

## บทที่ 6

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาเรื่อง “ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้นปานกลาง : กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร ” ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนและวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้นปานกลาง โดยในการศึกษานี้เลือกศึกษาเฉพาะผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก ใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล โดยจะเก็บข้อมูล 398 ตัวอย่าง ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) สามารถสรุปและอภิปรายผลการศึกษาดังนี้

#### 6.1 สรุปผลการวิจัย

- 6.1.1 สถานภาพทาง สังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ
- 6.1.2 ค่าใช้จ่ายต่างๆโดยเฉลี่ยของครัวเรือน
- 6.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆโดยเฉลี่ยของครัวเรือน แยกตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้
- 6.1.4 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือน
- 6.1.5 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือนแยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย

#### 6.2 อภิปรายผลการวิจัย

- 6.2.1 สถานภาพทาง สังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ ของผู้มีรายได้นปานกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก
- 6.2.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือน แยกตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้

#### 6.3 ข้อเสนอแนะ

- 6.3.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย
- 6.3.2 ข้อเสนอในงานวิจัยครั้งต่อไป

## 6.1 สรุปผลการวิจัย

จากรายงานการวิจัยที่ได้นำเสนอก่อนหน้านี้ จะเห็นได้ว่า การศึกษาเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก ได้พยายามหาคำตอบที่สำคัญตามวัตถุประสงค์การวิจัย คือ 1. เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก 2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก

เพื่อให้ได้คำตอบสำหรับประเด็นคำถามที่สำคัญนั้น การวิจัยนี้ได้เริ่มต้นจากการเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ ทั้งข้อมูลปฐมภูมิ คือ ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ศึกษา จำนวนอาคารสำนักงาน ขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษา เพื่อทำการสุ่มตัวอย่างประชากร และข้อมูลทุติยภูมิ คือ แนวคิด ทฤษฎี วิทยานิพนธ์ งานวิจัย เอกสารวิชาการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษา โดยเครื่องมือที่ใช้งานวิจัย คือ แบบสอบถาม โดยทำการเก็บแบบสอบถามทั้งหมดจำนวน 398 ชุด คัดเลือกเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้อ่อนถึงปานกลางเป็นผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง คือ 1. ปานกลางต่ำ รายได้อ่อนถึงปานกลาง ตั้งแต่ 27,000-76,000 บาท 2. ปานกลางสูง รายได้อ่อนถึงปานกลาง ตั้งแต่ 76,001-124,000 บาท จากนั้นนำข้อมูลที่ได้นำมาทำการวิเคราะห์ข้อมูล โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1. ข้อมูลเชิงปริมาณ ทำการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติ (SPSS) และนำเสนอในรูปแบบตารางแจกแจงความถี่และคำนวณค่าร้อยละของความถี่นั้นๆ 2. ข้อมูลเชิงคุณภาพ ทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่างกับปัจจัยด้านต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย และทำการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างผู้ที่เกี่ยวข้องทั้ง 3 กลุ่ม ได้แก่ ตัวแทนกลุ่มที่อยู่อาศัย ตัวแทนธนาคาร ตัวแทนนักวิชาการ เพื่อขยายผลการศึกษาเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็น ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม ที่อยู่อาศัย ข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น ได้แยกเป็น 2 ประเด็นหลัก คือ ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย อันประกอบด้วย ค่าผ่อนบ้าน และค่าเช่าบ้าน ส่วนอีกประเด็นเป็น ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้แก่ ค่าต่อเติมที่อยู่อาศัย ค่าซ่อมแซมบำรุงและรักษาค่าเฟอร์นิเจอร์และตกแต่ง ค่าน้ำและค่าไฟ ค่าดูแลชุมชน

จากขั้นตอนการวิจัยดังกล่าวนี้ จึงอาจกล่าวสรุปผลการวิเคราะห์ที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ได้ดังต่อไปนี้

### 6.1.1 สถานภาพทางสังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ

สถานภาพทางสังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ พบว่า ด้านสถานภาพทางสังคมของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 36-40 ปี สถานภาพสมรสแล้ว มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ตำแหน่งงานปัจจุบันเป็นผู้จัดการ มีบ้านเกิดที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3-4 คน มีจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับคู่สมรสและบุตร ด้านสถานภาพทางที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง พักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1-5 ปี เดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานตั้งแต่ 31-60 นาที และพักอาศัยอยู่ในประเภทบ้านเดี่ยว ด้านสถานภาพทางเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-51,500 บาท มีเงินออมครัวเรือนต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาท กำลังผ่อนที่อยู่อาศัย เงื่อนไขในการชำระเงิน คือ มีการวางเงินคาวน 20% โดยแหล่งที่มาของเงินคาวนนั้น โดยส่วนใหญ่มาจากเงินออมของตนเอง ในขณะที่แหล่งที่มาของเงินผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยรายเดือนมาจากรายได้ประจำของตนเอง โดยทำการกู้เงินตั้งแต่ 1,000,001-3,000,000 บาท มีจำนวนผู้กู้ 2 คน และมีระยะเวลาในการกู้ 25 ปี

เมื่อทำการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้ พบว่า ด้านสถานภาพทางสังคมของกลุ่มปานกลางค่า และเช่าที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่มีอายุต่ำกว่า 25 ปี สถานภาพโสด มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ตำแหน่งงานปัจจุบันเป็นพนักงานทั่วไป มีบ้านเกิดที่ปริมณฑล มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 คน มีจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับเพื่อน ด้านสถานภาพทางที่อยู่อาศัยของกลุ่มปานกลางค่า และเช่าที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง พักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 1 ปี เดินทางไปทำงานโดยรถเมล์ ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานตั้งแต่ 0-30 นาที และพักอาศัยอยู่ในประเภทอพาร์ทเมนท์/แฟลต/หอพัก ด้านสถานภาพทางเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่ มีเงินออมครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 5,000-10,000 บาท และไม่ได้กำลังผ่อนที่อยู่อาศัย จึงไม่มีเงื่อนไขในการชำระเงิน

สำหรับกลุ่มปานกลางค่า และผ่อนที่อยู่อาศัย พบว่า ด้านสถานภาพทางสังคมของกลุ่มปานกลางค่า และผ่อนที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 31-35 ปี สถานภาพสมรสแล้ว มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ตำแหน่งงานปัจจุบันเป็นพนักงานอาวุโส มีบ้านเกิดที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 2 คน มีจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับคู่สมรส ยังไม่มีบุตร ด้านสถานภาพทางที่อยู่อาศัยของกลุ่มปานกลางค่า และผ่อนที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง พักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1-5 ปี

เดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานตั้งแต่ 31-60 นาที และพักอาศัยอยู่ในประเภททาวน์เฮาส์ ด้านสถานภาพทางเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่ มีเงินออมครัวเรือนต่อเดือนน้อยกว่า 5,000 บาท เงื่อนไขในการชำระเงิน คือ มีการวางเงินคาวน 20% โดยแหล่งที่มาของเงินคาวนนั้นโดยส่วนใหญ่มาจากเงินสมทบจากพ่อแม่/ญาติพี่น้อง ในขณะที่แหล่งที่มาของเงินผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยรายเดือนมาจากรายได้ประจำของตนเอง โดยทำการกู้เงินตั้งแต่ 1,000,001-2,000,000 บาท มีจำนวนผู้กู้ 2 คน และมีระยะเวลาในการกู้ 30 ปี

สำหรับกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย พบว่า ด้านสถานภาพทางสังคมของกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 41-45 ปี สถานภาพสมรสแล้ว มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ตำแหน่งงานปัจจุบันเป็นผู้จัดการ มีบ้านเกิดที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3-4 คน มีจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับคู่สมรสและบุตร ด้านสถานภาพทางที่อยู่อาศัยของกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง พักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 6-10 ปี เดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานตั้งแต่ 31-60 นาที และพักอาศัยอยู่ในประเภทบ้านเดี่ยว ด้านสถานภาพทางเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่ มีเงินออมครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 10,001-15,000 บาท เงื่อนไขในการชำระเงิน คือ มีการวางเงินคาวน 20% โดยแหล่งที่มาของเงินคาวนนั้นโดยส่วนใหญ่มาจากเงินออมของตนเอง ในขณะที่แหล่งที่มาของเงินผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยรายเดือนมาจากรายได้ประจำของตนเอง โดยทำการกู้เงินตั้งแต่ 2,000,001-3,000,000 บาท มีจำนวนผู้กู้ 2 คน และมีระยะเวลาในการกู้ 20 ปี

สำหรับกลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย พบว่า ด้านสถานภาพทางสังคมของกลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่ 46-50 ปี สถานภาพสมรสแล้ว มีระดับการศึกษาปริญญาตรี ตำแหน่งงานปัจจุบันเป็นผู้จัดการ มีบ้านเกิดที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนตั้งแต่ 5คนขึ้นไป มีจำนวนผู้มีรายได้ในครัวเรือน 2 คน และพักอาศัยอยู่กับแบบอื่นๆ ด้านสถานภาพทางที่อยู่อาศัยของกลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง พักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 21-30 ปี เดินทางไปทำงานโดยรถยนต์ส่วนตัว ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานตั้งแต่ 1 ชั่วโมงถึง 1 ชั่วโมงครึ่ง และพักอาศัยอยู่ในประเภทอาคารพาณิชย์/ตึกแถว ด้านสถานภาพทางเศรษฐกิจของกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่ มีเงินออมครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 20,001 บาทขึ้นไป และไม่ได้กำลังผ่อนที่อยู่อาศัย จึงไม่มีเงื่อนไขในการชำระเงิน

### 6.1.2 ค่าใช้จ่ายต่างๆโดยเฉลี่ยของครัวเรือน

จากกลุ่มตัวอย่าง ผู้มีรายได้ปานกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก จำนวนทั้งหมด 398 ตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 64,029.29 บาท มีค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 43,575.26 บาท คิดเป็นร้อยละ 68.06 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ 14,635.44 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.59 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.86 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านกิจกรรมทางศาสนาม่าที่สุด คือ 349.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.80 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 0.55 ของรายได้ครัวเรือน

### 6.1.3 ค่าใช้จ่ายต่างๆโดยเฉลี่ยของครัวเรือนแยกตามการครอบครองที่อยู่อาศัยและระดับรายได้

เมื่อทำการแยกกลุ่มตัวอย่างตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 58,725.55 บาท มีค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 44,295.87 บาท คิดเป็นร้อยละ 75.43 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ 16,682.89 บาท คิดเป็นร้อยละ 37.66 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 28.41 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านกิจกรรมทางศาสนาม่าที่สุด คือ 330.93 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.75 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 0.56 ของรายได้ครัวเรือน

สำหรับกลุ่มปานกลางต่ำ และเช่าที่อยู่อาศัย พบว่า มีรายได้ครัวเรือน 31,963.46 บาท มีค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 22,667.52 บาท คิดเป็นร้อยละ 70.92 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านอาหารและเครื่องคั้นสูงสุด คือ 7,098.63 บาท คิดเป็นร้อยละ 31.32 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 22.21 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านกิจกรรมทางศาสนาม่าที่สุด คือ 204.69 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.90 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 0.64 ของรายได้ครัวเรือน

สำหรับกลุ่มปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัย พบว่า มีรายได้ครัวเรือน 42,797.49 บาท มีค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 35,102.18 บาท คิดเป็นร้อยละ 82.02 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ 12,604.05 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.91 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 29.45 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านกิจกรรมทางศาสนาต่ำที่สุด คือ 227.97 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.65 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 0.53 ของรายได้ครัวเรือน

สำหรับกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย พบว่า มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 87,730.25 บาท มีค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 62,616.86 บาท คิดเป็นร้อยละ 71.37 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงสุด คือ 25,382.12 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.54 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 28.93 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านกิจกรรมทางศาสนาต่ำที่สุด คือ 500.01 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.80 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 0.57 ของรายได้ครัวเรือน

และกลุ่มที่ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คือ กลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย พบว่า มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 93,330.33 บาท มีค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือน คือ 41,099.05 บาท คิดเป็นร้อยละ 44.04 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านอาหารและเครื่องคั้มสูงสุด คือ 14,203.23 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.69 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 15.22 ของรายได้ครัวเรือน มีค่าใช้จ่ายด้านกิจกรรมทางศาสนาต่ำที่สุด คือ 448.81 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.09 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน และคิดเป็นร้อยละ 0.48 ของรายได้ครัวเรือน

#### 6.1.4 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือน

จากกลุ่มตัวอย่าง ผู้มีรายได้ปานกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก จำนวนทั้งหมด 398 ตัวอย่าง พบว่ามีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 14,635.44 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.59 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.86 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 11,335.04 บาท คิดเป็นร้อยละ 26.06 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 17.73 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 3,280.40 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.53 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.12 ของรายได้ครัวเรือน

### 6.1.5 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือนแยกตามระดับรายได้ และการครอบครองที่อยู่อาศัย

เมื่อทำการแยกกลุ่มตัวอย่างตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยพบว่า มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 16,682.89 บาท คิดเป็นร้อยละ 37.66 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 28.41 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 13,410.40 บาท คิดเป็นร้อยละ 30.27 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.84 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 3,272.49 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.39 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.57 ของรายได้ครัวเรือน

สำหรับกลุ่มปานกลางต่ำ และเช่าที่อยู่อาศัย พบว่า มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 4,429.46 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.54 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 13.86 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 3,319.42 บาท คิดเป็นร้อยละ 14.64 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 10.39 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 1,110.04 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.90 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.47 ของรายได้ครัวเรือน

สำหรับกลุ่มปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัย พบว่า มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 12,604.05 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.91 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 29.45 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 10,279.17 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.28 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 24.02 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 2,324.88 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.62 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.43 ของรายได้ครัวเรือน

สำหรับกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย พบว่า มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 25,382.12 บาท คิดเป็นร้อยละ 40.54 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 28.93 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 21,015.02 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.56 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 23.95 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 4,367.10 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.97 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.98 ของรายได้ครัวเรือน

และกลุ่มที่ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คือ กลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย พบว่า มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 4,829.02 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.75 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.17 ของรายได้ครัวเรือน เนื่องจากไม่มีค่าผ่อนที่อยู่อาศัย ดังนั้นค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนจึงไม่มี มีเฉพาะค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือน คือ 4,829.02 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.75 ของค่าใช้จ่ายรวมครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.17 ของรายได้ครัวเรือน



## 6.2 อภิปรายผลการวิจัย

### 6.2.1 สถานภาพทางสังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ ของผู้มีรายได้ปานกลาง ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นถนนรัชดาภิเษก

สถานภาพทางสังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจ ของผู้ที่ทำงานในพื้นที่ใจกลางเมือง จากผลการศึกษาของงานวิจัยที่ผ่านมา โดย มรกต อรรถวิวัฒน์<sup>1</sup> และ ธเนศ ชุมทรัพย์<sup>2</sup> พบว่า โดยส่วนใหญ่ผู้ที่ทำงานจะมีอายุระหว่าง 26-30 ปี สถานภาพโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีตำแหน่งหน้าที่การงานเป็นพนักงานทั่วไป มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 20,000-40,000 บาท มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งนี้กลุ่มที่มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมักอาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้สูงโดยส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยส่วนใหญ่เดินทางมาทำงานโดยรถประจำทาง และรถยนต์ส่วนตัว ใช้เวลาการเดินทางมาทำงาน 31-60 นาที ในงานวิจัยครั้งนี้จะพบว่ามีความคล้ายคลึงกับงานวิจัยในอดีตที่ผ่านมา แต่กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และกลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่กำลังผ่อนที่อยู่อาศัย ดังนั้นรายได้ครัวเรือนโดยเฉลี่ยจึงสูงกว่า คือ 64,029.29 บาท เมื่อทำการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้ พบว่ากลุ่มปานกลางต่ำ และเช่าที่อยู่อาศัย จะเป็นคนโสด มีระดับรายได้ต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มตัวอย่างอื่น สำหรับกลุ่มปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัย จะสมรสแล้วส่วนใหญ่ยังไม่มีบุตร อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ กลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย จะสมรสแล้วและมีบุตร อาศัยในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ขณะที่กลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย จะสมรสแล้วและมีบุตร เป็นผู้ที่มียุคก่อนข้างมาก ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิด Family Life Cycle<sup>3</sup> ที่กล่าวไว้ว่าลักษณะที่อยู่อาศัยจะสอดคล้องกับลักษณะการ

<sup>1</sup> มรกต อรรถวิวัฒน์, “การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของคนชั้นกลางที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านอโศก-รัชดาภิเษก,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538).

<sup>2</sup> ธเนศ ชุมทรัพย์, “ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549).

<sup>3</sup> สุปัญญา ไชยชาญ, หลักการตลาด, (กรุงเทพฯ: พี.เอ. ลิฟวิ้ง, 2543), หน้า 46.

ดำเนินชีวิต กล่าวคือ ช่วงที่ยังไม่ได้สมรส จะทำการเช่าที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสถานภาพ การศึกษาหรือการทำงาน ต่อมาเมื่อเริ่มสมรสแล้วจะทำการซื้อที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับ สถานภาพของรายได้ และเมื่อบุตรเริ่มโตขึ้นจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีขึ้น เหมาะกับการปลูกฝังบุตร

## 6.2.2 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของครัวเรือน แยกตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้

เมื่อทำการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่มตามการครอบครอง ที่อยู่อาศัย และระดับรายได้ จะพบว่ากลุ่มปานกลางสูง ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือนต่ำที่สุดเนื่องจากอยู่อาศัยมานานแล้วเป็น ระยะเวลาถึง 21-30 ปี จึงทำให้ผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยหมด รongลงมาเป็นกลุ่มปานกลางต่ำ เช่าที่อยู่ อาศัย เนื่องจากกลุ่มนี้ยังโสดอยู่ จึงทำการเช่าที่อยู่อาศัยไปก่อนให้สอดคล้องกับลักษณะการทำงาน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย เป็นเพียงค่าเช่าเท่านั้น จึงไม่สูงเท่ากับการผ่อนที่อยู่ อาศัย สำหรับกลุ่มปานกลางสูง ผ่อนที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ ครัวเรือนมากเป็นลำดับที่ 3 เมื่อเทียบกับจำนวน 4 กลุ่ม เนื่องจากกลุ่มนี้สมรสแล้ว และมีบุตร จึง ต้องการพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่กว้างขวางขึ้น จึงกำลังทำการผ่อนที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และกลุ่ม ปานกลางต่ำ ผ่อนที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ครัวเรือนมากที่สุด เนื่องจากกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่สมรสแล้ว แต่ยังไม่มียุติบตร จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มั่นคง เป็นหลัก แห้ง แม้จะไม่มีความพร้อมที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ด้วยสถานภาพทางครอบครัวที่ ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่ง จึงอาศัยเงินออมจากพ่อแม่ ญาติพี่น้องมาใช้ในการวางแผนการเงินคาวน ส่วนค่าผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนตัวเองเป็นคนออก ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายหลักของครอบครัว สำหรับกลุ่มนี้ และทั้ง 4 กลุ่มยังอยู่ในช่วงความสามารถในการจ่าย (Affordability) ตามสากล ที่ กำหนดไว้ว่าไม่ควรเกินร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือนทั้งหมด

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่าการการครอบครองที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันส่งผลให้สัดส่วน ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของแต่ละกลุ่มแตกต่างกัน และการที่แต่ละกลุ่มมีการครอบครอง ที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน เนื่องจากการมีสถานภาพทางสังคม ที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจที่ต่างกั นนั่นเอง

สำหรับกลุ่มเช่าที่อยู่อาศัยจากการศึกษาครั้งนี้ พบว่า กลุ่มปานกลางต่ำ และเช่าที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 13.86 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 10.39 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 3.47 ของรายได้ครัวเรือน เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยของธเนศ ชุมทรัพย์ ที่กลุ่มเช่าที่อยู่อาศัยจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 15.90 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 11.15 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 4.75 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งการที่ผลการศึกษานี้มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ต่ำกว่า เนื่องกลุ่มตัวอย่างที่เช่าที่อยู่อาศัยในการศึกษานี้โดยส่วนใหญ่จะเช่าที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลาง ขณะที่งานวิจัยของธเนศ ชุมทรัพย์ กลุ่มตัวอย่างที่เช่าที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่จะเช่าที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ทำให้กลุ่มตัวอย่างในการศึกษานี้มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ต่ำกว่า ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของธเนศ ชุมทรัพย์ ในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยกับที่ตั้ง ที่กล่าวไว้ว่าผู้ที่เช่าที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูง ขณะที่บริเวณห่างออกไปจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่ำลง<sup>4</sup> และเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยของชุตติกร เหมือนละม้าย<sup>5</sup> ที่กลุ่มเช่าที่อยู่อาศัยจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 15.46 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 10.72 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 4.74 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งการที่ผลการศึกษานี้มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ต่ำกว่า เนื่องกลุ่มตัวอย่างที่เช่าที่อยู่อาศัยในการศึกษานี้มีระดับรายได้ครัวเรือนค่อนข้างสูงกว่า ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชุตติกร เหมือนละม้าย ที่กล่าวไว้ว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้จะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง<sup>6</sup>

<sup>4</sup> ธเนศ ชุมทรัพย์, “ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงาน และที่ตั้งที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานย่านถนนสาทร,” หน้า1195.

<sup>5</sup> ชุตติกร เหมือนละม้าย, “ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กรณีศึกษาเทศบาลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544). หน้า203.

<sup>6</sup> ชุตติกร เหมือนละม้าย, “ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กรณีศึกษาเทศบาลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ,” หน้า205.

สำหรับกลุ่มผ่อนที่อยู่อาศัยจากการศึกษาครั้งนี้ พบว่า กลุ่มปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 29.45 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 24.02 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 5.43 ของรายได้ครัวเรือน สำหรับกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 28.93 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 23.95 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 4.98 ของรายได้ครัวเรือน เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยของธนศ ขุมทรัพย์ ที่กลุ่มผ่อนที่อยู่อาศัยจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 25.01 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 20.18 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 4.83 ของรายได้ครัวเรือน การที่ผลการศึกษานี้มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่า เนื่องกลุ่มปานกลางต่ำ และผ่อนที่อยู่อาศัย มีระดับรายได้ครัวเรือนต่ำกว่ากลุ่มตัวอย่างของงานวิจัยธนศ ขุมทรัพย์ ซึ่งครัวเรือนที่มีระดับได้ต่ำจะมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงกว่าครัวเรือนที่มีระดับรายได้สูง ในขณะที่กลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัย จะมีระดับรายได้ครัวเรือนสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างของงานวิจัยธนศ ขุมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายสูง ซึ่งจากงานวิจัยธนศ ขุมทรัพย์ ได้กล่าวไว้ว่า ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ครัวเรือน โดยมีแนวโน้มสูงขึ้นเมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้น และความสามารถในการจ่ายที่สูงขึ้น ทำให้ต้องการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยในจำนวนเงินที่สูงขึ้นด้วย จึงทำให้กลุ่มปานกลางสูง และผ่อนที่อยู่อาศัยของการศึกษานี้มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่านั่นเอง และเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับงานวิจัยของสุทธิกร เหมือนละม้าย ที่กลุ่มผ่อนที่อยู่อาศัยจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย คิดเป็นร้อยละ 19.92 ของรายได้ครัวเรือน ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 10.52 ของรายได้ครัวเรือน และค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 9.40 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งการที่กลุ่มผ่อนที่อยู่อาศัยของผลการศึกษานี้มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงกว่า เนื่องจากงานวิจัยของสุทธิกร เหมือนละม้ายเป็นการศึกษาในพื้นที่ตำบลกลางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ของโครงการการเคหะแห่งชาติ ทำให้ค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยต่ำกว่าความเป็นจริงในตลาด

## 6.3 ข้อเสนอแนะ

### 6.3.1 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

#### 1) ข้อเสนอแนะต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

จากผลการศึกษาจะพบว่า การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสูงขึ้นอย่างชัดเจน ดังนั้น สำหรับคนที่ยังมีจำนวนเงินออมที่ไม่เพียงพอ ควรจะทำการเช่าที่อยู่อาศัย และออมเงินไปเป็นระยะเวลาหนึ่งก่อน เพื่อสร้างความมั่นคงและเสริมสภาพคล่องสำหรับการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในอนาคต สำหรับคนที่ยังมีจำนวนเงินออมที่เพียงพอ และต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จากผลการศึกษาจะพบว่า ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองยังคงอยู่ในช่วงไม่เกินร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือน ซึ่งถือว่ายังอยู่ในช่วงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยตามสากล แต่เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนลง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่มีระยะเวลานาน จึงควรนำเงินออมที่มีอยู่มาใช้สำหรับการวางแผนการออมเงินในส่วนที่สูงขึ้น โดยเงินออมนั้นควรแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเก็บไว้ใช้สำรองสำหรับสถานการณ์ฉุกเฉินต่างๆ และควรนำเงินออมจำนวนนั้นไปฝากกับทางสถาบันการเงิน เพื่อให้ได้ผลประโยชน์จากดอกเบี้ยเงินฝาก และอีกส่วนหนึ่งเป็นจำนวนเงินสำหรับวางแผนการมีที่อยู่อาศัย

#### 2) ข้อเสนอแนะต่อสถาบันการเงิน

สถาบันการเงินถือได้ว่ามีบทบาทเป็นเป็นอย่างมากต่อความสามารถในจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัย เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยทุก 1% จากระดับอัตราดอกเบี้ยปัจจุบัน จะทำให้ค่าใช้จ่ายเงินงวดต่อเดือนเปลี่ยนแปลงไปประมาณ 10% สำหรับยอดเงินกู้ประมาณ 1 ล้านบาทที่มีระยะเวลากู้ 30 ปี<sup>7</sup> ดังนั้น สถาบันการเงินภาครัฐจึงควรให้ความช่วยเหลือ โดยการหาแหล่งเงินทุนสำหรับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยต่ำแบบคงที่ระยะยาว

<sup>7</sup> ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อ[ออนไลน์], 19 มกราคม 2553.

สำหรับสถาบันการเงินพาณิชย์ควรมีการจัดทำโปรแกรมการออกก่อนการปล่อยกู้ เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการวัดพฤติกรรมก่อนการซื้อที่อยู่อาศัย โดยนำพฤติกรรมกรรมการออกของผู้กู้และ Credit Bureau มาใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อ และควรมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่และมีการปรับเพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันได เช่น กำหนดให้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นทุกๆ 5 ปี

### 3) ข้อเสนอแนะต่อผู้ประกอบการ

สำหรับผู้ประกอบการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยอาจจะไม่ผ่านการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากทางสถาบันการเงิน (Reject Rate) ซึ่งจะทำให้ต้นทุนในการดำเนินงานของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้องนำที่อยู่อาศัยกลับมาขายใหม่ ผู้ประกอบการจึงควรขอความร่วมมือจากทางสถาบันการเงินโดยกำหนดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเบื้องต้นก่อน (Pre-Approved credit) โดยทำการตรวจสอบเบื้องต้น 2 ครั้ง คือ ก่อนที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะทำการวางเงินค่างวด และก่อนที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะทำการโอน

### 4) ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ

สำหรับทางภาครัฐควรเข้ามามีบทบาทในการช่วยเหลือเพื่อสร้างความมั่นคงทางด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ที่มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการจัดหาที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาว ดังเช่นในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีการจัดตั้งโครงการความช่วยเหลือแก่การเช่า (Rental Assistance Programs)<sup>8</sup> และควรจะมีการระบุในสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีก 2 ครั้ง และกำหนดให้มีการควบคุมการปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราที่เหมาะสม (Rent Control)

ทางด้านความช่วยเหลือสำหรับการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทางภาครัฐควรกำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทยเข้ามามีบทบาทสำคัญในการช่วยเหลือต่างๆ เช่น หาแหล่งเงินทุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยต่ำแบบคงที่ระยะยาว กำหนดกฎเกณฑ์ในการควบคุมธนาคารพาณิชย์ให้มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่และปรับเพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันได หรือกำหนดกฎเกณฑ์ให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต้องร่วมมือกับสถาบันการเงินในการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเบื้องต้นทำการซื้อที่อยู่อาศัย

<sup>8</sup> Center on Urban and Metropolitan Policy, Rethinking Local Affordable Housing Strategies : Lessons form 70 Years of Policy and Practice. [online], 14 Jan 2010. Available from: <http://www.brookings.edu/es/urban/knight/executivesummary.pdf>

### 6.3.2 ข้อเสนอในงานวิจัยครั้งต่อไป

- 1) ทำการศึกษาถึงความสามารถในการจ่ายเพื่อการครองครองที่อยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้น้อยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และต้องการให้ภาครัฐมีการสนับสนุนช่วยเหลือในรูปแบบต่างๆ
- 2) ทำการศึกษาถึงความสามารถในการจ่ายเพื่อการครองครองที่อยู่อาศัยในพื้นที่อื่นๆในกรุงเทพมหานคร ที่มีการจ้างงานสูง เช่น พหลโยธิน สุขุมวิท เป็นต้น