

แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย ผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่มยังแสบปี)



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2564
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE CONCEPT OF RESIDENTIAL RIGHTS MANAGEMENT MODEL IN THE ELDERLY
HOUSING PROJECT IN THAILAND. (CASE STUDY OF THE YOUNGHAPPY GROUP)



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate
Development

Department of Housing
FACULTY OF ARCHITECTURE
Chulalongkorn University

Academic Year 2021

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย ผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่มยังแสบปี)
โดย	น.ส.ธนาภรณ์ ภาณุมาตย์
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงอาชาภัทร)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์วิฑูรย์ รุ่งเรืองผล)

ชานาภรณ์ ภาณุมาตย์ : แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย
ผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่มยังแฮปปี้). (THE CONCEPT OF RESIDENTIAL
RIGHTS MANAGEMENT MODEL IN THE ELDERLY HOUSING PROJECT IN THAILAND.
(CASE STUDY OF THE YOUNGHAPPY GROUP)) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุ
ทัศน์

สถานการณ์ของผู้สูงอายุในประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงวัยอย่างสมบูรณ์ใน พ.ศ. 2565 ดังนั้น
การเตรียมความพร้อมในการรองรับสังคมของผู้สูงอายุ จึงจำเป็นต้องร่วมมือกันในทุกๆภาคส่วนไม่ว่าจะ
เป็น ด้านเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อม สุขภาพ สังคมและแนวทางแก้ไขปรับเปลี่ยนรูปแบบการดูแลผู้สูงอายุ
ให้เข้ากับสภาพแวดล้อมและที่พักอาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุ รัฐบาลจึงได้ออกมาตรการรองรับสังคม
ผู้สูงอายุ ในด้านต่างๆรวมถึง การสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Senior Complex) ทำให้มีการพัฒนา
โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้สูงอายุจะมี
รูปแบบในการซื้อการเช่าและเข้าพักอาศัยแตกต่างกันออกไปไม่ว่าจะเป็นแบบ , ขายขาด , เช่าระยะยาว
30 ปี , การเช่าอยู่แบบรายเดือนและดูแลผู้สูงวัยแบบรายวัน จากข้อมูลที่กำลังมาข้างต้นนี้ผู้วิจัยจึงสนใจ
ในเรื่องสิทธิการเข้าพักอาศัยในรูปแบบที่แตกต่างกัน จึงกลายมาเป็นที่มาของการศึกษา แนวคิดการ
จัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย

จากการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เลือกที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทโครงการที่พัก
อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเมื่อเข้าสู่วัยเกษียณและเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุ ในรูปแบบ
รายเดือน และรูปแบบเช่าระยะยาวตลอดชีวิต โดยปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยใน
โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุคือราคาของที่พักอาศัยและเงื่อนไขในการเข้าพัก จึงเสนอแนะแนว
ทางการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในมุมมองของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ คิดเห็นว่าควรมีสิทธิการ
เข้าพักหลายรูปแบบในโครงการเดียวเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกให้เหมาะสมกับตัวเองมากที่สุดและเพิ่ม
สวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุให้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงที่พักอาศัยในโครงการได้มากขึ้นและ
เพิ่มโอกาสทางการตลาดกับผู้พัฒนาโครงการ

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและ ลายมือชื่อนิสิต

 อสังหาริมทรัพย์

ปีการศึกษา 2564 ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6372011325 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: REAL ESTATE, RESIDENTIAL RIGHTS, LEASEHOLD, FREEHOLD, ELDERLY

Tanapon Panumat : THE CONCEPT OF RESIDENTIAL RIGHTS MANAGEMENT MODEL IN THE ELDERLY HOUSING PROJECT IN THAILAND. (CASE STUDY OF THE YOUNGHAPPY GROUP). Advisor: Assoc. Prof. TRIRAT JARUTACH

Thailand has fully become an ageing society in 2022. Therefore, the preparation of social support for the elderly is necessary for cooperation in all sectors, including the economy, health, environment, social and solutions to adapt the model of elderly care to match with the environment and accommodation that are suitable for an ageing society. The government has launched a plan to support the elderly in various areas of society including the development of an elderly housing project (senior complex). As a result, the development of senior complex projects in the present has increased. The real estate projects for the elderly have various forms of buying, renting and living, including complete sales, 30 year term leases, monthly rentals and daily accommodations. The researcher has long been interested in various forms of residential rights. This was the motivation for this study on the concept of a residential rights management model for elderly housing projects in Thailand. The purpose of studying this topic in Thailand and abroad was to analyse the factors affecting the elderly's choice accommodation in Thailand and the goals for the development of a residency model in the elderly housing project. Thus, the elderly can self-assess their choices by consulting with those who are preparing to relocate in these units, as well as the project executives involved in the development. The data method consisted of questionnaires and in-depth interviews in the case study of Young Happy members and the Sawankaniwet Project.

In this study, the elderly chose the right to stay in the housing project under a 15 year long-term leases (a case study from Singapore) or a lifetime lease. Furthermore, the factors affecting the choice of residential right to stay in the elderly housing project were price and conditions of the housing. Therefore, the guidelines for the management of residence rights are suggested from the perspective of entrepreneurs, which thought that there should have multiple forms of residential rights in one project, which the elderly can choose the most suitable for themselves and increase welfare for the elderly, and make it easier for seniors to access the project while increasing marketing opportunities for project developers.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature
Academic Year:	2021	Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบความสำเร็จด้วยดี มาจากความอนุเคราะห์และความช่วยเหลือจาก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้กรุณาให้ความรู้ คำแนะนำ ให้ความช่วยเหลือที่เป็นประโยชน์ ตรวจสอบของบกพร่องต่างๆ ตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ ส่งผลให้ งานวิจัยฉบับนี้มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต ที่ได้กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษาและ คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัย รวมถึงศาสตราจารย์ ดร.บุญยิ่ง คงคาชาภัทร ศาสตราจารย์ วิทวัส รุ่งเรืองผล ที่ได้ให้เกียรติเป็นกรรมการและให้คำแนะนำเพิ่มเติมที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยในครั้งนี้ ส่งผลให้งานวิจัยมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณสาริศา กนกธัญญารัตน์ ผู้จัดการโครงการยังแฮปปี้ คุณอุษา ราชปรีชา ผู้จัดการอาคารสวางคนิเวศ โครงการสวางคนิเวศ คุณธมณสรวง ศิลสุทธิ ผู้จัดการฝ่ายการตลาด โครงการ เวลเนสเวิลด์คุณจิรัฐ อัครวณิชชากร หัวหน้าฝ่ายการตลาด โครงการศุภวัฒน์ลัย คุณกิติ พุ่มจำปา ผู้จัดการโครงการวิลล่ามีสุข คุณธนภัทร์ วิสุทธิสมาจาร เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ปฏิบัติการ โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์ ที่ได้ช่วยเหลือในการประสานงานและเก็บข้อมูลผู้สูงอายุตลอดจนให้ข้อมูล อันเป็นประโยชน์ในงานวิจัยจนเสร็จสิ้น

นอกจากนี้ขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน ที่กรุณาให้ความร่วมมือและสละเวลา ในการตอบแบบสอบถาม ซึ่งเป็นส่วนสำคัญยิ่งในการศึกษาจึงขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ ผู้วิจัยหวัง เป็นอย่างยิ่งว่างานวิจัยในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุ ตลอดจนผู้สนใจในธุรกิจอื่นๆสำหรับผู้สูงอายุ หากงานวิจัยนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยต้องขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายสุดนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดาและครอบครัว ที่เป็นกำลังใจและให้การ สนับสนุนด้านการศึกษาแก่ผู้วิจัยเสมอมา ซึ่งเป็นประโยชน์อันเกิดจากงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณ ทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือจนประสบความสำเร็จ

ธนาภรณ์ ภาณุมาตย์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....ค	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....ง	ง
กิตติกรรมประกาศ.....จ	จ
สารบัญ.....ฉ	ฉ
สารบัญตาราง.....ณ	ณ
สารบัญภาพ.....๓	๓
บทที่1 บทนำ.....๕	๕
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....๕	๕
1.2 คำถามในงานวิจัย.....๑๒	๑๒
1.3 วัตถุประสงค์.....๑๓	๑๓
1.4 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง.....๑๓	๑๓
1.5 ขอบเขตงานวิจัย.....๑๓	๑๓
1.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....๑๔	๑๔
1.7 คำศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัย.....๑๔	๑๔
1.8 วิธีดำเนินการวิจัย.....๑๖	๑๖
1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....๑๗	๑๗
บทที่2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....๑๙	๑๙
2.1 รูปแบบธุรกิจสหกรณ์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ.....๑๙	๑๙
2.2 ประเภทของกรรมสิทธิ์.....๒๑	๒๑
2.3 สิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการของผู้สูงอายุของต่างประเทศ.....๒๙	๒๙
2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ พฤติกรรมของผู้บริโภค.....๓๘	๓๘

2.5	ขั้นตอนเพื่อการเกษียณอย่างมั่นคง	47
2.6	สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ	49
2.7	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	57
บทที่3	ระเบียบวิธีวิจัย	64
3.1	ขอบเขตงานวิจัย.....	64
3.2	วิธีดำเนินการวิจัย.....	65
3.3	การวิเคราะห์ข้อมูล	69
บทที่4	ข้อมูลสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....	72
4.1	กลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNGHAPPY).....	72
4.2	โครงการสวางคนิเวศ.....	75
บทที่5	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	80
5.1	ศึกษารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ	81
5.1.1	ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัย.....	81
5.2	วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย	84
5.2.1	ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่ม ยังแฮปปี้และผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ	84
5.3	เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้.....	94
5.3.1	ผลการวิเคราะห์เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พัก อาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัว ผู้สูงอายุเองได้	94
5.3.2	วิเคราะห์สิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย.....	97
5.3.3	ผลการวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยเปรียบเทียบกับแนวคิดและ ทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ	97

5.3.4 วิเคราะห์สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาสวัสดิการ ของผู้สูงอายุในประเทศไทย	100
บทที่ 6 อภิปรายผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	104
6.1 อภิปรายผลการวิจัย	104
6.1.1 วิเคราะห์รูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและ ต่างประเทศ.....	104
6.1.2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย	106
6.1.3 วิเคราะห์เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย ผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัว ผู้สูงอายุเองได้	107
6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย	108
6.3 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย	109
6.3.1 ข้อเสนอแนะการพัฒนาสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่สูงอายุ.....	109
6.3.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสนับสนุนสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุ.....	111
6.3.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป	111
บรรณานุกรม	112
ภาคผนวก ก.	115
ภาคผนวก ข.	130
ประวัติผู้เขียน	172

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 อายุคาดเฉลี่ยของคนไทยอีก 20 ปี.....	6
ตารางที่ 1.2 โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย โครงการถูกแบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ พ.ศ.2539-2555 , พ.ศ.2555-2559 , พ.ศ.2559-2565	10
ตารางที่ 1.3 ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย.....	18
ตารางที่ 2.4 ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย.....	19
ตารางที่ 5.2 บริษัทที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ 12 อันดับแรกในสหรัฐอเมริกา.....	30
ตารางที่ 2.6 บ้านพักคนชราและรายชื่อบริษัทก่อสร้างหริมทรัพย์เพื่อการเกษียณอายุสำหรับผู้สูงอายุ ในสหราชอาณาจักร(จากจำนวนผู้พัฒนาโครงการที่มากที่สุด 10 อันดับ).....	32
ตารางที่ 2.7 โครงการที่พักอาศัย 5 อันดับประเทศในเอเชียที่มีผู้สูงอายุเยอะที่สุด.....	36
ตารางที่ 2.8 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง	58
ประชากรกลุ่มที่ 1 : โครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย จำนวน 26 โครงการ (เลือกจากรูปแบบของสิทธิการเข้าพักและการเข้าถึงข้อมูลของผู้สูงอายุที่พักอยู่ในโครงการ)ตารางที่ 9.1 สรุปการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาได้ตรงตามเกณฑ์การคัดเลือก	65
ตารางที่ 10.2 แสดงกลุ่มผู้ประกอบการ / ผู้บริหารที่ทำแบบสอบถาม.....	67
ตารางที่ 11.3 ตารางแสดงกรอบแนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ	70
ตารางที่ 12.1 รูปแบบสิทธิการเข้าพักและสัดส่วนการเข้าพักอาศัยโครงการสว่างคนิเวศ จังหวัดสมุทรปราการ	78
ตารางที่ 13.1 การศึกษาวิจัยออกมาได้ตามวัตถุประสงค์.....	80
ตารางที่ 14.2 ประเภทของสิทธิการเข้าพักในประเทศไทย	81
ตารางที่ 15.3 ประเภทของสิทธิการเข้าพักในต่างประเทศ.....	82
ตารางที่ 16.4 แสดงสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของทวีปยุโรป ทวีปอเมริกา ทวีปเอเชีย.....	83

ตารางที่ 17.4 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่ม ยังแฮปปี้.....	84
ตารางที่ 18.6 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ชายขาด) Crosstabulation (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157).....	86
ตารางที่ 19.7 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) Crosstabulation (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157).....	87
ตารางที่ 20.8 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุโครงการสวางค นิเวศ	88
ตารางที่ 21.9 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พัก อาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ชายขาด) Crosstabulation (โครงการ สวางคนิเวศ จำนวน 29 คน).....	92
ตารางที่ 22.10 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พัก อาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) Crosstabulation (โครงการ สวางคนิเวศ จำนวน 29 คน).....	92
ตารางที่ 23.11 การวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยเปรียบเทียบกับแนวคิดและ ทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ.....	98

สารบัญภาพ

รูปที่ 1.1	อัตราส่วนเพศของผู้สูงอายุของประเทศไทย	5
รูปที่ 1.2	Continuing Care Retirement Communities (CCRC) in Thailand ชุมชนผู้สูงอายุที่มีระบบการดูแลอย่างต่อเนื่องเป็นการผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัย การบริการต่างๆในชีวิตประจำวัน และการบริการทางการแพทย์	9
รูปที่ 1.3	สถานดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย	11
รูปที่ 1.4	กระบวนการดำเนินการวิจัย	17
รูปที่ 2.1	ภาพถ่ายอย่างโดดเด่นที่ดินประเภทต่าง ๆ แยกแยะความแตกต่างง่าย ๆ ด้วยสีตราครุฑ.....	23
รูปที่ 2.2	ตัวอย่างกรรมสิทธิ์คอนโดหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง	24
รูปที่ 3.1	นำตัวแปรหลักที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างข้อคำถามและตัวเลือก	66
รูปที่ 3.2	แสดงชุดแบบสอบถาม	68
รูปที่ 3.3	แสดงผังการดำเนินงานวิจัย	71
รูปที่ 4.1	กลุ่มยังแสบปี	72
รูปที่ 4.2	สมาชิกกลุ่มยังแสบปี.....	73
รูปที่ 4.3	ผลิตภัณฑ์และบริการของกลุ่มยังแสบปี.....	73
รูปที่ 4.4	กิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุของกลุ่มยังแสบปี	74
รูปที่ 4.5	ผังโครงการเฟส 1และเฟส 2 โครงการสวางคนิเวศ.....	75
รูปที่ 4.6	แปลนห้องพักโครงการสวางคนิเวศ.....	76
รูปที่ 4.7	บริเวณภายนอกอาคารโครงการสวางคนิเวศ	76
รูปที่ 4.8	ภาพมุมสูงบริเวณภายนอกอาคารโครงการสวางคนิเวศ.....	77
รูปที่ 4.9	บริเวณภายในอาคารโครงการสวางคนิเวศ	77
รูปที่ 4.10	บริเวณภายในห้องพักโครงการสวางคนิเวศ.....	77
รูปที่ 5.1	แสดงการรวบรวมข้อมูลกลุ่มยังแสบปีคือผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (N=157).....	86
รูปที่ 5.2	แสดงการรวบรวมข้อมูลกลุ่มยังแสบปีผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เปรียบเทียบกับรายการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (กลุ่มยังแสบปี N=157).....	88

รูปที่ 5.3 แสดงการรวบรวมข้อมูลผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ (n=97).....	90
รูปที่ 5.4 แสดงการรวบรวมข้อมูลผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ (n=97).....	90
รูปที่ 5.5 การเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุของผู้สูงอายุในโครงการสวางคนิเวศ.....	91
รูปที่ 5.6 แสดงการจำแนกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย.....	97
รูปที่ 6.1 แนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ภาคเอกชน.....	110
รูปที่ 6.2 แนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ภาครัฐบาล.....	110



บทที่ 1

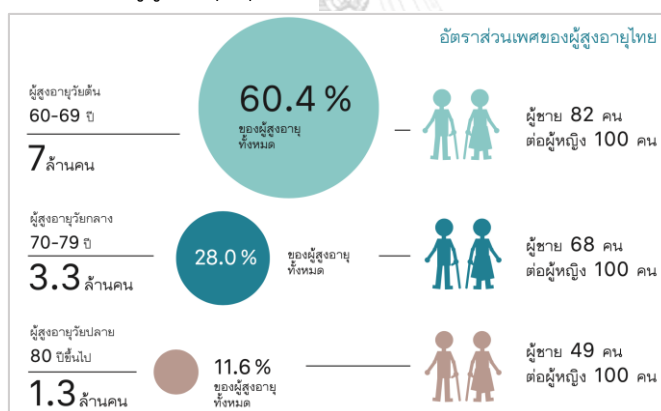
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปัจจุบันทั่วโลกได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยประเทศไทยก็อยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านและกำลังจะก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยอย่างสมบูรณ์ใน พ.ศ. 2564 เป็นประเทศที่ 2 ของอาเซียนที่มีผู้อายุเป็นจำนวนมาก และเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับอนาคตผู้สูงอายุ ทุกภาคส่วนจึงต้องร่วมมือกันเพื่อหาแนวทางพัฒนา คุณภาพชีวิตผู้สูงอายุ หรือแนวทางแก้ไขปรับเปลี่ยนรูปแบบการดูแลผู้สูงอายุให้เข้ากับสภาพแวดล้อมและการมีที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ

สถานการณ์การสูงอายุของประเทศไทย¹

ประเทศไทยจะเข้าสู่สังคมสูงอายุอย่างสมบูรณ์ ในพ.ศ. 2565 และในพ.ศ. 2562 เป็นปีแรกในประวัติศาสตร์ที่ประเทศไทย มีจำนวนผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) มากกว่าเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี) โดยประชากรสูงอายุ (อายุ 60ปีขึ้นไป) มีจำนวนมากถึง 11.6 ล้านคน คิดเป็น ร้อยละ 17.5 ของประชากรทั้งหมด. อาจแบ่งเป็นผู้สูงอายุกลุ่มย่อย



รูปที่ 1.1 อัตราส่วนเพศของผู้สูงอายุของประเทศไทย

และใน พ.ศ. 2582 คาดการณ์ว่าประเทศไทย จะมีประชากร 65.2 ล้านคน ในจำนวนนี้จะ เป็นประชากรชาย 31.1 ล้านคน และประชากรหญิง 34.1 ล้านคน คิดเป็นอัตราส่วนเพศเท่ากับมี ประชากรชาย 91 คนต่อประชากรหญิง 100 คน

¹ นายแพทย์บรรลุ ศิริพานิช นายแพทย์สมศักดิ์ ชุณหรัศม์ , สถานการณ์ผู้สูงอายุในประเทศไทย พ.ศ 2562 , พิมพ์ครั้งแรกกันยายน 2563 , จัดพิมพ์โดย สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) , สำหรับการอ้างอิง มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.) (2563). สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ. 2562. นครปฐม: สถาบันวิจัย ประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.

ในขณะที่เดียวกันอายุคาดเฉลี่ยของคนไทยมีแนวโน้มที่จะยืนยาวขึ้น ปัจจุบันคนไทยมีอายุคาดเฉลี่ยประมาณ 76 ปี (ผู้ชาย 73 ปี ผู้หญิง 81 ปี) คาดว่าอีก 20 ปีข้างหน้า อายุคาดเฉลี่ยของคนไทยจะยืนยาว ถึง 79 ปี (ผู้ชาย 75 ปี ผู้หญิง 83 ปี) เมื่ออัตราเกิดมีแนวโน้มที่จะลดลง และอายุคาดเฉลี่ยของคนไทย มีแนวโน้มที่จะยืนยาวขึ้น ทำให้ในอนาคต ประชากรไทยจะมีอายุสูงขึ้นเรื่อยๆ อีก

ตารางที่ 1.1 อายุคาดเฉลี่ยของคนไทยอีก 20 ปี

กลุ่มอายุ	ปี2562 ล้านคน (%)		ปี2580 ล้านคน (%)	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
อายุต่ำกว่า 15 ปี	11.4	17.1%	8.8	13.4%
อายุ 15-59 ปี	43.4	65.4%	37.6	56.8
อายุ 60 ปีขึ้นไป	11.6	17.5%	19.8	29.8%
อายุ 65 ปีขึ้นไป	7.6	11.5%	14.9	22.5%
อายุ 80 ปีขึ้นไป	1.3	2.0	2.9	4.4%

เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2565 ประเทศไทยจะเป็น “สังคมสูงอายุ อย่างสมบูรณ์” และมีอัตราส่วนของผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไปเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงกลุ่มคนที่อายุ 50 ปีขึ้นไปเป็นกลุ่มที่ต้องเตรียมตัวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเช่นกัน การเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยนั้นจะเห็นได้ว่าจำนวนประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีผลกระทบต่อสังคมในด้านต่างๆ เช่น การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ การบริโภคและคุณภาพชีวิต ดังนั้นภาครัฐบาลจึงต้องเตรียมยุทธศาสตร์รองรับสังคมผู้สูงอายุ โดยจะต้องมีการเตรียมพร้อมให้สามารถสร้างสังคมสูงวัยที่มีคุณภาพได้ สร้างหลักประกันรายได้ ส่งเสริมและขยายโอกาสทำงาน สร้างระบบดูแลผู้สูงอายุระยะยาว มีความปลอดภัยในที่สาธารณะ และดำเนินการด้านผู้สูงอายุให้ครอบคลุมทุกด้าน ภาครัฐจึงมอบให้ 4 กระทรวงหลัก คือ กระทรวงมหาดไทย กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงศึกษาธิการ และกระทรวงสาธารณสุข บูรณาการการทำงานร่วมกัน โดยผู้บริหารระดับสูง ของทั้ง 4 กระทรวงได้มีการประชุมปรึกษาหารือเพื่อวางแผนการทำงานให้ครอบคลุมทุกมิติอย่างใกล้ชิด ขณะนี้ มีความคืบหน้าได้มีคำสั่งคณะกรรมการอำนวยการการพัฒนาสุขภาพคนตลอดช่วงชีวิต แต่งตั้งคณะทำงานขับเคลื่อนการบูรณาการความร่วมมือ 4 กระทรวง การพัฒนาคนตลอดช่วงชีวิต ในช่วงวัยสูงอายุ กำหนดเป้าหมายเชิงยุทธศาสตร์ 3S ประกอบด้วย (1) Strong ส่งเสริมสุขภาพให้แข็งแรง มีกระทรวงสาธารณสุขเป็นผู้รับผิดชอบ (2) Security ส่งเสริมความมั่นคงปลอดภัย กระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รับผิดชอบ (3) Social Participation ส่งเสริมการมีส่วนร่วมในสังคม กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นผู้รับผิดชอบ²

² ดร.อัจฉรา วงศ์แสงจันทร์ รองปลัดกระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม ปี 64 ไทยมีคนชรา 13 ล้าน เข้าสู่สังคมสูงวัยสมบูรณ์ - เนชั่นเพิ่มอำนาจ อปท. ดูแล / สำนักข่าวอิศรา <https://www.isranews.org/isranews-news/77916-news-779161.html> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ

การประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เห็นชอบ มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1) การจ้างงานผู้สูงอายุ เพื่อสร้างหลักประกันและความมั่นคงในเรื่องรายได้ของ ผู้สูงอายุให้สามารถเลี้ยงดูตนเองได้ยาวนานขึ้น

2) การสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ส่งเสริมให้มีการสร้างที่พักอาศัยทั้งใน รูปแบบมีความเหมาะสม และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นการเฉพาะให้กับผู้สูงอายุ

3) สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse mortgage) เป็นการให้เงินกู้แก่ ผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปี ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 80 ปี ไม่ได้เป็นข้าราชการบำนาญไม่มีเงินสำรอง เป็นการให้ เงินกู้แก่ผู้สูงอายุที่มีอายุ 60 ปี ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 80 ปี ผู้สูงอายุที่ไม่ได้เป็นข้าราชการบำนาญไม่มีเงิน สำรองเพียงพอต่อการใช้ชีวิต และ ไม่มีลูกหลานไว้คอยดูแล มีวงเงินกู้ไม่เกินรายละ 10 ล้านบาท ใช้ที่ อยู่อาศัยที่ปลอดภาระหนี้ ของผู้สูงอายุเป็นหลักประกัน

4) การบูรณาการระบบบำนาญบ้านาญ. มาตรการนี้จะให้มีการจัดตั้ง คณะกรรมการ นโยบายบำนาญ บ้านาญแห่งชาติ ที่มีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน ทำหน้าที่ในการ กำหนดนโยบายและทิศทางการพัฒนา และกำกับดูแลระบบบำนาญบ้านาญของประเทศและจัดตั้ง กองทุนบำนาญบ้านาญแห่งชาติ (กบช.)

มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุดังกล่าวจะช่วยสนับสนุนให้ประชาชนมีรายได้หลัง เกษียณที่ เพียงพอ ผู้สูงอายุมีที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และมีโอกาสได้ทำงานต่อ ซึ่งจะมีส่วนช่วย เสริมสร้างหลักประกัน ในชีวิต ให้แก่ประชาชน ลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม และบรรเทาภาระ งบประมาณภาครัฐด้านสวัสดิการชราภาพในระยะยาว

จากการดำเนินด้านนโยบายภาครัฐได้ให้ความสำคัญกับการดูแลสังคมผู้สูงอายุเพื่อรับมือกับ การเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) ของประเทศไทย เช่น การออกมาตรการการ จัดตั้งกองทุนบำนาญบ้านาญแห่งชาติ มาตรการทางภาษีสนับสนุนกรณีการจ้างงานผู้สูงอายุ มาตรการ Reverse Mortgage คือเงินกู้สำหรับนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพ โดยนำที่อยู่อาศัย มาค้ำประกันสินเชื่อ แนวทางการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในที่ดินของรัฐด้วยต้นทุนต่ำ เพื่อให้ คนรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้ เป็นต้น จากนโยบายทำให้ต้องจัดเตรียมสถานที่ดูแลคนกลุ่มนี้เพื่อ เป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถรองรับและเข้าถึงกลุ่มผู้สูงอายุ ทำให้เกิดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ผู้สูงอายุที่เพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน โดยผู้พัฒนาโครงการทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชนได้มีการพัฒนา โครงการเพื่อผู้สูงอายุออกมาเป็น 2 รูปแบบดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุที่มีในปัจจุบันนั้นมีหลากหลายรูปแบบและหลายระดับราคา³ ได้แก่รูปแบบทางธุรกิจดังนี้

1) โครงการที่มีโมเดลธุรกิจเป็นการขายสิทธิในการเข้าอยู่อาศัยตลอดชีวิต กล่าวคือ ผู้บริโภคไม่ได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถขายสิทธิต่อให้ผู้อื่น โดยจุดเด่นของโครงการ อยู่ที่การออกแบบสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม รวมถึงการมีบริการทางการแพทย์

2) โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเน้นให้ออกแบบให้บ้านมีลักษณะเฉพาะสำหรับผู้สูงอายุ ยกตัวอย่างเช่น บ้านแต่ละหลังจะมีสัญญาณเตือนไปยังสถานียพยาบาล / ส่วนดูแลกลาง เป็นต้น รวมถึงการลงทุนด้านสิ่งอำนวยความสะดวกสบายและศูนย์บริการต่าง ๆ ครบถ้วน อยู่ในโครงการ ลักษณะเด่นของโครงการทั้งสองรูปแบบคือการมีส่วนดูแลกลางที่จะบริหารจัดการเรื่องบริการทางการแพทย์ และการจัดให้มีกิจกรรมร่วมกัน

ซึ่งรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์จะจำแนกจากกลุ่มผู้สูงอายุโดยรูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ⁴ แบ่งกลุ่มผู้สูงอายุตามสภาพการพึ่งพิงเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging) : IL

- การปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม (Home Remodeling)
- ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ (DAY CARE)
- อยู่อาศัยในชุมชนผู้สูงอายุ (Retirement Community)

กลุ่มที่ 2 อยู่อย่างพึ่งพิง (Assisted Living)

- สถานพยาบาลผู้สูงอายุ (Nursing Home)
- สถานดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม(Dementia and Alzheimer's Care)
- สถานดูแลผู้สูงอายุ ในช่วงสุดท้ายของชีวิต (Hospice Care)

ลักษณะของโครงการที่พักและการดูแลผู้สูงอายุ⁵ มีรูปแบบต่าง ๆ ได้แก่

³ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ และคณะ. (2548). ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการการศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่องโครงการศึกษามาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่พักอาศัยและสภาพแวดล้อมของผู้สูงอายุ. หน้า 15-16

⁴ รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ หน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ ภาควิชาเคหะการ

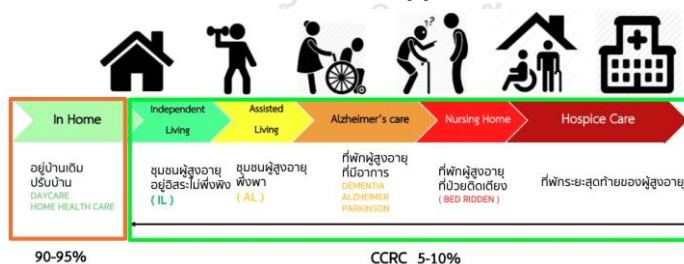
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอ่านเนื้อหาต้นฉบับได้ที่ : TerraBKK.com - <https://www.terrabkk.com/articles/105673> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 กันยายน 2564]

1) **กลุ่มสถานบริบาล/สถานดูแลผู้สูงอายุ (Medical and Nursing Care)** ซึ่งมักจะเป็นการลงทุนของกลุ่มโรงพยาบาลและผู้ประกอบการเอกชนที่มีเครือข่ายกับบุคลากรทางการแพทย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนสูงอายุที่ต้องการการดูแลแบบ Dependent Living เช่น คนใช้ติดเตียง และ Assisted Living โดยจัดการให้บริการแพทย์ พยาบาล ผู้ดูแล เครื่องมืออุปกรณ์แตกต่างกันไป มีทั้งการให้บริการระยะสั้น และระยะยาว

2) **กลุ่มบ้านพักหรือโรงแรมดูแลผู้สูงอายุ (Home/Hotel + Care)** เป็นการลงทุนในลักษณะของการให้บริการดูแลผู้สูงอายุ ได้แก่ กลุ่ม Independent Living หรือ Assisted Living ในบรรยากาศของบ้านหรือโรงแรม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถจัดระดับการให้บริการเป็น 5 ดาว 4 ดาว หรือ 3 ดาว

3) **กลุ่ม Retirement Community** เป็นการลงทุนสร้างที่พักอาศัย เพื่อรองรับกลุ่มสูงอายุแบบ Independent Living เป็นการลงทุนสร้างที่พักอาศัย เพื่อรองรับกลุ่มสูงอายุแบบ Independent Living ทั้งในกรณีของการขายหรือให้เช่า เช่น Low Rise Condo เหมือนโครงการที่พักอาศัยโดยทั่วไป แต่จะมีรูปแบบของการออกแบบโดยใช้ Universal Design เพื่อรองรับการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ ทั้งในที่พักและบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงการจัดกิจกรรมเพื่อสร้างสังคมให้ผู้สูงอายุมีโอกาสพบปะสังสรรค์และการจัดกิจกรรมอย่างเหมาะสม

4) **กลุ่ม Wellness and Health Complex** เป็นลักษณะของการลงทุนที่ผสมผสานการให้บริการดูแลสุขภาพในเชิงการฟื้นฟูสุขภาพเป็นลักษณะของการลงทุนที่ผสมผสานการให้บริการดูแลสุขภาพในเชิงการฟื้นฟูสุขภาพ การให้บริการแพทย์ทางเลือก การให้บริการรักษาเฉพาะทาง ซึ่งมีการจัดให้บริการสถานที่พักทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยไม่ได้เน้นกลุ่มเป้าหมายผู้สูงอายุแต่เพียงกลุ่มเดียว แต่รวมถึงกลุ่มผู้ที่ใส่ใจ



รูปที่ 1.2 Continuing Care Retirement Communities (CCRC) in Thailand⁶ ชุมชนผู้สูงอายุที่มีระบบการดูแลอย่างต่อเนื่องเป็นการผสมผสานระหว่างที่อยู่อาศัย การบริการต่างๆในชีวิตประจำวัน และการบริการทางการแพทย์

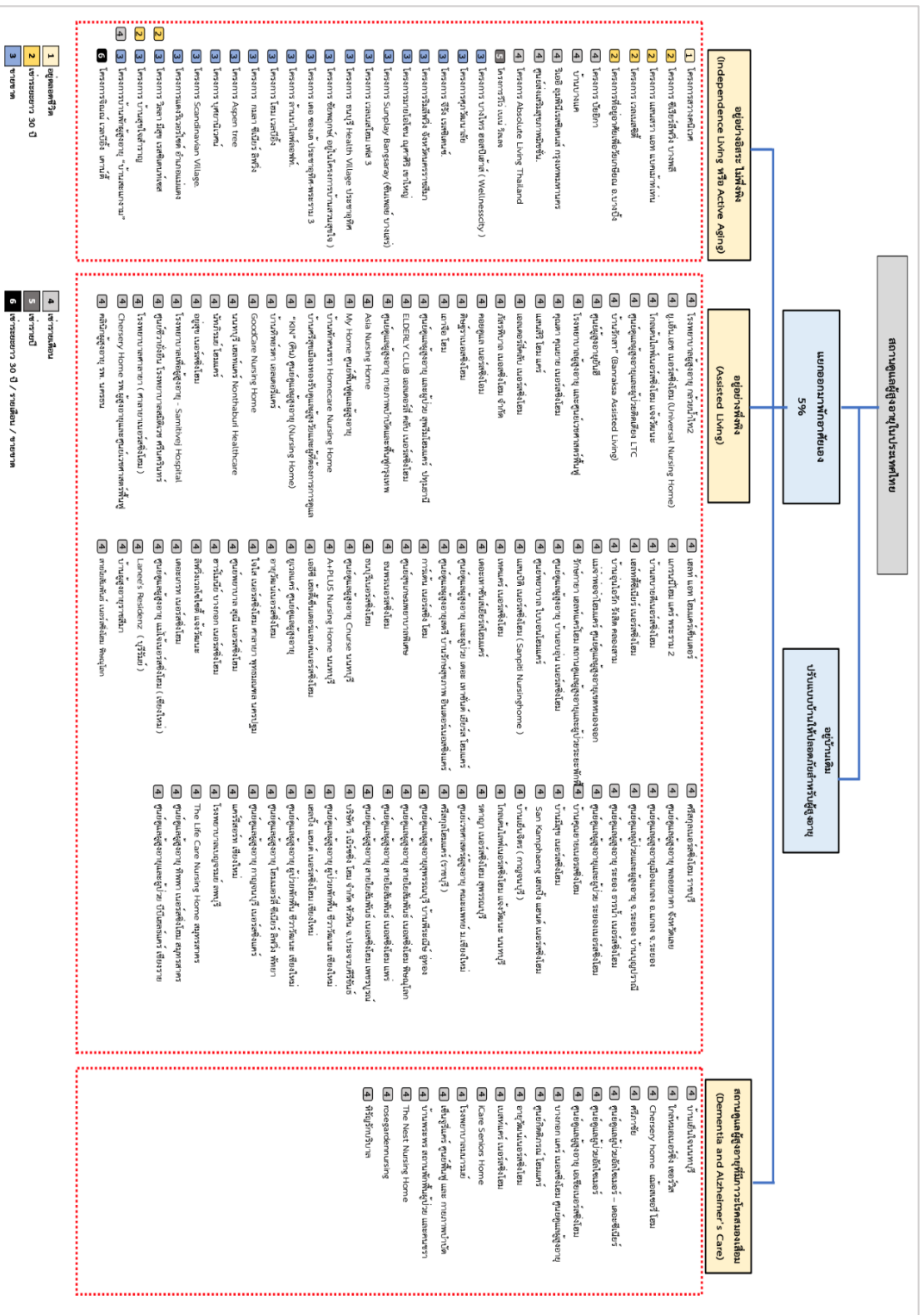
⁵ ดร.จรีญา บุญยะประภัสร์ การพัฒนา “อสังหาฯ” เพื่อสังคมสูงอายุ <https://www.prachachat.net/columns/news-17101> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 กันยายน 2564]

⁶ ศูนย์เชี่ยวชาญเฉพาะทางการออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อทุกคน Center of Excellence in Universal Design ศูนย์ออกแบบสภาพแวดล้อมเพื่อทุกคน Universal Design Center (UDC)

ตารางที่ 1.2 โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย⁷ โครงการถูกแบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ พ.ศ.2539-2555 , พ.ศ.2555-2559 , พ.ศ.2559-2565

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ก่อสร้าง	ราคาประเมิน	กรรมสิทธิ์การก่อสร้าง		ระยะเวลาก่อสร้างโครงการ	โครงการที่ดำเนินการ
					ภาค	รอบ		
1	โครงการ สุวณนิศ	สมุทรปราการ	มีทั้งหมด 9 อาคาร จำนวน 468 ห้อง	650,000 - 1,700,000 บาท	✓	✓	ปี 2539 ระยะที่ 2 ปี 2555	ปี 2538
2	โครงการ บ้านทร คอลินด์ (Walldesirey)	พระนครศรีอยุธยา	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยว	1,900,000 - 2,400,000	✓			2539 ได้รับโครงการ หมู่บ้าน เวเนซียา (Venice Home)
3	โครงการ Siamchongchok Village	นนทบุรี	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด 6 อาคาร	5,000,000 - 19,000,000	✓			ปี 2544
4	โครงการ ธีรบุรุษคอนโด	เชียงใหม่	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยว 40 ชุด	6,300,000	✓			ปี 2553
5	โครงการชุมชน รัชดา บางกอก-ศรีนครินทร์	นนทบุรี	คอนโด หอพัก 34 อาคาร	2,290,000 บาท	✓			ปี 2554
6	โครงการริ้วเบ่ง วิลล่า	เชียงใหม่	ห้องเช่า / บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	15,000 - 50,000 /เดือน	✓	✓		ปี 2555
7	โครงการวิเศษศรี จังหวัดนครราชสีมา	นครราชสีมา	คอนโดมิเนียมสูง 5 ชั้น 2 อาคาร อาคาร 54 คู่มือ / พื้นที่ก่อสร้าง ตกกับ บ้านเดี่ยว 250 ชุด	3,500,000 บาท	✓			ปี 2555
8	โครงการบึงเมือง ชุมศรี สงขลา	นครราชสีมา	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 40 ชุด	15,000,000 - 40,000,000 บาท	✓			ปี 2555
9	โครงการ รัชดา มีสุข บางกอก	เชียงใหม่	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด 28 ชุด ราคาตัวละ 6 หลัง	3,400,000 - 5,500,000	✓			ปี 2558
10	โครงการ ชัยภัก	กรุงเทพฯ	พื้นที่ก่อสร้าง 6 ชั้น หอพักที่อยู่อาศัย 62 ห้องรวมทั้ง 32 ห้อง	30,000 บาท / เดือน	✓	✓		ปี 2559
11	โครงการ เมธธา เมท นานาชาติ	ประจวบคีรีขันธ์	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยว 13 ชุด / คอนโด 30 ชุด	8,000,000	✓			ปี 2562
12	โครงการ สุขนิเวศ	พระนครศรีอยุธยา	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด 48 ชุด	3,400,000 - 5,500,000	✓			ปี 2560
13	โครงการชัยมณี ศรีสะเกษ	กรุงเทพฯ	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด 48 ชุด	4,100,000	✓			ปลายปี 2560
14	โครงการ ริมน้ำอ้อย อ่างทอง (เช่นเดียวกับบางลำ)	สงขลา	คอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 70 คู่มือ และ บ้านเดี่ยว	9,900,000 - 35,000,000	✓			ปี 2560 Phase 1 - ปี 2561 Phase 2 - ปี 2563
15	โครงการ เมืองเคียม พลา 3	พระนครศรีอยุธยา	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยว 70 หลัง	2700000 - 3,400,000	✓			26/9/2561 ได้รับโครงการ
16	โครงการ บึงศรี เมือง ทุ่งสง นครศรีธรรมราช	กรุงเทพมหานคร	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด 412 ชุด	2,000,000 - 4,000,000	✓			เดือน พ.ค. ปี 2561
17	โครงการ ชัยภัก อู่ใหญ่โครงการบางนา (สุขุมวิท)	กรุงเทพมหานคร	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยว 609 พว.	5,720,000 - 7,000,000	✓			29 มีนาคม ปี 2561
18	โครงการ รัชชบุรี	สระบุรี	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยว 35 หลัง	-	✓			ปี 2561
19	โครงการ ดอ ซองต ประจวบคีรีขันธ์ 3	กรุงเทพมหานคร	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด	1,800,000	✓			Pre-Sale ปี 2562
20	โครงการ สุโขทัย	สระบุรี	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยวโครงการ 144 หลัง	1,100,000 - 1,500,000	✓			ปี 2562
21	โครงการ บ้านพักกองทัพ	เชียงใหม่	ราคา 11 หลัง อาคาร 6 ชั้น 16 หลัง	-	✓			ก่อสร้าง มาชน 2563
22	โครงการ ไร่ เมล็ดสี	นครราชสีมา	พื้นที่ก่อสร้าง บ้านเดี่ยว	9,900,000	✓			คาดว่าจะเสร็จ ปี 2564
23	โครงการ ธีรบุรุษ บางลำ	สมุทรปราการ	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด 1,000 ชุด	1,800,000 - 2,600,000	✓			ปี 2563
24	โครงการ เมท ศรีนครินทร์	ภูเก็ต	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด 200 ชุด ราคา 30 คู่มือ	ยังมีโครงการ	✓			เริ่มก่อสร้าง ปี 2563
25	โครงการ Asura Tree	สมุทรปราการ	Active Living Condominium 3 อาคาร (จำนวน: 13, 18, 22) Sky Villa Residence 2 อาคาร (จำนวนชั้น: 5/5) จำนวน 290 ชุด	ยังไม่มีการราคา	✓			ปี 2563
26	บ้านพักผู้สูงอายุ "บ้านเมฆงาม"	กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว 1700 - 6 - ปี 105 คน - 275 คน	2,600,000 - 5,000,000	✓			คาดว่าจะเริ่มปี 2565
27	โครงการ บ้านเล็ก	เชียงใหม่	พื้นที่ก่อสร้าง คอนโด	17,000,000	✓			29 เมษายน 2564

⁷ ที่มา : เรียบเรียงโดยผู้วิจัย



รูปที่ 1.3 สถานดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย⁸

⁸ ที่มา : เรียบเรียงโดยผู้วิจัย

โครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุ⁹ จะมีรูปแบบในการซื้อ การเช่าและเข้าพักอาศัยแตกต่างกันออกไปแบ่งออกเป็น 4 รูปแบบดังนี้

1.ถือครองโฉนด (Freehold)

2.เช่าซื้อ 30 ปี (Leasehold)

ซึ่งกรรมสิทธิ์ในรูปแบบถือครองโฉนด (Freehold) และแบบเช่าซื้อ 30 ปี (Leasehold) จะมีรายละเอียดแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วไป คือมีการขายแล้วเช่ากลับคืนพร้อมๆกับทำสัญญาจะซื้อคืนในอนาคต (Sales, Lease and Buyback)¹⁰เป็นการนำมาใช้กับผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทุกคน โดยที่ตัวเองยังสามารถอาศัยในบ้านหลังเดิมต่อไปได้ และยังมีสิทธิซื้อคืนในอนาคตได้ ขณะที่นักลงทุนผู้ซื้อบ้าน ก็จะได้ผลตอบแทนลงทุนตามที่ต้องการ จากค่าเช่าและกำไรจากการขายคืน โดยไม่มีความเสี่ยงใดๆ เนื่องจากยังมีบ้านหรือคอนโดมิเนียมนั้นเป็นหลักประกัน

3 .Active Living การเช่าอยู่แบบรายเดือนพร้อมแพ็คเกจกิจกรรมและบริการดูแลผู้สูงวัยระยะเวลาขั้นต่ำ 1 ปี สามารถต่อสัญญาเช่าต่อได้

4.Short – term Package บริการรับฝากดูแลผู้สูงวัยแบบรายวันและการพักผ่อนระยะสั้น

จากข้อมูลที่กำลังมาข้างต้นนี้ ผู้วิจัยจึงสนใจ แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย เนื่องจากประเทศไทยมีผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไปเพิ่มมากขึ้นและผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 49-59 ปีในปัจจุบันได้เริ่มตระหนักถึงการวางแผนที่อยู่อาศัยในวัยเกษียณเพิ่มมากขึ้นเพื่อเตรียมเข้าสู่วัยผู้สูงอายุ ทำให้ประเทศไทยต้องขยายการรองรับผู้สูงอายุในด้านต่างๆรวมถึงด้านอสังหาริมทรัพย์เช่นโครงการที่พักอาศัยสำหรับ โดยมีนโยบายของทางภาครัฐบาลเป็นผู้สนับสนุนรวมถึงการให้สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์และในปัจจุบัน โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มีเงื่อนไขและสิทธิในการเข้าพักหลายรูปแบบ **จึงนำมาสู่การศึกษา** แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่ม YOUNG HAPPY)

1.2 คำถามในงานวิจัย

1.2.1 ปัจจัยใดส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ ในประเทศไทย

1.2.2 ในปัจจุบันการจัดการทรัพย์สินเพื่อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในรูปแบบใดที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

⁹โรงพยาบาลธนบุรี ตั้ง “จิณณ์ เวลบีอิง เคาน์ตี้” ที่พักสำหรับกลุ่มผู้สูงวัยรับ Aging Society brandinside.asia/thg-jin-wellbeing-county/. [สืบค้นข้อมูลวันที่ 9 กันยายน 2564]

¹⁰ กลยุทธ์ทำเงินอสังหาฯ ด้วยลูกเล่นขายและให้เช่า คอลัมน์...ลงทุนแบบมืออาชีพ นิตยสารบ้านพร้อมอยู่

<https://www.home.co.th/hometips/topic-10652> 7 ฉบับเดือนกรกฎาคม 2560 [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 กันยายน 2564]

1.3 วัตถุประสงค์

- 1.3.1 ศึกษาารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ
- 1.3.2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย
- 1.3.3 เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

1.4 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย หรือสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยในเรื่อง“แนวคิดการจัดสิทธิการเข้าพักในโครงการพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย” ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ผลการวิจัย ดังต่อไปนี้

- 1.4.1 รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ
- 1.4.2 ประเภทของกรรมสิทธิ์
- 1.4.3 สิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในต่างประเทศ
- 1.4.4 สวัสดิการและนโยบายสนับสนุนผู้สูงอายุในต่างประเทศ
- 1.4.5 แนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ
- 1.4.6 การเตรียมตัวด้านที่อยู่อาศัยก่อนวัยเกษียณฯ
- 1.4.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1.5.ขอบเขตงานวิจัย

การวิเคราะห์เชิงคุณภาพปฐมภูมิและทุติยภูมิ (Primary and Secondary Qualitative Data)

1.5.1 ขอบเขตการศึกษา ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับผู้ประกอบการ/ผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เกี่ยวกับ กลยุทธ์ในการตลาด กลยุทธ์ในการจัดการสิทธิ กลยุทธ์ในการพัฒนาที่พักอาศัยกลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร ตลอดจนการเสนอแนะแนวทางหรือรูปแบบสิทธิในการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

การทำแบบสอบถามผู้สูงอายุ อายุ 60-90 ปี (ผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ) และผู้ที่มีอายุ 49 – 59 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุ ในกลุ่ม YOUNG HAPPY เกี่ยวกับการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุเองเพื่อเป็นแนวทางกับผู้สูงอายุในอนาคต

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสาร และบทความที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัย ข้อมูลจากโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

1.5.2 ขอบเขตพื้นที่และเวลา

ศึกษากลุ่มโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประเภทอยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging) ในประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ. 2539 จนถึง พ.ศ.2564

1.5.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษารูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย วิเคราะห์ความต้องการ สิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในรูปแบบสิทธิการเข้าพักรูปแบบขยายขาดเช่าระยะยาวและเช่าระยะสั้น เพื่อเสนอแนะแนวทางในการเลือกสิทธิที่พักอาศัยผู้ที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม

1. ผู้ประกอบการ/ผู้บริหาร โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
2. ผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการสวางคนิเวศ , ผู้ที่มีอายุ 49 – 80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุและวัยสูงอายุในกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY)

1.6 ข้อจำกัดในงานวิจัย

1.6.1 ด้านประชากรผู้สูงอายุ เนื่องจากการเข้าถึงผู้สูงอายุเพื่อทำให้เกิดข้อมูลในเชิงของการเข้าไปสัมภาษณ์และสอบถาม เพราะผู้สูงอายุหรือครอบครัวของผู้สูงอายุบางท่านอาจจะเป็นห่วงเรื่องความปลอดภัย ที่จะให้คนนอกเข้ามาพูดคุยด้วย จึงเป็นเรื่องละเอียดอ่อนต่อการเก็บข้อมูลซึ่งอาจจะทำให้เกิดข้อมูลเชิงลึกของคนในพื้นที่ เพื่อเอามาทำรายงานที่จะนำไปพัฒนาโครงการได้ไม่มากพออาจจะให้เกิดผลกระทบต่อการวิเคราะห์ได้

1.6.2 ด้านสังคมของผู้สูงอายุและการพัฒนาโครงการ เนื่องจากประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัวในปี 2563 ที่ผ่าน ผู้สูงอายุบางท่านอาจจะยังไม่ยอมไม่เข้าใจถึงกรรมสิทธิ์ในการวางแผนที่อยู่อาศัยในอนาคต

1.7 คำศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัย

1.7.1 การเช่า (Leasehold)¹¹ คือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว โดยไม่ได้กรรมสิทธิ์ โดยจะมีระยะเวลาในการเช่า 30 ปี เมื่อครบกำหนดตามสัญญาก็ต้องคืนสิทธิ์ให้เจ้าของหรือต่อสัญญาออกไปอีก

¹¹ บทความ โดย : Onpreya.C | เมษายน 30, 2020 | คอนโด thinkofliving.com Leasehold กับ Freehold ต่างกันอย่างไร <https://thinkofliving.com> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 17 กรกฎาคม 2564]

1.7.2 ขายขาด (Freehold) คือการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบขายขาด โดยผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ไปครอบครองอย่างเต็มตัว รวมถึงยังมีโอกาสสู้กับธนาคารได้วงเงินสูงสุดร้อยละหนึ่งร้อย และการเช่า(Freehold) ยังสามารถให้เช่าหรือขายต่อได้

1.7.3 กรรมสิทธิ์¹² คือของคำว่าทรัพย์สิน หมายถึง วัตถุที่มีรูปร่าง เช่น รถยนต์ วิทย์ บ้านที่ดิน ส่วนสิ่งอื่นที่ไม่มี รูปร่าง เช่น สิทธิ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร สิทธิในเครื่องหมายการค้า ไม่ใช่ทรัพย์สิน แต่เป็นทรัพย์สินทางปัญญาความหมายของคำว่า ทรัพย์สิน หมายถึง ทรัพย์สินและวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ ดังนั้นคำว่าทรัพย์สินจึงมีความหมายกว้างกว่าทรัพย์สิน การได้มาและสิ้นไปซึ่งทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิเหนือทรัพย์สินหรือเรียกว่า ทรัพย์สินจะเกิดขึ้นได้ก็แต่ โดยอำนาจแห่งกฎหมาย

1.7.4 ผู้ประกอบการ¹³ (Entrepreneurs) คือผู้ที่เริ่มก่อตั้งธุรกิจโดยใช้เงินทุนของตัวเอง หรือจากแหล่งเงินทุนอื่นๆ และนำความรู้ความสามารถที่ได้ศึกษาเรียนรู้มาใช้ในการบริหารจัดการโดยมุ่งหวังผลกำไรและความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนใน ขณะเดียวกันพร้อมยอมรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น

1.7.5 การเกษียณอายุ¹⁴ คือการครบกำหนดอายุรับราชการสิ้นกำหนดเวลารับราชการหรือทำงาน

1.7.6 ผู้บริโภค¹⁵ คือบุคคลหรือกลุ่มบุคคล เช่น คริวเรือน ที่เป็นผู้ใช้สินค้า หรือ บริการคนสุดท้ายที่ผลิตขึ้นภายในระบบสังคม มโนทัศน์ผู้บริโภคอาจมีได้หลากหลายขึ้นอยู่กับบริบท

1.7.7 กลุ่มยังแฮปปี้ คือพื้นที่ทางสังคม (Community) เพื่อผู้สูงอายุที่ "สนุก มีคุณค่า พึ่งพาตัวเองได้" ครอบคลุมทั้งรูปแบบออฟไลน์ และออนไลน์ ที่มีทั้งกิจกรรมที่เป็นมิตรให้ผู้สูงวัยได้เข้าร่วม มีหลักสูตรเรียนรู้ และบทความสาระที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินชีวิต มีพื้นที่พูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นหรือโซเชียลเน็ตเวิร์คสำหรับผู้สูงวัย

¹² : โดย นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม (กรรมการ บริษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย , ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน) http://119.46.166.126/digitalschool/social2_1_1/m4_1/content/more1_3/page_4.php [สืบค้นข้อมูลวันที่ 17กรกฎาคม 2564]

¹³: ผู้จัดทำ นางสาวนปรียา สายบุญ รหัส 56351001 ชศร.56-11 ความหมายของผู้ประกอบการ <https://sites.google.com/site/entrepreneurship20011002/hnwy-thi-1-phu-prakxb-kar/1-1-khwam-hmay-khng-phu-prakxb-kar> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 17กรกฎาคม 2564]

¹⁴ :ราชบัณฑิตยสถาน <https://dictionary.sanook.com/search/dict-th-th-royal> (2554) [สืบค้นข้อมูลวันที่ 17 กรกฎาคม 2564]

¹⁵ น.ส.อารีรัตน์ ฝูงพิลา ผู้บริโภคหมายถึง <https://sites.google.com/site/classroom52nunce/neuxha1-1> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 17 กรกฎาคม 2564]

1.7.8 อสังหาริมทรัพย์¹⁶ คือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่าที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” (กรมสรรพากร, 2551) อสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยทรัพย์สิน 4 ประเภท คือ

- ก. ที่ดิน
- ข. ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวร
- ค. ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
- ง. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

1.7.9 ที่อยู่อาศัย คือ อาคารบ้านเรือน รวมถึงตึก โรง และแพที่มนุษย์จัดสร้าง ขึ้นเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน ภายในที่อยู่อาศัยประกอบด้วยสิ่งต่าง ๆ ที่ต้องการมี ทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกสบาย อุปกรณ์และสิ่งที่ใช้สอยที่เป็นตามความต้องการทางด้าน ร่างกาย จิตใจ และความเป็นอยู่ที่ดีงามทั้งส่วนตัวและครอบครัวของผู้พักอาศัย

1.7.10 สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society)¹⁷ คือสังคมที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปที่อยู่จริงในพื้นที่ต่อประชากรทุกช่วงอายุในพื้นที่เดียวกัน และมีอัตราเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ขึ้นไป หรือมีประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไปที่อยู่จริงในพื้นที่ต่อประชากรทุกช่วงอายุในพื้นที่เดียวกัน อัตราเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 7 ขึ้นไป

1.8 วิธีดำเนินการวิจัย

เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Quality Research) มีวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1.8.1 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ ดำเนินการเก็บข้อมูลจากการศึกษาลักษณะสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยของผู้สูงอายุของประเทศไทยในปัจจุบัน

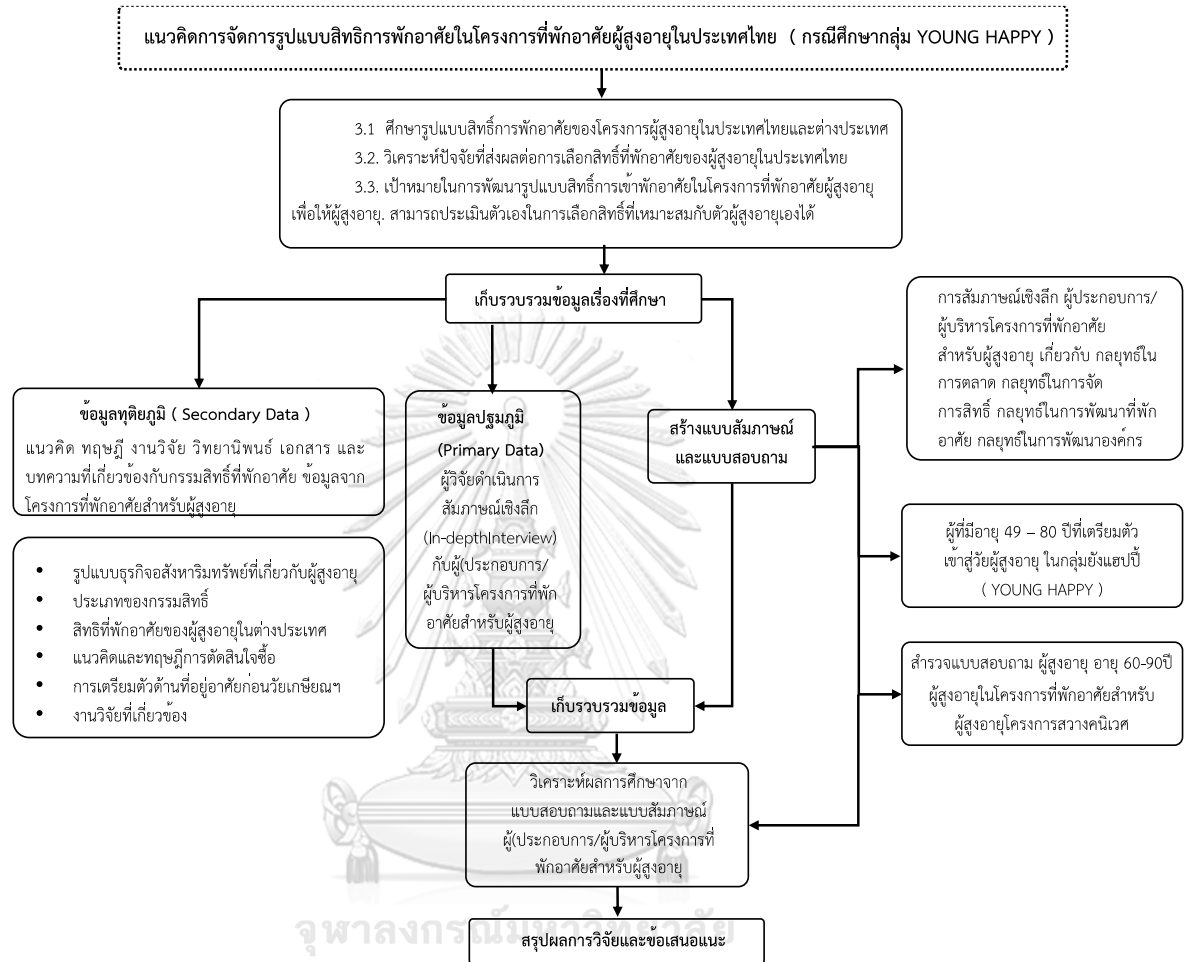
1.8.2 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยดำเนินการโดยการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ ถึงข้อดีข้อเสียของการจัดสิทธิที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุและข้อเสนอแนะในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยระหว่าง การเช่า (Leasehold) และ ขายขาด (Freehold)

¹⁶จากวิกิพีเดีย สารานุกรมเสรี <https://th.wikipedia.org/wiki/อสังหาริมทรัพย์> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 ธันวาคม 2564]

¹⁷ โดยกลุ่มเสริมสร้างและพัฒนาศักยภาพเครือข่าย กองส่งเสริมศักยภาพผู้สูงอายุ สังคมผู้สูงอายุในปัจจุบันและเศรษฐกิจในประเทศไทย <https://www.dop.go.th/th/know/15/926> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 ธันวาคม 2564]

1.8.3 การวิเคราะห์ข้อมูล จากที่ผู้วิจัยลงเก็บข้อมูลจากผู้ซื้อสิทธิและนำมาวิเคราะห์เพื่อให้ได้ตามผลสรุปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

1.8.4 สรุปวิเคราะห์ผล และประมวลผลสรุปการศึกษา



รูปที่ 1.4 กระบวนการดำเนินการวิจัย

1.9. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.9.1 เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกสิทธิการพักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย
- 1.9.2 เพื่อให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุสามารถนำข้อมูลจากการวิจัยไปใช้ในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.9.3 เพื่อใช้เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจศึกษา เพื่อนำข้อมูลไปประยุกต์ใช้ในการต่อยอดการทำวิจัย ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต่อไป

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยในเรื่อง แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่ม YOUNG HAPPY) ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการวิเคราะห์ผลการวิจัยโดยแบ่งตามวัตถุประสงค์ที่สอดคล้องกับเนื้อหาและกระบวนการในการงานวิจัยดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.4 ระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. ศึกษา รูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ	2.1 รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ 2.2 ประเภทของกรรมสิทธิ์ 2.3 สิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการของผู้สูงอายุของต่างประเทศ
2. วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย	2.4 แนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ 2.5 ขั้นตอนเพื่อการเกษียณอย่างมั่นคง
3. เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้	2.6 สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ 2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ¹⁸

รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ เพื่อความเข้าใจที่ดีขึ้นจะขอแบ่งกลุ่มผู้สูงอายุ ตามสภาพการพึ่งพิงเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living หรือ Active Aging)

กลุ่มที่ 2 อยู่อย่างพึ่งพิง (Assisted Living)

2.1.1 กลุ่มที่ 1 อยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living : IL) มี 3 รูปแบบ คือ

¹⁸ รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ หน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ ภาควิชาเคหะการ คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อ่านเนื้อหาต้นฉบับได้ที่ : TerraBKK.com -

<https://www.terrabkk.com/articles/105673> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 กันยายน 2564]

2.1.1.1 การปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม (Home Remodeling)

ผู้สูงอายุส่วนใหญ่จะคุ้นเคยกับสภาพแวดล้อมเดิม ที่อยู่อาศัยเดิม การปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมให้มีความสะดวกและปลอดภัยจึงมักจะเป็นทางเลือกแรกๆสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งส่วนใหญ่จะปรับปรุง ห้องนอน และห้องน้ำ เช่นการย้ายห้องนอนลงมานอนชั้นล่าง การปรับพื้นห้องนอนให้เรียบเสมอกัน ใช้อิฐที่นุ่ม พื้นผิวไม่ลื่น-สีอ่อนดูสบายตา และการปรับปรุงห้องน้ำเดิมโดยปรับพื้นให้เรียบเสมอกัน ใช้อิฐพื้นผิวไม่ลื่น เพิ่มราวจับ ปรับสุขภัณฑ์ให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุ เช่นม้านั่งอาบน้ำ เป็นต้น หมายเหตุ : ความต้องการในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมเป็นตลาดกลุ่มใหญ่ที่สุดร้อยละ 85-95ของตลาด

2.1.1.2 ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ (DAY CARE)

การดูแลผู้สูงอายุชนิดนี้ เป็นการดูแลผู้สูงอายุเฉพาะในเวลากลางวัน คือผู้สูงอายุยังคงพักอาศัยอยู่กับครอบครัวของตนเองตามปกติ ช่วงเช้าก็จะเดินทางมา (หรือเจ้าหน้าที่ไปรับที่บ้าน) ที่ศูนย์รับดูแลผู้สูงอายุ ระหว่างที่อยู่ในศูนย์ก็จะได้รับการดูแลในด้านต่างๆ เช่น บริการการดูแลช่วยเหลือผู้สูงอายุในการใช้ชีวิตประจำวันทั้งในและนอกสถานที่ การออกกำลังกาย การทำกิจกรรมบันเทิงต่างๆ การทำกิจกรรมทางศาสนา การจัดกิจกรรมพักผ่อนและการสร้างสังคมระหว่างหมู่เพื่อน ฯลฯ และเมื่อถึงเวลาเย็น ผู้สูงอายุก็จะถูกส่ง (หรือญาติมารับ) กลับไปอยู่บ้านตนเอง

2.1.1.3 ที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้สูงอายุ (Retirement Community)

ชุมชนผู้สูงอายุแบบนี้ เป็นชุมชนของผู้สูงอายุที่ยังมีสภาพร่างกายแข็งแรงอยู่ ยังทำกิจกรรมต่างๆ ได้ตามสมควร ลักษณะเด่นของชุมชนคือ ที่พักอาศัยในชุมชนสร้างขึ้นมาเพื่อตอบสนองความต้องการของคนในวัยสูงอายุให้อยู่ในโครงการเดียวกัน โดยทั่วไปจะรับผู้สูงอายุตั้งแต่อายุ 55 ปีขึ้นไป อย่างไรก็ตามหากญาติมิตรที่อายุน้อยกว่านี้จะมาพักอาศัยด้วยก็จะช่วยเพิ่มชีวิตชีวาให้โครงการ

CHULALONGKORN UNIVERSITY

2.1.2 กลุ่มที่ 2 อยู่อย่างพึ่งพิง (Assisted Living : AL) มี 3 รูปแบบคือ

2.1.2.1 สถานะบริหารผู้สูงอายุ (Nursing Home)

เป็นสถานที่ที่ดูแลผู้สูงอายุ อย่างต่อเนื่องในหลายระดับตั้งแต่การดูแลกลุ่มพึ่งพิง พอดีดูแลตัวเองได้บ้างในบางเรื่อง(Assisted Living) ไปจนถึง ระดับการดูแล 24 ชั่วโมงแบบ Nursing Home Care โดยคนๆหนึ่งอาจจะเข้ามาอยู่ในชุมชนในระดับแค่ Daycare แต่ต่อมามีสภาวะร่างกายที่เสื่อมลง จนต้องเข้าไปอยู่ใน Nursing Home ซึ่งเหมาะสำหรับผู้สูงอายุที่มีโรคเรื้อรังและจำเป็นที่จะต้องมีการดูแลอย่างใกล้ชิดและสม่ำเสมอ

2.1.2.2 สถานะดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม (Dementia and Alzheimer's Care)

เป็นสถานที่ที่ดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม ที่มีปัญหาทางด้านความคิด การรับรู้และความจำ การดูแลนี้จะเป็นการดูแลจำเพาะด้าน เหมาะสำหรับผู้สูงอายุที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม และจำเป็นที่จะต้องมีการดูแลทางการแพทย์ที่มีการดูแลอย่างใกล้ชิด

2.1.2.3 สถานดูแลผู้สูงอายุ ในช่วงสุดท้ายของชีวิต (Hospice Care)

เป็นการดูแลผู้สูงอายุ ที่อยู่ในช่วงสุดท้ายของชีวิต (End of Life) จะมีการดูแลแบบประคับประคอง(Palliative care) ซึ่งจะดูแลทั้งร่างกาย(Body) และ จิตวิญญาณ (Spiritual) หมายเหตุ : รูปแบบที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ในแบบที่ 4,5,6 อาจจะอยู่ในโครงการเดียวกันแต่แยกอาคารกัน และต้องมีบุคลากรทางการแพทย์ในการดูแล

2.2 ประเภทของกรรมสิทธิ์¹⁹

เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์การถือครองอย่างโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์คอนโด ถือเป็นสิ่งหนึ่งที่จะมองข้ามไปไม่ได้เลยในการซื้ออสังหาริมทรัพย์สักอย่าง ไม่ว่าจะเป็นการซื้อบ้าน การซื้อที่ดิน รวมถึงการซื้อคอนโด ทั้งในส่วนของการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองหรือซื้อเพื่อลงทุนใด ๆ ก็ตาม จำเป็นและสำคัญอย่างยิ่งที่เราจะต้องรู้จักกับเอกสารสำคัญฉบับนี้ ที่ระบุสิทธิการครอบครองของเราในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ นั้นเอง โดยเอกสารสำคัญฉบับนี้ละ ที่จะมีการระบุข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ที่บอกถึงความเป็นเจ้าของ ขอบเขตของความเป็นเจ้าของนั้น ลำดับการซื้อขายเปลี่ยนมือ รวมถึงรูปแบบของการได้มาครอบครองของทรัพย์นั้น ๆ ซึ่งจะมีความคล้ายคลึงกันในหลาย ๆ ส่วน แต่ก็มีจุดที่แตกต่างกันอยู่ไม่น้อยเช่นเดียวกัน

“โฉนด” คือ เอกสารสำคัญที่แสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ว่า **“ได้ทำประโยชน์แล้ว”** ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ามีการกรรมสิทธิ์เช่นกัน ผู้เป็นเจ้าของที่ดินก็ถือว่ามีการกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์ เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เป็นต้น

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” ย่อว่า **“อ.ช.2”** หรือที่เรียกกันบ่อย ๆ ว่า **“โฉนดคอนโด”** จะเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์คอนโดที่มีหน้าตาคล้าย ๆ กันกับโฉนดที่ดิน แต่จะระบุขอบเขตสิทธิของผู้ถือครองที่แคบลงมาแค่พื้นที่ของยูนิตในห้องคอนโดนั้น ๆ เท่านั้นครับ โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ อย่างทางเดิน โครงสร้าง หรือปล่องสาธารณูปโภคต่าง ๆ

¹⁹ คอนโดนิวส์ เผยแพร่วันที่ 27 สิงหาคม 2563 <https://www.condonewb.com/insight/531/อธิบายอย่างละเอียด-กรรมสิทธิ์บ้านและกรรมสิทธิ์คอนโด-ดูยังไง> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 21 มิถุนายน 2564]

2.2.1 เอกสารกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินแต่ละประเภท

ในส่วนของโฉนดที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ รวมถึงโฉนดบ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮม ด้วย เป็นเอกสารแสดงสิทธิ์ที่จริง ๆ แล้วสามารถทำความเข้าใจได้ไม่ยากและจำแนกความแตกต่างได้ง่าย ๆ หากรู้วิธีและจุดในการสังเกต ซึ่งโฉนดที่ดินสามารถจำแนกได้ 3 ประเภทหลัก ๆ ได้แก่

2.2.1.1 เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภท น.ส.3 และ น.ส.3 ข.

เป็นหมวดของเอกสารสิทธิ์ที่ใช้รับรองการทำประโยชน์บนที่ดิน แต่ยังไม่มีการกำหนดขอบเขตตามระวางที่ชัดเจนไว้ใช้ยืนยัน (แม้จะมีการแบ่งกันขอบเขตด้วยรั้ว) และไม่มีภาพถ่ายระวางทางอากาศเมื่อยังไม่มีขอบเขตชัดเจนเลยนำมาซื้อขายเปลี่ยนมือหรือจดจำนองไม่ได้ หากต้องการซื้อขายหรือจดจำนองก็ต้องมายื่นขอยืนยันขอบเขตที่สำนักงานที่ดินเพื่อทำประกาศ 30 วัน หากไม่มีผู้คัดค้านก็สามารถซื้อขายได้ หรือขอยกกระดบเป็น น.ส. 3 ก. ก่อน **จุดสังเกต : เครื่องหมายตราครุฑสีดำ**

2.2.1.2 เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภท น.ส.3 ก.

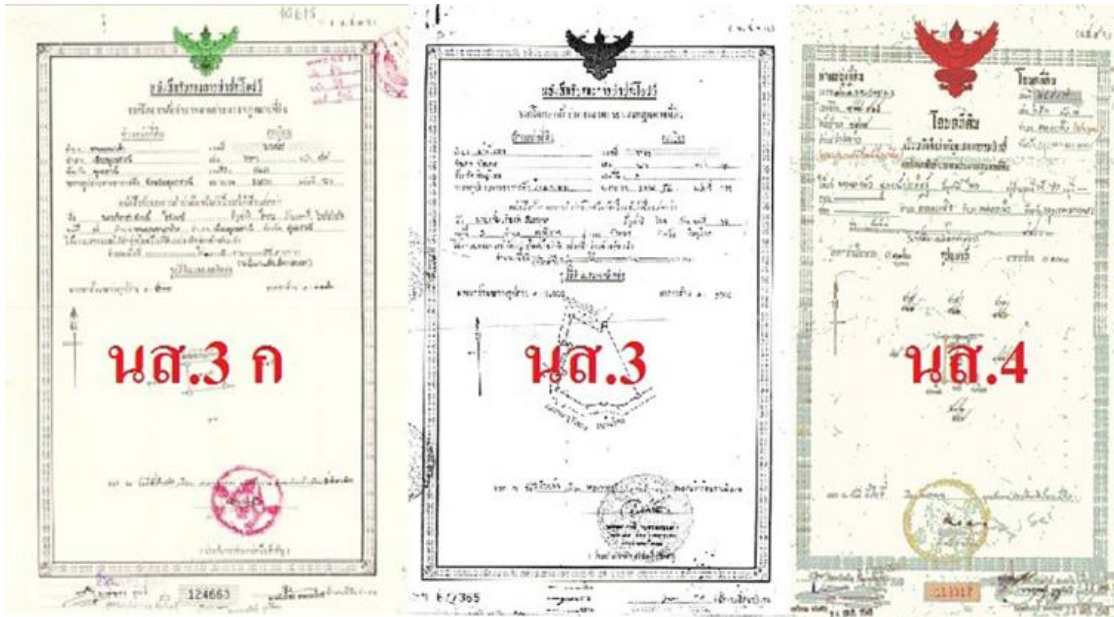
เป็นหมวดของเอกสารสิทธิ์ที่ยังไม่จัดว่าเป็นโฉนดแบบเต็มตัว เพียงแต่เป็นการรับรองสิทธิ์ในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ดินที่ระบุไว้ โดยมีขอบเขตชัดเจนตามระวางที่ดิน มีภาพถ่ายทางอากาศไว้ยืนยันขอบเขต นอกจากนี้ยังสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือผู้ถือสิทธิ์กันได้ จดจำนองได้ และสามารถนำไปขอขึ้นเป็นโฉนด น.ส.4 ได้ เมื่อมีการยื่นขอตรวจสอบขอบเขตอย่างชัดเจนอีกด้วย**จุดสังเกต : เครื่องหมายตราครุฑสีเขียว**

2.2.1.3. เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภท น.ส.4

โฉนดที่ดิน น.ส.4 หรือ โฉนดแบบเต็มตัวที่พบได้ทั่วไปในการซื้อขาย อสังหาฯ ที่มีขอบเขตตามหมุดและแนวที่ดินชัดเจน โดยจะมีการฝังหมุดหรือหลักเขตที่ดินเป็นแท่งปูนซีเมนต์ที่มีการระบุรหัสเอาไว้ สามารถยืนยันขอบเขตการถือครองได้ตามแผนที่ระวางที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศที่สำนักงานที่ดิน และเป็นเอกสารสิทธิ์ที่สามารถซื้อขายเปลี่ยนการถือครอง และสามารถนำไปจดจำนองได้อย่างเต็มรูปแบบนั่นเอง**จุดสังเกต : เครื่องหมายตราครุฑสีแดง**

2.2.1.4. เอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภท ส.ป.ก. 4-01

เพิ่มเติมพิเศษหมวดที่ 4 ซึ่งจะไม่พบเห็นบ่อยนัก และมักมีเฉพาะตามพื้นที่ชนบทห่างไกลในต่างจังหวัด โดยเป็นเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ออกโดย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ระบุในเอกสารเพื่อการเกษตรเท่านั้น ไม่สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือ หรือนำที่ดินนั้นไปทำประโยชน์อย่างอื่นได้ เช่น โรงแรมหรือบ้านพักตากอากาศ นอกจากนี้ยังไม่มีระวางขอบเขตที่ชัดเจนอีกด้วย



รูปที่ 2.1 ภาพตัวอย่างโฉนดที่ดินประเภทต่าง ๆ แยกแยะความแตกต่างง่าย ๆ ด้วยสีตราครุฑ

ขอบคุณภาพจาก: siamdevelopment.com

หน้าโฉนดที่ดินทั้ง 3 ประเภทจะมีการลำดับการระบุข้อมูลไว้คล้ายกัน แตกต่างกันเพียงสีของสัญลักษณ์ตราครุฑ และประเภทของเอกสารสิทธิ์ที่จะบอกไว้ที่มุมขวาบนของโฉนดว่าเป็น น.ส.3, น.ส.3 ก. หรือ น.ส.4 โดยมีการระบุเนื้อหาคล้ายกันได้แก่

ข้อมูลด้านหน้าโฉนดหรือเอกสารกรรมสิทธิ์

- 1) ที่ตั้งของแปลงที่ดินตามพื้นที่การดูแล เช่น ตำบล อำเภอ เขตและจังหวัด
- 2) ชื่อผู้ถือครองคนแรกของที่ดินแปลงนั้น และหน่วยงานที่ออกสิทธิ์ให้
- 3) สำหรับโฉนด น.ส.4 จะมีการระบุหมายเลขโฉนด หมายเลขหน้าสำรวจตามเล่มเก็บข้อมูลของสำนักงานที่ดิน
- 4) ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดิน โดยระบุเป็น ไร่ – งาน – ตารางวา
- 5) แผนที่รูปร่างแปลงที่ดิน พร้อมระบุตำแหน่งและรหัสหมุดที่ดิน หมายเลขในแผนที่ และหมายเลขแปลงที่ดินข้างเคียง (สำหรับ น.ส.3 ก. และ น.ส.4) โดยนิยมใช้มาตราส่วนแปลงที่ดิน 1:100หากที่ดินแปลงใหญ่และมีรูปร่างไม่พอดีกับพื้นที่โฉนดในหน้าแรก อาจมีการลดมาตราส่วนให้ย่อลง และแยกไปวาดให้ชัดเจนอีกครั้งในหน้าถัดไปก็ได้ครับ

ข้อมูลด้านหลังโฉนดหรือเอกสารกรรมสิทธิ์

ในเอกสารสิทธิ์ น.ส.3 ก. หรือ โฉนด น.ส.4 ที่สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือหรือจำนองทำนิติกรรมได้ จะมีการบันทึกข้อมูลนิติกรรมต่าง ๆ ตามตารางด้านหลังของโฉนด ได้แก่

- 1) วัน/เดือน/ปี ของการทำนิติกรรม
- 2) **ประเภทนิติกรรม** ที่จดทะเบียน เช่น ซื้อขาย ให้(ยกให้) จดจำนอง รับมรดก หรือ เจ้าของเปลี่ยนชื่อ เป็นต้น
- 3) **ขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ทำนิติกรรม** ระบุเป็น ไร่ – งาน – ตารางวา โดยอาจ นำมาทำนิติกรรมทั้งแปลง หรือแบ่งแยกบางส่วน ก็จะมีการหักลบ หรือแบ่งระบุ จำนวนขนาดแปลงที่ดินที่ทำนิติกรรมสิทธิ์ด้วย (ยกเว้นบ้านจัดสรรและทาวน์โฮม จะ ไม่สามารถแบ่งย่อยพื้นที่ดินในการทำนิติกรรมได้ เนื่องจากแบ่งขนาดที่ดินขั้นต่ำ และจัดอยู่ในหมวดของการจัดสรรที่ดินไปแล้ว)
- 4) **ผู้ให้สัญญา** ก็คือชื่อของผู้ถือครองเดิม หรือเจ้าของเดิม ผังของผู้ขาย หรือผู้ยกให้
- 5) **ผู้รับสัญญา** ก็คือชื่อของผู้ถือครองใหม่ หรือ ผังของผู้ซื้อ นอกจากนี้สำหรับประเภท การจดจำนอง ยังอาจใส่เป็นชื่อของธนาคารอีกด้วย
- 6) **เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ** โดยลงชื่อและตำแหน่ง พร้อมประทับตราของกรมที่ดิน เพื่อ รับรองการทำนิติกรรม

2.2.2 หนังสือกรรมสิทธิ์คอนโด หรือ โฉนดคอนโด

กรรมสิทธิ์คอนโดโฉนดคอนโด หรือ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ก้นบ่าง ซึ่งโดย เนื้อหาแล้วแทบไม่แตกต่างกับโฉนดที่ดินประเภท น.ส.4 เพราะมีตราครุฑเป็นสีแดงเหมือนกัน เพียงแต่ขอบเขตการถือครองจะจำกัดเพียงพื้นที่ในห้องชุดหรือ ยูนิตคอนโดตามที่ระบุไว้ในตัวโฉนด โดยไม่รวมส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางใด ๆ



รูปที่ 2.2 ตัวอย่างกรรมสิทธิ์คอนโดหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

2.2.2.1 ข้อมูลด้านหน้ากรรมสิทธิ์คอนโดโฉนดคอนโด (อ.ช.2)

- ประเภทของเอกสารสิทธิ์ ก็คือ อ.ช.2 หรือ หนังสือกรรมสิทธิ์คอนโด
- ตำแหน่งของที่ดิน (ที่ตั้งของอาคารชุดคอนโดที่ห้องชุดตั้งอยู่) โดยระบุตามเขต อำเภอ และจังหวัด ที่คอนโดตั้งอยู่ พร้อมระบุขนาดที่ดินของทั้งโครงการเป็น ไร่ – งาน – ตารางวา
- ตั้งห้องชุดนั้น ๆ ภายในอาคารคอนโด เช่น เลขที่ห้องชุด(บ้านเลขที่) ชั้นที่ตั้ง อาคารที่ตั้ง(หากในโครงการมีหลายอาคาร) ชื่อโครงการ และเลขทะเบียนของอาคารชุดคอนโด
- ชื่อผู้รับสิทธิ์ในการถือครองห้องชุดรายแรก ซึ่งก็คือชื่อของบริษัท Developer ผู้พัฒนาโครงการนั่นเอง
- แผนผังห้องชุด ในมาตราส่วน 1:100 โดยระบุเพียงระยะเขตสิทธิเท่านั้น ไม่ระบุการแบ่งห้องภายในใด ๆ หากมีเสาโครงสร้างและท่อน้ำระบบซึ่งนับว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางภายในเขตห้อง ก็จะมีการวาดบอกระยะไว้ในพื้นที่ห้องด้วย นอกจากนี้หากเป็นคอนโด ยูนิตที่ได้สิทธิ์ที่จอดรถถาวร ก็จะมีการวาดระยะขนาดของช่องจอดรถระบุลงไปในส่วนนี้ด้วย
- ระบุจำนวนของเนื้อที่ยูนิตคอนโดห้องนั้น ๆ และความสูงจากพื้นถึงเพดาน และจำนวนสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่ถือครองร่วมกับลูกบ้านรายอื่น ก็คือจำนวนพื้นที่ใช้สอยของคอนโดทั้งอาคารนั่นเอง พร้อมลง วัน/เดือน/ปี ที่ออกโฉนดครั้งแรก

2.2.2.2 ข้อมูลด้านหลังกรรมสิทธิ์คอนโดโฉนดคอนโด (อ.ช.2)

- ระบุจำนวนแผ่นของโฉนด โดยหากมีการซื้อขายบ่อยจนหน้าระบุจำนวนนิติกรรมไม่พอจนต้องต่อแผ่นใหม่ ก็จะมีการระบุจำนวนแผ่นที่ 1, 2, 3, 4 ไปเรื่อย ๆ โดยมี หน้า ก. เป็นหน้าแรก และหน้า ข. เป็นหน้าหลัง หากเป็นหน้าหลังของแผ่นแรกจะยังไม่มีการระบุเลขแผ่น
- ตราประทับของกรมที่ดิน พร้อมระบุปีที่มีการเพิ่มจำนวนแผ่น
- วัน/เดือน/ปี ของการทำนิติกรรม
- ประเภทนิติกรรมที่จดทะเบียน เช่น ซื้อขาย ให้(ยกให้) จดจำนอง รับมรดก หรือเจ้าของเปลี่ยนชื่อ เป็นต้น
- ผู้ให้สัญญา ก็คือชื่อของผู้ถือครองเดิม หรือเจ้าของเดิม ฝั่งของผู้ขาย หรือผู้ยกให้

- ผู้รับสัญญา ก็คือชื่อของผู้ถือครองใหม่ หรือ ฝั่งของผู้ซื้อ นอกจากนี้สำหรับประเภทการจดทะเบียน ยังอาจใส่เป็นชื่อของธนาคารอีกด้วย
- เจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการ โดยลงชื่อและตำแหน่ง พร้อมประทับตราของกรมที่ดิน เพื่อรับรองการทำนิติกรรม

ข้อแตกต่างของโฉนดที่ดินและโฉนดคอนโด หน้าหลังของโฉนดคอนโดที่ระบุลำดับการทำนิติกรรม จะไม่มีการแบ่งจำนวนพื้นที่ เพราะถือว่าคอนโดมีพื้นที่เล็กอยู่แล้ว และไม่สามารถแบ่งขนาดย่อยลงได้อีก จึงถือว่าการทำนิติกรรมเกี่ยวกับคอนโดแต่ละครั้งก็จะนับพื้นที่สิทธิ์ของห้องไปอยู่แล้วนั่นเอง นอกจากนี้การหากประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์อย่างคอนโด ก็ยังต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อตกลงของเจ้าของร่วมหรือลูกบ้านคอนโดและนิติบุคคลคอนโดที่ตั้งเอาไว้อีกด้วย เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับพื้นที่ส่วนกลางและโครงสร้างรวมของอาคารคอนโด **ประโยชน์ของเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินและหนังสือกรรมสิทธิ์คอนโด** เอกสารแสดงสิทธิ์ทั้งโฉนดบ้าน โฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์คอนโดไว้ มีประโยชน์กับผู้ถือครองอยู่มากมาย โดยสามารถจำแนกประโยชน์ของเอกสารสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ได้ดังนี้

- ใช้เป็นหลักฐานยืนยันสิทธิ์การถือครองหรือครอบครองตามกฎหมายต่อราชการและผู้อื่นทั่วไป
- ทราบตำแหน่งที่ตั้ง และขอบเขตของสิทธิ์ที่ถือครองชัดเจน
- กรณีโฉนดที่ดิน ใช้แสดงสิทธิ์เพื่อป้องกันการบุกรุก แยกยึดที่ดิน หรือรื้อถอนแนวเขตที่ดินจากผู้อื่น
- ใช้เป็นหลักทรัพย์เพื่อยืนยันความทางการเงินกับธนาคารเพื่อจดจำนองเป็นหลักค้ำประกันกู้เงินหรือสินเชื่อได้
- ใช้เป็นหลักฐานประกอบการทำนิติกรรม และ/หรือ ธุรกิจ ที่ต้องใช้เอกสารสิทธิ์โฉนดประกอบ
- ใช้เป็นหลักฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ใช้เป็นหลักฐานประกอบการคำนวณอัตราภาษีที่ต้องยื่นชัดเจน

กรณีเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือกรรมสิทธิ์คอนโดชำรุดหรือสูญหายต้องทำอย่างไร

ในกรณีที่ เอกสารสำคัญขึ้นนี้เกิดการชำรุดเสียหาย ข้อมูลไม่ชัดเจน เพราะเก่าจนเสียหายหรือจากน้ำหรือไหม้ไฟ หรือสูญหายไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม เจ้าของผู้ถือครองปัจจุบันต้องขอทำเอกสารสิทธิ์นั้นใหม่กับสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบเขตพื้นที่ที่อสังหาริมทรัพย์สังกัดอยู่ โดย

ตรวจสอบสาขาสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบที่ดินและอาคารชุดได้จากเว็บไซต์ของกรมที่ดินเพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการตรวจค้นข้อมูล โดยเจ้าของผู้ถือครองกรรมสิทธิ์คอนโด

2.2.3 พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542²⁰

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

"การเช่า" หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

มาตรา 4 การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา 6 สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 7 สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

มาตรา 8 การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดกต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

2.2.4 การเช่าทรัพย์²¹

ทรัพย์ที่เช่าได้ :

ทรัพย์สิ่งของใดเจ้าของยอมนำออกให้ผู้อื่นเช่าได้เสมอไม่ว่าทรัพย์นั้นจะมีขนาดเล็กหรือใหญ่เคลื่อนย้ายได้หรือไม่ได้ก็ตาม ทรัพย์ที่เช่านี้มี 2 ประเภท

(1) อสังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่ยึดติดกับพื้นที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ เช่น ที่ดิน สวน บ้าน ตึกแถว เป็นต้น

²⁰ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมพ.ศ.2542 ผู้รับสนองให้ไว้ ณ วันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ.2542 เป็นปีที่ 54 ในรัชกาลปัจจุบัน พระบรมราชโองการชวน หลีกภัย นายกรัฐมนตรี [สืบค้นข้อมูลวันที่ 26 พฤษภาคม 2565]
file:///Users/tanaponp/Downloads/rent_commercial_2542.htm

²¹ กฎหมายน่ารู้ การเช่าทรัพย์ เผยแพร่เมื่อ วันศุกร์, 11 พฤศจิกายน 2559 [สืบค้นข้อมูลวันที่ 26 พฤษภาคม 2565]
<https://www.cpao.go.th/>

(2) สงหากรรมทรัพย์ คือสิ่งที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น ช้าง ม้า วัว ควาย รถยนต์ เรือ เกวียน เป็นต้น

หลักฐานการเช่า :

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ(ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า) ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่ได้

หลักฐานเป็นหนังสือ :

ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปหนังสือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งฉบับแต่จะเป็นหนังสือใดๆ ก็ย่อมได้ เช่นจดหมายที่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าเขียนถึงกันเพื่อตกลงราคาค่าเช่าหรือใบเสร็จรับเงินค่าเช่า เป็นต้น ดังนั้น หลักฐานเป็นหนังสือจะเป็นในลักษณะใดก็ได้สำคัญอยู่ที่ว่า ข้อความในหนังสือนั้นแสดงให้เห็นว่าได้มีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็พอจะใช้ยื่นผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าแล้ว หลักฐานเป็นหนังสือนี้ไม่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแม้จะมีขึ้นในภายหลังจากการตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วก็ใช้ได้

ถ้ามีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี (กฎหมายห้ามเกิน 30 ปี) หรือมีการกำหนดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะต้องนำสัญญานั้นไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นการเช่าบ้านหรือตึกแถวต้องไปจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่บ้านหรือตึกแถวที่ตั้งอยู่ ถ้าเช่าที่ดิน (รวมทั้งบ้านด้วยก็ได้) ต้องไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินประจำจังหวัด

การเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้ว่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ตกลงทำสัญญาเช่าด้วยวาจาก็ฟ้องร้องบังคับกันได้

การโอนความเป็นเจ้าของ :

(1) ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ทำให้สัญญาเช่าที่ทำไว้เดิมสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่ต้องยอมรับรู้และผูกพันตามสัญญาเช่าที่เจ้าของเดิมทำไว้ เจ้าของคนใหม่จึงเป็นผู้ให้เช่า

(2) ในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเจ้าของคนใหม่เรียกเอาทรัพย์ที่เช่าคืนได้ ถ้าผู้เช่าเสียหาย เช่น ให้ค่าเช่าล่วงหน้า 2 เดือน ก็ต้องไปทวงคืนเอาจากเจ้าของเดิม

เช่าช่วง :

เช่าช่วง คือการที่ผู้เช่าเอาทรัพย์ที่ตนเช่าให้คนอื่นเช่าต่อ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่น ก เช่าเรือ ข แล้ว ก เอาเรือที่ตนเช่าไปให้ ค เช่าต่อ

การเช่าช่วงถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกสัญญาเรียกเอาทรัพย์ที่เช่าคืนได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าอนุญาตในกรณีเช่นนี้เมื่อมีการเช่าช่วงผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่า

สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา

คือ การที่ผู้เช่าตกลงทำการอย่างใดให้เกิดประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า เช่น ผู้เช่ารับซ่อมแซม และต่อเติมบ้านเช่า ปลุกต้นไม้ในที่ดินที่เช่าหรือออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกที่เช่า เป็นต้น

สัญญาชนิดนี้มีผลผูกพันและฟ้องร้องบังคับกันได้แม้ไม่มีหลักฐานการเช่าหรือแม้ว่าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีก็ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นอกจากนี้ผู้เช่าตายสัญญาชนิดนี้ไม่ระงับทายาทของผู้เช่า (พ่อ แม่ ลูก หลานของผู้เช่า) มีสิทธิเช่าได้ต่อไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า :

- (1) ถ้าเป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาการเช่าไว้ เมื่อสิ้นเวลาที่ได้ตกลงกันไว้สัญญาเช่าก็หมดอายุ
- (2) สัญญาเช่าย่อมระงับลงเมื่อทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่นบ้านที่เช่าถูกไฟไหม้
- (3) สัญญาเช่าระงับลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย
- (4) วิธีการยกเลิกสัญญาเช่าชนิดที่ไม่กำหนดระยะเวลาที่ให้เช่านั้นทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยการให้คำบอกกล่าวเลิกสัญญาซึ่งต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในระยะเวลาไม่น้อยกว่ากำหนดระยะเวลาเช่าระยะหนึ่ง เช่นกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ให้บอกกล่าวล่วงหน้า 1 เดือน
- (5) ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีถ้าการเช่านั้นมีการตกลงชำระค่าเช่ากันน้อยกว่ารายเดือน เช่น ชำระเป็นรายวันรายสัปดาห์ หรือ 2 สัปดาห์ เป็นต้น แต่หากมีการตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวผู้ให้เช่าภายในเวลาอย่างน้อย 15 วันหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าบอกเลิก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.3 สิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการของผู้สูงอายุของต่างประเทศ

การศึกษาจะแบ่งออกเป็น ทวีปอเมริกา ทวีปยุโรป และทวีปเอเชีย

2.3.1 Top 12 Senior Housing Companies in the United States²²บริษัทที่พัฒนาที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ 12 อันดับแรกในสหรัฐอเมริกา บริษัทเหล่านี้เป็นหนึ่งในบริษัทที่อยู่อาศัยระดับสูงอันดับต้นๆ ในสหรัฐอเมริกา สมาคมการค้าทำการรวบรวมการจัดอันดับผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยระดับสูงทุกปี จากการจัดทำทวิจาร์ณ 12 อันดับแรก ที่สามารถรองรับผู้สูงอายุได้อย่างน้อย 8,000 คนในปี 2559

²² WHEREVER YOU ARE AFTER 55.com is right at your fingertips. By. Mark Edelen:

<https://www.after55.com/blog/biggest-senior-housing-companies/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 กันยายน 2564]

TOP12 SENIOR HOUSING COMPANIES IN THE UNITED STATES

ตารางที่ 5.2 บริษัทที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ 12 อันดับแรกในสหรัฐอเมริกา

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
1	Brookdale Senior Living Solutions ²³	Floor Plans 1 Bedroom. Studio - 46.50 sq.m. Studio - 49.30 sq.m 1 Bedroom - 63 sq.m	3,350 - 5,000 USD.	รายเดือน	ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเฉลี่ย/ ปี ค่าสาธารณูปโภค = 6,000 ค่าอาหาร = 3,000 USD. ค่าขนส่ง = 3,000 USD.
2	Holiday Retirement ²⁴	Floor Plans Studio1=31- 49 sq.m One Bedroom1 = 49.5 - 83 sq.m Two Bedroom Cottage2 = 90.5 sq.m	3,350 - 5,000 USD.	monthly	มีค่าสาธารณูปโภค ราย เดือน เพิ่มจากค่าเช่า
			329,000, - 1 million. USD.	Long-term	ต้องมีเงินดาวน์ก่อนเข้าพัก
3	Life b Care Services	One bedroom	131 USD.	Daily Cost	ราคาอาจจะมีการปรับ ค่าบริการโรงพยาบาล ค่า ประกันสุขภาพ และ ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์
			3,998 USD.	Monthly Cost	
			47,970 USD.	Yearly Cost	
4	Five Star Senior Living ²⁵	Studio	2,173 - 2,297 USD.	แพ็คเกจ บริการราย เดือน. .	ค่ามัดจำค่าเข้าพักที่ขอคืน ได้ 90%. มูลค่า 160,000- 198,000 USD.
		1 bedroom	2,473 - 2,613 USD.		240,000 -383,000 USD.
		1 bedroom with den	2,810 USD.		347,000-409,000 USD.
		2 bedroom, 1 bath	2,810 - 2,887 USD.		354,000-486,000 USD.
		2 bedroom, 1 and a half bath	3,032 USD.		421,000-507,000 USD.

²³ <https://www.brookdale.com/en.html>[สืบค้นข้อมูลวันที่ 5 กันยายน 2564]²⁴ <https://www.holidayseniorliving.com/>[สืบค้นข้อมูลวันที่ 5 กันยายน 2564]²⁵ <https://www.fivestarseniorliving.com/>[สืบค้นข้อมูลวันที่ 5 กันยายน 2564]

TOP12 SENIOR HOUSING COMPANIES IN THE UNITED STATES

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
		2 bedroom, 2 bath	3,032 - 3,136 USD.		453,000-599,000 USD.
		Deluxe 2 bedroom, 2 bath	3,270 - 3,819 USD.		612,000 -993,000 USD.
5	Sunrise Senior Living ²⁶	Shared Suite	5,050 USD.	รายเดือน	ค่าใช้จ่ายรายเดือนทั้งหมดของคุณจะแตกต่างกันไปตามประเภทห้องและระดับการดูแล
		Private Suite	6,060 USD.		
		Studio	6,565 USD.		
6	Erickson Living ²⁷	Efficiency	2,448 USD.	รายเดือน	102,000-122,000 USD.
		Large one bedroom, one or one and a half bath	2,705 - 2,800 USD.		190,000 -286,000USD.
		Extra large one bedroom, one or one and a half bath with den	3,168 - 3,190 USD.		297,000-315,000 USD.
		Large two bedroom, one or one and a half bath	3,190 - 3,437 USD.		314,000-373,000 USD.
		Large two bedroom, two bath	3,469 - 3,481 USD.		368,000-374,000 USD.
		Luxury two bedroom, two bath with balcony, sunroom, and/or den	3,532 - 3,749 USD.		384,000-555,000 USD.
7	Atria Senior Living ²⁸	Studio	6,100 USD.	รายเดือน	ค่าใช้จ่ายรายเดือนทั้งหมดของคุณจะแตกต่างกันไปตามประเภทห้องและระดับการดูแล
		One Bedroom	8,400 USD.		
		Two Bedroom	11,500USD.		

²⁶ <https://www.sunriseseniorliving.com/about/contact/contact.aspx> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 5 กันยายน 2564]

²⁷ <https://www.ericksonseniorliving.com/contact> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

²⁸ <https://www.atriaseniorliving.com/contact-us/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 12 กันยายน 2564]

TOP12 SENIOR HOUSING COMPANIES IN THE UNITED STATES

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
8	Senior Lifestyle Corp.	-	-	รายเดือน	-
9	Capital Senior Living Corp.	One Bedroom - Assisted Living		รายเดือน	
10	Affinity Living Group ²⁹	One Bedroom	2,300 - 2,800 USD.	รายเดือน	
		One Bedroom	51,600USD.	รายปี	
11	USA Properties Fund	-	-	-	-
12	Enlivant	-	-	-	-

RETIREMENT HOMES AND SHELTERED HOUSING IN THE UK

ตารางที่ 2.6 บ้านพักคนชราและรายชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษียณอายุสำหรับผู้สูงอายุในสหราชอาณาจักร (จากจำนวนผู้พัฒนาโครงการที่มากที่สุด 10 อันดับ)³⁰

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
1	โครงการLewis House ³¹ Greater London (1531โครงการ)	2 Beds Ground Floor 73.64 sq.m	529,000 EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
			3,472 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months , Includes servicecharge
		2 Beds Third Floor 72.70 sq.m	503,000 EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
			2,720 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months , Includes servicecharge

²⁹ <https://www.affinityforliving.com>[สืบค้นข้อมูลวันที่ 5 กันยายน 2564]

³⁰ <https://housingcare.org/elderly-uk-sheltered-housing>[สืบค้นข้อมูลวันที่ 5 กันยายน 2564]

³¹ <https://www.mccarthyandstone.co.uk/retirement-properties-for-sale/lewis-house-upper-norwood/>[สืบค้นข้อมูลวันที่ 5 กันยายน 2564]

RETIREMENT HOMES AND SHELTERED HOUSING IN THE UK

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
2	โครงการ Beck House Greater ³² London (1531 โครงการ)	2 bedroom Ground Floor = 89.00 sq.m	595,000EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
			3,180 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12
		2 bedroom Second Floor = 81.00 sq.m	599,000EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
			2,775 EUR.	รายเดือน	minimum term of 12
		1 bedroom First Floor. = 68.00 sq.m	459,000EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
		2,430 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12	
3	โครงการ Seymour Court Essex (571โครงการ)	1 bedroom Ground Floor = 46.95 sq.m	980 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			168,499EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
		2 bedroom First Floor = 69.45 sq.m 2 bedroom Second Floor = 69.45 sq.m	1,370 EUR. 1,460 EUR. 220,499 EUR.	รายเดือน / (pcm) ขายขาด	minimum term of 12 months, Includes service charge Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available

³² <https://www.mccarthyandstone.co.uk/retirement-properties-for-sale/beck-house-isleworth/>

[สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

RETIREMENT HOMES AND SHELTERED HOUSING IN THE UK

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
4	โครงการ Hampton Place Hampshire (567 โครงการ)	1 bedroom Ground Floor = 51.27 sq.m	1,360 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			241,499EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
		2 bedroom First Floor = 78.17 sq.m	2,095 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			371,995EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
		2 bedroom Second Floor = 71.98 sq.m	1,955 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			341,995EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
5	โครงการ Pinnoc Mews Devon (423โครงการ)	1 bedroom Upper Ground Floor = 54.16 sq.m	1,698 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			250,00EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
6	โครงการ Pinnoc Mews Devon (423โครงการ)	1 bedroom Second Floor = 52.00 sq.m	290,000EUR.	ขายขาด	minimum term of 12 months, Includes service charge
		2 bedroom First Floor = 72.00 sq.m	371,995EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent /

RETIREMENT HOMES AND SHELTERED HOUSING IN THE UK

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
7	โครงการ Wisteria Place ³³ Nottinghamshire (366 โครงการ)	1 bedroom Ground Floor = 54.00 sq.m	1,360 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			226,250EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
		2 bedroom First Floor = 78.00 sq.m	1,790 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			296,450EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
		2 bedroom Second Floor = 81.00 sq.m	1,830 EUR.	รายเดือน / (pcm)	minimum term of 12 months, Includes service charge
			307,450EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / Rental available
RETIREMENT HOMES & SHELTERED HOUSING IN SCOTLAND					
8	โครงการ Merchants Gate ³⁴ Glasgow(105โครงการ)	1 bedroom Ground Floor = 53.00 sq.m	210,000EUR.	ขายขาด	Buy Outright available
		2 bedroom First Floor = 90.90 sq.m	318,000EUR.	ขายขาด	Buy Outright available
		2 bedroom Second Floor = 75.50 sq.m	289,000EUR.	ขายขาด	Buy Outright available

³³ <https://www.mccarthyandstone.co.uk/retirement-properties-for-sale/whitelock-grange-bingley/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

³⁴ <https://housingcare.org/elderly-uk-sheltered-housing> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

RETIREMENT HOMES AND SHELTERED HOUSING IN THE UK

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
RETIREMENT HOMES & SHELTERED HOUSING IN WALES					
9		1 bedroom Second Floor = 64.93 sq.m	230,950EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / available
		2 bedroom Second Floor = 92.05 sq.m	299,950EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Part Buy Part Rent / available
RETIREMENT HOMES & SHELTERED HOUSING IN NORTHERN IRELAND					
10	โครงการ Whitlock Grange Belfast (84 โครงการ)	1 bedroom Ground Floor = 56.18 sq.m	194,999EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Rental available
		2 bedroom First Floor = 80.99 sq.m	284,999EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Rental available
		2 bedroom Second Floor = 80.99 sq.m	289,999EUR.	ขายขาด	Buy Outright / Rental available

RETIREMENT IN ASIA

ตารางที่ 2.7 โครงการที่พักอาศัย 5 อันดับประเทศในเอเชียที่มีผู้สูงอายุเยอะที่สุด

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
1	โครงการ Wakatake - no-Mori (JAPAN) ³⁵	ห้องพักขนาด 20 sq.m	70,000 JPY	รายเดือน	ค่าส่วนกลาง (20,000 JPY) ไม่รวมค่าอาหาร (เงินประกันล่วงหน้า 3 เดือน)
		ห้องพักขนาด 40 sq.m	120,000JPY	รายเดือน	ค่าส่วนกลาง (20,000 JPY) (เงินประกันล่วงหน้า 3 เดือน)
		ห้องพักขนาด 50 sq.m	140,000JPY	รายเดือน	ค่าส่วนกลาง (18,000 JPY)

³⁵ <https://propholic.com/prop-globe/わかたけの杜-wakatake-no-mori-บ้านพักคนชราละ/>

[สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

RETIREMENT IN ASIA

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
2	โครงการ Singapore's first assisted living HDB flats for seniors to launch in Bukit Batok 2021 (SINGAPORE) ³⁶	1 bedroom= 32.00 sq.m	22,000USD.	เช่า 15 ปี	ผู้สูงอายุจะต้องมีอายุ 65 ปีสามารถเลือกสัญญาเช่าได้ตั้งแต่ 15 ถึง 35 ปี โดยเพิ่มขึ้นทีละ 5 ปี
		1 bedroom= 32.00 sq.m	40,000 - 65,000USD.	เช่า 35 ปี	ต้องชำระเต็มจำนวนล่วงหน้าด้วยเงินสดหรือด้วยเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพกลาง (CPF)
3	โครงการจินน์ เวลบี อิง เคาน์ตี้ (THAILAND) ³⁷	1 bedroom= 43.00 sq.m	เริ่มต้นที่ 3.69 ล้านบาท	ขายขาด	ราคาจะขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ของห้องพัก (ไม่รวมค่าส่วนกลาง)
		2 bedroom= 66.00 sq.m		เช่า 30 ปี	
			33,000 - 71,000 บาท	เช่ารายเดือน(เช่าขั้นต่ำ 1 ปี)	ราคานี้รวมค่าบริการ 1,500 บาทสำหรับ 1 คน/เดือน และ ค่าส่วนกลาง 60 บาทต่อตารางเมตร/เดือน
4	Cherish-Yearm ใน เชียงไฮ้ (asset-heavy model) (CHINA) ³⁸	1 bedroom= 58.00 sq.m	29,800 yuan	แบบขายขาด	ผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 60 ปี
		1 bedroom= 58.00 sq.m	23,800 yuan	ตลอดชีวิต	ผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 60 ปี
		1 bedroom= 58.00 sq.m	23,800 yuan	50 ปี	ผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 60 ปี

³⁶ <https://www.straitstimes.com/singapore/housing/singapores-first-assisted-living-hdb-flats-for-seniors-to-launch-in-bukit-batok-in> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

³⁷ <https://www.jinwellbeing.com>[สืบค้นข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

³⁸ โครงการการศึกษาแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ บทที่ 2 หน้า 69 – 71 https://www.dop.go.th/download/knowledge/th1512636145-109_4.pdf ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย [สืบค้นข้อมูลวันที่ 14 ตุลาคม 2564]

RETIREMENT IN ASIA

ลำดับ	โครงการ	รูปแบบที่พัก	ราคา	สิทธิเข้าพัก	เงื่อนไขในการเข้าพัก
5	SEOCHO GRAN XI DONGNAE EXCLUSIVE LEASE PROGRAM (SOUTH KOREA)	Apartment 3 bedroom = 112.78 sq.m	20,000,000 - 50,000,000 - 100,000,000 Won		ชำระด้วย DEPOSIT (เงินฝาก)
6	-	-	8,500,000 - 8,300,000 - 8,000,000 Won	6 months	PARKING : Up to 2 Spaces
7			7,500,000 - 7,300,000 - 7,000,000 Won	12 months	PARKING : Up to 2 Spaces
8			6,500,000 - 6,300,000 - 6,000,000 Won	24 months	PARKING : Up to 2 Spaces

2.4 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ พฤติกรรมของผู้บริโภค³⁹

การศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค จะทำให้สามารถสร้างกลยุทธ์ทางการตลาดที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้บริโภคและความสามารถในการค้นหาทางแก้ไข พฤติกรรมในการตัดสินใจซื้อสินค้าของผู้บริโภคในสังคมได้ถูกต้องและสอดคล้องกับความสามารถในการตอบสนองของธุรกิจมากยิ่งขึ้น ที่สำคัญจะช่วยในการพัฒนาตลาดและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ดีขึ้น ในตลาดปัจจุบันถือว่าผู้บริโภคเป็นใหญ่ และมีความสำคัญที่สุดของนักธุรกิจ จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้บริหารการตลาด จะต้องศึกษากลุ่มผู้บริโภคให้ละเอียด ถึงสาเหตุของการซื้อ การเปลี่ยนแปลงการซื้อ การตัดสินใจซื้อ ฯลฯ จะช่วยให้ผู้บริหารทนายใจหรือเดาใจกลุ่มผู้บริโภคของกิจการได้ถูกต้องว่ากลุ่มผู้บริโภคเหล่านั้นต้องการอะไร มีพฤติกรรมการซื้ออย่างไร แรงจูงใจในการซื้อเกิดจากอะไรแหล่งข้อมูลที่ผู้บริโภคนำมาตัดสินใจซื้อคืออะไร

³⁹ แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ พฤติกรรมของผู้บริโภค. บทที่ 2 <https://doctemple.wordpress.com/2017/01/23/>

รวมทั้งกระบวนการตัดสินใจซื้อข้อมูลต่างๆ เหล่านี้เป็นประโยชน์ต่อการวางแผนทางการตลาด ซึ่งจะขอกล่าวเป็นตอน ๆ ดังนี้

2.4.1 ความหมายและประเภทของผู้บริโภค

ความหมายของพฤติกรรมผู้บริโภค

1) ฉัตยาพร เสมอใจ (2550 : 18) พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กระบวนการ หรือ พฤติกรรมการตัดสินใจ การซื้อ การใช้ และการประเมินผลการใช้สินค้าหรือบริการของบุคคล ซึ่งจะมีความสำคัญต่อการซื้อสินค้าและบริการทั้งในปัจจุบันและอนาคต

2) สุปัญญา ไชยชาญ (2550 : 51) พฤติกรรมของผู้บริโภค หมายถึง การกระทำหรืออาการที่แสดงออกทางกล้ามเนื้อ ความคิด และความรู้สึกเพื่อตอบสนองสิ่งเร้า

3) สุวัฒน์ ศิริรินทร์ และภาวนา สนวนพลู (2552 : 241) ได้กล่าวไว้ว่า พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง ความต้องการ ความคิด การกระทำ การประเมินผล การตัดสินใจซื้อ และการใช้สินค้าหรือ บริการของบุคคล เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของบุคคลนั้น ๆ

4) ธนภฤต วันตะเมธ (2554 : 90) พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง พฤติกรรมที่แสดงออกในการค้นหา การซื้อ การใช้ การประเมิน และการกำจัดทิ้งซึ่งสินค้า บริการ และแนวคิดต่าง ๆ ของผู้บริโภค

5) ชุชัย สมितिกร (2554 : 6) พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือก (Select) การซื้อ (Purchase) การใช้ (Use) และการกำจัดส่วนที่เหลือ (Dispose) ของสินค้าหรือบริการต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของตน

6) ปณิศา มีจินดา (2553:10) พฤติกรรมของผู้บริโภค หมายถึง เป็นกระบวนการที่เกี่ยวข้อง กับบุคคลหรือกลุ่มในการจัดหา การเลือกสรร การซื้อ การใช้ และการจัดการภายหลังการบริโภคผลิตภัณฑ์บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ

พฤติกรรมผู้บริโภค คือ กระบวนการที่เกี่ยวกับการค้นหาข้อมูล การซื้อ การใช้การประเมินผลในสินค้าหรือบริการ จากความหมายของพฤติกรรมผู้บริโภคนี้ สามารถแยก ได้ดังนี้

- มีการแสดงกิริยาอาการของบุคคล ด้วยการเดินทางไปจับจ่ายหาซื้อและใช้สินค้าหรือบริการตามความต้องการของบุคคล
- พฤติกรรมผู้บริโภคเป็นกระบวนการที่เกี่ยวกับการเปิดรับสื่อ การพิสูจน์ความต้องการ การตรวจสอบ การแสวงหาข่าวสาร การจับจ่าย และการพูดคุยเพื่อค้นหาคำยืนยัน
- บุคคลที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย ผู้บริโภคคนสุดท้ายที่เป็นครอบครัวแม่บ้านหรือซื้อไปเป็นของขวัญให้บุคคลอื่น

7) กัลยกร วรกุลลัญฐานีย์ และพรทิพย์ สัมปตตะวนิช (2553 : 90) ได้อธิบายถึง พฤติกรรมผู้บริโภคว่า หมายถึง กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความคิดและความรู้สึกที่ผู้บริโภคมี 3 รูปแบบ.

1. พฤติกรรมผู้บริโภคแปรเปลี่ยนได้ (Dynamic) เนื่องจากความเปลี่ยนแปลง ของสภาพแวดล้อม ภายนอก เช่น การสื่อสาร เทคโนโลยี สังคม ฯลฯ ทำให้มีผลกระทบต่อปัจจัยด้านความคิด ความรู้สึก ของผู้บริโภคด้วย และพฤติกรรมผู้บริโภค ได้รับผลกระทบมาจากปัจจัยภายใน และภายนอก จึงทำให้ พฤติกรรมผู้บริโภคไม่หยุดนิ่งอยู่เหมือนเดิม แต่อาจมีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนไหวได้ตลอดเวลา.
2. พฤติกรรมผู้บริโภคเกี่ยวข้องกับปฏิสัมพันธ์ (Interaction) ระหว่างความคิดความรู้สึกและการกระทำ กับสิ่งแวดล้อมภายนอก ดังนั้น ความเข้าใจพฤติกรรมผู้บริโภคจึงต้องศึกษาทั้งปัจจัยภายในและปัจจัย ภายนอกว่า ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อสินค้า/บริการอะไร อย่างไร และทำไม
3. พฤติกรรมบริโภคเกี่ยวข้องกับ การแลกเปลี่ยน (Exchanges) หมายความว่า ผู้บริโภคมีพฤติกรรมเพื่อแลกเปลี่ยนคุณค่าบางอย่าง กับบางคน ในกรณีนี้คือการแลกเปลี่ยนระหว่างผู้ซื้อ(ผู้บริโภค) กับผู้ขาย(เจ้าของสินค้า) เพื่อ ตอบสนองความต้องการของตนเอง

8) สุปัญญา ไชยชาญ (2550 : 51-57) ให้กล่าวเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคไว้ว่า อาการที่แสดงออกในการซื้อของผู้บริโภคแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้.

1. พฤติกรรมการซื้อ แบบเป็นปกติกิจ หมายถึง พฤติกรรมที่เกิดขึ้นเมื่อผู้บริโภคทำการซื้อผลิตภัณฑ์ที่จะต้องซื้อดี เป็น ผลิตภัณฑ์ที่มีลักษณะทั่วไป มีราคาต่อหน่วยต่ำ มีวางจำหน่ายทั่วไป ผู้ซื้อจะตัดสินใจซื้อโดยไม่ยุ่งยาก แต่อย่างไร
2. พฤติกรรมการซื้อแล้วลดความกังวลใจ เป็นผลิตภัณฑ์ที่ ผู้บริโภค รู้จักดี และรู้ว่ามี ความแตกต่างระหว่างตรายี่ห้อ น้อยมาก แต่ผู้บริโภคก็ยังคงตัดสินใจได้ยากในการซื้อ เพราะเป็น ประเภทที่มีราคาและความเสี่ยงสูง มีการซื้อเป็นครั้งคราว
3. พฤติกรรมการซื้อแบบซับซ้อน (complex buying behavior) เป็นผลิตภัณฑ์ที่ ผู้บริโภคมีความคุ้นเคย มีราคาสูง มีความเสี่ยงสูง แต่ มีความถี่ในการซื้อต่ำมาก บางครั้งมีการซื้อเพียงครั้งเดียวตลอดอายุของผู้บริโภค ก่อนการลงมือซื้อ ผู้บริโภคต้องเสาะแสวงหาสารสนเทศ เพิ่มเติมอีกจำนวนมากเกี่ยวกับประเภทและตราผลิตภัณฑ์ เพื่อให้ทราบถึงคุณลักษณะของ ผลิตภัณฑ์นั้น ๆ เช่น บริโภคที่จะลงมือซื้อเครื่องคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคลมาใช้ เป็นต้น
4. พฤติกรรมการซื้อแบบแสวงหาความหลากหลาย ผู้บริโภคบางกลุ่มเมื่อจะซื้อ ผลิตภัณฑ์ที่มีความยุ่งยากน้อย ก็ยังถือว่าตราผลิตภัณฑ์มีความสำคัญอยู่ ไม่อยากซื้อตราเดิม พฤติกรรมการซื้อจึงมีการเปลี่ยนเป็นตราใหม่เสมอ ๆ เพราะอยากหลุดพ้นจากความจำเจ ซ้ำซาก อยากลองของใหม่

จากความหมายดังกล่าวข้างต้น พอสรุปได้ว่า พฤติกรรมผู้บริโภค คือ “การแสดงอาการที่เป็น กระบวนการเกี่ยวกับพฤติกรรมการซื้อ การใช้ การประเมินผลสินค้าหรือบริการ จากการได้มาตาม ความต้องการและคาดหวังของผู้บริโภค” โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.4.2 ประเภทของผู้บริโภค สามารถจำแนกได้ 4 กลุ่มดังนี้

2.4.2.1 ผู้บริโภคที่เป็นบุคคลและองค์กร

- 1) ผู้บริโภคที่เป็นบุคคลมักจะซื้อสินค้าไปใช้ในครัวเรือนของเขา เช่น ซื้อ แป้ง สบู่ ยาสีฟัน ผงซักฟอก หรือซื้อไปเป็นของขวัญให้กับคนรัก การซื้อและใช้นี้ต้องเป็นบุคคลสุดท้าย มิได้นำไปผลิตหรือขายต่อ
- 2) องค์กรในที่นี้คือ นิติบุคคลที่จัดตั้งโดยมีวัตถุประสงค์มุ่งแสวงหากำไรหรือไม่แสวงหากำไร จัดซื้อสินค้าหรือบริการไว้ในกิจการของตนเอง

2.4.2.2 ผู้บริโภคที่เป็นบุคคลที่แท้จริง ผู้บริโภคที่มีศักยภาพและผู้บริโภคที่ไม่แท้จริง

- 1) ผู้บริโภคที่เป็นบุคคลที่แท้จริง หมายถึง บุคคลที่ซื้อสินค้าหรือบริการจากร้านค้าใดร้านค้านึงเป็นประจำสม่ำเสมอ
- 2) ผู้บริโภคมีศักยภาพในการซื้อ หมายถึง บุคคลที่พร้อมจะซื้อสินค้าหรือบริการแต่ยังได้รับการจูงใจหรือข้อมูลในสินค้าหรือบริการยังไม่เพียงพอ
- 3) ผู้บริโภคไม่แท้จริง หมายถึง บุคคลที่ไม่มีความต้องการในสินค้าหรือบริการ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

2.4.3 ผู้บริโภคที่เป็นอุตสาหกรรมและเป็นครัวเรือน

2.4.3.1 ผู้บริโภคที่เป็นอุตสาหกรรม หมายถึง ธุรกิจที่ซื้อสินค้าหรือบริการไปขายต่อหรือผลิตต่ออีกทอดหนึ่งประกอบด้วยพ่อค้าส่ง พ่อค้าปลีก ตัวแทนจัดจำหน่ายหรือเป็นหน่วยงานรัฐบาล ธุรกิจที่ผลิตต่อประกอบด้วย โรงงานอุตสาหกรรม งานเกษตรกรรม ซื้อวัตถุดิบนำไปผลิตเป็นสินค้าสำเร็จรูปอีกทอด

2.4.3.2 ผู้บริโภคที่เป็นครัวเรือน หมายถึง บุคคลที่มีอำนาจซื้อสินค้าหรือบริการไว้ให้สมาชิกในครอบครัวใช้ เช่น แม่บ้าน

2.4.4 ผู้บริโภคที่เป็นผู้คาดหวังในที่นี้คือบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่นักการตลาดต้องการจะเข้าถึง ทั้งนี้เพราะมีปัจจัยหลายประการที่สอดคล้องกับสินค้าของเขา

2.4.4.1 ลักษณะการประเมินการซื้อ การแลกเปลี่ยนทรัพยากรของผู้บริโภคลักษณะการประเมินการซื้อของผู้บริโภค ผู้บริโภคที่นักการตลาดต้องการประเมินในที่นี้คือ พฤติกรรมในการตัดสินใจซื้อ ซึ่งมีพื้นฐานอยู่ 5 ข้อดังนี้

1) ผู้บริโภคจะซื้อหรือไม่ซื้อ ก่อนทำการผลิตและจำหน่ายสินค้าหรือบริการ นักธุรกิจต้องสำรวจตลาดก่อนว่าผู้บริโภคต้องการมากน้อยเพียงใดก่อนผลิต การจัดจำหน่ายต้องสร้างแรงกระตุ้นในการซื้อ ทั้งนี้อาจใช้การโฆษณาถึงเหตุผลของความจำเป็นต้องใช้ คุณภาพและราคา

เหมาะสมมากน้อยเพียงใด สินค้าที่เสนอควรเป็นสินค้าหรือบริการที่เฉพาะตัวของลูกค้าเท่านั้นจะช่วยกระตุ้นได้

2) ผู้บริโภคซื้อสินค้าหรือบริการอะไร นักการตลาดจะต้องศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคแต่ละกลุ่ม เพื่อให้ทราบถึงปัญหา ความต้องการให้แน่ชัดว่ามั่นคงคืออะไร พร้อมกับผลิตหรือสรรหาสินค้าหรือบริการมาเสนอขายให้ เพื่อใช้แก้ไขปัญหาหรือตอบสนองความต้องการนั้นๆ สิ่งนี้นักการตลาดต้องการทำคือ สร้างความพึงพอใจและผลประโยชน์ที่ลูกค้าจะได้รับให้มากที่สุด

3) ผู้บริโภคซื้อสินค้าหรือบริการจากที่ไหน นักการตลาดต้องทราบพฤติกรรมของลูกค้านั้นๆ แต่ละประเภท มีพฤติกรรมการเลือกหาซื้อสินค้าอย่างไร โดยทั่วไปผู้บริโภคจะหาซื้อสินค้า Convenience Goods ในบริเวณใกล้ที่พักอาศัย สินค้า Shopping Goods ผู้บริโภคจะเปรียบเทียบในคุณภาพ ราคา ก่อนตัดสินใจซื้อ นักการตลาดควรตั้งร้านค้าอยู่ใกล้ ๆ กันเป็นกลุ่ม ส่วนสินค้า Special Goods นักการตลาดควรเน้นที่ความหายากหรือมีลักษณะที่พิเศษไปจากสินค้าอื่นๆ โดยทั่วไป จนผู้บริโภคยอมเสียเวลาแสวงหาสถานที่ซื้อ

4) ผู้บริโภคซื้อสินค้าหรือบริการเมื่อไร สิ่งนี้นักการตลาดจะต้องตัดสินใจให้ได้ว่าสินค้าที่ขายอยู่ผู้บริโภคซื้อและใช้เมื่อไร ทั้งนี้อาจเป็นเทศกาล ฤดูกาล และตามโอกาสซื้อ

5) ผู้บริโภคซื้อสินค้าหรือบริการโดยวิธีใด การซื้อสินค้าของผู้บริโภคมักขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจ ความสะดวกสบาย ความใหม่สดในสินค้า เช่น สภาพเศรษฐกิจไม่ดี ผู้บริโภคมักซื้อด้วยเงินผ่อนมากกว่าเงินสด ส่วนความสะดวกสบายผู้บริโภคมักซื้อสินค้าด้วยเงินสด และซื้อในปริมาณมาก ๆ เพื่อให้ได้ส่วนลดและประหยัดค่าขนส่ง อีกทั้งไม่ต้องทำสัญญาให้ยุ่งยาก การซื้อเพื่อให้ได้ของใหม่สดมักซื้อจากแหล่งผลิตโดยตรง อีกทั้งราคามักจะถูกกว่าผ่านพ่อค้าคนกลางอีกด้วย

2.4.5 การแลกเปลี่ยนทรัพยากรของผู้บริโภค

การแลกเปลี่ยนเกิดจากนักธุรกิจต้องการจะขายสินค้าหรือบริการของตน ส่วนผู้บริโภคก็ต้องการสินค้าหรือบริการเพื่อมาใช้แก้ไขปัญหาหรือตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคเอง การแลกเปลี่ยนของผู้บริโภคไม่ใช่ใช้เงินเพียงแต่อย่างเดียว แต่จะใช้เวลา ความรู้ความเข้าใจดังต่อไปนี้

- 1) เงินที่นำมาใช้จ่าย เพื่อซื้อสินค้าหรือบริการของผู้บริโภคนี้ รวมถึงรายได้ทรัพย์สินสมบัติ เครดิต ความมั่นใจในรายได้ของผู้บริโภคด้วย ดังต่อไปนี้
- 2) ความมั่นใจในรายได้ของผู้บริโภค เกิดจากความคาดหวังในรายได้อันมาจากความมั่นคงในอาชีพ
- 3) รายได้เป็นตัวกำหนดอำนาจซื้อของผู้บริโภค ถ้ามีรายได้มากต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกมากขึ้น และถ้ามีรายได้น้อย ผู้บริโภคต้องการเฉพาะสิ่งที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตเท่านั้น

- 4) ทรัพย์สินสมบัติ เกิดจากทรัพย์สิน หักด้วยหนี้สินทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นทรัพย์สินสมบัติ สามารถนำไปใช้จ่ายในการแสวงหาดอกเบี้ย หรือใช้จ่ายไปกับเครื่องตกแต่งบ้าน เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์การบันเทิง การท่องเที่ยว การใช้จ่ายประเภทนี้จะมีมากกว่าบุคคลที่มีฐานะต่ำกว่า
- 5) เครดิต เป็นหลักฐานที่เชื่อถือได้ที่ใช้ทางการเงิน มักประกอบด้วยความที่มีชื่อเสียง มีเกียรติยศ มีบุญบารมี มีตำแหน่งที่สูงศักดิ์ สิ่งต่างๆ เหล่านี้ สามารถนำมาใช้ในการซื้อหาสินค้าหรือบริการได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ๆ เครดิตจึงมีต้นทุนที่จะต้องนำมาหักกับทรัพย์สิน

2.4.6 เวลา

มีความสำคัญต่อการใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคมากขึ้น ทั้งนี้เพราะเวลาส่วนใหญ่ของผู้บริโภคต้องไปใช้กับการทำงาน การเดินทาง ในครอบครัวปัจจุบันสมาชิกทั้งครอบครัวต้องออกไปทำงาน การมีเวลาใช้จ่ายใช้สอยก็ลดลงตามไปด้วย ถ้าพิจารณาเรื่องเวลาแล้ว สามารถวิเคราะห์ได้ว่าบุคคลต้องใช้เวลาไปกับการทำงาน การนอน การพักผ่อน เช่น การดูหนังฟังเพลง ท่องเที่ยว ฯลฯ การใช้ชีวิตนี้เรียกว่า การดำเนินชีวิตของมนุษย์ Life Style ปัจจุบันค่าครองชีพสูงขึ้น ผู้บริโภคต้องทำงานมากขึ้น เวลาพักผ่อนจึงน้อยลง นักธุรกิจจึงหาโอกาสขายสินค้าหรือบริการในช่วงเวลาสั้นๆ ด้วยการปรับกลยุทธ์การให้ข่าวสาร หรือการโฆษณา ให้เป็นเสมือนการให้ความบันเทิงแก่ผู้บริโภคไปในตัวด้วย สินค้าที่ผู้บริโภคต้องใช้เวลาในการซื้อประกอบด้วย

- 1) ใช้เวลามากหรือใช้ตลอดเวลา กับการซื้อสินค้านั้นๆ ส่วนใหญ่เป็นการซื้อบริการเพื่อการพักผ่อนมากกว่า เช่น ดูหนัง ฟังเพลง เล่นกีฬา ท่องเที่ยว ฯลฯ มักเป็นไปตามความพึงพอใจของผู้บริโภคแต่ละบุคคล
- 2) ใช้เวลาน้อยกับการซื้อสินค้า เพื่อเพิ่มเวลาพักผ่อนของผู้บริโภคมากขึ้น ด้วยการซื้อสินค้าจากพนักงานขายที่ขายตามบ้าน ขายทางอินเทอร์เน็ต ขายทางจดหมายขาย หรือซื้อสินค้าที่อยู่ใกล้บ้าน

2.4.7 ความรู้ความเข้าใจ

มักเกี่ยวข้องกับข่าวสารของผู้บริโภคที่เก็บไว้ในความทรงจำ หรือความเข้าใจที่บรรจุไว้ในความทรงจำ ความรู้จึงประกอบด้วยข้อเท็จจริงกับความเข้าใจที่จะนำข้อเท็จจริงไปใช้ ข้อเท็จจริงเกิดจากความเชื่อของบุคคลในสิ่งใดสิ่งหนึ่ง เช่น เชื่อว่า คนที่มีการศึกษาสูงต้องเป็นคนดี จากความเชื่อนี้ นักการตลาด นำไปใช้กับผู้บริโภคด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) การวิเคราะห์ภาพพจน์ของสินค้าหรือบริการ ความเชื่อ (Beliefs) ของผู้บริโภคเป็นตัวกำหนดภาพพจน์ของกิจการและสินค้า นักการตลาดจะวางตำแหน่งสินค้าหรือบริการ มักทำการ

ตรวจสอบความเชื่อของผู้บริโภค เป็นไปตามการวางตำแหน่งสินค้าหรือบริการของกิจการหรือไม่ การตรวจสอบมักตรวจสอบความรู้ในด้านคุณสมบัติทางวัตถุของผู้บริโภค การตรวจสอบและให้ผู้บริโภคเป็นผู้ตอบแบบสอบถามในคุณสมบัติที่ผู้บริโภคสนใจ ทั้งนี้อาจเป็นการตรวจสอบการให้บริการหรือเกี่ยวกับตัวสินค้าก็ได้

2) วิเคราะห์ความรู้ตัวของผู้บริโภค โดยการสอบถามถึงการให้ผู้บริโภคหวนระลึกถึงสินค้าหรือตราหือโดยีหือหนึ่ง ที่ผู้บริโภคจำได้ เช่น ขอให้ท่านช่วยระบุตราหือสินค้า ที่ใช้ในชีวิตประจำวันของท่านมีอะไรบ้าง

3) วิเคราะห์การนึกเห็นภาพสินค้าผิดของผู้บริโภคเป็นการค้นหาข้อบกพร่องของกิจการในการให้ข่าวสารข้อมูล จนทำให้ผู้บริโภคมีความรู้ที่ผิดไปจากข้อเท็จจริง โดยหาทางแก้ไขเพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

4) การวิเคราะห์ความรู้เกี่ยวกับสินค้าและราคาของผู้บริโภคตั้งที่กล่าวมาแล้วว่า ความรู้ความเชื่อกับภาพพจน์ของสินค้าหรือบริการ มีความสัมพันธ์กัน ซึ่งมีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ความรู้ที่นักการตลาดควรตรวจสอบคือ คำศัพท์ที่เกี่ยวกับ สินค้า ตราสินค้า ลักษณะจำพวก ขนาด และราคาของสินค้า โดยเฉพาะการตัดสินใจที่จะใช้ราคาแบบใดนั้น จะมีผลต่อเมื่อผู้บริโภคมีความรู้เรื่องราคาของสินค้าในตรานั้นๆ เป็นอย่างดี การเปลี่ยนแปลงราคาของนักการตลาดจึงจะเกิดผล

5) วิเคราะห์ความรู้เกี่ยวกับการซื้อสินค้าของผู้บริโภค นักการตลาดจะต้องทราบว่ามีผู้บริโภคของตนซื้อสินค้าหรือบริการที่ไหนและซื้อเมื่อใด ทั้งนี้กิจการจะได้วางแผนในการหาทำเลที่ตั้งจำหน่ายสินค้าได้ หรือสามารถกำหนดการส่งเสริมการตลาดได้ ในช่วงที่มีการซื้อกันมาก ๆ เช่นในช่วงเทศกาล หรือฤดูกาล

6) วิเคราะห์ความรู้เกี่ยวกับการใช้สินค้าหรือบริการของผู้บริโภค ความรู้ที่นักการตลาดควรทราบ คือใช้สินค้าอย่างไร มีอุปกรณ์เสริมอะไรบ้าง ที่จะทำให้สินค้าทำงานได้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น การมีความรู้นี้มีผลต่อการตัดสินใจซื้อซึ่งมีลักษณะดังนี้

7) ผู้บริโภคจะไม่เห็นความสำคัญ หรือไม่ตัดสินใจซื้อสินค้าที่มีความรู้ไม่เพียงพอหรือขาดข่าวสารที่สำคัญ

8) ผู้บริโภคจะไม่ซื้อสินค้าที่มีข่าวสารไม่ครบถ้วนบริบูรณ์ ทั้งนี้เพราะการตัดสินใจซื้อใน 2 ข้อ ดังกล่าว จะมีความเสี่ยงเกิดขึ้นนั่นเอง

2.4.8 พฤติกรรมผู้บริโภคเกี่ยวกับศาสตร์อื่นๆ ดังนี้

1) จิตวิทยา เป็นศาสตร์ที่ศึกษาเกี่ยวกับการรับรู้ การเรียนรู้ การจูงใจ ทศบุคคลิภภาพ สิ่งต่างๆ เหล่านี้ที่นักการตลาดนำมาใช้สร้างความต้องการให้เกิดขึ้นในสินค้าหรือบริการของตนเองในอนาคต

2) เศรษฐศาสตร์ เป็นศาสตร์ที่ศึกษาเกี่ยวกับวิธีการใช้จ่าย การประเมินทางเลือก การตัดสินใจซื้อเพื่อให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุด

3) มนุษยวิทยา เป็นศาสตร์ที่ศึกษาเกี่ยวกับการอยู่ร่วมกันเป็นสังคม มีการเลียนแบบ มีค่านิยม มีวัฒนธรรมสืบทอดจากบุคคลหนึ่งไปสู่บุคคลหนึ่ง ซึ่งมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

4) สังคมวิทยา เป็นศาสตร์ที่ศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างของครอบครัว อิทธิพลของสมาชิกภายในกลุ่ม ชั้นทางสังคม

5) จิตวิทยาสังคม เป็นศาสตร์ที่ศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมของบุคคลภายในกลุ่มเป็นอย่างไร ได้รับอิทธิพลจากใคร เช่น ผู้นำทางความคิด ผู้ที่ได้รับการยกย่องนับถือ

2.4.9 ลักษณะของการเกิดพฤติกรรมผู้บริโภค ลักษณะของการเกิดพฤติกรรมผู้บริโภค มีลักษณะดังนี้

1) เกิดจากการจูงใจ การแสดงพฤติกรรมของผู้บริโภค มักมีจุดมุ่งหมายคือ ตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจสูงสุดของตนเอง เช่น แรงจูงใจเกิดจากความสะดวกสบายในการเดินทางไปทำงานด้วยการซื้อรถยนต์นั่ง จะแสดงพฤติกรรมด้วยการขยันทำงานเก็บเงินหรือสรรหาแหล่งเงินผ่อนมาซื้อ เพื่อให้ได้สิ่งของที่ต้องการ ลักษณะการแสดงพฤติกรรมอาจมีลักษณะที่แตกต่างกันดังนี้

2) **ทำหน้าที่ให้เสร็จ** เช่น ต้องการซื้อช็อคโกแลตเพื่อแสดงความยินดีเมื่อเพื่อนสำเร็จการศึกษา หรือซื้อสิ่งของบำรุงสุขภาพให้คนไข้ เพื่อแสดงให้เห็นว่าเป็นห่วงเป็นใยเมื่อไปเยี่ยม

3) **มีจุดมุ่งหมายมากกว่าหนึ่ง** เช่น ต้องการซื้อรถยนต์ต่อเนกประสงค์ที่สามารถปรับเป็นห้องสำนักงานและใช้บรรทุกสิ่งของได้ หรือต้องการเครื่องบินอาหารที่สามารถใช้ได้หลายๆ ลักษณะ

4) **มีจุดมุ่งหมายสลับซับซ้อน** เช่น นักศึกษาต้องการขอเงินผู้ปกครองไปเที่ยวด้วยการช่วยผู้ปกครองทำงานบ้านแทน เพื่อให้ผู้ปกครองเห็นใจและยินดีจ่ายเงินให้หรือ ร้านค้าหาบเร่แผงลอยยอมจ่าย เงินค่าคุ้มครอง เพื่อให้เกิดความปลอดภัยในการทำมาหากิน

2.4.10 เกิดจากบทบาทของผู้บริโภคในหลาย ๆ ลักษณะดังนี้

1) **เป็นผู้ซื้อ** ในที่นี้อาจซื้อจากคำสั่งจากคนอื่น หรือซื้อเพื่อใช้เอง หรือซื้อเพื่อใช้เป็นของขวัญให้แก่คนรัก

2) **เป็นผู้ใช้** ในที่นี้คือมีบุคคลอื่นซื้อมาให้ เช่น พ่อ-แม่ ซื้อของมาให้ลูกใช้ ซึ่งผู้ใช้อาจไม่มีอำนาจซื้อก็ได้

3) **ผู้ริเริ่ม** คือ ผู้สร้างแนวคิดในสินค้าหรือบริการให้ตลาดยอมรับ โดยให้คำแนะนำหรือทำให้เกิดความต้องการในสินค้าหรือบริการนั้น ๆ

4) **ผู้นำหรือผู้มีอิทธิพลในการชักจูงใจให้มีการตัดสินใจซื้อ** คือ ผู้มีอำนาจหรือมีอิทธิพลจูงใจให้ผู้อื่นได้ปฏิบัติในการซื้อตามผู้นำ โดยการแนะนำหรือใช้ข้อความข่าวสาร หรือสร้างแรงกระตุ้นชักจูงให้ผู้ตามกลุ่มมีการซื้อสินค้าหรือบริการนั้น ๆ

5) **ผู้ตัดสินใจซื้อในระบบครอบครัว** ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจซื้อสินค้าที่ใช้ในบ้านมักเป็นแม่บ้าน ไม่ว่าจะเป็นของใช้ในครัว ของใช้สำหรับเด็กเล็กหรือแม้แต่เสื้อผ้า เครื่องแต่งกายของพ่อบ้านด้วยก็มี แต่ถ้าเป็นสินค้าใหญ่ๆ ราคาแพง

2.4.11 เกิดจากกิจกรรมหลายอย่างจากการซื้อดังนี้

1) เกิดความสนใจจากการดูภาพยนตร์โฆษณา หรือการจัดแสดงสินค้า หรือเพื่อนแนะนำให้ซื้อและใช้

2) สรรหาข้อมูลจากการเยี่ยมชมร้านค้าด้วยการพูดคุย หรือถกปัญหากับพนักงานขายในร้านค้า หรือพูดคุยในครอบครัว หรือถกปัญหากับเพื่อนๆ

3) ประเมินทางเลือกโดยตอบปัญหาในหัวข้อต่อไปนี้คือ ซื้อสินค้าอะไร ที่ไหน เมื่อใด วิธีใด ใช้ตราอะไร สินค้าชนิดไหน จากผู้ขายรายใด และต้องจ่ายเงินอย่างไร

4) ตัดสินใจซื้อด้วยการตกลงในรายละเอียดต่าง ๆ เช่น การชำระเงิน สถานที่ส่งมอบสินค้าหรือบริการ

5) ปฏิบัติหลังการซื้อ ทดลองใช้สินค้า จัดการเกี่ยวกับที่เก็บรักษาสินค้า การบำรุงรักษา จัดการเตรียมซื้อในครั้งต่อไป การจัดการกับขยะมูลฝอยที่เกิดจากการใช้สินค้า

2.4.12 เกิดจากปัจจัยที่ช่วยในการตัดสินใจซื้อให้ง่ายขึ้น ดังนี้

1) เลือกสินค้าหรือบริการที่น่าพอใจมากกว่าเลือกสิ่งที่ดีที่สุด

2) เชื่อในคำแนะนำในการซื้อสินค้าหรือบริการจากศูนย์อิทธิพล

3) เชื่อถือในตราหือหรือชื่อสตัยในการซื้อสินค้าหรือบริการ

2.4.13 **เกิดจากความแตกต่างระหว่างบุคคล** บุคคลแต่ละคนจะมีความแตกต่างกันในหลายๆ ลักษณะ เช่น บุคลิกภาพ วิธีการดำเนินชีวิต สถานภาพ เพศ อายุ ฯลฯ สิ่งต่างๆ เหล่านี้จะมีผลต่อการแสดงพฤติกรรมของผู้บริโภคแตกต่างกันด้วย เช่น บุคคลที่มีความทะเยอทะยานจะใฝ่หาความสะดวกสบาย ที่มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นมากกว่าบุคคลอื่นๆ

1) เกิดจากการลงทุน การตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคมีลักษณะคล้าย ๆ กับนักธุรกิจคือ มีวัตถุประสงค์มุ่งแสวงหาผลประโยชน์จากการลงทุน ดังนี้

2) ลักษณะการลงทุนจากการซื้อประกอบด้วย

- ต้องใช้เวลาในการเสาะแสวงหาสินค้าที่ต้องการ
 - ต้องใช้แรงกายในการเดินทาง
 - ต้องการให้สังคมรับรู้ว่าคุณซื้อสินค้าจากร้านที่มีระดับ เช่น ซื้อสินค้าในร้านค้าที่มีชื่อเสียงมากกว่าร้านหาบเร่แผงลอย ราคาแพงกว่าทั้งๆ ที่สินค้าเหมือนกัน
 - ต้องใช้จิตใจ เช่น ความอดทนในการเดินทาง ความอดทนในการเสาะแสวงหา ความอดทนในการรอคอยสินค้า
- 3) มีวัตถุประสงค์มุ่งแสวงหาผลประโยชน์ ดังนี้
- ความพึงพอใจที่ได้รับสูงสุดจากการตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการ
 - ความคุ้มค่า คุ้มราคาจากการตัดสินใจซื้อ
 - ความสะดวกสบายหลังจากใช้สินค้า หรือพึงพอใจมากกว่าที่คาดหวัง
 - ได้รับการยกย่องนับถือจากสังคม จากการเลือกซื้อสินค้าให้ห้างที่มีความหรูหราและมีระดับ การลงทุนในภาคธุรกิจอาจมีการขาดทุนได้ คือลงทุนไปแล้ว แต่ได้ผลตอบแทน จากการลงทุนไม่คุ้มค่า การบริโภคของผู้บริโภคก็เหมือนกัน อาจได้รับการขาดทุนในลักษณะต่าง ๆ ดังนี้
- 4) ซื้อสินค้าหรือบริการมาแล้วได้ประโยชน์น้อย หรือไม่ได้ประโยชน์เลย ทำให้เสียเงินโดยเปล่าประโยชน์
- 5) ได้รับความอันตรายจากการใช้สินค้าหรือบริการ เช่น มีสารพิษตกค้างในร่างกายจากการบริโภคสินค้าที่ไม่มีคุณภาพ หรือได้รับบรรจุภัณฑ์ที่ยากต่อการทำลาย หรือเป็นพิษต่อสิ่งแวดล้อม
- 6) ได้รับการประณามจากสังคม หรือถูกสังคมเหยียดหยามจากการใช้สินค้า หรือบริการ เช่น การซื้อยาเสพติด หรือซื้อบริการทางเพศกับเด็ก ๆ
- 7) เกิดความวิตกกังวลในการใช้สินค้าที่ไม่มีคุณภาพ เช่น ซื้อบ้านมาหลังหนึ่งมาอยู่ ภายหลังว่าโครงสร้างฐานที่เป็นเสาเข็มไม่มีคุณภาพ ต้องวิตกกังวลกลัวว่าหลังคาจะหล่นมาทับเมื่อไรก็ตายเมื่อนั้น

2.5 ขั้นตอนเพื่อการเกษียณอย่างมั่นคง⁴⁰

1) กำหนดอายุที่ต้องการจะเกษียณ เช่น 60 ปี 55 ปีหรือจะ early retire ที่อายุ 45 ปี เพื่อที่จะได้รู้ว่าเรามีเวลา เตรียมตัวเตรียมการ เตรียมสตางค์ อีกนานเท่าไร

⁴⁰ วางแผนเกษียณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2558 https://www.set.or.th/education/th/start/start_start_3_5.pdf

[สืบค้นข้อมูลวันที่ 21 มกราคม 2565]

2) ประมาณช่วงระยะเวลาที่จะใช้ชีวิตหลังเกษียณ เช่น 20 ปี 25 ปีหรือ 30 ปีเพื่อให้รู้ว่าเราต้องใช้จ่ายหลังเกษียณไปอีกกี่ปีโดยประเมินจากคนในครอบครัวส่วนใหญ่มีชีวิตถึงอายุประมาณเท่าไร ประกอบกับความแข็งแรงสมบูรณ์ของร่างกายและพฤติกรรมการใช้ชีวิตของเราว่าเสี่ยงมากหรือน้อยแค่ไหน

3) ประมาณการค่าใช้จ่ายหลังเกษียณ ประเมินจาก Lifestyle ที่ออกแบบไว้จะท่องเที่ยวพักผ่อน ฯลฯ แต่อย่าลืมคำนึงถึง “เงินเฟ้อด้วย โดยประมาณเป็นรายเดือนแล้วคำนวณเป็นปีจากนั้นก็คำนวณตามช่วงอายุหลังเกษียณ

4) ประมาณการรายได้หลังเกษียณ เช่น เงินบำเหน็จบำนาญ เงินรับจากกองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ รายได้จากการลงทุน การประกันชีวิต ฯลฯ

5) วางแผนการออมในปัจจุบันจากประมาณการค่าใช้จ่ายและรายได้หลังเกษียณ เราก็จะรู้ว่าต้องเก็บเงินเพิ่มอีกเท่าไร และจะสามารถวางแผนการออม การลงทุนอย่างเหมาะสมได้

2.5.1 แหล่งเงินได้หลังเกษียณ

1) กองทุนประกันสังคมหากเราจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนมา 15 ปีพออายุ 55 ปีก็จะได้รับเงินบำนาญชราภาพประมาณ 3,000 บาทต่อเดือนคิดจากเพดานเงินเดือนสูงสุด 15,000 บาทตามข้อกำหนดของกองทุน และถ้าจ่ายสมทบเกินกว่า 15 ปีก็จะได้โบนัสอีก 1.5% สมมติเราสามารถจ่ายสมทบมา 30 ปีก่อนเกษียณจะได้โบนัส 15 ปีหรืออีก 3,375 บาทรวมเป็นเงิน 6,375 บาทต่อเดือนซึ่งยังไม่ได้ปรับด้วยเงินเฟ้อ

2) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการกรณีเป็นข้าราชการที่เป็นสมาชิกกองทุนจะได้รับเงินบำนาญ = (เงินเดือนเฉลี่ย 60 เดือนสุดท้าย × อายุราชการ) / 50% แต่ต้องไม่เกิน 70% ของเงินเดือนเฉลี่ยหรืออาจเป็นเงินบำเหน็จ = เงินเดือนเดือนสุดท้าย × อายุราชการตามเงื่อนไขของทางราชการ

3) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่ลูกจ้างและนายจ้างสมัครใจร่วมกันสมทบทุนเข้ากองทุน ถ้าเราเริ่มทำงานและสะสมเงินเข้ากองทุนนี้ตั้งแต่อายุ 25 ปีโดยสะสม 3% ของเงินเดือนเดือนละ 20,000 บาทถ้าเงินเดือนเพิ่มขึ้นปีละ 5% นายจ้างจะสมทบให้ 3% และกองทุนได้ผลตอบแทนเฉลี่ย 4% เมื่ออายุ 60 ปีเราจะมีเงินเก็บประมาณ 1.2 ล้านบาทจากกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ. แต่ถึงแม้ว่าเราจะมีเงินได้จากกองทุนประกันสังคมกรณีชราภาพหรือเงินจากกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือเงินจากกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการแล้วก็ตามหากพิจารณาตัวเลขอย่างรอบคอบและปรับด้วยอัตราเงินเฟ้อที่จะเกิดขึ้นก็จะพบว่าเงินที่คาดว่าจะได้เรานั้นน่าจะยังไม่พอใช้จ่ายหากเราต้องการรักษามาตรฐานการใช้ชีวิตไว้ในระดับเดิมเราจึงควรวางแผนการลงทุนและทำประกันชีวิตระยะยาว เพิ่มเติมเป็นแหล่งเงินได้สำหรับการใช้จ่ายในวัยเกษียณด้วยซึ่งทางเลือกที่น่าสนใจได้แก่

4) กองทุนรวมเพื่อการเลี้ยงชีพหรือเรียกว่า RMF ซึ่งจะช่วยสร้างวินัยในการลงทุนให้เราได้เพราะเป็นการลงทุนระยะยาวที่ต้องลงทุนอย่างต่อเนื่องและเรายังได้รับผลประโยชน์ทางภาษีในช่วงที่ลงทุนอีกด้วยปัจจุบันมีการกองทุน RMF มากมายให้เราเลือกตามนโยบายการลงทุนที่ต้องการ

5) การทำประกันชีวิตแบบสะสมทรัพย์แม้ว่าผลตอบแทนที่แท้จริงจากการทำประกันชีวิตจะไม่มากมายนักแต่การทำประกันชีวิตแบบระยะยาวมักมีข้อดีคือสร้างวินัยทางการเงินให้เราได้มีให้เลือกหลากหลายรูปแบบมีวงเงินคุ้มครองกรณีเสียชีวิตและยังได้ประโยชน์ทางภาษีอีกด้วย

2.6 สวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุในต่างประเทศ⁴¹

สังคมผู้สูงอายุอาจจะดูไกลตัวในตอนนี้สำหรับหลายๆ คน แต่ก็หลีกเลี่ยงไม่ได้กับจำนวนประชากรผู้สูงอายุที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ทุกปี และปัญหาที่ตามมาของการเพิ่มขึ้นของสังคมผู้สูงอายุคือการขาดแคลนแรงงาน ซึ่งส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจและค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นในอนาคตในภูมิภาคเอเชียประเทศไทยอยู่ในอันดับต้นๆ ที่มีผู้สูงอายุมากที่สุด และในขณะเดียวกันก็มีอัตราการเกิดน้อยลงด้วย แต่เมื่อแก่ตัวไปสวัสดิการที่เรารอคอยที่จะพึ่งพาอาศัยในบั้นปลายชีวิตมันดีพอหรือยัง Young Matter พาไปสำรวจรัฐสวัสดิการผู้สูงอายุของแต่ละประเทศว่าเป็นอย่างไรบ้างและมีประสิทธิภาพเพียงพอหรือเหมาะสมกับผู้สูงอายุหรือไม่

ประเทศสวีเดน⁴²

สวีเดนเป็นประเทศที่ได้รับการยกย่องว่ารัฐสวัสดิการดีที่สุดในด้านของการจัดเก็บภาษี ประกันสังคมและการบริการที่เน้นการดูแลให้ถึงที่พักอาศัยในปี 2019 ประชากรผู้สูงอายุในสวีเดน อายุ 65 ปี มีจำนวนร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศ และร้อยละ 5.2 ของผู้สูงอายุที่มีอายุ 80 ปี และอีกร้อยละ 1 ตกเป็นของผู้สูงอายุที่มีอายุ 90 ขึ้นไป ในขณะที่อัตราการเกิดของประชากรลดลงปีละร้อยละ 2-3 ของประชาชน ถือเป็นการลดลงอย่างช้าๆ แต่ 13 ปีที่ผ่านมาอัตราการเกิดได้ลดลงไปแล้วร้อยละ 11.1 ของประชากร ข้อมูลล่าสุดจาก (statista) นอกจากนี้ประชาชนในประเทศเชื่อมั่นในการให้บริการของรัฐเป็นอย่างมาก เพราะการให้บริการนั้นเป็นไปอย่างยุติธรรม สะดวกสบาย รวดเร็ว มีหลากหลายรูปแบบให้ใช้งาน รวมไปถึงความปลอดภัย การบริการที่ดีและมี

⁴¹เมื่อโลกเข้าสู่สังคมสูงวัย สำรวจสวัสดิการผู้สูงอายุแต่ละประเทศเป็นยังไงบ้าง? Posted On 4 February 2021 Young Matter <https://thematter.co/social/social-welfare-in-other-country/134828> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564]

⁴² Elderly care in Sweden <https://sweden.se/life/society/elderly-care-in-sweden> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม 2564]

คุณภาพแบบนี้จึงต้องแลกมาด้วยการเก็บภาษีที่สูง สิ่งที่ได้รับจากรัฐหลังการจ่ายภาษีอย่างต่อเนื่อง ผู้สูงอายุจะได้รับอะไรบ้าง

- 1)สวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย ผู้สูงอายุจะได้รับความช่วยเหลือในการจัดหาที่พักอาศัย รวมไปถึงผู้พิการและครอบครัวรายได้ต่ำที่มีเด็กอายุต่ำกว่า 18 ปีอาศัยอยู่ด้วย⁴³
- 2) เงินจากกองทุนผู้สูงอายุ (Old age pension) สำหรับผู้ที่จ่ายเงินสมทบ หรือก็คือผู้เสียภาษี
- 3) แต่สำหรับผู้ที่ไม่ได้เสียภาษีหรือไม่ได้เงินจากกองทุนผู้สูงอายุ จะได้รับเงินจาก Guarantee pension สำหรับผู้ที่อาศัยอยู่ในสวีเดนเกิน 40 ปี
- 4) เงินช่วยเหลือยั้งชีพ (Maintenance support) สำหรับผู้ที่ไม่ได้อยู่ในระบบกองทุนผู้สูงอายุ
- 5) การรักษาพยาบาล การบริการสุขภาพระยะยาว ทุกคนสามารถเลือกโรงพยาบาลรักษาได้อย่างอิสระ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สภาเขตกำหนดไว้
- 6) ระบบบริการ ณ ที่พักอาศัย เพราะสวีเดนมีหลักในการดูแลผู้สูงอายุโดยต้องอาศัยอยู่ในบ้านของตนเองให้นานที่สุด และมีบริการดูแลและบริการให้ถึงบ้าน เช่นมีพนักงานทำความสะอาดให้ ซักผ้า บริการอาหารการกิน ดูแลความปลอดภัยและบริการดูแลเรื่องในชีวิตประจำวันอื่นๆ
- 7) สำหรับผู้ที่มีโรคประจำตัว ป่วยหนัก ผู้ป่วยติดเตียงหรือไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ก็จะอยู่แต่เพียงที่พักอาศัยของตนเองเท่านั้น แต่จะมีการบริการด้านสุขภาพให้ ณ ที่พักอาศัย
- 8) ระบบขนส่งสาธารณะผู้สูงอายุสามารถเรียกใช้ แท็กซี่หรือบริการพิเศษได้เฉพาะในกรณีที่ไม่สามารถใช้บริการได้ด้วยตนเอง
- 9) ในบางครอบครัวจะได้เงินสนับสนุนจากรัฐเป็นค่าตอบแทนในการดูแลผู้สูงอายุในบ้านของตนเอง
- 10) ระบบบำนาญ อย่างที่กล่าวไปข้างต้นว่าผู้เสียภาษี จะได้รับเงินประกันสังคมและเงินบำนาญเมื่อถึงวัยเกษียณ จะได้รับเงินบำนาญเฉลี่ย 13,000 โครนาสวีเดน หรือ 46,306.57 บาทไทย จำนวนที่ได้รับนี้จะแตกต่างกันไปตามจำนวนเงินเดือนที่ได้รับ และการสะสมเงินในกองทุนการจัดเก็บภาษีก้าวหน้าของรัฐเป็นการนำเงินจากภาษีรายได้บุคคลและนิติบุคคลไปหมุนเวียนในการปรับปรุง สนับสนุนโครงการสาธารณะต่างๆเพื่อตอบสนองความต้องการและความสะดวกสบายให้แก่

⁴³เขียนและเรียบเรียงโดย Thaiwise / ระบบบำนาญและผู้รับบำนาญในสวีเดน <https://www.thaiwise.se/i-live-in-sweden/life-in-sweden/pension/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม2564]

ประชาชน งบประมาณที่ถูกเอาไปใช้ส่วนใหญ่มักจะเอาไปลงกับชุมชนหรือท้องถิ่นก่อนเป็นหลัก ในด้านการจัดการการศึกษา สาธารณสุข และคมนาคมอย่างทั่วถึง

ประเทศเยอรมนี⁴⁴

ประเทศเยอรมนี หรือสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุปี ค.ศ. 2020 ที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไปร้อยละ 21.7 จากประชากรทั้งประเทศกว่า 83 ล้านคน พอๆ กับอิตาลี โดยอยู่ 1 ใน 5 ประเทศทั่วโลกที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มที่หรือ **Super-aged Society** ในขณะที่จำนวนอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรหรืออัตราการเกิดมีเพียง 9.5 ต่อ 1000 คน

รูปแบบของสวัสดิการของประเทศเยอรมนีจะเรียกว่าเป็นการบังคับออมทางอ้อมก็ได้ เพราะสวัสดิการที่ใช้มาบริการสังคมนั้นมาจากภาษี ภาษีจะนำไปส่งต่อให้กองทุนเพื่อเข้าระบบสวัสดิการ สำหรับผู้ที่เสียภาษีเยอะก็ได้รับสวัสดิการที่ดีหรือผลตอบแทนมากตามที่เสียไป สวัสดิการในเยอรมนีมี 4 แบบด้วยกัน คือ 1.ระบบประกันสังคม 2. ระบบประกันสุขภาพของรัฐ 3.ประกันบำนาญของรัฐ 4. การช่วยเหลือทางสังคมของรัฐบาล ผู้ที่เสียภาษีจะได้บริการทั้ง 4 ประการนี้ตามการจ่ายภาษีที่สะสมไว้ในกองทุนระบบภาษีของเยอรมนีมี 2 แบบคือ การเสียภาษีรายได้บุคคล (Einkommensteuer) และการเสียภาษีรายได้นิติบุคคล และภาษีนี้ไม่มีข้อยกเว้นกับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในเยอรมนีและได้รับเงินขณะพักหรือทำงานในเยอรมนีทุกประการ

การเก็บภาษีจะเก็บโดยรัฐบาลกลาง (Bundesregierung) สหพันธรัฐ (Bundesländer) และเทศบาล (Gemeinden) แม้เยอรมนีจะมีอัตราการเก็บภาษีอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 45 ในหลายอาชีพแต่สวัสดิการที่ได้รับนั้นถือว่าคุ้มค่า ไม่ว่าจะ เป็นค่าเรียนฟรี การบริการสาธารณะต่างๆ และค่ารักษาพยาบาลที่ประชาชนสามารถนำภาษีไปลดหย่อนได้ในการจ่ายประกันสังคม และการบังคับจัดเก็บภาษีนี้เองทำให้ประชาชนทุกคนมีหลักประกันสังคมกันถ้วนหน้า เพื่อจะได้ไม่มีปัญหาในภายหลังหากได้รับอุบัติเหตุหรือเกิดโรคภัยไข้เจ็บ

ชาวเยอรมันจะได้รับการคุ้มครองภายใต้ระบบประกันสังคมเกือบร้อยละ 90 รัฐบาลใช้จ่ายงบประมาณด้านสวัสดิการสูงมากถึงร้อยละ 27.6 ของ GDP จึงสามารถเรียกได้ว่าเป็น 'รัฐสวัสดิการ (Welfare State)' สิทธิประโยชน์หลักๆ จะได้แก่ การประกันสุขภาพ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการคลอดบุตร การประกันบำนาญ เมื่ออายุ 67 ปี กรณีจ่ายค่าเบี้ยประกันครบ 45 ปี ในจำนวนร้อยละ

⁴⁴ The German state pension: a guide to the German pension system

/ <https://www.expatica.com/de/finance/retirement/pensions-in-germany-831124/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม 2564]

ละ 70 ของรายได้เฉลี่ยตลอดช่วงที่ยังทำงาน การประกันการว่างงาน การประกันอุบัติเหตุจากการทำงานและการประกันสุขภาพระยะยาว ซึ่งก็แตกต่างกับการบริการและการดูแลจากรัฐบาลที่ดีตามไปด้วย

หลายคนอาจสงสัยแล้วสวัสดิการนี้มันก็สำหรับคนทำงานราชการไม่ใช่เหรอ สำหรับผู้ที่มีอาชีพอิสระหรือกลุ่มแม่บ้านก็จะมีระบบประกันสังคมแบบสมัครใจ (Private) รัฐบาลจะไม่ได้บังคับ แต่หากอยากได้สวัสดิการสังคมที่ดีคนส่วนใหญ่จึงยอมจ่าย เพราะได้รับสิทธิประโยชน์ที่ดี นอกจากนี้ตัวเลือกนี้จะได้มีแค่นำเงินเข้ากองทุนของรัฐอย่างเดียว ประชาชนสามารถเลือกนำเงินไปจ่ายให้กับภาคเอกชนได้ในการบริหารกองทุนเพื่อได้รับการที่ดีขึ้น เช่น สามารถเลือกรักษากับแพทย์เฉพาะทาง (Specialist) หรือเข้าพักรักษาในห้องพักเดี่ยวได้ เป็นต้น

เว็บไซต์ I AM EXPAT ของเยอรมนี ได้อธิบายการจ่ายเงินบำนาญให้แก่ผู้สูงอายุปี 2020 ว่าเงินบำนาญที่จะได้รับสำหรับผู้สูงอายุที่แต่งงานและยังอยู่อาศัยกับคู่ครองโดยจำแนกเป็นฝั่งตะวันตกจะได้รับเงินเดือนเดือนละ 2,959 ยูโร หรือ 107,922.56 บาทต่อเดือน เทียบกับฝั่งตะวันออกจะได้รับ 2,577 ยูโรหรือ 93,046.65 บาทต่อเดือน ในขณะที่ถ้าจำแนกเพศและสถานะที่โสดชายโสดสูงอายุอาศัยอยู่บ้านคนเดียวฝั่งตะวันตกจะได้รับ 1,875 ยูโรหรือ 67,700.63 บาทต่อเดือน และหญิงสูงอายุสถานะโสดและอาศัยอยู่ตัวคนเดียวฝั่งตะวันตกจะได้รับ 1,617 ยูโรหรือ 58,392.59 บาทต่อเดือน

สำหรับการดูแลสุขภาพหรือ Elderly care จากภาครัฐ ผู้สูงอายุสามารถเลือกได้ว่าจะไปพักอาศัยอยู่ที่ไหนเพื่อสะดวกในการดูแลอย่างใกล้ชิดกับพยาบาลผู้ดูแล เช่น ย้ายไปบ้านหลังใหม่ หรืออยู่อาศัยกับครอบครัวต่อแล้วมีพยาบาลดูแลให้ที่บ้าน หรือย้ายไปอยู่บ้านพักคนชรา เป็นต้น ปัจจุบันเยอรมนีเพิ่มอายุเกษียณเป็น 67 ปีขึ้นไป เพราะห่วงเรื่องของความไม่สมดุลของจำนวนประชากรกับการให้สวัสดิการในอนาคต

ผู้สูงอายุที่ได้สมทบเงินเข้าประกันสังคมจะได้เงินบำนาญเมื่อเกษียณอายุ และการได้รับเงินบำนาญไม่ได้มีแค่ผู้สูงอายุที่ทำงานราชการ ผู้สูงอายุอาชีพอื่น ๆ ก็มีตัวเลือกในการสมทบเงินประกันสังคมเพื่อสวัสดิการในอนาคตได้ โดยเข้าระบบการประกันบำนาญแบบสมัครใจและประกันบำนาญกับบริษัทเอกชน

ประเทศออสเตรเลีย⁴⁵

ออสเตรเลียประเทศอันดับ 3 ของโลกที่มีสวัสดิการดีที่สุด ได้รับค่าดัชนีระบบจัดการสวัสดิการและเงินบำนาญไปถึง 75.3 ในปี 2019 รองจากเนเธอร์แลนด์และเดนมาร์ก สถิติจำนวนผู้สูงอายุในออสเตรเลียปี 2019 มีจำนวนประชากรผู้สูงอายุร้อยละ 15.9 ของประชากรทั้งประเทศ

ระบบเงินบำนาญมี ทั้งหมด 3 ส่วน คือเงินบำนาญจากการจ่ายภาษีตลอดการทำงานที่ผ่านมา เงินบำนาญจากบริษัทนายจ้างเก่าและเงินบำนาญจากบัญชีเงินออมเพื่อการเกษียณ โดยผู้สูงอายุจะได้รับเงินทุกๆ 2 สัปดาห์ เดือนละ 2 ครั้ง ค่าเงินที่ได้รับจะแตกต่างกันออกไปตามปัจจัยหลายๆอย่างเช่น สถานะ(โสด/สมรส) รายได้ที่ได้รับขณะทำงาน และมูลค่าทรัพย์สินส่วนบุคคล ค่าเฉลี่ยเงินบำนาญประมาณ 700 ดอลลาร์ออสเตรเลียหรือประมาณ 16,000 บาทต่อครั้ง ตกเดือนละ 30,000 บาท ผู้ที่จะได้รับเงินนี้ต้องถือสัญชาติออสเตรเลียกับเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในออสเตรเลียไม่น้อยกว่า 10 ปี การวางแผนของภาครัฐมีจุดมุ่งหมายในการบังคับจ่ายเงินบำนาญจากการหักในระบบ เพราะต้องการเพิ่มการออมในครัวเรือน ลดภาระหนี้สินครัวเรือน มีแผนในปีต่อไปคาดว่าจะเพิ่มเปอร์เซ็นต์เงินได้จากการทำงานหรือจะเพิ่มเงินเดือนให้แต่ยังคงหักภาษีสำรองออกไปในปริมาณเท่าเดิมแต่จะไปเพิ่มในเงินบำนาญให้ที่หลัง นอกจากนี้ยังมีบริการ Age care หรือการบริการให้โดยเจ้าหน้าที่ ณ ที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุจะได้รับบริการที่หลากหลายเช่น

- ช่วยเหลือเรื่องในชีวิตประจำวันเช่น งานบ้าน ซอปปิง ทำอาหาร ออกไปข้างนอก
- ให้บริการอุปกรณ์ช่วยพยุง
- ต่อเติมส่วนพื้นที่สำคัญในบ้านเพื่อป้องกันอุบัติเหตุและเพื่อความสะดวกรวดสบายเช่น ราวจับ หรือทางลาด

- การดูแลเรื่องส่วนตัว เช่น การแต่งตัว ทานอาหาร อาบน้ำ หรือพาไปห้องน้ำ
- การดูแลสุขภาพ โดย พยาบาล นักจิตวิทยา และการดูแลทางการแพทย์ทั่วไป

ประเทศเนเธอร์แลนด์⁴⁶

⁴⁵ Australian Demographic Statistics, Jun 2019

<https://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/0/1CD2B1952AFC5E7ACA257298000F2E76> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม 2564]

⁴⁶The pension system in the Netherlands <https://www.expatica.com/nl/finance/retirement/the-dutch-pension-system-106854/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม 2564]

เนเธอร์แลนด์ประเทศอันดับ 1 ของโลกในการจัดการดูแลผู้สูงอายุได้ดีที่สุด ปี ค.ศ. 2020 ประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไปมีอัตราประชากรร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศ ปัจจุบันอายุเกษียณของชาวดัตช์อยู่ที่ 66 ปีกับอีก 4 เดือน ถึงจะได้รับเงินบำนาญ

เงินบำนาญของเนเธอร์แลนด์มี 3 รูปแบบ คือระบบบำนาญแห่งรัฐ ระบบบำนาญแบบส่วนร่วมหรือบำนาญจากอาชีพหรือบริษัทและระบบบำนาญส่วนบุคคล

1) ระบบเงินบำนาญสะสมผ่านนายจ้างหรือบริษัท/องค์กร (Occupational/company pension/Collective pension funds) เป็นระบบที่คนส่วนใหญ่เลือกจ่ายโดยวิธีการจะหักออกจากเงินเดือนอัตโนมัติ เงินที่ได้รับจากระบบนี้เมื่อเกษียณจะคำนวณจากเงินเดือนที่ได้ระหว่างทำงาน นายจ้างกว่า 90%จะมีสวัสดิการตรงนี้ให้โดยเฉพาะเพื่อให้พนักงานได้เงินบำนาญเพิ่มเติม (นอกเหนือจากเงินบำนาญที่ได้รับจากในส่วนของ AOW) และบำนาญแบบที่ 3 กรมธรรม์ประกันหรือการออมส่วนบุคคล (Individual pension products) เป็นระบบที่มักใช้ในคนที่ทำอาชีพอิสระ คนที่มีธุรกิจเป็นของตัวเองหรือกำลังเริ่มทำธุรกิจส่วนตัวและพนักงานในระบบอุตสาหกรรมที่ไม่ได้เข้าร่วมกับ Collective pension funds โดยสามารถนำเงินที่สะสมในกองทุนรูปแบบนี้ไปลงทุนกับประกันสุขภาพ ซื้อหุ้นหรือเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและสามารถนำไปลดหย่อนภาษีได้

2) อัตราเงินบำนาญที่จะได้รับสูงสุดมักใช้เกณฑ์ของคนที่ย้ายถิ่นเนเธอร์แลนด์ตั้งแต่อายุ 15 จนถึง 65 ปีจะได้เงินบำนาญรูปแบบเต็ม คนที่สมรสแล้วและอาศัยอยู่ด้วยกันจะได้ประมาณ 700 ยูโร หรือ 25,000 บาทต่อเดือน ส่วนคนโสดหรือพักอาศัยอยู่คนเดียวจะได้รับ 1000 ยูโรหรือ 36,000บาทต่อเดือนระบบบำนาญแบบส่วนร่วมหรือจากอาชีพหรือองค์กรบริษัทที่ทำงาน (Occupational/company pension) เป็นระบบที่คนส่วนใหญ่เลือกจ่ายโดยวิธีการจะหักออกจากเงินเดือนอัตโนมัติ เงินที่ได้รับจากระบบนี้เมื่อเกษียณจะคำนวณจากเงินเดือนที่ได้ระหว่างทำงานและระบบบำนาญส่วนบุคคล มักนิยมกันในหมู่ของเจ้าขององค์กรและอาชีพอิสระที่จ่ายเงินกับองค์กรเอกชนเพื่อสะสมเงินทุน ส่วนรูปแบบของสวัสดิการนอกจากเงินบำนาญที่ผู้สูงอายุจะได้รับเมื่อเกษียณต่อมาคือ Home care service ประกอบด้วย

- Nursing services บริการหมอบริการประจำบ้าน พยาบาลดูแลประจำตัวตามบ้าน
- Care service ดูแลรับผิดชอบเรื่องสุขอนามัยส่วนบุคคล
- House cleaning ช่วยเหลือดูแลงานบ้าน ซอปปิ้ง ทำอาหารที่ผู้สูงอายุไม่สามารถทำได้ - Social counseling การช่วยเหลือพิเศษจากคำร้องขอของผู้สูงอายุ เช่น ช่วยดูแลเงินส่วนบุคคล เตรียมพาไปโรงพยาบาล หรือวางแผนการใช้เวลาพบปะเพื่อนฝูงของผู้สูงอายุ

– Psychological support department ช่วยเหลือในแผนกจิตวิทยา ให้คำปรึกษาและช่วยรักษาอาการทางจิตให้กับผู้สูงอายุ

ประเทศสิงคโปร์⁴⁷

ปี ค.ศ.2020 ประเทศสิงคโปร์มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 5.7 ล้านคน มีจำนวนประชากรผู้สูงอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไปร้อยละ 16.8 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งหมายความว่าประเทศสิงคโปร์กำลังเข้าสู่ Aged Society ตามการแบ่งเกณฑ์ข้างบน แล้วเขามีวิธีจัดการหรือให้บริการอะไรบ้างแก่ประชากรผู้สูงอายุเหล่านี้ ในด้านของรัฐสวัสดิการผู้สูงอายุ จะมีการตั้งระบบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพกลางเพื่อให้ออมเงินไว้ใช้หลังเกษียณ สิงคโปร์ให้ความสำคัญกับการพึ่งพาตนเอง โดยกองทุนนี้มีชื่อว่า Central Provident Fund (CPF) เป็นกองทุนที่อยู่ในภาคบังคับใช้ สร้างขึ้นเมื่อปี ค.ศ.1955 โดย the British colonial administration นายจ้างจะหักจากเงินเดือนเข้าสมทบกับกองทุน นายจ้างจ่ายร้อยละ 20 ส่วนลูกจ้างจ่ายร้อยละ 10 แต่ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนระบบเป็นประกันสังคมแทน โดยจะมีการบริการรูปแบบอื่นให้กับสมาชิกในกองทุน เช่น การรักษาพยาบาลสมาชิกของกองทุนประกันสังคมสามารถนำเงินสะสมในกองทุนมาจ่ายค่ารักษาพยาบาลได้หรือนำมาลดหย่อนได้ ในกรณีเป็นโรคร้ายแรงหรือโรคที่ต้องใช้เวลารักษาในระยะยาวสนับสนุนนโยบายการมีบ้านหรือที่พักอาศัยเป็นของตนเองจะได้ไม่เกิดปัญหา Homeless และปัญหาความยากจนในอนาคตกับนโยบายที่ชื่อว่า Housing Policy รัฐสนับสนุนให้ประชาชนซื้อบ้านเคหะของรัฐบาลในราคาถูกลงหรือบางกรณีก็ฟรีไปเลย บ้านที่ซื้อนี้อาจจะมีราคาสูงในวันข้างหน้าผู้พักอาศัยสามารถเอาไปลงทุนได้ตามสะดวกเพราะจะกลายเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล. รัฐบาลได้มีการจัดตั้ง Ministerial on Aging ระบบสวัสดิการของผู้สูงอายุที่จะได้รับจากรัฐบาล⁴⁸

1) ส่งเสริมการจ้างงานและสร้างความมั่นคงทางการเงิน โดยผู้สูงอายุยังสามารถหางานทำได้แม้จะอายุมากแล้ว เพราะหลักของสิงคโปร์คือการพึ่งพาตนเอง คุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุในสิงคโปร์ส่วนใหญ่จึงเป็นแบบ “รวยก่อนแก่”

2) การให้บริการดูแลสุขภาพในราคาย่อมเยา และเข้าถึงได้อย่างถ้วนหน้า เพราะรัฐเชื่อว่าถ้าการดูแลสุขภาพมีราคาถูก จะทำให้ประชาชนมาใช้บริการมากขึ้นอย่างสม่ำเสมอ ไม่ค่อยกังวลเรื่องทางการเงินและก็มีสุขภาพที่ดี

⁴⁷ Pension System In Singapore <https://www.pensionfundsonline.co.uk/content/country-profiles/singapore/101> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม2564]

⁴⁸ 5 benefits our CPF system has over other pension systems <https://www.gov.sg/article/5-benefits-our-cpf-system-has-over-other-pension-systems> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม2564]

3) ให้ความสำคัญด้านอาคารและสถานที่สาธารณะและระบบขนส่งมวลชน เพื่อให้
เกิดความสะดวกสบายในการให้ผู้สูงอายุเข้าไปมีส่วนร่วมกับสังคมโดยไม่มีอุปสรรคด้านการเดินทาง

ประเทศญี่ปุ่น⁴⁹

ในโซนเอเชียประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่ขึ้นชื่อเรื่องของสังคมผู้สูงอายุเพราะเป็น
ประเทศที่มีประชากรผู้สูงอายุมากที่สุดในโลกและยังเป็นประเทศที่มีผู้สูงอายุที่อายุยืนเป็นจำนวนมาก
อีกด้วย สถานการณ์ตอนนี้ของประเทศญี่ปุ่นมีผู้สูงอายุถึงร้อยละ 30 ของประชากรทั้งหมด ที่มีอายุ
65 ปีขึ้นไปและมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น คาดว่าในปี 2030 1 ใน 3 ของประชากรจะมีผู้สูงอายุที่อายุ 65
ปีหรือมากกว่า และ 1 ใน 5 ของประชากรจะมีกลุ่มคนที่อายุ 75 ปีขึ้นไป และแน่นอนว่าประเทศ
ญี่ปุ่นเข้าสู่สังคมสูงวัยไปนานแล้วก่อนหน้าใครเพื่อนการเปลี่ยนแปลงทางสังคมเช่นนี้นำมาซึ่ง
สวัสดิการและการบริการที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิต โดยเฉพาะการดูแลพยาบาลและการมีส่วนร่วมทาง
สังคมของผู้สูงอายุ รัฐบาลมองว่าผู้สูงอายุเป็นกลุ่มคนที่มีคุณค่าและยังสามารถมีศักยภาพในการ
ขับเคลื่อนทางสังคม

เว็บไซต์ (Zenbird) ได้รายงานถึงสถานการณ์และการบริการของรัฐต่อผู้สูงอายุว่า
มาตรการที่รัฐมอบให้แก่ผู้สูงอายุนั้นจะเน้นไปในด้านของผู้สูงอายุที่ยังคงทำงานได้อยู่และต้องการ
รายได้เพิ่ม เพื่อลดอัตราความยากจนในผู้สูงอายุและการสร้างเสริมกิจกรรมให้กับผู้สูงอายุได้มีส่วน
ร่วมทางสังคม โดยเฉพาะในชนบทมีการให้บริการในการจัดหางานให้กับกลุ่มผู้สูงอายุโดยเฉพาะ
สำหรับผู้สูงอายุที่ยังมีไฟในการทำงานและต้องการรายได้ โดยงานให้เลือกหลากหลายไม่ใช่แค่งาน
บริการลูกค้าและการนั่งทำงานในออฟฟิศ แต่จะได้ค่าตอบแทนไม่สูงมากเท่าพนักงานประจำ รายได้
ราวๆ 60,000 ¥ ต่อเดือน หรือประมาณ 17,371.24 บาทไทย เพื่อเป็นการลดภาระทางการเงินและ
สร้างความ Active ในการทำงานเพื่อสุขภาพที่แข็งแรงในปี 2000 มีการก่อตั้ง (LTCJ) หรือประกัน
ดูแลสุขภาพระยะยาว The Long-term Care Insurance Program เพื่อคอยจัดการดูแลประชากร
ผู้สูงอายุโดยเฉพาะและร่วมมือกับกระทรวงแรงงานในการจัดหางานที่ยืดหยุ่นของผู้สูงอายุแต่ละ
บุคคลนอกจากนี้(Yoro Shisetsu)ได้มีแนวคิดรวมศูนย์ดูแลผู้สูงอายุกับเด็กเข้าด้วยกัน ยกตัวอย่าง
ศูนย์ (Aoi Care) ในเมือง ฟุจิ ซาวา จังหวัดคานางาวะ นำกิจกรรมมาสร้างปฏิสัมพันธ์กันอย่างอิสระ

⁴⁹โดย RIN / ระบบเงินบำนาญ (年金制度 Nenkin Seido) ในญี่ปุ่น ฉบับแม่บ้านควรรู้ Part2

<https://www.lostinsakura.com/2018/07/nenkin-seido-part2.html> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม 2564]

ระหว่างผู้สูงอายุกับเด็ก ผู้สูงอายุสามารถเข้าไปเป็น Staff ช่วยเหลือดูแลเด็กๆ เช่นการเสิร์ฟอาหาร และการเปลี่ยนผ้าอ้อม (แพมเพิร์ส)และด้านของเด็กๆเองก็สามารถเข้าไปเยี่ยมผู้สูงอายุได้เช่นกัน พวกเขาสามารถใช้ช่วงเวลาดีๆร่วมกัน เพื่อไม่ให้เกิดสภาวะทางจิตใจที่ว่า “ผู้สูงอายุเป็นภาระของใครคนใดคนหนึ่ง” ในญี่ปุ่นจะเรียกระบบบำนาญว่า Nenkin เนงคิน ดูแลจัดการโดย Japanese pension service และควบคุมโดย Ministry of Health, Labour and Welfare รูปแบบของระบบบำนาญญี่ปุ่นจะแบ่งออกเป็น 2 แบบคือเงินบำนาญแห่งชาติและเงินบำนาญลูกจ้าง เงินบำนาญแห่งชาติบุคคลที่อายุตั้งแต่ 20-60 ปี ใครๆ ก็เข้าร่วมได้ไม่จำเป็นต้องถือสัญชาติญี่ปุ่น ชำระสะสมเงินในกองทุนนี้เดือนละ 16,340 เยน หรือ 4,675.46บาท หรือจะเลือกจ่ายเป็นก้อนทีเดียวก็ได้ ระบบเงินบำนาญลูกจ้าง สำหรับบุคคลที่ทำงานเป็นพนักงานบริษัทหรือทำงานภายใต้องค์กร จะถูกหักเงินเดือนเข้าระบบบำนาญนี้อัตโนมัติโดยผู้ว่าจ้าง เงินบำนาญกับสวัสดิการที่จะได้รับจากการสะสมตลอดการทำงาน 1 จะได้เงินบำนาญชราภาพ (Rourei Nenkin) เงื่อนไขการรับหลังเกษียณเริ่มรับได้ตั้งแต่อายุ 60-65ปี แต่ต้องชำระเงินในระบบบำนาญข้างต้นเกิน 10 ปี

- เงินบำนาญจากระบบบำนาญแห่งชาติจะได้รับ 55,464 เยนหรือ 15,866.96 บาท ต่อเดือน
- เงินบำนาญจากระบบบำนาญลูกจ้างจะได้รับ 147,927 เยน หรือ 42,321.37 บาทต่อเดือน
- ขึ้นอยู่กับว่าลงทุนไปกับระบบไหน ถ้าลงทุนทั้งสองระบบก็จะได้รับเงินบำนาญจากทั้งสองระบบ จากเหตุนี้เองผู้คนในญี่ปุ่นถึงเคร่งเครียดเรื่องชั่วโมงการทำงานและโบนัสเพราะจะได้มีเงินไปจ่ายเข้าระบบสวัสดิการเยอะๆเพื่อเอาไว้ดูแลตนเองยามเกษียณนั่นเอง นอกจากนี้ระบบบำนาญทั้งสองระบบจะมีเงินบำนาญอื่นๆให้อีกในการดูแลช่วยเหลือ คือเงินบำนาญผู้พิการและเงินบำนาญมรดก

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิจัยที่ผ่านมา พบว่ามีวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับฉบับนี้ โดยแบ่งความสอดคล้อง ออกเป็น 3 ประเภท

- 1) วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาระณีศึกษาที่ใกล้เคียง

2) วิทยานิพนธ์หรืองานวิจัยที่มีรูปแบบการศึกษาใกล้เคียงกัน ซึ่งระบุตามตารางดังต่อไปนี้

3) วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาพื้นที่เดียวกัน ได้ศึกษาจำนวน 4 เล่มดังนี้

วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาพื้นที่เดียวกัน ได้ศึกษาจำนวน 4 เล่มดังนี้

ตารางที่ 2.8 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
ปีที่ทำ	พ.ศ.2558
จัดทำโดย	นางสาวภรณ์ธิดา จงพิพิธพร
มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
หัวข้อวิจัย	ปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง
1.วัตถุประสงค์ของการวิจัย	1. เพื่อศึกษาปัจจัยด้านลักษณะประชากรศาสตร์ ที่มีผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง 2. เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix) ที่มีผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง
2.แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	1. แนวคิดเกี่ยวกับผู้สูงอายุ 2. แนวคิดว่าด้วยการพึ่งพาตนเองของผู้สูงอายุ 3. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 4. ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค 5. ความตั้งใจซื้อ 6. แนวคิดส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix)
3.ขอบเขตในการศึกษา	ด้านเนื้อหา งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ ที่ต้องการพึ่งพาตนเองในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นกลุ่มบุคคลที่มีกำลังซื้อ เผชิญปัญหาการ พึ่งพาตนเองมากกว่าคนต่างจังหวัด มีค่านิยมในการแยกที่อยู่เพื่ออยู่เป็นครอบครัวเดี่ยวหรือการย้ายที่ ของบุตรหลานไปอยู่ใกล้กับที่ทำงานเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการจราจร และมีแนวโน้มความต้องการหา สถานที่พักอาศัยที่บรรยากาศดี มีความเป็นธรรมชาติ เหมาะสำหรับการใช้ชีวิตในวัยสูงอายุ
4.ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	1. เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคตให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง ตลอดจนเพิ่ม ความสามารถทางการแข่งขันและเพิ่มประสิทธิภาพให้กับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้านที่ทำธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในคอนโดมิเนียมสำหรับผู้สูงอายุได้มากยิ่งขึ้น 2. สามารถนำผลการวิจัยไปต่อยอดสินค้าหรือบริการอื่น ๆ สำหรับผู้สูงอายุ เช่น สิ่งของเครื่องใช้ อุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ หรือบริการสถานที่ดูแลผู้สูงอายุ เป็นต้น

วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาพื้นที่เดียวกัน ได้ศึกษาจำนวน 4 เล่มดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3. เพื่อให้ผู้ที่สนใจทั่วไปนำประโยชน์การวิจัยในครั้งนี้ไปใช้หรือต่อยอดได้ในอนาคต
5. ข้อค้นพบ / ข้อเสนอแนะ	จากผลการวิจัยครั้งนี้ ทำให้สามารถระบุปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง พร้อมทั้งระบุถึงระดับความสำคัญในแต่ละปัจจัยว่าส่งผลมากน้อย เพียงใด ซึ่งผู้ประกอบการสามารถนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
ปีที่ทำ	พ.ศ.2560
จัดทำโดย	นายฉัตรชัย วีระเมธิกุล
มหาวิทยาลัย	วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หัวข้อวิจัย	แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต ศึกษา เฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ของภาคธุรกิจเอกชน
1. วัตถุประสงค์ของการวิจัย	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อศึกษารูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั้งส่วนของภาครัฐและภาคธุรกิจเอกชน 2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหา อุปสรรค และปัจจัยความสำเร็จในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของภาครัฐและภาคธุรกิจเอกชน 3. เพื่อหาแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคตของภาคธุรกิจเอกชนในรูปแบบที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์
2. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	<ol style="list-style-type: none"> 1. แผนยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) 2. แนวคิดการประยุกต์และพัฒนาในรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ 4. สรุป
3. ขอบเขตในการศึกษา	การวิจัยจะศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต ศึกษาเฉพาะกรณี ที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ของภาคธุรกิจเอกชน โดยนำข้อมูลเศรษฐกิจสังคมศึกษามาประยุกต์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาวิเคราะห์กำหนดแนวทางการ พัฒนาที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ของภาคธุรกิจเอกชน สิ่งจะรวมไปถึงการนำกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องและนโยบายมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้

วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาพื้นที่เดียวกัน ได้ศึกษาจำนวน 4 เล่มดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
4.ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะได้ทราบรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของภาครัฐ 2. จะได้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค ปัจจัยความสำเร็จในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของภาครัฐกิจเอกชนทั้งต่างประเทศและในประเทศ 3. ได้แนวทางใหม่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคตของภาครัฐกิจเอกชนในอีกรูปแบบหนึ่งที่เรียกว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างแท้จริง
5.ข้อค้นพบ /ข้อเสนอแนะ	<p>ประเทศไทยจำเป็นต้องเตรียมรับมือกับสถานการณ์ประชากรสูงวัยนี้อย่างรวดเร็ว ประชากรที่มีสัดส่วนผู้สูงอายุสูงขึ้นย่อม หมายถึง ภาระของรัฐ ชุมชน และครอบครัว ในการดูแล สุขภาพ ค่าใช้จ่ายในการยังชีพ และการดูแลเกี่ยวกับการอยู่อาศัยที่เหมาะสมที่จะต้องสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งมีผู้สูงอายุจำนวนมากที่อาจจัดอยู่ในภาวะเปราะบาง หนึ่งในสามของผู้สูงอายุมีรายได้ต่ำกว่า เส้นความยากจน บุตรซึ่งเคยเป็นแหล่งรายได้สำคัญของผู้สูงอายุมีสัดส่วนลดลง ผู้สูงอายุที่อยู่ตาม ลำพังคนเดียวหรือตามลำพังกับผู้สูงอายุด้วยกันมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น</p>
ปีที่ทำ	พ.ศ.2560
จัดทำโดย	กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
มหาวิทยาลัย	ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
หัวข้อวิจัย	<p>โครงการ</p> <p>การศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ</p>
1.วัตถุประสงค์ของการวิจัย	1.เพื่อศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหาร และการจัดการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
2.แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	<ol style="list-style-type: none"> 1. แนวคิดและรูปแบบการจัดที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ 2. รูปแบบการให้บริการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของไทย. 3. รูปแบบการให้บริการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุต่างประเทศ
3.ขอบเขตในการศึกษา	<ol style="list-style-type: none"> 1.ศึกษารูปแบบการให้บริการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ 2. ศึกษาการบริหารและการจัดการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่เหมาะสมกับประเทศไทยและ ต่างประเทศ 3. สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านอยู่อาศัย ศึกษาดูงาน และจัดเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้ เพื่อนำเสนอผล การศึกษา รับฟังความคิดเห็น และประมวลข้อเสนอแนะจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เข้าร่วมประชุมจะต้อง ครอบคลุมทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ไม่น้อยกว่า 50 คน ได้แก่ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นักวิชาการ องค์กรด้านผู้สูงอายุ

วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาพื้นที่เดียวกัน ได้ศึกษาจำนวน 4 เล่มดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	<p>๑. ได้ทราบรูปแบบการให้บริการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย รายได้ปานกลาง และรายได้สูง</p> <p>๒. ได้ทราบการบริหารจัดการที่พักอาศัยโดยเอกชน และองค์กรที่ไม่แสวงกำไร ทั้งในประเทศไทย และต่างประเทศ</p> <p>๓. หน่วยงานต่าง ๆ สามารถนำผลจากการวิจัย ไปใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงาน ด้านที่พัก อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ</p> <p>๔. กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์สามารถใช้ผลการศึกษาเป็นแนวทาง สนับสนุนการดำเนินงานด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ</p>
5. ข้อค้นพบ / ข้อเสนอแนะ	<p>แนวทางในการดำเนินงานด้านที่พักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุจึงควรเน้นที่ “ความสุข” ของผู้สูงอายุเป็นหลัก ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าผู้สูงอายุประสงค์จะเลือกพักอาศัย ณ ที่ใด แนวโน้มจากการศึกษาพบว่า การดูแลให้ผู้สูงอายุได้ใช้ชีวิตช่วงบั้นปลายกับลูกหลาน นั้น (Aging in Place) เป็นกระแสที่แต่ละประเทศให้ความสำคัญ เช่น ประเทศญี่ปุ่นเองที่มีการจัดระบบการรักษาดูแลระยะยาว ผู้สูงอายุส่วนใหญ่ก็ยังคงอยู่ที่บ้านเป็นหลัก คือ ร้อยละ 70 สาธารณรัฐประชาชนจีนก็มีนโยบายที่จะยึด “บ้าน” เป็นเป้าหมายหลักในการดูแลผู้สูงอายุ โดยกำหนดไว้ที่ร้อยละ 90 อาศัยในที่พักของชุมชน ร้อยละ 6-7 และอาศัยใน สถานพยาบาลผู้สูงอายุ ร้อยละ 2-3 เท่านั้น</p>
ปีที่ทำ	พ.ศ.2563
จัดทำโดย	สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ
มหาวิทยาลัย	สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล
หัวข้อวิจัย	โครงการ: การทบทวนและวิเคราะห์นโยบายรัฐด้านการจัดการที่อยู่อาศัย ให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย
1. วัตถุประสงค์ของการวิจัย	<p>1. เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายรัฐด้านการจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้สูงอายุ ที่มีการดำเนินการ อยู่ในประเทศไทย</p> <p>2. เพื่อระบุผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหลักกับนโยบายรัฐด้านการจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้สูงอายุ ในประเทศไทย และศึกษาการรับรู้และข้อเสนอแนะของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดำเนินนโยบายของรัฐ</p> <p>3. เพื่อรวบรวมข้อมูล good practices เกี่ยวกับนโยบายการจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้สูงอายุ ที่ดำเนินการในต่างประเทศ</p> <p>4. เพื่อวิเคราะห์นโยบายการจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้สูงอายุของไทย รวมเนื้อหาบริบท และ กระบวนการดำเนินนโยบาย โดยใช้ข้อมูลในวัตถุประสงค์ที่ 1-3 มาประกอบการวิเคราะห์ เพื่อ ชี้ให้เห็นช่องว่างและโอกาสทางนโยบายของประเทศไทย</p>

วิทยานิพนธ์ที่ศึกษาพื้นที่เดียวกัน ได้ศึกษาจำนวน 4 เล่มดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	5. เพื่อจัดทำข้อเสนอแนะเชิงนโยบายเพื่อปรับปรุงนโยบายการจัดการที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้สูงอายุไทย ที่มีประสิทธิภาพ ส่งเสริมคุณภาพชีวิตและสุขภาพของผู้สูงอายุให้ดียิ่งขึ้น
2.แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	1.การสูงวัยในที่เดิม (ageing in Place). 2.เมืองที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ (age-friendly City) 3. การตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ (human Settlement) 11 4. กรอบการวิเคราะห์และระเบียบวิธีวิจัย
3.ขอบเขตในการศึกษา	1.สถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ 2.ภาพรวมของรูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย ของภาครัฐและภาคเอกชน
4.ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	-
5.ข้อค้นพบ /ข้อเสนอแนะ	ผลการศึกษานี้ชี้ให้เห็นช่องทางและโอกาสในการพัฒนา ปรับปรุง และขับเคลื่อนนโยบายและการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องของภาครัฐ เพื่อสนับสนุนการจัดการที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งการจัดการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมถือเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการดำรงชีวิตของ ประชากรทุกเพศ ทุกวัย อีกทั้งเป็นแนวทางในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุให้ดียิ่งขึ้นในทุกด้าน

สรุปจากตาราง

การศึกษางานวิทยานิพนธ์หรืองานวิจัยที่มีรูปแบบการศึกษาใกล้เคียงกันกับ วิจัยฉบับนี้ 4 เล่มพบว่า

- 1) วิทยานิพนธ์เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง มีการ เจาะจงกลุ่มศึกษาเรื่องการตลาด (Marketing Mix) ที่มีผลต่อความตั้งใจ ซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง
- 2) วิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต ศึกษา เฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ของภาคธุรกิจเอกชน ศึกษาข้อมูลเศรษฐกิจสังคมศึกษามาประยุกต์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาวิเคราะห์กำหนดแนวทางการ พัฒนาที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ของภาคธุรกิจเอกชน
- 3) วิทยานิพนธ์เรื่อง การศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ ทำการศึกษาและได้ผลวิจัยที่พักอาศัยของผู้อายุโดย มีการนำมาเปรียบเทียบแสดงรูปแบบ

การให้บริการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุจำแนกตามกลุ่มรายได้ กันทั้งด้าน รูปแบบการให้บริการ และมี

4) วิทยานิพนธ์เรื่องโครงการ: การทบทวนและวิเคราะห์นโยบายรัฐด้านการจัดการที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทยศึกษางานที่เกี่ยวข้องของภาครัฐ เพื่อสนับสนุนการจัดการที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ดังนั้นถึงแม้ว่าวิทยานิพนธ์ทั้ง 4 เล่ม จะมีการศึกษาประเด็นเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการศึกษาที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ. ศึกษาเรื่องแนวความคิดการพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุ รูปแบบการให้บริการบริหารจัดการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ และมีการศึกษาเรื่องนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐ เช่นเดียวกัน แต่การศึกษาของ วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีข้อแตกต่างคือ กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาเป็นกลุ่มผู้ประกอบการผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในโครงการและผู้เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุเพื่อเป็นการศึกษาแนวความคิดจัดการรูปแบบสิทธิ์การพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย ซึ่งจะมีแนวคิดแตกต่างจากกลุ่มผู้เช่าและกำลังเข้าสู่ภาวะ การพึ่งพิง โดยศึกษาประเด็นรูปแบบการให้บริการบริหารจัดการที่พักอาศัย และการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของข้อมูลทั่วไปของผู้สูงอายุกับแนวคิดปัจจัยในการซื้อที่อยู่อาศัย สามารถนำมาประยุกต์ใช้เพื่อการศึกษาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในบทนี้จะกล่าวถึง ระเบียบวิธีการศึกษา แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทยกรณีศึกษากลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) สมาชิกยังแฮปปี้คือผู้สูงอายุกลุ่มตัวอย่างและเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา จากการวิเคราะห์เชิงคุณภาพปฐมภูมิ และ ทุตติยภูมิ โดยค้นคว้าข้อมูลด้านเอกสารที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กับผู้ประกอบการผู้บริหารและผู้สูงอายุในโครงการดังต่อไปนี้

3.1 ขอบเขตงานวิจัย

3.1.1 ขอบเขตการศึกษา

การวิเคราะห์เชิงคุณภาพปฐมภูมิและทุติยภูมิ (Primary and Secondary Qualitative Data)

การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับผู้ประกอบการ/ผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เกี่ยวกับ กลยุทธ์ในการตลาด กลยุทธ์ในการจัดการสิทธิ์ กลยุทธ์ในการพัฒนาที่พักอาศัย กลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร ตลอดจนการเสนอแนะแนวทางหรือรูปแบบสิทธิในการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

การทำแบบสอบถามผู้สูงอายุ อายุ 60-90 ปี (ผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ) และผู้ที่มีอายุ 49 – 80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุ ในกลุ่มยังแฮปปี้ เกี่ยวกับการเลือกสิทธิที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุเองเพื่อเป็นแนวทางกับผู้สูงอายุในอนาคต

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสาร และบทความที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัย ข้อมูลจากโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

- 1) รูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับผู้สูงอายุ
- 2) ประเภทของกรรมสิทธิ์
- 3) สิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการของผู้สูงอายุของต่างประเทศ
- 4) แนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ
- 5) ขั้นตอนเพื่อการเกษียณอย่างมั่นคง
- 6) สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ

7) งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.1.2 ขอบเขตพื้นที่และเวลา

ศึกษากลุ่มโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประเภทอยู่อย่างอิสระ ไม่พึ่งพิง (Independence Living) ในประเทศไทย ตั้งแต่ พ.ศ. 2539 จนถึง พ.ศ.2564 (เหตุผลในการศึกษาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ในปี 2539-2565 เนื่องจากเป็นปีที่เริ่มมีโครงการก่อตั้งขึ้นเป็นโครงการแรกจนถึงโครงการในปีปัจจุบัน)

3.1.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษารูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย วิเคราะห์ความต้องการของการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยของผู้สูงอายุในรูปแบบขายขาด รูปแบบการเช่าระยะยาวและรูปแบบการเช่าระยะสั้นและเสนอแนะแนวทางในการเลือกสิทธิพักที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม

1. ผู้ประกอบการ / ผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
2. ผู้สูงอายุที่พักอาศัยในโครงการสรวงคนิเวศ , ผู้ที่มีอายุ 49 – 80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุสมาชิกในกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY)

3.2 วิธีดำเนินการวิจัย

3.2.1 ประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรกลุ่มที่ 1 : โครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย จำนวน 26 โครงการ (เลือกจากรูปแบบของสิทธิการเข้าพักและการเข้าถึงข้อมูลของผู้สูงอายุที่พักอยู่ในโครงการ)

ตารางที่ 9.1 สรุปการคัดเลือกโครงการกรณีศึกษาได้ตรงตามเกณฑ์การคัดเลือก

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	สิทธิการเข้าพัก	การเข้าถึงผู้ประกอบการ	การเข้าถึงข้อมูลสิทธิการเข้าพัก	ผู้ใช้งานภายในโครงการ
1	โครงการเวลเนสเวิลด์	ขายขาด (freehold)	✓	✓	✗
2	โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์	เช่าระยะยาว 30 ปี (leasehold)	✓	✓	✗
3	โครงการวิลล่ามีสุข	ขายขาดและเช่าระยะยาว 30 ปี	✓	✓	✗
4	โครงการสรวงคนิเวศ	เช่าตลอดชีวิต	✓	✓	✓
5	โครงการศุภวัฒนาลัย	เช่าระยะยาว 30 ปีและเช่าตลอดชีวิต	✓	✓	✗

หมายเหตุ : ช่องที่แสดง ✓ หมายถึงสามารถเก็บข้อมูล. ✗ หมายถึงไม่สามารถเก็บข้อมูลได้

รูปแบบที่ 1 แบบขายขาด (freehold)= โครงการ เวลเนสเวิลด์ (Wellness world)

รูปแบบที่ 2 แบบเช่าระยะยาว 30 ปี (leasehold) = โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์ จังหวัดสมุทรปราการ

รูปแบบที่ 3 แบบ ขายขาด (freehold) และเช่าระยะยาว 30 ปี (leasehold) = โครงการวิลล่ามีสุข จังหวัดเชียงใหม่

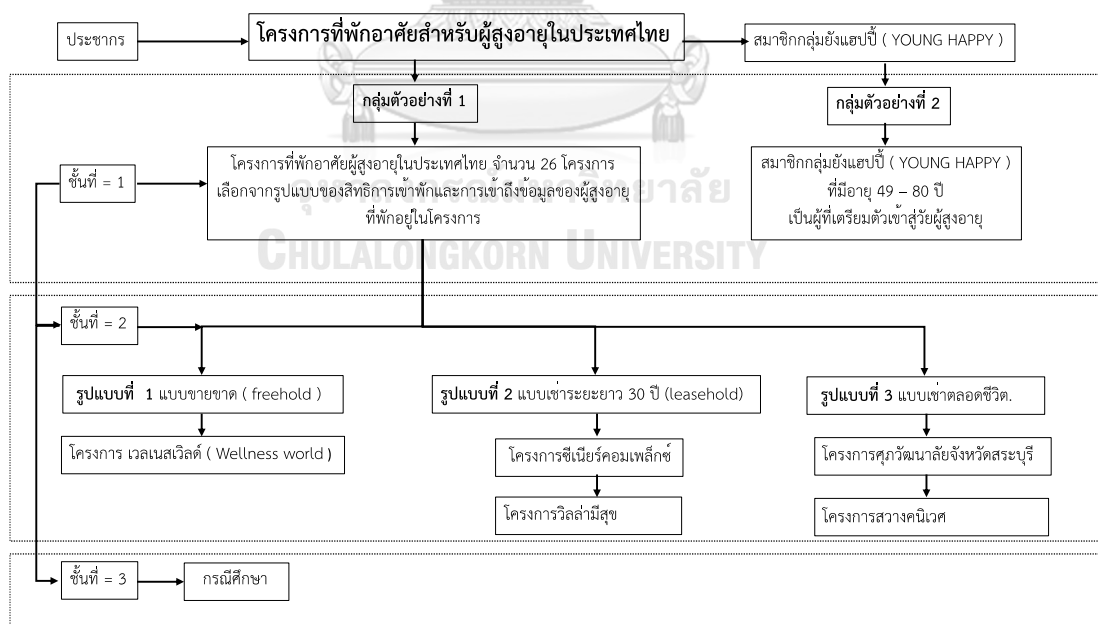
รูปแบบที่ 4 แบบ เช่าตลอดชีวิต = โครงการสวางคนิเวศ

รูปแบบที่ 5 แบบเช่าระยะยาว 30 ปี (leasehold) และ เช่าตลอดชีวิต = โครงการศุภวัฒนาลัยจังหวัดสระบุรี

สรุปการเลือกโครงการจากเกณฑ์การคัดเลือก การเข้าถึงผู้ประกอบการ การเข้าถึงข้อมูลสิทธิการเข้าพักได้แก่โครงการโครงการ เวลเนสเวิลด์ (Wellness world). โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์ โครงการวิลล่ามีสุข โครงการศุภวัฒนาลัย และโครงการที่สามารถเข้าถึงผู้ใช้งานภายในโครงการได้คือโครงการสวางคนิเวศมีรูปแบบการเข้าพักอาศัยแบบเช่าระยะยาวตลอดชีวิต

ประชากรกลุ่มที่ 2 : สมาชิกกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) ที่มีอายุ 49 – 80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุและผู้สูงอายุที่พักอาศัยในโครงการสวางคนิเวศ

จากการนำตัวแปรหลักที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างข้อคำถามและตัวเลือก ซึ่งแบบสอบถามสำหรับกลุ่มมีตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม แตกต่างกัน ดังนี้



รูปที่ 3.1 นำตัวแปรหลักที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างข้อคำถามและตัวเลือก

3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ลักษณะคำถามปลายเปิด (Open-ended) โดยมี รายละเอียดการสร้าง ดังนี้

1.) กำหนดตัวแปรหลัก

ศึกษารูปแบบสิทธิที่พักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทย วิเคราะห์ความต้องการ การถือครองสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในรูปแบบ ครอบครอง (freehold) และเช่า 30 ปี (leasehold) และเสนอแนะแนวทางในการเลือกสิทธิที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

2.) การสร้างแบบสอบถาม

จากการนำตัวแปรหลักที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างข้อคำถามและตัวเลือก ซึ่งแบบสอบถามสำหรับกลุ่มมีตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม แตกต่างกัน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ปัจจุบันทางโครงการได้ใช้รูปแบบสิทธิการพักอาศัยของผู้สูงอายุในรูปแบบใด รูปแบบ ครอบครอง (freehold) หรือเช่า 30 ปี (leasehold)

ส่วนที่ 2 การเลือกรูปแบบสิทธิการเข้าพักของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประกอบไป ด้วยปัจจัยในด้านใดบ้าง

ส่วนที่ 3 ในด้านมุมมองของผู้พัฒนาโครงการคิดว่าสิทธิที่พักอาศัยรูปแบบใดที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะในการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

ตารางที่ 10.2 แสดงกลุ่มผู้ประกอบการ / ผู้บริหารที่ทำแบบสอบถาม

ผู้จัดการโครงการ	ตำแหน่ง	โครงการ	สัมภาษณ์
คุณกิตติ พุ่มจำปา	ตำแหน่ง Resident Manager	โครงการวิลล่ามีสุข จังหวัด เชียงใหม่	วันที่ 15 กรกฎาคม 2564
คุณธมนสรวง ศิลสุทธิ	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด	โครงการ เวลเนสเวิลด์ (Wellness world)	วันที่ 19 กรกฎาคม 2564
คุณชนภัทร์ วิสุทธิสมาจาร	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ ปฏิบัติการ	โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์	วันที่ 22 กรกฎาคม 2564
คุณจิรัฐ อัครวณิชชากร	หัวหน้าฝ่ายการตลาด	โครงการศุภวัฒนาลัย	วันที่ 21 กรกฎาคม 2564
คุณอุษา ราชปรีชา	ผู้จัดการอาคารสววงคินเวส	โครงการสววงคินเวส	วันที่ 8 สิงหาคม 2564

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 แบบสอบถามลักษณะแบบปลายเปิด (Open-ended) เพื่อต้องการความคิดเห็น และข้อเสนอแนะ ที่เป็นบทสรุปของข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่าง

1) จากสมาชิกของกลุ่ม YOUNG HAPPY จำนวนรวมทั้งสิ้น 5,400 คน ผู้วิจัยได้ทำการหากลุ่มประชากรกลุ่มตัวอย่างที่สามารถเข้าร่วมกิจกรรมเรียนรู้ออนไลน์ และทำแบบสอบถามออนไลน์ได้ด้วยวิธีการจัดสรรขนาดออนไลน์แล้วทำแบบสอบถามโดยใช้สมการคำนวณการกำหนดกลุ่มประชากรตัวอย่างของ ทาโร ยามาเน (Taro Yamane) : $n = N / (1 + N(e^2))$ แทนค่า N ด้วย 5,400 : $n = 5,400 / (1 + 5,400(e^2))$ กำหนดค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ ให้มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 5 หรือ 5% ดังนั้นค่า e ในสมการจะถูกแทนด้วย 0.05 ซึ่งจะได้สมการออกมา โดยได้ผลลัพธ์เท่ากับ 372.41379 สรุปลได้กลุ่มจำนวนตัวอย่างทั้งสิ้น 373 หน่วย

2) ผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการสวางคินเวศ (เฟส 1) 50 ตัวอย่าง (เฟส 2) 58 ตัวอย่าง จำนวน 97 หน่วย



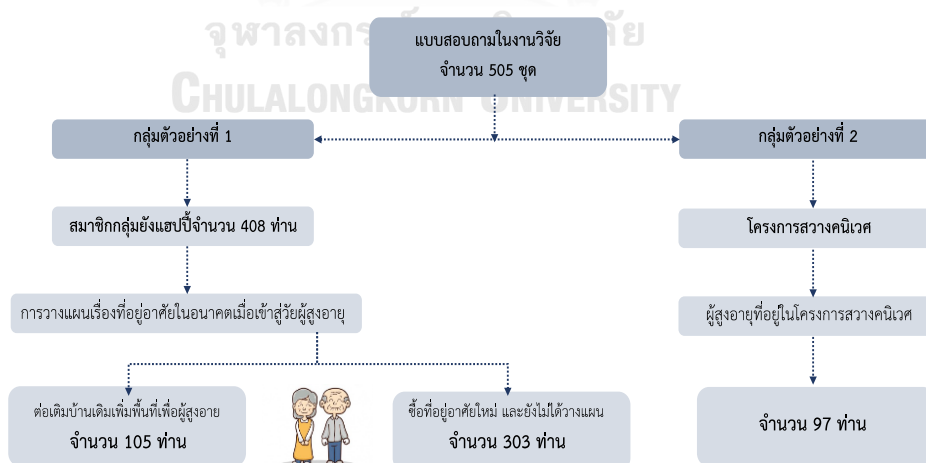
$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

- n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ
 N = ขนาดของประชากร
 e = ความคลาดเคลื่อนของการสุ่มตัวอย่างที่ยอมรับได้

ส่วนที่ 1 - ผู้สูงอายุที่อาศัยในโครงการสวางคินเวศ จำนวน 97 ชุด

ส่วนที่ 2 - ผู้ที่มีอายุ 49-80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่ผู้สูงอายุในกลุ่มยังแสบปีจำนวน 408 ชุด

แบบสอบถามจะถูกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่มตัวอย่างโดยกลุ่มตัวอย่างที่ 1 สมาชิกกลุ่มยังแสบปีจำนวน 408 ท่านและกลุ่มตัวอย่างที่ 2 คือผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคินเวศจำนวน 97 ท่าน ดังนี้



รูปที่ 3.2 แสดงชุดแบบสอบถาม

3.) การทดสอบ (Pretest) การตรวจสอบเนื้อหาของคำถามที่ใช้ในงานวิจัย โดยการกำหนดเนื้อหาและตัวแปรที่จะใช้ในแบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ / ผู้สูงอายุที่พักอาศัยภายในโครงการ เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นแบบสัมภาษณ์จริง

4.) สัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับผู้ประกอบการผู้บริหารจากแบบ สัมภาษณ์จริง

5.) รวบรวมผลการสัมภาษณ์ ดำเนินการสรุปผลและนำมาวิเคราะห์ข้อมูล

3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพโดยการนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ทั้งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) คือ การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ/ผู้บริหารผู้สูงอายุที่ผู้สูงอายุที่วางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต รวมทั้งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ การศึกษารวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากเอกสาร (Documentary Research) แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย วิทยานิพนธ์ บทความที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ข้อมูลจากหน่วยงานราชการและหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิที่พำนักอาศัย เช่น การเช่าระยะยาว 30 ปีกับการขายขาดสำหรับผู้สูงอายุควรเลือกสิทธิแบบไหน เพื่อทราบถึงแนวทางการเลือกสิทธิการพำนักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย เพื่อนำมาวิเคราะห์หาข้อมูลทางการศึกษาตามวัตถุประสงค์ รวมทั้งข้อเสนอแนะแนวทางการเลือกสิทธิในการเข้าพำนักอาศัย เมื่อได้ข้อมูลจาก การสัมภาษณ์และแบบสอบถามแล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนการ วิเคราะห์ข้อมูล ดังต่อไปนี้

3.3.1 นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์รอกับบันทึกข้อมูลลงในคอมพิวเตอร์ รวมถึงรายละเอียดต่าง ๆ นำมาสู่ขั้นตอนการเรียบเรียงข้อมูลก่อน นำไปประมวลผล โดยใช้วิธีการวิเคราะห์แบบอุปนัย (Analytic Induction) โดยนำข้อมูลมาเรียบเรียงและจำแนกอย่างเป็นระบบจากนั้นนำมาตีความหมายเชื่อมโยง ความสัมพันธ์และสร้างข้อสรุปจากข้อมูลต่างๆที่รวบรวมได้ โดยทำไปพร้อมๆ กับการเก็บรวบรวม ข้อมูลทั้งนี้เพื่อจะได้ศึกษาประเด็นต่างๆ

3.3.2 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากไฟล์หรือเอกสาร นำมาวิเคราะห์ข้อมูลและนำเสนอแนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพำนักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS ซึ่งสถิติที่ใช้ในการ วิเคราะห์ข้อมูล คือ สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เพื่อ บรรยาย ข้อมูล และสรุปข้อมูล ที่ได้จากแบบสอบถามได้แก่ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย

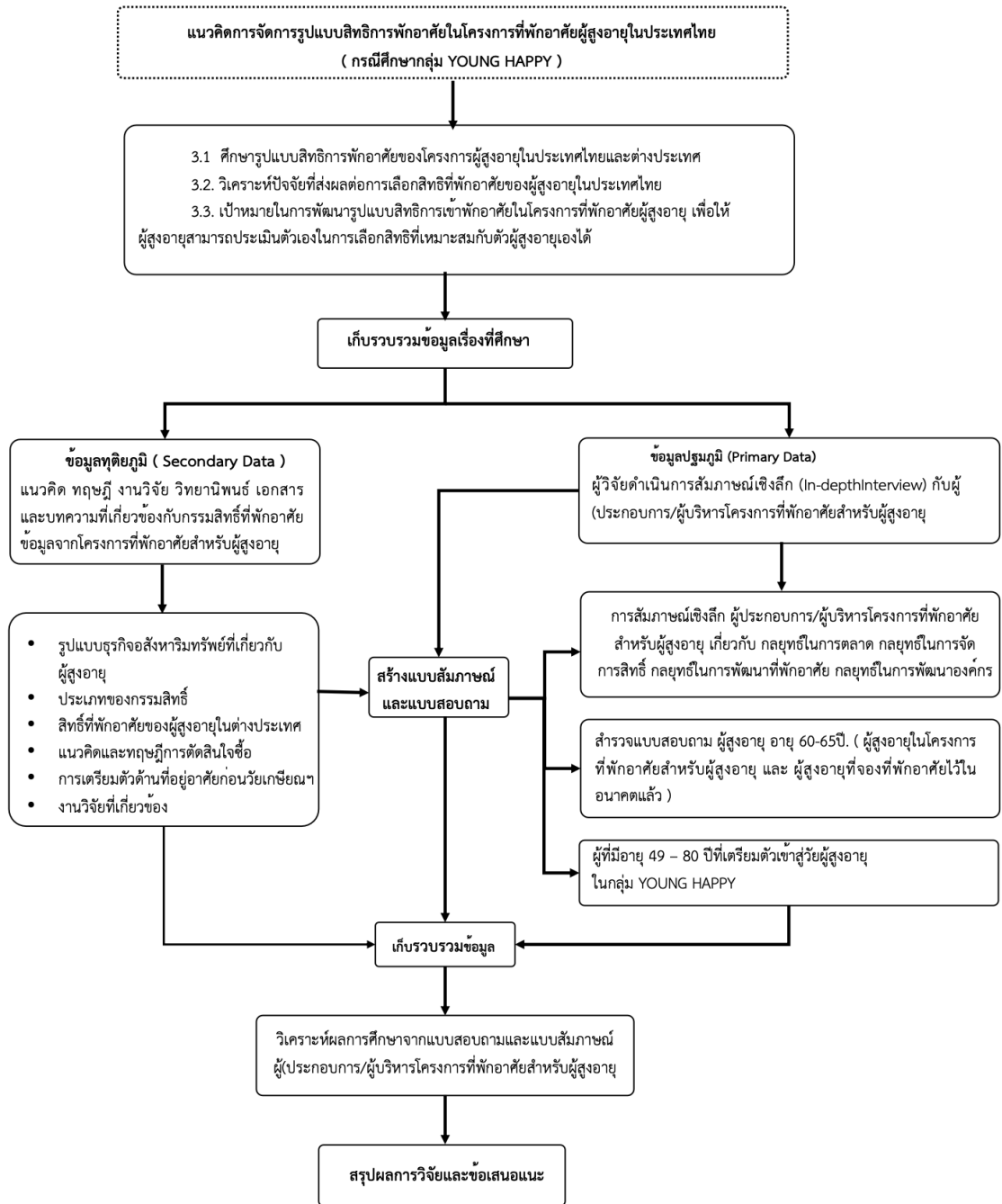
3.3.3 แสดงค่าสถิติในการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการจัดทำตารางเป็นตารางไขว้ (cross-tabulation table) เป็นตารางที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป

3.4 สรุปวิเคราะห์ผล และประมวลผลสรุปการศึกษา

โดยการนำเสนอการศึกษาในรูปแบบวิธีการพรรณนา รูปภาพ ตาราง รวมทั้งเสนอแนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพำนักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย

ตารางที่ 11.3 ตารางแสดงกรอบแนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ

ตารางแสดงกรอบแนวคิด				
วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือในงานวิจัย
1.) ศึกษารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและในต่างประเทศ	1.1.) สิทธิแบบขายขาด 1.2) สิทธิแบบเช่าระยะยาว	- โครงการผู้สูงอายุในรูปแบบขายขาด - โครงการผู้สูงอายุในรูปแบบเช่าระยะยาว - รูปแบบที่พักอาศัย - จำนวนผู้เข้าพัก	กลุ่มประชากร 1)ผู้บริหารผู้ประกอบการโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จำนวน 5 โครงการ คัดเลือกจากเกณฑ์การพิจารณาโครงการ	แบบสอบถาม เพื่อศึกษา ผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ , ผู้สูงอายุที่พักอาศัยไว้ในอนาคตแล้วและผู้ที่มีอายุ 49 ผู้ที่มี 80ปีที่
2.) วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย	2.1.)จำนวนโครงการผู้สูงอายุแบบสิทธิแบบขายขาด. 2.2.จำนวนโครงการผู้สูงอายุแบบสิทธิแบบเช่าระยะยาว	- กลยุทธ์ในการตลาด - กลยุทธ์ในการจัดการสิทธิการเข้าพัก - กลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร	2.) ผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (ใช้แบบสอบถาม 97 ชุด) 3.) ผู้ที่มีอายุ 49-80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุในกลุ่มยังแสบปี (ใช้แบบสอบถาม 408 ชุด)	เตรียมตัว เข้าสู่วัยผู้สูงอายุในกลุ่มยังแสบปีเพื่อประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิการเข้าพักที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุเอง หรือเพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้สูงอายุ และแสดงผลเป็นสถิติ พร้อมแผนภูมิภาพ
3.) เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้	3.1) ผู้บริหารผู้ประกอบการ โครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ 3.2) ผู้ที่มีอายุ49-80ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุและวัยสูงอายุในกลุ่ม YOUNG HAPPY 3.3) ผู้สูงอายุ (อายุ 60-90 ปี) ผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โครงการสวางคนิเวศ	- แนวทางการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ	ขั้นตอนที่ 1 แบบสอบถามเพื่อทราบถึงข้อมูลทั่วไปของผู้สูงอายุและความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยใช้หลักการคำนวณ สูตรของ ทาโรยามาเน่ 408 ชุด ขั้นตอนที่ 2 แบบ สัม ก า ษ ณ์ ผู้ประกอบการ / ผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เกี่ยวกับการจัดการสิทธิที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย กลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบกิจการที่มาจากกรคัดเลือกจำนวน 5 โครงการ จากกรณีศึกษาจากงานวิจัยเล่มนี้	แบบสัมภาษณ์ ประกอบการ / ผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุเกี่ยวกับการจัดการสิทธิที่พัฒนาที่พักอาศัย ตลอดจนการเสนอแนะแนวทางหรือรูปแบบกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุ ในประเทศไทย จำนวน 5 โครงการ



รูปที่ 3.3 แสดงผังการดำเนินงานวิจัย

บทที่ 4

ข้อมูลสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

กรณีศึกษาของวิทยานิพนธ์คือกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNGHAPPY) ยังแฮปปี้เป็นกลุ่มที่ทำกิจกรรมเพื่อสังคม ที่มุ่งสร้างคอมมูนิตี้ของผู้สูงอายุในประเทศไทยและทั่วโลกโดยยังแฮปปี้ มีความตั้งใจสร้างสังคมเพื่อผู้สูงอายุและเปลี่ยนแปลงมุมมองของสังคมที่มีต่อผู้สูงอายุ

ในส่วนโครงการที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์หาโครงการที่มีสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุที่แตกต่างกันและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ในประเทศไทย ซึ่งมีอยู่ 5 โครงการ ดังนี้ โครงการวิลล่ามีสุขจังหวัดเชียงใหม่ โครงการเวลเนสเวิลด์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์ จังหวัดสมุทรปราการ โครงการสวางคนิเวศ จังหวัด สมุทรปราการ และโครงการศุภวัฒนาลัย จังหวัดสระบุรี โดยผู้วิจัยได้มีการศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษาดังนี้

4.1 กลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNGHAPPY)⁵⁰

เริ่มก่อตั้งขึ้นในปี 2560 โดยผู้ร่วมก่อตั้งมีอยู่ด้วยกัน 3 คน ได้แก่ ธนากร พรหมยศ ,ณฐา ตันสวัสดิ์ และจุติพร อุโพบูลย์ ซึ่งต่างล้วนมีประสบการณ์ตรงกัน ตรงที่คุณพ่อคุณแม่อยู่ใน “วัยเกษียณ” ไม่ได้ทำงานไม่ได้พบปะผู้คน มีเวลาว่างเหลือเฟือ กระทั่งปรับตัว ปรับใจไม่ทัน ซึ่งมีโอกาสเสี่ยงที่จะเกิดภาวะซึมเศร้า เหงา เครียด



รูปที่ 4.1 กลุ่มยังแฮปปี้

⁵⁰ เว็บไซต์ยังแฮปปี้ <https://www.younghappy.com/> [สืบค้นข้อมูลเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565]



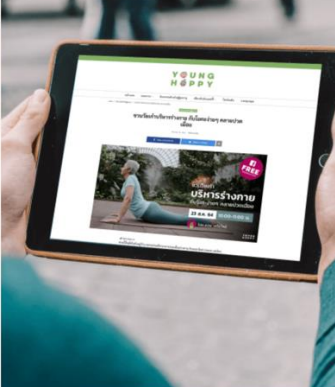

สมาชิกกลุ่มยังแสบปีในปัจจุบัน



รูปที่ 4.2 สมาชิกกลุ่มยังแสบปี

ยังแสบปีคือพื้นที่ทางสังคม (Community) เพื่อผู้สูงอายุที่ "สนุก มีคุณค่า ฟังพาตัวเองได้" ครอบคลุมทั้งรูปแบบออฟไลน์ และออนไลน์ ที่มีทั้งกิจกรรมที่เป็นมิตรให้ผู้สูงอายุได้เข้าร่วม มีหลักสูตรเรียนรู้ และบทความสาระที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินชีวิต มีพื้นที่พูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็น หรือโซเชียลเน็ตเวิร์กสำหรับผู้สูงอายุ รวมถึงบริการต่าง ๆ สำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ บนแพลตฟอร์มหลัก คือ แอปพลิเคชัน รวมทั้งยังเป็นพื้นที่ ที่เปิดโอกาสให้ผู้สูงอายุได้แบ่งปันความรู้ ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ ผ่านกิจกรรมจิตอาสาและโครงการเพื่อสังคมต่างๆ ภายใต้แนวคิด "เปลี่ยนภาระให้เป็นพลัง"

Our Product & Service

		<p>Event & Activity ➤</p> <p>อีเวนต์ที่ออกแบบมาสำหรับผู้สูงอายุ โดยทีมงานมืออาชีพที่เข้าใจผู้สูงอายุ เป็นอย่างดี</p> <hr/> <p>Happy Learn ➤</p> <p>คอร์สเรียนพิเศษที่ออกแบบมาสำหรับ ผู้สูงอายุโดยเฉพาะ สอนโดยทีมงาน และวิทยากรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน</p>
<p>Media & Content ➤</p> <p>สื่อออนไลน์สำหรับผู้สูงอายุ นำเสนอ ได้ทั้งรูปแบบบทความและวิดีโอ ที่ ออกแบบมาสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ</p> <hr/> <p>Reward & Promotional ➤</p> <p>สิทธิพิเศษหลากหลายที่ ยังแสบปี คัดสรรมาเพื่อทุกไลฟ์สไตล์ของผู้สูงอายุใน ยังแสบปี</p>		

รูปที่ 4.3 ผลิตภัณฑ์และบริการของกลุ่มยังแสบปี

YOUNG HAPPY หน้าแรก เกี่ยวกับเรา บริการ กิจกรรม บทความ แอปพลิเคชัน ติดต่อเรา

การร่วมงานกับยังแฮปปี้สามารถสร้างประโยชน์ให้กับ



ผู้สูงอายุ

ผู้สูงอายุ เข้าถึง เนื้อหา กิจกรรม และสินค้าบริการ ที่พัฒนาและเตรียมความพร้อมการเป็นผู้สูงวัยอย่างมีคุณภาพ



สังคม

เราเชื่อว่าหากผู้สูงอายุมีสุขภาพกาย และใจที่แข็งแรง จะยืดเวลาการเป็นผู้สูงอายุติดเตียงอย่างน้อย 5 ปี ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลได้คนละ 15,000 บาท



องค์กร/บริษัท

บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มผู้สูงอายุ เพื่อนำเสนอสินค้าและบริการ รวมถึงสามารถพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์ผู้สูงอายุได้อย่างแท้จริง

รูปที่ 4.4 กิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุของกลุ่มยังแฮปปี้

จากจุดมุ่งหมายดังกล่าว YoungHappy จึงมุ่งเสริมพลัง (Empowerment) เรื่องการเรียนรู้ตลอดชีวิต (Lifelong Learning) และการมีส่วนร่วมทางสังคม (Social Participation) ให้กลุ่มผู้เกษียณอายุ ตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป ผู้มีสภาวะร่างกายที่ยังแข็งแรงดี ดูแลตัวเองได้ แต่สุขภาพใจอาจไม่ได้รับการดูแลจนเหงาหงอย รู้สึกหมดกำลังใจและหมดคุณค่าส่วนใหญ่เป็นเพราะไม่รู้ว่ามีพื้นที่หรือกิจกรรมที่ไหนให้ไปเข้าร่วมโดยเฉพาะในพื้นที่ชุมชนเมืองต่างจากต่างจังหวัดตรงที่ผู้คนไม่ได้สนิทสนมกันอย่างใกล้ชิด ต่างคนต่างอยู่ในบ้านของตนเอง จึงยิ่งโดดเดี่ยวขึ้นไปอีก YoungHappy จึงอยากเข้ามาแก้ปัญหาในส่วนนี้เพื่อให้ผู้สูงอายุยังคงมีความสุข มีคุณค่า และพึ่งพาตัวเองได้หัวใจของความเป็น YoungHappy คือ Trust , Care, Quality สะท้อนออกมา ผ่านคนทำงานในทีมทุกคนที่มีใจรักและมองงานนี้เป็น พันธกิจร่วม ด้วยบรรยากาศการทำงานร่วมกันดูจรรจบครวัเป็นพื้นที่แลกเปลี่ยนและเชื่อมสัมพันธ์ระหว่างคนแต่ละรุ่น เป็นตั้งฐานความสุขจากคนหลากหลายวัยสู่คนวัยเก๋าสใจอยากร่วมสร้างสังคมผู้สูงวัยกับพวกเรา

ติดต่อ : Spaces Chamchuri Square 24th Floor, Chamchuri Square

อีเมล : contact@younghappy.com

โทรศัพท์ : 06-5506-2889

4.2 โครงการสววงคนิเวศ⁵¹



เจ้าของโครงการ : สภากาชาดไทย

ที่ตั้ง : 199 ถ.สุขุมวิท อ.เมือง จ.สมุทรปราการ

พื้นที่รวมทั้งโครงการ : ขนาด 100 ไร่

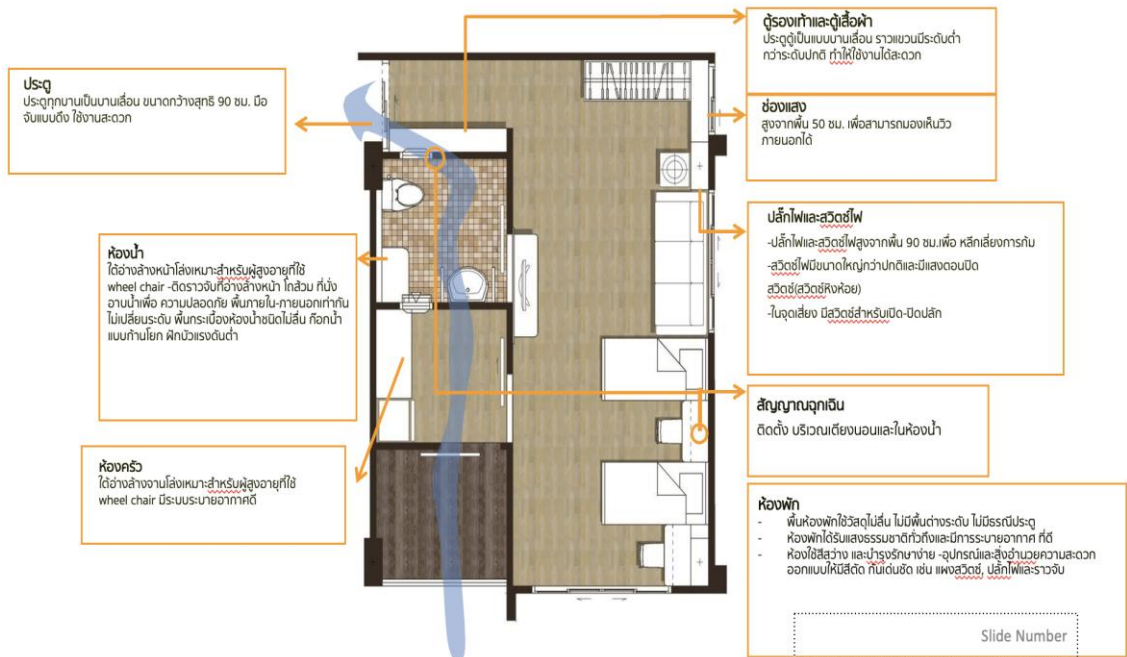
ข้อมูลโครงการ : เฟส 1 อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น 168 ยูนิต

เฟส 2 อาคารชุดพักอาศัย สูง 6 ชั้น 300 ยูนิต



รูปที่ 4.5 ผังโครงการเฟส 1 และเฟส 2 โครงการสววงคนิเวศ

⁵¹ ทำความรู้จักอาคารสววงคนิเวศ <https://centralb.redcross.or.th> [สืบค้นข้อมูลเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2565]



รูปที่ 4.6 แพลนห้องพักโครงการสว่างคนใจ



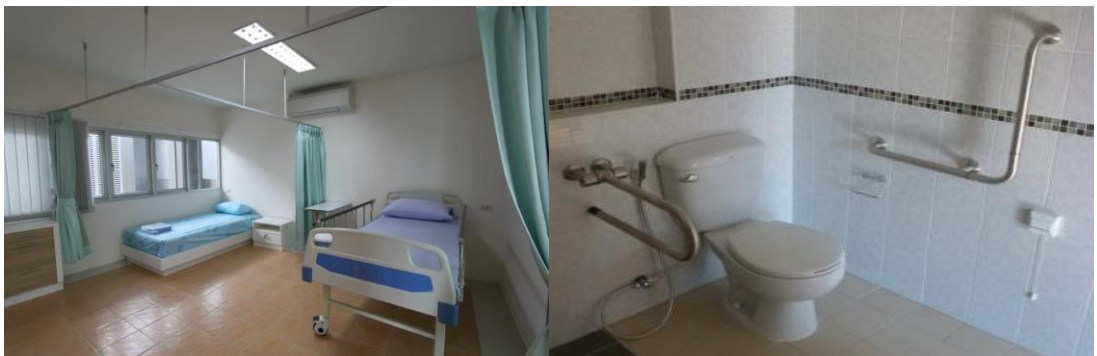
รูปที่ 4.7 บริเวณภายนอกอาคารโครงการสว่างคนใจ



รูปที่ 4.8 ภาพมุมสูงบริเวณภายนอกอาคารโครงการสว่างคนิเวศ



รูปที่ 4.9 บริเวณภายในอาคารโครงการสว่างคนิเวศ



รูปที่ 4.10 บริเวณภายในห้องพักโครงการสว่างคนิเวศ

4.2.1 ระเบียบการจองห้องของอาคารสวางคนิเวศ

รายละเอียดอาคารประกอบด้วย

- 1) อาคารใหญ่มี 1 อาคาร 8 ชั้น ๆ ละ 24 ห้อง รวมเป็น 168 ห้องพื้นที่ของห้องขนาด 33 ตารางเมตร ราคาสนับสนุนค่าห้องปัจจุบันอยู่ที่ 650,000 บาท
- 2) อาคาร 6 ชั้น มี 8 อาคารรวมเป็น 300 ห้อง แบ่งเป็น 2 โซน
 - โซน A มี 5 อาคาร (A1-A5) ชั้นละ 4 ห้อง เป็นห้องห้วมุม ราคาเริ่มต้นที่ 900,000 บาทขึ้นไป ขึ้นอยู่กับตำแหน่งพื้นที่ของห้องขนาด 41.50 ตร.ม
 - โซน B มี 4 อาคาร (B1-B4) ชั้นละ 8 ราคาเริ่ม ต้นที่ 800,000 บาทขึ้นไป ขึ้นอยู่กับตำแหน่งและขนาดของห้องชุด (40.00 – 41.50 ตารางเมตร)

หากท่านตกลงรับห้องท่านต้องวางเงินจองจำนวน 50,000 บาท หลังจากนั้นประมาณ 1-2 สัปดาห์ท่านต้องมาทำสัญญาและจ่ายเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดในคราวเดียวพร้อมเงินสัญญาค้ำประกันห้องและชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้า 6 เดือน

4.2.2 ลักษณะการซื้อสิทธิ์

เป็นการบริจาคเงินสนับสนุนการก่อสร้างให้กับสภาอากาศไทยและสามารถใช้สิทธิ์ในการเข้าพักอาศัยได้ตลอดชีวิตเมื่อเสียชีวิตจะต้องคืนสิทธิ์ให้สภาอากาศไทยเพื่อเปิดรับผู้สนใจท่านใหม่ต่อไปไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ขายสิทธิ์หรือนำไปจำนองจำนำไม่ได้ **ในกรณีคู่สมรสสามารถอยู่ได้จนเสียชีวิตทั้งสองท่าน

4.2.3 สิทธิในการเข้าพักภายในโครงการ

ตารางที่ 12.1 รูปแบบสิทธิการเข้าพักและสัดส่วนการเข้าพักอาศัยโครงการสวางคนิเวศ จังหวัดสมุทรปราการ

ประเภทที่พักอาศัย	จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ		รูปแบบสิทธิการเข้าพัก	
	ผู้พักอาศัย	สัดส่วนการเข้าพัก	สิทธิการเข้าพัก	สัดส่วนสิทธิการเข้าพัก
คอนโดมิเนียม	ไทย	ร้อยละ 100	เช่าตลอดชีวิต	ร้อยละ 100

ได้สิทธิ์ผู้ทีลงนามเป็นคู่สัญญาเข้าอยู่ได้จนเสียชีวิตถ้าเป็นสามีภรรยาจดทะเบียนสมรสเมื่อผู้หนึ่งผู้ใดเสียชีวิตอีกท่านจะมีสิทธิ์อยู่ต่อได้จนเสียชีวิตแล้วจึงคืนห้องให้ทางสภาอากาศไทย หรือในกรณีคู่พี่น้องอายุ 55 ปีขึ้นไปเป็นพี่น้องกันโดยสายเลือดและต้องดูแลกันมาโดยตลอด (พิจารณาเป็นรายกรณี)

4.2.4 คุณสมบัติของผู้พักอาศัย

เป็นประชาชนที่มีสัญชาติไทย มีอายุ 55 ปี ขึ้นไปสุขภาพแข็งแรงสามารถช่วยเหลือตัวเองได้และพร้อมเข้าอยู่อาศัยประจำและร่วมกิจกรรมกับทางอาคารเนื่องจากอาคารจะมีการจัดกิจกรรมที่เหมาะสมให้เป็นระยะๆและมีกิจกรรมนอกสถานที่ทุกเดือนละ 1 ครั้ง

การเตรียมตัวเข้าพักอาศัย

เอกสารที่ต้องเตรียมมาในวันที่ทำสัญญา

- สำเนาบัตรประชาชน 2 ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้าน 2 ฉบับ
- พร้อมค่าสัญญาค้ำประกันห้อง สำหรับอาคาร 8 ชั้น 24,000 บาท อาคาร 6 ชั้น 30,000 บาท(จะคืนเงินมัดจำเมื่อท่านเสียชีวิตหรือคืนห้องให้ ทางสภากาชาดไทย)

หากท่านต้องการย้ายทะเบียนเข้ามาอยู่บ้านเลขที่ 888-888/1 หมู่ 2 ต.ท้ายบ้าน อ.เมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10280 ต้องเตรียมเอกสารดังนี้

- บัตรประชาชน
- ทะเบียนบ้านเดิม

4.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินชีวิต

ค่าส่วนกลางเดือนละ 2,500 บาทต่อห้องชุดเก็บล่วงหน้า 5 เดือน รวมเป็นเงิน 12,500 บาท (เป็นค่าดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางได้แก่ การดูแลรักษาความสะอาดการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงบริการสันทนการต่างๆได้แก่ห้องออกกำลังกายสระว่ายน้ำ ห้องสมุดห้องพระห้องประชุมห้องพยาบาลห้องอินเทอร์เน็ตห้องคาราโอเกะ ฯลฯ และมีช่างซ่อมบำรุงประจำตลอด 24 ชั่วโมง)

ค่าน้ำประปา ไฟฟ้าและค่าบริการอื่นๆ เช่น กายภาพบำบัด บริการรถตู้ ฯลฯ. ชำระตามอัตราที่อาคารกำหนด

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินชีวิตส่วนตัว เช่น ค่าอาหาร ค่าสิ่งของใช้ส่วนตัว ของท่านค่ารักษาพยาบาลเมื่อเจ็บป่วยค่าใช้จ่ายในการร่วมกิจกรรมที่มี เพิ่มเติมท่านต้องรับผิดชอบเอง

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

แนวความคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุในประเทศไทย (กรณีศึกษากลุ่มยังแสบปี YOUNG HAPPY) แยกผลการศึกษาวิจัยออกมาได้ตามวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 13.1 การศึกษาวิจัยออกมาได้ตามวัตถุประสงค์

วัตถุประสงค์	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล
5.1 ศึกษาารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ	5.1.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัย - ข้อมูลโครงการในประเทศไทย - ข้อมูลโครงการในต่างประเทศ
5.2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย	5.2.1 ผลการวิเคราะห์จากแบบสอบถามขั้นที่ 1 - ข้อมูลทั่วไปของผู้สูงอายุ (ส่วนที่ 1) - ข้อมูลความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ (ส่วนที่ 2) 5.2.2 ผลการเปรียบเทียบกลุ่มตัวอย่างที่เลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุระหว่างรูปแบบชายขาด เข้าระยะยาว 50ปี เข้าระยะยาว 5 - 15 - 30ปี เข้าตลอดชีวิตหรือแบบเช่ารายเดือน 5.2.3 การวิเคราะห์ข้อมูลโดยการจัดทำตารางเป็นตารางไขว้ (cross - tabulation table) เป็นตารางที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตั้งแต่ 2 ตัว 5.2.4 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยเปรียบเทียบกับแนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ
5.3 เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้	5.3.1.ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ขั้นที่ 3 - สรุปแนวทางการพัฒนาสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทย , ชายขาด , เข้าตลอดชีวิต , เข้าระยะยาว 5 - 15 - 30 ปี ,เช่ารายเดือน 5.3.2 วิเคราะห์การเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย 5.3.3 วิเคราะห์สวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุในต่างประเทศเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาสวัสดิการผู้สูงอายุในประเทศไทย

5.1 ศึกษาารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ

5.1.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัย

- ข้อมูลโครงการในประเทศไทย

จากการศึกษาข้อมูลเรื่องสิทธิการเข้าพักภายในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุสามารถแบ่งออกได้ 6 รูปแบบคือ รายเดือน , เช่าปีต่อปี , เช่าระยะยาว 30 ปี , เช่าระยะยาว 50 ปี , เช่าตลอดชีวิต , ขายขาด โดยมีเงื่อนไขดังนี้

ตารางที่ 14.2 ประเภทของสิทธิการเข้าพักในประเทศไทย

ลำดับ	ประเภทของสิทธิการเข้าพัก	เงื่อนไขการเข้าพัก
1	เช่ารายเดือน	<ul style="list-style-type: none"> จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน และค่าประกันห้อง 1 เดือน มีค่าส่วนกลางและค่าอาหารเพิ่มเติมจากค่าห้องพัก
2	เช่าปีต่อปี	<ul style="list-style-type: none"> สามารถต่อสัญญาได้ครั้งละ 1 ปี มีค่าส่วนกลางและค่าอาหารเพิ่มเติมจากค่าห้องพัก
3	เช่าระยะยาว 30 ปี (สามารถต่อสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) และ (สามารถต่อสัญญาได้ 1 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)	<ul style="list-style-type: none"> ไม่จำกัดอายุผู้เช่ากำหนดราคาสำหรับการครอบครองระยะยาว 30 ปีโดยกำหนดให้พักได้ห้องละ 1 – 2 ท่าน (สามารถโอนสิทธิ์ เปลี่ยนชื่อได้) ชำระเงินดาวน์ก่อนเข้าร้อยละ 30 จากมูลค่าห้องพัก ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา ขายคืนให้กับผู้บริการโครงการได้
4	เช่าระยะยาว 50 ปี	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 50 ปี
5	เช่าตลอดชีวิต	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า และผู้ลงนามร่วมคนที่ 2 (ถ้ามี) ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปี สามารถอยู่ได้ตลอดชีวิต (สัญญาจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าเสียชีวิต และห้องพักดังกล่าวจะคืนสู่โครงการโดยอัตโนมัติ) ชำระเต็มจำนวนก่อนเข้าอยู่ กรณีผู้เช่ายังไม่ได้เสียชีวิตและต้องการยกเลิกสัญญา ภายใน 20 ปีแรก บริษัท จะคืนเงินร้อยละ 50 ของราคาเช่า
6	ขายขาด	<ul style="list-style-type: none"> ซื้อกรรมสิทธิ์การครอบครองและเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆเพราะเจ้าของโครงการขายขาด ไม่ต้องคืนสิทธิหรือต่อสัญญา

- ข้อมูลโครงการในต่างประเทศ

จากการศึกษาข้อมูลเรื่องสิทธิการเข้าพักภายในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุสามารถแบ่งออกได้ 7 รูปแบบคือ รายเดือน , เช่าปีต่อปี , เช่าระยะยาว 30 ปี , เช่าระยะยาว 50 ปี , เช่าตลอดชีวิต , ขายขาด โดยมีเงื่อนไขดังนี้

ตารางที่ 15.3 ประเภทของสิทธิการเข้าพักในต่างประเทศ

ลำดับ	ประเภทของสิทธิการเข้าพัก	เงื่อนไขการเข้าพัก
1	เช่ารายเดือน	<ul style="list-style-type: none"> จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน และค่าประกันห้อง 1 เดือน มีค่าส่วนกลางและค่าอาหารเพิ่มเติมจากค่าห้องพัก
2	เช่าปีต่อปี	<ul style="list-style-type: none"> สามารถต่อสัญญาได้ครั้งละ 1 ปี มีค่าส่วนกลางและค่าอาหารเพิ่มเติมจากค่าห้องพัก
3	เช่า 1 ปีขึ้นไป (ตัวอย่างจากสหรัฐอเมริกา)	<ul style="list-style-type: none"> สามารถเปลี่ยนเป็นเช่าระยะยาว 30 ปีได้
4	เช่าระยะยาว 5 ปี (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)	<ul style="list-style-type: none"> ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา ผู้สูงอายุจะต้องมีอายุ 65 ปีขึ้นไปสามารถเลือกสัญญาเช่าได้ตั้งแต่ 5 ถึง 35 ปีโดยเพิ่มขึ้นทีละห้าปี
5	เช่าระยะยาว 15 ปี (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)	<ul style="list-style-type: none"> ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา ผู้สูงอายุจะต้องมีอายุ 65 ปีขึ้นไปสามารถเลือกสัญญาเช่าได้ตั้งแต่ 5 ถึง 35 ปีโดยเพิ่มขึ้นทีละ 5ปี
6	เช่าระยะยาว 30 ปี	<ul style="list-style-type: none"> ไม่จำกัดอายุผู้เช่ากำหนดราคาสำหรับการครอบครองระยะยาว 30 ปีโดยกำหนดให้พักได้ห้องละ 1 – 2 ท่าน (สามารถโอนสิทธิ์ เปลี่ยนชื่อได้) ชำระเงินดาวน์ก่อนเข้าอยู่ร้อยละ 30 จากมูลค่าห้องพัก ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา ขายคืนให้กับผู้บริการโครงการได้
7	เช่าระยะยาว 50 ปี (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 60 ปี
8	ขายขาด	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ซื้อต้องมีกรรมสิทธิ์การครอบครองในทรัพย์สินนั้นๆ ไม่ต้องคืนสิทธิหรือต่อสัญญา

● สัญลักษณ์แสดงสิทธิการเข้าพักที่ของต่างประเทศที่แตกต่างสิทธิการเข้าพักที่ของต่างประเทศไทย

จากตารางเป็นการศึกษาสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุจาก 3 ทวีป ประกอบไปด้วยทวีปยุโรป ทวีปอเมริกา และ ทวีปเอเชียโดยแต่ละทวีปจะมีสิทธิการเข้าพักที่แตกต่างกันดังนี้

ตารางที่ 16.4 แสดงสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของทวีปยุโรป ทวีปอเมริกา ทวีปเอเชีย

สิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของต่างประเทศ		
ทวีปยุโรป	ทวีปอเมริกา	ทวีปเอเชีย
<ul style="list-style-type: none"> ● ขายขาด ● เช่ารายเดือน 	<ul style="list-style-type: none"> ● เช่าระยะยาว 15 ปี ● เช่าระยะยาว 30 ปี ● เช่า 1 ปีขึ้นไป ● เช่ารายเดือน 	<ul style="list-style-type: none"> ● ขายขาด ● เช่าตลอดชีวิต ● เช่าระยะยาว 50 ปี ● เช่าระยะยาว 30 ปี ● เช่าระยะยาว 15 ปี ● เช่าระยะยาว 5 ปี ● เช่าปีต่อปี ● เช่ารายเดือน

สรุปได้ว่าสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในยุโรปสัดส่วนสิทธิการเข้าพักในรูปแบบขายขาดอยู่ที่ร้อยละ 70 รูปแบบเช่ารายเดือนร้อยละ 30 ซึ่งในยุโรปจะไม่มีรูปแบบการเช่าระยะยาวหรือเช่า 30 ปี สิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอเมริกา สัดส่วนสิทธิการเข้าพักในรูปแบบเช่าระยะยาวร้อยละ 20 รูปแบบเช่ารายเดือนร้อยละ 80 ซึ่งในอเมริกาจะไม่มีรูปแบบสิทธิการเข้าพักแบบขายขาด สิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในเอเชียสัดส่วนสิทธิการเข้าพักในรูปแบบขายขาดอยู่ที่ร้อยละ 20 รูปแบบระยะยาวร้อยละ 30 เช่าตลอดชีวิตร้อยละ 20 และรูปแบบเช่ารายเดือนร้อยละ 30 ซึ่งจะเห็นได้ว่าในเอเชีย มีรูปแบบสิทธิการเข้าพัก ให้เลือกหลากหลายและยืดหยุ่นไปตามความต้องการของกลุ่มผู้สูงอายุที่เป็นลูกค้ำมากกว่าทวีปอื่นๆ โดยในทวีปเอเชียประเทศสิงคโปร์จะมีรูปแบบของสิทธิการเข้าพักในรูปแบบการเช่าระยะยาวมากที่สุดโดยการแบ่งให้เช่าเป็นเช่าระยะยาว 5ปี เช่าระยะยาว 15ปี เช่าระยะยาว 50 ปี โดยจะมีรูปแบบการเช่าตามราคาและความสามารถของผู้เข้าพักอาศัย ซึ่งประเทศสิงคโปร์จะมีสวัสดิการสนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 3 รูปแบบคือรัฐจัดหาบ้านหรือที่พักอาศัยส่วนตัวในราคาถูกลงให้ , มีเงินบำนาญร้อยละ 6 ต่อปีจากเงินสะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน , กองทุนสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับ ซึ่งสวัสดิการเหล่านี้ทำให้ผู้สูงอายุสามารถรักษาสิทธิการเข้าพักตามกำลังที่จะสามารถจ่ายได้เอง ทำให้รูปแบบการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในสิงคโปร์มีความหลากหลายในรูปแบบการเช่าระยะยาว

5.2. วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

5.2.1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแสบปีและผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ

จากผลการเก็บรวบรวมข้อมูลพบว่ากลุ่มบุคคลทั่วไปสมาชิกกลุ่มยังแสบปีจำนวน 408 ท่าน และกลุ่มผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศจำนวน 97 ท่าน

ผลการวิเคราะห์และเปรียบเทียบกลุ่มตัวอย่างที่เลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุระหว่างรูปแบบชายขาด เซ้าระยะยาว50ปี เซ้าระยะยาว30ปี เซ้าตลอดชีวิตหรือแบบเช่ารายเดือน ซึ่งได้มีการนำรูปแบบสิทธิการเข้าพักในต่างประเทศเข้ามาเพิ่มเป็นตัวเลือกในการพัฒนาสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองและเลือกสิทธิการเข้าพักให้เหมาะสมกับตัวเองมากที่สุด

ตารางที่ 17.4 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแสบปี

รายการ	กลุ่มยังแสบปี (n=408)		
	คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่เลือกสูงสุด	รวม	
		จำนวน	ร้อยละ
อายุผู้ทำแบบสอบถาม	60-69 ปี	234	57.4
สถานะภาพ	โสด	169	41.4
จำแนกลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือน	ผู้สูงอายุอยู่กับผู้สูงอายุ	154	37.7
แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของท่าน	เงินเก็บ	229	56.1
รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	10,000 - 20,000	95	23.3
รายจ่ายต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	5,000 - 10,000	145	35.5
ความสามารถในการดำเนินชีวิตของท่าน	เดินเองได้	405	20.6
ท่านมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตเมื่อเข้าสู่วัยผู้สูงอายุไว้แบบใด	ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่	157	40.9
ในกรณีที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปในบริเวณพื้นที่ใด (n=157)	กรุงเทพมหานคร	43 (n=157)	27.4
ที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตที่ท่านจะซื้อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด	คอนโดมิเนียม	102 (n=157)	65
รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่าน สนใจ	เช่าระยะยาว 15 ปี	28 (n=157)	17.8
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ชายขาด)	2,000,000 - 3,000,000	121 (n=157)	77.1

ที่มา: รวบรวมจากแบบสอบถามผู้สูงอายุและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัย (2565)

รายการ	กลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY)(n=408)		
	คำตอบจากกลุ่มตัวอย่าง ที่เลือกสูงสุด	รวม	
		จำนวน	ร้อยละ
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้รูปแบบ(เช่าระยะยาว)	850,000 - 1,800,000	88 (n=157)	56.7
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้รูปแบบ (เช่าระยะสั้น)	10,000 - 15,000	95 (n=157)	60.5
ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุของท่าน	ราคาที่พัก	75 (n=157)	49.7
มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ	ระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)	107 (n=157)	68.2

ที่มา: รวบรวมจากแบบสอบถามผู้สูงอายุและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัย (2565)

จากผลการรวบรวมข้อมูลพบว่าผู้สูงอายุยังแฮปปี้เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่หลังวัยเกษียณ มีจำนวน 157 ท่านคิดเป็นร้อยละ 40.9 ซึ่งได้นำข้อมูลส่วนดังกล่าวมาวิเคราะห์ในส่วนปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ

จากตารางที่ 5.4 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแฮปปี้

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 408) พบว่าสถานภาพของผู้สูงอายุ มีสถานะภาพโสดมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 41.4 โดยมีแหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบัน เป็นเงินเก็บของผู้สูงอายุ มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 56.1 มีรายได้ต่อเดือนของผู้สูงอายุ รายได้ 10,000 - 20,000 บาทมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 23.3 และมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยใหม่หลังวัยเกษียณมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 40.9 ซึ่งเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ซึ่งอยู่ในกรุงเทพมหานครมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 27.4. เป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 57 และได้เลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ ดังนี้

1) ด้านรูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่สนใจ : พบว่าผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแฮปปี้เลือกรูปแบบเช่าระยะยาว 15 ปีมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 17.4

2) ด้านราคา : พบว่าที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้

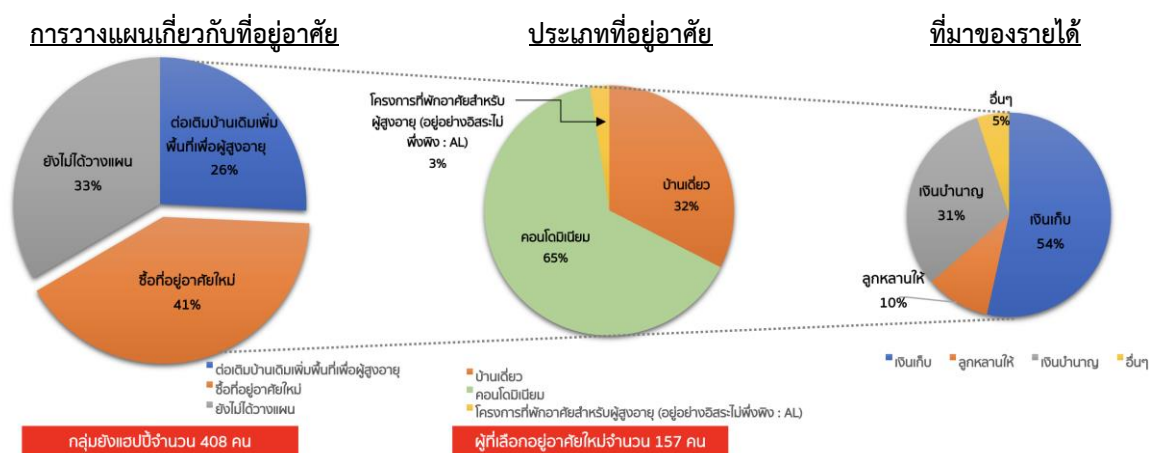
รูปแบบ (ชายขาด) พบว่าผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแสบปีเลือกที่ราคา 2,000,000 - 3,000,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 77.1

รูปแบบ (เซ้าระยะยาว) พบว่าผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแสบปีเลือกที่ราคา 850,000 - 1,800,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 56.7

3) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุพบว่า ผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแสบปีเลือกปัจจัยเรื่องราคาที่พักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 49.7

4) มาตรการภาครัฐที่อยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ พบว่าผู้สูงอายุของสมาชิกกลุ่มยังแสบปีเลือกระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน) มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 68.2

5.2.2 การวิเคราะห์ข้อมูลโดยการจัดทำตารางเป็นตารางไขว้ (cross-tabulation table) เป็นตารางที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตั้งแต่ 2 ตัวจากการรวบรวมข้อมูลในการทำแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 (กลุ่มยังแสบปี จำนวน 408) โดยการวิเคราะห์จากผู้เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่. ประเภทที่พักอาศัยที่ท่านเลือกและแหล่งที่มาของรายได้จำแนกในรูปแบบตารางไขว้



รูปที่ 5.1 แสดงการรวบรวมข้อมูลกลุ่มยังแสบปีคือผู้เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (N=157)

ตารางที่ 18.6 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ชายขาด) Crosstabulation (กลุ่มยังแสบปี จำนวน 157)

	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				
	รูปแบบ(ชายขาด) N=157				
รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	2,000,000 - 3,000,000	3,000,000 - 4,000,000	4,000,000 - 5,000,000	6,000,000 ขึ้นไป	Total
5,000 - 10,000	22.9%	0.0%	0.0%	0.0%	22.9%
10,000 - 20,000	15.3%	2.5%	0.6%	0.6%	19.1%
20,000 - 30,000	17.2%	1.9%	0.6%	1.3%	21.0%
30,000 - 40,000	8.3%	3.2%	0.0%	0.6%	12.1%

ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้					
รูปแบบ (ชายขาด) N=157					
รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	2,000,000 - 3,000,000	3,000,000 - 4,000,000	4,000,000 - 5,000,000	6,000,000 ขึ้นไป	Total
40,000 - 50,000	7.6%	3.2%	0.6%	0.0%	11.5%
50,000 - 100,000	5.1%	2.5%	0.6%	0.6%	8.9%
100,000 - 200,000	0.6%	3.2%	0.0%	0.0%	3.8%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
Count	121	26	4	6	157

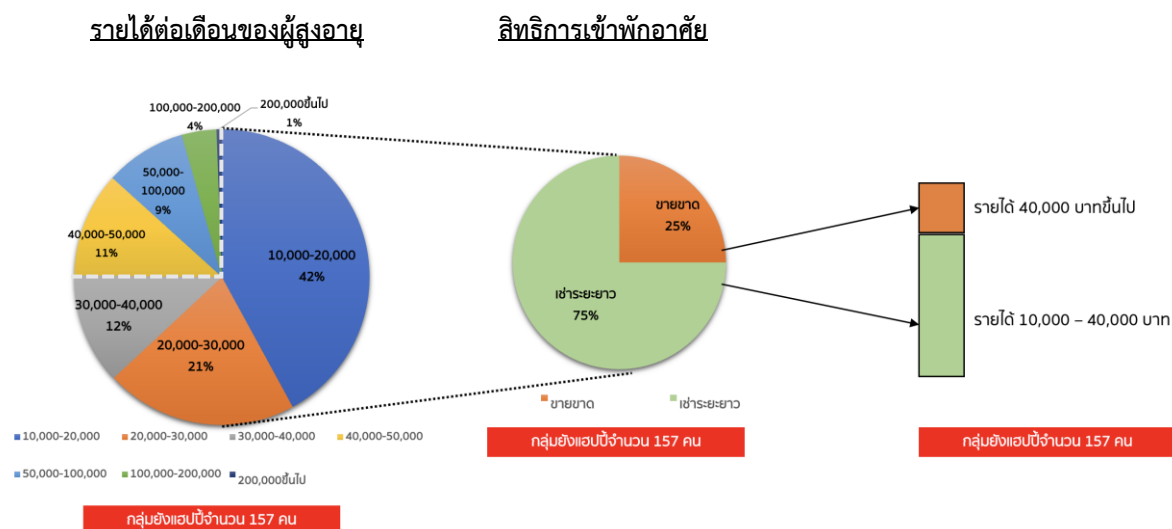
ที่มา: รวบรวมจากแบบสอบถามผู้สูงอายุและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัย (2565)

จากการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการจัดทำตารางเป็นตารางไขว้ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ พบว่าผู้ที่มีรายได้ตั้งแต่ 5,000 - 30,000 คิดเป็นร้อยละ 55.4 เลือกสิทธิการเช่าพักอาศัยในรูปแบบ (ชายขาด) และเลือกราคาที่พักอาศัยที่สามารถจ่ายได้อยู่ที่ราคา 2,000,000 - 3,000,000 บาท

ตารางที่ 19.7 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) Crosstabulation (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157)

ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้					
รูปแบบ (เช่าระยะยาว) N=157					
รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	850,000 - 1,800,000	1,900,000 - 2,900,000	3,000,000 - 3,900,000	4,000,000 ขึ้นไป	Total
5,000 - 10,000	21.0%	1.9%	0.0%	0.0%	22.9%
10,000 - 20,000	12.7%	4.5%	1.3%	0.6%	19.1%
20,000 - 30,000	12.1%	6.4%	1.9%	0.6%	21.0%
30,000 - 40,000	4.5%	5.1%	1.3%	1.3%	12.1%
40,000 - 50,000	3.2%	7.0%	0.6%	0.6%	11.5%
50,000 - 100,000	3.2%	2.5%	2.5%	0.6%	8.9%
100,000 - 200,000	0.0%	1.3%	2.5%	0.0%	3.8%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
Count	89	45	16	7	157
Total	56.7%	28.7%	10.2%	4.5%	100.0%

จากการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการจัดทำตารางเป็นตารางไขว้ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ พบว่าผู้ที่มีรายได้ 5,000 - 40,000 เลือกรูปแบบ (เช่าระยะยาว) คิดเป็นร้อยละ 50.9 อยู่ที่ราคา 850,000 - 2,900,000 บาท



รูปที่ 5.2 แสดงการรวบรวมข้อมูลกลุ่มยังชีพปีผู้เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เปรียบเทียบกับรายการการเลือกวิธีการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (กลุ่มยังชีพปี N=157)

จากการวิเคราะห์ข้อมูลรายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่พบว่ารายได้ 10,000 - 40,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 75 เลือกรูปแบบการเช่าระยะยาว โดยมีราคาอยู่ที่ 850,000 - 1,800,000 บาทและพบว่ารายได้ 40,000 - 200,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 25 เลือกรูปแบบขายขาด โดยมีราคาอยู่ที่ 2,000,000 - 3,000,000 บาท

ตารางที่ 20.8 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ

รายการ	โครงการสวางคนิเวศ (n=97)		
	คำตอบจากกลุ่มตัวอย่างที่เลือกสูงสุด	รวม	
		จำนวน	ร้อยละ
อายุผู้ทำแบบสอบถาม	70-79 ปี	63	64.9
สถานะภาพ	โสด	79	81.7
จำแนกลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือน	-	-	-
แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของท่าน	เงินเก็บ	62	63.9
รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	20,000 - 30,000	50	51.5
รายจ่ายต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	10,000 - 20,000	50	51.5
ความสามารถในการดำเนินชีวิตของท่าน	เดินเองได้	94	24.5
ในกรณีที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปในบริเวณพื้นที่ใด (n=97)	-	-	-

รายการ	โครงการสวางคนิเวศ (n=97)		
	คำตอบจากกลุ่ม ตัวอย่างที่เลือกสูงสุด	รวม	
		จำนวน	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตที่ท่านจะซื้อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด	ปริมลทณ	85	87.6
รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่าน สนใจ	-	-	-
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด)	3,000,000 - 4,000,000	36	37.1
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้รูปแบบ(เช่าระยะยาว)	1,900,000 - 2,900,000	61	62.9
ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้รูปแบบ (เช่าระยะสั้น)	10,000 - 15,000	72	74.2
ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุของท่าน	เงื่อนไขในการเข้าพัก	60	61.9
มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ	ระบบการบริการ ณ ที่ พักอาศัย (ตัวอย่างจาก ประเทศสวีเดน)	81	27.7

ที่มา: รวบรวมจากแบบสอบถามผู้สูงอายุและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัย (2565)

จากตารางที่ 5.8 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 ผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ พบว่าสถานะภาพของผู้สูงอายุ มีสถานะภาพโสดมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 81.7 โดยมีแหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบัน เป็นเงินเก็บของผู้สูงอายุ มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 63.9 มีรายได้ต่อเดือนของผู้สูงอายุ รายได้ 20,000 - 30,000 บาทมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 81.7 และได้เลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยของผู้สูงอายุดังนี้

1) ด้านรูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่สนใจ : พบว่าผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ เลือกรูปแบบเช่าตลอดชีวิตมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 37.1

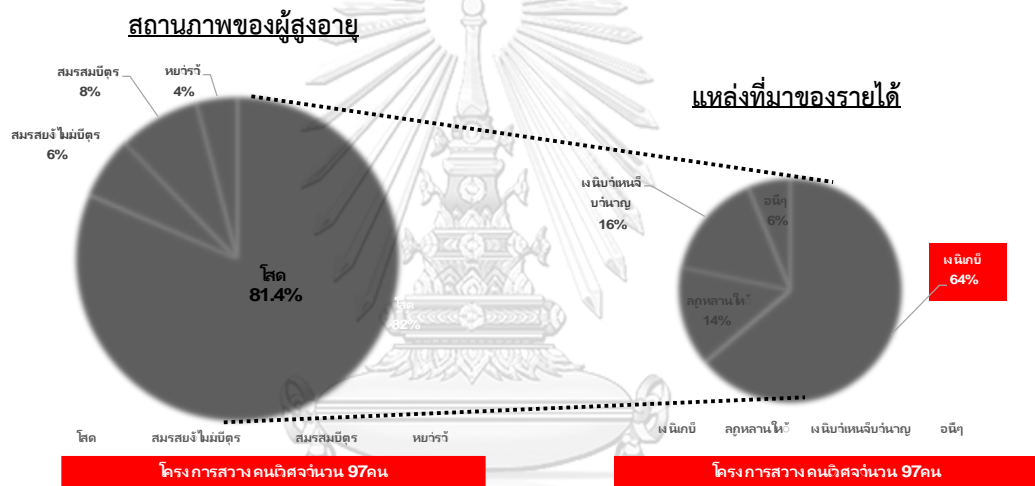
2) ด้านราคา : พบว่าที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้รูปแบบ (ขายขาด) พบว่าผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ เลือกที่ราคา 3,000,000 - 4,000,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 37.1

รูปแบบ (เช่าระยะยาว) พบว่าผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ เลือกที่ราคา 1,900,000 - 2,900,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 62.9

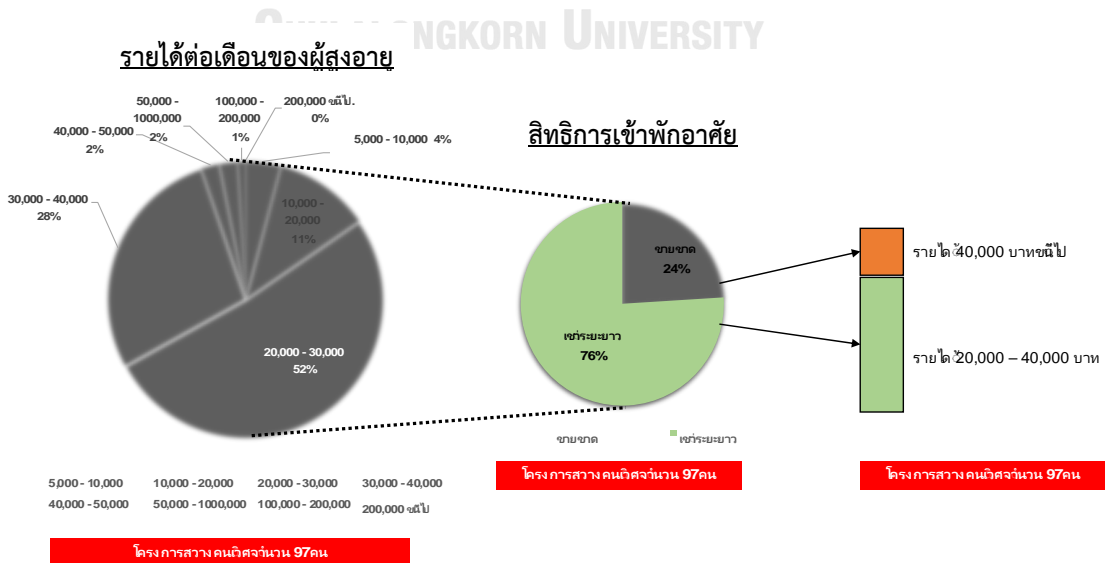
รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) พบว่าผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ เลือกที่ราคา 10,000 - 15,000 บาทมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 74.2

3) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุพบว่าผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ เลือกปัจจัยเรื่องเงื่อนไขในการเข้าพักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 61.9

4) มาตรการภาครัฐที่อยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ พบว่าผู้สูงอายุที่อยู่ในโครงการสวางคนิเวศ เลือกระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน) มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 27.7

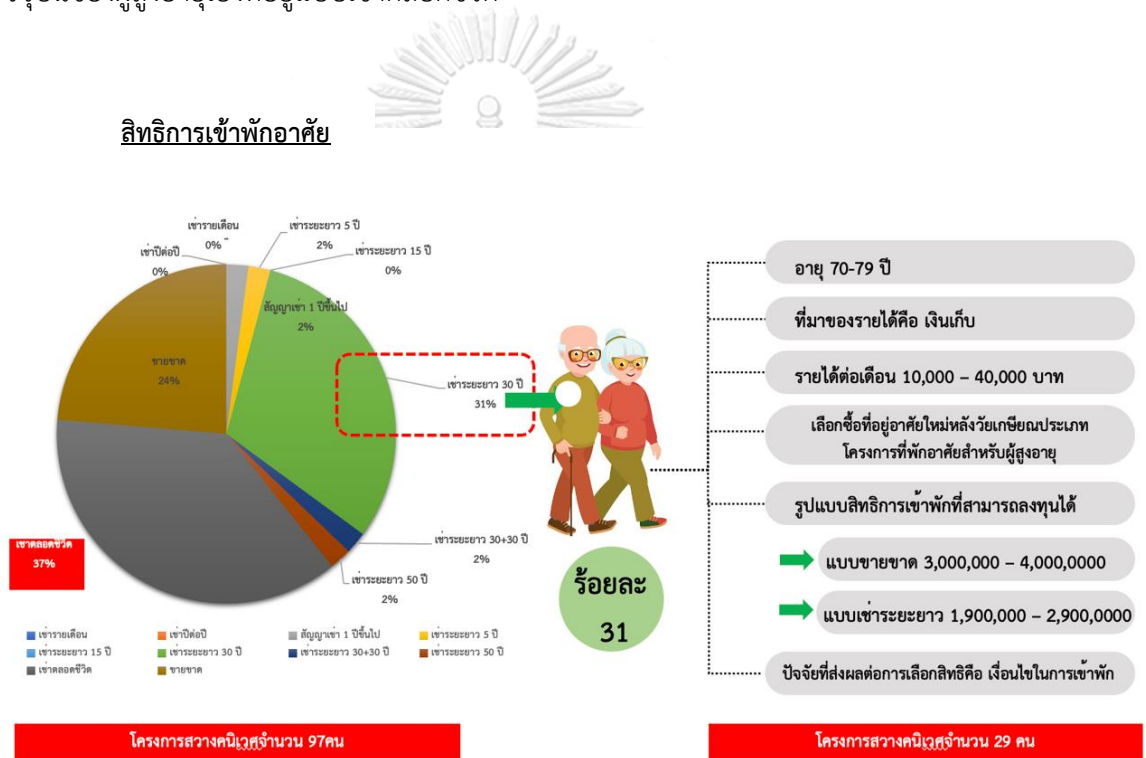


รูปที่ 5.3 แสดงการรวบรวมข้อมูลผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ (n=97)



รูปที่ 5.4 แสดงการรวบรวมข้อมูลผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ (n=97)

จากรูปที่ 5.4 แสดงการรวบรวมข้อมูลผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ มาวิเคราะห์ข้อมูลรายได้ ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศ พบว่ารายได้ 20,000 - 40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 76 เลือกรูปแบบการเช่าระยะยาว โดยมีราคาอยู่ที่ 1,900,000 - 2,900,000 บาท และพบว่ารายได้ 40,000 - 200,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 24 เลือกรูปแบบขายขาด โดยมีราคาอยู่ที่ 3,000,000 - 4,000,000 บาท จากรูปแบบสิทธิการเข้าพักของผู้สูงอายุในโครงการสวางคนิเวศ รูปแบบการเข้าพักตลอดชีวิต พบว่าผู้สูงอายุได้ทำแบบสอบถามจำนวน 97 คน มีผู้เลือกสิทธิการเข้าพักรูปแบบเช่าระยะยาว 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 31 จากจำนวนทั้งหมดซึ่งจะแตกต่างจากสิทธิในปัจจุบันของผู้สูงอายุเองที่อยู่แบบเช่าตลอดชีวิต



รูปที่ 5.5 การเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุของผู้สูงอายุในโครงการสวางคนิเวศ

ผู้สูงอายุที่พักอาศัยในโครงการสวางคนิเวศร้อยละ 76 เลือกสิทธิการเข้าพักรูปแบบเช่าระยะยาว โดยร้อยละ 31 เลือกเป็นเช่าระยะยาว 30 ปีซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นสิทธิที่แตกต่างกับสิทธิปัจจุบันที่พักอาศัยอยู่ ซึ่งผู้สูงอายุได้มองว่าหากย้อนกลับไปเลือกสิทธิใหม่ การที่จะเข้าอยู่ในโครงการจะสามารถเข้าอาศัยได้เมื่ออายุครบ 60 ปี หากเลือกสิทธิเช่า 30 ปี อายุจะครบ 90 ปี เมื่อครบสัญญาเช่าหากยังไม่เสียชีวิตขณะตอนนั้นจะสามารถขายสิทธิหรือต่อสัญญาได้ โดยผู้สูงอายุมองว่าเงื่อนไขของการเช่า 30 ปีเป็นส่วนที่เจ้าของสิทธิควรได้รับและมีความเป็นธรรมกับทั้งผู้เช่าและเจ้าของโครงการ

ตารางที่ 21.9 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด) Crosstabulation (โครงการสวนคนิเวศ จำนวน 29 คน)

รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด) N=29				
	2,000,000 - 3,000,000	3,000,000 - 4,000,000	4,000,000 - 5,000,000	6,000,000 ขึ้นไป	Total
5,000 - 10,000	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	3.4%
10,000 - 20,000	13.8%	0.0%	3.4%	0.0%	17.2%
20,000 - 30,000	6.9%	17.2%	27.6%	0.0%	51.7%
30,000 - 40,000	0.0%	0.0%	27.6%	0.0%	27.6%
40,000 - 50,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
50,000 - 100,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
100,000 - 200,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Count	6	5	18	0	29
Total	20.7%	17.2%	62.1%	0	100.0%

ตารางที่ 22.10 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) Crosstabulation (โครงการสวนคนิเวศ จำนวน 29 คน)

รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) N=29				
	850,000 - 1,800,000	1,900,000 - 2,900,000	3,000,000 - 3,900,000	4,000,000 ขึ้นไป	Total
5,000 - 10,000	0.0%	3.4%	0.0%	0.0%	3.4%
10,000 - 20,000	13.8%	3.4%	0.0%	0.0%	17.2%
20,000 - 30,000	17.2%	34.5%	0.0%	0.0%	51.7%
30,000 - 40,000	0.0%	27.6%	0.0%	0.0%	27.6%
40,000 - 50,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
50,000 - 100,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
100,000 - 200,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Count	9	20	0	0	29
Total	31.0%	69.0%	0%	0%	100.0%

จากการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการจัดทำตารางเป็นตารางไขว้ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ พบว่าผู้ที่มีรายได้ 5,000 - 10,000 เลือกรูปแบบ (ชายขาด) ราคา 2,000,000 - 3,000,000 บาท เลือกรูปแบบ(เช่าระยะยาว) ราคา 850,000 - 1,800,000 รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) ราคา 10,000 - 15,000 และผู้สูงอายุส่วนมากมีสถานภาพโสด

จากการรวบรวมข้อมูลการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยของผู้สูงอายุนั้น ได้ผลวิเคราะห์เชิงภาพรวมว่ากลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) ส่วนใหญ่ มีการวางแผนในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตเมื่อเข้าสู่วัยผู้สูงอายุร้อยละ 40.9 โดยกลุ่มตัวอย่างเลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยใหม่ประเภทคอนโดมิเนียมร้อยละ 65 ประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 32.5 และประเภทที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายुर้อยละ 2.5 (N=4) โดยผู้ที่เลือกที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ มีอายุ 60-79ปี แหล่งที่มารายได้ในปัจจุบันมาจากเงินเก็บ บำนาญและจากบุตร มีรายได้ต่อเดือน 5,000-50,000 บาท เลือกรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในรูปแบบเช่าระยะยาว 15 ปีมากที่สุด ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ชายขาด) ราคา 2,000,000 - 3,000,000 บาท เลือกรูปแบบ(เช่าระยะยาว) ราคา 850,000 - 1,800,000 รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) ราคา 10,000 - 15,000 ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประกอบไปด้วยเงื่อนไขในการเข้าพัก , ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์ , ราคาที่พัก โดยผู้สูงอายุกลุ่มยังแฮปปี้ได้เลือกปัจจัยทางด้านราคาที่พักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 58.7 และผู้สูงอายุโครงการสวางคนิเวศเลือกเงื่อนไขในการเข้าพักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 61.9 ซึ่งปัจจัยทั้ง 2 ปัจจัยจะสอดคล้องกับรูปแบบของสิทธิการเข้าพักที่ผู้สูงอายุเลือกไว้ โดยปัจจัยทางด้านราคาที่พักนั้น ผู้สูงอายุจะเลือกเป็นสิทธิการเข้าพักแบบรูปแบบเช่าระยะยาว15ปี เนื่องจากงบประมาณในการเข้าพักที่มีจำนวนจำกัดและสวัสดิการต่างๆที่ยังไม่เอื้อต่อการสนับสนุนเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุและปัจจัยทางด้านเงื่อนไขในการเข้าพักผู้สูงอายุจะเลือกเป็นสิทธิการเข้าพักแบบระยะยาว รูปแบบเช่าตลอดชีวิตและเช่าระยะยาว 30 ปี เนื่องจากการเข้าพักจะต้องการการจ่ายเงินงวดแรกและงวดถัดไปตามข้อกำหนดข้อโครงการนั้นๆ ทำให้โปรโมชั่นหรือเงื่อนไขต่างๆเป็นแรงจูงใจในการเลือกสิทธิเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุเช่นกัน

สรุปจากวัตถุประสงค์ในการศึกษางานวิจัยคือ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทยและเพื่อพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุและให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตนเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้ โดยรวบรวมข้อมูลในการทำแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 408) และกลุ่ม

ตัวอย่างที่ 2 ผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (โครงการสวางคนิเวศ จำนวน 97 คน) ผลของการศึกษาในการเลือกสิทธิในการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ แตกต่างกันโดยกลุ่มตัวอย่างที่ 1 พบว่าเลือกเช่าระยะยาว 15 ปีมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 17.4 และกลุ่มตัวอย่างที่ 2 พบว่าเลือกเช่าตลอดชีวิตมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 37.1 ซึ่งปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักเป็นประเด็นสำคัญในการเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยการทำแบบสอบถามของทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างให้ผลการศึกษาที่แตกต่างกัน

5.3 เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

5.3.1 ผลการวิเคราะห์เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

สรุปแนวทางการพัฒนาสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทย , ชายขาด , เช่าตลอดชีวิต , เช่าระยะยาว 5 - 15 - 30 ปี , เช่ารายเดือน จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการผู้บริหารโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ในโครงการจำนวน 5 ท่านโดยแบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็นโครงการของภาคเอกชนและภาครัฐบาล

1) การพัฒนาสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยของเอกชน การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุภาคเอกชนจะเป็นการพัฒนาโครงการที่ใช้รูปแบบสิทธิการเข้าพักเป็นรูปแบบสิทธิการเข้าพักแบบชายขาดมากกว่าเช่าระยะยาว ซึ่งสิทธิการเข้าพักแบบชายขาด (Freehold) เป็นรูปแบบที่ถือครองโดยคนไทยและสามารถซื้อขายสิทธิได้ เหมาะกับผู้สูงอายุที่มีเงินเก็บไว้แล้วซื้อไว้เพื่อลงทุนขายต่อได้หรือโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกหลานได้ รูปแบบสิทธิการเข้าพักในรูปแบบ เช่าระยะยาว 30 ปี เหมาะกับผู้สูงอายุที่มีเงินเก็บหรือเงินบำเหน็จบำนาญ เป็นผู้ที่ไม่อยากใช้เงินจำนวนมากในการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งสิทธิการเข้าพักรูปแบบเช่าระยะยาว 30 ปี จะต้องจ่ายค่ามัดจำร้อยละ 30 ของราคาที่พักก่อนเข้าอยู่หลังจากนั้นผ่อนจ่ายเป็นเดือนตามข้อตกลงของโครงการกับผู้ซื้อ ผู้สูงอายุหรือทายาทสามารถขายสิทธิคืนให้กับผู้บริหารโครงการฯ เท่านั้น โดยจะพิจารณาคืนเงินเป็นจำนวนร้อยละของราคาห้องพักอาศัยตามข้อตกลงที่กำหนดและจะคืนเงินให้ภายหลังจากที่หาผู้เข้าพักอาศัยรายใหม่ได้แล้ว ซึ่งการพัฒนาสิทธิการเข้าพักจะต้องใช้กลยุทธ์ทางการตลาดเข้ามาช่วย 4P [Marketing Mix] ส่วนประสมทางการตลาด คือ ปัจจัย 4 อย่างที่ต้องวิเคราะห์เพื่อวางแผนด้านการตลาด โดยประกอบไปด้วย Product, Price, Promotion และ Place ซึ่งปัจจัยทั้ง 4 จะมาช่วยให้ธุรกิจเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงการเข้าพักอาศัยในโครงการได้มากขึ้นเช่นออกแคมเปญผ่อนจ่ายระยะยาว หรือเสนอโปรโมชั่นต่างที่ผู้สูงอายุสามารถจ่ายได้ในแต่ละเดือนสามารถเอามาผ่อนจ่ายได้

จนสุดท้ายผู้สูงอายุกลายเป็นเจ้าของเองอันนี้ก็เป็นอีกหนึ่งตัวเลือก และสิทธิการเข้าพักควรเพิ่มตัวเลือกในการเข้าพักโดยเพิ่มระบบเช่าระยะยาวซึ่งแบ่งการเช่าเป็นระยะ 5,10,15 ปี เป็นต้น

2) การพัฒนาสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยของรัฐบาล การพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุภาครัฐบาล ใช้รูปแบบสิทธิการเข้าพักในรูปแบบระยะยาว 30 ปีและเช่าตลอดชีวิตเหมาะกับผู้สูงอายุที่มีเงินเก็บและมีเงินที่จะสามารถรับผิดชอบในการใช้ชีวิตอยู่ได้ตลอดช่วงอายุ เพราะว่ามีการบริหารเป็นคล้ายกิ่งเอกชน เก็บค่าบริการส่วนกลาง ค่าน้ำ-ไฟ และค่าส่วนกลางโดยผู้เช่าต้องมีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป จะต้องชำระเงินเต็มจำนวนก่อนเข้าอยู่ในโครงการ อยู่ตลอดชีวิตเป็นสิทธิคนเดียวไม่มีผู้สืบสิทธิถ้าสามีภรรยา อยู่ช่วงชีวิต 2 คนเมื่อเสียชีวิตต้องห้องให้สภากาชาดไทยเงินค้ำประกันนี้จะคืนให้เมื่อมีการคืนห้องให้สภากาชาดไทย สิทธิการเข้าพักรูปแบบเช่าระยะยาว30ปี ภาครัฐได้พัฒนาโครงการโดยมีความมุ่งหวังที่จะสร้างชุมชนของผู้สูงอายุที่มีชีวิตชีวา ผู้พักอาศัยได้มีปฏิสัมพันธ์กันเชิงสังคมและให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแลอย่าง คาดหวังว่าจะมีผู้สูงอายุอยู่อาศัยในสถานที่นี้จำนวนมากเพียงพอ ในด้านการออกแบบโครงการในเชิงสถาปัตยกรรมมีความเหมาะสมกับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ (พื้นที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง) และยังสามารถจัดสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ คลับเฮ้าส์ ฟิตเนส ห้องพยาบาล การเชื่อมต่อสัญญาณจากห้องพักไปที่ห้องพยาบาลเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน เป็นโครงการที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุที่มีสุขภาพดีสามารถเคลื่อนไหวมีปฏิสัมพันธ์เชิงสังคม ยังสามารถทำกิจกรรมประจำวันได้ด้วยตนเอง ไปทำงานได้ ไปข้างนอกได้ ขับรถได้ ช่วยเหลือตัวเองได้ ทำให้ต้องมีการตรวจคัดกรองสุขภาพว่ามีสุขภาพแข็งแรง ไม่มีภาวะพึ่งพิงสัญญาณในรูปแบบ 30 ปี ยกตัวอย่างโครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์ จังหวัดสมุทรปราการ (Senior Complex) ภาครัฐได้ยกให้เป็นต้นแบบที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแห่งแรกของรัฐบาล ที่ถูกสร้างมาเพื่อรับมือกับภาวะสังคมผู้สูงอายุในอนาคต ภายในแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 โซน มีทั้งโรงพยาบาล อาคารพักฟื้นผู้ป่วย(บ้านพักคนชรา) และที่พักอาศัยรูปแบบคอนโดมิเนียมให้เช่าถือครองระยะยาว (Leasehold)

สำหรับรูปแบบของการเลือกการเข้าพักอาศัยนั้นมีข้อข้อดีข้อด้อยที่แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้สูงอายุเอง ในกรณีที่กรรมสิทธิ์ในรูปแบบขายขาดผู้สูงอายุอาจจะซื้อไว้เพื่อลงทุนหรือขายต่อได้ หรือหากแบบเช่าตั้งแต่ 30 ปีอาจจะเหมาะสมกับผู้สูงอายุกลุ่มที่ไม่มีเงินก้อน หรือไม่มีลูกหลานรับมรดกต่อ ดังนั้นหากจะให้เลือกว่าแบบไหนที่เหมาะสมอาจจะต้องบอกว่าเหมาะสมเท่ากันแล้วแต่ปัจจัยของบุคคลคนไทยไม่จำเป็นต้องเช่าจะนั่นมีกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียว คือการซื้อครอง เพราะคนไทยไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือคอนโดเขาสามารถซื้อขายได้ คนไทยถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ไม่จำเป็นต้องมาเช่า แบบระยะยาว การเช่าระยะ ยาวมีเพื่อชาวต่างชาติที่อยากถือครองที่ดินหรือบ้านนั้นๆสรุปแบบถือครองได้เลยโดยกฎหมายมันเป็นแบบนี้อยู่แล้วไม่จำเป็นต้องมีการเช่าระยะยาวมาเกี่ยวข้องในรูปแบบสิทธิการเข้าพักรูปแบบการเช่าระยะยาว 30 ปี เป็นรูปแบบที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่ไม่

อยากใช้เงินก้อนเพื่อซื้อที่พักอาศัย แต่ในแบบขายขาดผู้ซื้อก็จะได้สิทธิ ฉะนั้นมองว่ารูปแบบที่เหมาะสม อาจจะต้องแล้วแต่ความต้องการหรือกำลังทางการเงินของผู้ซื้อด้วย เพราะสิทธิแต่ละประเภทก็มีข้อดี ข้อเสียแตกต่างกันสำหรับรูปแบบของการเลือกสัญญา นั้นมีข้อดีข้อด้อยที่แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับมุมมองของผู้เช่า หากถามว่ารูปแบบใดเหมาะสมกับผู้สูงวัยในไทย คำตอบคือ ควรมีหลายรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการให้กับผู้เช่า เช่นเดียวกับโครงการศุภวัฒนาลัย จ.สระบุรี ที่เปิดโอกาสให้ผู้สูงวัยได้เลือกรูปแบบในการเช่า ซึ่งนั่นก็คือสัญญาเช่าตลอดชีพ และสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปีต้องถามว่าใครลงทุน ถ้ารัฐลงทุน จะมีภาระมากในการดูแลเหมือนสภากาชาดไทยเพราะคนที่เข้ามาซื้ออยู่เราเรียกว่าสนับสนุนคล้ายบริจาค เมื่อห้องที่เช่าอยู่ไม่ใช่สมบัติที่จะเป็นมรดกตกทอด หรือไปขาย จำนอง จำนำได้เข้าจะทำให้เรารับผิดชอบความเสียหายที่เกิดจากการก่อสร้างที่ผ่านมาทั้งงานระบบทั้งในห้องพัก แต่ถ้าเอกชนตัดปัญหาไปได้ น่าจะเป็นลักษณะคล้ายสวาทนครินทร์ แต่ไม่ต้องตลอดชีวิตดูช่วงอายุ ประชากรว่าแนวโน้มหลังเกษียณจะมีชีวิตอยู่ได้ประมาณกี่ปี ถ้าอยู่เกินก็ต่อสัญญาใหม่แต่วิธีนี้จะข้อเสียคือคนไม่ต่อสัญญา พออยู่สัก 10 ปี คั้นห้องเราต้องลงทุน Renovate ใหม่อีกครั้ง

เรื่องถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินแต่ละอย่างต้องดูที่ตัวผู้สูงอายุเป็นหลักด้วยเพราะ ผู้สูงอายุบางคนอยากถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือคอนโดมิเนียม การทำแคมเปญผ่อนจ่ายระยะยาว หรือเสนอโปรโมชั่นต่างที่ผู้สูงอายุสามารถจ่ายได้ในแต่ละเดือนสามารถเอามาผ่อนจ่ายได้ จนสุดท้ายผู้สูงอายุกลายเป็นเจ้าของ ก็เป็นอีกตัวเลือกหนึ่งที่อยากเสนอแนะ โดยปกติแล้วผู้สูงอายุที่จะต้องซื้อทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยกฎหมายแล้วธนาคารจะไม่ได้อนุมัติให้ ถ้าสมมุติว่าตัวเองเกษียณงานแล้วแล้วเขาจะต้องมากู้หรือมีบางธนาคารมีแคมเปญ ว่าถ้าผู้สูงอายุคนนั้นมีที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่อื่นแล้วอยากจะมาเปลี่ยนเป็นเงินเพื่อที่จะมีช่องทางเข้ามาก็เป็นอีกตัวเลือกหนึ่งให้เขาได้เลือก โดยปกติแล้วผู้สูงอายุไม่สามารถกู้เงินแบบเต็มจำนวนได้เหมือนตอนที่ทำงาน ที่มีเงินเข้าอยู่ทุกเดือนอยู่ แล้วอันนี้อาจจะเป็นข้อจำกัดที่ทำให้เป็นปัจจัยในการเลือก ในการถือครองกรรมสิทธิ์ แต่ก็ต้องดูกลุ่มผู้สูงอายุที่เลือกด้วยอาจจะเป็นกลุ่มที่มีเงินเก็บอยู่แล้ว อาจจะไม่ได้สนใจในเรื่องของจะของการเช่าที่ต้องมาผ่อนจ่าย สามารถซื้อเองได้ หรืออีกกลุ่มคือกลุ่มที่มีเงินบำนาญที่เขาสามารถผ่อนจ่ายเป็นรายเดือนได้ แต่ไม่สามารถชำระหรือการทำเรื่องธนาคารได้ ในการผ่อนจ่ายก็เป็นอีก 1 ทางเลือก ผู้สูงอายุในประเทศไทย มีจำนวนเพิ่มขึ้นมากและก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุในปี 2565 ทำให้เกิดความต้องการที่พักอาศัยมากขึ้นไปด้วยดังนั้นเรื่องสิทธิการเช่าพักอาศัยควรมีตัวเลือกให้ผู้สูงอายุเองตามความเหมาะสมของตัวเองอย่างที่ทราบกันว่าประเทศไทยได้เข้าสู่ aging society หรือสังคมของผู้สูงวัยไปแล้ว และแน่นอนว่าผู้สูงอายุถือว่ามีประสบการณ์สูง ดังนั้นการเลือกรูปแบบการเช่า หรือสิทธิการเช่าพักแบบใดก็ตาม ผู้เช่าควรตระหนักถึงอนาคตของตนเองเป็นอันดับแรก ควรเลือกสิทธิการเช่าพักที่จะตอบสนองความต้องการของตนเองได้ โดยที่ไม่ต้องนึกถึงคนอื่น ลูกหลานอยู่ในวัยที่กำลังสร้างครอบครัว และมีศักยภาพทางด้านกายและจิตใจ ที่จะสามารถทำให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีได้ หรืออีก

แนวทางทำแบบอาคารสงเคราะห์คือให้ผู้สูงอายุ (ญาติ) ช่วยสนับสนุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยรัฐสนับสนุนด้านส่งเสริมคุณภาพชีวิตการรักษาพยาบาล การใช้ระบบเช่าเป็นระยะ 5,10,15 ปี เป็นต้น

5.3.2 วิเคราะห์สิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

จากรูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย โครงการได้มีสิทธิการเข้าพักหลายรูปแบบในหนึ่งโครงการสามารถจำแนกออกเป็น 4 รูปแบบคือรูปแบบขายขาด , รูปแบบผสม , รูปแบบเช่าระยะสั้น 1-5 ปี , รูปแบบเช่าระยะยาว 30ปี – ตลอดชีวิต โดยโครงการในประเทศไทยจะมีรูปแบบสิทธิการเข้าพักแบบขายขาดมากที่สุดแสดงให้เห็นว่าในปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการมองถึงสิทธิที่เป็นกรรมสิทธิ์ถือครองมากกว่าสิทธิการเข้าพัก รูปแบบผสม , รูปแบบเช่าระยะสั้น 1-5 ปี และรูปแบบเช่าระยะยาว 30ปี – ตลอดชีวิต ซึ่งแต่ละรูปแบบจะมีเงื่อนไขการเข้าพักที่แตกต่างกันออกไปไม่ว่าจะเป็นเรื่องราคา , พื้นที่ตั้งโครงการ , และการบริการภายในโครงการ โดยสิทธิการเข้าพักแต่ละรูปแบบและเงื่อนไขการเข้าพักจะขึ้นอยู่กับผู้พัฒนาโครงการนั้นๆ เป็นผู้กำหนด



รูปที่ 5.6 แสดงการจำแนกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

5.3.3 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยเปรียบเทียบกับแนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ

จากการศึกษาแนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อจากพฤติกรรมผู้บริโภค จะทำให้สามารถสร้างกลยุทธ์ทางการตลาดที่สร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้บริโภคและความสามารถในการค้นหาทางแก้ไข พฤติกรรมในการตัดสินใจซื้อสินค้าของผู้บริโภคในสังคมได้ถูกต้องและสอดคล้องกับความสามารถในการตอบสนองของธุรกิจมากยิ่งขึ้น ที่สำคัญจะช่วยในการพัฒนาตลาดและพัฒนา

ผลิตภัณฑ์ให้ดีขึ้น โดยการวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้นำหลักแนวคิดเกิดจากความแตกต่างระหว่างบุคคล ซึ่งจะประกอบด้วย ได้รับการยกย่องนับถือจากสังคม จากการเลือกซื้อสินค้าให้ห้างที่มีความหรูหราและมีระดับการลงทุน ในภาคธุรกิจอาจมีการขาดทุนได้ คือลงทุนไปแล้ว แต่ได้ผลตอบแทน จากการลงทุนไม่คุ้มค่า การบริโภคของผู้บริโภคก็เหมือนกัน อาจได้รับการขาดทุนในลักษณะต่าง ๆ ได้รับการยกย่องนับถือจากสังคม จากการเลือกซื้อสินค้าให้ห้างที่มีความหรูหราและมีระดับการลงทุนในภาคธุรกิจอาจมีการขาดทุนได้ คือลงทุนไปแล้ว แต่ได้ผลตอบแทน จากการลงทุนไม่คุ้มค่า การบริโภคของผู้บริโภคก็เหมือนกัน อาจได้รับการขาดทุนในลักษณะต่าง ๆ

ตารางที่ 23.11 การวิเคราะห์ปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยเปรียบเทียบกับแนวคิดและทฤษฎีการตัดสินใจซื้อ

ลำดับ	แนวคิดและทฤษฎี	ปัจจัยที่ใช้ในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัย
1	เกิดจากการลงทุน	
	<ul style="list-style-type: none"> - การตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคมีลักษณะคล้าย ๆ กับนักธุรกิจคือ มีวัตถุประสงค์มุ่งแสวงหาผลประโยชน์จากการลงทุน 	<input type="checkbox"/> เงื่อนไขในการเข้าพัก
2	ลักษณะการลงทุนจากการซื้อ	
	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องใช้เวลาในการเสาะแสวงหาสินค้าที่ต้องการ - ต้องใช้แรงกายในการเดินทาง - ต้องการให้สังคมรับรู้ว่าคุณซื้อสินค้าจากร้านที่มีระดับ เช่น ซื้อสินค้าในร้านค้าที่มีชื่อเสียงมากกว่าร้านหาบเร่แผงลอย ราคาแพงกว่าทั้งๆ ที่สินค้าเหมือนกัน - ต้องใช้จิตใจ เช่น ความอดทนในการเดินทาง ความอดทนในการเสาะแสวงหา ความอดทนในการรอคอยสินค้า 	<input type="checkbox"/> ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์
3	มีวัตถุประสงค์มุ่งแสวงหาผลประโยชน์	
	<ul style="list-style-type: none"> - ได้รับการยกย่องนับถือจากสังคม จากการเลือกซื้อสินค้าให้ห้างที่มีความหรูหราและมีระดับการลงทุนในภาคธุรกิจอาจมีการขาดทุนได้ คือลงทุนไปแล้ว แต่ได้ผลตอบแทน จากการลงทุนไม่คุ้มค่า การบริโภคของผู้บริโภคก็เหมือนกัน อาจได้รับการขาดทุนในลักษณะต่าง ๆ - ความพึงพอใจที่ได้รับสูงสุดจากการตัดสินใจซื้อสินค้า 	<input type="checkbox"/> ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์

ลำดับ	แนวคิดและทฤษฎี	ปัจจัยที่ใช้ในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัย
	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องใช้เวลาในการเสาะแสวงหาสินค้าที่ต้องการ - ต้องใช้ร่างกายในการเดินทาง - ต้องการให้สังคมรับรู้ว่าคุณซื้อสินค้าจากร้านที่มีระดับ เช่น ซื้อสินค้าในร้านค้าที่มีชื่อเสียงมากกว่าร้านหาบเร่แผงลอย ราคาแพงกว่าทุกๆ ที่สินค้าเหมือนกัน - ต้องใช้จิตใจ เช่น ความอดทนในการเดินทาง ความอดทนในการเสาะแสวงหา ความอดทนในการรอคอยสินค้า <p>ได้รับการยกย่องนับถือจากสังคม จากการเลือกซื้อสินค้าให้ห้างที่มีความหรูหราและมีระดับการลงทุนในภาคธุรกิจอาจมีการขาดทุนได้ คือลงทุนไปแล้ว แต่ได้ผลตอบแทน จากการลงทุนไม่คุ้มค่าการบริโภคของผู้บริโภคก็เหมือนกัน อาจได้รับการขาดทุนในลักษณะต่าง ๆ</p>	

ปัจจัยที่ใช้ในการเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประกอบไปด้วยเงื่อนไขในการเข้าพัก , ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์ , ราคาที่พัก โดยผู้สูงอายุกลุ่มยังแฮปปี้ได้เลือกปัจจัยทางด้านราคาที่พักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 58.7 และผู้สูงอายุโครงการสวนคนิเวศเลือกเงื่อนไขในการเข้าพักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 61.9 ซึ่งปัจจัยทั้ง 2 ปัจจัยจะสอดคล้องกับรูปแบบของสิทธิการเข้าพักที่ผู้สูงอายุเลือกไว้ โดยปัจจัยทางด้านราคาที่พักนั้น ผู้สูงอายุจะเลือกเป็นสิทธิการเข้าพักแบบระยะสั้นเช่นแบบรายเดือนและรูปแบบเช่าระยะยาว 15 ปี เนื่องจากงบประมาณในการเข้าพักที่มีจำนวนจำกัดและสวัสดิการต่างๆที่ยังไม่เอื้อต่อการสนับสนุนเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุและปัจจัยทางด้านเงื่อนไขในการเข้าพักผู้สูงอายุจะเลือกเป็นสิทธิการเข้าพักแบบระยะยาว รูปแบบเช่าตลอดชีวิตและเช่าระยะยาว 30 ปี เนื่องจากการเข้าพักจะต้องการการจ่ายเงินงวดแรกและงวดถัดไปตามข้อกำหนดข้อโครงการนั้นๆ ทำให้โปรโมชั่นหรือเงื่อนไขต่างๆเป็นแรงจูงใจในการเลือกสิทธิเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุเช่นกัน

5.3.4 วิเคราะห์สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาสวัสดิการของผู้สูงอายุในประเทศไทย

- **สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย** การสนับสนุนของรัฐบาลก็เป็นกำลังสำคัญที่จะทำให้สังคมผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดี ไม่ว่าจะเป็นสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุ สินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุ การจ้างงาน ซึ่งในประเทศไทยมีสวัสดิการ 13 ข้อดังนี้⁵²

1.) เบี้ยยังชีพผู้สูงอายุจัดสรรให้ผู้สูงอายุทุกคนแบบขั้นบันไดคืออายุ 60-69 ปี ได้รับ 600 บาทต่อเดือน, อายุ 70-79 ปี ได้รับ 700 บาทต่อเดือน, อายุ 80-89 ปี ได้รับ 800 บาทต่อเดือน และอายุ 90 ปี ขึ้นไป ได้รับ 1,000 บาทต่อเดือน

2.) ลดราคาค่าโดยสาร ปัจจุบันมีการลดค่าโดยสารให้แก่ผู้สูงอายุมากถึงร้อยละ 50 อาทิ รถโดยสารประจำทาง รวมถึงเรือโดยสาร ลดค่าโดยสารร้อยละ 50 พร้อมแสดงบัตรประชาชน, รถไฟฟ้า MRT ลดค่าโดยสารร้อยละ 50 ทุกเส้นทาง ส่วนรถไฟฟ้า BTS-แอร์พอร์ตเรลลิงก์ ชื้อบัตรโดยสารประเภท ผู้สูงอายุ จะได้รับส่วนลดร้อยละ 50 , รถทัวร์ บขส.ได้รับส่วนลดร้อยละ 50 และรถไฟ มีส่วนลดร้อยละ 50ระหว่างวันที่ 1 มิถุนายนถึง 30 กันยายนของทุกปี

3.) ลดหย่อนภาษี บุตรที่เลี้ยงดูบิดามารดา สามารถขอลดหย่อนภาษี จำนวน 3 หมื่นบาทต่อผู้สูงอายุ 1 คนต่อปี

4.) ปรับสภาพที่อยู่อาศัย เปิดให้ผู้สูงอายุที่ยากจน มีที่อยู่อาศัยไม่มั่นคงและเหมาะสมสามารถขอปรับสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมและปลอดภัย กับหน่วยงานบริการ ได้แก่ กรม ผส. สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัด (พมจ.) เพื่อพิจารณา และจัดสรรในอัตราเหมาจ่าย 22,500 บาท หรือ 40,000 บาท

5.) กู้ยืมเงินทุนประกอบอาชีพ ผู้สูงอายุที่ยังสามารถประกอบอาชีพได้ แต่ไม่มีเงินทุน สามารถยื่นกู้ยืมเงินปลอดดอกเบี้ยจากกองทุนผู้สูงอายุได้ ดังนี้ รายบุคคล ได้วงเงินไม่เกิน 3 หมื่นบาทต่อคน และรายกลุ่ม ไม่น้อยกว่า 5 คน ได้วงเงินไม่เกิน 1 แสนบาท แต่ทั้งหมดเป็นการกู้ที่ต้องมีผู้ค้ำประกัน และต้องชำระคืนทุกเดือนเป็นระยะเวลา 3 ปี

6.) สิทธิทางอาชีพ ภาครัฐโดย กรมการจัดหางาน สำนักงานจัดหางาน กรุงเทพมหานครจัดบริการให้คำปรึกษา แนะนำ และรับสมัครงานสำหรับผู้สูงอายุ รวมทั้งจัดอบรมฝึกอาชีพให้กับผู้สูงอายุ

⁵² มติชนออนไลน์ รู้ ก็นยัง เมื่อถึง ‘อายุ 60 ปี’ จะได้สิทธิสวัสดิการอะไร วันที่ 13 กรกฎาคม 2564.

7.) สิ่งอำนวยความสะดวก ปัจจุบันพื้นที่สาธารณะหลายแห่ง อาทิ พิพิธภัณฑ์ โบราณสถาน หอจดหมายเหตุแห่งชาติ ฯลฯ ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุ อาทิ ลิฟท์ รวบบันได ทางลาด ที่จอดรถ ห้องน้ำ ฯลฯ

8.) สิทธิทางการศึกษา ปัจจุบันสำนักงาน กศน. กระทรวงศึกษาธิการ ได้พัฒนาหลักสูตรบริการทางการศึกษา เพื่อให้ผู้สูงอายุได้เรียนรู้ตลอดชีวิต สอดคล้องกับความต้องการของผู้สูงอายุ และสามารถดำรงชีวิตอยู่ในสังคมได้อย่างมีความสุข

9.) สิทธิทางการแพทย์ ผู้สูงอายุสามารถเข้ารับบริการและดูแลสุขภาพต่างๆ ผ่านช่องทางพิเศษ

10.) การช่วยเหลือทางกฎหมาย กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ กระทรวงยุติธรรม มีบริการให้คำปรึกษา แนะนำ ช่วยเหลือ และดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ เช่น สนับสนุนเงินค่าใช้จ่ายการจ้างทนาย ค่าธรรมเนียมขึ้นศาล ค่าวางเงินประกันปล่อยตัวชั่วคราว เป็นต้น

11.) ยกเว้นค่าเข้าชมสถานที่ของรัฐ ผู้สูงอายุสามารถเข้าชมฟรี เช่น พิพิธภัณฑ์ สถานแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ สวนพฤกษศาสตร์ สวนสัตว์ โครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ เป็นต้น

12.) มีส่วนร่วมในกิจกรรมสังคม เปิดให้ผู้สูงอายุทำกิจกรรมโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย เช่น สถานกีฬาต่างๆ ส่วนศูนย์กีฬาในร่ม ได้ลดค่าสมัครสมาชิก 50 เปอร์เซ็นต์

13.) การสงเคราะห์ช่วยเหลือ มีบริการช่วยเหลือผู้สูงอายุที่ถูกทารุณกรรม ถูกทอดทิ้ง ถูกหาประโยชน์ ด้วยการนำไปรักษาพยาบาล ดำเนินคดี จัดหาที่พักอาศัยปลอดภัยฟื้นฟูสภาพร่างกายและจิตใจ

● สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ

จากการศึกษาและผลจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุอยากให้ภาครัฐสนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุโดยศึกษาสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุในประเทศสิงคโปร์ , ประเทศญี่ปุ่น , ประเทศออสเตรเลีย , ประเทศเนเธอร์แลนด์ , ประเทศสวีเดน , ประเทศเยอรมัน จากประเทศที่กล่าวมานี้ได้คัดเลือกสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุที่แตกต่างกับประเทศไทยได้ทั้งหมด 8 ข้อโดยสวัสดิการทั้งหมดนี้ได้รวบรวมไว้ในแบบสอบถามเพื่อให้ผู้สูงอายุได้ประเมินตัวเองและเลือกสวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุให้ตัวเองได้เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาสวัสดิการต่อไป โดยสวัสดิการต่อไปนี้จะเป็นการเรียงลำดับจากการเลือกมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดของแบบสอบถามดังนี้

1.ระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)

- 2.ระบบ HOME CARE SERVICE (ตัวอย่างจากประเทศเนเธอร์แลนด์)
- 3.สามารถกู้ซื้อที่พักอาศัยล่วงหน้าได้ก่อนถึงวัยเกษียณ (อายุ 60 ปี)
- 4.เงินสนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณมี
- 5.ระบบกองทุนเงินสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับ (ตัวอย่างประเทศสิงคโปร์)
- 6.เงินบำนาญ 6% ต่อปีจากเงินสะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)
- 7.เงินบำนาญเดือนละ 30,000 บาท (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)
- 8.เงินกองทุนสนับสนุนซื้อที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)

จากการศึกษาค้นพบว่าสวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุของประเทศไทยเป็นสวัสดิการที่เอื้อแก่ผู้สูงอายุในพื้นที่สาธารณะมากกว่าสนับสนุนในด้านที่อยู่อาศัยเช่น ลดราคาค่าโดยสาร , ยกเว้นค่าเข้าชมสถานที่ของรัฐ เป็นต้น ซึ่งในด้านสวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยและนโยบายกองทุนสนับสนุนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยประเทศไทยยังไม่มียุทธศาสตร์สนับสนุนเหมือนสวัสดิการในต่างประเทศ ยกตัวอย่างจากประเทศในอาเซียนคือประเทศสิงคโปร์การดูแลผู้สูงอายุระยะยาวในสิงคโปร์รัฐบาลให้นิยามว่า หมายถึงบริการทางสังคมและการดูแลสุขภาพเพื่อสนับสนุนประชาชนที่ไม่สามารถดูแลตนเองเป็นระยะเวลานาน เนื่องจากสุขภาพไม่ดีเรื้อรัง การดูแลผู้สูงอายุระยะยาวจัดเพื่อประชาชนที่จำเป็นต้องได้รับการดูแลรักษาหลังจากออกจากโรงพยาบาลและผู้สูงอายุที่อยู่ในชุมชนซึ่งมีความเปราะบางและจำเป็นต้องได้รับการกำกับดูแลหรือความช่วยเหลือในกิจกรรมประจำวัน รัฐบาลสิงคโปร์กำหนดทิศทางในการดูแลผู้สูงอายุโดยยึดปรัชญา “การชราอยู่กับบ้านและชุมชน” (Aging-in-place) ซึ่งชี้ให้เห็นความปรารถนาที่จะดูแลผู้สูงอายุที่บ้านและชุมชนให้นานเท่าที่จะทำได้วิธีนี้เน้นบทบาทของครอบครัวในการช่วยให้ผู้สูงอายุอยู่ที่บ้านและใช้บริการแบบนอกบ้านพักผู้สูงอายุ (Non-residential services) ซึ่งจะช่วยลดความจำเป็นในการใช้บริการโรงพยาบาล คลินิกหรือสถานบริการผู้สูงอายุโดยทั่วไป การดูแลผู้สูงอายุระยะยาวของสิงคโปร์แบ่งเป็น 3 ประเภทคือ⁵³

- (1) ประเภทอยู่บ้านพักผู้สูงอายุ (Residential services)
- (2) ประเภทอยู่บ้านตนเองนอกบ้านพักผู้สูงอายุ (Non-residential home-based services)

⁵³ สรรวุธ โพธิ์พงษ์ พิษณุพร รวยก่อนแก่? เผยแพร่ครั้งแรก ใน มติชน เมื่อ 20 มิถุนายน 2561 <https://tdri.or.th/2018/07>

[สืบค้นข้อมูลวันที่ 18 เมษายน 2565]

(3) ประเภทใช้ศูนย์ดูแล นอกบ้านพักผู้สูงอายุ (Non-residential centre-based services)

จะเห็นได้ว่าการสนับสนุนด้านบ้านพักผู้สูงอายุเป็นนโยบายที่รัฐบาลของประเทศสิงคโปร์ให้ความสำคัญมาเป็นอันดับแรก จากการศึกษาแบบสอบถามค้นพบว่า ผู้สูงอายุกลุ่มตัวอย่างได้เลือกนโยบายด้าน ระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน) คือระบบการบริการด้านสุขภาพ ณ ที่พักอาศัยของผู้สูงอายุมาเป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นระบบที่ยังไม่มีในประเทศไทย และควรส่งเสริมผลักดันสวัสดิการนี้ให้ผู้สูงอายุได้รับสวัสดิการที่ดี ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงเป็นแนวทางในการพัฒนาสวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุในประเทศไทยให้ได้รับการดูแลในด้านที่อยู่อาศัยและสังคมที่ดีขึ้น



บทที่ 6

อภิปรายผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาค้นคว้าเรื่อง แนวคิดการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย ผู้สูงอายุในประเทศไทยกรณีศึกษากลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) เป็นการศึกษาจากสถานการณ์ของผู้สูงอายุในประเทศไทย โดยผู้วิจัยทำการสำรวจข้อมูลโดยการเก็บรวบรวมแบบสอบถาม นำข้อมูลที่ได้มาทำการ ประมวลผล วิเคราะห์ จำแนกตามลักษณะข้อมูลหรือตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการศึกษา และวิเคราะห์ ค่าสถิติตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย โดยแบ่งผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

- อภิปรายผลการวิจัย
- ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย
- สรุปผลงานวิจัยและข้อเสนอแนะ

6.1 อภิปรายผลการวิจัย

6.1.1 วิเคราะห์รูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ

จากการศึกษาข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้สรุปผลการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยพบว่าสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการมีเงื่อนไขที่แตกต่างกันได้แก่

โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย ประเภทอยู่อย่างอิสระไม่ต้องการพึ่งพิง⁵⁴จากการศึกษาพบว่า ในประเทศไทยมีโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั้งหมด 26 โครงการ โดยมีสิทธิการเข้าพักทั้งหมดอยู่ 5 รูปแบบ คือชายขาด , เช่าตลอดชีวิต , เช่าระยะยาว 50 ปี , เช่าระยะยาว 30 ปี และเช่ารายเดือน โดยภายในหนึ่งโครงการจะมีทั้งรูปแบบสิทธิการเข้าพักทั้งรูปแบบเดี่ยวและรูปแบบผสม ซึ่งสิทธิการเข้าพักรูปแบบขาดขาดเป็นรูปแบบที่มีจำนวนสูงสุดถึงร้อยละ 60 และรองลงมาเป็นรูปแบบเช่าระยะยาว 30 ปีร้อยละ 25 และในรูปแบบผสมร้อยละ 15 โดยแต่ละโครงการจะมีเงื่อนไขในการเข้าพักที่คล้ายกัน ซึ่งคุณสมบัติของผู้ที่มีสิทธิเข้าพักอาศัยต้องมีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป โดยมีเงื่อนไขในการเข้าพักเป็น 1. สิทธิการเข้าพักรูปแบบขาดขาดคือผู้ซื้อกรรมสิทธิ์การครอบครองร้อยละ 100 และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆเพราะเจ้าของโครงการขาดขาด ลักษณะที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวผู้ซื้อจะได้รับเอกสารโฉนดที่ดินแสดงกรรมสิทธิ์ใน

⁵⁴ รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ หน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ ภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อ่านเนื้อหาต้นฉบับได้ที่ : TerraBKK.com

ทรัพย์สิน และประเภทคอนโดมิเนียมผู้ซื้อจะได้รับเอกสารหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์คอนโด สิทธิการเข้าพักรูปแบบเช่าตลอดชีพ ต้องมีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป สามารถพักอาศัยได้ระยะเวลาไม่จำกัดเช่น 40หรือ50ปีขึ้นไป กรณีเลือกยกเลิกสัญญาและคืนเงินบางส่วนได้ โดยขึ้นอยู่กับการประเมินมูลค่าในปีที่ยกเลิกสัญญา สิทธิการเข้าพักรูปแบบการเช่าระยะยาว 30 ปีผู้เช่าจะต้องชำระเงินเดือนก่อนเข้าพักร้อยละ 30 ของราคาที่พักและมีค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน สิทธิการเข้าพักแบบรายเดือนผู้เช่าจะต้องชำระเงินล่วงหน้าก่อน 2 เดือนก่อนเข้าอยู่และสัญญาการเช่าอย่างน้อย 6 เดือนถึง 1 ปีขึ้นไป

โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศ ประเภทอยู่อย่างอิสระไม่ต้องการพึ่งพิง จากการศึกษาโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ทวีป⁵⁵ คือ ทวีปเอเชียศึกษาจาก 5 อันดับประเทศในเอเชียที่มีผู้สูงอายุเยอะที่สุด พบว่าลักษณะของสิทธิการเข้าพักในโครงการสัดส่วนสิทธิการเข้าพักในรูปแบบขายขาดอยู่ที่ร้อยละ 20 รูปแบบระยะยาว 15 - 30 ปี อยู่ที่ร้อยละ 30 เช่าตลอดชีวิตอยู่ที่ร้อยละ 2 และรูปแบบเช่ารายเดือนอยู่ที่ร้อยละ 30 ซึ่งจะเห็นว่าในเอเชียมีรูปแบบสิทธิการเข้าพักให้เลือกหลากหลายและยืดหยุ่นไปตามความต้องการของกลุ่มผู้สูงอายุที่เป็นลูกค้ามากกว่าทวีปอื่นๆ ทวีปอเมริกาศึกษาจากบริษัทที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ 12 อันดับแรกในสหรัฐอเมริกา สัดส่วนสิทธิการเข้าพักในรูปแบบเช่าระยะยาวอยู่ที่ร้อยละ 20 รูปแบบเช่ารายเดือนอยู่ที่ร้อยละ 80 ซึ่งในอเมริกาจะไม่มีรูปแบบสิทธิการเข้าพักในรูปแบบขายขาด และทวีปยุโรปศึกษาจากบ้านพักคนชราและรายชื่อบริษัทก่อสร้างหิรมทรัพย์เพื่อการเกษียณอายุสำหรับผู้สูงอายุในสหราชอาณาจักร (จากจำนวนผู้พัฒนาโครงการที่มากที่สุด 10 อันดับ) สัดส่วนของสิทธิการเข้าพักในรูปแบบขายขาดอยู่ที่ร้อยละ 70 รูปแบบเช่ารายเดือนอยู่ที่ร้อยละ 30 ซึ่งในยุโรปจะไม่มีรูปแบบการเช่าระยะยาวหรือเช่า 30 ปี

เมื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศของโครงการทั้ง 2 พื้นที่พบว่าประเด็นในเรื่องสิทธิการเข้าพักในโครงการของทวีปเอเชียมีรูปแบบในการเข้าพักที่หลากหลายมากกว่าทวีปอเมริกาและทวีปยุโรป โดยทวีปอเมริกาและทวีปยุโรปภายในหนึ่งโครงการจะมีรูปแบบของสิทธิการเข้าพักเพียง 1 รูปแบบร้อยละ 60 และแบบผสมร้อยละ 40 ซึ่งในรูปแบบผสมก็จะมีเพียง 2 สิทธิการเข้าพักเท่านั้น ซึ่งจะแตกต่างกับทวีปเอเชียและโดยเฉพาะสิงคโปร์จะมีรูปแบบสิทธิการเข้าพักในรูปแบบเช่าระยะยาวมากที่สุดโดยมีการแบ่งระยะเวลาเช่าที่แตกต่างกับประเทศไทยคือ เช่าระยะยาว 5 ปี เช่าระยะยาว 15 ปี และเช่าระยะยาว 50 ปี

⁵⁵ WHEREVER YOU ARE AFTER 55.com is right at your fingertips. By. Mark Edelen:

<https://www.after55.com/blog/biggest-senior-housing-companies/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 กันยายน 2564]

6.1.2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

จากการศึกษาข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยสำรวจจากกลุ่มตัวอย่างโครงการสวนคนิเวศ และผู้ที่มีอายุ 49 – 80 ปีที่เตรียมตัวเข้าสู่วัยผู้สูงอายุ ในกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) เกี่ยวกับการเลือกสิทธิที่พักอาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุเองเพื่อเป็นแนวทางกับผู้สูงอายุในอนาคต ผลการวิเคราะห์และเปรียบเทียบกลุ่มตัวอย่างที่เลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการผู้สูงอายุระหว่างรูปแบบขยายขาดเช่าระยะยาว 50 ปี เช่าระยะยาว 30 ปี เช่าตลอดชีวิตหรือแบบเช่ารายเดือน ซึ่งได้มีการนำรูปแบบสิทธิการเข้าพักในต่างประเทศเข้ามาเพิ่มเป็นตัวเลือกในการพัฒนาสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองและเลือกสิทธิการเข้าพักที่เหมาะสมกับตัวเองมากที่สุด

ผลจากการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยของผู้สูงอายุนั้น ได้ผลวิเคราะห์เชิงภาพรวมว่ากลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุกลุ่มยังแฮปปี้ (YOUNG HAPPY) ส่วนใหญ่ มีการวางแผนในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตเมื่อเข้าสู่วัยผู้สูงอายุร้อยละ 40.9 โดยกลุ่มตัวอย่างเลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยใหม่อยู่ใกล้ที่พักอาศัยเดิมร้อยละ 28.7 เป็นอาคารประเภทคอนโดมิเนียมร้อยละ 57 ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกคือ เรื่องราคาที่พัก⁵⁶ สอดคล้อง กับปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง ของคุณ ภรณ์ธิดา จงพิพิธพร (2558) ปัจจัยด้านราคาเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเอง ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการเลือกสิทธิการพักอาศัย และรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการเป็นการเลือกรูปแบบเช่าระยะยาว 15 ปีซึ่งเป็นสิทธิการเข้าพักที่ประเทศไทยยังไม่มี และกลุ่มตัวอย่างโครงการสวนคนิเวศ เลือกที่จะซื้อที่พักอาศัยใหม่ในพื้นที่บริเวณชลฯร้อยละ 87.6 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกคือเงื่อนไขในการเข้าพักเป็นปัจจัยหลักในการเลือกสิทธิการพักอาศัยและรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการเป็นรูปแบบเช่าตลอดชีวิตและรองลงมาเป็นเช่าระยะยาว 30 ปี

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าผู้สูงอายุมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยไว้ล่วงหน้าก่อนเข้าสู่วัยผู้สูงอายุแล้ว⁵⁷ โดยผู้สูงอายุส่วนใหญ่เป็นผู้สูงอายุที่อยู่ในช่วงผู้สูงอายุตอนต้นที่มีอายุตั้งแต่ 60-69 ปี ซึ่งปัจจัยในการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการนั้นก็ขึ้นอยู่กับความพร้อมทางด้านการเงิน

⁵⁶ แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ พฤติกรรมของผู้บริโภค. บทที่ 2 <https://doctemple.wordpress.com/2017/01/23/>

[สืบค้น ข้อมูลวันที่ 20 มกราคม 2565]

⁵⁷ วางแผนเกษียณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2558 https://www.set.or.th/education/th/start/start_start_3_5.pdf

[สืบค้นข้อมูลวันที่ 21 มกราคม 2565]

และเงื่อนไขที่เอื้อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้สูงอายุที่เข้าพักอาศัยเองมากกว่ากรรมสิทธิ์ที่จะส่งต่อให้ลูกหลาน

6.1.3 วิเคราะห์เป้าหมายในการพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตนเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

จากข้อมูลแนวคิดของผู้ประกอบการที่พักอาศัยผู้สูงอายุเกี่ยวกับ กลยุทธ์ในการตลาด กลยุทธ์ในการจัดการสิทธิ กลยุทธ์ในการพัฒนาที่พักอาศัย กลยุทธ์ในการพัฒนาองค์กร ตลอดจนการเสนอแนะแนวทางหรือรูปแบบสิทธิในการอยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย ศึกษาการสัมภาษณ์เชิงลึกใช้วิธีการวิเคราะห์แบบอุปนัย โดยนำข้อมูลมาเรียบเรียงและจำแนกอย่างเป็นระบบจากนั้นนำมาตีความหมายเชื่อมโยง ความสัมพันธ์และสร้างข้อสรุปจากข้อมูล

1) ด้านกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการ

การเลือกพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการของผู้สูงอายุในประเทศไทย ต้องดูปัจจัยหลายๆด้านทั้งในส่วนของการสนับสนุนของภาครัฐเพื่อสนับสนุนการจัดการที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในของประเทศไทย⁵⁸ สอดคล้อง กับแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต ศึกษา เฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ของภาคธุรกิจเอกชน ของคุณฉัตรชัย วีระเมธีกุล (วีระเมธีกุล, 2560) เนื่องด้วยประเทศไทยจำเป็นต้องเตรียมรับมือกับสถานการณ์ประชากรสูงวัยอย่างรวดเร็ว ประชากรที่มีสัดส่วนผู้สูงอายุสูงขึ้นย่อม หมายถึง ภาระของรัฐ ชุมชน และครอบครัว ในการดูแล สุขภาพ ค่าใช้จ่ายในการยังชีพ และการดูแลเกี่ยวกับการอยู่อาศัยที่เหมาะสมที่จะต้องสูงขึ้นตามไปด้วยและตัวผู้สูงอายุเองสำหรับรูปแบบของการเลือกสิทธิการเข้าพักอาศัยมีข้อดีข้อด้อยที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้สูงอายุเอง โดยทางโครงการคิดว่าความเหมาะสม แบ่งการพัฒนาสิทธิการเข้าพักเป็นร้อยละ 50 เท่ากันในกรณีที่กรรมสิทธิ์ในรูปแบบขายขาดผู้สูงอายุอาจจะซื้อไว้เพื่อลงทุนหรือขายต่อได้ หรือหากรูปแบบเช่าระยะยาว อาจจะเหมาะสมกับผู้สูงอายุกลุ่มที่ไม่มีเงินก้อน หรือไม่มีลูกหลานรับมรดกต่อ ดังนั้นหากจะให้เลือกว่าแบบไหนที่เหมาะสมอาจจะต้องบอกว่าเหมาะสมเท่ากันแล้วแต่ปัจจัยของบุคคล

2) ด้านราคา

⁵⁸ นายกฤษฎา จินะวิจารณ์ ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง , มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ , 8 พฤศจิกายน 2559 , <https://www.mof.go.th/th/view/attachment/file/363635/181159.pdf> [สืบค้น ข้อมูลวันที่ 10 กันยายน 2564]

กำหนดราคาขายขาดไม่เกิน 2-3 ล้านบาทต่อห้องเพื่อให้ราคาขายหรือเช่าระยะยาว เป็นราคาที่ผู้สูงอายุส่วนมากสามารถจ่ายได้พร้อมกับกลยุทธ์ทางการตลาดโดยการออกแคมเปญผ่อนจ่ายระยะยาว หรือเสนอโปรโมชั่นในการซื้อหรือเช่าระยะยาวให้ผู้สูงอายุสามารถจ่ายได้ในแต่ละเดือนสามารถใช้รูปแบบการผ่อนจ่ายได้ จนสุดท้ายผู้สูงอายุกลายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เอง

3) ด้านการพัฒนาสิทธิการเข้าพัก

รูปแบบของสิทธิการเข้าพักควรเพิ่มตัวเลือกในการเข้าพักโดยเพิ่มรูปแบบการเช่าระยะยาวซึ่งแบ่งรูปแบบการเช่าระยะยาวเป็นการเช่าระยะยาว 5 ปี , การเช่าระยะยาว 10 ปี , การเช่าระยะยาว 15 ปี เพื่อเป็นตัวเลือกให้แก่ผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น

กล่าวได้ว่าอย่างไรก็ตามการเลือกสิทธิการเข้าพัก คงต้องดูปัจจัยในหลายๆด้านของผู้สูงอายุท่านนั้นๆ เพราะพื้นฐานทางด้านการเงินอาจจะไม่เท่ากัน ผู้สูงอายุบางท่านมีการเก็บเงินก้อนไว้ใช้ในอนาคต หรือบางท่านอาจจะเก็บเงินจากบำเหน็จบำนาญ โดยกลุ่มนี้จึงเหมาะกับการรูปแบบการเช่าระยะยาว หรือกลุ่มที่มีศักยภาพทางการเงิน กลุ่มนี้จึงเหมาะรูปแบบสิทธิการเข้าพักแบบขายขาด ซึ่งรูปแบบสิทธิการเข้าพักแบบขายขาดเป็นตัวเลือกของสิทธิที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยเองหรือการลงทุนขายในอนาคต

6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย

6.2.1 การเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการผู้สูงอายุพบว่าผู้สูงอายุเลือกรูปแบบของการเช่ารายเดือนและรูปแบบการเช่าระยะยาวตลอดชีวิต ซึ่งการเลือกสิทธินั้นก็สอดคล้องกับปัจจัยในการเลือกสิทธิที่เลือกจากราคาการเข้าพักและเงื่อนไขในการเช่า ทั้งนี้รูปแบบของการเช่าระยะยาวจากผลการสำรวจได้ออกมาเป็นการเช่าระยะยาว 15 ปี (กรณีศึกษาสิทธิการเข้าพักจากประเทศสิงคโปร์) และการเช่าระยะยาว 30 ปี ซึ่งมีความน่าสนใจจากการเลือกสิทธิการเข้าพักเนื่องจากการเช่าระยะยาว 15 ปีในประเทศไทยยังไม่มีรูปแบบการเช่าแบบนี้และผู้สูงอายุเองก็คำนึงเรื่องราคาของที่อยู่อาศัยเป็นหลักแสดงให้เห็นว่าประเทศไทยยังไม่มีหลากหลายเรื่องของสิทธิการเข้าพักมากเท่ากับต่างประเทศในเอเชียที่มีรูปแบบสิทธิในการเข้าพักที่ยืดหยุ่นและมากกว่าประเทศไทย

6.2.2 สิทธิการเข้าพักรูปแบบขายขาดเป็นสิทธิการเข้าพักที่ผู้พัฒนาโครงการเลือกพัฒนามากที่สุดในประเทศไทยพบว่ารูปแบบสิทธิการเข้าพักรูปแบบขายขาดเป็นสิทธิที่ผู้สูงอายุ ไม่ได้เป็นที่ต้องการมากนักในส่วนของการเลือกสิทธิการเข้าพักในโครงการของผู้สูงอายุซึ่งเป็นสิทธิการเข้าพักที่ผู้ซื้อไม่มีสิทธิ์ครอบครองร้อยละ 100 โดยผู้สูงอายุจากกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่ม ไม่ได้คำนึงหรือมุ่งเน้นถึงการครอบครองและการได้กรรมสิทธิ์มากนักเนื่องจากผู้สูงอายุส่วนใหญ่ที่อยู่ในกลุ่มตัวอย่างเป็นผู้สูงอายุที่อยู่ในสถานะภาพโสด จึงไม่คำนึงถึงผู้รับกรรมสิทธิ์ต่อหลังจากที่เสียชีวิตหรือซื้อเพื่อเก็งกำไรไว้ขายในอนาคต

6.2.3 นโยบายและสวัสดิการเป็นส่วนสำคัญในการจัดการสิทธิการเข้าพักในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย สวัสดิการที่สนับสนุนโดยภาครัฐบาลซึ่งเป็นส่วนที่ผลักดันให้ผู้สูงอายุมีโอกาสในการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นด้วยมาตรการช่วยเหลือผู้สูงอายุในประเทศไทย 13 ข้อซึ่งเป็นสวัสดิการที่เอื้อแก่ผู้สูงอายุในพื้นที่สาธารณะมากกว่าช่วยเหลือด้านที่พักอาศัย โดยผู้สูงอายุกลุ่มตัวอย่างได้เลือกแนวทางในการเพิ่มสวัสดิการระบบการดูแลสุขภาพของผู้สูงอายุด้วยระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน) มาเป็นอันดับแรกทำให้เห็นว่าสวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุในประเทศไทยยังไม่สามารถเข้าถึงคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุได้จริง สอดคล้อง กับการศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงมนุษย์, 2560) ซึ่งประเทศญี่ปุ่นเองที่มีการจัดระบบการรักษาดูแลระยะยาว ผู้สูงอายุส่วนใหญ่ก็ยังคงอยู่ที่บ้านเป็นหลัก คือ ร้อยละ 70 สาธารณรัฐประชาชนจีนก็มีนโยบายที่จะยึด “บ้าน” เป็นเป้าหมายหลักในการดูแลผู้สูงอายุ โดยกำหนดไว้ที่ร้อยละ 90 อาศัยในที่พักของชุมชนร้อยละ 6-7 และอาศัยใน สถานพยาบาลผู้สูงอายุ ร้อยละ 2-3 ซึ่งนโยบายของภาครัฐจะเป็นสิ่งที่อำนวยความสะดวกและสวัสดิการให้กับผู้สูงอายุในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น

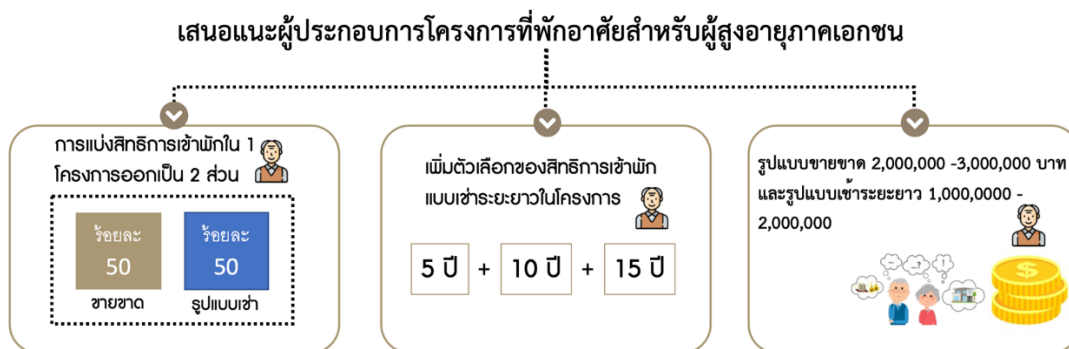
6.3 ข้อเสนอแนะในงานวิจัย

6.3.1 ข้อเสนอแนะการพัฒนาสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่สูงอายุ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยโอกาสและข้อจำกัดในพัฒนาสิทธิการพักอาศัยกับผู้สูงอายุในประเทศไทย เป็นรูปแบบผสมที่มีรูปแบบของสิทธิการเข้าพักทั้งรูปแบบชายขาด , เช่าระยะสั้น 1- 5 ปี , เช่าระยะยาว 15-30 ปีและเช่าตลอดชีวิตไว้ในหนึ่งโครงการ

1) เสนอแนะผู้ประกอบการภาคเอกชน เพิ่มสิทธิการเข้าพักในโครงการให้มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 5 ปี และ 15 ปีเข้าไปเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวเองได้ ส่วนในด้านของราคาจะต้องเป็นราคาที่มีความคุ้มค่าและสามารถเข้าถึงได้โดยราคาของที่พักในรูปแบบชายขาด 2,000,000 -3,000,000 ล้านบาทและรูปแบบเช่าระยะยาว 1,000,000 - 2,000,000

รูปที่ 6.1 แนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุภาคเอกชน



จากรูปที่ 6.1 จึงเสนอแนะแนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในมุมมองของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ คิดเห็นว่าควรมีสิทธิการเข้าพักหลายรูปแบบในโครงการเดียวเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกให้เหมาะสมกับตัวเองมากที่สุด ซึ่งจะทำให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงที่พักอาศัยในโครงการได้มากขึ้นและเพิ่มโอกาสทางการตลาดกับผู้พัฒนาโครงการ

2)เสนอแนะผู้ประกอบการภาครัฐบาล เพิ่มสิทธิการเข้าพักในโครงการให้มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 5 ปี และ 15 ปี เข้าไปเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวเองได้ ส่วนในด้านของราคาจะต้องเป็นราคาที่มีความคุ้มค่าและสามารถเข้าถึงได้โดยราคาของที่พักในรูปแบบเช่าระยะยาว 850,000 - 2,000,000 รูปแบบเช่าระยะสั้น 10,000 - 15,000 บาท



รูปที่ 6.2 แนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุภาครัฐบาล

จากรูปที่ 6.2 จึงเสนอแนะแนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในส่วยของภาครัฐบาล จากที่ภาครัฐได้พัฒนาโครงการโดยมีความมุ่งหวังที่จะสร้างชุมชนของผู้สูงอายุที่มีชีวิตชีวา ผู้พักอาศัยได้มีปฏิสัมพันธ์กันเชิงสังคมและให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแลอย่าง คาดหวังว่าจะมีผู้สูงอายุอยู่อาศัยในสถานที่นี้จำนวนมากเพียงพอ ในด้านการออกแบบโครงการในเชิงสถาปัตยกรรมมีความเหมาะสมกับการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ คิดเห็นว่าควรมีสิทธิการเข้าพักหลายรูปแบบการเช่าระยะยาว

ให้มากขึ้นเพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถเลือกให้เหมาะสมกับตัวเองมากที่สุด ซึ่งจะทำให้ผู้สูงอายุสามารถเข้าถึงที่พักอาศัยในโครงการได้มากขึ้น

6.3.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสนับสนุนสวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุ

การสนับสนุนของรัฐบาลก็เป็นกำลังสำคัญที่จะทำให้สังคมผู้สูงอายุมีคุณภาพชีวิตที่ดี ไม่ว่าจะเป็นสวัสดิการเพื่อผู้สูงอายุ สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ ด้านที่อยู่อาศัยซึ่งการจัดการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมถือเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการดำรงชีวิตของ ประชากรทุกเพศ ทุกวัย อีกทั้งเป็นแนวทางในการส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุ ให้ดียิ่งขึ้นในทุกด้าน⁵⁹ โดยเสนอแนะให้ภาครัฐสนับสนุนระบบการดูแลสุขภาพของผู้สูงอายุด้วยระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)⁶⁰คืออาศัยอยู่ในบ้านของตนเองให้นานที่สุด และมีบริการดูแลและบริการให้ถึงบ้าน เช่นมีพนักงานทำความสะอาด ให้ ซื่อของให้ ซักผ้า บริการอาหารการกิน ดูแลความปลอดภัยและบริการดูแลเรื่องใน ชีวิตประจำวัน อื่นๆ ทั้งนี้ในด้านที่อยู่อาศัยภาครัฐต้องเพิ่มนโยบายด้านสินเชื่อและเงินสนับสนุนในรูปแบบของสวัสดิการเพื่อที่พักอาศัยแก่ผู้สูงอายุโดยเฉพาะให้เป็นสวัสดิการขั้นพื้นฐานแก่ประชาชน เพื่อให้ผู้สูงอายุได้เตรียมตัวหรือวางแผนเรื่องที่พักอาศัยของตนเองในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้สูงอายุในประเทศไทย

6.3.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งนี้เพื่อให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุสามารถนำข้อมูลจากการวิจัยไปใช้ในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และใช้เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจศึกษา เพื่อนำข้อมูลไปประยุกต์ใช้ในการต่อยอดการทำวิจัย ในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต่อไป ในระหว่างการดำเนินโครงการ สำหรับงานวิจัยในอนาคตควรศึกษาสิทธิการเข้าพักและประเมินผลเพิ่มเติม เพื่อติดตามผลและเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงสิทธิการเข้าพักในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต

⁵⁹ สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ , โครงการ: การทบทวนและวิเคราะห์นโยบายรัฐด้านการจัดการที่อยู่อาศัย ให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย : (สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล , 2563) , หน้า 112

⁶⁰ เขียนและเรียบเรียงโดย Thaiwise / ระบบบำนาญและผู้รับบำนาญในสวีเดน <https://www.thaiwise.se/i-live-in-sweden/life-in-sweden/persion/> [สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม2564]

บรรณานุกรม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

นายแพทย์บรรลุ ศิริพานิช นายแพทย์สมศักดิ์ ชุณหรัศม์ (2563). *สถานการณ์ผู้สูงอายุในประเทศไทย พ.ศ (2562)*

พิมพ์ครั้งแรก กันยายน (2563) จัดพิมพ์โดย สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส. ผส.) สำหรับการอ้างอิง มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.). (2563) สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ. 2562. นครปฐม: สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล. <https://www.isranews.org/isranews-news/77916->

ไตรรัตน์ จารุทัศน์ และคณะ(2548) ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการการศึกษา รูปแบบการ

ให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พอกสำหรับผู้สูงอายุ รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่องโครงการศึกษา มาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่พักอาศัยและสภาพแวดล้อมของผู้สูงอายุ หน้า 15-16

ดร.จรรยา บุญยะประภัศร (2560). การพัฒนา “อสังหาฯ” เพื่อสังคมสูงอายุ(สืบค้นข้อมูลวันที่ 15 กันยายน 2564)

<https://www.prachachat.net/columns/news-17101>

คอนโดนิวส์ เผยแพร่วันที่ 27 สิงหาคม (2563) บ้านและกรรมสิทธิ์คอนโด-ดูยังใจ (สืบค้นข้อมูลวันที่ 21 มิถุนายน 2564) <https://www.condonewb.com//insight/531/อธิบายอย่างละเอียด-กรรมสิทธิ์>

โครงการการศึกษา รูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พอกสำหรับผู้สูงอายุ(2563)บทที่ 2 หน้า 69-71

(สืบค้นข้อมูลวันที่ 14 ตุลาคม 25 https://www.dop.go.th/download/knowledge/th1512636145-109_4.pdf ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ พฤติกรรมของผู้บริโภค. บทที่ 2 (สืบค้นข้อมูลวันที่ 20 มกราคม 2565)

<https://doctemple.wordpress.com/2017/01/23/>

วางแผนเกษียณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (2558) (สืบค้นข้อมูลวันที่ 21 มกราคม 2565)

https://www.set.or.th/education/th/start/start_start_3_5.pdf

เขียนและเรียบเรียงโดย Thaiwise / ระบบบำนาญและผู้รับบำนาญในสวีเดน(สืบค้นข้อมูลวันที่ 1 ธันวาคม 2564)

<https://www.thaiwise.se/i-live-in-sweden/life-in-sweden/persion/>

อธิบายอย่างละเอียด กรรมสิทธิ์บ้านและกรรมสิทธิ์คอนโด ดูยังใจ / อธิบายอย่างละเอียด กรรมสิทธิ์บ้านและกรรมสิทธิ์คอนโด ดูยังใจ (สืบค้นข้อมูลวันที่ 21 มกราคม 2565) [https://www.condonewb.com/insight/531/.](https://www.condonewb.com/insight/531/)

เว็บไซต์กลุ่มยังแฮปปี้ อธิบายอย่างละเอียด กรรมสิทธิ์บ้านและกรรมสิทธิ์คอนโด ดูยังใจ

<https://younghappy.com/about>

นางสาวภรณ์ธิดา จงพิพิธพร พ.ศ.2558 ปัจจัยที่ส่งผลต่อความตั้งใจซื้อที่พักอาศัยของผู้สูงอายุที่ต้องการพึ่งพาตนเองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

นายฉัตรชัย วีระเมธีกุล พ.ศ.2558 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคต ศึกษา เฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยแบบสร้างสรรค์ของภาคธุรกิจเอกชนวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พ.ศ.2560 โครงการการศึกษารูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักสำหรับผู้สูงอายุ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ โครงการ: การทบทวนและวิเคราะห์นโยบายรัฐด้านการจัดการที่อยู่อาศัย ให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY





วันที่ □□□ □□□□ / □□□□ / □□□□

แบบสอบถามเพื่องานวิจัย

เรื่องแนวทางการจัดการรูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุประเทศไทย
(กรณีศึกษากลุ่ม YOUNG HAPPY)

แนะนำตัวผู้ทำแบบสอบถาม : ด้วย นางสาวนาภรณ์ ภาณุมาตย์

นิติศาสตราวุฒิกฎหมาย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โทรศัพท์มือถือ 061-6524514

อีเมลล์ Tanaponpa17@gmail.com

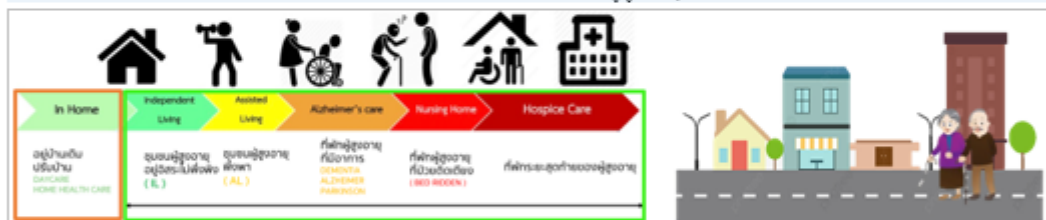
วัตถุประสงค์ :

- ศึกษารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ
- วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย
- เพื่อพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ และให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

คำแนะนำ : แบบสอบถามถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 : ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ



คำอธิบาย : สิทธิการเข้าพักแต่ละรูปแบบ

1. ขายขาด

- ผู้ซื้อต้องมีกรรมสิทธิการครอบครอง 100% และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ เพราะเจ้าของโครงการขายขาด
- ไม่ต้องคืนสิทธิ์หรือต่อสัญญา

2. สัญญาเช่าตลอดชีพ

- ผู้เช่า และผู้ลงนามร่วมคนที่ 2 (ถ้ามี) ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปี สามารถอยู่ได้ตลอดชีวิต (สัญญาจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าเสียชีวิต และห้องพักดังกล่าวจะคืนสู่โครงการโดยอัตโนมัติ)
 - ชำระเต็มจำนวนก่อนเข้าอยู่
 - กรณีผู้เช่ายังไม่ได้เสียชีวิตและต้องการยกเลิกสัญญา
 - ภายใน 20 ปีแรก บริษัท จะคืนเงิน 50% ของราคาเช่า
 - หากเกิน 20 ปี ทางบริษัท จะคืนเงิน 25% ของราคาเช่า



3. สัญญาเช่า 50 ปี

- ผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 60 ปี

4. สัญญาเช่า 30 ปี (สามารถต่อสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)

- ไม่จำกัดอายุผู้เช่า

กำหนดราคาสำหรับการครอบครองระยะยาว 30 ปีโดยกำหนดให้พักได้ห้องละ 1 – 2 ท่าน (สามารถโอนสิทธิ์ เปลี่ยนชื่อได้)

- ชำระเงินค่างวดก่อนเข้าอยู่ 30 % จากมูลค่าห้องพัก
- ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา
- ขายคืนให้กับผู้บริการโครงการได้

5. สัญญาเช่า 30 ปี (สามารถต่อสัญญาได้ 1 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี)

- ไม่จำกัดอายุผู้เช่า

กำหนดราคาสำหรับการครอบครองระยะยาว 30 ปีโดยกำหนดให้พักได้ห้องละ 1 – 2 ท่าน (สามารถโอนสิทธิ์ เปลี่ยนชื่อได้)

- ชำระเงินค่างวดก่อนเข้าอยู่ 30 % จากมูลค่าห้องพัก
- ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา
- ขายคืนให้กับผู้บริการโครงการได้

6. สัญญาเช่า 15 ปี (ชำระก่อนล่วงหน้าเต็มจำนวนจากราคาค่าที่พัก)

- ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา
- ผู้สูงอายุจะต้องมีอายุ 65 ปีสามารถเลือกสัญญาเช่าได้ตั้งแต่ 15 ถึง 35 ปีโดยเพิ่มขึ้นทีละ 5 ปี

7. สัญญาเช่า 5 ปี

- ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา
- ผู้สูงอายุจะต้องมีอายุ 65 ปีสามารถเลือกสัญญาเช่าได้ตั้งแต่ 5 ถึง 35 ปี โดยเพิ่มขึ้นทีละ 5 ปี

8. สัญญาเช่าปีต่อปี

9. สัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป (สามารถเปลี่ยนเป็นเช่าระยะยาว 30 ปีได้)

10. เช่ารายเดือน (จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน และค่าประกันห้อง 1 เดือน)


 วันที่ / /
ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม.

 คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ลงใน ที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

1.1 อายุผู้ทำแบบสอบถาม
 49-59 ปี 60-69 ปี 70-79 ปี 80-89 ปี 90-99 ปี

1.2 สถานะภาพ
 โสด สมรส ยังไม่มีบุตร. สมรส มีบุตร หย่าร้าง

1.3 จำแนกลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือน
 อยู่ลำพังคนเดียว ผู้สูงอายุอยู่กับผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุอยู่กับเด็ก
 ผู้สูงอายุอยู่กับวัยทำงาน ผู้สูงอายุอยู่กับวัยทำงานและเด็ก

1.4 แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของท่าน
 เงินเก็บ ลูกหลานให้ เงินบำเหน็จบำนาญ อื่นๆ

1.5 รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน
 5,000 – 10,000 10,000 – 20,000 20,000 – 30,000 30,000 – 40,000
 40,000-50,000 50,000-100,000 100,000-200,000 200,000 ขึ้นไป

1.6 รายจ่ายต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน
 5,000 – 10,000 10,000 – 20,000 20,000 – 30,000 30,000 – 40,000

1.7 ความสามารถในการดำเนินชีวิตของท่าน (สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 เดินทางไปไหนมาไหนเองได้ รับประทานอาหารเองได้ ออกกำลังกายได้
 เดินได้ เล่นกีฬาได้ เล่นดนตรีได้

ส่วนที่ 2 : ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 1 ศึกษารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ

 คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ลงใน ที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

2.1 ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยของท่านเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด.
 คอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว

2.2 ท่านมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตเมื่อเข้าสู่วัยผู้สูงอายุไว้แบบใด.
 ต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุ ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (เช่นไปตอบข้อที่ 2.5)
 ยังไม่ได้วางแผน

2.3 ในกรณีต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุ ท่านจะต่อเติมพื้นที่ส่วนใดบ้าง (สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)
 บริเวณพื้นที่ภายนอก ทางลาด ทางเข้าบ้าน ห้องนอน
 HOME AUTOMATION แสงสว่างในห้อง. ประตู-หน้าต่าง. ห้องนั่งเล่น
 บันไดสำหรับผู้สูงอายุ ห้องน้ำ. ห้องครัว. ราวจับราวทรงตัว



วันที่ □□□ / □□□ / □□□□

2.4 งบประมาณในการต่อเติมบ้านเดิมที่ท่านคาดประมาณไว้

- 500,000-1,000,000 1,000,000 -2,000,000 2,000,000 - 3,000,0000
 3,000,000 ขึ้นไป

2.5 ในกรณีที่คุณเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปโนบริเวณพื้นที่ใด

- ใกล้ที่อยู่เดิม กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
 ต่างจังหวัดตามภูมิภาคอื่น จังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลักในประเทศ

2.6 ที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตที่ท่านจะซื้อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด

- บ้านสร้างเอง บ้านจัดสรรทั่วไป คอนโดมิเนียม
 โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง : AL) (ข้ามไปตอบข้อที่ 2.8)

2.7 รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่าน สนใจ

(สามารถศึกษารายละเอียดได้ในหน้าแรก)

- เช่ารายเดือน
 เช่าปีต่อปี
 สัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป (ตัวอย่างจากอเมริกาและยุโรป)
 เช่าระยะยาว 5 ปี (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)
 เช่าระยะยาว 15 ปี (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)
 เช่าระยะยาว 30 ปี
 เช่าระยะยาว 30+30 ปี
 เช่าระยะยาว 50 ปี (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)
 เช่าตลอดชีวิต
 ขายขาด

2.8 ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด)

- 1,000,000 -2,000,000 2,000,000 - 3,000,0000 3,000,000 - 4,000,0000
 5,000,000 ขึ้นไป

2.9 ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว)

- 500,000-1,000,000 1,000,000 -2,000,000 2,000,000 - 3,000,0000
 3,000,000 ขึ้นไป

2.10 ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้ รูปแบบ(เช่าระยะสั้น)

- 1,000 - 10,000 10,000-20,000. 20,000-30,000 30,000-40,000
 40,000-50,000 50,000-60,000. 60,000-80,000 90,000 ขึ้นไป



วันที่ □□□□ / □□ / □□

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

2.11 ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุของท่าน

- ราคาที่พัก
 เงื่อนไขในการเข้าพัก
 ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 3 เพื่อพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ และให้ผู้สูงอายุสามารถประเมินตนเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

2.12 มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้นับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ (ตอบได้ 3 ข้อ)

- เงินสนับสนุนจากภาครัฐในเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณ
 สนับสนุนโครงการสินเชื่อกู้ยืมเรื่องที่พักอาศัยสำหรับวัยเกษียณ
 สามารถกู้ซื้อที่พักอาศัยล่วงหน้าได้ก่อนถึงวัยเกษียณ (อายุ 60 ปี.)
 ระบบกองทุนเงินสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับ (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)
 มีเงินบำนาญ 6% ต่อปีจากเงินสะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)
 ระบบบริการ ณ ที่พักอาศัย เช่น มีพนักงานทำความสะอาดให้ ซักรีดผ้า บริการอาหาร

การกิน ดูแลความปลอดภัยและบริการดูแลเรื่องในชีวิตประจำวันอื่นๆ (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)

- เงินกองทุนสนับสนุนซื้อที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)
 เงินบำนาญเดือนละ 30,000 บาท (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)
 ระบบ HOME CARE SERVICE ที่มีพยาบาลดูแลประจำ ช่วยเหลือดูแลงานบ้าน มีแผนกจิตวิทยาให้

คำปรึกษาและอื่นๆ (ตัวอย่างจากประเทศเนเธอร์แลนด์)

2.13 ขอเสนอแนะในการเลือกสิทธิเข้าพักเพิ่มเติม

.....

.....

.....

>> ขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงที่ท่านให้ความร่วมมือสละเวลาในการตอบคำถาม <<

แบบสัมภาษณ์ : แนวคิดการจัดการกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย
 (คำถามผู้บริหารโครงการ)

1. ปัจจัยใดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์อยู่ 2 รูปแบบคือ

- รูปแบบที่ 1 : แบบชายขาด

.....

.....

.....

- รูปแบบที่ 2: แบบเช่าระยะยาว 30 ปี

.....

.....

.....

2. การเลือกรูปแบบกรรมสิทธิ์การเข้าพักของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประกอบไปด้วยปัจจัยในด้านใดบ้าง

.....

.....

.....

.....

3. ในด้านมุมมองของผู้พัฒนาโครงการคิดว่ากรรมสิทธิ์ที่พักอาศัยรูปแบบใดที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย

.....

.....

.....

4. ข้อเสนอแนะในการเลือกกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

.....

.....

.....



เกษียณแล้วไปอยู่ไหน?

อยู่บ้านเดิม

เหมาะสำหรับคนที่ ไม่ต้องการย้าย ที่อยู่อาศัยเดิม มีลูกหลานดูแล

Independent Living : IL

อยู่ในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เหมาะสำหรับคนที่ ต้องการอยู่อย่างอิสระ ทั้งการใช้ชีวิต/กิจกรรม มีเพื่อน มีกิจกรรม ร่วมกัน และ มีสิ่งอำนวยความสะดวก

Assisted Living : AL

ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ เหมาะสำหรับคนที่ต้องการ ดูแลเป็นพิเศษ (ไม่สามารถดูแลตัวเองได้)

กรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ

IL = จำนวน 25 โครงการ
AL = จำนวน 74 โครงการ

แบบขายขาด	แบบเช่าระยะยาว	แบบผสม
<ol style="list-style-type: none"> 1.โครงการจริง เรสซิเดนซ์ 2.โครงการอินฟินิตี้วอร์ 3.โครงการมาสเตอร์แพลน 4.โครงการเดอะไฮลิค 5.โครงการเดอะไฮลิค 6.โครงการ Sunplay Bangsaray (อินฟินิตี้ บางซื่อ) 7.โครงการเดอะไฮลิค 3 8.โครงการ Health Village 9.โครงการเดอะไฮลิค 3 10.โครงการเดอะไฮลิค 3 11.โครงการ Aspen tree 12.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ-วังทอง 	<ol style="list-style-type: none"> 1.โครงการสวนพฤกษศาสตร์ 2.โครงการอินฟินิตี้วอร์ บางซื่อ 3.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 4.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 5.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 6.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 7.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 8.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 9.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 10.โครงการเดอะไฮลิค บางซื่อ 	<ol style="list-style-type: none"> 1.โครงการบางโกลด์ (Wellnesscity) 2.โครงการริลลา มีสุข เรสซิเดนซ์ 3.โครงการริลลา มีสุข เรสซิเดนซ์ 4.โครงการบ้านสุขสูงสำราญ

กรรมสิทธิ์ /ท่ามะสิด/

คำนำ

1. ความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน
2. (กฎหมาย)

สิทธิที่ป้องกันในบังคับแห่งกฎหมายที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย และจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตาม และเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตน จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย.

(<https://dictionary.sanook.com/search/dict-th-royal-institute/กรรมสิทธิ์/>)

“สิทธิ” (Rights) โดยทั่วไปแล้วหมายถึง อำนาจที่กฎหมายรับรองให้แก่บุคคลในอันที่จะกระทำการใดที่เกี่ยวกับชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สินของตนหรือบุคคลอื่นหรือประโยชน์ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้หรือประโยชน์ในทางใดทางหนึ่ง ทั้งที่เป็นรูปธรรมจับต้องได้ และที่เป็นนามธรรม ถ้ากฎหมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายสูงสุดคือรัฐธรรมนูญ คุ้มครองและรับรองสิทธิใด ก็จะทำให้เกิดหน้าที่แก่รัฐหน่วยงานของรัฐ และเจ้าหน้าที่ของรัฐ ที่จะต้องเคารพสิทธิอันนั้น ๆ รวมถึงก่อให้เกิดหน้าที่แก่ประชาชนที่จะต้องเคารพสิทธิซึ่งกันและกันด้วย

(<https://kookkaikaib.wixsite.com/social-education/sbank-1>)

คำอธิบาย สิทธิการเข้าพักแต่ละรูปแบบ

- 1 ชายขาด**
 - * ผู้ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การครอบครอง 100% และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
 - * ไม่ต้องรับผิดชอบต่อสัญญา
- 2 สัญญาเช่าควดซิว**

ผู้เช่า และผู้ลงนามร่วมกัน 2 (ถ้ามี) ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 50 ปี สามารถอยู่ได้ตลอดชีวิต (สัญญาจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าเสียชีวิต และห้องพักดังกล่าวจะคืนสู่โครงการโดยอัตโนมัติ)

*ชำระเต็มจำนวนก่อนเข้าอยู่

*กรณีผู้เช่ายังไม่ได้รับวีซ่าจะต้องขออนุญาตพักสัญญา

 1. ภายใน 20 ปีแรก บริษัท จะคืนเงิน 50% ของราคาเช่า
 2. หากเกิน 20 ปี ทางบริษัท จะคืนเงิน 25% ของราคาเช่า
- 3 สัญญาเช่า 30 ปี (สามารถต่อสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)**

*ไม่จำกัดอายุผู้เช่า

*กำหนดราคาสำหรับการครอบครองระยะยาว 30 ปีโดยกำหนดให้พักได้ห้องละ 1 - 2 ท่าน (สามารถถือสิทธิ์ เปลี่ยนชื่อได้)

*ชำระเงินดาวน์ก่อนเข้าอยู่ 30 % จากมูลค่าห้องพัก

*ไม่คืนเงินในกรณีต้องยกเลิกสัญญา

*รายคืนให้กับผู้บริหารโครงการได้
- 4 สัญญาเช่าปีต่อปี**
- 5 เช่ารายเดือน**

* (จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน และทำประกันห้อง 1 เดือน)

https://www.dop.go.th/download/knowledge/th1596811756-298_3.pdf

กรรมสิทธิ์ ของแต่ละโครงการ

แบบขายขาด

- 1.โครงการจิ้งจอก เรสซิเดนซ์
- 2.โครงการริมสิฟวิ่ง จังหวัดนครราชสีมา
- 3.โครงการมายโอโซน อนุศาศิริ เขาใหญ่
- 4.โครงการแอดริเวอร์ไซด์ อำเภอแม่แตง
- 5.โครงการSunplay Bangsaray(ชั้นเพลย์ บางเสร่)
- 6.โครงการเวลเนสโฮม เฟส 3
- 7.โครงการอนุบุรี Health Village ประชาอุทิศ
- 8.โครงการเดอ ซองเต้ ประชาอุทิศ-พระราม 3
- 9.โครงการโฮม เวลบีอิง
- 10.โครงการกมลลา ซีเนียร์ ลีฟวิ่ง
- 11.โครงการAspen tree
- 12.โครงการลุมพินี วิลล์ นาคเกลือ-วงล้อมาตย์

เกษียณแล้วโบออยู่ไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง



จิ้งจอก เรสซิเดนซ์
พื้นที่พักอาศัยบ้านเดี่ยว 49 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : 6,300,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : เชียงใหม่
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 086-189-0123



ริมสิฟวิ่ง จังหวัดนครราชสีมา
คอนโดมิเนียมสูง 5 ชั้น 2 อาคารอาคารละ 34 ยูนิต
ที่พักอาศัยคล้ายกับ บ้านจัดสรร 250 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : 3,500,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : นครราชสีมา
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 044-756-314



**มายโอโซน อนุศาศิริ
เขาใหญ่**
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 40 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : 15,000,000 - 40,000,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : นครราชสีมา
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 044-009-100

เกษียณแล้วโบออยู่ไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง



แอดริเวอร์ไซด์ อำเภอแม่แตง
คอนโดมิเนียม / บ้านเดี่ยว
💰 ราคาเริ่มต้น : N/A
📍 ที่ตั้ง : เชียงใหม่
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 052135303



Sunplay Bangsaray
คอนโดมิเนียม Low Rise จำนวน 70 ยูนิต
บ้าน รูปแบบพูลวิลล่า จำนวน 50 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : 9,900,000 - 35,000,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : ชลบุรี
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 092-772-5252



เวลเนสโฮม เฟส 3
พื้นที่พักอาศัย บ้านเดี่ยว 70 หลัง
💰 ราคาเริ่มต้น : 2700000 - 3,400,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : พระนครศรีอยุธยา
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 035-249500

8

เกษียณแล้วโบอยุ่ไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง

ธนบุรี Health Village ประชาอุทิศ
พื้นที่พักอาศัย คอนโด 412 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : 2,000,000 - 4,000,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : กรุงเทพมหานคร
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ทยขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 087-514-1999

เดอะ ชองดี ประชาอุทิศ-พระราม 3
พื้นที่พักอาศัย คอนโด
💰 ราคาเริ่มต้น : 1,800,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : กรุงเทพมหานคร
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ทยขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 087-514-1999

โฮม วิลลา
พื้นที่พักอาศัย บ้านเดี่ยว
💰 ราคาเริ่มต้น : 9,900,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : นครราชสีมา
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ทยขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 08-9922-2129, 06-1329-4453

9

เกษียณแล้วโบอยุ่ไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง

กมลลา ซีเนียร์ ลีฟวิ่ง
พื้นที่พักอาศัย คอนโด 200 ยูนิต
50 ล่า 30 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : ยังไม่กำหนดราคา
📍 ที่ตั้ง : ภูเก็ต
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ทยขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 021166995

Aspen tree
Active Living Condominiums 3 อาคาร (จำนวนห้อง 13, 19, 22)
Sky Villa Residences 2 อาคาร(จำนวนห้อง 5,5) จำนวน 290 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : ยังไม่กำหนดราคา
📍 ที่ตั้ง : สมุทรปราการ
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ทยขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : -

ลุมพินี วิลลา
นาคีลือ-วงศ์อมตย์
คอนโด ทองขนาด 34 ตารางเมตร
💰 ราคาเริ่มต้น : 2,290,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : ซอบุรี
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ทยขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 0-2389-1551-2

10

เกษียณแล้วโบอยุ่ไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง

กรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ

แบบเช่าระยะยาว

- 1.โครงการสวางคณิเวศ
- 2.โครงการศุกวฒนาลัย
- 3.โครงการซีเนียร์ลีฟวิ่ง บางพลี
- 4.โครงการแสนสรา แอท แบคเอน้ำก่แทน
- 5.โครงการวีวี่ เบนี่ วิลเลจ
- 6.โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อวัยเกษียณ อ.บางปิ้ง
- 7.โครงการธนบุรี Health Village ประชาอุทิศ
- 8.โครงการบุศยานิเวศน์
- 9.บ้านพักผู้สูงอายุ “บ้านสะแกงาม”

11

เกษียณแล้วโบอยุ่ไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง

สวางคณิเวศ
มีทั้งหมด 9 อาคาร จำนวน 468 ห้อง
💰 ราคาเริ่มต้น : 650,000 - 1,700,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : สมุทรปราการ
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ตลอดชีวิต
เบอร์ติดต่อโครงการ : 0-2389-1551-2

ศุกวฒนาลัย
พื้นที่พักอาศัย บ้านเดี่ยวกึ่งโครงการ
144 หลัง
💰 ราคาเริ่มต้น : 1,100,000 - 1,500,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : สระบุรี
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ตลอดชีวิต
เบอร์ติดต่อโครงการ : 090-656-9952

ซีเนียร์ลีฟวิ่ง บางพลี
พื้นที่พักอาศัย คอนโด 1,000 ยูนิต
💰 ราคาเริ่มต้น : 1,800,000 - 2,600,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : สมุทรปราการ
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : เช่า 30 ปี
เบอร์ติดต่อโครงการ : 093-624-8800

12

เกษียณแล้วโบอัยไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง



แสนสา แอก แบคเม้าท์เก้น
พื้นที่พักอาศัย แบ่งเป็น 5 ล่า
13 ยูนิค / คอนโด 30 ยูนิค
💰 ราคาเริ่มต้น : 8,000,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : ประจวบคีรีขันธ์
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : เช่า 30 ปี
เบอร์ติดต่อโครงการ : 063-268-0088



วีโรว์ เบเน่ วิลลาลูจ
ห้องพัก / บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
💰 ราคาเริ่มต้น : 15,000 - 50,000 / เดือน
📍 ที่ตั้ง : เชียงใหม่
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : สัญญาปีต่อปี
เบอร์ติดต่อโครงการ : 053-496-000

ที่อยู่อาศัยเพื่อวัยเกษียณ อ.บางปิง
ห้องพัก / บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
💰 ราคาเริ่มต้น : 15,000 - 50,000 / เดือน
📍 ที่ตั้ง : เชียงใหม่
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : สัญญาปีต่อปี
เบอร์ติดต่อโครงการ : 053-496-000



13

เกษียณแล้วโบอัยไหนดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง



ธนบุรี Health Village ประชาอุทิศ
พื้นที่พักอาศัย คอนโด 412 ยูนิค
💰 ราคาเริ่มต้น : 2,000,000 - 4,000,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : กรุงเทพมหานคร
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 087-514-1999



บุคยานิเวศน์
พื้นที่พักอาศัย คอนโด 48 ยูนิค
💰 ราคาเริ่มต้น : 3,400,000 - 5,500,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : พระนครศรีอยุธยา
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 035-359-277



บ้านพักผู้สูงอายุ “บ้านสะแกงาม”
บ้านเดี่ยว Type A - B พื้นที่ 105 ตร.ม - 275 ตรม
💰 ราคาเริ่มต้น : 2,600,000 - 5,000,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : กรุงเทพมหานคร
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ขายขาด, รายเดือน
เบอร์ติดต่อโครงการ : 02-455 6318, 02-455 6294



14

กิจกรรมของแต่ละโครงการ

แบบผสม

- 1.โครงการบางไทร ฮอสปิเ้าส์ (Wellnesscity)
- 2.โครงการวิลลา มีสุข เรสซิเดนท์เซส
- 3.โครงการจันฉน์ เวลบีอั้ง เคนนิตี้
- 4.โครงการบ้านสุขใจสำราญ




ฟังก์ชัน : WWW.FREPIK.COM


15

เกษียณแล้วโบอัยไหนดี?


Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง



บางไทรฮอสปิเ้าส์ (Wellnesscity)
มีพื้นที่พักอาศัย บ้านเดี่ยว
💰 ราคาเริ่มต้น : 1,900,000 - 2,400,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : พระนครศรีอยุธยา
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ตลอดชีวิต, ขายขาด
เบอร์ติดต่อโครงการ : 088-178-9481



วิลลา มีสุข เรสซิเดนท์เซส
พื้นที่พักอาศัย คอนโด 28 ยูนิค
วิลลาส่วนตัว 6 หลัง
💰 ราคาเริ่มต้น : 3,400,000 - 5,500,000 บาท
📍 ที่ตั้ง : เชียงใหม่
กรมสิทธิการเข้าใช้งาน : ขายขาด, เช่า 30 ปี
เบอร์ติดต่อโครงการ : 08-999-797-11



16

เกษียณแล้วโบยบินดี?

Active Ageing, Independent Living : IL
อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง



จิ้น เวลบีอิง คอนโด
ที่พักอาศัย คอนโด 494 ยูนิต
ราคาเริ่มต้น : 4,100,000 บาท
ที่ตั้ง : ปทุมธานี
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : รายภาค, เข้า 30 ปี,
รายเดือน
เบอร์ติดต่อโครงการ : 02-078-5777



บ้านสุขใจสำราญ
พื้นที่พักอาศัยบ้านเดี่ยว 35 หลัง
ราคาเริ่มต้น : -
ที่ตั้ง : สระบุรี
กรรมสิทธิ์การเช่าใช้งาน : รายภาค, เข้า 30 ปี
เบอร์ติดต่อโครงการ : 0-2630-0700



17

Assisted Living, Passive Ageing :AL

อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
โรงพยาบาลผู้สูงอายุกล้วยน้ำไท2	25,000	360,000
ยู.เอ็น.เอช เนอร์สซิงโฮม (Universal Nursing Home)	25,000	300,000
ไกลด์ไลน์เนอร์สซิงโฮมแจ้งวัฒนะ	16,000	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุและผู้ป่วยติดเตียง LTC	13,000	156,000
บ้านรักสา (Banraksa Assisted Living)	19,900	238,800
ศูนย์ผู้สูงอายุยันฮี	35,200 - 55,000	422,400 - 660,000
โรงพยาบาลผู้สูงอายุ และศูนย์เวชศาสตร์ฟื้นฟู	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
คุณตา คุณยาย เนอร์สซิงโฮม	16,000 - 26,000	192,000 - 312,000
แอสสิริ โฮม แคร์	16,000 - 20,000	192,000 - 240,000

18

Assisted Living, Passive Ageing :AL

อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
เอลเดอร์สคลับ เนอร์สซิงโฮม	16,000 - 25,000	192,000 - 300,000
ภัทรพิบาล เนอร์สซิงโฮม จำกัด	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
คอยดูแล เนอร์สซิงโฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ดิษฐ์ราเนอส์ซิงโฮม	26,000 - 65,000	312,000 - 780,000
เกาจิ๋ โฮม	20,000	200,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ และผู้ป่วย สุพรรณโฮมแคร์ ปทุมธานี	12,000	144,000
ELDERLY CLUB เอลเดอร์สคลับ เนอร์สซิงโฮม	16,000 - 50,000	192,000 - 600,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ กายภาพ บำบัดและฟื้นฟูกรุงเทพ	18,000 - 25,000	216,000 - 300,000
Asia Nursing Home	30,000 - 45,000	300,000 - 540,000

19

Assisted Living, Passive Ageing :AL

อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
My Home ศูนย์ฟื้นฟูดูแลผู้สูงอายุ	12,000	144,000
บ้านพักคนชรา Homecare Nursing Home	26,000 - 28,000	312,000 - 336,000
บ้านศรีสุขเมืองทองรับดูแล ผู้สูงวัยและผู้ที่ต้องการการดูแล	15,000 - 39,000	180,000 - 468,000
"KIN" (คีน) ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ (Nursing Home)	35,000	200,000
บ้านทิพย์ธาดา เอลเดอร์แคร์	20,000	420,000
GoodCare Nursing Home	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
นนทบุรี เฮลท์แคร์ Nonthaburi Healthcare	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
นักษิรมย์ โฮมแคร์	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
อยู่สุข เนอร์สซิงโฮม	15,000 - 28,000	180,000 - 336,000
โรงพยาบาลเพื่อผู้สูงอายุ - Samitivej Hospital	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ

Assisted Living, Passive Ageing :AL²⁰
อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
รักษายา เพลกแคร์โฮม สถานดูแลผู้สูงอายุและผู้ป่วยระยะพักฟื้น	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ บ้านอบอุ่น เนอร์สซิ่งโฮม	1,000	20,000
ศูนย์พยาบาล โบบอนโฮมแคร์	9,000	108,000
แสนปีติ เนอร์สซิ่งโฮม (Sanpiti Nursinghome)	20,000	240,000
เทกแคร์ เนอร์สซิ่งโฮม	35,000-55,000	420,000-660,000
เดอะเกาซันส์เียร์สโฮมแคร์	22,000	264,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ และผู้ป่วย เดอะ เกาซันส์ เียร์ส โฮมแคร์	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุสตรี บ้านรักษ์สุขภาพ อินเตอร์เนอส์ซิ่งแคร์	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
การ์เด็น เนอร์สซิ่ง โฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์สูงเกษมพยาบาลพิเศษ	1,000	20,000

Assisted Living, Passive Ageing :AL²¹
อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
เรนพรเนอส์ซิ่งโฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
เรนบุนีเนอส์ซิ่งโฮม	1,500	18,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ Cnurse นนทบุรี	9,000	108,000
A+PLUS Nursing Home นนทบุรี	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
เออีซี เฮลท์เซ็นเตอร์แอนด์ เนอร์สซิ่งโฮม	25,000 - 42,000	300,000 - 504,000
ยูเวลแคร์ ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ	29,000 - 59,000	348,000 - 708,000
อายุวัฒน์เนอส์ซิ่งโฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ใจใส เนอร์สซิ่งโฮม ศาลายา พุทธมณฑล นครปฐม	19,000 - 22,000	228,000 - 264,000
ศูนย์พยาบาล สุณีเนอส์ซิ่งโฮม	12,000 - 20,000	114,000 - 240,000

Assisted Living, Passive Ageing :AL²²
อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเมืองแกลง อ.แกลง จ.ระยอง	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้ป่วยและผู้สูงอายุ จ.ระยอง บ้านบุญปราณี	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ระยอง ธารน้ำ เนอร์สซิ่งโฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุและผู้ป่วยระยองเนอส์ซิ่งโฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
บ้านคุณยายเนอส์ซิ่งโฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
บ้านมีสุข เนอส์ซิ่งโฮม	1,200 - 1,500	14,400 - 18,000
San Kamphaeng เอลบิ่ง แอนด์ เนอส์ซิ่งโฮม	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
บ้านเย็นจิตร (กาญจนบุรี)	10,000	120,000
ไกลด์ไลน์เนอส์ซิ่งโฮม แจ่งวิคมนะ นนทบุรี	17,000 - 22,000	340,000 - 264,000

Assisted Living, Passive Ageing :AL²³
อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
รดานญา เนอส์ซิ่งโฮม สุพรรณบุรี	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์เวชศาสตร์ผู้สูงอายุ คณะแพทย ม.เชียงใหม่	3,100 - 3,400	37,200 - 40,800
ศรีสกุลโฮมแคร์ (ราชบุรี)	15,000	180,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุสุพรรณบุรี บ้านพีระณิษฐ์ อู่ทอง	13,500	162,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ สายใยสัมพันธ์ เนอส์ซิ่งโฮม พิชญโลก	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ สายใยสัมพันธ์ เนอส์ซิ่งโฮม แพร่	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ สายใยสัมพันธ์ เนอส์ซิ่งโฮม เพชรบูรณ์	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
บริษัท วี เนิร์ซซิ่ง โฮม จำกัด หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	20,000 - 35,000	240,000 - 420,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ผู้ป่วยพักฟื้น ชิวาวิคมนะ เชียงใหม่	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ

Assisted Living, Passive Ageing :AL²⁴ อยู่อย่างพึ่งพิง

ชื่อที่พัก	ราคา/เดือน (บาท)	ราคา/ปี (บาท)
เอลบิ่ง แอนด์ เนอร์สซิงโฮม เชียงใหม่	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ โอบเมอริสซีเนียนีร์ ลีฟวิง พักยา	37,000	444,000
ศรีสกุลโฮมแคร์ (ราชบุรี)	15,000	180,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ กาญจนบุรี เนอร์สซิงแคร์	13,000 - 18,000	156,000 - 360,000
แคร์ริสเซอร์ท เชียงใหม่	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
โรงพยาบาลบุญจรรย์ ราชบุรี	20,000	240,000
The Life Care Nursing Home สมุทรสาคร	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ	รายละเอียดโปรดติดต่อทางโครงการ
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ทิวพา เนอร์สซิงโฮม สมุทรสาคร	12,000 - 16,000	144,000 - 192,000
ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุและผู้ป่วย บีนีเอสแคร์ เชียงราย	18,000 - 20,000	360,000 - 240,000

สิทธิและสวัสดิการผู้สูงอายุของประเทศไทย

ผู้สูงอายุ
หมายถึง บุคคลที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป มีสิทธิได้รับการคุ้มครอง การส่งเสริม และการสนับสนุนในด้าน ต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- **ด้านการแพทย์และสาธารณสุข**
 - 1 ด้านการแพทย์และสาธารณสุข ผู้สูงอายุได้รับการจัดช่องทางพิเศษเฉพาะเพื่อให้ผู้สูงอายุได้รับการบริการที่สะดวก รวดเร็ว
 - 2 ด้านการศึกษา การศาสนา และข้อมูลข่าวสาร ผู้สูงอายุได้รับการจัดศูนย์การเรียนรู้ในชุมชน และให้สิทธิการศึกษาเกี่ยวกับผู้สูงอายุ ตั้งแต่การศึกษาขั้นพื้นฐาน ถึงชั้นอุดมศึกษาอย่างต่อเนื่อง ทั้งในระบบ นอกระบบ และตามอัธยาศัย และมีรายการต่าง ๆ เพื่อผู้สูงอายุ
 - 3 ด้านการประกอบอาชีพ พักอาศัยที่เหมาะสม ผู้สูงอายุได้รับข้อมูล ค่าปรึกษา ช่วยหาตลาดแรงงาน การจัดหาเงิน รับผิดชอบงาน บริการข้อมูล ทางอาชีพ ค่าแม่บ้านงาน การอบรม และฝึกอาชีพ โดยมีศูนย์บริการผู้สูงอายุ และดำเนินการจ้างงาน สำหรับผู้สูงอายุเป็นการเฉพาะ ที่คำนึงถึงขีดความสามารถ
 - 4 ด้านการพัฒนาตนเอง การมีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม การรวมกลุ่มในลักษณะเครือข่าย / ชุมชน ผู้สูงอายุได้รับการส่งเสริม และสนับสนุน หรือชมเชยผู้สูงอายุ ให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคม ภายในชุมชน และ / หรือระหว่างชุมชน และส่งเสริมการฝึกทักษะผู้สูงอายุ โดยเพิ่มการจัดกิจกรรม ทางกีฬา นิเทศการ และการถ่ายทอดภูมิปัญญา
 - 5 ด้านการอำนวยความสะดวก และความปลอดภัยในอาคาร สถานที่ ยานพาหนะ บริการสาธารณสุข ผู้สูงอายุได้รับการจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ การดูแลช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ การบริการที่สะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย การจัดหาพาหนะอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ
 - 6 ด้านการลดหย่อนค่าโดยสาร และการอำนวยความสะดวกในการเดินทาง การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย ผู้สูงอายุได้รับการลดค่าโดยสารรถสาธารณะทุกสาย (ไม่รวมค่าธรรมเนียม) ระหว่างเดือนมิถุนายน - กันยายน โดยผู้สูงอายุไปต้องชำระค่าธรรมเนียมบัตรผู้สูงอายุ (Senior card) และทราเวลการ์ดผู้สูงอายุแห่งชาติ วันที่ 13 เมษายน ของทุกปี
 - 6.1 แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ผู้สูงอายุได้รับการลดค่าโดยสารผู้สูงอายุรายวัน (Senior card) และทราเวลการ์ดผู้สูงอายุแห่งชาติ วันที่ 13 เมษายน ของทุกปี
 - 6.2 รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ผู้สูงอายุได้รับการลดค่าโดยสารผู้สูงอายุ รายวัน (Senior card) และทราเวลการ์ดผู้สูงอายุแห่งชาติ วันที่ 13 เมษายน ของทุกปี
 - 6.3 รถไฟฟ้า (BTS) ผู้สูงอายุได้รับสิทธิบัตรที่สถานีหมอชิต ศยาม อโศก อ่อนนุช และสองแคว

สิทธิและสวัสดิการผู้สูงอายุของประเทศไทย

- 6.4 รถโดยสารประจำทาง ขสมก. ผู้สูงอายุได้รับการลดค่าโดยสารรถประจำทาง (ไม่รวมค่าธรรมเนียม) ตลอดวัน และยกเว้นค่าโดยสารในรถผู้สูงอายุแห่งชาติวันที่ 13 เมษายน ของทุกปี และจัดที่นั่งสำรอง เป็นรถเฉพาะ
- 6.5 รถโดยสารบิณฑิกลสง จำกัด (บขส.) ผู้สูงอายุได้รับการลดค่าโดยสารรถประจำทาง (ไม่รวมค่าธรรมเนียม) จัดที่นั่งพิเศษ และห้องสุขา
- 6.6 เครื่องบินการบินไทย ผู้สูงอายุได้รับการอำนวยความสะดวกขึ้นเครื่องเป็นลำดับแรก
- 6.7 ท่าอากาศยาน ผู้สูงอายุได้รับการจัดสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ลิฟต์ โถงลิฟท์ ทางลาด ห้องสุขา เบบี้แคร่ เป็นต้นที่จอดรถฟรี - ส่งผู้สูงอายุที่เข้าใช้บริการ และดำเนินการตามการกำหนด ให้สามารถขึ้นรถโดยสารผู้โดยสารสูงอายุขึ้นเครื่องเป็นลำดับแรก
- 6.8 เรือเดินน้ำข้ามทะเล เรือในคลองชลประทาน และเรือข้ามฟาก ผู้สูงอายุได้รับการลดค่าโดยสาร ครึ่งราคาแก่ผู้สูงอายุที่เข้าใช้บริการเรือโดยสารประจำทางในแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ เรือเดินน้ำข้ามทะเล (ยกเว้นเรือพิเศษของชีวิต และเรือหัวรถจักร) เรือในคลองชลประทาน และเรือข้ามฟาก
หมายเหตุ : ผู้สูงอายุต้องแจ้ง และแสดงบัตรประจำตัวประชาชนต่อเจ้าหน้าที่ ก่อนขึ้นเรือโดยสามารถยื่นส่งเอกสารได้

- 7 ด้านการยกเว้นค่าเข้าชมสถานที่ของรัฐ ผู้สูงอายุได้รับการยกเว้นค่าเข้าชมสถานที่ของรัฐ เช่น พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ อุทยานประวัติศาสตร์ สถานที่ท่องเที่ยวที่มีความรับผิดชอบขององค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ และองค์การสวนพฤกษศาสตร์ เป็นต้น
- 8 ด้านการช่วยเหลือผู้สูงอายุ ซึ่งได้รับอันตรายจากการถูกรังแกหรือถูกละเมิดสิทธิโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือถูกกีดกัน ผู้สูงอายุได้รับการให้คำแนะนำ ปกป้อง และให้ความช่วยเหลือ กรณีผู้สูงอายุที่ถูกถูกรังแกหรือถูกละเมิดสิทธิโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และถูกกีดกัน จะได้รับการช่วยเหลือตามประกาศกระทรวง การพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการคุ้มครอง การส่งเสริม และการสนับสนุนการช่วยเหลือผู้สูงอายุซึ่งได้รับอันตรายจากการถูกรังแกหรือถูกละเมิดสิทธิโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือถูกกีดกัน และการให้คำแนะนำ ปกป้อง ดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องในทางที่เกี่วข้องตามกฎหมาย หรือข้อบังคับ
- 9 การให้คำแนะนำ ปกป้อง ดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องในทางคดี และในทางารแก้ไขปัญหาคอนกรีต ผู้สูงอายุได้รับการให้คำแนะนำ ปกป้อง และให้ความช่วยเหลือ กรณีผู้สูงอายุที่ถูกถูกรังแกหรือถูกละเมิดสิทธิโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และถูกกีดกัน จะได้รับการช่วยเหลือตามประกาศกระทรวง การพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการคุ้มครอง การส่งเสริม และการสนับสนุนการช่วยเหลือผู้สูงอายุซึ่งได้รับอันตรายจากการถูกรังแกหรือถูกละเมิดสิทธิโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือถูกกีดกัน และการให้คำแนะนำ ปกป้อง ดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องในทางที่เกี่วข้องตามกฎหมาย หรือข้อบังคับ

สิทธิและสวัสดิการผู้สูงอายุของประเทศไทย

- 10 ด้านการช่วยเหลือด้านที่พักอาศัย อาหาร และเครื่องนุ่งห่มให้มีความจำเป็น อย่างทั่วถึง ผู้สูงอายุได้รับสิทธิในการช่วยเหลือด้านที่พักอาศัย อาหาร และเครื่องนุ่งห่มให้มีความจำเป็น อย่างทั่วถึง
- 11 ด้านการช่วยเหลือเงินเบี้ยยังชีพ ผู้สูงอายุซึ่งมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ สัญชาติไทย ไม่เป็นผู้รับสวัสดิการ หรือสิทธิประโยชน์ อื่นใดจากหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ที่ได้จัดให้อย่าง เป็นประจำ จะได้รับการช่วยเหลือเงินเบี้ยยังชีพเป็น รายเดือนตลอดชีวิต โดยแบ่งตามช่วงอายุเช่นนี้ดังนี้
 - 1.อายุ 60 - 69 ปี จะได้รับเดือนละ 600 บาท
 - 2.อายุ 70 - 79 ปี จะได้รับเดือนละ 700 บาท
 - 3.อายุ 80 - 89 ปี จะได้รับเดือนละ 800 บาท
 - 4.อายุ 90 ปีขึ้นไป จะได้รับเดือนละ 1,000 บาท
- 12 สิทธิสุขภาพฯ 5 ปี ผู้สูงอายุมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์
 - 1.มีอายุเกิน 60 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป
 - 2.มีสัญชาติไทย
 - 3.ผู้สูงอายุอยู่ในครอบครัวที่ยากจนตามข้อมูลความจำเป็นพื้นฐาน (จปฐ.) ของกรมการพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร หรือเมืองพัทยา
 - 4.ไม่มีญาติ หรือมีญาติแต่มีฐานะยากจนไม่สามารถจัดการศพตามประเพณีได้
ผู้สูงอายุชายทรง และไม่มีผู้รับภาระช่วยเหลือความจำเป็นพื้นฐาน (จปฐ.) ของกรมพัฒนาชุมชน กระทรวงมหาดไทย หรือกรุงเทพมหานคร หรือเมืองพัทยา ให้หากเกณฑ์ตามนี้ หรือหากอยู่ระหว่างการรับสวัสดิการระดับตำบล หรือกำนัน หรือผู้ใหญ่บ้าน หรือประธานชุมชน หรือผู้อำนวยการสำนักงานเขต หรือนายอำเภอ หรือนายกเมืองพัทยา เป็นผู้ออกหนังสือรับรอง จะได้รับการช่วยเหลือราคา: 2,000 บาท
- 13 การจัดบริการสถานที่ท่องเที่ยว การจัดกิจกรรมกีฬา และนันทนาการตาม ที่คณะกรรมการผู้สูงอายุแห่งชาติประกาศกำหนด
 - 1.ดำเนินการท่องเที่ยว ผู้สูงอายุได้รับการจัดกิจกรรม โครงการสำหรับผู้สูงอายุ
 - 2.ด้านกีฬาและนันทนาการ ผู้สูงอายุได้รับการจัดสรรเวชภัณฑ์ ตลอดจนงบประมาณ ทางการเงิน วัสดุอุปกรณ์กีฬา สวนสุขภาพ สวนกีฬาเพื่อรักสุขภาพ สนามบอล ฟุตบอลกอล์ฟกอล์ฟ ว่ายน้ำที่จอดรถต่าง ๆ เช่น การแข่งขันกีฬา การศึกษา การสนับสนุนในสมาชิกชมรมทุกสาขา
- 14 การจัดบริการเพื่ออำนวยความสะดวกด้านที่พักอาศัย ในสถาน สถาน หอจดหมายเหตุ แห่งชาติ และการจัดกิจกรรมด้านศาสนา ศิลปะ และวัฒนธรรม ตามที่คณะกรรมการ ผู้สูงอายุแห่งชาติประกาศกำหนด ผู้สูงอายุได้รับการจัดบริการโดยตรงสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ลิฟต์ ลิ้นชัก ราวจับบันได ทางลาด ราวจับในห้องน้ำ จัดเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก และความปลอดภัยสำหรับผู้สูงอายุ จัดบริการรถเข็น

สิทธิและสวัสดิการผู้สูงอายุของประเทศไทย

28

- 14 การจัดบริการเพื่ออำนวยความสะดวกด้านพิพิธภัณฑ์ โบราณสถาน หอจดหมายเหตุแห่งชาติ และการจัดกิจกรรมด้านศาสนา ศิลปะ และวัฒนธรรม ตามที่คณะกรรมการผู้สูงอายุแห่งชาติประกาศกำหนด
ผู้สูงอายุได้รับจัดบริการโดยตรงสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ศิลปวัฒนธรรม ราวบันได ทางลาด ราวจับในห้องน้ำ จัดจำหน่ายที่อำนวยความสะดวก และความปลอดภัยสำหรับผู้สูงอายุ จัดบริการรถเข็น
- 15 ด้านการคดย่อนภาษีเงินได้ และการคดย่อนภาษีให้แก่ผู้บริจาคทรัพย์สินเงินให้แก่กองทุนผู้สูงอายุ
บุคคลที่ได้รับผู้สูงอายุผู้บริจาค ได้รับความคดย่อนภาษีเงินจำนวน 30,000 บาท ผู้บริจาคทรัพย์สิน เงินให้แก่กองทุนผู้สูงอายุ สามารถนำไปเคลื่อยไปคดย่อนภาษีได้
- 16 ด้านกองทุนผู้สูงอายุ
ผู้สูงอายุได้รับการให้กู้ยืมเงินประกอบอาชีพรายบุคคล และรายกลุ่มสำหรับผู้สูงอายุ โดยต้องชำระคืนเป็นรายงวด ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยไม่มีดอกเบี้ย



ที่มาของรูปภาพ : www.freepik.com



สนับสนุนโดย



ภาคีสร้างสุข
20 ปี
1997-2017



สำนักงานกองทุนสนับสนุน
การสร้างเสริมสุขภาพ



CU
UDC
UNIVERSAL
DESIGN CENTER

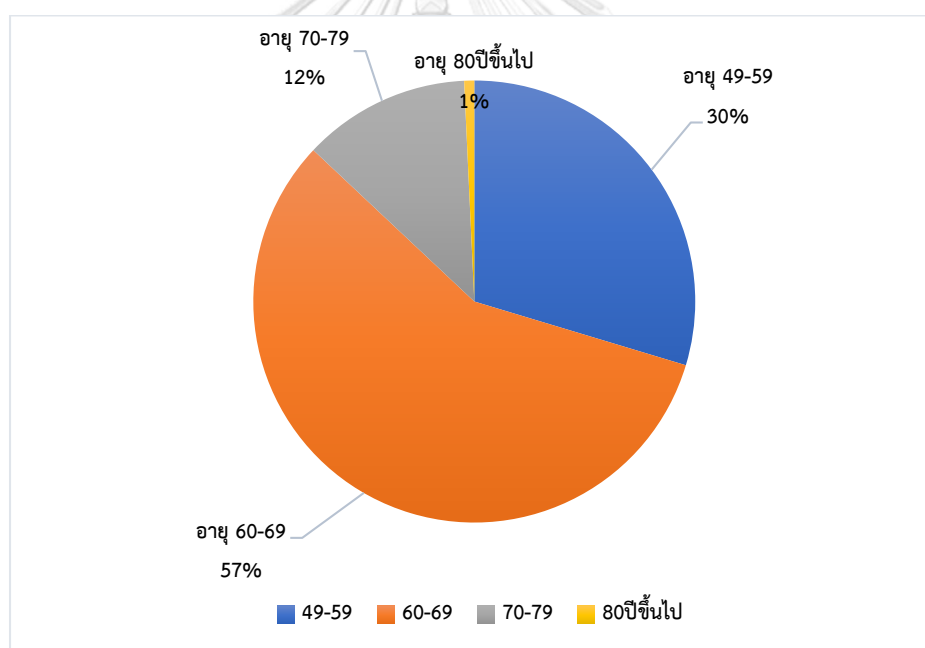


กลุ่มตัวอย่างที่ 1 สมาชิกกลุ่มยังแสบปีจำนวน 408 ท่านโดยจะแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 2 ส่วนข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามและความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุดังนี้

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตาราง : ช่วงอายุผู้ทำแบบสอบถาม (n=408)

อายุ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
อายุ 49-59 ปี	121	29.7
อายุ 60-69 ปี	234	57.4
อายุ 70-79 ปี	50	12.3
อายุ 80 ปีขึ้นไป	3	0.7
รวม	408	100

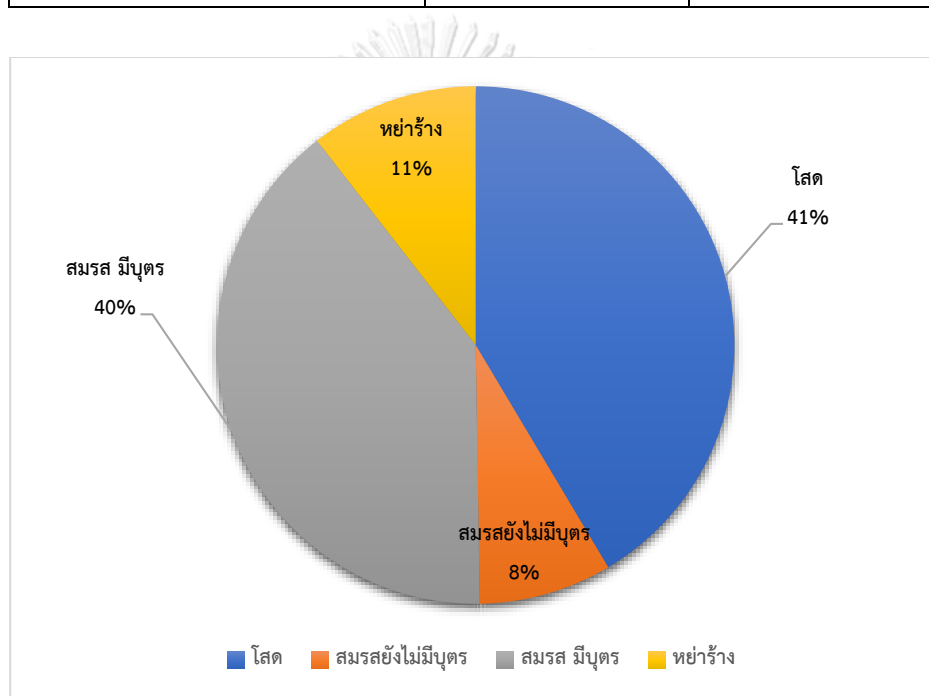


แผนภูมิ : ช่วงอายุของผู้สูงอายุ

จากตารางและแผนภูมิก่อนหน้านี้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คนโดยแบ่งออกตามช่วงอายุ พบว่าช่วงอายุ 60 - 69 ปี เป็นสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 57.4 ช่วงอายุ 49 - 59 ปี เป็นสัดส่วนที่รองลงมา คิดเป็นร้อยละ 29.7 ช่วงอายุ 70 - 79 ปี คิดเป็นร้อยละ 12.3 และช่วงอายุ 80 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 0.7

ตาราง : สถานะภาพผู้ทำแบบสอบถาม (n=408)

สถานะภาพ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
โสด	169	41.4
สมรสยังไม่มียุตร	34	8.3
สมรส มีบุตร	162	39.7
หย่าร้าง	43	10.5
รวม	408	100

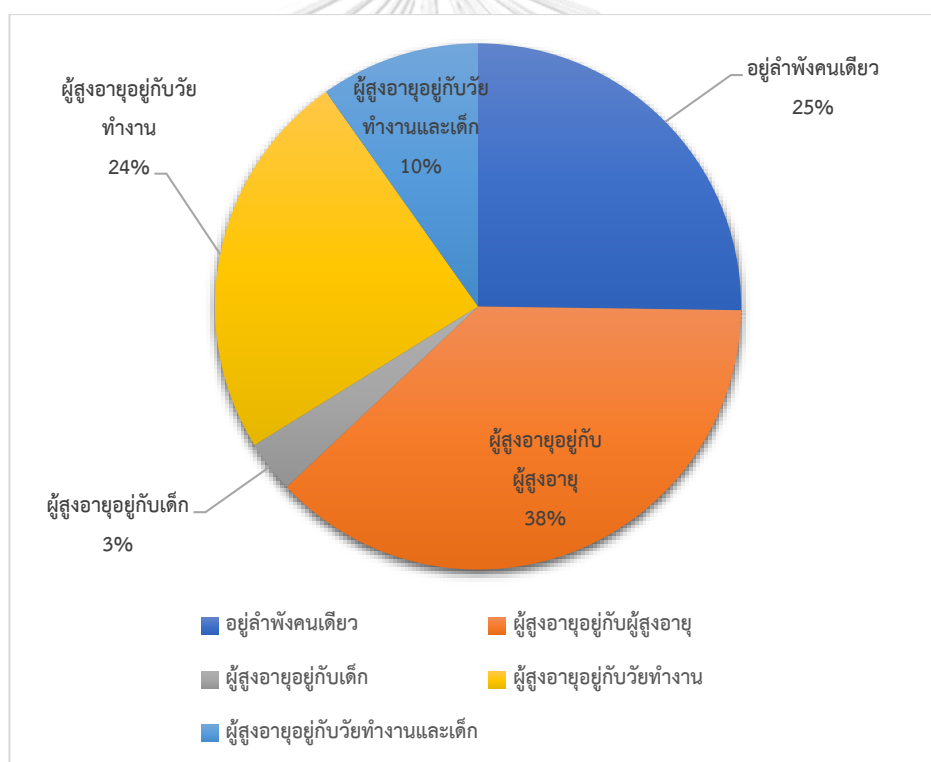


แผนภูมิ : สถานะภาพผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่าสถานะภาพของผู้สูงอายุ มีสถานะภาพโสด มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 41.4 สถานะภาพ สมรสมีบุตร มีสัดส่วนรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 39.7 สถานะภาพ หย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 10.5 และสถานะภาพ สมรสไม่มีบุตร คิดเป็นร้อยละ 8.3

ตาราง : จำแนกลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือนผู้ทำแบบสอบถาม (n=408)

ลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
อยู่ลำพังคนเดียว	103	25.2
ผู้สูงอายุอยู่กับผู้สูงอายุ	154	37.7
ผู้สูงอายุอยู่กับเด็ก	13	3.2
ผู้สูงอายุอยู่กับวัยทำงาน	98	24.0
ผู้สูงอายุอยู่กับวัยทำงานและเด็ก	40	9.8
รวม	408	100

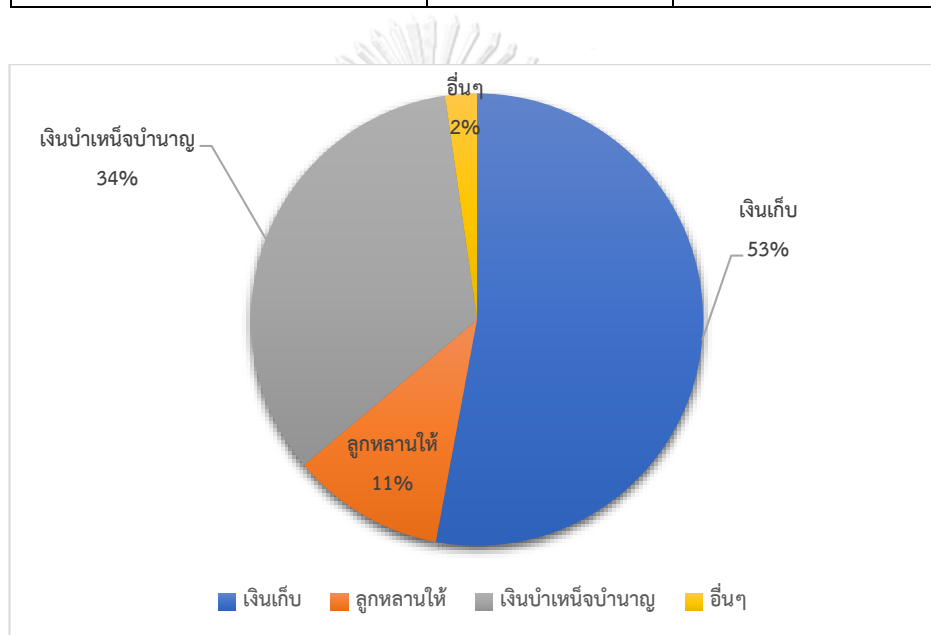


แผนภูมิ : จำแนกลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือนผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่าลักษณะกลุ่มวัยในครัวเรือนของผู้สูงอายุ เป็นลักษณะกลุ่มผู้สูงอายุอยู่กับผู้สูงอายุ มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 37.7 ลักษณะกลุ่มผู้สูงอายุอยู่ลำพังคนเดียว มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 25.2 ลักษณะกลุ่มผู้สูงอายุอยู่กับวัยทำงาน คิดเป็นร้อยละ 24.0 ลักษณะกลุ่มผู้สูงอายุอยู่กับวัยทำงานและเด็ก คิดเป็นร้อยละ 9.8 และลักษณะกลุ่มผู้สูงอายุอยู่กับเด็ก คิดเป็นร้อยละ 3.2

ตาราง : แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของผู้ทำแบบสอบถาม (n=408)

แหล่งที่มาของรายได้	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
เงินเก็บ	229	56.1
ลูกหลานให้	42	10.3
เงินบำเหน็จบำนาญ	126	30.9
อื่นๆ	11	2.7
รวม	408	100

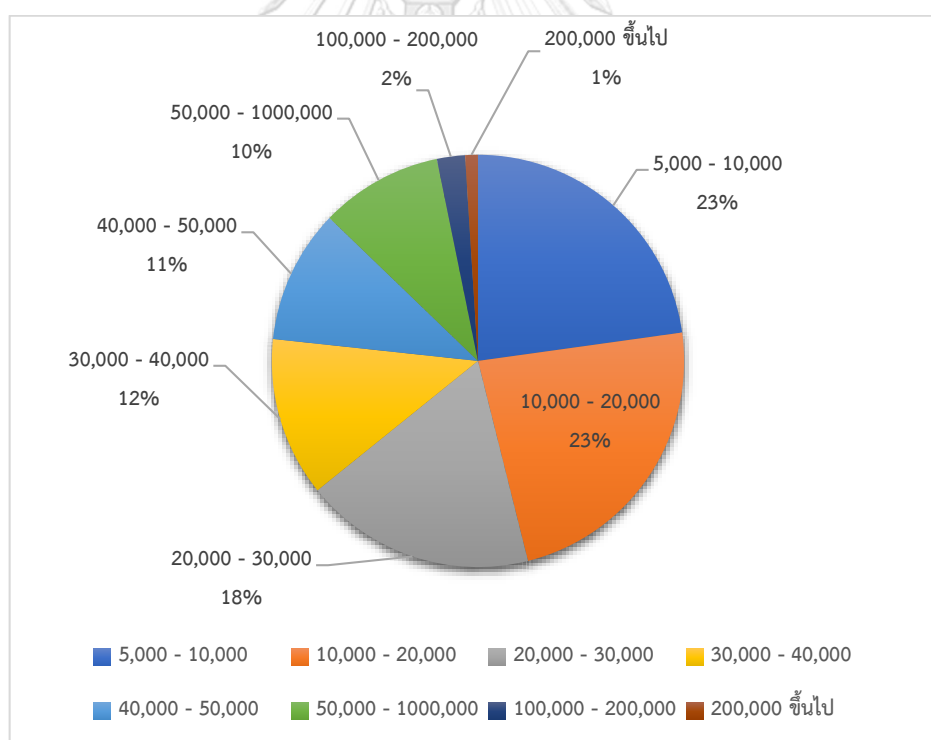


แผนภูมิ: แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิก่อนมีกลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่าแหล่งที่มาของรายได้ของผู้สูงอายุ เป็นเงินเก็บของผู้สูงอายุ มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 56.1 เงินบำเหน็จบำนาญของผู้สูงอายุ มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 30.9 ลูกหลานให้ คิดเป็นร้อยละ 10.3 ส่วนอื่นๆคิดเป็นร้อยละ 2.7

ตาราง : รายได้ต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม (n=408)

รายได้ต่อเดือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
5,000 - 10,000	93	22.8
10,000 - 20,000	95	23.3
20,000 - 30,000	74	18.1
30,000 - 40,000	51	12.5
40,000 - 50,000	43	10.5
50,000 - 1000,000	39	9.6
100,000 - 200,000	9	2.2
200,000 ขึ้นไป	4	1.0
รวม	408	100



แผนภูมิ : รายได้ต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม

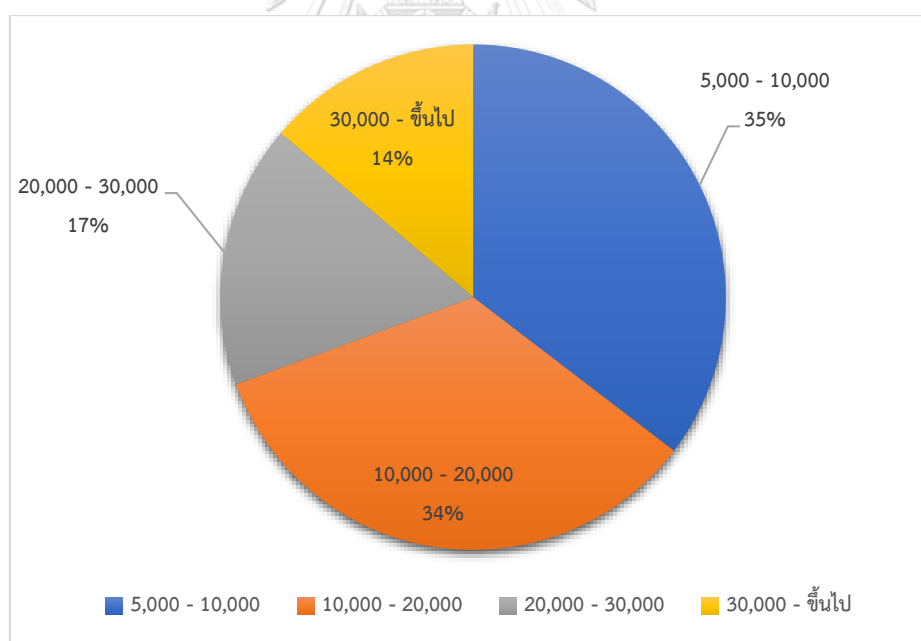
จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่ารายได้ต่อเดือนของผู้สูงอายุ รายได้ 10,000 - 20,000 บาทมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 23.3 รายได้ 5,000 - 10,000 บาทมี

สัดส่วนลดลงมาคิดเป็นร้อยละ 22.8 รายได้ 20,000 - 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 18.1 รายได้ 30,000 - 40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.5

รายได้ 40,000 - 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 10.5 รายได้ 50,000 - 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 9.6 รายได้ 100,000 - 200,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 และรายได้ 100,000บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 1.0

ตาราง : รายจ่ายต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม (n=408)

รายจ่ายต่อเดือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
5,000 - 10,000	145	35.5
10,000 - 20,000	139	34.1
20,000 - 30,000	69	16.9
30,000 - ขึ้นไป	55	13.5
รวม	408	100



แผนภูมิ : รายจ่ายต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม

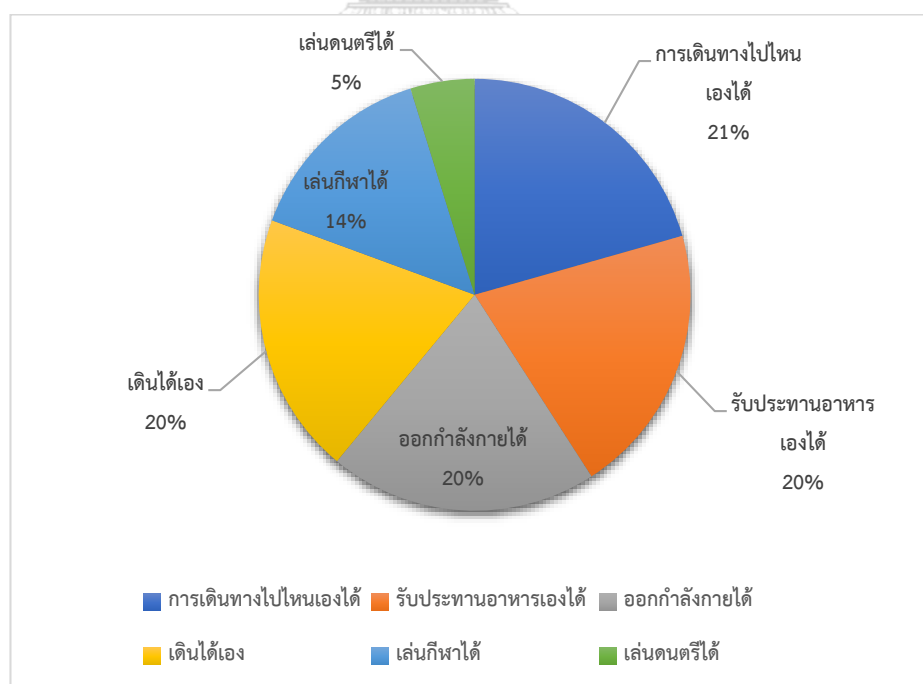
จากตารางและแผนภูมิก่อนหน้านี้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่าจ่ายได้ต่อเดือนของผู้สูงอายุ รายจ่าย 5,000 - 10,000 บาทมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 35.5 รายจ่าย 10,000 - 20,000

บาทมีสัดส่วนลดลงมาคิดเป็นร้อยละ 34.1 รายจ่าย 20,000 - 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.9 รายจ่าย 30,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 13.5

ตาราง : ความสามารถในการดำเนินชีวิตของผู้ทำแบบสอบถาม (n=408)

(สามารถเลือกคำตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ความสามารถในการดำเนินชีวิต	รวม	
	จำนวน / ความสามารถ	ร้อยละ
การเดินทางไปไหนเองได้	405	20.6
รับประทานอาหารเองได้	398	20.3
ออกกำลังกายได้	394	20.1
เดินได้เอง	384	19.6
เล่นกีฬาได้	287	14.6
เล่นดนตรีได้	94	4.8
รวม	1962	100



แผนภูมิ : ความสามารถในการดำเนินชีวิตของผู้ทำแบบสอบถาม

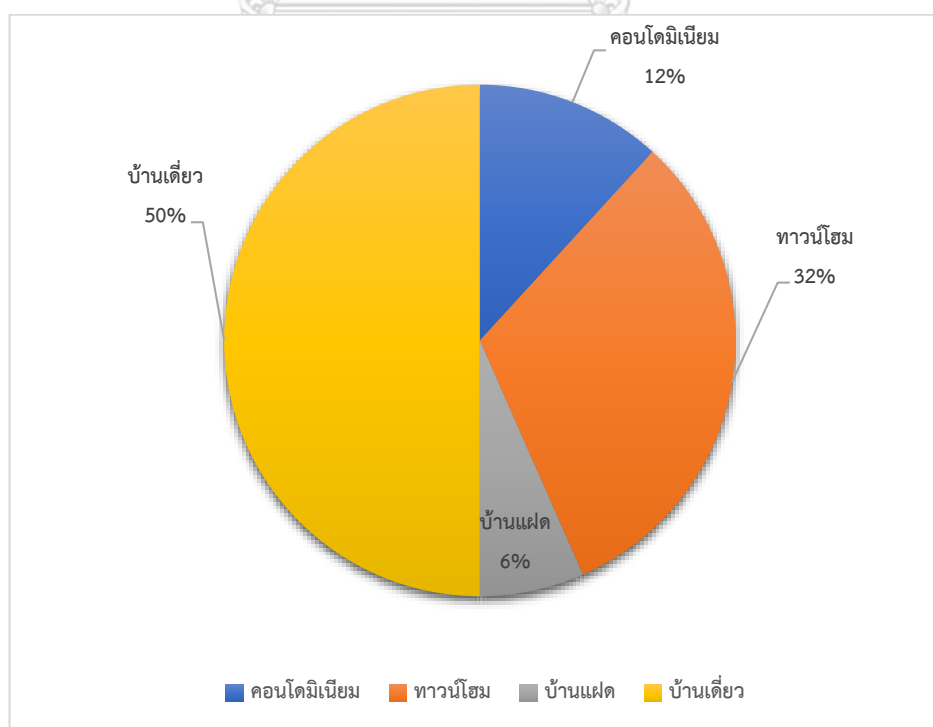
จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่าการเดินทางไปไหนเองได้ มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 20.6 รับประทานอาหารเองได้มีสัดส่วนลงมาคิดเป็นร้อยละ 20.3 ออกกำลังกายได้คิดเป็นร้อยละ 20.1 เดินได้เองคิดเป็นร้อยละ 19.6 เล่นกีฬาได้คิดเป็นร้อยละ 14.6 และเล่นดนตรีได้คิดเป็นร้อยละ 4.8

5.2.2 ส่วนที่ 2 : ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 1 ศึกษารูปแบบสิทธิการพักอาศัยของโครงการผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ

ตาราง : ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยของผู้ทำแบบสอบถามเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด (n=408)

ที่อยู่อาศัยของผู้ทำแบบสอบถาม	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม	48	11.8
ทาวน์โฮม	129	31.6
บ้านแฝด	27	6.6
บ้านเดี่ยว	204	50
รวม	408	100

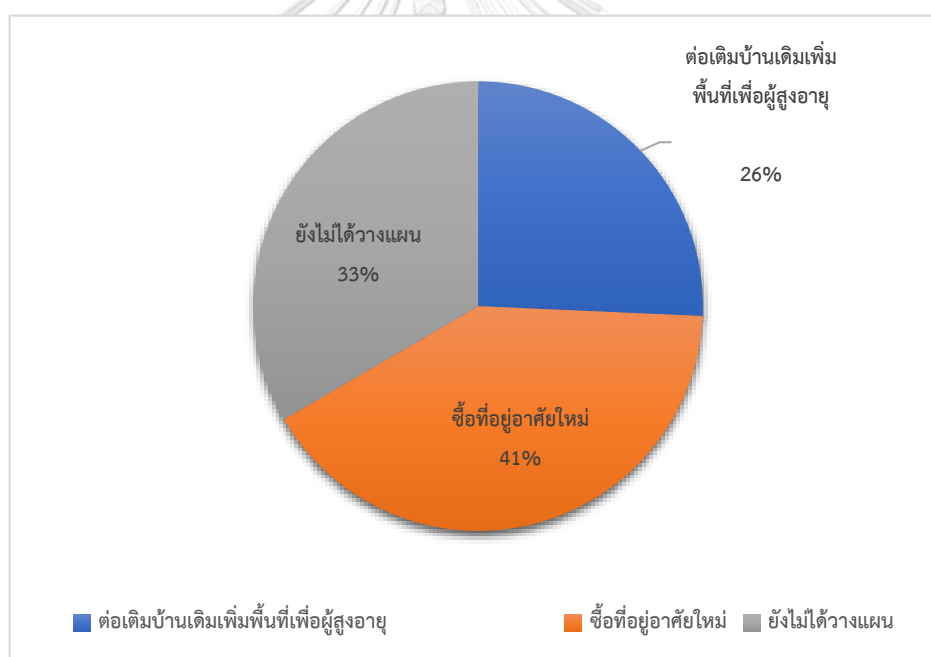


แผนภูมิ : ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยของผู้ทำแบบสอบถามเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่าอาศัยอยู่บ้านเดี่ยว มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 50 อาศัยอยู่ทาวน์โฮมมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 31.6 อาศัยอยู่คอนโดมิเนียมเป็นร้อยละ 11.8 และบ้านแฝดเป็นร้อยละ 6.6

ตาราง : ท่านมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตเมื่อเข้าสู่วัยผู้สูงอายุไว้แบบใด. (n=408)

การวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุ	106	25.7
ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่	167	40.9
ยังไม่ได้วางแผน	136	33.4
รวม	408	100



แผนภูมิ : ท่านมีการวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคตเมื่อเข้าสู่วัยผู้สูงอายุไว้แบบใด.

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 408 คน พบว่าซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 40.7 ยังไม่ได้วางแผนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 33.3 และต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุร้อยละ 26.0

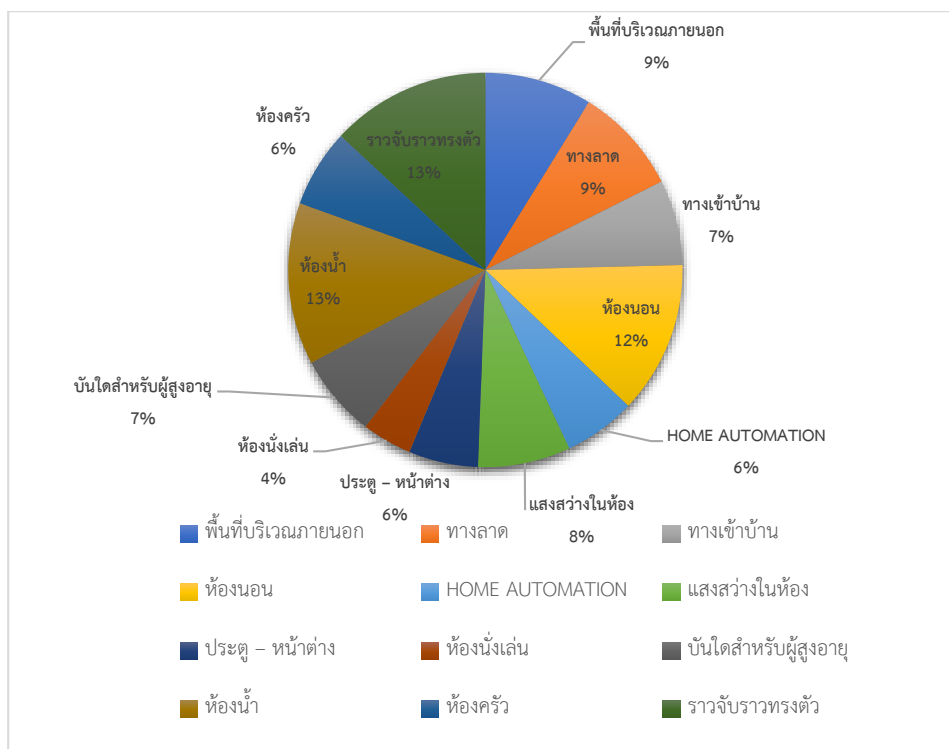
หมายเหตุ

จากแบบสอบถามแยกออกเป็น 3 กลุ่มโดยจะวิเคราะห์จากข้อที่มีการวางแผนเรื่อง ต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุ ที่มีสัดส่วนในการเลือกน้อยที่สุดอยู่ที่ร้อยละ 26 และซื้ออยู่อาศัยใหม่อยู่ที่ร้อยละ 41 และยังไม่ได้วางแผนอยู่ที่ร้อยละ 33.3

- ส่วนที่ 1 : ผลจากการทำแบบสอบถามผู้ที่ต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุร้อยละ 26

ตาราง : ในกรณีต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุท่านจะต่อเติมพื้นที่ส่วนใดบ้าง (n=105)
(สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

ต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อ ผู้สูงอายุ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
พื้นที่บริเวณภายนอก	48	8.8
ทางลาด	48	8.8
ทางเข้าบ้าน	38	7.0
ห้องนอน	68	12.5
ต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อ ผู้สูงอายุ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
HOME AUTOMATION	32	5.9
แสงสว่างในห้อง	41	7.6
ประตู - หน้าต่าง	31	5.7
ห้องนั่งเล่น	22	4.1
บันไดสำหรับผู้สูงอายุ	37	6.8
ห้องน้ำ	72	13.3
ห้องครัว	35	6.4
ราวจับราวทรงตัว	71	13.1
รวม	543	100.0

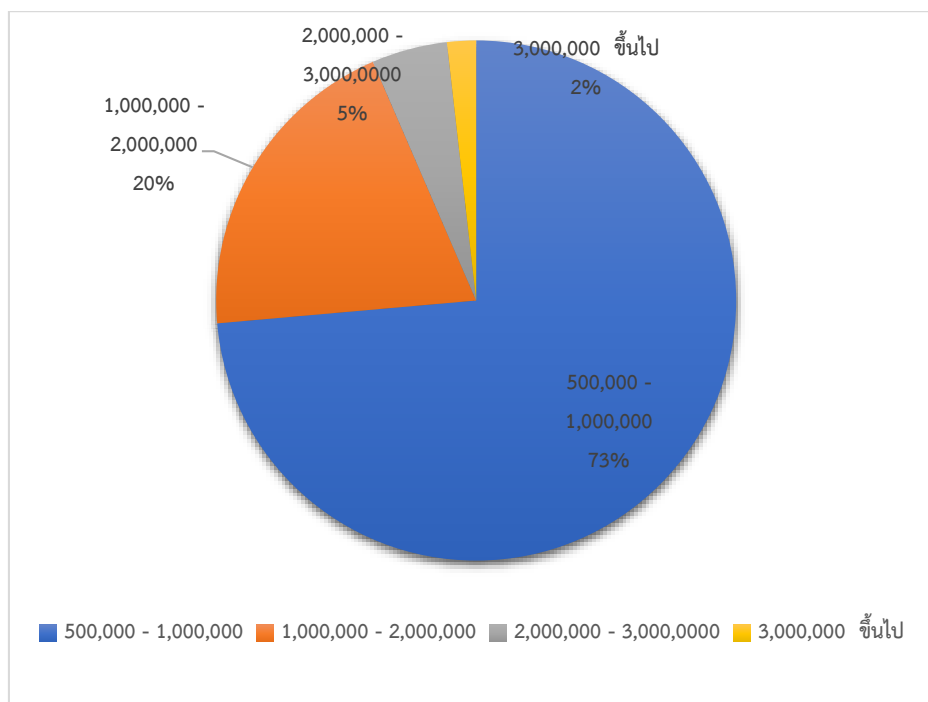


แผนภูมิ : ในกรณีต่อเติมบ้านเดิมเพิ่มพื้นที่เพื่อผู้สูงอายุ ท่านจะต่อเติมพื้นที่ส่วนใดบ้าง

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 105 คน พบว่าต่อเติมห้องน้ำมีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 13.3 ราวจับราวทรงตัวลดลงมาคิดเป็นร้อยละ 13.1 ห้องนอนร้อยละ 12.5 พื้นที่บริเวณภายนอกร้อยละ 8.8 ทางลาดร้อยละ 8.8 แสงสว่างในห้องร้อยละ 7.6 ทางเข้าบ้านร้อยละ 7 บันไดสำหรับผู้สูงอายुर้อยละ 6.8 ห้องครัวร้อยละ 6.4 HOME AUTOMATIONร้อยละ 5.9 ประตู - หน้าต่างร้อยละ 5.7 ห้องนั่งเล่นร้อยละ 4.

ตาราง : งบประมาณในการต่อเติมบ้านเดิมที่ท่านคาดประมาณไว้ (n=105)

งบประมาณในการต่อเติมบ้าน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
500,000 - 1,000,000	77	73.4
1,000,000 - 2,000,000	21	20
2,000,000 - 3,000,000	5	4.7
3,000,000 ขึ้นไป	2	1.9
รวม	105	100



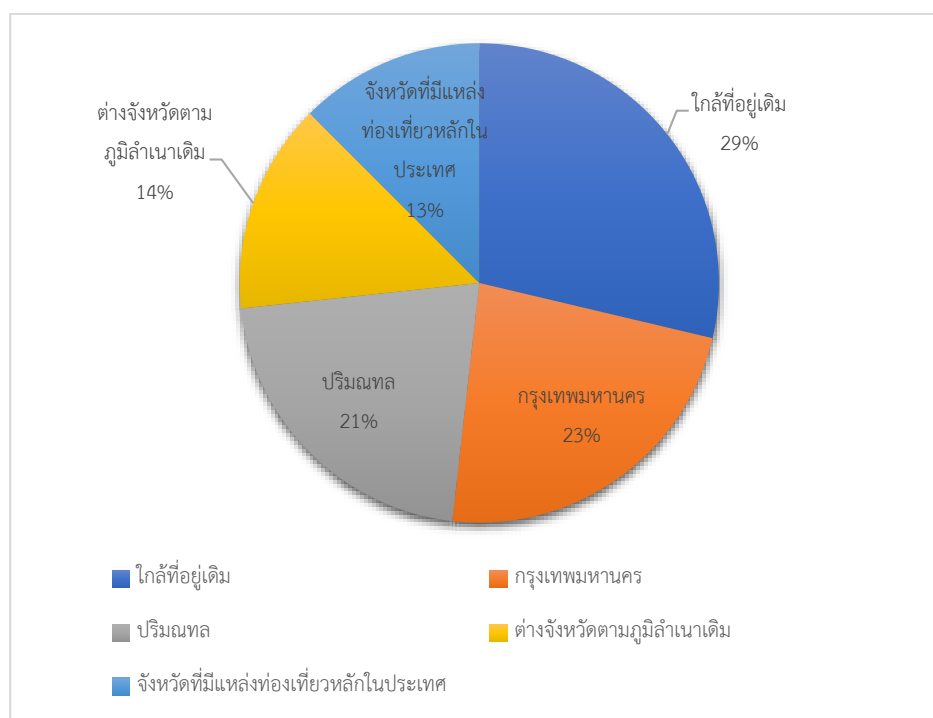
แผนภูมิ : งบประมาณในการต่อเติมบ้านเดิมที่ท่านคาดประมาณไว้

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 105 คน พบว่าอาศัยอยู่บ้านเดี่ยวงบประมาณในการต่อเติมบ้านเดิมมูลค่า 500,000 - 1,000,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 73.4 มูลค่า 1,000,000 - 2,000,000 มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 20 มูลค่า 2,000,000 - 3,000,000 ร้อยละ 4.7 และมูลค่า 3,000,000 ขึ้นไปร้อยละ 1.9

หมายเหตุ ส่วนที่ 2 : ผลจากการทำแบบสอบถามผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ร้อยละ 40.9 และยังไม่ได้วางแผนอยู่ที่ร้อยละ 33.4

ตาราง : ในกรณีที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปในบริเวณพื้นที่ใด (n=303)

งบประมาณในการต่อเติมบ้าน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ใกล้ที่อยู่เดิม	87	28.7
กรุงเทพมหานคร	70	23.1
ปริมณฑล	65	21.5
ต่างจังหวัดตามภูมิลำเนาเดิม	43	14.2
จังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลักในประเทศ	38	12.5
รวม	303	100

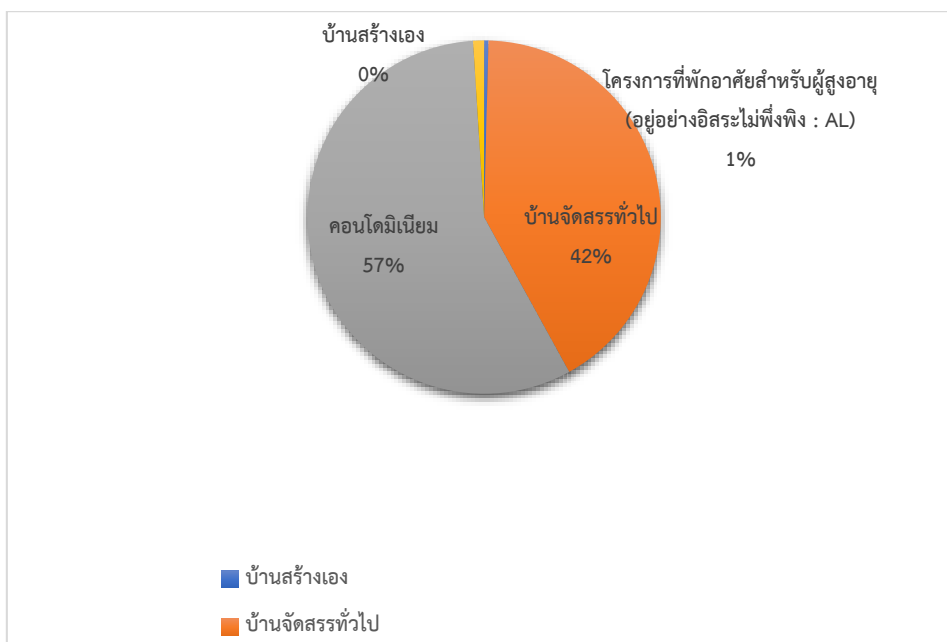


แผนภูมิ : ในกรณีที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปในบริเวณพื้นที่ใด จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าซื้ออยู่ใกล้เคียงที่มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 28.7 ซื้ออยู่กรุงเทพมหานครมีสัดส่วนลดลงมาคิดเป็นร้อยละ 23.1 ซื้ออยู่ปริมณฑลมีสัดส่วนร้อยละ 21.5 ซื้อจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลักในประเทศสัดส่วน ร้อยละ 14.2 และซื้ออยู่ต่างจังหวัดตามภูมิภาคอื่นมีสัดส่วนร้อยละ 12.5

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง : ที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตที่ท่านจะซื้อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด (n=303)

งบประมาณในการต่อเติมบ้าน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
บ้านสร้างเอง	1	0.4
บ้านจัดสรรทั่วไป	126	41.6
คอนโดมิเนียม	173	57
โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง : AL)	3	1
รวม	303	100

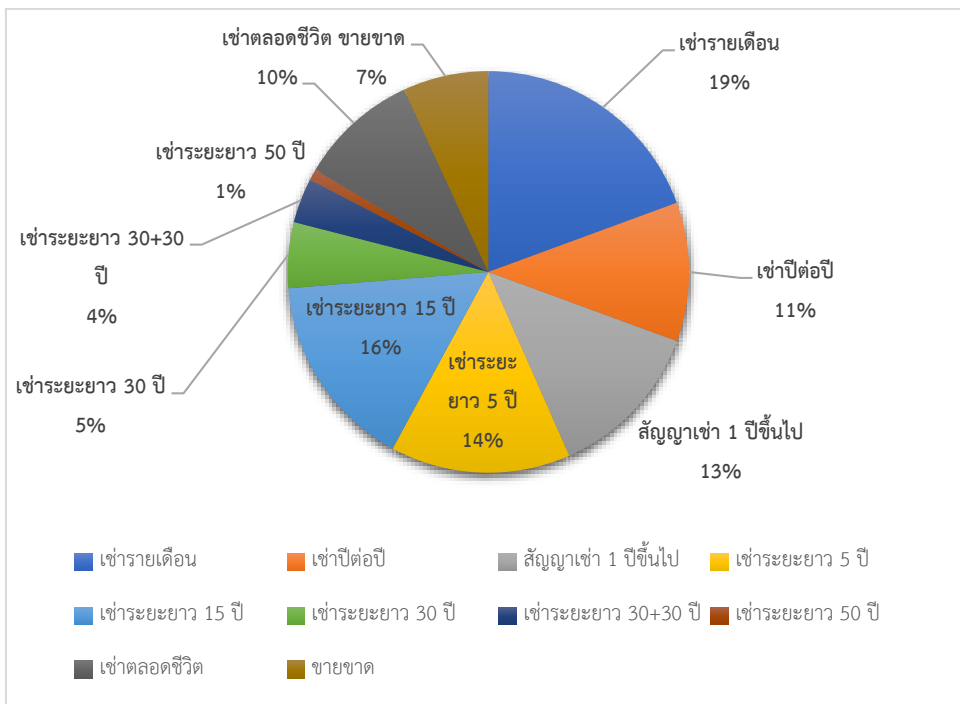


แผนภูมิ : ที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคตที่ท่านจะซื้อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าซื้อคอนโดเนียมมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 57 ซื้อบ้านจัดสรรทั่วไปมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 41.6 โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (อยู่อย่างอิสระไม่พึ่งพิง : AL) มีสัดส่วนร้อยละ 1 ซื้อบ้านสร้างเองคิดเป็นร้อยละ 0.4

ตาราง : รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่านสนใจ (n=303)

สิทธิการพักอาศัยในโครงการ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
เช่ารายเดือน	59	19.4
เช่าปีต่อปี	34	11.2
สัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป	39	12.8
เช่าระยะยาว 5 ปี	44	14.5
เช่าระยะยาว 15 ปี	48	15.8
เช่าระยะยาว 30 ปี	16	5.3
เช่าระยะยาว 30+30 ปี	11	3.6
เช่าระยะยาว 50 ปี	2	0.90
เช่าตลอดชีวิต	29	9.6
ขายขาด	21	6.9
รวม	303	100

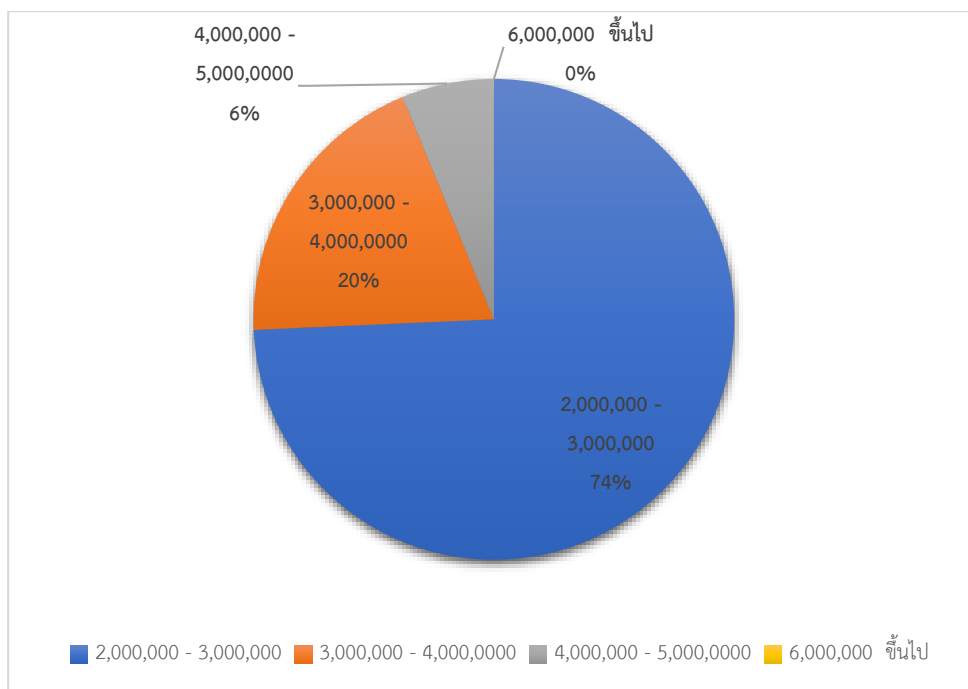


แผนภูมิ : รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่านสนใจ

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าเลือกเช่ารายเดือนมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 19.4 เลือกเช่าระยะยาว 15 ปีมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 15.8 เลือกเช่าระยะยาว 5 ปีคิดเป็นร้อยละ 14.5 เช่าสัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 12.8 เลือกเช่าปีต่อปีคิดเป็นร้อยละ 11.2 เลือกเช่าตลอดชีวิตคิดเป็นร้อยละ 9.6 เลือกขายขาดคิดเป็นร้อยละ 6.9 เลือกเช่าระยะยาว 30 ปีร้อยละ 5.3 เลือกเช่าระยะยาว 30+30 ปีร้อยละ 3.6 และเลือกเช่าระยะยาว 50 ปีร้อยละ 0.5

ตาราง : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด) (n=303)

ราคาที่พักอาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
2,000,000 - 3,000,000	225	74.3
3,000,000 - 4,000,000	59	19.5
4,000,000 - 5,000,000	19	6.2
6,000,000 ขึ้นไป	0	0
รวม	303	100

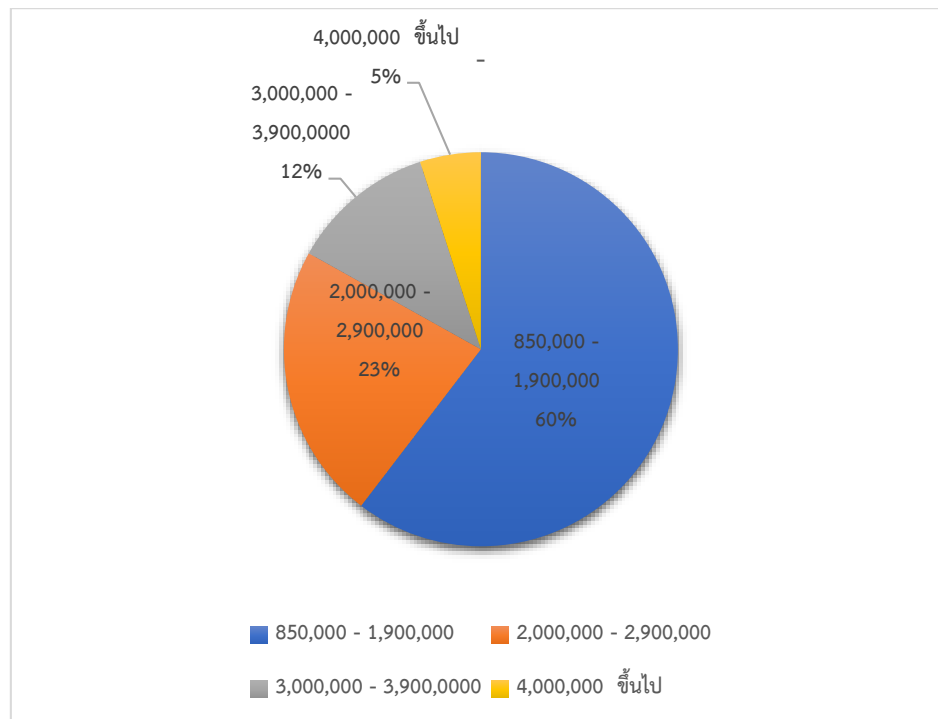


แผนภูมิ : ราคาที่พิกอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด)

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าราคา 2,000,000 - 3,000,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 74.3 ราคา 3,000,000 - 4,000,000 มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 19.5 ราคา 4,000,000 - 5,000,000 มีสัดส่วนร้อยละ 6.2 ราคา 6,000,000 ขึ้นไปมีสัดส่วนร้อยละ 0

ตาราง : ราคาที่พิกอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้รูปแบบ (เช่าระยะยาว) (n=303)

ราคาที่พิกอาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
850,000 - 1,900,000	183	60.4
2,000,000 - 2,900,000	69	22.7
3,000,000 - 3,900,000	36	11.9
4,000,000 ขึ้นไป	15	5.0
รวม	303	100

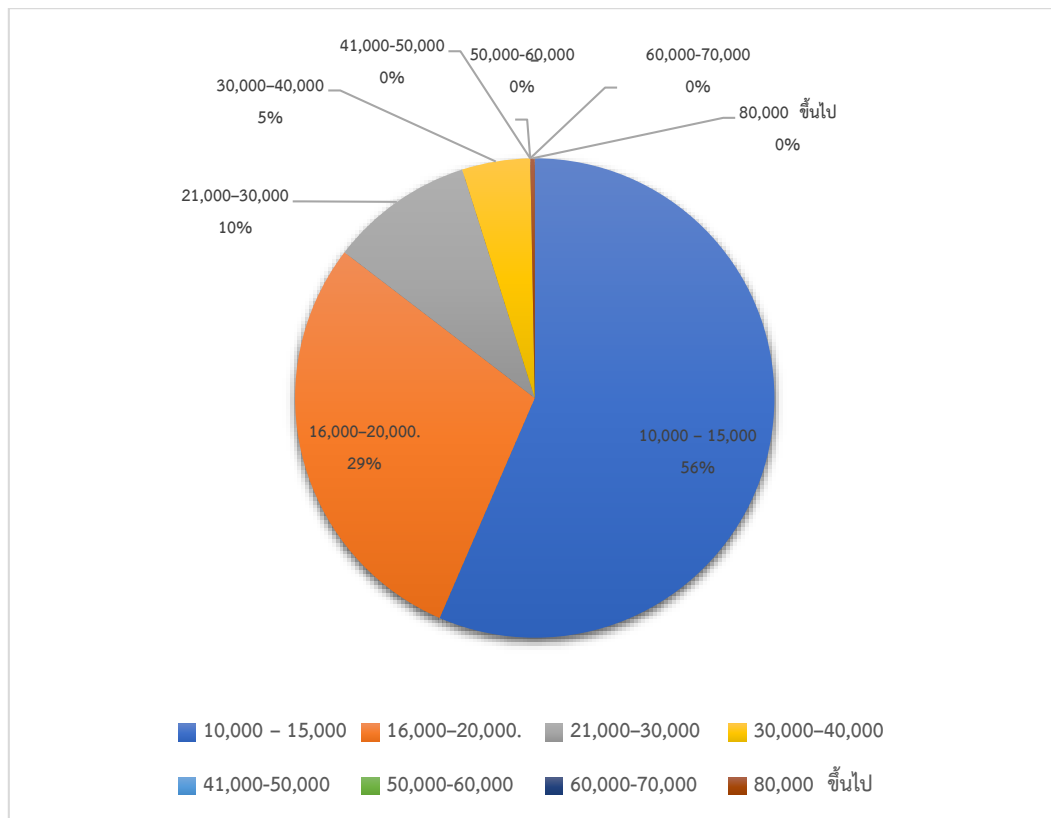


แผนภูมิ : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้รูปแบบ (เข้าระยะยาว)

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าราคา 850,000 - 1,900,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 60.4 ราคา 2,000,000 - 2,900,000 มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 22.7 ราคา 3,000,000 - 3,900,000 มีสัดส่วนร้อยละ 11.9 ราคา 4,000,000 ขึ้นไปมีสัดส่วนร้อยละ 5

ตาราง : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (เข้าระยะสั้น) (n=303)

ราคาที่พักอาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
10,000 - 15,000	171	56.5
16,000-20,000	87	28.9
21,000-30,000	29	9.7
30,000-40,000	12	4.6
40,000-50,000	0	0
50,000-60,000	3	0
60,000-70,000	0	0
80,000 ขึ้นไป	1	0.30
รวม	303	100



แผนภูมิ : ราคาที่พิกอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้ รูปแบบ(เข้าระยะสั้น)

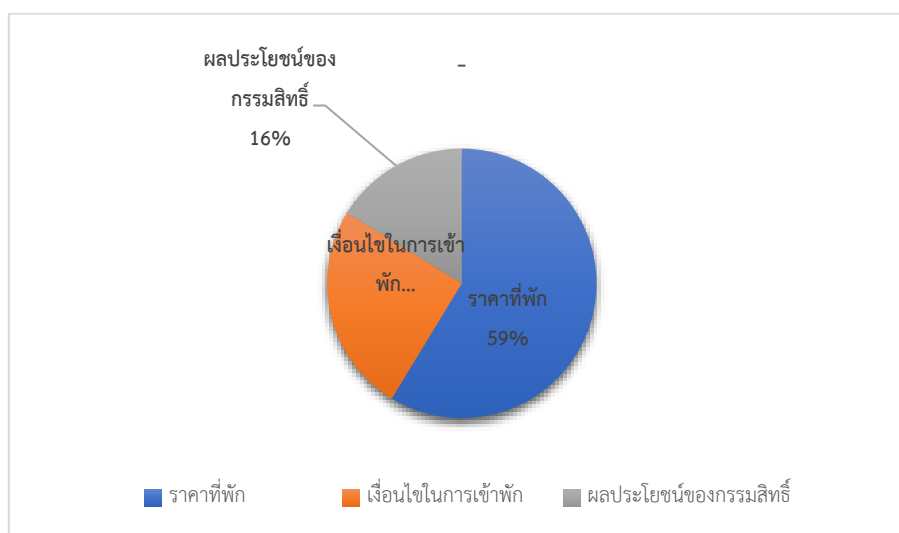
จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าราคา 10,000 - 15,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 56.5 ราคา 16,000-20,000 มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 28.9 ราคา 21,000-30,000 มีสัดส่วนร้อยละ 9.7 ราคา 30,000-40,000 มีสัดส่วนร้อยละ 4.6 ราคา 50,000-60,000 มีสัดส่วนร้อยละ 0. ราคา 60,000-70,000 มีสัดส่วนร้อยละ 0 ราคา 80,000 ขึ้นไปมีสัดส่วนร้อยละ 0.3

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พิกอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

ตาราง : ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพิกอาศัยในโครงการที่พิกอาศัย สำหรับผู้สูงอายุของท่าน

(n=303)

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ราคาที่พิก	178	58.7
เงื่อนไขในการเข้าพิก	76	25.1
ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์	49	16.2
รวม	303	100



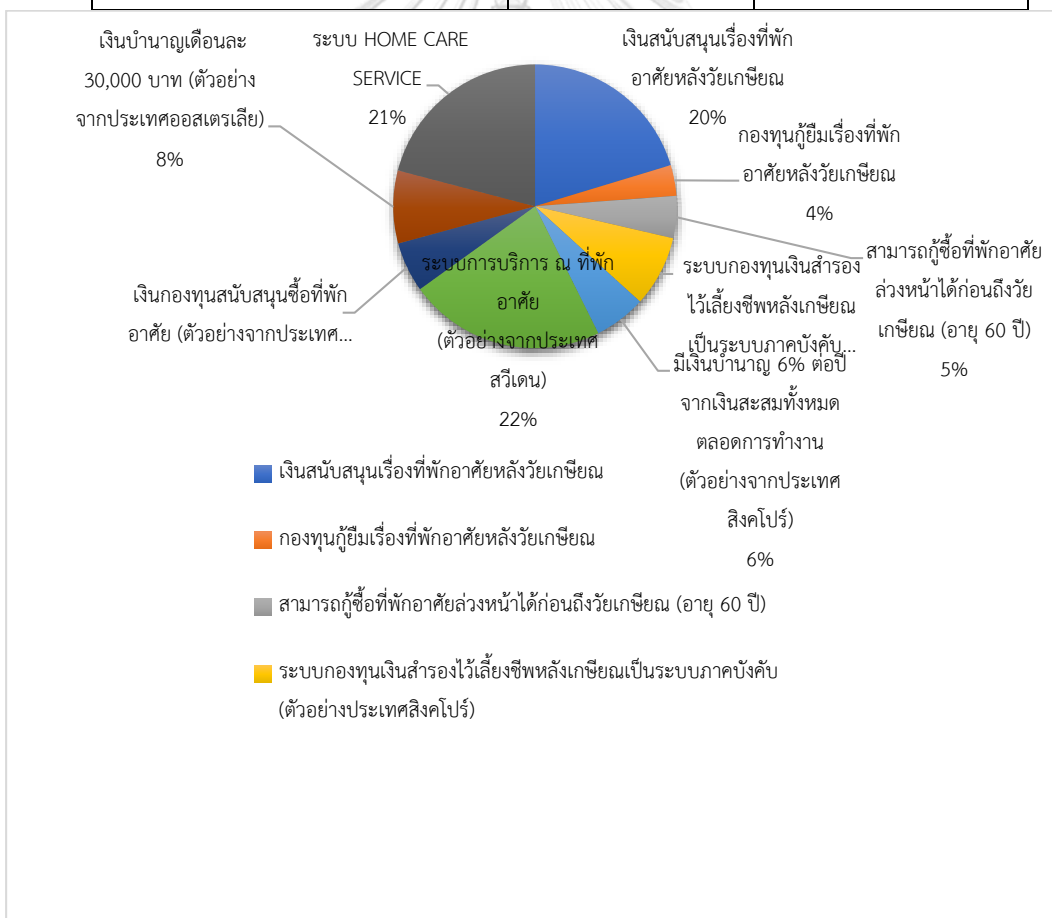
แผนภูมิ : ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของท่าน จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าราคาที่พักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 58.7 เงินใจในการเข้าพักมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 25.1 ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์มีสัดส่วนร้อยละ 16.2

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 3 เพื่อพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ และให้ผู้สูงอายุ สามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

ตาราง : มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ(ตอบได้ 3 ข้อ)(n=303)

สิทธิการพักอาศัยในโครงการ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
เงินสนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณ	179	20.1
กองทุนกู้ยืมเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณ	32	3.5
สามารถกู้ซื้อที่พักอาศัยล่วงหน้าได้ก่อนถึงวัยเกษียณ (อายุ 60 ปี)	61	6.8
ระบบกองทุนเงินสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับ (ตัวอย่างประเทศสิงคโปร์)	73	8.2

มีเงินบำนาญ 6% ต่อปีจากเงิน สะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)	49	5.5
ระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)	191	21.3
เงินกองทุนสนับสนุนซื้อที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)	57	6.3
เงินบำนาญเดือนละ 30,000 บาท (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)	73	8.2
ระบบ HOME CARE SERVICE (ตัวอย่างจากประเทศเนเธอร์แลนด์)	179	20.1
รวม	894	100



แผนภูมิ : มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ (ตอบได้ 3 ข้อ)

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 303 คน พบว่าระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน) มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 21.3 ระบบ HOME CARE SERVICE (ตัวอย่างจากประเทศเนเธอร์แลนด์) และเงินสนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณ มีสัดส่วนรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 20.1 ระบบกองทุนเงินสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับ (ตัวอย่าง ประเทศสิงคโปร์) และ เงินบำนาญเดือนละ 30,000 บาท (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย) มีสัดส่วน ร้อยละ 8.2 สามารถกู้ซื้อที่พักอาศัยล่วงหน้าได้ก่อนถึงวัยเกษียณ (อายุ 60 ปี) มีสัดส่วนร้อยละ 6.8 เงินกองทุนสนับสนุนซื้อที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย) มีสัดส่วนร้อยละ 6.3 มีเงิน บำนาญ 6% ต่อปีจากเงินสะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์) มีสัดส่วน ร้อยละ 5.5 กองทุนกู้ยืมเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณมีสัดส่วนร้อยละ 3.5

ผลการวิเคราะห์จากแบบสอบถามขั้นที่ 1 แบบสอบถามถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วนจากกลุ่มตัวอย่าง ที่ 2 ผู้สูงอายุในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (โครงการสว่างคนิเวศ จำนวน 97 คน) ดังนี้

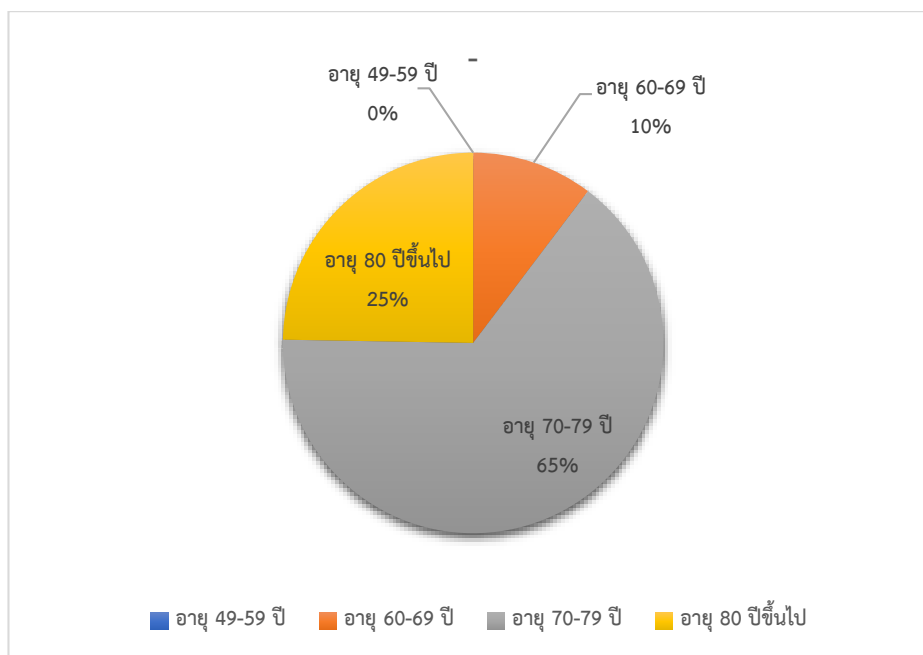
ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 : ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ข้อมูลทั่วไปของผู้สูงอายุที่ทำแบบสอบถาม (ส่วนที่ 1)

ตาราง : ช่วงอายุผู้ทำแบบสอบถาม (n=97)

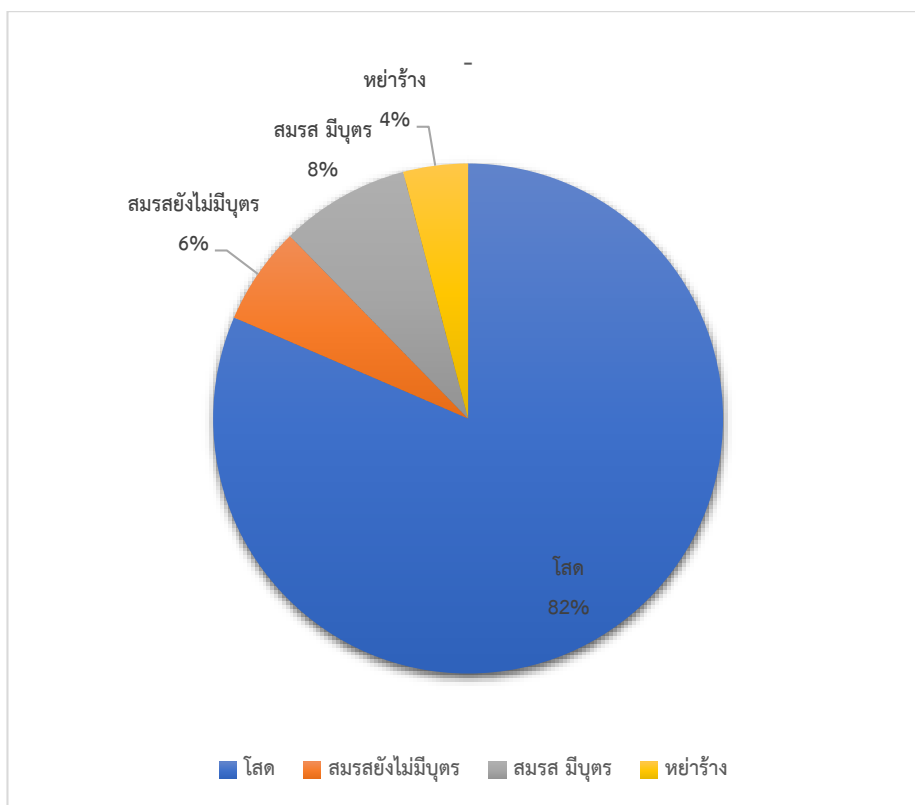
อายุ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
อายุ 49-59 ปี	0	0
อายุ 60-69 ปี	10	10.3
อายุ 70-79 ปี	63	64.9
อายุ 80 ปีขึ้นไป	24	24.7
รวม	97	100.0



แผนภูมิ : ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของท่าน จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คนโดยแบ่งออกตามช่วงอายุ พบว่าช่วงอายุ 70 - 79 ปี เป็นสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 64.9 ช่วงอายุ 80 ปีขึ้นไป เป็นสัดส่วนที่รองลงมาคิดเป็นร้อยละ 24.7 ช่วงอายุ 60 - 69 ปี คิดเป็นร้อยละ 10.3

ตาราง : สถานะภาพผู้ทำแบบสอบถาม (n=97)

สถานะภาพ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
โสด	79	81.4
สมรสยังไม่มีบุตร	6	6.2
สมรส มีบุตร	8	8.2
หย่าร้าง	4	4.1
รวม	97	100

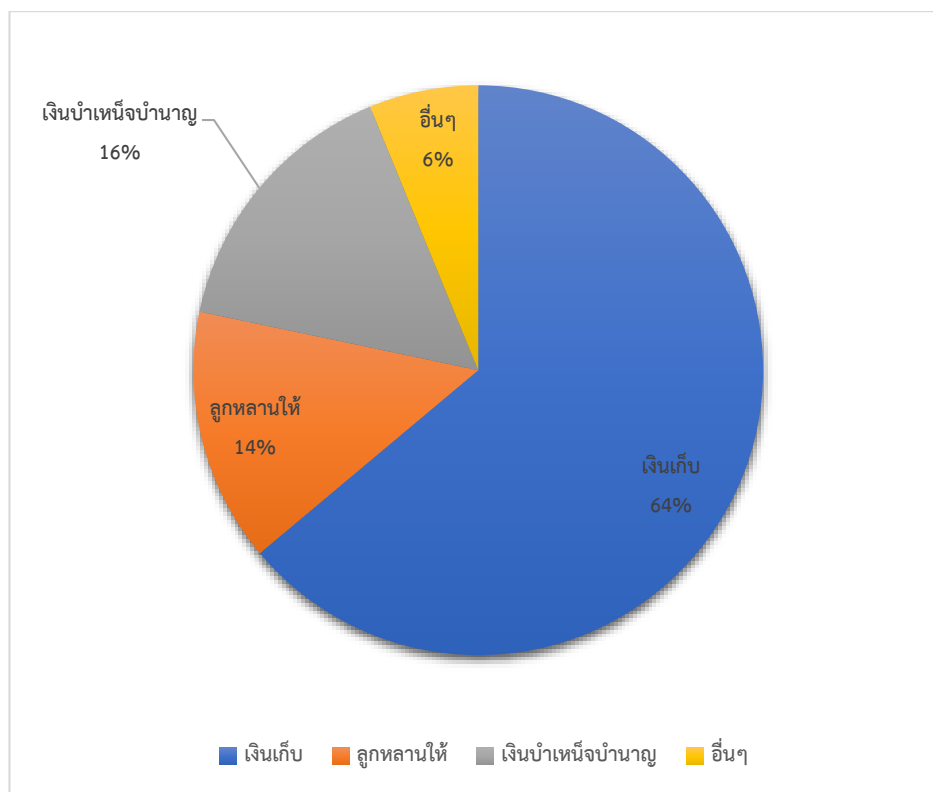


แผนภูมิ : สถานะภาพผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าสถานะภาพของผู้สูงอายุ มีสถานะภาพโสด. มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 81.4 สถานะภาพ สมรสมีบุตร มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 8.2 สถานะภาพสมรสไม่มีบุตรคิดเป็นร้อยละ 6.2 และสถานะภาพหย่าร้างคิดเป็นร้อยละ 4.1

ตาราง : แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของผู้ทำแบบสอบถาม (n=97)

แหล่งที่มาของรายได้	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
เงินเก็บ	62	63.9
ลูกหลานให้	14	14.4
เงินบำเหน็จบำนาญ	15	15.5
อื่นๆ	6	6.2
รวม	97	100

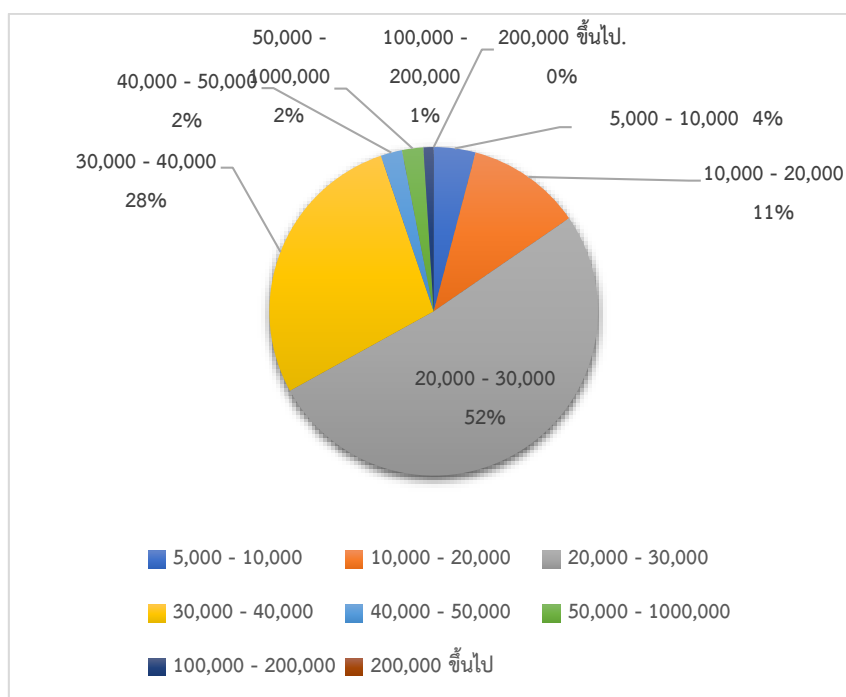


แผนภูมิ : แหล่งที่มาของรายได้ในปัจจุบันของผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าแหล่งที่มาของรายได้ของผู้สูงอายุ เป็นเงินเก็บของผู้สูงอายุ มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 63.9 เงินบำนาญของผู้สูงอายุ มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 15.5 ลูกหลานให้ คิดเป็นร้อยละ 14.4 ส่วนอื่นๆคิดเป็นร้อยละ 6.2

ตาราง : รายได้ต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม (n=97)

รายได้ต่อเดือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
5,000 - 10,000	4	4.1
10,000 - 20,000	11	11.3
20,000 - 30,000	50	51.5
30,000 - 40,000	27	27.8
40,000 - 50,000	2	2.1
50,000 - 100,000	2	2.1
100,000 - 200,000	1	1.0
200,000 ขึ้นไป	0	0
รวม	97	100



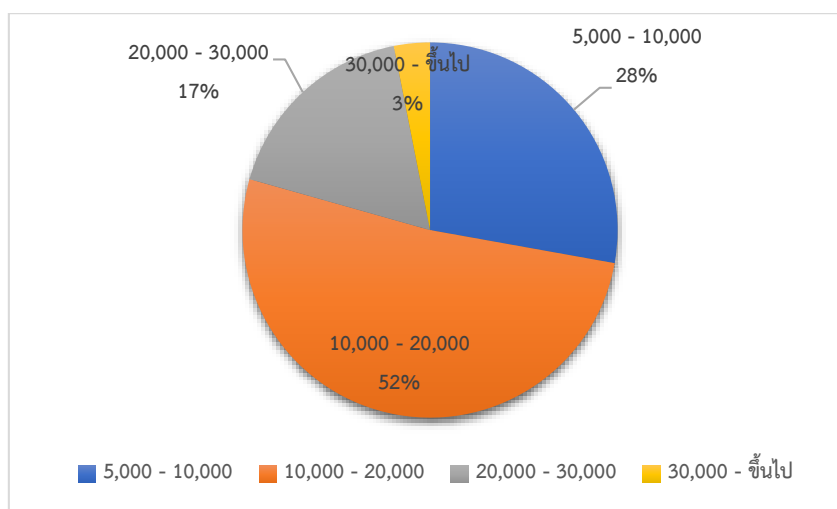
แผนภูมิ : รายจ่ายต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่ารายได้ต่อเดือนของผู้สูงอายุ รายได้ 20,000 - 30,000 บาท มีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.5 รายได้ 30,000 - 40,000 บาท มีสัดส่วนรองลงมา คิดเป็นร้อยละ 27.8 รายได้ 10,000 - 20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.3 รายได้ 5,000 - 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 4.1

รายได้ 40,000 - 50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.1 รายได้ 50,000 - 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.1 รายได้ 100,000 - 200,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 และรายได้ 200,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 0

ตาราง : รายจ่ายต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม (n=97)

รายจ่ายต่อเดือน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
5,000 - 10,000	27	27.8
10,000 - 20,000	50	51.5
20,000 - 30,000	17	17.5
30,000 - >	3	3.1
รวม	97	100



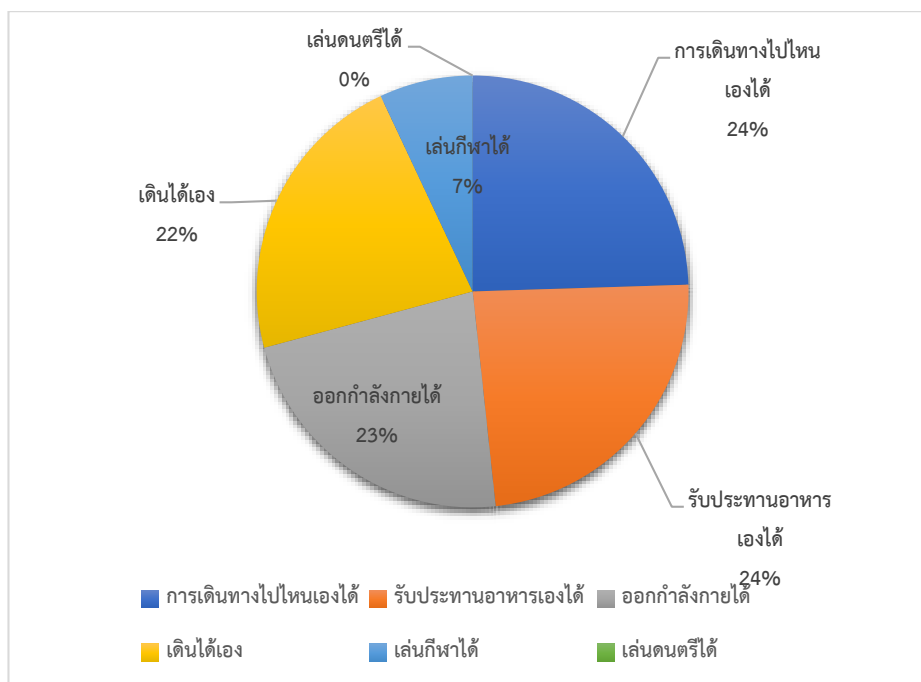
แผนภูมิ : รายจ่ายต่อเดือนของผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าจ่ายได้ต่อเดือนของผู้สูงอายุ รายจ่าย 10,000 - 20,000 บาทมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 51.5 รายจ่าย 5,000 - 10,000 บาทมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 27.8 รายจ่าย 20,000 - 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.5 รายจ่าย 30,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 3.1

ตาราง : ความสามารถในการดำเนินชีวิตของผู้ทำแบบสอบถาม (n=97)

(สามารถเลือกคำตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ความสามารถในการดำเนินชีวิต	รวม	
	จำนวน / ความสามารถ	ร้อยละ
การเดินทางไปไหนเองได้	94	24.5
รับประทานอาหารเองได้	91	23.8
ออกกำลังกายได้	86	22.5
เดินได้เอง	85	22.2
เล่นกีฬาได้	27	7.0
เล่นดนตรีได้	0	0
รวม	1886	100



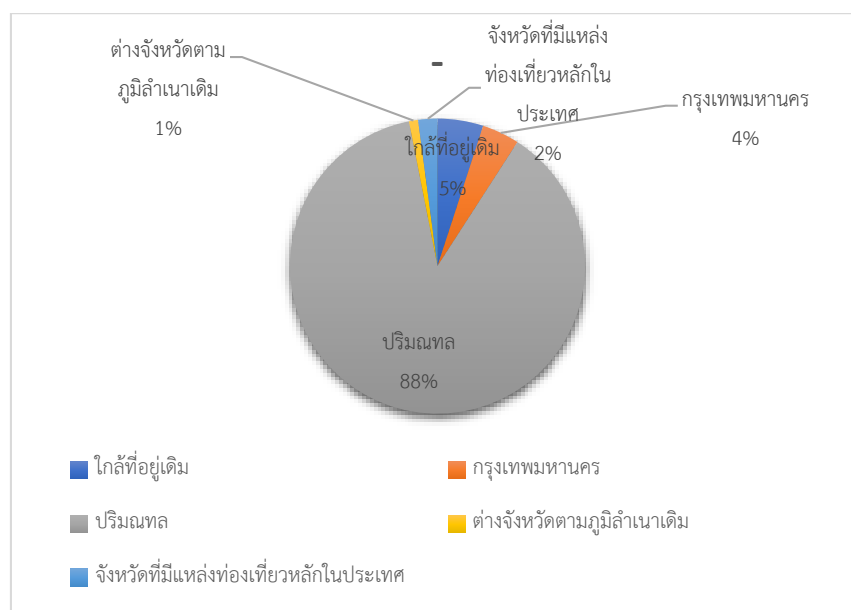
แผนภูมิ : ความสามารถในการดำเนินชีวิตของผู้ทำแบบสอบถาม

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าการเดินทางไปไหนเองได้ มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 24.5 รับประทานอาหารเองได้มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 23.8 ออกกำลังกายได้คิดเป็นร้อยละ 22.5 เดินได้เองคิดเป็นร้อยละ 22.2 เล่นกีฬาได้คิดเป็นร้อยละ 7.0 และเล่นดนตรีได้คิดเป็นร้อยละ 0

หมายเหตุ ส่วนที่ 2 : ความคิดเห็นเกี่ยวกับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ตาราง : ในกรณีที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปในบริเวณพื้นที่ใด (n=97)

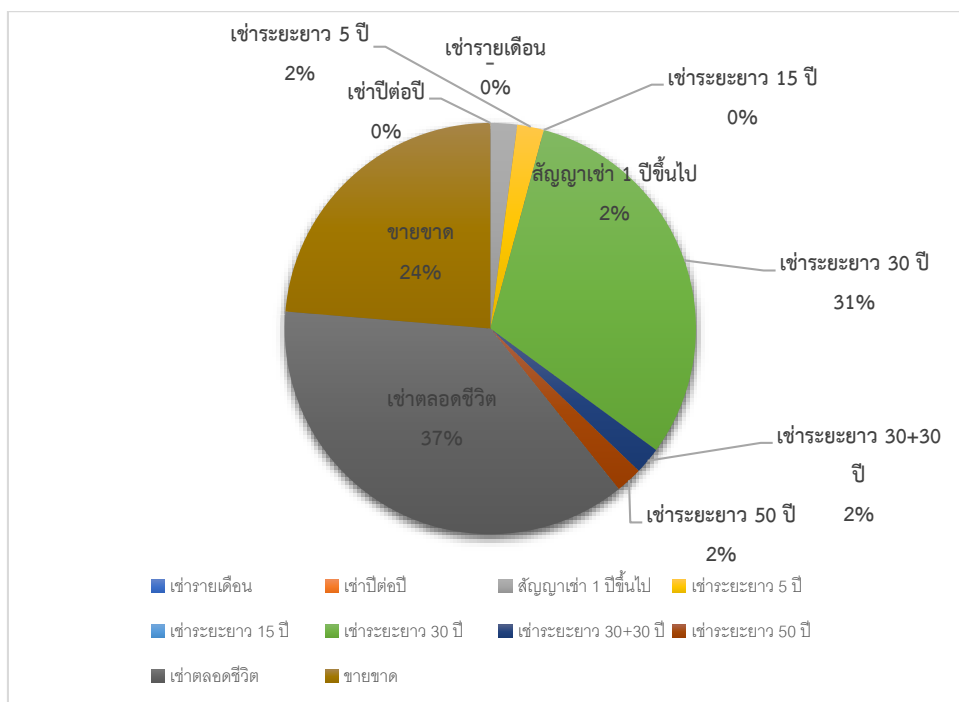
งบประมาณในการต่อเติมบ้าน	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ใกล้ที่อยู่เดิม	5	5.2
กรุงเทพมหานคร	4	4.1
ปริมณฑล	85	87.6
ต่างจังหวัดตามภูมิลำเนาเดิม	1	1.0
จังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลักในประเทศ	2	2.1
รวม	97	100



แผนภูมิ : ในกรณีที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ท่านต้องการย้ายไปในบริเวณพื้นที่ใด จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าซื้ออยู่ปริมณฑล มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็น ร้อยละ 87.6 ซื้ออยู่ใกล้ที่อยู่เดิม มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 5.2 ซื้ออยู่กรุงเทพมหานครมี สัดส่วนร้อยละ 4.1 และซื้อจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลักในประเทศสัดส่วน ร้อยละ 2.1

ตาราง : รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่านสนใจ (n=97)

สิทธิการพักอาศัยในโครงการ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
เช่ารายเดือน	0	0
เช่าปีต่อปี	0	0
สัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป	2	2.1
เช่าระยะยาว 5 ปี	2	2.1
เช่าระยะยาว 15 ปี	0	0
เช่าระยะยาว 30 ปี	30	30.9
เช่าระยะยาว 30+30 ปี	2	2.1
เช่าระยะยาว 50 ปี	2	2.1
เช่าตลอดชีวิต	36	37.1
ขายขาด	23	23.7
รวม	97	100

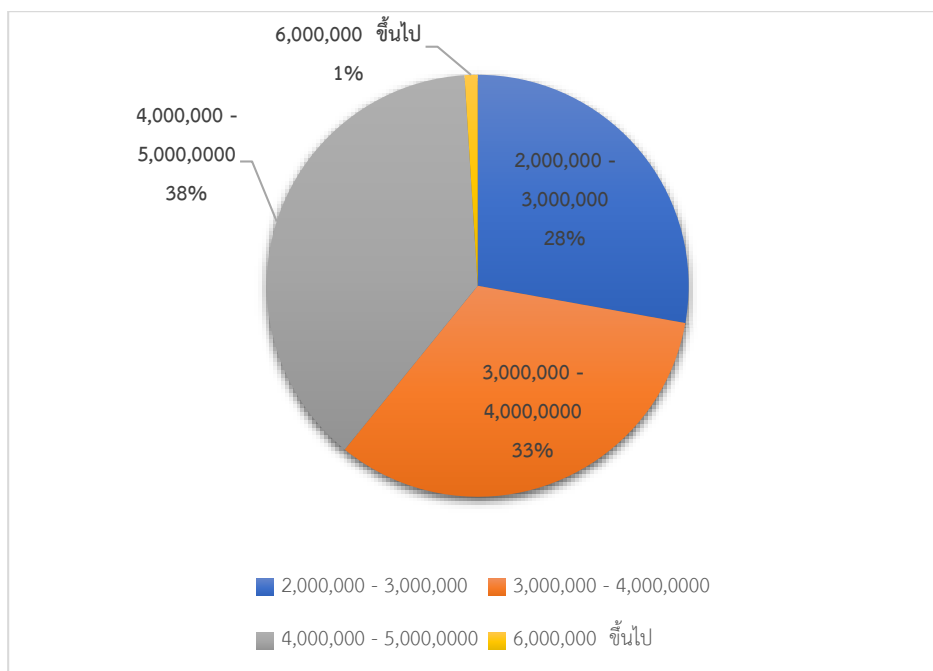


แผนภูมิ : รูปแบบสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบใดที่ท่านสนใจ

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าเลือกเข้าตลอดชีวิตมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 37.1 เลือกเข้าระยะยาว 30 ปีมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 30.9 เลือกขายขาดคิดเป็นร้อยละ 23.7 เลือกสัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 2.1 เลือกเข้าระยะยาว 5 ปีขึ้นไป ร้อยละ 2.1 เลือกเข้าระยะยาว 30+30 ปีร้อยละ 2.1 เลือกเข้าระยะยาว 50 ปีร้อยละ 2.1 และเข้ารายเดือน , เข้าปีต่อปี , เข้าระยะยาว 15 ปีคิดเป็นร้อยละ 0

ตาราง : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด) (n=97)

ราคาที่พักอาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
2,000,000 - 3,000,000	27	27.8
3,000,000 - 4,000,000	32	33.0
4,000,000 - 5,000,000	37	37.1
6,000,000 ขึ้นไป	1	1
รวม	97	100

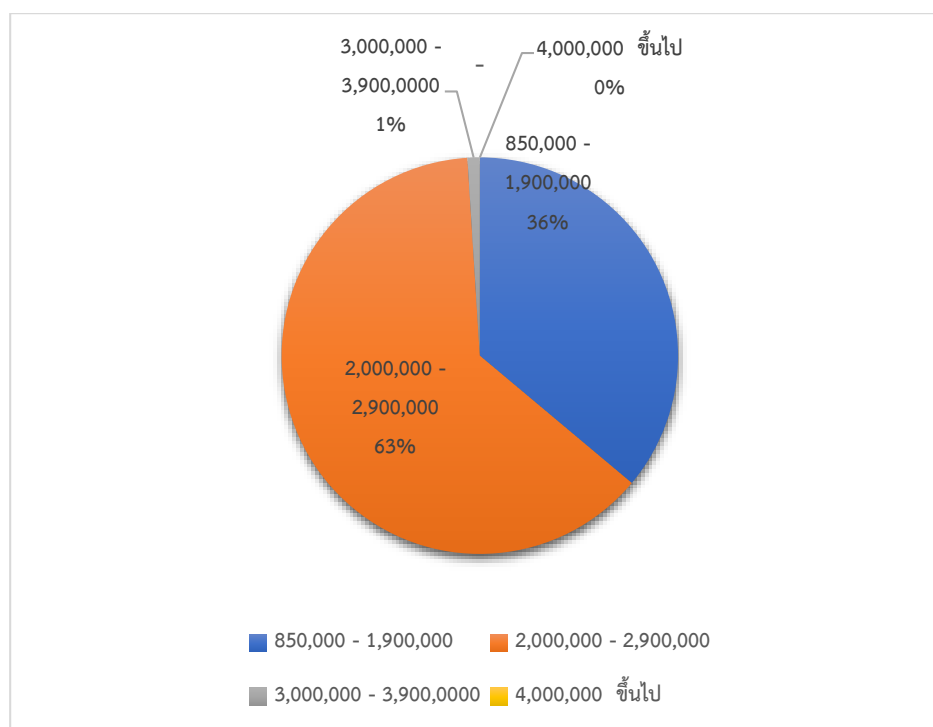


แผนภูมิ : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด)

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าราคา 4,000,000 - 5,000,0000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 38.1 ราคา 3,000,000 - 4,000,0000 มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 33.0 ราคา 2,000,000 - 3,000,0000 มีสัดส่วนร้อยละ 27.8 ราคา 5,000,000 ขึ้นไปมีสัดส่วนร้อยละ 1

ตาราง : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้รูปแบบ(เช่าระยะยาว) (n=97)

ราคาที่พักอาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
850,000 - 1,900,000	35	36.1
2,000,000 - 2,900,000	61	62.9
3,000,000 - 3,900,0000	1	1
4,000,000 ขึ้นไป	0	0
รวม	97	100

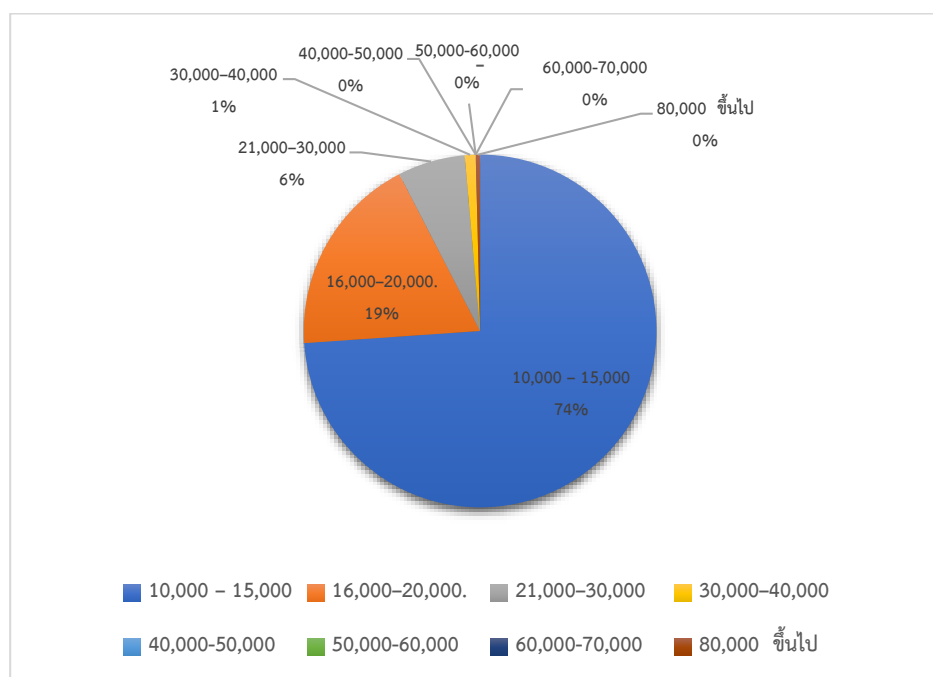


แผนภูมิ : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้รูปแบบ (เช้าระยะยาว)

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าราคา 2,000,000 - 2,900,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 62.9 ราคา 850,000 - 1,900,000 มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 36.1 ราคา 3,000,000 - 3,900,000 มีสัดส่วนร้อยละ 1 ราคา 4,000,000 ขึ้นไปมีสัดส่วนร้อยละ 0

ตาราง : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (เช้าระยะสั้น) (n=97)

ราคาที่พักอาศัย	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
1,0000 – 15,000	72	74.2
16,000–20,000	18	18.6
21,000–30,000	6	6.2
30,000–40,000	1	1
40,000-50,000	0	0
50,000-60,000	0	0
60,000-70,000	0	0
80,000 ขึ้นไป	0	0
รวม	97	100



แผนภูมิ : ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (เซ้าระยะสั้น)

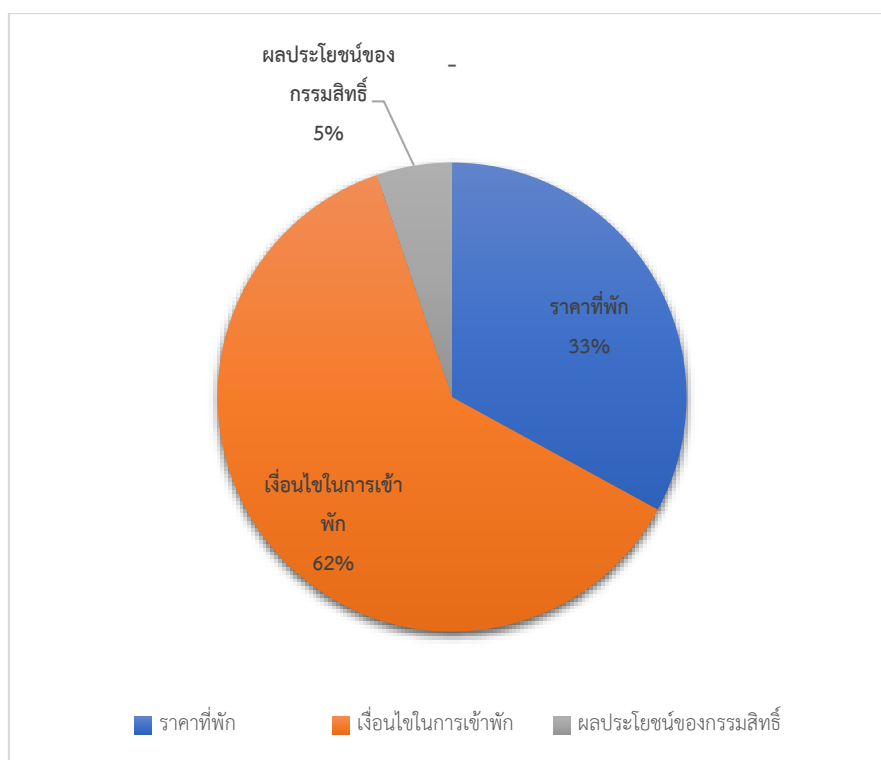
จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าราคา 1,000 – 10,000 มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 74.2 ราคา 10,000–20,000 มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 18.6 ราคา 20,000 – 30,000 มีสัดส่วนร้อยละ 6.2 ราคา 30,000–40,000 มีสัดส่วนร้อยละ 1 ราคา 50,000 - 60,000 มีสัดส่วนร้อยละ 0 ราคา 60,000-70,000 มีสัดส่วนร้อยละ 0 ราคา 80,000 ขึ้นไปมีสัดส่วนร้อยละ 0

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสิทธิที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทย

ตาราง : ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของท่าน

(n=97)

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
ราคาที่พัก	32	33.0
เงื่อนไขในการเข้าพัก	60	61.9
ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์	5	5.2
รวม	166	100



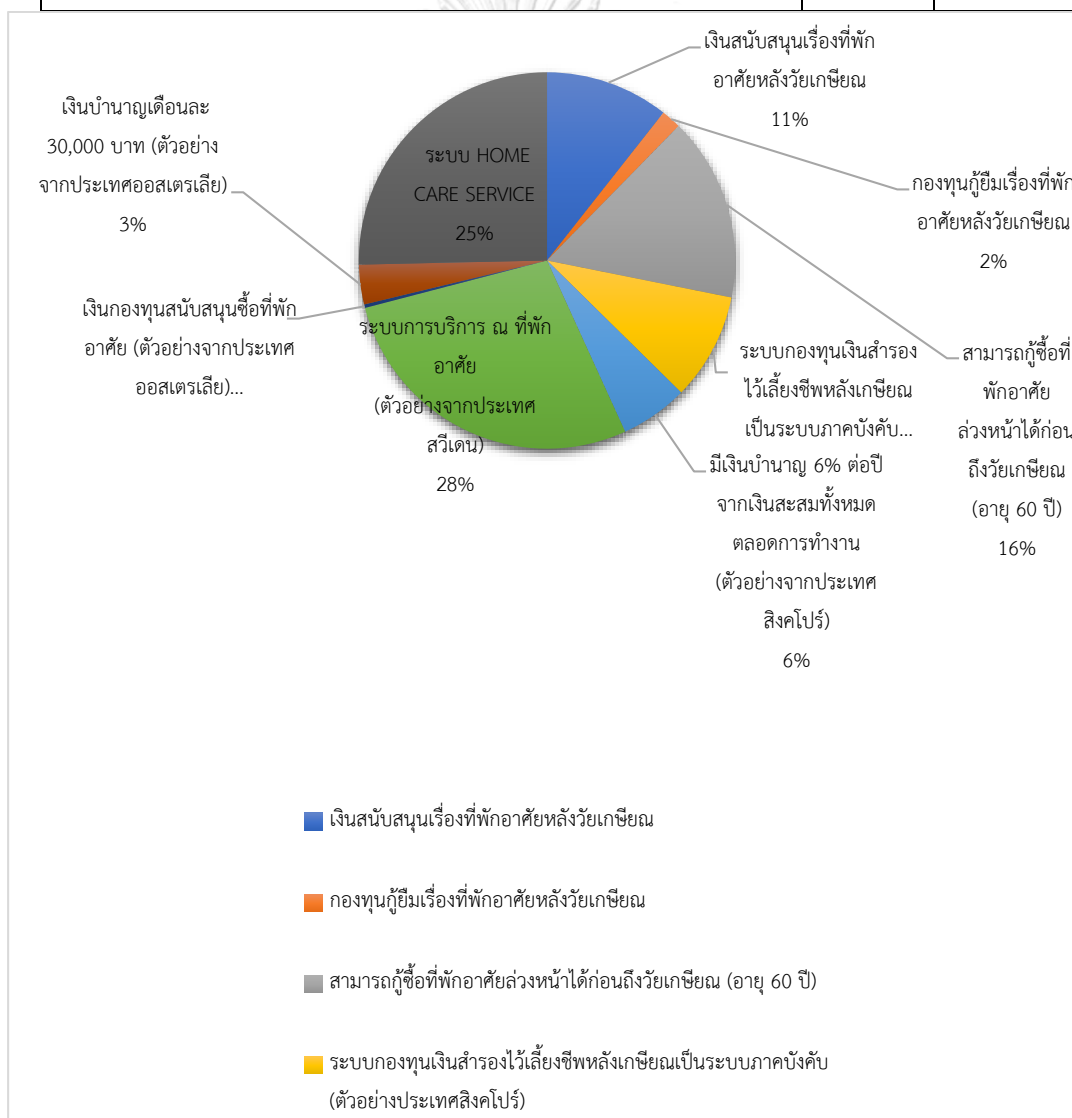
แผนภูมิ : ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกสิทธิการพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุของท่าน จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าเงินไขในการเข้าพักมีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 61.9 ราคาที่พักการเข้าพักมีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 33.0 ผลประโยชน์ของกรรมสิทธิ์มีสัดส่วนร้อยละ 5.2

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ : 3 เพื่อพัฒนารูปแบบสิทธิการเข้าพักอาศัยในโครงการที่พักอาศัยผู้สูงอายุ และให้ผู้สูงอายุ สามารถประเมินตัวเองในการเลือกสิทธิที่เหมาะสมกับตัวผู้สูงอายุเองได้

ตาราง : มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ(ตอบได้3ข้อ) (n=97)

สิทธิการพักอาศัยในโครงการ	รวม	
	จำนวน	ร้อยละ
เงินสนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณ	31	10.6
กองทุนกู้ยืมเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณ	5	1.7
สามารถกู้ซื้อที่พักอาศัยล่วงหน้าได้ก่อนถึงวัยเกษียณ (อายุ 60 ปี)	46	15.8
ระบบกองทุนเงินสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับ (ตัวอย่างประเทศสิงคโปร์)	27	9.2
มีเงินบำนาญ 6% ต่อปีจากเงินสะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์)	17	5.8

ระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)	81	27.7
เงินกองทุนสนับสนุนซื้อที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)	1	0.3
เงินบำนาญเดือนละ 30,000 บาท (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)	10	3.4
ระบบ HOME CARE SERVICE (ตัวอย่างจากประเทศเนเธอร์แลนด์)	74	25.3
รวม	292	100



แผนภูมิ : มาตรการภาครัฐที่ท่านอยากให้สนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ (ตอบได้ 3 ข้อ)

จากตารางและแผนภูมิกลุ่มตัวอย่างจำนวน 97 คน พบว่าระบบการบริการ ณ ที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศสวีเดน)มีสัดส่วนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 27.7 ระบบ HOME CARE SERVICE (ตัวอย่างจากประเทศเนเธอร์แลนด์) มีสัดส่วนรองลงมาคิดเป็นร้อยละ 25.3 สามารถกู้ซื้อที่พักอาศัยล่วงหน้าได้ก่อนถึงวัยเกษียณ (อายุ 60 ปี) มีสัดส่วนร้อยละ 15.8 เงินสนับสนุนเรื่องที่พักอาศัยหลังวัยเกษียณมีสัดส่วนร้อยละ 10.6 ระบบกองทุนเงินสำรองไว้เลี้ยงชีพหลังเกษียณเป็นระบบภาคบังคับ (ตัวอย่างประเทศสิงคโปร์)มีสัดส่วนร้อยละ 9.2 มีเงินบำนาญ 6% ต่อปีจากเงินสะสมทั้งหมดตลอดการทำงาน (ตัวอย่างจากประเทศสิงคโปร์) มีสัดส่วนร้อยละ 5.8 เงินบำนาญเดือนละ 30,000 บาท (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย) มีสัดส่วนร้อยละ 3.4 และเงินกองทุนสนับสนุนซื้อที่พักอาศัย (ตัวอย่างจากประเทศออสเตรเลีย)มีสัดส่วนร้อยละ 0.3

ตารางที่ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด) Crosstabulation (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157)

	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				
	รูปแบบ (ขายขาด) N=157				
รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	2,000,000 - 3,000,000	3,000,000 - 4,000,000	4,000,000 - 5,000,000	6,000,000 ขึ้นไป	Total
5,000 - 10,000	22.9%	0.0%	0.0%	0.0%	22.9%
10,000 - 20,000	15.3%	2.5%	0.6%	0.6%	19.1%
20,000 - 30,000	17.2%	1.9%	0.6%	1.3%	21.0%
30,000 - 40,000	8.3%	3.2%	0.0%	0.6%	12.1%
40,000 - 50,000	7.6%	3.2%	0.6%	0.0%	11.5%
50,000 - 100,000	5.1%	2.5%	0.6%	0.6%	8.9%
100,000 - 200,000	0.6%	3.2%	0.0%	0.0%	3.8%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
Count	121	26	4	6	157
Total	77.1%	16.6%	2.5%	3.8%	100.0%

ตารางที่ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) Crosstabulation (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157)

รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) N=157				
	850,000 - 1,800,000	1,900,000 - 2,900,000	3,000,000 - 3,900,000	4,000,000 ขึ้นไป	Total
5,000 - 10,000	21.0%	1.9%	0.0%	0.0%	22.9%
10,000 - 20,000	12.7%	4.5%	1.3%	0.6%	19.1%
20,000 - 30,000	12.1%	6.4%	1.9%	0.6%	21.0%
30,000 - 40,000	4.5%	5.1%	1.3%	1.3%	12.1%
40,000 - 50,000	3.2%	7.0%	0.6%	0.6%	11.5%
50,000 - 100,000	3.2%	2.5%	2.5%	0.6%	8.9%
100,000 - 200,000	0.0%	1.3%	2.5%	0.0%	3.8%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
Count	89	45	16	7	157
Total	56.7%	28.7%	10.2%	4.5%	100.0%

ตารางที่ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) Crosstabulation (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157)

รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) N=157					
	10,000 - 15,000	16,000 - 20,000	21,000 - 30,000	30,000 - 40,000	41,000 - 50,000	Total
5,000 - 10,000	22.3%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	22.9%
10,000 - 20,000	11.5%	6.4%	0.6%	0.6%	0.0%	19.1%
20,000 - 30,000	15.3%	3.2%	1.9%	0.6%	0.0%	21.0%
30,000 - 40,000	5.7%	4.5%	1.3%	0.6%	0.0%	12.1%
40,000 - 50,000	3.8%	5.7%	1.9%	0.0%	0.0%	11.5%
50,000 - 100,000	1.3%	3.2%	3.2%	0.6%	0.6%	8.9%
100,000 - 200,000	0.6%	0.0%	0.6%	1.9%	0.6%	3.8%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.6%
Count	95	37	16	7	2	157
Total	60.5%	23.6%	10.2%	4.5%	1.3%	100.0%

ตารางที่ สถานภาพของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้
รูปแบบ (ชายขาด) Crosstabulation(กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157)

สถานภาพ	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				
	รูปแบบ (ชายขาด) N=157				
	2,000,000 -	3,000,000 -	4,000,000 -	6,000,000 ขึ้นไป	Total
	3,000,000	4,000,000	5,000,000		
โสด	38.2%	8.3%	1.9%	2.5%	51.0%
สมรสยังไม่มียุตร	5.1%	3.2%	0.0%	0.0%	8.3%
สมรสมีบุตร	25.5%	3.2%	0.6%	0.6%	29.9%
หย่าร้าง	8.3%	1.9%	0.0%	0.6%	10.8%
Count	121	26	4	6	157
Total	77.1%	16.6%	2.5%	3.8%	100.0%

ตารางที่ สถานภาพของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้
รูปแบบ (เข้าระยะยาว) Crosstabulation (กลุ่มยังแฮปปี้ จำนวน 157)

สถานภาพ	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				
	รูปแบบ (เข้าระยะยาว) N=157				
	850,000 - 1,800,000	1,900,000 -	3,000,000 -	4,000,000 ขึ้นไป	Total
	2,900,000	3,900,000			
โสด	25.5%	17.2%	5.7%	2.5%	51.0%
สมรสยังไม่มียุตร	2.5%	3.2%	1.9%	0.6%	8.3%
สมรสมีบุตร	21.7%	5.7%	1.3%	1.3%	29.9%
หย่าร้าง	7.0%	2.5%	1.3%	0.0%	10.8%
สถานภาพ	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				
	รูปแบบ (เข้าระยะยาว) N=157				
Count	89	45	16	7	157
Total	56.7%	28.7%	10.2%	4.5%	100.0%

ตารางที่ สถานภาพของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้
รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) Crosstabulation(กลุ่มยังแฮปปี จำนวน 157)

สถานภาพ	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) N=157					
	2,500 - 5,000	6,000 - 10,000	11,000 - 20,000	21,000 - 30,000	31,000 - 50,000	Total
โสด	31.8%	10.8%	5.7%	1.9%	0.6%	51.0%
สมรสยังไม่มีบุตร	2.5%	3.2%	1.3%	1.3%	0.0%	8.3%
สมรสมีบุตร	18.5%	7.6%	1.9%	1.3%	0.6%	29.9%
หย่าร้าง	7.6%	1.9%	1.3%	0.0%	0.0%	10.8%
Count	95	37	16	7	2	157
Total	60.5%	23.6%	10.2%	4.5%	1.3%	100.0%

จากการวิเคราะห์ข้อมูลโดยการจัดทำตารางเป็นตารางไขว้ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ พบว่าผู้มีรายได้ 5,000 - 10,000 เลือกรูปแบบ (ขายขาด) ราคา 2,000,000 - 3,000,000 บาท เลือกรูปแบบ(เช่าระยะยาว) ราคา 850,000 - 1,800,000 รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) ราคา 10,000 - 15,000 และผู้สูงอายุส่วนมากมีสถานภาพโสด

ตารางที่ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด) Crosstabulation (โครงการสวนคนิเวศ จำนวน 29 คน)

รายได้ต่อเดือนของ ท่านในปัจจุบัน	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (ขายขาด) N=29				
	2,000,000 - 3,000,000	3,000,000 - 4,000,000	4,000,000 - 5,000,000	6,000,000 ขึ้น ไป	Total
5,000 - 10,000	0.0%	0.0%	3.4%	0.0%	3.4%
10,000 - 20,000	13.8%	0.0%	3.4%	0.0%	17.2%
20,000 - 30,000	6.9%	17.2%	27.6%	0.0%	51.7%
30,000 - 40,000	0.0%	0.0%	27.6%	0.0%	27.6%
40,000 - 50,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
50,000 - 100,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
100,000 - 200,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Count	6	5	18	0	29
Total	20.7%	17.2%	62.1%	0	100.0%

ตารางที่ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) Crosstabulation(โครงการสวนคนิเวศ จำนวน 29 คน)

รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				Total
	รูปแบบ (เช่าระยะยาว) N=29				
	850,000 - 1,800,000	1,900,000 - 2,900,000	3,000,000 - 3,900,000	4,000,000 ขึ้นไป	
5,000 - 10,000	0.0%	3.4%	0.0%	0.0%	3.4%
10,000 - 20,000	13.8%	3.4%	0.0%	0.0%	17.2%
20,000 - 30,000	17.2%	34.5%	0.0%	0.0%	51.7%
30,000 - 40,000	0.0%	27.6%	0.0%	0.0%	27.6%
40,000 - 50,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
50,000 - 100,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
100,000 - 200,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Count	9	20	0	0	29
Total	31.0%	69.0%	0%	0%	100.0%

ตารางที่ รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) Crosstabulation(โครงการสวนคนิเวศ จำนวน 29 คน)

รายได้ต่อเดือนของท่านในปัจจุบัน	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้					Total
	รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) N=29					
	10,000 - 15,000	16,000 - 20,000	21,000 - 30,000	30,000 - 40,000	41,000 - 50,000	
5,000 - 10,000	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.4%
10,000 - 20,000	13.8%	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%	17.2%
20,000 - 30,000	51.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	51.7%
30,000 - 40,000	27.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	27.6%
40,000 - 50,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
50,000 - 100,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
100,000 - 200,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
200,000 - ขึ้นไป	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Count	28	1	0	0	0	29
Total	96.6%	3.4%	0%	0%	0%	100.0%

ตารางที่ สถานภาพของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (ชายขาด) Crosstabulation(โครงการสวางคนิเวศ จำนวน 29 คน)

สถานภาพ	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				Total
	2,000,000 - 3,000,000	3,000,000 - 4,000,000	4,000,000 - 5,000,000	6,000,000 ขึ้นไป	
โสด	20.7%	17.2%	48.3%	0.0%	86.2%
สมรสยังไม่มียุติ	0.0%	0.0%	6.9%	0.0%	6.9%
สมรสมีบุตร	0.0%	0.0%	6.9%	0.0%	6.9%
Count	6	5	18	0	29
Total	20.7%	17.2%	62.1%	0	100.0%

ตารางที่ สถานภาพของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (เช่าระยะยาว) Crosstabulation (โครงการสวางคนิเวศ จำนวน 29 คน)

สถานภาพ	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้				Total
	850,000 - 1,800,000	1,900,000 - 2,900,000	3,000,000 - 3,900,000	4,000,000 ขึ้นไป	
โสด	31.0%	55.2%	0.0%	0.0%	86.2%
สมรสยังไม่มียุติ	0.0%	6.9%	0.0%	0.0%	6.9%
สมรสมีบุตร	0.0%	6.9%	0.0%	0.0%	6.9%
Count	9	20	0	0	29
Total	31.0%	69.0%	0%	0%	100.0%

ตารางที่ สถานภาพของท่านในปัจจุบันของผู้ที่เลือกการเช่าระยะยาว 30 ปีกับราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสม และสามารถจ่ายได้ รูปแบบ (เช่าระยะสั้น) Crosstabulation(โครงการสวางคนิเวศ จำนวน 29 คน)

สถานภาพ	ราคาที่พักอาศัยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมและสามารถลงทุนได้					Total
	10,000 - 15,000	16,000 - 20,000	21,000 - 30,000	30,000 - 40,000	41,000 - 50,000	
โสด	82.8%	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%	86.2%
สมรสยังไม่มียุติ	6.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.9%
สมรสมีบุตร	6.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.9%
Count	28	1	0	0	0	29
Total	96.6%	3.4%	0%	0%	0%	100.0%



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ชนาภรณ์ ภาณุมาตย์
วัน เดือน ปี เกิด	17 พฤศจิกายน 2565
สถานที่เกิด	ประเทศไทย
ที่อยู่ปัจจุบัน	281 หมู่1 ตำบลละหาน อำเภอจัตุรัส จังหวัดชัยภูมิ 36130



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY