้องเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น มีเงินพอที่จะซื้อได้ (Affordability) คำว่า “มีเงินพอที่จะซื้อได้” ไม่เพียงหมายถึง บุคคลนั้นจะต้องมี “เงินสด” ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว แต่หมายรวมถึงว่า บุคคลนั้นจะต้องมี “อำนาจซื้อบ้าน” (housing purchasing power) ที่มีขายในตลาด และภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดกำหนดในแต่ละช่วงเวลา หรือสถานการณ์ เช่น ในปัจจุบันจำเป็นต้องมี “เงินออม” ประมาณร้อยละ 20-30 ของราคาบ้าน เพื่อวางเป็นเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่างวดตามที่ผู้ขายกำหนด ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 70-80 ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจะต้องขอกู้จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องมี “รายได้” มากพอที่จะ “ผ่อนเงินงวดรายเดือน” กับสถาบันการเงินได้ทุกเดือนเป็นเวลานานประมาณ 10-25 ปี

สิทธิชัย ตันติพิพัฒน์ ได้ทำการวิจัย เรื่อง “บทบาทอาคารชุดราคาถูกในการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับคนจนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล” ในปี 2535 พบว่า ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดราคาถูก มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยของครอบครัวผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง เช่น บรรเทาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรเมือง ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้

<sup>46</sup> ธีรพันธ์ โอภาสสัมพันธ์, “การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านจิต ภาควิชาเคหกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540).

สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งจะมี  
 ความสามารถในการจ่าย เพื่อที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องเช่าที่อยู่อาศัย หรือต้องอาศัยอยู่กับผู้อื่น  
 และทำให้ผู้มีรายได้น้อยจำนวนมากมีโอกาสมีที่อยู่อาศัยที่ดี กล่าวคือ มีความมั่นคงแข็งแรงเพราะ  
 สร้างโดยถูกต้องตามมาตรฐานของกฎหมาย มีความปลอดภัยและมั่นคงในการอยู่อาศัย  
 โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมีกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งเป็นความใฝ่ฝันของครอบครัวทุกคน นอกจากนี้  
 ยังเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งงานของคนจนในเมือง เนื่องจากปัญหาด้านการจราจรติดขัดซึ่ง  
 จะช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางของผู้อยู่อาศัยได้ทางหนึ่ง ทั้งยังเป็นการ  
 สนับสนุนคนจนในเมืองให้มีโอกาสในการเลื่อนขั้นที่อยู่อาศัยโดยการเลื่อนจากการที่เคยเป็นผู้เช่า  
 หรืออาศัยผู้อื่นอยู่มาเป็นเจ้าของ

พันตำรวจตรีมนตรี มีอนันต์ ได้ทำการวิจัยเรื่อง "ทัศนคติของข้าราชการตำรวจที่มีต่อ  
 สวัสดิการของทางราชการ : ศึกษาเฉพาะกรณีนายตำรวจนักเรียนตำรวจรุ่นที่ 25" โดยสำรวจ  
 ทัศนคติของข้าราชการตำรวจชั้นสัญญาบัตรที่มีต่อสวัสดิการบ้านพัก หรือเงินค่าเช่าบ้าน จำนวน  
 66 คน พบว่า ส่วนใหญ่สนับสนุนให้มีบ้านพักของทางราชการให้เพียงพออย่างเต็มที่ และเห็นด้วย  
 กับสวัสดิการด้านบ้านพัก หรือเงินค่าเช่าบ้านที่กรมตำรวจจัดให้ และมีความเห็นว่าบ้านพักของ  
 ทางราชการที่มีอยู่ในปัจจุบันใช้การไม่ได้ควรเปลี่ยนเป็นเงินค่าเช่าบ้านดีกว่า โดยจ่ายให้ตามความ  
 เหมาะสมกับฐานะ ตำแหน่งหน้าที่ ตามสถานะทางเศรษฐกิจ มีเพียงส่วนน้อยไม่เห็นด้วย เพราะ  
 อาจจะเห็นว่าบ้านพักยังใช้ได้ดีอยู่ หรืออาจจะเห็นว่าบ้านพักของทางราชการสะดวกกว่าเพราะอยู่  
 ใกล้ที่ทำงาน นอกจากนี้ส่วนใหญ่เบื่อบริหารต่อขั้นตอนการขออนุมัติซ่อมแซมบ้านพัก และเห็นว่า  
 เงินงบประมาณซ่อมบำรุงรักษาบ้านพักในหน่วยงานของตนไม่มีเลย