

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการวิจัย

จากรายงานการวิจัยที่ได้นำเสนอก่อนหน้านี้ จะเห็นได้ว่า การศึกษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนี้ได้พยายามหาทางตอบคำถามสำคัญๆ ตามวัตถุประสงค์ คือ ศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อ และเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่างกัน ในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เพื่อให้ได้คำตอบสำหรับประเด็นคำถามที่สำคัญนั้น การวิจัยนี้ได้เริ่มต้นจากการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิระดับจุลภาค คือ ครัวเรือนอยู่อาศัยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง ด้วยขนาดตัวอย่าง 213 ตัวอย่าง โดยกำหนดตามสัดส่วนของพื้นที่และประเภทที่อยู่อาศัย และทำการสุ่มตัวอย่างโดยวิธีการสุ่มอย่างมีระบบ (Systematic Sampling) กับครัวเรือนที่อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี และสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) กับครัวเรือนที่อยู่อาศัยนอกพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี จากครัวเรือนตัวอย่างนี้ได้สอบถามสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือนหรือคู่สมรสตามแบบสัมภาษณ์ที่ได้จัดสร้างขึ้นเป็นเครื่องมือในการสำรวจครั้งนี้ และสังเกตทรัพย์สินของครัวเรือนประกอบการสัมภาษณ์ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็น ทั้งในทางเศรษฐกิจ สังคม ประชากร ข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น ได้แยกเป็น 2 ประเด็นหลัก คือ ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย อันประกอบด้วย ค่าผ่อนบ้าน ค่าเช่าซื้อ และค่าเช่าบ้าน ส่วนอีกประเด็นเป็นค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าดูแลสุขภาพ ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน

จากขั้นตอนการวิจัยดังกล่าวนี้ จึงอาจกล่าวสรุปผลการวิเคราะห์ที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ได้ดังต่อไปนี้

1. สถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากร

สถานภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และประชากร โดยทั่วไป พบว่า ครัวเรือนที่ตกเป็นตัวอย่างนั้นส่วนใหญ่ครอบครองที่อยู่อาศัยโดยการเช่า ขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ยคือ 3.68 คน และอยู่อาศัยเฉลี่ยมาเป็นระยะเวลาประมาณ 5.10 ปี รายได้ครัวเรือนโดยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 23,557.77 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนโดยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 14,130.36 บาท ดังนั้นสัดส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนต่อรายได้ครัวเรือนต่อเดือน คือ ร้อยละ 59.98

2. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน พบว่า ครัวเรือนมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำสุดคือ 665.00 บาทต่อเดือน และสูงสุด คือ 53,710.31 บาทต่อเดือน ส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 5,105.10 บาท คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ร้อยละ 58.69 ของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย และเป็นค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยร้อยละ 41.31 ของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

หากคิดเป็นสัดส่วนต่อค่าใช้จ่ายครัวเรือน และต่อรายได้ครัวเรือน พบว่า ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 21.20 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 12.72 ของรายได้ครัวเรือน และสำหรับค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่เป็นค่าซื้อบ้านสูงสุดรองลงมาคือ ค่าเช่าซื้อบ้าน และค่าเช่าบ้าน ตามลำดับ ส่วนค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 14.93 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 8.95 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยนี้ ส่วนใหญ่เป็นค่าสาธารณูปโภค อันได้แก่ ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ และค่าดูแลชุมชน

3. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามลักษณะการครอบครอง

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามกลุ่มซื้อ เช่าซื้อ และเช่าที่อยู่อาศัย พบว่า ครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือนต่อเดือนสูงสุด คือ ร้อยละ 31.76 รองลงมาคือ ครัวเรือนที่เช่าซื้อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 19.92 และครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัย ร้อยละ 15.46 ของรายได้ครัวเรือนต่อเดือน

4. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้

ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนตามระดับรายได้ พบว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อรายได้ต่อเดือน มีความแตกต่างกันตามระดับรายได้ กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่ำ มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง และสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้นี้ยังมีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น ซึ่งข้อค้นพบนี้เป็นไปตามสมมติฐานของการวิจัยที่ตั้งไว้

ตารางที่ 6.1 สรุปผลการวิจัย

	ชื่อ	เช่าชื่อ	เช่า	รวม
ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	50	34	129	213
%การครอบครองที่อยู่อาศัย	23.47%	15.96%	60.56%	100.00%
ขนาดครัวเรือน (คน)	4.52	3.65	3.36	3.68
ระยะเวลาการอยู่อาศัย (ปี)	7.68	7.81	3.38	5.10
รายได้ครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	33,887.40	23,358.82	19,606.48	23,557.77
ค่าใช้จ่ายครัวเรือน (บาทต่อเดือน)	21,536.22	14,581.42	11,147.96	14,130.36
%ค่าใช้จ่ายต่อรายได้	63.55%	62.42%	56.86%	59.98%
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย (บาทต่อเดือน)	10,762.42	4,653.85	3,031.26	5,105.10
%ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้	31.76%	19.92%	15.46%	21.67%
ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย (บาทต่อเดือน)	5,667.58	2,457.97	2,102.20	2,995.94
%ค่าใช้จ่ายในการครอบครองต่อรายได้	16.72%	10.52%	10.72%	12.72%
ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (บาทต่อเดือน)	5,094.84	2,195.88	929.06	2,109.16
%ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อรายได้	15.03%	9.40%	4.74%	8.95%

6.2 อภิปรายผลการศึกษา

1. รายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือน

จากการวิจัยครั้งนี้ รายได้ครัวเรือนโดยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 23,557.77 บาท ซึ่งต่ำกว่าการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543 ในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ที่มีรายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 24,690 บาทต่อครัวเรือน ส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนโดยเฉลี่ยต่อเดือนของการวิจัยนี้คือ 14,130.37 บาท มีค่าต่ำกว่าและแตกต่างกันค่อนข้างมากกับการสำรวจของสำนักงานสถิติ ที่มีค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน 19,178 บาท ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการวิจัยครั้งนี้ศึกษาเฉพาะเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง จึงมีรายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่ำกว่าการสำรวจของสำนักงานสถิติที่รวมพื้นที่กรุงเทพมหานครไว้ด้วย

2. ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

สำหรับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในการวิจัยครั้งนี้โดยเฉลี่ยคือ 5,105.10 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 36.13 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 21.67 ของรายได้ครัวเรือน เป็นสัดส่วนที่ต่ำกว่าช่วงการคิดความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของการเคหะแห่งชาติ ที่กำหนดให้เป็นร้อยละ 25-33 ของรายได้ และใกล้เคียงกับการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2541 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25.12 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 19.97 ของรายได้ครัวเรือน ในปี พ.ศ. 2541 และคิดเป็นร้อยละ 23.73 ของค่าใช้จ่ายครัวเรือน หรือร้อยละ 18.43 ของรายได้ครัวเรือน ในปี พ.ศ. 2543 (ตารางที่ 6.2)

การที่ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยในการศึกษานี้ คลาดเคลื่อนจากเกณฑ์ความสามารถในการจ่ายของการเคหะแห่งชาติ และการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ สืบเนื่องมาจากการศึกษาครั้งนี้ ทำการคำนวณที่รวมช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540-2544 ไว้ด้วย ซึ่งครัวเรือนมีรายได้เฉลี่ยลดลง ในขณะที่เดียวกัน ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ลดลง จึงน่าจะเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดความแตกต่างกันของสัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ตารางที่ 6.2 อภิปรายผลการศึกษา

	การเคหะแห่งชาติ (2538)	สำนักงานสถิติ (2541)	สำนักงานสถิติ (2543)	ผลการศึกษา ครั้งนี้
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย	7,974	24,929	24,690	23,558
ค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย	6,768	19,820	19,178	14,130
% ค่าใช้จ่ายต่อรายได้	84.87%	79.51%	77.68%	59.98%
ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย	-	4,978	4,551	5,105
% ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ต่อค่าใช้จ่ายรวม	-	25.12%	23.73%	36.13%
% ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ต่อรายได้	-	19.97%	18.43%	21.67%

3. เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้

สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อรายได้ครัวเรือนต่อเดือน มีความแตกต่างกันตามระดับรายได้ และสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้นี้ยังมีแนวโน้มลดลงเมื่อระดับรายได้ครัวเรือนสูงขึ้น ข้อค้นพบนี้เป็นไปตามสมมติฐานของการวิจัยที่ตั้งไว้ว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนแต่ละระดับรายได้จะมีความแตกต่างกัน โดยครัวเรือนที่ระดับรายได้ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่าครัวเรือนที่ระดับรายได้สูง และเป็นไปตามทฤษฎีการบริโภคของเคนส์ ที่กล่าวว่าการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะมีความสัมพันธ์กับรายได้และความโน้มเอียงเฉลี่ยในการอุปโภคบริโภค (The Average Propensity to Consume: APC) จะมีค่าลดลงเรื่อยๆ เมื่อระดับรายได้สูงขึ้น

6.3 ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

จากการวิจัยหาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการครั้งนี้ น่าจะสามารถนำมาใช้เป็นแนวทางให้กับองค์กรพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ครัวเรือนผู้บริโภค และภาครัฐบาล ดังนี้

1.1 ข้อเสนอแนะต่อองค์กรพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ในด้านองค์กรที่ดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐบาล (การเคหะแห่งชาติ) และภาคเอกชน ต้องให้ความสำคัญกับพฤติกรรมการใช้จ่ายของครัวเรือน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยหรือความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของประชาชน เนื่องจากเป็นข้อมูลสำคัญที่จะส่งผลต่อความสำเร็จของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขององค์กรนั้นๆ โดยในทางปฏิบัติ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยนี้ สามารถนำย้อนกลับมาคิดถึงกลุ่มเป้าหมายของโครงการว่า สอดคล้องกับระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ตั้งไว้หรือไม่ และหากพบว่าไม่สอดคล้องกัน องค์กรเหล่านี้ก็ควรวางแผนดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เพราะการวางแผน กำหนดนโยบายในการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยนั้น หากมีการกำหนดราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายหรือพฤติกรรมการใช้จ่ายของครัวเรือนกลุ่มเป้าหมาย (Market Target) แล้ว จะช่วยสนับสนุนให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขององค์กรนั้นๆ ประสบผลสำเร็จ และมีอัตราหนี้ค้างชำระลดลง นอกจากนี้ก่อนการสร้างที่อยู่อาศัยจะต้องมีการสำรวจก่อนว่ารัศมีที่ประชาชนสามารถเดินทางโดยสะดวกในระยะเวลานั้น มีแหล่งงานจำนวนมากพอหรือไม่ เนื่องจากประมาณร้อยละ 50 ของเหตุผลในการเลือกที่อยู่อาศัยนั้น เป็นเรื่องใกล้ที่ทำงาน ดังตารางที่ 5.14

1.2 ข้อเสนอแนะต่อครัวเรือนผู้บริโภค

ในด้านผู้บริโภคหรือผู้อยู่อาศัย การวิจัยนี้จะช่วยเป็นแนวทางในการพิจารณาเลือกซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับฐานะหรือรายได้ของครัวเรือนนั้นๆ เพราะการคิดค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการวิจัยครั้งนี้ นอกจากค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยแล้ว ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันของครัวเรือน ซึ่งเป็นการคิดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนที่ค่อนข้างครอบคลุมในหลายๆ ด้าน โดยในด้านการเลือกซื้อบ้าน การวิจัยนี้ได้ลงรายละเอียดถึงรายการต่างๆ ที่เป็นค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนต้องรับภาระ ทั้งค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าผ่อนบ้าน ค่าเช่าซื้อ และค่าเช่าบ้าน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าน้ำค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าดูแลชุมชน ค่าประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือน ทำให้ข้อค้นพบที่ได้มาจะสามารถนำมาเป็นข้อพิจารณาให้แก่ผู้บริโภคในการตัดสินใจเลือกครอบครองที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับสภาพของครัวเรือนนั้นๆ

1.3 ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐบาล

ในการออกมาตรการส่งเสริมให้ประชาชนมีโอกาสเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยการออกมาตรการจูงใจทางด้านภาษี เช่น การให้นำดอกเบียผ่อนชำระค่าบ้านมาลดหย่อนภาษี เนื่องจาก การนำดอกเบียผ่อนชำระค่าบ้านมาลดหย่อนภาษีได้เพียงเล็กน้อยนั้น ทำให้ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยต้องจ่ายภาษีบนภาระดอกเบี้ยของการผ่อนชำระบ้านซึ่งเป็นการไม่ยุติธรรม ดังนั้นจึงน่าจะมีการนำข้อมูลสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือนมาประกอบการพิจารณาวางมาตรการจูงใจให้คนซื้อบ้าน ซึ่งอาจจะช่วยให้ประชาชนมีโอกาสเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

โดยสรุป หากทั้งองค์กรที่จัดทำโครงการที่อยู่อาศัย และครัวเรือนผู้บริโภคหรือผู้อยู่อาศัย มีข้อมูลค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนแล้ว อาจช่วยลดปัญหาทางการเงินในการพัฒนาโครงการ และการอยู่อาศัยของครัวเรือน และยังจะช่วยให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม ทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของครัวเรือนสอดคล้องกับระดับรายได้ และส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัย

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ส่วนใหญ่จะเน้นหนักไปในเรื่องค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการเป็นหลัก ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าการทำวิจัยครั้งต่อไปที่จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนี้ มีแนวทางที่จะศึกษาดังต่อไปนี้

1. การศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนกับพื้นที่อื่น หรือภูมิภาคอื่นๆ ที่มีระดับการพัฒนาและระดับรายได้ของประชาชนใกล้เคียงกับพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อนำข้อสรุปจากการวิจัยในพื้นที่เหล่านั้นมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยครั้งนี้ได้
2. การศึกษาเปรียบเทียบกับชุมชนที่อยู่ไกลแหล่งงาน ที่ต้องเสียค่าเดินทางไปทำงานสูง เพื่อแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของที่อยู่อาศัยไกลแหล่งงาน
3. การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน เช่น สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม รายได้ครัวเรือน ขนาดของครัวเรือน ระยะเวลาการอยู่อาศัย พฤติกรรมการบริโภคของครัวเรือน ภาระหนี้สิน และการออม เป็นต้น