

การมีบ้านเป็นของตนเอง หนี้สินการเคหะ และทรัพย์สินบ้าน¹
Homeownership, Mortgage Debt, and Housing Asset

ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์²

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

Abstract

Homeownership is an important part of household wealth. Owning a decent home is the desire of every households, unfortunately a quarter of Thai households do not own home for different reasons. This paper first reviews the conceptual framework that focuses on homeownership as part of household wealth accumulation over the life-cycle and later on investigates empirical evidences based on the household survey conducted by the National Statistical Office in 2006. The rates of homeownership were compared between urban- and rural-areas and by different age-cohorts. A skewed logistic regression was adopted to estimate the relationships in which homeownership as dependent variable and test against the set of explanatory variables that

¹ ปรับปรุงจากบทความที่นำเสนอในการประชุมวิชาการของนักเศรษฐศาสตร์ไทยครั้งที่ 6 ดำเนินการโดยคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วันที่ 29 ตุลาคม 2553

² ศาสตราจารย์ คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ยินดีรับข้อวิจารณ์และเสนอแนะจากผู้อ่านทุกท่าน โปรดกรุณาส่งความเห็นของท่านมายัง direk.p@nida.ac.th

include household income, family size, work status, age of household head, regional- and community- dummies. We take note the rates of homeownership increases over age of household head which seems to follow a nonlinear pattern; i.e., it rose rapidly before 40 year of age and slowly increased afterward. Some heads as commonly observed in other countries and consistent the life-cycle hypothesis. Of note and policy concern is that about 10 percent of aged-household heads do not own home or were living in indecent housing. The last section discusses housing policy and the role of public sector to intervene in the housing market by providing 200,000 units of low-cost housing and this would require an investment in the range of 60 – 100 billion baht within 3-5 years. A provision of low-cost housing can be a new role of local administrative organizations. Recently, the National Decentralization Committee (NDC) made it clear that local governments may play role as a provider of housing — how this would shape the future of housing market especially with respect to the provision of low-cost housing is an interesting topic for further study.

Key words: home ownership, mortgage debt, housing asset, life-cycle model, housing policy

สรุปย่อ

บ้านเป็นองค์ประกอบสำคัญของความมั่งคั่งครัวเรือน การมีบ้านเป็นความปรารถนาของครัวเรือนทั่วไปอย่างไรก็ตาม

ครัวเรือนจำนวนหนึ่งไม่มีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งสะท้อนถึงความขาดแคลนรูปแบบหนึ่ง งานวิจัยชิ้นนี้ใช้ทฤษฎีวิงจรชีวิตเป็นกรอบการวิเคราะห์อัตราการมีบ้านเป็นของตนเอง ตามกลุ่มอายุของหัวหน้าครัวเรือนและตามสถานะทางสังคมของครัวเรือน ใช้ผลสำรวจครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี 2549 และประยุกต์ใช้แบบจำลองเศรษฐมิติ (skewed logistic regression) โดยที่อัตราการมีบ้านของตนเองเป็นตัวแปรตาม กับชุดตัวแปรอิสระซึ่งสะท้อนถึงสถานะทางเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พบว่า อัตราการมีบ้านเป็นของตนเองมีแนวโน้มสูงขึ้นตามอายุของหัวหน้าครัวเรือนซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีวิงจรชีวิต ทั้งนี้อัตราการมีบ้านเพิ่มขึ้นในช่วงอายุ 30-39 ปีแต่หลังจากนั้นอัตราเพิ่มขึ้นช้า หนึ่งพบว่า มีสัดส่วนของครัวเรือนด้อยโอกาสในมิติการเคหะ กล่าวคือ ร้อยละ 10 ของผู้สูงอายุที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง หรือการอาศัยในเพิงพักที่ไม่ถาวรปลูกสร้างด้วยเศษวัสดุที่เสี่ยงต่อการพังทลาย ตอนสุดท้ายอภิปรายนโยบายการเคหะและบทบาทของภาครัฐ/รัฐบาลท้องถิ่นเพื่อสนับสนุนให้คนจนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เช่น การลงทุนสร้างและให้ผ่อนเช่าซื้อระยะยาว คาดว่ามีความต้องการบ้านแบบประหยัดราว 2 แสนหน่วย และเงินลงทุนราว 6 หมื่นล้านถึง 1 แสนล้านบาทโดยอาจจะดำเนินการในช่วงเวลา 3-5 ปี พร้อมกับอภิปรายว่าอาจจะเป็นบทบาทใหม่ใหม่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งคณะกรรมการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กำหนดเป็นนโยบายให้ดำเนินการก่อสร้างซ่อมแซมหรือหาที่ทำกินให้แก่ประชาชน

ได้ ซึ่งหมายถึง อาจจะทำให้เกิดสถาบันใหม่ในตลาดการเคหะ โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่อยู่อาศัยราคาย่อมเยาเพื่อช่วยคนจนมีบ้านเป็นของตนเอง นับเป็นหัวเรื่องที่น่ายกย่องวิสัยต่อไป

คำสำคัญ การมีบ้านและที่ดินของตนเอง หนี้การเคหะ ทรัพย์สินบ้าน ทฤษฎีวงจรชีวิต และนโยบายการเคหะ

1. คำนำ

การมีบ้านนับเป็นความสำเร็จและความภาคภูมิใจอย่างหนึ่งของครอบครัว³ กล่าวคือเมื่อบุคคลเติบโตเป็นผู้ใหญ่มีงานทำ มีรายได้ ล้วนมีความต้องการเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินของตนเอง แต่หากไม่มีบ้านก็จำเป็นต้องเช่าบ้านหรืออาศัยอยู่กับพ่อแม่และญาติพี่น้อง เนื่องจากบ้านและที่ดินมีมูลค่าสูงเปรียบเทียบกับรายได้ประจำปี ผู้ซื้อบ้านจำเป็นต้องสะสมเงินออมหลายปีจึงต้องมีเงินทุนมากพอเพียง คราวเรือนจำนวนหนึ่งมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยจำนองบ้าน และผ่อนชำระหนี้เป็นเวลาสิบปี คราวเรือนจำนวนหนึ่งโชคดีกว่าได้รับมรดกบ้านและที่ดินจากบุพการี ผลสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี 2549 รายงานว่า อัตราการมีบ้านและที่ดินของตนเองมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 69 (ทั่ว

³ ความผูกพันของคนไทยต่อบ้าน สะท้อนอยู่ในเพลงหลายบทที่จำได้ติดปาก อาทิเช่น “บ้านคือวิมานของเรา...” และ “บ้านเราแสนสุขใจถึงจะอยู่แห่งไหน ไม่สุขใจเหมือนบ้านเรา...” การมีบ้านเป็นของตนเองช่วยให้เป็นครอบครัวที่สมบูรณ์ คราวเรือนไทยในอดีตเป็นครัวเรือนขยาย คือคนหลายรุ่นอยู่ร่วมกันตั้งแต่ปู่ย่าตายาย พ่อแม่ ลูกหลานหรือญาติ แต่ปัจจุบันสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงเป็นสังคมเมืองมากขึ้น ในเขตเมืองอัตราการมีบ้านเป็นของตนเองลดลงเพราะว่าบ้านราคาแพง

ประเทศ) ร้อยละ 3 มีบ้านบนพื้นที่เช่า⁴ ร้อยละ 15 เช่าซื้อ และที่เหลือร้อยละ 13 ได้รับสิทธิ์อยู่บ้านฟรีหรือสร้างที่พักอาศัยบนพื้นที่สาธารณะ

การมีบ้านและที่ดินเป็นของตนเองนอกจากให้อรรถประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัย ยังให้อรรถประโยชน์และคุณค่าในรูปแบบอื่น เป็นเครื่องแสดงสถานะทางสังคม เป็นมรดกตกทอดถึงลูกหลาน⁵ ครัวเรือนโดยทั่วไปมีบ้านหลังเดียว แต่สำหรับครัวเรือนร่ำรวยอาจจะมีบ้านหลายหลังเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ เปลี่ยนบรรยากาศหรือให้เช่าเป็นรายได้เสริม การมีบ้านเป็นพฤติกรรมทางเศรษฐกิจที่สำคัญไม่ว่าจะพิจารณาจากระดับปัจเจกหรือส่วนรวม เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องถิ่น (มูลค่าราว 2-3 หมื่นล้านบาทต่อปี) นอกจากนี้ยังได้รับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรม กรมสรรพากรจัดเก็บภาษีเงินได้จากผู้ขายที่ดิน งานวิจัยนี้ต้องการศึกษาแบบแผนการการมีบ้านของตนเองโดยสันนิษฐานว่าการมีบ้านมีความสัมพันธ์กับชุดตัวแปรที่สะท้อนสถานะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน อาทิเช่น อายุ (ของหัวหน้าครัวเรือน) รายได้ครัวเรือน สภาพเมือง/ชนบท และปัจจัยอื่นๆ โดยใช้ทฤษฎีวงจรชีวิตเป็นกรอบ พร้อมกับประมาณการความสัมพันธ์โดยใช้แบบจำลองเศรษฐกิจมิติ (skewed logistic regression) ทดสอบนัยสำคัญทางสถิติและได้ค่าพารามิเตอร์เพื่อนำมาใช้พยากรณ์ในอนาคต บทความนี้ให้ความสำคัญกับกลุ่มผู้สูงอายุที่ไม่มีบ้านเป็นของตนเอง (ซึ่งพบว่ามีส่วนร้อยละ 10 โดยประมาณ สะท้อนถึงความยากจนรูปแบบหนึ่ง) พร้อมกับอภิปรายผลว่า

⁴ ครัวเรือนจำนวนไม่น้อยเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ราชพัสดุ หรือส่วนราชการอื่นๆ

⁵ อ้างอิงผลงานของ Ronald (2008) ซึ่งกล่าวสรุปว่า บ้านมีคุณค่า 3 ประการ กล่าวคือ หนึ่ง คุณค่าการใช้งาน (use value) สอง คุณค่าการลงทุนและแลกเปลี่ยน (investment or exchange value) ตาม คุณค่าในฐานะเป็นเครื่องแสดงสถานะทางสังคมหรืออัตลักษณ์ (symbolic/identity value)

การจัดหาการเคหะที่มีราคาย่อมเยาเพื่อผู้สูงอายุที่รายได้น้อยเช่าหรือเช่าซื้อ โดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาจจะเป็นมาตรการที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อได้เปรียบบางประการ (เช่นการใช้พื้นที่สาธารณะ การประหยัดจากขนาด ฯลฯ) พร้อมกับคำนวณเงินลงทุนที่จำเป็นเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ประชากรกลุ่มเป้าหมาย

บทความนี้ประกอบด้วยเนื้อหา 5 ตอน *ตอนที่สอง* ทบทวนทฤษฎีวงจรชีวิตที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมทางเศรษฐกิจของครัวเรือนตามช่วงชีวิต คือช่วงเวลาเป็นเด็ก ผู้ใหญ่ในวัยทำงาน และวัยชรา โดยคำนึงถึงพลวัตของรายได้ การออม การสะสมทรัพย์สิน ซึ่งสัมพันธ์กับอายุของหัวหน้าครัวเรือน *ตอนที่สาม* รายงานข้อมูลสถิติเชิงพรรณนาเปรียบเทียบตามกลุ่มอายุ สภาพเมือง/ชนบท พร้อมกับรายงานผลประมาณการความสัมพันธ์ ใช้ข้อมูลการสำรวจครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ (SES2549) ซึ่งสามารถนำมาคำนวณ “ความน่าจะเป็นของการมีบ้านตนเอง” ตามเงื่อนไขที่นักวิจัยสนใจ *ตอนที่สี่* อภิปรายผลการศึกษา เสนอข้อสังเกตเกี่ยวกับผู้สูงอายุที่ไม่มีบ้านเป็นของตนเอง บทบาทของภาครัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการลงทุนจัดหาที่อยู่อาศัยราคาย่อมเยา เพื่อเพิ่มโอกาสการมีบ้านเป็นของตนเอง ข้อจำกัดของวิจัยและข้อเสนอแนะการปรับปรุงงานวิจัยในอนาคต *ตอนที่ห้า* สรุป

2. ทฤษฎีวงจรชีวิต การมีบ้านของตนเองและการสะสมความมั่งคั่งของครัวเรือน

พฤติกรรมของครัวเรือนเกี่ยวกับการประกอบอาชีพ รายได้ การบริโภค การออมและการลงทุน การสะสมความมั่งคั่งและการถ่ายโอนมรดกให้คนรุ่นต่อไป อยู่ในความสนใจของนักเศรษฐศาสตร์ตลอดมา *ทฤษฎีวงจรชีวิต (life-*

cycle theory of saving) ได้รับการพัฒนาตั้งแต่ทศวรรษ 1950 เข้าใจพฤติกรรมการทำงานของคนตลอดอายุขัย โดยที่แบ่งช่วงเวลาของบุคคลตัวอย่างออกเป็นสามช่วง คือวัยเด็ก วัยทำงาน และวัยสูงอายุ เป็นบทวิเคราะห์ที่สะท้อนพลวัตตลอดช่วงชีวิตของเรา ทฤษฎีวงจรชีวิตได้รับการอ้างอิงอย่างกว้างขวางและได้รับการพัฒนาเนื้อหาใหม่ๆ ตลอดมา ตัวอย่างเช่น มีผู้เสนอพฤติกรรม “ความหวังดีต่อผู้อื่น” (altruism) การถ่ายโอนเป็นมรดกให้คนรุ่นหลัง (bequest motive) แบบจำลองคนเหลื่อมรุ่น (overlapping generations model, OLG) เป็นอีกพัฒนาการหนึ่งต่อเติมแบบจำลองวงจรชีวิต ช่วยให้เข้าใจปฏิสัมพันธ์ของคนหลายรุ่นที่มีช่วงชีวิต “คร่อมกัน” ดังนั้น มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงอิงกัน แบบจำลอง OLG ถูกนำไปประยุกต์ในหัวข้อ “ความยั่งยืนของระบบประกันสังคม” และขยายพรมแดนการวิเคราะห์ทางเศรษฐศาสตร์ที่เน้นพลวัตและกรอบเวลายาวนาน (หลายชั่วอายุคน)

แบบจำลองวงจรชีวิตในยุคแรกๆ เน้นการศึกษาพฤติกรรมการออมในระหว่างวัยทำงานโดยสันนิษฐานว่าบุคคลตัวอย่างใช้หลักเหตุผล (*rationality*) หมายถึง วางแผนการใช้จ่ายบริโภคและการออม อย่างรอบคอบ ให้สอดคล้องกับรายได้ตลอดชีวิต บุคคลยอมเตรียมการเก็บเงินออมและสะสมความมั่งคั่งหลายรูปแบบ ซึ่งสามารถนำมาแปลงเป็นสภาพคล่อง ในวัยสูงอายุซึ่งไม่มีรายได้เนื่องจากไม่ได้ทำงาน การออมจึงทำหน้าที่ consumption smoothing ผลงานบุกเบิกของ Brumberg and Modigliani (1954) ในระยะแรก เน้นการศึกษาปรากฏการณ์ของ *การออมส่วนรวม* (*aggregate saving*) โดยตั้งข้อสันนิษฐานปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การออม โดยมีตัวแปรที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ รายได้ถาวรหรือรายได้ที่คาดคะเนตลอดช่วงชีวิต ในช่วงเวลาห้าทศวรรษที่ผ่านมาแบบจำลองวงจรชีวิตได้รับการขยายขอบเขตอย่างมาก ในเวลา

ต่อมาเมื่อมีการจัดเก็บข้อมูลจุลภาค (ครัวเรือน) แบบจำลองวงจรชีวิตจึงถูกนำไปวิเคราะห์พฤติกรรมของครัวเรือนและกลุ่มครัวเรือน ช่วยขยายองค์ความรู้ที่ละเอียดลึกซึ้ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 30 ที่ผ่านมามีความก้าวหน้าการจัดเก็บข้อมูลระดับครัวเรือนและเก็บข้อมูลซ้ำครัวเรือน (panel data) ช่วยให้ให้นักวิจัยเข้าใจพลวัตของครัวเรือน ศึกษาพฤติกรรมความเสี่ยงหรือความผันผวนในช่วงชีวิตของคน นักเศรษฐศาสตร์รุ่นใหม่ยังได้นำข้อสังเกตจากศาสตร์สาขาอื่น เช่น จิตวิทยา สังคมวิทยา มานุษยวิทยา การแพทย์และสุขภาพ ฯลฯ มาเป็นตัวแปรใหม่ในแบบจำลอง ตัวอย่างเช่น ค่านิยมและมาตรฐานของสังคม (social norm) ครัวเรือนหนึ่งอยู่ในสังคมที่มี “การออมสูง” มีผลโน้มน้าวให้ออมสูงตาม “ค่ามาตรฐาน” ของสังคม หรือการดำรงอยู่ในสังคมที่มี “การออมภาคบังคับ” ย่อมมีผลจูงใจให้ครัวเรือนออมตามไปด้วย ความก้าวหน้าของระบบจัดเก็บข้อมูลในระยะหลังสามารถเชื่อมโยงการสำรวจด้านสุขภาพ (health survey) กับสถานะทางเศรษฐกิจของครัวเรือน (economic survey) ตัวอย่างเช่น สถานะสุขภาพ (การเจ็บป่วย) ย่อมจะมีผลกระทบต่ออัตราการออมของครัวเรือน ฯลฯ ช่วยขยายพรมแดนความรู้เชิงสหวิทยาการ สมกับคำกล่าวที่ว่า “ความรู้ส่องทางซึ่งกันและกัน”

บ้านและที่ดินของตนเอง เป็นการออมและการลงทุนรูปแบบหนึ่งของครัวเรือน เช่นเดียวกับสินค้าคงทนถาวร (durable goods) บ้านและที่ดินให้อรรถประโยชน์ต่อเจ้าของบ้านหลายประการ *ประการแรก* อรรถประโยชน์การอยู่อาศัย เป็นที่พักพิง เป็นที่ทำงาน หมายถึงให้คุณค่าการใช้ (use value) หากไม่มีบ้านของตนเอง—ก็จำต้องเช่าอยู่อาศัย แต่

ทว่าขาดกรรมสิทธิ์และไม่มีความมั่นคงเท่ากับการมีบ้านเป็นของตนเอง⁶ *ประการที่สอง* บ้านและที่ดินมีคุณสมบัติเป็น“แหล่งสะสมค่า” (store of value) คล้ายคลึงกับการถือเงิน ถึงแม้ว่าตัวบ้านหรืออาคารมีค่าเสื่อม แต่ราคาบ้านก็อาจจะเพิ่มขึ้นตามดัชนีเงินเฟ้อหรือแม้แต่จะเพิ่มเร็วกว่าอัตราเงินเฟ้อ *ประการที่สาม* การซื้อบ้านและที่ดินเพื่อเก็งกำไร การซื้อบ้านและที่ดินบนทำเลที่เหมาะสมหรือคาดการณ์ว่าจะมีถนนตัดผ่าน ราคาของทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นเร็วกว่าอัตราเงินเฟ้อมาก และโอกาสจะได้กำไรจากการซื้อเก็งกำไร *ประการที่สี่* การมีบ้านและที่ดินเพื่อเป็นมรดกให้ลูกหลานหรือแสดงสถานะทางสังคม

บริการที่เจ้าของได้รับจากบ้านและที่ดิน เป็นตัวแปรกระแส (flow of housing services) หากไม่มีบ้านของตนเองก็มีความจำเป็นต้องเช่าอยู่อาศัย โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนรายปี แต่การเช่าบ้านนั้นมี “สิทธิ” น้อยกว่าการเป็นเจ้าของ (เช่น เจ้าของบ้านอาจจะบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องย้ายออกไปหาบ้านเช่าจากแหล่งอื่น เป็นต้น) การเป็นเจ้าของบ้านยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษี กล่าวคือ ก) รายจ่ายชำระหนี้บ้าน สามารถนำมาหักเป็นค่าลดหย่อนในการประเมินภาษีเงินได้ประจำปีได้ ข) ในสังคมไทยซึ่งไม่ได้จัดเก็บภาษีทรัพย์สิน⁷ หมายถึง เจ้าของบ้านและที่ดินได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในขณะที่ผู้เช่าบ้านและ

⁶ การเช่าบ้านโดยทั่วไปมีสัญญาที่กำหนดเวลา เช่น 1-2 ปี โอกาสที่จะทำสัญญาระยะยาว 20-30 ปีมีน้อย นอกจากนี้เจ้าของหรือผู้เช่าอาจจะเปลี่ยนแปลงหรือขอยกเลิกสัญญา ราคาเช่าก็เช่นกัน--อาจจะปรับเปลี่ยนตามสภาพตลาดและปัญหาความขาดแคลนการเช่า

⁷ การจัดเก็บตามหลักภาษีทรัพย์สิน ภาษีฟิงประเมิน เท่ากับ อัตราภาษี คุณกับมูลค่าของทรัพย์สิน แต่วิธีการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของไทย ภาษีฟิงประเมินเท่ากับ อัตราภาษี (12.5) คุณด้วยค่ารายปี (ค่าเช่าหรือรายได้ฟิงประเมินจากค่าเช่า) โดยนับนี้บ้านที่เจ้าของอยู่เองจึงมักจะได้รับการยกเว้น การจัดเก็บจึงเกิดจาก “ฐานรายได้ (ค่าเช่า)” และไม่สอดคล้องกับภาษีทรัพย์สิน

ทรัพย์สินรับภาระภาษี โดยที่เทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบล ประเมินภาษีจาก “ค่ารายปี” ค) การที่สังคมไทยซึ่งไม่มีการจัดเก็บภาษีมรดก หมายถึง การถ่ายโอนมรดกให้คู่สมรสและทายาทโดยไม่ต้องเสียภาษี ซึ่งเป็นประเด็นวิพากษ์ที่ได้รับความสนใจอย่างมากในปัจจุบัน เป็นส่วนหนึ่งของปัญหาความเหลื่อมล้ำระหว่างคนรวยคนจน และมองได้ว่าเป็นความไม่เป็นธรรม เช่น บุคคลสองคน คนแรก A ได้รับบ้านจากมรดกโดยไม่ต้องเสียภาษีให้รัฐ เปรียบเทียบกับคนที่สอง B ซื้อบ้านและที่ดิน ในกรณีหลังจะต้องเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรม (land acquisition tax) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายเหตุ ภาระภาษีการซื้อขายที่ดิน อาจจะเฉลี่ยกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย การวิพากษ์ยังได้แสดงความเปรียบเทียบกับในหลายประเทศที่มีการจัดเก็บภาษีมรดกและของขวัญ (inheritance and gift tax) ภาษีกองมรดก (estate tax) ถือเป็นมาตรการภาษีที่ช่วยลดความเหลื่อมล้ำระหว่างคนรวยคนจนได้ระดับหนึ่ง

การตัดสินใจซื้อบ้านและที่ดิน ถือว่าเป็น “เรื่องใหญ่” ในชีวิตของคนเรา เนื่องจากมีผลผูกพันยาวนาน คราวเรือนมีทางเลือกอย่างน้อย 3 ทางด้วยกัน ทางแรก การมีบ้านและที่ดินของตนเอง ทางเลือกที่สอง การเช่าอยู่ ทางเลือกที่สาม การได้รับสิทธิ์อยู่ฟรีหรือรูปแบบอื่นๆ (ไม่ทุกครัวเรือนที่จะมีสิทธิ์เช่นนี้) การตัดสินใจซื้อบ้านและที่ดินเป็น “เรื่องใหญ่” ดังนั้นสันนิษฐานว่า เป็นการตัดสินใจอย่างรอบคอบ คำนึงถึงผลได้ผลเสีย ความคุ้มค่า คำนึงถึงรายได้หรือวงเงินสูงสุด

แบบจำลองนี้ต้องการวิเคราะห์ความน่าจะเป็นของการมีบ้านเป็นของตนเอง และการเช่าอยู่อาศัย โดยที่สันนิษฐานว่า

อรรถประโยชน์ของการมีบ้านของตนเอง แทนด้วยสัญลักษณ์ดังนี้

$$\text{Max } U = \int U [C(t), HS(t), OH(t)] dt$$

----- (1)

s.t.

$$Y_t - d_t = pC_t + r HS_t + s_t$$

$$\text{และ } NW_t = W - D$$

หน่วยการวิเคราะห์ในที่นี้คือ ครั้วเรือน

ภายใต้ข้อจำกัดด้านทรัพยากรของครั้วเรือน (รายได้ตลอดชีวิต
การออม และความมั่งคั่ง)

U = อรรถประโยชน์

C = การบริโภคสินค้าและบริการอื่น ๆ นอกเหนือจากบ้าน

P = ดัชนีราคาสินค้าและบริการ

r = อัตราดอกเบี้ย

HS = ค่าเช่าบ้าน หรือรายจ่ายฟิ่งประเมินจากการได้รับบริการจาก
บ้าน

OH = option value ของการมีบ้าน ซึ่งเป็นตัวแปรที่คาดคะเน

Y = รายได้

d = รายจ่ายชำระหนี้การเคหะ $d > 0$ if $B > 0$

s = การออมของครั้วเรือน

B = การกู้ยืมเกี่ยวกับบ้านและที่ดิน

W = ความมั่งคั่งของครั้วเรือน ซึ่งนับรวมบ้านและที่ดิน
ยานพาหนะ ตราสารทางการเงิน และอื่นๆ

NW = ความมั่งคั่งสุทธิ หมายถึง ความมั่งคั่ง หักด้วย หนี้

W = ความมั่งคั่ง ซึ่งมาจากเงินออมสะสม ($W = \int e^{rt} s_t dt$)

t = เวลา , $t < T$, T = กรอบเวลา ซึ่งหมายถึงช่วงชีวิตของคนเรา
หรือบางคนอาจจะคำนึงถึงอรรถประโยชน์ของลูกหลาน ดังนั้นกรอบเวลาไม่

สิ้นสุด $T \rightarrow \infty$ (เป็น dynasty กล่าวคือคำนึงถึงอัตราประโยชน์ต่อคนรุ่นต่อไปที่จะสืบทอดวงศ์ตระกูลโดยไม่รู้จักจบ)

ขยายความ ความพึงพอใจหรืออัตราประโยชน์ของครัวเรือนประกอบด้วยสามส่วน ส่วนแรก อัตราประโยชน์จากการบริโภคสินค้าและบริการต่างๆไป ส่วนที่สอง อัตราประโยชน์จากการอยู่อาศัยบ้าน (ถ้าไม่มีต้องเช่าอยู่อาศัย) ส่วนที่สาม option value จากบ้านและที่ดิน หมายถึง เจ้าของทรัพย์สินสามารถจำหน่ายอีกนัยหนึ่งแปลงเป็นเงินสดเมื่อมีความจำเป็นหรือพิจารณาเห็นแล้วได้กำไรน่าพอใจ คำว่า option value ในที่นี้ยังนับรวมคุณค่าการเป็นมรดกให้ลูกหลานด้วย

อัตราประโยชน์ของการเช่าบ้าน แทนด้วยสัญลักษณ์ดังนี้

$$\int U [C(t), HS(t)] dt$$

----- (2)

ผู้เช่าได้รับอัตราประโยชน์จากบริการบ้านเพียงอย่างเดียว การเช่าบ้านมักจะกำหนดเวลาคือการทำสัญญาระยะสั้นหรือระยะปานกลาง เช่น เป็นรายปี รายเดือน หรือช่วงเวลา 1-5 ปี ภายใต้ความไม่แน่นอนเนื่องจากเจ้าของบ้านอาจจะยกเลิกสัญญาหรือมีความประสงค์ให้ผู้อื่นเช่าแทน ปรับราคาเช่าบ้าน ฯลฯ ด้วยเหตุผลนี้สรุปได้ว่าสิทธิของการเป็นผู้เช่าต่ำกว่าการเป็นเจ้าของบ้าน

การตัดสินใจมีบ้านของตนเองนั้นมีความสัมพันธ์กับตัวแปรทางสังคม ค่านิยม และปัจจัยวัฒนธรรม ซึ่งมักจะแปรเปลี่ยนตาม “อายุ” ตัวอย่างเช่น การมีครอบครัวและเริ่มมีบุตร อาจจะต้องการพื้นที่บ้านที่กว้างขวางเพิ่มขึ้น เพราะความต้องการเปลี่ยนไป ต้องการห้องนอนของลูก เครื่องครัวและอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในบ้านเพิ่มขึ้น การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ห้องเก็บของ โรงจอดรถ ฯลฯ

มิติเชิงคุณภาพอันเกี่ยวข้องกับบ้าน หมายถึง คุณลักษณะ (attribute) ของบ้านและที่ดิน ตัวอย่างเช่นต้องการบ้านที่มีสนามหญ้าและพื้นที่สีเขียว สระน้ำในหมู่บ้าน บ้านริมทะเลหรืออยู่บนเนินเขาสามารถมองเห็นทิวทัศน์กว้างไกล ขนาดของบ้าน พื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน/ห้องน้ำ การมีสโมสรภายในหมู่บ้าน พื้นที่สาธารณะในหมู่บ้านเพื่อออกกำลังกายและพักผ่อนหย่อนใจ การจัดเวรยามประจำหมู่บ้าน ฯลฯ ซึ่งแฝงอยู่ในตัวแปร H (หมายเหตุ ตัวแปร H ยังไม่อยู่ในขอบเขตการวิจัยในครั้งนี้ เนื่องจากไม่มีข้อมูลบันทึกคุณลักษณะของบ้านในผลสำรวจ เพียงแต่ขอตั้งเป็นข้อสังเกตว่าหากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติครั้งต่อไปจะขยายคำถามเกี่ยวกับคุณลักษณะของบ้านและสภาพแวดล้อมในหมู่บ้าน จะเป็นกุศลและช่วยให้นักวิจัยวิเคราะห์เชิงลึกและขยายองค์ความรู้อีกมิติหนึ่ง)

การสะสมเงิน บ้านและที่ดิน และความมั่งคั่งของครัวเรือน
โดยทั่วไปนั้นมูลค่าของบ้านใหญ่กว่ารายได้หลายเท่าตัว $H > y$ ดังนั้น การซื้อบ้านจึงไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยครั้ง ในชีวิตของบุคคลทั่วไปอาจจะมีการตัดสินใจซื้อบ้านเพียง 1-2 ครั้งเท่านั้น คนส่วนหนึ่งสามารถซื้อบ้านและที่ดินด้วยเงินสด หมายถึง จะต้องจ่ายเงินก้อนใหญ่ออกไป อันเกิดจากเงินออมนับสิบปี แต่ครัวเรือนจำนวนไม่น้อยต้องใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน จำนวนบ้านและผ่อนชำระก่อนจะได้กรรมสิทธิ์บ้านของตนเอง

บ้านและที่ดินเป็นส่วนหนึ่งของความมั่งคั่งของครัวเรือน เป็นที่นำยินดีที่การสำรวจครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ (SES) ในระยะหลังได้สอบถามมูลค่าของทรัพย์สิน ได้แก่ ก) มูลค่าบ้านและที่ดินที่ใช้พำนัก) มูลค่าบ้านอาคารและที่ดินเพื่อประกอบกิจการค้าและอยู่อาศัย ค) มูลค่ายานพาหนะ ง) การครอบครองสินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง บัญชีเงินฝาก พันธบัตร และอื่นๆ ช่วยให้นักวิจัยนำมาสร้างเป็นตัวชี้วัดทรัพย์สิน (หรือความมั่งคั่ง) ของครัวเรือน หมายเหตุ การสำรวจ SES ในอดีต

สอบถาม “การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินและหนี้สิน” ซึ่งไม่สามารถคำนวณ stock of asset มูลค่าทรัพย์สินทั้งสี่รายการนี้อาจจะไม่ครบถ้วนคือ ไม่ครอบคลุมการถือครองทองคำ เพชรนิลจินดา พระเครื่อง งานศิลปะวัตถุโบราณหรือ “ของเก่า” หายาก ฯลฯ อย่างไรก็ตามในขั้นนี้น่าจะพอเพียงสำหรับการศึกษาความมั่งคั่งของครัวเรือน

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการมีบ้านเป็นของตนเอง หนึ่งในชุดตัวแปรที่สันนิษฐานว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านคือ รายได้ของครัวเรือน ครัวเรือนที่มีรายได้สูงหมายถึงโอกาสการออมที่สูง ดังนั้น การออมสะสมเพิ่มขึ้นรวดเร็ว คาดว่ามีผลบวกต่อความน่าจะเป็นของการมีบ้านเป็นของตนเอง ทั้งนี้สันนิษฐานว่า รายได้ครัวเรือนจะสูงกว่ารายได้ขั้นต่ำ (threshold level) แสดงด้วยสัญลักษณ์ว่า $H = h(y), y > y^*$ หมายถึง รายได้กับการมีบ้านนั้นสัมพันธ์ในทางบวก ในช่วงรายได้ต่ำเกินไป—การเปลี่ยนแปลงของรายได้ไม่มีผลแต่อย่างใด แต่จะมีผลต่อเมื่อรายได้ครัวเรือนเกินกว่าระดับวิกฤต (threshold level = y^*)⁸ สำหรับครัวเรือนที่ใช้วิธีการกู้ยืม หมายถึง การยืมรายได้ในอนาคตมาใช้ในปัจจุบัน โดยจำนองบ้านไว้กับสถาบันการเงิน ต่อเมื่อผ่อนครบแล้วจึงได้รับกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของตามกฎหมาย

การตัดสินใจซื้อบ้านและที่ดิน กับวิธีการไฟแนนซ์

$y = 0$ กรณีที่ไม่ซื้อ

$y = 1$ กรณีที่ซื้อบ้านเป็นของตนเอง

⁸ นักเศรษฐศาสตร์ชาวอเมริกัน James Tobin เป็นผู้สังเกตพฤติกรรมเช่นนี้ในการวิจัยเรื่องอุปสงค์ต่อสินค้าคงทนถาวร (demand for durable goods) พร้อมกับวิเคราะห์ว่า หากใช้วิธีการแบบดั้งเดิม (OLS) จะได้ค่าประมาณการที่ต่ำกว่าความเป็นจริง พร้อมกับเสนอเทคนิคการคำนวณแบบใหม่ที่ดาราเศรษฐมิติเรียกว่า Tobit regression

วิธีการไฟแนนซ์ ก. จ่ายเงินสดซื้อ โดยใช้เงินออมที่สะสมมาในอดีต

ข. กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และผ่อนชำระตามเงื่อนไข (อีกนัยหนึ่งเป็นการยืมรายได้ในอนาคต)

ค. ใช้วิธีการแบบผสมผสาน

ตัวแปรทางด้านสังคมและวัฒนธรรมที่มีอิทธิพลต่อการมีบ้านของตนเอง และ state-dependent utility หมายถึงยอมรับว่ามีปัจจัยทางสังคมที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจมีบ้านและที่ดิน และสถานะที่ต่างกันทำให้การประเมินอรรถประโยชน์เปลี่ยนแปลง ตัวอย่างง่ายๆคือเมื่อสมรส ส่วนใหญ่ต้องการแยกออกจากครัวเรือนจากพ่อแม่ ยิงมีลูกยิ่งจำเป็นต้องมีบ้านของตนเอง ส่วนคนที่มีสถานะโสด—อาจจะคิดเห็นแตกต่าง เช่น การเช่าอยู่อาศัยประหยัดกว่า ไม่เป็นภาระ ใกล้เคียงที่ทำงาน สำหรับคนที่สมรสแล้ว—มุมมองต่อการมีบ้านเปลี่ยนไป อรรถประโยชน์จากบ้านและที่ดิน ก็แตกต่างจากคนโสด สภาพเมือง-ชนบทก็มีผลต่อการตัดสินใจมีบ้าน เพราะบ้านในเมืองใหญ่มีราคาแพง ดังนั้น คนจำนวนมากต้องเลือกซื้อบ้านแถบชานเมืองซึ่งราคาย่อมเยากว่า แต่ระยะการเดินทางไปทำงานไกลค่าใช้จ่ายการเดินทางสูงกว่า

ตัวแปรที่สำคัญในกรอบความคิดนี้ ได้แก่ รายได้ของครัวเรือน Y_t (ตัวแปรกระแส)

- การออมของครัวเรือน S_t (ตัวแปรกระแส)
- การถือเงินและตราสารทางการเงิน F_t (ตัวแปรสต็อก)
- การกู้ยืมเพื่อการเคหะ B_t (ตัวแปรสต็อก)
- การถือที่ดินและบ้าน LH_t (ตัวแปรสต็อก)
- ความมั่งคั่งของครัวเรือน W_t (ตัวแปรสต็อก)

- มิติเวลา $t = \{t_1, t_2, t_3\}$ ซึ่งสะท้อนการเป็นผู้ใหญ่ การเข้าสู่วัยกลางคน และวัยสูงอายุตามลำดับ

ข้อสันนิษฐานบางประการ

H1: อัตราการมีบ้านเป็นของตนเอง มีความสัมพันธ์กับอายุของหัวหน้าครัวเรือน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีวงจรชีวิต สำหรับคนรุ่นหนุ่มสาว—อัตราการมีบ้านเป็นของตนเองต่ำเป็นเรื่องปกติและมีคำอธิบายได้ อาทิเช่น ก) ยังไม่ได้สมรส พ่อแม่ต้องการให้พักอาศัยหรืออยู่เป็นเพื่อน ข) การแยกบ้านมีต้นทุนค่าใช้จ่ายและดูแลหรือเป็นภาระ ค) คนในวัยหนุ่มสาวมีรายได้และเงินออมน้อย ต้องรอให้ทำงานไปแล้วระยะหนึ่งมีเงินเดือนค่าจ้างสูงขึ้นตามตำแหน่งหน้าที่การงาน ก็สามารถซื้อ/หรือเช่าซื้อบ้านที่ดินเป็นของตนเอง

H2: อัตราการมีบ้านเป็นของตนเองมีความสัมพันธ์กับสถานะการสมรสและการมีบุตร การมีครอบครัว แยกบ้านจากพ่อแม่ และการมีบุตร ทำให้ครัวเรือนนั้นต้องการ “พื้นที่ใช้สอย” เพิ่มขึ้น เช่น ต้องการห้องนอน 2-3 ห้อง ให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถภายในบ้าน ห้องเก็บของ ฯลฯ

H3: การมีบ้านสัมพันธ์กับรายได้และการออมสะสม เนื่องจากบ้านและที่ดินมีราคาและมูลค่าสูงกว่าเงินเดือน สำหรับคนที่มีรายได้และเงินออมสูง ก็สามารถจะซื้อบ้านตั้งแต่อายุน้อย (30-40 ปี) แต่ว่าครัวเรือนจำนวนมากกว่าจะออมเงินได้มากเพียงพอที่จะมีบ้าน ก็ต่อเมื่อมีอายุวัยกลางคน (40-50 ปี)

H4: อัตราการมีบ้านเป็นของตนเองสัมพันธ์กับสภาพเมือง/ชนบท ขยายความ ในเขตเมืองอัตราการมีบ้านของตนเองต่ำกว่าในเขตชนบท เนื่องจากราคาบ้านและที่ดินในเขตเมืองสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเลือกบ้านในทำเลดี สภาวะแวดล้อมที่รื่นรมย์ หรือตั้งอยู่ใจกลางเมือง ราคา

บ้านและที่ดินย่อมจะแพงเป็นทวีคูณ อาจจะช่วยเหตุนี้จึงมีอัตราการขยายตัวของหมู่บ้านในเขตชานเมือง ซึ่งหมายถึงต้นทุนการเดินทางไปทำงานจากบ้านและที่ทำงานที่เพิ่มขึ้น (และอาจจะส่งผลจูงใจให้ซื้อยานพาหนะส่วนบุคคล)

H5: การมี/ไม่มีบ้านเป็นของตนเองสัมพันธ์กับระบบสวัสดิการที่ได้รับจากนายจ้าง กล่าวคือ หน่วยงานอาจจะจัดสรรที่อยู่อาศัยให้แก่พนักงานและครอบครัว เช่น ข้าราชการที่ไปปฏิบัติงานต่างจังหวัดหน่วยราชการได้รับสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่หน่วยงานจัดให้ การจัดบ้านพักหรือหอพักให้แพทย์/พยาบาล/เจ้าหน้าที่ป่าไม้/ตำรวจ ด้วยเหตุผลเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ค่านึงถึงภาระงานเร่งด่วน (นอกเวลาราชการ) ของตำรวจและทหาร ฯลฯ เมื่อบุคคลได้รับสวัสดิการที่อยู่อาศัยแล้วความจำเป็นที่จะต้องสร้าง/ซื้อบ้านเป็นของตนเองลดลง

H6: ตลาดซื้อขายบ้านมีความผันผวนในลักษณะวัฏจักร ตามอุปสงค์และอุปทาน วัฏจักรของตลาดบ้านและที่ดินเป็นเรื่องซับซ้อน บางช่วงเวลาหรือบางพื้นที่มีความต้องการการเคหะสูงมาก เช่น เมืองอุตสาหกรรมแห่งใหม่หรือเมืองท่องเที่ยว เมืองศูนย์กลางการศึกษา มักจะมีแรงงานแอบแฝง นักศึกษาที่มาพักเป็นการชั่วคราว (4 ปี) เมืองท่องเที่ยวมีความต้องการโรงแรมบ้านเช่าเกสต์เฮ้าส์ ความไม่สมดุลกันระหว่างด้านอุปสงค์และด้านอุปทานเกิดขึ้นได้เสมอ นักวิชาการบางท่านยังวิเคราะห์ปรากฏการณ์ของความต้องการบ้าน กับ โครงสร้างประชากร ผลงานวิจัยของ Mankiw and Weil (1989) ซึ่งได้รับการอ้างอิงอย่างกว้างขวางรายงานว่า วัฏจักรการเคหะและราคาบ้านในสหรัฐซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นในทศวรรษ 1970-1985 นั้นมีความสัมพันธ์กับปรากฏการณ์ของ baby boom (เริ่มภายหลังสงครามโลกครั้งที่สอง เมื่อเวลาผ่านไปเด็กในยุค baby boom เข้าสู่วัยกลางคน ความต้องการมีบ้านเพิ่มขึ้น แต่เมื่อประชากรกลุ่มนี้เข้าสู่วัย

สูงอายุ ซึ่งคาดว่าในทศวรรษ 2010s ความต้องการบ้านจะซบเซาและราคาบ้านในสหรัฐจะถูกปรับลดลง โดยคาดว่าจะลดลงถึงร้อยละ 40) ผลงานวิจัยชิ้นนี้ได้รับการวิพากษ์ว่าเป็น“ทัศนคติความตื่นกลัว” (alarmist view) และบางท่านวิพากษ์ว่า เป็นการวิเคราะห์ที่เกินเลยความเป็นจริง ผลงานวิจัยโดย Guest (2007) โดยใช้แบบจำลอง life-cycle model of housing tenure choice และฐานข้อมูลของประเทศออสเตรเลีย โดยคาดการณ์ว่าโครงการประชากรที่มีผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น จะทำให้ราคาบ้านในออสเตรียลดลงราวร้อยละ 10 ในระหว่างปี ค.ศ.2002-2052 ภายใต้เงื่อนไขว่าปัจจัยอื่นๆคงที่

3. การวิจัยเชิงประจักษ์

ในส่วนนี้รายงานผลการศึกษาเชิงประจักษ์ โดยใช้ผลสำรวจข้อมูลครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี พ.ศ. 2549 ประกอบด้วยตัวอย่างครัวเรือน 44,918 ครัวเรือนกระจายในทุกจังหวัดทั่วประเทศ ครอบคลุมทั้งพื้นที่เขตเมืองและชนบท

ตารางที่ 1 แสดงสถิติการมีบ้านเป็นของตนเอง ค่าเฉลี่ยระดับประเทศเท่ากับร้อยละ 72.3 โดยที่ในเขตเมืองเท่ากับร้อยละ 64.0 และร้อยละ 86.1 ในเขตชนบท อัตราการเช่าอยู่ในเขตเมืองเท่ากับร้อยละ 20.6 เปรียบเทียบกับร้อยละ 4.7 ในเขตชนบท ครัวเรือนอีกกลุ่มหนึ่งได้รับสิทธิพักอาศัยฟรีจากหน่วยงาน นอกจากนี้พบว่า มีครัวเรือนอีกจำนวนหนึ่งสร้างที่พักบนพื้นที่สาธารณะโดยไม่มีทะเบียนบ้าน

ตารางที่ 1 สถิติการมีบ้านของตนเอง เปรียบเทียบเมือง/ชนบท

หน่วย ครั้วเรือน ร้อยละ

	เขตเมือง		เขตชนบท		ทั่วประเทศ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านของตนเอง	17,869	0.640	14,615	0.861	32,484	0.723
เช่าอยู่	5,756	0.206	802	0.047	6,558	0.146
ได้รับสิทธิ์อยู่ฟรีหรืออื่นๆ	4,314	0.154	1,562	0.092	5,876	0.131
รวม	27,939	1.000	16,979	1.000	44,918	1.000

แหล่งข้อมูล สำนักงานสถิติแห่งชาติ SES2546

ตารางที่ 2 แจกแจงประเภทของบ้าน และ วัสดุที่ใช้สร้างบ้าน ซึ่งสะท้อนว่า คริวเรือนส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว (33,732 หลังคาจากจำนวน 44,918) คริวเรือนจำนวนหนึ่ง (ประมาณร้อยละ 15) มีฐานะยากจนใน มิติการเคหะ สะท้อนจาก การพักพิงในบ้านชั่วคราวหรือไม่คงทนถาวร สร้างด้วยวัสดุเหลือใช้ ฯลฯ การดำรงอยู่ในชุมชนแออัดซึ่งเป็นปรากฏการณ์ทางสังคมที่ควรได้รับการบันทึกและความจริงมีเรื่องราวที่น่าศึกษาวิจัยอีกมาก (แต่ไม่อยู่ในขอบเขตของบทความนี้)

ตารางที่ 2 ลักษณะของบ้านและวัสดุที่ใช้สร้างบ้าน

ลักษณะบ้าน	ซีเมนต์ และอิฐ	ทำด้วย ไม้	ผสมปูน และไม้	วัสดุ ท้องถิ่น	วัสดุ เหลือใช้	อื่นๆ	รวม
บ้านเดี่ยว	12,032	11,425	9,583	495	59	138	33,732
ห้องแถว	5,345	1,008	881	9	18	19	7,280
ทาวน์เฮาส์	2,235	29	59	1	4		2,328
แฟลต	1,012	11	18		1		1,042
ห้องพัก	179	115	25				319
เพิง	3	51	1	54	22	28	159
อื่นๆ	48	3	3	2	1	1	58
รวม	20,854	12,642	10,570	561	105	186	44,918

ที่มา สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 3 แจกแจงสถิติการมีบ้านของตนเอง และสัดส่วนการเช่าตามกลุ่มอายุของหัวหน้าครัวเรือน ซึ่งสรุปได้ว่า ก) ในกลุ่มอายุน้อยกว่า 30 ปี มีเพียงร้อยละ 24.2 ที่มีบ้านเป็นของตนเอง ร้อยละ 49.2 เช่าอยู่และอีกร้อยละ 26.5 อยู่ฟรี เมื่ออายุเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วง 30-39 ปี อัตราการมีบ้านเป็นของตนเองเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนคือร้อยละ 55.1 ในขณะที่การเช่าบ้านลดลงเหลือร้อยละ 25.1 ร้อยละ 19.7 ใต้อยู่ฟรีหรือในรูปแบบอื่น เมื่ออายุของหัวหน้าครัวเรือนสูงกว่า 40 ปี สัดส่วนการมีบ้านของตนเองจะเพิ่มขึ้นคือร้อยละ 81.6

ตารางที่ 3 สัดส่วนการเป็นเจ้าของบ้าน การเช่าบ้าน จำแนกตามกลุ่มอายุของหัวหน้าครัวเรือน

ตัวแปร	จำนวน	ค่าเฉลี่ย	ค่า SD	ค่าต่ำ	ค่าสูง	ความหมาย
อายุน้อยกว่า 30						
Hown	3,517	0.242	0.429	0	1	มีบ้านของตนเอง
Hrent	3,517	0.492	0.500	0	1	เช่าซื้อ
Hother	3,517	0.265	0.442	0	1	อื่นๆ
อายุระหว่าง 30-39						
Hown	8,158	0.551	0.497	0	1	มีบ้านของตนเอง
Hrent	8,158	0.251	0.434	0	1	เช่าซื้อ
Hother	8,158	0.197	0.398	0	1	อื่นๆ
อายุ 40 ปีขึ้นไป						
Hown	33,243	0.816	0.387	0	1	มีบ้านของตนเอง
Hrent	33,243	0.084	0.277	0	1	เช่าซื้อ
Hother	33,243	0.100	0.300	0	1	อื่นๆ

ที่มา การคำนวณโดยผู้เขียนจากฐานข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 4 แสดงสถิติการเป็นหนี้สินของครัวเรือน ทั้งในระบบและนอกระบบ พร้อมกับวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ซึ่งแสดงว่าครัวเรือนจำนวนไม่น้อย (ร้อยละ 12 โดยประมาณ) ที่กู้ยืมเพื่อการเคหะจากในระบบและนอกระบบ (4,849 ราย ยอดหนี้ในระบบเฉลี่ย 485,596 บาท และ 436 รายที่กู้ยืมนอกระบบมูลค่าหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 134,896 บาท) หมายเหตุ สัดส่วนร้อยละ 12 น่าจะเป็นตัวเลขขั้นต่ำเนื่องจากจำนวนหนึ่งที่กู้ยืมได้ผ่อนชำระหนี้หมดสิ้นไปก่อนการสำรวจ

ตารางที่ 4 หนี้สินของครัวเรือน เงินกู้ในระบบ นอกกระบบ และวัตถุประสงค์

ของการกู้ยืม

รหัสตัวแปร	ความถี่	ค่าเฉลี่ย	ค่า SD	ค่าต่ำ	ค่าสูง	หมายเหตุ
Ad08	44918	1	0	-	1	การเป็นหนี้
Ad09	27808	4	2	1	7	แหล่งเงินกู้ที่ 1
Ad10	11577	5	2	1	7	แหล่งเงินกู้ที่ 2
ในระบบ						
Ad11	27808	250,368	781,186	100	41,000,000	ยอดหนี้
Ad12	4849	485,596	611,164	1,000	12,000,000	หนี้ การเคหะ
Ad13	2220	108,342	169,191	500	2,170,000	หนี้ การศึกษา
Ad14	14774	120,055	232,481	250	5,000,000	หนี้ การบริโภค
Ad15	4355	342,758	1,548,521	800	41,000,000	หนี้ ทำธุรกิจ
Ad16	7234	76,632	215,518	400	12,000,000	หนี้ การเกษตร
Ad17	866	163,171	297,643	1,636	5,000,000	หนี้ อื่นๆ
นอกกระบบ						
Ad18	4364	134,896	206,909	1,560	1,800,000	หนี้ การเคหะ
Ad19	223	37,317	68,082	500	500,000	หนี้ การศึกษา
Ad20	4050	33,674	77,841	100	1,200,000	หนี้ การบริโภค
Ad21	1110	122,634	522,304	500	10,000,000	หนี้ ทำธุรกิจ
Ad22	577	76,165	160,448	300	1,500,000	หนี้ การเกษตร
Ad23	248	86,370	149,635	300	1,400,000	หนี้ อื่นๆ

ตารางที่ 5 มูลค่าทรัพย์สินบ้าน ต่อ ทรัพย์สินรวม และหนี้การเคหะ จำแนก

ตามกลุ่มอายุ

ข้อสังเกตและการอภิปรายผล

ในกลุ่มอายุน้อยกว่า 30 ปี ตารางที่ 6 แสดงผลประมาณการความสัมพันธ์ระหว่างความน่าจะเป็นของการมีบ้านและที่ดินของตนเอง กับชุดตัวแปรอิสระ ซึ่งพบข้อสังเกตและประเด็นที่น่าจะนำมาอภิปรายดังต่อไปนี้

ก) ขนาดของครัวเรือนมีผลบวกต่ออัตราการมีบ้านเป็นของตนเอง หมายถึงเมื่อสมาชิกมีจำนวนเพิ่มขึ้นความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นตาม จึงเหมาะที่จะมีบ้านเป็นของตนเองมากกว่าเช่าอยู่ ข) ค่าตัวแปรที่มีสะท้อนหัวหน้าครัวเรือนเพศหญิง มีผลบวกต่อตัวแปรตาม น่าจะสะท้อนถึงค่านิยมการมีบ้านของตนเองของเพศหญิง หรือความสามารถการออม หรือต้องการความมั่นคงในชีวิตที่สูงกว่าเพศชาย ค) การมีทรัพย์สินทางการเงิน (อีกนัยหนึ่งเงินออมสะสมของครัวเรือน) และรายได้ครัวเรือนมีความสัมพันธ์ในทางบวกกับตัวแปรตาม ซึ่งสอดคล้องกับข้อสันนิษฐาน สำหรับตัวแปรอายุและรายได้นั้นผู้วิจัยได้ทดลองใช้รูปแบบไม่เป็นเส้นตรง (quadratic functional form) พบว่าความสัมพันธ์ที่สะท้อน “การลดลงในระยะแรกและตัววัดเพิ่มขึ้น” ในช่วงต่อไป ง) ตัวแปรตัวแปรที่มีสะท้อนสถานะของการทำงาน (work status) มีนัยสำคัญต่อตัวแปรตาม ตัวอย่างเช่น กลุ่มนายจ้าง (employer) มีสัดส่วนการเจ้าของบ้านของตนเองสูง ในกลุ่มลูกจ้าง (ของรัฐและเอกชน) การเป็นเจ้าของบ้านของตนเองน้อยกว่าโดยเปรียบเทียบ อาจจะเป็นเพราะรายได้น้อยหรือการได้รับสิทธิประโยชน์ที่หน่วยงานจัดหาให้

การเปรียบเทียบระหว่างชนบท/เมือง ยืนยันว่า อัตราการมีบ้านในชนบทสูงกว่าในเขตเมือง ดังได้อภิปรายไปแล้ว ตัวแปรตัวแปรภูมิภาค ยืนยันว่า อัตราการมีบ้านของตนเองในภาคอีสาน และภาคเหนือ สูงที่สุด รองลงมาคือภาคใต้ ภาคกลาง และเขตกรุงเทพมหานครตามลำดับ หมายถึง

เหตุ การ ค่าอัลฟา (α) พบว่าเป็นค่าบวกซึ่งยืนยันลักษณะแบบจำลอง
skewed logistic regression

ตารางที่ 6 ความน่าจะเป็นของการมีบ้าน กลุ่มอายุน้อยกว่า 30 ปี

ประมาณการแบบจำลองในกลุ่มอายุน้อยกว่า 30 ปี					
Number of obs	=				3486
Zero outcomes	=				2653
Log likelihood	=				-1475.906
Hown	Coef.	Std. Err.	Z	P>z	
Age	-1.0894	0.2785	-3.91	0.00	อายุ
Agesq	0.0233	0.0058	4.02	0.00	อายุยกกำลังสอง
Size	0.7757	0.1131	6.86	0.00	จำนวนสมาชิก
Hinc	-0.0001	0.0000	-3.04	0.00	รายได้
Incsq	7.1300E-10	2.7700E-10	2.57	0.01	รายได้ยกกำลังสอง
As_fin	1.9300E-06	7.9500E-07	2.43	0.02	ทรัพย์สินทางการเงิน
Female	0.4180	0.1486	2.81	0.01	เพศ หญิง
Rural	1.9406	0.2285	8.49	0.00	ชนบท
_lworkstat_2	-1.1095	0.4461	-2.49	0.01	แรงงาน/ผู้ประกอบการ
_lworkstat_3	-0.5324	1.0866	-0.49	0.62	แรงงานครอบครัว
_lworkstat_4	-2.3268	0.5195	-4.48	0.00	ลูกจ้างภาครัฐ
_lworkstat_5	-1.4462	0.7932	-1.82	0.07	ลูกจ้างรัฐวิสาหกิจ
_lworkstat_6	-2.4141	0.4987	-4.84	0.00	ลูกจ้างเอกชน
_lworkstat_8	-1.4787	0.6206	-2.38	0.02	ไม่ได้ทำงาน
_lworkstat_9	-2.7820	0.5826	-4.78	0.00	ไม่มีอาชีพ
_lworksta~12	-1.0463	0.9221	-1.13	0.26	กำลังหางานทำ
_lworksta~13	0.6056	1.0665	0.57	0.57	ว่างงาน
_lreg_2	0.6442	0.2995	2.15	0.03	ภาคกลาง
_lreg_3	1.4941	0.3355	4.45	0.00	ภาคเหนือ
_lreg_4	1.9561	0.3466	5.64	0.00	ภาคอีสาน
_lreg_5	1.0920	0.3293	3.32	0.00	ภาคใต้
_cons	11.6302	3.4736	3.35	0.00	ค่าคงที่
/lnalpha	-1.2373	0.2322	-5.33	0.00	

ประมาณการแบบจำลองในกลุ่มอายุน้อยกว่า 30 ปี		
Alpha	0.2012	0.0674
test of alpha=1:	chi2(1)	17.97
	Prob > chi2	0.00

หมายเหตุ ค่าเปรียบเทียบตัวแปร workstatus หมายถึง นายจ้าง
 ค่าอ้างอิงตัวแปรภูมิภาค หมายถึง กรุงเทพมหานครและ
 ปริมณฑล

ในกลุ่มอายุ 30-39 ปี ผลประมาณการในตารางที่ 7 ในช่วงนี้
 อัตราการมีบ้านเป็นของตนเองเพิ่มขึ้นจากช่วงอายุก่อนหน้า (น้อยกว่า 30
 ปี) สะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามทฤษฎีวิวงจรชีวิต เมื่อหัวหน้าครัวเรือนเข้าสู่
 วัยกลางคน ส่วนใหญ่มีสถานะสมรส แยกบ้านออกจากบิดามารดา เริ่มมี
 บุตร (สังเกตได้จากจำนวนสมาชิกครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น) ตำแหน่งหน้าที่การ
 งานและรายได้สูงขึ้น ผลการศึกษาและการทดสอบค่าพารามิเตอร์ยืนยันข้อ
 สันนิษฐานนี้ หมายถึง ขนาดของครัวเรือนเป็นปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนให้
 ครัวเรือนต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง ทำนองเดียวกับตัวแปรทรัพย์สิน
 ทางการเงิน (การออมสะสม) และรายได้ ตัวแปรดัมมี่ (เพศหญิง) มี
 เครื่องหมายบวก และมีนัยสำคัญทางสถิติ สะท้อนถึงเพศหญิงมีค่านิยมที่
 ต้องการมีบ้านเป็นของตนเองมากกว่าชาย เพื่อเป็นหลักประกันในอนาคต
 รวมทั้งอาจจะมีวินัยทางการเงิน (การเก็บออม) สูงกว่าหัวหน้าครัวเรือนเพศ
 ชาย การเปรียบเทียบระหว่างภูมิภาค—ตัวแปรดัมมี่ของภาคเหนือและ
 อีสานเป็นค่าบวก และมีนัยสำคัญทางสถิติ (หมายเหตุ ค่าอ้างอิงคือเขต
 กทม.) หมายถึง อัตราการมีบ้านในเขต กทม. ต่ำกว่าภูมิภาคอื่นๆ ที่เป็น
 เช่นนี้มีหลายสาเหตุ ก) บ้านและที่ดินในเขต กทม. มีราคาแพง ดังนั้น ชูงใจ

ให้เช่าที่อยู่อาศัยจะประหยัดกว่า สะดวกในการเดินทางไปทำงาน ข) ครัวเรือนที่พำนักในเขต กทม. เพราะเหตุผลการทำงาน แต่มีความประสงค์ที่จะกลับไปอาศัยในจังหวัดภูมิลำนานาในบั้นปลายของชีวิต ดังนั้น ไม่จำเป็นต้องมีบ้านในเขต กทม. แต่ต้องการเก็บเงินออมเพื่อสร้างบ้านบนที่ดินที่ได้รับมรดกตกทอดจากบรรพบุรุษในต่างจังหวัด

ตารางที่ 7 ความน่าจะเป็นของการเป็นเจ้าของบ้าน กลุ่มอายุ 30-39 ปี

ประมาณการแบบจำลองฯ ในกลุ่มอายุ 30-39						
Number of obs	=					8153
Zero outcomes	=					3661
Log likelihood	=					-4477.392
Hown	Coef.	Std. Err.	Z	P>z		
Age	-0.5236	0.3306	-1.58	0.11		อายุ
Agesq	0.0090	0.0048	1.87	0.06		อายุยกกำลังสอง
Size	0.5675	0.0602	9.43	0.00		จำนวนสมาชิกครัวเรือน
Hinc	1.3700E-06	3.6900E-06	0.37	0.71		รายได้
Incsq	1.6800E-11	2.4100E-11	0.70	0.48		รายได้ยกกำลังสอง
As_fin	3.7000E-07	1.2600E-07	2.93	0.00		ทรัพย์สินทางการเงิน
Female	0.2954	0.0817	3.61	0.00		เพศ หญิง
Rural	1.8593	0.1915	9.71	0.00		ชนบท
_lworkstat_2	0.0534	0.1406	0.38	0.70		แรงงาน/ผู้ประกอบการ
_lworkstat_3	-0.2424	0.3457	-0.70	0.48		แรงงานครอบครัว
_lworkstat_4	-1.0698	0.1756	-6.09	0.00		ลูกจ้างภาครัฐ
_lworkstat_5	-0.4477	0.3287	-1.36	0.17		ลูกจ้างรัฐวิสาหกิจ
_lworkstat_6	-0.4905	0.1437	-3.41	0.00		ลูกจ้างเอกชน
_lworkstat_8	0.3644	0.2744	1.33	0.18		ไม่ได้ทำงาน
_lworksta~11	0.2379	0.5919	0.40	0.69		ไม่มีอาชีพ
_lworksta~12	-0.4540	1.3103	-0.35	0.73		กำลังหางานทำ
_lworksta~13	-0.3785	0.6510	-0.58	0.56		ว่างงาน
_lreg_2	0.7565	0.1457	5.19	0.00		ภาคกลาง
_lreg_3	1.7391	0.1952	8.91	0.00		ภาคเหนือ
_lreg_4	2.2081	0.2196	10.06	0.00		ภาคอีสาน
_lreg_5	1.1142	0.1661	6.71	0.00		ภาคใต้

ประมาณการแบบจำลองฯ ในกลุ่มอายุ 30-39

_cons	5.1046	5.6734	0.90	0.37	ค่าคงที่
/lnalpha	-0.6524	0.1633	-4.00	0.00	
Alpha	0.5208	0.0850			
Test of alpha=1	chi2(1)	=	13.26		
	prbo > chi2	0.0003			

หมายเหตุ การทดสอบนัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์ α กรณีที่ไม่ใช่ศูนย์ หมายถึงมีเหตุผลสนับสนุนให้ใช้ skewed logit regression, กรณีที่ $\alpha = 0$ จะเท่ากับ logit regression

ในกลุ่มอายุ 40 ปีขึ้นไป หมายถึงหัวหน้าครัวเรือนเข้าสู่วัยกลางคน บุตรเริ่มเติบโตกลายเป็นผู้ใหญ่ และบางส่วนอาจจะ“แยกตัว”ออกไปตั้งครัวเรือนใหม่ ได้รับตำแหน่งที่สูงขึ้น ความรับผิดชอบหน้าที่การงานเพิ่มขึ้น ผลประมาณการและการทดสอบค่าพารามิเตอร์ยืนยันข้อสันนิษฐาน กล่าวคือ พบว่าขนาดของครัวเรือนเป็นปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนให้ครัวเรือนต้องการมีบ้านเป็นของตนเองเพิ่มขึ้น ตารางที่ 8 สรุปความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม กับ ชุดตัวแปรอิสระ ว่ายังคงมีแบบแผนคล้ายคลึงกัน แต่ค่าสัมประสิทธิ์แตกต่างกันออกไป การมีบ้านเป็นของตนเองเพิ่มขึ้นจากช่วงอายุก่อนหน้า (น้อยกว่า 30 ปี) สะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามวงจรชีวิต

ตารางที่ 8 ความน่าจะเป็นของการมีบ้านของตนเอง กลุ่มอายุ 40 ปีขึ้นไป

ประมาณการแบบจำลองในกลุ่มอายุ 40 ปีขึ้นไป					
Number of obs	=				33237
Zero outcomes	=				6108
Log likelihood	=				-13409.61
Hown	Coef.	Std. Err.	Z	P>z	
Age	0.1577	0.0233	6.77	0.00	อายุ
Agesq	-0.0009	0.0002	-4.92	0.00	อายุยกกำลังสอง
Size	0.2638	0.0325	8.11	0.00	จำนวนสมาชิกครัวเรือน
Hinc	1.0600E-05	1.7000E-06	6.22	0.00	รายได้
	-4.5500E-				
Incscq	12	1.3300E-12	-3.43	0.00	รายได้อีกกำลังสอง
as_fin	1.8600E-07	4.7900E-08	3.89	0.00	ทรัพย์สินทางการเงิน
Female	0.1011	0.0486	2.08	0.04	เพศ หญิง
Rural	1.6239	0.1781	9.12	0.00	ชนบท
_lworkstat_2	-0.2093	0.0885	-2.36	0.02	แรงงาน/ประกอบการ
_lworkstat_3	-0.4746	0.1611	-2.95	0.00	แรงงานครอบครัว
_lworkstat_4	-1.0995	0.1384	-7.94	0.00	ลูกจ้างภาครัฐ
_lworkstat_5	-1.1281	0.2038	-5.54	0.00	ลูกจ้างรัฐวิสาหกิจ
_lworkstat_6	-0.7854	0.1125	-6.98	0.00	ลูกจ้างเอกชน
_lworkstat_7	-0.6226	1.4817	-0.42	0.67	สมาชิกสหกรณ์
_lworkstat_8	-0.0907	0.1258	-0.72	0.47	แม่บ้าน
_lworksta~10	0.1578	0.1300	1.21	0.23	ชราภาพ เป็นเด็ก
_lworksta~11	-0.2027	0.1899	-1.07	0.29	ป่วย พิการ
_lworksta~12	-0.0025	0.8837	0.00	1.00	กำลังหางานทำ
_lworksta~13	-0.1375	0.2494	-0.55	0.58	ว่างงาน
ประมาณการแบบจำลองในกลุ่มอายุ 40 ปีขึ้นไป					
_lworksta~14	0.9985	0.2534	3.94	0.00	อื่นๆ
_lreg_2	0.8202	0.1012	8.10	0.00	ภาคกลาง

_lreg_3	1.8505	0.1877	9.86	0.00	ภาคเหนือ
_lreg_4	2.1840	0.2165	10.09	0.00	ภาคอีสาน
_lreg_5	0.7936	0.1034	7.68	0.00	ภาคใต้
_cons	-5.8309	0.6535	-8.92	0.00	ค่าคงที่
/lnalpha	-0.4216	0.1408	-3.00	0.00	
Alpha	0.6560	0.0923			
Test of alpha=1:	Chi2 =	9.0300			
	Prob >				
	chi2	0.0027			

อภิปรายผลและนโยบายการเคหะช่วยเหลือคนจน/ผู้สูงอายุ

ผลการศึกษาที่ยืนยันว่า การมีบ้านเป็นของตนเองเป็นส่วนหนึ่งของการ สะสมความมั่งคั่ง ซึ่งสอดคล้องกับข้อสันนิษฐานทฤษฎีวงจรชีวิต โอกาส การมีบ้านเป็นของตนเองของครัวเรือนไทยมีความสัมพันธ์กับอายุของ หัวหน้าครัวเรือน ขนาดครัวเรือน รายได้ การออมสะสม สถานภาพของการ ทำงาน รวมถึงสภาพเมือง/ชนบท รวมถึงความแตกต่างระหว่างภูมิภาค ผล ประสิทธิภาพการโดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติ นอกจากช่วยให้เข้าใจ ความสัมพันธ์ที่แม่นยำตรง (หมายเหตุ เปรียบเทียบกับการวิเคราะห์เชิง เปรียบเทียบขั้นต้น pair-wise comparison) เพราะคำนึงถึงตัวแปรต่างๆ อย่างเป็นระบบ ทำให้กวีจัยวิเคราะห์ marginal change โดยควบคุมปัจจัย อื่นๆคงที่ได้ ควบคู่กับการทดสอบข้อสันนิษฐานอื่น (เช่น ความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระ เป็นแบบเส้นตรง หรือแบบเส้นโค้ง) ค่าพารามิเตอร์ที่คำนวณได้สามารถนำไปพยากรณ์อนาคตหรือการศึกษา สถานการณ์สมมติ (ซิมูเลชัน)

จากการค้นคว้าครั้งนี้พบข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับ “ความ
ด้อยโอกาส” ทางเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนไทย *ประการแรก* พบว่า
ร้อยละ 15 ครัวเรือนโดยประมาณมีความยากจนในมิติการเคหะ (การแจก
แจงข้อมูลในตารางที่ 2) กล่าวคือการพำนักในบ้านที่มีสภาพเป็นอยู่ “ต่ำกว่า
มาตรฐาน” ผู้เขียนตระหนักดีว่า การใช้คำว่า “ต่ำกว่ามาตรฐาน” อาจจะไม่
ชัดเจนหรือขึ้นอยู่กับการประเมินของแต่ละบุคคล เป็นเรื่องยากที่จะกำหนด
นิยามอย่างแน่ชัดว่า มาตรฐานที่อยู่อาศัยนั้นเป็นอย่างไร ในที่นี้จึงขอขยาย
ความเพิ่มเติมว่าหมายถึง สภาพที่อยู่อาศัยแบบเพิงพักพิงชั่วคราว ที่ไม่
ถาวร เสี่ยงต่อการพังทลายเมื่อพายุพัด หรือเสี่ยงต่อน้ำท่วมขังเมื่อฝนตกทุก
ครั้ง การปลูกเพิงในพื้นที่สาธารณะซึ่งผิดกฎหมาย ไม่มีเลขที่บ้าน ไม่มี
บริการน้ำประปาเข้าถึง สภาพชุมชนแออัดที่เสี่ยงต่อปัญหาเพลิงไหม้และ
สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม ฯลฯ น่าจะถือว่า “ด้อยมาตรฐาน”

ประการสอง ผู้สูงอายุจำนวนหนึ่ง (ร้อยละ 8-11) ไม่มีบ้านเป็นของ
ตนเอง (ตารางที่ 9) เมื่อแจกแจงครัวเรือนผู้สูงอายุออกเป็น 2 กลุ่ม คือมี
บ้านของตนเอง กับไม่มีบ้านของตนเอง (ตารางที่ 10) พร้อมกับเปรียบเทียบ
รายได้และทรัพย์สินรวม

ตารางที่ 9 สัดส่วนการมีบ้านของตนเอง จำแนกตามกลุ่มอายุของหัวหน้าครัวเรือน

	จำนวน	สัดส่วนมีบ้าน	รายได้ต่อเดือน	ทรัพย์สินรวม	ขนาดครัวเรือน
อายุ 30-39	7,182	0.537	19,017	722,427	3.2
อายุ 40-49 ปี	10,299	0.718	20,935	1,001,730	3.4
อายุ 50-59 ปี	3,155	0.817	23,604	1,315,757	3.3
อายุ 60-69 ปี	6,436	0.891	18,456	1,325,221	3.4
อายุ 70-79 ปี	3,998	0.921	15,879	1,172,289	3.2
อายุ 80 ขึ้นไป	1,194	0.921	13,893	1,133,566	3.0

ตารางที่ 10 ค่าสถิติเปรียบเทียบระหว่างผู้สูงอายุที่มีบ้านของตนเอง-และไม่มีบ้านของตนเอง

ผู้สูงอายุที่มีบ้านของตนเอง		
	รายได้ต่อเดือน (บาท)	ทรัพย์สินรวม (บาท)
<i>N</i> (ครัวเรือน)	10,514	10,514
Mean	17,379	1,342,268
P25	5,118	230,000
P50	9,514	555,000
P75	19,200	1,245,000
P90	36,650	2,770,000
ผู้สูงอายุที่ไม่มีบ้านของตนเอง		
	รายได้ต่อเดือน	ทรัพย์สินรวม
<i>N</i>	1,114	1,114
Mean	14,483	410,062
P25	4,952	12,000
P50	9,291	55,000
P75	14,933	300,000
P90	29,628	800,000

ที่มาของข้อมูล การคำนวณจาก SES2550

ประการที่สาม จากค่าสถิติของสำนักงานสถิติซึ่งเป็นการสุ่มตัวอย่างขนาดใหญ่ สามารถนำไปอนุมานเป็นค่าเฉลี่ยในระดับประเทศ เพื่อคำนวณหาจำนวนครัวเรือนผู้สูงอายุที่ไม่มีบ้านของตนเอง โดยใช้ค่าประมาณการต่อไปนี้ ก) จำนวนครัวเรือนทั่วประเทศทั้งสิ้นสมมติว่าเท่ากับ 18 ล้านครัวเรือน ข) สัดส่วนของประชากรผู้สูงอายุเท่ากับ 12% ค) อัตราส่วนร้อยละ 9.6 ของครัวเรือนไม่มีบ้านเป็นของตนเอง จึงสรุปได้ว่าครัวเรือนผู้สูงอายุที่ไม่มีบ้านของตนเองมีจำนวนเท่ากับ 207,360 ราย (หาก

คำนวณโดยใช้ค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5%, ใต้ค่าพิสัยระหว่าง 196,992 – 217,728 ราย)

ประการที่สี่ ผู้เขียนสร้างสถานการณ์สมมติโดยกำหนดให้หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้ามาดำเนินการสนับสนุนจัดหาบ้านอยู่อาศัยจำนวน 207,360 หน่วย เพื่อให้เช่าซื้อหรือเช่าซื้อ โดยไม่คาดหวังกำไร (ในทางตรงกันข้ามอาจจะยอมรับสภาพขาดทุน แต่ไม่ใช้การเป็นการให้ฟรี โดยสมมติว่าหน่วยงานภาครัฐจะต้องแบกรับภาระต้นทุนร้อยละ 30-50) รัฐบาลมีความจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบประหยัด¹⁰ จำนวน 207,360 หน่วย

¹⁰ ผู้ที่สนใจนโยบายการเคหะของรัฐบาลไทย ขอแนะนำให้อ่านบทความของ Ceinwen Giles (2003) ซึ่งวิเคราะห์วิวัฒนาการของนโยบายการเคหะตั้งแต่ปี พ.ศ. 2488-2539 สรุปใจความได้ว่า ก) รัฐบาลไทยได้เข้ามามีบทบาทในการจัดการการเคหะตั้งแต่ทศวรรษ 1950 เป็นต้นมา แต่ไม่จริงจังและไม่มีการจัดการอย่างเป็นระบบ ข) ในทศวรรษ 1970 นโยบายการเคหะได้รับความสำคัญเพิ่มขึ้น โดยอิงหลักการที่ว่า การเคหะของภาครัฐเป็นผลดีต่อประชาชน เพราะการประหยัดจากขนาด ต้นทุนการจัดหาที่ดินและระดมเงินทุนก่อนโตที่อัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือการที่รัฐให้การอุดหนุนบางส่วน ค) ในทศวรรษ 1980s รัฐบาลไทยรับกระแสการคิดค้นตามดิวอิงตัน คือ หันกลับไปสู่ตลาดเอกชน ทำให้งบประมาณของการเคหะแห่งชาติถูกปรับลดอย่างมาก ซึ่งสะท้อนถึงความไม่คงเส้นคงวาของนโยบายในประเทศไทย และอิทธิพลของฝ่ายการเมือง ขออ้างอิงคำกล่าวบางตอน ดังนี้ “*The logic of the enabling approach was compelling to countries, such as Thailand, that had limited resources and whole specific commitment to low-income housing was weak. The most significant impact of the Thai government in the housing field had always been its provision of background support to the private sector.... Arguably, this approach was not adopted because it was more effective but because it suited the outlook of Thai politicians... Perhaps the most interesting question is why the governments of developing countries such as Thailand might have chosen not to adopt the approaches that experts*

สมมติว่ามูลค่าบ้านต่อหน่วยอยู่ระหว่าง 3-5 แสนบาท หมายถึงจะต้องมีเงินทุนเป็นมูลค่าระหว่าง 62,208 -103,680 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูง แต่ในบริบทการคลังระดับชาติ เงินทุนขนาดนี้อยู่ในวิสัยที่รัฐดำเนินการ โดยมีทางเลือกการระดมทุนเช่นการจำหน่ายพันธบัตร หนึ่ง เนื่องจากการดำเนินการครั้งนี้ไม่จำเป็นต้องแล้วเสร็จในปีเดียว หากกำหนดกรอบเวลาดำเนินการ 3-5 ปี ดังนั้น เงินทุนที่จะใช้ในแต่ละปีจะลดลงเหลือ 2-3 หมื่นล้านบาท

เกี่ยวกับปัญหาประชากรขาดแคลนที่อยู่อาศัย การประชุมในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2553 ของคณะกรรมการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีวาระการพิจารณา¹¹ ต้นเรื่องมาจากคณะกรรมการเสริมสร้างความเข้มแข็งของชุมชนแห่งชาติ ดำริให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดหาที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกิน อย่างไรก็ตามมีข้อพิจารณาว่า “ทำได้หรือไม่” เนื่องจากกฎหมายจัดตั้ง อปท. มิได้กำหนดอย่างชัดเจนว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่หรือไม่ จึงนำเป็นวาระการประชุมมติของคณะกรรมการกระจายอำนาจได้ให้ความเห็นชอบให้ อปท. ดำเนินได้ หรือหากมีอุปสรรค ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก้ไขระเบียบเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของประเทศ พร้อมกับระบุทางเลือก กล่าวคือ ก) ในกรณีที่ อปท. มีที่ดินของตนเองให้สามารถดำเนินการได้ทันที ข) หากที่ดินที่เหมาะสมนำมาจัดสรรนั้นเป็นของส่วนราชการ ให้องค์กรปกครองส่วน

believed made sense. Agencies such as the UN made judgements about alternative housing policies largely on the basis of their relative cost-effectiveness. National governments, however, have routinely been guided by other considerations. Political visibility was evidently an issue in Thailand, and surely elsewhere”

¹¹ ระเบียบวาระการประชุมของคณะกรรมการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ครั้งที่ 1/2553 วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2553

ท้องถิ่นขอใช้ที่ดินจากส่วนราชการที่มีหน้าที่ดูแล ค) หากการก่อสร้างไม่
 เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารให้กระทรวงมหาดไทยหาแนวทางเพื่อ
 สนับสนุนโครงการดังกล่าว ทั้งนี้กระทรวงมหาดไทย ร่วมกับ สมาคม
 องค์การบริหารส่วนจังหวัด สมาคมสันนิบาตแห่งประเทศไทย และ สมาคม
 องค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย ได้ผลักดัน “โครงการบ้าน
 ท้องถิ่นไทยเกิดให้องค์กรฯชั้น 84 พรรษา” โดยให้องค์กรปกครองส่วน
 ท้องถิ่นก่อสร้าง ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยให้กับผู้ด้อยโอกาสคนจนและยากไร้
 โดยกำหนดเป้าหมายระหว่างปีงบประมาณ 2553-2554 จำนวน 9,984 หลัง

ตารางที่ 11 หนี้การเคหะจากสถาบันการเงิน (แหล่งทางการ)

	หนี้การเคหะ			
	แหล่งทางการ	ขนาดครัวเรือน	รายได้ต่อเดือน	ทรัพย์สินรวม
จำนวนตัวอย่าง	4,849	4,849	4,849	4,849
มูลค่าหนี้ ค่าเฉลี่ย	485,596	3	33,627	1,698,888
เปอร์เซ็นต์ไทล์				
- p25	108,000	2	15,277	560,000
- p50	300,000	3	26,843	1,115,000
- p75	600,000	4	43,292	1,970,000
- p90	1,000,000	5	62,936	3,600,000

ข้อจำกัดของงานวิจัย การค้นคว้าครั้งนี้มีข้อจำกัดหลายประการ
 ประการแรก การศึกษาครั้งนี้เน้นการมีบ้านเป็นของตนเอง ไม่ใช่ความตั้งใจ
 ที่จะซื้อบ้าน ข้อมูลครัวเรือนเป็นการสัมภาษณ์จากความทรงจำในอดีต (10-
 20 ปีมาแล้ว)¹² ทำให้บุคคลผู้ให้ข้อมูลอาจจะลืมเลือนข้อมูล เช่น ความ

¹² การสำรวจการเคหะ นอกจากถามว่าเป็นเจ้าของหรือเช่าหรือได้สิทธิอยู่อาศัยฟรี อาจจะต้อง
 ตั้งคำถามเพิ่มว่า เมื่อเริ่มมีบ้านของตนเองนั้น—อายุเท่าใด? จะช่วยมีประโยชน์ ผู้เขียนของ

จำเป็นต้องมีบ้านเป็นของตนเอง ราคาบ้าน สิ้นเชื่อการเคหะและค่าใช้จ่าย
 เงินผ่อนบ้าน เป็นต้น ประการที่สอง การสำรวจครั้งนี้ไม่มีข้อมูลที่สะท้อน
 ถึง “คุณลักษณะของบ้าน” นอกเหนือไปจากสภาพที่มองเห็นทั่วไปเช่นบ้าน
 เดี่ยว บ้านแฝด ห้องแถว ฯลฯ การสำรวจนี้มีได้บันทึกข้อมูลสภาพแวดล้อม
 ดัดแม่น้ำ/ทะเล หรือบนเนินเขา ใกล้ทางด่วน/รถไฟฟ้า ฯลฯ ประการที่สาม
 ผู้เขียนสันนิษฐานว่ามูลค่าบ้านที่ประชาชนกรุณาให้ความร่วมมือตอบ
 คำถาม น่าจะต่ำกว่าราคาตลาดหรือราคาประเมินในปัจจุบัน ตัวอย่างเช่น
 ราคาบ้านที่ซื้อเมื่อสิบปีหรือยี่สิบปีก่อนไม่ราคาต่ำกว่าหนึ่งล้านบาท
 เจ้าของบ้านมิได้ปรับมูลค่าบ้านและที่ดินตามราคาตลาด เพราะไม่มีความ
 ตั้งใจที่จะขายบ้าน ณ เวลานั้น ประการที่สี่ หนี้การเคหะ ตามตัวเลขที่รายงาน

อ้างอิงข้อมูลการสำรวจในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งระบุได้ว่าเมื่อเริ่มมีบ้านของตนเองนั้นอายุ
 เท่าใด

First homebuyers in Australia 1999

อายุ	ร้อยละ
15-24	12.7
25-34	57.9
35-44	17.8
45-54	7.6
55-64	3.0
65 or over	1.1

ที่มาของข้อมูล Guest (2007)

อาจจะต่ำเกินความจริง เนื่องจากเจ้าของบ้านได้ผ่อนชำระหนี้ไปหมดแล้ว ก่อนหน้าการสัมภาษณ์หลายปี

สรุป

บทความนี้เสนอผลการวิเคราะห์อัตรการมีบ้านเป็นของตนเองของครัวเรือนไทย เป็นส่วนหนึ่งของการวิจัยเศรษฐศาสตร์ครัวเรือนและความมั่งคั่งของภาคครัวเรือน ใช้ทฤษฎีวงจรกิจต์เป็นกรอบ การศึกษาเชิงประจักษ์โดยใช้การสำรวจครัวเรือนในปี 2549 โดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ ผลการศึกษาพบว่า อัตรการมีบ้านเป็นของตนเองในเขตเมืองเท่ากับร้อยละ 75 และในชนบทเท่ากับร้อยละ 91 อัตรการมีบ้านของตนเองเพิ่มขึ้นในช่วงวัยกลางคน ปัจจัยอื่นๆที่มีนัยสำคัญต่ออัตรการมีบ้านของตนเองได้แก่ รายได้ครัวเรือน ขนาดครัวเรือน และสถานะการทำงานของหัวหน้าครัวเรือน ค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้จากแบบจำลองนี้สามารถนำไปพยากรณ์หรือศึกษา สถานการณ์สมมติ การศึกษาครั้งนี้พบว่า มีครัวเรือนที่ฐานะยากจนในมิติการเคหะ (ร้อยละ 10 โดยประมาณ) พิจารณาจากผู้สูงอายุที่ไม่มีบ้านของตนเอง การดำรงอยู่ในสภาพบ้านที่ไม่ถาวรชุมชนแออัด และเสี่ยงต่อการพังทลาย หากเกิดภัยธรรมชาติ ตอนสุดท้ายการอภิปรายนโยบายการเคหะ เพื่อช่วยให้คนจนมีที่อยู่อาศัยของตนเอง ซึ่งคาดการณ์ว่ามีความต้องการบ้านแบบประหยัดราว 2 แสนหน่วย ซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนราว 6 หมื่นล้านถึง 1 แสนล้านบาท ในช่วงเวลา 3-5 ปี ทั้งนี้คาดว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาจจะมึบทบาทด้านการจัดหาเคหะเพื่อส่งเสริมให้คนรายได้น้อยหรือปานกลางสามารถมีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งหมายถึงอาจจะมี “สถาบันใหม่” เข้ามามีบทบาทด้านการเคหะ นับเป็นประเด็นนโยบายสาธารณะที่น่าศึกษาวิเคราะห์ในอนาคต

เอกสารอ้างอิง

- Artle, R. and P. Variaya (1978) "Life cycle consumption and homeownership," *Journal of Economic Theory*, 18: 38-58.
- Ball, M. Lizieri, C. and MacGregor, B. 1998 *The Economics of Commercial Property Markets*, London: Routledge.
- Bourassa, S.C. 1995 "A model of housing tenure choice in Australia," *Journal of Urban Economics*, 37: 161-175.
- Fukuda, Koset 2008 "A cohort analysis of US and Japanese homeownership rates," *International Journal of Housing Policy*, 8(3): 287-301.
- Giles, Ceinwen 2003 "The autonomy of Thai housing policy, 1945-1996," *Habitat International*, 227-244.
- Guest, Ross 2007 "Population ageing, housing demand and house prices in Australia: a microsimulation analysis," in Ann Harding and Anil Gupta eds. *Modelling Our Future: Population Ageing, Social Security and Taxation*, Amsterdam: Elsevier.
- Hayashi, F., T. Ito and J. Slemrod 1988 "Housing finance imperfections, taxation, and private saving: a comparative simulation analysis of the US and Japan," *Journal of Japanese and International Economics*, 2: 215-38.

- Leishman, Chris 2003 *Real Estate Market Research and Analysis*,
Palgrave Macmillan
- McFadden, D. 1994 "Demographics, the housing market and the welfare of the elderly," in D. Wise ed. *Studies in the Economics of Ageing*, Chicago: University of Chicago Press.
- Mankiw, N.G. and D.N. Weil 1989 "The baby boom, the baby bust, and the housing market," *Regional Science and Urban Economics*, 21:573-579.
- Maclennan, D., Munro, M. and Wood, G. 1987 "Housing choice and the structure of urban housing markets," in B. Turner, et.al. eds. *Between State and Market Housing: The Post-Industrial Era*, Gothenburg: Almqvist & WicSELL.
- Poterba, J.M. "Tax subsidies to owner-occupied housing: an asset market approach," *Quarterly Journal of Economics*, 99: 729-52.
- Skaburskis, A. 1999 "Modelling the choice of tenure and building type," *Urban Studies*, 13: 2199-2215.

ภาคผนวก

ตาราง ผ-1: แบบจำลองเศรษฐมิติอัตราการมีบ้านเป็นของตนเอง เปรียบเทียบ

เขตเมือง และเขตชนบท

ตัวอย่างครัวเรือนเขตเมือง						
Logistic regression						
Number of obs	=	21925				
LR chi2(18)	=	6645.26				
Prob > chi2	=	0				
Pseudo R2	=	0.2359				
Log likelihood = -						
10759.425						
	<i>Hown</i>	<i>Coef.</i>	<i>Std. Err.</i>	<i>Z</i>	<i>P>z</i>	
Age		0.178491	0.008425	21.18	0	อายุ
		-				
Agesq		0.001135	0.000087	-13.12	0	อายุยกกำลังสอง
Female		0.061225	0.038174	1.6	0.109	เพศหญิง
		-				
Single		0.460279	0.055942	-8.23	0	สถานะสมรส โสด
Save		0.000005	0.000001	4.94	0	การออม
_lb15_1		0.433811	0.274003	1.58	0.113	
		-				
_lb15_2		0.016811	0.269991	-0.06	0.95	
		-				
_lb15_3		0.170193	0.293690	-0.58	0.562	
		-				
_lb15_4		0.770712	0.271262	-2.84	0.004	
		-				
_lb15_5		0.379034	0.298152	-1.27	0.204	
_lb15_6		-	0.269542	-1.24	0.216	

	0.333387			
_lb15_7	0.124843	1.291485	0.1	0.923
_lb15_8	0.394823	0.275197	1.43	0.151
_lb15_9	0.378031	0.334937	1.13	0.259
_lreg_2	0.532692	0.060820	8.76	0
_lreg_3	1.315787	0.065969	19.95	0
_lreg_4	1.391668	0.064443	21.6	0
_lreg_5	0.433338	0.068462	6.33	0
	-			
_cons	5.651575	0.334925	-16.87	0

ตัวอย่างครัวเรือนเขตชนบท

Logistic regression					
Number of obs	=		12915		
LR chi2(17)	=		1905.02		
Prob > chi2	=		0		
Pseudo R2	=		0.2344		
Log likelihood = -3111.409					
	<i>Hown</i>	<i>Coef.</i>	<i>Std. Err.</i>	<i>z</i>	<i>P>z</i>
Age		0.155300	0.015322	10.14	0
		-			
Agesq		0.001006	0.000161	-6.25	0
Female		0.232456	0.079156	2.94	0.003
		-			
Single		0.923487	0.116844	-7.9	0
		-			
Save		0.000004	0.000003	-1.35	0.177
_lb15_1		1.007205	0.572118	1.76	0.078
_lb15_2		0.284074	0.561786	0.51	0.613
_lb15_3		0.695520	0.648481	1.07	0.283

	-			
_lb15_4	1.253715	0.564474	-2.22	0.026
	-			
_lb15_5	0.657091	0.684080	-0.96	0.337
	-			
_lb15_6	0.682880	0.558534	-1.22	0.221
	-			
_lb15_7	2.163366	1.379006	-1.57	0.117
	-			
_lb15_8	0.077775	0.571196	-0.14	0.892
	-			
_lb15_9	0.325321	0.722307	-0.45	0.652
	-			
_lreg_2	0.658473	0.090519	-7.27	0
_lreg_3	0.252032	0.108488	2.32	0.02
_lreg_4	1.008357	0.134268	7.51	0
	-			
_cons	2.313391	0.648518	-3.57	0