

# รูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวที่สัมพันธ์กับ ปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุ ในกรุงเทพมหานคร

ดร.กมลคุณท์ โตชัยวัฒน์<sup>1</sup> / รณกร สีไพบูลย์<sup>2</sup> / พิมพ์อร วชิณัฐกุลชัย<sup>3</sup>

<sup>1</sup>อาจารย์ประจำสาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

<sup>2,3</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโทสาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวที่สัมพันธ์กับปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร เก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจำนวน 200 ชุด ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง วิเคราะห์ผลการศึกษาด้วยสถิติเชิงพรรณนาและสถิติทดสอบเพียร์สันไควสแควร์ ผลการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย สถานภาพสมรส มีรายได้ที่มาจากบุตรหลาน ระดับรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี และลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว โดยกลุ่มตัวอย่างเลือกที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในรูปแบบบ้านร่วมสมัยมากที่สุด ประกอบด้วย ขนาดบ้านแบบ 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน และระดับราคาบ้านอยู่ในเกณฑ์ 1.5-2 ล้านบาท โดยกลุ่มตัวอย่างพิจารณาระดับความสำคัญกับส่วนประกอบของโครงการในด้านการรักษาความปลอดภัยมากที่สุด เห็นว่าที่ตั้งของโครงการควรอยู่ใกล้สถานพยาบาล และต้องการให้โครงการจัดสถานพยาบาลในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการด้วย ผลการวิจัยนี้ช่วยให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถระบุความต้องการ และกำหนดรูปแบบโครงการซึ่งมีความสอดคล้องกับพฤติกรรมอยู่อาศัยของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานครได้

**คำสำคัญ:** โครงการบ้านเดี่ยว ปัจจัยเชิงประชากร ผู้สูงอายุ กรุงเทพมหานคร การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

# The Forms of Single-detached Housing Projects Matched with the Demographic Factors of the Elderly in Bangkok

Dr.Kongkoon Tochaiwat<sup>1</sup> / Ronnakorn Leepaiboon<sup>2</sup> / Pimorn Wajeenuraksakulchai<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Instructor of Innovative Real Estate Development

<sup>2,3</sup>Master degree students of Innovative Real Estate Development

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

## Abstract

The objective of this research was to study and to analyze the forms of the single-detached housing projects matched with the demographic factors of the elderly people in Bangkok. By using 200 questionnaires to collect data through Purposive Sampling Technique, with the analytical method of Descriptive Statistics and Pearson Chi-square Test, in order to acquire the research results. It was found that most of the elders who are interested in single-detached housing projects are female with married status, with lower than thirty-thousand Baht monthly income from their descendants, lower than Bachelor's Degree education, who prefer to live in single-detached houses. The majority of the respondents prefer the house with contemporary style, two doors, three-bedroom-and-two-bathroom function, two-car parking area, with a price range of 1.5 to 2 million baht. While security standard is the major deciding factor, the location is also very important, as their preferred projects should be nearby a hospital. In addition, health care service facilities in the common area of projects are also preferred. Finally, real estate developers can use the results to determine the necessary requirements and the forms of projects matched with the demographic factors of the elderly people in Bangkok.

**Keywords:** Single-detached Housing Project, Demographic Factor, The Elder, Bangkok, Real Estate Development

## ความสำคัญและที่มาของปัญหา

จากการรายงานของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี พ.ศ. 2553 พบว่า ประเทศไทยมีผู้สูงอายุคิดเป็นร้อยละ 11 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ทำให้ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (aging society) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ตามคำนิยามขององค์การสหประชาชาติ (UN) ที่กำหนดไว้ว่า

ประเทศไทยมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปสัดส่วนเกินร้อยละ 10 ของประชากรทั้งประเทศถือว่าประเทศนั้นได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งในปัจจุบันมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุทั้งสิ้น 8.03 ล้านคน มีการคาดการณ์ว่าจำนวนประชากรผู้สูงอายุจะมีถึง 14.45 ล้านคนในปี พ.ศ. 2568 (ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2551) และมีแนวโน้มที่ผู้สูงอายุจะมีสัดส่วนต่อประชากรในวัยอื่นมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นอกจากตัวเลขจากการคาดการณ์ดังกล่าวแล้ว แนวโน้มทิศทางการดำเนินงานของภาคส่วนต่างๆ ในสังคมต่างก็หันมาให้ความสำคัญต่อผู้สูงอายุ และการเตรียมพร้อมเพื่อรองรับจำนวนของผู้สูงอายุที่มีมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเป็นอีกประเด็นหนึ่งที่สังคมไทยกำลังตระหนักและให้ความสำคัญในการเตรียมการเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถใช้ชีวิตได้อย่างมีความสุข โดยรูปแบบของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่ดีต้องเหมาะสมกับสรีระของผู้สูงอายุที่เปลี่ยนแปลงไปตามวัย และสอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้สูงอายุในปัจจุบัน (ฉวีวรรณ เต่นไพบูลย์, 2552)

การศึกษาเรื่องรูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวที่สัมพันธ์กับปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานครนี้ ผู้วิจัยมีแนวคิดที่ว่าหากผู้ประกอบการหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทราบข้อมูลเชิงประชากรและล่วงรู้ความต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุอย่างละเอียด วิเคราะห์ได้อย่างถูกต้องและแม่นยำ จะนำไปสู่การทำรูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุได้ดียิ่งขึ้น

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

วิเคราะห์ปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุ และรูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวที่สัมพันธ์กับปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร

## ขอบเขตการวิจัย

1. ประชากรในงานวิจัยนี้ ได้แก่ ผู้สูงอายุที่มีที่พักอาศัยหรือสถานที่ทำงานในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้จากการศึกษาข้อมูลด้านสถิติประชากรพบว่าผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานครมีจำนวนมาก โดยคิดเป็นร้อยละ 9.4 ของจำนวนผู้สูงอายุทั้งประเทศ
2. ข้อมูลเชิงประชากรที่มีผลต่อรูปแบบโครงการบ้าน

เดี่ยวที่สัมพันธ์กับปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำการศึกษาในงานวิจัยนี้ได้แก่ เพศ สถานภาพ อาชีพ ระดับรายได้ ระดับการศึกษา ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

3. คุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ (1) ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกโครงการบ้านจัดสรรของผู้สูงอายุ (2) ทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านผู้สูงอายุ (3) พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการบ้านผู้สูงอายุ (4) รูปแบบที่อยู่อาศัยของบ้านผู้สูงอายุ ประกอบด้วย รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบ้าน ขนาดของบ้าน และ ระดับราคาของบ้าน รวมถึง (5) พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านผู้สูงอายุ

## นิยามศัพท์

บ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครในงานวิจัยนี้ หมายถึงโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตามการแบ่งการปกครองของกรมการปกครอง

ผู้สูงอายุในงานวิจัยนี้ หมายถึง บุคคลซึ่งมีอายุเกิน 60 ปีขึ้นไปและมีสัญชาติไทย ตามพระราชบัญญัติผู้สูงอายุฉบับพุทธศักราช 2546

## วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่องรูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวที่สัมพันธ์กับปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร มีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

1. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดเรื่องการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยทางประชากรศาสตร์ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร เป็นต้น

2. ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุ และคุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุจากกลุ่มประชากรในงานวิจัยด้วยแบบสอบถาม โดยให้ผู้ตอบแบบสอบถามดำเนินการกรอกข้อมูล จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจงตามสูตรของ ทาโร ยามาเน่ (Taro Yamane) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ยอมรับความคลาดเคลื่อนที่ร้อยละ 10 ซึ่งต้องการจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 100 ชุด แต่ในการวิจัยนี้เก็บตัวอย่างเพิ่มเป็น 200 ชุด

3. วิเคราะห์ข้อมูลด้านปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุ และคุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานครด้วยสถิติเชิงพรรณนาซึ่งแปลผลค่าเฉลี่ยช่วงคะแนนระดับความสำคัญ ดังนี้

- ค่าเฉลี่ย 4.21–5.00 คือ ระดับมากที่สุด
- ค่าเฉลี่ย 3.41–4.20 คือ ระดับมาก
- ค่าเฉลี่ย 2.61–3.40 คือ ระดับปานกลาง
- ค่าเฉลี่ย 1.81–2.60 คือ ระดับน้อย
- ค่าเฉลี่ย 1.00–1.80 คือ ระดับน้อยที่สุด

และสถิติทดสอบเพียร์สันไคสแควร์ (Pearson Chi-square test) สำหรับค่าันยสำคัญทางสถิติในการวิจัยกำหนดไว้ที่ระดับ  $p < 0.05$

4. นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุ และคุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร และนำเสนอองค์ประกอบของรูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวที่สัมพันธ์กับปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร ที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้สูงอายุสำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ผู้วิจัยใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยคือ แบบสอบถาม (questionnaire) ประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุที่มีผลต่อคุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ เพศ สถานภาพ อาชีพ ระดับรายได้ ระดับการศึกษา ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

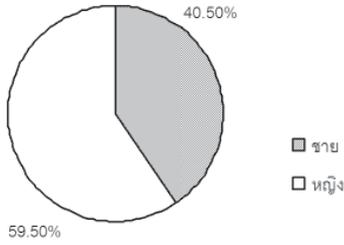
ส่วนที่ 2 คุณลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ (1) ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกโครงการบ้านจัดสรรของผู้สูงอายุ (2) ทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านผู้สูงอายุ (3) พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการบ้านผู้สูงอายุ (4) รูปแบบที่อยู่อาศัยของบ้านผู้สูงอายุ ประกอบด้วย รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบ้าน ขนาดของบ้าน และ ระดับราคาของบ้าน รวมถึง (5) พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านผู้สูงอายุ

## ผลการวิจัย

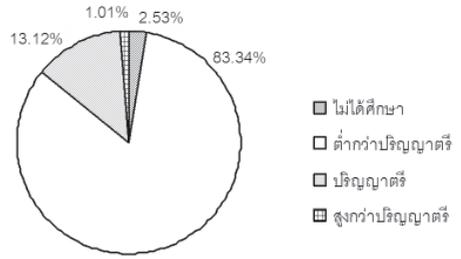
จากการวิเคราะห์แบบสอบถามซึ่งรวบรวมจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 คน พบว่า

### 1. ปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ

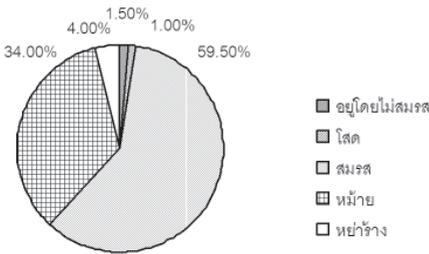
ผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 59.50) ซึ่งมากกว่าเพศชาย (ร้อยละ 40.50) ยังอยู่ในสถานภาพสมรส (ร้อยละ 59.50) มีรายได้ที่มาจากบุตรหลานมากที่สุด (ร้อยละ 34.67) ระดับรายได้ส่วนใหญ่ต่ำกว่า 30,000 บาทต่อเดือน (ร้อยละ 62.58) ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี (ร้อยละ 83.34) ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (ร้อยละ 62.00) และเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองหรือคู่สมรสมากที่สุด (ร้อยละ 48.22) แสดงรายละเอียดในภาพที่ 1 ถึง ภาพที่ 7 ดังต่อไปนี้



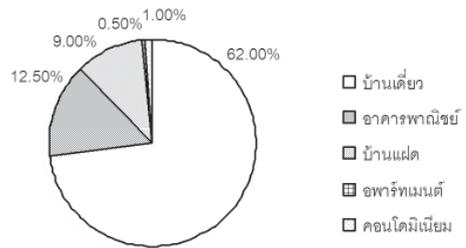
ภาพที่ 1: เพศของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ



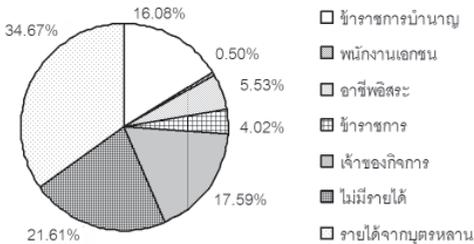
ภาพที่ 5: ระดับการศึกษาของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ



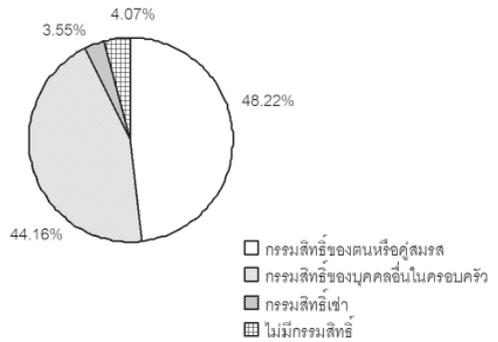
ภาพที่ 2: สถานภาพของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ



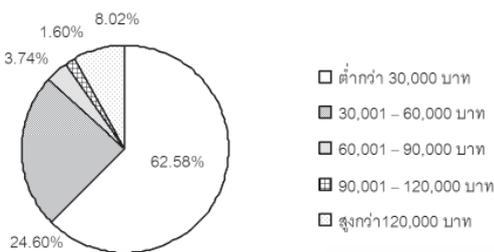
ภาพที่ 6: ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ



ภาพที่ 3: อาชีพของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ



ภาพที่ 7: กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ



ภาพที่ 4: ระดับรายได้ต่อเดือนของผู้สูงอายุที่สนใจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ

## 2. คุณลักษณะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ

### 2.1 ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกโครงการบ้านจัดสรรของผู้สูงอายุ

เมื่อวิเคราะห์ความสำคัญส่วนประกอบของโครงการบ้านผู้สูงอายุพบว่า ผู้สูงอายุให้ระดับความสำคัญรายละเอียดย่อยในส่วนประกอบของโครงการบ้านมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21–5.00) ในด้านการรักษาความปลอดภัยของโครงการ วัสดุตกแต่งบ้านสำหรับผู้สูงอายุ การบริการสำหรับผู้สูงอายุภายในโครงการ ที่ตั้งของโครงการ พื้นที่ใช้สอยของบ้าน ขนาดของบ้าน และราคาบ้าน ตามลำดับ และให้ระดับความสำคัญรายละเอียดย่อยในส่วนประกอบของโครงการบ้านมาก (ค่าเฉลี่ย 3.41–4.20) ในด้านพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และ รูปแบบสถาปัตยกรรมของบ้าน ตามลำดับ แสดงรายละเอียดในภาพที่ 8

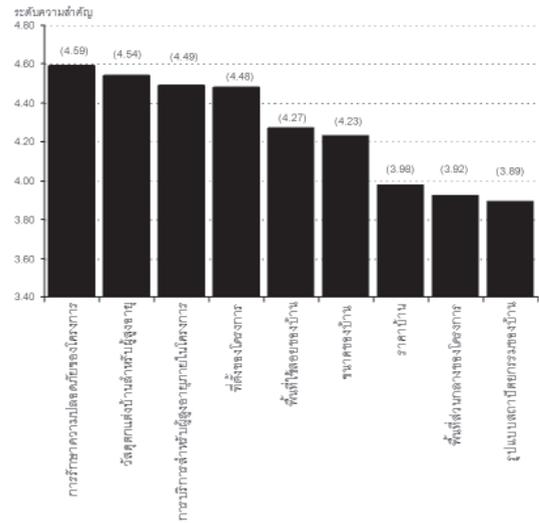
### 2.2 ทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านผู้สูงอายุ

เมื่อวิเคราะห์ความสำคัญของทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านผู้สูงอายุพบว่า ผู้สูงอายุให้ระดับความสำคัญของตำแหน่งที่ตั้งของโครงการมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21–5.00) ได้แก่ ตั้งอยู่ใกล้สถานพยาบาล ตั้งอยู่ใกล้บ้านบุตรหลานหรือญาติ ตั้งอยู่ใกล้ตลาด ตั้งอยู่ใกล้สถานีตำรวจ ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล และตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนตามลำดับ และให้ระดับความสำคัญของทำเลที่ตั้งของโครงการมาก (ค่าเฉลี่ย 3.41–4.20) ได้แก่ ตั้งอยู่ใกล้สถานที่ราชการ ตั้งอยู่ใกล้สถานศึกษา ตั้งอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ตามลำดับ แสดงรายละเอียดในภาพที่ 9

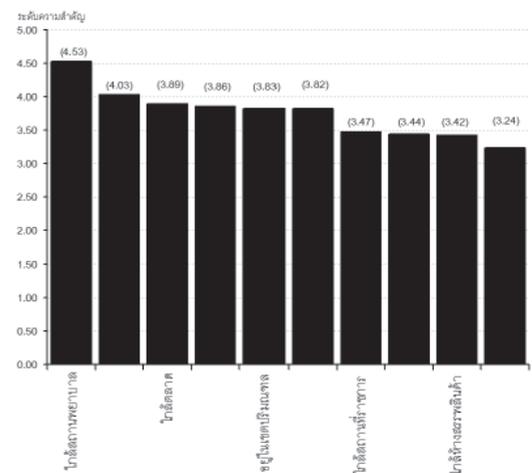
### 2.3 พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการบ้านผู้สูงอายุ

เมื่อวิเคราะห์ความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการบ้านผู้สูงอายุพบว่า ผู้สูงอายุให้ระดับความสำคัญต่อพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการบ้านผู้สูงอายุมากที่สุด (ค่าเฉลี่ย 4.21–5.00) ในเรื่องสถานพยาบาลอยู่

ภายในโครงการ และสวนสาธารณะขนาดใหญ่กว่าโครงการทั่วไป ตามลำดับ และให้ระดับความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการบ้านผู้สูงอายุมาก (ค่าเฉลี่ย 3.41–4.20) ในเรื่องอาคารสโมสรและฟิตเนส และสระว่ายน้ำ ตามลำดับ แสดงรายละเอียดในภาพที่ 10

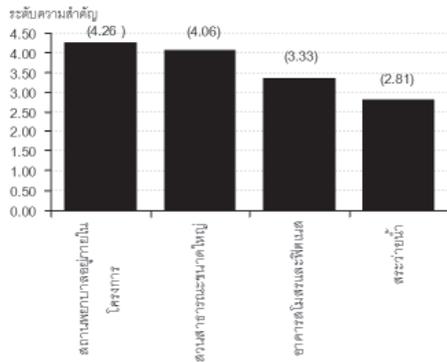


ภาพที่ 8: ระดับความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจเลือกโครงการบ้านจัดสรรของผู้สูงอายุ



ภาพที่ 9: ระดับความสำคัญของทำเลที่ตั้งของโครงการบ้านผู้สูงอายุ

## 2.4 รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ



ภาพที่ 10: ระดับความสำคัญต่อพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของโครงการบ้านผู้สูงอายุ

สำหรับรูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ส่วนใหญ่เลือกรูปแบบบ้านร่วมสมัยมากที่สุด (ร้อยละ 40.37) รองลงมาคือ แบบบ้านไทยประยุกต์ (ร้อยละ 36.70) แบบเซตร้อนสมัยใหม่ (ร้อยละ 23.85) แบบรีสอร์ท (ร้อยละ 22.20) แบบสมัยใหม่ (ร้อยละ 16.51) และแบบตะวันตก (ร้อยละ 12.84) ตามลำดับ โดยขนาดบ้านแบบ 2 ชั้น (ร้อยละ 59.43) จำนวนห้องนอน 3 ห้องนอน (ร้อยละ 48.11) จำนวนห้องน้ำ 2 ห้องน้ำ (ร้อยละ 40.57) ที่จอดรถ 2 คัน (ร้อยละ 55.66) คือ รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้สูงอายุเลือกมากที่สุด และมีระดับราคาบ้านอยู่ที่ 1.5-2 ล้านบาท (ร้อยละ 33.33) แสดงรายละเอียดในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 : รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ (จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม = 200 คน)

รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ					
แบบบ้าน*	ร้อยละ	จำนวนชั้น	ร้อยละ	จำนวนห้องนอน	ร้อยละ
แบบร่วมสมัย	40.37				
แบบไทยประยุกต์	36.70			ขนาด 2 ห้องนอน	22.64
แบบเซตร้อนสมัยใหม่	23.85	ขนาดของบ้าน 2 ชั้น	59.43	ขนาด 3 ห้องนอน	48.11
แบบรีสอร์ท	22.02	ขนาดของบ้าน 1 ชั้น	40.57	ขนาด 4 ห้องนอน	19.81
แบบสมัยใหม่	16.51			ขนาด 5 ห้องนอน	9.44
แบบตะวันตก	12.84				

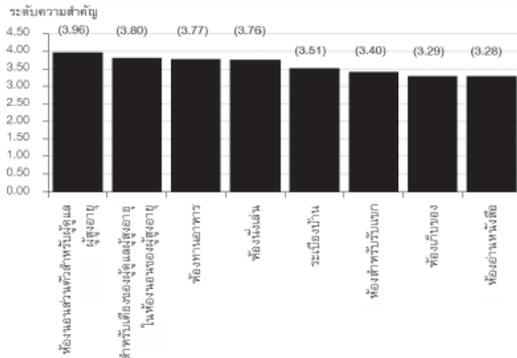
  

จำนวนห้องน้ำ	ร้อยละ	จำนวนที่จอดรถ	ร้อยละ	ระดับราคาบ้าน	ร้อยละ
ขนาด 1 ห้องน้ำ	3.77	ที่จอดรถ 1 คัน	23.58	ต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท	27.78
ขนาด 2 ห้องน้ำ	40.57	ที่จอดรถ 2 คัน	55.66	1.5 – 2.0 ล้านบาท	36.10
ขนาด 3 ห้องน้ำ	35.85	ที่จอดรถ 3 คัน	12.26	2.0 – 2.5 ล้านบาท	14.81
ขนาด 4 ห้องน้ำ	11.32	ที่จอดรถ 4 คัน	2.84	2.5 – 3.0 ล้านบาท	6.49
ขนาด 5 ห้องน้ำ	8.49	ที่จอดรถ 5 คัน	5.66	3.0 – 3.5 ล้านบาท	4.63
				3.5 – 4.0 ล้านบาท	4.63
				สูงกว่า 4.0 ล้านบาท	5.56

\*เลือกตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ

## 2.5 พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านผู้สูงอายุ

เมื่อวิเคราะห์ความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ภายในบ้านผู้สูงอายุ พบว่า ผู้สูงอายุให้ระดับความสำคัญระดับมากที่สุดต่อพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน (ค่าเฉลี่ย 3.41–4.20) ในเรื่องห้องนอนส่วนตัวสำหรับผู้ดูแลผู้สูงอายุ พื้นที่สำหรับเตียงของผู้ดูแลผู้สูงอายุในห้องนอนของผู้สูงอายุ ห้องทานอาหาร ห้องนั่งเล่น และระเบียงบ้าน ตามลำดับ และให้ระดับความสำคัญระดับปานกลางต่อพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน (ค่าเฉลี่ย 2.61–3.40) ในเรื่องห้องสำหรับรับแขก ห้องเก็บของ และห้องอ่านหนังสือ ตามลำดับ แสดงรายละเอียดในภาพที่ 11



ภาพที่ 11: แสดงค่าเฉลี่ยเรื่องระดับความสำคัญของพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ภายในบ้านผู้สูงอายุ

ผลการศึกษาดังกล่าว สอดคล้องกับแนวคิดในเรื่องการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ของ นภาพรณ์ วาหะนนท์ และ อีรวลัย วรธโนทัย (2552: 15–16) ที่สรุปได้ว่าการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุต้องจัดที่พักรูปแบบเฉพาะ และมีวัตถุประสงค์เฉพาะสำหรับการดูแลผู้สูงอายุ โดยการสร้างให้มีทางเลือกในเรื่องคุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัย ได้แก่ ส่วนประกอบของโครงการ ทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง รูปแบบบ้าน ขนาดของบ้าน ระดับราคาของบ้าน และพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ควรเปิดโอกาสให้ผู้สูงอายุเป็นผู้ตัดสินใจ ประกอบกับการศึกษาทัศนคติในด้านารเปลี่ยนแปลงในผู้สูงอายุของ พิชญภรณ์ มูลศิลป์ (2536) และ ศศิพัฒน์ ยอดเพชร (2542) ที่

สรุปไว้ว่า จากการเปลี่ยนแปลงในผู้สูงอายุทั้ง 4 ทางไม่ว่าจะเป็น 1) การเปลี่ยนแปลงทางร่างกาย 2) การเปลี่ยนแปลงทางสังคม 3) การเปลี่ยนแปลงทางจิตใจ และ 4) การเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ จึงมีความจำเป็นในการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือเตรียมความพร้อมในด้านสภาพแวดล้อมและที่อยู่อาศัย ให้สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงต่างๆ เพื่อความเหมาะสมกับสภาวะในวัยสูงอายุได้

## 3. ระดับความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยเชิงประชากรและการให้ความสำคัญต่อคุณลักษณะของโครงการบ้านผู้สูงอายุ

เมื่อพิจารณาทดสอบตัวแปรของปัจจัยเชิงประชากร โดยใช้การทดสอบเพียร์สันไควสแควร์ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ในเรื่องของการให้ความสำคัญต่อคุณลักษณะของโครงการบ้านผู้สูงอายุ พบว่า

- 1) เพศมีความสัมพันธ์กับคุณลักษณะในเรื่องของระดับราคาบ้าน และการบริการผู้สูงอายุ โดยเพศหญิงให้ความสำคัญกับระดับราคาบ้าน และการบริการผู้สูงอายุมากกว่าเพศชาย
- 2) สถานภาพ มีความสัมพันธ์กับคุณลักษณะในเรื่องของระดับราคาบ้าน ทำเลที่ตั้ง รูปแบบบ้าน ขนาดบ้าน วัสดุตกแต่งบ้านสำหรับผู้สูงอายุ พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน การรักษาความปลอดภัย และการบริการผู้สูงอายุ โดยผู้สูงอายุที่มีสถานภาพโสดให้ความสำคัญกับการรักษาความปลอดภัยมากกว่าสถานภาพอื่น
- 3) อาชีพ มีความสัมพันธ์กับคุณลักษณะในเรื่องของระดับราคาบ้าน รูปแบบบ้าน ขนาดบ้าน วัสดุตกแต่งบ้านสำหรับผู้สูงอายุ พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง โดยผู้สูงอายุที่ประกอบอาชีพอิสระจะให้ความสำคัญกับราคาบ้านน้อยกว่าผู้สูงอายุที่ประกอบอาชีพอื่น
- 4) ระดับการศึกษา มีความสัมพันธ์กับคุณลักษณะในเรื่องของระดับราคาบ้าน รูปแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และการรักษาความปลอดภัย โดยผู้สูงอายุที่มีระดับการศึกษาสูง

จะให้ความสำคัญต่อระดับราคาบ้าน รูปแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และ การรักษาความปลอดภัยมากกว่าผู้สูงอายุที่มีระดับ การศึกษาดำ

- 5) รายได้ มีความสัมพันธ์กับคุณลักษณะในเรื่องของ การบริการผู้สูงอายุ โดยผู้สูงอายุที่มีรายได้สูงจะให้ความสำคัญกับการบริการผู้สูงอายุ มากกว่าผู้สูงอายุ ที่มีรายได้ต่ำ แสดงรายละเอียดในตารางที่ 2

ผลที่ได้สอดคล้องกับงานวิจัยของ ดวงใจ เขยสาคร (2548) ที่แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยทางประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ สถานภาพ อาชีพ ระดับรายได้ ระดับการศึกษา ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร

## สรุป

การศึกษาเรื่องรูปแบบโครงการบ้านเดี่ยวที่สัมพันธ์กับ ปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุในกรุงเทพมหานคร ในครั้งนี้ ได้นำเสนอปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุ ที่มีผล ต่อคุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว สำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ เพศ สถานภาพ อาชีพ ระดับรายได้ ระดับการศึกษา ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และกรรมสิทธิ์ ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน และคุณลักษณะและรูปแบบที่อยู่ อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ ปัจจัยใน การตัดสินใจเลือกโครงการบ้านจัดสรรของผู้สูงอายุ ทำเล ที่ตั้งของโครงการบ้านผู้สูงอายุ พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของ โครงการบ้านผู้สูงอายุ รูปแบบที่อยู่อาศัยของบ้านผู้สูงอายุ ในด้านรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของบ้าน ขนาดของบ้าน ระดับราคาของบ้าน รวมไปถึงพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน

ตารางที่ 2 : ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยเชิงประชากรและการให้ความสำคัญต่อคุณลักษณะของโครงการบ้านผู้สูงอายุ

คุณลักษณะ และรูปแบบ ของโครงการ บ้านผู้สูงอายุ	ปัจจัยเชิงประชากรของผู้สูงอายุ						
	เพศ	สถานภาพ	อาชีพ	การศึกษา	รายได้	ลักษณะ ที่อยู่อาศัย	กรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัย
	Sig	Sig	Sig	Sig	Sig	Sig	Sig
ระดับราคาบ้าน	0.020*	0.018*	0.022*	0.009**	0.091	0.262	0.039*
ทำเลที่ตั้งของโครงการ	0.418	0.001**	0.057	0.304	0.478	0.559	0.004**
รูปแบบของบ้าน	0.175	0.002**	0.002**	0.012*	0.086	0.098	0.012*
ขนาดของบ้าน	0.331	0.013*	0.015*	0.248	0.175	0.890	0.001**
วัสดุตกแต่งบ้าน	0.798	0.000**	0.005**	0.078	0.210	0.211	0.000**
พื้นที่ใช้สอยของบ้าน	0.055	0.000**	0.001**	0.000**	0.193	0.310	0.004**
พื้นที่ส่วนกลาง	0.452	0.176	0.046*	0.005**	0.134	0.514	0.001**
การรักษาความปลอดภัย	0.289	0.026*	0.568	0.008**	0.892	0.927	0.098
การบริการผู้สูงอายุ	0.009**	0.000**	0.092	0.102	0.024*	0.282	0.032*

หมายเหตุ \*p<0.05 \*\*p<0.01

ผู้สูงอายุ ผลการศึกษางานวิจัยนี้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์สามารถที่จะนำผลการศึกษาวិจัยไปใช้ในการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการ และเหมาะสมกับพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุได้

งานวิจัยนี้ได้ทำขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2553 ซึ่งยังไม่เกิดปัญหาหาคูหาภักย์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่เกิดขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2554 ทำให้ความต้องการและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้บริโภคที่ได้ อาจมีความแตกต่างจากพฤติกรรมของผู้บริโภคสถานการณ์ปัจจุบันในบางประการได้

## บรรณานุกรม

ฉวีวรรณ เต็มไพบูลย์. 2552. บ้านปลอดภัยสำหรับผู้สูงอายุ. กรุงเทพฯ: มูลนิธิหมอชาวบ้าน.

ดวงใจ เชยสาคร. 2548. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อบ้านเดี่ยวของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

ไตรรัตน์ จารุทัศน์. 2551. “อาคารทม.50%ไม่พร้อมรับมือสังคมผู้สูงอายุ.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <http://www.estatesreport.com> สืบค้น 11 กันยายน 2555.

นภาพรณี วาหะนนท์ และ อีร์วัลย์ วรรณโณทัย. 2552. ทิศทางใหม่ในการพัฒนาการอยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในสังคมไทย. กรุงเทพฯ: พลัสเพลส.

พิชญารณณ์ มูลศิลป์. 2536. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับตัวของผู้สูงอายุภายหลังเกษียณ: รายงานการวิจัยสมาคมพยาบาลแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ท.).

ศศิพัฒน์ ยอดเพชร. 2542. “แนวคิดด้านสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุที่มีคุณภาพ.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <http://www.thaicentenarian.mahidol.ac.th> สืบค้น 13 กันยายน 2555.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2553. “รายงานการสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: <http://service.nso.go.th> สืบค้น 15 มีนาคม 2555.

สำนักส่งเสริมและพิทักษ์ผู้สูงอายุ (สทส.). 2553. “พระราชบัญญัติผู้สูงอายุ พ.ศ. 2546.” [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <http://www.oppo.opp.go.th> สืบค้น 11 กันยายน 2555.