

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องแบบแผนการออมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนในกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้า ทฤษฎี แนวคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะได้เสนอเป็นประเด็นในหัวข้อและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 2.1 การวางแผนการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย
- 2.2 ความหมายของการออม
- 2.3 ทฤษฎีการออม
- 2.4 ปัจจัยกำหนดการออม
- 2.5 วิธีการระดมการออม และการกระตุ้นการออม
- 2.6 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

Larry R.Lang ได้เขียนไว้ในหนังสือ Strategy for Personal Finance โดยได้อธิบายถึงกระบวนการในการวางแผนทางการเงินไว้ 5 ขั้นตอนคือ

ขั้นที่ 1 ต้องดูแหล่งเงินและรายได้ที่ได้รับ ในขั้นนี้แหล่งเงินของผู้วางแผนจะได้แก่ทรัพย์สินทางการเงินที่มีอยู่ ได้แก่ บัญชีเงินฝากธนาคาร หุ้น ตราสารทางการเงินต่างๆ การคาดการณ์ถึงรายได้ที่จะได้ในอนาคตเป็นเรื่องรองลงไป โดยสรุปแล้วแหล่งเงินและรายได้ที่คาดว่าจะได้ก็คือฐานสำคัญของการวางแผนทางการเงิน

ขั้นที่ 2 การกำหนดเป้าหมายทางการเงินและกำหนดจุดประสงค์ในการใช้จ่าย ซึ่งในขั้นนี้ผู้วางแผนต้องตอบคำถามให้ได้คือ ต้องการจะทำอะไร ต้องการทำอะไร ประเมินมูลค่าของแต่ละเป้าหมาย และวิเคราะห์ถึงวิธีการที่จะบรรลุวัตถุประสงค์นั้น

ขั้นที่ 3 การวางแผนเพื่อบรรลุเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ ในขั้นนี้จะต้องวางกลยุทธ์เพื่อที่จะได้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งเอาไว้ในขั้นที่งบประมาณจะเป็นการวางแผนขั้นต้นที่จะต้อง มี โดยจะแสดงถึงแหล่งเงินที่จัดหา การคาดการณ์รายได้ในอนาคตที่จะเกิดขึ้น

ขั้นที่ 4 การหาข้อมูลในการใช้จ่ายเพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นส่วนช่วยให้การวางแผนทางการเงินประสบความสำเร็จ โดยในขั้นนี้ผู้วางแผนจะต้องมีการหาข้อมูลเกี่ยวกับบ้านที่ต้องการ เพื่อให้ประกอบการวางแผน

ขั้นที่ 5 การวิเคราะห์ความก้าวหน้าของแผน และเตรียมการแก้ไข ในขั้นนี้ผู้วางแผนจะต้องประเมินถึงปัญหาอุปสรรคของการวางแผนทางการเงิน มีปัจจัยอะไรบ้างที่ทำให้เกิดปัญหาซึ่งหากจำเป็นก็จะต้องมีการปรับเปลี่ยนแผนที่วางเอาไว้

2.2 ความหมายของการออม

เออวิน เฟรนด์ (Irwin Friend) (1962 : 7) ได้กล่าวถึงความหมายของการออมไว้ว่ามีความหมายเพียงง่ายว่าหมายถึง “รายได้ลบด้วยการบริโภค” ซึ่งอย่างไรก็ตามความหมายนี้จะสมบูรณ์ขั้นที่ต่อเมื่อให้ความหมายของคำว่า “รายได้” และการบริโภคไว้ให้ชัดเจน หรืออีกนัยหนึ่ง “การออม หมายถึงเงินที่เหลือจากเงินที่หาได้” นอกจากนี้ยังมีความหมายของการออมอีกความหมายหนึ่งคือ “เพิ่มทรัพย์สินเพิ่มหมื่นมาก”

นอกจากนี้ การศึกษาถึงระดับการออม (aggregate savings) มักมีความสับสนระหว่างคำว่า การออมประชาชาติ (national savings) กับการออมภายในประเทศ (domestic savings) และการออมสุทธิ (net savings) กับการออมเบื้องต้น (gross savings) โดยเฉพาะอย่างยิ่งมักใช้คำว่า การออมภายในประเทศ แทนคำว่า การออมประชาชาติ (national savings)

การออมภายในประเทศเบื้องต้น (gross domestic savings) แตกต่างจากการออมประชาชาติเบื้องต้น (gross national savings) ดังนี้

(1) การออมภายในประเทศเบื้องต้น (GDS) หมายถึง ผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเบื้องต้น (GDP) หักด้วยรายจ่ายเพื่อการบริโภค

(2) การออมภายในประเทศเบื้องต้น (GDS) หมายถึง การออมประชาชาติเบื้องต้น (GNS) บวกด้วยการออมเบื้องต้นของวิสาหกิจต่างชาติที่ดำเนินกิจการอยู่ในประเทศ

นักเศรษฐศาสตร์ได้สรุปว่าในเรื่องของการออมนั้นมีสามกลุ่มใหญ่สำหรับการออมในทางเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ ครัวเรือน ธุรกิจ และภาครัฐ รูปแบบการออมระดับบุคคลที่เป็นที่รู้จักกันดี ได้แก่ เรื่องของการออมเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญและเน้นการลงทุนโดยตรง ซึ่งจะตามมาด้วยเรื่องของภาระหนี้สินต่อไป ในความหมายเบื้องต้นนี้การออมในเชิงเศรษฐศาสตร์เขียนเป็นสมการได้ดังนี้

$$S = Sp + Sc + Sg$$

โดยในตอนท้าย เออร์วิน เฟรนด์ (Irwin Friend) ได้สรุปว่าการออมของครัวเรือนและภาคธุรกิจมีสูงกว่าการออมของภาครัฐ ซึ่งเกิดขึ้นในลักษณะเช่นเดียวกันในหลายประเทศที่เขาทำการศึกษา

2.3 ทฤษฎีการออม

จากการศึกษาทฤษฎีแนวคิดเกี่ยวกับการออมพบว่าได้นักคิดเสนอแนวคิดต่างๆ ซึ่งเหมาะสมกับสถานการณ์ สภาพเศรษฐกิจของแต่ละประเทศ ซึ่งแต่ละแนวคิดจะเชื่อมโยงความสัมพันธ์ของตัวแปรที่มีผลต่อการออม อาทิ รายได้ ขนาดของครัวเรือน แหล่งของรายได้ ความแตกต่างของเมืองและชนบท วงจรชีวิต ฯลฯ ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยจะเสนอทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสุชาดา กิระกุล ทำการศึกษาไว้ต่อไปนี้

2.3.1 ได้มีทฤษฎีแนวคิดการออมที่รายได้เป็นตัวแปรสำคัญอยู่หลายแนวคิด อาทิ

สมมุติฐานรายได้สมบูรณ์ของเคนส์ (Keynesian absolute income hypothesis) เป็นการศึกษาพฤติกรรมการออมในรูปของสมการเส้นตรง

$$S = a_0 + a_1 y$$

S คือ การออมภายในเบื้องต้น

Y คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ

และ a_1 คือ ค่าความโน้มเอียงของการออม

ซึ่งเมื่อรายได้เพิ่มจะทำให้การออมเพิ่ม ซึ่งหมายถึงสมมุติฐานนั้นคาดว่า การออมมีความสัมพันธ์กับรายได้ กล่าวคือ เมื่อรายได้มีความสัมพันธ์เป็นอนุกรมเวลา และใช้ข้อมูลรายได้ของกลุ่มอ้างอิงเป็นภาคตัดขวาง (Cross section data) สรุปได้ว่า บุคคลที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำก็จะมี การออมในระดับต่ำด้วย จนกว่าจะมีรายได้สูงขึ้น ระดับการออมก็จะเพิ่มสูงขึ้นตาม

2.3.2 ขนาดของครัวเรือน เป็นตัวแปรหนึ่งซึ่งเป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญต่อการออมโดย Noda ได้คิดฟังก์ชันของการออมที่รวมขนาดของครอบครัวจากการศึกษาพฤติกรรมการออมของครอบครัวญี่ปุ่นที่มีอาชีพทำฟาร์ม เป็นสมการดังนี้

$$S = a + by - cN$$

S = การออมของครัวเรือน

y = รายได้ของครัวเรือนที่สามารถใช้ในการออม

N = ขนาดของครัวเรือน

ผลของการศึกษาพบว่ายิ่งขนาดของครัวเรือนใหญ่ ก็จะทำให้ค่าความโน้มเอียงของการออมลดลง

2.3.3 สมมุติฐานวงจรชีวิต (The Life-Cycle hypothesis)

Modigliani, Brumberg and Mondo (อ้างใน Malinee Taeng Amnaray, 1981: 6-7) ได้ร่วมกันคิดสมมุติฐานวงจรชีวิต ซึ่งมีข้อสมมุติว่าอัตราประโยชน์ของผู้บริโภคเป็นฟังก์ชันกับการบริโภคของตัวเองในปัจจุบันและอนาคต ผู้บริโภคจะหาอัตราประโยชน์สูงสุด ซึ่งขึ้นอยู่กับทรัพยากรที่เขาหาได้และวางแผนการบริโภคไปจนตลอดชีวิตของเขา ซึ่งหมายความว่า ในช่วงต้นของชีวิตคนจะกู้ยืมเนื่องจากรายได้น้อยในช่วงกลางคนจะเริ่มมีเงินจ่ายหนี้สินและเก็บออมเพื่อจะใช้จ่ายเมื่อหลังเกษียณ ในช่วงนี้คาดว่าคนเริ่มจะมีรายได้สูงในช่วงบั้นปลายของชีวิตคนจะไม่มีออม

ในการบริหารการเงินบุคคลให้ได้ผลดี จะต้องเกี่ยวข้องกับวางแผนการเงินของครอบครัว ด้วยโดยจำเป็นที่จะต้องเรียนรู้ และสามารถคาดคะเนได้ถึงความต้องการด้านการเงินในแต่ละช่วง (ชีวิตครอบครัว) ว่าเป็นอย่างไร เพื่อจะได้ทราบถึงเป้าหมายความต้องการ การเปลี่ยนแปลงความต้องการในแต่ละขั้นตอนของการดำรงชีวิตของบุคคลได้เป็นอย่างดี (พูนทรัพย์ รามณีภู และ ศศ.สุโข ้น้ำสุค 2526: 10-11)

การเงินในแต่ละช่วงของครอบครัว แบ่งออกได้เป็น 5 ระยะ

1. ระยะเริ่มต้นครอบครัว (The beginning family) ครอบครัวที่แต่งงานใหม่ยังไม่มีบุตรแต่ละฝ่ายมีรายได้ไม่มากนัก อาจมีทรัพย์สินเดิมอยู่บ้าง เช่น รถยนต์ หรือเงินออมจำนวนหนึ่ง หรือบางคนอาจเริ่มต้นด้วยการมีหนี้ก็มี ในช่วงนี้ความจำเป็นในการใช้เงินของครอบครัวยังมีน้อย การใช้จ่ายสำหรับอาหาร เสื้อผ้า มีไม่มาก การพักผ่อนบันเทิงมีอยู่บ้าง เนื่องจาก มีเวลาว่างในระยะนี้เป็นโอกาสดีที่จะซื้อ

หาของใช้จำเป็นสำหรับครอบครัวและเก็บออมไว้สำหรับยามฉุกเฉินหรือเก็บออมเพื่อจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2. **ระยะขยายครอบครัว (The expanding family)** ช่วงนี้เริ่มต้นจากเมื่อเริ่มมีบุตร จนถึงระยะที่บุตรเข้าสู่วัยรุ่น ระยะนี้ครอบครัวต้องมีการใช้จ่ายสูง ขณะเดียวกันความสามารถในการหารายได้ของครอบครัวในช่วงนี้จะสูงด้วย รายจ่ายส่วนใหญ่ได้แก่ อาหาร เสื้อผ้า การรักษาพยาบาล การศึกษาของบุตร และจะมีการวางแผนการใช้จ่ายเงินเพื่อสร้างหลักประกันให้แก่ครอบครัวซึ่งได้แก่ การประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองถึงบุตรด้วย การซื้อบ้านเป็นของตนเอง ตลอดจนการเก็บออมไว้สำหรับการศึกษาระดับสูง (อุดมศึกษา) ของบุตรในอนาคต

3. **ระยะการแยกย้ายครอบครัว (The launching family)** ช่วงนี้เริ่มเมื่อบุตรสำเร็จการศึกษา ออกหางานทำและแยกย้ายไปตั้งครอบครัวใหม่ ซึ่งในช่วงนี้ครอบครัวจะเริ่มเก็บเงินได้ เพราะไม่มีภาระที่จะต้องส่งเสียบุตรอีกแล้ว การใช้จ่ายได้แก่ ด้านอาหาร เสื้อผ้า ซึ่งมีไม่มากนัก แต่รายจ่ายเพื่อการพักผ่อนจะสูงขึ้น บางครอบครัวอาจมีการใช้จ่ายเพื่อสร้างธุรกิจหรือที่อยู่อาศัยให้กับบุตร

4. **ระยะช่วงกลางของครอบครัว (The middle-age family)** ระยะนี้เริ่มต้นจากที่มีเฉพาะสามีภรรยา เพราะลูกๆ แต่งงานแยกย้ายกันไปแล้ว จนถึงก่อนเกษียณ (หรือก่อนเป็นหม้าย) รายได้ของครอบครัวจะไม่เพิ่มมากนัก การใช้จ่ายค่าอาหารเสื้อผ้าลดลงแต่ค่ารักษาพยาบาลจะสูงขึ้น บางครอบครัวอาจได้รับเงินช่วยเหลือจากบุตร การใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมสิ่งต่างๆ จะมีมากขึ้น (เนื่องจากสิ่งของต่างๆ เริ่มหมดอายุการใช้งาน) ช่วงนี้ครอบครัวสามารถเก็บออมได้ แต่ก็คงต้องนำไปจ่ายเป็นค่าหมอค่ายาเสียมากกว่า

5. **ระยะเมื่อเข้าสู่ชรา (The old-age family)** ช่วงนี้เริ่มตั้งแต่เมื่อเกษียณอายุออกจากงานแล้ว ระยะนี้ครอบครัวมีรายได้จำกัด เพราะต้องอาศัยจากเงินบำนาญบำนาญ เงินประกันชีวิต หรือดอกผลจากทรัพย์สินต่างๆ ที่ได้ลงทุนไว้เท่านั้น การใช้จ่ายต่างๆ ในช่วงนี้จะต้องประหยัด แต่สิ่งที่ประหยัดไม่ได้คือ ค่ารักษาพยาบาล เพราะเป็นความจำเป็นสำหรับบุคคลในวัยนี้ อย่างไรก็ตาม ถ้าได้มีการวางแผนการเงินอย่างดีมาตั้งแต่ต้น ก็จะไม่มีปัญหาทางการเงินในช่วงนี้แล้ว

2.4 ปัจจัยกำหนดการออม

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีต่างๆ ปัจจัยกำหนดการออม ในเรื่องการออมของครัวเรือนนั้นมีตัวแปรหลายตัวซึ่งเป็นปัจจัยกำหนดการออม อันได้แก่

1. รายได้ จากแนวความคิดของเคนส์ (Keynesian) ซึ่งระบุว่ารายได้เพิ่มจะทำให้การออมเพิ่มโดยมีนัยถึงการออมมีความสัมพันธ์กับรายได้ เช่นเดียวกับการศึกษาของ กูเนทซ์ (Kunets) ซึ่งได้ศึกษาโดยใช้ภาคตัดขวาง (Cross-sectional) ถึงความสัมพันธ์ระหว่างการออมต่อหัวกับรายได้ต่อหัว กล่าวคือ รายได้ต่อหัวที่สูงขึ้นก็ยิ่งผลให้อัตราการออมสูงด้วย

ดี. ดับบลิว จอห์นสัน และ จอห์น ชิว (D.W. Johnson and John Chiv) ได้ศึกษาโดยใช้สมการเวลาดอดย (time series regression) ศึกษาการออมของครัวเรือนกับรายได้ของครัวเรือน และการออมบุคคลกับรายได้ของบุคคลจาก 30 ประเทศ พบว่าทั้งการออมครัวเรือนและการออมบุคคลมีความสัมพันธ์กับรายได้ครัวเรือน และรายได้บุคคลเช่นเดียวกันในเรื่องของการออมเพื่อที่อยู่อาศัย

2. ขนาดของครัวเรือน และการอัตรการพึ่งพิง

จากการศึกษาการออมในภาคพฤติกรรมของญี่ปุ่น ของ โนดะ (Noda) พบว่า ครัวเรือนที่มีขนาดใหญ่จะทำให้แนวโน้มการออมลดลง เช่นเดียวกับการศึกษา เลฟฟ์ (Leff) ซึ่งระบุว่า อัตราการพึ่งพิงมีผลเชิงลบต่อการออม กล่าวคือหากมีอัตราการพึ่งพิงสูงก็จะทำให้ระดับการออมต่ำ

ส่วนการศึกษาของ กวาง ซุก กิม (Kwang Suk Kim) (อ้างใน สุจิตรา ไบบัว, 2527 : 6) ได้ชี้ว่าความโน้มเอียงของการออมได้ ลดลงเมื่อขนาดของครัวเรือนเพิ่มขึ้น

ซึ่งในของขนาดของครัวเรือนและอัตราการพึ่งพิงนี้จะเป็นการสร้างภาระในการซื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ซึ่งเป็นปัญหาอุปสรรคของการออมของครัวเรือน

3. วงจรชีวิต/อายุ

ในแต่ละช่วงของชีวิตมนุษย์จะมีการดำเนินชีวิต กิจกรรมต่างๆ ที่เข้ามาปรากฏในรูปแบบต่างๆ เช่นจากผลการศึกษาของ เคลลี และวิลเลียมสัน (Kelly and Williamson) (อ้างใน สุจิตรา ไบบัว, 2527 : 7) ศึกษาการออมในอินโดนีเซีย พบว่าวงจรชีวิตทำนายได้ว่า MPS เพิ่มมากขึ้นเมื่ออายุมากขึ้น

4. อาชีพ

จากการศึกษาของ กวาง ชุก กิม ในเรื่องเกี่ยวกับอาชีพพบว่าอาชีพที่มีความสำคัญในการอธิบายเรื่องของการออม กล่าวคือ อัตราการออมของผู้มีอาชีพในครัวเรือนเกษตรกรรมสูงกว่าอัตราการออมของผู้มีอาชีพอื่นๆ ในเขตเมือง

2.5 วิธีการระดมการออมและการกระตุ้นการออม

ในการศึกษาเกี่ยวกับการกระตุ้นการออมเพื่อที่อยู่อาศัยของ James W. Christain (Alternative Techniques for Savings Mobilization: 9-21) ได้กล่าวว่าปัจจัยเชิงคุณการออมที่สำคัญ 3 ประการ คือ

1. ความปลอดภัย สถาบันการเงินจะต้องทำให้ผู้ออมแน่ใจได้ว่า เงินที่ออมกับสถาบันนั้นมี ความปลอดภัย และสามารถที่จะถอนได้เมื่อต้องการ
2. ผลตอบแทน สถาบันจะต้องเสนอผลตอบแทนที่เพียงพอที่จะจูงใจให้คนมาออมทรัพย์ใน สถาบันของตน
3. ความสะดวกสบาย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญนอกจากปัจจัยที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

Christian ยังมีความเห็นว่า ในประเทศกำลังพัฒนาการระดมเงินออมเพื่อที่อยู่ส่วนใหญ่จะใช้วิธี Contract Saving Plans ซึ่งวิธีดังกล่าวนี้เป็นวิธีที่ผู้ออมทำสัญญาในการออมในระยะเวลาที่แน่นอนแล้ว จึงจะได้กู้ สำหรับการออมประเภทอื่น การออมโดยบังคับ เช่น การที่รัฐบาลหักเงินเดือนของประชาชน ในรูปของภาษีเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัย และการออมโดยสมัครใจ (Voluntary Savings) หมายถึงวิธีการที่ ผู้ออมฝากเงินไว้กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีสามารถถอนเงินได้ตามความสมัครใจ แต่การกู้เงินจะขึ้นอยู่กับ จำนวนเงินออมที่อยู่ในสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ Christian ยังได้เสนอว่าการส่งเสริมให้เกิดการออมเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น มีวิธีการ ส่งเสริมซึ่งจะเน้นในเรื่องของการให้ข่าวสารแก่ครอบครัวเพื่อจูงใจในการเปิดบัญชีกับสถาบันการเงิน รวมทั้งสิ่งจูงใจอย่างอื่น เช่น การออกผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้อยู่ในประเทศกำลังพัฒนา สำหรับ ในส่วนของสถาบันการเงินเองนอกจากในเรื่องของความมั่นคงและความสะดวกสบายที่ลูกค้าสามารถ เข้าถึงสินเชื่อแล้วอัตราดอกเบี้ยก็ควรจะมีอัตราที่ดึงดูดใจสำหรับลูกค้าด้วย

ในประเทศที่กำลังพัฒนาหลายๆ ประเทศ การแข่งขันกันระดมเงินออมจากครัวเรือนดูจะไม่ ค่อยมีมากนัก เนื่องจาก ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะมุ่งเน้นการระดมเงินออมในธุรกิจใหญ่ๆ และจาก

ครอบครัวที่ร่ำรวย โดยจะสามารถเห็นได้อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์ใช้สำหรับลูกค้าแต่ละประเภท ส่วนมากธนาคารเหล่านี้จะแข่งขันกันเรื่องของการอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้ามากกว่า

2.6 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนนี้ผู้วิจัยจะได้เสนอผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามตัวแปรที่ใช้ศึกษาตามกรอบแนวความคิด (Conceptual Framework) ในบทที่ 1

ซึ่งผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับพฤติกรรมการออมในประเทศไทยทั้งทางตรงและทางอ้อมเท่าที่ผ่านมามีไม่มากนัก ในหลายกรณีเป็นเพียงองค์ประกอบหนึ่ง ในการสร้างแบบจำลองเศรษฐศาสตร์มหภาคของไทย ซึ่งแสดงว่ารายได้มีนัยสำคัญทางสถิติกับการบริโภค (อีกนัยหนึ่งก็คือการออมนั่นเอง) อย่างไรก็ตาม การศึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่อยู่อาศัย ถือว่าเป็นสินทรัพย์ชนิดหนึ่งตามทฤษฎีการเลือกถือสินทรัพย์ (เมณิศรี พันธุลาภ, 2529 : 183-185) ฉะนั้น ความต้องการที่จะซื้อบ้านหรือลงทุนในบ้านเพื่อเป็นสินทรัพย์หรือไม่ขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่ได้รับจากการถือสินทรัพย์ชนิดอื่นๆ นอกเหนือจากบ้าน เพราะบุคคลจัดเทียบผลตอบแทนจากสินทรัพย์ต่างๆ หากสินทรัพย์ชนิดอื่นมีอัตราผลตอบแทนสูงกว่า ความต้องการถือบ้านก็จะน้อยลง ความต้องการถือบ้านหรือลงทุนในบ้านจะมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับอัตราผลตอบแทนของบ้าน ซึ่งผลตอบแทนของบ้านจะมากน้อยเพียงไรขึ้นอยู่กับค่าเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมของบ้าน และค่าเพิ่มของทุน ในกรณีที่บ้านนั้นอยู่อาศัยเองเราจะตัดรายการค่าเช่าออกไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากบ้านก็คือ ผลได้ทั้งหมดของบ้านหารด้วยราคาบ้าน

สุชาดา กิระกุล และคณะ (2526 : 25-62) ได้ศึกษาพฤติกรรมการออมของครัวเรือนตามแนวการศึกษาของ U. Tan Wai (1972) ซึ่งสรุปความได้ว่าพฤติกรรมการออมถูกกำหนดจากปัจจัยสามกลุ่มคือ ปัจจัยที่กำหนดความสามารถ (รายได้) ปัจจัยที่กำหนดสิ่งจูงใจ (อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก) และปัจจัยที่กำหนดโอกาสในการออม (จำนวนสาขาธนาคารพาณิชย์) โดยอาศัยข้อมูลอนุกรมเวลา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510-2523 จากผลการศึกษาปรากฏว่าปัจจัยกำหนดความสามารถ และสิ่งจูงใจ คือ รายได้ อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และการคาดคะเนเกี่ยวกับเงินเพื่อมีนัยสำคัญทางสถิติกับการออมภาคครัวเรือน และมีความสัมพันธ์กันในทางบวก โดยเฉพาะรายได้เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติกับการออมด้วยความเชื่อมั่นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 และมีค่าอยู่ระหว่าง 0.1521-0.1939

ขณะที่ผลการศึกษาจากข้อมูลภาคตัดขวาง ปรากฏว่ารายได้เป็นปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติกับการออมด้วยความเชื่อมั่นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 และมีความสัมพันธ์กันในทางบวกเช่นเดียวกัน

มาลินี เต็งอำนาจ (1981 : 11-12) ได้ศึกษาพฤติกรรมการออมของครัวเรือนในกรุงเทพฯ รวม 3 จังหวัดรอบนอก และภาคกลางในรูปสมการเชิงเส้น ซึ่งการออมถูกกำหนดจากปัจจัยโดยอาศัยข้อมูลภาคตัดขวางจากโครงการสำรวจเงินออมของครัวเรือนปี 2523 ของฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย การศึกษาได้แบ่งกลุ่มครัวเรือนออกเป็นเขตเทศบาลและนอกเขตเทศบาล ชั้นอายุและอาชีพ

ผลการศึกษาปรากฏว่า รายได้เป็นปัจจัยสำคัญที่มีนัยสำคัญทางสถิติกับการออม ด้วยความเชื่อมั่นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 และมีความสัมพันธ์กันในทางบวก ขณะที่จำนวนสมาชิกและจำนวนผู้มีเงินได้ของครัวเรือนมีนัยสำคัญทางสถิติกับการออมด้วยความเชื่อมั่นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 เป็นเพียงบางสมการหรือกลุ่มครัวเรือนเท่านั้น รวมทั้งผลศึกษามีความสอดคล้องกับสมมุติฐานกาลดอร์ที่ว่ากลุ่มครัวเรือนที่ประกอบกิจการส่วนตัวเป็นผู้ออมที่มีความสำคัญมากกว่ากลุ่มครัวเรือนที่ประกอบอาชีพรับจ้าง (1981:11-12)

สุจิตรา บัวใบ (2527 : บทคัดย่อ จ.) ได้ทำการศึกษา เรื่องการวิเคราะห์พฤติกรรมการออมของครัวเรือนในเขตเมืองและเขตชนบทของประเทศไทย

ผลการศึกษาวิเคราะห์สรุปได้ว่า ครัวเรือนส่วนใหญ่มีส่วนการออมในรูปของการถือสินทรัพย์ทางการเงินในระบบต่อสินทรัพย์ทางการเงินรวมสูงกว่าสินทรัพย์ทางการเงินนอกระบบ ทั้งนี้ ยกเว้นในเขตชนบทของ กทม. และ 3 จังหวัดรอบนอกที่มีส่วนการถือสินทรัพย์ทางการเงินนอกระบบสูงกว่าในระบบ ซึ่งรูปแบบของสินทรัพย์ทางการเงินในระบบที่อยู่ในความนิยม ได้แก่ เงินฝากธนาคารพาณิชย์ กรมธรรม์ประกันชีวิต เงินฝากธนาคารออมสินและสลากออมสิน ส่วนรูปแบบของสินทรัพย์ทางการเงินนอกระบบได้แก่ การเล่นแชร์ และเงินให้กู้ยืม สำหรับเหตุผลสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจออมรูปแบบต่างๆ ได้แก่ สถานที่ตั้งของสถาบันการเงิน ความสามารถในการถอนเงิน ความมั่นคงของสถาบัน และผลตอบแทนที่ได้รับโดยในการออมนั้นมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ เพื่อไว้ใช้ยามชราและเจ็บป่วย เพื่อการศึกษาและเพื่อป้องกันการสูญหาย ส่วนอุปสรรคที่ไม่ทำการออมกับสถาบันการเงินได้แก่รายได้ต่ำ

ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ทำการสำรวจพฤติกรรมการออมของครัวเรือนในประเทศไทยในปี 2536 การออมของครัวเรือนทั่วไป และครัวเรือนข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ

ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบของเงินฝากสถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ ซึ่งสอดคล้องกับการวิจัยเรื่องการระดมเงินออมในประเทศของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทยเมื่อต้นปี 2536 อันแสดงถึงทัศนคติของผู้ออม 3 ประการ ได้แก่ ต้องการเก็บเงินไว้ในที่ที่สามารถกู้เงินได้ ชอบความคล่องตัวของทรัพย์สิน และมักไม่มองการณ์ไกล