



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมื่อทำการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สิ่งสำคัญที่สุดที่ต้องคำนึงถึง คือ รายจ่ายต่อเดือนเพื่อการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยที่ผู้ผ่อนชำระสามารถผ่อนชำระได้ โดยกฎเกณฑ์ตามหลักสากล รายจ่ายค่าผ่อนชำระต่อเดือนจำนวนสูงที่สุดไม่ควรมากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือน รายจ่ายจำนวนมากที่สุดเพื่อการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยที่คำนวณจากกฎเกณฑ์ตามหลักสากลนี้ หมายความว่ารวมทั้งรายจ่ายค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยรวมกับรายจ่ายค่าประกันอัคคีภัย รายจ่ายค่าบำรุงรักษาและค่าสาธารณูปโภคทุกชนิดที่จำเป็นเพื่อการอยู่อาศัยด้วย¹ แต่จากการศึกษาวิจัยต่างๆ พบว่าค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ตามหลักสากลเสมอไป ยกตัวอย่างกรณีของครัวเรือนในเขตเมืองแคลิฟอร์เนียของสหรัฐอเมริกา รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 53 ของรายได้ครัวเรือน² ส่วนในประเทศไทยจากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี 2550 มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 35,007 บาทต่อครัวเรือน ขณะที่มีการใช้จ่ายเดือนละ 23,996 บาท ค่าใช้จ่ายในหมวดที่อยู่อาศัยพบว่ามีการใช้จ่ายเฉลี่ย 5,626 บาทต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.45 ของค่าใช้จ่าย โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 16.07 ของรายได้ครัวเรือน โดยรวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ในบ้าน อันประกอบด้วย ค่าประเมินค่าเช่าบ้านที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของ ค่าเช่าที่อยู่อาศัย ค่าเช่าที่ดินและค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าทาสี ค่าต่อท่อน้ำประปา ค่าเดินสายไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น³ ในขณะที่เคหะแห่งชาติ พบว่ากลุ่มผู้รายได้น้อยในทุกๆภาค ใช้จ่ายเงินในสัดส่วนของรายได้ต่อเดือนของครัวเรือนเพื่อที่อยู่อาศัย

¹ สุพพดา ปิยะเกสสิน, การเงินส่วนบุคคล(กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546), หน้า210-211.

² U.S. Census Bureau, "New Residential Construction," Construction Reports 2007,(2007): 199.

³ สำนักงานสถิติแห่งชาติ, รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2550 กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ(กรุงเทพฯ: งานสถิติการใช้จ่ายของครอบครัวและภาวะเศรษฐกิจและสังคม ฝ่ายสถิติเศรษฐกิจสังคม กองสำรวจเศรษฐกิจ, 2550), หน้า2.

มากกว่าการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้สูง การใช้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างสูง คือ ร้อยละ 40-50 ของรายได้ และลดลงเป็นร้อยละ 10-18 ของรายได้⁴ ดังนั้นค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับรายได้ และสามารถเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจ⁵ และที่ผ่านมาจากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติในเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้ จะใช้เกณฑ์ในการพิจารณาการคิดค่าใช้จ่ายที่สำหรับเรื่องที่อยู่อาศัยในการกำหนดนโยบายและแผน อยู่ในช่วงร้อยละ 25-33 ของรายได้ครัวเรือน และในการคำนวณจะใช้ร้อยละ 25 ของรายได้ครัวเรือนเป็นเกณฑ์การหาความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย⁶

กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางเป็นกลุ่มที่มีบทบาทและมีความสำคัญอย่างมากในสังคม ซึ่ง Martineau⁷ กล่าวไว้ว่า คนระดับกลางมักมีสิ่งจูงใจที่มีเหตุผลมากกว่า อีกทั้งยังคิดถึงอนาคตมากกว่าคนระดับที่ต่ำกว่าซึ่งคำนึงแต่ปัจจุบันและอดีตเท่านั้น ขณะที่ เศรษฐกิจ บุนยยะชัย⁸ กล่าวไว้ว่า ผู้มีรายได้ปานกลางส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอาชีพที่ทำงานได้รับรายได้ประจำ เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างเอกชน เป็นต้น ซึ่งสามารถผ่อนที่อยู่อาศัยได้เป็นระยะเวลาสั้น และ มานพ พงศทัต⁹ กล่าวไว้ว่า ผู้มีรายได้ปานกลาง จะเป็นมนุษย์เงินเดือนในภาครัฐ และ ภาคเอกชน รายได้ของคนกลุ่มนี้จะค่อยๆเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ และเงินเดือนที่ได้เพิ่มต่อปี มิได้มีผลโดยตรงกับเศรษฐกิจที่ขึ้นหรือลงอย่างรุนแรง อาทิเช่น เศรษฐกิจตกต่ำก็มีได้หมายความว่า เงินเดือนจะลดลง หรือเศรษฐกิจ G.D.P. จะโตขึ้นอย่างสูงมาก ก็มีได้หมายความว่า จะได้ผลกำไร

⁴ การเคหะแห่งชาติ, ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540 – 2544)(กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, 2540), หน้า98.

⁵ มณีสรี พันธุลาภ, เศรษฐศาสตร์มหภาควิเคราะห์ : ทฤษฎีและนโยบาย(กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า117.

⁶ การเคหะแห่งชาติ, ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544), หน้า99.

⁷ Martineau, "Social Class and Spending Behavior," Journal of Marketing, Vol.23 (October,1958): pp.121-130.

⁸ เศรษฐกิจ บุนยยะชัย, "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรระดับปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530), หน้า92.

⁹ มานพ พงศทัต, สินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบขั้นบันไดระยะยาว(กรุงเทพฯ: สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 2549), หน้า87.

เต็มเม็ดเต็มหน่วย เหมือนนักธุรกิจหรือผู้มีรายได้สูง กลุ่มนี้จะกำลังเป็นกลุ่มใหญ่ขึ้นของประเทศที่ต้องการบ้านหลังแรก และต้องการความเชื่อมั่นระยะยาว รายได้ของคนกลุ่มนี้จะเห็นเป็น “ขั้นบันได” ชัดเจนทุก 5 ปี เพิ่มขึ้นประมาณ 1 เท่าตัว ดังนั้น จากค่ากล่าวข้างต้น กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางจึงเป็นกลุ่มที่มีความน่าสนใจในการศึกษา

จากข้อมูลแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับปี พ.ศ. 2545-2549 ของการเคหะแห่งชาติ กลุ่มรายได้ที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ คือ กลุ่มระดับ ข. ขึ้นไป โดยกลุ่มรายได้ที่เริ่มมีความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยจากเช่าไปสู่การซื้อที่อยู่อาศัย จะอยู่ในระดับ ข. และ ค. มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 20,501-36,000 บาท ถือเป็นผู้มีรายได้ปานกลางกลางของกรุงเทพมหานคร¹⁰

ตารางที่ 1.1 แสดงกลุ่มรายได้ของการเคหะแห่งชาติ ปี2545-2549

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยฉบับปี 2545 - 2549		
กลุ่มรายได้	กรุงเทพและปริมณฑล	ภูมิภาค
	รายได้ครัวเรือน/เดือน	รายได้ครัวเรือน/เดือน
ก	ต่ำกว่า 9,200 บาท	ต่ำกว่า 6,000 บาท
ก	9,201 – 14,000 บาท	6,001 – 10,000 บาท
ก	14,001 – 20,500 บาท	10,001 – 16,000 บาท
ข	20,501 – 27,500 บาท	16,001 – 20,000 บาท
ค	27,501 – 36,000 บาท	20,001 – 26,000 บาท
ง	36,001 บาทขึ้นไป	26,001 บาทขึ้นไป

¹⁰ คนรพงษ์ เลิศชัยทัศน์, “การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลาง : กรณีศึกษา อาคารพักอาศัยรวมในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550),96.

ในขณะเดียวกัน จากข้อมูลทางสำนักงานสถิติแห่งชาติของ กทม. และ 3 จังหวัด (ปทุมธานี สมุทรปราการ และนนทบุรี) ในเขตเทศบาล ปี 2550 ได้มีการกำหนดขอบเขตชั้นรายได้โดยแบ่งออกเป็น 10 กลุ่ม ทำเป็น Percentile ตั้งแต่ 10-100 และกำหนดให้ผู้มีรายได้ปานกลาง คือ กลุ่มที่อยู่ใน Percentile ที่ 50 และ 60 มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 22,845-27,203 บาท^{11 12} ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 1.2 แสดงขอบเขตจำกัดชั้นรายได้แบ่งเป็น 10 กลุ่มของอันดับครัวเรือนของ กทม. และ 3 จังหวัด (ปทุมธานี สมุทรปราการ และนนทบุรี) ในเขตเทศบาล ปี 2550

PERCENTILE	รายได้ครัวเรือนต่อเดือน (บาท)
10	15,320
20	18,965
30	20,368
40	22,674
50	22,845
60	27,203
70	34,904
80	43,274
90	67,056
100	1,820,663

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

¹¹ สัมภาษณ์ สมเดช อุดมชัย, นักวิชาการพาณิชย์ระดับชำนาญการ สำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2 กุมภาพันธ์ 2553.

¹² สัมภาษณ์ นภัตสร หอมวงศ์, ฝ่ายสำนักสถิติสังคม สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2 กุมภาพันธ์ 2553.

สำหรับภาคเอกชนได้แบ่งกลุ่มระดับรายได้โดยอิงตามระดับราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งแต่ละองค์กรจะมีการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไปตาม Segment ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย แต่ก็จะมีระดับราคาที่อยู่อาศัยปานกลางในช่วงระดับราคาเริ่มต้นและระดับราคาสิ้นสุดเดียวกันคือระดับราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทถึง 5 ล้านบาท ดังตารางต่อไปนี้

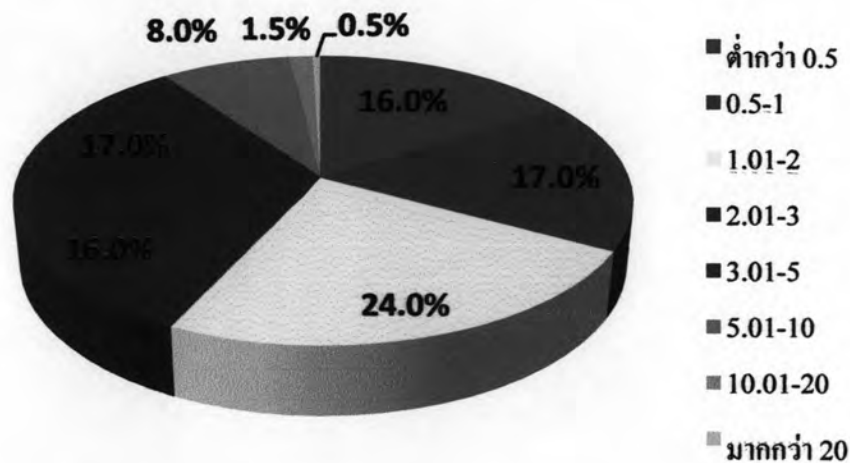
ตารางที่ 1.3 แสดงการแบ่งระดับราคาที่อยู่อาศัยทางภาคเอกชน

ระดับราคาที่อยู่อาศัย	AREA	Plus Property	รต.मानพ พงศทัต ¹³
1. ต่ำ	น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	น้อยกว่า 0.5 ล้านบาท
	0.51-1.00 ล้านบาท		0.51-1.00 ล้านบาท
2. ปานกลาง	1.01-2.00 ล้านบาท	1.01-3.00 ล้านบาท	1.01-3.00 ล้านบาท
	2.01-3.00 ล้านบาท	3.01-5.00 ล้านบาท	3.01-5.00 ล้านบาท
	3.01-5.00 ล้านบาท		
3. สูง	5.01-10.00 ล้านบาท	5.01-7.00 ล้านบาท	5.01-10.00 ล้านบาท
	10.01-20.00 ล้านบาท	7.01-10.00 ล้านบาท	มากกว่า 10 ล้านบาท
	มากกว่า 20 ล้านบาท	10.01-20.00 ล้านบาท	
		มากกว่า 20 ล้านบาท	

¹³ मानพ พงศทัต, เอกสารประกอบการบรรยาย RE-CU เรื่อง Basic concept in real estate development in Thailand(กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), หน้า19.

จากการสำรวจจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้โครงการที่อยู่อาศัยที่มีทั้งหมด (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์, อาคารพาณิชย์ และอาคารชุด) ในกรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2551 ของ Agency for real estate affair (AREA) พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคา 1.01-3 ล้านบาท มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดถึงร้อยละ 40 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ทั้งหมด ในขณะที่ที่อยู่อาศัยระดับราคา 3.01-5 ล้านบาท มีส่วนแบ่งการตลาดมากเป็นอันดับที่ 2 เท่ากับร้อยละ 17 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ทั้งหมด¹⁴ (พิจารณาจากแผนภูมิที่ 1.1)

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงส่วนแบ่งการตลาดจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ทุกประเภทตามระดับราคา ในกรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2551



ที่มา : AREA

¹⁴ วสันต์ คงจันทร์, ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2552(กรุงเทพฯ: Agency for real estate affair, 2552). หน้า85.

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น กลุ่มระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.01-3 ล้านบาท และกลุ่มระดับราคาที่อยู่อาศัย 3.01-5 ล้านบาท จึงมีความน่าสนใจในการศึกษา ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มผู้มีรายได้อานกลาง และเมื่อนำระดับราคาที่อยู่อาศัยมาคำนวณหาเงินงวดผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย โดยการคำนวณจากตารางค่าคงที่ ซึ่งมีสูตรในการคำนวณดังนี้¹⁵

เงินงวดรายเดือน = $\text{วงเงินกู้} \times \text{ตัวเลขในตารางค่าคงที่ของอัตราดอกเบี้ยแถวตั้ง ที่ตรงกับช่วงระยะเวลาที่ผ่อน}$

ตารางที่ 1.4 แสดงค่าคงที่เพื่อการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อเดือน

อัตราดอกเบี้ย	ระยะเวลา (ปี)				
	10	15	20	25	30
1.75%	0.0090898	0.0063206	0.0049413	0.0041179	0.0035724
2.00%	0.0092013	0.0064351	0.0050588	0.0042385	0.0036962
2.25%	0.0093137	0.0065508	0.0051781	0.0043613	0.0038225
2.50%	0.009427	0.0066679	0.005299	0.0044862	0.0039512
2.75%	0.0095411	0.0067862	0.0054217	0.0046131	0.0040824
3.00%	0.0096561	0.0069058	0.005546	0.0047421	0.004216
3.25%	0.0097719	0.0070267	0.005672	0.0048732	0.0043521
3.50%	0.0098886	0.0071488	0.0057996	0.0050062	0.0044904
3.75%	0.0100061	0.0072722	0.0059289	0.0051413	0.0046312
4.00%	0.0101245	0.0073969	0.0060598	0.0052784	0.0047742
4.25%	0.0102438	0.0075228	0.0061923	0.0054174	0.0049194
4.50%	0.0103638	0.0076499	0.0063265	0.0055583	0.0050669
4.75%	0.0104848	0.0077783	0.0064622	0.0057012	0.0052165
5.00%	0.0106066	0.0079079	0.0065996	0.0058469	0.0053682
5.25%	0.0107292	0.0080388	0.0067384	0.0059925	0.005522
5.50%	0.0108526	0.0081706	0.0068789	0.0061409	0.0056779
5.75%	0.0109769	0.0083041	0.0070208	0.0062911	0.0058357
6.00%	0.0111021	0.0084386	0.0071643	0.006443	0.0059956
6.25%	0.011228	0.0085742	0.0073093	0.0065967	0.0061572
6.50%	0.0113548	0.0087111	0.0074557	0.0067521	0.0063207
6.75%	0.0114824	0.0088491	0.0076036	0.0069091	0.006486
7.00%	0.0116108	0.0089883	0.007753	0.0070678	0.006653
7.25%	0.0117401	0.0091286	0.0079038	0.0072281	0.0068218
7.50%	0.0118702	0.0092701	0.0080559	0.0073899	0.0069921
7.75%	0.0120011	0.0094128	0.0082095	0.0075533	0.0071641
8.00%	0.0121328	0.0095565	0.0083644	0.0077182	0.0073376
8.25%	0.0122653	0.0097014	0.0085207	0.0078845	0.0075127
8.50%	0.0123986	0.0098474	0.0086782	0.0080523	0.0076891
8.75%	0.0125327	0.0099946	0.0088371	0.0082214	0.007867

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : ในการคำนวณเงินงวดชำระหนี้โดยคิดจากตารางนี้แล้วคูณเพิ่มอีก 1%

¹⁵ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, เงินงวดรายเดือน ใช้หลักอะไรคิดคำนวณ(กรุงเทพฯ: ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2549). หน้า 138.

จากสูตรดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำระดับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 1.01-3 ล้านบาท และระดับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 3.01-5 ล้านบาท มาคำนวณหาเงินงวดผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1 ล้านบาท (กำหนดให้มีการวางเงินคาวน 15% * , อัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี ** , ระยะเวลาการผ่อนไม่สามารถกำหนดได้อย่างชัดเจน เนื่องจากต้องดูอายุผู้กู้เป็นสำคัญ)

กรณีระยะเวลาการผ่อน 15 ปี

$$= 850,000 \times 0.0089883 \quad (i = 7, n = 15)$$

$$= 7,640.06 \text{ บาท}$$

กรณีระยะเวลาการผ่อน 20 ปี

$$= 850,000 \times 0.007753 \quad (i = 7, n = 20)$$

$$= 6,590.05 \text{ บาท}$$

กรณีระยะเวลาการผ่อน 25 ปี

$$= 850,000 \times 0.0070678 \quad (i = 7, n = 25)$$

$$= 6,007.63 \text{ บาท}$$

ดังนั้น ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1 ล้านบาท จะมีเงินงวดผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนโดยเฉลี่ย *** เท่ากับ 6,745.91 บาทต่อเดือน หรือประมาณ 6,700 บาทต่อเดือน

* จำนวนเงินคาวนที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 15-20% ของระดับราคาที่อยู่อาศัยอ้างอิงจาก วสันต์ คงจันทร์. หลักการเลือกซื้อบ้าน . มูถนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ,2549.

** อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อปีโดยเฉลี่ยแบบ MLR ของธนาคารพาณิชย์ ณ 29 มิ.ย. 2552 คือ 6% บวกค่าความเสี่ยง 1% รวมเป็น 7% ต่อปี , ธนาคารแห่งประเทศไทย.

*** $(7,640.06+6,590.05+6,007.63)/3 = 6,745.91$

2. ระดับราคาที่อยู่อาศัย 3 ล้านบาท (กำหนดให้มีการวางเงินค่างวด 20% , อัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี , ระยะเวลาการผ่อนไม่สามารถกำหนดได้อย่างชัดเจน เนื่องจากต้องดูอายุผู้กู้เป็นสำคัญ)

กรณีระยะเวลาการผ่อน 15 ปี

$$= 2,400,000 \times 0.0089883 \quad (i = 7, n = 15)$$

$$= 21,571.92 \text{ บาท}$$

กรณีระยะเวลาการผ่อน 20 ปี

$$= 2,400,000 \times 0.007753 \quad (i = 7, n = 20)$$

$$= 18,607.2 \text{ บาท}$$

กรณีระยะเวลาการผ่อน 25 ปี

$$= 2,400,000 \times 0.0070678 \quad (i = 7, n = 25)$$

$$= 16,962.72 \text{ บาท}$$

ดังนั้น ระดับราคาที่อยู่อาศัย 3 ล้านบาท จะมีเงินงวดผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนโดยเฉลี่ย * เท่ากับ 19,047.28 บาทต่อเดือน หรือประมาณ 19,000 บาทต่อเดือน

3. ระดับราคาที่อยู่อาศัย 5 ล้านบาท (กำหนดให้มีการวางเงินค่างวด 20% , อัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี , ระยะเวลาการผ่อนไม่สามารถกำหนดได้อย่างชัดเจน เนื่องจากต้องดูอายุผู้กู้เป็นสำคัญ)

กรณีระยะเวลาการผ่อน 15 ปี

$$= 4,000,000 \times 0.0089883 \quad (i = 7, n = 15)$$

$$= 35,953.2 \text{ บาท}$$

กรณีระยะเวลาการผ่อน 20 ปี

$$= 4,000,000 \times 0.007753 \quad (i = 7, n = 20)$$

$$= 31,012 \text{ บาท}$$

กรณีระยะเวลาการผ่อน 25 ปี

$$= 4,000,000 \times 0.0070678 \quad (i = 7, n = 25)$$

$$= 28,271.2 \text{ บาท}$$

ดังนั้น ระดับราคาที่อยู่อาศัย 5 ล้านบาท จะมีเงินงวดผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนโดยเฉลี่ย ** เท่ากับ 31,748.8 บาทต่อเดือน หรือประมาณ 31,000 บาทต่อเดือน

* $(21,571.92 + 18,607.2 + 16,962.72) / 3 = 6,745.91$

** $(35,953.2 + 31,012 + 28,271.2) / 3 = 6,745.91$

ระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.01-3 ล้านบาท จะมีเงินงวดผ่อนชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยตั้งแต่ประมาณ 6,700-19,000 บาทต่อเดือน และระดับราคาที่อยู่อาศัย 3.01-5 ล้านบาท จะมีเงินงวดผ่อนชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยตั้งแต่ประมาณ 19,001-31,000 บาทต่อเดือน เมื่อได้เงินงวดผ่อนชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยต่อเดือน ก็สามารถนำมาหารระดับรายได้ต่อเดือนได้ โดยในการคำนวณจะใช้ร้อยละ 25 ของรายได้ครัวเรือน (Affordability ratio) เป็นเกณฑ์การหาความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย¹⁶ อัตราส่วนความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัย (Affordability ratio) จะบอกให้ทราบถึงระดับราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้ หรือในทางกลับกันถ้าต้องการที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาเท่านี้จะต้องมีระดับรายได้ครัวเรือนเท่าไร ซึ่งมีสูตรในการคำนวณดังต่อไปนี้

$$\text{Affordability ratio (\%)} = \frac{\text{Monthly mortgage payment}}{\text{Borrower's monthly income}} \times 100$$

จากสูตรข้างต้น เมื่อนำไปคำนวณหาระดับรายได้ต่อเดือนจะได้ว่าเงินงวดผ่อนชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยตั้งแต่ประมาณ 6,700-19,000 บาทต่อเดือน จะมีระดับรายได้ต่อเดือนตั้งแต่ประมาณ 27,000-76,000 บาท และเงินงวดผ่อนชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยตั้งแต่ประมาณ 19,001-31,000 บาทต่อเดือน จะมีระดับรายได้ต่อเดือนตั้งแต่ 76,001-124,000 บาท ดังนั้น จึงขอกำหนดให้กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางเฉพาะสำหรับการศึกษาคั้งนี้โดยอ้างอิงมาจากระดับราคาที่อยู่อาศัยทางภาคเอกชน คือ ผู้ที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-124,000 บาท ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. กลุ่มปานกลาง-ต่ำ คือ กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-76,000 บาท ซึ่งอ้างอิงมาจากระดับราคาที่อยู่อาศัย 1.01-3.00 ล้านบาท ของทางภาคเอกชน
2. กลุ่มปานกลาง-สูง คือ กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 76,001-124,000 บาท ซึ่งอ้างอิงมาจากระดับราคาที่อยู่อาศัย 3.01-5.00 ล้านบาท ของทางภาคเอกชน

¹⁶ การเคหะแห่งชาติ, ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544), หน้า148.

ถนนรัชดาภิเษกเป็นถนนที่มีความสำคัญอย่างมาก เนื่องจากเป็นเส้นทางที่ยานพาหนะสามารถเดินทางจากด้านหนึ่งของกรุงเทพมหานคร ไปสู่ด้านตรงข้ามได้โดยไม่ต้องผ่านย่านจราจรคับคั่งภายในใจกลางเมือง สำหรับช่วงที่น่าสนใจ คือ ช่วงที่อยู่ระหว่างถนนอโศกดินแดง และถนนลาดพร้าว ซึ่งมีความยาวประมาณ 5.6 กิโลเมตร¹⁷ ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วมาก ดังจะเห็นได้จากอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ อาคารคอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า โรงแรม กระจายอยู่ทั่วไปทั้งสองฟากถนนรัชดาภิเษก โดยเฉพาะตลาดอาคารสำนักงานจะพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานเริ่มมีการขยายตัวออกสู่พื้นที่ชั้นกลาง เช่น ถนนรัชดาภิเษกเพิ่มมากขึ้น ซึ่งพิจารณาได้จากพื้นที่อาคารสำนักงานของถนนรัชดาภิเษกมีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยในปี 2550 มีพื้นที่อาคารสำนักงาน 598,452 ตร.ม. และในปี 2551 มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็น 690,267 ตร.ม. มีอัตราการขยายตัวคิดเป็นร้อยละ 15.3 ซึ่งมีอัตราการขยายตัวเป็นอันดับ 1 เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ (พิจารณาจากตาราง 1.5)

ตารางที่ 1.5 แสดงอัตราการเติบโตของพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละพื้นที่

Area	2550 (m ²)	2551 (m ²)	% Change Y-o-Y
Silom/Sathorn	1,578,196	1,673,991	6.1%
Early Sukhumvit	705,933	746,893	5.8%
Lumpini	670,347	670,347	0.0%
Northern Corridor	1,217,069	1,234,865	1.5%
Ratchada	598,452	690,267	15.3%
City South	598,207	598,207	0.0%
Late Sukhumvit	574,312	574,312	0.0%
Bangna-Trad	523,291	523,291	0.0%
Others	1,084,962	1,084,962	0.0%
Total	7,550,769	7,797,135	3.3%

ที่มา : CBRE Research

¹⁷ สำนักงานโครงการถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร, การก่อสร้างถนนรัชดาภิเษก, เอกสารแจกเนื่องในพิธีเปิดถนนรัชดาภิเษก ช่วงจากถนนอโศกดินแดง ถึงถนนลาดพร้าว, 26 สิงหาคม 2524.

นอกจากนี้ถนนรัชดาภิเษกยังมีโครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (Mass Rapid Transit System) ทำให้สามารถนำประชากรเข้าสู่พื้นที่นี้ได้จำนวนมากและสะดวกรวดเร็ว จึงกล่าวได้ว่าพื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่รองรับความเจริญทางด้านเศรษฐกิจที่ขยายมาจากย่านธุรกิจหนาแน่น¹⁸

จากความสำคัญดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก การทราบถึงความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางจะเป็นประโยชน์อย่างมากทั้งต่อผู้ประกอบการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงิน และทางด้านวิชาการ ในด้านประโยชน์ของผู้ประกอบการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้ประกอบการสามารถกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางที่เป็นกลุ่มลูกค้าจำนวนมากในตลาด ในด้านประโยชน์ของผู้บริโภคหรือผู้ซื้อที่อยู่อาศัย จะทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทราบถึงภาระค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นเพื่อเตรียมวางแผนทางการเงินให้เหมาะสมกับระดับรายได้ของตนเอง และในด้านของสถาบันการเงิน จะทำให้สถาบันการเงินทราบถึงศักยภาพความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในขณะที่เดียวกันประโยชน์ทางด้านวิชาการ สามารถเป็นข้อมูลทางด้านวิชาการสำหรับกรขยายผลการศึกษาและการค้นคว้าวิจัยเกี่ยวกับทฤษฎีความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้อ่อนถึงปานกลาง

¹⁸ ھرรษา คำทอง, “แนวทางการพัฒนาทางกายภาพพื้นที่ริมถนนรัชดาภิเษก จากแยกถนนอโศกดินแดง ถึงถนนลาดพร้าว.” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2530), หน้า 92.

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนของผู้มีรายได้ปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก

1.2.2 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

การวิจัยครั้งนี้จำกัดขอบเขต โดยใช้พื้นที่ถนนรัชดาภิเษก ที่อยู่ระหว่างถนนอโศกดินแดง และถนนลาดพร้าว การที่เลือกศึกษาพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก เนื่องจากผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งจากการค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้นจะพบว่าผู้มีรายได้ปานกลางส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มอาชีพที่ทำงานได้รับรายได้ประจำ ดังนั้น พื้นที่ที่เลือกศึกษาคควรเป็นพื้นที่ที่เป็นแหล่งงานสำคัญ ซึ่งพื้นที่ถนนรัชดาภิเษกเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวของอาคารสำนักงานเป็นอย่างมาก จึงมีความสอดคล้องเหมาะสมที่จะนำมาใช้เป็นกรณีตัวอย่างในการศึกษาความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง

1.3.2 ขอบเขตด้านประชากร

การศึกษานี้ได้กำหนดกลุ่มประชากรที่ศึกษา ได้แก่ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนรัชดาภิเษก เป็นอาคารที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งานจนถึงปี 2552 มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมทั้งหมด 690,267 ตารางเมตร¹⁹ จำนวนประชากรที่จะทำการศึกษามีประมาณ 69,027 คน

1.3.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษานี้เน้นเรื่องค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ซึ่งค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน จำแนกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1. ค่าใช้ในการครอบครองที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ค่าเช่าที่อยู่อาศัย 2. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าดูแลสาธารณูปโภค สาธารณูปการส่วนกลาง ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ค่าเฟอร์นิเจอร์ และตกแต่ง และค่าน้ำค่าไฟ

¹⁹ Poomipat Denworalak, *Bangkok Property Report Fourth Quarter 2008*, (Bangkok : CB Richard Ellis (Thailand),2009). pp.181-183.

1.4 ค่าจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1.4.1 ความสามารถในการจ่ายเพื่อการการครอบครองที่อยู่อาศัย คือ จำนวนเงินที่จ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัย

1.4.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่ศึกษา แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

1) ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย และค่าเช่าที่อยู่อาศัย

2) ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัย ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าดูแลชุมชน และค่าน้ำค่าไฟ

1.4.3 ผู้มีรายได้ปานกลาง* สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) กลุ่มปานกลาง-ต่ำ คือ มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-76,000 บาท

2) กลุ่มปานกลาง-สูง คือ มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 76,001-124,000 บาท

1.4.4 ครัวเรือนส่วนบุคคล การศึกษาครั้งนี้นิยามครัวเรือนส่วนบุคคลตามสำนักงานสถิติแห่งชาติ²⁰ ซึ่งไม่รวมครัวเรือนสถาบัน ครัวเรือนพิเศษ และครัวเรือนทูต รวมทั้งชาวต่างประเทศที่อาศัยอยู่ชั่วคราว นั่นคือ ครัวเรือนส่วนบุคคล แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

1) ครัวเรือนหนึ่ง คือ บุคคลคนเดียวซึ่งจัดหาอาหารและจัดหาสิ่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็นแก่การครองชีพร่วมกัน โดยไม่เกี่ยวกับผู้ใดซึ่งอาจพำนักอยู่ในเคหสถานเดียวกัน

2) ครัวเรือนหลายคน ได้แก่ ครัวเรือนที่มีบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป ร่วมกันจัดหาและใช้สิ่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็นแก่การครองชีพร่วมกัน บุคคลที่มาอยู่รวมกันในครัวเรือนอาจเป็นญาติหรือไม่เป็นญาติกันเลขก็ได้ ซึ่งได้แก่

* ระดับรายได้ครัวเรือนของผู้มีรายได้ปานกลางใช้สำหรับการวิจัยในครั้งนี้เท่านั้น โดยมีการอ้างอิงมาจากระดับราคาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน

²⁰ สำนักงานสถิติแห่งชาติ, รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2541 กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ, หน้า3-4.

- คริวเรือที่ประกอบด้วยบุคคลที่มีความสัมพันธ์ฉันญาติมาอยู่ด้วยกันหรืออยู่แบบครอบครัว
- คริวเรือที่ประกอบด้วยบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์ฉันญาติไม่เกิน 5 มาอาศัยอยู่ด้วยกัน ช่วยกันจ่ายค่าที่พัก ให้นับเป็นคริวเรือส่วนบุคคล 1 คริวเรือ
- คริวเรือที่มีบุคคลตั้งแต่ 6 คนขึ้นไปมาอยู่ร่วมกัน ซึ่งบุคคลเหล่านั้นจะต้องมีบุคคลที่เป็นญาติกันตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป หรือเป็นญาติไม่เกิน 3 คน แต่มีคนเดียวหนึ่งรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของคนทั้งหมด ถือเป็นคริวเรือส่วนบุคคล 1 คริวเรือ

1.4.5 ย่านถนนรัชดาภิเษก หมายถึง พื้นที่บริเวณถนนรัชดาภิเษก ช่วงที่อยู่ระหว่างถนนอโศกดินแดง และถนนลาดพร้าว

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 เป็นข้อมูลให้แก่ภาคเอกชน สำหรับการกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ให้มีความสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางที่เป็นกลุ่มใหญ่ในตลาด

1.5.2 เป็นข้อมูลให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย สำหรับการกำหนดแนวทางการวางแผนทางการเงินสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัย

1.5.3 เป็นข้อมูลให้แก่สถาบันการเงิน สำหรับการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง

1.5.4 เป็นข้อมูลทางด้านวิชาการ สำหรับการขยายผลการศึกษาและการค้นคว้าวิจัยเกี่ยวกับทฤษฎีความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มรายได้ที่เฉพาะขึ้น