

วิทยานิพนธ์ อภิวัตมมงคล : ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง: กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร (A CASE STUDY ON HOUSING AFFORDABILITY OF MIDDLE INCOME CONSUMERS WORKING IN OFFICE BUILDINGS AT RATCHADAPISEK AREA, BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์, 122 หน้า.

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือนของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก และเพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางที่กำหนดไว้ในการวิจัยครั้งนี้จะแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1.กลุ่มปานกลางต่ำ คือ กลุ่มที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 27,000-76,000 บาท 2.กลุ่มปานกลางสูง คือ กลุ่มที่มีระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนตั้งแต่ 76,001-124,000 บาท โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจำนวนทั้งหมด 398 ตัวอย่าง เพื่อนำผลมาวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ และทำการสัมภาษณ์เพิ่มเติมกับส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง คือ กลุ่มผู้อยู่อาศัย สถาบันการเงิน และนักวิชาการ เพื่อนำผลมาวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพ

ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 22.86 ของรายได้ครัวเรือน เมื่อทำการแบ่งกลุ่มตัวอย่างตามการครอบครองที่อยู่อาศัย และระดับรายได้พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 28.41 ของรายได้ครัวเรือน แยกเป็นกลุ่มย่อยได้ 3 กลุ่ม คือ กลุ่มปานกลางต่ำเช่าที่อยู่อาศัย มีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 13.86 ของรายได้ครัวเรือน กลุ่มปานกลางต่ำผ่อนที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 29.45 ของรายได้ครัวเรือน และกลุ่มปานกลางสูง ผ่อนที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 28.93 ของรายได้ครัวเรือน สำหรับกลุ่มที่ไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีเพียง 1 กลุ่ม คือ กลุ่มปานกลางสูง และไม่มีค่าใช้จ่ายในการครอบครองที่อยู่อาศัยมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 5.17 ของรายได้ครัวเรือน

ดังนั้น การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจะมีค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่สูง ผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจึงควรมีจำนวนเงินออมที่เพียงพอ มีวินัยในการออมที่ดี และภาครัฐควรให้ความช่วยเหลือในการจัดหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำแบบคงที่ระยะยาว สำหรับผู้ที่ไม่มีความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ภาครัฐควรจัดหาที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาว เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย

The objectives of this study were to investigate the housing expenditure of average income earners and to determine their ability to pay for housing acquisition. The subjects were office workers who worked in office buildings on Ratchadapisek Road. Average income earners were defined as low average income earners with earnings between 27,000 – 76,000 baht/month/household, and high average income earners with earnings between 76,001 – 124,000 baht/month/household. 398 questionnaires were collected for quantitative analysis. Residents, financial institutes and academics were also interviewed and the results analyzed qualitatively.

It was found that 22.86% of income was spent on housing. According to the types of occupancy and levels of income, the subjects spent on average 28.41% of their income on housing. They could be divided into 3 groups. The first were low average income earners who rented their housing. They spent 13.86% of their income on housing. The second were low average income earners who paid for their housing by installment. They spent 29.45% of their income on housing. The third were high average income earners who paid for their housing by installment. They spent 28.93% of their income on housing. The high average income earners did not have to pay for their occupancy and spent 5.17% of their income on housing.

The study concludes that owning a house means high housing expenditure. As a result, those who would like to own a house should have enough savings for the expenditure and discipline to save money. It is also recommended that the government sector provide house buyers with loans with long-term low interest rates. As for those who cannot afford to buy a house, the government should provide them with long-term rental houses.