บทที่ 1

บทนำ

1. ความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญสำหรับชีวิตมนุษย์และเป็นจุดเริ่มต้นของหน่วยเล็กของสังคมที่มีความสำคัญยิ่ง คือ ครอบครัว ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อการได้อยู่ร่วมกันของสมาชิกในครอบครัวจึงเป็นความปรารถนาอย่างยิ่งของทุกครอบครัว แต่ในปัจจุบันราคาที่อยู่อาศัยมีอัตราเพิ่มค่อนข้างสูง อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความต้องการซื้อมีสูงขึ้น ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรงที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก จึงทำให้ประชาชนผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยต้องประสบปัญหาในการแบกภาระด้านการเงินที่จะนำไปซื้อที่อยู่อาศัย

ในช่วงเวลา 10 กว่าปีที่ผ่านมา ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทั้งในด้านคุณภาพและปริมาณ แนวโน้มการขยายตัวที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2517 - 2527 มีอัตราเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 6.4 ต่อปี ซึ่งมีความสัมพันธ์กับอัตราเพิ่มของครัวเรือน (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2529 : 44) นอกจากนี้ จากการประมาณการด้านที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2530 - 2534 พบว่าบ้านจัดสรรที่จัดสร้างโดยภาคเอกชนจะมีสัดส่วนการขยายตัวสูงมากเมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นสัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นใหม่ โดยได้รับการสนับสนุนการลงทุนจากสถาบันการเงินที่ผ่านมา (ประมาณร้อยละ 30 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างมาก การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยโดยภาคเอกชนนี้แสดงให้เห็นว่าการขยายตัวด้านสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัยมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก (เรื่องเดิม : 68)

ในด้านของผู้ซื้อซึ่งเห็นความสำคัญของที่อยู่อาศัยว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตนั้นก็ต้องใช้ความพิถีพิถันในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจาก เป็นสินค้าที่มีราคาแพง จากการศึกษาวิจัยของเตชะ บุณยะชัย เรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี 2530 พบว่าราคาและการชำระเงินเป็นปัจจัยหนึ่งในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยส่วนใหญ่จะพิจารณาเรื่องอัตราเงินดาวน์ และระยะเวลาผ่อนชำระเงินดาวน์ ทั้งนี้เพราะผู้คิดจะซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องมีเงินเก็บ หรือเงินก้อนไว้ล่วงหน้าเป็นเงินดาวน์ และอีกส่วนหนึ่งจะคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่ผ่อนชำระกับธนาคาร (อ้างในบริสุทธิ์ กาสินพลา และคณะ มปพ : 9)

นอกจากนี้ยังพบอีกว่าระดับรายได้เป็นตัวบ่งชี้ที่มีบทบาทมากต่อผู้บริโภค ผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางตั้งแต่ 20,000-60,000 บาทต่อเดือน เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อบ้านจัดสรรได้มาก (เรื่องเดิม, มปพ : 11)

ดังนั้น กลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางจึงมีความเป็นไปได้ในการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แต่อาจมีความแตกต่างกันในแบบแผน จากการศึกษาของ เตชะ บุณยะชัย พบว่า ผู้มีรายได้ปานกลางส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอาชีพที่ทำงานได้รับรายได้ประจำ เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้าง เอกชน เป็นต้น ซึ่งสามารถผ่อนบ้านได้ในระยะเวลานาน และนิยมซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ดังนั้น เมื่อราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นสูงในปัจจุบันซึ่งทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มนี้ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก ซึ่งอาจใช้เงินไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของรายได้ในการผ่อนชำระ นับว่าเป็นภาระและเป็นการเกินความสามารถในการครองชีพในเมืองใหญ่ได้

องค์ประกอบของการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญ และใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

- การออม
- การกู้เงิน

จากหลักเศรษฐศาสตร์การพัฒนาทางเศรษฐกิจ โดยทั่วไปจะเห็นว่าคนยากจนจะไม่ทำการออม แต่ในทางตรงกันข้ามการออมจะติดลบ (disave) ในขณะที่ชนชั้นที่มีรายได้ปานกลาง (middle income class) จะทำการออมเพียงเล็กน้อยจากรายได้และสะสมการออมของชนชั้นนี้ทั้งหมดจะเป็นเพียงสัดส่วนน้อยมากในการออมประชาชาติ (national saving) ซึ่งการออมนอกจากจะมีความสำคัญต่อการซื้อบ้านของแต่ละบุคคลแล้วยังนับว่ามีความสำคัญในการพัฒนาประเทศ การออมจะเกิดขึ้นได้ในประเทศก็โดยการตัดการบริโภคปัจจุบันลง ดังนั้นส่วนหนึ่งของทรัพยากรของประเทศสามารถนำไปใช้เพื่อเสริมสร้างอุปกรณ์ และประเภททุน หากประเทศสามารถทำการออมได้มากกระบวนการพัฒนาก็จะเจริญเติบโตรวดเร็วขึ้นเท่านั้น ทั้งนี้เพราะทุนจะมีความเพียงพอกับแรงงานแหล่งที่มาของการออมก็อาจมาจากหลายแหล่ง

นอกจากนี้ ในปัจจุบันการกู้เงินจากสถาบันการเงินมาซื้อบ้านจัดสรรเป็นแนวทางที่ได้รับความนิยมมาก และสถาบันการเงินก็นิยมที่ปล่อยกู้ทางด้านนี้เช่นกัน ซึ่งนโยบายของรัฐก็มีส่วนผลักดันโดยการกู้สามารถนำหลักประกันการกู้ยืมมาหักเป็นค่าลดหย่อนในการเสียภาษีเงินได้ถึง 10,000 บาทต่อปี ส่วนสถาบันการเงินก็นิยมปล่อยเงินกู้เพราะข้อกำหนดที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้ดำรงเงินกองทุนต่อ

สินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS โดยกำหนดให้น้ำหนักของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายบุคคลมีน้ำหนักความเสี่ยงเท่ากับ 50%

จากความสำคัญดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นรูปแบบการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นจริง โดยมีการออมและการกู้เงิน เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นองค์ประกอบของการระดมเงินการออม การกู้เงิน ปัจจัยที่มีผลต่อการส่งเสริมการออมของผู้มีรายได้ปานกลางรวมทั้งปัญหาอุปสรรคของการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อหาแนวทางในการสร้างแรงจูงใจในการออมเพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางในกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีประโยชน์เอนกอนันต์ต่อการพัฒนาประเทศต่อไป

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาในเรื่องต่างๆ ต่อไปนี้

2.1 เพื่อศึกษาแบบแผนของการวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในแบบต่างๆ อาทิ การออม การกู้เงินของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร

2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการส่งเสริมการออมเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร

2.3 เพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคที่เกี่ยวกับการวางแผนการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร

2.4 เพื่อเสนอแนวทางแก่ภาครัฐและเอกชนในการสร้างแรงจูงใจสำหรับการออมเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับปานกลางในกรุงเทพมหานคร

3. ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้มุ่งศึกษาในขอบเขตของการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ราคาระหว่าง 500,000 - 2,000,000 บาท โดยวัดจากระดับรายได้ครัวเรือนของผู้มีรายได้ปานกลาง ตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีรายได้ต่อครัวเรือนระหว่าง 27,501-45,000 บาท/เดือน ที่จะสามารถรับภาระการผ่อนบ้านได้ทั้งในส่วนของเงินดาวน์และเงินผ่อนส่งบ้านรายเดือน โดยให้การผ่อนของเงินประเภทต่างๆ คิดเป็น 1 ใน 3 ของรายได้

4. ผลที่คาดว่าจะได้รับ

4.1 ทำให้ทราบรูปแบบการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบดังกล่าว ซึ่งจะเป็นแนวทางของผู้ประกอบการในการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง

4.2 สถาบันการเงิน สามารถใช้เป็นแนวทางในการกำหนดวิธีการกระตุ้นให้เกิดการออมในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางมากขึ้น

4.3 ทำให้ทราบปัญหาอุปสรรคของการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายของภาครัฐ เพื่อช่วยเหลือในการลดภาระให้แก่ผู้มีรายได้ปานกลางต่อไป

5. คำจำกัดความ

5.1 การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย หมายถึง การจัดหาเงินด้วยวิธีการต่างๆ เช่น ยืมจากผู้อื่น การกู้เงินจากแหล่งเงินต่างๆ เป็นต้น หรือการเก็บออมเงินด้วยวิธีการใดก็ตาม โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เงินเหล่านั้นเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยตามที่ได้มีการตั้งเป้าหมายเอาไว้

5.2 เงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง จำนวนรายได้ที่ยังไม่ได้ใช้ในการซื้อสินค้าหรือบริการเพื่ออุปโภคบริโภค และอื่นๆ ในระยะเวลาหนึ่ง โดยผู้ออมเก็บสะสมเงินเหล่านั้นด้วยวิธีใดก็ตาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อ ที่อยู่อาศัยเป็นหลัก