



ความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณของประชาชนในกรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาวเกวรินทร์ ภูแสนสอาด รหัสนักศึกษา 5920311005

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ดร.อุดมศักดิ์ ศิลปะขางค์

รายงานชิ้นนี้เป็นส่วนหนึ่งของรายวิชา ศศ 5030 ระเบียบวิธีวิจัย

ภาคเรียนที่ 2 ปีการศึกษา 2560

คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ

สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

สารบัญ

1. บทนำ.....	2
วัตถุประสงค์.....	3
2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.1 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ.....	4
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ.....	5
3. วิธีการดำเนินการวิจัย.....	7
3.1 วิธีการวิจัย.....	7
3.2 ตัวแปรในงานวิจัยและสมมติฐาน.....	7
3.3 การกำหนดประชากรและขนาดกลุ่มตัวอย่าง.....	8
3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยเครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	8
3.5 วิธีการเก็บข้อมูล.....	8
3.6 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	9
4. ผลการศึกษา.....	10
4.1 ข้อมูลจากการสำรวจแบบสอบถาม.....	10
4.2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการการเลือกซื้อบ้านพักหลังเกษียณ.....	18
5. สรุปผลการศึกษา.....	20

ความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณของประชาชนในกรุงเทพมหานคร

บทคัดย่อ

การศึกษานี้เป็นการสำรวจลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในบ้านเดิม รวมทั้งลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และยังสอบถามทัศนคติของผู้สูงอายุเกี่ยวกับลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่กลุ่มผู้สูงอายุต้องการที่มุ่งเน้นไปที่ความต้องการทางการแพทย์และการพยาบาล และการบริการที่ไม่ใช่ทางการแพทย์ คือ กิจกรรมต่างๆและสิ่งอำนวยความสะดวก กลุ่มเป้าหมายคือผู้ที่มีอายุ 45 ปีขึ้นไป เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีรายได้ที่มั่นคงและเพียงพอต่อการซื้อบ้าน โดยเก็บแบบสอบถามจากกลุ่มผู้ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครซึ่งผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะเตรียมจัดทำบ้านพักหลังเกษียณออกมาตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุ แม้ว่าตลาดส่วนนี้จะมีสัดส่วนที่ไม่มากนัก แต่ด้วยฐานของผู้สูงอายุที่ขยายใหญ่ขึ้นรวมทั้งฐานะทางการเงินของผู้สูงอายุที่มีแนวโน้มสูงขึ้น การชักจูงให้ผู้สูงอายุใช้เงินที่ออมมาตลอดทั้งชีวิต ซึ่งนำมาใช้ในบั้นปลายชีวิตที่จะได้รับความสุข ความปลอดภัยและความสะดวกสบายจึงเป็นเรื่องที่ไม่เกินความคาดหมาย

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ขณะนี้ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) โดยมีสัดส่วนของประชากรสูงอายุที่เพิ่มขึ้นเป็นลำดับต่อปีตั้งแต่ร้อยละ 7.3 ในปี 2533 เป็นร้อยละ 10.7 ในปี 2550 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2553) และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 25.1 ในปี 2573 โดยเฉพาะขณะนี้ประชากรยุคเบบี้บูมกำลังอยู่ในวัยสูงอายุ ดังนั้นอุปสงค์และความต้องการของสินค้าผู้สูงอายุจึงต้องสูงตามจำนวนประชากรยุคเบบี้บูม ซึ่งกำลังอยู่ในวัยสูงอายุขณะนี้ด้วย การที่ประชากรผู้สูงอายุมิรายได้สูงขึ้นย่อมส่งผลต่อความต้องการสินค้าและบริการสำหรับผู้สูงอายุ และปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งของผู้สูงอายุได้แก่ที่อยู่อาศัย แม้ว่าผู้สูงอายุจะมีที่อยู่อาศัยเดิมอยู่แล้ว แต่ด้วยสภาพร่างกายที่เปลี่ยนไปย่อมทำให้ผู้สูงอายุต้องการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมตามสภาวะร่างกายที่ร่วงโรยลงด้วย

เมื่อประชากรเกษียณอายุ ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไป บ้างต้องการย้ายไปอยู่ในชนบท ต่างเมือง หรือต่างประเทศ บ้างต้องการใช้เวลาว่างซึ่งมีมากขึ้นในการเดินทางท่องเที่ยว บางคนอาจเตรียมหาที่อยู่อาศัยที่สะดวกสบายและปลอดภัยเอาไว้พักยามฉุกเฉินเวลาเจ็บป่วย หรือเมื่อสภาพร่างกายอ่อนแอเกินกว่าจะช่วยเหลือตนเองได้ในอนาคต ในกลุ่มผู้สูงอายุซึ่งอยู่ตัวคนเดียวและมีเงินเก็บอยู่ไม่มากนัก บางคนใช้บ้านพักคนชรา (Nursing home) เป็นสถานที่พักพิงในตอนปลายของชีวิต อย่างไรก็ตามบ้านพักคนชราอาจไม่ได้ดูแลไปถึงสภาพจิตใจของผู้สูงอายุ จึงทำให้คนส่วนใหญ่ไม่ได้ต้องการที่จะเข้ามาอาศัยที่บ้านพักคนชรา แต่เนื่องจากสภาพการเงินของผู้สูงอายุบางท่านก็ไม่ดีนัก บ้านพักคนชราจึงเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยซึ่งบางคนเล็งไม่ได้จากการสำรวจความเป็นอยู่ของผู้สูงอายุในไทย (Chan, 2005) พบว่า แม้สังคมไทยจะเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็วแต่คนไทยยังนิยมให้ลูกหลานดูแลผู้สูงอายุเหมือนเดิมสำหรับผู้ที่มีฐานะ แม้ผู้สูงอายุและลูกหลานจะไม่ได้พักอาศัยอยู่บ้านหลังเดียวกัน ก็จะซื้อที่อยู่อาศัยให้กับบิดา มารดา หรือครอบครัวของบุตร ให้อยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน โดยทั่วไปการขาดความเป็นส่วนตัวไม่จัดเป็นปัญหาใหญ่ของผู้สูงอายุชาวไทยแต่อย่างใด แม้ว่าสัดส่วนของผู้สูงอายุที่พักอาศัยในบ้านพักหลังเกษียณทั้งของรัฐบาลและเอกชนในปัจจุบันจะมีไม่มาก แต่เมื่อพิจารณาฐานของประชากรผู้สูงอายุที่ขยายใหญ่ขึ้น จำนวนของผู้สูงอายุที่ย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิมภายหลังเกษียณอายุแล้วควรที่จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

ย่อมหมายถึงความต้องการที่พักอาศัยหลังเกษียณของผู้สูงอายุ (Retirement Housing) ซึ่งรวมถึงบ้านพักคนชรา (Nursing Home) จะสูงขึ้นตามไปด้วย สำหรับเหตุผลของการย้ายที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุบางคน นอกเหนือจากปัญหาเรื่องสุขภาพแล้ว การเสียชีวิตของกลุ่มสมรส ความต้องการความมั่นคงปลอดภัย ความด้อยสมรรถภาพทางร่างกาย ทำให้ไม่อาจทำงานบ้านได้ด้วยตนเองดั้งเดิม ล้วนเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้สูงอายุหาที่อยู่ใหม่ทั้งสิ้น (Gibler et al., 1998)

จากที่จำนวนผู้สูงอายุในประเทศไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากอัตราการเกิดที่ลดลง เทคโนโลยีทางการแพทย์ที่ดีขึ้น ประชากรมีอายุยืนขึ้น และประชาชนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการป้องกันและรักษาสุขภาพของตนเองและของผู้อื่นมากขึ้น จึงเป็นที่น่าสนใจว่าผู้สูงอายุจะมีความต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัยลักษณะใด และนักลงทุนควรทราบความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะที่เอื้อต่อสภาพร่างกายที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้สูงอายุ จากนั้นจึงสร้างที่อยู่อาศัยสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของได้อย่างมีประสิทธิภาพ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. วิจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณ

ประโยชน์และคุณค่าของการวิจัย

1. ทราบความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณ
2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทราบข้อมูลเพื่อการลงทุนเตรียมจัดทำที่พักหลังเกษียณ
3. สามารถนำผลการวิจัยไปต่อยอดสินค้าหรือบริการอื่นๆสำหรับผู้สูงอายุ เช่น สิ่งของเครื่องใช้อุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ หรือบริการสถานที่ดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้ทำขึ้นเพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็น แนวทางในการศึกษาวิจัย โดยมีหัวข้อดังนี้

2.1 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ

2.1.2 แนวคิดเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุในปัจจุบัน

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง

2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ

วัยสูงอายุ หรือ วัยชรา หมายถึง มนุษย์ที่มีอายุอยู่ในช่วงปลายของชีวิต นิยามของผู้สูงอายุอาจแตกต่างกันไปเมื่อพิจารณาจากแง่มุมต่าง ๆ อาทิ ทางชีววิทยาประชากรศาสตร์ การจ้างงาน และทางสังคมวิทยา ในทางสถิติมักถือว่าผู้ที่อยู่ในวัยสูงอายุคือบุคคลที่มีอายุ 60-65 ปีขึ้นไป สำหรับประเทศไทยกำหนดไว้ว่าผู้สูงอายุคือบุคคลที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

คำที่ใช้เรียกบุคคลว่า ชราหรือสูงอายุนั้น โดยทั่วไปเป็นคำที่ใช้เรียกแทนบุคคลที่มีอายุมาก ผมหว่าหน้าตาเหี่ยวแห้ง การเคลื่อนไหวเชื่องช้า พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน (2542: 347) ให้ความหมายของคำว่าชราว่าแก่ด้วย อายุขจรุดทรุด โทรมแต่คำนี้ไม่เป็นที่นิยมเพราะก่อให้เกิดความหดหู่ใจ และท้อแท้สิ้นหวัง ทั้งนี้จากผลการประชุมของคณะผู้อาวุโส โดย พล.ต.ต.หลวงอรรถสิทธิสุนทร เป็นประธานได้กำหนดคำให้เรียกว่า ผู้สูงอายุแทน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2512 เป็นต้นมา ซึ่งคำนี้เป็นคำที่มีความหมายยกย่องให้เกียรติแก่ผู้ที่ชราภาพกว่าเป็นผู้ที่สูงทั้งวัยวุฒิ คุณวุฒิ และประสบการณ์มากกว่า

องค์การอนามัยโลก (The World Health Organization : WHO) ใช้คำว่า “elderly” สำหรับเรียกผู้สูงอายุ และได้รับความหมายว่า ผู้สูงอายุ คือ ผู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป เช่นเดียวกับความหมายขององค์การสหประชาชาติ และได้แบ่งช่วงของผู้สูงอายุออกเป็น 3 ช่วงด้วยกัน คือ ช่วงที่หนึ่ง เรียกว่า “ The elderly” เป็นช่วงอายุระหว่าง 60-75 ปี ช่วงที่สอง เรียกว่า “The old” หมายถึงช่วงอายุระหว่าง 76-90 ปีและช่วงสุดท้าย เรียกว่า “The very old” หมายถึงช่วงอายุตั้งแต่ 90 ปีขึ้นไป

Murry & Zentner (1985) อธิบายว่า ผู้สูงอายุหรือวัยสูงอายุ เป็นภาวะของการมีอายุสูงขึ้นหรือแก่มากขึ้น โดยพิจารณาตั้งแต่อายุ 60 ปีขึ้นไป และถือว่าวัยนี้เป็นวัยที่อยู่ในระยะสุดท้ายของวัยผู้ใหญ่ ซึ่งอาจมีความอ่อนแอของร่างกายและจิตใจ ตลอดจนการเจ็บป่วยหรือความพิการร่วมด้วย

สรุปแล้วผู้สูงอายุ หมายถึง ผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป ที่มีการเปลี่ยนแปลงของร่างกายและจิตใจไปในทางที่เสื่อมลง มีบทบาททางสังคมและกิจกรรมทางอาชีพที่ลดลง

2.1.2 ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุในปัจจุบัน

Tinker (1997) ทำการศึกษาบ้านผู้สูงอายุในสหราชอาณาจักร ซึ่งผู้สูงอายุส่วนใหญ่พักอาศัยในบ้านและเป็นเจ้าของบ้านมากกว่าครึ่ง ปัญหาที่พบคือสภาพของบ้านที่อยู่ไม่ค่อยเหมาะสมเนื่องจากได้ก่อสร้างมานานและไม่ได้คำนึงถึงข้อจำกัดของผู้สูงอายุในการพักอาศัย

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

Gibler (1989) เสนอบ้านของผู้ที่มีอายุมาก เช่น 70 ปีขึ้นไปอาจต้องพิจารณาให้มีตู้หรือชั้นวางของที่เหมาะสม มีราวจับ มีระดับหรือชั้นที่ต้องก้าวน้อย พื้นผิวต้องไม่ลื่น ผิวและสีของวัสดุต้องมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน เพื่อความปลอดภัยของผู้สูงอายุ และ Wilson (2006) เสนอให้มีการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้มีความเหมาะสมตามสภาพของวัยที่เปลี่ยนไปเพื่อให้ผู้สูงอายุได้อยู่ในบ้านที่อยู่ในสภาพแวดล้อมและสังคมที่คุ้นเคยได้อย่างสะดวกมากขึ้น

สมิกษ์ สุวรรณเสนีย์ (2546) ได้ทำการศึกษาความคาดหวัง ความคิดเห็น และแนวโน้มพฤติกรรมของผู้สูงอายุในเขตกรุงเทพมหานครที่มีต่อการใช้บริการบ้านพักคนชราและห้องชุด โดยทำการสำรวจจากกลุ่มผู้สูงอายุของชมรมผู้สูงอายุตามโรงพยาบาลต่างๆในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 400 ราย ซึ่งเป็นหญิงมากกว่าชายและมีการศึกษาระดับปริญญาตรี พบว่ากลุ่มตัวอย่างเห็นว่าบ้านพักควรเป็นห้องแบบเดี่ยวที่มีความเป็นส่วนตัว แต่ควรมีห้องพักสำหรับญาติที่มาเยี่ยมด้วย ควรมีห้องน้ำในตัว มีครัวและระเบียง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องพัก เช่น โทรทัศน์ ตู้เย็น นอกจากนั้นควรมีผู้ดูแล 24 ชั่วโมง มีห้อง

กิจกรรม มีอาหารให้เลือกซื้อและมีที่จอดรถยนต์ให้เพียงพอ ในด้านทำเลเห็นว่าควรอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและตามหัวเมือง ควรอยู่ใกล้โรงพยาบาลใหญ่ ซึ่งกลุ่มตัวอย่างสนใจเข้ารับบริการในสถานประกอบการเอกชนซึ่งอาจมีราคาสูงกว่าของรัฐแต่การบริการน่าจะดีกว่าและระยะเวลาที่รอรับบริการสั้นกว่าของภาครัฐ

Marija Bockarjova (2016) บทความนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อกระตุ้นความต้องการของแต่ละบุคคลสำหรับการอยู่อาศัยและความเป็นไปได้ในการดูแลส่วนตัวของผู้สูงอายุในประเทศเนเธอร์แลนด์ ใช้แบบสอบถามความพึงพอใจที่ระบุไว้ในตัวอย่างของผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) เพื่อสำรวจความเต็มใจที่จะเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามสนใจที่อยู่อาศัยลักษณะเป็นบ้านพักและไม่สนใจที่พักอาศัยแบบอพาร์ทเมนต์ และผู้สูงอายุที่มีอายุ 70 ปีขึ้นไปนั้นยังไม่ได้มีการพิจารณาในการเลือกที่อยู่อาศัยอย่างจริงจังแต่สนใจให้มีคนดูแลส่วนตัว

Rachel Milte (2017) เนื่องจากประเทศออสเตรเลียมีผู้สูงอายุมากจึงทำให้มีความต้องการพื้นที่สำหรับที่พักแบบให้บริการในรูปแบบสถานดูแลผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น ซึ่งความคาดหวังที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภคควบคู่ไปกับการดูแลความเป็นอยู่ (เช่นบ้านพักคนชรา) มีการเปลี่ยนแปลงทางการเงิน คือมีค่าใช้จ่ายที่มากขึ้นในส่วนของสถานดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดูแลผู้สูงอายุโดยทั่วไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 60 ของประเทศ

Oswald and Wahl (2004) บ้านที่อยู่อาศัยและสภาพร่างกายของผู้อาศัยนั้นมีความสัมพันธ์กัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อผู้อาศัยอยู่ในวัยผู้สูงอายุ บ้านและสภาพร่างกายของผู้สูงอายุยังมีความสัมพันธ์กันมากขึ้น ไม่ใช่เฉพาะทางกายภาพเท่านั้น แต่ยังรวมถึงสภาพจิตใจด้วย ดังนั้นลักษณะที่ตั้งของบ้านควรอยู่ไกลจากที่ก่อมลภาวะ มีคนดูแลความปลอดภัยในหมู่บ้าน และบ้านที่อยู่อาศัยควรเอื้ออำนวยความสะดวกสบายมากกว่าสร้างภาระให้แก่ผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ควรเป็นสถานที่ที่ผู้สูงอายุอาศัยอยู่ได้อย่างปลอดภัย

ศิริพันธุ์ สาสัตย์ (2549) พบว่า ความสามารถในการดูแลผู้สูงอายุของครอบครัวไทยลดลง ทำให้มีอาชีพผู้ช่วยดูแลผู้สูงอายุมากขึ้น ผู้ช่วยดูแลผู้สูงอายุเหล่านี้เป็นกลุ่มที่ผ่านการอบรมจากสถาบันการอบรมต่างๆ ซึ่งไม่ได้เป็นวิชาชีพ สถาบันการอบรมได้คัดแปลงหลักสูตรจากกระทรวงศึกษาธิการ ทำให้มีหลักสูตรการฝึกอบรมที่หลากหลายและมีคุณภาพที่แตกต่างกัน กลุ่มผู้ช่วยดูแลผู้สูงอายุที่เป็นทางการผู้รับบริการต้องเสียค่าใช้จ่าย สำหรับกลุ่มที่ผ่านการอบรมประเภทอาสาสมัคร ผู้รับบริการไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย ซึ่งกระจายตามหมู่บ้านและชุมชนไทยทั่วไปจะให้การดูแลด้านสังคมมากกว่าการดูแลด้านสุขภาพ

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง ความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณของประชาชนในกรุงเทพมหานคร จาก การทบทวนวรรณกรรมและวิจัยที่เกี่ยวข้องในบทที่ 2 ผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนการวิจัยเพื่อศึกษาผลของ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณและลักษณะทางประชากรศาสตร์ โดยผู้วิจัยมีวิธีการ ดำเนินงานและขั้นตอน ดังนี้

3.1 วิธีการวิจัย

3.2 ตัวแปรในงานวิจัยและสมมติฐาน

3.3 การกำหนดประชากรและขนาดกลุ่มตัวอย่าง

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

3.5 วิธีการเก็บข้อมูล

3.6 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 วิธีการวิจัย

เนื่องจากข้อมูลในภาพกว้างเกี่ยวกับลักษณะผู้สูงอายุตลอดจนรูปแบบที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ ภายหลังเกษียณของประเทศไทยค่อนข้างจำกัด ไม่อาจหารายละเอียดได้จากหน่วยงานรัฐหรือเอกชนมากนัก ดังนั้นเพื่อให้ทราบภาพกว้างๆเกี่ยวกับผู้สูงอายุ จึงทำการสำรวจเบื้องต้นเพื่อให้ได้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับ ผู้สูงอายุ เช่น ลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน บุคคลที่อาศัยอยู่ด้วย ลักษณะอาศัยที่ต้องการในอนาคต บริการ ที่ผู้สูงอายุต้องการ การวางแผนเกี่ยวกับการเกษียณอายุ และข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สูงอายุ การวิจัยส่วนนี้จะ เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) โดยแสดงผลการจัดเก็บข้อมูลเป็นความถี่และร้อยละ โดย จะเก็บรวบรวมข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับ อายุ รายได้ สถานภาพ ความต้องการลักษณะบ้านพักหลังเกษียณ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณ

3.2 ตัวแปรในงานวิจัยและสมมติฐาน

ตัวแปรอิสระ

- ปัจจัยทางคุณลักษณะประชากร เพศ , อายุ
- ปัจจัยทางสังคม สถานภาพสมรส , ระดับการศึกษา
- ปัจจัยทางเศรษฐกิจ รายได้สุทธิ

ตัวแปรตาม

ราคาของบ้านพักหลังเกษียณ

3.3 การกำหนดประชากรและขนาดกลุ่มตัวอย่าง

3.3.1 ประชากร

กลุ่มตัวอย่าง ประชากรกลุ่มเป้าหมายได้แก่ผู้สูงอายุที่มีอายุ 45 ปีขึ้นไป ทั้งที่อาศัยอยู่ในบ้านของตนเองหรือญาติพี่น้อง ที่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

3.3.2 กลุ่มตัวอย่าง

ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยทำการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) คือ กลุ่มตัวอย่างเป็นบุคคลที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยเก็บแบบสอบถามเป็นแบบชุดเอกสาร 400 ชุด

3.4 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ใช้รูปแบบการสำรวจ (Survey Research) เครื่องมือที่ผู้วิจัยใช้ในการเก็บข้อมูลจากการสำรวจ คือ การใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) ด้วยวิธีการผ่านการแจกแบบสอบถามให้แก่ผู้ที่มีอายุมากกว่า 45 ปีขึ้นไปที่มีความสนใจเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

3.5 วิธีการเก็บข้อมูล

การศึกษางานวิจัยนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณ โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเพื่อนำมาวิเคราะห์ทั้งข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิดังนี้

1. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

เป็นข้อมูลที่มีผู้ทำการศึกษาค้นคว้า เก็บ รวบรวม และวิเคราะห์ผลไว้เรียบร้อยแล้ว ได้แก่ หนังสือบทความ วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ การค้นคว้าอิสระ รวมถึงการสืบค้นข้อมูลแหล่งข้อมูลออนไลน์ เช่น ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

2. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เป็นข้อมูลที่ผู้วิจัยทำการศึกษารวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเอง โดยในการค้นคว้าอิสระนี้ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างด้วยการใช้แบบสอบถาม(Questionnaire) โดยใช้วิธีการเก็บรวบรวมการเดินทางไปพบกลุ่มตัวอย่างตามสถานที่ต่างๆเพื่อแจกแบบสอบถาม รวมจำนวนทั้งหมด 400 ชุด

3.6 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อผู้วิจัยเก็บข้อมูลและตรวจสอบความสมบูรณ์ของข้อมูลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยนำข้อมูลดังกล่าวมาประมวลผลโดยใช้โปรแกรมทางสถิติสำเร็จรูป จากนั้นจึงนำผลที่ได้มาวิเคราะห์และตีความโดยอาศัยแนวคิดทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาประกอบการอธิบาย โดยสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์มีดังนี้

3.6.1 สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)

ใช้อธิบายข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง โดยอธิบายและนำเสนอในรูปแบบของตารางแจกแจงความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage)

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถาม(Questionnaire) ในการหาปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณของประชาชนในกรุงเทพมหานคร มีการเก็บข้อมูลโดยการเลือกกลุ่มกลุ่มตัวอย่าง แบบเจาะจง (Purposive Sampling) คือ กลุ่มตัวอย่างเป็นบุคคลที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป ที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยเก็บแบบสอบถามเป็นแบบชุดเอกสาร 400 ชุด

4.1 ข้อมูลจากการสำรวจแบบสอบถาม

4.2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณ

4.1 ข้อมูลจากการสำรวจแบบสอบถาม

การเก็บข้อมูลแบบสอบถามปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ซึ่งเก็บแบบสอบถามจากประชากรกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป จำนวน 400 ชุด ซึ่งสถานที่เก็บแบบสอบถามนั้นกระจายออกไปในหลายเขตของกรุงเทพมหานครและเขตที่ผู้วิจัยได้เลือกสุ่ม ได้แก่ เขตทุ่งครุ เขตบางแค เขตตลิ่งชัน เขตบางกอกน้อย เขตคูสิต เขตบางเขน เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตบางกะปิ เขตบึงกุ่ม เพื่อลดปัญหาความเอนเอียงของข้อมูล โดยสถานที่ที่สำรวจนั้นจะแบ่งออกเป็นย่านบริษัท ศูนย์ราชการ ห้างสรรพสินค้า มหาวิทยาลัย และย่านที่อยู่อาศัย ผู้ศึกษาได้ทำการลงภาคสนามตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนถึงเดือนธันวาคม ปี 2561 และมีผลสำรวจดังนี้

4.1.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 4.1.1 จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปด้านลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนตัวอย่างทั้งหมด	400	100
เพศ		
ชาย	139	34.75
หญิง	261	65.25
ระดับการศึกษา		
ม.ต้น หรือ ต่ำกว่า	14	3.5
ม.ปลาย หรือ ปวช.	85	21.25
ปวส. หรือ อนุปริญญา	3	0.75
ปริญญาตรี	244	61
ปริญญาโท	46	11.5
ปริญญาเอก	8	2
อาชีพ		
รับราชการ / พนักงานของรัฐ	155	38.75
พนักงานบริษัทเอกชน	140	35
อื่น ๆ	105	26.25
รายได้		
ต่ำกว่า 15,000	40	10
15,001 – 30,000	199	49.75
30,001 – 50,000	115	28.75
50,001 – 70,000	40	10
70,001 – 100,000	6	1.5
มากกว่า 100,000	0	0

ตารางที่ 4.1.1 จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปด้านลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม (ต่อ)

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพ		
โสด	64	16
สมรส	298	72.5
หย่าร้าง	38	9.5

ตารางที่ 4.1.2 จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปด้านลักษณะที่อยู่อาศัย

รายการ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะที่พักอาศัยในปัจจุบัน		
มีบ้านพักเป็นของตนเอง	123	30.75
พักอาศัยอยู่กับ พ่อ แม่ / ญาติ	147	36.75
เช่าที่พักอาศัย	130	32.5
แนวโน้มระยะเวลาที่ตัดสินใจซื้อบ้านพักหลังเกษียณ		
ภายใน 1 ปี	127	31.75
1 – 2 ปี	70	17.5
2 – 3 ปี	95	23.75
มากกว่า 3 ปี	102	25.5
ยังไม่พิจารณา	6	1.5
ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อใคร		
ตนเอง	297	74.25
พ่อ แม่	103	25.75
อื่น ๆ	0	0

จากการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างประชากรจำนวน 400 คน จากตารางที่ 4.1.1 พบว่า เป็นเพศชายจำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 34.75 และเพศหญิงจำนวน 261 คน คิดเป็นร้อยละ 65.25 และอายุของกลุ่มตัวอย่าง อายุน้อยที่สุดคือ 45 ปี และอายุมากที่สุดคือ 72 ปี อายุเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 53.41 ปี ระดับการศึกษาเฉลี่ย คือระดับปริญญาตรี และอาชีพข้าราชการจำนวน 155 คน คิดเป็นร้อยละ 38.75

อาชีพพนักงานบริษัทจำนวน 140 คน คิดเป็นร้อยละ 35 และอาชีพอื่น ๆ จำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 26.25 รายได้เฉลี่ยของประชากรตัวอย่าง คือ 30,851.71 บาท สถานภาพเป็นโสดจำนวน 64 คน คิดเป็นร้อยละ 16 สมรสจำนวน 298 คน คิดเป็นร้อยละ 72.5 หย่าร้างจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 9.5

และข้อมูลลักษณะที่อยู่อาศัยจากตาราง 4.1.2 พบว่า มีผู้ตอบแบบสอบถามที่มีบ้านพักอาศัยเป็นของตนเองจำนวน 123 คน คิดเป็นร้อยละ 30.75 พักอาศัยอยู่กับพ่อแม่หรือญาติจำนวน 147 คน คิดเป็นร้อยละ 36.75 และเช่าที่พักอาศัยอยู่เองจำนวน 130 คน คิดเป็นร้อยละ 32.5 แนวโน้มระยะเวลาที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณภายในระยะเวลา 1 ปี จำนวน 127 คน คิดเป็นร้อยละ 31.75 ภายใน 1 – 2 ปี จำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 ภายใน 2 – 3 ปี จำนวน 95 คน คิดเป็นร้อยละ 23.75 มากกว่า 3 ปี จำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 25.5 และยังไม่พิจารณาซื้อบ้านพักหลังเกษียณจำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 1.5 และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 297 คน คิดเป็นร้อยละ 74.25 ซื้อเพื่อพ่อแม่จำนวน 103 คน คิดเป็นร้อยละ 25.75

ตารางที่ 4.1.3 จำนวนของข้อมูลทัศนคติที่มีต่อลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่ต้องการ

รายการ	1 น้อยที่สุด	2 น้อย	3 ปานกลาง	4 มาก	5 มากที่สุด
1. ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย					
1.1 ความสะดวกในการคมนาคม	0	9	212	126	53
1.2 อยู่ใกล้ถนนใหญ่	0	17	249	98	36
1.3 สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ	0	38	176	138	48
1.4 มีรูปแบบบ้านพักที่ทันสมัย	0	14	192	146	48
2. ด้านทำเล					
2.1 อยู่ใกล้แหล่งชุมชน	0	12	141	137	10
2.2 จำนวนผู้อยู่อาศัยไม่หนาแน่น	0	2	136	187	75
3. ด้านสภาพแวดล้อม					
3.1 บรรยากาศเงียบสงบ	0	0	113	154	133
3.2 ไม่มีมลภาวะ	0	0	251	108	41
3.3 มีวิวทิวทัศน์ที่ดี	0	14	132	201	53

จากตารางที่ 4.1.3 คือข้อมูลทัศนคติที่มีต่อลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่ต้องการซื้อ พบว่าทัศนคติต่อด้านลักษณะที่อยู่อาศัย ได้แก่ ความสะดวกในการคมนาคม ระดับทัศนคติน้อยจำนวน 9 คน ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 212 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 126 คน และระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 53 คน ลักษณะที่อยู่อาศัยใกล้ถนนใหญ่ ระดับทัศนคติน้อยจำนวน 17 คน ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 249 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 98 คน และระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 36 คน ลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น พื้นที่จอดรถ ร้านอาหาร สวนหย่อม ระดับทัศนคติน้อยจำนวน 38 คน ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 176 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 138 คน และระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 48 คน ลักษณะที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบบ้านที่ทันสมัย ระดับทัศนคติน้อยจำนวน 14 คน ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 192 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 146 คน และระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 48 คน ด้านทำเลที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน ระดับทัศนคติน้อยจำนวน 12 คน ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 141 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 137 คน และระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 10 คน

ด้านทำเลที่มีจำนวนผู้อาศัยที่ไม่หนาแน่น ระดับทัศนคติน้อยจำนวน 2 คน ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 136 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 187 คน ระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 75 คน ด้านสภาพแวดล้อมที่บรรยากาศเงียบสงบ ระดับทัศนคติปานกลาง 113 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 154 คน และระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 133 คน ด้านสภาพแวดล้อมที่ไม่มีมลภาวะ ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 251 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 108 คน และระดับทัศนคติมากที่สุดจำนวน 41 คน และด้านสภาพแวดล้อมที่มีวิวทิวทัศน์ที่ดี ระดับทัศนคติน้อยจำนวน 14 คน ระดับทัศนคติปานกลางจำนวน 132 คน ระดับทัศนคติมากจำนวน 201 คน และระดับทัศนคติมากที่สุด 53 คน

ตารางที่ 4.1.4 จำนวนและร้อยละของข้อมูลการเลือกซื้อบ้าน

สถานการณ์	ลักษณะภายในบ้าน	ราคา	จำนวน(คน)	ร้อยละ
1	(1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 50 ตร.ว) - สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน - พื้นกันลื่น	2,000,000	161	40.25
2	(1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 50 ตร.ว) - สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน - พื้นกันลื่น - ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำ - มีทางสำหรับรถเข็น	2,200,000	45	11.25
3	(1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 50 ตร.ว) - สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน - พื้นกันลื่น - ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำ - มีทางสำหรับรถเข็น - ติดตั้งเครื่องส่งสัญญาณขอความช่วยเหลือ (Emergency call)	2,300,000	49	12.25
4	(2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 75 ตร.ว) - สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน - พื้นกันลื่น - มีที่จอดรถ	2,800,000	70	17.5
5	(2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 75 ตร.ว) - สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน - พื้นกันลื่น , ประตูกันลื่น , ประตูกว้างกว่าปกติ - ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำ, มีทางสำหรับรถเข็น	3,000,000	42	10.5
6	(2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 75 ตร.ว) - สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน - พื้นกันลื่น, ประตูกันลื่น , ประตูกว้างกว่าปกติ - ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำ - มีทางสำหรับรถเข็น , สวิตช์ไฟใหญ่กว่าปกติ, แก้วที่ทุกตัวมีที่วางแขน - ติดตั้งเครื่องส่งสัญญาณขอความช่วยเหลือ (Emergency call)	3,200,000	33	8.25

จากตารางที่ 4.1.4 พบว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามเลือกซื้อบ้านลักษณะที่ 1 เป็นอันดับที่ 1 จำนวน 161 คน คิดเป็นร้อยละ 40.25 รายได้เฉลี่ยของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คือ 20,500.50 บาท และเลือกซื้อบ้านลักษณะที่ 4 เป็นอันดับที่ 2 จำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 รายได้เฉลี่ยของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คือ 36,536 บาท และเลือกซื้อบ้านลักษณะที่ 3 เป็นอันดับที่ 3 จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 12.25 รายได้เฉลี่ยของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คือ 31,170 บาท และเลือกซื้อบ้านลักษณะที่ 2 เป็นอันดับที่ 4 จำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 17.5 รายได้เฉลี่ยของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คือ 26,359 บาท และเลือกซื้อบ้านลักษณะที่ 5 เป็นอันดับที่ 5 จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 10.5 รายได้เฉลี่ยของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คือ 46,159 บาท และเลือกซื้อบ้านลักษณะที่ 6 เป็นอันดับที่ 6 จำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 8.25 รายได้เฉลี่ยของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คือ 55,456 บาท

ข้อมูลจากแบบสอบถาม กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกบ้านลักษณะที่ 1 เป็นเพศชาย 60 คน เพศหญิง 101 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 36 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 125 คน รายได้เฉลี่ยคือ 20,500.50 บาท อายุเฉลี่ย 53 ปี สถานภาพโสดจำนวน 36 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 125 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 2.3 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อ แม่จำนวน 25 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 136 คน

กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกบ้านลักษณะที่ 2 เป็นเพศชาย 15 คน เพศหญิง 30 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 17 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 28 คน รายได้เฉลี่ยคือ 26,359 บาท อายุเฉลี่ย 50 ปี สถานภาพโสดจำนวน 8 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 37 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อ แม่จำนวน 20 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 25 คน

กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกบ้านลักษณะที่ 3 เป็นเพศชาย 18 คน เพศหญิง 31 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 28 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 21 คน รายได้เฉลี่ยคือ 31,170 บาท อายุเฉลี่ย 52 ปี สถานภาพโสดจำนวน 8 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 41 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อ แม่จำนวน 13 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 36 คน

กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกบ้านลักษณะที่ 4 เป็นเพศชาย 24 คน เพศหญิง 46 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 30 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 40 คน รายได้เฉลี่ยคือ 36,536 บาท อายุเฉลี่ย 52 ปี สถานภาพโสดจำนวน 13 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 57 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อแม่จำนวน 22 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 48 คน

กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกบ้านลักษณะที่ 5 เป็นเพศชาย 14 คน เพศหญิง 28 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 20 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 22 คน รายได้เฉลี่ยคือ 46,159 บาท อายุเฉลี่ย 53 ปี สถานภาพโสดจำนวน 0 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 42 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อแม่จำนวน 15 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 27 คน

กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกบ้านลักษณะที่ 6 เป็นเพศชาย 16 คน เพศหญิง 17 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 24 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 9 คน รายได้เฉลี่ยคือ 55,456 บาท อายุเฉลี่ย 56 ปี สถานภาพโสดจำนวน 1 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 32 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.7 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อแม่จำนวน 8 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 25 คน

4.2 การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณ

ผู้วิจัยใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลแบบ Logistic Regression เพื่ออธิบายผลของข้อมูลจากสมการ

$$\text{Price} = f(\text{age, sex, edu, job, income, status, members, house, times, for})$$

Price คือ ราคาบ้าน (ในสมการผู้วิจัยกำหนดราคาบ้าน 2,000,000 เป็น 1 และ ราคาอื่น ๆ เป็น 0 เนื่องจากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามนั้นเลือกซื้อบ้านที่ราคา 2,000,000 บาท เป็นอันดับ 1 ผู้วิจัยจึงสนใจราคาบ้านที่ 2,000,000 บาท มากกว่าบ้านลักษณะอื่น ๆ)

Age คือ อายุ

Sex คือ เพศ

Edu คือ การศึกษา

Job คือ อาชีพ

Income คือ รายได้

Status คือ สถานภาพ

Members คือ จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ในบ้านปัจจุบัน

House คือ ลักษณะที่พักอาศัยในปัจจุบัน

Times คือ แนวโน้มระยะเวลาที่จะซื้อบ้านพักหลังเกษียณ

For คือ ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อใคร

ตารางที่ 4.2.1 แสดงผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลัง
เกษียณของประชาชนในกรุงเทพมหานคร

Variables in the Equation

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Age	.022	.028	.650	1	.420	1.022
Sex	-.405	.296	1.867	1	.172	.667
Edu	-.370	.094	15.561	1	.000***	.691
Job	.013	.302	.002	1	.965	1.013
Income	.000	.000	36.357	1	.000***	1.000
Step 1 ^a Status	.823	.378	4.733	1	.030**	2.277
Members	.357	.137	6.767	1	.009***	1.429
House	-.048	.205	.056	1	.813	.953
Times	.015	.175	.008	1	.930	1.015
For	-.164	.359	.209	1	.648	.849
Constant	6.472	2.457	6.936	1	.008	646.907

* ณ ระดับนัยสำคัญที่ 99 ***

ณ ระดับนัยสำคัญที่ 95**

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากตารางที่ 4.2.1 พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อบ้านพักหลังเกษียณที่
ราคา 2,000,000 บาท นั้นขึ้นอยู่กับตัวแปรหลายตัวแปร โดย ณ ระดับนัยสำคัญที่ 99 ได้แก่ รายได้ การศึกษา
และจำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ในบ้าน และ ณ ระดับนัยสำคัญที่ 95 ได้แก่ สถานภาพ

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา

จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณนั้นมีมากในกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามคือกลุ่มที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้มีรายได้มั่นคงและเพียงพอต่อการซื้อบ้านและมีความเหมาะสมที่จะตัดสินใจซื้อบ้านพักหลังเกษียณ เพราะเมื่อถึงอายุที่ต้องเกษียณออกจากงาน ตอนนั้นร่างกายก็จะเสื่อมสภาพลงในหลาย ๆ ด้าน และหนึ่งในปัจจัยสี่ที่คนเราต้องการนั้นก็คือ บ้าน ถึงแม้ว่าจะมีบ้านเป็นของตนเองแต่ลักษณะของบ้านนั้นก็ไม้อ่อนแออำนวยความสะดวกสบายเมื่อร่างกายชราภาพลง ดังนั้นควรจะมีบ้านพักหลังเกษียณที่มีอุปกรณ์หรือเครื่องมือที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มผู้สูงอายุ และจากกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามนั้นมีความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณลักษณะที่ 1 ราคา 2,000,000 บาท เป็นอันดับ 1 จำนวน 161 คน คิดเป็นร้อยละ 40.25 เป็นเพศชาย 60 คน เพศหญิง 101 คน ลักษณะบ้านคือ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 50 ตารางวา ภายในบ้านมีพื้นที่กันลิ้น สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกัน ซึ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้มีรายได้เฉลี่ยคือ 20,500.50 บาท อายุเฉลี่ย 53 ปี สถานภาพโสดจำนวน 36 คน สถานภาพอื่น ๆ 125 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 2.3 ปี และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อแม่ จำนวน 25 คน และซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเอง จำนวน 136 คน ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณนั้นขึ้นอยู่กับ รายได้ การศึกษา จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ในบ้านและสถานภาพ และอันดับ 2 คือบ้านลักษณะที่ 4 ราคา 2,800,000 บาท ลักษณะบ้านคือ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 75 ตารางวา ภายในตัวบ้านมีพื้นที่กันลิ้น สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจนและมีที่จอดรถ ซึ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คิดเป็นร้อยละ 17.5 เป็นเพศชาย 24 คน เพศหญิง 46 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 30 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 40 คน รายได้เฉลี่ยคือ 36,536 บาท อายุเฉลี่ย 52 ปี สถานภาพโสดจำนวน 13 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 57 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อแม่จำนวน 22 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 48 คน และอันดับที่ 3 คือบ้านลักษณะที่ 3 ราคา 2,300,000 บาท ลักษณะบ้านคือ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 50 ตารางวา ภายในบ้านมีพื้นที่กันลิ้น สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำ มีทางสำหรับรถเข็น และติดตั้งเครื่องส่งสัญญาณขอความช่วยเหลือ (Emergency call) ซึ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คิดเป็นร้อยละ 12.25 เป็นเพศชาย 18 คน เพศหญิง 31 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 28 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 21 คน รายได้เฉลี่ยคือ 31,170 บาท อายุเฉลี่ย 52 ปี สถานภาพโสดจำนวน 8 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 41 คน

ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อ แม่จำนวน 13 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 36 คน และอันดับที่ 4 คือบ้านลักษณะที่ 2 ราคา 2,200,000 บาท ลักษณะบ้านคือ 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 50 ตารางวา ภายในบ้านมีพื้นที่กันลิ้น สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำ และมีทางสำหรับรถเข็น ซึ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คิดเป็นร้อยละ 11.25 เป็นเพศชาย 15 คน เพศหญิง 30 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 17 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 28 คน รายได้เฉลี่ยคือ 26,359 บาท อายุเฉลี่ย 50 ปี สถานภาพโสดจำนวน 8 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 37 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อ แม่จำนวน 20 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 25 คน และอันดับที่ 5 คือบ้านลักษณะที่ 5 ราคา 3,000,000 บาท ลักษณะบ้านคือ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 75 ตารางวา ภายในบ้านมีพื้นที่กันลิ้น สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน มีประตูกันลิ้น ประตูกว้างกว่าปกติ ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำและมีทางสำหรับรถเข็น ซึ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คิดเป็นร้อยละ 10.5 เป็นเพศชาย 14 คน เพศหญิง 28 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 20 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 22 คน รายได้เฉลี่ยคือ 46,159 บาท อายุเฉลี่ย 53 ปี สถานภาพโสดจำนวน 0 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 42 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.8 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อ แม่จำนวน 15 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 27 คน และอันดับสุดท้ายคือบ้านลักษณะที่ 6 ราคา 3,200,000 บาท ลักษณะบ้านคือ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 75 ตารางวา ภายในบ้านมีพื้นที่กันลิ้น สีของวัสดุและสีของตัวบ้านแตกต่างกันอย่างชัดเจน มีประตูกันลิ้น ประตูกว้างกว่าปกติ ติดตั้งราวจับตั้งแต่ทางเดินจนถึงห้องน้ำ มีทางสำหรับรถเข็น สวิตช์ไฟใหญ่กว่าปกติ แก้วอิฐทุกตัวมีที่วางแขน และติดตั้งเครื่องส่งสัญญาณขอความช่วยเหลือ (Emergency call) ซึ่งกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนี้คิดเป็นร้อยละ 8.25 เป็นเพศชาย 16 คน เพศหญิง 17 คน อาชีพข้าราชการจำนวน 24 คน อาชีพอื่น ๆ จำนวน 9 คน รายได้เฉลี่ยคือ 55,456 บาท อายุเฉลี่ย 56 ปี สถานภาพโสดจำนวน 1 คน สถานภาพอื่น ๆ จำนวน 32 คน ระยะเวลาที่ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณคือ 1.7 ปี ต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อพ่อ แม่จำนวน 8 คน และต้องการซื้อบ้านพักหลังเกษียณเพื่อตนเองจำนวน 25 คน และจากข้อมูลทัศนคติที่มีต่อลักษณะบ้านพักหลังเกษียณ ด้านลักษณะที่อยู่อาศัย คือ ควรมีความสะดวกสบายโยกการคมนาคม อยู่ใกล้ถนนใหญ่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีรูปแบบบ้านพักที่ทันสมัย ด้านทำเลควรอยู่ใกล้แหล่งชุมชนและจำนวนผู้อาศัยไม่หนาแน่น ด้านสภาพแวดล้อมควรมียุทธศาสตร์เชิงบวก ไม่มีมลภาวะและมีวิวทิวทัศน์ที่ดี

ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากปัจจุบันสังคมไทยกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุและหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญสำหรับปัจจัยสี่ก็คือที่อยู่อาศัยถึงแม้ว่าประชาชนหลายคนจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว แต่เมื่อสภาพร่างกายที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลให้ที่อยู่อาศัยนั้นไม่เอื้ออำนวยแก่สภาพร่างกาย ดังนั้นอยากเสนอให้ภาครัฐควรวางโครงการสร้างบ้านพักหลังเกษียณเพื่อผู้สูงอายุ จัดทำโครงการสร้างบ้านพักเป็นหมู่บ้านพักหลังเกษียณ จัดให้มีคนดูแลภายในหมู่บ้านเพื่อความปลอดภัยแก่ผู้สูงอายุและมีเครื่องมือหรืออุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็นแก่ผู้สูงอายุ เช่น พื้นของภายในบ้านต้องเป็นพื้นกันลื่น สีของวัสดุและสีของตัวบ้านต้องแตกต่างกันอย่างชัดเจน และภาครัฐควรร่วมมือกับภาคเอกชนที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับเครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุ

บรรณานุกรม

ศิริพันธ์ุ สาสัตย์. //(2549). //การพัฒนาารูปแบบการดูแลผู้สูงอายุ. //สืบค้นเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2561, //

จาก https://www.researchgate.net/profile/Siriphan_Sasat/publication

สมิกษ์ สุวรรณเสนีย์. //(2546). //ปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ. //สืบค้นเมื่อ

วันที่ 7 มิถุนายน 2561, จาก <http://ethesisarchive.library.tu.ac.th/thesis>

Gibler . //(1989). // Retirement Housing and Long-Term Health Care: Attitudes of the Elderly. Reviews. //

สืบค้นเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2561, จาก <https://link.springer.com/chapter/10.1007/978>

Murry and Zentner . //(1985). //Health Promotion Strategies Through the Life Span. //สืบค้นเมื่อ

21 พฤษภาคม 2561. จาก <https://www.pearson.com/us/higher-education/product/Murray-Health-Promotion-Strategies-Through-the-Life-Span>

Oswald and Wahl . //(2004). //Housing and health in later life. //สืบค้นเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม

2561, จาก https://www.researchgate.net/publication/7990711_Housing

Rachel Milte. //(2017). //What Characteristics of Nursing Homes Are Most Valued by

Consumers. //สืบค้นเมื่อ 31 พฤษภาคม 2561. จาก <https://www.valueinhealthjournal.com/article>

Tinker. //(1997). // Housing for elderly people. Reviews in Clinical Gerontology, 7, 171–176. //

สืบค้นเมื่อ 26 พฤษภาคม 2561, จาก <https://www.cambridge.org/core/journals/reviews-in-clinical-gerontology/article/housing-for-elderly-people>

ภาคผนวก

Logistic Regression

Notes

Output Created		31-JAN-2019 21:44:26
Comments		
Input	Active Dataset	DataSet0
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	400
Missing Value Handling	Definition of Missing	User-defined missing values are treated as missing
Syntax		LOGISTIC REGRESSION VARIABLES price
		/METHOD=ENTER age sex Edu job income status members house times for
		/CRITERIA=PIN(.05) POUT(.10) ITERATE(20) CUT(.5).
Resources	Processor Time	00:00:00.00
	Elapsed Time	00:00:00.05

Case Processing Summary

Unweighted Cases ^a		N	Percent
	Included in Analysis	400	100.0
Selected Cases	Missing Cases	0	.0
	Total	400	100.0
Unselected Cases		0	.0
Total		400	100.0

a. If weight is in effect, see classification table for the total number of cases.

Dependent Variable Encoding

Original Value	Internal Value
.00	0
1.00	1

Block 0: Beginning Block

Classification Table^{a,b}

Observed		Predicted		
		price		Percentage Correct
		.00	1.00	
price	.00	239	0	100.0
Step 0	1.00	161	0	.0
Overall Percentage				59.8

a. Constant is included in the model.

b. The cut value is .500

Variables in the Equation

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step 0 Constant	-.395	.102	15.014	1	.000	.674

Variables not in the Equation^a

	Score	df	Sig.
age	1.417	1	.234
sex	.018	1	.892
Edu	125.107	1	.000
job	31.361	1	.000
income	120.992	1	.000
status	6.717	1	.010
members	1.033	1	.310
house	29.258	1	.000
times	29.351	1	.000
for	14.726	1	.000

a. Residual Chi-Squares are not computed because of redundancies.

Block 1: Method = Enter

Omnibus Tests of Model Coefficients

		Chi-square	df	Sig.
	Step	208.497	10	.000
Step 1	Block	208.497	10	.000
	Model	208.497	10	.000

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	330.713 ^a	.406	.549

a. Estimation terminated at iteration number 6 because parameter estimates changed by less than .001.

Classification Table^a

Observed		Predicted		
		price		Percentage Correct
		.00	1.00	
Step 1	price .00	210	29	87.9
	1.00	44	117	72.7
Overall Percentage				81.8

a. The cut value is .500

Variables in the Equation

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
age	.022	.028	.650	1	.420	1.022
sex	-.405	.296	1.867	1	.172	.667
Edu	-.370	.094	15.561	1	.000	.691
job	.013	.302	.002	1	.965	1.013
income	.000	.000	36.357	1	.000	1.000
Step 1 ^a status	.823	.378	4.733	1	.030	2.277
members	.357	.137	6.767	1	.009	1.429
house	-.048	.205	.056	1	.813	.953
times	.015	.175	.008	1	.930	1.015
for	-.164	.359	.209	1	.648	.849
Constant	6.472	2.457	6.936	1	.008	646.907

a. Variable(s) entered on step 1: age, sex, Edu, job, income, status, members, house, times, for.

