

คุณลักษณะและโครงสร้างราคาห้องชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ*

THE CHARACTERISTIC AND COST STRUCTURE OF CONDOMINIUM FOR THE ELDERLY IN THAILAND

ประเสริฐ สumanัสชัย

Prasert Sumanuschai

ถนอมศักดิ์ สุวรรณน้อย

Thanomsak Suwannoi

กอบกุล จันทรโคติกา

Korbkul Jantarakolica

วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

College of Innovation Management, Rajamangala University of Technology Rattanakosin, Thailand

ธাত্রี จันทรโคติกา

Tatre Jantarakolica

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Thammasat University, Thailand

พาสน์ ทีฆทรัพย์

Pard Teekasap

มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด

Stamford International University, Thailand

E-mail: chkpr@hotmail.com

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างราคาและคุณลักษณะกายภาพของห้องชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งการศึกษาคุณลักษณะทางกายภาพอาคาร จะประกอบด้วย พื้นที่ใช้สอยสิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการต่าง ๆ โดยวิธีวิจัยจะศึกษาเปรียบเทียบและความสัมพันธ์ระหว่าง ราคา กับคุณลักษณะทางกายภาพ การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (สุ่มแบบขยายพื้นที่จากพื้นที่ศูนย์กลาง) สุ่มได้ประชากรกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 194 ตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างคือห้องพัก จาก 62 โครงการ ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ โดยกลุ่มแรกมี 1 โครงการ มีคุณลักษณะเฉพาะและการบริการสำหรับผู้สูงอายุ คือ Jin Wellbeing County มีห้องพักอาศัย 4 ประเภทโครงการนี้นับเป็นพื้นที่ศูนย์กลางของการสุ่ม และกลุ่มที่ 2 มี 61 โครงการที่มีคุณลักษณะทางกายภาพอาคารใกล้เคียงกับกลุ่มแรกแต่ไม่มีการบริการสำหรับผู้สูงอายุกลุ่มที่ 2 แบ่งเป็น 3 กลุ่มย่อยจากการแบ่งพื้นที่

* Received 25 June 2021; Revised 27 January 2022; Accepted 29 January 2022



3 โซนจากศูนย์กลางแต่ละโซนประมาณ 20 โครงการ โดยเลือกโดย Google map ใช้ function near by รวบรวมได้ 24 ตัวแปรการเก็บข้อมูลวิจัยจากราคาขายจากเว็บไซต์ต่าง ๆ ในกรณีโครงการใหม่, ราคาขายห้องพัก เครื่องมือวิจัยได้แก่ แบบสำรวจ การสังเกต Hedonic Pricing Model (HPM) และใช้การวิเคราะห์ข้อมูลโดยวิธีการสมการเชิงเส้น ผลการวิจัย พบว่า คุณลักษณะห้องพักผู้สูงอายุมีความสัมพันธ์กับราคาที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยประกอบด้วย 4 คุณลักษณะหลัก 1) การบริการทางการแพทย์และการพยาบาล 2) พื้นที่สันทนาการและกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ 3) ความเป็นอาคารสูงสะท้อนถึงภาวะความเป็นส่วนตัวและเพื่อนบ้านและ 4) ค่าส่วนกลาง สะท้อนระดับความหรูหราของโครงการ ซึ่งในแต่ละปัจจัยมีมูลค่าทางด้านราคาที่แตกต่างกัน

คำสำคัญ: สังคมผู้สูงอายุ, ที่พักสำหรับผู้สูงอายุ, แบบจำลอง ฮีโดนิคส์, การบริการทางการแพทย์

Abstract

The objectives of this research article were to study the price structure and physical characteristics of residential condominiums for the elderly. The physical characteristics study focused on function area requirements, facilities, and services. The research method studied the close correlation between price and physical characteristics. The research was quantitative and applied purposive sampling (offset the sampling area from the Jin Wellbeing County). The total sample population of 194 room types was randomly selected from 62 projects and divided into 2 large groups. The first group, known as “Jin Wellbeing County,” was defined as a project with unique characteristics and services for the elderly and had 4 types of residential rooms. Jin Wellbeing County was considered the central area of randomization. The second group had 61 projects with similar building physical characteristics as the first group, but without service provided for the elderly. Group 2 was divided into 3 subgroups from 3 zones offsetting from the center. Each zone with approximately 20 projects was selected by Google Maps using the function “Nearby.” Data on twenty - four variables were collected from this randomization. Research data collection: selling prices were gathered from various websites in case of newly built projects, while the selling price of the second group could not be found. Therefore, the second - hand selling price was considered as Group 2’s price instead. Research tools included surveys, observations, Hedonic Pricing Model (HPM), and linear equation analytical methods. The results indicated that pricing of residential



condominiums for elderly people in Thailand was based on four main factors: 1) medical and nursing services; 2) recreational and activity areas for senior citizens; 3) high - rise buildings suggesting privacy and neighbors; and 4) the service charge reflecting the luxury level of the project. Each factor had a different price value.

Keywords: Aging Society, Retirement Homes, Hedonic Pricing Model, Nursing Care Services

บทนำ

ปัจจุบัน ค.ศ. 2021 สังคมโลกหลายประเทศได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทางประชากรศาสตร์และโครงสร้างทางสังคม ที่มีอัตราการเกิดลดลงส่งผลให้ประชากรวัยแรงงานลดลงประกอบกับเทคโนโลยีทางการแพทย์ก้าวหน้าขึ้น จำนวนประชากรผู้สูงอายุ (Elder) มากขึ้นส่งผลต่อการดำรงชีวิตและที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม โดยเฉพาะในประเทศที่พัฒนาแล้ว อาทิ ฝรั่งเศส สวีเดน ญี่ปุ่น จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (World Health Organization) WHO นั้นระบุว่ามีการคาดการณ์ว่าจำนวนประชากรที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 3 ต่อปี โดยในปี พ.ศ. 2573 คาดว่าจะมีจำนวนประชากรสูงอายุมากถึงประมาณ 1.4 พันล้านคนและจะเพิ่มขึ้นถึง 2 พันล้านคนในปี พ.ศ. 2593 ทวีปเอเชียจะมีประชากรสูงวัยมากที่สุดในโลก โดยคาดว่าสัดส่วนผู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไปในทวีปเอเชียจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่นซึ่งถือเป็นประเทศที่มีประชากรสูงวัยมากที่สุดในโลกและถือเป็นประเทศแรก ๆ ของโลกที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัว หรือ Super - aged Society (กรมสุขภาพจิต, 2563)

สำหรับประเทศไทยสถานการณ์ผู้สูงอายุในประเทศไทย ปัจจุบันประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรของไทยที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วง 3 - 4 ทศวรรษที่ผ่านมาทำให้ประเทศเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงวัยตั้งแต่ประมาณปี 2543 - 2544 คือมีประชากรอายุ 60 ปีคิดเป็น สัดส่วนมากกว่าร้อยละ 10 ของประชากรทั้งหมด นอกจากสัดส่วนผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นแล้ว ยังมีอีกตัวบ่งชี้หนึ่ง que แสดงถึงการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยแล้ว นั่นคือ “ดัชนีการสูงวัย” (Aging index) ซึ่งแสดงถึงการเปรียบเทียบโครงสร้างการทดแทนกันของประชากรกลุ่มผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) กับกลุ่มประชากรวัยเด็ก (อายุต่ำกว่า 15 ปี) โดยดัชนีการสูงวัยมีค่าต่ำกว่า 100 แสดงว่าจำนวนประชากรสูงอายุน้อยกว่าจำนวนเด็ก แต่ในทางตรงข้ามถ้าดัชนีมีค่าเกินกว่า 100 แสดงว่าจำนวนประชากรสูงอายุนี้นอกจากจำนวนประชากรเด็ก (กรมกิจการผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2564)



จากสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงทางสังคม (Social Change) ในมิติของประชากรศาสตร์ในประเทศไทยส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงตามมา (มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย, 2562) เป็นที่ทราบดีว่าการดำรงชีวิตประกอบด้วยปัจจัยสี่ ได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัย ซึ่งที่อยู่อาศัยคือปัจจัยที่สำคัญหนึ่งในปัจจัยสี่ ในงานวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษา ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Elder Care) เป็นธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่เพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งมีหลายประเภททั้งบ้านพักอาศัย อาคารชุด รวมถึงสถานพยาบาลและรูปแบบอื่น ๆ อีกมากมาย งานวิจัยนี้มุ่งเน้นที่จะศึกษาถึงโครงสร้างราคาที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ปัจจัยที่ใช้ในการตั้งราคาห้องพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุจากทางด้านผู้ประกอบการ Supplies Side ซึ่งปัจจุบันที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นและรูปแบบ ราคา ที่หลากหลาย ความแตกต่างของที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุมีความหลากหลายและมีราคาที่แตกต่างกัน ดังนั้นการหาความสัมพันธ์ของราคาและในแต่ละคุณลักษณะได้แก่ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพโครงการ ลักษณะทางกายภาพห้องพัก พื้นที่อำนวยความสะดวก และการบริการ (Rosen, S., 1974)

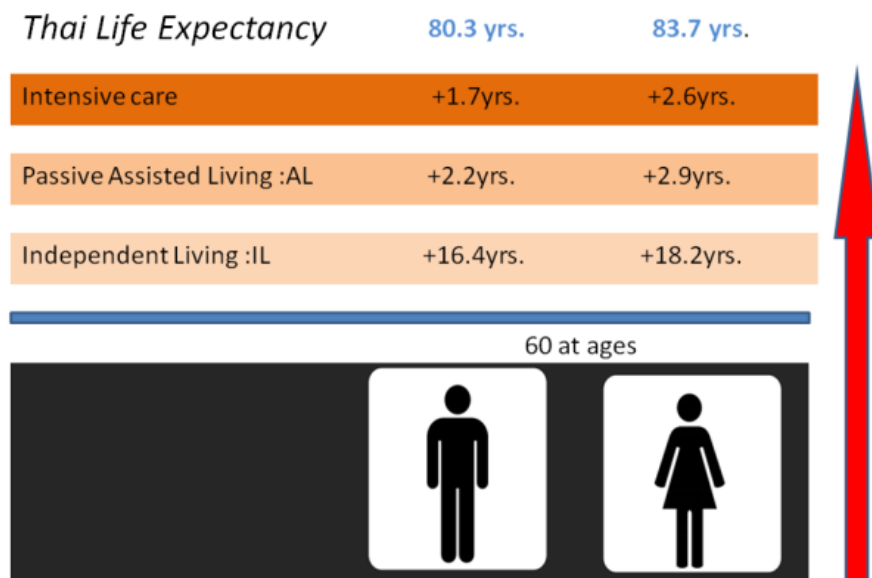
ผู้สูงอายุนั้นนอกจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านต่าง ๆ แล้วโดยเฉพาะผู้สูงอายุในประเทศไทยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญด้านหนึ่งคือรายได้ (Income) กล่าวคือผู้สูงอายุในประเทศไทยจะมีรายได้ที่ลดลงหรืออีกนัยยะหนึ่งคือมีเงินออมน้อยดังนั้นการศึกษาเรื่องราคาที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยนั้นจึงมีความจำเป็นและสำคัญสำหรับภาพรวมของสังคมไทย (บุษยาภรณ์ ดรณวัต, 2560)

โดยการศึกษาดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลต่อความรู้ความเข้าใจต่อโครงสร้างราคารูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และปัจจัยที่กำหนดราคาจากผู้ประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งตลาดที่พักสำหรับผู้สูงอายุกำลังเติบโตอย่างรวดเร็วตามสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมผู้สูงอายุ องค์ความรู้ที่ได้จากการวิจัยนี้ผู้วิจัยคาดว่าจะเป็แนวทางสำหรับงานวิจัยในอนาคต และสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (เสาวลักษณ์ กิตติญาณปัญญา, 2562)

การทบทวนวรรณกรรมทางด้านทฤษฎีผู้สูงอายุ ถือเป็นผู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป มีความเปลี่ยนแปลง 4 ด้าน ได้แก่ ทางด้านร่างกาย ทางด้านจิตใจ ทางด้านเศรษฐกิจและทางด้านสังคม ซึ่งความชราหรือความแก่นั่นเป็นขบวนการที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของเซลล์ต่าง ๆ ในร่างกายที่เกิดขึ้นตามวัย โดยธรรมชาติของมนุษย์นับตั้งแต่เริ่มอยู่ในครรภ์ ทารก วัยเด็ก จนถึง วัยผู้ใหญ่ ในช่วงเวลาเหล่านี้เซลล์จะเปลี่ยนแปลงไปในรูปแบบของการเสริมสร้าง ทำให้มีความเจริญเติบโต แต่เมื่อพ้นวัยผู้ใหญ่แล้ว เซลล์จะมีการเสื่อมสลายมากกว่า การเสริมสร้าง ทำให้สมรรถภาพและ ประสิทธิภาพการทำงานของอวัยวะต่าง ๆ ลดลง โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะแตกต่างกันในแต่ละบุคคลโดยอายุเฉลี่ยของชายไทยที่ 80.3 ปี และหญิงไทย 83.7 ปี โดยหลังจากวัยเกษียณนั้น แบ่งเป็น 3 ระยะได้แก่ ระยะที่ไม่ต้องการ

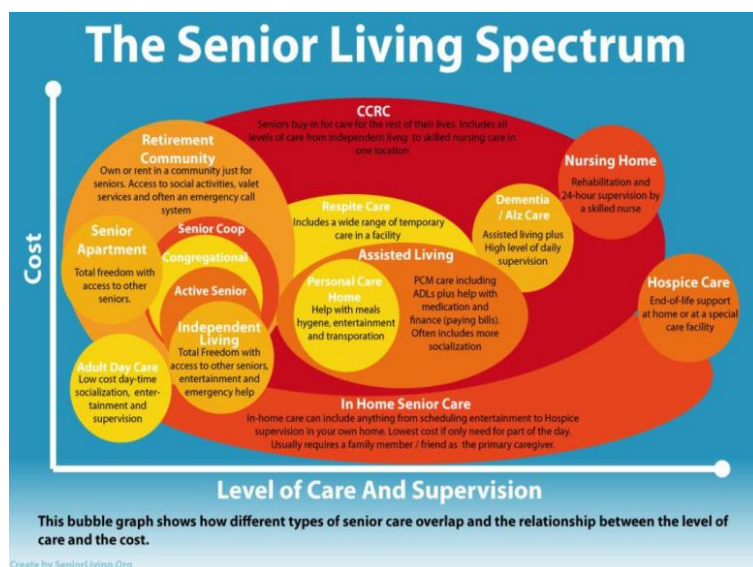


ความช่วยเหลือ ระยะต้องการความช่วยเหลือ และระยะสุดท้ายก่อนสิ้นอายุไขต้องการความช่วยเหลืออย่างเต็มที่ (Sutthichai, J. & Suvinee, W., 2009) ดังแสดงในภาพที่ 1



ภาพที่ 1 แสดงอายุโดยเฉลี่ยของคนไทย เพศชาย - หญิง

การทบทวนวรรณกรรมทางด้านทฤษฎีแนวคิดและเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลัก ๆ คือ กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ใช้ที่อยู่อาศัยเดิมและปรับปรุงเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และกลุ่มที่สอง จากแนวคิดและทฤษฎีด้านที่อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยที่ดีจะต้องมีคุณสมบัติที่ดี มีการเดินทางที่สะดวกสบายระบบสาธารณูปโภคที่ดีมีความปลอดภัยใกล้แหล่งงานและบริการสาธารณะต่าง ๆ ปัจจุบัน พบว่าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นวิวัฒนาการด้านที่อยู่อาศัยใหม่ ของวงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กำลังได้รับความนิยมในปัจจุบันส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในชุมชนศูนย์กลางธุรกิจแหล่งงานและแนวเส้นทางการคมนาคมต่าง ๆ ทางด้านสถานะการณ์ (เสาวลักษณ์ กิตติญาณปัญญา, 2562) สำหรับที่ธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุสามารถแบ่งประเภทได้ 6 ประเภท ดังนี้ประเภทแรกคือที่อยู่อาศัยเฉพาะผู้สูงอายุ ประเภทที่สองสถานดูแลผู้สูงอายุประจำวัน ประเภทที่สามสถานบริบาล ประเภทที่สี่สถานที่บริการส่งผู้ดูแลไปดูแลผู้สูงอายุที่บ้าน ประเภทที่ห้าสถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุที่ยากจนไร้ญาติ และ ประเภทสุดท้ายสถานส่งเสริมสุขภาพผู้สูงอายุ (Antti, T. K. & Tanja, T., 2016) แต่ในต่างประเทศมีการแบ่งประเภทที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุหลากหลายประเภทตามมิติต่าง ๆ รวมทั้งระดับความสามารถการช่วยเหลือตนเองของผู้สูงอายุ (EnviorLiving.org a Centerfield Media Company, 2021) ดังที่แสดงในภาพที่ 2



ภาพที่ 2 แสดงรายละเอียดประเภทที่พักอาศัยที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ

การเลือกที่อยู่อาศัยจะต้องพิจารณาถึงการเดินทางที่สะดวกสบายมีสิ่งแวดล้อมที่มีคุณภาพมีลักษณะชุมชนสังคมที่ดีและระบบบริการสาธารณะที่สะดวกสบาย (Murphy, R. E., 1975) โดยที่อยู่อาศัยที่ดีควรมีทำเลที่ตั้งที่ดีมีความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติใกล้แหล่งงานและ ศูนย์กลางธุรกิจ (Fischer, M. M. & Nijkamp, P., 2014) การเลือกที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพและ สิ่งแวดล้อมของพื้นที่นั้น ๆ และขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านเศรษฐกิจได้แก่ งบประมาณ รายได้ ปัจจัย ทางด้านสังคม เช่น ความต้องการทางพฤติกรรมและลักษณะส่วนบุคคล (Yuan, F. et al., 2019)

การทบทวนวรรณกรรมทางด้านทฤษฎีสำหรับการศึกษาหาราคา นั้นมีหลากหลายวิธี แต่ผู้วิจัยพิจารณาถึงลักษณะข้อมูลงานวิจัย จากการศึกษาทางด้าน ผู้ผลิต Supplied Side ดังนั้นจึงเลือกใช้วิธี Hedonic Pricing Method ที่พิจารณาถึงคุณภาพของตลาด โดยนำทั้งด้านผู้ผลิตและผู้บริโภคมาพิจารณาร่วมกัน (Rosen, S., 1974) ทำให้ได้ว่า Hedonic Price Function เป็น Joint Envelop function ของ Value Function ในด้านอุปสงค์ต่อ Offer Function ต่อด้านอุปทาน ส่วนที่สองจะกล่าวถึงวิธีการศึกษาเพื่อหาราคาแอบแฝง (Hedonic price) ของห้องพักสำหรับผู้สูงอายุ (Li, H. et al., 2018) โดยเริ่มต้นจากการศึกษาหาข้อมูลเบื้องต้น Prelim Study และจากการสำรวจข้อมูลราคาและคุณลักษณะอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยการสำรวจข้อมูลจากเอกสาร Brochur, Internet และช่องทางอื่น ๆ แบบจำลองที่นำมาใช้ในการศึกษารูปแบบสมการ และการประมาณค่าจากข้อมูลที่เก็บมา



จากการทบทวนวรรณกรรมทั้ง 3 กลุ่ม พบว่า กลุ่มทฤษฎีผู้สูงอายุมีความเปลี่ยนแปลงทางด้านร่างกายและการช่วยเหลือตัวเองที่สำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีทางด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุซึ่งจำแนกตามระดับการช่วยเหลือตัวเองได้ของผู้สูงอายุเป็นสำคัญจากนั้นเมื่อเราทราบถึงทฤษฎีทั้ง 2 กลุ่มแรก ทำการสำรวจเก็บข้อมูลตัวแปรอิสระและหาค่าตัวแปรตามด้วยทฤษฎีกลุ่มที่ 3 คือ Hedonic Pricing Method

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและโครงสร้างราคาอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

วิธีดำเนินการวิจัย

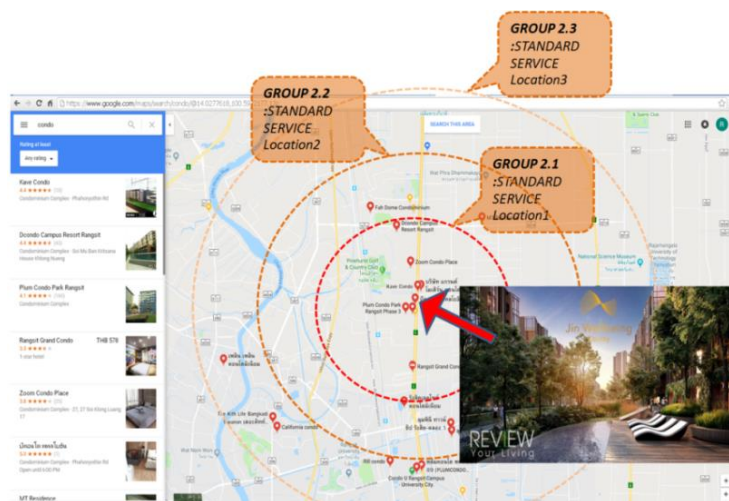
การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative) แบบสำรวจ เริ่มจากการศึกษางานวิจัยที่ผ่านมา ทบทวนวรรณกรรม เกี่ยวกับทฤษฎีผู้สูงอายุทฤษฎีที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และทฤษฎีการหาราคาสำหรับที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยซึ่งเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทยและกำลังมีโครงการเกิดขึ้นใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดเศรษฐกิจสำคัญ ตามภูมิภาคต่าง ๆ คือ เชียงใหม่ ขอนแก่น ภูเก็ต เป็นต้น ผู้วิจัยจึงได้นำแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ มาร่วมในการวิจัยในครั้งนี้ดังนี้โดยสามารถแบ่งเป็นกลุ่มทฤษฎีได้ 3 กลุ่มคือ ทฤษฎีทางด้านผู้สูงอายุ ทฤษฎีที่พักสำหรับผู้สูงอายุและทฤษฎีทางการหาราคา Hedonic Pricing Model (HPM)

การเลือกกลุ่มตัวอย่างเน้นที่อาคารชุดพักอาศัยที่มีวัตถุประสงค์สร้างมาเฉพาะสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย ซึ่งมีเพียง 2 แห่งคืออาคารชุดพักอาศัย สว่างคนิเวศและ Jin Wellbeing County แต่โครงการที่ผู้วิจัยสนใจศึกษาเน้นการสะท้อนราคาเชิงธุรกิจที่แท้จริงในตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุ ปรากฏจากการสนับสนุนจากทุกภาคส่วนซึ่งสว่างคนิเวศเป็นโครงการของสภาอากาศไทยมีการสนับสนุนจากทางภาครัฐซึ่งจะไม่ได้สะท้อนราคาที่แท้จริง ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาโครงการที่เป็นของภาคเอกชนคือโครงการจินเวลล์บีอิง (Jin Wellbeing County) คำนึงการบริหารงานโดยกลุ่มโรงพยาบาลธนบุรีซึ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุและเปรียบเทียบกับห้องชุดพักอาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป บริเวณ Location ใกล้เคียงโครงการทั้งสองดังกล่าวเพื่อให้ได้ข้อมูลนำมาวิเคราะห์ โดยพิจารณาเลือกอาคารชุดพักอาศัย ที่มีลักษณะ Low rise คืออาคารที่มีลักษณะ ไม่เกิน 8 ชั้น รวมทั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานพยาบาล ในรัศมีไม่เกิน 1 กม. โดยใช้ทฤษฎี Hedonic Pricing วิธีการเก็บข้อมูลแบบสำรวจ (Survey) และนำข้อมูลมาวิเคราะห์และประมวลผลโดยโปรแกรม STATA และนำมาอภิปรายผล

จำนวนกลุ่มตัวอย่างและการสุ่มตัวอย่างการเลือกกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 194 จำนวนกลุ่มตัวอย่างคือห้องพักอาศัยจาก 62 โครงการโดยแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่โดยกลุ่มที่ 1 คือ



1 โครงการที่มีลักษณะเฉพาะและการบริการสำหรับผู้สูงอายุ คือ Jin Wellbeing County มีประเภทห้องพักอาศัย 4 ประเภท และกลุ่มตัวอย่างกลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีลักษณะอาคารใกล้เคียงกับกลุ่มแรกแต่ไม่มีการบริการสำหรับผู้สูงอายุแบ่งเป็น 3 กลุ่มย่อย โดยเลือกโดย Google map ใช้ function near by ดังแสดงในภาพที่ 3 ประเภทการเลือกกลุ่มตัวอย่างเนื่องจากกลุ่มประชากรมีจำนวนจำกัดและมีลักษณะเฉพาะดังนั้นเพื่อให้กลุ่มตัวอย่างเป็นตัวแทนกลุ่มประชากรที่จึงเลือกใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling)



ภาพที่ 3 แสดงทำเลที่ตั้งโครงการ Jin Wellbeing County และ อาคารชุดพักอาศัยใกล้เคียง ที่ทำการเก็บข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้การวิจัยเชิงปริมาณแบบสำรวจ รวมทั้งหมด 62 โครงการ 194 ตัวอย่าง 24 ตัวแปร โดยเก็บข้อมูลทางด้านราคาจากเว็บไซต์ต่าง ๆ ในกรณีโครงการใหม่ และยังมีข้อมูลส่วนโครงการที่มีใน Google map (Google, 2021) แต่ไม่สามารถหาราคาได้ จึงเลือกใช้ราคาขายมือสองการนำการประเมินค่าด้วย Hedonic Pricing Method มาประยุกต์ใช้จึงเป็นทฤษฎีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากความแตกต่างกันของราคาห้องแต่ละห้องนั้นมาจากความแตกต่างทางด้านคุณลักษณะ คุณภาพ และ บริการ ประกอบไปด้วย ขนาดของห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สภาพแวดล้อมโดยรอบและการบริการ เป็นต้น (จุฑาทิพย์ บำเพ็ญบุญ, 2559) การนำ Hedonic Pricing Method มาประยุกต์ใช้เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของราคาห้องพักที่มีส่วนประกอบต่าง ๆ และ ลักษณะที่แตกต่างกัน โดยการประเมินค่าจากคุณลักษณะต่าง ๆ เช่น คุณลักษณะทางกายภาพโครงการ คุณลักษณะทางกายภาพห้องพัก การบริการทั่วไปและการบริการทางการแพทย์ เป็นต้น โดยรูปแบบสมการที่ใช้ในการประเมินค่า ได้แก่ Linear และ log - Linear ซึ่งจะเปรียบเทียบความเหมาะสมของ



รูปแบบสมการกับข้อมูล ที่นำมาใช้เพื่อหารูปแบบสมการที่เหมาะสมที่สุด ดังสมการที่แสดง และความหมายของตัวแปรที่แสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงความหมายของตัวแปรในสมการ

p_real หมายถึงราคาขายต่อตารางเมตร	Security หมายถึง พนักงานรักษาความปลอดภัย
Area_size หมายถึง ขนาดพื้นที่ (หน่วยตารางเมตร)	CCTV หมายถึง ที่วิ้งจระปิด
Common_fee หมายถึง ค่าส่วนกลาง ต่อ ตารางเมตร	Food หมายถึง บริการอาหาร
Luxury_Level หมายถึง ระดับความ หรุหร่า	Laundry หมายถึง บริการซักรีด
High/Low_Rise หมายถึง ความสูงของอาคารเกิน 8ชั้น/ไม่เกิน8ชั้น	Cleanning หมายถึง บริการทำความสะอาด
New_Project หมายถึง โครงการใหม่/มือสอง	Swimming_Pool หมายถึง สระว่ายน้ำ
Subway หมายถึง ดิตรถไฟฟ้า	Libraly หมายถึง ห้องสมุด
Doctor หมายถึง บริการแพทย์	Fitness หมายถึง สถานที่ออกกำลังกายบริหาร
Physcologist หมายถึง บริการนักจิตวิทยา	Green Area หมายถึง มีพื้นที่สวนสาธารณะ
Nurse หมายถึง บริการพยาบาล	Prayer room หมายถึง ห้องสวดมนต์ห้องเล่นเกมส์
Nutritionist หมายถึง บริการโภชนากร	Vending Machine หมายถึง เครื่องหยอดเหรียญ (ซักผ้า, อบผ้า, น้ำดื่ม เป็นต้น)
Staff หมายถึง พนักงานบริการ	

$P_{real} = f(Area_size, Common_fee, Luxury_Level, High/Low_Rise, New_Project, Subway, Doctor, Physcologist, Nurse, Nutritionist, Staff, Security, CCTV, Food, Laundry, Clean, Swimming_Pool, Libraly, Fitness, Green_Area, Prayer_room, Vending\ Machine)$

ตัวแปรและการเก็บข้อมูลโดยศึกษาตัวแปรทั้งหมด 5กลุ่ม 24 ตัวแปร โดยแบ่งกลุ่มตัวแปรออกเป็น กลุ่มแรกตัวแปรทางด้านคุณลักษณะโครงการ ได้แก่ ขนาดพื้นที่ ราคาขายค่าส่วนกลางค่ากองทุน และระดับความหรุหร่า ตัวแปรกลุ่มที่สองตัวแปรทางด้านคุณลักษณะอาคารได้แก่ ความสูงอาคารโครงการใหม่หรือมือสอง และ ดิตรถไฟฟ้าหรือไม่ ตัวแปรกลุ่มที่สามเป็นตัวแปรทางการบริการได้แก่ มีการบริการทางการแพทย์บริการทางด้านนักจิตวิทยา บริการทางการพยาบาล และ บริการนักโภชนากร ตัวแปรกลุ่มที่สี่ทางการบริการทั่วไปได้แก่เจ้าหน้าที่ดูแลทั่วไป เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ระบบกล้องวงจรปิดและ Access Control บริการอาหาร บริการซักรีด และ บริการทำความสะอาด ตัวแปรกลุ่มสุดท้ายทางด้านพื้นที่สันทนาการได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย Fitness สวนพื้นที่สีเขียว ห้องสวดมนต์ และ Vending Machine จากตัวแปรทั้งหมด 24ตัวแปร 5 กลุ่มตัวแปรหลัก (J.M.A.I.K. Jayalath, 2016) ดังแสดงในตารางที่ 2



ตารางที่ 2 แสดงกลุ่มตัวแปรและตัวแปร

<i>Table of Variables</i>			
1. Characteristic of Project		5. General Service	
x1	Area size	x13	Staff
x2	Sale Price	x14	Security
x3	Common area fee	x15	CCTV
x4	Sinking Fund	x16	Food
x5	Luxury Level	x17	Laundry
2. Characteristic of Building		x18	Cleaning
x6	High/Low Rise	7. Special Area	
x7	New Project	x19	Swimming pool
x8	Subway	x20	Library
3. Special Service		x21	Fitness
x9	Doctor	x22	Green Area
x10	Physcologist	x23	Prayer room
x11	Nurse	x24	vending M
x12	Nutritionist		

ตัวแปรทั้งหมด 24 ตัวแปรในการวัดค่าตัวแปรนั้นสามารถวัดได้เป็น 2 กลุ่มหลัก ๆ คือ กลุ่มแรกวัดด้วยจำนวนเช่น ตัวแปรราคาขายวัดด้วยราคาขาย ตัวแปรขนาดพื้นที่ วัดด้วยจำนวนพื้นที่ตารางเมตร ตัวแปรกลุ่มที่สองวัดด้วยการมีหรือไม่มีเช่น มีหรือไม่มีบริการทางการแพทย์ มีหรือไม่มีพื้นที่ส่วนสันทนาการ (Chaulagain, S. et al., 2021)

จากตัวแปรดังกล่าวทำการเก็บข้อมูลจากการสำรวจข้อมูลราคาและคุณลักษณะอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยการสำรวจข้อมูลจากเอกสาร Brochur, Internet Website ซึ่งใช้เครื่องมือแบบสำรวจในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดย ทดสอบเครื่องมือด้วย Content Validity เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ต่อไป

การหาราคาด้วยวิธีการ Hedonic Pricing Model แนวคิดเป็นการหาราคาในมิติจากทางด้าน Supplied Side ซึ่งการหาราคาที่พักอาศัยนั้น ปกติราคาสินค้าขึ้นกับจำนวนหน่วย อาทิเช่น ผลไม้ ราคาแปรผันตาม จำนวนผล หรือ น้ำหนัก (Rosen, S., 1974) . แต่ราคาที่พักอาศัยขึ้นอยู่กับการขึ้นอยู่กับการ Characteristic ของที่พักอาศัยได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ ระดับและคุณภาพเพื่อนบ้าน จำนวนห้อง ระดับความหรูหรา วัสดุที่ใช้ พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บริการทั่วไป บริการเฉพาะทาง (Chen, C. & Rothschild, R., 2010) ดังนั้น ในการศึกษา ได้ศึกษากลุ่ม ตัวอย่าง 2 กลุ่ม โดยกำหนดให้มีการควบคุม Characteristic ที่มีลักษณะกายภาพ ของโครงการ และ ลักษณะกายภาพของอาคาร ทั้งสองกลุ่มที่ไม่แตกต่างกัน แต่มีการบริการที่แตกต่างกันเพื่อการเปรียบเทียบหาราคา จากการทบทวนวรรณกรรม



พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการกำหนดราคาที่พักอาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ ราคาขายเพื่อนบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่ส่วนกลางการเลือกกลุ่มตัวอย่าง ต้องการควบคุมตัวแปรทางด้าน ทำเลที่ตั้งโครงการ จึงกำหนดศึกษาโครงการในรัศมีบริเวณรอบ ๆ Jin Wellbeing County

ผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษา จากตัวแปรคุณลักษณะอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปเปรียบเทียบกับตัวแปรทั้งหมดพบว่าทั้งหมดตัวแปรที่มีนัยยะสำคัญ มี 4 ตัวแปร ได้แก่ Medical Service, Green Area, Low / High rise และ Common fee

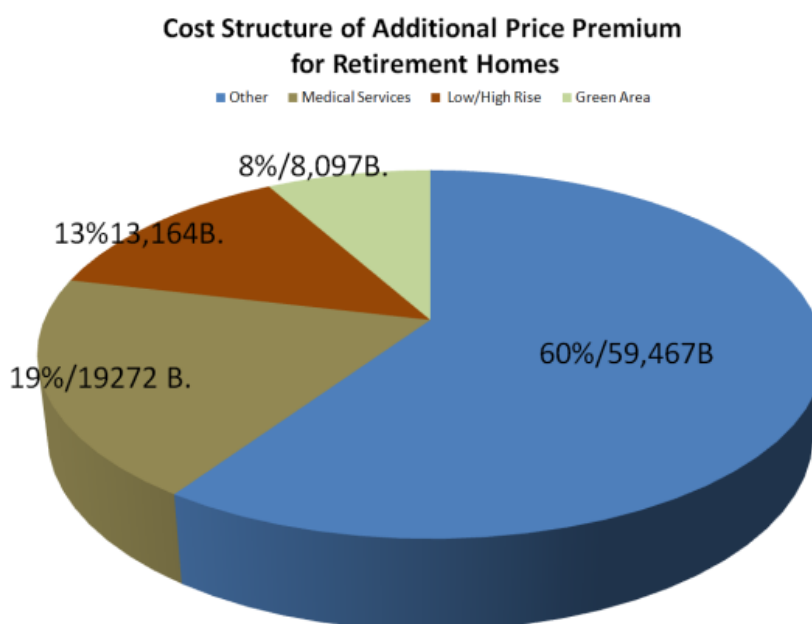
ตารางที่ 3 แสดงค่านัยยะสำคัญ

Variables	Log - linear	Linear
Medical Services	0.2280	19272.006***
Green Area	.48158882***	8097.0973
Low Rise	- 0.27892992	13164.851***
Common fee	.01955903***	1055.2515***
_cons	9.5678997***	3315.8093
N	194	194
N_g	62	62
chi2	589.28***	1341.58***
r2_o	0.5393	0.2763
rmse	0.1545	18603.00

จากการวัตถุประสงค์การวิจัย เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะและโครงสร้างราคาอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ สามารถทราบถึงคุณลักษณะ (Characteristic) ที่เฉพาะของห้องพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ โดยมีคุณลักษณะที่สำคัญ 4 คุณลักษณะคือได้แก่ Medical Service หมายถึง มีบริการทางการแพทย์, nursing care services โภชนาการ และนักจิตวิทยาซึ่งมีมูลค่าในการกำหนดราคาสำหรับคุณลักษณะนี้ที่ 19,272บาทต่อ ตารางเมตร คุณลักษณะที่สอง Green area หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางการกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุเช่นห้องสวดมนต์ สระว่ายน้ำ fitnessและห้องสมุด ซึ่งมีมูลค่าในการกำหนดราคาสำหรับปัจจัยนี้ที่ 8,097 บาท ต่อ ตารางเมตร และคุณลักษณะ 3 High rise/Low rise แสดงถึงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย และ จำนวนเพื่อนบ้าน คุณภาพเพื่อนบ้าน หมายถึง ถ้าเป็นอาคารสูง (เกิน 8 ชั้น) ซึ่งมีมูลค่าในการกำหนดราคาสำหรับปัจจัยนี้ที่จะลดลง 13,164บาทต่อ ตารางเมตร และคุณลักษณะสุดท้าย ปัจจัยทางด้าน Common fee สะท้อน



ถึงระดับความหรูหราของโครงการ ซึ่งมีมูลค่าในการกำหนดราคาสำหรับปัจจัยนี้ที่ 1,055 บาท ต่อตารางเมตร



ภาพที่ 4 แสดงโครงสร้างราคาอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

อภิปรายผล

จากการวิจัยผลการศึกษาเรื่องที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยนั้นเป็นสิ่งใหม่ที่เกิดขึ้นจากสังคมผู้สูงอายุ ดังนั้นการวิจัยนี้จึงเลือกการศึกษาเปรียบเทียบกับโครงการที่เริ่มเกิดขึ้นเปรียบเทียบกับโครงการห้องชุดพักอาศัยทั่วไปที่มีลักษณะทางกายภาพห้องพักและทำเลที่ตั้งที่เหมือนกันทั้งสองกลุ่มตัวอย่าง แต่มีคุณลักษณะการบริการที่แตกต่างกันตามแนวคิดทฤษฎีการหาราคา Hedonic Pricing Model (HPM) ราคาขายห้องพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุนั้นมีความสัมพันธ์กับคุณลักษณะ (Characteristic) ของห้องพัก (Rosen, S., 1974) จากการวิจัยพบว่าผลการวิจัยสอดคล้องกับทฤษฎีที่ศึกษามาสมาสามารถอธิบายได้ถึงคุณลักษณะสำคัญที่กำหนดราคาห้องชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จากทฤษฎีทางด้านผู้สูงอายุ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงทางด้านต่าง ๆ ทั้งทางด้านร่างกาย ด้านจิตใจ ทางเศรษฐกิจและทางด้านสังคม เราค้นพบว่าการเปลี่ยนแปลงทางด้านร่างกายซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงในวัยผู้สูงอายุที่สำคัญนั้นสะท้อนและปรากฏออกมาในเรื่องของการบริการทางการแพทย์และพยาบาล ซึ่งรวมถึงรายละเอียดต่าง ๆ ทั้งทางด้านโภชนาการ จิตแพทย์ และพยาบาล และปัจจัยอื่น ๆ (Chaulagain, S. et al., 2021) รวมทั้งสามารถทราบถึงมูลค่าซึ่งเป็นการหารมูลค่าของราคาอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้สูงอายุจากทางด้านผู้ประกอบการ Supplied side โดย



เปรียบเทียบกับคุณลักษณะ (Characteristic) กับราคา โดยสามารถนำ ๆ ไปต่อยอดประโยชน์ในเชิงวิชาการกล่าวคือเพื่อให้เข้าใจได้ถ่องแท้และลึกซึ้งในเชิงพฤติกรรม

สรุป/ข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยนี้ค้นพบคุณลักษณะสำคัญสำหรับห้องพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุสำคัญ 4 ประการคือ Medical Service, Green area และ Low Rise/High Rise รวมทั้งคุณลักษณะสุดท้ายคือ Common Fee ค่าส่วนกลางซึ่งจะไม่รวมในราคาขายแต่จะเป็นค่าใช้จ่ายรายเดือนประกอบการตัดสินใจของผู้ซื้อ จากคุณลักษณะดังกล่าว การบริการทางการแพทย์และการบริการทางการแพทย์พยาบาลมีความสำคัญอันดับแรกคิดเป็นร้อยละยี่สิบจากราคาขายโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตรเมื่อเทียบกับความสัมพันธ์ของคุณลักษณะห้องพักและราคาแต่ละคุณลักษณะดังที่กล่าวมานั้นพบว่าราคาแต่ละคุณลักษณะรวมกันมีมูลค่ารวม สามคุณลักษณะที่สำคัญ มีมูลค่าประมาณ ร้อยละสี่สิบของมูลค่าทั้งหมดซึ่งยังมีอีกร้อยละหกสิบของมูลค่าทั้งหมดจากราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณที่ 100,000 (หนึ่งแสนบาทถ้วน) บาทต่อตารางเมตรสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่ดำเนินการโดยภาคเอกชนเต็มรูปแบบ กล่าวคือจากราคาดังนั้นจากมูลค่าแฝงที่คงเหลือ โดยประมาณ 59,467 บาทยังประกอบไปด้วยคุณลักษณะโดยทั่วไปที่ห้องพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุและห้องพักอาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปมีร่วมกัน ค่ากำไรและดำเนินการของผู้ประกอบการ และค่าอื่น ๆ ดังนั้นความรู้ที่ได้จากการวิจัยทำให้เราทราบถึงความสัมพันธ์ของคุณลักษณะต่างทั้งกายภาพ การบริการ กับราคาจากด้าน Supplied Side จากทางด้านผู้ประกอบการในงานวิจัยในอนาคตสำหรับผู้สนใจศึกษาผู้วิจัยเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไปเราควรศึกษาเพื่อให้ครอบคลุมจากทางด้าน Demand Side จากลูกค้า ดังนั้น ผู้ที่สนใจอาจจะทำการศึกษาเพื่อให้เข้าใจทางพฤติกรรมการบริโภคอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโดยทำการศึกษาด้วยการวิจัยเชิงคุณภาพโดยสัมภาษณ์เชิงลึก เกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจซื้อ อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อให้เข้าใจถึงกระบวนการตัดสินใจซื้อปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ อาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- กรมกิจการผู้สูงอายุ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2564). มาตรการขับเคลื่อนระเบียบวาระแห่งชาติ เรื่อง สังคมสูงอายุ (ฉบับปรับปรุง). เรียกใช้เมื่อ 21 กรกฎาคม 2564 จาก http://www.dop.go.th/download/knowledge/th1551432930-155_0.pdf
- กรมสุขภาพจิต. (2563). ก้าวอย่างของประเทศไทยสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์แบบ. เรียกใช้เมื่อ 20 กุมภาพันธ์ 2564 จาก <https://www.dmh.go.th/news-dmh/view.asp?id=30476>



- จุฑาทิพย์ บำเพ็ญบุญ. (2559). ปัจจัยกำหนดราคาคอนโดมิเนียมแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง. ใน วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- บุษยากรณ์ ตรุณวัต. (2560). การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยหลังเกษียณอายุ กรณีศึกษาประชากรกลุ่ม B ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. ใน สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการเชิงกลยุทธ์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย. (2562). รายงานสถานการณ์ผู้สูงอายุไทย ปี 2562. เรียกใช้เมื่อ 24 มีนาคม 2563 จาก https://www.dop.go.th/download/knowledge/th1610945020-322_0.pdf
- เสาวลักษณ์ กิตติญาณปัญญา. (2562). การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุของกลุ่มผู้สูงอายุในอนาคตในกรุงเทพมหานคร. ใน สารนิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Antti, T. K. & Tanja, T. (2016). The impact of senior house developments on surrounding residential property values. *Property Management*, 34(5), 415-433.
- Chaulagain, S. et al. (2021). Factors affecting seniors' decision to relocate to senior living communities. Retrieved January 24, 2021, from <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2021.102920>
- Chen, C. & Rothschild, R. (2010). An application of hedonic pricing analysis to the case of hotel rooms in Taipei. *Tourism Economics*, 16(3), 685-694.
- EnviorLiving.org a Centerfield Media Company. (2021). Types of Senior Living and Levels of Senior Care. Retrieved December 11, 2020, from <http://www.seniorliving.org/infographics/senior-living-type-versus-cost/>
- Fischer, M. M. & Nijkamp, P. (2014). Housing Choice Residential Mobility and Hedonic Approaches. Retrieved December 11, 2020, from <https://ur.booksc.eu/book/22311108/70f71b>
- Google. (2021). Near by jin wellbeing county. Retrieved January 24, 2021, from <https://www.google.co.th/maps>
- J.M.A.I.K. Jayalath. (2016). Determinants of Market Value for Condominium Properties: Case Study in Dehiwala, Colombo. Retrieved December 11, 2020, from <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?Abstract id=2909745>



- Li, H. et al. (2018). Analyzing housing prices in Shanghai with open data: Amenity, accessibility and urban structure. Retrieved January 24, 2021, from <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.11.016>
- Murphy, R. E. (1975). *The American City: An Urban Geography*. (2nd Ed.). Newyork: McGrawHill.
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit makets: product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- Sutthichai, J. & Suvinee, W. (2009). National Policies and Programs for the Aging Population in Thailand. *Ageing Int*, 33(1-4), 62-74.
- Yuan, F. et al. (2019). Amenity effects of urban facilities on housing prices in China: Accessibility, scarcity, and urbanspaces. Retrieved February 18, 2021, from <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102433>