

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน สามารถพิจารณาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

2.1 ทฤษฎีและแนวคิด

2.1.1 ทฤษฎีการบริโภค¹

1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค

ปกติเมื่อบุคคลมีรายได้ ย่อมต้องจ่ายส่วนหนึ่งของรายได้เพื่อชำระเป็นค่าภาษีให้แก่รัฐบาล ส่วนที่เหลือ คือ รายได้สุทธิซึ่งบุคคลสามารถนำไปจ่ายซื้อสินค้าและบริการเพื่อการบริโภค และอาจมีบางส่วนเหลือเก็บไว้เป็นเงินออม การที่บุคคลจะใช้จ่ายไปในการอุปโภคบริโภคน้อยเท่าใดย่อมขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับรายได้ ทรัพย์สินที่บุคคลมีอยู่ ระดับราคาสินค้าในท้องตลาด เป็นต้น ปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค (ยกเว้นระดับรายได้) แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ปัจจัยทางด้านจิตใจ และปัจจัยทางด้านวัตถุ

1.1 ปัจจัยทางด้านจิตใจ (Subjective Factors)

การที่บุคคลจะใช้จ่ายรายได้ของตนเพื่อการอุปโภคบริโภคน้อยเท่าใด ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านจิตใจเป็นอันมาก ดังที่ John Maynard Keynes ได้เขียนไว้ใน The General Theory of Employment, Interest and Money โดยกล่าวถึงปัจจัยทางด้านจิตใจที่มีอิทธิพลต่อการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค ซึ่งได้แก่

1) อุปนิสัยของบุคคล การคำนึงถึงอนาคต ความต้องการที่จะเป็นอิสระ และความ ต้องการเพิ่มรายได้ในอนาคต กล่าวคือ บุคคลใดถ้ามีอุปนิสัยเป็นคนมัธยัสถ์ รู้จักเก็บออม รายจ่าย ในการอุปโภคบริโภคจะน้อยกว่าบุคคลที่มีอุปนิสัยใช้จ่ายสุรุ่ยสุร่าย ทั้งๆ ที่มีระดับรายได้เท่ากัน

¹ รัตนา สายคณิต, มหเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น (กรุงเทพฯ: บริษัทสำนักพิมพ์ ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, 2537) หน้า 44-58.

บุคคลบางประเภทอาจจะคำนึงถึงอนาคต ทำให้พยายามประหยัดรายจ่ายในปัจจุบัน เพื่อสำรองไว้ใช้จ่ายในอนาคต เมื่อเกิดกรณีที่คาดไม่ถึงทำให้ไม่มีรายได้ เช่น เกิดการว่างงาน เจ็บป่วย หรือพิการ หรือสำรองไว้เพื่อใช้จ่ายในยามชรา หรือเพื่อการใช้จ่ายของสมาชิกในครอบครัว เช่น บุตรธิดา เป็นต้น ส่วนบุคคลที่ต้องการจะเพิ่มรายได้ในอนาคตของตนเองเพื่อที่จะได้สามารถจับจ่ายใช้สอยในอนาคตได้มากขึ้น ย่อมพยายามประหยัดค่าใช้จ่ายในปัจจุบัน เพื่อนำรายได้ที่เหลือไปให้กู้ หรือฝากธนาคารไว้โดยได้รับดอกเบี้ยตอบแทน หรือนำไปลงทุนเพื่อหวังผลกำไร นอกจากนี้ เนื่องจากความต้องการที่จะเป็นอิสระและมีอำนาจ ทำให้บุคคลพยายามเก็บออมรายได้บางส่วนสะสมไว้เพื่อเพิ่มพูนฐานะ แทนที่จะใช้จ่ายจนหมดสิ้น และทำให้สามารถตัดสินใจกระทำการบางอย่างได้ เช่น การโยกย้ายงาน การท่องเที่ยว เป็นต้น

2) ความกดดันทางสังคม ปัจจัยดังกล่าวมาแล้วข้างต้นมีอิทธิพลไปในทางจำกัดการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค แต่สำหรับความกดดันทางสังคม มีแนวโน้มไปในทางกระตุ้นการใช้จ่าย กล่าวคือ บุคคลอาจจัดสรรรายได้ส่วนใหญ่ไปเพื่อการอุปโภคบริโภค ทั้งนี้เนื่องจากมีความต้องการ และมีความจำเป็นต้องรักษาตำแหน่งของตนในสังคม หรือเพื่อรักษาระดับความเป็นอยู่ของตนให้ใกล้เคียงกับระดับของเพื่อนบ้าน ดังนั้นแม้ว่าจะมีรายได้อยู่ในระดับต่ำ แต่เนื่องจากผลของการเลียนแบบความเป็นอยู่ (Demonstration Effects) ที่ดีกว่าของเพื่อนบ้าน ทำให้เป็นการกระตุ้นให้บุคคลมีการใช้จ่ายอุปโภคในระดับสูง นอกจากนี้ ท้าที่ความรู้สึกนึกคิดของบุคคลในสังคมก็มีผลต่อการใช้จ่าย กล่าวคือ ถ้าบุคคลในสังคมใดมีความคิดว่าการออมหรือการประหยัดเป็นสิ่งที่ไม่สมควรกระทำ หรือวัฒนธรรมของบุคคลจากสินค้าอุปโภคบริโภค เช่น รถยนต์คันใหญ่ๆ เสื้อผ้าที่สวยงาม เหล่านี้ก็จะมีส่วนทำให้เป็นการกระตุ้นการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค

3) การคาดคะเนเหตุการณ์ในอนาคต เช่น การคาดคะเนรายได้ในอนาคตและราคาสินค้าในอนาคต กล่าวคือ ถ้าบุคคลคาดว่าในอนาคตรายได้ของเขาจะลดลง เขาจะลดการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคในปัจจุบัน เพราะว่าจะต้องเก็บออมไว้เพื่อใช้จ่ายในอนาคตในขณะที่รายได้ลดลง นอกจากนี้ บุคคลยังเกรงว่าถ้าใช้จ่ายในปัจจุบันมากเกินไปอาจจะทำให้เกิดการเป็นหนี้ ซึ่งต้องชำระเงินต้นพร้อมทั้งดอกเบี้ยคืนในอนาคต และเมื่อรายได้ในอนาคตยิ่งลดต่ำลง การชำระหนี้จะทำได้ยาก และยิ่งทำให้ระดับการใช้จ่ายในอนาคตลดลงมาก ในทางตรงกันข้าม ถ้าบุคคลคาดว่ารายได้จะเพิ่มขึ้นในอนาคต อาจทำให้ใช้จ่ายอุปโภคบริโภคในปัจจุบันในระดับสูง และบางทีอาจสูงกว่ารายได้ที่บุคคลนั้นได้รับ ทั้งนี้เพราะบุคคลรู้ว่ นอกจากจะสามารถรักษาระดับการใช้จ่ายในอนาคตไม่ให้ตกต่ำกว่าในปัจจุบันได้แล้ว ยังสามารถชำระหนี้ที่เขาก่อขึ้นในปัจจุบันได้อีกด้วย

การคาดคะเนระดับราคาสินค้าในอนาคตก็เช่นเดียวกัน ถ้าบุคคลคาดว่าในอนาคตระดับราคาสินค้าจะสูงขึ้นกว่าเดิม บุคคลจะใช้จ่ายมากขึ้นในปัจจุบัน ทั้งนี้เพราะเมื่อระดับราคาสินค้าสูงขึ้นอำนาจซื้อของเงินจะต่ำลง หมายความว่า เงิน 1 หน่วยในอนาคต จะซื้อสินค้าได้น้อยกว่าในปัจจุบัน ดังนั้นบุคคลจะรีบเร่งใช้จ่ายมากขึ้นก่อนที่จะอำนาจซื้อของเงินตก โดยการซื้อสินค้าเก็บกักตุนไว้เพื่อใช้เอง หรือเพื่อการเก็งกำไร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผลของการคาดคะเนระดับราคาสินค้าสูงขึ้นในอนาคตอาจเป็นไปในทางลดการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคในปัจจุบันก็ได้ กล่าวคือ เมื่อบุคคลคาดว่าระดับราคาสินค้าในอนาคตจะสูงขึ้น อาจเป็นผลชักจูงใจให้บุคคลประหยัดหรืออดออมมากขึ้น เพื่อจะได้มีเงินใช้จ่ายใช้สอยในอนาคตมากยิ่งขึ้น ชดเชยกับการตกต่ำในอำนาจซื้อของเงิน

1.2 ปัจจัยทางด้านวัตถุ (Objective Factors)

ปัจจัยทางด้านวัตถุที่มีอิทธิพลต่อการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของบุคคลในระบบเศรษฐกิจ ได้แก่

1) การกระจายรายได้ของสังคม การที่บุคคลจะใช้จ่ายรายได้สุทธิของตนไปในการอุปโภคบริโภคมากน้อยเท่าใดนั้น นอกจากจะขึ้นกับปัจจัยอื่นๆ แล้ว ยังขึ้นกับขนาดของรายได้สุทธิของเขาด้วย บุคคลใดหรือครอบครัวใดที่มีรายได้สุทธิต่ำกว่าจะสามารถเก็บออมไว้คิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้สูงกว่าบุคคลหรือครอบครัวที่มีรายได้สุทธิต่ำกว่า หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง คนยากจนมักใช้จ่ายเป็นเปอร์เซ็นต์ของรายได้สูงกว่าคนรวย ดังนั้น จึงมีเหตุผลพอที่จะกล่าวได้ว่า ระบบเศรษฐกิจใดถ้าการกระจายรายได้เป็นไปอย่างไม่ยุติธรรมโดยเหลื่อมล้ำกันมาก กล่าวคือ ส่วนใหญ่ของรายได้สุทธิของประเทศตกอยู่กับชนกลุ่มน้อยของประเทศแล้ว ปริมาณการออมของประเทศจะอยู่ในระดับสูงกว่าในกรณีที่มีการกระจายรายได้ของประเทศเป็นไปอย่างค่อนข้างยุติธรรม กรณีหลังจะเป็นการเพิ่มระดับการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของประเทศ

2) ขนาดของสินทรัพย์สภาพคล่อง สินทรัพย์สภาพคล่อง หมายถึง สิ่งที่เราถือว่าเป็นเงิน (Money) ได้แก่ ธนบัตร เหรียญ เงินฝากเดินสะพัด (Current Deposit) และสินทรัพย์อื่นๆ ซึ่งสามารถเปลี่ยนเป็นเงินได้รวดเร็วและไม่เสียค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนมากนัก เช่น หุ้น พันธบัตร เงินฝากประจำ เป็นต้น บุคคลที่มีสินทรัพย์ดังกล่าวมากมักจะมีเปอร์เซ็นต์ของการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคต่อรายได้ค่อนข้างสูง ทั้งนี้เพราะเขารู้สึกว่าไม่มีความจำเป็นที่จะต้องจัดหาหรือสะสม

สินทรัพย์เหล่านี้ก็ ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องจำกัดการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค จากการศึกษาถึงแบบแผนการใช้จ่ายของบุคคลแสดงให้เห็นว่า บุคคลที่มีรายได้ระดับหนึ่งและมีสินทรัพย์สภาพคล่องเหล่านี้อยู่ในระดับสูงด้วย มักจะใช้จ่ายส่วนใหญ่ของรายได้ไปในการอุปโภคบริโภค เป็นสัดส่วนที่สูงกว่าบุคคลอื่นที่มีรายได้อยู่ในระดับเดียวกันแต่ไม่มีสินทรัพย์สภาพคล่องเหล่านี้อยู่ในครอบครอง หรือถ้ามีก็น้อยกว่า

3) การให้สินเชื่อในการบริโภค การให้สินเชื่อแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าและบริการ เช่น การขายสินค้าผ่อนชำระจะเป็นการกระตุ้นการใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภค ทั้งนี้เพราะแม้ว่าบุคคลจะยังไม่มีรายได้หรืออาจมีแต่อยู่ในระดับต่ำ บุคคลก็สามารถซื้อสินค้าและนำไปใช้ก่อนได้ โดยยอมชำระค่าซื้อสินค้าในภายหลัง ดังนั้นการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะเกิดขึ้นได้แม้ว่ารายได้ในปัจจุบันอยู่ในระดับต่ำ การซื้อสินค้าโดยการให้สินเชื่อเพื่อการบริโภคในปัจจุบันเท่ากับเป็นการใช้จ่ายรายได้ในอนาคตในปัจจุบันนั่นเอง ระบบเศรษฐกิจที่มีการให้สินเชื่อในการบริโภคมาก ระบบเศรษฐกิจนั้นจะมีระดับการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคค่อนข้างสูงกว่าระบบเศรษฐกิจที่ไม่นิยมการให้สินเชื่อในการบริโภค

ปกติการขายสินค้าผ่อนชำระ ผู้ขายมักจะบวกดอกเบี้ยเข้าไปในราคาขายด้วย ทำให้ราคาขายเงินผ่อนสูงกว่าราคาขายเงินสด อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันเป็นที่ยอมรับกันว่า ผู้ซื้อมักไม่คำนึงถึงดอกเบี้ยที่ผู้ขายบวกเข้ากับราคาขายว่าสูงหรือต่ำอย่างไรนัก แต่มักจะคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ มากกว่า เช่น จำนวนเงินที่ต้องชำระครั้งแรก (Down Payment) จำนวนเงินที่จะต้องชำระงวดต่อไป และระยะเวลาของการผ่อนชำระ เป็นต้น ถ้าจำนวนเงินชำระครั้งแรกค่อนข้างต่ำ จำนวนเงินผ่อนชำระประจำงวดน้อย และระยะเวลาในการผ่อนชำระนาน ก็จะเป็นการกระตุ้นให้บุคคลเพิ่มการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคโดยการซื้อสินค้าด้วยวิธีผ่อนชำระมากขึ้น

4) ขนาดของสินทรัพย์อุปโภคบริโภคที่บุคคลมีอยู่ สินทรัพย์อุปโภคบริโภคถาวร ได้แก่ สินทรัพย์ที่มีอายุใช้งานค่อนข้างนาน เช่น ตู้เย็น โทรทัศน์ วิทยุ รถยนต์ เป็นต้น สินทรัพย์ดังกล่าวมีอิทธิพลต่อการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของบุคคลแยกได้เป็น 2 ทาง คือ อาจทำให้การใช้จ่ายของบุคคลเพิ่มขึ้นทางหนึ่ง หรืออีกทางหนึ่งอาจเป็นการลดการใช้จ่ายของบุคคลก็ได้ กล่าวคือ ในทางแรก เมื่อบุคคลมีสินทรัพย์เหล่านี้อยู่ในความครอบครองแล้ว การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของเขาอาจจะเพิ่มสูงขึ้นเพราะเหตุว่า ประการแรก เขาไม่มีความจำเป็นต้องอดออมรายได้เพื่อการจัดหาสินทรัพย์ดังกล่าวอีก ยกเว้นในกรณีที่สินทรัพย์ใกล้จะหมดอายุใช้งาน นอกจากนี้

การมีสินทรัพย์ถาวร เช่น รถยนต์ ตู้เย็น ทำให้บุคคลต้องเสียค่าใช้จ่ายบางอย่างเพิ่มขึ้น เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำมันเบนซิน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกัน เป็นต้น ในทางตรงกันข้าม การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของบุคคลอาจลดลงก็ได้เมื่อเขามีสินทรัพย์ดังกล่าวแล้ว เช่น เมื่อบุคคลมีรถยนต์ของตนเอง ทำให้เขาประหยัดค่าใช้จ่ายสำหรับการนั่งรถรับจ้างและรถประจำทางลงได้ การเป็นเจ้าของสินทรัพย์ถาวรอื่นๆ ก็มีผลเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ เนื่องจากสินทรัพย์เหล่านี้มีอายุการใช้งานนาน ดังนั้นเมื่อบุคคลซื้อรถยนต์ใหม่ ตู้เย็นใหม่ เป็นต้นแล้ว การที่เขาจะใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว เพื่อทดแทนของเดิมจะกินเวลานานอีกหลายปี ทำให้เป็นการลดรายจ่ายในการจัดหาสินทรัพย์ดังกล่าวลงได้ถึงระยะที่สินทรัพย์หมดอายุการใช้งาน รายจ่ายจะเพิ่มขึ้น เพราะมีการจัดซื้อเพื่อใช้ทดแทน (Replacement) อิทธิพลของสินทรัพย์อุปโภคบริโภคถาวร ที่มีต่อการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของบุคคลจะเป็นอย่างไร ก็แล้วแต่ผลในทางใดจะมากกว่ากัน

5) ระดับราคาสินค้า กล่าวคือ ในระยะที่ระดับราคาสินค้าต่างๆ ไปสูง เช่น ในระยะภาวะเศรษฐกิจรุ่งเรือง การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะอยู่ในระดับสูงเช่นเดียวกัน ทั้งนี้เพราะว่าเมื่อราคาสินค้าสูงขึ้น รายจ่ายในการอุปโภคบริโภคจะสูงขึ้นด้วย แม้ว่าจะบริโภคสินค้าเป็นจำนวนเท่าเดิม นอกจากนี้ ในระยะที่เกิดภาวะเศรษฐกิจรุ่งเรือง รายได้ของบุคคลส่วนใหญ่มีอยู่ในระดับสูง ทำให้การใช้จ่ายของเขาสูงตามไปด้วย ในทางตรงกันข้าม ในระยะที่ระดับราคาสินค้าต่างๆ ไปด้วย เช่น ในระยะเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคก็จะอยู่ในระดับต่ำเช่นเดียวกัน

6) การกระจายอายุของประชากร โดยมากบุคคลที่ทำการออมทรัพย์มักเป็นบุคคลที่อยู่ในวัยกลางคน กล่าวคือ ประมาณอายุ 30 ปีขึ้นไป เพื่อที่จะได้นำเงินออมที่สะสมไว้นั้นมาใช้จ่ายในวัยชราหรือภายหลังจากที่ออกจากงาน (Retirement) ดังนั้นถ้าการออมทรัพย์เป็นไปเพื่อจุดประสงค์ดังกล่าวนี้แล้ว ระบบเศรษฐกิจที่มีประชากรอยู่ในวัยทำงานเป็นเปอร์เซ็นต์ที่สูงกว่าประชากรในวัยเด็กและวัยชรา เปอร์เซ็นต์ของการออมทรัพย์ต่อรายได้ จะค่อนข้างสูงกว่าระบบเศรษฐกิจอื่นที่มีการกระจายอายุของประชากรไปในทางตรงข้าม

2. ฟังก์ชันการอุปโภคบริโภค (The Consumption Function)

ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์เกี่ยวกับฟังก์ชันการบริโภคมีหลายทฤษฎี เริ่มจากทฤษฎีของเคนส์ (J.M. Keynes) ซึ่งมีสมมติฐานอย่างง่าย ๆ ว่าค่าใช้จ่ายในการบริโภคเป็นฟังก์ชันของรายได้สุทธิ

จากการศึกษาของเคนส์ (J.M. Keynes) นักเศรษฐศาสตร์ผู้มีชื่อเสียงเกี่ยวกับการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค เขาได้พบว่า ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคของบุคคล คือ รายได้ แต่การกล่าวเช่นนี้มีได้หมายความว่าปัจจัยอื่นๆ ไม่มีอิทธิพลแต่อย่างใด เพียงแต่ว่าถ้าในระยะเวลาสั้นโดยที่ปัจจัยอื่นๆ ไม่เปลี่ยนแปลง เช่น อุปนิสัยของบุคคลไม่เปลี่ยนแปลง เป็นต้น การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ และความสัมพันธ์เป็นไปในทางเดียวกัน กล่าวคือ ถ้ารายได้เพิ่มขึ้นการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้น ถ้าระดับรายได้แตกต่างกัน ระดับการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะแตกต่างกันไปด้วย รายได้ในที่นี้หมายถึง รายได้สุทธิที่บุคคลได้รับในงวดที่มีการใช้จ่าย

สำหรับสมการอุปโภคบริโภค ซึ่งแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคและระดับรายได้ คือ

$$C = f(Y_d)$$

เมื่อ C = การใช้จ่ายอุปโภคบริโภค

Y_d = รายได้สุทธิส่วนบุคคล

อย่างไรก็ตาม ตามหลักความเป็นจริง แม้ว่ารายได้ของบุคคลจะต่ำมากจนเท่ากับศูนย์ ก็มีได้หมายความว่า จะไม่มีการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเกิดขึ้น อย่างน้อยก็จะต้องมีระดับการอุปโภคบริโภคจำนวนหนึ่งซึ่งน้อยที่สุดเท่าที่จะทำให้ดำรงชีวิตอยู่ได้ ต่อเมื่อรายได้เพิ่มมากขึ้นแล้วการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจึงจะเพิ่มขึ้นตาม ดังนั้น ถ้าให้

a = ระดับการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคต่ำสุดเท่าที่จะให้ดำรงชีวิตอยู่ได้ ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์ กับรายได้สุทธิส่วนบุคคล

b = สัดส่วนของการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเมื่อรายได้เพิ่มขึ้น 1 หน่วย

จะได้
$$C = a + bY_d$$

3. ความโน้มเอียงเฉลี่ยในการอุปโภคบริโภค (The Average Propensity to Consume)

ความโน้มเอียงเฉลี่ยในการอุปโภคบริโภค หมายถึง อัตราส่วนของการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคต่อระดับรายได้ ดังนั้น ถ้าให้ APC แทนความโน้มเอียงเฉลี่ยในการอุปโภคบริโภคแล้ว

$$APC = \frac{C}{Y_d}$$

อย่างไรก็ตาม บุคคลอาจใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเกินกว่า เท่ากับ หรือน้อยกว่ารายได้ที่ได้รับ ในงวดที่มีการใช้จ่ายก็ได้ ดังนั้น

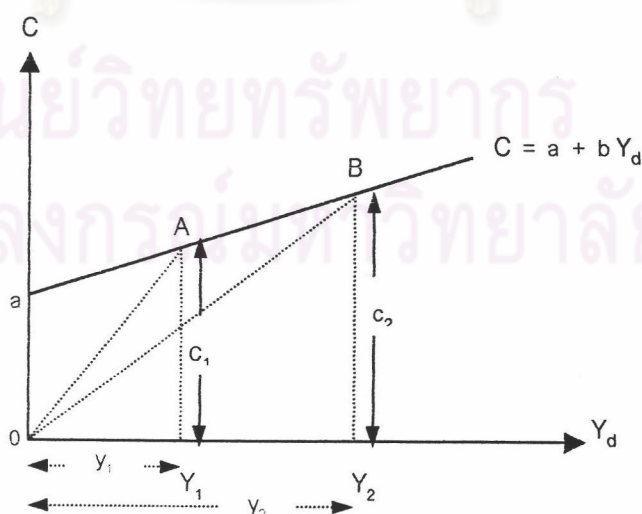
$$\text{ถ้า } C > Y_d ; \quad APC > 1$$

$$C = Y_d ; \quad APC = 1$$

$$C < Y_d ; \quad APC < 1$$

ในขณะที่รายได้อยู่ในระดับต่ำ บุคคลมักจะใช้จ่ายเกินกว่ารายได้ที่ได้รับ ($APC > 1$) ต่อเมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น การใช้จ่ายจึงจะเพิ่มสูงขึ้นตาม แต่มักเพิ่มน้อยกว่ารายได้ที่เพิ่ม ดังนั้น เมื่อรายได้อยู่ในระดับสูง การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคมักจะต่ำกว่ารายได้ ($APC < 1$)

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า เมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ APC จะมีค่าลดลงเรื่อยๆ แต่จะไม่เท่ากับศูนย์เพราะค่าของ C จะต้องมากกว่าศูนย์เสมอ



รูปที่ 2.1 เส้นการอุปโภคบริโภค

จากรูปที่ 2.1 จะเห็นได้ว่า เมื่อรายได้เท่ากับ Y_1 ค่า APC เท่ากับ $\frac{C_1}{Y_1}$ ซึ่งก็คือ ค่าความลาดชัน (Slope) ของเส้น OA และเมื่อรายได้เท่ากับ Y_2 ค่า APC เท่ากับ $\frac{C_2}{Y_2}$ ซึ่งก็คือ ค่าความลาดชัน (Slope) ของเส้น OB เส้น OB มีความชันน้อยกว่าเส้น OA ดังนั้น ค่า APC ณ ระดับรายได้ Y_2 น้อยกว่าค่า APC ณ ระดับรายได้ Y_1 นั่นคือ เมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น APC จะมีค่าลดลง

4. ความโน้มเอียงหน่วยสุดท้ายในการอุปโภคบริโภค (The Marginal Propensity to Consume)

ความโน้มเอียงหน่วยสุดท้ายในการอุปโภคบริโภค หมายถึง ค่าที่แสดงว่า ถ้ารายได้เปลี่ยนแปลงไป 1 หน่วยแล้ว การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะเปลี่ยนแปลงไปเป็นสัดส่วนเท่าใด

ถ้าให้ ΔC = การเปลี่ยนแปลงในการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค

ΔY_d = การเปลี่ยนแปลงในรายได้สุทธิส่วนบุคคล

MPC = ความโน้มเอียงหน่วยสุดท้ายในการอุปโภคบริโภค

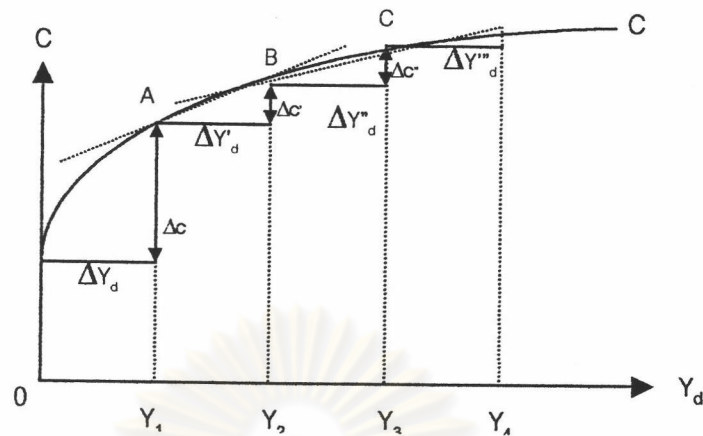
ดังนั้น

$$MPC = \frac{\Delta C}{\Delta Y_d}$$

ดังนั้น ค่า b ในสมการอุปโภคบริโภค คือ ค่าของ MPC นั่นเอง

ตามหลักของ เคนส์ ที่กล่าวว่า เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะเพิ่มขึ้น แต่เพิ่มขึ้นน้อยกว่ารายได้ที่เพิ่ม ดังนั้น ΔC มีค่าน้อยกว่า ΔY_d และ ΔC มากกว่าศูนย์เมื่อรายได้เปลี่ยนแปลง ฉะนั้น ทำให้ MPC มีค่าน้อยกว่า 1 แต่มากกว่าศูนย์ ($0 < MPC < 1$)

ได้กล่าวแล้วว่าเมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะเพิ่มขึ้นแต่เพิ่มขึ้นน้อยกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคมักจะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง กล่าวคือ อัตราการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคต่อรายได้ที่เพิ่มขึ้นในหน่วยหลังๆ จะน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นในหน่วยแรกๆ ดังนั้น เมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น MPC จะมีค่าลดลงเรื่อยๆ แต่จะไม่เท่ากับศูนย์ การที่ MPC มีค่าลดลงนี้เอง ลักษณะเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคจะเปลี่ยนไป กล่าวคือ จะไม่เป็นเส้นตรง แต่จะเป็นเส้นโค้ง



รูปที่ 2.2 เส้นการอุปโภคบริโภคชนิดเส้นโค้ง

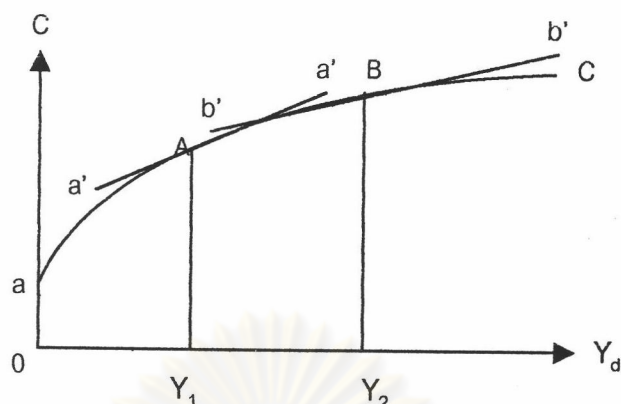
จากรูปที่ 2.2 ให้รายได้เพิ่มขึ้นครั้งละเท่าๆ กัน ดังนั้น $\Delta Y_d = \Delta Y'_d = \Delta Y''_d$ และให้การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเปลี่ยนไปเท่ากับ $\Delta C, \Delta C', \Delta C''$ ตามลำดับ เนื่องจากการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ดังนั้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคจึงเป็นเส้นโค้ง

เมื่อรายได้เปลี่ยนจาก Y_1 เป็น Y_2 ค่า MPC เท่ากับ $\frac{\Delta C'}{\Delta Y_d}$ ซึ่งคือค่าความลาดชัน (Slope) ของเส้น AB และเมื่อรายได้เท่ากับ Y_2 เป็น Y_3 $MPC = \frac{\Delta C''}{\Delta Y_d}$ ซึ่งคือค่าความลาดชันของเส้นตรง BC แต่เส้นตรง BC มีความชันน้อยกว่าเส้นตรง AB ดังนั้น MPC เมื่อรายได้เปลี่ยนจาก Y_2 เป็น Y_3 จะมีค่าน้อยกว่า MPC เมื่อรายได้เปลี่ยนจาก Y_1 เป็น Y_2

ถ้าการเปลี่ยนของรายได้เปลี่ยนไปน้อยมากจนใกล้ศูนย์ เราสามารถหาค่า MPC ได้โดยการ differentiate สมการการอุปโภคบริโภค คือ

$$MPC = \frac{dC}{dY_d} > 0 \quad \text{แต่ลดลงเมื่อ } Y_d \text{ สูงขึ้น}$$

และเมื่อรายได้เปลี่ยนไปน้อยมากจนใกล้ศูนย์ จุด A และจุด B จะอยู่ใกล้กันมากจนแทบเป็นจุดเดียวกัน ดังนั้น เส้นตรงที่แต่เดิมลากผ่านจุดสองจุดบนเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคจะกลายเป็นเส้นที่ลากมาสัมผัสกับจุดหนึ่งบนเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคแทน ค่าความลาดชันของเส้นสัมผัสกับจุดใดจุดหนึ่งบนเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภค คือ ค่าของ MPC ณ ระดับรายได้ที่ตรงกับจุดสัมผัสนั้น



รูปที่ 2.3 เส้นสัมผัสกับเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภค

ค่าความลาดชันของเส้นสัมผัส $a'a'$ ที่สัมผัสเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคที่จุด A คือค่าของ MPC เมื่อรายได้เปลี่ยนเป็น Y_1 และค่าความลาดชันของเส้นสัมผัส $b'b'$ ที่สัมผัสฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคที่จุด B คือค่าของ MPC เมื่อรายได้เปลี่ยนเป็น Y_2 เนื่องจากเส้นสัมผัส $b'b'$ มีความชันน้อยกว่า แสดงว่า MPC มีค่าลดลงเมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น

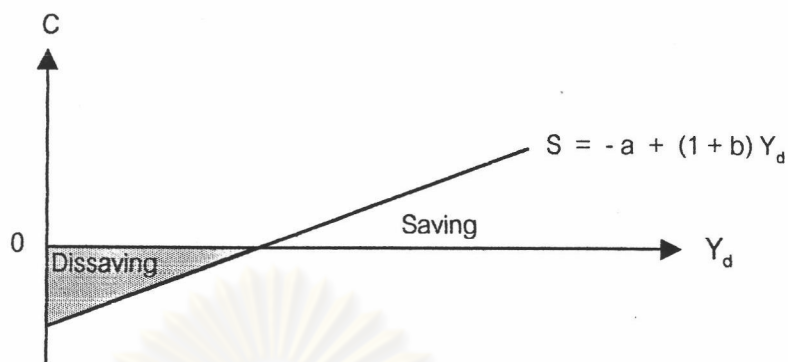
5. ฟังก์ชันการออม (The Saving Function)

ได้กล่าวแล้วว่า เมื่อบุคคลมีรายได้ภายหลังที่ได้หักภาษีให้แก่รัฐบาลแล้ว บุคคลสามารถนำรายได้ไปใช้จ่ายเพื่อการบริโภคส่วนหนึ่งและเก็บออมไว้ส่วนหนึ่ง ดังนั้น

$$Y_d = C + S$$

หรือ
$$S = Y_d - C$$

กล่าวคือ เงินออม (Saving) หมายถึง รายได้สุทธิส่วนที่เหลือจากการใช้จ่าย ถ้ารายได้สุทธิอยู่ในระดับต่ำ เงินออมย่อมต่ำไปด้วย และเงินออมจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อรายได้สูงขึ้น ดังนั้นเงินออมย่อมมีความสัมพันธ์กับรายได้สุทธิของบุคคล เส้นที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเงินออมกับระดับรายได้ต่างๆ กัน เรียกว่า เส้นฟังก์ชันการออม หรือเส้นการออม ดังรูปที่ 2.4



รูปที่ 2.4 เส้นการออม

เราสามารถสร้างสมการการออม ซึ่งแสดงความสัมพันธ์ระหว่างการออม และระดับรายได้สุทธิของบุคคลได้เช่นเดียวกัน กล่าวคือ

$$\begin{array}{lll} \text{เมื่อ} & S & = Y_d - C \\ \text{และ} & C & = a + bY_d \\ \text{ดังนั้น} & S & = -a + (1+b)Y_d \end{array}$$

อย่างไรก็ตาม ในขณะที่รายได้อยู่ในระดับต่ำ บุคคลใช้จ่ายเกินกว่ารายได้ คือ C มากกว่า Y ฉะนั้น การออมจะมีค่าติดลบ (Dissaving) หมายความว่า ณ ระดับรายได้ที่ต่ำนั้น นอกจากจะไม่มี การออมเกิดขึ้นแล้วบุคคลยังต้องเอาเงินออมที่เกิดขึ้นในงวดก่อนๆ มาใช้จ่ายอีกด้วย

6. ความโน้มเอียงเฉลี่ยในการออม (The Average Propensity to Save)

ความโน้มเอียงเฉลี่ยในการออม (APS) หมายถึง อัตราส่วนของการออมต่อระดับรายได้
ดังนั้น

$$APS = \frac{S}{Y_d}$$

เนื่องจากการออมจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ เมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น APS จะมีค่าเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน กล่าวคือ

เมื่อ	$S < 0$;	$APS < 0$	หรือมีค่าติดลบ
	$S = 0$;	$APS = 0$	
	$S > 0$;	$APS > 0$	หรือมีค่าเป็นบวก

7. ความสัมพันธ์ระหว่าง APC และ APS

เนื่องจาก $Y_d = C + S$

เมื่อหารสมการข้างต้นด้วย Y_d

ดังนั้น $\frac{C}{Y_d} + \frac{S}{Y_d} = 1$

หรือ $APS + APC = 1$

เราทราบแล้วว่าเมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ APC จะมีค่าลดลง ดังนั้น ค่า APS จะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ตามระดับรายได้ที่เพิ่ม

8. ความโน้มเอียงหน่วยสุดท้ายในการออม (Marginal Propensity to Save)

ความโน้มเอียงหน่วยสุดท้ายในการออม (MPS) หมายถึง ค่าที่แสดงว่า ถ้ารายได้เปลี่ยนแปลงไป 1 หน่วยแล้ว การออมจะเปลี่ยนแปลงไปเป็นสัดส่วนเท่าใด

ถ้าให้ $\Delta S =$ การเปลี่ยนแปลงในการออม

ดังนั้น $MPS = \frac{\Delta S}{\Delta Y_d}$

เนื่องจากหลักที่ว่า เมื่อบุคคลมีรายได้เพิ่มขึ้น บุคคลจะใช้จ่ายเพิ่มขึ้น แต่เพิ่มขึ้นน้อยกว่ารายได้ที่เพิ่ม ดังนั้น MPC จะต้องมีค่ามากกว่าศูนย์ แต่จะไม่เท่ากับ 1 ทำให้ MPS มีค่ามากกว่าศูนย์ แต่น้อยกว่า 1 ($0 < MPS < 1$)

9. ความสัมพันธ์ระหว่าง MPC และ MPS

เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นบุคคลจะใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกันจะออมไว้เพิ่มขึ้นด้วย

$$\text{ดังนั้น} \quad \Delta Y_d = \Delta C + \Delta S$$

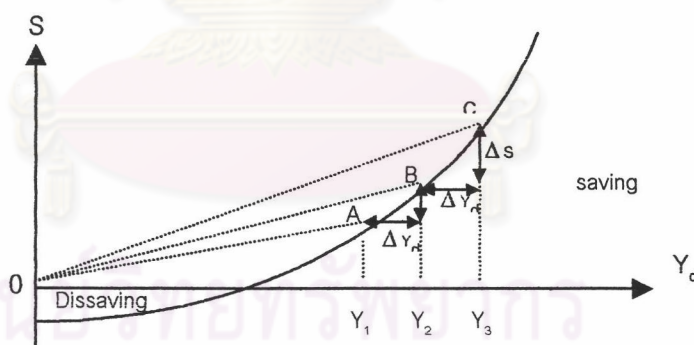
หารสมการข้างต้นด้วย ΔY_d

$$\text{ดังนั้น} \quad \frac{\Delta C}{\Delta Y_d} + \frac{\Delta S}{\Delta Y_d} = 1$$

$$\text{นั่นคือ} \quad \text{MPC} + \text{MPS} = 1$$

ถ้ารายได้เพิ่มสูงขึ้น แต่ MPC มีค่าคงที่ (กรณีเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคเป็นเส้นตรง) ค่า MPS จะคงที่ด้วย และจะทำให้เส้นฟังก์ชันการออมเป็นเส้นตรง ดังรูปที่ 2.4

ถ้า MPC มีค่าลดลงเรื่อยๆ เมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น (กรณีเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคเป็นเส้นโค้ง) ดังนั้น ค่า MPS จะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ตามระดับรายได้ที่เพิ่ม และจะทำให้เส้นฟังก์ชันการออมเป็นเส้นโค้ง ซึ่งสามารถแสดงได้ดังรูปที่ 2.5



รูปที่ 2.5 เส้นการออมชนิดเส้นโค้ง

10. ข้อสมมติของฟังก์ชันการอุปโภคบริโภค

ฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคในทฤษฎีของเคนส์ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ขึ้นอยู่กับข้อสมมติที่สำคัญ 3 ข้อ คือ

1. การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคในงวดใดมีความสัมพันธ์กับรายได้สุทธิในงวดนั้น

ดังนั้น ถ้าให้

$$t = \text{งวดเวลา}$$

$$C_t = a + bY_{dt}$$

2. การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเปลี่ยนแปลงไปในทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงในรายได้ หมายความว่า ถ้ารายได้ลดลงบุคคลจะลดการใช้จ่ายให้น้อยกว่าเดิม ในลักษณะเดียวกันกับการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น กล่าวคือ เมื่อรายได้เปลี่ยนแปลงไป การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคจะเปลี่ยนแปลงโดยเคลื่อนไปตามตำแหน่งต่างๆ บนเส้นฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคเส้นเดิม

3. บุคคลต่างมีแบบฉบับการใช้จ่ายของตนเองโดยอิสระ กล่าวคือ ไม่ได้ขึ้นอยู่กับการใช้จ่ายของบุคคลอื่นๆ

ทฤษฎีของเคนส์ได้รับการขยายความโดยนักเศรษฐศาสตร์ในระยะต่อมาอีกหลายท่าน ได้แก่ "Absolute Income Hypothesis" โดย J. Tobin และ A. Smithies สมมติฐานเบื้องต้นของทฤษฎีนี้ก็คือ ผู้บริโภคแต่ละคนจะแบ่งสรรรายได้ของเขาในการบริโภคอย่างไร โดยพิจารณาจากระดับรายได้จริง (Absolute) ของเขา ถ้าสิ่งอื่นๆ ไม่เปลี่ยนแปลง การเพิ่มขึ้นในรายได้จริงของเขา จะทำให้สัดส่วนของการใช้จ่ายในการบริโภคของเขาลดลง หรือนั่นคือมีการลดลงของความโน้มเอียงในการบริโภคเฉลี่ย (Average Propensity to Consume: APC) ของครัวเรือน เมื่อครัวเรือนมีรายได้ที่สูงขึ้น

ทฤษฎีอีกทฤษฎีหนึ่งซึ่งพัฒนาขึ้นโดย James Duesenberry คือ "Relative Income Theory" กล่าวว่า สัดส่วนของรายได้ที่ครัวเรือนใช้ในการบริโภคขึ้นอยู่กับรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือนนั้นๆ นั่นคือ การใช้จ่ายในการบริโภคของครัวเรือนขึ้นอยู่กับรายได้ของครัวเรือนนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับระดับรายได้ของเพื่อนบ้านหรือข้างเคียง มิใช่ระดับรายได้ที่แท้จริงของครัวเรือนนั้นๆ นั่นคือ การใช้จ่ายในการบริโภคของครัวเรือนขึ้นอยู่กับรายได้เปรียบเทียบกับทฤษฎีเน้นให้เห็นลักษณะการบริโภค ซึ่งมักมีการเลียนแบบกัน ซึ่ง Duesenberry เรียกว่า "Demonstration Effect"

ทั้งสองทฤษฎีดังกล่าวนี้ต่างก็เน้นที่รายได้ปัจจุบัน (Current Income) เป็นตัวแปรสำคัญ ในการกำหนดการบริโภค แต่ Friedman ไม่ยอมรับว่ารายได้ปัจจุบันเป็นตัวแปรที่สำคัญ เขาให้ความสำคัญกับรายได้ถาวร (Permanent Income) เรียกว่า “Permanent Income Theory” รายได้ถาวรของครัวเรือนในปีใดปีหนึ่งไม่ได้หมายความถึงรายได้ปัจจุบันในปีนั้น แต่จะหมายถึงรายได้ที่ครัวเรือนคาดว่าจะได้รับตลอดระยะเวลาในอนาคตรยะหนึ่งซึ่งเป็นระยะยาว หรือหมายถึงรายได้เฉลี่ย (Mean Income) ของครัวเรือนนั้นซึ่งจะถือได้ว่าเป็นรายได้ที่ถาวรในระยะเวลา นั้นได้ต้องเป็นระยะเวลาซึ่งเจ้าของรายได้ถือว่าไม่มีการกระทบกระเทือนใดๆ ในรายได้ของเขา ดังนั้น Friedman แบ่งรายได้ที่ปรากฏจริงหรือที่วัดได้ (Observed หรือ Measured Income) เป็น 2 ส่วน คือ การบริโภคถาวรและการบริโภคชั่วคราวชั่วคราว การบริโภคถาวรเป็นสัดส่วนที่คงที่ของรายได้ถาวร แต่สัดส่วนนี้ไม่ได้ขึ้นอยู่กับระดับของรายได้ถาวร แต่ขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ย ความมั่งคั่งและ รสนิยม และการบริโภคชั่วคราวชั่วคราวไม่ได้ขึ้นอยู่กับรายได้ชั่วคราวชั่วคราว หรือรายได้ที่ไม่ได้ คาดฝัน แต่รายได้เหล่านี้จะมีผลกระทบกระเทือนต่อการออมทรัพย์

นอกจากนั้น ยังมีกฎที่สำคัญที่เกี่ยวกับการใช้จ่ายอุปโภคบริโภค ได้แก่ กฎของเอนเจล (Engel's Law of Family Expenditure) ซึ่งกล่าวว่า เมื่อรายได้ของครอบครัวเพิ่มขึ้น จะทำให้ร้อยละของรายได้ที่ใช้ในการบริโภคอาหารลดลง ร้อยละของรายได้ที่ใช้ในการซื้อสิ่งของจำเป็น เช่น ค่าเสื้อผ้า ค่าที่พักอาศัย ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง จะยังคงเดิม และร้อยละของรายได้ที่ใช้เป็นค่าการศึกษา ค่ารักษาพยาบาล และการบันเทิงพักผ่อนหย่อนใจจะเพิ่มขึ้น²

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² รวงทอง ฉายะพงศ์ ศรีวงศ์ สุมิตร และสาลินี วรบัณฑิต, การศึกษาค่าใช้จ่ายในการบริโภคอาหาร และบริโภคนิตยของประชากรในกรุงเทพมหานคร (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528) หน้า 8-9.

11. ข้อโต้แย้งฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคของเคนส์

นักเศรษฐศาสตร์หลายท่านได้วิจารณ์และไม่เห็นด้วยกับฟังก์ชันการอุปโภคบริโภคของเคนส์ ดังที่ ดิวเซนเบอร์รี่ (Duesenberry) ได้คัดค้านข้อสมมติ 3 ประการของเคนส์ กล่าวคือ

1. ดิวเซนเบอร์รี่ ไม่เห็นด้วยกับข้อสมมติที่ว่า การใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคในงวดใดขึ้นอยู่กับรายได้ของงวดนั้น เขาเห็นว่ารายได้สูงสุดที่บุคคลเคยได้รับในงวดก่อนๆ น่าจะเป็นตัวกำหนดมากกว่า ดังนั้น ถ้าในงวดก่อนบุคคลได้รับรายได้สูงกว่าในงวดปัจจุบัน ก็จะเป็นการยากที่บุคคลนั้นจะลดการใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคสำหรับงวดปัจจุบัน

2. ข้อสมมติที่ว่า การใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้ กล่าวคือ เมื่อรายได้ลดลง บุคคลจะลดการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคในลักษณะเดียวกับที่ใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้น ไม่น่าจะเป็นความจริงในระยะยาว ทั้งนี้เพราะว่าเมื่อบุคคลเคยมีมาตรฐานการครองชีพสูงสุดระดับหนึ่งแล้วแม้ว่ารายได้ลดลง เขาก็จะพยายามรักษามาตรฐานการครองชีพสูงสุดนั้นไว้ และจากความพยายามที่จะรักษามาตรฐานการครองชีพสูงสุดระดับเดิมไว้นี้เอง ทำให้เขาไม่สามารถลดการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคให้กลับอยู่ที่ระดับเดิม

3. ข้อสมมติที่ว่า การใช้จ่ายของบุคคลเป็นไปโดยอิสระไม่ขึ้นอยู่กับการใช้จ่ายของบุคคลอื่นๆ ก็ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ทั้งนี้จากการศึกษางบประมาณการใช้จ่าย (Budget Studies) ของครอบครัวชาวนิโกร และครอบครัวชาวผิวขาว ปรากฏว่า ครอบครัวชาวนิโกรสามารถออมทรัพย์ได้เป็น 3 เท่าของครอบครัวชาวผิวขาว ณ ระดับรายได้เดียวกัน ดิวเซนเบอร์รี่ จึงโต้แย้งว่า การใช้จ่ายของบุคคลมีความสัมพันธ์ไม่เฉพาะแต่กับอุปนิสัยการใช้จ่ายของบุคคลเท่านั้น แต่ยังมีความสัมพันธ์กับอุปนิสัยการใช้จ่ายของบุคคลอื่นซึ่งมีรายได้อยู่ในระดับเดียวกัน และระดับที่สูงกว่าด้วย กล่าวคือ การที่บุคคลพยายามที่จะให้ตนเองมีระดับความเป็นอยู่ใกล้เคียงผู้อื่น (Keep up with the Joneses) ทำให้การใช้จ่ายของบุคคลไม่เป็นอิสระ แต่กลับมีความสัมพันธ์กับการใช้จ่ายของบุคคลอื่นด้วย

2.1.2 อุปสงค์ของเงิน (Demand for Money)³

ความต้องการถือเงิน หมายถึง ปริมาณเงินทั้งหมดที่ทุกๆ คนในระบบเศรษฐกิจต้องการ ถือไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสดหรือเงินฝากกระแสรายวัน (Demand Deposits) การที่คนจะถือเงินอยู่นั้นจะต้องมีเหตุผล เพราะการถือเงินไว้เฉยๆ นั้นจะมีต้นทุนค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost) เกิดขึ้นอยู่เสมอ กล่าวคือ ถ้าให้คนอื่นกู้หรือฝากประจำในธนาคารก็จะได้ออกเบี้ย ถ้าถือไว้เฉยๆ โอกาสที่จะได้ออกเบี้ยก็จะเสียไป ดังนั้น การถือเงินจึงขึ้นอยู่กับเหตุผลจูงใจให้ต้องการถือเงินนั้น ซึ่งเคนส์ (J.M. Keynes) ได้กล่าวไว้ว่า โดยทั่วไปความต้องการถือเงินเกิดจากวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ

1. ความต้องการถือเงินเพื่อการใช้จ่ายประจำวันในระยะหนึ่งๆ (The Transactions Demand)

ปกติบุคคลจะถือเงินเพื่อการใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการ อันเป็นรายการที่เกิดขึ้นประจำวัน ส่วนธุรกิจก็ต้องถือเงินไว้ใช้จ่ายในการผลิตให้พอเพียงภายในระยะเวลาหนึ่งๆ เนื่องจากในระบบเศรษฐกิจที่ใช้เงิน การแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการจำเป็นต้องเกี่ยวข้องกับเงิน และเนื่องจากการได้รับรายได้อาจจะไม่ได้รับสม่ำเสมอและพร้อมๆ หรือใกล้เคียงกับเวลาที่จำเป็นต้องใช้จ่ายเงิน ดังนั้น จึงจำเป็นที่คนเราจะต้องถือเงินไว้จำนวนหนึ่งเพื่อให้พร้อมที่จะใช้จ่ายได้ทันทีเมื่อต้องการ เงินที่ถือไว้เพื่อการใช้จ่ายประจำวันนี้ทำหน้าที่สำคัญ คือ เป็นสื่อกลางของการแลกเปลี่ยน ถ้าเงินที่ถือไว้เพื่อการนี้ยังใช้จ่ายไม่หมด เงินส่วนที่เหลือนี้ก็จะถูกเก็บไว้เฉยๆ เพื่อสำหรับการใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ปริมาณเงินที่บุคคลหรือธุรกิจถือไว้เพื่อเหตุผลดังกล่าวนี้ จะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับระดับรายได้ของบุคคลหรือของธุรกิจ กล่าวคือ จะสูงขึ้นเมื่อรายได้เพิ่มขึ้นและลดลงเมื่อรายได้ลดลง และยังคงขึ้นอยู่กับระยะเวลาของการได้รับรายได้

³ สรุปจาก รัตนา สายคณิต, มหเศรษฐศาสตร์เบื้องต้น, หน้า 145-149. และ สุวัชร บุนนาค และวรรณี ชาญเกียรติกุล, การเงินและการธนาคาร (กรุงเทพฯ: บริษัทโรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, 2541) หน้า 27-28.

2. ความต้องการถือเงินเพื่อสำรองการใช้จ่ายฉุกเฉิน (The Precautionary Demand)

ความต้องการถือเงินเพื่อสำรองการใช้จ่ายฉุกเฉิน คือ ความปรารถนาที่จะถือเงินไว้จำนวนหนึ่ง เพื่อใช้จ่ายในกรณีที่มีรายจ่ายที่ไม่คาดคิดเกิดขึ้นในอนาคต เหตุที่บุคคลหรือธุรกิจจำเป็นต้องถือเงินไว้เพื่อเหตุผลนี้ ก็เนื่องจากอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่แน่นอน การคาดคะเนการใช้จ่ายในการอนาคตอาจจะผิดพลาดได้ บางทีเราอาจจะต้องใช้จ่ายมากเกินไปกว่าปริมาณเงินที่ถือไว้เพื่อการใช้จ่ายประจำวัน หรืออาจเป็นไปได้ว่ารายได้ที่เราเคยได้รับสม่าเสมออาจหยุดชะงักไปเนื่องจากการว่างงาน เจ็บป่วย หรือสถานการณ์บ้านเมืองเปลี่ยนแปลงไป ทำให้รายได้ลดน้อยลงไปมาก ดังนั้น ถ้าบุคคลหรือองค์กรธุรกิจได้ถือเงินไว้จำนวนหนึ่งเพื่อสำรองใช้จ่ายฉุกเฉินแล้ว ก็จะช่วยบรรเทาความเดือดร้อนไปได้มากเมื่อถึงคราวมีเหตุการณ์ที่ไม่ได้คาดคิดไว้เกิดขึ้น ปริมาณเงินที่บุคคลถือไว้เพื่อสำรองการใช้จ่ายฉุกเฉินนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น ระดับรายได้ อุปนิสัยของบุคคล ส่วนปริมาณเงินที่ธุรกิจถือไว้เพื่อสำรองการใช้จ่ายขึ้นอยู่กับนโยบายของกิจการ ประเภทของกิจการ ความสามารถในการหาเงินมาใช้เมื่อมีเหตุการณ์จำเป็น และรายได้ของกิจการ เป็นต้น ปกติปริมาณเงินที่ถือไว้เพื่อสำรองการใช้จ่ายฉุกเฉินนี้ จะถูกนำมาใช้ก็ต่อเมื่อปริมาณเงินที่ถือไว้เพื่อการใช้จ่ายประจำวันถูกนำมาใช้จนหมดสิ้นแล้ว

3. ความต้องการถือเงินเพื่อเสี่ยงหากำไร (The Speculative Demand)

รายได้ที่เหลือจากค่าใช้จ่ายประจำวัน และเงินสำรองการใช้จ่ายฉุกเฉินจะเป็นเงินเหลือเก็บ เงินจำนวนนี้จะถูกนำไปลงทุนหาผลประโยชน์ในสินทรัพย์ (Real Assets) หรือหลักทรัพย์ทางการเงิน (Financial Assets) เนื่องจากราคาสินค้าและอัตราดอกเบี้ยเป็นสิ่งไม่คงที่แน่นอน จึงมีความปรารถนาที่จะถือเงินไว้เพื่อเสี่ยงหากำไรจากการซื้อขายหลักทรัพย์ในท้องตลาด การที่จะได้รับกำไรได้ย่อมหมายความว่า บุคคลต้องพยายามซื้อหลักทรัพย์ในขณะที่หลักทรัพย์มีราคาต่ำหรืออัตราดอกเบี้ยสูง และพยายามขายไปในขณะที่หลักทรัพย์มีราคาสูงหรืออัตราดอกเบี้ยต่ำ ส่วนแตกต่างของราคาซื้อและราคาขาย คือ กำไรที่บุคคลได้รับ

2.1.3 แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน

การซื้อบ้านเป็นการวางรากฐานที่มั่นคงให้กับครอบครัว เป็นการลงทุนที่ดีมากทางหนึ่ง หลักในการพิจารณาว่าคนเราควรมีเงินสักเท่าไรจึงเหมาะสมที่จะหาซื้อบ้านโดยไม่มีปัญหาการเงินเกิดขึ้นนั้น มีแนวทางดังนี้

1. **มูลค่าบ้านที่ซื้อ** ไม่ควรเกินสองเท่าของรายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวต่อปี เช่น ถ้ารายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวปีละ 250,000 บาท ก็ควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่ควรเกิน 500,000 บาท

2. **ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นของการมีบ้าน (Total housing costs)** จะต้องไม่เกินหนึ่งในสี่ของรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน (Gross Income) โดยพิจารณาถึงอัตราส่วนความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่เรียกว่า Affordability ratio ซึ่งเป็นการวัดความสามารถของบุคคลที่กู้เงินเพื่อซื้อบ้านว่าสามารถจะรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบ้านของเขาได้มากน้อยเพียงไร โดยอัตราส่วนที่เหมาะสม คือ ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเกี่ยวกับบ้านไม่ควรเกิน 25-30% ของรายได้ขั้นต้นของบุคคลหรือครอบครัวนั้น หรือประมาณ $\frac{1}{4}$ ⁴ จากความหมายดังกล่าวสามารถเขียนเป็นสูตรคำนวณได้ดังนี้

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

ค่าใช้จ่ายของการมีบ้านประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลายรายการ เช่น ค่าผ่อนบ้าน ค่าภาษีบ้าน (ถ้ามี) ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำค่าไฟ เป็นต้น ตัวอย่างเช่น รายได้ทั้งสิ้นของครอบครัวเดือนละ 20,000 บาท ถ้าจะให้อยู่อย่างสบายโดยไม่มีปัญหา ค่าใช้จ่ายในการมีบ้านควรตกไม่เกินเดือนละ 5,000 บาทเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นดังกล่าวยังขึ้นอยู่กับจำนวนเงินดาวน์ และอัตราดอกเบี้ยเงินผ่อนด้วย ถ้าเราสามารถจ่ายเงินดาวน์สูง การผ่อนชำระค่าบ้านก็ต่ำ แต่ถ้าวงเงินดาวน์น้อยค่าผ่อนชำระก็สูง หรือถ้าต้องการจ่ายดอกเบี้ยไม่สูงนักและถ้าเป็นไปได้ก็ควรจ่ายเงินดาวน์ให้สูงไว้ ซึ่งจะช่วยให้ภาระค่าใช้จ่ายต่อมาของการมีบ้านลดน้อยลงได้

⁴ สุขใจ น้ำผุด, กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537) หน้า 116.

ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน อาจพิจารณาได้จาก อัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร (House Price to Income Ratio) และอัตราส่วนมูลค่าการผ่อนชำระเงินงวดเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อปีต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน

3. อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน⁵

อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน เป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปี กับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้ อัตราส่วนนี้จะเป็นเครื่องมือที่ชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป ซึ่งหากผู้ซื้อบ้านกู้เงินในจำนวนเท่ากัน ระดับรายได้เท่ากัน ในสถานการณ์ดอกเบี้ยที่ต่ำ ผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่าในสถานการณ์ดอกเบี้ยสูง

ดังนั้น ระดับอัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ประชากรที่ต่ำจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่ดี

4. อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE)

อัตราส่วนของระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร เป็นเครื่องมือที่สำคัญประการหนึ่งซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่อย่างไร และยังสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย หากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ แสดงให้เห็นว่าประชาชนโดยทั่วไปมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สูง และหากช่วงใดราคาปรับตัวสูงมากเกินไป จนทำให้อัตราส่วน HPE สูงเกินไปแล้ว ก็จะทำให้บ้านขายยากและต้องปรับลดราคาลงมา

⁵ “ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ,” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 4, 13 (เมษายน-มิถุนายน 2541): 6-33. และ “แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Housing Demand).” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7, 27 (ตุลาคม - ธันวาคม 2544): 25.

5. ความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัย

กำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Purchasing Power) หรือความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชนโดยตรง อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อ มิได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องมีเงินสดที่จะซื้อตามราคาที่เสนอขาย แต่หมายถึงการที่ผู้ซื้อต้องมี “เงินออม” หรือเงินเก็บสะสมจำนวนหนึ่งประมาณ 20-30 % ของราคาซื้อขาย และ “สามารถจะกู้ยืมเงิน” จากสถาบันการเงินประมาณ 70-80 % หรือบางแห่งอาจให้กู้ได้ถึง 100 % นอกจากนั้นผู้ซื้อจะต้องมี “รายได้ต่อเดือน” จำนวนมากเพียงพอในการ “ผ่อนชำระหนี้เงินกู้ในแต่ละเดือน” ตลอดระยะเวลาที่นานประมาณ 20-30 ปี ด้วย

2.1.4 แนวคิดค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้านและผ่อนบ้าน⁶

ในการซื้อบ้าน นอกจากผู้ซื้อจะต้องมีเงินออมสะสมประมาณร้อยละ 20 ของราคาแล้ว ผู้กู้เงินจะต้องมีภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือน (เช่น ค่าผ่อนชำระเงินกู้ ค่าดูแลชุมชนหรือค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น) ซึ่งรวมกันแล้วอาจสูงกว่าค่าเช่า ดังนั้นผู้ที่ซื้อบ้านต้องทบทวนว่าสามารถจะซื้อบ้าน และมีเงินเหลือจากการจ่ายค่าเงินงวด และค่าใช้จ่ายจำเป็นอื่นๆ หรือไม่ก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

1. ค่าใช้จ่ายก่อนเข้าอยู่บ้านใหม่

1.1 เงินดาวน์

โดยทั่วไปผู้ซื้อบ้านจะต้องกู้เงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งมักจะให้กู้ในวงเงินประมาณร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย หรือมูลค่าประเมิน ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจึงจำเป็นต้องมีเงินดาวน์จำนวนหนึ่งประมาณร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย และยิ่งผู้ซื้อบ้านมีเงินดาวน์สูงมากเท่าใด สถาบันการเงินก็จะเต็มใจปล่อยกู้มากเพียงนั้น

⁶ “เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7, 26 (กรกฎาคม – กันยายน 2544): 37-38.

1.2 ค่าใช้จ่ายในการโอนบ้าน

โดยทั่วไปผู้ซื้อบ้านจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน จำนอง ร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ และอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายให้กับกรมที่ดินในการโอนสิทธิ์และนิติกรรม (เว้นแต่ผู้ขายจะออกให้)

1.3 ค่าใช้จ่ายในการกู้เงิน

ผู้กู้เงินจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าบ้านที่จะ จำนอง เป็นหลักประกัน (แตกต่างกันในแต่ละสถาบันการเงิน) และอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการยื่นกู้ด้วย กรณีที่กู้กับธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ (แต่กรณีกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะไม่มีการคิดค่าใช้จ่ายนี้)

1.4 ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าบ้านใหม่

ผู้ซื้อบ้านจะมีค่าใช้จ่ายในการย้ายบ้านจากที่เดิมไปยังบ้านใหม่ เช่น ค่าขนย้ายสิ่งของ ค่าซ่อมบำรุงบ้านใหม่ ค่าซื้ออุปกรณ์เครื่องใช้ภายในบ้าน เป็นต้น

2. ค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง

ภายหลังการกู้เงิน และเข้าอยู่อาศัยแล้ว ผู้ซื้อบ้านจะมีค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง ดังนี้

2.1 ค่าเงินงวดรายเดือนชำระเงินกู้

เงินงวดรายเดือนที่ผู้กู้จะต้องจ่ายนั้น (เป็นค่าดอกเบี้ย และค่าหักชำระเงินต้น) มากหรือน้อยจะขึ้นกับตัวแปร 3 ตัว ได้แก่ วงเงินกู้ ระยะเวลากู้ และอัตราดอกเบี้ย

- หากเงินกู้คงที่ เงินงวดจะขึ้นกับระยะเวลากู้ หากกู้ยาวนานเงินงวดก็จะน้อยกว่ากู้ระยะสั้น (ดังนั้น ผู้กู้บ้านหลังแรกจึงมักจะกู้บ้านไว้ก่อน 20-30 ปี)
- หากเงินกู้คงที่ ระยะเวลากู้คงที่ เงินงวดจะมากหรือน้อยขึ้นกับอัตราดอกเบี้ย กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยสูงเงินงวดก็จะสูงตามไปด้วย

2.2 ค่าประกันอัคคีภัย และค่าประกันชีวิตเพื่อที่อยู่อาศัย

โดยทั่วไป ผู้กู้จะต้องเสียค่าใช้จ่ายค่าประกันอัคคีภัยตัวอาคารด้วย นอกจากนั้นหากมีการทำประกันชีวิตเพื่อที่อยู่อาศัย ก็จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าประกันนี้ด้วย

2.3 ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย

ค่าใช้จ่ายต่อเนื่อง ได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าดูแลชุมชนหรือค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง (กรณีห้องชุด) และค่าซ่อมบำรุงที่อาจเกิดขึ้นได้เป็นครั้งคราว ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจะต้องเตรียมเงินส่วนนี้ไว้ให้พร้อมเสมอ

2.1.5 ความรู้เกี่ยวกับการเช่าซื้อและการซื้อขายผ่อนส่ง⁷

1. การเช่าซื้อ

การเช่าซื้อ หรือ การซื้อขายผ่อนส่ง หมายถึง การซื้อขายสินค้าหรือสิ่งของใดๆ ที่ผู้ซื้อได้สินค้ามาใช้ก่อน แต่ชำระค่าสินค้าเป็นระยะๆ ตามแต่จะตกลงกับผู้ขาย โดยแบ่งการชำระออกเป็นสองส่วน คือ

1.1 เงินดาวน์ คือ การจ่ายโดยไม่คิดดอกเบี้ย ตามปกติผู้ขายนิยมให้ผู้ซื้อชำระในวันที่ผู้ซื้อรับสินค้า แต่บางชนิดมีราคาสูง จึงมีการแบ่งการชำระเงินดาวน์ออกเป็นงวดๆ ดังจะเห็นได้จากการเช่าซื้อบ้านผ่อนส่ง

1.2 เงินผ่อนแต่ละงวด คือ การจ่ายชำระที่รวมอัตราดอกเบี้ย มักขึ้นอยู่กับระยะเวลาการผ่อนส่งหรือเช่าซื้อ ส่วนใหญ่จะให้มีการผ่อนชำระเป็นรายเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับการรับเงินเดือนของผู้ซื้อ จำนวนเงินที่ผ่อนมักเป็นสัดส่วนผกผันกับระยะเวลา แต่ดอกเบี้ยจะเป็นสัดส่วนโดยตรงกับระยะเวลา

2. ข้อดีของการเช่าซื้อหรือการซื้อขายผ่อนส่ง

ข้อดีของการเช่าซื้อ คือ ทำให้ผู้ซื้อสามารถนำสินค้าหรือสิ่งของมาบริโภค หรือใช้สอย แต่ชำระเงินเป็นระยะตามความสามารถของแต่ละบุคคล

ข้อเสีย คือ การเสียเปรียบผู้ขายที่ขอคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราแพง

⁷ องค์การพิทักษ์ประโยชน์ผู้บริโภคแห่งประเทศไทย. คู่มือผู้บริโภค เล่ม 1 การเลือกซื้อและใช้สิ่งของ. กรุงเทพฯ: มิตรนราการพิมพ์, 2517.

2.1.6 เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของการซื้อบ้านและเช่าบ้าน⁸

1. ข้อดีของการซื้อบ้าน

1.1 เป็นสถานที่อยู่อาศัยของตนเอง การซื้อบ้านส่วนหนึ่งเพื่อสร้างความรู้สึกที่อิสระสามารถทำกิจกรรมภายในบ้าน การดัดแปลงปรับปรุงตกแต่งให้สอดคล้องกับรสนิยมและความพอใจส่วนตัว และเพื่อความมั่นคงในการอยู่อาศัยและการสร้างครอบครัว ก่อให้เกิดความภูมิใจในการเป็นเจ้าของบ้าน ซึ่งความรู้สึกนี้ทำให้เจ้าของบ้านมีการทำนุบำรุงรักษาบ้านให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ ในขณะที่ผู้เช่าอาจขาดความเป็นอิสระและไม่สะดวกในการอยู่อาศัย เพราะผู้ให้เช่ามักมีข้อห้ามต่างๆ และไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของเท่ากับผู้ซื้อบ้าน การเอาใจใส่ดูแลรักษาจึงมีน้อยกว่า

1.2 เป็นการลงทุน การซื้อบ้านสำหรับบางคนอาจมุ่งเพื่อการลงทุน หรือเพื่อประโยชน์ทางการเงิน เช่น ซื้อเพื่ออยู่เองและแบ่งพื้นที่บางส่วนให้เช่าเพื่อหารายได้ เป็นต้น

1.3 เป็นการออมทรัพย์ การซื้อบ้านส่วนใหญ่อาศัยเงินกู้จากสถาบันการเงินและต้องผ่อนชำระเป็นเงินงวดรายเดือน จึงสามารถสะสมเงินทุนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ และเปลี่ยนเป็นเงินสดได้โดยการขายบ้าน ตรงข้ามกับการเช่าบ้านที่เงินค่าเช่าจะหายไปกับผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่มีโอกาสสะสมทุนได้เลย

1.4 ต้นทุนการอยู่อาศัยค่อนข้างคงที่ โดยปกติผู้ซื้อบ้านต้องผ่อนชำระเงินงวดทุกเดือนในจำนวนเงินที่คงที่ตลอดระยะเวลา (20-30 ปี) ซึ่งเงินงวดที่ผ่อนนี้จะเป็นภาระลดลงเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ค่าเช่ามักมีการปรับเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจดี หรือความต้องการเช่ามีสูง

1.5 มูลค่าที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น โดยทั่วไปที่อยู่อาศัยจะมีมูลค่าสูงขึ้นตลอดเวลาประมาณ 10-25% ทุกปี (ยกเว้นในภาวะเศรษฐกิจวิกฤต หรือตกต่ำเป็นพิเศษ) และมักจะเพิ่ม

⁸ “เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7, 26 (กรกฎาคม – กันยายน 2544): 34-36. และ สุขใจ น้ำผุด, กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล, หน้า 118-123.

สูงกว่าการนำเงินฝากธนาคาร ดังนั้น การซื้อบ้านนอกจากจะได้อยู่อาศัยเองแล้วยังอาจขายต่อได้กำไรด้วย

1.6 ประโยชน์ทางภาษีอากรสำหรับผู้ซื้อบ้าน ได้แก่ การนำเงินดอกเบี้ยที่จ่ายค่าผ่อนบ้านให้กับสถาบันการเงินในแต่ละปีมาหักเป็นค่าลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดาได้สูงถึง 50,000 บาท ในขณะที่ผู้เช่าไม่มีโอกาสเช่นนี้ ดังนั้นผู้ซื้อบ้านและผ่อนบ้านจึงสามารถประหยัดเงินในส่วนนี้ได้ทุกปี

2. ข้อเสียของการซื้อบ้าน

แม้ว่าการซื้อบ้านจะก่อประโยชน์หลายอย่างดังกล่าว แต่การซื้อบ้านก็เป็นกระบวนการที่ซับซ้อน ต้องใช้เวลาเสาะหาพอสมควร และต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น รวมทั้งอาจก่อปัญหาตามมาได้หากผู้ซื้อไม่เข้าใจกระบวนการหรือไม่วางแผนการเงินอย่างรอบคอบ

2.1 ค่าใช้จ่ายสูง ผู้ซื้อบ้านหลังแรกมักจะต้องเก็บสะสมเงินดาวน์ประมาณร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย และกู้ยืมประมาณร้อยละ 80 ของราคา โดยต้องทำสัญญากู้และผ่อนชำระหนี้ นานประมาณ 20-30 ปี ซึ่งในช่วงแรกของการกู้ (ประมาณ 1-3 ปีแรก) ผู้ซื้อบ้านมักจะจ่ายเงินงวดที่สูงกว่าค่าเช่า รวมทั้งอาจต้องรับภาระจ่ายค่าอื่นๆ อีก เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ซึ่งผู้กู้จะต้องประหยัดค่าใช้จ่ายช่วงนี้มากเป็นพิเศษ ในขณะที่ผู้เช่าไม่ต้องการเงินจำนวนมากมาเป็นค่าดาวน์บ้านหรือซ่อมแซมตกแต่งบ้าน มีเพียงค่าเช่าก็สามารถอยู่อาศัยได้

2.2 โอกาสถูกยึดบ้านเพื่อบังคับจำนอง การกู้เงินซื้อบ้านเป็นพันธะของผู้กู้ที่จะต้องชำระหนี้เงินงวดทุกเดือนให้กับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ ดังนั้นหากผู้กู้มีปัญหาทางการเงินไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด ก็อาจจะถูกฟ้องร้องต่อศาลเพื่อบังคับจำนองนำบ้านที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการชำระหนี้นั้นออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ นอกจากนั้น หากผู้กู้ที่ค้างชำระหนี้มานานมาก หนี้ (ที่เป็นเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย) จะสะสมสูง จนมากกว่ามูลค่าบ้านที่ขายได้ในตลาด ซึ่งหากเป็นเช่นนั้นนอกจากผู้กู้จะสูญเสียบ้านแล้ว สถาบันการเงินยังมีสิทธิไล่เบียดโดยการนำยึดทรัพย์สินอื่นๆ ของผู้กู้ได้อีก หรือหากมีมากก็อาจฟ้องผู้กู้ให้เป็นบุคคลล้มละลายได้

2.3 โอกาสย้ายถิ่นมีน้อยลง เจ้าของบ้านจะมีโอกาสในการย้ายถิ่นที่อยู่น้อยกว่าผู้เช่าบ้าน เนื่องจากจะต้องขายบ้านออกไปก่อน และหาซื้อบ้านใหม่ ในขณะที่ผู้เช่าบ้านสามารถย้าย

ที่อยู่ใหม่ได้ง่าย โดยเพียงแจ้งผู้ให้เช่าล่วงหน้า 1-2 เดือนเท่านั้น นอกจากนี้ผู้เช่ายังสามารถเลือกเปลี่ยนทำเลที่อยู่อาศัยที่มีการคมนาคมสะดวกมากขึ้นได้

2.4 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง เจ้าของบ้านมีภาระที่จะต้องดูแลรักษาบ้านตลอดเวลา หากชำรุดเสียหายก็จำเป็นต้องซ่อมแซมด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง ตรงกันข้ามกับการเช่า ซึ่งภาระด้านนี้มักเป็นของเจ้าของบ้าน

2.1.7 ความสำคัญของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย⁹

รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยสามารถนำมาเป็นตัววัดความสำคัญของสาขาที่อยู่อาศัย (Housing sector) ได้ ซึ่งในแต่ละเมืองรายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยจะเป็นสัดส่วนที่สูงของงบประมาณของครัวเรือนต่างๆ ไป เช่น ในกรณีของครัวเรือนในเขตเมืองของสหรัฐอเมริกา รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็น 34% ของงบประมาณรายจ่ายทั้งหมด หรือตกประมาณ \$100,000 ล้านต่อปี (รวมค่าเช่า ค่าจ้าง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าแก๊ส ค่าเครื่องเรือน ลูกมือช่วยงานในบ้าน ฯลฯ) และการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยมักจะเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่งยวดสำหรับครัวเรือนทั่วไปในเขตเมือง แม้ว่าในช่วงเวลาหนึ่งๆ อาจจะมีการตัดสินใจเพียงครั้งเดียว แต่เมื่อตัดสินใจไปแล้วก็จะเกี่ยวข้องกับสุขภาพการของครัวเรือนเป็นจำนวนมาก ผลลัพธ์ก็คือ หลังจากตัดสินใจเลือกแล้ว ครัวเรือนต้องทนอยู่อาศัยในบ้านเรือนและที่ตั้งที่เลือกแล้วนั้นไปอย่างน้อยระยะหนึ่ง เพราะค่าเคลื่อนย้ายหรือการเปลี่ยนมือของทรัพย์สินที่มีค่าใช้จ่ายสูงเป็นอุปสรรคต่อการเคลื่อนย้ายไปอยู่ที่ใหม่ นอกจากนี้บ้านยังเป็นสินค้าที่ราคาแพงมากที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้โดยเฉลี่ยของประชากร (ครัวเรือน) สำหรับประชากรส่วนใหญ่แล้วราคาบ้านอยู่อาศัยอาจจะสูงกว่ารายได้ทั้งปีของพวกเขาหลายเท่าตัว ด้วยเหตุนี้ คนจำนวนมากจำเป็นต้องทำการกู้ยืมเงินมาซื้อบ้านและที่ดิน หรือไม่ก็ต้องเช่าบ้านอยู่ จึงทำให้ตลาดสำหรับบ้านเช่ากลายเป็นตลาดการเช่าที่สำคัญที่สุดในระบบเศรษฐกิจ

สำหรับราคาของบริการที่อยู่อาศัยต่อปี หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย จะเท่ากับผลรวมของค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

⁹ ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ, เศรษฐศาสตร์เมือง (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531), หน้า 198-206.

- ค่าเสื่อมราคา
- ภาษีที่ดินและโรงเรือน
- ค่าบำรุงรักษา
- ค่าซ่อมแซม
- ผลตอบแทนสุทธิใดๆ (ถ้ามี)

ในการก่อสร้างบ้านและที่อยู่อาศัย จะมีค่าใช้จ่ายด้านวัสดุอุปกรณ์ และด้านแรงงาน คิดเป็น 55-60% ของราคาบ้าน และเกือบ 25-30% เป็นค่าที่ดินที่ถมแล้ว ส่วนที่เหลือเป็นค่าเครื่องเรือนและค่าตกแต่งอื่นๆ ในขณะที่เดียวกันค่าวัสดุอุปกรณ์จะเป็นเกือบ 2 เท่าของค่าแรงงานในการก่อสร้าง สำหรับความแตกต่างในค่าก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัย หน่วยซึ่งมีคุณภาพดีและหน่วยที่มีคุณภาพต่ำกว่า จะมีไม่มากเมื่อเทียบกับความแตกต่างด้านราคาขายของทั้งสองหน่วย หรืออีกนัยหนึ่ง ภายในสภาพแวดล้อมทางสังคมเป็นส่วนรวมอย่างเดียวกัน ความแตกต่างด้านต้นทุนค่าก่อสร้างจะมีน้อยกว่าความแตกต่างด้านมูลค่าตลาดของบ้านที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพไม่เท่ากัน ด้วยเหตุนี้การสร้างบ้านหลังใหม่ที่มีคุณภาพต่ำจึงไม่ช่วยประหยัดต้นทุนค่าก่อสร้างให้แก่ผู้เป็นเจ้าของมากอย่างที่คิดกัน ทางด้านอุปทานของตลาดบ้านและที่อยู่อาศัย มูลค่าหรือราคาของบ้านและที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนต้องจ่าย (Expenses) เป็นลักษณะที่สำคัญลักษณะหนึ่งที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกลไกตลาด

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 งานวิจัยเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย

การศึกษาการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคในหมวดที่อยู่อาศัย มีผู้ทำการศึกษาในลักษณะต่างๆ กัน ดังนี้คือ

สำนักงานสถิติแห่งชาติ¹⁰ ได้จัดทำโครงการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2500 ซึ่งเดิมใช้ชื่อว่า "การสำรวจรายการใช้จ่ายของครอบครัว" ต่อมาในปี พ.ศ. 2511-2512 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น "การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม" ในระยะแรกการสำรวจนี้ได้จัดทำทุกกระยะ 5 ปี ต่อมาในปี พ.ศ. 2529 เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ประกอบกับรัฐบาลได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของข้อมูลด้านนี้ในการนำไปใช้เป็นแนวทางกำหนดนโยบายแก้ปัญหาความยากจน คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเมื่อ 8 กันยายน พ.ศ. 2530 ให้จัดทำการศึกษาสำรวจทุกกระยะ 2 ปี ซึ่งสรุปข้อมูลอยู่ในรายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยขอทบทวนสรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยจากการสำรวจ 2 ครั้งหลัง เนื่องจากเป็นการสำรวจในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับการศึกษาครั้งนี้

การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543 พบว่า ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ มีรายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 24,690 บาทต่อครัวเรือน และมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 19,178 บาทต่อครัวเรือน ซึ่งทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายนี้ลดลงกว่าปี พ.ศ. 2541 (รายได้เฉลี่ยประมาณเดือนละ 24,929 บาทต่อครัวเรือน และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยประมาณเดือนละ 19,820 บาทต่อครัวเรือน) สำหรับค่าใช้จ่ายในหมวดที่อยู่อาศัยและเครื่องใช้ในบ้าน (รวมค่าประเมินค่าเช่าบ้านที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของ) ในปี พ.ศ. 2543 พบว่า มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,551 บาทต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.7 ของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น ในขณะที่ปี พ.ศ. 2541 มีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,978 บาทต่อครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 25.1 ของค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น โดยที่ครัวเรือนในจังหวัดสมุทรปราการมีรายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่ำที่สุด คือ มีรายได้

¹⁰ สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2541 กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ, 2543. และ สำนักงานสถิติแห่งชาติ. รายงานผลเบื้องต้นการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ. 2543, 2543.

เฉลี่ยประมาณเดือนละ 18,100 และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนเพียง 14,005 บาทต่อครัวเรือน คิดเป็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ ร้อยละ 77.4 การที่รายได้และค่าใช้จ่ายในปี พ.ศ. 2543 ลดลง เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2541 เนื่องจากเป็นช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้เกิดการว่างงาน การลดเงินเดือน การตัดโบนัส ทำให้รายได้และค่าใช้จ่ายของประชากรลดลง

การเคหะแห่งชาติ¹¹ ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่ และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมืองหลักในภูมิภาค เมืองชายฝั่งทะเล และเมืองซึ่งสามารถติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านโดยการคมนาคมทางบกหรือน้ำ โดยทำการวิเคราะห์ข้อมูลการกระจายรายได้รายเดือนของครัวเรือน ประเภทครัวเรือน ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย และลักษณะอื่นๆ ของครัวเรือน ซึ่งเป็นข้อมูลตัวเลขจริงจากแบบสอบถามจำนวน 13,000 แบบของการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม ปี พ.ศ. 2535 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ การคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และอัตราต่อหัวตามที่สำนักงานสถิติแห่งชาติคำนวณไว้ในการจัดทำประมาณการ และนำเสนอข้อมูลโดยการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปที่เป็นตาราง (Spreadsheets) ผลการศึกษาที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนต่อเดือน พบว่า

1) ครัวเรือนต่างๆ มีการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันในอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน และพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในทุกๆ ภาค ใช้จ่ายเงินในสัดส่วนของรายได้ต่อเดือนของครัวเรือนเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าการใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้สูงกว่า การใช้จ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างสูง คือ ร้อยละ 40-50 ของรายได้ และลดลงเป็นร้อยละ 10-18 ของรายได้ ในกลุ่มผู้มีรายได้สูงขึ้นไป ดังนั้น ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่าเป็นครัวเรือนที่ใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการครองชีพ)

2) ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ในเขตกรุงเทพมหานคร จะสูงที่สุดในภูมิภาคอื่นๆ ของประเทศ กล่าวคือ ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำสุดคือมีรายได้ต่ำกว่าเดือน 2,500 บาท

¹¹ National Housing Authority of Thailand, Housing Estimates and Analysis for National Housing Authority Eighth Social and Economic Development Plan. (Bangkok: Social Factors International, Limited, 1996: 1-10. (Unpublished Manuscript)

จะใช้จ่ายเงินเดือนละ 860 บาท เพื่อที่อยู่อาศัย ครั้วเรือนที่มีระดับรายได้สูงถัดขึ้นมา ซึ่งมีรายได้เดือนละ 2,500-5,100 ใช้จ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเดือนละเกือบ 1,000 บาท และครั้วเรือนที่มีรายได้ต่ำในเขตเมืองเสียค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าครั้วเรือนที่อยู่นอกเมือง และสูงกว่าครั้วเรือนที่มีรายได้สูงกว่า และถึงแม้จะยากจน ครั้วเรือนที่มีรายได้น้อยจำนวนมากก็มีทรัพย์สินทางการเงินบางอย่าง

3) ผลการศึกษาต่อนโยบายที่อยู่อาศัย จากความสามารถในการจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัย มีความแตกต่างกันตามประเภทของครั้วเรือน การเคหะแห่งชาติจึงควรจะใช้ความแตกต่างในเรื่องของความสามารถในการจ่ายมาพิจารณา โดยผลได้ที่อยู่อาศัยให้มีมาตรฐานสูงขึ้น เพราะผู้มีรายได้น้อยมีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ถึงแม้ว่าจะมีรายได้น้อยก็ตาม สำหรับความสามารถในการจ่ายของแต่ละครั้วเรือนมีความแตกต่างกันตามประเภทของครั้วเรือน โดยครั้วเรือนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีรายได้ต่อเดือน 9,000 บาทขึ้นไปเท่านั้น จึงจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยราคา 300,000 บาทได้ ทั้งนี้โดยตั้งสมมติฐานว่าครั้วเรือนทั้งหลายประสงค์จะจ่ายรายได้ต่อเดือนในจำนวนร้อยละที่เท่ากันเพื่อที่อยู่อาศัยคือ ประมาณร้อยละ 18 ของรายได้ต่อเดือน ทำให้เห็นว่าครั้วเรือนที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจัดสร้างโดยเอกชนราคาขั้นต่ำ 300,000 บาท (ราคาของปี 2542) คือ

1. ร้อยละ 25 ของครั้วเรือนที่มีทั้งสามี ภรรยาและบุตร
2. ร้อยละ 25 ของครั้วเรือนที่มีสามี หรือภรรยาเพียงหนึ่งคนและบุตร
3. ร้อยละ 70 ของครั้วเรือนที่มีหัวหน้าครอบครัวเพียงคนเดียว
4. ร้อยละ 15 คือ ครั้วเรือนทั่วไป

ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ¹² ได้จัดสัมมนากลุ่มชาวบ้านเพื่อหาค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด (Minimum Standard) ของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัด เมื่อปี พ.ศ. 2534 โดยมีการจัดประชุมเชิงปฏิบัติการ (workshop) 3 ครั้ง เชิญผู้นำพื้นที่เป็นผู้หญิงประมาณ 20 คน มาร่วมสัมมนา และให้ชาวบ้านเป็นผู้กำหนดความหมายของค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุด จากสภาพความเป็นจริง ผลการสัมมนาพบว่า รายได้เฉลี่ยของตัวอย่าง

¹² เอกสารประกอบการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ เรื่อง มิติใหม่ของการพัฒนาคนจนในเมือง ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (2540-2544) 30 สิงหาคม 2538.

สำรวจ คือ ประมาณ 4,493 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายเฉลี่ยได้แบ่งการคิดเป็น 3 วิธี คือ 1) ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 3,491 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน คิดรวมรายการค่าใช้จ่ายบางหมวดที่ไม่ต้องจ่ายตามสภาพอยู่อาศัยจริง โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการอุปโภคบริโภคร้อยละ 3.0 และค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคร้อยละ 97.0 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภคส่วนใหญ่เป็นค่าอาหารร้อยละ 65.4 รองลงมาเป็นค่าที่อยู่อาศัยร้อยละ 5.1 ค่าใช้จ่ายในการเดินทางร้อยละ 3.6 ค่าใช้จ่ายด้านการศึกษาร้อยละ 3.5 และเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาพยาบาล เสื้อผ้า ค่าน้ำ-ไฟ และอื่นๆ ร้อยละ 22.3 2) ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 4,310 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน คิดเฉพาะรายการที่ต้องจ่ายจริง โดยตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่ต้องจ่ายออกไป 3) ค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุดที่ได้จากการสัมภาษณ์ชาวบ้าน 4,073 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน สำหรับค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย พบว่า ประมาณร้อยละ 26.3 ไม่เสียค่าที่อยู่อาศัยเนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผู้อยู่อาศัยในชุมชนบุกรุกขนาดเล็กและชุมชนบุกรุกที่อยู่มานาน ขณะที่อีกร้อยละ 73.7 ต้องเสียค่าที่อยู่อาศัย โดยจ่ายเป็นเงินก้อนเป็นค่าปลุกบ้านร้อยละ 35.6 จ่ายค่าเช่าบ้านร้อยละ 32.1 และจ่ายทั้งค่าปลุกบ้านและค่าเช่ารายเดือนของกลุ่มเช่าที่ปลุกบ้านอีกร้อยละ 1.4 สรุปค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุดคนจนเมืองพบว่า ค่าอาหาร ร้อยละ 52.8 ค่าที่อยู่อาศัย ร้อยละ 14.7 ค่าเดินทาง ร้อยละ 9.6 ค่าน้ำ-ค่าไฟ ร้อยละ 6.8 ค่าเสื้อผ้า ร้อยละ 2.8 ค่าเรียนหนังสือ ร้อยละ 1.8 ค่ายา-หมอ ร้อยละ 0.9 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 10.6 จากการสัมภาษณ์มีข้อสังเกตว่า แม้ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยในชุมชนแออัดจะถูกกว่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป แต่ผู้อยู่อาศัยถึงร้อยละ 8.9 มีปัญหาในการจ่ายเพราะต้องซื้อน้ำ-ไฟ และจ่ายค่าเช่าในอัตราส่วนที่ไม่สมดุลกับรายได้ของครอบครัว

หลังจากนั้น สำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองได้จัดสัมภาษณ์ชาวบ้านขึ้นอีกครั้งเมื่อวันที่ 14 และ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2538 โดยเชิญแม่บ้านจากชุมชนต่างๆ เข้าร่วม จำนวน 19 คน จาก 14 ชุมชน เพื่อทำการสำรวจครัวเรือนจำนวน 187 ครัวเรือน จาก 12 ชุมชน ชุมชนละ 10-30 ครัวเรือน ผลการสัมภาษณ์สรุปได้ว่า รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่สำรวจ คือ 7,974.44 บาทต่อเดือน ส่วนค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือน คือ 6,767.92 บาทต่อเดือน แบ่งเป็นค่าอาหารร้อยละ 39.9 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าเดินทางร้อยละ 13.5 ค่าเสื้อผ้าร้อยละ 4.2 ค่ายา-ค่ารักษาพยาบาลร้อยละ 4.9 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษาร้อยละ 11.9 ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 11.1 และค่าน้ำ-ค่าไฟ ร้อยละ 7.6

นอกเหนือจากงานวิจัยศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยโดยตรงแล้ว ยังมีงานวิจัยอื่นๆ ที่กล่าวถึงค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยอีก คือ

รวงทอง ฉายะพงศ์ ศรีวงศ์ สุมิตร และสาลินี วรรณฑูร¹³ (2528) ได้ทำการศึกษาค่าใช้จ่ายในการบริโภคอาหาร และบริโภคนิสัยของประชากรในกรุงเทพมหานคร เฉพาะเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ซึ่งประกอบด้วยประชากรใน 13 เขต ได้แก่ เขตพระนคร คลองสาน บางกอกน้อย ปทุมวัน ป้อมปราบศัตรูพ่าย สัมพันธวงศ์ บางรัก พญาไท ห้วยขวาง บางกอกใหญ่ ธนบุรี ยานนาวา และดุสิต โดยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากครัวเรือนตัวอย่างจำนวน 2,000 ครัวเรือน เพื่อวิเคราะห์หว่า ครัวเรือนระดับรายได้ต่างๆ นั้น มีการใช้จ่ายในการอุปโภคบริโภค และการใช้จ่ายในการบริโภคอาหารประเภทต่างๆ แตกต่างกันอย่างไ้ ผลการศึกษา พบว่าค่าใช้จ่ายด้านอาหารมีสัดส่วนมากที่สุด ร้อยละ 59.9 รองลงมาเป็นค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 12.5 เมื่อเปรียบเทียบกับการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2518-19 พบว่า สัดส่วนของค่าใช้จ่ายหมวดต่างๆ มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก ยกเว้นหมวดที่อยู่อาศัย ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเป็นตัวเงินใน 2 ช่วงไม่แตกต่างกัน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2527 เพิ่มจากปี 2518-19 เกือบเท่าตัว จากค่าใช้จ่ายในหมวดต่างๆ นี้ เมื่อนำมาจัดกลุ่มพบว่า ค่าใช้จ่ายหมวดอาหาร การศึกษา และหมวดอื่นๆ มีสัดส่วนต่อค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายหมวดต่างๆ ที่เหลือมีสัดส่วนลดลง และค่าใช้จ่ายรวมของที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2527 มีค่าสูงกว่า พ.ศ. 2518-19 ร้อยละ 96

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹³ รวงทอง ฉายะพงศ์ ศรีวงศ์ สุมิตร และสาลินี วรรณฑูร, การศึกษาค่าใช้จ่ายในการบริโภคอาหาร และบริโภคนิสัยของประชากรในกรุงเทพมหานคร (กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528).