

ความต้องการและความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของ
กลุ่มวัยเริ่มทำงานในเขตอำเภอเมืองจังหวัดขอนแก่น
Demand and Affordability for Housing of First Jobbers
in Mueang District, Khon Kaen Province

รับบทความ 15/10/2567

แก้ไขบทความ 08/11/2567

ยอมรับบทความ 02/12/2567

วารภรณ์ อึ้งอารีวิทยา

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Waraphorn Ungarreevitaya

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

waraphorn43@gmail.com

บทคัดย่อ

กลุ่มวัยเริ่มทำงานเป็นกลุ่มคนที่เริ่มต้นเข้าสู่สังคมของการทำงานหลังจบการศึกษาจากสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ไม่เกิน 4 ปี ข้อมูลการสำรวจปี 2567 พบว่า อำเภอเมืองขอนแก่นมีจำนวนคนกลุ่มนี้มากถึง 39,718 คน ซึ่งลักษณะของประชากรวัยเริ่มทำงานเป็นวัยที่กำลังเริ่มต้นสร้างครอบครัว และเริ่มวางแผนซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้นคนกลุ่มนี้จึงมีความสำคัญต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดขอนแก่นในอนาคต งานวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่น รวมไปถึงเรื่องความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต 5 ปีข้างหน้า โดยการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีทางสถิติ

ผลการศึกษาพบว่า 1) กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพโสดจบการศึกษาระดับปริญญาตรีมีอาชีพเป็นพนักงานประจำในบริษัทไม่มีอาชีพที่สองมีรายได้บุคคลที่ 10,500 -15,000 บาทต่อเดือน และรายได้ครัวเรือนที่ 25,001-40,000 บาทต่อเดือน สังเกตพบว่า กลุ่มช่วงอายุ 26-27 ปี มีรายได้ที่ 15,001-20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งมากกว่ากลุ่มอื่น 2) พฤติกรรมในการใช้ชีวิต มีการเดินทางด้วยรถจักรยานยนต์ใช้เวลา 15 นาที ถึงที่ทำงาน นิยมซื้อสินค้าจากร้านสะดวกซื้อใกล้บ้านและชอบซื้ออาหารปรุงสำเร็จมารับประทานที่บ้าน ซึ่งทุกกลุ่มช่วงวัยมีพฤติกรรมคล้ายกัน 3) รูปแบบที่อยู่อาศัยปัจจุบันอยู่ในลักษณะการเช่ามากที่สุดประเภทหอพัก/อะพาร์ตเมนต์มีราคาเช่าที่ 2,001-4,000 บาทต่อเดือน ซึ่งส่วนใหญ่คือ กลุ่มอายุ 22-23 ปี ส่วนกลุ่มอายุ 24-25 และ 26-27 ปี อาศัยอยู่บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดมากกว่า นอกจากนี้ยังพบปัญหาในการอยู่อาศัยในหลายประเด็น ซึ่งพบมากที่สุดคือที่พักปัจจุบันอยู่ไกลจากสถานที่ทำงาน 4) รูปแบบที่พักอาศัยที่คนกลุ่มนี้ต้องการเป็นรูปแบบซื้อมากที่สุด โดยเป็นบ้านเดี่ยว/บ้านแฝดราคา 2-4 ล้านบาท ทำเลโซนใจกลางเมืองขอนแก่น 5) เมื่อประเมินความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยภายใน 5 ปีข้างหน้าของกลุ่มนี้ พบว่า ส่วนใหญ่ไม่สามารถซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้ จากผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างไม่มีความพร้อมในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องรวมถึงสถาบันทางการเงิน ช่วยให้ความรู้ด้านการวางแผนทางการเงินเพื่อมีที่อยู่อาศัยแก่กลุ่มวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่น

คำสำคัญ: กลุ่มวัยเริ่มทำงาน ความต้องการที่อยู่อาศัย ปัญหาในการอยู่อาศัย ความสามารถในการจ่าย อำเภอเมืองขอนแก่น

Abstract

The first jobber is a group of people who enter working society after graduating from various educational institutions for no more than 4 years. The survey data in 2024 found that today there are 39,718 first jobbers in Mueang Khon Kaen District. The key characteristic of this group is that they are starting to build a family and planning to buy a home. Therefore, this group will become an important customer of Khon Kaen Province real estate sector. This research aims to study their housing needs and their affordability to pay for the desired housing in the next 5 years by collecting data from 400 people who are working in Mueang Khon Kaen District today and analyzing the data using statistical methods.

The study found that, first, most of the sample group graduated with a bachelor's degree. They are single and work as a full-time employee in the company, with no second career. Overall, they have an individual income of 10,500-15,000 baht per month and a household income of 25,001-40,000 baht per month, Notably, those with the age of 26-27-year-old have the highest individual income of 15,001-20,000 baht per month. Second, for lifestyle and behaviors, the sample group prefers to travel by motorcycle, which takes 15 minutes to get to work. They like to order products online and buy ready-made food to bring back home or always order delivery. In addition, this study found that all age groups have similar behaviors. Third, they mostly live in rental housing. The 22-23-year-old jobbers mostly live in a dormitory or an apartment with a rental price of 2,001-4,000 baht per month. However, the 24-25-year-old jobbers mostly live in a single or a twin house. In the present day, this sample group has housing problems. That is, the current residence is too far from their workplace. Fourth, they prefer to buy a house more than other housing types. Specifically, they prefer a single or twin house, priced 2-4 million baht. Their favorite location is the center of Mueang Khon Kaen District. Fifth, when evaluating the affordability to pay for housing needs within the next 5 years in this people group. It is found that most of them are unable to pay, whether to buy or to build, for the housing that they wanted. These results indicated that the first jobber in Mueang Khon Kaen District today was not ready to own their residence. Therefore, they need supports from the government and related private sectors. In addition, it is necessary that the financial institutions provide them knowledge about financial planning for their future housing.

Keywords: *first jobber, housing needs, housing problems, affordability, Mueang Khon Kaen District*

บทนำ

กลุ่มวัยเริ่มทำงาน (first jobber) หมายถึง กลุ่มคนที่เริ่มต้นเข้าสู่สังคมของการทำงานหลังจบการศึกษาจากมหาวิทยาลัย หรือจากแหล่งสถาบันการศึกษาต่าง ๆ บางรายงานกล่าวว่า ไม่เกิน 4 ปี (ธนาคารกรุงเทพ, 2565) หากซ้อนทับด้วยเกณฑ์ช่วงอายุ กับกลุ่มเจนเอเรชั่นแซตพบว่า มีช่วงอายุอยู่ที่ประมาณ 22-27 ปี ซึ่งคนกลุ่มนี้เป็นวัยที่เริ่มต้นสร้างครอบครัว และเริ่มวางแผนเพื่อ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้นจึงมีความสำคัญต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต รายงานความต้องการด้านที่อยู่อาศัย ของเจนเอเรชั่นแซตพบว่า คนกลุ่มนี้มีความต้องการซื้อมากถึงร้อยละ 82 และอีกร้อยละ 18 เป็นความต้องการเช่า ทั้งนี้ มีเพียงร้อยละ 21 เท่านั้นที่วางแผนการออมเงินไว้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต (กรุงเทพธุรกิจ, 2567) อย่างไรก็ตามด้วยสภาพทางเศรษฐกิจ และสังคมในปัจจุบันที่ค่อนข้างผันผวนไม่แน่นอน เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทัศนคติการอยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ให้จำเป็นต้องเลือกการ อยู่อาศัยในรูปแบบของการเช่าทำให้กลุ่มเจนเอเรชั่นแซตได้ถูกนิยามว่าเป็น “Generation Rent” (การเคหะแห่งชาติ, 2567) ซึ่ง กลุ่มประชากรวัยแรงงานสำคัญกลุ่มนี้จะกระจายตัวไปทำงานและอาศัยอยู่ในจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ หนึ่งในนั้นคือจังหวัดขอนแก่น

จังหวัดขอนแก่นเป็นหัวเมืองสำคัญทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีขนาดพื้นที่ใหญ่เป็นอันดับที่ 6 ของภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ และมีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับที่ 3 ของภูมิภาค รองจากจังหวัดนครราชสีมาและอุบลราชธานี ใน ปัจจุบันนี้มีเทศบาลนครขอนแก่นเป็นศูนย์กลางการปกครอง โดยตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของอำเภอเมืองจังหวัดขอนแก่น (วิกิพีเดีย, 2567) ปัจจุบันจังหวัดขอนแก่นมีการเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก ด้วยปัจจัยความพร้อมทางสาธารณูปการ ทั้งด้านการศึกษา การปกครอง การรักษาพยาบาล นอกจากนี้ตำแหน่งที่ตั้งของอำเภอเมืองขอนแก่นยังเป็นจุดตัดระหว่างถนนมิตรภาพ (ทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 2) กับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 ซึ่งทั้งคู่เป็นถนนเส้นหลักในการคมนาคมขนส่งระหว่างภูมิภาคและยังสามารถเดินทางเข้าสู่ประเทศเพื่อนบ้านในกลุ่มลุ่มน้ำโขงได้ไม่ว่าจะเป็นประเทศลาว หรือเวียดนามทำให้เกิดการค้าขายระหว่าง ประเทศเพื่อนบ้าน ส่งผลให้ขอนแก่นกลายเป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าทางบกที่สำคัญ (สำนักงานจังหวัดขอนแก่น, 2567) การสำรวจจำนวนประชากรของจังหวัดขอนแก่นในปัจจุบันพบว่า จำนวนประชากรที่จดทะเบียน รวมถึงประชากรแฝงที่อาศัยอยู่ใน อำเภอเมืองขอนแก่น ณ ช่วงเวลาปัจจุบันมีจำนวนประมาณ 450,000 คน ซึ่งในจำนวนนั้นมีกลุ่มวัยเริ่มทำงานอยู่จำนวน 39,718 คน (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2567) ทำให้สถานการณ์ตัวอำเภอเมืองขอนแก่นในปัจจุบันมีการอยู่อาศัยที่หนาแน่นมากขึ้น ชุมชน ค่อย ๆ เริ่มขยายตัวออกไปยังตัวเมืองรอบนอก (สำนักงานจังหวัดขอนแก่น, 2567)

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดขอนแก่น จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC, 2567) รายงานว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์จังหวัดขอนแก่นในปี พ.ศ. 2567 มีแนวโน้มในการซื้อขายค่อนข้างดี โดยในครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2567 มีที่อยู่ อาศัยเสนอขายรวมกันทั้งสิ้น 4,478 หน่วย มูลค่ากว่า 14,936 ล้านบาท นอกจากนี้เว็บไซต์ “ขอนแก่นน่าอยู่” รายงานเพิ่มเติมว่า โซนที่อยู่อาศัยที่ขายได้สูงสุดสามอันดับของอำเภอเมืองขอนแก่น ได้แก่ 1) โซนโนนม่วงมหาวิทยาลัยขอนแก่น (มข.)-เลียงเมือง-โนนเรือง (ร้อยละ 24) 2) โซนมะลิวัลย์- ร.8- สนามบิน (ร้อยละ 14.8) 3) โซนโนนทัน- บึงแก่นนคร (ร้อยละ 12.4) จากการพิจารณาเห็นได้ ว่าทั้งสามโซนดังกล่าวล้วนเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยสำคัญเป็นชุมชนดั้งเดิม มีแหล่งงาน และแหล่งจับจ่ายใช้สอยอยู่ครบครัน โดยที่ ทั้งหมดต่างตั้งอยู่ในทำเลใจกลางอำเภอเมืองขอนแก่น นอกจากนี้เว็บไซต์ขอนแก่นน่าอยู่ (Nayoo.com) รายงานว่า ที่อยู่อาศัย ประเภทเช่า พ.ศ. 2566 มีจำนวน 882 หน่วย และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC, 2567) รายงานจำนวนการออกใบอนุญาต ก่อสร้างเพื่อที่อยู่แนวราบในขอนแก่น พ.ศ. 2566 เป็นจำนวน 9,523 หน่วย คิดเป็นลำดับที่ 9 ของประเทศไทย จากข้อมูลเหล่านี้ สะท้อนให้เห็นความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดขอนแก่นที่เพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามจากแหล่งข้อมูลเบื้องต้นเหล่านี้ ผู้วิจัยไม่ พบงานวิจัย หรือรายงานใดที่ทำการศึกษาความเชื่อมโยงระหว่างข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น กับกลุ่ม ประชากรวัยเริ่มทำงานในพื้นที่

ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงเกิดคำถามสำคัญว่า กลุ่มผู้เริ่มทำงาน (first jobber) ในอำเภอเมืองจังหวัดขอนแก่น ปัจจุบันมีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและมีความสามารถในการจ่ายเป็นอย่างไร การที่อำเภอเมืองขอนแก่นมีการเติบโตด้านเศรษฐกิจมากขึ้น คนในพื้นที่และต่างถิ่นเข้ามาทำงานและพำนักมากขึ้นส่งผลให้ราคาที่พักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นสวนทางกับอัตรารายได้ ซึ่งข้อจำกัดเหล่านี้มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยและพฤติกรรมการอยู่อาศัยในลักษณะใด โดยการศึกษาเรื่องนี้คาดว่าจะประโยชน์ต่อหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและเอกชน สำหรับการพัฒนาโครงสร้างด้านที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความต้องการให้เหมาะสมต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมและพฤติกรรมการใช้ชีวิตของกลุ่มวัยเริ่มทำงานในเขตอำเภอเมืองขอนแก่นในปัจจุบัน
2. เพื่อศึกษาลักษณะที่อยู่อาศัยและปัญหาด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่น
3. เพื่อศึกษาความต้องการและการวางแผนเพื่อมีที่อยู่อาศัยในอนาคตของกลุ่มวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่น
4. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ความสามารถในการจ่าย เพื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการของกลุ่มวัยเริ่มทำงานในขอนแก่นในอีก 5 ปีข้างหน้า

งานวิจัยนี้กลุ่มวัยเริ่มทำงาน คือกลุ่มคนที่เริ่มต้นเข้าสู่สังคมของการทำงานในระยะเวลาไม่นาน มีช่วงอายุประมาณ 22-27 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มเจนเนอเรชันแซต ที่มีรายได้ส่วนตัวต่อเดือนเริ่มต้นที่ 10,500 บาท ขึ้นไป (กำหนดจากอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของจังหวัดขอนแก่น) และปัจจุบันกำลังทำงานอยู่ในเขตพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มวัยเริ่มทำงาน (first jobber) ในสหรัฐอเมริกา ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ของ Federal Home Loan Mortgage Corporation หรือที่รู้จักกันทั่วไปในชื่อ Freddie Mac. ซึ่งเป็นองค์กรที่มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยสาธารณะและได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล โดยการสำรวจของ Freddie Mac. ที่สืบค้น 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 พบว่า กลุ่มเจนเนอเรชันแซตเกือบ 3 ใน 4 อาศัยอยู่ที่บ้านกับพ่อแม่ และส่วนใหญ่จะย้ายออกเมื่ออายุ 23-25 ปี โดยที่สัดส่วนกลุ่มเจนเนอเรชันแซตที่ย้ายออกไปจากบ้านหลังเดิมครึ่งหนึ่งต้องจัดสรรรายได้ร้อยละ 26-50 ต่อเดือน ให้กับค่าที่อยู่อาศัย กลุ่มเจนเนอเรชันแซตที่มีอายุมากกว่า 18 ปีขึ้นไปจำนวนกว่าร้อยละ 72 มีความมั่นใจในเรื่องความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของบ้าน แต่ร้อยละ 47 ยังขาดความรู้เกี่ยวกับกระบวนการซื้อบ้านคนกลุ่มนี้ยังรู้สึกว่าการเป็นเจ้าของบ้านเป็นเรื่องยาก ด้วยปัญหาไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินได้ด้วยเหตุผลหลากหลาย เช่น เครดิตไม่เพียงพอ งานไม่มั่นคง หรือเปลี่ยนงาน มีหนี้สิน มีหนี้เงินกู้เพื่อการศึกษาต้องใช้จ่ายเงินดูแลครอบครัวไม่ทราบกระบวนการกู้เงินซื้อบ้าน หนี้บัตรเครดิต เป็นต้น ดังนั้นด้วยเหตุผลทางการเงินและความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนทำเลที่ตั้งทำให้บางส่วนในกลุ่มอายุ 23-25 ปีจำเป็นต้องเช่าอยู่อาศัยไปก่อนในช่วงเริ่มต้นการทำงาน

แนวคิดเรื่องความสามารถในการจ่ายหรือซื้อที่อยู่อาศัย (housing affordability) หมายถึงการที่ครัวเรือนสามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยได้ โดยยังมีรายได้เหลือพอสำหรับรายจ่ายอื่น ๆ ตามมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดีคือ ไม่ควรจ่ายค่าที่อยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ต่อเดือน ซึ่งนิยามนี้ครอบคลุมทั้งผู้ที่กำลังผ่อนบ้าน ซื้อบ้าน เช่าบ้าน (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2554) สำหรับปัจจัยที่มีส่วนกำหนดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแบ่งได้เป็น 3 ด้าน ได้แก่ ด้านรายได้ ด้านราคาที่อยู่อาศัย และด้านการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยที่มุ่งเน้นการศึกษาใน 2 ประเด็นสำคัญ ได้แก่ ประเด็นที่หนึ่ง ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัด และประเด็นที่สองศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มวัยเริ่มทำงาน โดยประเด็นที่ 1 ในงานวิจัยเรื่อง “ปัจจัยในการซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านจัดสรรจังหวัดชลบุรี : กรณีศึกษา บริษัท โกลฟอนด์ ลิฟวิ้ง จำกัด” พบว่า ผู้ที่ซื้อบ้านเดี่ยวแต่เดิมมีรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกับบิดา-มารดา-บุตร-ญาติพี่น้อง หรืออยู่กับคู่สมรสแต่ยังไม่มีบุตรร่วมกัน และมีบิดา-มารดามาพักอยู่ด้วยนั้น ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยของคนต่างจังหวัดต้องอยู่ใกล้กับที่ทำงาน (อิริศ ชุนหรัษโชติ, 2558) ซึ่งมีความสอดคล้องกับงานวิจัยของธิดารัตน์ ใจเที่ยง (2551) ที่พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะย้ายตามแหล่งงาน และพักอาศัยในลักษณะเช่าอยู่คนเดียว หรืออยู่กับคนรู้จัก แต่หากเมื่อมีเงินเดือนสูงขึ้นและฐานะที่มั่นคงมากขึ้นคนเหล่านี้จึงเริ่มซื้อบ้านพักอาศัยเป็นของตนเอง ประเด็นที่ 2 จากรายงานความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ของฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัยกองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย (การเคหะแห่งชาติ, 2567) รายงานว่ากลุ่มวัยทำงานมีความต้องการซื้อ หรือเช่าที่อยู่อาศัย โดยสนใจเป็นบ้านเดี่ยวราคาอยู่ระหว่าง 1.01 ถึง 2 ล้านบาท และปัจจัยในการซื้อคือ “ทำเลที่ตั้ง” ปัจจัยในการเช่าที่อยู่คือ “ราคา” ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับผลการวิจัยของ ธัญชัย อภิวัฒน์มงคล (2552) ที่พบว่าความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง ขึ้นอยู่กับตำแหน่งงานและอายุการทำงาน ด้านที่พักอาศัยในกลุ่มผู้เริ่มทำงานส่วนใหญ่จะเป็นการเช่า

จากการทบทวนงานวิจัยจึงสามารถสรุปผลได้ว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานที่อยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดมีความต้องการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ด้วยปัจจัยหลายปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกที่พักอาศัย เช่น ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ทำเลที่ตั้งของสถานที่ทำงาน ความสะดวกในการเดินทาง พฤติกรรมการใช้ชีวิต ลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อทัศนคติและการตัดสินใจสำหรับการมีที่อยู่อาศัยในอนาคต จึงนำไปสู่กรอบแนวคิดในการวิจัยของผู้วิจัยดังนี้

วิธีดำเนินการวิจัย

กรอบแนวคิดการวิจัย ผู้วิจัยวางกรอบแนวคิดของงานวิจัยที่สำคัญประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่ 1) ลักษณะเศรษฐกิจ สังคมและพฤติกรรมการใช้ชีวิต 2) ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน 3) ปัญหาในการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งการศึกษาดังกล่าวนำไปสู่การวิเคราะห์และสรุปผลการวิจัย (ภาพ 1)



ภาพ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

ที่มา: ผู้วิจัย

กลุ่มตัวอย่าง การเลือกกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ เป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (purposive sampling) คือ การเลือกตัวอย่างโดยการกำหนดคุณสมบัติไว้ดังนี้ เป็นประชากรวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองจังหวัดขอนแก่นที่มีอายุระหว่าง 22-27 ปี รายได้ส่วนตัวเริ่มต้น 10,500 บาทต่อเดือนขึ้นไป กำลังทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่น กำหนดจำนวนขนาดกลุ่มตัวอย่าง 400 คน กำหนดขนาดด้วยสูตรของ W.G. Cochran เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ที่ความคลาดเคลื่อน $\pm 5\%$ (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2549)

การรวบรวมข้อมูล 1) ข้อมูลทุติยภูมิทำการค้นคว้าจากแหล่งที่มีข้อมูลเกี่ยวข้องกับงานวิจัย ได้แก่ เว็บไซต์ของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เว็บไซต์ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เว็บไซต์ขอนแก่นน่าอยู่ เว็บไซต์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นต้น 2) ข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยจัดทำแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่มีคุณสมบัติตรงตามกลุ่มประชากรเป้าหมาย ซึ่งแบบสอบถามมีทั้งแบบในกูเกิลฟอร์ม (Google form) และแบบกระดาษลงพื้นที่เก็บข้อมูลโดยเลือกพื้นที่ที่สามารถพบกลุ่มตัวอย่างเป้าหมายได้ง่าย ได้แก่ ตามแหล่งงาน สถานที่จับจ่ายใช้สอย ห้างสรรพสินค้า ศูนย์อาหารต่าง ๆ ในพื้นที่อำเภอเมืองขอนแก่น ที่กลุ่มตัวอย่างทำงานหรือทำกิจกรรมในชีวิตประจำวันในบริเวณเหล่านั้น ได้แก่ ตลาดต้นตาล ห้างเซ็นทรัลพลาซ่าขอนแก่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ขอนแก่น โรงพยาบาลศรีนครินทร์ เป็นต้น โดยแจกแบบสอบถามกระดาษรวมถึงส่งต่อลิงก์ของกูเกิลฟอร์ม (Google form) ด้วยแอปพลิเคชัน LINE ให้แก่กลุ่มตัวอย่างตามที่บุคคลนั้นสะดวกในการทำแบบสอบถาม

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยนำข้อมูลจากแบบสอบถามจำนวนทั้งสิ้น 400 ชุด มาตรวจสอบความสมบูรณ์และความถูกต้อง แปลงข้อมูลทั้งหมดด้วยวิธีการลงรหัสและนำเข้าสู่โปรแกรมประมวลผลทางสถิติ SPSS แล้ววิเคราะห์ผลการศึกษาออกมาเป็นข้อมูลเชิงปริมาณ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ และการทำตารางไขว้ (cross-tabulation) เพื่อทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวแปรต่าง ๆ และแสดงผลข้อมูลจากการวิเคราะห์ด้วยการใช้สถิติเชิงพรรณนา

ผลการศึกษา

ผู้วิจัยวิเคราะห์ลักษณะกลุ่มตัวอย่างด้วยการแบ่งตามกลุ่มช่วงอายุเป็น 3 กลุ่มคือ 1) 22-23 ปี (ร้อยละ 29) 2) 24-25 ปี (ร้อยละ 29) 3) 26-27 ปี (ร้อยละ 44) และใช้ลักษณะดังกล่าวในการวิเคราะห์ผลการวิจัย โดยสรุปได้ดังนี้

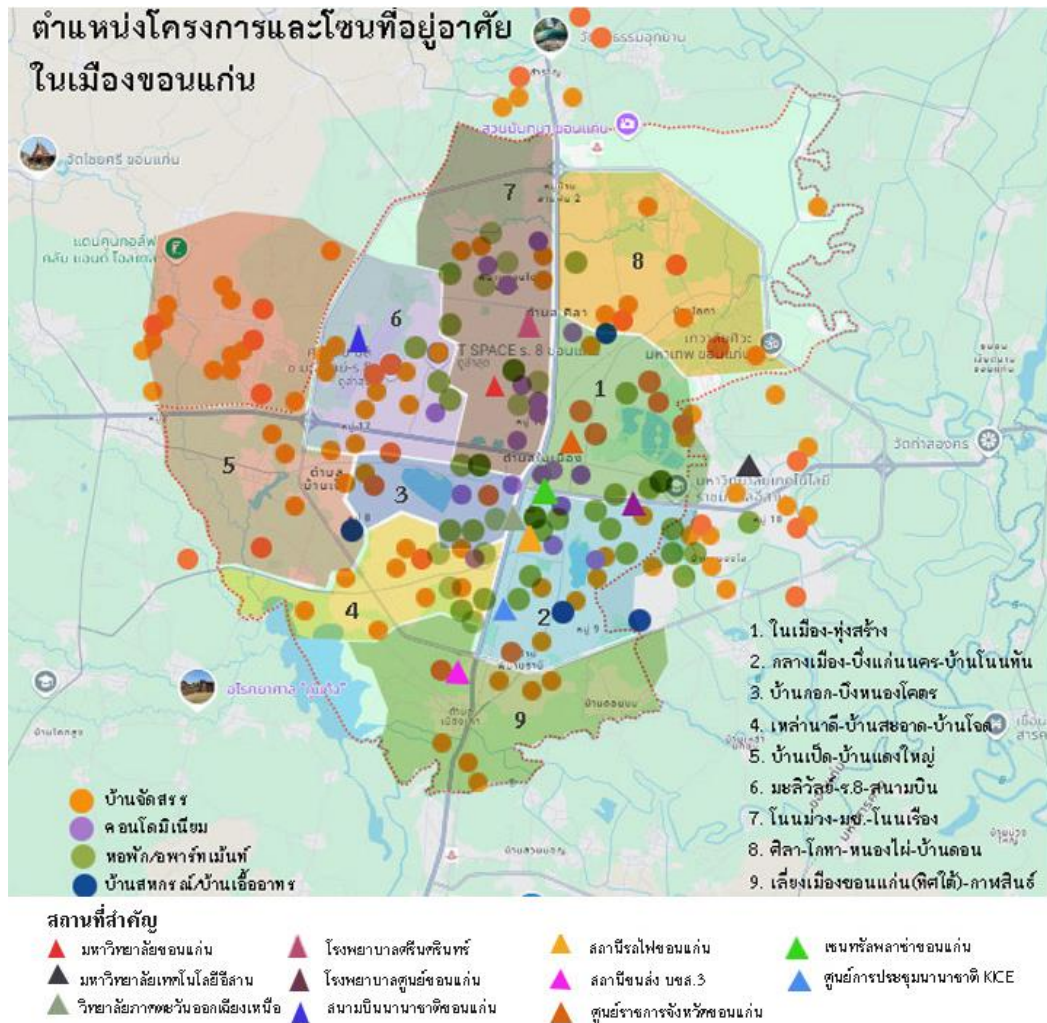
ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมและพฤติกรรมการใช้ชีวิต

ลักษณะทางสังคม

1) กลุ่มตัวอย่างช่วงอายุ 22-23 ปี เป็นเพศหญิงมากที่สุด (ร้อยละ 68.7) สถานภาพโสด (ร้อยละ 72.2) ระดับการศึกษาปริญญาตรี (ร้อยละ 50.4) อาชีพเป็นพนักงานประจำบริษัทเอกชน (ร้อยละ 47) ไม่มีอาชีพเสริมร้อยละ 86.1 ภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดขอนแก่น (ร้อยละ 61.7) ทำเลที่ทำงานอยู่ในโซนโนนม่วง-มข. -โนนเรือง (ร้อยละ 30.4)

2) กลุ่มตัวอย่างช่วงอายุ 24-25 ปี เป็นเพศหญิงมากที่สุด (ร้อยละ 67.9) สถานภาพโสด (ร้อยละ 64.2) ระดับการศึกษาปริญญาตรี (ร้อยละ 65.15) อาชีพเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 67.9) ไม่มีอาชีพเสริมร้อยละ 80.7 ภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดขอนแก่น (ร้อยละ 69.7) ทำเลที่ทำงานอยู่ในโซนกลางเมือง-บึงแก่นนคร-โนนทัน (ร้อยละ 22)

3) กลุ่มตัวอย่างช่วงอายุ 26-27 ปี เป็นเพศหญิงมากที่สุด (ร้อยละ 61.4) สถานภาพโสด (ร้อยละ 56.3) ระดับการศึกษาปริญญาตรี (ร้อยละ 63.6) อาชีพเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 61.4) ไม่มีอาชีพเสริมร้อยละ 75 ภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดขอนแก่น (ร้อยละ 69.3) ทำเลที่ทำงานอยู่ในโซนกลางเมือง-บึงแก่นนคร-โนนทัน (ร้อยละ 24.4) (ภาพ 2)



ภาพ 2 ตำแหน่งโครงการที่อยู่อาศัย โซนที่อยู่อาศัย และสถานที่สำคัญในเขตเมืองขอนแก่น

ที่มา: ผู้วิจัย

ลักษณะทางเศรษฐกิจ

กลุ่มตัวอย่างช่วงอายุ 22-23 ปี มีรายได้บุคคลต่อเดือน 10,500-15,000 บาท (ร้อยละ 65.2) รายจ่ายบุคคล 5,001-10,000 บาท (ร้อยละ 49.6) มีเงินออมคิดเป็นร้อยละ 87 โดยออมที่สัดส่วนร้อยละ 10 มากที่สุด (ร้อยละ 29.6) มีรายได้ครัวเรือน 10,000-25,000 บาท และ 25,001-40,000 บาท (ร้อยละ 33) ในสัดส่วนเท่ากัน และมีเงินออมในครัวเรือนคิดเป็นร้อยละ 87 โดยออมที่สัดส่วนร้อยละ 10 (ร้อยละ 33)

กลุ่มตัวอย่างช่วงอายุ 24-25 ปี มีรายได้บุคคลต่อเดือน 10,500-15,000 บาท (ร้อยละ 38.5) รองลงมา 15,501-20,000 บาท (ร้อยละ 35.8) รายจ่ายบุคคล 5,001-10,000 บาท (ร้อยละ 45) ส่วนใหญ่มีเงินออมคิดเป็นร้อยละ 90.8 โดยออมที่สัดส่วนร้อยละ 10 มากที่สุด (ร้อยละ 34.9) มีรายได้ครัวเรือน 25,001-40,000 บาท (ร้อยละ 32.1) รองลงมา 10,000-25,000 บาท (ร้อยละ 30.3) และมีเงินออมในครัวเรือนคิดเป็นร้อยละ 92.7 โดยออมที่สัดส่วนร้อยละ 10 (ร้อยละ 30.3)

กลุ่มตัวอย่างช่วงอายุ 26-27 ปี มีรายได้บุคคลต่อเดือน 15,001-20,000 บาท (ร้อยละ 32.4) รองลงมา 10,500-15,000 บาท (ร้อยละ 26.1) รายจ่ายบุคคล 5,001-10,000 บาท (ร้อยละ 38.6) รองลงมา 10,001-20,000 บาท (ร้อยละ 37.5) ส่วนใหญ่มีเงินออมคิดเป็นร้อยละ 89.1 โดยออมที่สัดส่วนร้อยละ 10 มากที่สุด (ร้อยละ 45.5) มีรายได้ครัวเรือน 25,001-40,000 บาท (ร้อยละ 33.5) รองลงมา 10,000-25,000 บาท (ร้อยละ 23.9) และมีเงินออมในครัวเรือนคิดเป็นร้อยละ 90.3 โดยออมที่สัดส่วนร้อยละ 10 (ร้อยละ 39.2) (ตาราง 1)

ตาราง 1 ข้อมูลรายรับ-รายจ่ายส่วนบุคคลและส่วนครัวเรือนแบ่งตามกลุ่มช่วงอายุ

รายได้บุคคล (บาท)	22-23 ปี	24-25 ปี	26-27 ปี	รวมทั้งสิ้น	รายได้ครัวเรือน (บาท)	22-23 ปี	24-25 ปี	26-27 ปี	รวมทั้งสิ้น
10,500-15,000	75 (65.2%)	42 (38.5%)	46 (26.1%)	163 (40.8%)	10,000-25,000	38 (33%)	33 (30.3%)	42 (23.9%)	113 (28.2%)
15,001-20,000	29 (25.2%)	39 (35.8%)	57 (32.4%)	125 (31.3%)	25,001-40,000	38 (33%)	35 (32.1%)	59 (33.5%)	132 (33%)
20,001-30,000	7 (6.1%)	23 (21.1%)	32 (18.2%)	62 (15.5%)	40,001-55,000	16 (13.9%)	19 (17.4%)	38 (21.6%)	73 (18.3%)
30,001-40,000	2 (1.7%)	3 (2.8%)	30 (17%)	35 (8.8%)	55,001-70,000	10 (8.7%)	13 (11.9%)	17 (9.7%)	40 (10%)
40,001-50,000	0 (0%)	1 (0.9%)	4 (2.3%)	5 (1.3%)	70,001-85,000	3 (2.6%)	5 (4.6%)	8 (4.5%)	16 (4%)
50,001-60,000	1 (0.9%)	0 (0%)	3 (1.7%)	4 (1%)	85,001-100,000	4 (3.5%)	2 (1.8%)	4 (2.3%)	19 (2.5%)
60,001 ขึ้นไป	1 (0.9%)	1 (0.9%)	4 (2.3%)	6 (1.5%)	100,001 ขึ้นไป	6 (5.2%)	2 (1.8%)	8 (4.5%)	16 (4%)
รวมทั้งสิ้น	115 (100%)	109 (100%)	176 (100%)	400 (100%)	รวมทั้งสิ้น	115 (100%)	109 (100%)	176 (100%)	400 (100%)
รายจ่ายบุคคล (บาท)	22-23 ปี	24-25 ปี	26-27 ปี	รวมทั้งสิ้น	รายจ่ายครัวเรือน (บาท)	22-23 ปี	24-25 ปี	26-27 ปี	รวมทั้งสิ้น
ต่ำกว่า 5,000	32 (27.8%)	18 (16.5%)	14 (8%)	64 (16%)	ต่ำกว่า 10,000	36 (31.3%)	21 (19.3%)	31 (17.6%)	88 (22%)
5,001-10,000	57 (49.6%)	49 (45%)	68 (38.6%)	174 (43.5%)	10,001-20,000	40 (34.8%)	49 (45%)	64 (36.4%)	153 (38.3%)
10,001-20,000	22 (19.1%)	32 (29.4%)	66 (37.5%)	120 (30%)	20,001-30,000	23 (20%)	32 (29.4%)	64 (36.4%)	119 (29.8%)
20,001-30,000	3 (2.6%)	8 (7.3%)	20 (11.4%)	31 (7.8%)	30,001-40,000	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
30,001-40,000	1 (0.9%)	0 (0%)	5 (2.8%)	6 (1.5%)	40,001-50,000	7 (6.1%)	3 (2.8%)	11 (6.3%)	21 (5.3%)
40,001-50,000	0 (0%)	2 (1.8%)	3 (1.7%)	5 (1.3%)	50,001-60,000	5 (4.3%)	3 (2.8%)	2 (1.1%)	10 (2.5%)
50,001 ขึ้นไป	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	60,001 ขึ้นไป	4 (3.5%)	1 (0.9%)	4 (2.3%)	9 (2.3%)
รวมทั้งสิ้น	115 (100%)	109 (100%)	176 (100%)	400 (100%)	รวมทั้งสิ้น	115 (100%)	109 (100%)	176 (100%)	400 (100%)

มากกว่า 10% ขึ้นไป

ผลรวมมากที่สุด

ที่มา: ผู้วิจัย

จากลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคมของกลุ่มตัวอย่างพบว่า คนกลุ่มนี้มีระดับรายได้ที่ไม่สูงนักใกล้เคียงกับค่าแรงขั้นต่ำ (สำนักงานจังหวัดขอนแก่น, 2567) โดยเฉพาะกลุ่มอายุ 22-23 ปี และ 24-25 ปี หากนำรายได้บุคคลหักลบรายจ่ายบุคคลพบว่า มีเงินคงเหลือประมาณ 5,000 บาทต่อเดือน ถึงแม้ว่าจะมีเงินเก็บแต่เก็บในสัดส่วนน้อยเพียงร้อยละ 10 ของรายได้ต่อเดือน อาจเพราะมีค่าใช้จ่ายแฝง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่ายานพาหนะ หนี้ผ่อนรถจักรยานยนต์ หนี้ผ่อนรถยนต์ เป็นต้น

พฤติกรรมการใช้ชีวิต

ผลสำรวจพบว่า ทุกกลุ่มช่วงอายุมีลักษณะพฤติกรรมในการใช้ชีวิตคล้ายคลึงกัน ได้แก่ มีพฤติกรรมการเดินทางด้วยรถจักรยานยนต์ ระยะเวลาเดินทางไปทำงาน 15 นาที นิยมการซื้อสินค้าใกล้บ้านหรือสั่งซื้อจากช่องทางออนไลน์ การรับประทานอาหารจะซื้อจากข้างนอกหรือสั่งเดลิเวอรี่มาที่บ้าน รองลงมาคือ รับประทานอาหารจากข้างนอก งานอดิเรกของกลุ่มตัวอย่างมีความหลากหลาย ได้แก่ ซ้อมปิ้ง ฟังเพลง ดูหนัง อ่านหนังสือ เล่นโซเชียลมีเดีย เป้าหมายของชีวิต คือการมีเงินพอใช้จ่ายเหลือใช้ และได้ท่องเที่ยว พฤติกรรมดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างมีรูปแบบการใช้ชีวิตที่เน้นความสะดวกสบายไม่นิยมทำอาหารรับประทานเอง ส่วนหนึ่งอาจเพราะอาศัยอยู่คนเดียว

ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

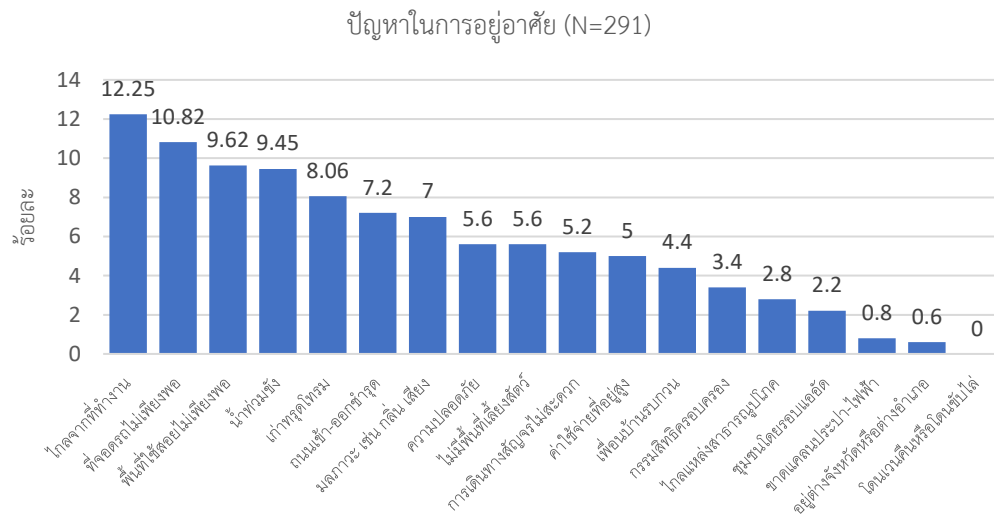
1) กลุ่มอายุ 22-23 ปี ส่วนใหญ่อยู่อาศัยแบบเช่า (ร้อยละ 66.1) ประเภท หอพัก/อะพาร์ตเมนต์ (ร้อยละ 50.4) ราคา 2,001-4,000 บาท (ร้อยละ 33) ในทำเลโซน โนนม่วง- มข.-โนนเรือง (ร้อยละ 22.6) มีระยะเวลาที่อยู่อาศัยมาแล้ว น้อยกว่า 1 ปี (ร้อยละ 38.3) และระยะเวลาที่ต้องการอยู่อาศัยต่อไปคือ 1-3 ปี (ร้อยละ 26.1)

2) กลุ่มอายุ 24-25 ปี ส่วนใหญ่อยู่อาศัยแบบเช่า (ร้อยละ 52.3) ประเภท บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 46.8) ราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท (ร้อยละ 50) ในทำเลโซน บ้านเปิด-บ้านแดงใหญ่ (ร้อยละ 21.1) มีระยะเวลาที่อยู่อาศัยมาแล้ว 1-3 ปี (ร้อยละ 31.2) และระยะเวลาที่ต้องการอยู่อาศัยต่อไปคือ 10 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 28.4)

3) กลุ่มอายุ 26-27 ปี ส่วนใหญ่อยู่อาศัยแบบเช่า (ร้อยละ 42) ประเภท บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 52.3) ราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท (ร้อยละ 43.1) ในทำเลโซน บ้านกอก-บึงหนองโคตร (ร้อยละ 17.6) มีระยะเวลาที่อยู่อาศัยมาแล้ว 1-3 ปี (ร้อยละ 32.4) และระยะเวลาที่ต้องการอยู่อาศัยต่อไปคือ 10 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 29.5)

ปัญหาในการอยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างในภาพรวมมีปัญหาในการอยู่อาศัยมากถึงร้อยละ 72.74 ทุกกลุ่มช่วงอายุพบว่า มีปัญหาค้ำยคลึงกัน เช่น ที่อยู่อาศัยปัจจุบันไกลจากที่ทำงาน (ร้อยละ 12.25) รองลงมาที่จอดรถไม่เพียงพอ (ร้อยละ 10.82) และรองลงมาอันดับที่สามคือ พื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ (ร้อยละ 9.62) นอกจากนี้ยังพบปัญหาในเรื่อง น้ำท่วมขัง ทางเข้า-ออกชำรุด และมลภาวะ เช่น กลิ่น เสียง ตามลำดับ (ภาพ 3)



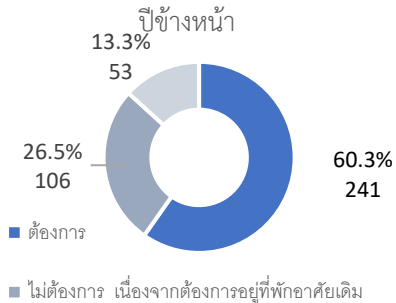
ภาพ 3 ปัญหาในการอยู่อาศัยของที่อยู่ปัจจุบัน

ที่มา: ผู้วิจัย

ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตอีก 5 ปี ข้างหน้า

1) ภาพรวมกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต 5 ปีข้างหน้าคิดเป็นร้อยละ 60.3 โดยต้องการรูปแบบซื้อ (ร้อยละ 66) รูปแบบสร้าง (ร้อยละ 24) และรูปแบบเช่า (ร้อยละ 10) ทั้งนี้ ต้องการประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 82.2) ในราคา 2-4 ล้านบาท ต้องการพักอาศัยอยู่กับคู่สมรส-แฟน (ร้อยละ 28.7) อยู่ในโซน กลางเมือง-บึงแก่นนคร-บ้านโนนทัน (ร้อยละ 22.1) ซึ่งเป็นพื้นที่ทางธุรกิจและชุมชนการพักอาศัยที่สำคัญใจกลางอำเภอเมืองขอนแก่น (ภาพ 4 และ 5)

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตอีก 5



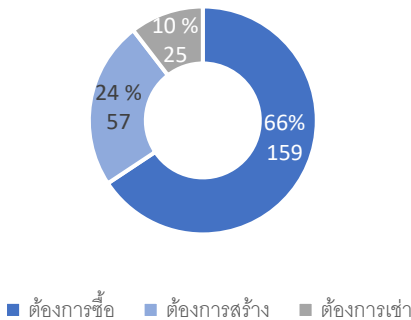
■ ต้องการ เนื่องจากต้องการอยู่ที่พักอาศัยเดิม

■ ไม่ต้องการ เนื่องจากมีแผนที่จะย้ายภูมิลำเนาหรือที่ทำงานไปพื้นที่อำเภออื่นหรือจังหวัดอื่น

ภาพ 4 ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

ที่มา: ผู้วิจัย

รูปแบบความต้องการในอนาคต



■ ต้องการซื้อ ■ ต้องการสร้าง ■ ต้องการเช่า

ภาพ 5 รูปแบบความต้องการในอนาคต

ที่มา: ผู้วิจัย

2) กลุ่มอายุ 22-23 ปี มีความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตคิดเป็นร้อยละ 66.1 โดยต้องการซื้อ (ร้อยละ 61.8) ทั้งนี้ ต้องการประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 78.9) ในราคา 2-4 ล้านบาท (ร้อยละ 42.4) ทำเลที่ต้องการโซน กลางเมือง-บึงแก่นนคร-บ้านโนนทัน (ร้อยละ 19.7) รองลงมาโซน โนนม่วง-มข.-โนนเรือง (ร้อยละ 18.4) ทำเลใกล้มหาวิทยาลัยขอนแก่น

3) กลุ่มอายุ 24-25 ปี มีความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตคิดเป็นร้อยละ 57.8 โดยต้องการซื้อ (ร้อยละ 69.8) ทั้งนี้ ต้องการประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 81) ในราคา 2-4 ล้านบาท (ร้อยละ 54.4) ทำเลที่ต้องการโซน กลางเมือง-บึงแก่นนคร-บ้านโนนทัน (ร้อยละ 23.8) รองลงมาโซน มะลิวัลย์-ร.8-สนามบิน (ร้อยละ 17.5) ทำเลธุรกิจบนถนนเส้นหลัก

4) กลุ่มอายุ 26-27 ปี มีความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตคิดเป็นร้อยละ 58 โดยต้องการซื้อ (ร้อยละ 66.7) ทั้งนี้ ต้องการประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 85.3) ในราคา 2-4 ล้านบาท (ร้อยละ 45.2) ทำเลที่ต้องการโซน กลางเมือง-บึงแก่นนคร-บ้านโนนทัน (ร้อยละ 22.8) รองลงมาโซน ในเมือง-ทุ่งสร้าง (ร้อยละ 17.8) ทำเลธุรกิจ ศูนย์ราชการ และสถานศึกษา (ตาราง 2)

ตาราง 2 ข้อมูลลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตแบ่งตามกลุ่มช่วงอายุและประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ตัวแปร	ประเภท	กลุ่มช่วงอายุ				ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน			
		22-23 ปี	24-25 ปี	26-27 ปี	รวม	ซื้อ	สร้าง	เช่า	รวม
ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	ต้องการซื้อ	47 (61.8%)	44 (69.8%)	68 (66.7%)	159 (66%)	39 (73.6%)	29 (60.4%)	91 (65%)	159 (66%)
	ต้องการสร้าง	19 (25%)	13 (20.6%)	25 (24.5%)	57 (23.7%)	14 (26.4%)	18 (37.5%)	25 (17.9%)	57 (23.7%)
	ต้องการเช่า	10 (13.2%)	6 (9.5%)	9 (8.8%)	25 (10.4%)	0 (0%)	1 (2.1%)	24 (17.1%)	25 (10.4%)
	รวมทั้งสิ้น	76 (100%)	63 (100%)	102 (100%)	241 (100%)	53 (100%)	48 (100%)	140 (100%)	241 (100%)
ประเภทที่อยู่อาศัยในอนาคต	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	60 (78.9%)	51 (81%)	87 (85.3%)	198 (82.2%)	44 (83%)	42 (87.5%)	112 (80%)	198 (82.2%)
	ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแถว	3 (3.9%)	3 (4.8%)	4 (3.9%)	10 (4.1%)	5 (9.4%)	2 (4.2%)	3 (2.1%)	10 (4.1%)
	อาคารพาณิชย์/ตึกแถว	0 (0%)	1 (1.6%)	3 (2.9%)	4 (1.7%)	1 (1.9%)	1 (2.1%)	2 (1.4%)	4 (1.7%)
	หอพัก/อพาร์ทเมนต์	3 (3.9%)	1 (1.6%)	4 (3.9%)	8 (3.3%)	0 (0%)	1 (2.1%)	7 (5%)	8 (3.3%)
	คอนโดมิเนียม	10 (13.2%)	7 (11.1%)	4 (3.9%)	21 (8.7%)	3 (5.7%)	2 (4.2%)	16 (11.4%)	21 (8.7%)
	บ้านสหกรณ์/บ้านเอื้ออาทร	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
	รวมทั้งสิ้น	76 (100%)	63 (100%)	102 (100%)	241 (100%)	53 (100%)	48 (100%)	140 (100%)	241 (100%)

■ สัดส่วนความต้องการมากที่สุดแบ่งด้วยกลุ่มช่วงอายุ

■ สัดส่วนความต้องการมากที่สุดแบ่งด้วยกลุ่มประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

■ ผลรวมที่มีสัดส่วนมากที่สุด (ที่มา: ผู้วิจัย)

นอกจากนี้ยังพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตประเภทซื้อมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความมั่นคงในชีวิต (ร้อยละ 28) และเหตุผลเป็นบ้านที่มีลักษณะพร้อมเข้าอยู่อาศัย (ร้อยละ 15) โดยต้องการประเภทบ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 84.71) กลุ่มนี้มีการวางแผนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยด้วยการหาข้อมูลสินเชื่อและการวางแผนทางการเงิน (ร้อยละ 26)

กลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตประเภทสร้างวัตถุประสงค์หลักเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิต (ร้อยละ 27) รองลงมาเพื่อเพิ่มความมั่นคงในชีวิต (ร้อยละ 26) เหตุผลที่ต้องการประเภทสร้าง เนื่องจากสามารถควบคุมงบประมาณและราคาด้วยตัวเอง (ร้อยละ 22) โดยต้องการประเภท บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด มากที่สุด (ร้อยละ 96) การวางแผนของกลุ่มนี้คือ ตระหนักได้ว่าต้องเตรียมตัววางแผน (ร้อยละ 32) รองลงมาวางแผนทางการเงิน (ร้อยละ 30) และหาข้อมูลการเตรียมตัววางแผน (ร้อยละ 25)

กลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตประเภทเช่า เหตุผลอันดับแรกเนื่องจาก เงินยังไม่เพียงพอสำหรับการซื้อ (ร้อยละ 28) รองลงมา สามารถโยกย้ายได้ง่าย (ร้อยละ 25) และไม่ต้องการมีหนี้สินระยะยาว (ร้อยละ 17) ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการมากที่สุด บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (ร้อยละ 40) การวางแผนของกลุ่มนี้มองหาทำเลที่ตั้ง (ร้อยละ 23) รองลงมาวางแผนการเงิน (ร้อยละ 19) และ ศึกษาเรื่องค่าเช่า (ร้อยละ 17)

ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต (5 ปีข้างหน้า)

การวิเคราะห์ผู้วิจัยแบ่งตามความต้องการเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ประเภทซื้อ ประเภทสร้าง และประเภทเช่า ทั้งนี้ ประเภทซื้อและสร้างวิธีการวิเคราะห์อ้างอิงจากวิธีประเมินความสามารถในการกู้สูงสุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) โดยใช้เกณฑ์คำนวณร้อยละ 40 จากรายได้ส่วนบุคคล (กรณีไม่มีหนี้ และ LTV ร้อยละ 100) (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, (ม.ป.ป.)) วิเคราะห์จากจำนวนของกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งสิ้น 241 คน โดยคำนวณจากรายได้ส่วนบุคคล ณ เวลาอีก 5 ปีข้างหน้า ด้วยอัตราค่ามัธยฐานของการขึ้นเงินเดือนประจำปีของปี พ.ศ. 2567 ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนร้อยละ 5 ทุกปี (The Standard Wealth, 2566) สำหรับกลุ่มความต้องการประเภทเช่า วิธีการวิเคราะห์อ้างอิงจากแนวคิดความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยในสัดส่วนร้อยละ 30 ของรายได้ส่วนบุคคลต่อเดือน (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2567) นำมาคำนวณด้วยรายได้ ณ เวลาอีก 5 ปีข้างหน้า ซึ่งพบว่า

- ในภาพรวมกลุ่มตัวอย่างที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต 5 ปีข้างหน้า มีจำนวนทั้งสิ้น 241 คน พบว่า มีสัดส่วนที่สามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้ (ร้อยละ 36.5) ซึ่งประเภทที่สามารถจ่ายได้มากที่สุดคือ ประเภทเช่า (ร้อยละ 80) รองลงมาคือประเภทซื้อ (ร้อยละ 32.70) และสร้าง (ร้อยละ 28) เป็นอันดับสุดท้าย (ตาราง 3)
- กลุ่มอายุ 22-23 ปี พบว่า มีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยประเภทซื้อ คิดเป็น (ร้อยละ 34.70) ในราคาบ้านต่ำกว่า 2 ล้านบาท ประเภทสร้างมีความสามารถในการจ่าย (ร้อยละ 37.5) ในราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทเช่นกัน และส่วนประเภทเช่ามีความสามารถในการจ่าย (ร้อยละ 35) ในราคา 2,001-4,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด
- กลุ่มอายุ 24-25 ปี พบว่า มีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยประเภทซื้อคิดเป็น (ร้อยละ 23) ในราคาบ้านต่ำกว่า 2 ล้านบาท ประเภทสร้างมีความสามารถในการจ่าย (ร้อยละ 12.5) ในราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทเช่นกัน ส่วนประเภทเช่าสามารถจ่ายได้ (ร้อยละ 25) ในราคา 2,001-4,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด
- กลุ่มอายุ 26-27 ปี มีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยประเภทซื้อ (ร้อยละ 42.30) ในราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท ประเภทสร้างมีความสามารถในการจ่าย (ร้อยละ 50) ในราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาทเช่นกัน ส่วนประเภทเช่ามีความสามารถในการจ่ายได้ (ร้อยละ 40) ในราคา 2,001-4,000 บาทต่อเดือน (ตาราง 3)

ตาราง 3 ผลวิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการของวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่นภายใน 5 ปีข้างหน้า ตามกลุ่มอายุ

ประเภทความต้องการ	กลุ่มอายุ			สามารถจ่ายได้ (A)	กลุ่มอายุ			ไม่สามารถจ่าย ได้ (B)	รวมทั้งสิ้น (A+B)
	22-23 ปี	24-25 ปี	26-27 ปี		22-23 ปี	24-25 ปี	26-27 ปี		
ซื้อ	18(34.70%)	12(23 %)	22(42.30%)	52 (32.70%)	29 (27.10%)	32 (29.90%)	46 (43%)	107(67.30%)	159 (66%)
สร้าง	6 (37.5%)	2 (12.5%)	8 (50%)	16 (28%)	13 (31.70%)	11 (26.80%)	17(41.50%)	41 (72%)	57 (24%)
เช่า	7 (35%)	5 (25%)	8 (40%)	20 (80%)	3(60%)	1 (20%)	1 (20%)	5 (20%)	25 (10%)
รวมทั้งสิ้น	31(35.20%)	19(21.60%)	38(43.20%)	88 (36.5%)	45 (29.40%)	44 (28.80%)	64(41.80%)	153 (63.5%)	241 (100%)

สามารถจ่ายได้
 ไม่สามารถจ่ายได้
 (ที่มา: ผู้วิจัย)

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคมและพฤติกรรมการใช้ชีวิตของกลุ่มวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่นพบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมีสถานะโสด และมีการศึกษาสูงสุดในระดับปริญญาตรี อาชีพเป็นพนักงานประจำในบริษัทรายได้ต่อเดือนอยู่ที่ประมาณ 10,500-15,000 บาท มีรายจ่ายต่อเดือน 5,001-10,000 บาท มีเงินเก็บร้อยละ 10 ของรายได้ มีหนี้สิน เช่น หนี้ผ่อนยานพาหนะ หนี้กองทุนกู้ยืมเพื่อการศึกษา (กยศ.) พฤติกรรมการใช้ชีวิตเดินทางไปทำงานด้วยรถจักรยานยนต์เป็นหลัก ประมาณ 15 นาที ถึงที่ทำงาน นิยมซื้อสินค้าออนไลน์ ไม่นิยมทำอาหาร หากต้องการรับประทานจะซื้ออาหารปรุงสำเร็จ หรือสั่งเดลิเวอรี่มาที่บ้าน สำหรับลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันเกินกว่าครึ่งอยู่บ้านเช่าและหอพัก/อะพาร์ตเมนต์ โดยจ่ายค่าเช่า 2,001- 4,000 บาทต่อเดือน นอกจากนี้ส่วนใหญ่พักอยู่คนเดียว รองลงมาพักอาศัยอยู่กับบิดา-มารดา เนื่องจากวัยประชากรกลุ่มวัยเริ่มทำงานที่ทำการสำรวจนี้พบว่าส่วนใหญ่ภูมิลำเนาเป็นคนขอนแก่น รองลงมาย้ายมาจากต่างจังหวัดซึ่งอยู่ในภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เพื่อเข้ามาทำงานในพื้นที่เมืองขอนแก่นในภาพรวมเห็นได้ว่า กลุ่มวัยเริ่มทำงานในขอนแก่นปัจจุบันมีรายได้ไม่สูงมีเงินเหลือออมประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ต่อเดือน เมื่อพิจารณาถึงการอยู่อาศัย พบว่า คนกลุ่มนี้มีปัญหาในการอยู่อาศัยค่อนข้างสูง ถึงร้อยละ 72.74 โดยปัญหาส่วนใหญ่คือ ที่พักอาศัยปัจจุบันไกลจากที่ทำงานมีที่จอดรถไม่เพียงพอ และด้วยทัศนคติที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประกอบกับการต้องการขยายตัวเอง กลุ่มตัวอย่างจึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอีก 5 ปีข้างหน้า สัดส่วนเกินกว่าครึ่งเป็นจำนวน 241 คน คิดเป็นร้อยละ 60.3 โดยมีความต้องการในรูปแบบซื้อมากที่สุด รองลงมาเป็นรูปแบบสร้าง และเช่าตามลำดับ โดยต้องการซื้อเป็นประเภท บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ในระดับราคา 2-4 ล้านบาทมากที่สุด ทำเลบ้านที่ต้องการคือ โชนในเมือง-บึงแก่นนคร-บ้านโนนทัน ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่เศรษฐกิจใจกลางเมืองขอนแก่น มีร้านค้า บริษัท สถานที่สำคัญ และชุมชนการอยู่อาศัยที่หนาแน่น

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาความสามารถในการจ่ายเพื่อมีที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างกลับพบว่า ความสามารถในการจ่ายในอีก 5 ปีข้างหน้า สามารถจ่ายได้ในระดับราคา 1.1 ล้านบาทเท่านั้น ซึ่งอุปทานราคาที่อยู่อาศัยเริ่มต้นที่ 1.5 ล้านบาทขึ้นไป ยกเว้นบางโครงการของการเคหะและบ้านเอื้ออาทรที่อยู่ในช่วงราคา 1-1.5 ล้านบาท แต่อยู่ในรูปแบบบ้านเก๋มื่อ 2

ดังนั้นสรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างวัยเริ่มทำงานในอำเภอเมืองขอนแก่น ไม่มีความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้ เว้นแต่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐและเอกชน ซึ่งอาจร่วมมือกันกับทางสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยออกแบบผลิตภัณฑ์ในการอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์กลุ่มตัวอย่างในด้านราคา ทำเล และรูปแบบการอยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการและเหมาะสมในการใช้ชีวิต ซึ่งเบื้องต้นอาจทำโครงการบ้านจัดสรรในลักษณะการเช่าซื้อเพิ่มขึ้นเพื่อเป็นทางเลือกให้กับกลุ่มตัวอย่างในการมีที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดอย่างที่ต้องการ โดยในระยะแรกจ่ายเหมือนการเช่าอยู่ไปก่อน จนเมื่อจำนวนเงินสะสมมากพอจนเทียบเท่ากับราคาบ้าน ทางโครงการบ้านเช่า-ซื้อจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้เช่าเปลี่ยนเป็นผู้ซื้อแทนเมื่อครบกำหนด เป็นต้น

บรรณานุกรม

- กรุงเทพธุรกิจ. (2567, 29 กันยายน). *Generation rent* ไร้เงินเก็บชะลอซื้อ-เช่าบ้านหันมาอยู่กับพ่อแม่.
https://www.bangkokbiznews.com/property/1146891#google_vignette
- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2549). *การวิเคราะห์สถิติ : สถิติสำหรับการบริหารและวิจัย* (พิมพ์ครั้งที่ 8). ภาควิชาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.
http://library.christian.ac.th/opac/showsearch_bk.php?pointer=T022179
- การเคหะแห่งชาติ. กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย. ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย. (2567). *สถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำปี 2566 และแนวโน้มปี 2567*. <https://housingkc.nha.co.th/files/article/attachments/74bccbfe92df199368d190bd20d1f1b2.pdf>
- ฐานเศรษฐกิจ. (2567, 18 กุมภาพันธ์). *Generation Rent* เบ่งบาน Gen Z เน้นเช่ามากกว่าซื้อบ้าน.
https://www.thansettakij.com/real-estate/588521#google_vignette
- อิศรุ ชุณหกรโชค. (2558). ปัจจัยในการซื้อบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดชลบุรี : กรณีศึกษา บริษัท ไหลแอนด์ ลิฟวิ่ง จำกัด [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ไม่ได้ตีพิมพ์]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- 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)
- ธัญชัย อภิวัฒน์มงคล. (2552). *ความสามารถในการจ่ายเพื่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง : กรณีศึกษาผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงาน* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ไม่ได้ตีพิมพ์]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธนาคารกรุงเทพ. (2565, 9 มกราคม). *First jobber* เตรียมพร้อมอย่างไรให้โดนใจ SME.
<https://www.bangkokbanksme.com/en/first-jobber-is-ready>
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2554, 25 กรกฎาคม). *FAQ Issue 46: ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของคนไทย*.
<https://www.ryt9.com/s/bot/1479334>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (ม.ป.ป.). *[คำนวณวงเงินกู้บ้าน] เงินเดือนเท่านี้กู้ซื้อบ้านได้ราคาเท่าไร?*
<https://blog.ghbank.co.th/calculation-for-house-loan/>
- ธิดารัตน์ ใจเที่ยง. (2551). *ปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรระดับปานกลางในอำเภอพระสมุทรเจดีย์จังหวัดสมุทรปราการ* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ไม่ได้ตีพิมพ์]. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Natetida Bunnag. (2022). *Adequate and affordable housing* ที่อยู่อาศัยที่เพียงพอและในราคาที่สมเหตุสมผล (SDG Vocab). SDG MOVE. <https://www.sdgmovement.com/2021/07/20/sdg-vocab-36-adequate-and-affordable-housing/>
- นิธิสาร พงศ์ปิยะไพฑูริย์. (2554, 25 กรกฎาคม). *FOCUSED AND QUICK (FAQ) Issue 46 ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของคนไทย*. ธนาคารแห่งประเทศไทย. <https://www.ryt9>
- วิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี. (2567, 29 กันยายน). *จังหวัดขอนแก่น*. <https://th.wikipedia.org/wiki/จังหวัดขอนแก่น>

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ [REIC]. (2566, 13 กันยายน). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ.

<https://reic.or.th/Activities/PressRelease/188>

THE STANDARD WEALTH. (2566, 14 พฤศจิกายน). คาดองค์กรในไทยจะขึ้นเงินเดือนเฉลี่ย 5% ในปี 2567 นายจ้างจ่อเพิ่มค่าตอบแทนเพื่อดึงดูดคนในสายงานเทคนิคขั้นสูงและวิทยาศาสตร์สุขภาพ. thestandard.

<https://thestandard.co/thai-corporate-raised-salary-2024/>

สำนักงานจังหวัดขอนแก่น. (2567). แผนพัฒนาจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. 2566-2570. กลุ่มงานยุทธศาสตร์และข้อมูลเพื่อการพัฒนาจังหวัด. <https://www.khonkaen.go.th/khonkaen6/fileDir/vision/20230430-Plan66-70-1.pdf>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2567). ข้อมูลสถิติจำแนกตามโครงการสำมะโนครัว/สำรวจตัวอย่าง.

https://www.nso.go.th/nsoweb/nso/statistical_system?nso_province_type1=712

โสภณ พรโชคชัย. (2566). *Gen Z กับการซื้อที่อยู่อาศัย*. บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอปแฟร์ส.

<https://www.area.co.th/t/6939>

Berry, B. J. L., & Horton, F. E. (1970). *Geographic perspectives on urban systems: With integrated readings*. Prentice-Hall.

Freddie Mac. (2024). *Generation Z study*.

https://www.freddiemac.com/research/pdf/Freddie_Mac_Survey_of_Gen_Z_FINAL_PR.pdf

Hakuho Do Institute of Life and Living ASEAN. (2021). *Deep analysis of synergizes, the Gen Zers that make-up around 24% of the ASEAN population*. https://www.hakuhodo-global.com/wp_admin/wp-content/uploads/2021/04/RL210408_HILL-ASEAN-Forum2021_F.pdf