

## บทที่ 2

### การทบทวนวรรณกรรม

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และนำแนวคิดตลอดจนทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์มาอ้างอิงเพื่อประกอบการค้นคว้า ดังนี้

#### 2.1 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนผลงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” มีงานวิจัยที่สามารถเอามาเป็นแบบอย่างใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ เช่น งานของ

ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์ (2536) ได้ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปทางภูมิศาสตร์ของหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ประวัติของหมู่บ้านจัดสรร ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการขยายตัว และแนวโน้มของหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ยังศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรของประชาชนกลุ่มต่างๆ และศึกษาถึงสภาพปัญหาและความต้องการของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ประชากรตัวอย่างสำหรับการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ได้แก่ หัวหน้าครัวเรือนของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 125 คน จากหมู่บ้านจัดสรร 33 แห่ง โดยใช้สถิติเชิงพรรณนาในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาพบว่าพัฒนาการของธุรกิจที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่สามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงก่อนปี พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา ที่ธุรกิจจัดสรรที่ดินพัฒนาไปเป็นธุรกิจบ้านจัดสรรโดยส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งติดกับบริเวณถนนหลักที่สำคัญของเมืองเชียงใหม่ บริเวณถนนชูลเปอร์ไฮเวย์เป็นบริเวณที่มีหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่มากที่สุด สำหรับลักษณะการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรพบว่า ในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2525 จะขยายตัวอยู่ในเขตเทศบาล และช่วงหลังปี พ.ศ. 2525 เริ่มมีการขยายตัวออกนอกเขตเทศบาล โดยตั้งอยู่สองฝั่งถนนหลักคู่ขนานเมืองซึ่งเป็นลักษณะการขยายตัวเป็นแบบแนวยาวไปตามถนนในอนาคตมีแนวโน้มแสดงว่าหมู่บ้านจัดสรรโครงการขนาดใหญ่จะเกิดขึ้นมากกว่าโครงการขนาดเล็กๆ สำหรับทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในอนาคตจะอยู่บริเวณทิศตะวันออกและทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองเชียงใหม่ ได้แก่ สองฝั่งถนนเชียงใหม่ – สันกำแพง และถนนเชียงใหม่ – คอยสะเก็ด ส่วนปัจจัย ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรพบว่าผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับปัจจัยเรื่องทำเลที่ตั้งที่สะดวกต่อการเข้าถึง รองลงไป ได้แก่ ปัจจัยเรื่องราคาบ้านและที่ดิน รวมทั้งปัจจัยเรื่องรายได้ของครอบครัว ตามลำดับ

เมื่อจำแนกระดับของผู้อยู่อาศัยโดยใช้รายได้เป็นเกณฑ์ พบว่า สามารถจำแนกเป็น 2 ระดับคือ ผู้ที่มีรายได้ระดับปานกลางและผู้ที่มีรายได้ระดับสูง สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านจัดสรรนั้นจากการทดสอบสมมติฐานด้วยการใช้ค่าพบว่า ผู้ที่มีความแตกต่างกันทางเศรษฐกิจจะใช้ปัจจัยในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านจัดสรรต่างกัน กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับปานกลางจะให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ส่วนผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ระดับสูงจะให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านกายภาพ เกี่ยวกับปัญหาต่างๆ ที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรประสบนั้น ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับสิ่งสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้าน

รัชชาติ แก้วผดุง (2536) ได้ศึกษาถึงอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อหาอุปสงค์บ้านจัดสรรในเขตฝั่งเมืองรวมเชียงใหม่ และเพื่อหาความยืดหยุ่น (elasticity) ของตัวกำหนด (determinants) อุปสงค์บ้านจัดสรร ได้แก่ รายได้ของครัวเรือน รายจ่ายของครัวเรือน ราคาบ้าน จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาได้จากการรวบรวมทางภาคสนามโดยเลือกตัวอย่าง 300 ครัวเรือน จากหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 25 หมู่บ้าน ผลการศึกษาพบว่าครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรเป็นครัวเรือนใหม่ที่มีขนาดค่อนข้างเล็ก ซึ่งกว่าครึ่งหนึ่งของหัวหน้าครัวเรือนที่เป็นกลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีและสูงกว่า โดยประมาณ 2 ใน 3 ของหัวหน้าครัวเรือนประกอบอาชีพในภาคเอกชน ประมาณร้อยละ 35 ทำการค้าขายหรือทำธุรกิจส่วนตัว ประมาณร้อยละ 31.7 เป็นพนักงานบริษัทหรือหน่วยงานเอกชน มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 35,643.33 บาทต่อเดือน ขณะที่ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนเท่ากับ 24,241.81 บาทต่อเดือน ดังนั้นครัวเรือนจึงมีเงินออมเฉลี่ยเท่ากับ 11,401.52 บาทต่อเดือน ส่วนอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะไม่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัฏจักรธุรกิจ เนื่องจากภาคที่อยู่อาศัยยังไม่ใช่ภาคเศรษฐกิจสำคัญในระบบเศรษฐกิจของไทย โดยค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนและต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมืองไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ชัยวัฒน์ วงษ์ภาสุระ (2537) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยด้านการตลาดที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่ที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารพาณิชย์ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีกลุ่มตัวอย่างได้จากลูกค้าธนาคารพาณิชย์ที่มาใช้บริการสินเชื่ที่อยู่อาศัย จำนวน 390 ราย โดยการสุ่มตัวอย่างจากลูกค้าธนาคารที่มีการติดต่อชำระ ณ ที่ทำการธนาคาร ผลการศึกษาได้พบว่าปัจจัยด้านราคาและด้านผลิตภัณฑ์มีผลต่อการใช้บริการด้านสินเชื่ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ส่วนปัจจัยด้านสถานที่และด้านการส่งเสริมการจำหน่ายมีผลในระดับปานกลาง สำหรับปัญหาในการใช้บริการสินเชื่ที่อยู่อาศัยนั้น ลูกค้าที่มีปัญหาด้านราคาในระดับสูง ส่วนปัญหาด้านผลิตภัณฑ์ ด้านสถานที่และด้านการส่งเสริมการจำหน่าย ลูกค้ามีปัญหาในระดับกลาง

นิกร สิมะสถิตย์ชัย (2540) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภคของธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์คือ ต้องการทดสอบทฤษฎีอุปสงค์ของเครดิตใหม่ นั่นคือปัจจัยทางเศรษฐกิจซึ่ง ได้แก่ ระดับราคาสินค้า รายได้ อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการออกหุ้นและงบประมาณขาดดุลของรัฐบาล ตลอดจนภาวะเงินเฟ้อเป็นปัจจัยสำคัญที่จะเป็นตัวกำหนดความต้องการสินเชื่อ ในการศึกษาได้ใช้ข้อมูลของจังหวัดเชียงใหม่โดยใช้ปริมาณสินเชื่ออุปโภคบริโภคของธนาคารพาณิชย์เป็นตัววัดความต้องการสินเชื่อ ส่วนปัจจัยทางเศรษฐกิจใช้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัดเชียงใหม่ อัตราดอกเบี้ยลูกค้านั้นคือ ดชนีราคาผู้บริโภค และงบประมาณรายจ่ายจังหวัดเชียงใหม่ เป็นตัวแทนปัจจัยตามทฤษฎีดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ยังได้ใช้ข้อมูลจากการสอบถามผู้บริหารธนาคารพาณิชย์และจากลูกค้าที่ใช้บริการมาเป็นส่วนประกอบในการศึกษา ผลการศึกษาพบว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเชียงใหม่ ดชนีราคาผู้บริโภค งบประมาณรายจ่ายสามารถใช้อธิบายการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่ออุปโภคบริโภคที่ธนาคารพาณิชย์ให้ลูกค้าได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดีไม่สามารถอธิบายได้ หมายถึงว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการได้รับสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค คือ ระดับราคาสินค้า งบประมาณรัฐบาลและรายได้ ในส่วนผลที่ได้จากการศึกษาทางด้านผู้บริหารของธนาคารพาณิชย์พบว่าธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่ออุปโภคบริโภคแก่ผู้ประกอบการอาชีพข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจมากกว่าผู้เป็นเจ้าของกิจการและรับจ้าง นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์ยังให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด รองลงมาคือสินเชื่อเพื่อการเดินทางไปทำงานต่างประเทศ ทางด้านปัญหาเรื่องการชำระหนี้คืนพบว่ากลุ่มของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปัญหาในเรื่องการชำระหนี้คืนมากที่สุด ซึ่งกรณีปัญหาเรื่องการชำระหนี้คืนสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นพบว่า ลูกค้าซื้อไว้เพื่อการเก็งกำไรมากกว่าการอยู่อาศัยจริงๆ ดังนั้น ธนาคารพาณิชย์จึงเห็นว่าควรมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อประเภทที่อยู่อาศัย สำหรับปัญหาการชำระหนี้ในสินเชื่อเพื่อการเดินทางไปทำงานต่างประเทศพบว่าลูกค้าไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ได้ เนื่องจากไม่ได้เดินทางไปทำงานต่างประเทศจริงตามวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม นอกจากนี้เมื่อถามหลักเกณฑ์ที่ผู้บริหารใช้ในการให้สินเชื่อ พบว่า ธนาคารได้ให้ความสำคัญกับรายได้หลักประกันและวัตถุประสงค์ในการขอกู้ของลูกค้า หลักเกณฑ์ที่ให้ความสำคัญรองลงมา คือ อายุ อาชีพ วงเงิน จำนวนเงินที่ผ่อนชำระ ส่วนหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่ให้ความสำคัญในระดับปานกลาง คือ ระยะเวลาในการผ่อนชำระและอัตราดอกเบี้ย ส่วนผลการศึกษาจากแบบสอบถามลูกค้าเพื่อสินเชื่ออุปโภคบริโภคจากธนาคารพาณิชย์นั้น พบว่า ส่วนใหญ่ลูกค้ามีวัตถุประสงค์ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย รองลงมาเพื่อเดินทางไปทำงานต่างประเทศและสินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภคด้านอื่นๆ การขอสินเชื่ออุปโภคบริโภคจากธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ลูกค้าไม่เคยได้รับการปฏิเสธ ปัญหา

ที่ถูกคัดค้านว่ามี คือ หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดจนเกินไป และเจ้าหน้าที่ไม่ให้ความสนใจแก่ลูกค้ารายย่อยเท่าที่ควร

ชัยยุทธ สุวรรณมาลัย (2543) ศึกษาพฤติกรรมการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ วิธีการศึกษาใช้วิธีวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามซึ่งสอบถามผู้ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 100 ราย แสดงความถี่ ค่าเฉลี่ยและอัตราร้อยละผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีสถานภาพสมรสแล้ว อายุระหว่าง 31-40 ปี ระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีและมีอาชีพเป็นลูกจ้างหรือพนักงานบริษัทเอกชน รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวอยู่ในระดับ 10,001 - 30,000 บาท มีเงินออมเฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัวเท่ากับ 5,000 บาท จำนวนผู้มีรายได้ในครอบครัว เท่ากับ 2 คน และมีจำนวนสมาชิกของครอบครัวเฉลี่ย 3 - 4 คนต่อครอบครัว ในด้านปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่ที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญ คือ สภาพทางเศรษฐกิจของครอบครัวในเรื่อง รายได้ รายจ่าย และเงินออมของครอบครัว รองลงมาให้ความสำคัญกับการหาแหล่งเงินทุนและระบบชำระเงิน สำหรับปัจจัยทางสังคมที่มีอิทธิพลทุกรายให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมในบริเวณที่อยู่อาศัย และความสะดวกในการเดินทางและคมนาคม ส่วนปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสอง คือ สภาพโดยรวมของบ้านและอายุการปลูกสร้างและให้ความสำคัญกับขนาดเนื้อที่ และพื้นที่ใช้สอยของบ้านตามลำดับ ในส่วนของปัจจัยทางการตลาดนั้นวิเคราะห์เฉพาะในแง่ของสื่อพบว่าผู้ซื้อบ้านมือสองจะใช้วิธีการเสาะหาด้วยตนเองจากสิ่งพิมพ์และป้ายโฆษณา

สถาพร ศรีประสิทธิ์ (2544) ได้ศึกษาเกี่ยวกับความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2544 โดยใช้แบบสอบถามกับกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 306 ราย ซึ่งคัดเลือกจากผู้ที่มาดูแบบบ้านตามสถานที่จัดแสดงของบริษัทต่างๆ และนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์โดยสถิติ ร้อยละ ความถี่ และทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยสถิติไคว้สแคว้ผลการศึกษาพบว่า สาเหตุสำคัญที่ผู้บริโภคต้องการซื้อบ้าน คือ ความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวสองชั้น โดยงบประมาณในการซื้อบ้านพร้อมที่ดินเป็นส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงราคา 1 - 2 ล้านบาท ทำเลที่อยู่อาศัยที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในทำเลถนนเชียงใหม่ - แม่โจ้ และถนนเชียงใหม่ - หางดง เงินคาวนที่ต้องการส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10 - 20 เปอร์เซ็นต์ และเงินผ่อนคาวนต่อเดือนส่วนใหญ่ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ผู้ที่มีความต้องการซื้อส่วนใหญ่ต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน และปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร มากที่สุด คือ ราคาบ้านและที่ดิน รองลงมาคือทำเลของโครงการ การทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรโดยสถิติ

ไควส์แควสพบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันมีดังนี้ งบประมาณในการซื้อกับอายุ งบประมาณในการซื้อกับอาชีพ งบประมาณในการซื้อกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน งบประมาณในการซื้อกับระดับการศึกษา งบประมาณในการซื้อกับลักษณะบ้านที่ต้องการ งบประมาณในการซื้อกับความต้องการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยงบประมาณในการซื้อกับเปอร์เซ็นต์เงินคาวนที่ต้องการงบประมาณในการซื้อกับจำนวนเงินผ่อนคาวนต่อเดือนที่ต้องการ ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อกับรายได้ครอบครัวต่อเดือน ระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อกับงบประมาณในการซื้อ และระยะเวลาที่คาดว่าจะตัดสินใจซื้อกับการคาดคะเนราคาบ้านจัดสรรในอนาคต

## 2.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาค้นคว้าได้นำแนวคิดและทฤษฎีมาใช้ในการศึกษา ดังนี้

### ทฤษฎีอุปสงค์ ( Demand Theory)

ทฤษฎีอุปสงค์เป็นทฤษฎีที่อธิบายถึงปริมาณสินค้าและบริการของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อเมื่อผู้บริโภคมีความปรารถนาที่จะบริโภคสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ผู้บริโภคจะมีความสามารถและเต็มใจที่จะซื้อหา สินค้าและบริการชนิดนั้นมาสนองความต้องการของตน ดังนั้นถ้าพิจารณาถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคนจะพบว่าตามปกติของผู้บริโภคทุกคนย่อมมีความปรารถนาที่จะได้รับความพอใจสูงสุดในการบริโภคสินค้าและบริการจากการใช้จ่ายรายได้ที่ได้รับอยู่เสมอ สิ่งที่ผู้บริโภคได้รับความพอใจจากการบริโภคสินค้าและบริการชนิดหนึ่งนั้น ผู้บริโภคต้องมีปัจจัยหลายประการในการเลือกบริโภคสินค้าและบริการนั้น ได้แก่ ทัศนียภาพของผู้บริโภค รายได้ของผู้บริโภค ระดับราคาของสินค้าและบริการชนิดนั้นและระดับราคาของสินค้าและบริการชนิดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ดังนั้นตัวกำหนดอุปสงค์ หมายถึง ตัวแปร หรือปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีอิทธิพลต่อจำนวนสินค้าที่ผู้บริโภคปรารถนาที่จะซื้อปัจจัยเหล่านี้จะมีอิทธิพลต่อปริมาณซื้อเล็กน้อยไม่เท่ากันทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคน และกาลเวลา ปัจจัยเหล่านี้มีหลายอย่างดังนี้

- 1) ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับราคาของสินค้านั้น ตามปกติเมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้นปริมาณซื้อจะมีน้อย แต่ถ้าราคาสินค้าลดต่ำลง ปริมาณซื้อจะมีมาก สิ่งอื่นๆ อยู่คงที่
- 2) ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับทัศนียภาพของผู้บริโภค และความนิยมของคนส่วนใหญ่ในสังคม ทัศนียภาพอาจเกี่ยวข้องกับความนิยมชมชอบชั่วขณะหนึ่ง ซึ่งเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว เช่น แบบเสื้อสตรี ภาพยนตร์ และเทปเพลง เป็นต้น แต่บางกรณีความนิยมนั้นก็คงอยู่นาน เช่น รูปแบบของสิ่งก่อสร้าง รถยนต์ และน้ำอัดลม เป็นต้น สิ่งที่กำหนดทัศนียภาพของผู้บริโภค ได้แก่

อายุ เพศ ความเชื่อ ค่านิยม การศึกษา แฟชั่น อิทธิพลของการโฆษณาเพื่อหวังผลในการเปลี่ยนแปลงรสนิยม หรือมีค่านิยมก็เพื่อรักษารสนิยมของผู้บริโภคให้คงเดิมนั่นเอง

3) ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับจำนวนประชากร ตามปกติเมื่อประชากรเพิ่มจำนวนขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเพิ่มตาม แต่การเพิ่มจำนวนประชากรยังไม่เป็นการเพียงพอ ประชากรเหล่านี้จะต้องมีอำนาจซื้อด้วย จึงจะสามารถซื้อสินค้าได้มากขึ้น

4) ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือน โดยทั่วไปเมื่อประชากรมีรายได้โดยเฉลี่ยสูงขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเปลี่ยนไป คือ มักจะลดการบริโภคสินค้าราคาถูก และขณะเดียวกันก็หันไปบริโภคสินค้าราคาแพง ซึ่งสามารถสรุปได้ 2 ประเภท

4.1) สินค้าปกติ (Normal Goods) สินค้าโดยทั่วไปจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับระดับรายได้ของผู้บริโภค ถ้ารายได้เพิ่มขึ้น การซื้อสินค้าจะเพิ่มขึ้น ถ้ารายได้ลดลง การซื้อสินค้าจะลดลง

4.2) สินค้าด้อยคุณภาพ (Inferior Goods) สินค้าบางชนิดเป็นสินค้าด้อยคุณภาพในสายตาของผู้บริโภค ถ้าผู้บริโภคมีรายได้ต่ำจะมีความต้องการซื้อเพื่อใช้บริโภคสูง แต่ถ้าผู้บริโภคมีรายได้เพิ่มขึ้น ความต้องการสินค้าด้อยคุณภาพจะลดลงและหันไปซื้อสินค้าที่มีคุณภาพดีกว่าเดิมมาทดแทน

5) ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับสภาพการกระจายรายได้ในระบบเศรษฐกิจ ลองพิจารณาถึงสังคมบางแห่ง เช่น ประเทศที่มีบ่อน้ำมัน ปรากฏว่ารายได้ส่วนใหญ่ตกอยู่ในมือของคนกลุ่มน้อย ส่วนคนกลุ่มใหญ่จะมีรายได้ต่ำมาก สังคมแบบนี้การบริโภคจะแตกต่างจากสังคมที่มีการกระจายรายได้ค่อนข้างทัดเทียมกัน ถึงแม้ว่ารายได้เฉลี่ยของทั้งสองประเทศ จะอยู่ในระดับใกล้เคียงกันก็ตาม

6) ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับราคาสินค้าอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามปกติความต้องการของผู้บริโภคอาจสนองได้ด้วยสินค้าหลายชนิด ถ้าสินค้าชนิดหนึ่งมีราคาสูงขึ้น ผู้บริโภคก็จะซื้อสินค้าที่ต้องการใช้ประกอบกัน เช่น น้ำตาลกับกาแฟ เป็นต้น เมื่อผู้บริโภคต้องการมีกาแฟมากขึ้น ก็จะต้องบริโภคน้ำตาลมากขึ้นด้วย

6.1) สินค้าทดแทนกันได้ (Substitution Goods) เช่น เนื้อหมูกับเนื้อวัว ชากับกาแฟ ปากกากับดินสอ เป็นต้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในสินค้าหนึ่งจะมีผลกระทบต่อสินค้าอีกตัวหนึ่ง เช่น ถ้าราคากาแฟสูงขึ้น ผู้บริโภคจะซื้อกาแฟน้อยลงและหันไปซื้อชามากขึ้น

6.2) สินค้าที่ใช้ประกอบกันหรือร่วมกัน (Complementary Goods) เช่น รถยนต์กับน้ำมัน กาแฟกับน้ำตาล สมุดกับดินสอ เป็นต้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในตัวสินค้าตัวหนึ่ง จะมีผลกระทบต่อสินค้าอีกตัวหนึ่ง เช่น ถ้าราคาน้ำมันลดลง อุปสงค์ต่อรถยนต์จะเพิ่มขึ้น

7) ปริมาณซื้อขึ้นอยู่กับฤดูกาล เช่น ในประเทศที่อยู่ในเขตหนาว เมื่อเข้าสู่ฤดูหนาวประชาชนจำเป็นต้องหาเครื่องนุ่งห่มกันหนาว ทำให้ความต้องการสินค้าเครื่องกันหนาวต่างๆ ในช่วงเวลาดังกล่าวเพิ่มขึ้น

### แนวคิดเกี่ยวกับการบริโภค

แนวคิดในการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะเน้นทางด้านอุปสงค์ของเครดิตใหม่ (The Demand for New Credit) ซึ่งอธิบายถึงความต้องการแห่งกระแสของเงินทุนตามปกติ จะใช้จ่ายไปทันทีทันใด และทำให้ผู้ต้องการเครดิตมีหนี้ผูกพันเกิดขึ้นใหม่มาใช้อธิบายอุปสงค์ของเครดิตใหม่ (The Demand for New Credit) ของหน่วยเศรษฐกิจซึ่งอาจจะเป็นครัวเรือนหรือธุรกิจตลอดจนรัฐบาลที่มีรายได้ในปัจจุบันน้อยกว่ารายจ่ายเกิดขึ้นเนื่องมาจากความจำเป็นที่จะต้องหาเงินทุนจากแหล่งภายนอก (External Financing) เพื่อมาชดเชยในขณะเดียวกันความต้องการเงินทุนจากแหล่งภายนอกจะมากหรือน้อยแค่ไหนนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจหลายประการ ได้แก่ ระดับราคาสินค้า รายได้ที่แท้จริง อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนของการออกหุ้นทุน อัตราเงินเฟ้อ ที่คาดคะเนและนโยบายการคลัง (วเรศ อุปปาดิก, 2537 : 53-55)

ระดับราคาสินค้าและบริการมีผลกระทบต่ออุปสงค์ของเครดิตกล่าวคือ ถ้าระดับราคาสินค้าสูงขึ้นย่อมมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันกับระดับราคาสินค้าในกรณีที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ความสัมพันธ์จะมีลักษณะใกล้เคียงกับความเป็นสัดส่วน

รายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของเครดิตกล่าวคือ ในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นทำให้เชื่อมั่นใจว่าความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตจะดีขึ้นด้วย ในกรณีของธุรกิจก็เป็นไปได้ในทำนองเดียวกันในกรณีสินค้านำขายดีขึ้น หน่วยผลิตจะขยายการผลิตด้วยการขยายโรงงานอันมีผลทำให้ความต้องการเครดิตใหม่เพิ่มขึ้น โดยส่วนรวมแล้วการที่รายได้ที่จริงของประชาชนเพิ่มขึ้นความต้องการในการบริโภคจะเพิ่มขึ้น

สำหรับอัตราดอกเบี้ยนั้นมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของเครดิต กล่าวคือ ยิ่งอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นเท่าใด อุปสงค์ของเครดิตยิ่งลดลงเท่านั้น

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์แห่งเครดิตอีกตัวหนึ่ง ได้แก่ อัตราภาวะเงินเฟ้อ ที่คาดคะเนว่าจะเกิดขึ้นในกรณีที่คาดว่าอัตราภาวะเงินเฟ้อจะสูงขึ้นในอนาคต ย่อมหมายความว่าระดับราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปจะสูงขึ้น ภายใต้สภาวะเช่นนี้จะทำให้อุปสงค์ของเครดิตใหม่เพิ่มขึ้นเพราะภาวะเงินเฟ้อหมายถึงค่าของเงินจะลดลงทำให้ลูกหนี้ได้เปรียบ

ในกรณีที่หน่วยผลิตแสวงหาเงินทุนด้วยการออกหุ้นทุนย่อมหมายถึงผู้ซื้อหุ้นทุนที่ออกใหม่นี้ย่อมมีสิทธิเรียกร้องต่อผลกำไรที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของหน่วยผลิต (เป็นที่แน่นอนว่า

เมื่อเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นทุนผลกำไรในอนาคตย่อมเพิ่มขึ้น) ดังนั้น อัตราผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับต่อหุ้นหารด้วยราคาของหุ้นในปัจจุบันต่อหุ้น(Expected-earnings/Current Price Ratio) ซึ่งเป็นต้นทุนของการออกหุ้น (Cost of Equity Finance) ยิ่งต้นทุนของการออกหุ้นสูงขึ้นเพียงใดอุปสงค์ของเครดิตในลักษณะเงินขอกู้จากภายนอกแทนการออกหุ้นยิ่งสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะการแสวงหาเงินทุนทั้งสองกรณีมีลักษณะทดแทนกันได้ค่อนข้างสมบูรณ์ ภายใต้ข้อสมมุติว่าสิ่งอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้คงที่

นโยบายการคลังของรัฐนั้นมีผลกระทบต่ออุปสงค์ของเครดิตใหม่อยู่ไม่น้อยดังเช่นกรณีรัฐบาลใช้นโยบายการคลังแบบขาดดุล (Deficit Finance) รัฐบาลย่อมจะต้องพึ่งพาเงินกู้จากแหล่งต่างๆ ย่อมมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved