



ความชื่นชอบในคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุ : กลุ่มใกล้เกษียณ

The Attributes Preferences on Elderly Condominium: Pre-Retirement

ณภาพัช แสงวิมลมาส¹ และ รองศาสตราจารย์ ดร. สุพีชา พาณิชย์ปฐม²

¹ วิทยาลัยการศึกษาด้านการบริการ มหาวิทยาลัยธุรกิจสัมพันธ์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, s.naphaphat@gmail.com

² อาจารย์ที่ปรึกษา ภาควิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, supeecha@tbs.tu.ac.th

บทคัดย่อ

การก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ประกอบกับค่านิยมของสังคมไทยที่เป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ทำให้เกิดความ ต้องการคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้น มีสถานที่ทำกิจกรรมที่ทำให้ได้พบปะเพื่อน ใหม่และมีการออกแบบที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งกลุ่มใกล้เกษียณหรือผู้ที่มีอายุ 54-60 ปี จะเริ่มวางแผนซื้อที่อยู่ อาศัยสำหรับเป็นที่พักยามเกษียณ คอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุจึงเป็นสิ่งที่ตอบ โจทย์ความต้องการกลุ่มนี้ได้ดี งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้นศึกษาความชื่นชอบในคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุ กลุ่มใกล้เกษียณ โดยใช้วิธีการ วิเคราะห์ห้อยประกอบร่วม (Conjoint analysis) เพื่อศึกษาคุณลักษณะคอนโดมิเนียม 5 คุณลักษณะ คือ 1) สถานที่ตั้ง ของโครงการ 2) การออกแบบทางกายภาพโดยรวม 3) การออกแบบห้องพัก 4) จำนวนห้องนอนหรือขนาดห้องพัก และ 5) สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ การรวบรวมคุณลักษณะเหล่านี้ใช้วิธีการตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า (triangulation) คือจากการทบทวนวรรณกรรมและการสอบถามกลุ่มตัวอย่างอีก 20 คน จากนั้นจึงสร้างแบบสอบถาม เพื่อใช้เก็บข้อมูลจากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น จำนวน 100 คน โดยการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง และเพื่อให้เห็น ภาพและเข้าใจง่ายคณะผู้วิจัยได้ออกแบบมาและใช้เกมส์กระดานเป็นเครื่องมือในการสอบถาม

ผลการศึกษาพบว่าชุดคุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่กลุ่มใกล้เกษียณชื่นชอบมากที่สุดเป็นคอนโดมิเนียมที่ ตั้งอยู่ใกล้สวนสาธารณะหรือแวดล้อมด้วยธรรมชาติ มีการออกแบบโดยรวมที่เน้นความเป็นธรรมชาติ มีการออกแบบ ห้องพักที่โปร่งโล่งสบายและมีแสงสว่างจากธรรมชาติเพียงพอ มี 2 ห้องนอนใน 1 ห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในโครงการได้แก่ ห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการ และจากการจัดกลุ่มใกล้เกษียณด้วยวิธี Cluster analysis พบว่าสามารถแบ่งตามค่าอรรถประโยชน์ (Utility value) ได้ 3 กลุ่ม แต่ละกลุ่มจะชื่นชอบต่อคุณลักษณะของ คอนโดมิเนียมผู้สูงอายุที่แตกต่างกัน คือ 1) กลุ่มคนที่มีรายได้ปานกลาง ชอบการออกแบบที่โปร่งโล่งสบายและเป็น ธรรมชาติ 2) กลุ่มคนที่มีรายได้สูง ชอบการออกแบบที่สวยงามทันสมัยและอยู่ในทำเลที่เดินทางสะดวก และ 3) กลุ่ม คนที่ไม่มีรายได้หรือเกษียณก่อนกำหนด ชอบโครงการที่อยู่ในสภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดี มีห้องสำหรับทำกิจกรรม ต่าง ๆ ภายในโครงการ ในการวิจัยครั้งต่อไปผู้วิจัยสามารถศึกษาละเอียดถึงกิจกรรมสันทนาการที่เป็นที่ชื่นชอบของ กลุ่มใกล้เกษียณและเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกที่กลุ่มใกล้เกษียณชื่นชอบรวมถึงศึกษาความต้องการของ กลุ่มผู้สูงอายุที่มีอายุมากขึ้น เพื่อเป็นประโยชน์ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลักษณะดังกล่าว

คำสำคัญ: คอนโดมิเนียมผู้สูงอายุ, การวิเคราะห์ห้อยประกอบร่วม, กลุ่มใกล้เกษียณ



ABSTRACT

The growth of the elderly population trend and social value of single families in Thailand, an elderly condominium is becoming important and also growing in demand. The elderly need more facilities and activities to do with new friends and appropriated residential design for them. The groups of pre-retirement people, who are in the age between 54-60 years old, usually plan to buy new residence that is suited to live when they are retired. The elderly condominium is served their needs and a good choice for them. Thus, this paper focuses on examining the preferences of elderly condominium for pre-retirement elderly groups by applied conjoint analysis. The attributes consisted of 1) location 2) physical design 3) room design 4) size or number of room and 5) facility. The method that was used to verify those attributes is the triangulation method which composed of reviewing the literatures, interviewing the samples from 20 respondents and finally collecting the data with purposive sampling method for 100 respondents. Despite the complication in collecting the samples, this study used the innovative board game to simplify the process and draw a visual mimic to aid a process of consumer's evaluation.

According to the results, the attributes of elderly condominium which the group of pre-retirement preferred are condominium that located near the park or surrounded in natural area, had green design with airy room design, has 2 bedrooms and includes a recreation room within condominium. There are divided into three groups of respondents by using cluster analysis and utility value: 1) the groups of middle-income prefer airy and green design 2) the groups of high income prefer modern design and location with good transport and 3) the groups of no income or early retirement prefer good environment and have a recreation room in condominium. For further research study, the researchers can focus more on the preferences of healthcare service for elderly people, innovation for elderly people and desirable characteristics of older elderly for future feasibility study of similar projects.

Keywords: Elderly Condominium, Conjoint Analysis, Pre-Retirement

1. บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

จำนวนประชากรผู้สูงอายุทั่วโลกเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงทำให้เกิดความต้องการสินค้าและบริการสำหรับผู้สูงอายุมากขึ้น สำหรับประเทศไทยนั้น ได้ก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 และกำลังเปลี่ยนผ่านจากสังคมผู้สูงอายุไปสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ ในปี พ.ศ. 2568 ซึ่งหมายถึงประเทศไทยจะมีผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 20 ของประชากรไทยทั้งประเทศ (องค์การสหประชาชาติ, 2016) และภายในปีพ.ศ. 2574 ประเทศไทยจะก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแบบสุดยอด (Super Age) คือมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุร้อยละ 28 ของจำนวนประชากรทั้งหมด (ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2561) สินค้าอย่างหนึ่งที่เป็นสำหรับผู้สูงอายุและถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญนั้นก็คือที่อยู่อาศัย

ผู้สูงอายุแต่ละคนจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน โดยองค์การอนามัยโลก หรือ WHO (World Health Organization) แบ่งกลุ่มผู้สูงอายุตามลักษณะความสามารถในการประกอบกิจวัตรประจำวันไว้ 3 กลุ่ม คือ กลุ่ม



ติดเตียง (bed bound elder) เป็นกลุ่มที่ไม่สามารถช่วยเหลือตนเองในชีวิตประจำวันได้ กลุ่มติดบ้าน (home bound elder) เป็นกลุ่มที่สามารถช่วยเหลือตนเองได้บางส่วนหรือมีการถดถอยของสภาพร่างกายบางอย่าง ไม่สะดวกในการออกไปใช้ชีวิตภายนอกบ้าน และกลุ่มติดสังคม (social bound elder) เป็นกลุ่มที่ช่วยเหลือตัวเองได้ดี ยังใช้ชีวิตประจำวันได้ปกติ เป็นกลุ่มที่ชอบเข้าสังคม

กลุ่มติดสังคมจะเป็นกลุ่มผู้ที่อยู่ในช่วงวัยใกล้เกษียณหรือเพิ่งเกษียณใหม่ ๆ (อายุ 54-60 ปี) มักจะเหงา อยากร่วมทำกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีความชอบคล้าย ๆ กัน เนื่องจากค่านิยมสังคมไทยที่เปลี่ยนไปเป็นสังคมเดี่ยวมากขึ้น มีจำนวนผู้สูงอายุที่อยู่คนเดียวตามลำพังเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 3.6 ในปี พ.ศ. 2537 เป็นร้อยละ 8.7 ในปี พ.ศ. 2557 (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2557) และผู้สูงอายุส่วนใหญ่ต้องทำความสะดวกสบายของตนเอง ซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและเหน็ดเหนื่อย จึงทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีขนาดเล็กกะทัดรัด แต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพิ่มขึ้น (ต่อของทองหล่อ, 2560) กลุ่มใกล้เกษียณส่วนใหญ่จะมีการวางแผน เตรียมความพร้อมก่อนเข้าสู่วัยเกษียณ โดยจะเริ่มมองหาที่อยู่อาศัยใหม่ ที่มีสถานที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีการออกแบบที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ (Joseph & Hollett, 1992) มีพื้นที่ส่วนกลางให้ทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน ที่ทำให้ผู้สูงอายุไม่เหงา มีสุขภาพกายและสุขภาพจิตที่ดีขึ้น (Edstrom & Gustafsson, 2011) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยในยามที่เกษียณอายุแล้ว คอนโดมิเนียมที่มีขนาดเหมาะสม ไม่เล็กหรือใหญ่จนเกินไป มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางต่าง ๆ ที่คอยบริการผู้สูงอายุในโครงการ และทำให้ผู้สูงอายุได้พบเพื่อนใหม่ ไม่เหงา คอนโดมิเนียมจึงเป็นสิ่งที่ตอบโจทย์ที่พิกผู้สูงวัยสำหรับกลุ่มใกล้เกษียณหรือกลุ่มติดสังคม งานวิจัยนี้จึงมุ่งศึกษาคุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่เป็นที่ชื่นชอบสำหรับกลุ่มใกล้เกษียณหรือกลุ่มติดสังคม (อายุ 54-60 ปี) เพื่อทำให้ทราบความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มนี้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุในอนาคตต่อไป

1.2 การทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.2.1 แนวคิดการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วม (Conjoint Analysis) และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์องค์ประกอบร่วมนิยมนำมาใช้ในการศึกษาแนวคิดหรือผลิตภัณฑ์ใหม่ที่ยังไม่ออกสู่ตลาด รวมถึงการนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้ามากขึ้น เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์มีหลากหลายมิติ ที่ต้องพิจารณาร่วมกัน เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีกว่า (Orme, B., 2010) ซึ่งการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วมจะศึกษาความชื่นชอบของกลุ่มเป้าหมายโดยมีการถ่วงน้ำหนักระหว่างคุณลักษณะต่าง ๆ และนำข้อมูลที่ได้มาจัดกลุ่มลูกค้าเพื่อพัฒนาสินค้าและบริการให้ตรงกับความต้องการของแต่ละกลุ่มเป้าหมายให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยทั่วไปงานวิจัยด้านนี้จะศึกษาถึงคุณลักษณะที่ผู้บริโภคต้องการ ภายใต้เงื่อนไขหรือปัจจัยที่ต้องพิจารณาพร้อมกันประมาณ 5 ปัจจัยซึ่งถ่วงน้ำหนักกัน จึงทำให้ข้อมูลการตัดสินใจนั้นน่าเชื่อถือมากขึ้น ผลลัพธ์ที่ได้จะมีความยืดหยุ่น สามารถนำไปประยุกต์ใช้จริงได้ดี ข้อควรคำนึงถึงในการวิเคราะห์องค์ประกอบร่วมคือการเก็บแบบสอบถาม ควรคำนึงถึงคุณภาพของกลุ่มตัวอย่างด้วย ไม่ใช่คำนึงถึงปริมาณของกลุ่มตัวอย่างเพียงอย่างเดียว เพื่อให้ผลการวิเคราะห์มีความคลาดเคลื่อนลดลงและสามารถตีความหมายได้ และค่าอรรถประโยชน์ (utility value) เป็นค่าที่บอกความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่าง จะบอกได้ว่าชุดคุณลักษณะใดเป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ซึ่งถ้าชุดคุณลักษณะใดมีค่าอรรถประโยชน์ดีลบก็มิได้หมายความว่าชุดคุณลักษณะที่ไม่ดี เพียงแต่อาจจะเหมาะสมกับตลาดและกลุ่มเป้าหมายอื่นเท่านั้น (Chapman, 2013)



1.2.2 คุณลักษณะคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มใกล้เคียง (condominium attributions: pre-retirement)

จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าคุณลักษณะและค่าระดับที่กลุ่มใกล้เคียงให้ความสำคัญจะประกอบด้วย 7 คุณลักษณะ ได้แก่ ขนาดห้องพัก (room size) ราคา (price) การออกแบบห้องพัก (room design) สิ่งอำนวยความสะดวก (facility) การออกแบบทางกายภาพโดยรวม (physical design) ที่ตั้งของโครงการ (location) และชื่อเสียงผู้ประกอบการ (reputation)

งานวิจัยส่วนใหญ่พบว่าคุณลักษณะด้านสถานที่ตั้งของโครงการ เป็นสิ่งที่มีความสำคัญสำหรับการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของกลุ่มใกล้เคียง โดยจะคำนึงถึงสถานที่ตั้งที่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับกลุ่มใกล้เคียง ได้แก่ ใกล้สถานพยาบาล ใกล้ซูเปอร์มาร์เก็ต (Wai & Wei, 2010; รณกร ลิไพบูลย์ & กองกฤษณ์ โดชัยวัฒน์, 2554) ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ใกล้สถานที่ทำงาน (Iman et al., 2012) ใกล้ธรรมชาติ (Joseph & Hollett, 1992)

สิ่งที่สำคัญรองลงมาคือคุณลักษณะด้านการออกแบบทางกายภาพโดยรวม ประกอบด้วยการออกแบบที่คำนึงถึงความปลอดภัย มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (Wai & Wei, 2010; Wong et al., 2012; กรพรหม สาตรพันธ์, 2560) การออกแบบที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ การออกแบบที่สวยงามเป็นธรรมชาติ รมรื่น น่าอยู่ (Jong et al., 2012; กรพรหม สาตรพันธ์, 2560) ซึ่งบางงานวิจัยจะศึกษารายละเอียดด้านลักษณะการออกแบบสำหรับผู้สูงอายุ แต่งานวิจัยนี้ต้องการทราบแนวคิดการออกแบบ (conceptual design) มิใช่การออกแบบโดยละเอียด จึงเลือกศึกษาลักษณะการออกแบบทางกายภาพโดยรวม

การออกแบบห้องพักบางงานวิจัยจะศึกษาถึงรายละเอียดวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในห้องพักที่เป็นที่ต้องการสำหรับกลุ่มใกล้เคียง (Wai & Wei, 2010) แต่ในงานวิจัยนี้เห็นว่ามีความละเอียดเกินไปจึงศึกษาเป็นลักษณะการออกแบบห้องพักโดยรวมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งกลุ่มใกล้เคียงบางคนจะไม่คำนึงถึงวัสดุอุปกรณ์ผู้สูงอายุ จะชอบความโปร่งโล่งสบาย และความสวยงามทันสมัย มากกว่า (Iman et al., 2012) เนื่องจากเห็นว่าสามารถคิดเพิ่มเองในอนาคต

ขนาดห้องพักสำหรับกลุ่มใกล้เคียงจะแตกต่างกันตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว และความสามารถในการซื้อ ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็น 1-2 ห้องนอน (Joseph & Hollett, 1992; รณกร ลิไพบูลย์ & กองกฤษณ์ โดชัยวัฒน์, 2554) มีห้องน้ำ ห้องครัว และที่นั่งเล่นในตัว บางงานวิจัยจะศึกษาขนาดห้องพักเป็นตารางเมตร (Iman et al., 2012; Wai & Wei, 2010) แต่ในที่นี้เห็นว่าการศึกษาเป็นจำนวนห้องนอนจะทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นภาพและเข้าใจง่ายกว่า

สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เป็นสิ่งที่ทำให้คอนโดมิเนียมเป็นที่ต้องการสำหรับผู้สูงอายุมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น กลุ่มใกล้เคียงเป็นกลุ่มที่มีเวลาว่างจึงต้องการสถานที่ทำกิจกรรมต่าง ๆ ในโครงการที่ทำให้ได้พบปะเพื่อนและเป็นสิ่งที่ส่งเสริมสุขภาพ เหมาะกับผู้สูงอายุ สิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วย ห้องสันทนาการ สำหรับทำกิจกรรมต่าง ๆ ห้องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุที่มีบริการการปฐมพยาบาลเบื้องต้น (Joseph & Hollett, 1992; กรพรหม สาตรพันธ์, 2560; รณกร ลิไพบูลย์ & กองกฤษณ์ โดชัยวัฒน์, 2554) และสวนสาธารณะหรือที่ออกกำลังกายกลางแจ้งในโครงการ (Wai & Wei, 2010; กรพรหม สาตรพันธ์, 2560; รณกร ลิไพบูลย์ & กองกฤษณ์ โดชัยวัฒน์, 2554)

งานวิจัยบางส่วนกล่าวถึงคุณลักษณะด้านชื่อเสียงของผู้ประกอบคือเป็นโครงการที่มีชื่อเสียงที่ดีในด้านคุณภาพการก่อสร้าง ส่งมอบตรงเวลา รับผิดชอบต่อลูกค้า การมีส่วนร่วมแบ่งการตลาดมาก (Iman et al., 2012)



กลุ่มใกล้เคียงส่วนใหญ่จะมีการวางแผนเรื่องเงิน คุณลักษณะด้านราคาจึงเป็นมีความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ผู้บริโภคจะตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมกับความสามารถทางการเงิน แต่คุณลักษณะด้านราคาเป็นคุณลักษณะที่มีความสัมพันธ์กับขนาดห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ (Wai & Wei, 2010; Iman et al., 2012; Joseph & Hollett, 1992; Wong et al., 2012) งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาด้วยวิธีการวิเคราะห์องค์ประกอบรวมจึงไม่เหมาะสมที่จะนำคุณลักษณะด้านราคาไปใช้ในการศึกษา

โดยสรุป จากการทบทวนวรรณกรรมพบว่าคุณลักษณะคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุที่ผู้ใกล้เคียงชื่นชอบมีประเด็นประการได้แก่ ขนาดห้องพัก ราคา การออกแบบห้องพัก การออกแบบโดยรวม สิ่งอำนวยความสะดวก สถานที่ตั้งโครงการ และ ชื่อเสียงผู้ประกอบการ

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงคุณลักษณะคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุที่เป็นที่ชื่นชอบของกลุ่มใกล้เคียง หรือกลุ่มติดสังคมที่ช่วยเหลืตนเองได้ (อายุ 54-60 ปี)

1.2.2 เพื่อจัดกลุ่มใกล้เคียงที่ต้องการคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุและศึกษาความต้องการที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มย่อย

3. การดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้ใช้วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบรวม มีขนาดกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 คน ประชากรในการวิจัยในครั้งนี้คือกลุ่มใกล้เคียงที่มีอายุ 54-60 ปี เป็นผู้ที่วางแผนจะซื้อคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยในอนาคตหรือเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการอยู่คอนโดมิเนียม และเป็นผู้ที่มีสุขภาพดีสามารถช่วยเหลือตัวเองได้ ไม่มีปัญหาสุขภาพรุนแรงหรือเป็นผู้ป่วยเรื้อรัง (กลุ่มติดสังคม) คณะผู้วิจัยเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ด้วยการกำหนดคุณลักษณะเบื้องต้นของกลุ่มตัวอย่างจากชุดคำถามคัดกรอง 3 ข้อคือ 1) ผู้ที่มีอายุ 54 - 60ปี หรือ เกิดในปี พ.ศ.2501 - 2507 (กลุ่มใกล้เคียง) 2) เป็นผู้ที่คาดว่าจะซื้อคอนโดมิเนียมในอนาคตหรือเคยอยู่คอนโดมิเนียม 3) เป็นผู้ที่มีสุขภาพที่ดี สามารถช่วยเหลือตัวเองได้ ไม่มีปัญหาสุขภาพรุนแรงหรือเป็นผู้ป่วยเรื้อรัง ซึ่งกลุ่มตัวอย่างนี้เป็นผู้ที่มีความต้องการและเข้าใจลักษณะของคอนโดมิเนียมกลุ่มใกล้เคียงเป็นอย่างดี จึงสามารถเป็นตัวแทนในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการศึกษาวิจัยได้ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือแบบสอบถาม โดยใช้เกมส์กระดานที่เป็นภาพกราฟิกที่ทำให้ผู้ตอบเห็นภาพและเข้าใจชัดเจนขึ้น

3.1 ระเบียบวิธีวิจัย

ขั้นตอนในการศึกษาคุณลักษณะที่เป็นที่ชื่นชอบของคอนโดมิเนียมกลุ่มใกล้เคียง สามารถแบ่งออกเป็น 9 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

1. เก็บข้อมูลแบบทฤษฎีจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ เพื่อศึกษาหาคุณลักษณะและค่าระดับของคอนโดมิเนียมสำหรับกลุ่มใกล้เคียง

2. เก็บข้อมูลแบบปฐมภูมิโดยการนำข้อมูลที่ได้จากข้อที่ 1 มาจัดทำแบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลหลัก (informant) ที่เป็นกลุ่มใกล้เคียง ที่มีความเข้าใจและสนใจคอนโดมิเนียมจำนวน 20 คน ซึ่งใน



ขั้นตอนนี้จะเป็นการตรวจสอบข้อมูลด้วยวิธีสามเส้า (triangulation) ผลที่ได้จากขั้นตอนนี้คือ คุณลักษณะที่สำคัญที่สุดห้าประการ ได้แก่คุณลักษณะ ด้านสถานที่ตั้งของโครงการ การออกแบบทางกายภาพโดยรวม การออกแบบห้องพัก ขนาดห้องพัก/จำนวนห้องนอน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

3. นำข้อมูลจากข้อที่ 2 มาจัดทำแบบสอบถามและสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลหลักรอบที่ 2 อีกจำนวน 20 คน เพื่อสกัดค่าระดับที่มีความสำคัญน้อยออกไป ให้เหลือเพียงค่าระดับที่เป็นที่ชื่นชอบมาก

4. นำข้อมูลคุณลักษณะและค่าระดับที่ได้มาสร้างบัตรรายการหรือชุดคุณลักษณะ (Profile Card) จำนวน 16 ใบ โดยใช้วิธีการประมวลผลข้อมูลแบบ Orthogonal Design ในโปรแกรม SPSS เพื่อลดชุดคุณลักษณะที่ซ้ำซ้อนหรือไม่เหมาะสมเพื่อนำไปทำแบบสอบถามจำนวน 100 คน

5. ออกแบบบัตรรายการที่เป็นสัญลักษณ์ (symbol) หรือเป็นภาพกราฟฟิคให้ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นภาพและเข้าใจง่าย และสร้างเกมสักระดานด้วยการจัดพิมพ์บัตรรายการ ลงในกระดาษแข็งจำนวน 16 ใบ เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามเรียงลำดับความชื่นชอบได้ง่าย ลดความผิดพลาดจากการสับสนในการทำแบบสอบถาม

6. นำชุดแบบสอบถามและเกมสักระดานไปเก็บข้อมูลจากกลุ่มเป้าหมายจำนวน 100 คน ตามสถานที่ต่าง ๆ ได้แก่ สวนสาธารณะ ห้องสมุดสาธารณะ มหาวิทยาลัย สำนักงานหรือองค์กรต่าง ๆ โดยให้กลุ่มตัวอย่างเรียงลำดับ (rank) บัตรที่ชื่นชอบมากที่สุดไปยังน้อยที่สุด

7. นำข้อมูลที่ได้จากข้อ 6 มาวิเคราะห์องค์ประกอบรวม ด้วยโปรแกรม SPSS เพื่อหาค่าอรรถประโยชน์รวม

8. นำข้อมูลที่ได้จากข้อ 6 มาหาค่าอรรถประโยชน์รายคน เพื่อนำมาแบ่งกลุ่มด้วยวิธี cluster analysis โดยใช้โปรแกรม SPSS

9. สรุปผลที่ได้จากการศึกษาและอภิปรายถึงความสอดคล้องหรือความแตกต่างด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) เพื่อเปรียบเทียบกับงานวิจัยที่ได้ศึกษาเบื้องต้น เพื่อขยายผลต่อยอดงานวิจัยในอนาคตที่ต้องการศึกษาความชื่นชอบคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุ

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการวิจัย ซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1: คำถามคัดกรอง 3 ข้อ

ส่วนที่ 2: ข้อมูลทั่วไปด้านประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 3: บัตรรายการหรือชุดคุณลักษณะ (profile card) ที่ได้จากการใช้วิธีการ Orthogonal Design ทั้ง 16 ชุด ซึ่งให้ผู้ตอบแบบสอบถามเรียงตามความชื่นชอบจากมากที่สุดไปน้อยที่สุด (รูปที่ 1 แสดงตัวอย่างของบัตร)



สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม
ใกล้สวนสาธารณะ	เป็นธรรมชาติร่มรื่น	ไม่มีเสียงรบกวนระหว่างเรียน	2 ห้องนอน	ห้องสำหรับทำกิจกรรมส่วนตัว

สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม
ใกล้รถไฟฟ้า / ถนนสะดวก	ระบบรักษาความปลอดภัยดี	ไม่มีเสียงรบกวนระหว่างเรียน	2 ห้องนอน	สวนสาธารณะ / ห้องทำสมาธิส่วนตัว

สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม
ใกล้สวนสาธารณะ	ระบบรักษาความปลอดภัยดี	วัสดุอุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุ	1 ห้องนอน	ห้องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุ

สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม
ใกล้สถานพยาบาล	เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ	ไม่มีเสียงรบกวนระหว่างเรียน	1 ห้องนอน	ห้องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุ

สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม	ความปลอดภัย
ใกล้สวนสาธารณะ	ระบบรักษาความปลอดภัยดี	ระบบกันลื่น มี Keypad	1 ห้องนอน	สวนสาธารณะ / ห้องทำสมาธิส่วนตัว	เข้าถึงง่าย

สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม	ความปลอดภัย
ใกล้สถานพยาบาล	เป็นธรรมชาติร่มรื่น	ไม่มีเสียงรบกวนระหว่างเรียน	1 ห้องนอน	สวนสาธารณะ / ห้องทำสมาธิส่วนตัว	เหมาะสม

สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม	ความปลอดภัย
ใกล้ศูนย์การค้า	เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ	วัสดุอุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุ	2 ห้องนอน	สวนสาธารณะ / ห้องทำสมาธิส่วนตัว	เข้าถึงง่าย

สิ่งแวดล้อมดี	กรองตาแบบกายภาพโดยระบบ	กรองตาแบบฟอโวลติก	จำนวนห้อง	สิ่งอำนวยความสะดวกไม่เหมาะสม	ความปลอดภัย
ใกล้สถานพยาบาล	ระบบรักษาความปลอดภัยดี	ระบบกันลื่น มี Keypad	2 ห้องนอน	สวนสาธารณะ / ห้องทำสมาธิส่วนตัว	เหมาะสม

รูปที่ 1 ตัวอย่างรูปแบบบัตรรายการ

4. ผลการวิจัย

4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

งานวิจัยนี้ได้เก็บรวบรวมแบบสอบถามจากผู้ที่มีอายุ 54-60 ปีทั้งสิ้น 100 คน เป็นเพศหญิง(68%) มากกว่าเพศชาย (32%) ส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี (56%) รองลงมาคือต่ำกว่าปริญญาตรี (23%) และสูงกว่าปริญญาตรี(21%) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท (41%) ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือน 15,000-45,000 บาท (45%) ตามมาด้วยรายได้ 45,000-70,000 บาท (30%) ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส (64%) ส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับครอบครัว/ญาติ (64%) ส่วนใหญ่เดินทางด้วยรถส่วนตัว (70%) ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว(40%) รองลงมาอาศัยอยู่คอนโดมิเนียม (29%) เขตที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่รอบนอก(48%) อาศัยอยู่ในจังหวัดใกล้เคียงหรือปริมณฑล (21%)

4.2 ค่าความสำคัญของแต่ละคุณลักษณะของคอนโดมิเนียม

ผลการศึกษา (ตารางที่ 1) พบว่าความสำคัญคุณลักษณะคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุแบ่งเป็นสามกลุ่ม คือ สถานที่ตั้งโครงการ (26.65%) กลุ่มที่สองประกอบด้วยคุณลักษณะที่มีความสำคัญในระดับใกล้เคียงกัน ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวก (21.31%) การออกแบบห้องพัก (21.25%) การออกแบบทางกายภาพ (20.94%) และกลุ่มสุดท้ายที่ไม่ค่อยมีความสำคัญคือ จำนวนห้องนอน/ขนาดห้องพัก (9.85%)

4.3 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์และค่าสัมประสิทธิ์ความสอดคล้องของเคนดอลล์ โดยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีค่าเท่ากับ 0.908

ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์และค่าสัมประสิทธิ์ความสอดคล้องของเคนดอลล์ โดยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มีค่าเท่ากับ 0.908 หมายความว่าคุณลักษณะที่ใช้ในการวิจัยมีความสัมพันธ์กันสูง สามารถใช้อธิบายการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมของกลุ่มตัวอย่างได้ร้อยละ 90.8 และค่าสัมประสิทธิ์ความสอดคล้องของ Kendall's tau เท่ากับ 0.711



สมการอรรถประโยชน์โดยรวม จากการวิเคราะห์เพื่อหาคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมที่เป็นที่ชื่นชอบของกลุ่มใกล้เคียง โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์หาค่าประกอบรวม จากกลุ่มตัวอย่าง 100 คนสามารถเขียนเป็นสมการได้ดังนี้

$$Y = 8.578 - 0.243 L1 + 0.117 L2 + 0.092 L3 + 0.034 L4 - 0.248 D1 - 0.078 D2 + 0.325 D3 + 0.253 I1 - 0.320 I2 + 0.068 I3 - 0.044 R1 + 0.044 R2 - 0.313F1 + 0.694 F2 - 0.381 F3$$

โดย Y คือ ผลรวมของอรรถประโยชน์ทั้งหมด

ตารางที่ 1 ค่าสัมประสิทธิ์อรรถประโยชน์รวมของคุณลักษณะของคอนโดมิเนียม

คุณลักษณะ	ค่าระดับ	สัมประสิทธิ์ของ คุณลักษณะ	ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน	ร้อยละของ ความสำคัญ
1. สถานที่ตั้งของโครงการ	1.1 โถงไฟฟ้า/เส้นทางสะดวก (L1)	-0.243	0.206	26.652 %
	1.2 โถงสวนสาธารณะ (L2)	0.117	0.206	
	1.3 โถงสถานพยาบาล (L3)	0.092	0.206	
	1.4 โถงชูปเปอร์มาเก็ต (L4)	0.034	0.206	
2. การออกแบบทางกายภาพโดยรวม	2.1 มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี (D1)	-0.248	0.159	20.938 %
	2.2 เป็นธรรมชาติ ร่มรื่น (D2)	-0.078	0.186	
	2.3 เหมาะสำหรับผู้สูงอายุ (D3)	0.325	0.186	
3. การออกแบบห้องพัก	3.1 โปร่งโล่งสบาย มีแสงสว่างเพียงพอ (I1)	0.253	0.159	21.254%
	3.2 วัสดุ อุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุ (I2)	-0.320	0.186	
	3.3 สบายงามทันสมัยมีคีย์การ์ด keycard (I3)	0.068	0.186	
4. จำนวนห้องนอน/ขนาดห้องพัก	4.1 2 ห้องนอน (R1)	-0.044	0.119	9.847 %
	4.2 1 ห้องนอน (R2)	0.044	0.119	
5. สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	5.1 สวนสาธารณะและที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง (F1)	-0.313	0.159	21.309 %
	5.2 ห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการ (F2)	0.694	0.186	
	5.3 ห้องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุพร้อมปฐมพยาบาลเบื้องต้น (F3)	-0.381	0.186	
Constant		8.578	0.138	

4.4 การจัดลำดับ (Ranking) ของชุดคุณลักษณะ (Profile Card) จากค่าอรรถประโยชน์รวม

ชุดคุณลักษณะ (Profile Card) ที่มีค่าอรรถประโยชน์รวม (Total Utility) สูงที่สุด คือ ชุดคุณลักษณะที่ 1 มีค่าอรรถประโยชน์รวมเท่ากับ 9.52 เป็นคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้สวนสาธารณะหรือใกล้ธรรมชาติ มีการ



ออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่เน้นความเป็นธรรมชาติ ร่มรื่น การออกแบบห้องพักแบบโปร่งโล่งสบาย มีแสงสว่างจากธรรมชาติเพียงพอ มีจำนวน 2 ห้องนอน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเป็นห้องสำหรับทำกิจกรรม สันทนาการ รองลงมาเป็นชุดคุณลักษณะที่ 8 มีค่าอรรถประโยชน์รวมเท่ากับ 9.46 เป็นคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าหรือถนนสายหลักที่เดินทางได้สะดวก การออกแบบทางกายภาพโดยรวมเหมาะสำหรับผู้สูงอายุ การออกแบบห้องพักที่สวยงามทันสมัยมี key card มีจำนวน 1 ห้องนอน มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเป็นห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการ

ส่วนชุดคุณลักษณะที่มีค่าอรรถประโยชน์รวมต่ำที่สุดคือชุดคุณลักษณะที่ 13 มีค่าอรรถประโยชน์รวมเท่ากับ 7.66 เป็นคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้รถไฟฟ้าหรือถนนสายหลักที่เดินทางสะดวก มีการออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่เน้นความเป็นธรรมชาติ ร่มรื่น มีการออกแบบห้องพักที่ใช้วัสดุอุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุ มีจำนวน 1 ห้องนอน มีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเป็นสวนสาธารณะและที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง

4.5 การจัดกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามและลักษณะเด่นของแต่ละกลุ่มย่อย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คณะผู้วิจัยเก็บข้อมูลมาจำนวน 100 ชุด และไม่ทราบจำนวนกลุ่มที่เหมาะสมกับข้อมูล จึงทำการจัดกลุ่มข้อมูลด้วยวิธี Hierarchical เพื่อให้ทราบจำนวนกลุ่มที่เหมาะสม จากนั้นจัดกลุ่มด้วยวิธี K-means โดยการนำข้อมูลให้เป็นค่ามาตรฐาน (Standardize) เพื่อหาค่ามาตรฐานของแต่ละค่าระดับ (Level) ในแต่ละคุณลักษณะ (Attribute) การจัดกลุ่มพิจารณาจากค่าอรรถประโยชน์ ซึ่งสามารถจัดกลุ่มผู้ใกล้เคียงกันที่เป็นกลุ่มติดสังคมได้ 3 กลุ่มย่อย ประกอบด้วย 1) กลุ่มคนมีรายได้ปานกลางจำนวน 26 คน 2) กลุ่มคนที่มีรายได้สูงจำนวน 54 คน 3) กลุ่มคนที่ไม่มียาได้หรือเกษียณก่อนกำหนดจำนวน 20 คน ซึ่งแต่ละกลุ่มจะมีความชื่นชอบคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุที่แตกต่างกัน

1) กลุ่มคนที่มีรายได้ปานกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นข้าราชการ เป็นผู้ที่มียาสุขภาพสมรส ปัจจุบันอาศัยอยู่คอนโดมิเนียมในตัวเมือง เดินทางด้วยรถไฟฟ้าจึงต้องการคอนโดมิเนียมที่ใกล้รถไฟฟ้า/เดินทางสะดวก มีการออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ มีการออกแบบห้องพักที่โปร่งโล่งสบาย มีแสงสว่างเพียงพอ ขนาด 1 ห้องนอน มีสวนสาธารณะและที่ออกกำลังกายกลางแจ้งภายในโครงการ

2) กลุ่มคนที่มีรายได้สูง เป็นผู้ที่มียาสุขภาพสมรส อาศัยอยู่กับครอบครัว มักจะเดินทางด้วยรถส่วนบุคคล ปัจจุบันอาศัยอยู่อาคารพาณิชย์ในเขตปริมณฑล เป็นกลุ่มที่ชอบคอนโดมิเนียมใกล้รถไฟฟ้า/เดินทางสะดวก มีการออกแบบที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุและมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเป็นสถานที่ออกกำลังกายกลางแจ้งเหมือนกลุ่มที่ 1 แต่แตกต่างกันตรงที่ชอบการออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่สวยงามทันสมัย มีคีย์การ์ด (keycard) ขนาด 2 ห้องนอน สำหรับอยู่เป็นครอบครัว

3) กลุ่มคนที่ไม่มียาได้หรือเกษียณก่อนกำหนด เป็นผู้ที่มียาสุขภาพหม้าย อาศัยอยู่บ้านเดี่ยวชานเมืองกับครอบครัว/ญาติพี่น้อง กลุ่มนี้จะไม่ชอบเดินทางและต้องการประหยัดจึงชื่นชอบคอนโดมิเนียมที่อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ คือใกล้สวนสาธารณะหรือธรรมชาติ ใกล้สถานพยาบาลและใกล้ซูเปอร์มาร์เก็ต ชอบการออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่เน้นความเป็นธรรมชาติ ร่มรื่น มีการออกแบบห้องพักที่โปร่งโล่งสบายมีแสงสว่างจากธรรมชาติเพียงพอ ขนาด 1 ห้องนอน ชื่นชอบสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่เป็นห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการและห้องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุพร้อมบริการปฐมพยาบาลเบื้องต้น (ตารางที่ 2)



ตารางที่ 2 รายละเอียดการจัดกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 100 คน

คุณลักษณะ	ค่าระดับ	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
1. สถานที่ตั้งของ โครงการ	1.1 ใกล้รถไฟฟ้า/ถนนสายหลักเดินทางสะดวก	0.25	0.28	0.00
	1.2 ใกล้สวนสาธารณะ	0.07	0.00	0.34
	1.3 ใกล้สถานพยาบาล	0.11	0.00	0.29
	1.4 ใกล้ซูเปอร์มาร์เก็ต	0.00	0.11	0.28
2. การออกแบบทาง กายภาพโดยรวม	2.1 มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี	0.00	0.00	0.04
	2.2 เป็นธรรมชาติ ร่มรื่น	0.11	0.15	0.13
	2.3 เหมาะสำหรับผู้สูงอายุ	0.13	0.16	0.00
3. การออกแบบห้องพัก	3.1 โปร่งโล่งสบาย มีแสงสว่างเพียงพอ	0.28	0.05	0.34
	3.2 วัสดุ อุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุ	0.00	0.00	0.03
	3.3 สบายงามทันสมัยมี keycard	0.13	0.24	0.00
4. จำนวนห้องนอน/ ขนาดห้องพัก	4.1 2 ห้องนอน	0.00	0.10	0.00
	4.2 1 ห้องนอน	0.16	0.00	0.04
5. สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในโครงการ	5.1 สวนสาธารณะและที่ออกกำลังกายกลางแจ้ง	0.19	0.18	0.00
	5.2 ห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการ			
	5.3 ห้องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุพร้อมปฐม พยาบาลเบื้องต้น	0.11	0.09	0.16
		0.00	0.00	0.12

5. การอภิปรายผล

จากการศึกษาพบว่าคุณลักษณะด้านสถานที่ตั้งของโครงการมีความสำคัญสำหรับกลุ่มใกล้เคียงที่เป็นกลุ่มติดสังคมมากที่สุด สอดคล้องกับงานวิจัยของ Joseph & Hollett (1992) และ Iman et al. (2012) โดยกลุ่มใกล้เคียงส่วนใหญ่จะชอบสถานที่ตั้งที่ใกล้รถไฟฟ้า/เดินทางได้สะดวก เนื่องจากยังสามารถช่วยเหลือตนเองได้ จึงมีความชอบสถานที่ตั้งเหมือนกลุ่มวัยรุ่นหรือคนทั่วไป ซึ่งแตกต่างจากงานวิจัยของ Joseph & Hollett (1992) ที่พบว่ากลุ่มใกล้เคียงจะวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตชานบทและต้องการอยู่เป็นชุมชนขนาดเล็ก ซึ่งอาจจะแตกต่างกันตามวัฒนธรรมในแต่ละประเทศและยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป จึงทำให้ค่านิยมในการเลือกที่อยู่อาศัยแตกต่างกัน โดยจากการศึกษาพบว่ากลุ่มใกล้เคียงบางคนจะคำนึงถึงเรื่องสุขภาพในอนาคตจึงชอบสถานที่ตั้งที่ใกล้สถานพยาบาล สอดคล้องกับงานวิจัยของ Wai & Wei (2010) และ รณกร ลิโพบุลย์ & กองกฤษ โดชัยวัฒน์(2554) และกลุ่มใกล้เคียงจะคำนึงถึงการออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุด้วย สอดคล้องกับงานวิจัยของ Jong et al. (2012) แต่การออกแบบภายในห้องพักไม่ต้องการวัสดุอุปกรณ์สำหรับผู้สูงอายุเนื่องจากเห็นว่าสามารถติดเพิ่มเองได้ ซึ่งการมีวัสดุอุปกรณ์ผู้สูงอายุภายในห้องพักอาจทำให้คอนโดมิเนียมมีราคาสูงขึ้น และทำให้ห้องพักมีพื้นที่ใช้สอยน้อยลง จึงไม่มีความจำเป็นสำหรับกลุ่มใกล้เคียงที่ยังสามารถช่วยเหลือตนเองได้ กลุ่มใกล้เคียงส่วนใหญ่จะชอบความโปร่งโล่งสบาย ชอบห้องพักที่กว้างขวางเป็นสัดส่วน มีพื้นที่ใช้สอยมากเพียงพอกับจำนวนสมาชิกในครอบครัว ซึ่งขนาดห้องพักจะต้องคุ้มค่างบเงินที่ซื้อด้วย โดยขนาดห้องพักที่ต้องการจะสอดคล้องกับรายได้ของผู้ซื้อ สอดคล้อง



กับงานวิจัยของ Wai & Wei (2010) และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่กลุ่มใกล้เคียงส่วนใหญ่ต้องการคือห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการเนื่องจากเป็นสถานที่ที่สามารถทำกิจกรรมได้หลากหลายและทำให้ได้พบเจอเพื่อนใหม่ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Joseph & Hollett (1992) และกรพรหม สาทรพันธุ์ (2560) และ รมกร ลีไพบูลย์ & กองกฤษ โดชัยวัฒน์ (2554) นอกจากนี้กลุ่มใกล้เคียงชื่นชอบสิ่งที่จะช่วยเสริมสุขภาพกายและชอบความเป็นธรรมชาติ รมรื่น จึงต้องการสวนสาธารณะและที่ออกกำลังกายกลางแจ้งภายในโครงการด้วย สอดคล้องกับงานวิจัยของ Wai & Wei (2010)

6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

กลุ่มใกล้เคียงให้ความสำคัญกับเรื่องความเป็นธรรมชาติ ชื่นชอบสถานที่ตั้งที่ใกล้สวนสาธารณะหรือรายล้อมธรรมชาติ ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการที่ทำให้ได้พบปะเพื่อนฝูงที่มีความชอบกิจกรรมคล้าย ๆ กันทำให้ไม่เหงา ชอบการออกแบบห้องพักแบบโปร่ง โล่งสบายมีแสงสว่างจากธรรมชาติเพียง มีการออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งขนาดห้องพักจะมี 1 หรือ 2 ห้องนอนขึ้นอยู่กับความเหมาะสมทางด้านรายได้และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

6.1 ข้อเสนอแนะในการทำงานวิจัยครั้งต่อไป

จากการศึกษาในครั้งนี้พบว่ากลุ่มใกล้เคียงต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเป็นห้องสำหรับทำกิจกรรมสันทนาการ ซึ่งผู้สูงอายุแต่ละคนจะมีความชื่นชอบกิจกรรมที่แตกต่างกัน ดังนั้นงานวิจัยครั้งต่อไปจึงควรศึกษาถึงกิจกรรมสันทนาการที่เป็นที่ชื่นชอบสำหรับกลุ่มใกล้เคียง รวมถึงบริการอื่น ๆ เพิ่มเติมที่กลุ่มใกล้เคียงชื่นชอบ เพื่อให้สามารถออกแบบสถานที่หรือห้องกิจกรรมสันทนาการได้เหมาะสมกับความต้องการของกลุ่มใกล้เคียง นอกจากนี้ยังพบว่ากลุ่มใกล้เคียงให้ความสำคัญกับเรื่องสถานที่ตั้งที่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แสดงให้เห็นว่ากลุ่มใกล้เคียงชอบความสะดวกสบาย ดังนั้นงานวิจัยครั้งต่อไปจึงควรศึกษาถึงการบริการที่ช่วยอำนวยความสะดวกสำหรับกลุ่มใกล้เคียง ซึ่งอาจจะศึกษาถึงเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุหรือเทคโนโลยีด้านสุขภาพที่เป็นที่ต้องการสำหรับกลุ่มใกล้เคียงเพิ่มเติมและศึกษาถึงความเต็มใจที่จะจ่ายเงินร่วมด้วยเพื่อให้ประมาณต้นทุนในการออกแบบได้เหมาะสม

การวิจัยครั้งนี้คณะผู้วิจัยศึกษาเรื่องการออกแบบทางกายภาพโดยรวมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งเป็นสิ่งที่กลุ่มใกล้เคียงให้ความสำคัญและชื่นชอบ แต่ไม่ได้ศึกษาถึงรายละเอียดการออกแบบที่เป็นที่ต้องการสำหรับกลุ่มใกล้เคียง การศึกษาครั้งต่อไปจึงควรศึกษาถึงรายละเอียดด้านการออกแบบที่เป็นที่ต้องการสำหรับกลุ่มใกล้เคียงเพิ่มเติม นอกจากนี้งานต่อไปที่จะศึกษาอาจศึกษาคุณลักษณะที่เป็นที่ชื่นชอบเฉพาะเจาะจงในกลุ่มผู้สูงอายุอื่น ๆ ที่เป็นกลุ่มติดบ้านหรือกลุ่มติดเตียง ตามที่กิจการมุ่งเป็นลูกค้าเป้าหมาย เพื่อหาคุณลักษณะในเชิงลึกของคอนโดมิเนียมที่เหมาะสมกับกลุ่มนั้น ๆ อย่างแท้จริง เช่น การใช้วัสดุอุปกรณ์ การออกแบบ และการบริการที่ต้องการแตกต่างกันไป เป็นต้น เพื่อให้เข้าใจความต้องการของผู้สูงอายุแต่ละกลุ่มมากขึ้นและเป็นประโยชน์ในการศึกษาความเป็นไปได้ (feasibility study) ของโครงการในลักษณะนี้

6.2 ข้อจำกัดในการวิจัย

การทำแบบสอบถามในครั้งนี้เป็นการเลือกคุณลักษณะที่ชื่นชอบทั้ง 5 คุณลักษณะพร้อม ๆ กัน ทำให้เข้าใจยากต้องใช้เวลาคิดนาน และคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุเป็นสิ่งที่ผู้สูงอายุส่วนใหญ่ยังไม่ค่อยรู้จัก ยังไม่เห็นภาพ



ต้องใช้เวลาในการทำความเข้าใจแบบสอบถามก่อนข้างนาน การสอบถามจึงต้องใช้การอธิบายเพิ่มเติมพร้อมภาพประกอบให้ชัดเจน เนื่องจากภาพมีผลต่อการตัดสินใจเลือกคอนโดมิเนียมที่ชื่นชอบเป็นอย่างมาก

เอกสารอ้างอิง

- กรพรหม สารพันธ์. (2560). ความเต็มใจที่จะจ่ายเงินในการใช้บริการศูนย์ส่งเสริมคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุ. (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- ต่อทอง ทองหล่อ. (2561). ทำไมผู้สูงอายุคุณี้ควรจะเปลี่ยนไลฟ์สไตล์ ย้ายจากบ้านมาอยู่คอนโดมิเนียม. Retrieved from <http://propholic.com/prop-talk/>
- ไตรรัตน์ จารุทัศน์. (2561). Senior Complex ทางออกผู้สูงอายุไทย. Retrieved from https://www.matichon.co.th/columnists/news_403338
- รณกร ลิโพมูลย์ และ กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (2554). ความต้องการด้านรูปแบบของโครงการบ้านจัดสรรสำหรับผู้สูงอายุ. (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2557). การสำรวจประชากรผู้สูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2557. สืบค้นเมื่อวันที่ 14 เมษายน พ.ศ. 2561. Retrieved from <http://service.nso.go.th/nso/nsopublish/themes/files/elderlyworkFullReport57-1.pdf>
- องค์การอนามัยโลก. (2561). *Aging Society VS. Aged Society in Global and Thai Context*. สืบค้นเมื่อวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2561. Retrieved from http://resource.tcdc.or.th/ebook/AgingSociety_Report_official.pdf
- Chapman, C. (2013). 9 things clients get wrong about conjoint analysis. *Proceedings of the 2013 Sawtooth Software Conference*, Dana Point, CA, October 2013.
- Edström, A., & Gustafsson, M. (2554). *Elderly Living in Sweden Present solutions and future trends*. (Master of Science, kth architecture and the built environment).
- Iman, A., Pieng, F., & Gan, C. (2012). A Conjoint Analysis of Buyers' Preferences for Residential Property. *International Real Estate*, 1-33. doi: 10.1111/j.1439-0531.2012.01986.x
- Jong, P., Rouwendal, J., Hattum, P., & Brouwer, A. (2012). Housing Preferences of an Ageing Population Investigation in the Diversity among Dutch Older Adults DP. *Netspar, Network For Studies On Pensions, Aging And Retirement*, 024, 1-34. doi: 10.1126/science.119.3085.3a
- Joseph, A., & Hollett, R. (1992). When I'm 65: The Retirement Housing Preferences of the Rural Elderly. *Canadian Journal*, 1992 (0705-4580), 1-19. doi: 10.1126/science.119.3085.3a
- Linlin, Z., Xiuting, L., & Jichang, D. (2016). The Impact of Aging on Urban Housing Demand Based on CGE. *Filomat*, 30:15(4151-4171). doi: 10.2298/FIL1615151L
- Orme, B. (2014). *Getting started with conjoint analysis*. Glendale: Research Public.
- Wai, C., & Wei, C. (2010). *Preferred Housing Attributes among Elderly in Malaysia*. doi: 10.1002/9780470151808.sc02f01s12
- Wong, F., Hui, E., Chung, K., Li, T., & Lui, E. (2012). Housing for the Elderly in Hong Kong – Affordability and Preferences. Retrieved from <https://www.hkis.org.hk/ufiles/Elderly-FinalReport.pdf>