



ความเต็มใจจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะบ้านพักผู้สูงอายุที่ต้องการ:
กรณีศึกษา โครงการบ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงาม กรุงเทพมหานคร
(Willingness to Pay for Preferred Housing Attributes: A Case Study of Bangkok
Bueng Sakae Ngam Senior Housing Project)

อุดมศักดิ์ ศิลประชาวงศ์¹
Udomsak Seenprachawong¹

Received: March 21, 2023

Revised: August 7, 2023

Accepted: September 1, 2023

บทคัดย่อ

ปัจจุบันประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์แล้ว กรุงเทพมหานครจึงได้ดำเนินโครงการบ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงาม กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในเขตคลองสามวา เพื่อเป็นที่พักอาศัยของผู้สูงอายุโดยจัดให้มีคุณลักษณะและสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับการเข้าพักอาศัยที่เป็นมาตรฐาน ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการออกแบบและก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน พ.ศ. 2567 ซึ่งสามารถรองรับผู้สูงอายุได้ประมาณ 400 คน งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มสำหรับคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่พักอาศัยโดยใช้เทคนิคการทดลองพฤติกรรมทางเลือก คุณลักษณะต่าง ๆ ของที่พักในการศึกษาคั้งนี้ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ บุคลากรของโครงการ และการออกแบบภายในโครงการ โดยเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากข้าราชการและลูกจ้างกรุงเทพมหานคร จำนวน 240 ตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป การวิเคราะห์ข้อมูลใช้แบบจำลอง Multinomial Logit เพื่อประมาณค่าพารามิเตอร์ต่าง ๆ แล้วนำไปคำนวณความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มสำหรับคุณลักษณะของที่พักอาศัยที่ระดับดีและระดับดีมาก สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการระดับดี หมายถึง ห้องออกกำลังกายขนาด 40 เครื่องเล่น มีลานจัดกิจกรรมกลางแจ้ง สระว่ายน้ำ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการระดับดีมาก หมายถึง ห้องออกกำลังกายขนาด 60 เครื่องเล่น มีลานจัดกิจกรรมกลางแจ้ง สระว่ายน้ำ ห้องกายภาพบำบัด/ตรวจโรค ห้องละหมาด/พระ (ปฏิบัติกรรมฐาน) บริการรถรับส่งภายในโครงการ และนอกโครงการ บุคลากรของโครงการระดับดี หมายถึง มีเจ้าหน้าที่ที่เลี้ยงและพยาบาลวิชาชีพคอยดูแลให้ความช่วยเหลือในระหว่างวันตั้งแต่เวลา 08.30 – 16.30 น. แพทย์อายุรกรรมตรวจรักษาโรคเดือนละ 1 ครั้ง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง บุคลากรของโครงการระดับดีมาก หมายถึง

¹ รองศาสตราจารย์ คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

Associate Professor, School of Development Economics, National Institute of Development Administration

E-mail: sudomsak@yahoo.com

บุคลากรของโครงการระดับดี แต่มีเจ้าหน้าที่ที่พี่เลี้ยงและพยาบาลวิชาชีพคอยดูแลให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมงและมีนักกายภาพบำบัดและแพทย์อายุรกรรมตรวจรักษาโรคทุกวัน การออกแบบภายในโครงการระดับดี หมายถึง มีพื้นที่สีเขียวโดยจัดเป็นสวนหย่อมและลานพักผ่อนเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางและสวนหย่อมขนาดเล็ก ในบริเวณหน้าที่พักประเภทบ้านเดี่ยวทุกหลังและบนชั้นดาดฟ้าของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางเดินลาดภายในโครงการมีราวจับกันตก กระเบื้องกันลื่นในส่วนที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การออกแบบภายในโครงการระดับดีมาก หมายถึง การออกแบบภายในโครงการระดับดีและเพิ่มพื้นที่กิจกรรมสันทนาการ ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ระดับดีมากเท่ากับ 671.52 บาทต่อเดือน มีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มสำหรับบุคลากรที่ระดับดีมากเท่ากับ 886.40 บาทต่อเดือน มีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มสำหรับการออกแบบภายในโครงการที่ระดับดีมากเท่ากับ 683.72 บาทต่อเดือน และมีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มสำหรับการออกแบบภายในโครงการที่ระดับดีเท่ากับ 438.50 บาทต่อเดือน

*คำสำคัญ: บ้านพักผู้สูงอายุ ความเต็มใจจะจ่าย เทคนิคการทดลองพฤติกรรมทางเลือก สังคมผู้สูงอายุ
โครงการบ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงาม กรุงเทพมหานคร*

ABSTRACT

Currently, Thailand has entered an absolute aging society. Bangkok has therefore implemented the Bueng Sakae Ngam Senior Housing Project located in Khlong Sam Wa District of Bangkok to be a residence for the elderly by providing basic features and facilities to support standard living. The project is now under construction and it is expected to be completed by the year 2024. Once completed, it can accommodate about 400 elderly people. The aim of this research was to study the marginal willingness to pay for housing attributes by using the choice experiment method. The attributes included in this study are the facilities within the project, medical staff and personnels in the project and interior design of the project. The data were collected by using questionnaires from 240 civil servants and employees who work for Bangkok office aged 45-year-olds and over. Multinomial Logit models were used to estimate parameters. Then the marginal willingness to pay for housing attributes were computed. Good level facilities refer to a gym with 40 sport equipment, outdoor playground, and a swimming pool. Excellent level facilities refer to good level facilities but a gym with 60 sport equipment, a health clinic, space for religious activities, shuttle bus services inside and outside housing complex. Good level staff and personnels refer to day care of medical staff, monthly physicians on duty, and 24-hour securities. Excellent level staff and personnels refer to good level staff with 24-hour medical staff, and daily physicians on duty. Good level interior design refers to public green space, ramp with hand rail

in public area, safety floor throughout housing complex. Excellent level interior design refers to good level interior design plus recreation area. The study found that respondents were willing to pay more for facilities at an excellent level of 671.52 baht per month, willingness to pay more for medical staff and personnels at an excellent level of 886.40 baht per month, willingness to pay more for project interior design in the project at an excellent level of 683.72 baht per month, and willing to pay more for the interior design in the project at a good level of 438.50 baht per month.

Keywords: Senior Housing, Willingness to Pay, Choice Experiment Method, Aging Society, Bangkok Bueng Sakae Ngam Senior Housing Project

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์แล้ว (Absolute Aged Society) ในปี พ.ศ. 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ว่าประเทศไทยจะมีจำนวนผู้สูงอายุประมาณร้อยละ 20 ของประชากรทั้งประเทศและจะก้าวสู่สังคมสูงวัยขั้นสุดยอด (Super Aged Society) ในปี พ.ศ. 2579 จะมีจำนวนผู้สูงอายุประมาณ 20.5 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 32.10 ของประชากรไทย (มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย, 2564) ในปี พ.ศ. 2565 กรุงเทพมหานครมีประชากรที่อายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 22.04 ของประชากรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2565) นอกจากนี้สภาพของสังคมไทยได้เปลี่ยนแปลงไป โดยรายงานสถานการณ์ประชากรไทย พ.ศ. 2558 โดยกองทุนประชากรแห่งสหประชาชาติ ประจำประเทศไทย (UNFPA) ร่วมกับสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (อึ้งใน อมรรรัตน์ อภินันท์มัทกุล และคณะ, 2564) พบว่า คริวเรือนไทยโดยเฉลี่ยมีขนาดเล็กลงแต่มีรูปแบบครอบครัวที่หลากหลายขึ้น การเพิ่มขึ้นของครอบครัวที่ไม่มีบุตร ทักษะคิดของคนรุ่นใหม่ที่มีความสำคัญกับความสำเร็จในชีวิต การทำงานและทรัพย์สินจึงชะลอการสร้างครอบครัวออกไป นอกจากนี้การศึกษาที่สูงขึ้นก็มีส่วนทำให้ผู้หญิงชะลอการสร้างครอบครัวและมีบุตรช้าลง ปัจจัยเหล่านี้ล้วนแต่เป็นส่วนช่วยเสริมให้ลักษณะของครอบครัวไทยมีลักษณะเป็นครอบครัวเชิงเดี่ยวมากขึ้น (ภูเบศร์ สมุทรจักรและคณะ, 2565) ในขณะที่ครอบครัวขยายที่มีคน 3 รุ่นคือ รุ่นปู่ย่าตายาย พ่อแม่ และรุ่นลูก อยู่ด้วยกันในครัวเรือนเดียวกันลดลงจากร้อยละ 56.90 ในปี พ.ศ. 2542 เป็น 56.10 ในปี พ.ศ. 2545 เมื่อมองภาพรวมในด้านพฤติกรรมความต้องการร่วมกับการศึกษา แนวความคิดในการออกแบบที่พักอาศัยของผู้สูงอายุจากกรณีศึกษาตัวอย่างทั้งภายในและต่างประเทศ (ธราตล เสาร์ชัย, 2561) พบว่าบ้านพักในวัยเกษียณจำเป็นต้องมีการออกแบบเพื่อเน้นความปลอดภัย พื้นไร้ระดับและกันลื่น สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีพื้นที่เพื่อสุขภาพ เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องทำกายภาพบำบัด สระว่ายน้ำ ทางวิ่งหรือเดินเล่น ดังนั้น เพื่อเป็นการสอดคล้องกับสถานการณ์การเป็นสังคมสูงอายุ ทางกรุงเทพมหานครจึงได้ดำเนินโครงการบ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงามขึ้น (มติชนออนไลน์, 2565) ตั้งอยู่ในเขตคลองสามวาของกรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ดิน 32-1-16 ไร่ จัดสร้างเป็นอาคารบ้านพักผู้สูงอายุที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการ

ให้บริการทางการแพทย์เฉพาะทางผู้สูงอายุที่ทันสมัย สะดวกสบาย คาดว่าจะเปิดให้บริการเข้าพักอาศัยได้ใน ปี พ.ศ. 2567 โดยโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการให้บริการผู้สูงอายุที่ต้องการเข้าพักอาศัยใน อนาคตที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นและเป็นสวัสดิการให้กับข้าราชการและลูกจ้างของกรุงเทพมหานคร ที่เกษียณอายุราชการและได้รับเงินบำนาญหรือบำเหน็จรายเดือนที่ต้องการเข้าพักอาศัย ผู้วิจัยจึงมีความสนใจใน การศึกษามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะบ้านพักอาศัยที่ต้องการ ผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ โดยตรงต่อกรุงเทพมหานครเพื่อนำไปออกแบบคุณลักษณะ (Attribute) ของโครงการให้สอดคล้องกับ ความ ต้องการของผู้เข้าพักอาศัยและนำมูลค่าความเต็มใจจะจ่ายไปใช้ในการกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยต่อไป

จุดมุ่งหมายของการวิจัย

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษามูลค่าความเต็มใจจะจ่าย (Willingness to Pay) ของข้าราชการและ ลูกจ้างสังกัดกรุงเทพมหานครสำหรับลักษณะต่าง ๆ ของโครงการบ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงาม กรุงเทพมหานคร

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายต่อลักษณะของที่พักอาศัยที่ต้องการ จะครอบคลุมข้าราชการและ ลูกจ้างสังกัดกรุงเทพมหานครภายในศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า) ที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป

การทบทวนวรรณกรรม

ในทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ ความชอบสะท้อนถึงรสนิยมของผู้บริโภค ผู้บริโภคจะเลือกสินค้าที่ให้ความพอใจ สูงสุด เช่นเดียวกับการซื้อบ้านพักอาศัย ผู้บริโภคจะเลือกคุณลักษณะต่าง ๆ ของบ้านที่ต้องการเพื่อให้ได้รับความ พอดีสูงสุด งานวิจัยในต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่อยู่อาศัยที่ต้องการได้มีการศึกษามา ก่อนข้างมาก Cupchik, Ritterfeld, & Levin (2003) ได้ศึกษาคุณลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย เช่น พื้นที่ใช้สอยภายใน การออกแบบและพื้นที่ใช้สอยภายนอก Bhatti & Church (2004) ได้ศึกษาคุณลักษณะด้าน ตำแหน่งที่ตั้งและคุณภาพสิ่งแวดล้อม คุณลักษณะอื่น ๆ ที่ผู้ซื้อบ้านต้องการ ได้แก่ คุณภาพของสภาพแวดล้อม ของชุมชน (Trojanek & Huderek-Glapska, 2018) ขนาดของพื้นที่สีเขียวสาธารณะ (Czembrowski & Kronenberg, 2016) ความปลอดภัยและความสะดวกในการเข้าถึงระบบการขนส่งสาธารณะ (Gadzinski & Radzimski, 2016) Boumeester (2011) ได้สรุปว่าคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยมีอยู่ 2 ประเภท ซึ่งเรียกว่า ลักษณะที่อยู่อาศัย (Dwelling Feature) และคุณลักษณะด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Feature) ซึ่ง คุณลักษณะของที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภนี้จะใช้เป็นกรอบแนวคิดสำหรับการพัฒนาคุณลักษณะของบ้านพัก ผู้สูงอายุสำหรับการศึกษาในครั้งนี้

งานวิจัยเกี่ยวกับความเต็มใจจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะของที่พักอาศัยมักเป็นงานวิจัยของต่างประเทศซึ่งยัง อยู่ไม่มากนัก เช่น Traoré (2019) ศึกษาความเต็มใจจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะของที่พักอาศัยในประเทศ Burkina Faso โดยใช้เทคนิคการทดลองพฤติกรรมทางเลือก (Choice Experiment) พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความเต็มใจจะ จ่ายเพื่อที่พักอาศัยตั้งอยู่ใกล้กับสวนสาธารณะมากกว่าที่ตั้งอยู่ใกล้ที่ทำงาน นอกจากนี้ การมีเครือข่ายอาศัยอยู่

ในพื้นที่จะยิ่งทำให้มีความเต็มใจจะจ่ายสูงขึ้น Ossokina et al. (2019) ศึกษาความเต็มใจจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะของที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศ Netherlands โดยใช้เทคนิคการทดลองพฤติกรรมการเลือก พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับความปลอดภัยสูงสุด รองลงมาเป็นสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ไม่แออัด de Jong et al. (2012) ศึกษาลักษณะของที่พักอาศัยในประชากรผู้สูงอายุในประเทศ Netherlands โดยใช้เทคนิคการทดลองพฤติกรรมการเลือก พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีความเต็มใจจะจ่ายมากที่สุดเพื่อสภาพแวดล้อมของที่พักอาศัยที่มีความปลอดภัย รองลงมาคือ ความสะดวกในการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ

สำหรับการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะของบ้านพักผู้สูงอายุที่ต้องการในประเทศไทยที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ เช่น งานศึกษาของณภักซ์ แสงวิมลมาส และสุพิชา พาณิชย์ปฐม (2561) ได้ใช้เทคนิคการวิเคราะห์องค์ประกอบ (Factor Analysis) พบว่าคุณลักษณะคอนโดมิเนียมที่กลุ่มใกล้เคียงนิยมขึ้นชอบมากที่สุดเป็นคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ใกล้สวนสาธารณะหรือแวดล้อมด้วยธรรมชาติ มีการออกแบบโดยรวมที่เน้นความเป็นธรรมชาติ มีการออกแบบห้องพักที่โปร่งโล่งสบายและมีแสงสว่างจากธรรมชาติเพียงพอ มี 2 ห้องนอนใน 1 ห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ ห้องกิจกรรมสันทนาการ งานศึกษาของพรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ และเสาวลักษณ์ กิตติญาณปัญญา (2564) ใช้การวิเคราะห์องค์ประกอบ และการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุในอนาคต พบว่ามีอยู่ 7 ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติ คือ การออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่อผู้สูงอายุ มีสถานพยาบาลขนาดเล็กภายในโครงการ บุคลากรที่มีความรู้ความชำนาญในการช่วยเหลือ ระบบการรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด ทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า การออกแบบที่พักรักษาให้มีระดับพื้นเสมอกัน งานศึกษาของ Pongprasert (2022) ได้ใช้แบบจำลอง Logit เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีต่อการตัดสินใจซื้ออาคารชุดสำหรับผู้สูงอายุ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ ที่ตั้งโครงการ ลักษณะทางกายภาพของโครงการ บุคลากรด้านการรักษาความปลอดภัยและการให้บริการด้านสุขภาพพื้นฐาน

งานวิจัยเกี่ยวกับความเต็มใจจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะของบ้านพักผู้สูงอายุในประเทศไทยยังมีอยู่น้อยมาก การศึกษาในครั้งนี้เป็นการต่อยอดงานศึกษาที่ผ่านมาที่ศึกษาแต่ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย โดยศึกษาความเต็มใจจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะของบ้านพักผู้สูงอายุที่ต้องการโดยใช้กรณีศึกษาโครงการบ้านพักผู้สูงอายุ บึงสะแกงาม กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาในครั้งนี้สามารถนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยและนำไปใช้กำหนดราคาที่พักของโครงการบ้านพักผู้สูงอายุ บึงสะแกงาม กรุงเทพมหานครต่อไป

กรอบแนวคิดทางทฤษฎี

การศึกษาในครั้งนี้จะใช้เทคนิคการทดลองพฤติกรรมการเลือก เพื่อหามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มต่อคุณลักษณะต่าง ๆ ของบ้านพักผู้สูงอายุที่ต้องการ ซึ่งมีพื้นฐานมาจากทฤษฎีอุปสงค์ใหม่ของ Lancaster (1966) มีแนวคิดที่ว่า ผู้บริโภคจะเลือกคุณลักษณะต่าง ๆ ของสินค้าและบริการเพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด แบบจำลองอรรถประโยชน์แบบสุ่ม (Random Utility Model) ให้กรอบทางทฤษฎีสำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล

จากเทคนิคการทดลองพฤติกรรมทางเลือก แต่ละทางเลือกจะแสดงด้วยฟังก์ชันอรรถประโยชน์ทางอ้อมที่มีสองส่วน: ส่วนที่สามารถอธิบายได้ (V_j) และค่าความคลาดเคลื่อนสุ่ม (ϵ_j) อรรถประโยชน์ของทางเลือกที่ j ของผู้บริโภคใด ๆ (U_j) สามารถเขียนแทนด้วยสมการที่ (1)

$$U_j = V_j + \epsilon_j \quad (1)$$

แบบจำลองอรรถประโยชน์แบบสุ่มมีข้อกำหนดที่ว่า นักวิจัยไม่สามารถวัดค่าอรรถประโยชน์โดยตรง (Direct Utility, U_j) ของผู้บริโภคได้ แต่จะสามารถวัดค่าอรรถประโยชน์โดยอ้อม (Indirect Utility, V_j) ความคลาดเคลื่อนของการวัดค่า (ϵ_j) จึงเกิดขึ้นแบบสุ่ม เทคนิคการทดลองพฤติกรรมทางเลือกเป็นเทคนิคที่เหมาะสมสำหรับการหามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายต่อคุณลักษณะต่าง ๆ ของบ้านพักผู้สูงอายุที่ต้องการเพราะสอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์แนวใหม่ของ Lancaster ความน่าจะเป็นของผู้บริโภคในการเลือกทางเลือก h เหนือทางเลือก j เขียนได้เป็น

$$\text{Prob}(h \text{ chosen}) = \text{Prob}(V_h + \epsilon_h > V_j + \epsilon_j; \forall j \in C, j \neq h) \quad (2)$$

McFadden (1974) แสดงให้เห็นว่า ถ้าค่าความคลาดเคลื่อนสุ่มในสมการ (2) มีการแจกแจงเป็นอิสระต่อกันและเหมือนกัน (Independent Identically Distributed: IID) ด้วยการแจกแจงแบบกัมเบล (Gumbel Distribution) ดังนั้นความน่าจะเป็นในการเลือกทางเลือก h จะมีรูปแบบปิดดังนี้

$$\text{Prob}(h) = \frac{e^{\lambda V_h}}{\sum_{j \in C} e^{\lambda V_j}} \quad (3)$$

การแจกแจงนี้มีค่าลักษณะเฉพาะด้วยพารามิเตอร์ λ (ซึ่งแปรผกผันกับความแปรปรวนของค่าความคลาดเคลื่อน) และมีพารามิเตอร์ระบุตำแหน่ง δ ในทางปฏิบัติการแจกแจงกัมเบลมาตรฐานจะกำหนดให้ $\lambda=1$ และ $\delta=0$ (Ben-Akiva, & Lerman, 1985) ฟังก์ชันอรรถประโยชน์เชิงเส้นสำหรับทางเลือก j ใด ๆ มีรูปแบบดังนี้

$$V_j = \alpha_j + \sum_{k=1}^m \beta_k X_k + \sum_{l=1}^n \gamma_l \alpha_j Z_l \quad (4)$$

α_j เป็นค่าคงที่ประจำทางเลือก (Alternative Specific Constant) X_k เป็นคุณลักษณะต่าง ๆ ของทางเลือก Z_l เป็นตัวแปรเศรษฐกิจและสังคมของผู้บริโภค β_k และ γ_l เป็นพารามิเตอร์ของสมการเศรษฐกิจ ตัวแปรเศรษฐกิจและสังคมในสมการที่ (4) จะมีปฏิสัมพันธ์กับคุณลักษณะต่าง ๆ ของทางเลือก ความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่ม (Marginal Willingness to Pay) สำหรับคุณลักษณะต่าง ๆ สามารถคำนวณได้ดังนี้

$$\text{MWTP}_k = \frac{-\beta_k}{\mu} \quad (5)$$

โดยที่ μ คือ อรรถประโยชน์ส่วนเพิ่มของรายได้ (Marginal Utility of Income) ความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มเป็นจำนวนเงินสูงสุดที่ผู้บริโภคยินดีจ่ายเพื่อคุณลักษณะที่เพิ่มขึ้นหนึ่งหน่วย

วิธีการดำเนินการวิจัย

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ ข้าราชการและลูกจ้างของกรุงเทพมหานครภายในศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า) จำนวน 600 คน ประกอบด้วยข้าราชการจำนวน 225 คน และลูกจ้างประจำจำนวน 375 คน ขนาดกลุ่มตัวอย่าง กำหนดโดยอาศัยสูตรของ Taro Yamane ใช้ค่าคลาดเคลื่อนทางสถิติ 0.05 ได้ขนาดตัวอย่าง 240 คน ได้จัดเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามในช่วงเดือนมกราคม 2565 เนื้อหาในแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับคุณลักษณะทางเศรษฐกิจและสังคม ได้แก่ เพศ สถานภาพ อายุ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระดับการศึกษา การดำรงตำแหน่งราชการ ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านทัศนคติและพฤติกรรมที่ตัดสินใจเลือกบ้านพักหลังเกษียณ และส่วนที่ 3 ความเต็มใจจะจ่ายสำหรับลักษณะต่างๆ ของบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ การกำหนดคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่พักอาศัยได้มาจากการทบทวนวรรณกรรมและการสนทนากลุ่ม (Focus Group) การสร้างทางเลือกของบ้านพักผู้สูงอายุจะมีตัวแปรคุณลักษณะ 4 ตัวแปร คือ สิ่งอำนวยความสะดวก บุคลากรของโครงการ การออกแบบภายในโครงการ และราคาที่พักต่อเดือน คุณลักษณะเกี่ยวกับบ้านพักมี 3 ระดับ ราคาที่พักมี 5 ระดับ ในแต่ละชุดทางเลือกประกอบด้วย 3 ทางเลือก คือ ทางเลือกฐานและทางเลือกที่ไม่ใช่ทางเลือกฐาน 2 ทางเลือก ตารางที่ 1 แสดงคุณลักษณะและระดับของบ้านพักแบบต่าง ๆ

ในการออกแบบชุดทางเลือกได้ใช้หลักการของ Optimal Design (Atkinson, Donev, & Tobias, 2007) ผู้วิจัยได้สร้าง Orthogonal Set ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS โดยการนำระดับคุณลักษณะเข้าไปประมวลผลเพื่อให้ได้ทางเลือกที่เป็นไปได้ที่ไม่มีความสัมพันธ์กันระหว่างคุณลักษณะจำนวน 48 ทางเลือก การกำหนดชุดทางเลือกของแบบสอบถามจะได้เป็น 8 รูปแบบ (Version) แต่ละรูปแบบมี 6 ชุดทางเลือก (Choice Set) ผู้ตอบแบบสอบถามคนหนึ่ง ๆ จะได้ชุดทางเลือกรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งใน 8 รูปแบบซึ่งประกอบด้วย 6 ชุดทางเลือก กล่าวคือ ผู้ตอบจะถูกถามซ้ำ 6 ครั้ง ในแต่ละครั้งชุดทางเลือกจะมี 3 ทางเลือกดังตัวอย่างที่แสดงอยู่ในตารางที่ 2

ตารางที่ 1 คุณลักษณะและระดับของบ้านพัก

คุณลักษณะ	ระดับ
สิ่งอำนวยความสะดวก	<ul style="list-style-type: none"> ■ ปานกลาง หมายถึง ห้องออกกำลังกายขนาด 20 เครื่องเล่น มีลานจัดกิจกรรมกลางแจ้งและสระว่ายน้ำ ■ ดี หมายถึง ห้องออกกำลังกายขนาด 40 เครื่องเล่น มีลานจัดกิจกรรมกลางแจ้ง สระว่ายน้ำ และบ่อเกลือ ■ ดีมาก หมายถึง ห้องออกกำลังกายขนาด 60 เครื่องเล่น มีลานจัดกิจกรรมกลางแจ้ง สระว่ายน้ำ บ่อเกลือ ห้องกายภาพบำบัด/ตรวจโรค ห้องละหมาด/พระ (ปฏิบัติกรรมฐาน) บริการ Shuttle bus ภายในโครงการ และเชื่อมต่อจุดรับ-ส่ง บริการสาธารณสุขนอกโครงการ
บุคลากรของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ปานกลาง หมายถึง มีเจ้าหน้าที่ที่เลี้ยงและพยาบาลวิชาชีพคอยดูแลให้ความช่วยเหลือในระหว่างวันตั้งแต่เวลา 08.30 – 16.30 น. และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ■ ดี หมายถึง มีเจ้าหน้าที่ที่เลี้ยงและพยาบาลวิชาชีพคอยดูแลให้ความช่วยเหลือในระหว่างวันตั้งแต่เวลา 08.30 – 16.30 น. แพทย์อายุรกรรมตรวจรักษาโรคเดือนละ 1 ครั้ง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ■ ดีมาก หมายถึง มีเจ้าหน้าที่ที่เลี้ยงและพยาบาลวิชาชีพคอยดูแลให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมง นักกายภาพบำบัดและแพทย์อายุรกรรมตรวจรักษาโรคทุกวัน ตั้งแต่เวลา 08.30 – 16.30 น. และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

ตารางที่ 1 (ต่อ)

คุณลักษณะ	ระดับ
การออกแบบภายในโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ปานกลาง หมายถึง มีพื้นที่สีเขียวโดยจัดเป็นส่วนหย่อมและลานพักผ่อนเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ทางเดินลาดภายในโครงการ มีราวจับกันตัก กระเบื้องกันลื่นในส่วนที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ■ ดี หมายถึง มีพื้นที่สีเขียวโดยจัดเป็นส่วนหย่อมและลานพักผ่อนเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง และสวนหย่อมขนาดเล็ก ในบริเวณหน้าที่พักประเภทบ้านเดี่ยวทุกหลัง และบนชั้นดาดฟ้าของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางเดินลาดภายในโครงการ มีราวจับกันตัก กระเบื้องกันลื่นในส่วนที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ■ ดีมาก หมายถึง มีพื้นที่สีเขียวโดยจัดเป็นส่วนหย่อมและลานพักผ่อนเฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง และสวนหย่อมขนาดเล็ก ในบริเวณหน้าที่พักประเภทบ้านเดี่ยวทุกหลัง และบนชั้นดาดฟ้าของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่กิจกรรมสันทนาการ ทางเดินลาดภายในโครงการ มีราวจับกันตัก กระเบื้องกันลื่นในส่วนที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ
ราคาที่พักต่อเดือน	10,000 12,500 15,000 17,500 20,000 (หน่วย: บาท)

ตารางที่ 2 ตัวอย่างของชุดทางเลือกบ้านพักแบบต่าง ๆ

ชุดทางเลือกที่ 1			
คุณลักษณะของที่พักอาศัย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ปานกลาง	ดีมาก	ปานกลาง
บุคลากรของโครงการ	ปานกลาง	ดีมาก	ปานกลาง
การออกแบบภายในโครงการ	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
ราคาที่พักต่อเดือน (บาท)	10,000	15,000	17,500
ชุดทางเลือกที่ 2			
คุณลักษณะของที่พักอาศัย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
บุคลากรของโครงการ	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
การออกแบบภายในโครงการ	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
ราคาที่พักต่อเดือน (บาท)	10,000	20,000	10,000
ชุดทางเลือกที่ 3			
คุณลักษณะของที่พักอาศัย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
บุคลากรของโครงการ	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
การออกแบบภายในโครงการ	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
ราคาที่พักต่อเดือน (บาท)	10,000	17,500	20,000

ตารางที่ 2 (ต่อ)

ชุดทางเลือกที่ 4			
คุณลักษณะของที่พักอาศัย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ปานกลาง	ดีมาก	ปานกลาง
บุคลากรของโครงการ	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
การออกแบบภายในโครงการ	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
ราคาที่พักต่อเดือน (บาท)	10,000	17,500	20,000
ชุดทางเลือกที่ 5			
คุณลักษณะของที่พักอาศัย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
บุคลากรของโครงการ	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
การออกแบบภายในโครงการ	ปานกลาง	ดีมาก	ปานกลาง
ราคาที่พักต่อเดือน (บาท)	10,000	12,500	15,000
ชุดทางเลือกที่ 6			
คุณลักษณะของที่พักอาศัย	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2	ทางเลือกที่ 3
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
บุคลากรของโครงการ	ปานกลาง	ปานกลาง	ดี
การออกแบบภายในโครงการ	ปานกลาง	ดีมาก	ปานกลาง
ราคาที่พักต่อเดือน (บาท)	10,000	17,500	20,000

ในการศึกษานี้ตัวแปรคุณลักษณะต่าง ๆ ของที่พัก จะใช้การลงรหัสแบบ Effect Code เสนอโดย Louviere, Hensher, & Swait (2000) การลงรหัสแบบนี้ทำให้การประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรคุณลักษณะทำได้ง่าย ตัวแปรคุณลักษณะแต่ละตัวของการศึกษานี้มี 3 ระดับคือ ปานกลาง ดี และดีมาก การลงรหัสจะต้องสร้างตัวแปรขึ้นมา 2 ตัวแปรสำหรับแต่ละคุณลักษณะดังนี้ สิ่งอำนวยความสะดวกระดับดีมาก (FE) สิ่งอำนวยความสะดวกระดับดี (FG) บุคลากรระดับดีมาก (SE) บุคลากรระดับดี (SG) การออกแบบภายในโครงการระดับดีมาก (DE) การออกแบบภายในโครงการระดับดี (DG) ตารางที่ 3 แสดงค่าของตัวแปรคุณลักษณะแต่ละระดับที่ใช้หลักการ Effect Code สมมติฐานเกี่ยวกับค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรคุณลักษณะต่าง ๆ ไม่อาจทราบเครื่องหมายได้ล่วงหน้า อาจมีค่าเป็นบวกหรือลบก็ขึ้นอยู่กับกลุ่มตัวอย่าง การวิเคราะห์ข้อมูลได้อาศัยแบบจำลอง Multinomial Logit เพื่อประมาณค่าพารามิเตอร์ต่าง ๆ ของแบบจำลอง แล้วนำค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้ไปคำนวณความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่ม

ตารางที่ 3 Effect Code ของตัวแปรคุณลักษณะระดับต่างๆ

ระดับ	FE	FG	SE	SG	DE	DG
ดีมาก	1	0	1	0	1	0
ดี	0	1	0	1	0	1
ปานกลาง	-1	-1	-1	-1	-1	-1

ผลการวิจัย

ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างแสดงอยู่ในตารางที่ 4 พบว่า กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงมีจำนวนมากที่สุด 138 คน คิดเป็นร้อยละ 57.50 มีสถานภาพโสดจำนวนมากที่สุด 135 คน คิดเป็นร้อยละ 56.25 มีอายุมากกว่า 60 ปี ขึ้นไปจำนวนมากที่สุด 80 คน คิดเป็นร้อยละ 33.33 มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 25,001 - 35,000 บาท จำนวนมากที่สุด 98 คน คิดเป็นร้อยละ 40.83 มีการศึกษาระดับปริญญาตรีจำนวนมากที่สุด 124 คน คิดเป็นร้อยละ 51.67 และเป็นข้าราชการกรุงเทพมหานครมีจำนวนมากที่สุด 178 คน คิดเป็น ร้อยละ 74.17 ในด้านทัศนคติและพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกที่พักหลังเกษียณ (ตารางที่ 5) พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เริ่มเก็บออม เพื่อการเกษียณคิดเป็นร้อยละ 75.83 โดยมีรูปแบบการออมเป็นบัญชีเงินฝากธนาคารจำนวนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 54.60 นอกจากนี้ยังพบว่ามีรูปแบบการออมประเภทอื่นๆ เช่น สหกรณ์ ออมทรัพย์และสลากออมทรัพย์ ประเภทต่างๆ ด้วย ในด้านทัศนคติที่มีต่อการพักอาศัยในบ้านผู้สูงอายุพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีความเห็นว่าการเข้าพักอาศัยในบ้านพักผู้สูงอายุจะได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 22.44 ส่วนสาเหตุส่วนใหญ่ที่ไม่ตัดสินใจเข้าพักอาศัยในบ้านพักผู้สูงอายุ เนื่องจากผูกพันกับครอบครัวหรือที่อยู่เดิมคิดเป็นร้อยละ 34.60

ตารางที่ 4 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคมทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ตัวแปร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพศ		
■ ชาย	102	42.50
■ หญิง	138	57.50
สถานภาพ		
■ โสด	135	56.25
■ สมรส	93	38.75
■ หม้าย/หย่าร้าง	12	5.00
อายุ		
■ 45 - 50 ปี	78	32.50
■ 51 - 55 ปี	67	27.92
■ 56 - 60 ปี	15	6.25
■ 61 ปีขึ้นไป	80	33.33

ตารางที่ 4 (ต่อ)

ตัวแปร	จำนวน (คน)	ร้อยละ
รายได้ต่อเดือน		
▪ 20,001 - 25,000 บาท	10	4.17
▪ 25,001 - 35,000 บาท	98	40.83
▪ 35,001 - 45,000 บาท	86	35.83
▪ 45,001 - 55,000 บาท	28	11.67
▪ มากกว่า 55,000 บาท	18	7.50
ระดับการศึกษา		
▪ มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.	10	4.17
▪ ปวส./อนุปริญญา	52	21.66
▪ ปริญญาตรี	124	51.67
▪ ปริญญาโท	54	22.50
การดำรงตำแหน่งทางราชการ		
▪ ข้าราชการกรุงเทพมหานคร	178	74.17
▪ ลูกจ้างประจำ	62	25.83

ตารางที่ 5 ทศนคติและพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกที่พักหลังเกษียณของกลุ่มตัวอย่าง

ทศนคติ	ร้อยละ
ท่านได้เตรียมค่าใช้จ่ายไว้	75.83
เพื่อการเกษียณแล้วหรือไม่	21.17
รูปแบบการเก็บออม หรือการ	54.60
ลงทุนเพื่อการเกษียณของท่าน	5.90
เป็นอย่างไร	24.50
อะไรเป็นสาเหตุที่ทำให้ท่าน	11.05
มีความคิดที่อาจจะเข้าพักใน	13.30
บ้านพักผู้สูงอายุ	4.50
	18.95
	14.80
	22.44
	14.96
สาเหตุที่ไม่ตัดสินใจ	34.60
เข้าพักบ้านพักผู้สูงอายุ	20.40
	15.00
	11.10
	18.96

จากผลการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติในตารางที่ 6 แสดงให้เห็นว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรคุณลักษณะที่ มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ราคาที่พักต่อเดือน สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ระดับดีมาก บุคลากร โครงการที่ระดับดีมาก การออกแบบภายในโครงการที่ระดับดีและดีมาก อายุและรายได้ ค่าสัมประสิทธิ์ของ ตัวแปรราคามีเครื่องหมายเป็นลบหมายความว่า เมื่อราคาสูงขึ้น ผู้ตอบจะมีแนวโน้มเลือกทางเลือกฐาน (Status Quo) ซึ่งเป็นระดับปานกลาง ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ระดับดีมาก มีค่าเป็นบวกหมายความว่า ผู้ตอบต้องการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ระดับดีมาก ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรบุคลากรโครงการที่ระดับดีมากมีค่าเป็นบวกหมายความว่า ผู้ตอบต้องการบุคลากร โครงการที่ระดับดีมาก ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรการออกแบบภายในโครงการที่ระดับดีและดีมากมีค่าเป็นบวก หมายความว่า ผู้ตอบต้องการการออกแบบภายในโครงการที่ระดับดีหรือดีมาก ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอายุ มีค่าเป็นลบ หมายความว่า ผู้ตอบที่มีอายุมากมีแนวโน้มจะเลือกทางเลือกที่เป็นทางเลือกฐาน ค่าสัมประสิทธิ์ ของตัวแปรรายได้มีค่าเป็นบวก หมายความว่า ผู้ตอบที่มีรายได้สูงมีแนวโน้มจะเลือกทางเลือกที่ดีกว่าทางเลือก ฐาน สามารถคำนวณหามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มของแต่ละคุณลักษณะที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้ดังนี้ ความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มต่อสิ่งอำนวยความสะดวกที่ระดับดีมากเท่ากับ $-(0.36998116/-0.00055096) = 671.52$ บาทต่อเดือน ความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มต่อบุคลากรที่ระดับดีมากเท่ากับ $-(0.48837558/-0.00055096) = 886.40$ บาทต่อเดือน ความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มต่อการออกแบบภายในโครงการที่ระดับดีมาก เท่ากับ $-(0.37670374/-0.00055096) = 683.72$ บาทต่อเดือน ความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มต่อการออกแบบ ภายในโครงการที่ระดับดีเท่ากับ $-(0.24159834/-0.00055096) = 438.50$ บาทต่อเดือน

ตารางที่ 6 ผลการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยแบบจำลอง Multinomial Logit

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าสถิติ t	ค่านัยสำคัญ
constant	-0.22217683	0.61025833	-0.364	0.7158
BPRICE	-0.00055096**	0.238785D-04	-23.073	0.0000
BFE	0.36998116**	0.06991294	5.292	0.0000
BFG	-0.09743323	0.06600025	-1.476	0.1399
BSE	0.48837558**	0.06862334	7.117	0.0000
BSG	-0.06981269	0.06641903	-1.051	0.2932
BDE	0.37670374**	0.07222670	5.216	0.0000
BDG	0.24159834**	0.06327663	3.818	0.0001
BAGE	-0.03126670**	0.00886807	-3.526	0.0004
BINC	0.593274D-04**	0.681376D-05	8.707	0.0000
Model Statistics				
N (Choice sets)	1,440			
Log L	-1,012.959			
Adj. Rho-square	0.33669			

ตารางที่ 6 (ต่อ)

หมายเหตุ: ** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05

โดยที่ Constant คือ ค่าคงที่ประจำทางเลือก

BPRICE คือ ตัวแปรราคา ซึ่งก็คือ อรรถประโยชน์ส่วนเพิ่มของรายได้

BFE คือ ตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกระดับดีมาก

BFG คือ ตัวแปรสิ่งอำนวยความสะดวกระดับดี

BSE คือ ตัวแปรบุคลากรระดับดีมาก

BSG คือ ตัวแปรบุคลากรระดับดี

BDE คือ ตัวแปรการออกแบบภายในโครงการระดับดีมาก

BDG คือ ตัวแปรการออกแบบภายในโครงการระดับดี

BAGE คือ ตัวแปรอายุ

BINC คือ ตัวแปรรายได้ ในแบบจำลองจะแทนค่าตัวแปรรายได้ด้วยจุดกึ่งกลางของแต่ละอันตรภาคชั้น

กล่าวโดยสรุป กลุ่มตัวอย่างมีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มเพื่อต้องการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการเพิ่มขึ้นจากทางเลือกฐาน (ระดับปานกลาง) เป็นระดับดีมากเป็นเงิน 671.52 บาทต่อเดือน คือ ต้องการให้มีห้องออกกำลังกายขนาด 60 เครื่องเล่น มีลานจัดกิจกรรมกลางแจ้ง สระว่ายน้ำบ่อเกลือ ห้องกายภาพบำบัด/ตรวจโรค ห้องละหมาด/พระ (ปฏิบัติ ธรรมเนียม) บริการ Shuttle Bus ภายในโครงการและเชื่อมต่อจุดรับ-ส่ง บริการสาธารณะนอกโครงการ กลุ่มตัวอย่างมีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มเพื่อต้องการให้มีบุคลากรของโครงการที่ระดับดีมากเป็นเงิน 886.40 บาทต่อเดือน คือ ต้องการให้มีเจ้าหน้าที่ที่เลี้ยงและพยาบาลวิชาชีพคอยดูแลให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมง นักกายภาพบำบัดและแพทย์อายุรกรรมตรวจรักษาโรคทุกวัน ตั้งแต่เวลา 08.30 - 16.30 น. กลุ่มตัวอย่างมีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มเป็นเงิน 438.50 บาทต่อเดือนเพื่อต้องการให้มีการออกแบบภายในโครงการในระดับดี ได้แก่ ต้องการให้มีพื้นที่สีเขียวโดยจัดเป็นสวนหย่อมและลานพักผ่อนเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางและสวนหย่อมขนาดเล็กในบริเวณหน้าที่พักประเภทบ้านเดี่ยวทุกหลังและบนชั้นดาดฟ้าของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ทางเดินลาดภายในโครงการมีราวจับกันตก กระเบื้องกันลื่นในส่วนที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ และในระดับดีมากเป็นเงิน 683.72 บาทต่อเดือน กล่าวคือ ต้องการให้มีพื้นที่สีเขียวโดยจัดเป็นสวนหย่อมและลานพักผ่อน เฉพาะพื้นที่ส่วนกลางและสวนหย่อมขนาดเล็กในบริเวณหน้าที่พักประเภทบ้านเดี่ยวทุกหลัง และบนชั้นดาดฟ้าของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่กิจกรรมสันทนาการ เช่น หมากรุก ลีลาศ และคาราโอเกะ เป็นต้น ทางเดินลาดภายในโครงการมีราวจับกันตก กระเบื้องกันลื่นในส่วนที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

การอภิปรายผล

การศึกษาในครั้งนี้ได้ใช้เทคนิคการทดลองพฤติกรรมการเลือกเพื่อหามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะบ้านพักผู้สูงอายุที่ต้องการ: กรณีศึกษา โครงการบ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงาม กรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่าเทคนิคดังกล่าวสามารถใช้ในการหามูลค่าความเต็มใจจะจ่ายจะจ่ายเพื่อคุณลักษณะบ้านพักผู้สูงอายุที่ต้องการ ผลการศึกษาพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีความเต็มใจจะจ่ายส่วนเพิ่มในด้านบุคลากรของโครงการมากกว่าคุณลักษณะด้านอื่น ๆ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยที่ผ่านมา (Pongprasert, 2022; พรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ และเสาวลักษณ์ กิตติญาณปัญญา, 2564) ที่ได้พบว่าผู้สูงอายุให้ความสำคัญกับโครงการบ้านพักที่มีบุคลากรทางการแพทย์ดูแลอย่างใกล้ชิด ซึ่งเป็นไปโดยปกติที่เกิดจากความเสื่อมถอยของร่างกายที่จำเป็นต้องได้รับการฟื้นฟู รักษาและดูแลเพื่อให้มีสุขภาพอนามัยที่สมบูรณ์แข็งแรง แต่มีประเด็นการศึกษาเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับอายุและรายได้ ซึ่งพบว่าผู้สูงอายุมีแนวโน้มที่จะเลือกทางเลือกรฐาน (ระดับปานกลาง) มากกว่าระดับดีหรือดีมาก กลุ่มผู้มีรายได้สูงมีแนวโน้มที่จะเลือกทางเลือกที่ดีกว่าทางเลือกรฐาน ดังนั้นหากผู้สูงอายุที่ต้องการเข้าพักอาศัยมีระดับรายได้สูง กรุงเทพมหานครควรออกแบบคุณลักษณะการให้บริการทางการแพทย์ที่มีคุณภาพ ในขณะที่ผู้สูงอายุที่มีรายได้น้อย กรุงเทพมหานครควรให้ความสนใจในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในโครงการที่เป็นระดับพื้นฐาน

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะสำหรับการนำผลวิจัยไปใช้

กรุงเทพมหานครในฐานะที่เป็นผู้พัฒนาโครงการบ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงาม กรุงเทพมหานคร สามารถนำผลการศึกษาในครั้งนี้ไปใช้ในการออกแบบที่พักอาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยเฉพาะให้ความสำคัญกับเรื่องการบริหารจัดการบุคลากรภายในโครงการให้อยู่ในระดับดีมาก กล่าวคือ จัดให้มีเจ้าหน้าที่พี่เลี้ยงและพยาบาลวิชาชีพคอยดูแลให้ความช่วยเหลือตลอด 24 ชั่วโมง นักกายภาพบำบัดและแพทย์อายุรกรรมตรวจรักษาโรคทุกวัน ตั้งแต่เวลา 08.30 - 16.30 น. ความสำคัญรองลงมาเป็นการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในลักษณะสวนหย่อมและลานพักผ่อน จัดให้มีพื้นที่กิจกรรมสันทนาการ ทางเดินลาดภายในโครงการมีราวจับกันตก กระเบื้องกันลื่นในส่วนที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 ควรศึกษาคุณลักษณะของที่พักอาศัยในโครงการในประเด็นอื่น ๆ เพื่อให้กรุงเทพมหานครนำไปพัฒนาโครงการให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้สูงอายุ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการนำ Universal Design มาประยุกต์ใช้ เพื่อเป็นมาตรฐานในการออกแบบสิ่งก่อสร้างและสภาพแวดล้อมในอาคาร

2.2 ควรกำหนดขนาดประชากรและกลุ่มตัวอย่างให้กว้างมากขึ้นเพื่อครอบคลุมกลุ่มผู้สูงอายุทั่วไปที่มีความสนใจเข้าพักอาศัยในโครงการ เช่น ช้าราชการ บุคลากรรัฐวิสาหกิจ ภาคเอกชน ประชาชนทั่วไป เป็นต้น

2.3 ควรศึกษาความคุ้มค่าของการลงทุนในโครงการ โดยคาดการณ์กระแสรายได้และรายจ่ายของโครงการเพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุนของกรุงเทพมหานครและความสามารถในการบริหารโครงการต่อไปในอนาคต

เอกสารอ้างอิง

- ณภากาศ แสงวิมลมาส และสุพิชา พาณิชย์ปฐม. (2561). *ความชื่นชอบในคุณลักษณะของคอนโดมิเนียมผู้สูงอายุ: กลุ่มใกล้เคียง* การประชุมนำเสนอผลงานวิจัยระดับบัณฑิตศึกษาครั้งที่ 13 ปีการศึกษา 2561. ทรดาล เสาร์ชัย. (2561). 4 แนวโน้มความต้องการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ. สืบค้นเมื่อ 6 สิงหาคม 2566 จาก <https://www.thansettakij.com/columnist/317037>
- พรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ และเสาวลักษณ์ กิตติญาณปัญญา. (2564). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุของกลุ่มผู้สูงอายุในอนาคต ในกรุงเทพมหานคร. *วารสารบริหารธุรกิจ เศรษฐศาสตร์และการสื่อสาร*, 16(2), 49-63.
- ภูเบศร์ สมุทรจักร และคณะ. (2565). *ครอบครัวไทยในอนาคต: พ.ศ. 2583*. นครปฐม: สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดลร่วมกับสำนักงานการวิจัยแห่งชาติ.
- มติชนออนไลน์. (2565). *เปิดโฉม 'บ้านพักผู้สูงอายุบึงสะแกงาม'*. สืบค้นเมื่อ 6 สิงหาคม 2566 จาก https://www.matichon.co.th/local/news_3479908
- มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย. (2564). *สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ. 2563*. นครปฐม: สถาบันวิจัยประชากร และสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2565). *สถิติประชากรศาสตร์ ประชากรและเคหะ*. สืบค้นเมื่อ 4 สิงหาคม 2566 จาก <http://statbbi.nso.go.th/staticreport/page/sector/en/01.aspx>
- อมรรัตน์ อภินันทมหกุล และคณะ. (2564). *โครงการการสังเคราะห์งานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้องกับครอบครัวไทย เพื่อส่งเสริมการทำหน้าที่ของครอบครัวภายใต้บริบทสังคมสูงวัย*. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมวิทยาศาสตร์ วิจัย และนวัตกรรม (สกสว.).
- Atkinson, A.C., Donev, A.N., & Tobias, R.D. (2007). *Optimum experimental designs, with SAS*. Oxford: Oxford University Press.
- Ben-Akiva, M., & Lerman, S.R. (1985). *Discrete choice analysis: theory and application to travel demand*. Cambridge: MIT Press.
- Bhatti, M., & Church, A. (2004). Home, the culture of nature and meanings of gardens in late modernity. *Housing Studies*, 19(1), 37–51.
- Boumeester, H. J. F. M. (2011). *Traditional housing demand research, the measurement and analysis of housing preference and choice* (S.J.T. Jansen et al. eds.). Springer, 27-55.
- Cupchik, G. C., Ritterfeld, U., & Levin J. (2003). Incidental learning of features from interior living spaces. *Journal of Environmental Psychology*, 23(2), 189–197.

- Czembrowski, P., & Kronenberg, J. (2016). Hedonic pricing and different urban green space types and sizes: Insights into the discussion on valuing ecosystem services. *Landscape and Urban Planning*, 146, 11–19.
- de Jong, P., Rouwendal, J., van Hattum, P., & Brouwer, A. (2012). *Housing preferences of an ageing population investigation in the diversity among Dutch older adults*. Netspar Discussion Papers DP07/2012-024.
- Gadzinski, J., & Radzinski, A. (2016). The first rapid tram line in Poland: How has it affected travel behaviours, housing choices and satisfaction, and apartment prices? *Journal of Transport Geography*, 54, 451–463.
- Lancaster, K. J. (1966). A new approach to consumer theory. *Journal of Political Economy*, 74(2), 132-157.
- Louviere, J., Hensher, D., & Swait, J. (2000). *Stated choice methods-analysis and application*. Cambridge: Cambridge University Press.
- McFadden, D. (1974). *Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior*, *Frontiers in Econometrics*, (P. Zarembka ed.). Academic Press, 105-142.
- Ossokina, I.V., Arentze, T.A., van den Heuvel, D., & van Gameren, D. (2019). Best living concepts for elderly homeowners: combining a stated choice experiment with architectural design. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35, 847-865.
- Pongprasert, P. (2022). Senior condominium choice for low-to mid-income future elderlies: a case study of encouraging affordable senior living in Bangkok, Thailand. *International Real Estate Review*, 25(1), 119–135.
- Traoré, S. (2019). Residential location choice in a developing country: What matter? A choice experiment application in Burkina Faso. *Forest Policy and Economics*, 102, 1-9.
- Trojanek, R., & Huderek-Glapska, S. (2018). Measuring the noise cost of aviation – The association between the limited use area around Warsaw Chopin Airport and property values. *Journal of Air Transport Management*, 67, 103-114.

กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอขอบคุณ ว่าที่ร้อยตรีสิทธิเดช ฉวีวรรณ ที่ได้ช่วยประสานงานในการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถามจากข้าราชการและลูกจ้างสังกัดกรุงเทพมหานครภายในศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า)