

แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่ม YOUNG HAPPY)

The Concept of Residential Rights Management Model in The Elderly Housing Project in Thailand (Case Study of the Young Happy Group)

รับบทความ	4/03/2022
แก้ไขบทความ	4/04/2022
ยอมรับบทความ	5/04/2022

ธนาภรณ์ ภาณุมาตย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Tanapon Panumat, Trirat Jarutach

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Tanaponpa17@gmail.com , trirat13@gmail.com

บทคัดย่อ

สถานการณ์ของผู้สูงอายุในประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ใน พ.ศ. 2565 ดังนั้นการเตรียมความพร้อมในการรองรับสังคมของผู้สูงอายุ จึงจำเป็นต้องร่วมมือกันในทุก ๆ ภาคส่วนไม่ว่าจะเป็น ด้านเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม สุขภาพ สังคมและแนวทางแก้ไขปรับเปลี่ยนรูปแบบการดูแลผู้สูงอายุให้เข้ากับสภาพแวดล้อมและที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุ รัฐบาลจึงได้ออกมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ในด้านต่าง ๆ รวมถึง การสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (senior complex) ทำให้มีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้สูงอายุจะมีรูปแบบในการซื้อ การเช่า และเช่าพักอาศัยแตกต่างกันออกไปไม่ว่าจะเป็นแบบขายขาด เช่าระยะยาว 30 ปี การเช่าอยู่แบบรายเดือนและดูแลผู้สูงอายุแบบรายวัน จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นนี้ผู้วิจัยจึงสนใจในเรื่องสิทธิการเช่าพักอาศัยในรูปแบบที่แตกต่างกัน จึงกลายมาเป็นที่มาของการศึกษา แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์ ศึกษาแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทยและเป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเช่าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเอง โดยศึกษาจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ ผู้บริหารโครงการ รวมถึงผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในโครงการ วิธีการเก็บข้อมูลจะใช้วิธีการเก็บแบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึก โดยมีกรณีศึกษาคือกลุ่มสมาชิกยังแฮปปี้ โครงการ เวลเนสเวิลด์ โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์ โครงการวิลล่ามีสุข โครงการสรวงคณิเศและโครงการศุภวัฒนาลัย

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เมื่อเข้าสู่วัยเกษียณและเลือกสิทธิการเช่าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุ ในรูปแบบรายเดือนและรูปแบบเช่าระยะยาวตลอดชีวิต โดยปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุคือราคาของที่พักอาศัยและเงื่อนไขในการเช่าพัก จึงเสนอแนะแนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในมุมมองของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ คิดเห็นว่าควรมีสิทธิการเช่าพักหลายรูปแบบในโครงการเดียวเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกให้เหมาะสมกับตัวเองมากที่สุดและเพิ่มสวัสดิการให้ผู้สูงอายุให้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงที่พักอาศัยในโครงการได้มากขึ้นและเพิ่มโอกาสทางการตลาดกับผู้พัฒนาโครงการ

คำสำคัญ: อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าพักอาศัย เช่าระยะยาว 30 ปี ขายขาด ผู้สูงอายุ

Abstract

The situation of the elderly in Thailand has fully entered the ageing society in 2022. Therefore, the preparation of social support for the elderly is necessary for cooperation in all sectors, including economy, health, environment, social and solutions to adapt the model of elderly care to match with the environment and accommodation that suitable for the ageing society. The government has launched a plan to support the elderly in all areas of society, such as building an elderly housing project (Senior Complex). As a result, the development of senior complex projects in the present has increased. The real estate projects for the elderly have various forms of buying, renting and living, including complete sale, 30 years long term lease, monthly rent and daily care. Based on the information mentioned above, the author is interested in various forms of residential rights. Therefore, became the source of study in the concept of the residential rights management model in the elderly housing project in Thailand. The purpose of studying the residency rights model of the elderly project in Thailand and abroad, which analyse the factors affecting the elderly's choice of residential rights in Thailand and the goals for the development of a residency model in the elderly housing project. Thus, the elderly can self-assess in choosing the appropriate rights by studying from the people who are preparing to access in the elderly society, project executives as well as the elderly who live within the project. The data method collected by questionnaires and in-depth interviews in the case study of Young Happy members, Wellness World Project, Senior Complex Project, Villa Meesuk, Sawankaniwet Project and Suphawattanalai Project

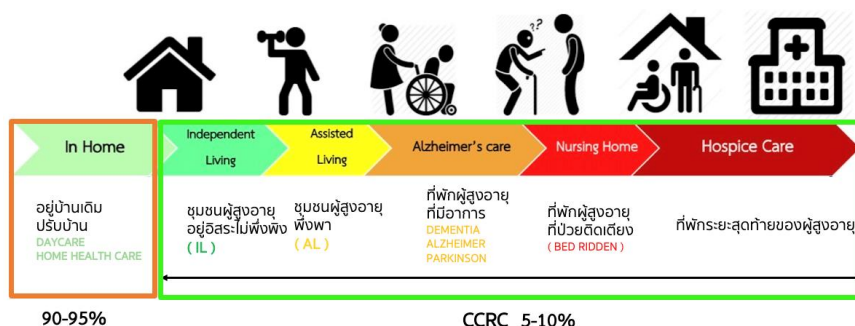
which entering retirement. Moreover, the elderly chose the right to stay in the elderly housing project, monthly and lifetime leases. Furthermore, the factor affecting the choice of residential right to stay in the elderly housing project is depended on price and conditions of the housing. Therefore, the guidelines for the management of residence rights are suggested from the perspective of entrepreneurs, which thought that there should have multiple forms of residential rights in one project, which the elderly can choose the most suitable for themselves and increase welfare for the elderly. To make the elderly can access the project and increase marketing opportunities for project developers.

keywords: *real estate, residential rights, 30 years long term lease, complete sale, Elderly*

บทนำ

ปัจจุบันทั่วโลกได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยประเทศไทยก็อยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านและกำลังจะก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยอย่างสมบูรณ์ใน พ.ศ. 2565 ซึ่งประเทศไทยยังเป็นประเทศที่ 2 ของอาเซียนที่มีผู้สูงอายุเป็นจำนวนมากและมีอัตราผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นการเตรียมความพร้อมในการรองรับสังคมของผู้สูงอายุ จึงต้องร่วมมือของทุก ๆ ภาคส่วนเพื่อหาแนวทางการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม สุขภาพ สังคมและแนวทางแก้ไขปรับเปลี่ยนรูปแบบการดูแลผู้สูงอายุให้เข้ากับสภาพแวดล้อมและที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุ เป็นต้น

เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2565 ประเทศไทยจะเป็น“สังคมสูงอายุ อย่างสมบูรณ์” และมีอัตราส่วนของผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไปเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (บรรลุ ศิริพานิช และ สมศักดิ์ ชุนห์ศรี, 2563) รวมถึงกลุ่มคนที่อายุ 50 ปีขึ้นไปเป็นกลุ่มที่ต้องเตรียมตัวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเช่นกัน ดังนั้นภาครัฐบาลจึงต้องเตรียมยุทธศาสตร์รองรับสังคมผู้สูงอายุ โดยจะต้องมีการเตรียมพร้อมให้สามารถสร้างสังคมสูงวัยที่มีคุณภาพได้ สร้างหลักประกันรายได้ ส่งเสริมและขยายโอกาสทำงาน สร้างระบบดูแลผู้สูงอายุระยะยาว มีความปลอดภัยในสาธารณะ และดำเนินการด้านผู้สูงอายุให้ครอบคลุมทุกด้าน ภาครัฐจึงมอบให้ 4 กระทรวงหลัก คือ กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงศึกษาธิการ และกระทรวงสาธารณสุข บูรณาการการทำงานร่วมกัน ประชุมปรึกษาหารือเพื่อวางแผนการทำงานให้ครอบคลุมทุกมิติอย่างใกล้ชิด โดยการประชุมคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้ การจ้างงานผู้สูงอายุ การสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (senior complex) สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (reverse mortgage) การบูรณาการระบบบำนาญบำนาญ จากการค้าขายด้านนโยบายภาครัฐที่ได้ให้ความสำคัญกับการดูแลสังคมผู้สูงอายุเพื่อรับมือกับการเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (aged society) ของประเทศไทย โดยการออกมาตรการการจัดตั้งกองทุนบำนาญบำนาญแห่งชาติ มาตรการทางภาษีสubsidy การจ้างงานผู้สูงอายุ มาตรการ Reverse Mortgage คือเงินกู้สำหรับนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพ โดยนำที่อยู่อาศัยมาค้ำประกันสินเชื่อ แนวทางการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในที่ดินของรัฐด้วยต้นทุนต่ำเพื่อให้คนรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้ เป็นต้น จากนโยบายภาครัฐทำให้ต้องมีการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยที่สามารถรองรับและเข้าถึงกลุ่มผู้สูงอายุได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน โดยผู้พัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุมีทั้งของภาครัฐบาลและภาคเอกชน ซึ่งรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์จะจำแนกจากกลุ่มผู้สูงอายุโดยรูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุแบ่งกลุ่มผู้สูงอายุตามสภาพการพึ่งพิงเป็น 2 กลุ่มคือกลุ่มที่ 1 อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging) : IL การปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม (Home Remodeling) ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ (DAY CARE) อยู่อาศัยในชุมชนผู้สูงอายุ (Retirement Community) กลุ่มที่ 2 อยู่อย่างพึ่งพิง (Assisted Living) สถานบริการผู้สูงอายุ (Nursing Home) สถานดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม (Dementia and Alzheimer’s Care) สถานดูแลผู้สูงอายุ ในช่วงสุดท้ายของชีวิต (Hospice Care) (ไตรรัตน์ จารุทัศน์และคณะ, 2548)



ภาพ 1 : ระบบการดูแลอย่างต่อเนื่องเป็นการผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัยการบริการต่างๆ ในชีวิตประจำวันและการบริการทางการแพทย์

จากการจำแนกกลุ่มผู้สูงอายุตามสภาพการพึ่งพิงนำมาสู่การพัฒนาโครงการในลักษณะของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักและการดูแลผู้สูงอายุในปัจจุบัน มีรูปแบบต่าง ๆ ได้แก่ (จริยา บุญยะประภัศร, 2560)

1. กลุ่มสถานบริบาล / สถานดูแลผู้สูงอายุ (Medical and Nursing Care)
2. กลุ่มบ้านพักหรือโรงแรมดูแลผู้สูงวัย (Home/Hotel + Care)
3. กลุ่ม Retirement Community
4. กลุ่ม Wellness and Health Complex

โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้สูงอายุมีรูปแบบในการซื้อการเช่าและเข้าพักอาศัยแตกต่างกันออกไปแบ่งออกเป็น 4 รูปแบบดังนี้ 1.ถือครองโฉนด (Freehold) 2.เช่าซื้อ 30 ปี (Leasehold) 3. Active Living การเช่าอยู่แบบรายเดือนพร้อมแพคเกจกิจกรรมและการบริการดูแลผู้สูงวัยระยะเวลาค้นต่ำ 1 ปี สามารถต่อสัญญาเช่าต่อได้ 4. Short – term Package บริการรับฝากดูแลผู้สูงวัยแบบรายวันและการพักผ่อนระยะสั้น

จากข้อมูลดังกล่าวมาข้างต้นนี้ ผู้วิจัยจึงสนใจ แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย เนื่องจากประเทศไทยมีผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไปเพิ่มมากขึ้นและผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 49-59 ปีที่กำลังจะเข้าสู่ผู้สูงอายุได้เริ่มตระหนักถึงการวางแผนที่อยู่อาศัยในวัยเกษียณเพิ่มมากขึ้นเพื่อเตรียมเข้าสู่ผู้สูงอายุ ทำให้ประเทศไทยต้องขยายการรองรับผู้สูงอายุในด้านต่าง ๆ รวมถึงด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยมีนโยบายของทางภาครัฐบาลเป็นผู้สนับสนุนรวมถึงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ และในปัจจุบัน โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มีเงื่อนไขและสิทธิในการเข้าพักหลายรูปแบบ จึงนำมาสู่การศึกษา แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่ม YOUNG HAPPY) (ธนกร พรหมยศ, 2564)

คำถามในงานวิจัย

1. ปัจจัยใดส่งผลต่อการเลือกสิทธิเข้าพักอาศัยในโครงการสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย
2. ในปัจจุบันการจัดการสิทธิเข้าพักงานโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในรูปแบบใดที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

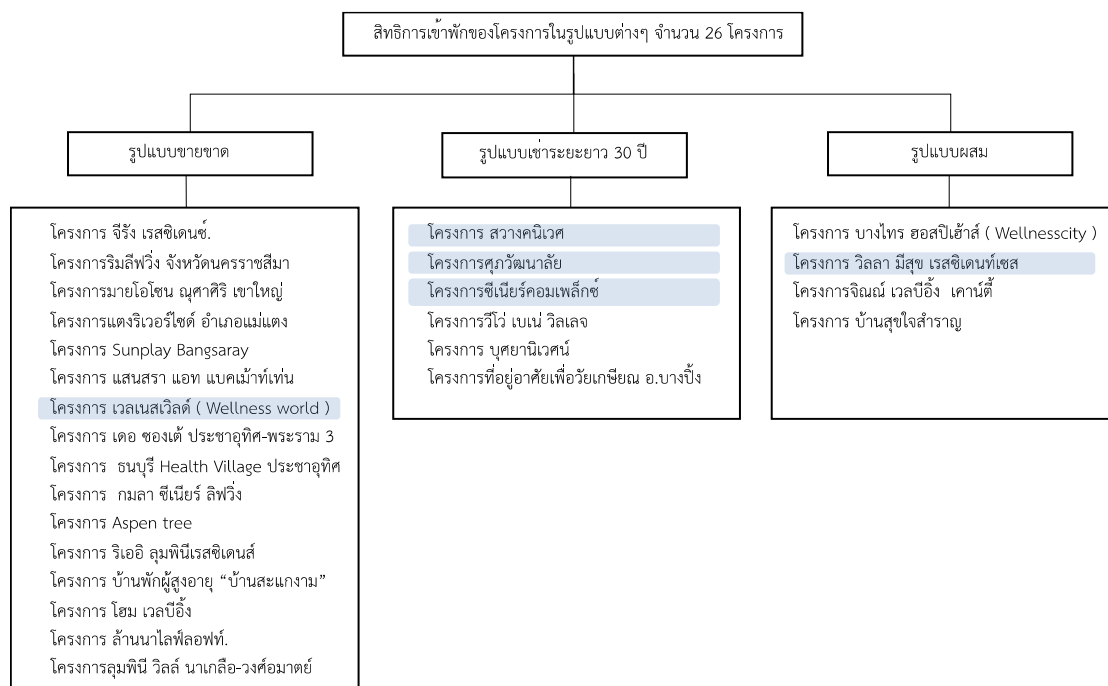
วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. ศึกษาารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ
2. วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย
3. เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา : ดำเนินการศึกษารูปแบบสิทธิที่พักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทย วิเคราะห์ความต้องการ สิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในรูปแบบกรรมสิทธิ์ขายขาดและเช่า 30 ปี และเสนอแนะแนวทางในการเลือกสิทธิที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม 1. ผู้(ประกอบการ)/ผู้(บริหาร) โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 2. ผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุและผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 49 – 80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุและวัยสูงอายุในกลุ่ม YOUNG HAPPY

2. ขอบเขตพื้นที่และเวลา : ดำเนินการศึกษากลุ่มโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประเภทอยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging) ในประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ. 2539 จนถึง พ.ศ.2564 โดยศึกษาจากรูปแบบสิทธิที่พักอาศัยของโครงการดังนี้ รูปแบบ ขายขาด เข้า 30 ปี เข้าตลอดชีวิต เข้ารายเดือน จำนวน 26 โครงการ



แผนภูมิ 1 : แสดงสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

จากนั้นนำมาคัดเลือกตามเกณฑ์ 2 ประเด็น คือการเข้าถึงข้อมูลของสิทธิและเข้าถึงผู้ประกอบการ ผู้บริหาร จนสามารถสรุปการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาได้ตรงตามเกณฑ์การคัดเลือกจำนวน 5 โครงการจากกรรมสิทธิการเข้าพักมีอยู่ 5 รูปแบบดังนี้

ตาราง 1 : สรุปการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาได้ตรงตามเกณฑ์การคัดเลือก

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	สิทธิการเข้าพัก	การเข้าถึงผู้ประกอบการ	การเข้าถึงข้อมูลสิทธิการเข้าพัก	ผู้ใช้งานภายในโครงการ
1	โครงการเวลเนสเวิลด์ (Wellness world)	ขายขาด (freehold)	✓	✓	✗
2	โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์	เช่าระยะยาว 30 ปี (leasehold)	✓	✓	✗
3	โครงการวิลลามีสุข	ขายขาดและเช่าระยะยาว 30 ปี	✓	✓	✗
4	โครงการสววงคินเวค	เช่าตลอดชีวิต	✓	✓	✓
5	โครงการศุภวัฒนาลัย	เช่าระยะยาว 30 ปีและเช่าตลอดชีวิต	✓	✓	✗

หมายเหตุ : ช่องที่แสดง ✓ หมายถึงสามารถเก็บข้อมูล. ✗ หมายถึงไม่สามารถเก็บข้อมูลได้

3. ขอบเขตด้านประชากร : ประชากรที่กำหนดในการศึกษารั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มคือ ผู้ประกอบการผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุและผู้ที่มีอายุ 49-80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุและวัยสูงอายุในกลุ่ม YOUNG HAPPY

กลุ่มที่ 1. ผู้ประกอบการผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ในโครงการ จำนวน 5 ท่าน

กลุ่มที่ 2. ผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างโครงการสววงคินเวค (เฟส 1) 50 ตัวอย่าง (เฟส 2) 58 ตัวอย่าง จำนวน 97 หน่วย และผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 49-80 ปีที่เป็นผู้เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุ

และวัยสูงอายุในกลุ่ม YOUNG HAPPY จากสมาชิกของกลุ่ม YOUNG HAPPY จำนวนรวมทั้งสิ้น 5,400 คน ผู้วิจัยได้ทำการหา กลุ่มประชากรกลุ่มตัวอย่างที่สามารถเข้าร่วมกิจกรรมเรียนรู้ออนไลน์และทำแบบสอบถามออนไลน์ได้ด้วยวิธีการจัดสัมภาษณ์ ออนไลน์แล้วทำแบบสอบถาม โดยใช้สมการคำนวณการกำหนดกลุ่มประชากรตัวอย่างของ ทาโร่ ยามาเน (Taro Yamane) : $n = N / (1 + N(e^2))$ แทนค่า N ด้วย 5,400 : $n = 5,400 / (1 + 5,400(e^2))$ กำหนดค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ ให้มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 5 หรือ 5% ดังนั้นค่า e ในสมการจะถูกแทนด้วย 0.05 ซึ่งจะได้ผลการออกมา โดยได้ผลลัพธ์ เท่ากับ 372.41379 สรุปลได้กลุ่มจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 373 หน่วย

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสาร และบทความที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
2. วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS ซึ่งสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เพื่อบรรยายข้อมูลและสรุปข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามได้แก่ร้อยละและค่าเฉลี่ย
3. แสดงค่าสถิติ ในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการหา ค่าจำนวนและร้อยละ (percentage) และการวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variance: ANOVA) เป็นการวิเคราะห์เพื่อทดสอบความแตกต่างค่าเฉลี่ยของประชากรที่มากกว่า 2 กลุ่ม (ตั้งแต่ 3 กลุ่มขึ้นไป) การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ย จะเปรียบเทียบ 2 ส่วน คือ เปรียบเทียบระหว่างกลุ่ม และภายในกลุ่ม

ทบทวนวรรณกรรม

ในการวิจัยในเรื่อง “แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษา กลุ่ม YOUNG HAPPY)” ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ผลการวิจัย โดยแบ่งตาม วัตถุประสงค์ที่สอดคล้องกับเนื้อหาและกระบวนการในงานวิจัย ดังต่อไปนี้

1. รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ เพื่อความเข้าใจที่ดีขึ้นจะขอแบ่งกลุ่ม ผู้สูงอายุ ตามสภาพการพึ่งพิงเป็น 2 กลุ่มคือ (ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2563)
 - กลุ่มที่ 1 อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging) เช่น การปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม (Home Remodeling) ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ (DAY CARE) ที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้สูงอายุ (Retirement Community)
 - กลุ่มที่ 2 อยู่อย่างพึ่งพิง (Assisted Living) เช่น สถานะบริบาลผู้สูงอายุ (Nursing Home) สถานดูแลผู้สูงอายุ ในช่วงสุดท้ายของชีวิต (Hospice Care)
2. ประเภทของกรรมสิทธิ์ เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์การถือครองอย่างมั่นคงที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม ถือเป็นสิ่งหนึ่งที่จะมองข้ามไปไม่ได้เลยในการซื้ออสังหาริมทรัพย์สักอย่าง ไม่ว่าจะเป็นการซื้อบ้าน การซื้อที่ดิน รวมถึงการซื้อคอนโดมิเนียม ทั้งในส่วนของการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองหรือซื้อเพื่อลงทุนใด ๆ โดยเอกสารสำคัญฉบับนี้ จะมีการระบุข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ที่บอกถึงความเป็นเจ้าของ ขอบเขตของความเป็นเจ้าของนั้น ลำดับการซื้อขาย เปลี่ยนมือ รวมถึงรูปแบบของการได้มาครอบครองของทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งจะมีความคล้ายคลึงกันในหลาย ๆ ส่วน แต่ก็ มีจุดที่แตกต่างกันอยู่ไม่น้อยเช่นเดียวกัน (คอนโดนิวส์, 2563)
 - เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละประเภท ในส่วนของโฉนดที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่าง ๆ รวมถึงโฉนดบ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮมด้วย เป็นเอกสารแสดงสิทธิ์ที่จริง ๆ แล้วสามารถทำความเข้าใจได้ไม่ยากและจำแนกความแตกต่างได้ง่าย ๆ หากรู้วิธีและจุดในการสังเกต ซึ่งโฉนดที่ดินสามารถ จำแนกได้ 3 ประเภทหลัก ๆ ได้แก่

1. เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภท น.ส.3 และ น.ส.3 ข.

2. เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภท น.ส.3 ก.

3. เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภท น.ส.4

- กรรมสิทธิ์การเช่าระยะยาว 30 ปี (Leasehold) เป็นสิทธิการเช่าถือครองอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว เจ้าของไม่มีกรรมสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของที่ดินนั้น ๆ เมื่อหมดสัญญาอาจมีการต่อสัญญาเพิ่มได้ตามเงื่อนไขของแต่ละที่ เมื่อหมดสัญญาแล้วกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียม นั้น ๆ ก็จะจบลง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนที่ดินให้เช่า (ที่ดินที่ผู้พัฒนาโครงการและเจ้าของเป็นคนละคนกัน)
- หนังสือกรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียม หรือ โฉนดคอนโดมิเนียม กรรมสิทธิ์ คอนโดมิเนียม โฉนดคอนโดมิเนียม หรือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) กันบ้าง ซึ่งโดยเนื้อหาแล้วแทบไม่แตกต่างกับโฉนดที่ดินประเภท น.ส.4 เพราะมีตราครุฑเป็นสีแดงเหมือนกัน เพียงแต่ขอบเขตการถือครองจะจำกัดเพียงพื้นที่ในห้องชุดหรือ ยูนิตคอนโดมิเนียมตามที่เราระบุไว้ในตัวโฉนด โดยไม่รวมส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางใด ๆ

3. สิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในต่างประเทศ (Thaiwise, 2561)

- TOP 12 SENIOR HOUSING COMPANIES IN THE UNITED STATES บริษัทที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ 12 อันดับแรกในสหรัฐอเมริกา
- RETIREMENT HOMES AND SHELTERED HOUSING IN THE UK บ้านพักคนชราและรายชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษียณอายุสำหรับผู้สูงอายุในสหราชอาณาจักร
- RETIREMENT IN ASIA 10 อันดับประเทศในเอเชียที่มีผู้สูงอายุมากที่สุด

4. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคและการตัดสินใจของผู้บริโภค (ราช ศิริวัฒน์, 2559)

การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค ด้วยการศึกษาค้นคว้าถึงพฤติกรรม การเลือกซื้อ การตัดสินใจซื้อ และการใช้สินค้าและการบริการของผู้บริโภค เพื่อที่จะให้นักการตลาดทราบถึงความต้องการของผู้บริโภค โดยสามารถใช้ 7 คำถาม (6Ws 1H) ที่จะช่วยในการวิเคราะห์ พฤติกรรมผู้บริโภคเพื่อค้นหา 7 คำตอบ

5. การเตรียมตัวด้านที่อยู่อาศัยก่อนวัยเกษียณฯ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2558)

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่มีความสำคัญต่อมนุษย์ทุกคน การเตรียมที่อยู่อาศัยควรจัดเตรียมให้พร้อมก่อนถึงวัยเกษียณฯ อายุ และควรจัดเตรียมตั้งแต่วัยกลางคน เพราะถ้าหากจัดการเมื่อเข้าสู่วัยสูงอายุแล้วอาจมีปัญหาบางอย่างซึ่งแก้ไขไม่ได้ทันการณ์ได้ ในการเตรียมที่อยู่อาศัยนั้นสิ่งที่ต้องคำนึงถึง มีดังนี้ (1) สถานที่ตั้งที่อยู่อาศัย ต้องสะดวกในการเดินทาง อยู่ไม่ไกลจากแหล่งชุมชน จากเพื่อนหรือญาติสนิท (2) ลักษณะการอยู่อาศัย ควรวางแผนล่วงหน้าว่าจะใช้ชีวิตหลังเกษียณฯ อายุกับใคร อยู่กับคู่สมรส อยู่กับญาติพี่น้อง อยู่กับหลาน เพื่อที่จะได้ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน หรืออยู่ตามลำพังคนเดียว (3) สภาพที่อยู่อาศัย หมายถึง สภาพบ้าน และสิ่งแวดล้อมจะต้องลักษณะเฉพาะเหมาะสมกับ สภาพและข้อจำกัดในวัยชรา เช่น พื้นบ้านไม่ควรขัดเงาให้ลื่น เพราะจะทำให้หกล้มได้ง่ายมีไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอ

ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย

1 : ข้อมูลทุติยภูมิ แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสาร และบทความที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัย ข้อมูลจากโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุและศึกษากลุ่มโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประเภทอยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging) ในประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ. 2539 จนถึง พ.ศ.2564

2 : ข้อมูลปฐมภูมิ การนำข้อมูลที่ได้ออกแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์ (structured questionnaire) เพื่อศึกษามุมมองของผู้จัดการโครงการและผู้สูงอายุที่เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุต่อปัจจัยต่อการเลือกสิทธิการเข้าพักและศึกษาถึง

ข้อมูลทั่วไปของโครงการและข้อกำหนดของสิทธิการเข้าพักของแต่ละรูปแบบโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย เพื่อเสนอแนะแนวทางสิทธิการเข้าพักที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

งานวิจัยนี้มีเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์ผล 2 ประเภท คือ

1 : การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับผู้ประกอบการผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จำนวน 5 ท่านเกี่ยวกับ กลยุทธ์ในการตลาด กลยุทธ์ในการจัดการสิทธิ กลยุทธ์ในการพัฒนาที่พักอาศัย กลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร ตลอดจนการเสนอแนะแนวทางหรือรูปแบบสิทธิในการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทยทั้งหมดจำนวน 4 ข้อดังนี้ ปัจจุบันทางโครงการได้ใช้รูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยของผู้สูงอายุในรูปแบบใดรูปแบบขายขาด (freehold) หรือเช่า 30 ปี (leasehold) การเลือกรูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุประกอบไปด้วยปัจจัยในด้านใดบ้าง ในด้านมุมมองของผู้พัฒนาโครงการคิดว่าสิทธิการเข้าพักอาศัยรูปแบบใดที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย ข้อเสนอแนะในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

2 : การทำแบบสอบถาม ผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง โครงการสวนคนเฒ่า และผู้ที่มีอายุ 49-80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุ ในกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) เกี่ยวกับการเลือกสิทธิที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุเองเพื่อเป็นแนวทางกับผู้สูงอายุในอนาคต โดยแบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 คือสอบถามข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 คือความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุจำนวน 20 ข้อ โดยเป็นการเลือก คำตอบที่ตรงกับตนเองมากที่สุด โดยใช้วิธีการคัดเลือก กลุ่มตัวอย่างตามวิธีการคำนวณของทาโรยามาเน่ (Taro Yamane)

ผลของการศึกษา

จากการศึกษาของผู้วิจัย สามารถแบ่งผลการศึกษตามวัตถุประสงค์ ได้แก่

1. ศึกษาแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยของโครงการสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ

จากการศึกษาข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้สรุปผลการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยพบว่าสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการทั้ง 2 พื้นที่มีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ได้แก่

1.1 โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย ประเภทอยู่อย่างอิสระไม่ต้องการพึ่งพิง (Independent Living, IL) จากการศึกษาพบว่า ในประเทศไทยมีโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั้งหมด 26 โครงการ โดยมีสิทธิการเข้าพักทั้งหมดอยู่ 5 รูปแบบ คือขายขาด เช่าตลอดชีวิต เช่าระยะยาว 50 ปี เช่าระยะยาว 30 ปี และเช่ารายเดือน โดยภายในหนึ่งโครงการจะมีทั้งรูปแบบสิทธิการเข้าพักทั้งรูปแบบเดี่ยวและรูปแบบผสม ซึ่งสิทธิการเข้าพักรูปแบบขายขาดเป็นรูปแบบที่มีจำนวนสูงสุดถึงร้อยละ 60 และรองลงมาเป็นรูปแบบเช่าระยะยาว 30 ปีร้อยละ 25 และในรูปแบบผสมร้อยละ 15 โดยแต่ละโครงการจะมีเงื่อนไขในการเข้าพักที่คล้ายกัน โดยผู้ที่มีสิทธิเข้าพักอาศัยต้องมีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป สิทธิการเข้าพักรูปแบบขายขาดผู้ซื้อจะมีกรรมสิทธิ์การครอบครอง 100% และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ เพราะเจ้าของโครงการขายขาด สิทธิการเข้าพักรูปแบบเช่าตลอดชีพ ต้องมีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป อยู่ได้ระยะเวลายาวไม่จำกัด เช่น อาจจะ 40 หรือ 50 ปีขึ้นไป กรณีเลือกยกเลิกสัญญาและคืนเงินบางส่วนได้โดยขึ้นอยู่กับการประเมินมูลค่าในปีที่ยกเลิกสัญญา สิทธิการเข้าพักรูปแบบเช่าระยะยาว 30 ปีผู้เช่าจะต้องชำระเงินค่านก่อนเข้าพัก ร้อยละ 30 ของราคาที่พักและมีค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน สิทธิการเข้าพักแบบรายเดือนผู้เช่าจะต้องชำระเงินล่วงหน้าก่อน 2 เดือนก่อนเข้าอยู่และสัญญาเช่าอย่างน้อย 6 เดือนถึง 1 ปี ขึ้นไป

1.2 โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ ประเภทอยู่อย่างอิสระไม่ต้องการพึ่งพิง (Independent Living, IL) จากการศึกษาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ทวีป คือ ทวีปเอเชียศึกษาจาก

5 อันดับประเทศในเอเชียที่มีผู้สูงอายุเยอะที่สุด พบว่าลักษณะของสิทธิการเข้าพักในโครงการสัดส่วนสิทธิการเข้าพักในรูปแบบชายขาดอยู่ที่ร้อยละ 20 รูปแบบระยะยาว 15-30 ปี อยู่ที่ร้อยละ 30 เช่าตลอดชีวิตอยู่ที่ร้อยละ 2 และรูปแบบเช่ารายเดือนอยู่ที่ร้อยละ 30 ซึ่งจะเห็นได้ว่าในเอเชียมีรูปแบบสิทธิการเข้าพักให้เลือกหลากหลายและยืดหยุ่นไปตามความต้องการของกลุ่มผู้สูงอายุที่เป็นลูกค้ายิ่งกว่าทวีปอื่น ๆ ทวีปอเมริกาศึกษาจากบริษัทที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ 12 อันดับแรกในสหรัฐอเมริกา สัดส่วนสิทธิการเข้าพักในรูปแบบเช่าระยะยาวอยู่ที่ร้อยละ 20 รูปแบบเช่ารายเดือนอยู่ที่ร้อยละ 80 ซึ่งในอเมริกาจะไม่มีรูปแบบสิทธิการเข้าพักในรูปแบบชายขาด และทวีปยุโรปศึกษาจากบ้านพักคนชราและรายชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษียณอายุสำหรับผู้สูงอายุในสหราชอาณาจักร (จากจำนวนผู้พัฒนาโครงการที่มากที่สุด 10 อันดับ) สัดส่วนของสิทธิการเข้าพักในรูปแบบชายขาดอยู่ที่ร้อยละ 70 รูปแบบเช่ารายเดือนอยู่ที่ร้อยละ 30 ซึ่งในยุโรปจะไม่มีรูปแบบการเช่าระยะยาวหรือเช่า 30 ปี

เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศของโครงการทั้ง 2 พื้นที่พบว่า ประเด็นในเรื่องสิทธิการเข้าพักในโครงการของทวีปเอเชียมีรูปแบบในการเข้าพักที่หลากหลายมากกว่าทวีปอเมริกาและทวีปยุโรป โดยทวีปอเมริกาและทวีปยุโรปภายในหนึ่งโครงการจะมีรูปแบบของสิทธิการเข้าพักเพียง 1 รูปแบบเท่านั้นถึงร้อยละ 60 และแบบผสมร้อยละ 40 ซึ่งในรูปแบบผสมก็จะมีเพียง 2 สิทธิการเข้าพักเท่านั้น ซึ่งจะแตกต่างกับทวีปเอเชียและโดยเฉพาะประเทศไทยมีรูปแบบการเข้าพักถึง 5 รูปแบบและรูปแบบผสมในหนึ่งโครงการมีถึง 3 สิทธิการเข้าพักคือ รูปแบบชายขาด รูปแบบเช่าระยะยาว 30 ปีและรูปแบบรายเดือน ซึ่งทำให้ผู้สูงอายุมีตัวเลือกในการเข้าพักในโครงการเพิ่มขึ้น

2. วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

จากการศึกษาข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างโครงการสววงคนเฒ่า และผู้ที่มีอายุ 49-80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุ ในกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) เกี่ยวกับการเลือกสิทธิที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุเองเพื่อเป็นแนวทางกับผู้สูงอายุในอนาคตโดยแบบสอบถามจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 คือสอบถามข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนที่ 2 คือความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ผลการวิเคราะห์และเปรียบเทียบกลุ่มตัวอย่างที่เลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุกะหว่างรูปแบบชายขาด เช่าระยะยาว 50 ปี เช่าระยะยาว 30 ปี เช่าตลอดชีวิตหรือแบบเช่ารายเดือน ซึ่งได้มีการนำรูปแบบสิทธิการเข้าพักในต่างประเทศเข้ามาเพิ่มเป็นตัวเลือกในการพัฒนาสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองและเลือกสิทธิการเข้าพักให้เหมาะสมกับตัวเองมากที่สุด

ตาราง 2 : ส่วนที่ 1 คือสอบถามข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

รายการ	กลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY)(n=408)			โครงการสววงคนเฒ่า (n=97)		
	คำตอบจากกลุ่มตัวอย่าง ที่เลือกสูงสุด	รวม		คำตอบจากกลุ่ม ตัวอย่างที่เลือกสูงสุด	รวม	
		จำนวน	ร้อยละ		จำนวน	ร้อยละ
อายุผู้ทำแบบสอบถาม	60-69 ปี	234	57.4	70-79 ปี	63	64.9
สถานภาพ	โสด	169	41.4	โสด	79	81.7
จำแนกลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือน	ผู้สูงอายุอยู่กับผู้สูงอายุ	154	37.7	-	-	-
แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของท่าน	เงินเก็บ	229	56.1	เงินเก็บ	62	63.9
รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	10,000 - 20,000	95	23.3	20,000 - 30,000	50	51.5
รายจ่ายต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	5,000 - 10,000	145	35.5	10,000 - 20,000	50	51.5
ความสามารถในการดำเนินชีวิตของท่าน	เงินเองได้	405	20.6	เงินเองได้	94	24.5

ที่มา: รวบรวมจากแบบสอบถามผู้สูงอายุและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัย (2565)

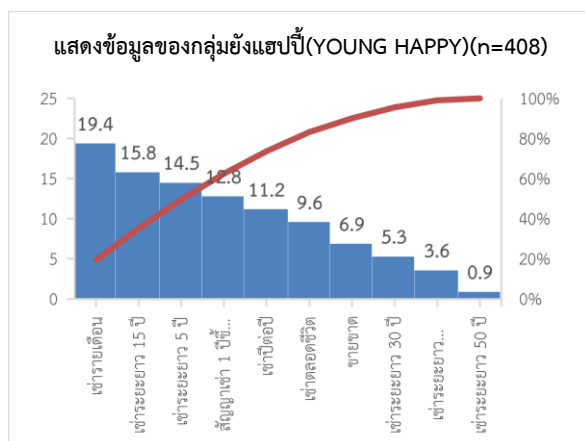
แบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 นั้นมีข้อแตกต่างในคำถามโดยจะมีข้อยกเว้นในการตอบคำถามสำหรับผู้สูงอายุที่โครงการสวทค.ในบางข้อ แต่จะยังคงคำถามที่มีนัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการไว้เนื่องจากผู้สูงอายุพักอาศัยในโครงการอยู่แล้ว

ตาราง 3 : ส่วนที่ 2 คือความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของผู้ตอบแบบสอบถาม

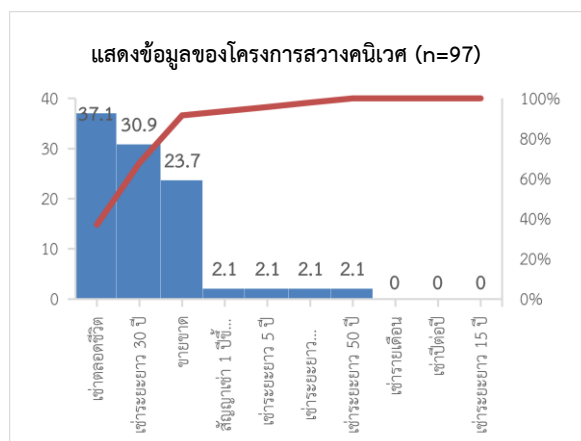
รายการ	กลุ่มยังแฮปปี้(YOUNG HAPPY)(n=408)			โครงการสวทค. (n=97)		
	คำตอบจากกลุ่มตัวอย่าง ที่เลือกสูงสุด	รวม		คำตอบจากกลุ่ม ตัวอย่างที่เลือกสูงสุด จำนวน	รวม	
		จำนวน	ร้อยละ		จำนวน	ร้อยละ
ท่านมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตเมื่อเข้าสู่ผู้สูงอายุไว้แบบใด	ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่	167	40.9	-	-	-
ในกรณีที่ไม่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปในบริเวณพื้นที่ใด	ใกล้ที่อยู่เดิม	87	28.7	ปริมลฑล	85	87.6
ที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตที่ท่านจะซื้อเป็น ที่อยู่อาศัยประเภทใด	คอนโดมิเนียม	173	57	-	-	-
รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่าน สนใจ	รายเดือน	59	19.4	เช่าตลอดชีวิต	36	37.1
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด)	1,000,000 - 2,000,000	225	74.3	3,000,000 - 4,000,000	36	37.1
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถลงทุนได้รูปแบบ(เช่าระยะยาว)	500,000 - 1,000,000	140	34.3	1,000,000 - 2,000,000	61	62.9
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถจ่ายได้รูปแบบ(เช่าระยะสั้น)	1,000 - 10,000	183	60.4	1,000 - 10,000	72	74.2
ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุของท่าน	ราคาที่พัก	178	58.7	เงื่อนไขในการเข้าพัก	60	61.9
มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ	ระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)	191	21.3	ระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)	81	27.7

ที่มา: รวบรวมจากแบบสอบถามผู้สูงอายุและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัย (2565)

ผลจากการเก็บข้อมูลพบว่าผู้สูงอายุทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่แตกต่างกันโดยมีลำดับการเลือกดังนี้



แผนภูมิ 2 : แสดงข้อมูลการเลือกรูปแบบสิทธิการพักอาศัย
โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของกลุ่มยังแฮปปี้



แผนภูมิ 3 : แสดงข้อมูลการเลือกรูปแบบสิทธิการพักอาศัย
โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของโครงการสวางคินเวศ

ตาราง 4 : การวิเคราะห์ความแปรปรวน (Analysis of Variance: ANOVA) การเลือกรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการ

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่น่าสนใจ	Between Groups	1497.929	3	499.310	84.990	<.001
	Within Groups	2373.483	404	5.875		
	Total	3871.412	407			

*ค่าเฉลี่ยความแตกต่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิการเช่าพักอาศัยของผู้สูงอายุนั้น ได้ผลวิเคราะห์เชิงภาพรวมว่า กลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) ส่วนใหญ่ มีการวางแผนในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตเมื่อเข้าสู่วัยผู้สูงอายุร้อยละ 40.9 โดยกลุ่มตัวอย่างเลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยใหม่อยู่ใกล้ที่พักอาศัยเดิมร้อยละ 28.7 เป็นอาคารประเภทคอนโดมิเนียมร้อยละ 57 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกเรื่องราคาเป็นปัจจัยหลักในการเลือกสิทธิการพักอาศัย และรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการเป็นการเลือกในรูปแบบรายเดือนและรองลงมาในรูปแบบเช่าระยะยาว 15 ปี ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าพักที่ประเทศไทยยังไม่มี ดังนั้นจะเห็นได้ว่าผู้สูงอายุมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยไว้ล่วงหน้าก่อนเข้าสู่วัยผู้สูงอายุแล้ว โดยผู้สูงอายุส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุตอนต้นที่มีอายุตั้งแต่ 60-69 ปี และกลุ่มตัวอย่างโครงการสวางคินเวศ เลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยใหม่ในพื้นที่ปริมณฑลร้อยละ 87.6 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกคือเงื่อนไขในการเช่าพักเป็นปัจจัยหลักในการเลือกสิทธิการพักอาศัยและรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการเป็นรูปแบบเช่าตลอดชีวิตรองลงมาเป็นเช่าระยะยาว 30 ปี ผลที่ได้จากการวิเคราะห์ทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่าง ได้นำมาวิเคราะห์ความแปรปรวนค่าเฉลี่ยความแตกต่างมีนัยสำคัญอยู่ที่ระดับ 0.01

3. เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเช่าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตนเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

จากข้อมูลแนวคิดของผู้ประกอบการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเกี่ยวกับ กลยุทธ์ในการตลาด กลยุทธ์ในการจัดการสิทธิ กลยุทธ์ในการพัฒนาที่พักอาศัย กลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร ตลอดจนการเสนอแนะแนวทางหรือรูปแบบสิทธิในการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย ศึกษาการสัมภาษณ์เชิงลึก (in-depth interview) ใช้วิธีการวิเคราะห์แบบอุปนัย (analytic induction) โดยนำข้อมูลมาเรียบเรียงและจำแนกอย่างเป็นระบบจากนั้นนำมาตีความหมายเชื่อมโยง ความสัมพันธ์ และสร้างข้อสรุปจากข้อมูล

1. การเลือกพัฒนารูปแบบสิทธิการเช่าพักอาศัยในโครงการของผู้สูงอายุในประเทศไทย ต้องดูปัจจัยหลาย ๆ ด้านทั้งในส่วนของการสนับสนุนของภาครัฐของประเทศไทยและผู้สูงอายุเอง สำหรับรูปแบบของการเลือกสิทธิการเช่าพักอาศัยมีข้อดี

ข้อด้อยที่แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้สูงอายุเอง โดยทางโครงการคิดว่าความเหมาะสม แบ่งการพัฒนาสิทธิการเข้าพักเป็นร้อยละ 50 เท่ากันในกรณีที่กรรมสิทธิ์ในรูปแบบขายขาดผู้สูงอายุอาจจะซื้อไว้เพื่อลงทุนหรือขายต่อได้ หรือหากแบบเช่า 30 ปีอาจจะเหมาะสมกับผู้สูงอายุกลุ่มที่ไม่มีเงินก้อน หรือไม่มีลูกหลานรับมรดกต่อ ดังนั้นหากจะให้เลือกว่าแบบไหนที่เหมาะสมอาจจะต้องบอกว่าเหมาะสมเท่ากันแล้วแต่ปัจจัยของบุคคล

2. รูปแบบของสิทธิการเข้าพักควรเพิ่มตัวเลือกในการเข้าพักโดยเพิ่มระบบเช่าระยะยาวซึ่งแบ่งการเช่าเป็นระยะ 5,10,15 ปี เป็นต้น โดยกำหนดราคาค่าก่อสร้างไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อห้อง พร้อมกับออกแคมเปญผ่อนจ่ายระยะยาว หรือเสนอโปรโมชั่นต่างที่ผู้สูงอายุสามารถจ่ายได้ในแต่ละเดือนสามารถเอามาผ่อนจ่ายได้ จนสุดท้ายผู้สูงอายุกลายเป็นเจ้าของเองอันนี้ก็เป็นอีกหนึ่งตัวเลือก

กล่าวได้ว่าอย่างไรก็ตามการเลือกสิทธิการเข้าพัก คงต้องดูปัจจัยของผู้สูงอายุนั้นๆ เพราะพื้นฐานทางด้านการเงินอาจจะไม่เท่ากัน บางคนอาจจะอยากเก็บเงินก้อนไว้ หรือบางคนอาจจะเงินบำนาญ กลุ่มนี้จึงเหมาะกับการเช่าแบบระยะยาว หรือกลุ่มที่มีศักยภาพทางการเงิน กรรมสิทธิ์แบบขายขาด ยังเป็นตัวเลือกที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยเองหรือการขายเพื่อเก็งกำไรในอนาคต

อภิปรายผลการวิจัย

จากสถานการณ์ผู้สูงอายุในประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงวัยอย่างสมบูรณ์ใน พ.ศ. 2565 ประเทศไทยจะเป็น “สังคมสูงอายุ อย่างสมบูรณ์” และมีอัตราส่วนของผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไปเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงกลุ่มคนที่อายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไปเป็นกลุ่มที่ต้องเตรียมตัวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเช่นกัน การเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยนั้นจะเห็นได้ว่าจำนวนประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีผลกระทบต่อสังคมในด้านต่างๆ เช่น การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ การบริโภคและคุณภาพชีวิต ดังนั้นภาครัฐบาลจึงต้องเตรียมยุทธศาสตร์รองรับสังคมผู้สูงอายุ โดยจะต้องมีการเตรียมพร้อมให้สามารถสร้างสังคมสูงวัยที่มีคุณภาพได้ สร้างหลักประกันรายได้ ส่งเสริมและขยายโอกาสทำงาน สร้างระบบดูแลผู้สูงอายุระยะยาว มีความปลอดภัยในที่สาธารณะ และดำเนินการด้านผู้สูงอายุให้ครอบคลุมทุกด้าน สอดคล้องกับการศึกษาของ พรหมพิมล วิบุลการ (2562) พบว่าผู้เกษียณอายุราชการเตรียมความพร้อม 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสุขภาพ ด้านการปรับตัวทางสังคมและจิตใจ ด้านพฤติกรรมกรรมการออม และด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งการเตรียมพร้อมในด้านที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ทำให้มีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยโดยมีสิทธิการเข้าพัก 5 รูปแบบ คือขายขาด เช่าตลอดชีวิต เช่าระยะยาว 50 ปี เช่าระยะยาว 30 ปี และเช่ารายเดือน ซึ่งในต่างประเทศมีรูปแบบสิทธิการเข้าพักที่แตกต่างจากประเทศไทย สอดคล้องกับการศึกษาของ Edelen (2017) ที่พบว่าสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุในอเมริกามีรูปแบบเช่าระยะยาว 15-30 ปี และรูปแบบเช่ารายเดือน ซึ่งในประเทศอเมริกาจะไม่มีรูปแบบกรรมสิทธิ์แบบขายขาด ในขณะที่รูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุของเอเชียก็จะมีแตกต่างในด้านของสิทธิเช่นกันทำให้เห็นว่าประเทศไทยยังต้องมีการพัฒนาสิทธิการเข้าพักให้เพิ่มมากขึ้นเพื่อเป็นประโยชน์กับผู้สูงอายุให้มากที่สุดและให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกสิทธิตามปัจจัยที่สามารถเข้าถึงได้ ยกตัวอย่างโครงการที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศสิงคโปร์ที่มีรูปแบบการเช่าระยะยาว ตั้งแต่ 5 ปี 15 ปี 30 ปี และ 50 ปี โดยมีการแบ่งระยะการเช่าตามความต้องการและความสามารถของผู้สูงอายุ ทำให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงระบบการดูแลที่ดีและคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งประเทศสิงคโปร์มีระบบกองทุนเงินสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับและมีเงินบำนาญ 6% ต่อปีจากเงินสะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน ดังนั้นจึงเป็นโอกาสและข้อจำกัดให้กับผู้ประกอบการทั้งภาครัฐบาลและเอกชนในการพัฒนาและจัดการสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

สรุปผลงานวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยโอกาสและข้อจำกัดในพัฒนาสิทธิการพักอาศัยกับผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยเสนอแนะผู้ประกอบการเพิ่มสิทธิการเข้าพักในโครงการให้มากขึ้นไม่ว่าจะเป็นเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 5 ปี และ 15 ปี เข้าไปเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวเองได้ ส่วนในด้านของราคาจะต้องเป็นราคาที่มีความคุ้มค่าและสามารถเข้าถึงได้โดยราคาของที่พักต้องไม่เกิน 2 ล้านบาทในกรณีสิทธิแบบขายขาดและเช่าระยะยาว ทั้งนี้ การสนับสนุนของรัฐบาลก็เป็นกำลังสำคัญที่จะทำให้สังคมผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดี ไม่ว่าจะเป็นสวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุ สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ การจ้างงานระบบการดูแลสุขภาพของผู้สูงอายุด้วยระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน) และการวิจัยครั้งนี้เพื่อให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุสามารถนำข้อมูลจากการวิจัยไปใช้ในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และใช้เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจศึกษา เพื่อนำข้อมูลไปประยุกต์ใช้ในการต่อยอดการทำวิจัย ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต่อไป ในระหว่างการดำเนินโครงการ สำหรับงานวิจัยในอนาคตควรศึกษาสิทธิการเข้าพักและประเมินผลเพิ่มเติม เพื่อติดตามผลและเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคตต่อไป

บรรณานุกรม

- คอนโดนิวส์. (2563, 27 สิงหาคม). *บ้านและกรรมสิทธิ์คอนโด-ดูยังไง*. สืบค้นเมื่อ 21 มิถุนายน 2564, จาก <https://www.condonewb.com//insight/531/อธิบายอย่างละเอียด-กรรมสิทธิ์>
- โครงการการศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ บทที่ 2 หน้า 69 – 71. (2563). สืบค้นเมื่อ 14 ตุลาคม 2564, จาก https://www.dop.go.th/download/knowledge/th1512636145-109_4.pdf ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- จริยา บุญยะประภัสร์. (2560). *การพัฒนา “อสังหาฯ” เพื่อสังคมสูงอายุ*. สืบค้นเมื่อ 15 กันยายน 2564, จาก <https://www.prachachat.net/columns/news-17101>
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2558). *วางแผนเกษียณ*. สืบค้นเมื่อ 21 มกราคม 2565, จาก https://www.set.or.th/education/th/start/start_start_3_5.pdf
- ไทรรัตน์ จารุทัศน์. (2563). *6 รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับผู้สูงอายุ*. สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2565, จาก <https://www.terrabkk.com/articles/105673>
- ไทรรัตน์ จารุทัศน์, กิตติธอร์ ชาลปิติ, จิราพร เทศพิชญวัฒนา และ สุภาวดี ชัยวุฒิ. (2548). *มาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่พักอาศัยและสภาพแวดล้อมของผู้สูงอายุ: รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์*. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานสนับสนุนการวิจัย (สกว.).
- ธนากร พรหมยศ. (2564). *Young Happy จุดนัดพบออนไลน์ของวัยเก๋*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2565, จาก <https://www.timeout.com/bangkok/th/health-and-beauty/young-happy-app>
- Thaiwise. (2561). *ระบบบำนาญและผู้รับบำนาญในสวีเดน*. สืบค้นเมื่อ 1 ธันวาคม 2564, จาก <https://www.thaiwise.se/i-live-in-sweden/life-in-sweden/persion/>
- บรรลุ ศิริพานิช และ สมศักดิ์ ชุณหรัศม์. (2563). *สถานการณ์ผู้สูงอายุในประเทศไทย พ.ศ (2562)*. กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส. ผส.).
- พรรณพิมล วิปุลากร. (2562). *กรมอนามัยแนะวัยเกษียณเตรียมพร้อม 4 ด้าน สูงวัยคุณภาพ*. สืบค้นเมื่อ 14 มกราคม 2565, จาก <https://multimedia.anamai.moph.go.th/news/news260862/>
- YOUNGHAPPY The Happiness Community for Seniors. [ม.ป.ป.]. *กิจการเพื่อสังคมที่มุ่งสร้างคอมมูนิตี้ของผู้สูงอายุใน*

ประเทศไทยและทั่วโลกโดยยังแฮปปี้. สืบค้นเมื่อ 1 สิงหาคม 2564, จาก <https://younghappy.com>
ราช ศิริวัฒน์. (2559). แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ พฤติกรรมของผู้บริโภค บทที่ 2. สืบค้นเมื่อ 20 มกราคม 2565, จาก
<https://doctemple.wordpress.com/2017/01/23/>
มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.). (2563). สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ. 2562. นครปฐม: สถาบันวิจัย
ประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล. สืบค้นจาก <https://www.isranews.org/isranews-news/77916>
Edelen, Mark. (2017). *Top 12 senior housing companies in the United States*. Retrieved September 15,
2021, from <https://www.after55.com/blog/biggest-senior-housing-companies/>