

ทัศนคติต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน ที่เป็นผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

Attitudes toward Home Ownership among First-jobber Tenants in the Bangkok Metropolitan Region

รับบทความ	17/04/2567
แก้ไขบทความ	12/07/2567
ยอมรับบทความ	15/07/2567

ญาณิน พิษยกุล

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Yanin Pitchayakul

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

yanin.pitch@gmail.com

บทคัดย่อ

กลุ่มวัยเริ่มทำงาน คือกลุ่มบุคคลที่กำลังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการทำงาน มักมีอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี และเพิ่งจบการศึกษา ปัจจุบันส่วนใหญ่อยู่ในเจเนอเรชั่นแซตซึ่งมีทัศนคติต่างไปจากเจเนอเรชั่นก่อน ๆ ทั้งนี้ คนส่วนใหญ่ล้วนมีความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ลดลง ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน เหตุผลของการเช่าอยู่ในปัจจุบัน ทัศนคติต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในอนาคต โดยสอบถามกลุ่มวัยเริ่มทำงานผู้เช่าอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 399 คน

ผลการศึกษาพบว่า 1) กลุ่มตัวอย่างวัยเริ่มทำงานส่วนใหญ่เป็นโสด มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีอาชีพเป็นพนักงานประจำบริษัทเอกชน ไม่มีอาชีพที่สอง มีรายได้ส่วนบุคคล 10,000-25,000 บาท รายได้ครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท ชอบเล่นโซเชียลมีเดีย 2) ลักษณะที่เช่าในปัจจุบัน มักเป็นอะพาร์ตเมนต์ ตั้งอยู่ในปริมณฑล พื้นที่ 21-25 ตารางเมตร ค่าเช่า 5,001-7,000 บาท เลือกเช่าเพราะทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน หรือเดินทางไปทำงานได้สะดวกเป็นสำคัญ 3) กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยในที่เช่าทุกวันและอาศัยอยู่คนเดียว เดินทางไปทำงานด้วยรถจักรยานยนต์ โดยใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที ใช้พื้นที่ที่พักในการประกอบอาหารและออกกำลังกาย และบางส่วนมีการเลี้ยงสัตว์ 4) ความพึงพอใจในการอยู่อาศัยอยู่ในระดับปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างมาก โดยพอใจด้านทำเลที่สุด และไม่ค่อยพบปัญหาจากการเช่าอยู่อาศัย 5) ความต้องการอยู่อาศัยในอนาคตในอีก 5 ปีข้างหน้า ต้องการซื้อร้อยละ 67.9 ต้องการเช่าร้อยละ 30.8 และอื่น ๆ โดยต้องการซื้อบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดราคา 1-2 ล้านบาท เพื่อเพิ่มความมั่นคงในชีวิต และเช่าคอนโดมีเนียมราคา 4,001-7,000 บาทต่อเดือน เพราะสามารถโยกย้ายได้ง่าย ส่วนใหญ่กำลังเตรียมตัววางแผนอยู่ในขั้นการวางแผนทางการเงินและยังไม่มีแผนกลับภูมิลำเนา

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบันต้องการซื้อที่อยู่ในอีก 5 ปีข้างหน้า และมีความสามารถในการจ่ายไม่เกิน 2 ล้านบาท โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงาน หรือเดินทางไปทำงานสะดวก ดังนั้นจึงมีข้อเสนอแนะต่อการเคหะแห่งชาติและผู้ประกอบการ พิจารณาเร่งเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยในรูปแบบเช่าและเช่าซื้อ รวมถึงพัฒนาคุณภาพบ้านเช่าเพื่อบุคคลกลุ่มนี้ในช่วง 5 ปีแรกของการทำงาน จากนั้นจึงเพิ่มอุปทานบ้านราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท เน้นการออกแบบบรรยากาศที่ดีภายในที่พัก มีส่วนกลางเท่าที่จำเป็น โดยมุ่งเน้นทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวก และร่วมกับสถาบันการเงินส่งเสริมการให้ความรู้ด้านการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อกลุ่มวัยเริ่มทำงานในช่วง 5 ปีแรกก่อนการซื้อบ้าน

คำสำคัญ: ทัศนคติ การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย กลุ่มวัยเริ่มทำงาน ผู้เช่า ความสามารถในการจ่าย

Abstract

First-jobber is a group of people who are in the early stages of their careers. They are between the ages of 21 and 30 and likely to be new graduates. At present, most of them belong to Generation Z, which has different attitudes from previous generations. Almost all of them want to own their own home but this group's ability to own housing has decreased. Therefore, this research aims to study their economic and social characteristics, rental's characteristics, reasons for current rental and attitudes towards future home ownership by asking 399 people of first-jobber who rent in Bangkok metropolitan region.

The study found that most of the sample group were single with a bachelor's degree. They mostly were full-time employees of private companies and did not have a second career, with personal incomes around 10,000 - 25,000 baht and household income over 100,000 baht. Playing on social media was reported as their favorite hobby. They usually rent an apartment room located in metropolitan provinces. with 21-25 square meters and 5,001-7,000 baht rent. Their reason for rental is that the location is near their working area or easy to travel to work. The sample group lives in a rented place every day and lives alone. They commute to work by motorcycle and take 15-30 minutes to travel. They use the accommodation area for cooking and exercising and some of them are used for raising pets. Satisfaction of the rental is at the moderate to moderate near high level. The most satisfactory factor is the location and they usually found no problems with renting. In the next 5 years, they want to buy (67.9%), want to rent (30.8%) and want other type (1.3%). They want to buy a single house or twin house priced at 1-2 million baht to increase the stability in life and want to rent a condominium priced 4,001-7,000 baht per month because they can move easily. Most are planning at the financial planning stage and have no plans to return to their hometowns right now.

The results of the study indicate that a majority of those in the first-jobber renters want to buy a house in the next 5 years, have the ability to pay in no more than 2 million baht and consider the location near their working area or easy to travel to work. Therefore, it is suggested that the National Housing Authority (NHA) and entrepreneurs consider accelerating the increase in the number of houses for rent and rent-to-own homes and also to improve the quality of houses for rent for people in their first 5 years of working then increase the quantity of housing projects which priced not more than 2 million baht, emphasize the design of a good atmosphere within the residence with a facility as necessary and focus on the locations that can travel easily. Also, they can establish a collaboration with financial institutions to promote knowledge on financial planning for housing to first-jobber 5 years before they buy a house.

Keywords: *attitude, homeownership, first-jobber, renter, ability to pay*

บทนำ

กลุ่มวัยเริ่มทำงาน (first-jobber) คือกลุ่มบุคคลที่กำลังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการทำงาน มีอายุอยู่ในช่วง 21–30 ปี มักเพิ่งจบการศึกษา และเริ่มมีรายได้เป็นของตนเอง ทำให้เป็นกลุ่มที่เริ่มมีบทบาท ทั้งต่อภาคสังคมและเศรษฐกิจ ซึ่งเทียบเจนเนอเรชันแล้วจะพบว่า คนส่วนใหญ่ของกลุ่มอยู่ในช่วงบนของเจนเนอเรชันแซด (Generation Z) ซึ่งหมายถึงประชากรที่เกิดระหว่าง พ.ศ. 2540–2555 (TODAY, 2564) ดังนั้น อายุ ณ ปี พ.ศ. 2567 คือบุคคลที่มีอายุอยู่ในช่วง 12-27 ปี โดยทัศนคติและพฤติกรรมของประชากรกลุ่มนี้มีความแตกต่างไปจากประชากรเจนเนอเรชันก่อน ๆ ในด้านการทำงานมีแนวโน้มเป็นมนุษย์หลายงาน หรือเปลี่ยนงานในระยะเวลานับสั้น ต้องการความยืดหยุ่นสำหรับการทำงานระยะไกล (พิราภรณ์ วิวิธรัตน์, 2565) เมื่อเริ่มมีรายได้ก็เกิดการวางแผนการเงินของตน ซึ่งคนส่วนใหญ่ล้วนมีความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทำให้เกิดการวางแผนเพื่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้การเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของคนกลุ่มวัยเริ่มทำงานในบางประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา มีอัตราที่สูงขึ้นในปี พ.ศ. 2566 (Hamilton, 2023) แต่ในหลายพื้นที่ เช่น เขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน อัตราการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยกลับลดลงอย่างต่อเนื่อง และเป็นปัญหายาอย่างรุนแรง (Lim, 2019) ขณะที่ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ก็เผชิญกับความท้าทายเนื่องจากราคาบ้านต่อรายได้ที่สูงของภูมิภาค และระดับค่าจ้างที่ซบเซาในประเทศกำลังพัฒนา ทำให้การเป็นเจ้าของบ้านไม่เอื้อสำหรับคนหนุ่มสาวจำนวนมาก (ฐานเศรษฐกิจ, 2567)

ในประเทศไทย ราคาที่อยู่อาศัยปรับขึ้นต่อเนื่อง อีกทั้งค่าครองชีพสูงขึ้นทำให้มีโอกาสซื้อบ้านยากขึ้นเมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตของรายได้ที่ค่อนข้างช้า จากแนวโน้มดังกล่าวมีส่วนสำคัญในการทำให้ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2567 หดตัวลง หากคิดในเชิงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สัดส่วนร้อยละ 66 ในเชิงมูลค่ามีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 30 น้อยกว่าที่อยู่อาศัยระดับราคาเกิน 3 ล้านบาท ดังนั้นจึงส่งผลให้ผู้ประกอบการหันไปเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-บน ซึ่งมีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่า และยังมีกลุ่มคนรุ่นใหม่ส่วนหนึ่งหันมาเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อ (ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ, 2567) ซึ่งบางกลุ่มเลือกการเช่าเพราะพึงพอใจในอิสระทางการเงินจากการเช่าในราคาถูกกว่าการซื้อในพื้นที่ที่ต้องการอยู่และตอบรับกับพฤติกรรมการใช้ชีวิตของตนมากกว่า ทำให้เกิดแนวโน้ม Generation Rent ขึ้น (ฐานเศรษฐกิจ, 2567) จากการศึกษาผู้วิจัยจึงสรุปได้ว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานส่วนใหญ่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งรูปแบบการครอบครองที่ต้องการมีทั้งแบบซื้อและแบบเช่า อย่างไรก็ตาม ปัญหาทางเศรษฐกิจเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้ไม่มีสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย หรืออาจแม้กระทั่งเช่าที่อยู่อาศัยของตนเองได้ บางกลุ่มต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ไม่สามารถซื้อได้จึงต้องเช่า และเมื่อมีความสามารถมากพอก็ต้องการจะซื้อที่อยู่อาศัย โดยอาจมีการเก็บออมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในระหว่างการเช่า ปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยโดยหลัก คือใกล้สถานที่ทำงาน หรือเดินทางสะดวก ทั้งนี้ ผู้เช่าบางกลุ่มนั้นมีความพึงพอใจกับการเช่าอยู่แล้วและต้องการเริ่มการมีที่อยู่อาศัยของตนเองจากการเป็นผู้เช่าก่อน ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ด้วยความสามารถในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของกลุ่มนี้ที่ลดลง รวมถึงพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปจากคนรุ่นก่อน จึงส่งผลให้กลุ่มนี้อาจมีทัศนคติต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยแตกต่างออกไปจากคนกลุ่มอื่น

จากที่กล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจึงเกิดคำถามสำคัญถึงทัศนคติต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของกลุ่มวัยเริ่มทำงานที่เป็นผู้เช่าอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จึงมุ่งศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน เหตุผลของการเช่าอยู่ในปัจจุบัน ทัศนคติต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในอนาคต รวมถึงการวางแผนที่เกิดขึ้น โดยงานวิจัยนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทั้งทางรัฐบาลให้สามารถปรับปรุงและพัฒนานโยบายสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยเพื่อกลุ่มวัยเริ่มทำงาน สถาบันการเงินได้ทราบถึงการวางแผนการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน เพื่อปรับปรุงและออกแนวนโยบายทางการเงินเพื่อสนับสนุนกลุ่มวัยเริ่มทำงาน และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ทราบความต้องการของผู้เช่ากลุ่มวัยเริ่มทำงาน เพื่อนำไปปรับปรุงแบบของสินค้า กลยุทธ์ที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบันของผู้เช่ากลุ่มวัยเริ่มทำงาน
2. เพื่อศึกษาเหตุผลของการเช่าอยู่ในปัจจุบันของผู้เช่ากลุ่มวัยเริ่มทำงาน
3. เพื่อศึกษาทัศนคติต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในอนาคต รวมถึงการวางแผนที่เกิดขึ้น
4. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มวัยเริ่มทำงานตามประเภทที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ในงานวิจัยนี้กลุ่มวัยเริ่มทำงาน (first-jobber) หมายถึง กลุ่มคนที่กำลังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการทำงาน มักเพิ่งจบการศึกษา เริ่มมีรายได้เป็นของตนเอง มีอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี และการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (home ownership) หมายถึง การถือครองที่อยู่อาศัยของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน ซึ่งมีลักษณะทั้งแบบซื้อและแบบเช่า

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับกลุ่มวัยเริ่มทำงาน (first-jobber) และกลุ่มเจนเอเรชั่นแซด (Generation Z) กลุ่มวัยเริ่มทำงาน (first-jobber) คือกลุ่มคนที่กำลังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการทำงาน มักเพิ่งจบการศึกษา เริ่มมีรายได้เป็นของตนเอง มีอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี โดยกลุ่มนี้มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มเจนเอเรชั่นแซด (Generation Z) ซึ่งเป็นประชากรที่เกิดระหว่าง พ.ศ. 2540-2555 (TODAY, 2564) อายุ ณ ปี พ.ศ. 2567 คือบุคคลที่มีอายุอยู่ในช่วง 12-27 ปี จึงนับได้ว่าส่วนหนึ่งของคนกลุ่มนี้ได้อยู่ในกลุ่มวัยเริ่มทำงานแล้ว

แนวคิดการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (home ownership) ของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน จากการสำรวจพฤติกรรมผู้บริโภคกลุ่มที่เช่าอาศัยในพ.ศ. 2565 พบว่า Generation Z เป็นกลุ่มผู้ซื้อครั้งแรก มีความต้องการซื้อบ้านร้อยละ 87 (TerraBKK, 2560) อย่างไรก็ตาม เมื่อประมาณวงเงินกู้ยืมอย่างคร่าว ๆ สำหรับซื้อบ้านโดยวิธีคำนวณของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ภายใต้งบประมาณการกู้ยืมว่า ผู้กู้จะสามารถแบกรับภาระได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของรายได้ เทียบกับฐานเงินเดือนของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน วุฒิการศึกษาปริญญาตรี ในช่วงไม่เกิน 20,000 บาท และไม่มีหนี้สินผ่อนจ่ายอื่น จะมีวงเงินกู้บ้านสูงสุดไม่เกิน 1.2 ล้านบาท ไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านเดี่ยวที่ราคาถูกที่สุดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในขณะเดียวกัน ราคาของบ้านเดี่ยวบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นใน จะมีราคาอยู่ในช่วงตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป และบนแผนที่ในเว็บไซต์ <https://maps.envi.dev/> พบว่า โครงการบ้านเดี่ยวในราคาช่วงไม่เกิน 2 ล้านบาท มีอยู่เพียง 3 แห่ง ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตบางแค ลาดพร้าว และหนองจอก โดยราคาต่ำสุดอยู่ที่ 1.8 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่า มูลค่าของที่อยู่อาศัยในพื้นที่เมืองกรุงเทพมหานครสวนทางกับเงินเดือนเฉลี่ยของคนกรุงเทพฯ ซึ่งใน พ.ศ. 2564 อยู่ที่ 26,502 บาท (รพีพรรณ พันธุ์รัตน์, 2565)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด 8 เรื่อง ซึ่งมุ่งเน้นการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มบุคคลที่มีความใกล้เคียงกับกลุ่มวัยเริ่มทำงานทั้งทางกลุ่มอายุและเจนเอเรชั่น สามารถแสดงผลได้ดังนี้ 1) งานวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยและการวางแผนทางการเงิน พิจิตรา ก้องกิตติงาม (2558) พบว่า กลุ่มบัณฑิตจบใหม่ส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยก่อนการซื้อรถยนต์ รายได้รวมเฉลี่ย 25,000 บาทต่อเดือน มีการวางแผนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม โดยร้อยละ 28.7 วางแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไปนับจากปัจจุบัน ขณะที่ร้อยละ 25.3 วางแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 5 ปีนับจากปัจจุบัน เน้นคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และผู้เช่าเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการซื้อที่สุด เกี่ยวเนื่องกับ รายงานของสำนักงานการพัฒนาชุมชน สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร และวิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2563) ที่พบว่า ประชากรในพื้นที่กรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ที่มีความสนใจต่อปัจจัยการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มวัยทำงานที่มีอายุ 25-35 ปี รายได้อยู่ระหว่าง 25,001-40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และแนวโน้มในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ยังคงต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยวในราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท และพรพรรณ โกเมนธรรมโสภณ (2565) ที่พบว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานที่ปัจจุบันอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมี

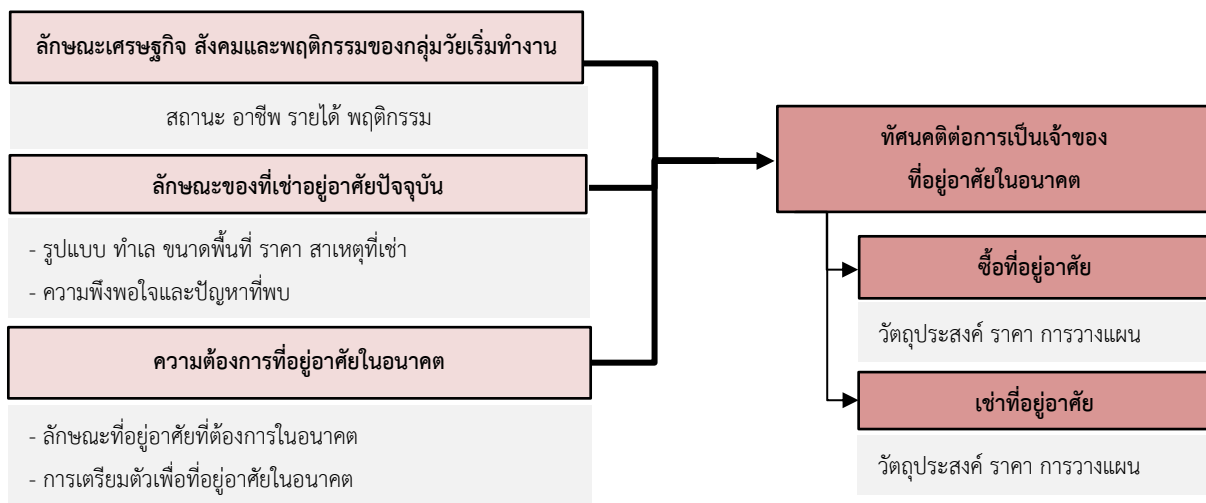
แผนการในการขยายที่อยู่อาศัยในอนาคตไปอยู่บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่กว้างขึ้น นอกจากนี้ ในการอยู่อาศัยในปัจจุบันพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้มากที่สุด คือห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่ร่วมกัน (co-working space) ตามลำดับ อีกทั้ง ภายในห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ บริการใช้งานพื้นที่ภายในห้องได้ มีห้องครัวปิด มีห้องแต่งตัว และมีพื้นที่เก็บของ เป็นภายในห้องที่กลุ่มวัยเริ่มทำงานมองหา 2) งานวิจัยปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มวัยเริ่มทำงานและวัยทำงาน เจษฎา โล่พิมานชัยฤทธิ์ (2558) พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการอยู่ใกล้สถานที่ทำงานรวมถึงต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางมาปฏิบัติงาน สอดคล้องกับ สายธาร หนูเกลี้ยง (2562) ที่พบว่า เหตุผลในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย คือการเดินทางสะดวกและปัจจัยทางเศรษฐกิจ 3) งานวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยของเจนเอเรชั่นใกล้เคียงในต่างประเทศ กรีนฟิลด์ (Greenfield, 2018) ที่พบว่า กลุ่ม Millennial มีปัญหาทางเศรษฐกิจ ส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านแต่ไม่สามารถซื้อในเมืองได้ จึงต้องเช่าอย่างไม่มีกำหนด เกี่ยวเนื่องกับโรช (Roach, 2015) ที่พบว่า อัตราการแต่งงานและการเป็นเจ้าของบ้านของกลุ่ม Millennial ลดลง และผู้ที่ไม่ซื้อกำลังเลือกการย้ายไปอยู่กับพ่อแม่ และลาชแมนและเดโบราห์ (Lachman & Deborah, 2015) ที่พบว่า กลุ่มตัวอย่าง Generation Y ครึ่งหนึ่งมีสถานะเป็นผู้เช่า ทุกคนหวังครอบครองบ้านของตนเองโดยเริ่มจากการเป็นผู้เช่าก่อน

จากการทบทวนงานวิจัย จึงสามารถสรุปผลได้ดังนี้ กลุ่มวัยเริ่มทำงานส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัย มีปัญหาทางเศรษฐกิจ และปัจจุบันเป็นผู้เช่า โดยปัจจัยที่ส่งผลถึงการตัดสินใจด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มบุคคลเหล่านี้ประกอบไปด้วย ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางความสะดวกในการเดินทาง และปัจจัยด้านพฤติกรรม แนวคิด ค่านิยมของคนในกลุ่ม จึงนำไปสู่การกำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัยของผู้วิจัยต่อไป

วิธีดำเนินการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ มีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

กรอบแนวคิดในการวิจัย กรอบแนวคิดงานวิจัยที่สำคัญ ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่ ลักษณะเศรษฐกิจ สังคมและพฤติกรรมการใช้ชีวิตของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน ลักษณะของที่เช่าอยู่อาศัยปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต เพื่อนำไปสู่การศึกษาทัศนคติต่อการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในอนาคต ทั้งแบบซื้อและเช่าที่อยู่อาศัย (ภาพ 1)



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการวิจัยกับกลุ่มวัยเริ่มทำงานที่เป็นผู้เช่าอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้นการกำหนดขนาดตัวอย่างจึงคำนวณจากสูตรไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ Cochran โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 (กัลยา วาณิชยปัญญา, 2549) ผู้วิจัยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบไม่ใช้ความน่าจะเป็น ซึ่งเมื่อคำนวณแทนค่าตามสูตรแล้ว ขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ต้องมีอย่างน้อย 385 คน

การรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยใช้การรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามและได้รับคืน 399 ชุด โดยใช้วิธีการดังนี้ 1) แหล่งข้อมูลแอปพลิเคชันไลน์ (LINE) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบใช้เกณฑ์ผู้วิจัย หรือเฉพาะเจาะจง โดยผู้วิจัยส่งข้อความหาคนรู้จักที่เข้าเกณฑ์ในแอปพลิเคชัน LINE ให้ช่วยตอบแบบสอบถามและส่งต่อ 2) แหล่งข้อมูลกลุ่มในเฟซบุ๊ก (Facebook) เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบตามสะดวก ผู้วิจัยลงประกาศในกลุ่ม Facebook ซึ่งคัดเลือกจากความหลากหลายของการประกาศ ความน่าเชื่อถือของกลุ่ม และความสม่ำเสมอของการพูดคุย หรือลงประกาศภายในกลุ่ม จำนวน 3 กลุ่ม ประกอบด้วย กลุ่ม ‘ประกาศ ขาย & ให้เช่า คอนโด บ้าน ที่ดิน ในกรุงเทพและปริมณฑล’ กลุ่ม ‘ห้องเช่า คอนโดเช่า บ้านเช่า ราคาถูก คุณภาพ’ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีการพูดคุยและประกาศขายและเช่าที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ในกรุงเทพและปริมณฑล และ กลุ่ม ‘Jobs for Entry Level-Junior-Senior Positions [0-5 years] Thailand TH’ ซึ่งเป็นกลุ่มหางานและรับเข้าทำงานของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน 3) แหล่งข้อมูลแพลตฟอร์มออนไลน์ เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบตามสะดวก เช่น Pantip และ ว่าง (Wang)

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยนำข้อมูลจากแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 399 ชุด มาตรวจสอบความสมบูรณ์และความถูกต้อง แล้วจึงทำการแปลงผลข้อมูลวิจัยด้วยวิธีการลงรหัสและนำข้อมูลไปประมวลผลบนโปรแกรม SPSS เพื่อให้ได้ผลการศึกษา ซึ่งจะได้ข้อมูลเชิงปริมาณเป็นค่าความถี่ ค่าร้อยละ ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธี Cross-Tabulation แล้วผู้วิจัยจึงแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ด้วยการใช้สถิติเชิงพรรณนา

ผลการศึกษา

ผู้วิจัยแบ่งผลการศึกษาออกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย 1) ลักษณะของกลุ่มวัยเริ่มทำงานที่เป็นผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 2) รูปแบบที่เช่าและลักษณะการเช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน 3) ความพึงพอใจและปัญหาจากการเช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน 4) ความต้องการต่อที่เช่าอยู่อาศัยในอนาคต (5 ปีข้างหน้า)

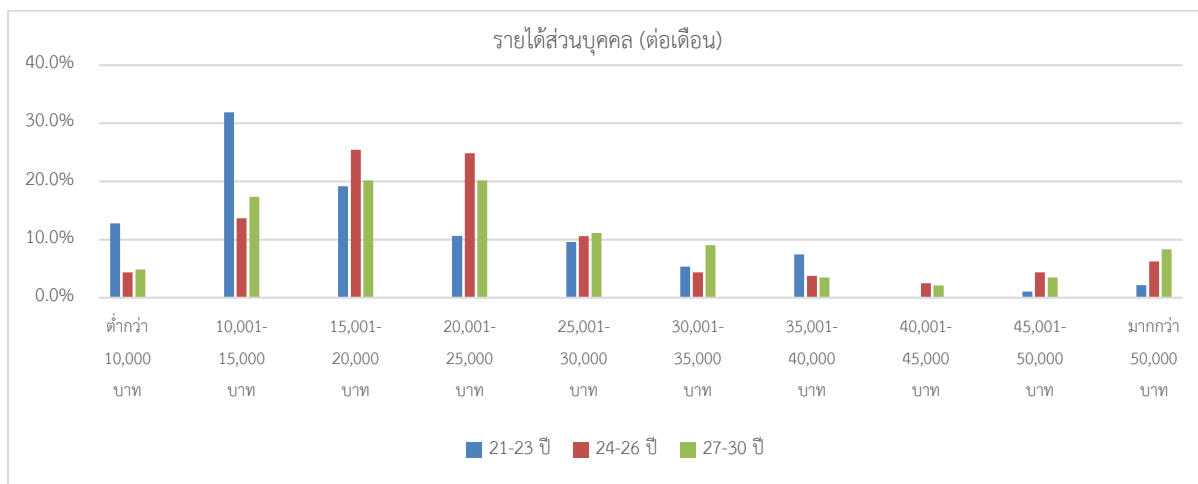
ลักษณะของกลุ่มวัยเริ่มทำงานที่เป็นผู้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้วิจัยวิเคราะห์ลักษณะของกลุ่มตัวอย่างวัยเริ่มทำงานออกเป็น 2 แนวทาง โดยพิจารณาตามกลุ่มช่วงอายุและตามประเภทของที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน

แบ่งตามช่วงอายุ ผู้วิจัยได้จัดกลุ่มช่วงอายุของกลุ่มวัยเริ่มทำงานออกเป็น 3 กลุ่ม คือ 1) 21-23 ปี มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 23.6 2) 24-26 ปี ซึ่งมีสัดส่วนมากที่สุดคือร้อยละ 40.4 และ 3) 27-30 ปี ที่มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 36.1

ลักษณะทางสังคม มีสถานะเป็นโสด (ร้อยละ 91.7) ระดับการศึกษาสูงสุดอยู่ในระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 72.4) ภูมิลำเนาอยู่กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 27.1) โดยทุกกลุ่มช่วงอายุส่วนมากมีลักษณะเหมือนภาพรวมในสัดส่วนใกล้เคียง

กลุ่มตัวอย่างมีอาชีพเป็นพนักงานประจำบริษัทเอกชน (ร้อยละ 63.4) ส่วนมากไม่มีการประกอบอาชีพที่สอง (ร้อยละ 87.2) อย่างไรก็ตามกลุ่มที่ประกอบอาชีพที่สองมีมากถึงร้อยละ 39.2 ที่ทำงานอิสระประเภทรับจ้าง เช่น รับจ้างสอนหนังสือ รับจ้างออกแบบ เป็นต้น โดยกลุ่มอายุ 21-23 ปี ส่วนมากทำงานมาแล้วน้อยกว่า 1 ปี (ร้อยละ 46.8) ขณะที่กลุ่มอายุ 24-26 ปี ทำงานมาแล้ว 1-3 ปี (ร้อยละ 52.8) และกลุ่ม 27-30 ปี ทำงานมาแล้ว 3-5 ปี (ร้อยละ 37.5)

การรับรายได้เป็นการรับแบบรายเดือน ร้อยละ 81.7 กลุ่มอายุ 21-23 ปี มีรายได้ส่วนบุคคลในช่วง 10,000-15,000 บาท (ร้อยละ 31.9) ในช่วงอายุ 24-26 ปี มีรายได้ 15,001-20,000 บาท (ร้อยละ 25.5) และในกลุ่ม 27-30 ปี มีรายได้ช่วง 15,001-20,000 บาท และ 20,001-25,000 บาท มีสัดส่วนมากที่สุดร่วมกัน (ร้อยละ 20.1) สรุปได้ว่าช่วงอายุที่เพิ่มขึ้นทำให้รายได้เติบโตขึ้นตามลำดับ (ภาพ 2) อย่างไรก็ตาม รายได้ครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างกลับมากกว่า 100,000 บาท ในสัดส่วนที่มากที่สุด (ร้อยละ 21.3)



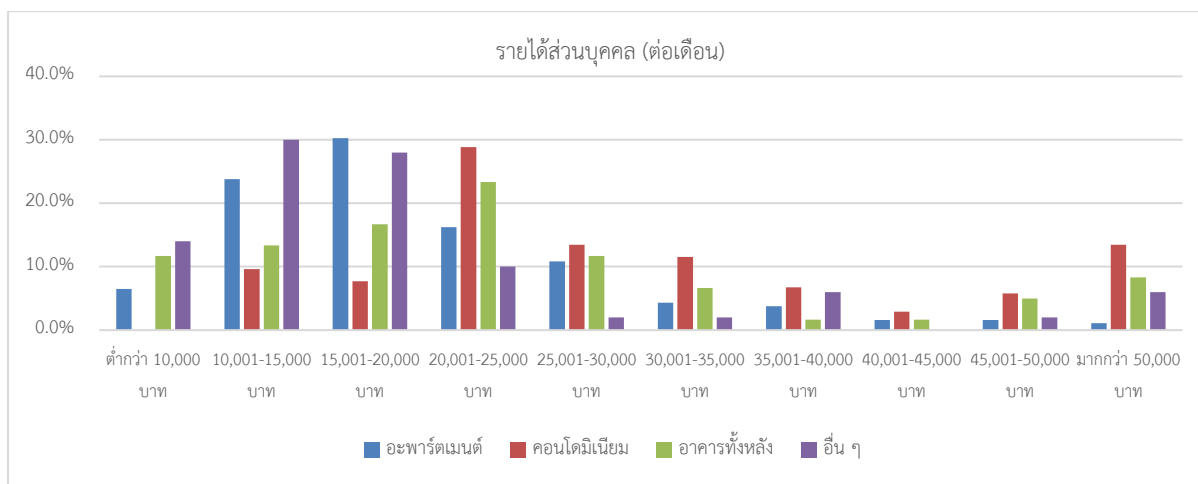
ภาพ 2 รายได้ส่วนบุคคล (ต่อเดือน) แยกตามช่วงอายุ
ที่มา: ผู้วิจัย

งานอดิเรก ส่วนมากชื่นชอบการเล่นโซเชียลมีเดีย (ร้อยละ 66.9) ดูโทรทัศน์/ภาพยนตร์/ซีรี่ย์ (ร้อยละ 57.1) รวมถึงท่องเที่ยว และเล่นเกมในลำดับถัดมา

แบ่งตามประเภทที่ของที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้วิจัยจัดกลุ่มที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มวัยเริ่มทำงานออกเป็น 4 กลุ่ม คือ 1) อะพาร์ตเมนต์ ซึ่งมีสัดส่วนมากที่สุดเป็นร้อยละ 46.4 2) คอนโดมิเนียม มีสัดส่วนรองลงมาคือ ร้อยละ 26.1 3) อาคารทั้งหลาย มีสัดส่วนร้อยละ 15 และ 4) ประเภทอื่น ๆ ร้อยละ 12.5

กลุ่มเช่าอะพาร์ตเมนต์ มีภูมิลำเนาอยู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ร้อยละ 26.5) ผู้เช่าคอนโดมิเนียม อาคารทั้งหลายและอื่น ๆ มีภูมิลำเนาอยู่กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 33.7, ร้อยละ 45, และร้อยละ 32 ตามลำดับ)

รายได้ส่วนบุคคลของกลุ่มเช่าอะพาร์ตเมนต์ กลุ่มเช่าอาคารทั้งหลายและกลุ่มเช่าประเภทอื่น ๆ ส่วนมากอยู่ในช่วงต่ำกว่า 10,000 บาท ไปถึง 30,000 บาท คือเมื่อรวมแล้วมีสัดส่วนร้อยละ 87.6, ร้อยละ 76.7, และร้อยละ 84 แต่กลุ่มเช่าคอนโดมิเนียม จะเห็นการแบ่งกลุ่มกันโดยประมาณ คือช่วง 20,001-35,000 บาท และมากกว่า 50,000 บาท โดยกลุ่มที่สัดส่วนมากที่สุดคือช่วง 20,001-25,000 บาท (ร้อยละ 28.8) (ภาพ 3)



ภาพ 3 รายได้ส่วนบุคคล (ต่อเดือน) แยกตามประเภทที่เช่าในปัจจุบัน
ที่มา: ผู้วิจัย

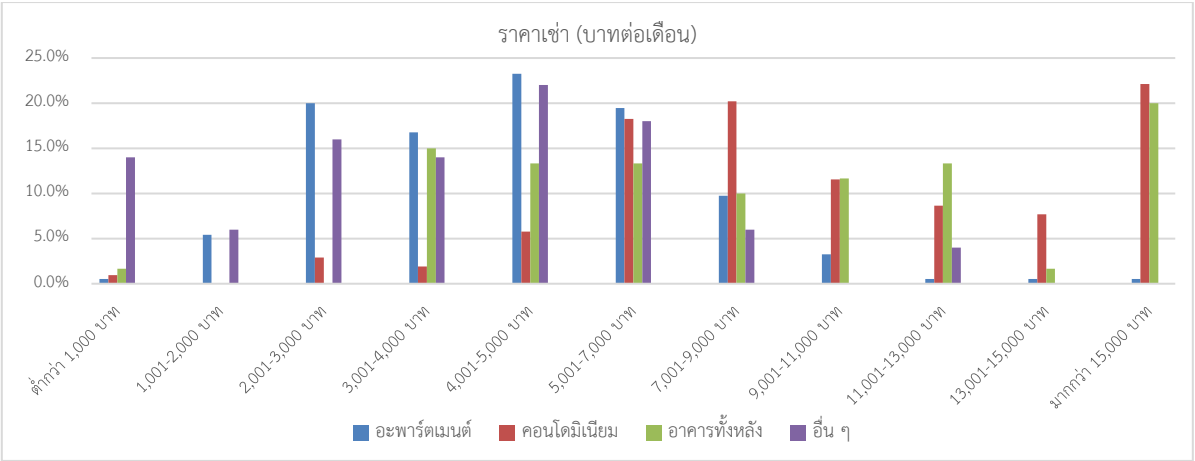
รูปแบบที่เช่าและลักษณะการเช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะของที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ลักษณะรูปแบบที่เช่าในปัจจุบันส่วนมากอาศัยอยู่ในปริมณฑล (ร้อยละ 28.1) รูปแบบอะพาร์ตเมนต์ (ร้อยละ 46.4) ขนาดพื้นที่พักอาศัย 21-25 ตารางเมตร (ร้อยละ 24.1) และ 26-30 ตารางเมตร ในสัดส่วนใกล้เคียง ค่าเช่า 5,001-7,000 บาท (ร้อยละ 18) และ 7,001-9,000 บาทต่อเดือน ในสัดส่วนใกล้เคียง เช่าอยู่อาศัยมาแล้วเป็นเวลา 1-3 ปี (ร้อยละ 42.6) และคาดว่าจะอยู่อาศัยต่อเป็นเวลา 1-3 ปี (ร้อยละ 36.1)

กลุ่มตัวอย่าง อายุ 21-23 ปี ส่วนมากพักอาศัยในพื้นที่ขนาด 21-25 ตารางเมตร (ร้อยละ 23.4) ค่าเช่า 4,001-5,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 22.3) อายุ 24-26 ปี พักอาศัยในพื้นที่ขนาด 21-25 ตารางเมตรเช่นกัน (ร้อยละ 24.8) แต่จ่ายค่าเช่าสูงขึ้นคือ 5,001-7,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 19.3) และกลุ่มอายุ 27-30 ปี เป็นกลุ่มที่มีการขยับขึ้นทั้งในด้านขนาดพื้นที่และราคาค่าเช่า พักอาศัยในพื้นที่ 26-30 ตารางเมตร (ร้อยละ 27.1) และค่าเช่าคือ 5,001-7,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 18.8)

กลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ส่วนมากพักอาศัยในพื้นที่ขนาด 21-25 ตารางเมตร (ร้อยละ 29.2) ด้วยค่าเช่า 4,001-5,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 23.2) ผู้เช่าคอนโดมิเนียมพักอาศัยในพื้นที่ขนาด 26-30 ตารางเมตร (ร้อยละ 31.7) ด้วยค่าเช่ามากกว่า 15,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 22.1) ผู้เช่าอาคารทั้งหลายมีขนาดพื้นที่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป (ร้อยละ 38.3) และจ่ายค่าเช่ามากกว่า 15,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 20) และการเช่ารูปแบบอื่น พักในพื้นที่ขนาด 15-20 ตารางเมตร (ร้อยละ 34) โดยมีค่าเช่าที่ 4,001-5,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 22) (ภาพ 4)



ภาพ 4 ราคาเช่า (บาทต่อเดือน)
ที่มา: ผู้วิจัย

สาเหตุของการเช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน

กลุ่มตัวอย่าง เลือกเช่าที่อยู่อาศัยในปัจจุบันด้วยปัจจัยทางทำเลเป็นหลัก โดยเลือกเพราะทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน หรือเดินทางไปทำงานได้สะดวกมากที่สุด (ร้อยละ 69.9) ตามด้วย ทำเลที่ตั้งมีความสะดวกต่อการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ และทำเลอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก แหล่งอุปโภคบริโภค ทั้งนี้ ราคาที่สามารถจ่ายได้ก็เป็นประเด็นที่คำนึงถึงโดยสำคัญ เป็นรองเพียงปัจจัยบางด้านของทำเลที่ตั้งเท่านั้นในสัดส่วนที่ใกล้เคียง ซึ่งในทุกกลุ่มช่วงอายุและทุกประเภทของที่เช่าล้วนเลือกเพราะทำเลใกล้ที่ทำงาน หรือเดินทางสะดวกเป็นหลัก (ตาราง 1)

ตาราง 1 เหตุผลในการเช่าของกลุ่มวัยเริ่มทำงานแบ่งตามช่วงอายุและประเภทที่เช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน

เหตุผลการเช่า	รวม	ช่วงอายุ			ประเภทที่เช่า			
	N=399	21-23 ปี	24-26 ปี	27-30 ปี	อะพาร์ต- เมนต์	คอนโดมี- เนียม	อาคาร ทั้งหลาย	อื่น ๆ
ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน หรือ เดินทางไปทำงานสะดวก	อันดับที่ 1	อันดับที่ 1	อันดับที่ 1	อันดับที่ 1	อันดับที่ 1	อันดับที่ 1	อันดับที่ 1	อันดับที่ 1
	69.9%	69.1%	70.8%	69.4%	76.2%	78.8%	46.7%	56.0%
ทำเลที่ตั้งมีความสะดวกต่อการ เข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ	อันดับที่ 2	อันดับที่ 3	อันดับที่ 4	อันดับที่ 2	อันดับที่ 4	อันดับที่ 2	อันดับที่ 1	อันดับที่ 3
	45.9%	40.4%	42.9%	52.8%	41.6%	57.7%	46.7%	36.0%
ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก แหล่งอุปโภคบริโภค	อันดับที่ 2	อันดับที่ 2	อันดับที่ 3	อันดับที่ 3	อันดับที่ 3	อันดับที่ 3	อันดับที่ 1	อันดับที่ 2
	45.9%	50.0%	44.1%	45.1%	42.2%	54.8%	46.7%	40.0%
ราคาสามารถจ่ายได้	อันดับที่ 4	อันดับที่ 3	อันดับที่ 2	อันดับที่ 4	อันดับที่ 2	อันดับที่ 4	อันดับที่ 4	อันดับที่ 4
	42.4%	40.4%	47.8%	37.5%	47.0%	41.3%	41.7%	28.0%

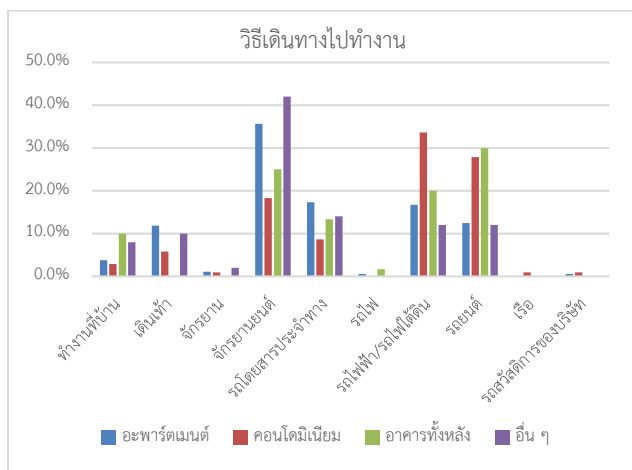
ที่มา: ผู้วิจัย

ลักษณะการอยู่อาศัยในที่เช่า

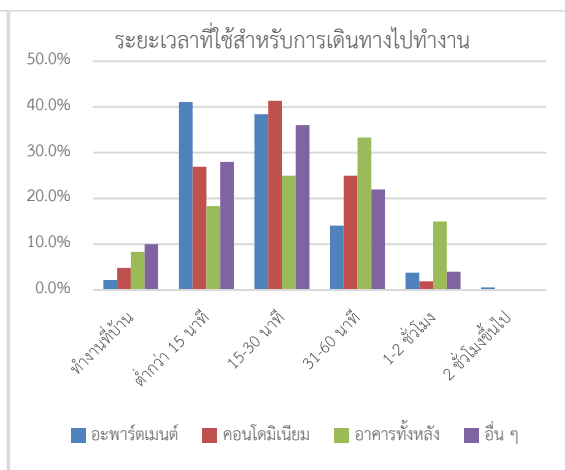
กลุ่มตัวอย่างอยู่อาศัยในที่เช่าทุกวัน (ร้อยละ 74.2) และอาศัยอยู่คนเดียว (ร้อยละ 45.6) เดินทางไปทำงานด้วยรถจักรยานยนต์ (ร้อยละ 30.3) โดยใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที (ร้อยละ 36.8) ใช้พื้นที่ที่พักในการประกอบอาหารและออกกำลังกาย (ร้อยละ 75.7 และร้อยละ 68.4 ตามลำดับ) และบางส่วนมีการใช้เลี้ยงสัตว์เลี้ยง (ร้อยละ 33.1)

ส่วนมากผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์และผู้เช่าคอนโดมีเนียมอาศัยอยู่คนเดียว (ร้อยละ 60.5 และร้อยละ 52.9 ตามลำดับ) ส่วนผู้เช่าอาคารทั้งหลายและผู้เช่ารูปแบบอื่น ๆ ส่วนมากอาศัยร่วมกับครอบครัว 2 คนขึ้นไป (ร้อยละ 55

และร้อยละ 42 ตามลำดับ) การไปทำงานของผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์เดินทางด้วยจักรยานยนต์ (ร้อยละ 35.7) ใช้เวลาเดินทางต่ำกว่า 15 นาที (ร้อยละ 41.1) ผู้เช่าคอนโดมิเนียมเดินทางด้วยรถไฟฟ้า หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน (ร้อยละ 33.7) ใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที (ร้อยละ 41.3) ผู้เช่าอาคารทั้งหลังเดินทางด้วยรถยนต์ (ร้อยละ 30) ใช้เวลาเดินทาง 31-60 นาที (ร้อยละ 33.3) และผู้เช่ารูปแบบอื่น ๆ เดินทางด้วยจักรยานยนต์ (ร้อยละ 42) ใช้เวลาเดินทาง 15-30 นาที (ร้อยละ 36) เป็นสัดส่วนมากที่สุด (ภาพ 5 และภาพ 6)



ภาพ 5 วิธีเดินทางไปทำงาน
ที่มา: ผู้วิจัย

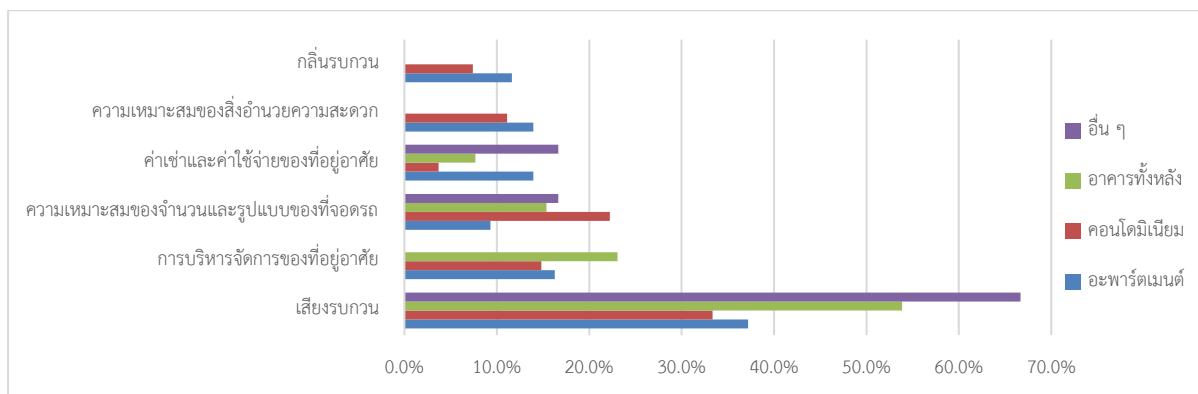


ภาพ 6 ระยะเวลาที่ใช้สำหรับการเดินทางไปทำงาน
ที่มา: ผู้วิจัย

ความพึงพอใจและปัญหาจากการเช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ความพึงพอใจซึ่งวัดจากการให้คะแนน โดยมีคะแนนสูงสุดคือ 5 พบว่าภาพรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงปานกลางค่อนข้างมาก โดยด้านทำเลที่ตั้งทั้ง 3 ด้านที่ได้ค่าคะแนนสูงสุด ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก (3.91) ทำเลที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ (3.83) และทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน (3.74) โดยด้านที่พึงพอใจน้อยที่สุด คือด้านจำนวนและขนาดที่เหมาะสมของห้องจอร์ด (3.27) ทั้งนี้หากพิจารณาตามรูปแบบการเช่า ความพึงพอใจของกลุ่มเช่าคอนโดมิเนียมจะมีค่าคะแนนสูงกว่ารูปแบบอื่น โดยมีถึง 3 ด้านที่มีความพึงพอใจในระดับสูง คือทำเลที่ตั้งใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ทำเลที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ และการดูแลความปลอดภัยของอาคาร

ปัญหาจากการเช่าอยู่อาศัย ส่วนใหญ่ไม่พบปัญหาจากการเช่าอยู่อาศัย (ร้อยละ 77.7) ส่วนผู้ที่พบปัญหาจากการเช่ามีสัดส่วนที่ร้อยละ 22.3 และเป็นปัญหาด้านเสียงรบกวนมากที่สุด (ภาพ 7)



ภาพ 7 ปัญหาจากการเช่าอยู่อาศัยในปัจจุบัน
ที่มา: ผู้วิจัย

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต (5 ปีข้างหน้า)

ความต้องการของกลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วย ต้องการซื้อร้อยละ 67.9 ต้องการเช่าร้อยละ 30.8 และแบบอื่น ๆ ร้อยละ 1.3 โดยรูปแบบที่ต้องการซื้อสูงสุด คือบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝดร้อยละ 53.9 ในส่วนความต้องการเช่า ความต้องการเช่าคอนโดมิเนียมมีมากที่สุดที่ร้อยละ 42.3 เมื่อพิจารณาความต้องการแยกตามรูปแบบที่เช่าปัจจุบัน พบว่า กลุ่มที่ปัจจุบันเช่าอะพาร์ตเมนต์ อาคารทั้งหลัง และอื่น ๆ มีความต้องการซื้อบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝดมากที่สุด โดยกลุ่มอายุ 27-30 ปี และผู้เช่าอาคารทั้งหลังคือ ผู้ที่มีความต้องการในการซื้อมากที่สุด และผู้เช่าคอนโดมิเนียมมีความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมมากที่สุด ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด สะท้อนว่า กว่าครึ่งของกลุ่มมีความพึงพอใจอยู่แล้ว จึงต้องการซื้อในรูปแบบเดิมต่อไป และในส่วนที่ต้องการเช่าต่อไป กลุ่มที่ปัจจุบันเช่าอะพาร์ตเมนต์และคอนโดมิเนียมส่วนมากยังคงต้องการเช่าในรูปแบบเดิม (ตาราง 2)

ตาราง 2 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต (5 ปีข้างหน้า)

ความต้องการ ในอนาคต	รูปแบบที่ต้องการ	รวม	ช่วงอายุ			ประเภทที่เช่า			
		N=399	21-23 ปี	24-26 ปี	27-30 ปี	อะพาร์ต- เมนต์	คอนโดมิ- เนียม	อาคารทั้ง หลัง	อื่น ๆ
ซื้อ	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	53.9%	55.6%	55.8%	51.3%	51.9%	48.0%	58.5%	64.1%
	ห้องคอนโดมิเนียม	33.6%	31.5%	31.7%	36.3%	36.5%	49.3%	13.2%	23.1%
	อาคารพาณิชย์/ ทาวน์เฮาส์	12.5%	13.0%	12.5%	12.4%	11.5%	2.7%	28.3%	12.8%
	รวม	67.9%	57.4%	64.6%	78.5%	56.2%	72.1%	88.3%	78.0%
เช่า	คอนโดมิเนียม	42.3%	34.2%	45.5%	46.7%	34.2%	84.6%	14.3%	18.2%
	อะพาร์ตเมนต์	37.4%	44.7%	40.0%	23.3%	51.9%	7.7%	0.0%	27.3%
	อาคารทั้งหลัง	8.1%	10.5%	3.6%	13.3%	7.6%	3.8%	42.9%	0.0%
	ห้องแบ่งเช่าในอาคาร	8.9%	5.3%	9.1%	13.3%	3.8%	3.8%	42.9%	36.4%
	แบ่งพื้นที่เช่าในห้องเช่า	3.3%	5.3%	1.8%	3.3%	2.5%	0.0%	0.0%	18.2%
	รวม	30.8%	40.4%	34.2%	20.8%	42.7%	25.0%	11.7%	22.0%
อื่น ๆ	รวม	1.3%	2.1%	1.2%	0.7%	1.1%	2.9%	0.0%	0.0%

ที่มา: ผู้วิจัย

ราคาที่อยู่อาศัย ส่วนมากต้องการซื้อระดับราคา 1-2 ล้านบาท (ร้อยละ 32.1) ตามด้วยระดับ 2-3 ล้านบาทในสัดส่วนที่ใกล้เคียง และต้องการเช่า 4,001-5,000 บาท และ 5,001-7,000 บาทในสัดส่วนสูงสุดเท่ากัน (ร้อยละ 15.4) ผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์และรูปแบบอื่น ๆ ต้องการซื้อราคา 1-2 ล้านบาท ผู้เช่าคอนโดมิเนียมและอาคารทั้งหลังต้องการซื้อราคา 2-3 ล้านบาท ส่วนผู้ที่ต้องการเช่า ผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ต้องการเช่า 5,001-7,000 บาทต่อเดือน ผู้เช่าอาคารทั้งหลังต้องการ 4,001-5,000 บาทต่อเดือน ผู้เช่ารูปแบบอื่นต้องการ 3,001-4,000 บาทต่อเดือน และผู้เช่าคอนโดมิเนียมต้องการราคาสูงที่สุดคือมากกว่า 15,000 บาทต่อเดือน (ตาราง 3)

ตาราง 3 ราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต (5 ปีข้างหน้า)

ความต้องการ ในอนาคต	ราคาที่ต้องการ	รวม	ช่วงอายุ			ประเภทที่เช่า			
		N=399	21-23 ปี	24-26 ปี	27-30 ปี	อะพาร์ต- เมนต์	คอนโดมิ- เนียม	อาคารทั้ง หลัง	อื่น ๆ
ซื้อ	ต่ำกว่า 1 ล้านบาท	3.0%	0.0%	2.9%	4.4%	5.8%	0.0%	1.9%	2.6%
	1-2 ล้านบาท	32.1%	29.6%	31.7%	33.6%	38.5%	26.7%	18.9%	43.6%
	2-3 ล้านบาท	30.6%	33.3%	28.8%	31.0%	31.7%	28.0%	34.0%	28.2%
	3-5 ล้านบาท	21.4%	18.5%	25.0%	19.5%	21.2%	20.0%	26.4%	17.9%
	5 ล้านบาทขึ้นไป	12.9%	18.5%	11.5%	11.5%	2.9%	25.3%	18.9%	7.7%
	รวม	67.9%	57.4%	64.6%	78.5%	56.2%	72.1%	88.3%	78.0%
เช่า	ต่ำกว่า 1,000 บาท	1.6%	0.0%	3.6%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	9.1%
	1,001-2,000 บาท	8.1%	13.2%	5.5%	6.7%	12.7%	0.0%	0.0%	0.0%
	2,001-3,000 บาท	10.6%	13.2%	10.9%	6.7%	12.7%	3.8%	0.0%	18.2%
	3,001-4,000 บาท	10.6%	10.5%	5.5%	20.0%	10.1%	0.0%	28.6%	27.3%
	4,001-5,000 บาท	15.4%	13.2%	16.4%	16.7%	15.2%	7.7%	42.9%	18.2%
	5,001-7,000 บาท	15.4%	13.2%	16.4%	16.7%	17.7%	15.4%	0.0%	9.1%
	7,001-9,000 บาท	8.1%	2.6%	10.9%	10.0%	6.3%	15.4%	14.3%	0.0%
	9,001-11,000 บาท	5.7%	5.3%	7.3%	3.3%	6.3%	7.7%	0.0%	0.0%
	11,001-13,000 บาท	10.6%	13.2%	7.3%	13.3%	10.1%	11.5%	14.3%	9.1%
	13,001-15,000 บาท	7.3%	7.9%	7.3%	6.7%	5.1%	15.4%	0.0%	9.1%
	มากกว่า 15,000 บาท	6.5%	7.9%	9.1%	0.0%	2.5%	23.1%	0.0%	0.0%
	รวม	30.8%	40.4%	34.2%	20.8%	42.7%	25.0%	11.7%	22.0%

ที่มา: ผู้วิจัย

กลุ่มที่ต้องการซื้อส่วนมากมีวัตถุประสงค์ คือเพื่อเพิ่มความมั่นคงในชีวิต (ร้อยละ 55) ซึ่งในช่วงอายุ 21-23 ปี และ 24-26 ปี ส่วนมากจะคำนึงถึงการเพิ่มความมั่นคงในชีวิตเป็นสำคัญ (ร้อยละ 64.8 และร้อยละ 59.6 ตามลำดับ) และในกลุ่มช่วง 27-30 ปี จึงเริ่มคำนึงถึงการขยายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นนำความมั่นคงของชีวิตแต่ยังอยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน คือร้อยละ 48.7 และร้อยละ 46 ตามลำดับ ส่วนผู้ที่ต้องการเช่าส่วนมากเป็นเพราะสามารถโยกย้ายได้ง่าย (ร้อยละ 66.7) และไม่ต้องการมีหนี้สินระยะยาวลงมา (ร้อยละ 47.2)

กลุ่มที่มีความต้องการซื้อส่วนมากจะอยู่ในขั้นตอนการวางแผนทางการเงิน (ร้อยละ 34.3) ในขณะที่กลุ่มที่ต้องการเช่ามีสัดส่วนของผู้ที่ยังไม่ได้เริ่มเตรียมตัววางแผน (ร้อยละ 33.3) ใกล้เคียงกับกลุ่มวางแผนทางการเงิน (ร้อยละ 32.5) และกลุ่มอายุ 21-23 ปี ผู้ต้องการซื้อส่วนมากอยู่ในขั้นตระหนักได้ว่า ต้องเตรียมตัววางแผน และในผู้ต้องการเช่าอยู่ในขั้นยังไม่ได้เตรียมตัววางแผน กลุ่มอายุ 24-26 ปี ผู้ต้องการซื้อจะอยู่ในขั้นการวางแผนทางการเงิน ผู้ต้องการเช่าอยู่ในขั้นยังไม่ได้เตรียมตัววางแผน และกลุ่ม 27-30 ปี ส่วนมากอยู่ในขั้นของการวางแผนทางการเงิน ทั้งแบบซื้อและเช่า และในภาพรวมส่วนใหญ่ยังไม่มี การวางแผนกลับภูมิลำเนา (ร้อยละ 56.6)

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาและวิเคราะห์ ผู้วิจัยสามารถอภิปรายและสรุปประเด็นข้อค้นพบสำคัญได้ ดังนี้

ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้เช่า จากการศึกษาพบว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานต้องการซื้อร้อยละ 67.9 ต้องการเช่าต่อร้อยละ 30.8 และแบบอื่นร้อยละ 1.3 ในอนาคต 5 ปีข้างหน้า การศึกษานี้ยังพบว่า รูปแบบที่มีความต้องการซื้อมากที่สุด บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ในระดับราคา 1-2 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังพบว่า โดยกลุ่มอายุ 27-30 ปี ผู้ที่มีความต้องการในการซื้อมากที่สุด และยังเป็นกลุ่มที่มีการเตรียมตัววางแผนถึงขั้นการวางแผนทางการเงินแล้ว ในขณะที่กลุ่มอายุ 21-23 ปี จะมีความต้องการซื้อน้อยที่สุด และส่วนมากการเตรียมตัววางแผนอยู่เพียงในขั้นตระหนักได้ว่า ต้องเตรียมตัววางแผนเท่านั้น ซึ่งมีความสอดคล้องกับรายงานของสำนักงานการพัฒนาชุมชน สำนักพัฒนาสังคม กรุงเทพมหานคร และวิทยาลัยประชากรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (2563) ที่พบว่า ประชากรกลุ่มวัยทำงานที่มีอายุ 25-35 ปี แนวโน้มในการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานครส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยวในราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท และงานวิจัยของพรพรรณ โกเมนธรรมโสภณ (2565) ที่พบว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานที่ปัจจุบันอยู่อาศัยในคอนโดมีเนียมมีแผนการในการขยายที่อยู่อาศัยในอนาคตไปอยู่บ้านเดี่ยว รวมถึงงานวิจัยของพิจิตรา ก้องกิตติงาม (2558) ที่พบว่า กลุ่มบัณฑิตจบใหม่ส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อที่อยู่ โดยมีกลุ่มที่วางแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไปและไม่เกิน 5 ปีนับจากปัจจุบัน ดังนั้น สถาบันการเงินควรมีการให้ความรู้การวางแผนทางการเงินกับกลุ่มวัยเริ่มทำงานช่วงต้นเพื่อให้กลุ่มนี้มีการเก็บออมที่มีประสิทธิภาพ มีความรู้ในการจัดการวางแผนการเงินเพื่อตอบสนองความต้องการของตนและพัฒนาไปสู่การเป็นผู้ซื้อที่ดีในอนาคต

ความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อบ้านของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน จากการศึกษาพบว่า ภาพรวมของกลุ่มส่วนมากมีรายได้ส่วนบุคคล 10,000 บาท ถึง 25,000 บาทต่อเดือน โดยอายุที่มากขึ้นก็แสดงให้เห็นถึงรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นลำดับ อีกทั้งมีประเด็นถึงการขยายของครัวเรือน ทำให้ในกลุ่มวัยเริ่มทำงานช่วงปลาย หรืออายุ 27-30 ปี มีการเลือกเช่าพื้นที่และราคาเช่าที่มากกว่าอีกสองกลุ่มอายุ วัตถุประสงค์ต่อที่อยู่อาศัยในอนาคตก็มีเหตุผลด้านการขยายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาเหนือเหตุผลด้านความมั่นคงของชีวิต ทั้งนี้ เมื่อนำรายได้ส่วนบุคคลของกลุ่มมาคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยจะพบว่า หากปัจจุบันมีรายได้อยู่ในช่วง 10,000 บาทถึง 25,000 บาทต่อเดือน และมีค่าธรรมเนียมของการขึ้นเงินเดือนประจำปีของปี พ.ศ. 2567 ที่ร้อยละ 5 (THE STANDARD WEALTH, 2566) จะทำให้ในอนาคต 5 ปี ข้างหน้า กลุ่มนี้จะมีรายได้ในช่วงประมาณ 12,700 ถึง 31,900 บาท ซึ่งโดยปกติที่ธนาคารกำหนดไว้ อัตราการผ่อนชำระรายเดือนต้องไม่เกิน 40% เท่ากับสามารถผ่อนชำระได้สูงสุดที่ 5,080 ถึง 12,760 บาทต่อเดือน ในกรณีที่ไม่มีหนี้สินอื่นจะสามารถยื่นกู้ได้สูงสุดที่ 762,000 ถึง 1,914,000 บาท คำนวณตามวิธีคำนวณวงเงินกู้บ้านสูงสุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเมื่อเทียบกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคา 1-2 ล้านบาท นับว่า มีความเป็นไปได้ แต่อย่างไรก็ดี บนแผนที่ในเว็บไซต์ <https://maps.envi.dev/> พบว่าโครงการบ้านเดี่ยวในราคาช่วงไม่เกิน 2 ล้านบาท ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีอยู่เพียง 3 แห่ง ราคาต่ำสุดอยู่ที่ 1.8 ล้านบาท (รพีพรรณ พันธรัตน์, 2565) สะท้อนว่า อุปทานที่มีอยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอต่ออุปสงค์

ความพึงพอใจต่อที่เช่า ความพึงพอใจต่อที่เช่าอยู่อาศัยอยู่ในระดับปานกลางไปจนถึงปานกลางค่อนข้างมาก แสดงให้เห็นว่า ยังไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของคนกลุ่มนี้ได้มากนัก คอนโดมีเนียมเป็นเพียงรูปแบบเดียวที่บางด้านมีระดับความพึงพอใจสูง ซึ่งความพึงพอใจโดยรวมที่มีค่าสูงสุดเป็นด้านของทำเลทั้งสิ้น แสดงให้เห็นว่า คนกลุ่มวัยเริ่มทำงานเลือกที่อยู่อาศัยโดยใช้ปัจจัยด้านทำเลเป็นหลักสำคัญ และถึงแม้ความพึงพอใจจะไม่อยู่ในระดับสูง แต่มักไม่พบปัญหาจากการอยู่อาศัย อย่างไรก็ตามหากสามารถแก้ไขปัญหาที่พบได้บ่อย คือเสียงรบกวน การบริหารจัดการของที่อยู่อาศัย และความเหมาะสมของจำนวนและรูปแบบที่จอดรถได้ก็จะสามารถทำให้ที่อยู่อาศัยนั้นมีคุณภาพและเหมาะสมกับกลุ่มวัยเริ่มทำงานได้ดียิ่งขึ้น

รูปแบบพื้นที่พักอาศัยที่ต้องการ จากการศึกษาพบว่า ความชอบและงานอดิเรกของกลุ่มวัยเริ่มทำงานเน้นไปที่กิจกรรมที่มักเกิดขึ้นเพียงภายในห้องพักอาศัย เช่น เล่นโซเชียลมีเดีย ดูโทรทัศน์/ภาพยนตร์/ซีรีส์ และเล่นเกม อีกทั้งส่วนใหญ่มีการใช้พื้นที่ที่พักอาศัยเพื่อออกกำลังกายและประกอบอาหาร สอดคล้องกับงานวิจัยของพรพรรณ โกเมนธรรมโสภณ (2565)

ที่พบว่า การอยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้มากที่สุด คือห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และพื้นที่ร่วมกัน (co-working space) ตามลำดับ อีกทั้งภายในห้องพักที่มีเฟอร์นิเจอร์ครบ บริการใช้งานพื้นที่ภายในห้องได้ มีห้องครัวปิด เป็นภายในห้องที่กลุ่มวัยเริ่มทำงานมองหา จึงสรุปได้ว่า ที่พักอาศัยเพื่อคนกลุ่มนี้ควรเน้นไปที่การออกแบบภายในพื้นที่พักอาศัย หรือภายในห้องที่อาศัยเพื่อตอบสนองต่อกิจกรรมเหล่านี้ และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารพักอาศัยรวมก็สามารถมีสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าที่จำเป็นได้ อาจมีเพียงห้องออกกำลังกาย ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่ขายเพิ่มขึ้น ลดการซ่อมแซมดูแล อีกทั้งยังเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายให้ผู้อาศัย จึงสามารถตอบสนองต่อความต้องการของคนกลุ่มนี้ที่มีรายได้จำกัดได้มากขึ้น

จากผลการศึกษาสรุปได้ว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบันต้องการซื้อที่อยู่ไปอีก 5 ปีข้างหน้า และมีความสามารถในการจ่ายในระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันยังคงมีจำนวนน้อย โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงาน หรือเดินทางไปทำงานสะดวก ดังนั้นจึงมีข้อเสนอแนะต่อการเคหะแห่งชาติและผู้ประกอบการ พิจารณาเร่งเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยในรูปแบบเช่าและเช่าซื้อ รวมถึงพัฒนาคุณภาพบ้านเช่าเพื่อบุคคลกลุ่มนี้ในช่วง 5 ปีแรกของการทำงาน จากนั้นจึงเพิ่มอุปทานบ้านราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท เน้นการออกแบบบรรยากาศที่ดีภายในที่พัก มีส่วนกลางเท่าที่จำเป็น โดยมุ่งเน้นทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวก และร่วมกับสถาบันการเงินส่งเสริมการให้ความรู้ด้านการวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อกลุ่มวัยเริ่มทำงานในช่วง 5 ปีแรกก่อนการซื้อบ้าน

บรรณานุกรม

- กรุงเทพมหานคร. สำนักพัฒนาสังคม. สำนักงานการพัฒนาชุมชน. และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. วิทยาลัยประชากรศาสตร์. (2563). *โครงการศึกษาสภาพปัญหา สถานการณ์และความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร เพื่อจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในกรุงเทพมหานคร*. <https://webportal.bangkok.go.th/upload/user/00000103/KorPorChor/FinalReport.pdf>
- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2549). สถิติสำหรับงานวิจัย (พิมพ์ครั้งที่ 2). สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- การเคหะแห่งชาติ. กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย. ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย. (2567). *รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนกุมภาพันธ์ 2567*. <https://housingkc.nha.co.th/files/article/attachments/ccd50017eedceaca801b24fb8cbd8dbd.pdf>
- เจษฎา โล่พิมานชัยฤทธิ์. (2558). *ความต้องการที่อยู่อาศัยของพนักงาน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย* [วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. คลังปัญญาจุฬาฯ. <https://cuir.car.chula.ac.th/dspace/handle/123456789/51016>
- ฐานเศรษฐกิจ. (2567, 18 กุมภาพันธ์). *Generation Rent แบ่งบาน Gen Z เน้นเช่ามากกว่าซื้อบ้าน*. https://www.thansettakij.com/real-estate/588521#google_vignette
- TODAY. (2564, 8 เมษายน). *เจาะพฤติกรรมคน Gen Z ที่มักถูกเข้าใจผิด พร้อมกลยุทธ์มัดใจ พิชิตยอดขายให้แบรนด์*. [workpointtoday. https://workpointtoday.com/gen-z-behavior/#google_vignette](https://workpointtoday.com/gen-z-behavior/#google_vignette)
- TerraBKK. (2560, 20 มิถุนายน). *เช่าบ้านหรือซื้อบ้านดี ที่จะเข้ากับ Lifestyle ของเรา*. <https://www.terrabkk.com/articles/203045/>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (ม.ป.ป.). *[คำนวณวงเงินกู้บ้าน] เงินเดือนเท่านี้กู้ซื้อบ้านได้ราคาเท่าไร?* <https://blog.ghbank.co.th/calculation-for-house-loan/>
- พรานภา โกเมนธรรมโสภณ. (2565). *กลยุทธ์การตลาดคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มวัยเริ่มทำงานของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : กรณีศึกษา บมจ. แอสสิริ บมจ. เอพี ไทยแลนด์ บมจ. พฤษา เรียวเอสเตทและ บมจ. ออริจิ้น*

- พริ๊อฟเพอร์ดี [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. คลังปัญญาจุฬาฯ.
<https://cuir.car.chula.ac.th/dspace/bitstream/123456789/51006/1/5773326725.pdf>
- พิจิตรา ก้องกิตติงาม. (2558). *การวางแผนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของบัณฑิตจบใหม่จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. คลังปัญญาจุฬาฯ.
<https://cuir.car.chula.ac.th/dspace/bitstream/123456789/51006/1/5773326725.pdf>
- พิราภรณ์ วิฑูรต์น. (2565, 13 สิงหาคม). *เปลี่ยนงานบ่อย ไม่ได้แย่อย่างที่คิด อยู่ที่ไหนนาน ๆ ไม่ใช่บทพิสูจน์คนเก่ง*.
 workpointtoday. <https://workpointtoday.com/the-case-for-job-hopping/>
- รพีพรรณ พันธุ์รัตน์. (2565, 1 พฤศจิกายน). *บ้านหลังแรกที่ไม่ถึงของ First Jobber ในยุคที่ดินแพง-ค่าแรงถูก*. WAY.
<https://waymagazine.org/high-cost-of-housing-in-bangkok/>
- THE STANDARD WEALTH. (2566, 14 พฤศจิกายน). *ค่าตอบแทนในไทยจะขึ้นเงินเดือนเฉลี่ย 5% ในปี 2567 นายจ้างจ่อ
 เพิ่มค่าตอบแทนเพื่อดึงดูดคนในสายงานเทคนิคขั้นสูงและวิทยาศาสตร์สุขภาพ*. thestandard.
<https://thestandard.co/thai-corporate-raised-salary-2024/>
- สายธาร หนูเกลี้ยง. (2562). *ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับแหล่งงานของบุคลากรระดับกลาง : กรณีศึกษากระทรวง
 สาธารณสุขจังหวัดนนทบุรี* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. คลังปัญญาจุฬาฯ.
<https://cuir.car.chula.ac.th/dspace/handle/123456789/69895>
- Greenfield, M. A. (2018). *Millennial perceptions on homeownership and financial planning decisions*
 [Master's thesis, Portland State University]. PDXScholar. https://pdxscholar.library.pdx.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=5527&context=open_access_etds
- Hamilton, K. (2023, April 21). *Gen Z ahead of millennials—And their parents—In owning their
 own homes*. Forbes. <https://www.forbes.com/sites/katherinehamilton/2023/04/21/gen-z-ahead-of-millennials-and-their-parents-in-owning-their-own-homes/?sh=2a5bf2527d0e>
- Lachman, M. L., & Brett, D. L. (2015). *Gen Y and housing: What they want and where they
 want it*. ULI Americas. <https://americas.uli.org/gen-y-housing-want-want/>
- Lim, J. (2019, August 10). *Owning a home an 'impossible dream', say Hong Kong youth frustrated
 over city's housing crisis*. todayonline. <https://www.todayonline.com/owning-home-impossible-dream-say-hong-kong-youth-frustrated-over-citys-housing-crisis>
- Roache, D. W. (2015). *Housing the millennial generation - Trends in the living arrangements of
 young adults* [Master's thesis, Massachusetts Institute of Technology]. MIT Libraries.
<https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/101321>