

## สรุปและข้อเสนอแนะ

## 5.1 บทสรุป

การศึกษาวิจัยเรื่องความต้องการในที่อยู่อาศัย ณ ช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ของชีวิต กรณีศึกษาในกลุ่มผู้ที่จบการศึกษาในสาขาวิชาแพทยศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ สถาปัตยกรรมศาสตร์ นิติศาสตร์และพาณิชยศาสตร์/การบัญชี/การบริหารธุรกิจ ที่ประกอบอาชีพอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ในครั้งนี้ใช้การศึกษาในเชิงสำรวจที่เป็นข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยมุ่งเน้นคำถามที่เกี่ยวข้องกับการเลือกประเภทของที่อยู่อาศัย สถานที่ตั้งของที่อยู่อาศัย สภาพองค์ประกอบที่สำคัญ ๆ ของที่อยู่อาศัยขนาดของเนื้อที่ดินและราคาค่าก่อสร้าง ณ ช่วงชีวิตหนึ่งของชีวิตตลอดจนคำถามที่เกี่ยวข้องกับความคาดหวังและการวางแผนชีวิตเมื่อเกษียณอายุ ผู้ศึกษาได้ใช้วิธีการเก็บข้อมูลโดยใช้สื่อไปรษณีย์เป็นหลัก (Mail Questionnaire) โดยจัดส่งแบบสอบถามไปยังกลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 สายอาชีพจำนวน 2,800 ฉบับ และได้รับแบบสอบถามตอบกลับมาจำนวน 831 ฉบับ จากนั้นได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย (Random Sampling) ด้วยเครื่องจักรสมองกลเพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 750 ราย จำแนกตามสายอาชีพละ 150 ราย ซึ่งจำนวนตัวอย่างในแต่ละสายอาชีพนี้มากกว่าร้อยละ 1 ของประชากรกลุ่มเป้าหมายที่ประกอบอาชีพอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

1. ลักษณะทางเศรษฐกิจสังคม และประชากรของกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างมีอายุเฉลี่ย 38 ปี ส่วนใหญ่เป็นเพศชายและสมรสแล้ว โดยมีจำนวนบุตรมีชีวิตประมาณ 2 คน ตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นลูกจ้างเอกชน ยกเว้นผู้ที่จบสาขาแพทยศาสตร์มักจะเป็นข้าราชการ และผู้ที่จบสาขาวิชาทางด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์จะเป็นเจ้าของกิจการส่วนตัวเป็นส่วนใหญ่ ตัวอย่างกลุ่มนี้เกือบครึ่งหนึ่งกล่าวว่า ตนเองเป็นผู้ที่ปฏิบัติงานโดยใช้วิชาชีพวิชาการและอีก 3 ใน 10 เป็นผู้บริหารระดับกลางของหน่วยงานที่สังกัดอยู่ ผู้ที่จบสาขาแพทยศาสตร์ และสถาปัตยกรรมศาสตร์ มีสถานที่ทำงานมากกว่า 2 แห่ง

รายได้ส่วนบุคคลโดยเฉลี่ยต่อเดือนของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในระดับสูง คือประมาณ 34,000 บาท มีเพียงผู้ที่จบสาขานิติศาสตร์เท่านั้น ที่มีระดับรายได้ส่วนบุคคลในแต่ละเดือน

ค่อนข้างต่ำกว่ากลุ่มอาชีพอื่น ในทั้ง 5 สาขาวิชาชีพนี้ ผู้ที่จบทางด้านแพทยศาสตร์และพาณิชยศาสตร์ จะเป็นผู้ที่มีระดับรายได้ส่วนบุคคลต่อเดือนสูงมากกว่า 40,000 บาท ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าบุคคลที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาคั้งนี้ เป็นผู้ที่มีเศรษฐกิจในระดับสูง และมีโอกาสที่จะเลือกหาที่พักอาศัยประเภทต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าบุคคลกลุ่มนี้มีอำนาจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยตามที่ปรารถนาได้สูง

## 2. ที่พักอาศัยในปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยังคงอาศัยอยู่กับครอบครัวบิดา-มารดา โดยลักษณะของที่พักอาศัยในปัจจุบันคือ บ้านเดี่ยวสร้างเอง และบ้านเดี่ยวที่ซื้อจากโครงการหมู่บ้านจัดสรร (ร้อยละ 64) อีกประมาณ 1 ใน 4 ของกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยในลักษณะของทาวน์เฮ้าส์และตึกแถว ส่วนที่พักอาศัยประเภทอาคารชุดหรือแฟลตมีเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น กลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยในที่พักประเภทบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่ปลูกสร้างอยู่บนพื้นที่ขนาดค่อนข้างใหญ่คือประมาณ 100 ตารางวา อย่างไรก็ตาม ที่พักหลังปัจจุบันนี้มีอายุการปลูกสร้างหรือซื้อค่อนข้างนานมากกว่า 5 ปี

ที่พักหลังปัจจุบันเกือบครึ่งหนึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นนอก ที่ต้องใช้เวลาในการเดินทางมาปฏิบัติงานประมาณ 1 ชั่วโมง

## 3. ความพึงพอใจในที่พักอาศัยหลังปัจจุบัน

จากการศึกษาคั้งนี้พบว่า เกือบ 8 ใน 10 ราย ยังไม่คิดว่าบ้านที่พำนักในปัจจุบันคือบ้านที่ตนเองคาดหวังว่าอยากจะได้ (ideal house) ทั้งนี้เป็นเพราะคิดว่าขนาดพื้นที่ปลูกสร้างบ้านยังมีขนาดเล็กเกินไปคับแคบ และไม่มีสนามหญ้าหรือพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้เหตุผลในเรื่องของบ้านยังเป็นของบิดา-มารดา หรือยังเป็นบ้านเช่าและเป็นบ้านที่ยังไม่พอใจในรูปทรงและแบบที่ต้องการ ก็เป็นเหตุที่สำคัญที่กลุ่มบุคคลเหล่านี้ต้องการมีบ้านหลังใหม่

## 4. ที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการจะเป็นเจ้าของในปัจจุบัน (Ideal Housing)

กลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่อยากมีบ้านที่ต้องการตั้งอยู่ในเขตชานเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวที่ต้องการสร้างเองหรือมีส่วนในการออกแบบบ้านเอง บนเนื้อที่ดินขนาดประมาณ 150 ตารางวา โดยรูปทรงของบ้านเป็นแบบเรียบ ๆ เน้นประโยชน์ใช้สอยเป็นสำคัญการตกแต่งภายในอยากได้ในลักษณะ Modern และ Classic เป็นสำคัญราคาค่าก่อสร้างเฉพาะตัวอาคารอยู่ระหว่าง 1-3 ล้านบาท

เมื่อจำแนกประเภทของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ตลอดจนลักษณะของทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปทรงของบ้าน การตกแต่งภายใน และราคาค่าก่อสร้างตัวอาคาร ตามคุณสมบัติของกลุ่มตัวอย่างในเรื่องสาขาวิชาชีพที่จบ อายุในปัจจุบัน และตำแหน่งหน้าที่การงาน พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

5. ที่พักอาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการเป็นเจ้าของในอดีตเมื่อขณะที่มีอายุ 30 ปี

เมื่อขณะที่กลุ่มตัวอย่างมีอายุ 30 ความคาดหวังในเรื่องที่อยู่อาศัยที่ต้องการ มีแบบแผนเช่นเดียวกับความคาดหวังในเรื่องเดียวกันเมื่อต้องการในปัจจุบัน กล่าวคือในขณะนั้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการมีที่พักอยู่บริเวณชานเมือง เป็นบ้านเดี่ยวที่ออกแบบสร้างเอง ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดินระหว่าง 100-150 ตารางวา ลักษณะรูปทรงเป็นแบบเรียบ ๆ ง่าย ๆ ที่เน้นการตกแต่งภายในที่ทันสมัย แบบ Modern และหวังว่าจะใช้จ่ายเงินเพื่อการก่อสร้างตัวอาคารที่พักอาศัยระหว่าง 1-3 ล้านบาท และเช่นเดียวกัน ความต้องการในที่อยู่อาศัยในขณะนั้น มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 เมื่อจำแนกวิเคราะห์ตามพื้นฐานสาขาวิชาชีพที่เรียน อายุในปัจจุบัน และตำแหน่งหน้าที่การงาน

6. ปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด ปัจจัยอันดับรองลงมาคือ การคมนาคมระหว่างบ้านและที่ทำงานที่สะดวก รวดเร็วและที่พำนักอยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีในเรื่องนี้เวศน์วิทยาและเพื่อนบ้าน

เมื่อพิจารณาปัจจัยในเรื่องการเลือกที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ตามสาขาวิชาชีพที่จบ อายุในปัจจุบันและตำแหน่งหน้าที่การงาน พบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 กล่าวคือ ผู้ที่จบสาขาวิชาชีพทางแพทยศาสตร์ จะพิจารณาเลือกที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงานเป็นอันดับสำคัญ ในขณะที่ผู้จบสาขาวิชาชีพอื่นพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ ผู้ที่มีอายุในปัจจุบันน้อย จะให้ความสำคัญในเรื่องของการเลือกทำเลที่ตั้งอยู่กว่าผู้ที่มีอายุมาก เช่นเดียวกับกลุ่มผู้ทำงานในตำแหน่งบริหารระดับสูงและกลาง จะให้ความสำคัญในเรื่องทำเลที่ตั้งมากที่สุด

7. การพักผ่อนหย่อนใจและการดำเนินชีวิตของกลุ่มตัวอย่าง

จะมีความแตกต่างในรูปแบบของการดำเนินชีวิต และการพักผ่อนหย่อนใจค่อนข้างมาก ในระหว่างกลุ่มอาชีพ และกลุ่มอายุของประชากรตัวอย่าง อย่างไรก็ตามกิจกรรมที่เน้นการพักผ่อนส่วนตัว เช่น การไปต่างจังหวัด การเที่ยวชายทะเล/ภูเขา ค่อนข้างปฏิบัติกัน

น้อยมาก ส่วนใหญ่จะเลิกงานประจำแล้วตรงกลับบ้าน ซึ่งทั้งนี้อาจจะเป็นเวลาในยามวิกาลแล้วก็ได้ ในขณะที่เดียวกัน กิจกรรมที่ถือเป็นกิจกรรมพักผ่อนที่ปฏิบัติกันมากที่สุด คือ การเดินเล่นตามศูนย์การค้า ส่วนการออกกำลังกายกลางแจ้งหรือในโรงยิม ส่วนใหญ่ปฏิบัติกันน้อยกว่าสัปดาห์ละครั้ง เช่นเดียวกับกาไปประกอบศาสนกิจ หรือการไปร่วมงานกุศลเพื่อสาธารณประโยชน์นั้น กลุ่มตัวอย่างประมาณ 3 ใน 4 ปฏิบัติกันน้อยกว่าเดือนละครั้ง

รูปแบบการดำเนินชีวิต และการพักผ่อนหย่อนใจของกลุ่มตัวอย่างนี้ ทั้งในปัจจุบันและเมื่อตอนที่เขามีอายุ 30 มีรูปแบบที่ไม่ต่างกันนัก

#### 8. เวลา สถานที่ และรูปแบบของการพักผ่อนเมื่อถึงเวลาที่ต้องการลดปริมาณการทำงาน

กลุ่มตัวอย่าง กล่าวว่า จะลดปริมาณการทำงานลงเมื่ออายุประมาณ 40-50 ปี และเมื่อถึงเวลานั้น ส่วนใหญ่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในต่างจังหวัด หรือชานเมืองกรุงเทพมหานคร

ผู้ที่จบการศึกษาทางด้านสถาปัตยกรรมศาสตร์ และพาณิชยศาสตร์ คิดว่าเมื่อมีอายุตั้งแต่ 41 ปี ขึ้นไปจะลดปริมาณการทำงานลงในขณะที่กลุ่มผู้ที่จบการศึกษาทางด้านแพทยศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ และนิติศาสตร์กล่าวว่า จะลดปริมาณการทำงานให้น้อยลงเมื่อมีอายุมากกว่า 50 ปี และทุกคนต้องการใช้ชีวิตในวัยนี้ที่ต่างจังหวัดเป็นส่วนใหญ่

#### 5.2 ข้อเสนอแนะ

1. เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาในครั้งนี้เป็นผู้ที่มีฐานะอยู่ในระดับสูง จะเห็นได้ว่าความต้องการในเรื่องที่พักอาศัยนั้น ยังคงเป็นสิ่งที่เขาคาดหวังและต้องการที่จะสรรหาด้วยตนเอง โดยมุ่งเน้นที่เป็นบ้านเดี่ยวที่สามารถสร้างหรือออกแบบการก่อสร้างได้เอง และให้ระดับราคาการก่อสร้างค่อนข้างสูง ดังนั้นการที่ภาครัฐบาลและเอกชน จะดำเนินการจัดหา จัดสร้างที่พักอาศัยของกลุ่มบุคคลต่าง ๆ ควรจะนำประเด็นในเรื่องของสาขาวิชาชีพ ความสามารถในการสร้างรายได้ของแต่ละกลุ่มบุคคลมาพิจารณาด้วย และน่าจะนำมาพิจารณาอย่างละเอียดตั้งแต่ในขั้นตอนของการคาดประมาณจำนวนที่พักอาศัยที่ต้องจัดหา

2. ประเภทของที่พักอาศัย ยังคงเน้นบ้านเดี่ยวสำหรับประชากรกลุ่มนี้ ซึ่งมีแนวโน้มที่ตรงกันข้ามกับข้อมูลการเพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 ที่บ้านเดี่ยวมีแนวโน้มลดลง ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการคาดประมาณทำเฉพาะในส่วนของภาพรวมเท่านั้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้อง

อย่างยิ่งที่จะต้องจัดสรรความต้องการในประเภทของที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับกลุ่มอาชีพต่าง ๆ ด้วย

3. ความตั้งใจของกลุ่มบุคคลในระดับที่มีเศรษฐกิจสูง อันเนื่องมาจากพื้นฐานการศึกษาที่เป็นที่ต้องการของตลาดแรงงานของเมืองไทยในปัจจุบันนั้น ค่อนข้างเป็นความต้องการในสินค้าและบริการที่ดีเยี่ยมไม่ว่าเวลาจะเปลี่ยนแปลงไปเช่นใดก็ตาม ทั้งนี้เพราะความสามารถหรือความคาดหวังในการสร้างรายได้ในอนาคตค่อนข้างมีสูง ดังนั้น ควรมีการศึกษาความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มบุคคลเหล่านี้ ตั้งแต่เนิ่น ๆ เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการคาดประมาณสินค้าและบริการที่จะสนองความต้องการของเขาในอนาคต

4. รูปแบบการดำรงชีวิต และการพักผ่อนหย่อนใจของบุคคลกลุ่มนี้ มักจะอยู่ที่บ้าน เป็นสำคัญ ทั้งนี้เพราะเวลาส่วนใหญ่ได้ใช้ไปกับการทำงาน ดังนั้นการออกแบบบ้านพักที่เน้นประโยชน์ใช้สอยภายในตัวบ้านจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับเขาเหล่านี้เป็นอย่างมาก การออกแบบที่เรียกว่า Inside-out ดูเหมือนจะตอบรับความต้องการพื้นฐานในที่พักอาศัยของคนกลุ่มนี้ได้เป็นอย่างดี ในขณะที่เดียวกันการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักผ่อนต่าง ๆ ภายนอกบริเวณบ้าน อันได้แก่ สนามกีฬา สโมสร ดูเหมือนว่าจะไม่ได้รับความสนใจจากกลุ่มบุคคลเหล่านี้มากนัก ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ น่าจะได้นำข้อมูลพื้นฐานในประเด็นนี้และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำรงชีวิตของกลุ่มเป้าหมายมาพิจารณาด้วยเมื่อมีการเตรียมการจัดสร้างโครงการที่พักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

5. เขตชนบทในต่างจังหวัดได้รับความสนใจอย่างมาก ในการจะใช้เป็นสถานที่ดำรงชีวิตของกลุ่มเป้าหมายเมื่อต้องการลดปริมาณการทำงานลง ดังนั้นการศึกษาถึงรูปแบบของที่พักจังหวัดที่ได้รับความสนใจสูงสุด ของกลุ่มบุคคลเหล่านี้ควรมีการกระทำอย่างจริงจัง ก่อนที่จะมีการเตรียมแผนการรับสถานการณ์ผู้สูงอายุในอนาคตอันใกล้

6. น่าจะมีการศึกษาในลักษณะเช่นเดียวกันกับกลุ่มเป้าหมายอาชีพอื่น ๆ เพื่อให้ผลของการคาดคะเนปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด