

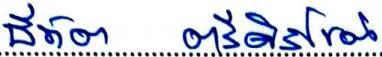
การศึกษาคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานที่มีผลต่อการตัดสินใจ
ซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จันทิมา โปธิสารัตนะ

คุณฉันทิมา โปธิสารัตนะ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชาพัฒนองค์กรและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์
วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
พฤศจิกายน 2561
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา


อาจารย์ผู้ควบคุมคุษฎีนิพนธ์และคณะกรรมการสอบปากเปล่าคุษฎีนิพนธ์ ได้พิจารณา
คุษฎีนิพนธ์ของ จันทิมา โพธิสารัตนะ ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรปรัชญาคุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์ ของ
มหาวิทยาลัยบูรพาได้


อาจารย์ผู้ควบคุมคุษฎีนิพนธ์



..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ดร.ธีทัต ตรีศิริโชติ)

คณะกรรมการสอบปากเปล่า

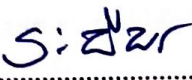

..... ประธาน
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัสน์)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.อิสระ สุวรรณกุล)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรพต วิรุณราช)


..... กรรมการ
(ดร.ธีทัต ตรีศิริโชติ)

วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ อนุมัติให้รับคุษฎีนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปรัชญาคุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์
ของมหาวิทยาลัยบูรพา


..... คณบดีวิทยาลัยพาณิชยศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ระพีพร ศรีจำปา)

วันที่ 10 เดือน มกราคม พ.ศ. 2562

กิตติกรรมประกาศ

คุณฉันทิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความช่วยเหลือ ความร่วมมือ ข้อเสนอแนะ และคำวิจารณ์จากบุคคลหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ระพีพร ศรีจำปา คณบดีวิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา ที่แนะนำให้ข้คิดและวิจารณ์ผลงานทำให้งานวิจัยมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น กราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรพต วิรุณราช รองศาสตราจารย์ ดร.อิสระ สุวรรณบถ และดร.ธีทัต ศรีศิริโชติ ที่ช่วยตรวจสอบแนวคิด ทฤษฎี กระบวนวิธีวิจัย และให้คำแนะนำเกี่ยวกับงานสถิติวิจัย จนคุณฉันทิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอบพระคุณอย่างสูง สำหรับผู้เชี่ยวชาญ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศรัณยา เลิศพุทธรักษ์, ดร.ภทธี ปรีสัตต์, ดร.ศุภสิทธิ์ เลิศบัวสิน, ดร.ชนิสรา แก้วสวรรค์ และดร.กฤษ จรินทร์โท ที่ได้ช่วยกรุณาตรวจสอบและขัดเกลาข้อคำถามในแบบสอบถาม ที่ใช้ในงานวิจัย

ขอบพระคุณอาจารย์มนตรี พลเยี่ยม รองคณบดีคณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี ผู้รับรองการแปลแบบสอบถามจากภาษาไทยเป็นภาษาอังกฤษ ขอบพระคุณอาจารย์นันท์วดี ชัยจินดา หัวหน้าภาควิชาภาษาอังกฤษ รักษาการผู้อำนวยการสำนักงานวิเทศสัมพันธ์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี ผู้รับรองการแปลแบบสอบถามจากภาษาอังกฤษกลับเป็นภาษาไทย

ขอบคุณ Dr. Michael Baron, Ms. Annie Roberts, Mr. Dave Curby, Mr. Zenon Weinstock, Ms. Sarinnat Boonsang, Ms. Ching Yu Khoo, Ms. Dollaya McGinn, Ms. Zoe Tame, Mr. Tane Taiaroa, และ Mrs. Shona Taiaroa อย่างสูงที่กรุณาช่วยประสานงาน นัดหมาย แจกแบบสอบถาม และเก็บรวบรวมแบบสอบถามให้ในประเทศออสเตรเลียเป็นอย่างดี ขอขอบคุณเพื่อน ๆ ที่ประเทศออสเตรเลียที่ให้ความช่วยเหลือจัดการธุระต่าง ๆ ที่ร้องขอด้วยดีตลอดระยะเวลางานวิจัย

ขอขอบคุณผู้บริหาร คณาจารย์ และเจ้าหน้าที่ ของมหาวิทยาลัยบูรพา ที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือทำให้งานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

กราบขอบพระคุณคุณพ่อ คุณแม่ และพี่สาว ที่เป็นแรงบันดาลใจและให้การสนับสนุนการศึกษา และให้กำลังใจมาโดยตลอด จนงานวิจัยนี้เสร็จสมบูรณ์ และขอมอบความสำเร็จที่เกิดจากงานวิจัยนี้ให้คุณพ่อคุณแม่ และพี่สาว ที่รักและเคารพอย่างสูง

จันทิมา โปธิสารัตนะ

57870016: สาขาวิชา: การพัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์: ปร.ด.

(การพัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์)

คำสำคัญ: ผู้สูงอายุ/ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ/ คุณลักษณะหมู่บ้าน/ การย้ายถิ่นฐาน

จันทิมา โปธิสารัตนะ: การศึกษาคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย (A STUDY OF RETIREMENT VILLAGE CHARACTERISTICS AND MIGRATION FACTORS INFLUENCING DECISIONS FOR MIGRATION AND LIVING IN A RETIREMENT VILLAGE IN THAILAND AMONG AUSTRALIAN SENIORS) อาจารย์ผู้ควบคุมคุณวุฒิพนธ์: ธิพัค ตรีศิริ โชติ, D.B.A. 366 หน้า. พ.ศ. 2561.

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ โดยการใช้แบบสอบถามสำรวจความคิดเห็นเจ็ดระดับแบบลิเคิร์ตสเกล (Seven-point Likert scale) เก็บตัวอย่างจากผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียจำนวน 822 ตัวอย่าง โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ใช้สถิติเชิงพรรณนาเพื่ออธิบายระดับความสำคัญของตัวแปรปัจจัยต่าง ๆ และใช้การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกับการตัดสินใจซื้อและการตัดสินใจย้าย และนำเสนอผลการความถดถอยที่ได้ไปประมาณหรือพยากรณ์ค่าตัวแปรตาม

ผลการวิจัยเชิงประจักษ์ พบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย โดยคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน ที่ตั้งและทำเล และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม ส่วนคุณลักษณะตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ในขณะที่คุณลักษณะตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ลักษณะภายนอกบ้าน สิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน ที่ตั้งและทำเล มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

ในด้านปัจจัยการย้ายถิ่นฐาน พบว่า ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม แต่ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย อีกทั้ง มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ ได้แก่ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด นอกจากนี้แล้ว ยังพบว่าการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

57870016: MAJOR: ORGANIZATION DEVELOPMENT AND HUMAN CAPABILITY MANAGEMENT; Ph.D. (ORGANIZATION DEVELOPMENT AND HUMAN CAPABILITY MANAGEMENT)

KEYWORDS: SENIORS/ RETIREMENT VILLAGE/ VILLAGE CHARACTERISTIC/ MIGRATION

JUNTIMA POTISARATTANA: A STUDY OF RETIREMENT VILLAGE CHARACTERISTICS AND MIGRATION FACTORS INFLUENCING DECISION FOR MIGRATION AND LIVING IN A RETIREMENT VILLAGE IN THAILAND AMONG AUSTRALIAN SENIORS. ADVISOR: TEETUT TRESIRICHOD, D.B.A. 366 P. 2018.

This research aimed to study the characteristics of retirement villages and migration factors that affected the Australian seniors' decision to buy a retirement home in Thailand. This study was a survey research using a seven-point Likert scale questionnaire. The data were collected from the sample group of 822 Australian seniors, and they were divided into 2 groups. The first group was Australian seniors who had never lived in Thailand and the second group was Australian seniors who had been long-term residents in Thailand. Descriptive statistics were used to describe the significance level of various factor variables and logistic regression analysis was used to test the relationship among various factors that affected decision making to buy a retirement home or to migrate to Thailand. The regression equation was used to estimate or predict the dependent variables. Empirical research found that the characteristics of retirement villages were correlated with the Australian seniors' decision making to buy a home of the retirement village. Overall, environmental characteristics within the village, location & site, and the central facilities of the village affected the Australian seniors' decision making to buy a home of the retirement village. Characteristics of home and living space, exterior design features, environment within the village, location & site affected the decision to buy a retirement village of Australian seniors who had long stay in Thailand while the home characteristics of the retirement village did not affect the decision to buy a retirement village for Australian seniors who had never had long stay in Thailand.

In terms of overseas migration factors, they were not correlated with the overall Australian seniors' tendency to migrate abroad for retirement. However, migration factors were correlated with the tendency to decide to migrate abroad for retirement of Australian seniors who had not stayed long in Thailand. They were also correlated with the tendency to migrate abroad for retirement of Australian seniors who had long-term stay in Thailand. The factors that were related to the tendency to migrate were the attraction factors. In addition, it has been found that the decision to migrate abroad was correlated to the Australian seniors' decision to buy a home in the retirement village.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	๓
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	10
คำถามงานวิจัย.....	11
ความสำคัญของงานวิจัย.....	11
กรอบแนวคิด.....	11
สมมุติฐานงานวิจัย.....	13
ขอบเขตของงานวิจัย.....	13
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	14
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	15
2 ทบทวนวรรณกรรม.....	17
ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย.....	18
บ้านพักผู้สูงอายุ.....	26
ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยกับชาวต่างชาติ.....	37
แนวคิดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในออสเตรเลีย.....	62
แนวคิดการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ.....	79
สรุปปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยและการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ....	90
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	112
3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	118
การออกแบบงานวิจัย.....	118

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	120
เครื่องมือและการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้.....	125
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	142
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	145
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	146
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	146
5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	216
สรุปผลการวิจัย.....	220
อภิปรายผลการวิจัย.....	223
ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับภาครัฐ.....	262
ประโยชน์ที่ได้จากการวิจัย.....	263
ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	264
บรรณานุกรม.....	265
ภาคผนวก.....	283
ภาคผนวก ก.....	284
ภาคผนวก ข.....	315
ประวัติย่อของผู้วิจัย.....	366

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1-1 แนวโน้มการท่องเที่ยวในประเทศไทยของชาวออสเตรเลีย.....	3
2-1 ส่วนประกอบของการเพิ่มของจำนวนประชากรในประเทศออสเตรเลียระหว่าง ปี ค.ศ. 1900-2000.....	21
2-2 ค่าคาดการณ์อัตราส่วนระหว่างผู้สูงอายุและผู้ดูแล.....	24
2-3 สรุปข้อมูลการขายอาคารชุดในกรุงเทพฯและปริมณฑล จำแนกตามปีที่เปิดขาย.....	27
2-4 สรุปข้อมูลสถานการณ์บ้านจัดสรรในกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	29
2-5 Annual global retirement index.....	38
2-6 แนวโน้มการท่องเที่ยวในประเทศไทยของชาวออสเตรเลีย.....	44
2-7 สถิติการเดินทางท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียในประเทศไทยเทียบกับประเทศ อันเป็นที่นิยมของชาวออสเตรเลียประเทศอื่น ๆ.....	46
2-8 สถิติการเดินทางท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียในต่างประเทศ.....	50
2-9 สถานที่ท่องเที่ยวอันเป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย.....	56
2-10 อายุปีของชาวออสเตรเลียที่สามารถรับเงินบำนาญได้เทียบกับวันเกิด.....	58
2-11 อัตราเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุของประเทศออสเตรเลีย.....	59
2-12 กฎหมายและข้อบังคับหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในออสเตรเลีย.....	65
2-13 การสังเคราะห์ปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ.....	91
2-14 การสังเคราะห์ปัจจัยการย้ายถิ่นฐาน.....	105
2-15 การสังเคราะห์ปัจจัยลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์และการตัดสินใจ.....	109
3-1 จำนวนผู้สูงอายุในแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย.....	121
3-2 จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุแต่ละรัฐในประเทศ ออสเตรเลีย.....	124
3-3 จำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีการลงทะเบียนแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย.....	124
3-4 ลักษณะแบบสอบถามและผลลัพธ์การคำนวณค่า IOC Cronbach's alpha.....	131
3-5 Seven-point Likert scale and mean scores ranging.....	140
3-6 จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุแต่ละรัฐในประเทศ ออสเตรเลีย และอัตราร้อยละ.....	144

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
3-7 จำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีการลงทะเบียนแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย.....	144
4-1 รายละเอียดผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 1.....	147
4-2 รายละเอียดผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 2.....	148
4-3 รายละเอียดผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 3.....	149
4-4 รหัสข้อความและความหมาย.....	150
4-5 สรุปตัวอย่างความคิดเห็นและประเด็นสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทย.....	151
4-6 จำนวนและค่าร้อยละด้านประชากรศาสตร์ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย จำแนกตามตัวแปรที่ศึกษา.....	160
4-7 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามเพศ.....	163
4-8 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามอายุ.....	164
4-9 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามสถานภาพทางครอบครัว.....	165
4-10 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามระดับการศึกษา.....	165
4-11 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน.....	166

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-12 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามจำนวนบุตรธิดา.....	167
4-13 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย.....	168
4-14 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามเป็นผู้อาศัยระยะยาวในประเทศไทย.....	168
4-15 ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะ ของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน..	169
4-16 ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะ ของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะภายนอกบ้าน.....	171
4-17 ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะ ของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน.....	172
4-18 ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะ ของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะที่ตั้งและทำเล.....	173
4-19 ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะ ของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของ หมู่บ้าน.....	174
4-20 ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับปัจจัยการย้าย ถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน.....	175
4-21 ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับปัจจัยการย้าย ถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ ด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด.....	175
4-22 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม.....	177
4-23 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติไคสแควร์.....	178

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-24 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R ²	179
4-25 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test.....	179
4-26 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอย โลจิสติกส์ แบบ Enter method.....	181
4-27 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = 0.5.....	183
4-28 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม.....	184
4-29 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติ ไคสแควร์.....	185
4-30 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R ²	186
4-31 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test.....	187
4-32 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม.....	188
4-33 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติไคสแควร์.....	190
4-34 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R ²	190
4-35 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test.....	191
4-36 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอย โลจิสติกส์ แบบ Enter method.....	192
4-37 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = .5.....	194
4-38 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม.....	196
4-39 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติ ไคสแควร์.....	197
4-40 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R ²	198

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-41 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test.....	198
4-42 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม.....	200
4-43 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติไคสแควร์.....	201
4-44 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R ²	202
4-45 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test.....	202
4-46 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ แบบ Enter method.....	203
4-47 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = .5.....	205
4-48 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม.....	206
4-49 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติไคสแควร์.....	208
4-50 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R ²	208
4-51 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test.....	209
4-52 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ แบบ Enter method.....	210
4-53 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = .5.....	212
4-54 ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศกับ การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย.....	213
4-55 สรุปผลการทดสอบสมมติฐานที่ 1 ถึง 7.....	214
5-1 ตัวแปรปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ.....	217
5-2 ตัวแปรปัจจัยการย้ายถิ่นฐาน.....	220
5-3 สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน.....	222

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5-4	230
5-5	231
5-6	234
5-7	235
5-8	236
5-9	237
5-10	238
5-11	240
5-12	241
5-13	242
5-14	243
5-15	248
5-16	249
5-17	256
5-18	257
5-19	260

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1-1 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียที่เดินทางมายังประเทศไทยระหว่าง ปี พ.ศ. 2553-2557.....	4
1-2 จำนวนนักท่องเที่ยวเดือนมกราคม-ตุลาคม พ.ศ. 2558 สูงสุด 10 อันดับแรก.....	4
1-3 สถิติการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวประจำ ปี พ.ศ. 2557.....	6
1-4 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	12
2-1 พีรามิดประชากรของประเทศไทย.....	19
2-2 พีรามิดประชากรของประเทศออสเตรเลีย.....	22
2-3 สัดส่วนกลุ่มของประชากรจากข้อมูลและการคาดการณ์ของประเทศไทย ระหว่างปี ค.ศ. 1900-2101.....	23
2-4 อุปทานคอนโดร่าปีในบางแสน.....	30
2-5 จำนวนนักท่องเที่ยวเดือนมกราคม-ตุลาคม พ.ศ. 2558 สูงสุด 10 อันดับแรก.....	42
2-6 สถิติการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวประจำ ปี พ.ศ. 2557.....	43
2-7 พัฒนาการของบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศออสเตรเลียตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ. 1950.....	62
2-8 โมเดลพฤติกรรมผู้บริโภครวม.....	69
2-9 กระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค 5 ขั้นตอน.....	69
2-10 ปัจจัยแรงผลักดันที่ส่งผลต่อการย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุ.....	72
2-11 ปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุ.....	73
2-12 กระบวนการตัดสินใจทางเลือกโยกย้ายที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ.....	74
2-13 แรงจูงใจส่วนตัวที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุเลือกที่จะย้ายเข้าพักอาศัยในหมู่บ้านเพื่อ เกษียณอายุ.....	76
2-14 แรงจูงใจจากสิ่งอำนวยความสะดวกของหมู่บ้านเกษียณอายุที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุเลือก ที่จะย้ายเข้าพักอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ.....	76
2-15 แบบจำลองความคิดปัจจัยที่ส่งผลต่อการโยกย้าย.....	84
2-16 กรอบความคิดเชิงทฤษฎีกระบวนการอพยพของผู้สูงอายุ.....	85

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
2-17	88
3-1	119
3-2	127
5-1	224
5-2	225
5-3	226
5-4	227
5-5	227
5-6	228
5-7	229
5-8	247

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จำนวนประชากรผู้สูงอายุมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นในหลาย ๆ ประเทศ ในประเทศไทยก็มีอัตราการเพิ่มของสัดส่วนประชากรผู้สูงอายุมากขึ้นเช่นกัน (Institute for Population and Social Research, Mahidol University, 2014) โครงสร้างสังคมไทยเน้นให้ครอบครัวเป็นผู้ดูแลผู้สูงอายุเหล่านี้ หากแต่หลายครอบครัวไม่มีความพร้อม ไม่มีที่พักที่เหมาะสมต่อผู้สูงอายุ ที่ต้องการการดูแลมากกว่าปกติ ทางแก้หนึ่งคือการมีสถานดูแลผู้สูงอายุที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีอุปกรณ์เครื่องมือเพียงพอ มีการดูแลพยาบาลที่ทั่วถึง เพื่อแบ่งเบาภาระในส่วนนี้

แม้ว่าประเทศไทยจะมีสถานดูแลผู้สูงอายุที่จัดทำขึ้น โดยภาครัฐและเอกชน (ผู้จัดการออนไลน์, 2556) แต่โดยส่วนใหญ่จัดตั้งขึ้นในรูปแบบของสถานสงเคราะห์ ซึ่งทำให้ภาพลักษณ์ของสถานดูแลเหล่านี้เป็นไปในทางลบมานาน ทางเลือกอีกทางหนึ่งของประเทศไทย คือ การมีสถานดูแลผู้สูงอายุที่มีรูปลักษณ์ดีขึ้น (มหาวิทยาลัยมหิดล, 2555) โดยจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับผู้สูงอายุในยุคนี้ที่มีความสามารถในการใช้จ่ายมากขึ้น เป็นธุรกิจใหม่ที่มีแนวโน้มที่จะเป็นที่นิยมในอนาคต (อัจฉราวรรณ งามญาณ และณัฐวัชร เผ่าภู, 2555) ดังเช่นในต่างประเทศ ซึ่งออสเตรเลียนับเป็นประเทศที่เหมาะสมในการศึกษาธุรกิจสถานดูแลผู้สูงอายุหรือบ้านเพื่อเกษียณอายุเพื่อเป็นต้นแบบให้กับธุรกิจแนวนี้ในประเทศไทย เนื่องจากออสเตรเลียเป็นประเทศที่มีการทำบ้านเพื่อเกษียณอายุในเชิงธุรกิจมาเป็นเวลานาน (Jones, Howe, Tilse, Bartlett, & Stimson, 2010) มีกฎหมายและข้อระเบียบบังคับที่สามารถนำมาศึกษาและประยุกต์ใช้ได้ อีกทั้ง มีแบบแผนการทำธุรกิจที่นำมาปรับใช้ได้ ธุรกิจประเภทนี้ในประเทศไทยอาจจะยังไม่สามารถเจาะกลุ่มตลาดลูกค้าภายใน ประเทศได้ แต่ยังมีตลาดลูกค้าชาวต่างชาติที่น่าจับตามอง มีแนวโน้มในทางที่ดีที่สามารถทำได้ เป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่จะเสริมให้กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของไทย เปิดตลาดลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น มิได้จำกัดอยู่แต่การทำอาคารชุดเพื่อขายชาวต่างชาติเท่านั้น ยังมีธุรกิจบ้านเพื่อเกษียณอายุเพิ่มขึ้นอีก เป็นธุรกิจที่สามารถทำเงินเข้าประเทศได้อีกทางหนึ่ง อีกทั้ง เป็นการเริ่มต้นที่จะทำให้ความเชื่อของคนไทยในแง่ลบต่อธุรกิจนี้เป็นไปในทางที่เป็นบวกมากขึ้น และเริ่มมีการใช้บริการธุรกิจบ้านเพื่อเกษียณอายุเพิ่มขึ้น เป็นตัวช่วยในการแก้ปัญหาการดูแลผู้สูงอายุ แบ่งเบาภาระให้ครอบครัวและสังคมในอนาคตอีกทางหนึ่ง (อัจฉราวรรณ งามญาณ และณัฐวัชร เผ่าภู, 2555)

การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวและการเกษียณอายุในประเทศไทย

การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในประเทศไทยนั้นได้รับความสนใจและการสนับสนุนจากทั้งภาครัฐและเอกชน เนื่องด้วยประเทศไทยเป็นประเทศที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติและมีจุดแข็งหลายประการอันเป็นข้อได้เปรียบ ผลสรุปการประชุมคณะรัฐมนตรีอย่างเป็นทางการ ในปี พ.ศ. 2546 ระบุว่า การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีการพิจารณาแนวทางในการขยายตลาดการท่องเที่ยว โดยมีโครงการส่งเสริมและพัฒนากการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว เป็นรูปแบบการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน มีการจัดตั้งบริษัท ไทยจัดการลงสเตย์ จำกัด (Thai Long stay Management Corporation Limited) เพื่อดำเนินการรองรับ โครงการส่งเสริมและพัฒนากการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวและมีศูนย์บริการครบวงจร (Long stay one stop service center) ทั้งนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งบริษัท ไทยจัดการลงสเตย์ จำกัด เพื่อสนองนโยบายของรัฐบาลในการให้บริการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่มีความสมบูรณ์แบบ มีมาตรฐานและให้บริการครบวงจร

นอกจากนี้ ยังมีการส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนและชุมชนท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมในโครงการส่งเสริมและพัฒนากการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีการจัดระบบติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน โครงการส่งเสริมและพัฒนากการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีการจัดตั้งศูนย์บริการนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีการกำหนดมาตรฐานและที่พักบริการพำนักระยะยาว มีการดำเนินงานจัดตั้งบริษัท ไทยจัดการลงสเตย์ จำกัด เพื่อดำเนินการรองรับ โครงการส่งเสริมและพัฒนากการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีระเบียบพิธีตรวจคนเข้าเมืองสำหรับนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวซึ่งอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถอยู่อาศัยในประเทศไทยได้ยาว 1 ปี โดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการออกนอกประเทศ อีกทั้ง ในปัจจุบันมีการออกวีซ่าสำหรับชาวต่างชาติ 14 ประเทศให้สามารถอยู่ได้ยาวนานถึง 10 ปีแล้ว (สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี, 2546; กรมการกงสุล, 2561) การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในประเทศไทยมีแนวโน้มที่ดี

ผลที่ได้จากรายงานการวิจัยศักยภาพของไทยต่อการดำเนินการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวโดยมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช จากการศึกษาของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องด้านสถานการณ์การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวบ่งชี้ว่า ปริมาณของนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวจะเพิ่มจำนวนขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างแน่นอนในอนาคตอันใกล้ ซึ่งส่วนใหญ่นิยมเดินทางมาคนเดียวและมีระยะเวลาพำนักอยู่ในประเทศไทยเฉลี่ยประมาณ 93 วัน มีจำนวนนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยตลอดทั้งปี บางคนเข้ามาท่องเที่ยวปีละหลายครั้ง บางคนเข้ามาอยู่อาศัยยาวนานถึง 6 เดือน (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2549)

ประเทศไทยและประเทศออสเตรเลีย

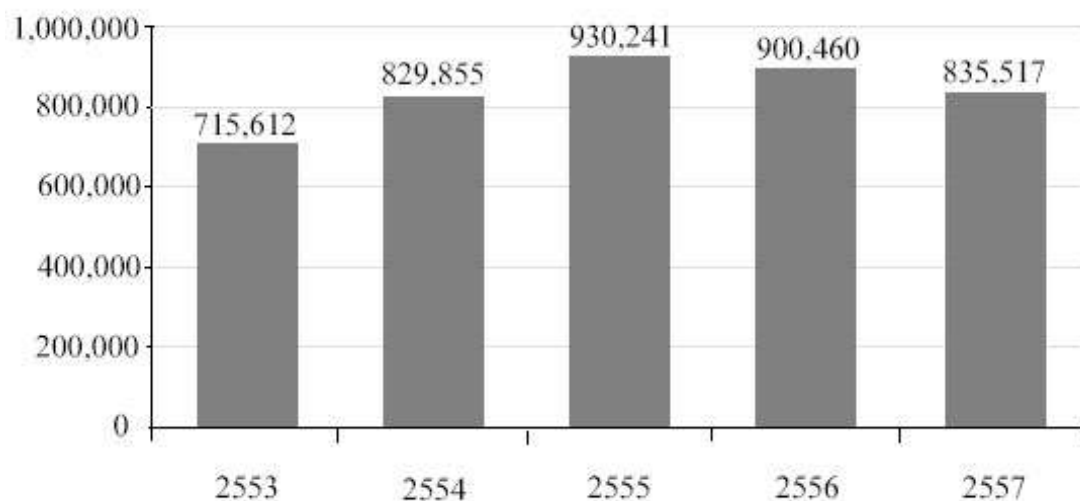
ประเทศไทยและประเทศออสเตรเลียมีความสัมพันธ์ที่ดีมาเป็นเวลายาวนาน (Australian Government: Department of Foreign Affairs and Trade, 2016) ประเทศไทยเป็นประเทศที่ได้รับ ความนิยมจากนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียมากที่สุดประเทศหนึ่งและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี (Australian Bureau of Statistics, 2015) เนื่องจากมีระยะทางไม่ไกลกันมากนักและมีค่าใช้จ่ายไม่สูง เท่ากับการท่องเที่ยวในประเทศอื่น ๆ ในแถบยุโรปหรืออเมริกา (กรมการท่องเที่ยว, 2557)

ตารางที่ 1-1 แนวโน้มการท่องเที่ยวในประเทศไทยของชาวออสเตรเลีย (Australian Bureau of Statistics, 2015)

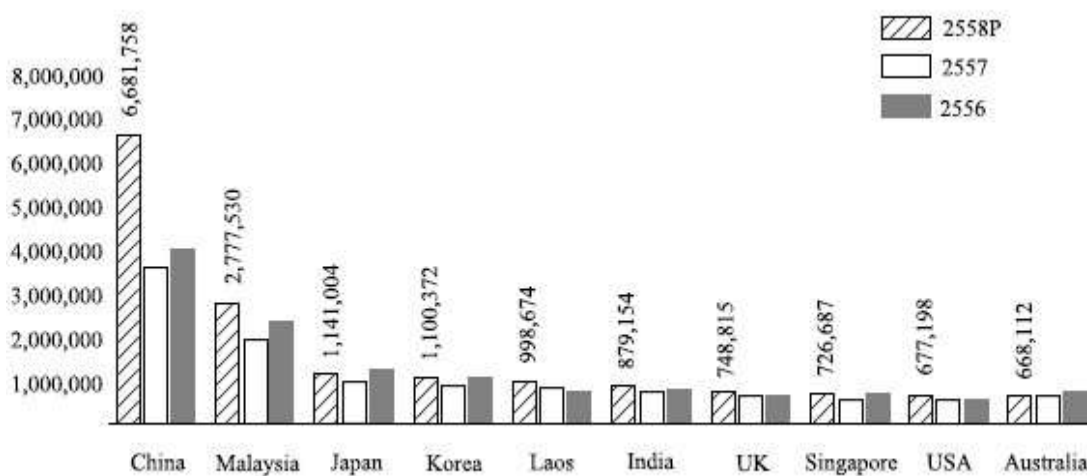
2004-2005		2014-2015		2004-05 to 2014-15
Destination countries	Trend	Destination countries	Trend	Trend % change
(a)	'000	(b)	'000	
1. New Zealand	832.3	1. New Zealand	1,237.5	48.7
2. UK, CIs & IOM(c)	402.2	2. Indonesia	1,118.7	223
3. United States of America	396.3	3. United States of America	980.8	147.5
4. Indonesia	346.4	4. UK, CIs & IOM(c)	552.6	37.4
5. China	214.5	5. Thailand	549.5	194.0
6. Fiji	190.3	6. China	413.2	92.6
7. Thailand	186.9	7. Singapore	361.7	112.7
8. Singapore	170.0	8. Fiji	335.5	76.3
9. Hong Kong	169.3	9. India	280.7	228.5
10. Malaysia	155.4	10. Japan	268.3	177.3
Total	4,576.9	Total	9,221.5	125.7

จากข้อมูลสถิติของประเทศออสเตรเลีย พบว่า ชาวออสเตรเลียมีการท่องเที่ยวในต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้นในช่วง 10 ปี โดยที่ในภูมิภาคเอเชียมีประเทศอินโดนีเซียมีการเติบโตสูงมาเป็นอันดับที่หนึ่ง โดยมีการเติบโตร้อยละ 223 ตามมาด้วยประเทศไทยเป็นอันดับที่สอง ซึ่งชาวออสเตรเลียมีการท่องเที่ยวในประเทศไทยมากเป็นอันดับที่ 7 ในช่วงปี ค.ศ. 2004-2005 และใน

ปี ค.ศ. 2014-2015 พบว่า ความนิยมในการท่องเที่ยวในประเทศไทยของชาวออสเตรเลียเพิ่มขึ้นจากเดิมโดยมีร้อยละความเปลี่ยนแปลงระหว่างช่วงปี ค.ศ. 2004-2005 และช่วงปี ค.ศ. 2014-2015 ถึงร้อยละ 194



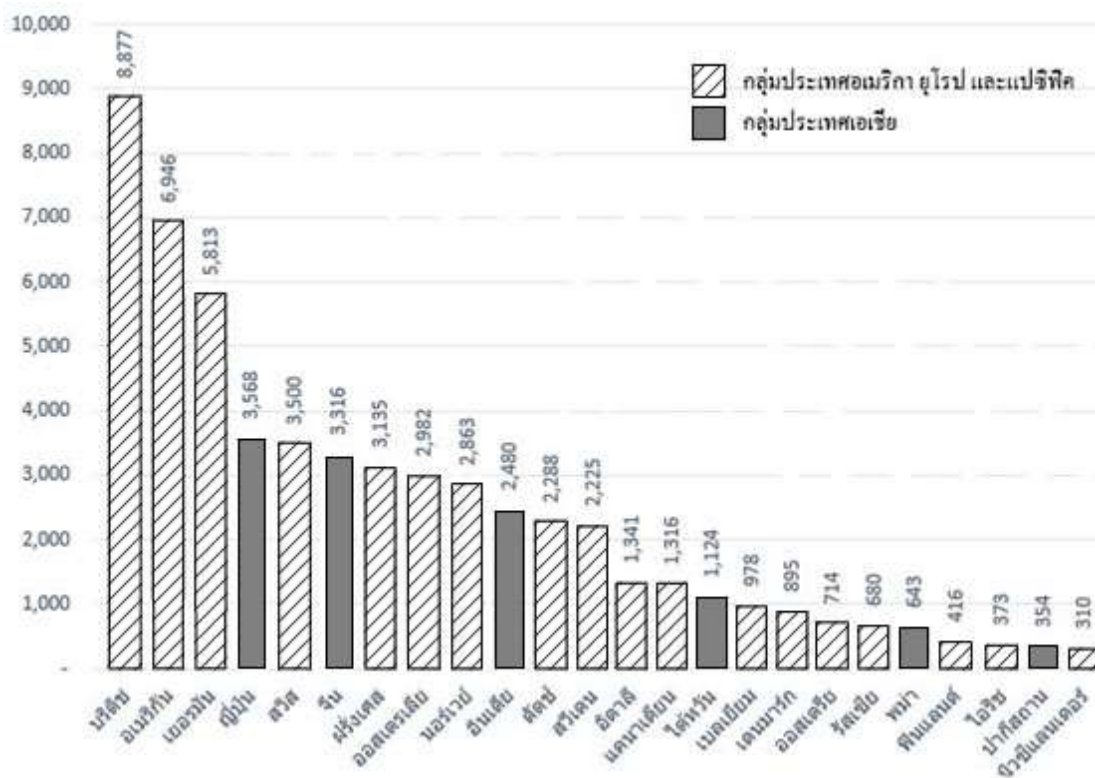
ภาพที่ 1-1 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียที่เดินทางมายังประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ. 2553-2557 (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, ม.ป.ป. อ้างถึงใน ศูนย์ออสเตรเลียศึกษา, 2557)



ภาพที่ 1-2 จำนวนนักท่องเที่ยวเดือนมกราคม-ตุลาคม พ.ศ. 2558 สูงสุด 10 อันดับแรก (กรมการท่องเที่ยว, 2558)

จากการที่นักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ก่อให้เกิดรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ในปี พ.ศ. 2555 มีรายได้เท่ากับ 63,360 ล้านบาท ปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 63,890 ล้านบาท และปี พ.ศ. 2557 มีรายได้ 58,345 ล้านบาท ซึ่งถือว่ามากเป็นอันดับสองรองจากนักท่องเที่ยวอังกฤษเท่านั้น (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, ม.ป.ป. อ้างถึงใน ศูนย์ออสเตรเลียศึกษา, 2557) นอกจากนี้แล้ว จากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวเดือนมกราคม-ตุลาคม พ.ศ. 2558 สูงสุด 10 อันดับแรก ของกรมการท่องเที่ยว ดังภาพที่ 1-2 พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียนั้นมีเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นอันดับที่ 10 มีจำนวนทั้งสิ้น 668,112 คน

เมื่อไม่นับประเทศในทวีปเอเชียด้วยกันแล้ว พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นอันดับที่ 3 โดยมีจำนวนไม่ห่างจากประเทศอันดับที่ 1 คือ ประเทศอังกฤษ มีจำนวน 748,815 คน และอันดับ 2 คือ ประเทศอเมริกา มีจำนวน 677,198 คนเท่าใดนัก ทั้งที่ประชากรในประเทศออสเตรเลียมีน้อยกว่าทั้งสองประเทศดังกล่าวเป็นจำนวนมาก โดยประเทศอังกฤษมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 64,596,800 คน (Office for National Statistics UK, 2015) และประเทศอเมริกามีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 325,268,303 คน (United States Census Bureau, Population Division, 2015) และประเทศออสเตรเลียมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 24,056,782 คน (Australian Bureau of Statistics, 2016) เมื่อนับเป็นจำนวนร้อยละของจำนวนนักท่องเที่ยวต่อจำนวนประชากรของแต่ละชาติแล้วนั้นจะพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวอังกฤษและชาวอเมริกันมีจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 1.16 และร้อยละ 0.2 ตามลำดับ เท่านั้น เมื่อเทียบกับจำนวนร้อยละของชาวออสเตรเลียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอยู่ที่ร้อยละ 2.78 ซึ่งมีความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัด



ภาพที่ 1-3 สถิติการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวประจำ
ปี พ.ศ. 2557 (สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง, 2557)

นอกจากชาวออสเตรเลียให้ความนิยมในการเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยแล้ว ชาวออสเตรเลียยังมีสถิติในการเข้ามาใช้ชีวิตหลังเกษียณในประเทศไทยเป็นอันดับต้น ๆ อีกด้วย จากสถิติของสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองของปี พ.ศ. 2557 ชำคันพบว่าชาวออสเตรเลียมีสถิติการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทยมากที่สุดเป็นอันดับที่ 8 มีจำนวน 2,982 คน และเมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอเมริกา ยุโรปและแปซิฟิกแล้ว ชาวออสเตรเลียมีการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทยมากที่สุดเป็นอันดับที่ 6

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียกับการเกษียณอายุในประเทศไทย

อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรผู้สูงอายุในประเทศออสเตรเลียมีการเพิ่มที่รวดเร็วกว่าอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งกลุ่มประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไปนี้ เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 4 ในปี ค.ศ. 1901 เป็นอัตราร้อยละ 8.9 ในปี ค.ศ. 1976 และเพิ่มเป็นอัตราร้อยละ 12.3 ในปี ค.ศ. 2000 ซึ่งสำนักงานสถิติออสเตรเลียคาดการณ์ไว้ว่า ภายในปี ค.ศ. 2021 กลุ่มประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป จะมีจำนวนสูงกว่ากลุ่มประชากรที่มีอายุต่ำกว่า 15 ปี และภายในปี ค.ศ. 2051 จะมี

กลุ่มประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป ราว 1 ใน 4 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กลุ่มผู้บริโภครายและความต้องการเปลี่ยนไปด้วย นั่นคือ ความต้องการด้านสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้น ในขณะที่ความต้องการด้านสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับเด็กจะลดลง (Weston, Qu, & Soriano, 2001) ตลาดผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเป็นตลาดที่มีการเติบโตสูงและประเทศไทยเป็นประเทศที่ได้รับความนิยมจากชาวออสเตรเลียทั้งในเรื่องของการเข้ามาเพื่อการท่องเที่ยวและการเข้ามาเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลาย ชาวออสเตรเลียนับเป็นประชากรของประเทศหนึ่งที่มีศักยภาพเหมาะสมในการเป็นกลุ่มเป้าหมายในการศึกษาธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในการจับตลาดชาวต่างชาติได้เป็นอย่างดี

ในประเทศไทยมีชาวต่างชาติเข้ามาอาศัยเพื่อเกษียณอายุจำนวนไม่น้อย เนื่องจากประเทศไทยมีการออกวีซ่าเพื่อผู้เกษียณอายุดังเช่นในหลายประเทศ โดยออกให้ชาวต่างชาติที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป ผู้ถือวีซ่าเพื่อผู้เกษียณอายุนี้ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำงานในประเทศไทย โดยจะพำนักได้ 1 ปี (Non-immigrant visa "O-A" long stay) และมีการต่ออายุวีซ่าทุกปีโดยไม่ต้องออกนอกประเทศ (กรมการกงสุล, 2556) ในปัจจุบัน มีการออกวีซ่ารหัส O-X สำหรับพำนักระยะยาว 10 ปีแล้ว (Non-immigrant visa "O-X" long stay) โดยจะออกให้ชาวต่างชาติที่มีอายุ 50 ปี ผู้ซึ่งมีสัญชาติและถือหนังสือเดินทางของ (1) ญี่ปุ่น (2) ออสเตรเลีย (3) เดนมาร์ก (4) ฟินแลนด์ (5) ฝรั่งเศส (6) เยอรมนี (7) อิตาลี (8) เนเธอร์แลนด์ (9) นอร์เวย์ (10) สวีเดน (11) สวิตเซอร์แลนด์ (12) สหราชอาณาจักร (13) แคนาดา (14) สหรัฐอเมริกา (กรมการกงสุล, 2561) การออกวีซ่าเพื่อเข้าประเทศไทยและอาศัยอยู่ได้ในระยะยาวเช่นนี้ ส่งผลให้มีกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นจำนวนไม่น้อย โดยในปี พ.ศ. 2549 และปี พ.ศ. 2550 มีจำนวนผู้สูงอายุชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นจำนวน 2,119,675 คน และ 2,259,161 คน จากจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 13,821,802 คน และ 14,464,228 คน คิดเป็นสัดส่วนนักท่องเที่ยวผู้สูงวัยร้อยละ 15.3 และร้อยละ 15.6 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดตามลำดับ และมีอัตราการเติบโตจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 17.87 และร้อยละ 10.78 แสดงให้เห็นว่าตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุและผู้เกษียณอายุว่าเป็นตลาดที่กำลังเติบโตและเป็นตลาดเป้าหมายของไทย (ราณี อธิชัยกุล, 2552) อีกทั้ง ชาวต่างชาติสูงอายุนั้นมักมีฐานะทางการเงินที่ดี และได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลในรูปแบบของเงินหลังเกษียณ (Retirement benefits หรือ Pension) (กวิณ วงศ์ลี้ดี, 2554) ทำให้มีเงินใช้จ่ายได้โดยไม่ต้องทำงานและไม่ต้องพึ่งพาลูกหลาน อีกทั้ง นักท่องเที่ยวสูงอายุมีแนวโน้มเดินทางไกลขึ้น และเนื่องจากมีเวลามาก สามารถใช้เวลาในการท่องเที่ยวหรืออยู่อาศัยได้นานขึ้น นอกจากนี้ แล้วการพัฒนาด้านการรักษาพยาบาลและสถานะทางการเงินของผู้สูงอายุที่ดีขึ้นในปัจจุบัน ทำให้ชีวิตความเป็นอยู่และสุขภาพของผู้สูงอายุดีขึ้นไปด้วย ทำให้ผู้สูงอายุสามารถท่องเที่ยวได้มากขึ้น

กลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุยังเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่นิยมเดินทางและพักอาศัยในแต่ละที่เป็นเวลานาน (Horneman, Carter, Wei, & Ruys, 2002) ทั้งหมดนี้ทำให้กลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุที่มีจำนวนมากเหล่านี้เป็นตลาดที่มีศักยภาพ เป็นตลาดที่น่าสนใจศึกษา เป็นการเปิดโอกาสให้วงการอสังหาริมทรัพย์ไทยมีกลุ่มตลาดเพิ่มมากขึ้น หากมีการนำเสนออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักหลังเกษียณให้แก่กลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุเหล่านี้ อีกทั้งยังลดข้อจำกัดของชาวต่างชาติกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ไทย เปิดโอกาสให้กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ได้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่จำเป็นต้องจำกัดการซื้อแต่ก่อน โดมิเนียมหรือห้องชุดอีกต่อไป ให้ความสะดวกสบายและปลอดภัยกว่า การอยู่อาศัยในบ้านหลังเกษียณในรูปแบบการเช่าระยะยาวยิ่งอาจจะคุ้มค่ากว่าการซื้อห้องชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าเทียมกันอีกด้วย เป็นทางเลือกที่มีแนวโน้มจะเป็นที่นิยมในกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุเพื่อการพำนักระยะยาวหรือเพื่อการเกษียณอายุ

ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เกษียณอายุ

อุตสาหกรรมก่อสร้างนับว่าเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในโลกและเป็นอุตสาหกรรมหลักในการผลักดันเศรษฐกิจในหลายประเทศ (Yiu & Cheung, 2006) เป็นองค์กรธุรกิจที่ต้องการการพัฒนาเพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและความก้าวหน้าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วตลอดเวลา โครงการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องมีการปรับตัวอย่างต่อเนื่องในหลาย ๆ ด้าน มีการคิดค้นรูปแบบ การทำการตลาด มีการออกสินค้าและบริการในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อให้ทันกับกระแสผู้บริโภค เศรษฐกิจ กฎหมาย และแรงผลักดันอื่น ๆ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังมีความซับซ้อนอย่างมากและเกี่ยวข้องกับงานที่ต้องการวินัยอย่างสูง เนื่องจากจะต้องใช้ทีมงานที่ประกอบไปด้วยบุคลากรที่มาจากหลากหลายอาชีพความชำนาญหลายพื้นเพ และการดำเนินโครงการยังประกอบไปด้วยหลากหลายกิจกรรมที่ประกอบขึ้นเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งเรื่อง การวางแผน การออกแบบ การก่อสร้าง การปฏิบัติงาน และการจัดการ (Ntiyakunze, 2011; Bertelsen, 2003) แม้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีความยุ่งยากซับซ้อน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังคงมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีการเติบโตโดยรวมประมาณร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตในภูมิภาคสูงกว่ากรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยอาคารชุดมีความเติบโตต่อเนื่องมากที่สุด โดยเฉพาะกรุงเทพฯ (ตามแนวรถไฟฟ้า) และจังหวัดท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต, ชลบุรี, เชียงใหม่ ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-10 ต่อปี เนื่องจากต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อซื้อบ้านก็ไม่สูงนัก และธนาคารยังมีการแข่งขันกันขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อันเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนกำลังซื้อ อีกทั้ง กำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศยังคงดีอยู่ โดยเฉพาะ AEC จะเปิดโอกาสให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในไทยสูงขึ้น โดยเฉพาะ Office, Serviced apartment,

นิคมอุตสาหกรรม, โรงแรม, คอนโดมิเนียม และอื่น ๆ (อชิป พีชานนท์, 2555) การที่โครงการก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว การแข่งขันจึงสูงตามไปด้วย ในขณะที่ตัวเลือกในการทำโครงการมีจำกัด ต่างแข่งขันในเรื่องการทำอสังหาริมทรัพย์ในประเภทเดียวกัน เช่น หมู่บ้าน คอนโดมิเนียม เป็นต้น การที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะมีทางเลือกใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อเปิดตลาดกลุ่มลูกค้าได้กว้างขึ้นจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจที่จะศึกษาเป็นอย่างยิ่ง

การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในประเทศไทยนั้นได้รับความสนใจและการสนับสนุนจากทั้งภาครัฐและเอกชน เนื่องด้วยประเทศไทยเป็นประเทศที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติและมีจุดแข็งหลายประการอันเป็นข้อได้เปรียบ ผลสรุปการประชุมคณะรัฐมนตรีอย่างเป็นทางการในปี พ.ศ. 2546 ระบุว่า การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีการพิจารณาแนวทางในการขยายตลาดการท่องเที่ยว โดยมีโครงการส่งเสริมและพัฒนากิจกรรมท่องเที่ยวพำนักระยะยาว เป็นรูปแบบการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน มีการจัดตั้งบริษัท ไทยจัดการลงสเตย์ จำกัด (Thai Longstay Management Corporation Limited) เพื่อดำเนินการรองรับโครงการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวและมีศูนย์บริการครบวงจร (Longstay one stop service center) ทั้งนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งบริษัท ไทยจัดการลงสเตย์ จำกัด เพื่อสนองนโยบายของรัฐบาลในการให้บริการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่มีความสมบูรณ์แบบ มีมาตรฐานและให้บริการครบวงจร

นอกจากนี้ ยังมีการส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนและชุมชนท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมในโครงการส่งเสริมและพัฒนากิจกรรมท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีการจัดระบบติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน โครงการส่งเสริมและพัฒนากิจกรรมท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีการจัดตั้งศูนย์บริการนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีการกำหนดมาตรฐานและที่พักบริการพำนักระยะยาว มีการดำเนินงานจัดตั้งบริษัท ไทยจัดการลงสเตย์ จำกัด เพื่อดำเนินการรองรับโครงการส่งเสริมและพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีระเบียบพิธีตรวจคนเข้าเมืองสำหรับนักท่องเที่ยวพำนักระยะยาวซึ่งอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถอยู่อาศัยในประเทศไทยได้ยาว 1 ปี โดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการออกนอกประเทศ (สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี, 2546) การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในประเทศไทยมีแนวโน้มที่ดี ผลที่ได้จากรายงานการวิจัยศักยภาพของไทยต่อการดำเนินการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวโดยมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช จากการศึกษาจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสถานการณ์การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวบ่งชี้ว่า ปริมาณของนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวจะเพิ่มจำนวนขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างแน่นอนในอนาคตอันใกล้ ซึ่งส่วนใหญ่นิยมเดินทางมาคนเดียวและมีระยะเวลาพำนักอยู่ในประเทศไทยเฉลี่ยประมาณ 93 วัน มีจำนวนนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยตลอดทั้งปี บางคนเข้ามาท่องเที่ยว

ปีละหลายครั้ง บางคนเข้ามาอยู่อาศัยยาวนานถึง 6 เดือน (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2549)

ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเป็นธุรกิจหนึ่งในภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อก้าวถึงอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะพบว่าในประเทศไทยนั้นมีรูปแบบในการทำธุรกิจที่จำกัด ผู้ประกอบการมีทางเลือกในการทำโครงการเพียงไม่กี่รูปแบบ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม โครงการหมู่บ้านจัดสรร โครงการอาคารพาณิชย์ เป็นต้น ผู้ประกอบการต่างแข่งขันกันเองในการทำธุรกิจรูปแบบเดียวกันนี้ การที่จะมีรูปแบบใหม่ในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นการเปิดโอกาสของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้กว้างขึ้น ซึ่งการศึกษารูปแบบการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบใหม่ สิ่งที่ต้องศึกษามีหลายประการ หัวข้อหลักที่หลีกเลี่ยงไม่ได้เลย คือ การศึกษาคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ต้องการของตลาด เพื่อให้ทราบว่าคุณสมบัติที่เป็นเป้าหมายมีความต้องการอย่างไรและมีความเห็นว่าปัจจัยใดที่มีความสำคัญ ผู้ประกอบการจึงจะสามารถดำเนินธุรกิจที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าเหล่านี้ได้ ด้วยเหตุนี้แล้ว การศึกษานี้จึงมุ่งเน้นที่จะศึกษาหาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement village) ที่มีอิทธิพลต่อผู้สูงอายุในการเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และศึกษาหาปัจจัยแรงผลักดันและแรงดึงดูดที่ส่งผลให้ชาวต่างชาติย้ายเข้ามาพำนักในประเทศไทย โดยงานวิจัยนี้จะศึกษาประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเป็นต้นแบบ เพื่อที่จะหาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุอันเป็นที่ต้องการของชาวออสเตรเลีย เป็นการศึกษานำร่องสำหรับธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยสำหรับชาวต่างชาติในมิติหนึ่ง เพื่อที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักวิจัยและผู้สนใจอื่น ๆ จะสามารถนำแนวทางนี้ไปประยุกต์ใช้เพื่อพัฒนาต้นแบบธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ อันเป็นที่ต้องการของชาวต่างชาติอื่นได้ ซึ่งต่อไปในอนาคตจะเป็นที่ต้องการของคนไทยเช่นกัน

จากข้อมูลดังที่กล่าวมาข้างต้นแล้วนั้น การพัฒนาองค์กร โดยเฉพาะหน่วยงานทางการตลาด ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศที่มีจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง การศึกษาคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุกับการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยสำคัญที่ทำให้ชาวต่างชาติตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุ จึงเป็นเรื่องที่มีความสำคัญและสอดคล้องกับกระแสโลกที่หลายประเทศได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบ

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

2. เพื่อศึกษาปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ ที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

3. เพื่อศึกษาการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

คำถามงานวิจัย

1. คุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียหรือไม่

2. ปัจจัยอะไรบ้างที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุ ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

3. การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียหรือไม่

ความสำคัญของงานวิจัย

งานวิจัยนี้ได้ทบทวน แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อตรวจสอบและศึกษาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ อันประกอบด้วย คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน สถานที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน และคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ อันประกอบด้วย ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน และปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน เพื่อนำผลงานวิจัยนี้ไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาองค์กร ให้สอดคล้องกับกระแสโลกที่กำลังก้าวเข้าสู่สังคมสูงอายุ การตัดสินใจด้านการวางแผนการตลาดเกี่ยวกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องพัฒนาและปรับตัวให้มีความสอดคล้องกัน

กรอบแนวคิด

ดังแสดงในภาพที่ 1-4



ภาพที่ 1-4 กรอบแนวคิดการวิจัย

สมมุติฐานงานวิจัย

สมมุติฐานที่ 1 คุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมุติฐานที่ 2 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุ มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมุติฐานที่ 3 การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ขอบเขตของงานวิจัย

ขอบเขตในงานวิจัยนี้กำหนดเพื่อการบรรลุเป้าหมายงานวิจัย ประกอบด้วย รายละเอียด 4 ด้าน ดังนี้

1. ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ดังนั้น การสุ่มตัวอย่างเพื่อเป็นตัวแทนประชากรดังกล่าว จึงดำเนินการเก็บตัวอย่าง ทั้งผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

2. ขอบเขตด้านตัวแปร

งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาตัวแปรอิสระ คุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ประกอบด้วย คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยในบ้าน คุณลักษณะภายนอกตัวบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน สถานที่ตั้งและทำเล สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน และตัวแปรตาม คือ การตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ประกอบด้วย ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน และปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด และตัวแปรตาม คือ การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

3. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ในการศึกษาและดำเนินการวิจัยครั้งนี้ มุ่งศึกษาตัวแปรอิสระสำคัญ คือ คุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย และตัวแปรอิสระอีกตัวหนึ่ง คือ ปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐานของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพัก

อาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

4. ขอบเขตด้านระยะเวลา

งานวิจัยนี้ได้ดำเนินการศึกษาค้นคว้า ทบทวนวรรณกรรม เก็บตัวอย่าง และประมวลผล ตั้งแต่ เดือนตุลาคม พ.ศ. 2558 ถึง เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

คุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ และปัจจัยที่มีผลต่อการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

1. ประโยชน์ด้านวิชาการ

งานวิจัยนี้ได้ตรวจสอบแนวคิดทฤษฎี ศึกษาปัจจัยและองค์ประกอบของปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อและการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน โดยเลือกศึกษากับกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย นักวิชาการหรือผู้ที่สนใจสามารถนำผลการวิจัยครั้งนี้ไปประกอบการวิจัย หรือขยายผลการวิจัยต่อไป เพื่อนำไปสู่การดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติ เพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายในประเทศไทยได้อย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต

2. ประโยชน์ด้านปฏิบัติการ

เพื่อประโยชน์ในการวางแผนธุรกิจและแผนการตลาดเชิงกลยุทธ์เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะการปรับกลยุทธ์องค์กรและหน่วยงานทางการตลาดให้เข้ากับสถานการณ์และแนวโน้มของโครงสร้างสังคมที่เปลี่ยนแปลง ตามความต้องการของลูกค้าที่แท้จริง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่เกษียณอายุชาวต่างชาติที่เป็นชาวออสเตรเลีย

3. ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ

เพื่อประโยชน์ด้านเศรษฐกิจของประเทศ หากภาครัฐให้ความช่วยด้านการประชาสัมพันธ์ชักชวนชาวต่างชาติสูงอายุเข้ามาพักระยะยาวหรือเกษียณอายุในประเทศไทย เป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวเข้าสู่เมืองรอง และนำเงินเข้าประเทศเพิ่มขึ้นเป็นการกระจายรายได้ทั่วภูมิภาค ขยายการลงทุนของทั้งนักธุรกิจไทยและออสเตรเลีย เป็นแรงขับเคลื่อนใหม่ให้กับเศรษฐกิจไทย ตอบรับโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจในการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

นิยามศัพท์เฉพาะ

ผู้สูงอายุ (Senior citizen) หมายถึง ผู้มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป (Property Council of Australia, 2014)

ผู้เกษียณอายุ (Retiree) หมายถึง ผู้ที่ไม่ได้ทำงานประจำแล้วและมีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป (Property Council of Australia, 2014)

การท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว (Long stay tourism) หมายถึง การท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวที่พำนักอยู่ในประเทศไทยเพื่อการพักผ่อนเป็นเวลา 30 วันขึ้นไป (กรมการท่องเที่ยว, 2559 ก) รวมถึงการพำนักอาศัยในประเทศไทยเพื่อการเกษียณอายุด้วย (Miyazaki, 2008; Ono, 2008; Sujarittanonta & Khemapayana 2014)

ผู้พำนักอาศัยระยะยาว (Long stayers) หมายถึง ชาวต่างชาติสูงอายุที่อาศัยอยู่ในประเทศของตนเองแต่เข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทย (Padojinog & Rodolfo, 2004)

ผู้อพยพถาวร (Immigrants) หมายถึง ชาวต่างชาติสูงอายุที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยเป็นการถาวร โดยมีการกลับประเทศของตนเองเป็นครั้งคราว (Padojinog & Rodolfo, 2004)

การย้ายถิ่นฐาน (Migration) หมายถึง การย้ายที่อยู่อาศัยไปอาศัยอยู่ในที่แห่งใหม่เป็นระยะเวลานานเกิน 180 วัน

ผู้อพยพตามฤดูกาล (Migrant retirees) หมายถึง ชาวต่างชาติสูงอายุที่อาศัยอยู่ในประเทศของตนเอง แต่เข้ามาท่องเที่ยวและพำนักระยะยาวในประเทศไทยตามช่วงฤดู เช่น อาศัยในประเทศของตนเองช่วงหน้าร้อน และมาพักอาศัยในประเทศไทยช่วงหน้าหนาว เป็นต้น (Padojinog & Rodolfo, 2004)

การย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ (International retirement migration) หมายถึง กระบวนการในการตัดสินใจโยกย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยเพื่อการเกษียณอายุในต่างประเทศของผู้เกษียณอายุ โดยมีการพิจารณาปัจจัยด้านต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่าย การรักษาพยาบาล รายได้ เป็นต้น (Uhlenberg, 2009)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property development) หมายถึง การลงทุนด้านการจัดการที่ดิน โดยแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยขายหรือเช่าให้แก่ผู้บริโภค พร้อมกับจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามสมควร

หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement village) หมายถึง โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งเน้นผู้บริโภคที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป โดยรวมทั้งโครงการที่มุ่งหวังผลกำไรและโครงการที่ไม่หวังผลกำไร (Consumer Affairs Victoria, 2015) ทั้งนี้ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement village) แตกต่างจากสถานดูแลผู้สูงอายุ (Aged care facilities) (Property Council of Australia, 2014)

คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement village characteristics) หมายถึง ลักษณะหมู่บ้านที่มีองค์ประกอบและสภาพแวดล้อมเหมาะสมกับผู้สูงอายุ หรือผู้เกษียณอายุ หรือ ผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป คุณลักษณะภายนอกและภายในของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ประกอบด้วย คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน สถานที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะภายนอกของ ตัวบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน และคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน

การตัดสินใจซื้อ หมายถึง เมื่อผู้ซื้อจ่ายค่าสินค้า หรือตกลงที่จะมีความผูกพันทางการเงิน เพื่อที่จะซื้อสินค้า โดยเกิดจากความต้องการที่จะซื้อ (Quester, Pettigrew, & Hawkins, 2011) ใน งานวิจัยนี้ คือ การตัดสินใจที่จะชำระเงินเพื่อสิทธิในการย้ายเข้าอยู่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเลือกมาพำนักอาศัยแบบระยะยาวในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย เป็นการศึกษาเพื่อค้นหาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย อันเป็นที่ต้องการของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย เพื่อการพำนักระยะยาวหรือเพื่อการเกษียณอายุ รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย และลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ตัดสินใจเลือกซื้อและย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ โดยมีการศึกษาทฤษฎีและแนวคิดเรื่องผู้สูงอายุ บ้านพักผู้สูงอายุ ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยกับชาวต่างชาติ แนวคิดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในออสเตรเลีย พฤติกรรมของผู้บริโภคร และกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค การย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ และปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยและการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยนำเสนอแนวคิด และทฤษฎีดังต่อไปนี้

1. ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย
2. บ้านพักผู้สูงอายุ
 - 2.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
 - 2.2 ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ
 - 2.3 โครงการบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย
 - 2.4 ตัวอย่างโครงการที่พักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย
3. ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยกับชาวต่างชาติ
 - 3.1 การท่องเที่ยวของชาวต่างชาติในประเทศไทย
 - 3.2 ความนิยมในการท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียต่อประเทศไทย
 - 3.3 ธุรกิจการท่องเที่ยว
 - 3.4 นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย
 - 3.5 รายได้ของผู้เกษียณอายุชาวออสเตรเลีย
4. แนวคิดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในออสเตรเลีย
 - 4.1 หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลีย
 - 4.2 แนวคิดการเลือกย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ
 - 4.3 พฤติกรรมของผู้บริโภค และกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค

5. แนวคิดการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ (International migration)

5.1 ปัจจัยแรงผลักดันและปัจจัยแรงดึงดูดของการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ

(The push-pull factors of migration)

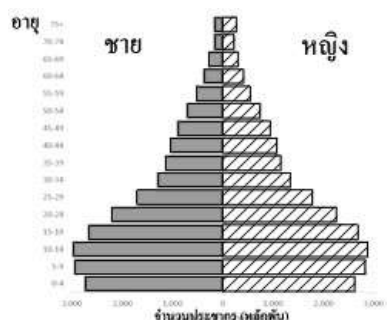
5.2 แนวคิดการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ (International retirement

migration: IRM)

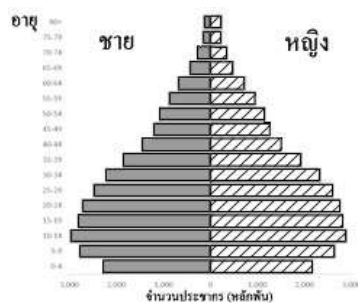
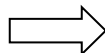
6. สรุปปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยและการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

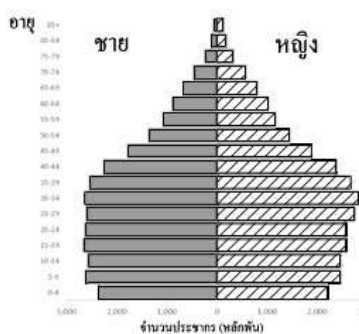
ในช่วงศตวรรษที่ 20 ประชากรโลกเพิ่มขึ้นเกือบ 4 เท่า จาก 1.65 พันล้านคน เป็นมากกว่า 6 พันล้านคนเลยทีเดียว ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรรายปี ก็สูงขึ้นเป็นสองเท่าเมื่อเทียบกับยุคศตวรรษที่ 19 (Eberstadt, 2000) จากการคาดการณ์ จะมีประชากรโลกราว 9.7 พันล้านคน ในปี ค.ศ. 2050 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 11.2 พันล้านคน ในปี ค.ศ. 2100 (United Nations, 2015 b) การที่ผู้คนมีคุณภาพชีวิตและสุขภาพที่ดีขึ้นกว่ายุคก่อน ทำให้ประชากรมีอายุยืนยาวขึ้น มีอายุคาดเฉลี่ยสูงขึ้น อีกทั้ง ในบางประเทศมีอัตราเจริญพันธุ์ที่ต่ำลง เช่น ประเทศในแถบยุโรปแทบทั้งทวีป ประเทศญี่ปุ่น และประเทศจีน ทำให้ประเทศเหล่านี้มีอัตราจำนวนประชากรสูงอายุเพิ่มขึ้นมาก (Eberstadt, 2000) ซึ่งประเทศไทยมีจำนวนประชากรสูงอายุเป็นจำนวนมากเช่นกัน จากข้อมูลของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล ระบุว่า ประชากรคาดประมาณ ณ กลางปี พ.ศ. 2557 (1 กรกฎาคม) ประเทศไทยมีจำนวนประชากรทั้งประเทศทั้งสิ้น 64,871,000 คน มีประชากรสูงวัยอายุ 65 ปีขึ้นไป จำนวน 6,647,000 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 10.25 (Institute for Population and Social Research, Mahidol University, 2014) เมื่อเทียบกับประเทศอาเซียนด้วยกันแล้ว นับว่าประเทศไทยมีผู้สูงวัยมากที่สุดประเทศหนึ่ง ซึ่งประเทศที่มีประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไป มากกว่าร้อยละ 7 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ถือว่าประเทศนั้นได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงวัย (Aging society) และร้อยละ 14 จะถือว่าเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (จงจิตต์ ฤทธิรงค์, สุทธิดา ชนวนัน, และปราโมทย์ ประสาทกุล, 2556) ดังนั้น กล่าวได้ว่าประเทศไทยเป็นประเทศของผู้สูงวัย นอกจากนี้แล้วจากการคาดการณ์ของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล (2557) จำนวนประชากรผู้สูงอายุมิแต่จะเพิ่มขึ้นทุกปีอย่างเห็นได้ชัด ดังภาพที่ 2-1



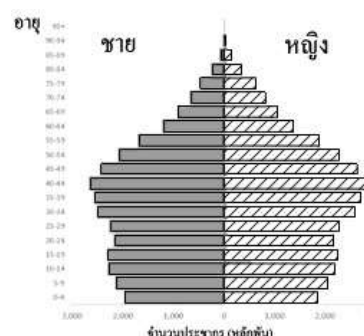
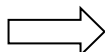
ปิรามิดประชากรปี ค.ศ. 1980



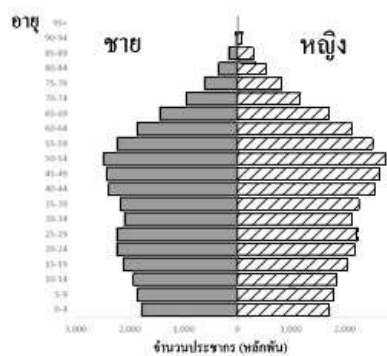
ปิรามิดประชากรปี ค.ศ. 1990



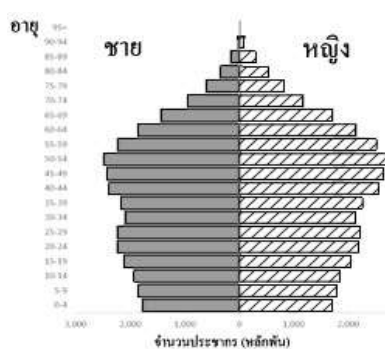
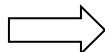
ปิรามิดประชากรปี ค.ศ. 2000



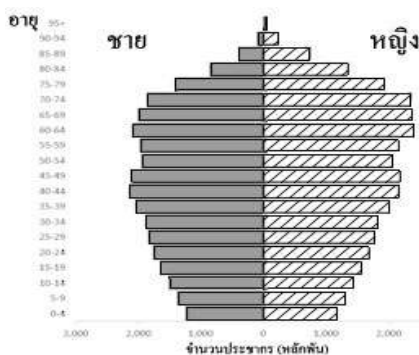
ปิรามิดประชากรปี ค.ศ. 2010



ปิรามิดประชากรปี ค.ศ. 2020



ปิรามิดประชากรปี ค.ศ. 2030



ปิรามิดประชากรปี ค.ศ. 2040

ภาพที่ 2-1 ปิรามิดประชากรของประเทศไทย (สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล, 2557)

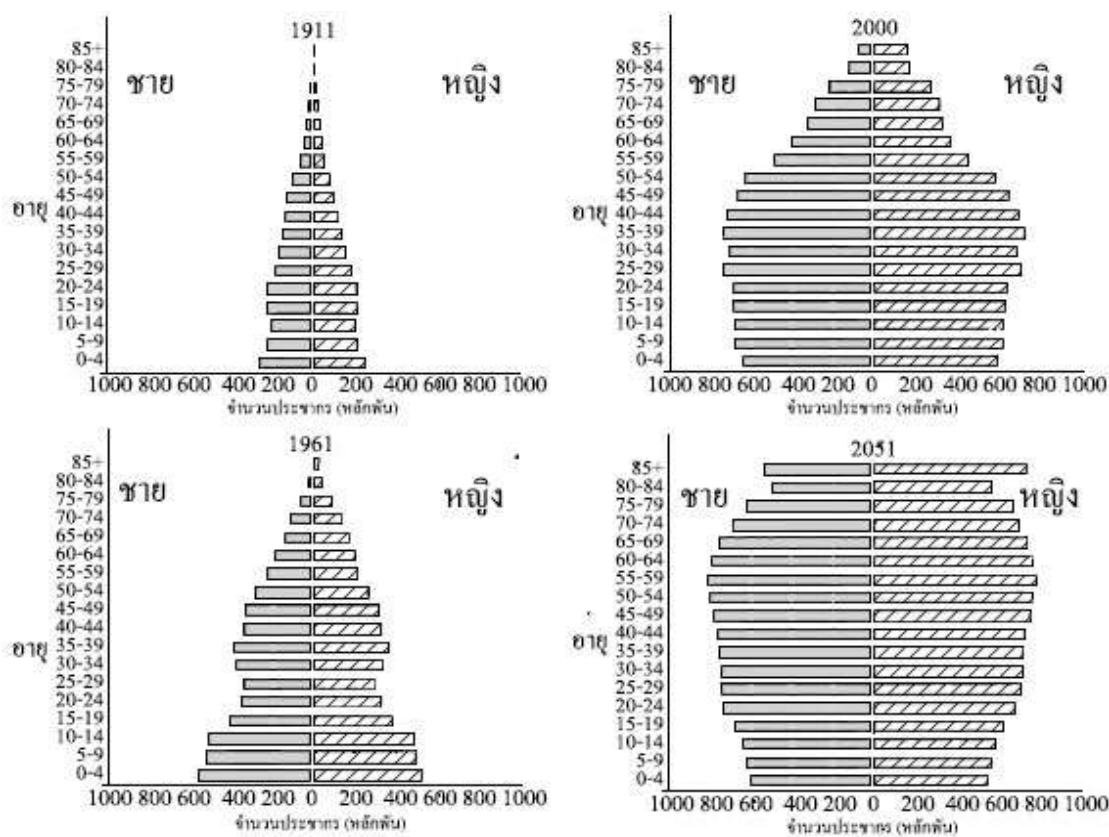
ไม่เพียงแต่ประเทศไทยที่มีจำนวนประชากรสูงอายุเป็นจำนวนมากเท่านั้น จำนวนประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียก็มีอัตราเพิ่มสูงเช่นเดียวกัน ซึ่งประชากรในประเทศออสเตรเลียมีการเพิ่มขึ้นสูงเป็น 5 เท่า จากช่วงต้นศตวรรษที่ 20 จาก 3.77 ล้านคน เป็น 19.16 ล้านคนในปี ค.ศ. 2000 จากการคาดการณ์ของสำนักงานสถิติออสเตรเลีย (Australian Bureau of Statistics) โดยวิเคราะห์จากอัตราการเจริญพันธุ์รวมยอด (Total fertility rate) อายุคาดเฉลี่ย (Life expectancy) และจำนวนผู้อพยพแล้ว คาดว่าจำนวนประชากรจะเพิ่มขึ้นเป็น 24 ถึง 28 ล้านคน ภายใน 50 ปี (Australian Bureau of Statistics, 2000 a) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของประชากรโดยส่วนใหญ่แล้วมาจากอัตราการเกิดสูงกว่าอัตราการตายอย่างมาก (Australian Bureau of Statistics, 2001 a) อย่างไรก็ตาม อัตราการเจริญพันธุ์ และอัตราการเสียชีวิตมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก ในขณะที่จำนวนผู้อพยพมีอัตราที่เหวี่ยงขึ้นลงอย่างมากเช่นกัน ในช่วงยุคต้นศตวรรษที่ 20 เป็นต้นมา ประเทศออสเตรเลียมีอัตราการเจริญพันธุ์ที่ต่ำลงเรื่อย ๆ และต่ำกว่าระดับการเกิดทดแทน (Replacement level) (จำนวนบุตรโดยเฉลี่ย ต่อสตรีในวัยเจริญพันธุ์ เท่ากับ 2.1) เป็นครั้งแรกในปี ค.ศ. 1976 และในปี ค.ศ. 1999 ประเทศออสเตรเลียมีจำนวนบุตรโดยเฉลี่ย ต่อสตรีในวัยเจริญพันธุ์ เท่ากับ 1.75 ซึ่งเป็นอัตราการเจริญพันธุ์ที่ต่ำที่สุดในประวัติศาสตร์ อัตราที่ต่ำลงนี้เป็นผลมาจากการที่ครอบครัวส่วนใหญ่จำกัดจำนวนบุตรอยู่ที่ 1-2 คน เท่านั้น หรือตั้งใจที่จะไม่มีบุตรเลยโดยถาวร ซึ่งอัตราการเพิ่มของครัวเรือนที่ไร้บุตรนี้ถูกคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ (Australian Bureau of Statistics, 2000 b)

ส่วนอายุคาดเฉลี่ยนั้น ตลอดศตวรรษที่ผ่านมาในประเทศออสเตรเลียมีอายุคาดเฉลี่ยเพิ่มขึ้นราว 20 ปี ซึ่งเด็กชายและหญิงที่เกิดในช่วงต้นศตวรรษที่ 20 จะมีอายุคาดเฉลี่ยประมาณ 55-59 ปี ตามลำดับ ในขณะที่เด็กชายและหญิงที่เกิดในช่วงปลายศตวรรษจะมีอายุคาดเฉลี่ยประมาณ 76 ถึง 82 ปี ตามลำดับ แม้ว่าส่วนประกอบหลักที่ส่งผลต่ออัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรที่สูงขึ้นคือ การเพิ่มโดยธรรมชาติ หากแต่จำนวนผู้อพยพก็ส่งผลต่อการเพิ่มของจำนวนประชากรด้วยเช่นกัน อันมาจากทั้งจำนวนผู้อพยพเอง และจำนวนบุตรที่ถือกำเนิดหลังจากอพยพมาแล้ว ซึ่งอัตราส่วนของจำนวนประชากรทั้งหมดที่มีได้เกิดในประเทศออสเตรเลียมีอัตราที่เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 10 เป็นอัตราร้อยละ 24 (Australian Bureau of Statistics, 2001 a, 2001 b) ซึ่งเมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศตะวันตก (Western countries) ด้วยกันแล้ว ประเทศออสเตรเลียมีอัตราส่วนของจำนวนประชากรทั้งหมดที่มีได้เกิดในประเทศสูง จัดอยู่ในอันดับที่สองรองจากประเทศอิสราเอล (Parliament of Australia, 1997) แสดงดังตารางที่ 2-1

ตารางที่ 2-1 ส่วนประกอบของการเพิ่มของจำนวนประชากรในประเทศออสเตรเลียระหว่าง
ปี ค.ศ. 1900-2000 (Australian Bureau of Statistics, 1997, 2001 a)

ช่วงปี ค.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	อัตราการเพิ่ม โดยธรรมชาติ (%)	อัตราการเพิ่ม จากผู้อพยพ (%)	อัตราการเพิ่มของจำนวน ประชากรทั้งหมด (%)
1900	3,765			
1901-13	4,894	1.59	0.53	2.04
1914-19	5,304	1.32	0.03	1.35
1920-29	6,436	1.39	0.64	1.95
1930-38	6,936	0.83	0.00	0.83
1939-46	7,518	0.96	0.06	1.01
1947-60	10,392	1.47	1.04	2.34
1961-69	12,407	1.23	0.83	1.99
1970-79	14,603	1.02	0.51	1.64
1980-89	16,937	0.83	0.72	1.49
1990-94	17,932	0.79	0.38	1.15
1995	18,169	0.77	0.45	1.22
1996	18,311	0.74	0.57	1.32
1997	18,524	0.69	0.48	1.17
1998	18,730	0.64	0.46	1.11
1999	18,967	0.65	0.45	1.10
2000	19,157	0.64	0.52	1.16

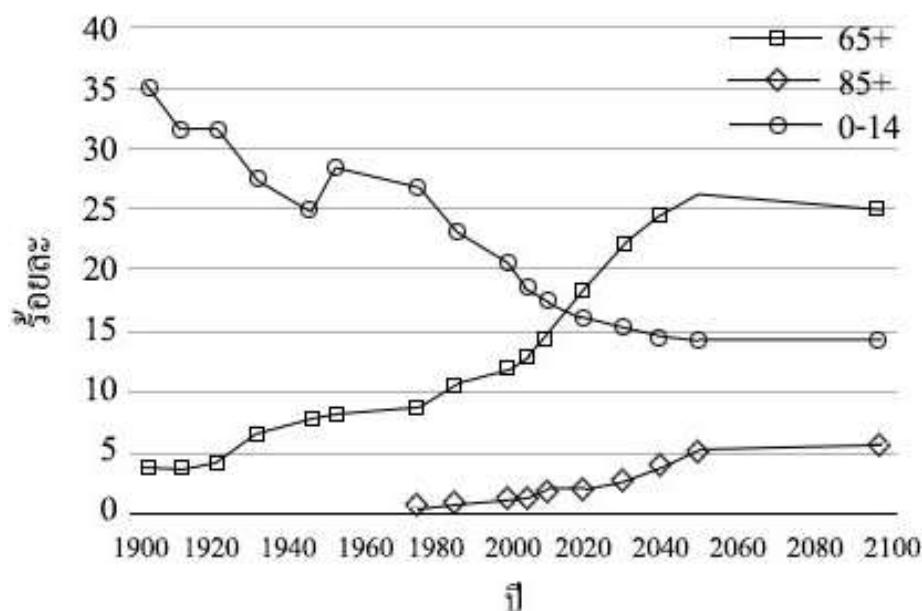
ในส่วนของโครงสร้างอายุนั้น เนื่องจากประเทศออสเตรเลียนี้อัตราการเจริญพันธุ์ที่ต่ำลง และอายุคาดเฉลี่ยที่สูงขึ้น ก่อให้เกิดอัตราจำนวนประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งในช่วงศตวรรษที่ 20 อายุมัธยฐาน (Median age) ของจำนวนประชากรทั้งหมด เพิ่มขึ้น 12 ปี จาก 22.6 เป็น 35.2 ปี ในปี ค.ศ. 2000 นั้นหมายความว่าประชากรกว่าครึ่งของประเทศออสเตรเลียนี้อายุมากกว่า 35.2 ปี ซึ่งคาดการณ์ว่าอายุมัธยฐานจะเพิ่มขึ้นอีก 8 ถึง 11 ปี ภายในปี ค.ศ. 2051 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของอัตราอายุประชากรนั้นเป็นดังพีรามิดประชากร ดังภาพที่ 2-2



ภาพที่ 2-2 ปิรามิดประชากรของประเทศออสเตรเลีย (Weston et al., 2001)

จากภาพข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ในปี ค.ศ. 1911 มีจำนวนเด็กสูงและจำนวนผู้สูงอายุต่ำ ในปี ค.ศ. 1961 อัตราจำนวนประชากรที่มีอายุต่ำกว่า 16 ปี มีอัตราเพิ่มมากขึ้นอย่างแปลกประหลาด อธิบายได้ว่าเกิดจากอัตราการเกิดที่สูงขึ้นหลังยุคสงคราม เมื่อถึงปลายปี ค.ศ. 2000 กลุ่มประชากรเหล่านี้ขยับขึ้นมาเมื่ออายุอยู่ในช่วง 34-54 ปี จะเห็นได้ว่าปิรามิดประชากรได้เปลี่ยนรูปทรงไปจนกระทั่งปี ค.ศ. 2051 ซึ่งเป็นปีคาดการณ์ ปิรามิดประชากรมิได้เป็นรูปทรงปิรามิดอีกต่อไป จะเห็นได้ว่าอัตราจำนวนผู้สูงอายุมีสูงมาก ในขณะที่อัตราจำนวนเด็กน้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด จากแนวโน้มดังกล่าว ก่อให้เกิดประเด็นที่สำคัญตามมาว่าจะมีจำนวนประชากรวัยทำงานที่เพียงพอต่อการดูแลประชากรผู้สูงอายุที่เพิ่มสูงขึ้นเหล่านี้หรือไม่ (Weston et al., 2001) ซึ่งในส่วนของช่วงอายุประชากรวัยทำงานนั้น (Working age) โดยปกติจัดให้อยู่ในช่วง 15-64 ปี หากแต่ว่าในทางปฏิบัติแล้วประชากรที่มีอายุระหว่าง 15-19 ปี จำนวนมากยังคงอยู่ในช่วงของการศึกษา อีกทั้ง อัตราการเข้าทำงานมีการลดลงอีกด้วย แม้ว่าจะสัดส่วนประชากรวัยทำงานในขณะนี้ก็มีอัตราที่เพิ่มขึ้น แต่คาดการณ์ว่าจะลดลงในช่วงปี ค.ศ. 2011 และ ค.ศ. 2021 จนลดลงเหลืออัตราร้อยละ 60 ภายในปี ค.ศ. 2050 (Australian Bureau of Statistics, 2000 a; Access Economics 2001) เมื่อมองถึงกลุ่มประชากร

ที่ต้องการการพึ่งพา ซึ่งคือกลุ่มประชากรเด็กและประชากรผู้สูงอายุ นั้น ประชากรสองกลุ่มนี้มีแนวโน้มที่เปลี่ยนไปดังภาพที่ 2-3



ภาพที่ 2-3 สัดส่วนกลุ่มของประชากรจากข้อมูลและการคาดการณ์ของประเทศออสเตรเลียระหว่างปี ค.ศ. 1900-2101 (Weston et al., 2001)

จากภาพข้างต้นแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนกลุ่มของประชากรที่ได้จากข้อมูลสังเกตได้และข้อมูลจากการคาดการณ์ของประเทศออสเตรเลียระหว่างปี ค.ศ. 1900-2101 ซึ่งกลุ่มของประชากรในภาพ แบ่งออกเป็นสามกลุ่ม นั่นคือ กลุ่มประชากรช่วงอายุ 0-14 ปี กลุ่มประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไป และกลุ่มประชากรที่มีอายุ 85 ปีขึ้นไป จะเห็นได้ว่ากลุ่มประชากรช่วงอายุ 0-14 ปี มีจำนวนลดลง ในขณะที่ กลุ่มประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไป มีจำนวนเพิ่มขึ้น มีแนวโน้มที่ผกผันกันอย่างเห็นได้ชัด แม้ว่าจำนวนบุตรโดยเฉลี่ยต่อสตรีในวัยเจริญพันธุ์จะหยุดคงที่เท่ากับ 1.75 อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรที่มีอายุต่ำกว่า 15 ปี คาดได้ว่าจะเพิ่มขึ้นช้ากว่าอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรทั้งหมดโดยรวม ในทางตรงกันข้ามอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรผู้สูงอายุมีการเพิ่มที่รวดเร็วกว่าอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งกลุ่มประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไปนี้ เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 4 ในปี ค.ศ. 1901 เป็นอัตราร้อยละ 8.9 ในปี ค.ศ. 1976 และเพิ่มเป็นอัตราร้อยละ 12.3 ในปี ค.ศ. 2000 ซึ่งสำนักงานสถิติออสเตรเลียคาดการณ์ไว้ว่า ภายในปี ค.ศ. 2021 กลุ่มประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป จะมีจำนวนสูงกว่ากลุ่มประชากรที่มีอายุต่ำกว่า 15 ปี และภายในปี ค.ศ. 2051 จะมี

กลุ่มประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป ราว 1 ใน 4 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งจะทำให้กลุ่มผู้บริโภครายและความต้องการเปลี่ยนไปด้วย นั่นคือ ความต้องการด้านสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้น ในขณะที่ความต้องการด้านสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับเด็กจะลดลง (Weston et al., 2001) แม้ว่าจะประชากรสูงอายุที่ต้องการการดูแลเพิ่มมากขึ้นแต่จำนวนผู้ดูแลกลับเพิ่มขึ้นไม่ทันกับจำนวนผู้สูงอายุเหล่านี้ แสดงดังตารางที่ 2-2

ตารางที่ 2-2 ค่าคาดการณ์อัตราส่วนระหว่างผู้สูงอายุและผู้ดูแล (Hugo, 2007)

ปี ค.ศ.	จำนวนผู้ดูแล			จำนวนผู้สูงอายุ ที่ต้องการการดูแล	อัตราส่วนผู้สูงอายุ และผู้ดูแล
	ชาย	หญิง	รวม		
2003	136,300	338,400	479,600	956,635	0.50
2011	165,656	385,408	551,064	1,215,407	0.45
2021	201,767	455,667	657,434	1,716,732	0.38
2031	237,841	500,197	738,038	2,215,041	0.33

จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่า จำนวนผู้ดูแลทั้งชายและหญิงมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี หากแต่จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้นในอัตราที่เร็วกว่า ทำให้คาดการณ์ได้ว่าในอนาคตประเทศออสเตรเลียจะมีจำนวนผู้ดูแลไม่เพียงพอต่อจำนวนผู้สูงอายุที่ต้องการการดูแลเหล่านี้ เมื่ออายุมากขึ้น การเงินถือเป็นสิ่งสำคัญเช่นกัน ในส่วนของสุขภาพทางการเงิน (Financial well-being) ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย จากแนวโน้มพบว่าจะดีขึ้น ทั้งในส่วนของเงินเดือนและเงินสำรองเลี้ยงชีพ (Superannuation) ที่เพิ่มขึ้นก็ดี ความร่ำรวยอันเกิดจากที่อยู่อาศัยมีราคาเพิ่มสูงขึ้นก็ดี อีกทั้ง ยังมีอัตราการเข้าทำงานของผู้หญิงเพิ่มขึ้นด้วย เหล่านี้แล้วล้วนส่งผลให้สถานะทางการเงินของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียดีขึ้นกว่าแต่ก่อน

นอกจากนี้แล้ว จากแนวโน้มจะพบว่าผู้สูงอายุเพศหญิงที่หย่าร้าง แยกกันอยู่ หรือไม่เคยแต่งงานจะมีรายได้และทรัพย์สินหลังเกษียณอายุน้อยกว่าคู่สมรสสูงอายุหรือผู้สูงอายุเพศชาย ส่วนผู้สูงอายุเพศหญิงที่มีบุตรเมื่ออายุมาก จะสร้างทรัพย์สินได้น้อยกว่า เนื่องจากการมีบุตรส่งผลกระทบต่อตนเอง (Whiteford & Bond, 2000) ส่วนของสภาพความเป็นอยู่ นั้น พบว่า สัดส่วนของผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ตามลำพังมีแนวโน้มสูงขึ้น อันเกิดจากอัตราการหย่าร้างที่เพิ่ม อีกทั้ง การที่ครอบครัวนิคมที่จะไม่มีบุตรมีจำนวนครอบครัวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ประชากรสูงอายุขาดคนดูแล ทำให้แนวโน้มของผู้สูงอายุที่จะย้ายไปพักอาศัยในบ้านพักเพื่อผู้สูงอายุมีมากขึ้นด้วย ความต้องการ

ของบ้านพักเพื่อผู้สูงอายุมีแนวโน้มสูงตามไปด้วย อันเกิดจากอัตราประชากรสูงอายุที่เพิ่มขึ้น เช่นกัน แม้ผู้สูงอายุจะต้องการความช่วยเหลือสูงกว่าประชากรวัยอื่น หากแต่โดยส่วนใหญ่ ประชากรที่มีอายุ 60 ถึง ต้นอายุ 70 ปี พบว่า มีสุขภาพที่ดีและสามารถมีชีวิตโดยปกติสุขได้ (Weston et al., 2001) ความแก่ชราเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ มนุษย์จำเป็นต้องได้รับการดูแลเมื่อ อายุมากขึ้น โดยโครงสร้างสังคมไทยที่ในปัจจุบัน ผู้ดูแลผู้สูงอายุเป็นคนในครอบครัว กระนั้นแล้ว ในกาลภายหน้า โครงสร้างนี้จะเปลี่ยนไปอย่างไร ไม่มีใครกำหนดได้ การที่สัดส่วนจำนวน ประชากรที่สูงวัยเพิ่มมากขึ้นไป จะทำให้เกิดภาระแก่ครอบครัวและสังคมมากขึ้น เมื่อสังคมต้อง แยกภาระในการดูแลเพิ่มขึ้น รัฐบาลก็จำเป็นต้องเข้ามาช่วยเหลือในจุดนี้มากขึ้นเป็นเงาตามตัว ทั้งนี้ ทางรัฐต้องจัดตั้งสถานพยาบาลผู้สูงอายุ หรือ Nursing home ขึ้นมาเพื่อดูแลผู้สูงอายุที่ไม่มีครอบครัว ดูแล (ผู้จัดการออนไลน์, 2556) ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาประชากรเหล่านี้มีต้นทุนที่สูงมาก ประเทศไทยจึงควรที่จะเตรียมรับมือกับปัญหาของสังคมผู้สูงอายุโดยเร็วที่สุด ก่อนที่จะสายเกิน กว่าที่จะวางแผนเพื่อรับมือกับสภาพสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ ที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต ได้ทันกาล ซึ่งในต่างประเทศได้มีการตระหนักถึงปัญหานี้มาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว โดยรัฐบาล นิวซีแลนด์ได้หารือกันในเรื่องสิ่งที่จำเป็นเพื่อสังคมที่จะมีจำนวนผู้สูงอายุเป็นจำนวนมากในอนาคต นี้ และได้ออกแบบแผนที่เรียกว่า Positive ageing strategy โดยแบบแผนนี้จัดขึ้นเพื่อให้ผู้สูงอายุได้มี โอกาสมีส่วนร่วมในสังคมในแบบที่แต่ละบุคคลต้องการเป็นอิสระ สามารถพึ่งพาตนเองได้มากขึ้น และอยู่ในสังคมได้อย่างเป็นสุขขึ้น (Ministry of Social Development, 2001)

คาดกันว่าอีกไม่เกิน 10 ปีข้างหน้า ประเทศไทยจะกลายเป็นสังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ และต่อจากนั้นอีกไม่เกิน 10 ปี ประเทศไทยจะกลายเป็นสังคมสูงวัยระดับสุดยอด ในปี พ.ศ. 2575 เมื่อประชากร 65 ปีขึ้นไป เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ความต้องการด้านสวัสดิการบริการการดูแลรักษา สุขภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุ ก็จะมีเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม หลาย ๆ ภาคส่วนในประเทศไทยได้เริ่มตระหนักถึงปัญหาที่จะ เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้นกว่าจะรับมือได้นี้ และได้มีการวางแผนจัดการ รวมถึงเริ่มลงมือเตรียมความพร้อมในการรับมือกับปัญหานี้แล้ว อาทิเช่น มหาวิทยาลัยมหิดล ได้มี การจัดสร้าง ศูนย์พัฒนาสุขภาพผู้สูงอายุแบบครบวงจร และบริหารผู้ป่วยระยะสุดท้าย เพื่อ เตรียมการรองรับสังคมผู้สูงอายุในประเทศไทย บนพื้นที่ 100 ไร่ ณ ตำบลหนองพลับ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งถือเป็นศูนย์ต้นแบบดูแลผู้สูงอายุครบวงจรของประเทศ โดยมีหลักการ ว่าการดูแลสุขภาพของผู้สูงอายุนั้น ควรจะเริ่มตั้งแต่ช่วงอายุที่บุคคลเริ่มย่างก้าวเข้าสู่วัยสูงอายุและ ยังพึ่งพาตนเองได้ไปจนถึงวาระสุดท้ายของชีวิต (มหาวิทยาลัยมหิดล, 2555)

บ้านพักผู้สูงอายุ

จำนวนประชากรในโลกมีแต่จะสูงขึ้นทุกปี ในขณะที่พื้นที่บนโลกมีอยู่อย่างจำกัด การใช้พื้นที่ซึ่งถือเป็นทรัพยากรที่มีค่าเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงเป็นสิ่งที่ต้องใช้ทักษะอย่างมาก นอกจากการพัฒนาที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ยังมีความต้องการในการใช้พื้นที่ในการพัฒนาเพื่อการอื่น เช่น เป็นพื้นที่การทำธุรกิจ สันทนาการ โรงเรียน การคมนาคม การเพาะปลูกและปศุสัตว์ และอื่น ๆ อีกมาก ความต้องการใช้พื้นที่เพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ยิ่งส่งเสริมให้การพัฒนาที่ดินเป็นสิ่งที่ท้าทายมากขึ้น จำนวนประชากรมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นในหลาย ๆ ประเทศ ในประเทศไทยก็มีอัตราการเพิ่มของประชากรมากขึ้นเช่นกัน จากข้อมูลของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล ระบุว่า ประชากรคาดประมาณ ณ กลางปี พ.ศ. 2557 (1 กรกฎาคม) ประเทศไทยมีจำนวนประชากรทั้งประเทศทั้งสิ้น 64,871,000 คน และมีแนวโน้มว่าจะสูงขึ้นเรื่อย ๆ (Institute for Population and Social Research, Mahidol University, 2014)

การจัดสรรพื้นที่ที่มีอยู่จำกัดในประเทศจึงเป็นสิ่งที่ท้าทายต่อผู้ประกอบการ โครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก โครงการอสังหาริมทรัพย์นับว่าเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูง หลายโครงการเกิดขึ้นจากการคาดเดาความต้องการของตลาด การวางแผนที่ผิดจากการคาดเดา ความเสี่ยงในการทำธุรกิจเป็นทุนเดิม และความไม่แน่นอนในการดำเนินการ ล้วนเป็นองค์ประกอบที่เสี่ยงไม่ได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาโครงการให้สำเร็จและได้กำไรนั้นจะต้องผลิตงานสู่ตลาดให้ถูกเวลาและถูกราคา อีกทั้ง ยังจะต้องควบคุมต้นทุนให้ต่ำและควบคุมคุณภาพให้สูงอีกด้วย นอกจากนั้นแล้ว การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังมีข้อจำกัดในเรื่องของเวลา ขอบเขตพื้นที่ที่จำกัดและเกี่ยวข้องกับต้นทุนมหาศาล (Wiegelmann, 2012) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังมีความซับซ้อนอย่างมากและเกี่ยวข้องกับงานที่ต้องการวินัยอย่างสูง เนื่องจากจะต้องใช้ทีมงานที่ประกอบไปด้วยบุคคลที่มาจากหลากหลายอาชีพความชำนาญ หลายพื้นเพ และการดำเนินโครงการยังประกอบไปด้วยหลากหลายกิจกรรมที่ประกอบขึ้นเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งเรื่องการวางแผน การออกแบบ การก่อสร้าง การปฏิบัติงาน และการจัดการ (Ntiyakunze, 2011; Bertelsen, 2003) อุตสาหกรรมก่อสร้างยังนับว่าเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในโลกและเป็นอุตสาหกรรมหลักในการผลักดันเศรษฐกิจในหลายประเทศ (Yiu & Cheung, 2006)

ความซับซ้อนที่มาจากการทำงานที่มีบุคคลากรหลากหลายนี้ทำให้เกิดจุดประสงค์ในการทำงานมีความหลากหลายแตกต่างกันไปด้วย เช่น ผู้ว่าจ้างต้องการโครงการที่มีค่าใช้จ่ายต่ำและสร้างเสร็จเร็ว ในขณะที่ผู้รับเหมาดูต้องการโครงการที่สร้างรายได้สูงและมีข้อกำหนดเรื่องระยะเวลาต่ำ (Yousefi, 2009) นอกจากนั้น โครงการก่อสร้างมักประสบปัญหาตามมา Ntiyakunze (2011)

ได้ทำการศึกษาสำรวจโดยศึกษาโครงการของรัฐ 15 แห่ง พบว่าทุกโครงการประสบปัญหาทางด้านค่าเช่าที่กำหนด ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเกินงบประมาณที่ตั้งไว้ และผู้ว่าจ้างไม่พอใจคุณภาพของงาน สาเหตุบางส่วนเกิดจาก นักออกแบบไม่เข้าใจหรือแปลความต้องการของผู้ว่าจ้างผิดพลาด ผู้รับเหมาไม่ทำตามรายการก่อสร้างในช่วงประกวดราคาหรือระหว่างก่อสร้างหรือทั้งสองช่วง ค่าเช่า อันเกิดจากบุคคลากรทั้งหลายไม่ทำงานของตนให้เสร็จตามเวลา มีความล่าช้าในการจ่ายเงินให้กับผู้รับเหมา และค่าใช้จ่ายในโครงการเพิ่มขึ้นเกินกว่าที่คาดการณ์ (Ntiyakunze, 2011)

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

แม้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์จะมีความยุ่งยากซับซ้อน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังคงมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีการเติบโตโดยรวมประมาณร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตในภูมิภาคสูงกว่ากรุงเทพฯและปริมณฑล โดยอาคารชุดมีความเติบโตต่อเนื่องมากที่สุด โดยเฉพาะกรุงเทพฯ (ตามแนวรถไฟฟ้า) และจังหวัดท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต, ชลบุรี, เชียงใหม่ ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-10 ต่อปี เนื่องจากต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อซื้อบ้านก็ไม่สูงนักและธนาคารยังมีการแข่งขันกันขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอันเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนกำลังซื้อ อีกทั้ง กำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศยังคงดีอยู่ โดยเฉพาะ AEC จะเปิดโอกาสให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในไทยสูงขึ้น โดยเฉพาะ Office, Serviced Apartment, นิคมอุตสาหกรรม, โรงแรม, คอนโดมิเนียม และอื่น ๆ (อริป พีชานนท์, 2555) แสดงดังตารางที่ 2-3

ตารางที่ 2-3 สรุปข้อมูลการขายอาคารชุดในกรุงเทพฯและปริมณฑล จำแนกตามปีที่เปิดขาย (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป. อ้างถึงใน อริป พีชานนท์, 2555)

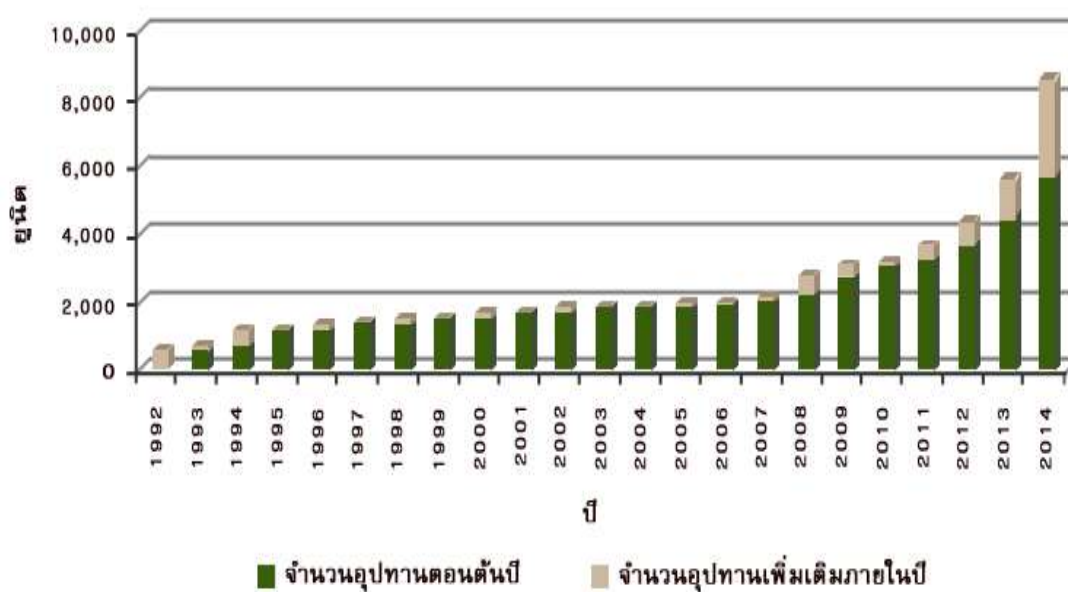
ปี พ.ศ. ที่เปิดขาย	จำนวนโครงการ	หน่วยทั้งหมด	ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2554	ขายได้สะสมถึงสิ้นปี พ.ศ. 2554	เหลือขาย
2537-2540	2	770	13	539	231
2541-2544	1	1,386	27	714	672
2545-2548	7	2,064	34	1,930	134
2549-2552	112	44,885	1,515	38,015	6,870
2553-2554	236	90,752	13,276	56,709	34,043
รวม	358	139,857	14,865	97,907	41,950

จากตารางข้างต้นแสดงให้เห็นว่าโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯและปริมณฑลมีการเติบโตอย่างสูงในไม่กี่ปีมานี้ โดยมีจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นสูงอย่างก้าวกระโดดในช่วงปี พ.ศ. 2549-2552 และสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2553-2554 นอกจากโครงการอาคารชุดแล้วนั้น ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรก็มีอัตราการขายในจำนวนที่น่าพอใจ

ตารางที่ 2-4 สรุปข้อมูลสถานการณ์บ้านจัดสรรในกรุงเทพฯและปริมณฑล (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป. อ้างถึงใน
 อธิป พีชานนท์, 2555)

ประเภทบ้าน จัดสรร	หน่วย ทั้งหมด	ขายได้ สะสมถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	ขายได้ สะสม (ร้อยละ)	ขายได้ใหม่ ในช่วง ครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2554	หน่วยทั้งหมด			เริ่มสร้างใหม่ ในช่วงครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2554	สร้างเสร็จ ใหม่ในช่วง ครึ่งหลัง ปี พ.ศ. 2554	หน่วยเหลือขาย		
					ยังไม่ สร้าง	อยู่ ระหว่าง สร้าง	สร้าง เสร็จ			ยังไม่ สร้าง	อยู่ ระหว่าง สร้าง	สร้าง เสร็จ
บ้านเดี่ยว	66,964	39,604	59	4,021	14,185	12,988	39,791	3,823	3,728	13,455	9,725	4,180
บ้านแฝด	13,751	8,507	62	1,094	2,982	2,375	8,394	1,097	980	2,701	1,686	857
ทาวน์เฮาส์	77,546	45,878	59	6,972	16,584	18,072	42,890	7,582	7,077	15,050	11,350	5,268
อาคารพาณิชย์	5,770	4,115	71	765	828	1,832	3,110	445	437	522	786	347
ที่ดินเปล่า	962	654	68	32	962	-	-	-	-	308	-	-
รวม	164,993	98,758	60	12,884	35,541	35,267	94,185	12,947	12,222	32,036	23,547	10,652

การเติบโตของโครงการอาคารชุดในต่างจังหวัดก็มีเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน เช่น บางแสน เป็นต้น แม้ว่าจะไม่ได้เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักของคนไทยหรือคนต่างชาติ แต่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลับเติบโตได้อย่างรวดเร็วอันเนื่องมาจากมหาวิทยาลัยบูรพา วิทยาเขตบางแสน และแหล่งนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่อยู่บริเวณใกล้เคียง อาทิ อมตะนคร เป็นแรงขับเคลื่อนตลาด มีโครงการใหม่ ๆ เกิดขึ้นมากมายเพื่อรองรับนักศึกษา นักลงทุน คนทำงานที่ย้ายถิ่นฐานที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบางแสนจะเป็นคนในพื้นที่เสียส่วนใหญ่ (Colliers International Thailand, 2013) ภาพที่ 2-4 แสดงให้เห็นอัตราการเติบโตของโครงการคอนโดมิเนียมอย่างก้าวกระโดดในแถบบางแสนในช่วงปี ค.ศ. 2013-2014



ภาพที่ 2-4 อุปทานคอนโดรายปีในบางแสน (กรมที่ดิน, ม.ป.ป. อ้างถึงใน Colliers International Thailand, 2013)

การที่โครงการก่อสร้างมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว การแข่งขันจึงสูงตามไปด้วย ในขณะที่ตัวเลือกในการทำโครงการมีจำกัด ต่างแข่งขันในเรื่องการทำอสังหาริมทรัพย์ในประเภทเดียวกัน เช่น หมู่บ้าน คอนโดมิเนียม เป็นต้น การที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะมีทางเลือกใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อเปิดตลาดกลุ่มลูกค้าได้กว้างขึ้นจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจที่จะศึกษาเป็นอย่างยิ่ง ในปัจจุบันนี้ประเภทของอสังหาริมทรัพย์มีได้จำกัดอยู่เพียง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดเพียงเท่านั้น ในต่างประเทศมีประเภทของอสังหาริมทรัพย์อีกมากมาย

หลายประเภท ซึ่งประเภทหนึ่งที่น่าสนใจคือบ้านพักเพื่อผู้สูงอายุ เหมาะกับภาวะผู้สูงอายุมีอัตราเพิ่มขึ้นสูงและเป็นกลุ่มคนที่ควรได้รับการเอาใจใส่ในปัจจุบัน โดยบ้านพักเพื่อผู้สูงอายุนั้นมีคำเรียกมากมาย ซึ่งแต่ละคำเรียกมีความหมายต่างกันเพียงเล็กน้อย ในออสเตรเลียเรียกว่าหมู่บ้านเพื่อผู้เกษียณอายุ (Retirement village) หรือสถานดูแลผู้สูงอายุ (Aged care facilities) ในสหรัฐอเมริกาเรียกว่าชุมชนเพื่อการดูแลผู้เกษียณอายุอย่างต่อเนื่อง (Continuing care retirement communities หรือ CCRCs) (Buys, Miller, & Barnett, 2006) และยังมีบ้านพักเพื่อการดำรงชีวิตอิสระ (Independent living) บ้านพักเพื่อการช่วยเหลือในการดำรงชีวิต (Assisted living) บ้านพักเพื่อการดูแลฟื้นฟู (Nursing homes) ประเภทของที่พักเพื่อผู้สูงวัยเหล่านี้จะต่างกันตรงระดับการให้ความดูแลจากมากไปน้อยตามลำดับ เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้สูงอายุได้เลือกใช้บริการตามระดับความดูแลที่ตนเองต้องการ (Robinson, Saisan, & White, 2014) ยกตัวอย่างเช่น หากผู้สูงอายุมีสุขภาพแข็งแรง สามารถใช้ชีวิตประจำวันได้ตามปกติ โดยไม่ต้องการความช่วยเหลือ ก็จะเลือกเข้าอยู่ในหมู่บ้านเพื่อผู้เกษียณอายุ (Retirement village) ซึ่งมีความเป็นอิสระมากกว่า ลักษณะเหมือนหมู่บ้านโดยปกติในประเทศไทยนี้เอง เว้นแต่จะมีสาธารณูปโภคและบริการที่เหมาะสมแก่ผู้สูงวัยเพิ่มขึ้นจากหมู่บ้านตามปกติ

แนวคิดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเป็นเรื่องธรรมดาสามัญในต่างประเทศ เช่น นิวซีแลนด์ ออสเตรเลีย และอเมริกาเหนือ (Davey, Joux, Nana, & Arcus, 2004) เมื่อก้าวถึงบ้านผู้สูงอายุคนไทยไม่น้อยที่จะนึกถึงเฉพาะบ้านพักคนชรา ที่รัฐบาลหรือเอกชนจัดขึ้นแบบไม่หวังผลกำไร เป็นสถานสงเคราะห์เพื่อดูแลผู้สูงอายุที่ไร้บ้านขาดครอบครัวดูแล เป็นคนชราที่ถูกทอดทิ้ง เป็นบ้านอนาถาที่ไม่น่าอยู่อาศัย และอาจจะมีครอบครัวจำนวนไม่มากนักที่อยากจะส่งบิดา มารดาตนเองเข้ารับบริการสถานสงเคราะห์แบบนี้ อีกทั้ง สังคมไทยยังไม่ยอมรับลูกหลานที่ส่งบุพการีไปอยู่บ้านพักคนชราเท่าที่ควรนัก จากสังคมและความเชื่อแบบนี้ ทำให้ภาพลักษณ์บ้านผู้สูงอายุยังคงเป็นบ้านพักคนชราที่อนาถาอยู่ในความคิดคนไทยอยู่ และจะบีบให้คนไทยจำเป็นต้องรับภาระดูแลผู้สูงอายุ แม้ว่าตนเองจะไม่พร้อม ทั้งด้านการเงินก็ดี ด้านอุปกรณ์เครื่องมือก็ดี สภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่อผู้สูงอายุก็ดี เหล่านี้แล้ว แทนที่ผู้สูงอายุจะมีโอกาสได้เลือกที่ที่เหมาะสมกว่าหากต้องการ ก็ไม่สามารถเลือกได้ แม้ว่าการดูแลญาติสูงอายุด้วยตนเองจะเป็นเรื่องดีงาม แต่ก็ต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านอื่น ๆ ด้วย ไตรรัตน์ จารุทัศน์, จิราพร เกศพิชญวัฒนา, ศรีธยา หล่อมณี นพรัตน์ และกิตติอร ชาลปติ (2548) ได้ทำการวิจัยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาข้อกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่พักอาศัยและสภาพแวดล้อมของผู้สูงอายุ โดยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุจะต้องมีลักษณะที่เหมาะสมกับสรีระผู้สูงอายุ มีตู้หรือชั้นวางที่เหมาะสม มีระดับหรือขั้นไม่มากนัก มีราวในบริเวณที่จับพอเพียง วัสดุที่ใช้ปูพื้นต้องไม่ลื่นจนเกินไป มีทางลาดสำหรับรถเข็น ห้องนอนและ

ห้องน้ำมีขนาดใหญ่พอให้มีการเคลื่อนที่ของรถเข็นได้สะดวก สวิตซ์ไฟฟ้าอยู่ในระดับที่ไม่สูงไป ในขณะที่ปลั๊กไฟฟ้าต้องไม่ต่ำเกินไป ลักษณะลูกบิดประตูและก๊อกน้ำก็มีความสำคัญ (ไตรรัตน์ จารุทัศน์ และคณะ, 2548) หรือแม้แต่สีของเฟอร์นิเจอร์และแสงไฟก็ควรจะต้องคำนึงถึง (นวลวรรณ ทวยเจริญ, 2556) จะเห็นว่าการที่จะปรับบ้านพักอาศัยเดิมให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุไม่ใช่เรื่องง่าย ทางเลือกที่สำคัญคือการจัดให้มีบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ โดยเฉพาะที่มีลักษณะถูกต้องตามมาตรฐาน ซึ่งในประเทศไทยมีบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุเปิดให้ใช้บริการ ทั้งที่จัดทำโดยภาครัฐและเอกชนอยู่พอสมควร

2. ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบัน บ้านผู้สูงอายุมิได้เป็นอย่างที่สังคมไทยสมัยก่อนตั้งความหมายไว้ในใจอีกต่อไปแล้ว ในต่างประเทศ เช่น ประเทศออสเตรเลีย หมู่บ้านผู้สูงอายุอย่างที่เขาใจกันมีหลายระดับ ซึ่งระดับที่มีไว้สำหรับผู้สูงอายุที่ยังแข็งแรง ไม่ต้องการการดูแลมากและต้องการความอิสระโดยไม่ต้องพึ่งพาครอบครัว จะเรียกหมู่บ้านแบบนี้ว่าหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement village) มีอยู่ทั่วไปเหมือนดังเช่นที่พักอาศัยอื่น ๆ กลับเป็นสถานที่ที่ผู้สูงอายุเองสมัครใจที่จะย้ายไปอยู่และบางรายมีการวางแผนไว้ตั้งแต่ก่อนเกษียณอายุ ในประเทศไทยก็เริ่มจะมีหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่จัดตั้งให้สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่หรูหรามากกว่าแต่ก่อน การที่จะได้อาศัยอยู่ในหมู่บ้านเหล่านี้จำเป็นต้องใช้เงินเป็นจำนวนไม่น้อย อาจกล่าวได้ว่าการที่จะอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในยุคสมัยนี้ต้องเป็นผู้มีอันจะกินในระดับหนึ่ง ต่างจากแต่ก่อนที่ผู้อยู่อาศัยในบ้านคนชรา คือ คนจนอนาถา ตามจริงแล้ว บ้านพักคนชราที่มีการจัดขึ้นมาเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้สูงอายุ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ทำให้ผู้สูงอายุสามารถช่วยเหลือตัวเองได้ มีสังคมเป็นกันในรุ่นเดียวกัน มีพยาบาลหรือแพทย์ดูแลอย่างทั่วถึง การที่จะทำให้หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีสิ่งอำนวยความสะดวก มีอุปกรณ์การแพทย์ต่าง ๆ ที่มีให้ใช้ เหล่านี้ มีต้นทุนที่สูงมาก เมื่อมีค่าใช้จ่ายที่สูง หมู่บ้านเหล่านี้จำเป็นต้องผันตัวเองเป็นการทำธุรกิจที่หาผลกำไรเพื่อเลี้ยงตัวเองได้ และได้กลายเป็นทางเลือกของผู้ที่สามารถจะรับกับค่าใช้จ่ายเพื่อที่จะได้สิทธิ์ในการเข้าใช้บริการหมู่บ้านที่มีความเพียบพร้อมเหล่านี้ได้ เมื่อมีความต้องการสูงมากขึ้นจึงเกิดเป็นธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ในปัจจุบันหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีการพัฒนาถึงขั้นแข่งขันกันในเรื่องอุปกรณ์เครื่องมือ สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อจูงใจให้มีผู้มาใช้บริการมากขึ้น กลายเป็นธุรกิจที่ทำกันอย่างจริงจังจึงมีเป้าหมายในการสร้างผลกำไรจากลูกค้าผู้สูงอายุไป (Blaikie, 2000) แต่ก่อนในประเทศนิวซีแลนด์ยังไม่มีกฎหมายควบคุมธุรกิจนี้ ทำให้เกิดความสับสนในแง่ของข้อสัญญาและสิทธิของผู้อยู่อาศัย เกิดเป็นกฎหมายหมู่บ้านผู้เกษียณอายุขึ้นในปี ค.ศ. 2003 (Retirement villages act) (Grant, 2006) ตามกฎหมายนิวซีแลนด์ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

นี้มีจุดประสงค์ คือ เป็นหมู่บ้านเพื่อการอยู่อาศัย อันซึ่งจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าใช้ได้ มีการวางแผนเพื่อก่อให้เกิดความสะดวกและสบายต่อผู้พัก เสริมสร้างความเป็นอิสระพึ่งพาตนเองได้ในระยะยาว (Law Commission, 1999) หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในนิวซีแลนด์นี้โดยมากจะมีบ้านพักอยู่ระหว่าง 40 ถึง 170 หลังคาเรือน ซึ่ง 2 ใน 3 มีน้อยกว่า 80 หลัง เพื่อการอยู่อาศัยที่เป็นอิสระ ลักษณะของหมู่บ้านนี้จะอยู่ในรูปของอาคารชุดก็มี มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม มีการดูแลที่เพียบพร้อม ในบางแห่งมีการรักษาพยาบาลรวมอยู่ด้วย ทั้งหมดทั้งหมดเพื่อให้แน่ใจว่าผู้อาศัยจะได้รับความสะดวกตามต้องการ และเสริมสร้างคุณภาพชีวิตของผู้พัก โดยราคาค่าใช้จ่ายจะขึ้นอยู่กับคุณภาพ ขนาดของที่อยู่อาศัย และสถานที่ตั้ง ซึ่งคาดการณ์ว่าในปี ค.ศ. 2004 ประมาณร้อยละ 5 ของจำนวนประชากรนิวซีแลนด์ที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป หรือจำนวน 23,500 คน ได้พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ บางส่วนทำสัญญาเพื่อการอยู่อาศัยกับเจ้าของหมู่บ้าน บางส่วนเป็นเจ้าของบ้านเองโดยสมบูรณ์ และบางส่วนมีการทำสัญญาเช่าในรูปแบบต่าง ๆ (Grant, 2006)

ในปัจจุบัน ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ยังไม่รุ่งเรืองและเป็นที่ยอมรับมากเท่ากับในต่างประเทศ เนื่องจากสังคม วัฒนธรรม และความเชื่อแบบเก่ายังมีอยู่มาก อีกทั้ง ความแตกต่างระหว่างหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและสถานดูแลผู้สูงอายุในความคิดของคนไทยไม่มีความแตกต่างกัน นอกจากนี้แล้ว ผู้สูงอายุเองก็มีความเข้าใจในทางเลือกเกี่ยวกับการเข้าพักในสถานดูแลผู้สูงวัยนี้ โดยจากผลการศึกษาของอัจฉราวรรณ งามญาณ และณัฐวิชัย เผ่าภู (2555) พบว่า ผู้สูงอายุส่วนใหญ่ต้องการอยู่บ้านเดิมมากกว่าที่จะย้ายไปอยู่บ้านพักเพื่อผู้เกษียณอายุ ทั้ง ๆ ที่บ้านเดิมไม่เอื้ออำนวยต่อสภาพร่างกายของผู้สูงอายุและสุขภาพที่ถดถอยลงและต้องการการดูแลที่เหมาะสมเพิ่มมากขึ้น และแม้ว่าผู้สูงอายุเหล่านี้มีฐานะทางการเงินที่สูงพอที่จะเข้ารับการใช้บริการของบ้านพักผู้สูงอายุที่มีการจัดสรรเป็นอย่างดีนี้ได้ก็ตาม การแจกแจงข้อเท็จจริงเพื่อเปลี่ยนทัศนคติและเพื่อให้ผู้สูงวัยเข้าใจถึงลักษณะที่อยู่อาศัยในสถานที่พักเหล่านี้ ว่ามิใช่บ้านอนาถาไม่น่าอยู่ตามที่เชื่อกันมา ก็อาจจะสามารถชักจูงให้ผู้สูงอายุตกลงใจเลือกที่จะเข้าอยู่อาศัยในบ้านพักเพื่อผู้เกษียณอายุนี้ได้ เพื่อความสุข ความสะดวก และความสบายของผู้สูงวัยเอง โดยผู้สูงวัยในสมัยนี้มีการเตรียมการทางการเงินไว้ใช้หลังเกษียณของผู้สูงอายุอยู่พอสมควร ทำให้ยังมีช่องว่างทางการเงินตลาดของธุรกิจนี้อยู่ สามารถนำเสนอบ้านพักที่ตรงกับความต้องการและความสามารถทางการเงินของผู้สูงอายุได้ แม้ว่าจากการวิจัยจะพบว่าร้อยละ 82.8 ของผู้สูงอายุจะต้องการอาศัยอยู่บ้านเดิมไปตลอดชีวิตก็ตาม แต่ส่วนแบ่งการตลาดที่เหลือ ซึ่งคือ ประชากรผู้สูงอายุที่มีแนวโน้มว่าจะเป็นลูกค้าของธุรกิจบ้านพักหลังเกษียณนี้ ก็มากพอที่จะทำให้เกิดธุรกิจนี้ได้ (อัจฉราวรรณ งามญาณ และณัฐวิชัย เผ่าภู, 2555) นอกจากนี้ หากหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเพื่อ

ธุรกิจมีเพิ่มมากขึ้น อาจมีส่วนทำให้ความเชื่อเก่า ๆ ค่อย ๆ หดลง จนในที่สุดคนไทยจะใช้บริการ หมู่บ้านเหล่านี้อย่างเป็นทางการ ดังเช่น การอยู่อาศัยในหมู่บ้านทั่วไป หากแต่ถ้าไม่มีผู้เข้าใช้ บริการมากพอ หมู่บ้านเหล่านี้ก็จะไม่สามารถอยู่ต่อไปได้ หรือจะต้องเก็บค่าบริการที่สูงมาก ทำให้ ภาพลักษณ์ของหมู่บ้านในรูปแบบนี้เป็นที่พอกอาศัยเพื่อคนที่กำลังซื้อเท่านั้น การที่จะทำให้หมู่บ้าน นี้มีราคาขายที่ลดลงจนคนปกติส่วนใหญ่ทั่วไปสามารถรับได้ จะต้องมีการใช้บริการมากพอ แต่ ปัจจุบันความเชื่อแบบเก่ายังไม่หมดสิ้น เป็นวังวนที่การแก้ไข หากรอให้คนไทยละความเชื่อเดิม ๆ จะต้องใช้เวลานาน ทางออกทางหนึ่งคือการนำอุปสงค์จากต่างประเทศเข้ามาเพื่อเลี้ยงธุรกิจนี้ไว้ เมื่อ ธุรกิจเติบโตขึ้นในระยะเวลาที่เพียงพอ คนไทยอาจเริ่มเห็นธุรกิจแนวนี้เป็นเรื่องปกติและหัน ความสนใจมาใช้บริการบ้างก็เป็นได้

3. โครงการบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

แม้ว่าธุรกิจบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยยังไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควร กระนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยได้เริ่มพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าผู้สูงอายุ วัยเกษียณ ที่มีศักยภาพทางการเงินทั้งคนไทยและคนต่างชาติบ้างแล้ว ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า บริษัทมี แนวคิดที่จะพัฒนาโครงการ “หมู่บ้านจัดสรรสำหรับกลุ่มคน 60 ปี” หรือคนหลังวัยเกษียณอายุ ใน ย่านพญา โดยนำต้นแบบบ้านพักคนชราที่แคนาดาที่ได้ศึกษาดูงานมา ส่วนนายล้วนชาย ว่องวานิช ประธาน กรรมการบริหาร บริษัท กู๊ด โฟรียู จำกัด กล่าวว่า กลุ่มคนต่างชาติหลังวัยเกษียณให้ ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพกันมาก เป็นจุดสำคัญที่ทำให้เกิดโครงการ จีริง เรสซิเดนซ์ เฮลท์ แอนด์ รีสอร์ท ที่เชียงใหม่ขึ้น (สยามธุรกิจ, 2556) ทั้งยังมีโครงการ วิลล่า มีสุข เรสซิเดนซ์ ใน จังหวัดเชียงใหม่ นำโดยเจ้าของโครงการ แพทย์หญิงศิวาพร จันทร์กระจ่าง อาจารย์แพทย์โรคสมอง ชื่อดังของประเทศไทย อดีตคณบดีคณะแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ และอดีตกรรมการ แพทยสภา (ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, 2556) นอกจากนี้ภาคเอกชนแล้ว ภาครัฐก็มีแนวคิดในการ พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยแบบนี้เช่นกัน โดยใช้ชื่อว่า โครงการสวางคนิเวศ โดยมีแพทย์หญิงนาฏ พองสมุทร เป็นกรรมการบริหารที่พักผู้สูงอายุสวางคนิเวศ สภาอากาศไทย

4. ตัวอย่างโครงการที่พักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

โครงการ วิลล่า มีสุข เรสซิเดนซ์

เน้นการออกแบบตกแต่งเพื่อการพักอาศัยอันเอื้อต่อการพักอาศัยสำหรับผู้สูงวัย

ประกอบด้วย อาคารชุด 3 ชั้น 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมด 28 ห้อง ขนาด 48 ตารางเมตร 27 ห้อง และ 96 ตารางเมตร 1 ห้อง และที่ดินพร้อมสร้างวิลล่าส่วนตัวอีก 6 หลัง โดย ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ 124-136 ตารางวา ราคาเริ่มต้นที่ 3,400,000 บาท มีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นสโมสร

สระว่ายน้ำพร้อมอ่างจากุซซี่ ห้องออกกำลังกาย พื้นที่สันทนาการ ห้องพยาบาล มีทะเลสาบและสวน มีกล้องวงจรปิด 24 ชั่วโมง มีบริการพิเศษ อาทิเช่น บริการผู้ช่วยส่วนบุคคล 24 ชั่วโมง บริการ Concierge service รถรับส่งภายในเมือง ไปจนถึงรายละเอียดการใช้ชีวิต อาทิ จัดการการเดินทาง จองตั๋วเครื่องบิน จองกอล์ฟ ซักรีด ทำความสะอาด เป็นต้น (วิลลา มีสุข เรสซิเดนซ์เซส, 2557)

โครงการสวางคนิเวศ

โครงการสวางคนิเวศนี้เป็นโครงการพระราชดำรินในสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ดำเนินการโดยสภาอากาศไทย โดยมี รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์ หัวหน้าหน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นผู้ออกแบบ เฟสแรกถูกสร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2539 เป็นอาคารสูง 8 ชั้น มีห้องจำนวน 163 ห้อง ส่วนเฟส 2 จะอยู่ถัดจากศูนย์เวชศาสตร์ฟื้นฟู จัดสรรเป็นอาคารห้องชุดสูง 6 ชั้น มีทั้งหมด 9 อาคารด้วยกัน แต่ละชั้นจะมี 4 ห้อง บางอาคารมี 8 ห้อง รวมทั้งหมด 300 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 40-42 ตารางเมตร เน้นในเรื่องของความปลอดภัย มีพื้นที่และห้องน้ำกว้าง เพื่อความสะดวกในการนำรถเข็นเข้า มีการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยไว้ด้วย โดยมีการติดตั้งปุ่มสัญญาณขอความช่วยเหลืออัตโนมัติไว้ที่หัวเตียงและภายในห้องน้ำ มีเจ้าหน้าที่ประจำอาคาร มีฝ่ายช่าง มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีแม่บ้านทำความสะอาดภายนอกแต่ละอาคาร มีบริการด้านสุขภาพ โดยจะมีทีมพยาบาล เรียกกันว่า ทีมส่งเสริมสุขภาพ มาประจำอยู่ที่โครงการทุกวัน มีระบบนัดวันตรวจประจำเดือนมีการจัดทำเพิ่มสุขภาพของผู้สูงอายุที่เข้าพักไว้ที่อาคาร มีสระว่ายน้ำที่ออกแบบมาเพื่อการผ่อนคลายและการบำบัด โดยจะมีราวให้จับตลอดแนวสระน้ำ นอกจากนี้ ยังมีห้องออกกำลังกาย ซึ่งจะมีอุปกรณ์ที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุเป็นหลัก รวมทั้งมีลานเพื่อสุขภาพกลางแจ้ง มีลู่วิ่งในสวน นอกจากนี้ ยังมีห้องสมุด ตลอดจนห้องคอมพิวเตอร์และห้องสวดมนต์อีกด้วย ในส่วนของภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะประกอบด้วย ทนทรัพย์ ซึ่งเป็นลักษณะของการบริจาคเงินให้สภาอากาศไทย ประมาณ 850,000 บาท เป็นขั้นต่ำ ค่าส่วนกลางเดือนละ 2,500 บาทต่อห้อง และค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ตามจำนวนหน่วยที่ใช้จริงในอัตราที่กำหนด ผู้ที่สามารถเข้ามาจับจองห้องชุดในโครงการได้ คือ ผู้ที่มีสัญชาติไทย ไม่จำกัดเพศ อายุ ตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป เป็นการซื้อสิทธิในการเข้าพักอาศัย โดยทำสัญญาอยู่กับสภาอากาศไทย และจะสามารถเข้าพักอาศัยในห้องอาคารชุดได้ตลอดชีวิต พร้อมคู่สมรส (ถ้ามี) เมื่อผู้เข้าพักเสียชีวิต ห้องที่พักอาศัยอยู่นั้นจะกลับไปเป็นของสภาอากาศไทย โดยทางสภาอากาศไทยจะทำความสะอาดและตกแต่งใหม่ เพื่อให้ผู้สูงอายุคนใหม่เข้ามาอยู่แทน (เดลินิวส์, 2555)

โครงการ เวลเนสซิตี...เมืองสุขภาวะดี

เกิดจากแรงบันดาลใจของนายแพทย์บุญชัย อิศราพิสิษฐ์ ที่จะสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบพิเศษสำหรับเป็นที่พักวัยเกษียณ ดูแลผู้สูงอายุ ผู้ป่วยเรื้อรัง รวมทั้งการฟื้นฟูสุขภาพอย่างครบวงจร ตั้งอยู่ที่อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนเนื้อที่ 1,200 ไร่ โครงการมีวิสัยทัศน์ที่มุ่งมั่นสู่การเป็นเมืองสุขภาวะดีอย่างสมบูรณ์แบบ ทำเลที่ตั้ง และสิ่งแวดล้อมที่ดีรวมทั้งการจัดการอย่างเป็นระบบเพื่อให้ผู้พักอาศัยถึงพร้อมด้วย 6 องค์ประกอบ คือ มีสังคมดี มีสิ่งแวดล้อมดี มีความปลอดภัย มีความสะดวกสบาย มีสุขภาพดีและมีความสุขทางใจ จัดให้มีบริการครอบคลุม 4 ด้าน คือ

1. บริการที่พักอาศัยรูปแบบพิเศษ (Residential service) โดยเน้นสถาปัตยกรรมและผังเมือง (Landscape) และการออกแบบบ้าน (Home design & decorate) เน้นความปลอดภัยสูงโดยบ้านทุกหลังติดตั้งสัญญาณฉุกเฉินที่เชื่อมด้วยระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งมีทั้งภาพและเสียงไปยังศูนย์ช่วยเหลือฉุกเฉิน 24 ชั่วโมง เป็นบ้านชั้นเดียวเพื่อให้ปราศจากอันตรายในการพลัดตกบันได สามารถใช้รถเข็นเข้าถึงทุกส่วนของบ้าน เพราะพื้นบ้านมีระดับเดียวกันหมด ไม่มีธรณีประตู ประตูและหน้าต่างออกแบบให้เป็นบานเลื่อนเพื่อสะดวกในการใช้งานแม้ต้องนั่งรถเข็น

2. บริการความสะดวกสบายแบบโรงแรม (Hotel service) โดยมีร้านอาหารสุขภาพ ที่ให้บริการถึงที่พัก จัดอาหารตามแพทย์สั่ง บริการซักอบรีด สระว่ายน้ำ บริการชานา อบนวดและสปาทางการแพทย์ มีโรงแรมเวลเนส โฮมริสอร์ท แอนด์สปา ดำเนินงานจัดเป็นศูนย์ประชุมสัมมนาเชิงสุขภาพ เป็นริสอร์ทสุขภาพและเป็นศูนย์ที่พักระยะยาวของชาวต่างชาติ (Medical long stay) โดยมีโปรแกรมสุขภาพที่หลากหลาย

3. บริการทางการแพทย์ (Medical service) โดยมีสถานพยาบาลผู้สูงอายุ (Geriatric hospital) ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ผู้ป่วยเรื้อรัง และผู้ที่ต้องการฟื้นฟูสุขภาพ (Wellness nursing home center) และศูนย์ธรรมชาติบำบัดเวลเนสแคร์ในเวลเนสซิตี

4. บริการเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต (Quality life service) มีศูนย์การเรียนรู้เรื่องสุขภาพ การประกอบอาชีพและการทำประโยชน์ให้กับสังคม มีการนำพื้นที่ในโครงการกว่า 500 ไร่ เพื่อมาปลูกพืช ผักและผลไม้เพื่อผลิตอาหารในแนวเกษตรอินทรีย์ (Organic) เพื่อให้สมาชิกในโครงการได้รับประทานและเป็นศูนย์จำหน่ายอาหารเกษตรอินทรีย์

ลักษณะที่พักจะมีทั้งแบบบ้านเดี่ยวและห้องชุด โดยบ้านเดี่ยวจะมีสองแบบ แบบ 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 190 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 2,470,000 บาท และแบบ 2 ห้องนอน 2 พื้นที่ใช้สอย 150 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 1,950,000 บาท อีกทั้ง ยังมีบ้านเดี่ยวรูปแบบพิเศษมีการออกแบบบ้านเพื่ออนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ขนาดพื้นที่ 81 ตารางวา ราคาเริ่มต้น 1,800,000

บาท ส่วนที่พักรูปแบบห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 33 ตารางเมตรต่อยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 970,000 บาท (บริษัท เวลเนส ซิตี จำกัด, 2556)

ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยกับชาวต่างชาติ

ในประเทศไทยมีชาวต่างชาติเข้ามาอาศัยอยู่จำนวนมาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยส่วนหนึ่งมาจากการทำธุรกิจกับชาวต่างชาติ ตลาดที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติในประเทศไทย ถือว่าเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูง โดยมีจุดขายเป็นทำเลที่ตั้ง อากาศ สถานที่ท่องเที่ยว สิ่งอำนวยความสะดวก อาหารการกิน ซึ่งเป็นจุดเด่นของประเทศ จากการที่อาคารชุดในประเทศไทยมีอัตราการเติบโตสูง ส่วนหนึ่งมาจากผู้ซื้อชาวต่างชาติ เนื่องด้วยตามกฎหมายไทย ชาวต่างชาติไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ดังนั้น เมื่อต้องการอาศัยในประเทศไทยและต้องการมีที่อาศัยเป็นหลักทรัพย์ของตนเอง หรือต้องการซื้อเพื่อการลงทุน ชาวต่างชาติจึงมุ่งเน้นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะในแถบเมืองใหญ่หรือเมืองท่องเที่ยว เช่น กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต เป็นต้น ในกรณีที่ชาวต่างชาติต้องการซื้อบ้านก็จะทำการซื้อในรูปแบบของสัญญาเช่าระยะยาว โดยทำสัญญาครั้งละ 30 ปี แต่ทั้งนี้ ก็จะมีปัญหาเรื่องค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนที่ไม่มี ความชัดเจน อีกทั้ง การขายต่อเป็นเรื่องยุ่งยาก (อลิวัสตา พัฒนถาวร, 2553)

ข้อจำกัดเหล่านี้สามารถลดทอนลงได้หากมีการทำหมู่บ้านเกษียณอายุให้ชาวต่างชาติโดยมีข้อบังคับและข้อสัญญาที่เป็นมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับเชื่อถือได้ในหมู่ชาวต่างชาติ ดังเช่นประเทศฟิลิปปินส์และประเทศมาเลเซีย มีการศึกษาการพัฒนาหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสำหรับชาวญี่ปุ่นเพื่อช่วยเหลือการท่องเที่ยวของประเทศ ทั้งยังช่วยเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย (Padojinog & Rodolfo, 2004; Ono, 2008) โดยเฉพาะรัฐบาลมาเลเซียมีการสนับสนุนให้ผู้สูงอายุชาวต่างชาติเข้ามาเกษียณอายุในประเทศ โดยจัดโปรแกรมชื่อว่า “มาเลเซียบ้านที่สองของฉัน” (Malaysia my second home: MM2H) ซึ่งผลักดันให้ชาวต่างชาติสูงอายุพร้อมครอบครัวและลูกหลานเลือกประเทศมาเลเซียเป็นบ้านหลังที่สอง ซึ่งก่อให้เกิดการสร้างงานและเศรษฐกิจอันดีแก่หลายวงการ ทั้งการท่องเที่ยว การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การแพทย์พยาบาล และการศึกษา (Tan & Ho, 2014) โดยการจัดอันดับคะแนนรวมจากปัจจัยด้านต่าง ๆ ของแต่ละประเทศที่เหมาะสมต่อการเกษียณอายุ ได้ผลดังตาราง

ตารางที่ 2-5 Annual global retirement index (NATIXIS Global Asset Management, n.d. อ้างอิงใน พูลสุข นิลกิจศรานนท์, 2560)

ประเทศ	การซื้อ และเช่า	สิทธิพิเศษ และ ส่วนลด	วิชาและ การอยู่ อาศัย	ค่า ครองชีพ	การ ปรับตัว	ความบันเทิง และ สิ่งอำนวยความสะดวก	การ รักษา พยาบาล	วิธีการ ดำเนิน ชีวิตที่มี สุขภาพดี	โครงสร้าง พื้นฐาน	ภูมิ อากาศ	คะแนน รวม
Mexico	94	88	91	89	91	97	91	88	90	90	90.9
Panama	87	100	96	82	90	93	89	93	89	89	90.8
Ecuador	97	99	82	83	89	89	87	92	89	100	90.7
Costa Rica	89	78	85	80	90	93	96	97	87	84	87.9
Columbia	89	66	79	93	85	94	94	95	91	91	87.7
Malaysia	89	70	85	87	93	95	97	92	89	73	87
Spain	85	71	70	78	88	90	89	90	98	89	84.8
Nicaragua	97	69	72	97	84	85	80	97	73	82	83.6
Portugal	84	72	76	82	85	80	84	90	95	83	83.1
Malta	79	71	76	77	92	85	85	79	90	83	81.7
Honduras	78	73	87	73	96	76	84	74	88	81	81
Thailand	84	67	61	85	88	90	89	80	83	83	81

ตารางที่ 2-5 (ต่อ)

ประเทศ	การซื้อ และเช่า	สิทธิพิเศษ และ ส่วนลด	วีซ่าและ การอยู่ อาศัย	ค่า ครองชีพ	การ ปรับตัว	ความบันเทิง และ สิ่งอำนวยความสะดวก	การ รักษา พยาบาล	วิธีการ ดำเนิน ชีวิตที่มี สุขภาพดี	โครงสร้าง พื้นฐาน	ภูมิ อากาศ	คะแนน รวม
Italy	67	74	74	79	78	90	81	85	93	84	80.5
Peru	86	60	80	94	86	74	83	72	80	87	80.2
Belize	77	81	84	72	95	74	86	85	70	78	80.2
France	65	79	74	57	87	96	88	79	93	82	80
Cambodia	76	57	77	99	89	91	80	83	69	74	79.5
Bolivia	93	62	64	87	80	76	72	83	84	88	78.9
Philippines	60	72	64	85	95	90	89	79	84	70	78.2
Dominican	91	70	60	81	85	85	82	77	82	68	78.1
Ireland	78	75	73	64	98	84	73	72	95	67	77.9
Guatemala	83	63	73	90	81	78	76	68	77	86	77.5
Uruguay	68	62	62	59	83	98	89	73	91	81	76.6
Vietnam	75	61	67	91	72	68	78	75	67	79	73.3

โดยแต่ละปัจจัย มีรายละเอียดดังนี้

1. การซื้อและเช่า คือ ความสะดวกต่อการซื้อและเช่าในฐานะชาวต่างชาติ ราคาซื้อขายและค่าเช่า
2. สิทธิพิเศษและส่วนลด คือ สิทธิพิเศษและส่วนลดที่มีให้แก่ผู้สูงอายุ ทั้งด้าน การพยาบาล ความบันเทิง ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค การท่องเที่ยว และอาหาร
3. วิชาและการอยู่อาศัย คือ ความสะดวกในการขอวิชา และระยะเวลาของวิชา
4. ค่าครองชีพ คือ ราคาค่าใช้จ่ายต่อสิ่งจำเป็นต่าง ๆ ในชีวิตประจำวัน
5. การปรับตัว คือ ความง่ายในการหาเพื่อนใหม่ ขนาดและจำนวนของชุมชนชาวต่างชาติ การใช้ภาษาอังกฤษเป็นหลัก ความง่ายของภาษาท้องถิ่น ความเป็นมิตรของคนท้องถิ่น และความสะดวกต่อการหาของใช้จากบ้านเกิด
6. ความบันเทิงและสิ่งอำนวยความสะดวก คือ ความบันเทิงในประเทศ เช่น ความหลากหลายของร้านอาหาร กิจกรรมทางวัฒนธรรม กิจกรรมกลางแจ้ง ความง่ายในการค้นหาภาพยนตร์ภาษาอังกฤษ งานดนตรี งานละคร พิพิธภัณฑสถาน และงานแสดงภาพ เป็นต้น
7. การรักษาพยาบาล คือ คุณภาพและราคาค่าใช้จ่ายของการรักษาพยาบาล
8. วิธีการดำเนินชีวิตที่มีสุขภาพดี คือ วิธีการดำเนินชีวิตที่ดี เช่น อาหารสดมีคุณภาพ มีโอกาสในการเดินมากพอ สภาพอากาศเหมาะต่อกิจกรรมกลางแจ้ง และความเครียดน้อย
9. โครงสร้างพื้นฐาน คือ คุณภาพของขนส่งสาธารณะ สภาพถนนหนทาง การคมนาคม และการสื่อสาร ความสะอาดของสิ่งแวดล้อม ความเสถียรของไฟฟ้าและประปา
10. ภูมิอากาศ คือ สภาพอากาศที่เหมาะสมและสบายต่อการใช้ชีวิต

จากคะแนนรวม ประเทศไทยถูกจัดให้อยู่อันดับที่ 12 และเมื่อเทียบกับประเทศในทวีปเอเชีย นั้น เป็นรองจากประเทศมาเลเซียเท่านั้น ทั้งนี้ ประเทศมาเลเซียมีข้อได้เปรียบ คือ ประชากรสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้ ด้วยอานิสงค์จากการเป็นอาณานิคมเก่าของอังกฤษ และยังคงมีสมาคมชาวต่างชาติที่จัดตั้งมายาวนานอยู่จนปัจจุบัน ค่าเช่าในประเทศมาเลเซียยังไม่สูงมากอีกด้วย เทียบได้เพียงครึ่งหนึ่งของค่าครองชีพในประเทศแคนาดา ค่ารักษาพยาบาลก็ถือว่าต่ำกว่าประเทศตะวันตก ประเทศมาเลเซียยังได้คะแนนด้านความบันเทิงและสิ่งอำนวยความสะดวกอีกด้วย และยังขึ้นชื่อในเรื่องของอาหารเช่นกัน นอกจากนี้ ยังมีเกาะและชายหาดหลายแห่ง ทั้งหมดนี้ทำให้ประเทศมาเลเซียได้คะแนนรวมเป็นประเทศที่เหมาะสมต่อการเกษียณอายุอันดับหนึ่งในทวีปเอเชีย อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยสามารถใช้ประเทศมาเลเซียเป็นเกณฑ์ในการปรับปรุงพัฒนาเพื่อก้าวเป็นหนึ่งต่อไป

1. การท่องเที่ยวของชาวต่างชาติในประเทศไทย

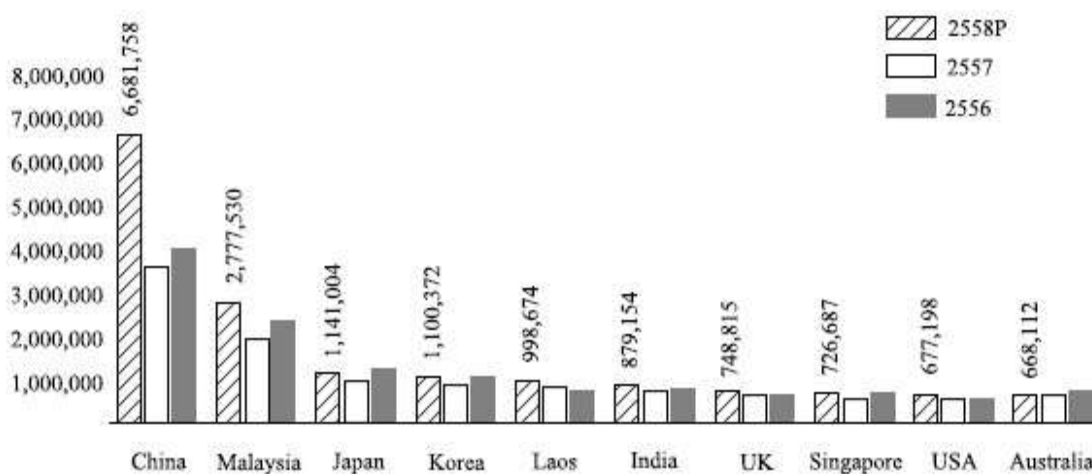
ประชากรในแต่ละประเทศมีการอพยพเพื่อไปตั้งถิ่นฐานในประเทศใหม่เป็นเรื่องปกติ บางส่วนมีการอพยพมาจากเรื่องงาน เมื่อเกษียณอายุแล้วจึงมองหาที่พักที่เอื้ออำนวยต่อสุขภาพและอายุที่แก่ชราลง ทางเลือกหนึ่งคือ ที่พักเพื่อผู้สูงอายุเหล่านี้เอง บางส่วนอพยพมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศใหม่ โดยเฉพาะชาวต่างชาติ เช่น ชาวออสเตรเลีย ทางรัฐบาลมีระบบจ่ายเงินเลี้ยงชีพให้แก่ผู้เกษียณอายุ ซึ่งมากพอที่จะเลี้ยงตัวเองในประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำกว่าได้ มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอพยพเพื่อไปใช้ชีวิตบั้นปลายในต่างประเทศอยู่หลายชิ้น โดยเฉพาะในสหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย และยุโรป ซึ่งเมื่อผู้อพยพอยู่อาศัยลงตัวแล้วมักวางแผนตั้งรกรากอย่างถาวรต่อไป บางส่วนขายบ้านเดิมในประเทศของตนเองเพื่อนำมาใช้จ่ายในการอยู่อาศัยในประเทศใหม่ มีการสร้างเพื่อนใหม่ สังคมใหม่ ไม่มีแนวโน้มจะย้ายกลับประเทศเดิมอีกต่อไป

ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งมาจากปัญหาค่าครองชีพ เมื่อตั้งรกรากในประเทศใหม่ที่มีค่าครองชีพต่ำกว่า การที่จะย้ายกลับประเทศเดิมที่มีค่าครองชีพสูงกว่าก็เป็นเรื่องยาก (Gibler, Taltavull, Casado-Díaz, Casado-Díaz, & Rodriguez, 2009 a) สอดคล้องกับการวิจัยของ Dr. Liesl Gambold ที่ว่าผู้หญิงไฮโดสูงอายุชาวอเมริกันนิยมเกษียณอายุในต่างประเทศมากขึ้น อันเป็นผลมาจากค่าครองชีพที่สูงเกินไป จึงต้องย้ายไปประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำกว่า (Gambold, 2013) ในแต่ละประเทศจะมีการออกวีซ่าสำหรับผู้เกษียณอายุต่างกันไป เพื่อรองรับชาวต่างชาติที่ต้องการย้ายถิ่นฐานหลังเกษียณ ประเทศในแถบอาเซียน เช่น อินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ และสิงคโปร์ ต่างมีการสนับสนุนวีซ่าสำหรับผู้เกษียณอายุ (Ono, 2008; อภิชาติ จำรัสสุทธิรงค์, 2556) ในประเทศไทยก็มีชาวต่างชาติเข้ามาอาศัยเพื่อเกษียณอายุจำนวนไม่น้อย เนื่องจากประเทศไทยมีการออกวีซ่าสำหรับผู้เกษียณอายุเช่นกัน โดยออกให้คนต่างชาติที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป แต่ไม่อนุญาตให้ทำงานในประเทศไทย โดยจะพำนักได้ 1 ปี และมีการต่ออายุวีซ่าทุกปีโดยไม่ต้องออกนอกประเทศ (กรมการกงสุล, 2556) การออกวีซ่าเพื่อเข้าประเทศไทยและอาศัยอยู่ได้ในระยะยาวเช่นนี้ ส่งผลให้มีกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นจำนวนไม่น้อย โดยในปี พ.ศ. 2549 และปี พ.ศ. 2550 มีจำนวนผู้สูงอายุชาวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นจำนวน 2,119,675 คน และ 2,259,161 คน จากจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 13,821,802 คน และ 14,464,228 คน คิดเป็นสัดส่วนนักท่องเที่ยวผู้สูงวัยร้อยละ 15.3 และร้อยละ 15.6 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ตามลำดับ และมีอัตราการเติบโตจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 17.87 และร้อยละ 10.78 แสดงให้เห็นว่าตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุและผู้เกษียณอายุว่าเป็นตลาดที่กำลังเติบโตและเป็นตลาดเป้าหมายของไทย (ราณี อธิชัยกุล, 2552) อีกทั้ง ชาวต่างชาติสูงอายุนั้นก็มักมีฐานะทางการเงินที่ดี และได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลในรูปแบบของเงินหลังเกษียณ (Retirement benefits หรือ Pension) (กวิณ วงศ์ลีดี, 2554) ทำให้มีเงินใช้จ่าย

ได้โดยไม่ต้องทำงานและไม่ต้องพึ่งพาลูกหลาน อีกทั้ง มีเวลามาก สามารถใช้เวลาในการท่องเที่ยวหรืออยู่อาศัยได้นาน กลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุที่มีจำนวนมากเหล่านี้ เปิดโอกาสให้วงการอสังหาริมทรัพย์ไทยมีกลุ่มตลาดเพิ่มมากขึ้น ถ้ามีการนำเสนออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักหลังเกษียณ อีกทั้ง ยังเปิดโอกาสให้กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ได้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่จำเป็นต้องจำกัดการซื้อแต่คอนโดมิเนียมหรือห้องชุดอีกต่อไป ให้ความสะดวกสบายและปลอดภัยกว่า การอยู่อาศัยในบ้านหลังเกษียณในรูปแบบการเช่าระยะยาวยังอาจจะคุ้มค่ากว่าการซื้อห้องชุดที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเท่าเทียมกันอีกด้วย

2. ความนิยมในการท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียต่อประเทศไทย

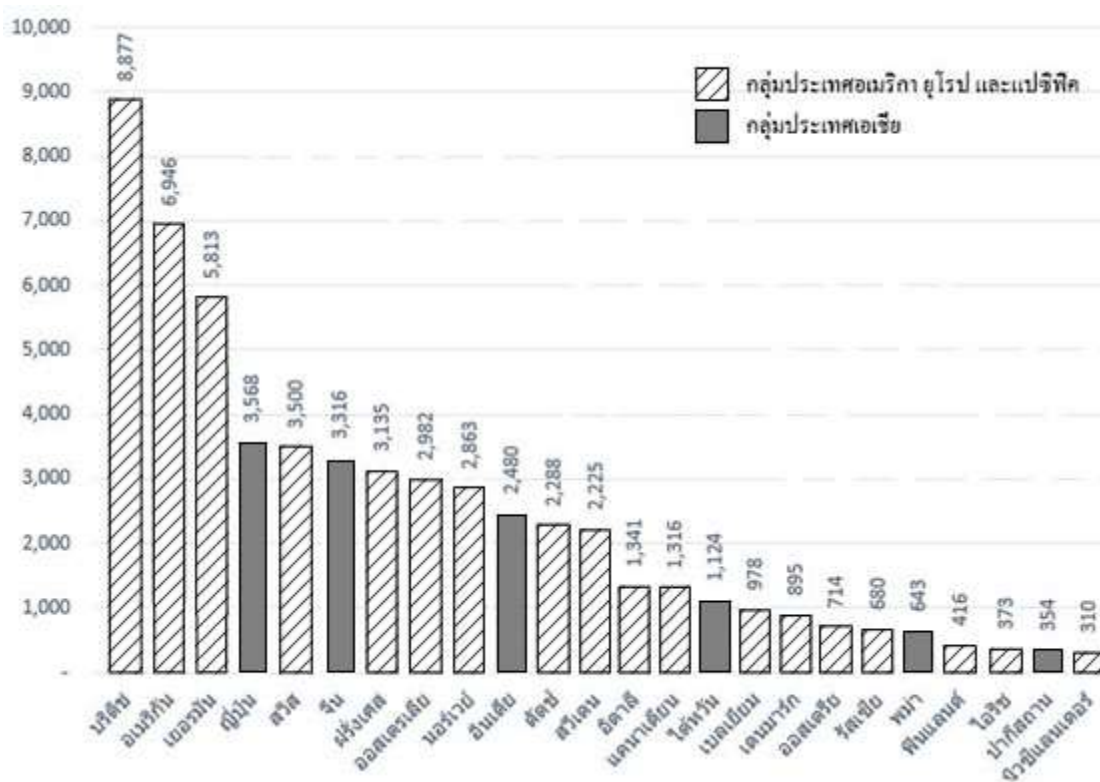
ทั้งนี้ ตลาดชาวออสเตรเลียเป็นกลุ่มลูกค้าอันเป็นที่น่าจับตามอง จากการที่นักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยก่อให้เกิดรายได้จากนักท่องเที่ยวออสเตรเลียเป็นจำนวนมากในแต่ละปี ในปี พ.ศ. 2555 มีรายได้เท่ากับ 63,360 ล้านบาท ปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 63,890 ล้านบาท และปี พ.ศ. 2557 มีรายได้ 58,345 ล้านบาท ซึ่งถือว่ามากเป็นอันดับสองรองจากนักท่องเที่ยวชาวอังกฤษเท่านั้น (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, ม.ป.ป. อ้างถึงใน ศูนย์ออสเตรเลียศึกษา, 2557)



ภาพที่ 2-5 จำนวนนักท่องเที่ยวเดือนมกราคม-ตุลาคม พ.ศ. 2558 สูงสุด 10 อันดับแรก (กรมการท่องเที่ยว, 2558)

นอกจากนี้แล้ว จากสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวเดือนมกราคม-ตุลาคม พ.ศ. 2558 สูงสุด 10 อันดับแรก ของกรมการท่องเที่ยว ดังภาพข้างต้น พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียมีการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นอันดับที่ 10 มีจำนวนทั้งสิ้น 668,112 คน หากเมื่อไม่นับ

ประเทศในทวีปเอเชียด้วยกันแล้ว พบว่า มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นอันดับที่ 3 โดยมีจำนวนไม่ห่างจากประเทศอันดับที่ 1 คือ ประเทศอังกฤษ มีจำนวน 748,815 คน และอันดับ 2 คือ ประเทศอเมริกา มีจำนวน 677,198 คน เท่าใดนัก ทั้งที่ประชากรในประเทศออสเตรเลียน้อยกว่าทั้งสองประเทศดังกล่าวเป็นจำนวนมาก โดยประเทศอังกฤษมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 64,596,800 คน (Office for National Statistics UK, 2015) และประเทศอเมริกามีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 325,268,303 คน (United States Census Bureau, Population Division, 2015) และประเทศออสเตรเลียนมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 24,056,782 คน (Australian Bureau of Statistics, 2016) เมื่อนับเป็นจำนวนร้อยละของจำนวนนักท่องเที่ยวต่อจำนวนประชากรของแต่ละชาติแล้วนั้น จะพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวอังกฤษและชาวอเมริกันมีจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 1.16 และร้อยละ 0.2 ตามลำดับ เท่านั้น เมื่อเทียบกับจำนวนร้อยละของชาวออสเตรเลียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอยู่ที่ร้อยละ 2.78 ซึ่งมีความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัด



ภาพที่ 2-6 สถิติการขออยู่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวประจำปี พ.ศ. 2557 (สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง, 2557)

นอกจากชาวออสเตรเลียให้ความนิยมในการเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยแล้ว ชาวออสเตรเลียยังมีสถิติในการเข้ามาใช้ชีวิตหลังเกษียณในประเทศไทยเป็นอันดับต้น ๆ อีกด้วย จากสถิติของสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองของปี พ.ศ. 2557 ข้างต้น พบว่า ชาวออสเตรเลียมีสถิติการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทยมากที่สุดเป็นอันดับที่ 8 และเมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอเมริกา ยุโรปและแปซิฟิกแล้ว ชาวออสเตรเลียมีการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทยมากที่สุดเป็นอันดับที่ 6

ตารางที่ 2-6 แนวโน้มการท่องเที่ยวในประเทศไทยของชาวออสเตรเลีย (Australian Bureau of Statistics, 2015)

2004-2005		2014-2015		2004-05 to 2014-15
Destination countries	Trend	Destination countries	Trend	Trend % change
(a)	'000	(b)	'000	
1. New Zealand	832.3	1. New Zealand	1,237.5	48.7
2. UK, CIs & IOM(c)	402.2	2. Indonesia	1,118.7	223
3. United States of America	396.3	3. United States of America	980.8	147.5
4. Indonesia	346.4	4. UK, CIs & IOM(c)	552.6	37.4
5. China	214.5	5. Thailand	549.5	194.0
6. Fiji	190.3	6. China	413.2	92.6
7. Thailand	186.9	7. Singapore	361.7	112.7
8. Singapore	170.0	8. Fiji	335.5	76.3
9. Hong Kong	169.3	9. India	280.7	228.5
10. Malaysia	155.4	10. Japan	268.3	177.3
Total	4,576.9	Total	9,221.5	125.7

นอกจากข้อมูลของทางฝั่งประเทศไทยอันชี้ให้เห็นถึงความน่าสนใจของฐานลูกค้าชาวออสเตรเลียแล้ว ยังมีข้อมูลจากทางฝั่งออสเตรเลียที่ชี้ไปในทิศทางเดียวกันนั้น คือ จากข้อมูลสถิติของประเทศออสเตรเลีย พบว่า ชาวออสเตรเลียมีการท่องเที่ยวในต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้นในช่วง 10 ปี โดยที่ในภูมิภาคเอเชียมีประเทศอินโดนีเซียมีการเติบโตสูงมาเป็นอันดับที่หนึ่ง โดยมี

การเติบโตร้อยละ 223 ตามมาด้วยประเทศไทยเป็นอันดับที่สอง ซึ่งชาวออสเตรเลียมีการท่องเที่ยวในประเทศไทยมากเป็นอันดับที่ 7 ในช่วงปี ค.ศ. 2004-2005 และในปี ค.ศ. 2014-2015 พบว่าความนิยมในการท่องเที่ยวในประเทศไทยของชาวออสเตรเลียเพิ่มขึ้นจากเดิม โดยมีร้อยละความเปลี่ยนแปลงระหว่างช่วงปี ค.ศ. 2004-2005 และช่วงปี ค.ศ. 2014-2015 ถึงร้อยละ 194

ตารางที่ 2-7 สถิติการเดินทางท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียในประเทศไทยเทียบกับประเทศอื่นเป็นที่นิยมของชาวออสเตรเลียประเทศอื่น ๆ (Tourism Research Australia, 2014)

Year ending	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	000's													
New Zealand														
Holidays	219	218	217	226	268	303	351	345	366	419	449	457	456	479
Visiting	264	311	293	338	372	448	411	471	459	465	494	495	536	543
Total	483	528	510	564	640	751	762	816	825	885	943	952	992	1022
Fiji														
Holidays	40	52	85	72	87	119	125	116	151	151	190	194	203	210
Visiting	26	20	np	43	32	42	44	44	39	38	46	63	53	54
Total	67	71	101	115	120	161	169	160	190	189	236	257	257	264
United Kingdom														
Holidays	131	108	99	95	103	118	147	141	161	150	173	194	170	213
Visiting	175	175	178	187	216	245	231	236	241	260	240	239	266	261
Total	306	283	277	281	319	363	378	377	401	410	414	433	436	474

ตารางที่ 2-7 (ต่อ)

Year ending	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	000's													
USA includes														
Hawaii														
Holidays	148	105	82	90	89	161	190	183	233	264	340	438	469	556
Visiting	197	211	178	183	206	220	217	240	230	212	250	265	279	291
Total	345	316	259	272	295	381	407	423	463	476	590	703	748	847
China														
Holidays	28	31	37	26	28	77	68	97	109	67	98	113	117	133
Visiting	53	59	71	73	102	125	153	150	145	171	190	217	227	228
Total	81	90	108	100	130	202	221	248	254	238	287	330	344	361
Hong Kong														
Holidays	51	35	34	28	32	58	74	93	92	85	104	90	112	114
Visiting	90	96	94	78	95	116	101	92	106	105	94	120	111	98
Total	142	131	128	106	127	174	175	185	198	189	198	210	224	212

ตารางที่ 2-7 (ต่อ)

Year ending	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	000's													
India														
Holidays	np	np	np	np	np	24	26	26	29	31	41	44	41	48
Visiting	np	28	26	32	38	50	58	74	82	80	91	99	128	138
Total	33	43	37	43	54	73	84	99	111	111	132	143	169	186
Indonesia														
Holidays	157	212	173	98	207	243	114	164	245	333	486	617	663	669
Visiting	54	53	62	52	67	66	61	61	69	83	122	119	134	132
Total	212	265	235	150	274	309	175	226	314	416	608	736	797	801
Thailand														
Holidays	108	106	120	83	104	129	191	258	306	275	321	394	452	452
Visiting	36	48	40	43	40	51	58	72	71	70	75	83	94	116
Total	144	155	161	127	144	180	249	331	377	345	396	477	545	568

นอกจากข้อมูลตามตารางที่ 2-6 จะบ่งชี้ถึงแนวโน้มความนิยมการท่องเที่ยวในประเทศไทยจะเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน ๆ แล้ว จากตารางที่ 2-7 จากสถิติการเดินทางท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียในต่างประเทศ โดยแยกเป็นการเดินทางเพื่อท่องเที่ยวและการเดินทางเพื่อเยี่ยมเยียนครอบครัวในต่างประเทศหรืออื่น ๆ พบว่า เทียบกับประเทศอันเป็นที่นิยมของชาวออสเตรเลียประเทศอื่น ๆ ประเทศไทยเป็นประเทศที่ชาวออสเตรเลียเข้ามาเพื่อการท่องเที่ยวมากกว่าการเดินทางเพื่อเยี่ยมครอบครัวหรืออื่น ๆ ต่างจากสถิติการเดินทางของชาวออสเตรเลียต่อประเทศอื่น ๆ อย่างเห็นได้ชัด ทั้งนี้ เมื่อคิดจำนวนรวมของการเดินทางเข้าประเทศแล้ว ประเทศไทยอาจได้รับความนิยมน้อยกว่าประเทศอื่น แต่เมื่อแจกแจงเหตุผลของการเดินทางแล้วนั้น กลับพบว่าประเทศไทยได้รับความนิยมเป็นอันดับต้น ๆ ในการเดินทางมาเพื่อท่องเที่ยว

ตารางที่ 2-8 สถิติการเดินทางท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียในต่างประเทศ (Tourism Research Australia, 2014)

Year ending	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	000's													
Singapore														
Holidays	45	53	52	35	65	68	80	83	99	94	101	109	119	158
Visiting	104	95	102	80	90	105	110	128	120	123	142	166	161	155
Total	149	149	154	115	155	173	191	211	219	217	243	275	280	313
Malaysia														
Holidays	47	59	43	33	53	73	85	92	90	103	117	126	120	125
Visiting	69	59	57	55	64	73	68	66	87	93	104	108	113	115
Total	116	118	101	88	117	145	153	158	177	197	221	235	233	240
Philippines														
Holidays	np	np	np	np	np	25	25	21	25	35	39	42	56	56
Visiting	38	41	31	33	46	43	49	54	64	57	69	85	86	102
Total	51	47	46	49	60	68	74	75	89	92	108	127	142	158

ตารางที่ 2-8 (ต่อ)

Year ending	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	000's													
Other SE Asia														
Holidays	np	np	np	np	np	np	np	np	29	20	26	32	34	54
Visiting	np	np	np	np	21	22	24	24	np	29	35	35	38	33
Total	np	26	23	25	26	32	35	42	48	49	61	66	72	87
Other Asia														
Holidays	32	22	np	30	35	34	33	26	31	34	42	45	60	83
Visiting	52	66	65	62	119	72	83	89	98	95	114	123	131	119
Total	84	88	81	92	154	106	116	115	129	129	156	168	191	202
Nth Africa and Mid-East														
Holidays	35	29	20	np	40	56	41	48	67	73	82	82	81	74
Visiting	33	43	39	51	69	53	75	74	80	96	91	87	92	113
Total	68	71	60	66	109	109	116	122	147	169	173	169	174	187

ตารางที่ 2-8 (ต่อ)

Year ending	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	000's													
South Africa														
Holidays	np	np	np	np	np	np	np	np	26	np	34	27	28	24
Visiting	np	23	20	24	23	33	34	36	31	39	39	43	41	50
Total	27	30	34	36	37	42	48	53	57	55	74	70	69	74
Other Africa														
Holidays	np	np	np	np	np	np	np	np	np	np	np	26	25	26
Visiting	np	np	np	np	np	np	np	np	np	20	21	27	33	32
Total	np	np	np	np	27	28	32	34	39	38	40	53	58	58
Other countries														
Holidays	58	53	43	48	79	31	44	43	73	62	65	54	54	37
Visiting	43	80	33	33	60	51	41	49	37	51	57	80	83	113
Total	101	133	76	81	140	81	85	93	110	113	123	134	137	150

จากข้อมูลสถิติตารางที่ 2-8 จะพบว่า สถิติการเดินทางท่องเที่ยวของชาวออสเตรเลียในต่างประเทศนอกเหนือจากประเทศไทยจากตารางที่ 2-7 แล้วนั้น ไม่พบว่าประเทศอื่นใดจะได้รับความนิยมาจากชาวออสเตรเลียเป็นอย่างมากและต่อเนื่อง และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างเช่น ประเทศไทย ไม่เว้นแต่ประเทศในแถบเอเชียด้วยกันเอง เช่น ประเทศสิงคโปร์ หรือมาเลเซีย หรือแม้แต่ประเทศที่มีความใกล้เคียงกับประเทศไทยอย่างมาก เช่น ประเทศฟิลิปปินส์ก็ยังไม่ได้รับความนิยมาเท่าใดนัก ทั้งนี้แล้ว อาจเป็นไปได้ว่าความนิยที่ประเทศไทยได้รับเกิดจากการที่ประเทศไทยและประเทศออสเตรเลียมีความสัมพันธ์ที่ดีมาเป็นเวลายาวนาน (Australian Government: Department of Foreign Affairs and Trade, 2016) ประเทศไทยเป็นประเทศที่ได้รับความนิยมาจากนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียมากที่สุดประเทศหนึ่งและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี (Australian Bureau of Statistics, 2015) เนื่องจากมีระยะทางไม่ไกลกันมากนักและมีค่าใช้จ่ายไม่สูงเท่ากับการท่องเที่ยวในประเทศอื่น ๆ ในแถบยุโรปหรืออเมริกา (กรมการท่องเที่ยว, 2557) การที่ผู้สูงอายุต่างชาติให้ความสนใจกับประเทศไทยในการเข้ามาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมากดังกล่าวข้างต้นนี้ อาจเป็นตัวช่วยให้ชาวต่างชาติสูงอายุชื่นชอบและเคยชินกับประเทศไทยมากขึ้นจนถึงขั้นที่ตัดสินใจเลือกประเทศไทยเป็นประเทศที่ใช้ชีวิตเพื่อการเกษียณอายุก็เป็นได้ การท่องเที่ยวของชาวต่างชาติจึงมีความสำคัญอย่างมาก เนื่องจากเป็นตัวเริ่มต้นที่จะนำไปสู่การเกษียณอายุของชาวต่างชาติในประเทศไทย ในที่สุดได้ส่วนหนึ่ง ซึ่งหากมีการทำการตลาดในการดึงดูดนักท่องเที่ยว จะเป็นการดึงดูดชาวต่างชาติเลือกเข้ามาเกษียณอายุในประเทศไทยโดยทางอ้อมไปด้วย

3. ธุรกิจการท่องเที่ยว

การท่องเที่ยวนั้นมีสองประเภท นั่นคือ การท่องเที่ยวแบบตามความสนใจของคนหมู่มาก (Mass tourism) และการท่องเที่ยวตามความสนใจของตนเองหรือการท่องเที่ยวเพื่อความสนใจพิเศษ (Special interest tourism) การท่องเที่ยวเพื่อความสนใจพิเศษเป็นรูปแบบการท่องเที่ยวเพื่อความพอใจส่วนตัวและเป็นการเลือกตามความสนใจส่วนตัว ข้อดีคือ เป็นการเติมเต็มตัวตนและทำให้เกิดการค้นพบตนเอง (Trauer, 2006) ซึ่งแบ่งได้เป็น 5 จำพวก คือ เพื่อการันทนาการ การศึกษาธรรมชาติ การผจญภัย ประวัติศาสตร์และศิลปะ (Sheng, Shen & Chen, 2008) มีการวิจัยศึกษาแรงจูงใจของนักท่องเที่ยวในการเลือกสถานที่ของการเดินทาง รูปแบบการเดินทาง ความคาดหวัง และแหล่งที่มาของข้อมูล และผลกระทบจากลักษณะทางสังคมและประชากรที่มีต่อแรงจูงใจนี้อย่างกว้างขวาง การท่องเที่ยวตามความสนใจของตนเองประกอบด้วยประเภทต่าง ๆ ประเทศไทยมีวัฒนธรรมและประวัติศาสตร์ที่เป็นเอกลักษณ์ การท่องเที่ยวเพื่อความสนใจพิเศษในประเทศไทยเป็นที่รู้จักกันดี ซึ่งการท่องเที่ยวของผู้สูงอายุต่างชาติที่สนใจในวัฒนธรรม ธรรมชาติและผู้ที่แตกต่างกัน อันเรียกว่าเป็นนักท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และผู้หาประสบการณ์นั้น ถือเป็น

หนึ่งในการท่องเที่ยวตามความสนใจของตนเอง

การตัดสินใจในการท่องเที่ยวของผู้บริโภคส่วนหนึ่งเกิดจากการมีตัวเลือกต่าง ๆ เป็นแรงจูงใจ ผู้ให้บริการมีการเสนอรูปแบบการท่องเที่ยวหลากหลายทั้งที่ตั้งขึ้นเป็นพิเศษเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่แตกต่างกันไป ดังเช่น การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม เป็นต้น นักท่องเที่ยวต้องการประสบการณ์และได้เห็นในสิ่งที่แปลกใหม่ วัฒนธรรมในแต่ละที่มีความแตกต่างกันไป ทั้งในเรื่องของสถาปัตยกรรม อาหาร ศาสนา ประเพณี งานเทศกาล และอื่น ๆ เป็นส่วนสำคัญที่ก่อให้เกิดความสนใจในหมู่นักท่องเที่ยว ซึ่งความชอบที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับความเชื่อ นิสัย สังคม ที่แตกต่างกันของแต่ละบุคคลด้วยเช่นกัน (Megehee & Spake, 2008) การท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมที่เติบโตอย่างรวดเร็ว การทำธุรกิจท่องเที่ยวให้ประสบผลสำเร็จขึ้นอยู่กับการทำงานการตลาด ซึ่งมีจุดสำคัญ 3 ประการ นั่นคือ ผลิตภัณฑ์ การตอบสนองความต้องการ และคุณลักษณะ ผู้บริโภค (Ibrahim & Gill, 2005) ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องใช้ความสามารถในการจับคู่ผลิตภัณฑ์ให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภค

การตลาดสัมพันธ์ภาพ หรือการทำการตลาดที่มุ่งเน้นสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริโภค (Relationship marketing) ได้รับการยอมรับว่ามีประสิทธิภาพในการทำตลาดของการท่องเที่ยวเพื่อความสนใจพิเศษ (Wang, 2008) ด้วยเหตุที่ว่านักท่องเที่ยวของผู้สูงอายุซึ่งส่วนใหญ่สนใจในธรรมชาติ การเรียนรู้วัฒนธรรม และผู้คนที่แตกต่างกันนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการท่องเที่ยวเพื่อความสนใจพิเศษ จึงกล่าวได้ว่า การตลาดสัมพันธ์ภาพจะใช้กับนักท่องเที่ยวสูงอายุได้ด้วย โดยการทำการตลาดสัมพันธ์ภาพจะมุ่งเน้นที่ตัวผู้บริโภคและการเลือกกลุ่มเป้าหมายที่ถูกต้องเป็นหลัก ต่างจากการทำการตลาดแบบผสมผสาน (Marketing mix) ที่เน้นที่ตัวผลิตภัณฑ์เป็นหลัก การทำการตลาดสัมพันธ์ภาพให้ได้ผลขึ้นอยู่กับความเชื่อใจ การทำตามสัญญา และการสื่อสาร (Constantinides, 2006) การวางตำแหน่งทางการตลาด (Market positioning) ก็เป็นอีกส่วนที่ต้องคำนึงถึง ซึ่งเกี่ยวข้องกับทั้งผู้บริโภคและคู่แข่ง (Scott, 2008) โดยมีแนวคิดที่มุ่งเน้นที่ความต้องการของผู้บริโภค เพราะความต้องการก่อให้เกิดการซื้อผลิตภัณฑ์ (Dev, Zhou, Brown, & Agarwal, 2009) และการรับรู้ในผลิตภัณฑ์ของผู้บริโภคมีส่วนในกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภคเช่นกัน (Smith, 2007) นอกจากนี้ คุณลักษณะและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคเป็นสำคัญที่ผู้ประกอบการต้องทำการวิเคราะห์อย่างรอบคอบประกอบการวางแผนกลยุทธ์ (Mahajan & Wind, 2002) ดังนั้น การทำการตลาดผู้สูงอายุจะต้องคำนึงถึงคุณลักษณะ ทัศนคติ ความรู้สึกนึกคิด และความชอบส่วนตัว อันส่งผลต่อการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว และมีการทำการตลาดแบบจำเพาะเฉพาะกลุ่ม การทำการตลาดกับผู้สูงอายุชาวต่างชาติไม่ว่าจะเพื่อการท่องเที่ยวหรือเพื่อจูงใจให้เข้ามาพักอาศัยระยะยาวหรือเพื่อการเกษียณอายุนั้นมีหัวใจหลักเดียวกัน การนำการตลาดสัมพันธ์ภาพมาใช้กับ

ผู้สูงอายุต่างชาติสามารถแจ่มแจ้งได้เป็นปัจจัย 4 ประการ ดังนี้

1. ผลិតภัณฑ์ที่ออกแบบมาเพื่อนักท่องเที่ยวสูงอายุต่างชาติ-ความแตกต่างของผลิตภัณฑ์เป็นตัวสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน แต่ความแตกต่างเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะก่อให้เกิดความได้เปรียบ (Tollin & Jones, 2009) ผลิตภัณฑ์ในแง่ของการทำการตลาดสัมพันธภาพจะรวมไปถึง การวางกลยุทธ์ตรงตามตลาดเป้าหมาย สร้างผลิตภัณฑ์ตรงตามความต้องการของผู้บริโภค การปรับรูปแบบผลิตภัณฑ์เมื่อจำเป็น มีการจัดจำหน่ายแบบทั่วถึง และผลิตสินค้าและทำการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้ง มีการสร้างและพัฒนาความเชื่อใจและความภักดีกับผู้บริโภค อันซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการทำการตลาดสัมพันธภาพ

2. การสร้างสัมพันธภาพระหว่างนักท่องเที่ยวและผู้เกี่ยวข้อง คนเป็นส่วนสำคัญในการทำการตลาดสัมพันธภาพ นักท่องเที่ยวจะมีปฏิสัมพันธ์กับผู้เกี่ยวข้องมากมายในระหว่างท่องเที่ยว ซึ่งเป็นโอกาสอันดีในการสร้างมิตรภาพ ผู้ที่เกี่ยวข้องควรมีการฝึกอบรมในการบรรลุเป้าหมายที่นักท่องเที่ยวคาดหวังไว้ ต้องมีความรู้ความเข้าใจในความสนใจของนักท่องเที่ยว มีการให้ส่วนลดแก่นักท่องเที่ยวที่มาใช้บริการซ้ำ เป็นต้น (Morais & Chung-Hsien, 2010)

3. การสื่อสารที่มีต่อนักท่องเที่ยว การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพเป็นส่วนสำคัญในการทำการตลาดสัมพันธภาพ เนื่องจากการสื่อสารก่อให้เกิดความเข้าใจและทราบถึงผลิตภัณฑ์ และการโน้มน้าวให้เกิดการซื้อ หรือซื้อซ้ำของผู้บริโภค (Scott, 2008) การโฆษณา (Advertising) การขายโดยใช้พนักงานขาย (Personal selling) การส่งเสริมการขาย (Sales promotion) และการประชาสัมพันธ์ (Public relation) เป็นเครื่องมือสื่อสารที่ควรเลือกใช้อย่างระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจท่องเที่ยว เทคนิคการสื่อสารมี 2 รูปแบบ แบบแรก คือ การซื้อและทำโฆษณาผ่านสื่อหลัก (Above the line) เช่น โทรทัศน์ วิทยุ อินเทอร์เน็ต สื่อสิ่งพิมพ์ แบบที่สอง คือ การสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมตลาดเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม (Below the line) เช่น การออกงานท่องเที่ยว งานสัมมนา เป็นต้น ซึ่งสองรูปแบบนี้สามารถนำมาใช้กับการตลาดการท่องเที่ยวได้ (Morrison, 2002)

4. การร่วมมือกันระหว่างผู้เกี่ยวข้อง ความร่วมมือเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญมากในการทำการตลาดสัมพันธภาพ ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีผู้ที่เกี่ยวข้องมากมาย ทั้งภาคเอกชน และภาครัฐ เช่น โรงแรม สถาบันการเงิน เทศบาล สื่อ บริษัทขนส่ง เป็นต้น ในการศึกษางานวิจัยนี้จะมุ่งเน้นที่นักท่องเที่ยวและผู้ประกอบการ ไม่ครอบคลุมถึงการเลือกคู่ค้าในการทำธุรกิจ อย่างไรก็ตาม การสร้างความร่วมมือในทุกภาคส่วนเป็นกุญแจสู่ความสำเร็จ การรับฟังข้อคิดเห็นที่ได้กลับมาจากผู้เกี่ยวข้องทั้งหลายเป็นเรื่องสำคัญ ควรมีการตกลงกันอย่างปรองดองและทุกฝ่ายเข้าใจในวัตถุประสงค์ที่ถูกต้องตรงกัน

4. นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย

นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียมีความหลากหลาย จากงานวิจัยของ Horneman et al. (2002) และพวกเขาได้ศึกษาการจัดกลุ่มประเภทของนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียเพื่อหาคุณลักษณะและกลุ่มตลาด เพื่อใช้ในการทำการตลาดและการพัฒนาการท่องเที่ยว พบว่า โดยส่วนใหญ่ นิยมเลือกท่องเที่ยวจากความน่าเชื่อถือ มีอัตราร้อยละ 45 เลือกสถานที่ที่จะได้พบผู้คนใหม่ ๆ และประสบการณ์ใหม่ มีอัตราร้อยละ 23 นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียยังมีความเป็นชาตินิยมในการท่องเที่ยวอีกด้วย โดยจะชอบท่องเที่ยวในสถานที่ที่ให้ความรู้สึกถึงความเป็นชาวออสเตรเลีย มีอัตราร้อยละ 15 นับเป็นสามกลุ่มที่บ่งชี้ตลาดส่วนใหญ่ของนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย คิดรวมแล้วเป็นอัตราร้อยละ 83 ของทั้งหมด ส่วนในด้านสถานที่นั้น นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียนิยมท่องเที่ยวสถานที่ธรรมชาตินอกเมือง โดยสามารถแจกแจงแหล่งท่องเที่ยวอันเป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียได้ดังตารางที่ 2-9

ตารางที่ 2-9 สถานที่ท่องเที่ยวอันเป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย (Horneman et al., 2002)

สถานที่	ความสำคัญ คิดเป็นร้อยละ
ทะเล ทะเลสาบ และแม่น้ำ	68.3
สถานที่นอกเมืองที่เงียบสงบ	64.2
ธรรมชาติ	57.6
สถานประวัติศาสตร์	52.9
มีผู้นำเที่ยว	38.9
จับจ่ายซื้อของ	29.4
ศิลปะและวัฒนธรรม	27.1
งานรื่นเริงและเทศกาลพิเศษ	23.6
กีฬาและสันทนาการ	20.2
ความเป็นพื้นเมือง	19.8
เมืองใหญ่	17.9
การเที่ยวกลางคืนและสถานบันเทิง	8.6

นอกจากนี้แล้ว ยังพบว่าแรงจูงใจในการท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย อันดับแรกคือ ต้องการท่องเที่ยวในขณะที่สุขภาพยังดีอยู่ คิดเป็นอัตราร้อยละ 45 ในด้านของการโฆษณา นั้น พบว่า นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียให้ความสำคัญกับสื่อสิ่งพิมพ์ เช่น ใบปลิว ตัวแทนท่องเที่ยว และคำแนะนำจากคนรู้จักมากที่สุด รองลงมาเป็นสื่อโทรทัศน์ วิทยุ และหนังสือพิมพ์ ประเภทการโฆษณาที่ได้รับความสำคัญน้อยที่สุด คือ อินเทอร์เน็ต และนิตยสารที่ไม่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียยังเน้นในเรื่องของความสะดวกสบาย ความคุ้มค่า และในเรื่องของคุณภาพและการบริการอีกด้วย การทำการตลาดกับกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียจำเป็นต้องคิดถึงเรื่องดังกล่าวเป็นสำคัญ (Horneman et al., 2002)

5. รายได้ของผู้เกษียณอายุชาวออสเตรเลีย

การทำธุรกิจจำเป็นต้องคำนึงถึงรายได้ของผู้บริโภค ในแต่ละประเทศมีระบบเงินรายได้ใช้จ่ายในยามเกษียณอายุแตกต่างกันไป ยกตัวอย่างเช่น ประเทศจีนผู้เกษียณอายุมีรายได้จากเงินบำนาญจากรัฐบาล กองทุนเงินบำนาญจากนายจ้าง และความช่วยเหลือจากครอบครัว ในประเทศญี่ปุ่น มีระบบกองทุนเงินสำรองเลี้ยงชีพที่สนับสนุนโดยนายจ้างที่มีการพัฒนาอย่างดี ส่วนประเทศในทวีปยุโรปโดยส่วนใหญ่อาศัยเงินบำนาญจากรัฐบาลเป็นรายได้หลักสำหรับการใช้จ่ายในยามเกษียณอายุ ดังเช่น ประเทศอังกฤษ ผู้เกษียณอายุจะได้รับเงินบำนาญจากรัฐบาลที่อาจมีเงินบำนาญเสริมจากนายจ้างร่วมด้วย ส่วนประเทศสวีเดนและเดนมาร์ก เงินบำนาญขึ้นอยู่กับรายได้โดยเฉลี่ยที่ได้รับมาตลอดชีวิต ผู้เกษียณอายุชาวอเมริกันนั้น มีรายได้จากการเก็บออมส่วนตัว การวางแผนเงินบำนาญส่วนตัว และความช่วยเหลือจากรัฐบาลซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ที่ได้รับมาตลอดชีวิต ผู้เกษียณอายุชาวออสเตรเลียมีระบบเงินรายได้ใช้จ่ายในยามเกษียณอายุนี้เช่นกัน ซึ่งหลัก ๆ จะอยู่ในรูปของเงินออมส่วนตัว เงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจากรัฐบาล (Pension) และเงินทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Superannuation) ที่สะสมไว้ในวัยทำงานอีกส่วนหนึ่งด้วย

5.1 เงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจากรัฐบาล (Pension)

การที่จะได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลหรือเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุ (Age pension) ของชาวออสเตรเลีย นั้น จะต้องเป็นผู้ที่มีอายุอย่างน้อย 65 ปี และมีคุณสมบัติในเรื่องของรายได้และทรัพย์สินที่เหมาะสม ในวันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 2017 เป็นต้นไป คุณสมบัติด้านอายุจะเพิ่มขึ้นจาก 65 ปี เป็น 65 ปี 6 เดือน และจะเพิ่มอีก 6 เดือน ทุก ๆ 2 ปี โดยในวันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 2023 ปี ชาวออสเตรเลียที่มีคุณสมบัติที่จะรับเงินบำนาญได้นั้นจะต้องมีอายุอย่างน้อย 67 ปี ซึ่งสามารถแจกแจงโดยคิดจากวันที่เกิดได้ดังตารางที่ 2-10

ตารางที่ 2-10 อายุปีของชาวออสเตรเลียที่สามารถรับเงินบำนาญได้เทียบกับวันที่เกิด (Department of Human Services, 2016 a)

เกิดระหว่างวันที่	อายุปีที่สามารถรับเงินบำนาญได้
1 กรกฎาคม ค.ศ. 1952 ถึง 31 ธันวาคม ค.ศ. 1953	65 ปี 6 เดือน
1 มกราคม ค.ศ. 1954 to 30 มิถุนายน ค.ศ. 1955	66 ปี
1 กรกฎาคม ค.ศ. 1955 to 31 ธันวาคม ค.ศ. 1956	66 ปี 6 เดือน
ตั้งแต่ 1 มกราคม ค.ศ. 1957	67 ปี

นอกจากคุณสมบัติด้านอายุแล้ว ยังต้องผ่านคุณสมบัติในเรื่องของการอยู่อาศัยในประเทศออสเตรเลียอีกด้วย นั่นคือ

- ต้องเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งรวมถึงผู้ถือสัญชาติออสเตรเลียและผู้ที่ถือวีซ่าผู้อพยพถาวร

- ต้องอยู่ในประเทศออสเตรเลีย ณ วันดำเนินเรื่องขอรับเงินบำนาญ

- ต้องเคยอาศัยหรืออาศัยอยู่ในประเทศออสเตรเลียเป็นเวลาติดต่อกัน 10 ปี หรือเป็นช่วง ช่วงละอย่างน้อย 5 ปี ในที่นี้ ทั้งนี้บุคคลเหล่านี้ได้รับการยกเว้น

- ผู้ลี้ภัย

- ผู้ที่ได้รับเงินช่วยเหลือเนื่องจากเป็นหม้าย

- ผู้หญิงที่ซึ่งคู่สมรสเสียชีวิต และอาศัยอยู่ในประเทศออสเตรเลียไม่น้อยกว่า 2 ปี

อย่างไรก็ดี หากเคยอาศัยหรือทำงานในกลุ่มประเทศที่มีข้อตกลงการรักษาความปลอดภัยทางสังคมระหว่างประเทศ (International social security agreement) กับประเทศ

ออสเตรเลีย ก็อาจได้รับการยกเว้นในข้อบังคับนี้เช่นกัน ทั้งนี้ ประเทศไทยมีได้อยู่ในกลุ่มประเทศดังกล่าว (Department of Human Services, 2016 b)

ในเรื่องของข้อกำหนดด้านรายได้นั้น ประเทศออสเตรเลียมีการคำนวณจำนวนเงินบำนาญที่แต่ละบุคคลจะได้รับ แตกต่างกันไปตามแต่สถานะสมรส สุขภาพ และรายได้ที่แต่ละบุคคลได้รับ ซึ่งรายได้นี้รวมไปถึงดอกเบี้ยเงินฝาก และอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังรวมถึงการครอบครองทรัพย์สิน โดยเฉพาะที่ผู้อาศัย ซึ่งจะกระทบต่อเงินช่วยเหลือค่าเช่า การคำนวณจำนวนเงินบำนาญที่แต่ละบุคคลจะได้รับนั้นเป็นเรื่องค่อนข้างซับซ้อนในการคำนวณให้ได้ตัวเลขที่แน่นอน เนื่องจากแต่ละบุคคลมีรายละเอียดของสถานะและคุณสมบัติแตกต่างกันไป โดยปกติกรมบริการบุคคล

(Department of human services) จะเป็นผู้คำนวณให้ ขึ้นอยู่กับรายละเอียดที่ได้รับการแจกแจงจากผู้ขอรับเงินบำนาญ อย่างไรก็ตาม สามารถแจกแจงจำนวนเงินบำนาญที่แต่ละบุคคลจะรับอย่างง่ายดังตารางที่ 2-11

ตารางที่ 2-11 อัตราเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุของประเทศออสเตรเลีย (Department of Human Services, 2016 a)

อัตราเงินบำนาญรายปี (ดอลลาร์ออสเตรเลีย: \$)	สถานะ โสด	คู่สมรส ต่อคน	คู่สมรส ต่อคู่	คู่สมรสรายคนกรณีแยกทาง เนื่องจากปัญหาด้านสุขภาพ
อัตรามาตรฐาน (Basic rate)	794.80	599.10	1,198.20	794.80
เงินบำนาญเสริม (Pension supplement)	65.00	49.00	98.00	65.00
เงินช่วยค่าใช้จ่ายภายในบ้าน (Energy supplement)	14.10	10.60	21.20	14.10
รวมทั้งสิ้น	873.90	658.70	1,317.40	873.90

จากงานของ Kupke (2000) พบว่า ผู้สูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในการศึกษา มีรายได้ส่วนใหญ่มาจากเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจากรัฐบาล (Kupke, 2000)

5.2 เงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุเมื่อพำนักอาศัยอยู่นอกประเทศออสเตรเลีย

Centrelink เป็นหน่วยงานหนึ่งของรัฐบาลออสเตรเลียที่ประสานงานร่วมกับหน่วยงานอื่น ๆ เช่น กรมบริการบุคคล (Department of Human Services) ที่ซึ่งดูแลเรื่องเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุ จะเป็นผู้ช่วยเหลือในการดำเนินเรื่องขอรับเงินบำนาญนี้ เมื่อชาวออสเตรเลียเดินทางออกนอกประเทศ ไม่ว่าจะโดยถาวรหรือชั่วคราว Centrelink จะมีการประเมินสถานภาพของผู้รับเงินบำนาญเพื่อกำหนดจำนวนเงินบำนาญที่บุคคลผู้นั้นจะได้รับในขณะที่พำนักอาศัยอยู่นอกประเทศ ซึ่งจะใช้เวลาที่บุคคลนั้น ๆ อาศัยอยู่นอกประเทศ และระยะเวลาที่บุคคลนั้น ๆ ถือเป็นผู้อยู่อาศัยในประเทศ ร่วมในการคำนวณ ซึ่งผู้รับเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจะได้รับเงินบำนาญเต็มจำนวนในระหว่างอาศัยอยู่นอกประเทศเป็นเวลา 26 สัปดาห์ เมื่อเกิน 26 สัปดาห์ จำนวนของเงินบำนาญจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่บุคคลนั้น ๆ ถือเป็นผู้อยู่อาศัยในประเทศ ซึ่งการถือเป็นผู้อยู่อาศัยนั้น ขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่บุคคลนั้นพำนักในประเทศออสเตรเลียระหว่างอายุ 16 ปี จนถึงอายุเกษียณซึ่งบุคคลนั้น ๆ ไม่จำเป็นต้องทำงานในระหว่างนี้

ระยะเวลาที่บุคคลนั้น ๆ ถือเป็นผู้อยู่อาศัยในประเทศนั้น มีคำเรียกว่า Australian working life residency หรือ AWLR ซึ่งกำหนดอยู่ที่ 35 ปี นั่นหมายถึงว่า บุคคลใด ๆ มี AWLR 35 ปี และใช้เวลาอาศัยอยู่นอกประเทศยาวกว่า 26 สัปดาห์ บุคคลนั้นจะคงสิทธิได้รับเงินบำนาญเกษียณอายุเต็มจำนวน นอกจากนี้ยังมีระยะเวลา 2 ปี ที่เงินบำนาญเกษียณอายุจะสามารถโยกย้ายไปใช้ในขณะที่อาศัยอยู่นอกประเทศได้ หากบุคคลนั้นออกนอกประเทศก่อนระยะเวลา 2 ปีจะสิ้นสุด เงินบำนาญจะถูกยกเลิกและจะต้องกลับเข้าประเทศเพื่อดำเนินเรื่องใหม่ หากแต่ว่าบุคคลนั้นอาศัยในประเทศที่มีข้อตกลงการรักษาความปลอดภัยทางสังคมระหว่างประเทศ (International social security agreement) กับประเทศออสเตรเลีย บุคคลนั้นสามารถเดินทางกลับเพื่อรับเงินบำนาญในประเทศนั้น ๆ ได้ทันที สำหรับบุคคลที่อาศัยอยู่นอกประเทศก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 2014 จะได้รับสิทธิในการใช้ AWLR เดินทาง นั่นคือ 25 ปี ในการคำนวณเงินบำนาญ (National Seniors, 2016)

กรณีตัวอย่าง ที่ 1

Peter เป็นชาวออสเตรเลียพำนักอาศัยอยู่ในประเทศไทย มี AWLR 28 ปี ต้องการขอรับเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุ แต่เนื่องจากประเทศไทยไม่มีข้อตกลงการรักษาความปลอดภัยทางสังคมระหว่างประเทศกับประเทศออสเตรเลีย Peter จำต้องเดินทางกลับประเทศออสเตรเลียเพื่อยื่นเรื่องขอรับเงินบำนาญ หลังยื่นเรื่องแล้ว Peter เดินทางกลับประเทศไทยทันที ในสถานการณ์นี้ Peter จะถูกยกเลิกการขอเงินบำนาญ เมื่อถูกยกเลิกแล้ว Peter ตัดสินใจบินกลับประเทศออสเตรเลียเพื่อยื่นเรื่องใหม่ และได้รับการอนุมัติให้ได้รับเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุ Peter อาศัยอยู่ต่อในประเทศออสเตรเลียเป็นระยะเวลา 2 ปี เมื่อครบระยะเวลา 2 ปีนี้ เงินบำนาญของ Peter สามารถนำไปใช้ระหว่างพำนักนอกประเทศได้ Peter ได้รับเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุเต็มอัตรารวมถึงเงินบำนาญเสริมด้วย Peter เดินทางกลับไปอาศัยยังประเทศไทย เนื่องจาก AWLR ของ Peter ไม่ถึง 35 ปีตามกำหนด เงินบำนาญของ Peter เมื่อออกนอกประเทศออสเตรเลียจะถูกลดลงอยู่ที่อัตรามาตรฐาน และเมื่อ Peter อาศัยในประเทศไทยเกิน 26 สัปดาห์ เงินบำนาญของ Peter จะถูกคำนวณโดยขึ้นอยู่กับ AWLR ของ Peter โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

$$OR = \frac{P \times Q}{420}$$

เมื่อกำหนดให้

OR = อัตราเงินบำนาญที่จะได้รับระหว่างอาศัยอยู่นอกประเทศ

P = อัตราเงินบำนาญเดิม

Q = จำนวนเดือนของ AWLR + 1 แต่ไม่เกิน 420

420 = จำนวนเดือนของ 35 ปี

$$\$15,980 \text{ ต่อปี} = \frac{\$766 \times 337}{420}$$

เมื่อคำนวณแล้ว Peter จะได้รับเงินบำนาญในขณะที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยคิดเป็น \$15,980 ต่อปี

กรณีตัวอย่างที่ 2

Frank เป็นชาวออสเตรเลียพำนักอาศัยอยู่ในประเทศออสเตรเลียเป็นระยะเวลา 45 ปี Frank เริ่มรับเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุตั้งแต่อายุ 65 ปี ปัจจุบัน Frank มีอายุ 71 ปี และได้ตัดสินใจย้ายไปพำนักอาศัยอยู่ในประเทศไทย เนื่องจาก Frank มี AWLR มากกว่า 35 ปี เมื่อ Frank อาศัยอยู่ในประเทศไทยเกิน 26 สัปดาห์ Frank จะยังคงได้รับเงินบำนาญเต็มอัตรา

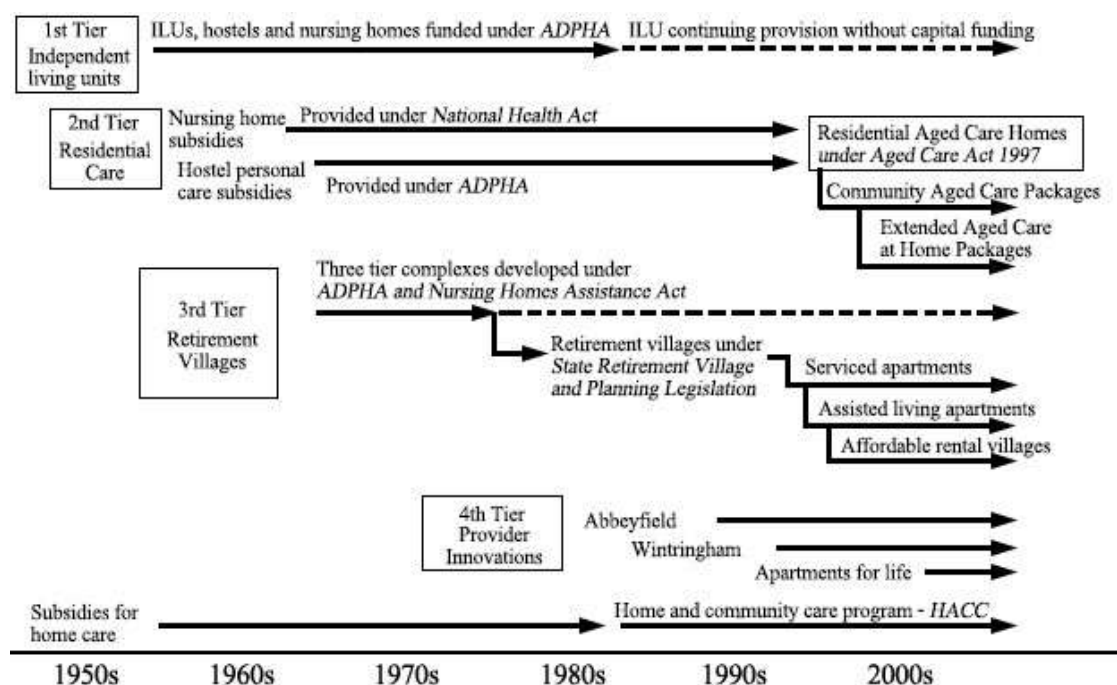
5.3 เงินสำรองเลี้ยงชีพ (Superannuation)

นอกจากเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุแล้ว ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียยังมีรายได้จากเงินสำรองเลี้ยงชีพ (Superannuation) ที่สะสมไว้ในวัยทำงานอีกส่วนหนึ่งด้วย เงินสำรองเลี้ยงชีพนี้เป็นการเก็บออมเงินเพื่อไว้ใช้เมื่อถึงวัยเกษียณอายุโดยเฉพาะ โดยส่วนหนึ่งมาจากนายจ้างสนับสนุน และอีกส่วนหนึ่งมาจากการสะสมเพิ่มเติมโดยสมัครใจของแต่ละบุคคลเอง และอาจมีการสนับสนุนจากรัฐบาลตามแต่กรณี เช่น หากบุคคลใดสมัครใจสมทบเงินเข้ากองทุนด้วยตัวเอง รัฐบาลจะสมทบเพิ่มให้อีกส่วนหนึ่ง เป็นต้น

ตามกฎหมายแล้ว ณ ปัจจุบัน ทางนายจ้างจะต้องจ่ายเงินสะสมนี้ให้กับลูกจ้างอย่างน้อยในอัตราร้อยละ 9.5 ของค่าจ้างของลูกจ้างลงในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Super fund) เรียกว่า Super guarantee ซึ่งอัตรานี้จะถูกปรับให้สูงขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 12 ในอนาคต กองทุนสำรองเลี้ยงชีพจะถูกนำไปลงทุนโดยผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (Fund's trustee) ซึ่งมีหน้าที่จัดการดูแลเงินกองทุนนี้ให้งอกเงยในระหว่างที่เจ้าของกองทุนยังอยู่ในวัยทำงาน เมื่อถึงวัยเกษียณและหยุดทำงาน เงินสำรองเลี้ยงชีพนี้จะถูกเปลี่ยนเป็นเงินบำนาญซึ่งผู้เกษียณอายุได้ใช้จ่ายต่อไป (Australian Securities and Investments Commission, 2016) จากงานของ Kupke (2000) พบว่า ผู้สูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในการศึกษา นอกจากจะมีรายได้เป็นเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจากรัฐบาลเป็นส่วนใหญ่แล้ว ผู้สูงอายุบางส่วนมีรายได้มาจากเงินสำรองเลี้ยงชีพเช่นกัน และแม้จะเป็นส่วนน้อยกว่าผู้มีรายได้จากเงินบำนาญ แต่เป็นกลุ่มผู้สูงอายุที่มีรายได้มากกว่ากลุ่มผู้สูงอายุที่ยังชีพด้วยเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจากรัฐบาล (Kupke, 2000)

แนวคิดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในออสเตรเลีย

ออสเตรเลียนับเป็นประเทศที่เหมาะสมในการศึกษาธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเพื่อเป็นต้นแบบให้กับธุรกิจแนวนี้ในประเทศไทย เนื่องจากออสเตรเลียเป็นประเทศที่มีการทำที่หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในเชิงธุรกิจมาเป็นเวลานาน ย้อนกลับไปตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ. 1950 มีการพัฒนา ปรับปรุงแนวคิด ปรับเปลี่ยนกฎหมายข้อบังคับจนถึงปัจจุบัน



ภาพที่ 2-7 พัฒนาการของบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศออสเตรเลียตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ. 1950

(Jones et al., 2010)

แม้แต่ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศนิวซีแลนด์ยังประกอบการ โดยคน ออสเตรเลีย และมีการซื้อกิจการ โดยคนออสเตรเลียเป็นจำนวนมากอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ซึ่งทำให้ เชื่อว่าธุรกิจนี้เป็นที่นิยมอย่างสูง แม้ว่าจริง ๆ แล้วคนนิวซีแลนด์ส่วนใหญ่เลือกที่จะไม่อาศัยในที่พัก ในบ้านหลังเกษียณ (Davey et al., 2004) ส่วนหนึ่งเนื่องจากด้วยที่พักแบบนี้มีภาพลักษณ์ว่ามีราคา แพงและเป็นที่พักสำหรับผู้มีเงินเท่านั้น (Greenbrook, 2005) ซึ่งภาพลักษณ์นี้ก็มาจากการโฆษณา ของโครงการเอง โดยมักชูสิ่งอำนวยความสะดวก ความสวยงาม ความปลอดภัย เพื่อดึงดูดให้ผู้คน สนใจ แต่กระนั้นก็ยังต้องมีหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่เพียงพอสอดคล้องความต้องการ ซึ่งภาพพจน์ที่ว่าบ้าน หลังเกษียณมีไว้เพื่อคนระดับสูงก็ค่อย ๆ ลดลง ประชากรในระดับกลางก็มีความสนใจมากขึ้นแล้ว

(Grant, 2006) จากการที่มีจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้น นักวิจัยเชื่อว่าสถานเลี้ยงเด็กจะถูกแทนที่ด้วยสถานเลี้ยงคนชรา ซึ่งในช่วงปี ค.ศ. 1981 และ ค.ศ. 2001 มีประชากรชาวออสเตรเลียที่อายุมากกว่า 65 ปีเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 67 และมีจำนวนผู้สูงอายุอาศัยในบ้านที่จัดไว้สำหรับผู้สูงวัยและผู้เกษียณอายุ (Accommodation for the retired or aged) เพิ่มขึ้นจาก 27,400 คน เป็น 147,700 คน และในปี ค.ศ. 2001 มีผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement villages) จำนวน 80,400 คน (Australian Bureau of Statistics, 2003)

จากการสำรวจในปี ค.ศ. 2014 พบว่า มีชาวออสเตรเลียเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนถึง 184,000 อาศัยอยู่ในบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ คิดเป็นจำนวนร้อยละ 5.7 ของประชากรที่มีอายุ 65 ขึ้นไปทั้งหมด และคาดว่าอัตราของผู้สูงวัยที่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุจะเพิ่มเป็นร้อยละ 7.5 ในปี ค.ศ. 2025 โดยเมื่อนับจากอัตราการเพิ่มของประชากรผู้สูงอายุแล้ว นั่นหมายถึงจะมีผู้สูงอายุจำนวน 382,000 คนอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุซึ่งเพิ่มจากเดิมถึงสองเท่า (Property Council of Australia, 2014)

1. หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลีย

หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเป็นที่อยู่อาศัยแบบแบ่งแยกชนิดหนาแน่นปานกลาง มีความพิเศษโดยมีผู้เกษียณอายุเป็นผู้อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่ การเข้าอยู่อาศัยได้นั้นเกิดจากทั้งการซื้อสิทธิ์หรือถือสัญญาเช่า หรือถือสิทธิ์บางส่วน หรือถือสิทธิ์ในรูปบริษัท หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุอาจก่อตั้งจากทุนจากผู้อยู่อาศัย หรือจากองค์กรไม่หวังผลกำไร (Kupke, 2000) โดยปกติหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุนำเสนอการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกแตกต่างกันไป ตั้งแต่สิ่งพื้นฐานจนถึงความหรูหรา อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หมู่บ้านเหล่านี้นำเสนอสิ่งเดียวกันที่เหมือนกันคือคุณภาพชีวิตที่สูงกว่า หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยมีความเป็นอิสระ สะดวกสบาย เหมือนหมู่บ้านทั่วไป แต่จัดให้มีการบริการด้านการพยาบาลที่จำเป็นเมื่อต้องการ และผู้สูงอายุได้มีสังคมกับคนรุ่นเดียวกัน (Buys et al., 2006) อีกทั้ง ยังพบว่าผู้สูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีการร่วมกิจกรรมการออกกำลังกายในเวลาพักผ่อนมากกว่าผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในบ้านตนเอง (Miller & Buys, 2007) โดยเฉพาะหากหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุอยู่ในละแวกที่มีร้านค้าที่สามารถเดินถึงได้ จะยิ่งช่วยจูงใจให้ผู้สูงอายุออกกำลังกายด้วยการเดินมากขึ้น (Nathan et al., 2014 b) นอกจากนี้หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุจะช่วยพัฒนาสภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้ดีขึ้นแล้ว ยังช่วยประหยัดงบประมาณให้แก่รัฐบาลอีกด้วย โดยจากการวิเคราะห์พบว่าสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านระบบการดูแลสุขภาพ (Health care system) ได้ถึง 2.16 พันล้านเหรียญออสเตรเลีย โดยบ้านพักหลังเกษียณช่วยชะลอประชากรผู้สูงอายุในการเข้ารับการรักษาหรือจากโรงพยาบาล มีผู้สูงอายุพบแพทย์น้อยลง ออกจากโรงพยาบาลเร็วขึ้น และมีสุขภาพจิตที่ดีกว่า (Property Council of Australia, 2014) ซึ่งการสำรวจยังพบอีกว่าผู้อยู่อาศัยใน

หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่มีความสุขและมีความสุขกว่าเมื่อตอนก่อนที่จะย้ายเข้าพักในหมู่บ้าน (McCrinkle Research, 2013)

ประเทศออสเตรเลียเป็นประเทศที่มีผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างมากประเทศหนึ่งของโลก ซึ่งก่อให้เกิดความตระหนักในเรื่องที่อยู่อาศัยที่จะสามารถรองรับการดูแลของประชากรสูงอายุของประเทศ ผู้สูงอายุมิทางเลือกหลายทางตามความเหมาะสมของตนเอง ไม่ว่าจะเป็น ที่อยู่อาศัยเพื่อความเป็นอิสระหลากหลายประเภท (Independent-living alternatives) ไปจนถึงที่อยู่อาศัยที่มีระดับการดูแลสูง (High-level care) หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement village) ถือเป็นที่อยู่อาศัยทางเลือกที่ได้รับความนิยมอย่างกว้างขวางและมีจำนวนผู้สูงอายุให้ความสนใจในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุนี้นับวันมากขึ้นเรื่อย ๆ ถือเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมและถือว่าเป็นที่พักที่เหมาะสมต่อผู้สูงอายุเพื่อการเกษียณอายุประเภทหนึ่ง (Zuo et al., 2014) ในประเทศนิวซีแลนด์ก็มีแนวโน้มเช่นเดียวกับประเทศออสเตรเลีย มีผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น และมีความนิยมที่จะอาศัยอยู่ในบ้านเพื่อเกษียณอายุ (Grant, 2006) ในประเทศอังกฤษก็เช่นเดียวกัน แม้ว่าแนวคิดของหมู่บ้านเพื่อการเกษียณอายุยังถือว่าเป็นเรื่องใหม่กว่าที่พักอาศัยในรูปแบบอื่น เช่น บ้านสำหรับผู้สูงอายุ (Senior housing) แต่ก็เริ่มมีการพัฒนาและออกกฎระเบียบข้อบังคับเพื่อกระตุ้นให้บ้านเพื่อการเกษียณอายุมีความเหมาะสมต่อผู้สูงอายุมากขึ้น เนื่องจากเล็งเห็นถึงความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีต่อผู้สูงอายุ เป็นทางเลือกใหม่ที่ดี ช่วยให้ผู้สูงอายุมีสุขภาวะที่ดี (Office of the Deputy Prime Minister, 2003; Croucher, 2006)

หมู่บ้านเกษียณอายุในประเทศอังกฤษมักมีขนาดเล็กกว่าในประเทศอื่นแต่จำกัดความของหมู่บ้านเกษียณอายุกลับครอบคลุมกว้างกว่า โดยจะครอบคลุมไปถึงบ้านผู้สูงอายุหลาย ๆ รูปแบบ มิได้จำกัดอยู่เพียง โครงการที่สร้างขึ้นเพื่อการเกษียณอายุเพียงอย่างเดียว (Liddle et al., 2014) ส่วนประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีบ้านเพื่อเกษียณอายุมาตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ. 1950 (McHugh, 2003) มีชาวอเมริกันอาศัยอยู่ในบ้านเพื่อเกษียณอายุราวร้อยละ 7 ของประชากรทั้งประเทศ (Omoto & Aldrich, 2006) เหล่านี้แล้วทำให้เห็นว่าความนิยมในบ้านเพื่อเกษียณอายุนั้นมีความสอดคล้องกันในหลาย ๆ ประเทศ ในประเทศออสเตรเลียนั้น หมู่บ้านเกษียณอายุได้รับความนิยมค่อนข้างมาก มีการลงทุนในภาคส่วนนี้เพิ่มขึ้นมากในช่วงไม่กี่ปีมานี้และมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ (Newell & Peng, 2006) เมื่อหมู่บ้านเกษียณอายุได้รับความนิยม รัฐบาลจำเป็นต้องมีส่วนร่วมเข้ามาเพื่อควบคุมให้เกิดความเรียบร้อยและเป็นมาตรฐานในการจัดการ ในประเทศออสเตรเลียนี้มีกฎหมายและข้อบังคับในเรื่องหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement village act and regulations) ต่างกันในแต่ละรัฐและดินแดน เพื่อปกป้องและคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคของหมู่บ้านเกษียณอายุโดยตรง แจกแจงกฎหมายและข้อบังคับในแต่ละรัฐและดินแดนได้ดังตารางที่ 2-12

ตารางที่ 2-12 กฎหมายและข้อบังคับหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในออสเตรเลีย (International Retirement Community Accreditation Scheme, 2015)

รัฐและดินแดน	กฎหมายและข้อบังคับ
Australian Capital Territory	Retirement villages industry code of practice 1999
New South Wales	Retirement villages act 1999 Retirement villages regulation 2009
Northern Territory	Retirement villages act 1995 Retirement villages regulations 1995 Retirement villages code of practice 1995
Queensland	Retirement villages act 1999 Retirement villages regulation 2010
South Australia	Retirement villages act 1987 Retirement villages regulations 2006
Tasmania	Retirement villages act 2004 Retirement villages regulations 20
Victoria	Retirement villages act 1986 Retirement villages (records and notices) regulations 2005 Retirement villages (contractual arrangements) regulations 2006 Estate agents (retirement villages) regulations 2006
Western Australia	Retirement villages act 1992 Retirement villages regulation 1992 Fair trading (retirement villages code) regulations 2009

กฎหมายและข้อบังคับในเรื่องหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ มีการปรับปรุงแก้ไขให้ทันสมัย และครอบคลุมอยู่เสมอ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีคำจำกัดความเดียวกันในทุกรัฐและดินแดน หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุโดยปกติมักประกอบด้วยบ้านพักเพื่อการอยู่อาศัยอย่างอิสระ (Independent living units หรือ ILUs) และห้องชุดที่มีบริการด้วย (Serviced apartments หรือ SAs) และจะมี

ถึงอำนวยความสะดวกส่วนกลางเพื่อให้ชุมชนได้ทำกิจกรรมและพบปะสังสรรค์ (McAuliffe, 2010) โดยผู้บริโภครสามารถเลือกซื้อบ้านได้จากผู้ประกอบการหมู่บ้านเกษียณอายุ แม้ว่าจะเรียกที่พักเหล่านี้ว่าหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ แต่โดยทั่วไปยินดีต้อนรับหรือแม้แต่เจาะจงกลุ่มลูกค้าผู้สูงอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป อาศัยได้ (Craddock & Blake, 2012b) มิจำเป็นที่จะต้องมียุถึงวัยเกษียณ ปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุเลือกที่จะย้ายเข้าอยู่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุนี้ ได้แก่ ปัจจัยด้านสุขภาพและการต้องการการดูแลที่เพิ่มขึ้น การเสียชีวิตของกลุ่มครอบครัว ปัญหาการดูแลรักษาบ้านเดิม ต้องการเปลี่ยนรูปแบบวิถีชีวิตใหม่ ต้องการอยู่ใกล้ครอบครัว ความชอบในสภาพแวดล้อมและสถานที่ ราคาที่ไม่แพง และความสะดวก (Craddock & Blake, 2012 a) ผู้อยู่อาศัยจะจ่ายเงินแก่ผู้ประกอบการ มักมิใช่การซื้อขาดแต่เป็นการเช่าระยะยาวหรือการซื้อสิทธิเพื่อพักอาศัย ในหมู่บ้านเกษียณอายุที่มีการซื้อขายกรรมสิทธิ์โดยแท้จริงและถาวรนั้น ผู้บริโภคสามารถซื้อบ้านต่อกับผู้อยู่อาศัยเดิมได้โดยตรงแต่อาจต้องทำสัญญาข้อตกลงในการอยู่อาศัยกับผู้ประกอบการอีกส่วนหนึ่ง โดยทั่วไปแล้วกรรมสิทธิ์ของบ้านเกษียณอายุในแต่ละรัฐของประเทศออสเตรเลียนั้นพอจะแบ่งออกได้เป็น 4 จำพวก (Craddock & Blake, 2012 a) ได้แก่

1. การเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ระยะยาว (Leasehold) ผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยถาวร แต่จะได้สิทธิการอาศัยระยะยาว มีระยะเวลาในการถือครอง เช่น 99 ปี เป็นต้น ผู้ซื้อชำระค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น หลังจากครบกำหนดตามสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะตกเป็นของผู้ประกอบการตามเดิม หากมีการยกเลิกสัญญาเช่าหรือเมื่อมีการขายต่อ ผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าสิ้นสุดสัญญาเช่าซื้อ (Deferred Management Fee หรือ DMF) ผู้เช่าซื้ออาจมีส่วนได้รับเงินเพิ่มหรือเงินลดจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามกาลเวลา ซึ่งอาจขึ้นกับค่าเงินที่ได้จากผู้เข้ามาอยู่อาศัยใหม่ด้วย

2. การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (Freehold) ผู้ซื้อสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ มูลค่าของทรัพย์สินจะเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา ข้อเสียคือผู้ซื้อต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กรรมสิทธิ์ประเภทนี้ไม่ค่อยพบเท่าใดนักในประเทศออสเตรเลีย และแม้ว่าจะมีหมู่บ้านเกษียณอายุที่เสนอการซื้อกรรมสิทธิ์ในรูปแบบนี้ ก็มักมีข้อสัญญาเพิ่มเติมโดยให้ผู้ซื้อตกลงที่จะให้ผู้ประกอบการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ จากนั้นผู้ซื้อเช่าต่อจากผู้ประกอบการอีกต่อหนึ่ง ซึ่งอาจมีประโยชน์ในกรณีที่ต้องการปกป้องกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์นี้จากครอบครัว โดยเมื่อซื้อกรรมสิทธิ์จะซื้อในนามตนเอง แต่เมื่อทำสัญญาเช่าต่อจึงทำสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์ร่วมกัน อย่างไรก็ตาม กรรมสิทธิ์ในรูปแบบนี้มักทำให้เกิดความสับสนเนื่องจากการโฆษณาว่าเป็นการซื้อสิทธิขาดแต่ในทางปฏิบัติไม่ต่างจากการเช่าซื้อเท่าใดนัก

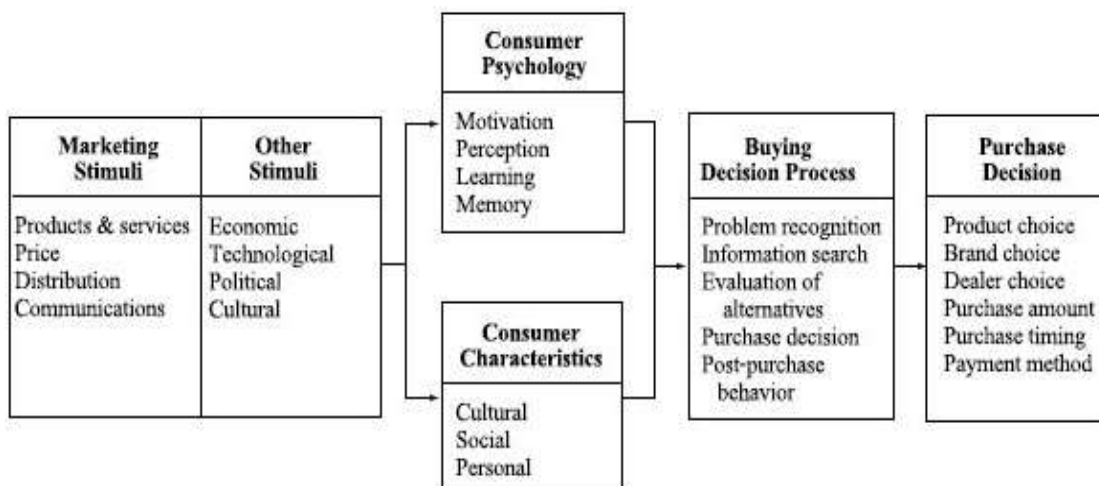
3. การปล่อยกู้เพื่อกรรมสิทธิ์หรือการซื้อสิทธิ์ในการอยู่อาศัย (Loan และ/หรือ Licences) เป็นการตกลงกันระหว่างผู้บริโภครและผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการจะทำสัญญากู้ยืมเงินแบบไม่มีดอกเบี้ยกับผู้บริโภค โดยแลกกับการที่ผู้บริโภคได้สิทธิ์ในการอยู่อาศัยในบ้านเกษียณอายุ และสิทธิ์การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มี หรือทำสัญญาซื้อสิทธิ์ในการอยู่อาศัยโดยไม่มีเงินกู้เข้ามาเกี่ยวข้อง เมื่อครบกำหนดสัญญาผู้บริโภคจะได้รับเงินกู้ยืมคืนแต่อาจจะมีถูกหักค่าสิ้นสุดสัญญาเช่าซื้อ (Deferred management fee หรือ DMF) อสังหาริมทรัพย์นั้นจะถูกขายต่อต่อไป โดยที่ผู้ซื้อเดิมอาจได้รับเงินเพิ่มหรือเงินลดจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามกาลเวลา กรรมสิทธิ์รูปแบบนี้เป็นกรรมสิทธิ์ที่พบได้บ่อยที่สุดในทุกรัฐและดินแดน

4. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Rentals) เป็นการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับผู้ประกอบการ โดยจะมีบทบัญญัติการเช่าคุ้มครอง กรรมสิทธิ์รูปแบบนี้หาได้ยากมากและไม่มีผู้ประกอบการเสนอทางเลือกนี้ให้ผู้บริโภคเท่าใดนัก ไม่ว่าจะเป็นการซื้อในรูปแบบใดโดยปกติราคาที่พักหลังเกษียณนี้จะถูกกว่าที่พักปกติทั่วไปในท้องตลาด ส่วนมากจะไม่สามารถขอสินเชื่อธนาคารเพื่อชำระค่าอยู่อาศัยได้ และส่วนมากจะไม่สามารถโอนหรือขายสิทธิต่อได้ ผู้สนใจสามารถเปลี่ยนใจได้ภายใน 15 วันหลังทำสัญญา (Cooling-off period) โดยจะได้รับเงินคืนเต็มจำนวน เมื่อย้ายเข้า ผู้อยู่อาศัยจะเวลามี 90 วัน (Settling-in period) หากต้องการยกเลิกสัญญา โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดสัญญา หากแต่จะเสียเพียงค่าธรรมเนียม เมื่อย้ายออก ผู้อาศัยจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการที่ผ่านมา (Deferred management fee: DMF) หรือค่าธรรมเนียมย้ายออก (Exit fee) ซึ่งค่าธรรมเนียมนี้จะคำนวณจากจำนวนเงินที่ชำระมาในครั้งแรก (Entry contribution) หรือราคาขายต่อที่มีการบันทึกไว้ (Achieved resale price) และบางครั้งนำส่วนต่างราคาหลักทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (Capital gains) หรือลดลง (Capital losses) และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ มาคำนวณรวมด้วยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้แตกต่างกันไปในแต่ละหมู่บ้านขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค (McAuliffe, 2010; Craddock & Blake, 2012 b) ในระหว่างที่พัก ผู้อาศัยชำระค่าบริการต่าง ๆ เพิ่มเติมอีกส่วนหนึ่ง เช่น ค่าบำรุงส่วนส่วนกลาง (Recurrent charges/ maintenance fund) เพื่อเป็นค่าของใช้รายเดือน ค่าแรงบุคคลากร และอาจรวมไปถึงค่าอาหาร ค่ากองทุนทดแทน (Capital replacement fund) เป็นค่าบำรุงดูแลรักษาต่าง ๆ หรือกรณีมีการเปลี่ยนเจ้าของเครื่องใช้หรืออุปกรณ์ ค่ากองทุนส่วนกลาง (Long term maintenance fund หรือ sinking fund) ค่ากองทุนส่วนกลางของอาคารชุดในประเทศไทย กล่าวคือเป็นค่าบำรุงรักษาในระยะยาว เพื่อซ่อมแซมสิ่งที่ไม่คาดคิดจากงบประมาณ เช่น ซ่อมถนนใหม่ ทาสีใหม่ ปรับปรุงสระว่ายน้ำ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายส่วนบุคคล (Personal/ additional service charges) เช่น ค่าทำความสะอาดห้อง ค่าอาหารที่สั่งพิเศษ เป็นต้น ภายในหมู่บ้านจะมีการประชุมลูกบ้านเป็นครั้งคราว อย่างน้อยปีละครั้ง เช่น เพื่อหา

ข้อตกลงในกรณีผู้ประกอบการต้องการปรับค่าบำรุงรายเดือน เป็นต้น และจะมีกรรมการหมู่บ้าน (Department for Health and Ageing, Government of South Australia, 2012) ซึ่งคล้ายการจัดตั้ง กรรมการของอาคารชุดของไทย

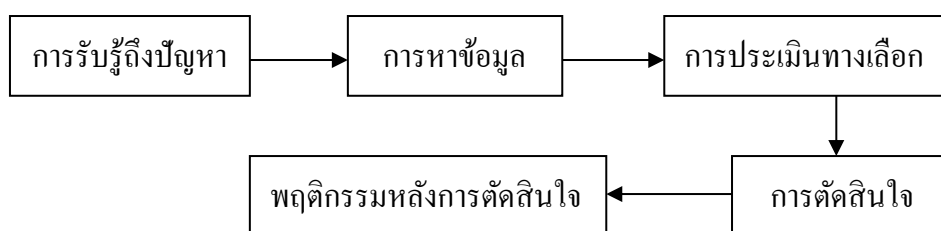
2. แนวคิดเกี่ยวกับกระบวนการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุ

การตัดสินใจโยกย้ายของผู้สูงอายุคล้ายกับรูปแบบกระบวนการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคคลทั่วไป (Wiseman, 1980) การเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเปรียบได้กับการเลือกซื้อสินค้าและบริการทั่วไปซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากพฤติกรรมผู้บริโภค ในที่นี้จะศึกษาถึงทฤษฎีพฤติกรรมของผู้บริโภค ซึ่งรวมถึงความหมายของพฤติกรรมผู้บริโภค รูปแบบของพฤติกรรมผู้บริโภค กระบวนการตัดสินใจเลือกซื้อ และปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อของผู้บริโภค พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การตัดสินใจหรือการกระทำใด ๆ ของบุคคล กลุ่ม และองค์กร ในการเลือกซื้อ ใช้ และละทิ้ง สินค้า การบริการ ความคิด หรือประสบการณ์ เพื่อตอบสนองความต้องการและความปรารถนาของตน (Kotler & Keller, 2009) การศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคเป็นส่วนสำคัญในการทำการตลาดได้อย่างประสบความสำเร็จ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของการทำความเข้าใจว่าทำไมผู้บริโภคจึงตัดสินใจที่จะเลือกซื้อสินค้าและบริการหนึ่ง ๆ และผู้บริโภคตัดสินใจนั้นอย่างไร อีกทั้ง เป็นการทำความเข้าใจว่าปัจจัยใดเป็นตัวกำหนดความพึงพอใจของผู้บริโภคที่มีต่อสินค้าและบริการนั้นด้วย (Quester et al., 2011) รูปแบบของพฤติกรรมผู้บริโภค หรือ โมเดล พฤติกรรมผู้บริโภคใช้ในการอธิบายถึงเหตุผลต่าง ๆ ที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการหนึ่ง ๆ (Quester et al., 2011) ซึ่งโมเดลที่เป็นที่รู้จักกันดีโมเดลหนึ่ง คือ โมเดลแรงกระตุ้นและการตอบสนอง (Stimulus-response model) มีรูปแบบดังนี้



ภาพที่ 2-8 โมเดลพฤติกรรมผู้บริโภค (Kotler & Keller, 2009)

จากรูปแสดงให้เห็นถึงแรงกระตุ้นจากด้านต่าง ๆ ผ่านคุณลักษณะของผู้บริโภค ผ่านออกมาเป็นการตอบสนองส่งผลให้เกิดเป็นกระบวนการตัดสินใจและเป็นการตัดสินใจขั้นในที่สุด (Kotler & Keller, 2009) กระบวนการตัดสินใจนี้มี 5 ขั้นตอน ได้แก่ การรับรู้ถึงปัญหา การหาข้อมูล การประเมินทางเลือก การตัดสินใจ และพฤติกรรมหลังการตัดสินใจ (Blackwell, Miniard, & Engel, 2006)



ภาพที่ 2-9 กระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภค 5 ขั้นตอน (Kotler & Keller, 2009)

การรับรู้ถึงปัญหา เป็นขั้นตอนแรกของกระบวนการตัดสินใจ เมื่อผู้บริโภคได้รับทราบถึงปัญหาที่จะต้องทำการตอบสนองต่อสิ่งกระตุ้นจากทั้งภายนอกและภายในที่เข้ามา

- การหาข้อมูล เมื่อผู้บริโภคได้รับทราบถึงปัญหา จะเกิดแรงกระตุ้นที่จะเสาะหาข้อมูลเพื่อหาทางออกของปัญหา ผู้บริโภคจะทำการหาข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ เพื่อลดความไม่แน่นอนและความเสี่ยงในการตัดสินใจซื้อ

- การประเมินทางเลือก ขึ้นต่อไปในกระบวนการตัดสินใจคือการประเมินและการเลือกทางเลือกทั้งหลายที่มีอยู่

- การตัดสินใจซื้อ เมื่อผู้บริโภคจัดตั้งทางเลือกต่าง ๆ ขึ้นมาแล้ว จึงจัดขึ้นเป็นความตั้งใจในการเลือกซื้อสินค้าหรือบริการที่เป็นที่ชื่นชอบที่สุด

พฤติกรรมหลังการตัดสินใจ และความพึงพอใจของผู้บริโภค เมื่อผู้ซื้อตัดสินใจซื้อสินค้าหรือบริการใดแล้ว ผู้บริโภคจะมีบทบาทเป็นผู้ซื้อสินค้าและบริการนั้น เกิดเป็นกระบวนการประเมินสินค้าและบริการที่ใช้ ก่อให้เกิดเป็นพฤติกรรมหลังการตัดสินใจ และความพึงพอใจในที่สุด (Blackwell et al., 2006; Kotler & Keller, 2009)

การเลือกที่จะอยู่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีทั้งข้อดีและข้อเสียดังเช่นการเลือกที่จะอาศัยอยู่ในบ้านหลังหนึ่ง ๆ นั่นเอง เป็นเรื่องที่สำคัญมากที่ผู้เลือกจะต้องเข้าใจในแง่ของกฎหมายและการเงินที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจนี้ จะต้องพิจารณาถึงความต้องการในการอยู่อาศัย ณ ปัจจุบันและอนาคตอย่างรอบคอบ เพราะการย้ายหมายถึงการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของชีวิต ความเป็นอยู่ของผู้เลือก ข้อคำถามที่ควรคำนึงถึงมีหลาย ยกตัวอย่างเช่น การบริการด้านรถรับส่ง ระยะทางระหว่างหมู่บ้านถึงสถานที่ต่าง ๆ (ห้องสมุด ร้านค้า สถานพยาบาล โบสถ์ เป็นต้น) การประกันภัย การซ่อมบำรุง ประเภทของที่พัก เป็นการเช่าหรือซื้อขาด ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (ค่าแรกเข้า ค่ารายเดือน ค่าธรรมเนียมย้ายออก) ข้อบังคับต่าง ๆ (สัตว์เลี้ยง ผู้มาเยี่ยม ที่จอดรถ) ส่วนส่วนตัวในที่พัก การต่อเติมโดยผู้อาศัยเอง การบริการด้านอาหาร พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางสถานพยาบาลภายในหมู่บ้านเหล่านี้ เป็นต้น (Government of Western Australia, 2015)

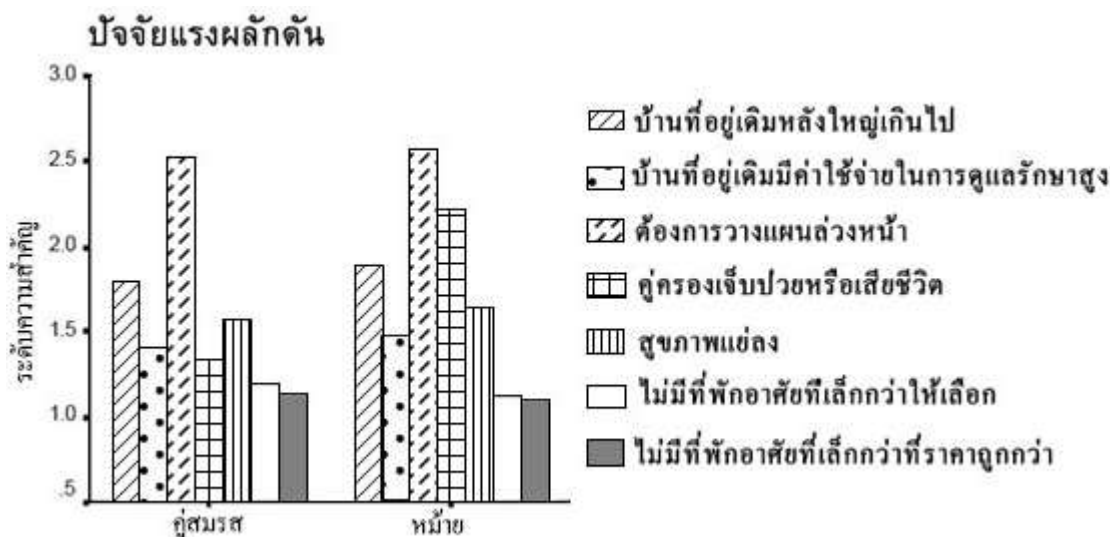
ไม่ว่าผู้สูงอายุจะเลือกที่จะอาศัยอยู่ ณ บ้านเดิม หรือเลือกที่จะย้าย ประเด็นสำคัญ คือ การดำรงไว้หรือเพิ่มความเป็นอิสระและคุณภาพชีวิตของตัวผู้สูงอายุเอง แรงจูงใจที่ผู้สูงอายุเลือกย้ายเข้าพักอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุมีหลายปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยที่มีความเป็นอิสระกว่า มีเพื่อนฝูงรุ่นเดียวกัน มีสังคม มีเพื่อน มีกิจกรรม สาธารณูปโภค ความปลอดภัย และความช่วยเหลือด้านสุขภาพเมื่อจำเป็น (Adams et al., 2004; Crisp et al., 2013 b) แม้ว่าคุณสูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุโดยส่วนใหญ่จัดว่าเป็นผู้สูงอายุที่มีสุขภาพดีไม่ต้องการการดูแลมากนัก แต่โดยส่วนใหญ่มีการใช้ยามากกว่า 1 ชนิด ยังต้องได้รับความช่วยเหลือในด้านการใช้จ่ายอย่างมาก ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่ผู้สูงอายุควรได้รับการดูแล (Lee, George, Elliott, & Stewart, 2010) เหล่านี้แล้วจากการศึกษาการโยกย้ายของผู้สูงอายุโดย Tosun, Williamson, & Yakovlev (2009) ได้แบ่งกลุ่มผู้สูงอายุออกเป็น 4 กลุ่มด้วยกัน คือ กลุ่มอายุ 55 ถึง 64 ปี กลุ่มอายุ 65 ถึง 74 ปี กลุ่มอายุ 75 ถึง 84 ปี และกลุ่มอายุ 85 ปีขึ้นไป ซึ่งกลุ่มผู้สูงอายุสองกลุ่มแรกที่มีอายุ 55 ถึง 74 ปี เป็นกลุ่มอายุที่มีแนวโน้มโยกย้ายมากกว่าผู้สูงอายุกลุ่มอื่น (Tosun et al., 2009) อีกทั้ง การสำรวจโดย National

seniors productive ageing centre ก็พบผลลัพธ์ที่บ่งชี้ไปในทางเดียวกัน คือ สองในสามของประชากรมีการย้ายบ้านในช่วงอายุ 55 ปี ถึง 75 ปี (National Seniors Productive Ageing Centre, 2009) ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Crisp et al. (2013 b) ที่พบว่าผู้สูงอายุในกลุ่มอายุ 55-64 ปี มีแนวโน้มโยกย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุมากกว่ากลุ่มอายุอื่น (Crisp et al., 2013 b) แม้ว่าคำเรียกผู้สูงอายุมักจะถูกกำหนดให้ว่าเป็นผู้ที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป แต่กระนั้นแล้วคุณลักษณะ ความต้องการ และการคำนึงถึงความสำคัญมีความแตกต่างกันระหว่างผู้สูงอายุวัย 65-74 ปี กับ ผู้สูงอายุในวัย 85 ปีขึ้นไป การตัดสินใจที่เกี่ยวกับการย้ายที่พัก ย้ายถิ่นที่อยู่ หรือยังคงอยู่ที่เดิม มีความแตกต่างกันในช่วงอายุของผู้สูงวัย เนื่องจากแรงจูงใจและความต้องการการเปลี่ยนแปลงแตกต่างกันตามอายุที่มากขึ้น (Eyles Wild, & Eversole, 2014) ซึ่งการตัดสินใจที่จะย้ายในผู้สูงวัยอาจเกิดจาก

- การหย่าร้างหรือการตายของคู่สมรส
- สุขภาพและการเคลื่อนไหวที่เสื่อมถอยลง
- ปัญหาด้านการดูแลรักษาบ้านที่פקและสวน
- ขนาดครอบครัวลดลง (Downsizing)
- ความชอบในวิถีทางการดำเนินชีวิต (Stimson & McCrea, 2004; Olsberg & Winters

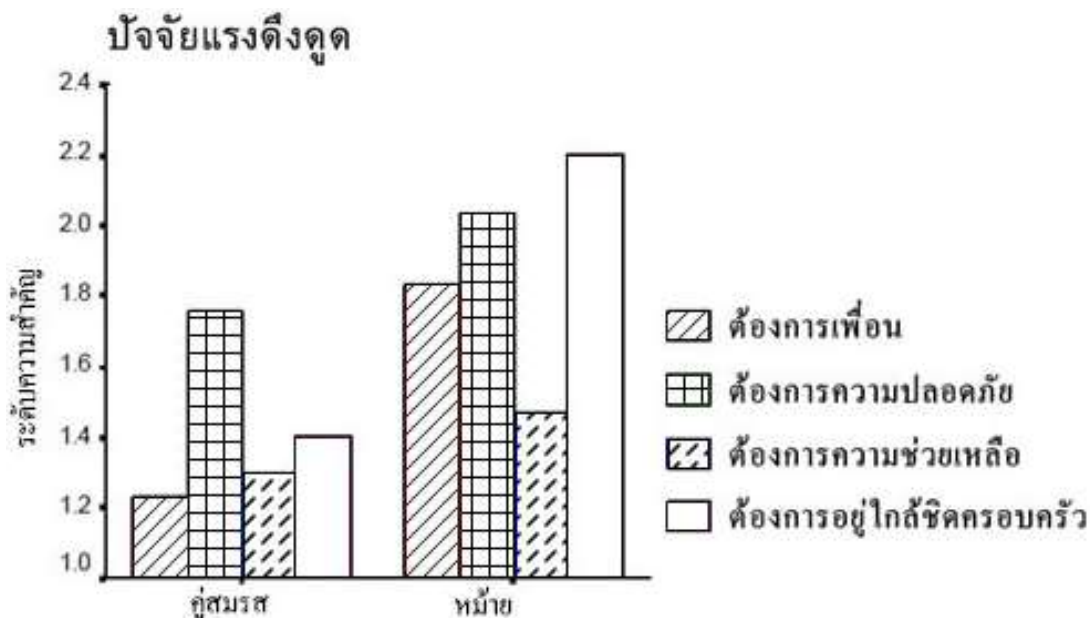
2005)

นอกจากงานศึกษาด้านปัจจัยจูงใจให้ผู้สูงอายุตัดสินใจย้ายที่อยู่อาศัยแล้ว มีงานศึกษาปัจจัยแรงดึงดูดและแรงผลักดันที่มีต่อการตัดสินใจเลือกย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุอยู่หลายชิ้น แรงผลักดันหลักมาจากขนาดและค่าใช้จ่ายในการดูแลบ้านที่อยู่เดิม สุขภาพที่ถดถอยลง และการสูญเสียคู่ครอง เหล่านี้เป็นแรงกระตุ้นหลักให้เกิดการโยกย้าย ดังเห็นได้จากภาพแสดงปัจจัยแรงผลักดันที่ส่งผลต่อการย้ายของผู้สูงอายุ



ภาพที่ 2-10 ปัจจัยแรงผลักดันที่ส่งผลต่อการย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุ
(Kupke, 2000)

จากภาพที่ 2-10 จะเห็นได้ว่าปัจจัยหลัก คือ ความต้องการที่จะวางแผนล่วงหน้า นั่นคือการเลือกที่จะย้ายเข้าอยู่ในหมู่บ้านเกษียณอายุถือเป็นการเตรียมตัวในการใช้ชีวิตบั้นปลายแต่เนิ่น ๆ จำต้องตัดสินใจเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตในหลาย ๆ ประการ เช่น ขายบ้านที่อยู่เดิม วางแผนที่อยู่และการใช้ชีวิตใหม่ แม้ว่าโดยส่วนตัวจะสามารถที่จะอาศัยอยู่ที่บ้านเดิมและมีวิถีชีวิตแบบเดิม ๆ ได้ แต่ผู้สูงอายุเลือกที่จะจัดการกับชีวิตเตรียมรับกับวัยชราล่วงหน้า นอกจากการเตรียมความพร้อมเป็นปัจจัยผลักดันหลักแล้ว ที่อยู่อาศัยเดิมที่เริ่มใหญ่และมีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาเกินตัวก็เป็นแรงผลักดันที่สำคัญเช่นกัน นอกจากแรงผลักดันเหล่านี้แล้ว ยังมีปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการย้ายของผู้สูงอายุเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นความงามของสถานที่พักใหม่ ความปลอดภัย และความช่วยเหลือด้านสุขภาพ โดยจะเห็นได้จากภาพที่ 2-11



ภาพที่ 2-11 ปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุ
(Kupke, 2000)

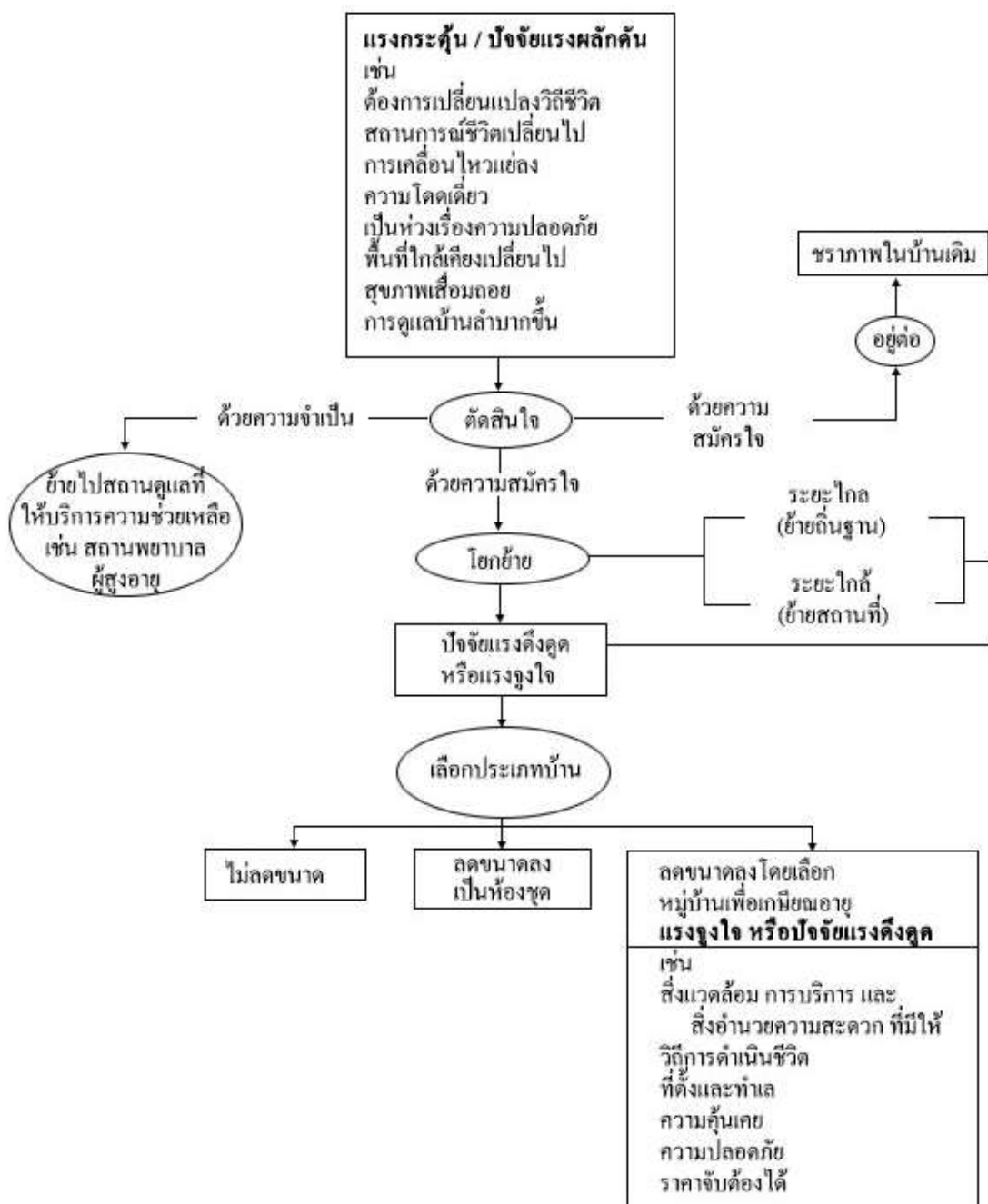
Stimson and McCrea (2004) กล่าวว่า สาเหตุที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการที่ผู้สูงอายุตัดสินใจย้ายออกจากบ้านตนเองสามารถจัดเป็นปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน (Push factors) ได้ 4 กลุ่มใหญ่ คือ

1. ความเป็นอยู่ที่เปลี่ยนไป
2. การดูแลรักษา
3. ความโดดเดี่ยวทางสังคม
4. สุขภาพและการเคลื่อนไหว

สาเหตุที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้สูงอายุเลือกหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเป็นที่พักใหม่มีหลายปัจจัยเช่นกัน ซึ่งสามารถจัดเป็นปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด (Pull factors) ได้ 3 กลุ่มใหญ่ คือ

1. สภาพแวดล้อมและอำนาจซื้อ
2. สถานที่
3. ความสามารถในการคงไว้ซึ่งการดำรงชีวิตเดิมและความคุ้นเคย

Stimson and McCrea (2004) ได้เสนอโมเดลแสดงปัจจัยในกระบวนการตัดสินใจที่จะย้ายและข้อดีข้อเสียของทางเลือกของที่พักแบบต่าง ๆ สำหรับผู้สูงอายุดังนี้



ภาพที่ 2-12 กระบวนการตัดสินใจทางเลือกโยกย้ายที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ (Stimson & McCrea, 2004)

โมเดลที่นำเสนอ โดย Stimson and McCrea (2004) นี้ แสดงให้เห็นว่าปัจจัยแรงผลักดันเป็นตัวกระตุ้นที่ทำให้ผู้สูงอายุเริ่มที่จะคิดตัดสินใจในเรื่องของการย้ายที่อยู่ ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันนี้ ยกตัวอย่างเช่น ความต้องการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิต สภาพความเป็นอยู่ที่เปลี่ยนไป เกิดสถานการณ์

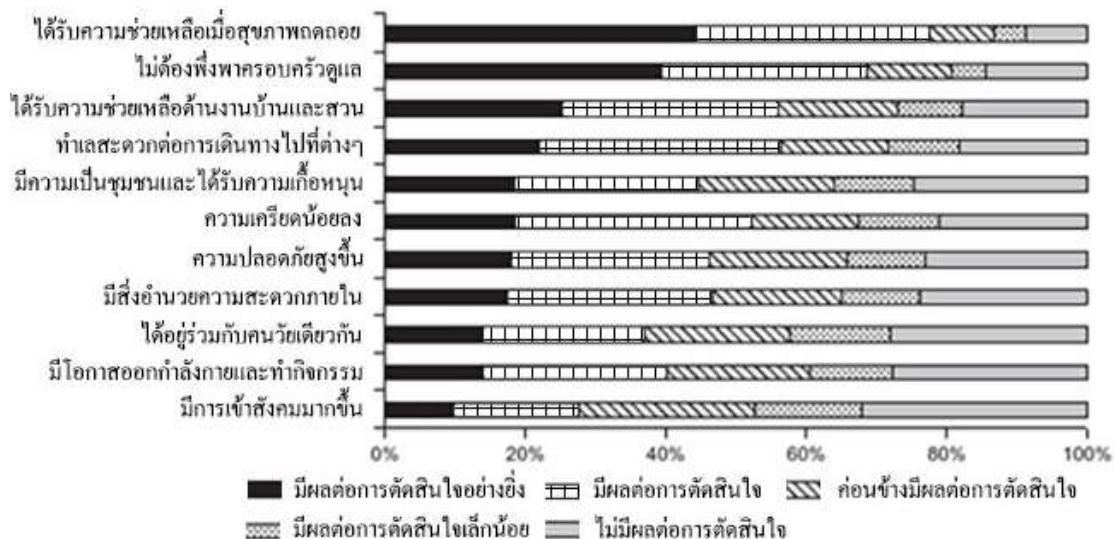
ที่ทำให้ต้องโยกย้าย ความโดดเดี่ยว ความกังวลเรื่องความปลอดภัย ความเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ของย่านที่อยู่อาศัย สุขภาพและความสามารถในการเคลื่อนไหวที่แย่ง และความลำบากในการดูแลรักษาบ้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เป็นต้น ก่อให้เกิดการตัดสินใจ ซึ่งแยกออกเป็นสามทางตัวเลือก ดังนี้

1. ทางเลือกแรก เกิดจากมีเหตุจำเป็นที่บีบบังคับให้ผู้สูงอายุต้องย้ายออกเนื่องจากปัญหาสุขภาพ ช่วยเหลือตัวเองไม่ได้ ทางเลือกนี้ผู้สูงอายุจะจำต้องย้ายไปอยู่สถานพยาบาลหรือบ้านพักคนชราที่เน้นด้านการดูแลและรักษาพยาบาล

2. ทางเลือกที่สอง เกิดจากการตัดสินใจที่จะไม่โยกย้าย ผู้สูงอายุกลุ่มนี้จะอาศัยอยู่ที่เดิม (Age in place)

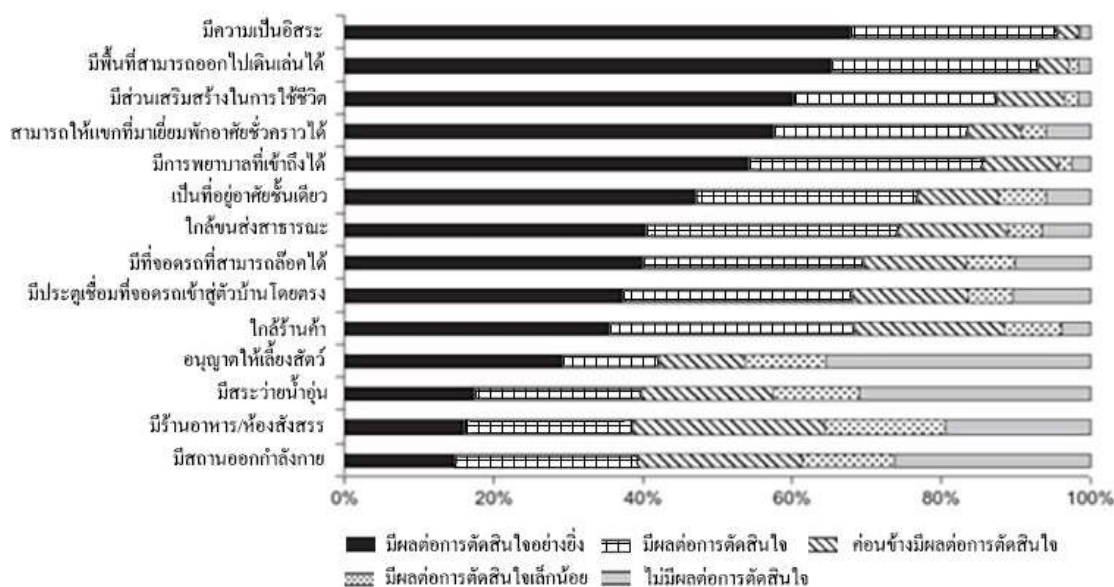
3. ทางเลือกที่สาม เกิดจากการตัดสินใจที่จะโยกย้ายโดยสมัครใจ ทั้งนี้ จะมีการตัดสินใจว่าจะย้ายห่างไกลจากถิ่นที่อยู่เดิม (Migration) หรือย้ายไปสถานที่ใกล้เคียง (Mobility)

ในทางเลือกที่สามนี้ ขึ้นต่อไปผู้สูงอายุจะพิจารณาปัจจัยแรงดึงดูดหรือแรงจูงใจหลายประการ จากนั้นจึงตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยที่มีอยู่หลายตัวเลือกจากการพิจารณา ไม่ว่าจะคงขนาดที่พัก เช่น บ้านเดี่ยว หรือจะลดขนาดลงเป็นอพาร์ทเมนท์หรือแฟลต หรือลดขนาดลงโดยย้ายไปหมู่บ้านเพื่อการเกษียณอายุ ซึ่งมีปัจจัยแรงดึงดูดและแรงจูงใจ ยกตัวอย่างเช่น สภาพแวดล้อมที่ทางโครงการหมู่บ้านเพื่อการเกษียณอายุสร้างขึ้นมาให้ การบริการต่าง ๆ สิ่งอำนวยความสะดวก วิถีชีวิต ความคุ้นเคย การบำรุงรักษา ความปลอดภัย และอำนาจซื้อ เป็นต้น สอดคล้องกับการศึกษาของ Crisp et al. (2013 a) โดยศึกษาผู้สูงอายุที่มีอายุ 55 ปีขึ้นไป ในการหาปัจจัยอันเป็นแรงจูงใจให้ผู้สูงอายุเลือกที่จะย้ายเข้าพักอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ พบว่า สภาพแวดล้อมของหมู่บ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการ และความช่วยเหลือด้านสุขภาพ เป็นแรงจูงใจหลักที่ทำให้ผู้สูงอายุตัดสินใจเลือกอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ทั้งนี้ แรงจูงใจส่วนตัวอันเป็นปัจจัยหลักแสดงผลได้ดังภาพที่ 2-13



ภาพที่ 2-13 แรงจูงใจส่วนตัวที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุเลือกที่จะย้ายเข้าพักอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Crisp et al., 2013 a)

นอกจากแรงจูงใจส่วนตัวแล้ว แรงจูงใจจากการบริการและสาธารณูปโภคที่ทางหมู่บ้านจัดไว้ให้ก็ถือเป็นปัจจัยหลักที่ก่อให้เกิดการตัดสินใจเลือกหมู่บ้านเกษียณอายุเช่นกัน โดยแสดงผลได้ดังภาพที่ 2-14



ภาพที่ 2-14 แรงจูงใจจากสิ่งอำนวยความสะดวกของหมู่บ้านเกษียณอายุที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุเลือกที่จะย้ายเข้าพักอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Crisp et al., 2013 a)

จากการศึกษาของ Crisp et al. (2013 a) จะเห็นได้ว่าปัจจัยด้านความช่วยเหลือด้านสุขภาพและการอยู่อาศัยอย่างมีอิสระเป็นสาเหตุหลักที่ผู้สูงอายุต้องการ นอกจากนี้ปัจจัยส่วนตัวและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ จะเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจเลือกอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุแล้ว จากการศึกษาของ Buys and Knight (2003) พบว่า ลูกหลานก็เป็นปัจจัยหนึ่ง โดยบุตรหลานที่โตแล้วนั้นมักเป็นผู้ให้การสนับสนุนช่วยเหลือการตัดสินใจของผู้สูงอายุ แม้บุคคลเหล่านี้จะมีส่วนในการส่งเสริมการตัดสินใจของผู้สูงอายุอย่างสูง แต่การตัดสินใจที่แท้จริงมักมาจากตัวผู้สูงอายุเอง ตรงกับความต้องการความเป็นอิสระของผู้สูงอายุอันเป็นเหตุหลักที่ผู้สูงอายุตัดสินใจเลือกอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่พบได้ในงานวิจัยหลายชิ้น การตัดสินใจของผู้สูงอายุจึงมักเป็นอิสระต่อเสียงรบกวนข้างเคียงเช่นกัน (Buys, & Knight, 2003)

จากงานศึกษาของ Kupke (2000) พบว่า ร้อยละ 30 ของผู้สูงอายุที่เลือกเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเลือกที่พักจากข่าวสารที่ได้จากผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้น ๆ ร้อยละ 20 ทราบข้อมูลจากโฆษณาหน้าหนังสือพิมพ์ และที่เหลือได้รับข้อมูลจากแหล่งอื่น ๆ ที่ไม่เป็นทางการ น้อยคนที่จะได้รับข้อมูลจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ส่วนใหญ่ปรึกษากับเพื่อนหรือครอบครัวมากกว่าที่จะรับคำปรึกษาจากเจ้าหน้าที่จากองค์กรที่เกี่ยวข้องโดยตรง การทำการโฆษณาจึงควรตั้งเป้าหมายไปที่แหล่งข้อมูลที่ไม่เป็นทางการ ผู้สูงอายุโดยส่วนใหญ่สามารถทำความเข้าใจกับการอยู่อาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุได้ค่อนข้างเร็ว ถือเป็นปัจจัยบวกที่ทำให้ผู้สูงอายุตัดสินใจเลือกหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุได้โดยง่าย ดังที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้นว่าการบริการและสาธารณูปโภคของหมู่บ้านมีส่วนดึงดูดผู้สูงอายุให้เลือกหมู่บ้านนั้น ๆ ค่อนข้างมาก จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาระหว่างหมู่บ้านและสถานที่อื่น ๆ นอกหมู่บ้านนั้นไม่ค่อยมีความสำคัญ หากแต่ปัจจัยหลัก คือ มีสถานพยาบาลหรือแพทย์อยู่ใกล้เคียงและสิ่งอำนวยความสะดวกที่หมู่บ้านจัดเตรียมไว้ให้

นอกจากนี้ แล้วคนออสเตรเลียมีความต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตัวเองสูงมากชาติหนึ่งของโลก ผู้สูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในงานศึกษาร้อยละ 90 เคยมีบ้านเป็นของตัวเองมาก่อนทั้งสิ้น โดยส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากกว่าที่อยู่อาศัยในลักษณะของอาคารชุดหรือที่อยู่อาศัยชนิดอื่น ๆ ความเคยชินกับการอาศัยในบ้านเดี่ยวอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุเลือกหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ที่ส่วนใหญ่มีการสร้างในรูปแบบของบ้านเดี่ยวเช่นกัน โดยผู้สูงอายุจะให้ความสำคัญกับขนาดและการออกแบบของที่พัก และราคาที่สามารถซื้อหาได้เป็นสิ่งสำคัญ ความคุ้นเคยที่มีต่อสถานที่หรือมีคนรู้จักอาศัยอยู่นั้นยังไม่ถือว่าสำคัญเท่าใดนัก อีกทั้งเพื่อนและสุขภาพที่ดีส่งผลต่อความสุขของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุอย่างเห็นได้ชัดกว่าปัจจัยอื่น (Kupke, 2000) สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Kennedy and Dominiek (2008) ซึ่งพบว่า ความพอใจของผู้สูงอายุในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเกิดจากสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มี

ไว้ของหมู่บ้าน การออกแบบของตัวที่พัก และราคารวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย (Kennedy & Dominiek, 2008) ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกและการออกแบบที่พักนับว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งต่อผู้สูงอายุเพื่อให้เหมาะกับสภาพร่างกายและความต้องการของวัย เช่น มีสถานที่ที่เหมาะสมแก่การออกกำลังกายหรือเคลื่อนไหวที่เพียงพอต่อผู้สูงอายุ มีกิจกรรมมีสังคม มีการดูแลด้านสุขภาพ เป็นสิ่งที่หมู่บ้านเกษียณอายุจำเป็นต้องคำนึงถึงเป็นอันดับต้น ๆ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถอยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสมตามวัย (Liddle et al., 2014) นอกจากค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุแล้วนั้น รูปแบบของกรรมสิทธิ์การครอบครองที่ได้มาก็เป็นปัจจัยหลักตัวหนึ่งที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้สูงอายุเช่นกัน

จากการศึกษาของ Craddock and Blake (2012 b) พบว่า ผู้สูงอายุมักเกิดความลังเลในการตัดสินใจ เนื่องจากมิได้รับกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของจากการซื้อบ้านในหมู่บ้านเกษียณอายุ โดยแท้จริง เนื่องจากหมู่บ้านเกษียณอายุโดยส่วนใหญ่เสนอข้อตกลงในรูปแบบการซื้อสิทธิ์หรือเช่าอาศัยระยะยาวเท่านั้น ซึ่งจุดด้อยในด้านนี้ส่งผลต่อความรู้สึกมั่นคงและปลอดภัยด้านการลงทุนและการเงินของผู้สูงอายุอย่างมาก นอกจากนี้จะได้รับกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของโดยสมบูรณ์เท่านั้น ยังมีเรื่องความซับซ้อนของค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย โดยเมื่อผู้สูงอายุตัดสินใจย้ายออกจากบ้านเพื่อเกษียณอายุจะต้องชำระค่าย้ายออก (Exit fee) และอาจไม่ได้รับเงินเพิ่มอันเกิดจากมูลค่าบ้านที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย ผู้สูงอายุจึงมองว่าการซื้อบ้านเกษียณอายุนั้นไม่คุ้มค่าเท่าใดนัก ซึ่งด้านลบข้อจำกัดเหล่านี้มักไม่ค่อยถูกกล่าวถึงเวลาทำการตลาดที่มักจะเน้นประชาสัมพันธ์ในเรื่องของสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทางหมู่บ้านมีให้มากกว่า อีกทั้ง ข้อบังคับในเรื่องของกรรมสิทธิ์การครอบครองนี้ก็มิได้เป็นมาตรฐานเดียวกันในแต่ละรัฐและดินแดน ผู้สูงอายุมักมีการโยกย้ายรัฐจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น เพื่อใกล้ชิดลูกหลานที่อยู่ต่างรัฐมากขึ้น เมื่อมีการโยกย้ายไปต่างรัฐที่มีข้อบังคับแตกต่างจากรัฐที่เคยอยู่เดิม ทำให้ผู้บริโภคเกิดการเข้าใจผิดได้โดยง่าย ซึ่งเมื่อผู้สูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุเสียชีวิต ลูกหลานที่ได้รับมรดกตกทอดจากผู้เสียชีวิตนั้นพึงได้รับทราบว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เสียชีวิตแต่อย่างใด ก่อให้เกิดปัญหาตามมา (Craddock & Blake, 2012 b)

ปัจจัยทางลบและบวกของหมู่บ้านเกษียณอายุที่ประสบอยู่ในปัจจุบันเหล่านี้ล้วนต้องนำมาพิจารณาในการพัฒนาและบริหารการตลาดหมู่บ้านเกษียณอายุสำหรับชาวต่างชาติในประเทศไทยทั้งสิ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากสามารถลบข้อปัจจัยทางลบลงได้ จะกลายเป็นปัจจัยทางบวกของการทำการตลาดและเป็นแรงดึงดูดให้ผู้สูงอายุชาวต่างชาติสนใจในการซื้อและย้ายเข้าพักอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยได้เป็นอย่างดี

แนวคิดการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ (International migration)

การอพยพเกิดจากธรรมชาติของมนุษย์ที่ต้องการการแสวงหาและค้นพบสิ่งที่ดีกว่า กล่าวกันว่าปัจจุบันเป็นยุคของการโยกย้าย (Castles & Miller, 2009) มีการอพยพเกิดขึ้นอย่างมาก อันเห็นได้จากการรายงานของ United Nations Population Division ในปี ค.ศ. 2015 มีผู้คนโยกย้ายถิ่นพำนักอาศัยจากประเทศบ้านเกิดไปอาศัยอยู่ประเทศอื่นเป็นจำนวนถึง 243.7 ล้านคน ทั่วโลก คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของประชากรโลก (United Nations, 2015 a) การอพยพถือเป็นสิ่งสำคัญ การอพยพก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสังคม ก่อให้เกิดความหลากหลายและความซับซ้อน อีกทั้งยังก่อให้เกิดการกระจายของเศรษฐกิจและวัฒนธรรม แม้ว่าการอพยพไปต่างประเทศโดยหลักการจะหมายถึงการข้ามเขตแดนระหว่างประเทศ แต่ในทางปฏิบัติ การอพยพไปต่างประเทศมีความซับซ้อนมากกว่านั้นและมีได้เกิดได้โดยง่าย การข้ามเขตแดนยังมีในเรื่องของการตรวจคนเข้าเมือง และปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อการโยกย้าย การอพยพนั้นเกิดได้ทั้งโดยชั่วคราวและถาวร ขึ้นกับปัจจัยหลายประการ บางคนโยกย้ายเนื่องจากเปลี่ยนงาน เมื่อสัญญางานสิ้นสุดลง ผู้คนเหล่านี้ อาจเดินทางกลับประเทศตนเอง บางคนย้ายเพื่อตั้งถิ่นฐานใหม่โดยถาวร คนกลุ่มนี้อาจมีการเดินทางกลับประเทศเกิดเป็นระยะ

นอกจากนี้แล้ว แม้ว่าการอพยพมักหมายถึงการย้ายจากประเทศหนึ่งไปยังประเทศหนึ่ง หากแต่บางกรณี การโยกย้ายไปยังประเทศที่สองอาจเป็นเพียงทางผ่านเพื่อการย้ายไปยังประเทศที่สามก็มี ยกตัวอย่างเช่น ประเทศโมร็อกโก ลิเบีย และตุรกี มักถูกจัดให้เป็นประเทศทางผ่านของกลุ่มผู้อพยพที่ต้องการย้ายไปยังประเทศในทวีปยุโรป (Suter, 2012) หรือชาวโซมาลีลี้ภัยจากสาธารณรัฐโซมาเลีย ไปยังประเทศเนเธอร์แลนด์หรือกลุ่มประเทศนอร์ดิกทางยุโรปเหนือ เช่น เดนมาร์ก ฟินแลนด์ ไอซ์แลนด์ นอร์เวย์ และสวีเดน เพียงเพื่อที่จะอพยพต่อไปยังประเทศอังกฤษซึ่งมีชุมชนชาวโซมาลีจัดตั้งอยู่ (Liempt, 2010) นอกจากการอพยพมีหลายรูปแบบแล้วผู้อพยพก็มีหลายประเภทเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นโยกย้ายภายในเขตแดนหรือโยกย้ายภายนอก โยกย้ายถาวรหรือโยกย้ายชั่วคราว ย้ายบ่อยครั้งหรือเป็นครั้งคราว แบบตั้งใจหรือมีเหตุจำเป็น บางครั้งประเภทของผู้อพยพที่มีการเคลื่อนย้ายกันไปมา บางครั้งการอพยพภายนอกเขต ก็ถือเป็นการอพยพภายในเขตแดนด้วย เช่น การอพยพระหว่างประเทศในกลุ่มประเทศ EU แม้ว่าจะเป็นการอพยพระหว่างประเทศต่างเขตแดน แต่ก็ถือว่าอยู่ภายใต้ขอบเขตของกลุ่มประเทศ EU บางครั้งผู้อพยพตั้งใจโยกย้ายเพียงชั่วคราว แต่มีเหตุให้ต้องอาศัยอยู่ต่ออย่างไม่มีกำหนด กลายเป็นผู้อพยพถาวรไป องค์กรที่ดี กลุ่มผู้อพยพสามารถแบ่งเป็นกลุ่มหลัก ๆ ได้ 3 ประเภท คือ แรงงานต่างด้าว ตั้งรกราก และลี้ภัย (King, 2012)

1. ปัจจัยแรงผลักดันและปัจจัยแรงดึงดูดของการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ (The push-pull factors of migration)

มีนักวิจัยหลายท่านศึกษาทฤษฎีและรูปแบบที่เกี่ยวข้องกับการโยกย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ หากแต่งานวิจัยและทฤษฎีทั้งหลายในอดีตต่างจำเพาะเฉพาะบางส่วนและหรือศึกษาในมุมมองที่ต่างกัน ไม่มีการพัฒนาและรวมตัวกันของทฤษฎีและรูปแบบการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศเข้าด้วยกัน บางทฤษฎีมุ่งเน้นไปที่การย้ายถิ่นของแรงงานต่างด้าว บางงานวิจัยมุ่งเน้นที่จะอธิบายว่าเหตุใดเมื่อเกิดการโยกย้ายแล้วจะมีการโยกย้ายเกิดขึ้นอีก การเก็บรวบรวมข้อมูลและข้อกำหนดจำเพาะของข้อมูลก็มีความแตกต่างกันไปในแต่ละรูปแบบแต่ละแนวทาง แม้ในปัจจุบันจะมีนักทฤษฎีพยายามโยงทฤษฎีและแนวคิดต่าง ๆ เข้าด้วยกัน กระนั้นแล้วการอพยพมีความสลับซับซ้อน ไม่สามารถอธิบายได้ด้วยทฤษฎีเพียงทฤษฎีเดียว (European Communities, 2000) ทฤษฎีที่ใช้อธิบายการอพยพ ยกตัวอย่างเช่น

1. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาคนีโอคลาสสิก (Neoclassical macro-economic theory) ใช้อธิบายการอพยพแรงงานในรูปแบบของเศรษฐศาสตร์ ค่าแรงที่แตกต่างก่อให้เกิด จำนวนแรงงานที่แตกต่างกันระหว่างท้องที่ แรงงานจากประเทศที่ค่าแรงต่ำไหลเข้าสู่ประเทศที่ค่าแรงสูงกว่า เพื่อแสวงหารายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น ทฤษฎีนี้มุ่งเน้นตลาดแรงงาน และปัจจัย คือ ค่าแรงที่แตกต่างกันระหว่างสองสถานที่เป็นตัวแปรหลักในการอธิบายรูปแบบการอพยพ (Massey et al., 1993)

2. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาคนีโอคลาสสิก (Neoclassical micro-economic theory) เป็นทฤษฎีที่มุ่งเน้นตลาดแรงงานเช่นเดียวกัน แต่ตั้งสมมุติฐานที่ว่าแต่ละบุคคลใช้วิจารณญาณพิจารณาด้วยเหตุและผลที่ต่างกัน ไม่เพียงแต่ตัดสินใจอพยพหรือไม่เท่านั้น ยังรวมถึงการพิจารณาสถานที่หลากหลายทางเลือกอื่น ๆ อีกด้วย ปัจจัยที่พิจารณาไม่ได้มีเพียงแต่ค่าแรงที่สูงขึ้น แต่พิจารณาในปัจจัยที่เกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายในการโยกย้าย อัตราการว่างงาน การปรับตัวเข้ากับประเทศใหม่ และ การที่ต้องจากครอบครัวเพื่อนฝูง เป็นต้น การพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ของแต่ละบุคคล ก่อให้เกิดการอพยพที่แตกต่างกัน (Burda, 1993)

3. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ใหม่ของการอพยพ (The new economics of migration) เป็นทฤษฎีที่มีมุมมองว่าครอบครัวเป็นผู้ส่งอิทธิพลหลักต่อการตัดสินใจในการอพยพ มีเป้าหมายนอกจากจะเพิ่มสภาพการเงินแล้ว ยังต้องลดภาวะเสี่ยงด้วย อีกทั้ง เพื่อช่วยยกระดับสถานะของครอบครัว เช่น ครอบครัวตัดสินใจส่งคนในครอบครัวไปทำงานต่างประเทศเพื่อส่งเงินกลับบ้าน เพื่อให้คนในครอบครัวได้ใช้จ่าย หรือส่งคนในครอบครัวไปต่างประเทศเพื่อศึกษาต่อให้ได้รับการศึกษาที่สูงขึ้น ตัวแปรในรูปแบบของทฤษฎีนี้มีทั้งปัจจัยส่วนบุคคลและปัจจัยของครอบครัว

โครงสร้างของแหล่งที่มาของรายได้ ชนิดและการใช้สิ่งที่ถูกส่งกลับมาประเทศต้นทาง เป็นต้น (King, 2012)

4. ทฤษฎีระบบการอพยพ (Migration systems theory) เกิดจากความพยายามที่จะรวม ทฤษฎีและรูปแบบการอพยพหลาย ๆ รูปแบบเข้าด้วยกัน เป็นแนวคิดที่เชื่อว่าปัจจัยต่าง ๆ มีปัจจัย อื่น ๆ ซ้อนทับอยู่และพยายามเชื่อมโยงปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้เข้าเป็นระบบ ทฤษฎีระบบการอพยพนี้ ให้ความสนใจทั้งประเทศต้นทางและปลายทาง พยายามจะอธิบายสาเหตุของการโยกย้ายและไม่ โยกย้าย เป็นการรวมส่วนประกอบต่าง ๆ เข้าด้วยกัน มากกว่าที่จะศึกษาปัจจัยต่าง ๆ แยกกัน ศึกษา การไหลขององค์ประกอบอื่น ๆ นอกเหนือจากผู้คน เชื่อว่าส่วนประกอบในระบบเมื่อมีการ เปลี่ยนแปลงจะก่อผลกระทบต่อส่วนอื่น ๆ และมองว่าการอพยพเป็นกระบวนการพลวัตที่ซึ่ง ประกอบไปด้วย ลำดับขั้นของเหตุการณ์ผ่านตามการเวลา (King, 2012)

อย่างไรก็ตาม ทฤษฎีที่เป็นที่นิยมและรู้จักกันดีในงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการอพยพ คือ รูปแบบปัจจัยแรงผลักดันและปัจจัยแรงดึงดูดที่ซึ่งใช้อธิบายสาเหตุของการอพยพ ดังจะกล่าว ต่อไปนี้

รูปแบบปัจจัยแรงผลักดันและปัจจัยแรงดึงดูดของการอพยพ

ทฤษฎีนี้เป็นทฤษฎีที่ส่งอิทธิพลต่อการพิจารณาตัดสินใจโยกย้ายมาตั้งแต่กลางศตวรรษ ที่ 20 มีนัยยะที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบทางเศรษฐกิจของการอพยพรวมอยู่ด้วย เนื่องด้วยหัวใจหลัก ที่ก่อให้เกิดการอพยพได้แก่สภาพเศรษฐกิจ ดังที่เห็นได้จากทฤษฎีการอพยพอื่น ๆ สะท้อนความ ต้องการการใช้สอยอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด การคิดพิจารณาอย่างมีเหตุและผล ความต่างของ การเงินระหว่างสถานที่ และการเคลื่อนย้ายแรงงาน รูปแบบปัจจัยแรงดึงดูดและแรงผลักดันนั้น ประกอบด้วย

- ปัจจัยด้านลบหรือคือปัจจัยแรงผลักดันของประเทศต้นทาง ปัจจัยหลายประการอันเป็น เหตุให้ผู้คนตัดสินใจโยกย้าย เช่น ความยากจน ตกงาน ที่ดินไม่พอเพียงต่อการอยู่อาศัย และแรง กดดันทางการเมือง เป็นต้น

- ปัจจัยด้านบวกหรือปัจจัยแรงดึงดูดของประเทศปลายทาง อันเป็นสิ่งที่จูงใจให้เกิดการ โยกย้ายไปยังประเทศนั้น ๆ เช่น ความร่ำรวย ความเป็นอยู่ที่ดี สภาพอากาศที่ดี และความอิสระ ทางการเมือง เป็นต้น

หากแบ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อการอพยพออกเป็นกลุ่ม จะสามารถแบ่งปัจจัยในแต่ละกลุ่ม ออกเป็นปัจจัยแรงผลักและแรงดึงดูดได้ดังเช่น

- ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ แรงจูงใจด้านเศรษฐกิจเป็นเหตุผลหลักของการโยกย้ายของมนุษย์
- ปัจจัยแรงผลักดัน การที่ประเทศต้นทางขาดสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ มักก่อให้เกิด

การผลักดันผู้คนให้คืนรณะหาประเทศที่ดีกว่า ได้แก่ จำนวนประชากรที่หนาแน่นเกินไป
จำนวนงานให้เลือกน้อย ค่าแรงต่ำ เป็นต้น

- ปัจจัยแรงดึงดูด ส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่ตรงข้ามกับปัจจัยแรงผลักดัน บ่อยครั้งที่ประเทศ
ปลายทางเป็นผู้นำเสนอเพื่อเชิญชวนให้คนย้ายเข้า ได้แก่ มีงานให้เลือกมากกว่า เป็นงานดีกว่า
ค่าแรงสูงกว่า และสภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีกว่า เป็นต้น

- ปัจจัยด้านสังคม มักเกิดจากความไม่เคารพในสิทธิของมนุษย์ด้วยกันเอง ความไม่
ปลอดภัยและความไม่แน่นอนทางสังคม มักเป็นปัจจัยที่บีบบังคับให้คนต้องอพยพ

- ปัจจัยแรงผลักดัน ได้แก่ ความรังเกียจประชากรบางจำพวก และการไม่ยอมรับทาง
ศาสนา เป็นต้น เช่น ผู้ลี้ภัยชาวอิรักซึ่งอพยพออกจากนาซีเยอรมัน เป็นต้น

- ปัจจัยแรงดึงดูด ได้แก่ การยอมรับทางศาสนา เช่น การที่ประเทศอเมริกายอมรับผู้ลี้ภัย
ทางศาสนา เป็นต้น

- ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

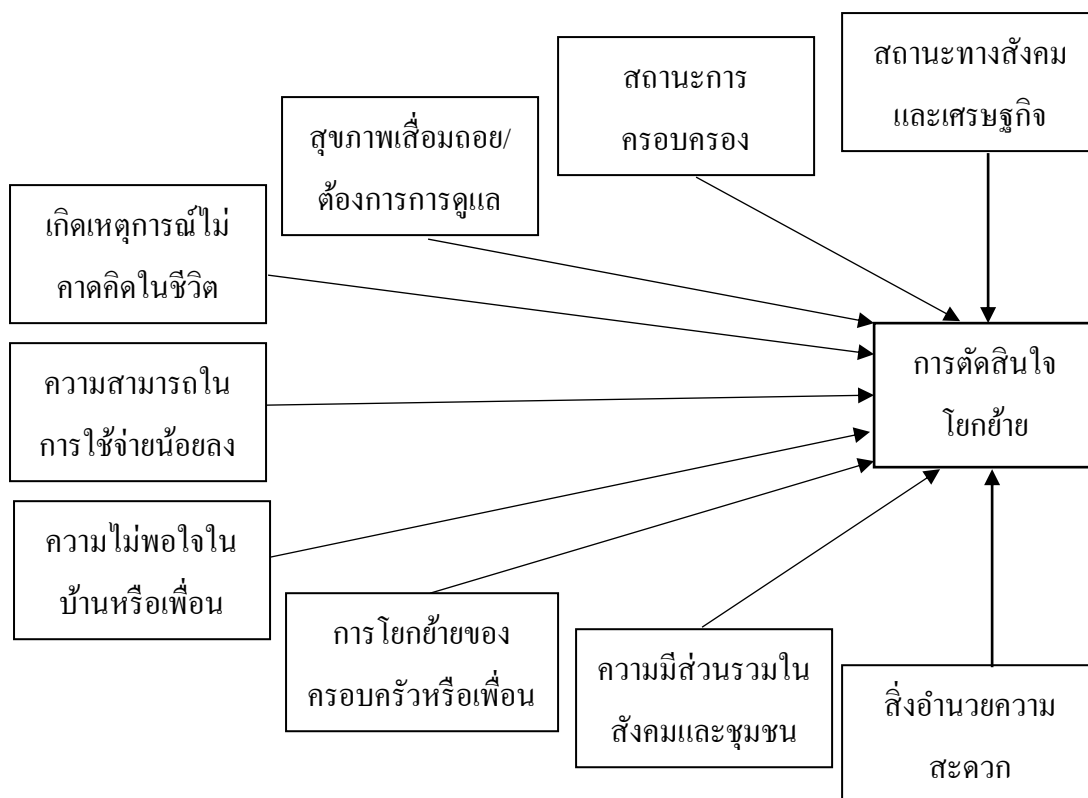
- ปัจจัยแรงผลักดัน ได้แก่ ภัยธรรมชาติ เป็นต้น

- ปัจจัยแรงดึงดูด ได้แก่ สิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า เช่น ภูเขา แม่น้ำ ท่าเล และอากาศอบอุ่น
 เป็นต้น

ปัจจัยแรงดึงดูดและแรงผลักดันหลาย ๆ ปัจจัยรวมกันจะบ่งชี้ขนาดของกลุ่มผู้อพยพและ
ทิศทางการอพยพได้ หัวใจหลักของสมมติฐานของทฤษฎีนี้ คือ สถานที่ใดมีข้อเสียเปรียบมาก
เท่าใด จะยิ่งเกิดการอพยพมากเท่านั้น (Portes & Borocz, 1989) อย่างไรก็ตาม แม้นว่าปัจจัยดึงดูด
และผลักดันก่อให้เกิดการตัดสินใจโยกย้าย แต่ก็ยังมีปัจจัยขวางกั้นอื่น ๆ ที่ทำให้การโยกย้ายไม่
ประสบความสำเร็จ เช่น ระยะทางที่ไกลเกินไป ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง วัฒนธรรมและภาษา
ที่แตกต่าง และความยุ่งยากของการตรวจคนเข้าเมือง เป็นต้น นอกจากนี้แล้ว ปัจจัยส่วนบุคคล
ที่แตกต่างกันก็ส่งผลต่อปัจจัยแรงผลักและดึงดูดต่างกันไป ขึ้นอยู่กับอายุ หน้าที่การงาน สถานะทาง
การเงิน ความชอบ และอุปนิสัย เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ทฤษฎีปัจจัยแรงดึงดูดและผลักดันบ่อยครั้งไม่
สามารถอธิบายได้ว่า เหตุใดสองสถานที่ที่มีปัจจัยเหมือนกันแต่กลับมีการอพยพต่างกัน หรือกลุ่ม
คนที่มีแรงจูงใจให้ย้ายแต่กลับไม่ย้าย เป็นต้น ทั้งนี้ ทฤษฎีนี้ขาดการคำนึงถึงปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัย
ครอบครัว ปัจจัยสังคมและวัฒนธรรม ปัจจัยสภาพความเป็นจริงของการเมือง และกฎหมายคน
เข้าเมือง เป็นต้น (King, 2012)

2. การย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ (International retirement migration: IRM)

การโยกย้ายถิ่นฐานเป็นหัวข้อที่นักประชากรศาสตร์ให้ความสนใจศึกษามายาวนาน หากแต่ในอดีตการศึกษาการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ โดยเฉพาะการโยกย้ายฐานที่อยู่ไปอาศัยยังต่างประเทศของผู้สูงอายุ มีการศึกษาไม่มากนัก หากแต่ในปัจจุบันเริ่มมีการศึกษาด้านการอพยพเข้ามาอาศัยในต่างแดนของผู้สูงอายุมากขึ้นกว่าแต่ก่อน เพื่อให้สามารถเข้าใจและสามารถรองรับความต้องการของผู้อพยพสูงอายุเหล่านี้ได้ ไม่ว่าจะเป็น ด้านการส่งเสริมการรักษาสุขภาพจากรัฐบาล และการจัดหาอุปทานโดยภาครัฐกิจ เช่น ที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับอุปสงค์อันเกิดจากชาวต่างชาติที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ การย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศก่อให้เกิดมิติใหม่ในการคาดคะเนการโยกย้ายของกลุ่มคนซึ่งกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยและเศรษฐกิจของท้องถิ่นและประเทศโดยรวม (Gibler, Casado-Diaz, Casado-Diaz, Rodriguez, & Taltavull, 2009 b) โดย Wiseman (1980) ได้ศึกษาการโยกย้ายของผู้สูงอายุเพื่อต่อยอดทฤษฎีการโยกย้ายและได้นำเสนอแบบจำลองความคิดแสดงลำดับขั้นการตัดสินใจโยกย้ายของผู้สูงอายุ ประกอบไปด้วย กระบวนการตัดสินใจหลายช่วง ตั้งแต่การตัดสินใจย้าย การตัดสินใจเลือกสถานที่ที่จะย้าย และการตัดสินใจเกี่ยวกับชนิดของที่อยู่อาศัยและการจัดการความเป็นอยู่ แบบจำลองนี้อยู่บนพื้นฐานที่ว่าผู้คนมีแนวโน้มในการโยกย้ายเป็นทุนเดิมและมีการประเมินสถานการณ์การอยู่อาศัยซ้ำ ๆ ในทุกช่วงเพื่อตอบสนองความต้องการของตนเองโดยขึ้นกับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทรัพยากรที่มีแนวคิด และผลลัพธ์ที่คาดว่าจะเกิด ซึ่งคล้ายกับรูปแบบกระบวนการตัดสินใจเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคคลทั่วไป โดยแรงกระตุ้นอันเป็นจุดเริ่มที่ก่อให้เกิดการโยกย้ายนั้นมีหลายประการ รวมถึงความเปลี่ยนแปลงของชีวิต ความต้องการในวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป เกิดเหตุการณ์สำคัญในชีวิต ครอบครัพลดขนาดลง และความไม่ลงรอยกับสภาพแวดล้อมเปลี่ยนไป กระบวนการนี้ประกอบด้วยแรงผลักดันและแรงดึงดูดหลายประการ เช่น แรงดึงดูดด้านความสะดวกสบาย แรงผลักดันจากสิ่งแวดล้อม แรงกระตุ้นนี้อาจเกิดจากสิ่งเดียวหรือหลายสิ่งรวมกันก่อให้เกิดบุคคลเกิดการพิจารณาเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ใหม่ ส่วนการตัดสินใจย้ายนั้นได้รับอิทธิพลจากหลายปัจจัยซึ่งสามารถเอื้อให้เกิดการตัดสินใจย้ายหรือต้านไม่ให้เกิดการตัดสินใจย้ายได้ทั้งสองทาง โดยปัจจัยหลักมาจากสุขภาพและรายได้ ซึ่งผู้มีรายได้มากอาจตัดสินใจย้ายไปสู่สถานที่ที่มีความสะดวกสบายมากกว่าได้โดยง่าย ในทางกลับกันผู้มีรายได้น้อยมีอุปสรรคหลายประการที่ไม่สามารถที่จะโยกย้ายได้ นอกจากนี้แล้ว ประสิทธิภาพการย้ายที่ผ่านมาก็มีส่วนในกระบวนการตัดสินใจ เช่น มีความทรงจำที่ดีหรือประสิทธิภาพเลวร้ายจากการย้ายในอดีต นอกจากปัจจัยภายในแล้ว ปัจจัยภายนอก เช่น ตลาดที่อยู่อาศัย ก็มีอยู่ในกระบวนการตัดสินใจเช่นกัน (Wiseman, 1980)

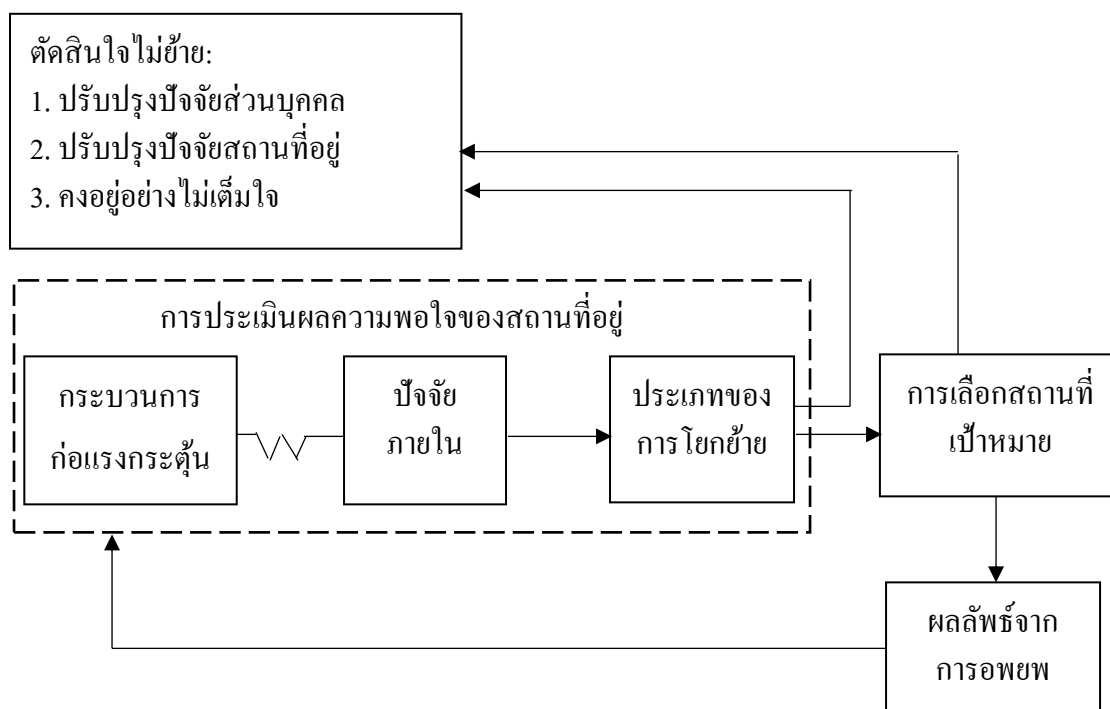


ภาพที่ 2-15 แบบจำลองความคิดปัจจัยที่ส่งผลต่อการโยกย้าย (Wiseman, 1980)

การตัดสินใจย้ายจะก่อให้เกิดกระบวนการประเมินความพอใจของสถานที่อยู่ซึ่งจะเกิดขึ้นเป็นระยะหรือสลับเนืองกันไปไม่จบสิ้น โดยมีปัจจัยแรงผลักดันและแรงดึงดูดของกระบวนการแรงกระตุ้นร่วมกับความต้องการส่วนตัวรวมไปถึงผลลัพธ์จากการย้ายและอิทธิพลจากปัจจัยสถานที่อยู่เองรวมทั้งหมดด้วย ผลลัพธ์จากการตัดสินใจมีได้ทั้งการย้ายและไม่มีการย้ายซึ่งแยกออกได้เป็นสองกลุ่ม คือ กลุ่มที่ย้ายหรือไม่ย้ายอย่างเต็มใจและกลุ่มที่ไม่เต็มใจ โดยปกติบุคคลที่มีความพอใจในสถานที่อยู่เดิมจะไม่ตัดสินใจย้าย หากแต่บางบุคคลที่ไม่ย้ายแม้ว่าจะไม่พอใจในที่อยู่เดิมเลยก็ตาม กลุ่มนี้จะมีการปรับปรุงปัจจัยส่วนบุคคล เช่น ประเมินคุณค่าของปัจจัยต่าง ๆ เสียใหม่ ซึ่งการประเมินปัจจัยต่าง ๆ ใหม่อาจก่อให้เกิดความพอใจขึ้นมาได้ ซึ่งกลุ่มคนที่ไม่ย้ายด้วยเพราะมีความพอใจในสถานที่อยู่เดิมจะเรียกว่ากลุ่มคนที่คงอยู่โดยสมัครใจ (Voluntary stayers) ส่วนผู้ที่ไม่ย้ายแม้จะไม่มีความพอใจในสถานที่อยู่จะเรียกว่ากลุ่มคนที่คงอยู่โดยไม่สมัครใจ (Involuntary stayers)

กลุ่มผู้สูงอายุมักมีความสามารถในการเคลื่อนย้ายต่ำกว่ากลุ่มคนอายุน้อยกว่า ทำให้มีจำนวนผู้สูงอายุอยู่ในกลุ่มคนที่คงอยู่โดยไม่สมัครใจค่อนข้างมาก ในส่วนของกลุ่มคนที่ย้ายโดย

สมัครใจ (Voluntary movers) และกลุ่มคนที่ย้ายโดยไม่สมัครใจ (Involuntary movers) นั้น กลุ่มคนที่ย้ายโดยไม่สมัครใจมักเกิดการย้ายจากแรงผลักดัน เช่น ความเสื่อมถอยด้านสุขภาพเป็นแรงผลักดันที่มีอิทธิพลสูงกว่าความต้องการคงอยู่ อีกส่วนหนึ่งของกระบวนการโยกย้าย คือ กระบวนการเลือกสถานที่เป้าหมายซึ่งอาจถูกเลือกมาตั้งแต่กระบวนการตัดสินใจ เช่น กลุ่มคนที่ตัดสินใจย้ายเนื่องจากต้องการอยู่ใกล้ชีวิตครอบครัวหรือเพื่อนฝูงก็จะย้ายไปยังสถานที่เดียวกัน ส่วนกลุ่มคนอื่นนั้นก็จะเริ่มการคัดเลือกสถานที่ในขั้นตอนนี้ โดยจะได้รับอิทธิพลมาจากข้อมูลที่ได้รับจากบุคคลอื่น ซึ่งหากเป็นข้อมูลในด้านดีแล้วก็จะส่งผลต่อความพอใจในสถานที่นั้น ๆ อีกทั้ง ประสิทธิภาพจากการท่องเที่ยวหรือการอยู่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ในอดีตก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือกเช่นกัน ยกตัวอย่างเช่น ผู้อพยพสูงอายุมีแนวโน้มที่จะเลือกสถานที่โยกย้ายหากเคยได้ไปท่องเที่ยวหรือเคยอาศัยอยู่ในสถานที่นั้น ๆ มาก่อน กล่าวได้ว่าการที่เคยอาศัยมาก่อนก่อให้เกิดการอพยพได้บางส่วน อิทธิพลจากข้อมูลจากทั้งกรมการท่องเที่ยว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ องค์กรและชุมชน และคนใกล้ชิดที่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ก็มีส่วนอย่างมากในการตัดสินใจเลือกสถานที่ของผู้สูงอายุ ทั้งหมดนี้ Wiseman ได้เสนอเป็นกรอบความคิดเชิงทฤษฎีกระบวนการอพยพของผู้สูงอายุ ดังภาพที่ 2-16



ภาพที่ 2-16 กรอบความคิดเชิงทฤษฎีกระบวนการอพยพของผู้สูงอายุ (Wiseman, 1980)

โดยในแต่ละขั้นของกระบวนการอพยพของผู้สูงอายุสามารถแจกแจงปัจจัยต่าง ๆ ได้
ดังนี้

1. กระบวนการก่อแรงกระตุ้น (Triggering mechanisms) เกิดจาก

- วิธีที่เปลี่ยนแปลงไปของชีวิต
- ความสูญเสียหรือเกิดเหตุการณ์ไม่คาดคิดในชีวิต
- สภาพแวดล้อมไม่เอื้ออำนวย
- ความต้องการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป
- การถูกบังคับให้โยกย้าย

กระบวนการก่อแรงกระตุ้นนี้สามารถแบ่งกลุ่มปัจจัยแรงผลักดันและแรงดึงดูดได้ดังนี้

2. แรงผลักดัน (Push factors)

- การสูญเสียความเป็นอิสระ
- การสูญเสียคู่ครอง
- แรงกดดันจากสภาพแวดล้อม
- แรงดึงดูด (Pull factors)
- สิ่งอำนวยความสะดวกต่อการเกษียณอายุ
- ความใกล้ชิดครอบครัวและเพื่อนฝูง
- คนใกล้ชิดมีความสำเร็จในการโยกย้ายและมีสถานะความเป็นอยู่ที่ดี
- ความสะดวกสบายจากสิ่งแวดล้อม

เมื่อเกิดการกระตุ้นแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือปัจจัยภายในและภายนอก ประเภทของการย้าย
การเลือกสถานที่เป้าหมาย และผลลัพธ์จากการอพยพ ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

3. ปัจจัยภายใน (Indigenous factors)

- ทรัพยากรส่วนบุคคล เช่น รายได้ และแนวคิดส่วนบุคคล
- ประสบการณ์การจากการอพยพในอดีต
- ความผูกพันกับชุมชนเดิม
- การประเมินผลลัพธ์ที่คาดว่าจะเกิดจากการโยกย้าย

4. ปัจจัยภายนอก (Exogenous factors)

- ตลาดที่อยู่อาศัย
- ค่าครองชีพ
- การโยกย้ายของคนใกล้ชิด

5. ประเภทของการย้าย

- ฟังก์ชันอาศัยระยะยาว

- อพยพตามฤดูกาล

- อพยพถาวร

6. การเลือกสถานที่เป้าหมาย

- ความรู้ความเข้าใจในสถานที่

- ประสบการณ์การท่องเที่ยวหรือการอยู่อาศัยในสถานที่นั้นในอดีต

- การได้รับความช่วยเหลือและสิ่งอำนวยความสะดวก

- การส่งเสริม สนับสนุนและชักชวนจากบุคคลอื่น

- ความช่วยเหลือจากบุคคลอื่นในการโยกย้ายและการปรับตัวในสถานที่ใหม่

7. ผลลัพธ์จากการอพยพ

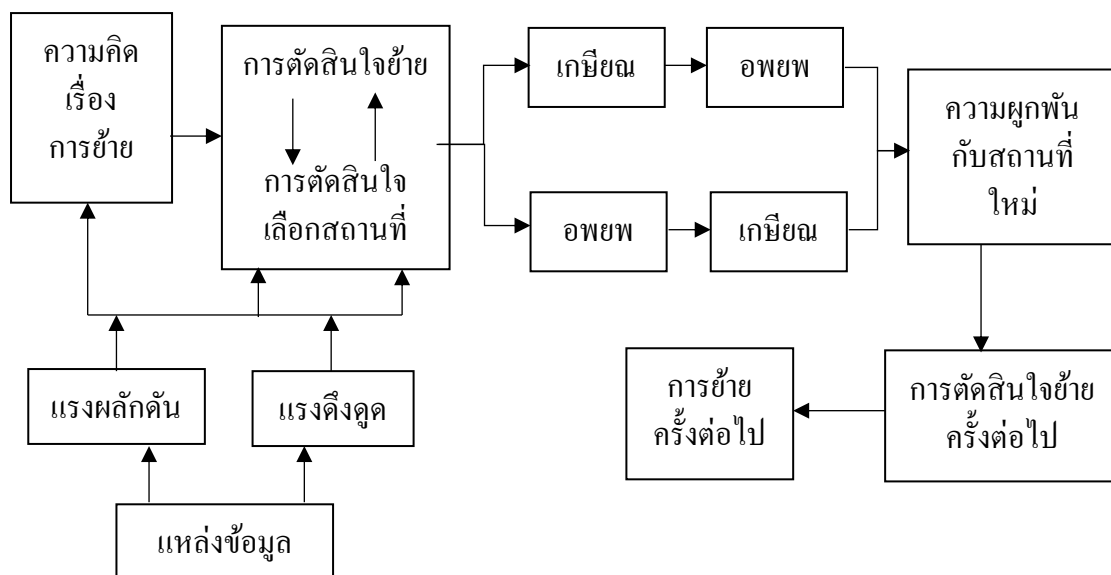
- ระยะทางในการอพยพ

- การปรับตัวในการอยู่อาศัย

- ประเภทของที่อยู่อาศัยและสิทธิในการครอบครอง

- ละแวกบ้านและสิ่งแวดล้อม

จากกรอบความคิดเชิงทฤษฎีกระบวนการอพยพของผู้สูงอายุของ Wiseman นั้น Haas and Serow (1993) ได้ต่อยอดออกไปเป็นแบบจำลองความคิดกระบวนการอพยพเพื่อเกษียณอายุจากความสะดวกสบาย (Conceptual model of amenity retirement migration process) โดยอยู่บนพื้นฐานที่ว่า การตัดสินใจเลือกสถานที่และการตัดสินใจย้ายนั้นเกิดขึ้นพร้อมกัน โดยผู้เกษียณอายุบางคนอาจเริ่มจากการท่องเที่ยวและมีการอาศัยระยะยาวในสถานที่นั้น ๆ เหมือนเป็นบ้านหลังที่สองอันนำไปสู่การอพยพโดยถาวรในที่สุด เมื่ออพยพไปแล้วนั้นผู้อพยพจะสร้างความผูกพันกับสถานที่ใหม่ก่อให้เกิดเป็นแรงจูงใจให้เกิดการย้ายอีกครั้งในภายหน้า อย่างไรก็ดี ปัจจัยแรงผลักดันและแรงดึงดูดก็ยังคงส่งอิทธิพลต่อการพิจารณาในการย้ายต่อไป (Haas & Serow, 1993)



ภาพที่ 2-17 แบบจำลองความคิดกระบวนการอพยพเพื่อเกษียณอายุจากความสะดวกสบาย
(Haas & Serow, 1993)

จากแนวคิดทฤษฎีดังกล่าวข้างต้นแล้ว Litwak and Longino (1987) ได้พัฒนาแนวคิดการอพยพในหมู่ผู้สูงอายุจากการศึกษาและทำความเข้าใจถึงรูปแบบการโยกย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ แม้ว่าการศึกษาของ Litwak and Longino จะเกิดขึ้นนานมาแล้ว แต่ยังคงมีการอ้างอิงอย่างกว้างขวางในงานที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาการอพยพของผู้สูงอายุ ซึ่งรูปแบบการย้ายถิ่นของผู้สูงอายุตามแนวคิดของ Litwak and Longino เกิดขึ้นเมื่อผู้สูงอายุถึงวัยเกษียณ เมื่อสุขภาพแย่ลงในระดับต้นถึงปานกลาง และเมื่อสุขภาพลงอย่างมาก แบ่งออกเป็น 3 จำพวก (Aybek et al., 2014) ได้แก่

1. การอพยพเพื่อแสวงหาความสะดวกสบาย (Amenity seeking) การอพยพจำพวกนี้มักเกิดในผู้อพยพที่อยู่ในช่วงเริ่มแรกของการเกษียณอายุ หรือในกลุ่มผู้สูงอายุที่มีสุขภาพดี เกิดจากการยึดเอาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่แต่ละสถานที่มอบให้ เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจโยกย้าย ซึ่งปัจจัยที่ดึงดูดผู้อพยพกลุ่มนี้ ได้แก่ โอกาสการสังสรรค์ ความสวยงามของธรรมชาติ สภาพแวดล้อมเหมาะสม ผู้คนเป็นมิตร ปัญหาอาชญากรรมน้อย และค่าครองชีพต่ำ

2. การอพยพเพื่อแสวงหาความช่วยเหลือ (Assistance seeking) เกิดในผู้สูงอายุที่คู่ครองเสียชีวิต หรือมีปัญหาสุขภาพเล็กน้อยถึงปานกลาง โดยย้ายที่อยู่อาศัยให้ใกล้กับครอบครัวหรือลูกหลาน ผู้อพยพกลุ่มนี้มักมีอายุมากกว่ากลุ่มที่มีการอพยพเพื่อความสะดวกสบาย

3. การอพยพเพื่อแสวงหาการดูแลรักษา (Disability impelled) เกิดเมื่อผู้สูงอายุต้องการการดูแลอย่างมาก ไม่ว่าจะโดยครอบครัว หรือสถานพยาบาล อันเนื่องจากปัญหาสุขภาพและ

ความที่ช่วยเหลือตัวเองไม่ได้

การอพยพไปยังต่างประเทศของผู้สูงอายุนั้นเป็นที่นิยมกันอย่างกว้างขวางทั่วโลก (William & Hall, 2000) ซึ่งการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศมักเกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยวแบบพำนักรักษาพยาบาลระยะยาว (Ono, 2008) สาเหตุที่การย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ (IRM) เป็นที่นิยมมากขึ้นมีส่วนมาจากสาเหตุ 4 ประการ ส่วนแรก คือ การที่ในปัจจุบันผู้คนมีอายุยืนยาวขึ้น ส่วนที่สอง คือ มีอายุการทำงานที่เปลี่ยนไป และ/หรือ มีอัตราการเกษียณอายุก่อนกำหนดสูงขึ้น ส่วนที่สาม คือ โอกาสที่จะมีรายได้ที่เข้ามาได้ตลอดชีพสูงขึ้นซึ่งรายได้แบบต่อเนื่องนี้ทำให้สามารถเลือกทางเลือกและแนวทางของการเกษียณอายุได้หลากหลายมากขึ้น ส่วนสุดท้าย คือ การที่ผู้คนมีความรู้และได้รับข้อมูลมากขึ้นเกี่ยวกับประเทศต่างแดนและประสบการณ์อันเกิดจากการท่องเที่ยวในต่างประเทศเพิ่มมากขึ้นกว่าในอดีต (Williams, King, Warner & Patterson, 2000) ผู้อพยพเกษียณอายุอาจแบ่งได้เป็นสองกลุ่ม โดยกลุ่มแรกคือกลุ่มคนที่ไปใช้ชีวิตทำงานอยู่ต่างประเทศและได้โดยยกย้ายกลับประเทศเกิดของตนเอง และกลุ่มที่สองคือกลุ่มผู้เกษียณอายุที่แสวงหาความสะดวกสบายและการพักผ่อนหลังเกษียณ (Gibler et al., 2009 b) ส่วนปัจจัยที่เป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจโยกย้ายนั้นเป็นเรื่องที่นักประชากรศาสตร์และนักเศรษฐศาสตร์ให้ความสนใจศึกษาโดยตลอด

จากการศึกษาผู้อพยพเพื่อการเกษียณในต่างแดนของชาวยุโรป พบว่า ปัจจัยกระตุ้นมีอยู่ 5 จำพวกใหญ่ นั่นคือ ประเด็นด้านเศรษฐกิจ เช่น การงาน และค่าครองชีพ ประเด็นด้านครอบครัว เช่น การสูญเสียคู่ครอง การอยู่ใกล้ครอบครัว การดูแลภายในบ้าน สถานะสมรส ประเด็นด้านสวัสดิการ เช่น การบริการรักษาพยาบาล ประเด็นด้านความต้องการส่วนตัว เช่น ต้องการฝั่งที่บ้านตนเอง และสุดท้าย คือ ประเด็นด้านถิ่นที่อยู่ เช่น สภาพอากาศ เป็นต้น (Dwyer, 2000) ผู้สูงอายุที่มีการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศส่วนใหญ่ถูกมองว่าเป็นการโยกย้ายโดยมีความสะดวกสบายเป็นปัจจัยดึงดูด เหล่าผู้เกษียณอายุได้รับแรงจูงใจที่จะย้ายถิ่นที่อยู่เนื่องจากความคาดหวังที่ว่าประเทศที่ย้ายไปจะมีความรื่นรมและมีชีวิตความเป็นอยู่ที่น่าพอใจกว่า (Amin, 2008; Gibler et al., 2009 b) ดังเช่นในทวีปยุโรป หลังก่อตั้งกลุ่มสหภาพยุโรป มีการโยกย้ายที่อยู่ของผู้สูงอายุเพื่อการเกษียณอายุระหว่างประเทศในกลุ่มสหภาพมากขึ้นอย่างมาก ซึ่งการโยกย้ายอย่างอิสระนี้เป็นแนวคิดหลักในการก่อตั้งกลุ่มสหภาพยุโรปอยู่แล้ว (Ackers & Dwyer, 2002) และการโยกย้ายของชาวยุโรปภายในกลุ่มสหภาพนั้นมักเกี่ยวข้องกับการอพยพเพื่อแสวงหาความสะดวกสบาย (Williams et al., 2000)

กลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เช่นประเทศไทยนั้นได้รับความนิยมาจากชาวต่างชาติเป็นอย่างมากมาตั้งแต่ช่วงปี ค.ศ. 1990 จากการส่งเสริมการท่องเที่ยวในด้านการรักษาพยาบาล

(Chee, 2007) อย่างไรก็ตาม ผู้เกษียณอายุบางส่วนตัดสินใจอพยพอันเนื่องมาจากประเด็นทางการเงิน ปัจจัยดึงดูดที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้สูงอายุเหล่านี้ คือ ค่าครองชีพที่ต่ำกว่า ค่าใช้จ่ายในการจ้างผู้ดูแลต่ำกว่า สภาพอากาศที่ดีกว่า และวัฒนธรรมที่น่าพอใจกว่า ในขณะเดียวกัน ปัจจัยผลักดัน ได้แก่ ค่าครองชีพที่สูงในประเทศของตนเอง ทำให้ผู้สูงอายุไม่สามารถใช้ชีวิตได้อย่างที่ต้องการด้วยรายได้ที่จำกัดอันเนื่องมาจากอายุที่สูงขึ้น (Sunil et al., 2007)

ทั้งนี้ สภาพสังคมและเศรษฐกิจของผู้อพยพกับการอพยพไปอาศัยต่างแดนขึ้นอยู่กับเชื้อชาติและประเทศที่ย้ายไปอีกด้วย ยกตัวอย่างเช่น เมื่อเปรียบเทียบระหว่างคนเยอรมันและอังกฤษที่อพยพไปอาศัยอยู่ในประเทศเม็กซิโก คนเยอรมันจะมีอายุน้อยกว่าคนอังกฤษที่อยู่มาก ในขณะเดียวกัน พบว่า คนอังกฤษจะมีการศึกษาที่สูงกว่า นอกจากนี้ แม้ว่าผู้อพยพจะมีเชื้อชาติเดียวกันมาจากประเทศเดียวกันและเลือกที่จะอพยพไปยังประเทศเดียวกัน หากแต่เลือกสถานที่ที่จะอพยพไปในประเทศนั้น ๆ ต่างกัน จะพบว่าสภาพสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้อพยพก็จะมี ความแตกต่างกันด้วย (Casado-Diaz, 2006) การอพยพของผู้สูงอายุในยุโรปมักเกิดจากการย้ายจากส่วนเหนือมายังส่วนใต้ของยุโรป เช่น อิตาลี โปรตุเกส กรีซ และสเปน (Gustafson, 2008) ส่วนใหญ่จะจัดอยู่ในกลุ่มผู้อพยพเพื่อแสวงหาความสะดวกสบาย ซึ่งโยกย้ายเนื่องจากปัจจัยด้าน ความสบาย และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น (Casado-Diaz, 2006)

สรุปปัจจัยในการเลือกที่พักอาศัยและการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ

คุณลักษณะของที่พักอาศัยเป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค การศึกษาปัจจัยเหล่านี้จะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถเข้าใจถึงความต้องการของตลาดและสามารถดำเนินธุรกิจให้เข้ากับความต้องการนั้นได้ จากการทบทวนวรรณกรรมพบปัจจัยที่เป็นคุณลักษณะของที่พักอาศัยที่เป็นส่วนสำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ทั้งหมด 43 ประการ และปัจจัยด้านการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ 10 ปัจจัย ซึ่งกลายเป็นตัวแปรต้นของงานวิจัยนี้ การศึกษานี้มุ่งเน้นที่จะวิเคราะห์การตัดสินใจซื้อและย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากปัจจัยทั้ง 53 ประการนี้ นอกจากนี้แล้ว การศึกษานี้ยังใช้ปัจจัยด้านคุณลักษณะประชากร 8 ประการ ในการตรวจสอบพฤติกรรมการซื้อของผู้บริโภค โดยปัจจัยทั้งหลายที่ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรมที่ใช้ในการศึกษานี้แสดงในตารางได้ดังตารางที่ 2-13

ตารางที่ 2-13 การสังเคราะห์ปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

	ประเภทของที่พัก	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	อายุของบ้าน	ขนาดของห้องนั่งเล่น	ขนาดของห้องครัวและห้องทาน	จำนวนและขนาดของห้องนอน	จำนวนและขนาดของห้องน้ำ	ห้องเก็บของ	การจัดวางและการตกแต่งภายใน	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์	ราคา	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย
Adams et al. (2004)												
Ali (2013)												
Amin (2008)												
Arimah (1997)				x	x	x	x				x	x
Aybek et al. (2014)												
Bhatti and Church (2004)												
Bitter et al. (2007)			x	x	x	x	x			x	x	x
Blomquist and Worley (1981)						x	x				x	
Carriazo and Gomez (2015)	x					x	x				x	
Chay and Greenstone (2005)			x								x	
Cheek et al. (2006)												
Cheshire and Sheppard (1995)	x	x	x			x	x				x	
Crisp et al. (2013 a)	x										x	x
Croucher and Mark (2010)	x										x	x
Croucher (2006)	x									x	x	x
Cupchik et al. (2003)		x		x	x				x			

ตารางที่ 2-13 (ต่อ)

	ประเภทของที่พัก	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	อายุของบ้าน	ขนาดของห้องนั่งเล่น	ขนาดของห้องครัวและห้องทำงาน	จำนวนและขนาดของห้องนอน	จำนวนและขนาดของห้องน้ำ	ห้องเก็บของ	การจัดวางและการตกแต่งภายใน	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์	ราคา	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย
Dale-Johnson and Phillips (1984)	x			x	x	x	x				x	x
Fierro et al. (2009)						x	x				x	
Greene and Ortuzar (2002)							x			x		
Horneman et al. (2002)												
Huang and Yi (2010)	x									x	x	
Huang (2003)	x		x	x	x	x	x				x	x
Ibem and Aduwo (2013)	x		x	x	x	x	x	x		x	x	
Kennedy and Dominiek (2008)	x	x						x	x		x	x
Kupke (2000)		x									x	
Liddle et al. (2014)	x	x						x	x		x	
Nathan et al. (2012)											x	x
Ono (2008)												
Opoku and Abdul-Muhmin (2010)	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x
Palmquist (1984)		x	x				x			x	x	
Pasha and Butt (1996)	x		x	x	x	x	x			x	x	

ตารางที่ 2-13 (ต่อ)

	ประเภทของที่พัก	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	อายุของบ้าน	ขนาดของห้องนั่งเล่น	ขนาดของห้องครัวและห้องทาน	จำนวนและขนาดของห้องนอน	จำนวนและขนาดของห้องน้ำ	ห้องเก็บของ	การจัดวางและการตกแต่งภายใน	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์	ราคา	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัย
Pope (2008)											x	
Padojinog and Rodolfo (2004)												
Rojas and Greene (1995)										x	x	x
Stimson and McCrea (2004)	x	x	x			x					x	x
Sujarittanonta and Khemapayana (2014)												
Sunil et al. (2007)												
Tan and Ho (2014)												
Wang and Li (2004, 2006)	x			x		x					x	x
Wiseman (1980)												
Yusuf and Resosudarmo (2009)				x	x	x	x			x		x
Zabel and Kiel (2000)			x			x	x				x	
Zeng (2013)	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Zuo et al. (2014)						x						
รวม	16	8	10	11	10	17	16	5	5	11	27	14

ตารางที่ 2-13 (ต่อ)

	รูปถ่ายภายนอกของบ้าน	สวนและขนาดของสวน	มีพื้นที่ส่วนกลาง	ความเป็นชาตินิยม	ความเป็นท้องถิ่น	คุณภาพอากาศ	เสียงรบกวน	ความกว้างถนน	ความร่มรื่น	ไฟถนน	ทางเดินเท้า	ใกล้โบสถ์หรือสถานที่ทางศาสนา
Yusuf and Resosudarmo (2009)	x					x						
Zabel and Kiel (2000)						x						
Zeng (2013)	x	x	x			x	x	x	x	x	x	
Zuo et al. (2014)			x				x	x		x	x	
รวม	12	6	12	2	2	10	5	3	5	3	6	3

ตารางที่ 2-13 (ต่อ)

	ใกล้สถานพยาบาล	ใกล้ร้านค้า	ใกล้ร้านอาหาร	ใกล้สถานที่สาธารณะ	อยู่บนถนนหลัก	อยู่ในย่านชุมชน	ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ	ใกล้ที่พักของครอบครัวและเพื่อน	ใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคม	ใกล้ชายหาด	ใกล้แม่น้ำ	ใกล้ทะเลสาบ
Yusuf and Resosudarmo (2009)					x	x	x					
Zabel and Kiel (2000)						x						
Zeng (2013)	x	x	x	x	x		x		x			
Zuo et al. (2014)					x	x						
รวม	8	11	5	9	9	15	11	7	5	2	2	3

ตารางที่ 2-13 (ต่อ)

	โคถั่วภูเขา	โคถั่วป่าไร่ธรรมชาติ	มีสระว่ายน้	มีห้องออกกำลังกาย	มีพยาบาลดูแล	มีแพทย์ดูแล	มีบริการด้านการท่องเที่ยว	มีบริการด้านวิชา	มีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน	มีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน	พนักงานสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษ	มีความปลอดภัย
Adams et al. (2004)												
Ali (2013)												
Amin (2008)												
Arimah (1997)												
Aybek et al. (2014)												
Bhatti and Church (2004)												
Bitter et al. (2007)			x									
Blomquist and Worley (1981)												
Carriazo and Gomez (2015)												x
Chay and Greenstone (2005)												
Cheek et al. (2006)					x	x						
Cheshire and Sheppard (1995)												
Crisp et al. (2013 a)			x	x	x	x						x
Croucher and Mark (2010)									x	x		
Croucher (2006)				x	x	x			x	x		

ตารางที่ 2-13 (ต่อ)

	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ
	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ	โรคภัยไข้เจ็บ
Cupchik et al. (2003)												
Dale-Johnson and Phillips (1984)												
Fierro et al. (2009)												x
Greene and Ortuzar (2002)												x
Horneman et al. (2002)	x	x		x	x	x	x					
Huang and Yi (2010)												
Huang (2003)												
Ibem and Aduwo (2013)			x	x								x
Kennedy and Dominiek (2008)			x	x	x	x	x		x	x		x
Kupke (2000)					x							x
Liddle et al. (2014)					x	x	x			x		x
Nathan et al. (2012)			x	x	x	x	x	x	x	x		x
Ono (2008)								x			x	

ตารางที่ 2-14 (ต่อ)

	แรงผลักดันค่าครองชีพ	แรงผลักดันสภาพอากาศ	แรงผลักดันการรักษายาขาด	แรงดึงดูดด้านสถานที่	แรงดึงดูดด้านวัฒนธรรม	แรงดึงดูดด้านชนรรมชาติ	แรงดึงดูดด้านคุณภาพชีวิต	แรงดึงดูดด้านความปลอดภัย	แรงดึงดูดด้านเกิถีครอบครัว	มีแรงดึงดูดด้านความคุ้นเคย
Pope (2008)										
Padojinog and Rodolfo (2004)	x		x	x		x		x	x	x
Rojas and Greene (1995)										
Stimson and McCrea (2004)	x	x	x				x	x	x	x
Sujarittanonta and Khemapayana (2014)	x	x	x		x	x	x			
Sunil et al. (2007)	x	x			x	x	x	x	x	
Tan and Ho (2014)	x	x	x	x			x	x		x
Wang and Li (2004, 2006)										
Wiseman (1980)	x		x				x		x	x
Yusuf and Resosudarmo (2009)										
Zabel and Kiel (2000)										
Zeng (2013)										
Zuo et al. (2014)										
รวม	10	7	9	2	4	5	8	5	7	5

ตารางที่ 2-15 (ต่อ)

	เพศ	อายุ	สถานภาพสมรส	การศึกษา	อาชีพ	รายได้ต่อปี	จำนวนบุตรธิดา	จำนวนผู้อาศัยในบ้าน	การตัดสินใจซื้อ	การตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน
Dale-Johnson and Phillips (1984)					x					
Fierro et al. (2009)								x		
Greene and Ortuzar (2002)										
Horneman et al. (2002)	x	x	x		x				x	x
Huang and Yi (2010)	x	x	x	x	x	x	x			x
Huang (2003)	x	x	x	x	x		x			x
Ibem and Aduwo (2013)	x	x	x	x	x		x			x
Kennedy and Dominiek (2008)								x		
Kupke (2000)	x	x			x					x
Liddle et al. (2014)										
Nathan et al. (2012)			x							
Ono (2008)									x	
Opoku and Abdul-Muhmin (2010)	x	x	x		x	x				x
Palmquist (1984)	x	x			x	x				x
Pasha and Butt (1996)	x		x		x	x	x			x

ตารางที่ 2-15 (ต่อ)

	เพศ	อายุ	สถานภาพสมรส	การศึกษา	อาชีพ	รายได้ต่อปี	จำนวนบุตรธิดา	จำนวนผู้อาศัยในบ้าน	การตัดสินใจซื้อ	การตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน
Pope (2008)										
Padojinog and Rodolfo (2004)	x								x	x
Rojas and Greene (1995)					x					
Stimson and McCrea (2004)	x	x	x	x				x	x	x
Sujarittanonta and Khemapayana (2014)									x	
Sunil et al. (2007)									x	
Tan and Ho (2014)									x	
Wang and Li (2004, 2006)	x		x	x	x			x		x
Wiseman (1980)									x	
Yusuf and Resosudarmo (2009)										
Zabel and Kiel (2000)	x	x	x	x	x					x
Zeng (2013)	x	x	x	x	x	x	x	x		x
Zuo et al. (2014)										
รวม	19	14	15	11	17	8	7	7	11	19

การศึกษาปัจจัยข้างต้นเหล่านี้จะช่วยให้เกิดความเข้าใจถึงความสำคัญของปัจจัยคุณลักษณะต่าง ๆ ของหมู่บ้านเพื่อเก็บบัญชีอายุรวมไปถึงปัจจัยการย้ายถิ่นฐานของผู้สูงอายุต่างชาติที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการซื้อหมู่บ้านเพื่อเก็บบัญชีอายุและการย้ายถิ่นฐานในประเทศไทย เป็นแนวทางให้แก่ภาครัฐและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการวางแผนบริหารจัดการกับรูปแบบการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวของผู้สูงอายุชาวต่างชาติที่เข้ามาอาศัยเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายในประเทศไทย เพื่อเพิ่มศักยภาพด้านการแข่งขัน การส่งเสริมการท่องเที่ยว และการทำตลาดการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน อีกทั้งยังเป็นแนวทางให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยวในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด เสนอแนวทางการสร้างที่อยู่อาศัย และเพิ่มศักยภาพด้านการแข่งขันที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติชาวออสเตรเลียที่เข้ามาอาศัยเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายในประเทศไทย นอกจากนี้ นักวิชาการหรือผู้ที่สนใจ อาจนำผลการวิจัยครั้งนี้ไปประกอบการวิจัย หรือขยายผลการวิจัยต่อไป เพื่อนำไปสู่การดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายในประเทศไทยได้อย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จุฑาทพร กุมุทพงษ์พานิช (2559) ศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยระยะยาวเพื่อการเกษียณอายุในประเทศไทยในกลุ่มตัวอย่างชาวอังกฤษที่พักอาศัยในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยศึกษากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไปจำนวน 137 คน ซึ่งเป็นผู้ที่อาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป เป็นงานวิจัยแบบผสมผสาน ใช้แบบสอบถามแบบปลายปิดและปลายเปิด และการสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้าง ในการเก็บข้อมูล ผลการศึกษาระบุว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย สภาพร่างกายแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้ ช่วงอายุระหว่าง 60-69 ปี มีสถานภาพโสด ไม่มีบุตร ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี อาศัยอยู่ในประเทศไทยด้วยวีซ่าประเภทเกษียณอายุ มีรายได้ส่วนใหญ่จากเงินบำนาญและเงินออมจำนวน 50,001-100,000 บาทต่อเดือน ใช้เวลาพักอาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลามากกว่า 5 ปี โดยมีความต้องการอยู่อาศัยต่อไปตลอดชีวิต และมีจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกัน 2 คน สื่อสารด้วยภาษาอังกฤษเป็นหลัก มีความสนใจที่จะซื้อที่พักมากกว่าการเช่าอยู่ และต้องการซื้อมากกว่าการเช่าระยะยาว โดยระดับราคาที่พึงพอใจที่จะซื้ออยู่ในช่วง 3-5 ล้านบาท โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พัก แบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ ปัจจัยด้านการเงิน ด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มปัจจัยด้านการเงิน พบว่า มีระดับความสำคัญมากที่สุดต่อการเลือกที่พักของกลุ่มตัวอย่าง เมื่อวิเคราะห์ปัจจัยในแต่ละกลุ่มแล้ว พบว่า กลุ่มปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยสำคัญอันดับแรก

คือ ราคาที่พัก กลุ่มปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยสำคัญอันดับแรก คือ สถานที่ตั้งและทำเล กลุ่มปัจจัยด้านสังคม ปัจจัยสำคัญอันดับแรก คือ ความเป็นส่วนตัว กลุ่มปัจจัยด้านที่พักอาศัย ปัจจัยสำคัญอันดับแรก คือ คุณภาพอาคาร เมื่อจำแนกตามความชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเอง พบว่า ร้อยละ 50.40 ชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเองหรือชุมชนเดียวกัน ทั้งนี้ แม้นว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยเป็นห้องชุด แต่ผลการวิจัยบ่งชี้ว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความชอบที่พักในแนวราบมากกว่า คิดเป็นอัตราร้อยละ 54.01 โดยกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการที่พักอาศัยในแนวราบวางแผนที่จะพักอาศัยไปตลอดชีวิต

ราชันย์ไชยมงคล (2559) ศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยในที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาวในกลุ่มตัวอย่างชาวสแกนดิเนเวียน คือ ชาวสวีเดน และชาวเดนมาร์ก ที่อาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป ทั้งนี้ ในประเทศแถบสแกนดิเนเวียมีจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งแสดงถึงโอกาสในการทำตลาดท่องเที่ยวแบบระยะยาวกับกลุ่มผู้สูงอายุชาวสแกนดิเนเวียน งานวิจัยนี้ศึกษากลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยระยะยาวในเมืองพัทยา เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูล และใช้สถิติเชิงพรรณนาในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาระบุว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้ชายชาวสวีเดน สภาพร่างกายแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้ ช่วงอายุระหว่าง 60-69 ปี มีสถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรี มีรายได้จากเงินบำนาญมากกว่า 150,000 บาทต่อเดือน ใช้เวลาพักอาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลา 1-3 เดือน และมีจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกัน 2 คน โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกประเทศไทยเป็นประเทศสำหรับเกษียณอายุ เรียงลำดับตามความสำคัญ ได้แก่ การเงิน ที่อยู่อาศัย กายภาพ และสังคม ในส่วนของปัจจัยทางกายภาพ เรียงลำดับตามความสำคัญ 5 อันดับแรก ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ใกล้ทะเล ใกล้ตลาด/ห้างสรรพสินค้า ความปลอดภัย และใกล้โรงพยาบาล ในส่วนของปัจจัยที่อยู่อาศัย เรียงลำดับตามความสำคัญ 5 อันดับแรก ได้แก่ ความสะดวกสบาย บริการหลังการขาย/การบำรุงรักษา คุณภาพของอาคาร พื้นที่เอนกประสงค์ และขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ปัจจัยด้านราคาที่พักและค่าครองชีพ ถือเป็นปัจจัยสำคัญทางการเงิน ในขณะที่การอยู่อาศัยในที่เดียวกันหรือใกล้ชุมชนของตนเอง เพื่อนบ้าน ความเป็นส่วนตัว และบริการทางการแพทย์ ถือเป็นปัจจัยสำคัญทางสังคม เมื่อจำแนกตามความชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเองพบว่าร้อยละ 95 ชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเองหรือชุมชนเดียวกัน

สมเชษฐ์ จงจอหอ (2554) ศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยระยะยาวของชาวต่างชาติที่พักอาศัยในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยศึกษากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป จำนวน 130 คน ซึ่งเป็นผู้ที่อาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป เป็นงานวิจัยแบบผสมผสาน ใช้แบบสอบถามและการสัมภาษณ์เชิงลึกในการเก็บข้อมูล

และใช้สถิติเชิงพรรณนา การแจกแจงความถี่ และค่าเฉลี่ยในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาระบุว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชายชาวยุโรป สภาพร่างกายแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้ มีช่วงอายุระหว่าง 60-64 ปี มีสถานภาพสมรส มีบุตรจำนวน 1-2 คน ระดับการศึกษาปริญญาตรี อาศัยอยู่ในประเทศไทยด้วยวีซ่าประเภทเกษียณอายุ มีรายได้ส่วนใหญ่จากเงินบำนาญจำนวน 50,001-100,000 บาทต่อเดือน ใช้เวลาพักอาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลา 4-6 เดือน มีความชื่นชอบอาหารเอเชียเป็นหลักและนิยมทานอาหารเย็นนอกบ้าน ชอบท่องเที่ยวเป็นงานอดิเรก รับข่าวสารจากอินเทอร์เน็ตเป็นหลัก โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัย เรียงลำดับตามความสำคัญ ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยด้านตัวสินค้า ปัจจัยด้านบุคคลากร ปัจจัยทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านราคา เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยในแต่ละกลุ่มปัจจัย พบว่า กลุ่มปัจจัยด้านตัวสินค้า ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือรูปแบบของตัวบ้านที่เหมาะสม กลุ่มปัจจัยด้านราคา ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ ราคาถูก กลุ่มปัจจัยด้านช่องทางจำหน่าย ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ ความสะดวกในการซื้อ กลุ่มปัจจัยด้านส่งเสริมการขาย ปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือการโฆษณาที่จูงใจ กลุ่มปัจจัยด้านบุคคลากร ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ เจ้าหน้าที่โครงการให้บริการอย่างเป็นมิตร กลุ่มปัจจัยด้านกระบวนการ ปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือ ขั้นตอนการทำสัญญาซื้อขายไม่ยุ่งยากซับซ้อน กลุ่มปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือ ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปโภค กลุ่มปัจจัยด้านบริการ โครงการ ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการ

Crisp et al. (2013 a) ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียในประเทศออสเตรเลีย โดยศึกษากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 55-94 ปี จำนวน 517 คน อาศัยอยู่ในดินแดนออสเตรเลียแคพิทอลเทร์ริทอรี ใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูล โดยผลการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอายุเฉลี่ยอยู่ที่ 64.5 ปี ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีสถานภาพสมรส ปัจจัยหลักคั่นและแรงจูงใจที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่สำคัญที่สุด คือ การได้รับความช่วยเหลือด้านสุขภาพ รองลงมา คือ การที่ไม่ต้องพึ่งพาครอบครัว และที่ตั้งทำเลสามารถเดินทางไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้ง่าย ส่วนปัจจัยด้านคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่สำคัญที่สุด คือ มีพื้นที่สามารถออกไปเดินข้างนอกได้ รองลงมาคือ มีอิสระ มีความช่วยเหลือในการใช้ชีวิต ผลการวิจัยยังระบุอีกว่า กลุ่มผู้สูงอายุที่มีช่วงอายุระหว่าง 55-64 ปี จะมีแนวโน้มเปิดรับแนวคิดที่จะโยกย้ายและต้องการการเข้าถึงสังคมมากกว่ากลุ่มผู้สูงอายุช่วงอายุอื่น นอกจากนี้ ปัจจัยที่ผู้สูงอายุคาดหวังในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ การมีอิสระ มีความช่วยเหลือด้านการพยาบาล และความช่วยเหลือด้านการใช้ชีวิต ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ น้ำอุ่นและสถานออกกำลังกายกลับไม่ได้รับความสำคัญ

Kupke (2000) ศึกษาปัจจัยแรงดึงดูดและปัจจัยแรงผลักดันที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอยู่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียในเมืองแอดิเลด ประเทศออสเตรเลีย งานวิจัยระบุว่าพลเมืองของรัฐเซาท์ออสเตรเลียมีอัตราผู้สูงอายุมากที่สุดเมื่อเทียบกับพลเมืองในรัฐอื่นของประเทศออสเตรเลีย ผลของงานวิจัยนี้จะช่วยให้ผู้ประกอบการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้เข้าใจถึงปัจจัยอันเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้น ฝ่ายการจัดการสามารถจัดเตรียมสภาพความเป็นอยู่ได้อย่างเรียบร้อย ฝ่ายกำหนดนโยบายสามารถรักษาความยั่งยืนและน่าอยู่ของสภาพแวดล้อมสำหรับกลุ่มตลาดที่ขยายตัวนี้ได้ และผู้อยู่อาศัยก็ได้ในสิ่งที่ตนต้องการ ทั้งหมดนี้จะส่งประโยชน์ต่อผู้เกษียณอายุทั้งในปัจจุบันและอนาคต งานวิจัยนี้ใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูลศึกษากลุ่มตัวอย่าง 250 ครอบครัว ที่ย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ จำนวนทั้งสิ้น 379 คน มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ผลงานวิจัยชี้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสภาพสมรส เกษียณอายุเมื่ออยู่ในช่วงอายุระหว่าง 55-65 ปี สภาพร่างกายแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้ มีรายได้ส่วนใหญ่จากเงินบำนาญจำนวนน้อยกว่า 400 เหรียญออสเตรเลียต่อสัปดาห์ บ้านที่เคยอยู่อาศัยเดิมมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและเป็นเจ้าของโดยสมบูรณ์ ในด้านปัจจัยแรงผลักดันที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ ความต้องการที่จะวางแผนล่วงหน้า ขนาดของบ้านเดิม และปัญหาสุขภาพ ในด้านปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ ความต้องการที่จะอยู่ใกล้ชิดครอบครัว และความปลอดภัย โดยเมื่อแยกวิเคราะห์ระหว่างเพศหญิง และเพศชายแล้ว พบว่า ความต้องการมีเพื่อนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายของเพศหญิงมากที่สุด ในขณะที่เพศชายให้ความสำคัญต่อปัจจัยนี้น้อยมาก ในด้านการโฆษณา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทราบข้อมูลของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุจากผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้น มีส่วนน้อยเท่านั้นที่รับรู้ข้อมูลจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ บ่งชี้ว่าการส่งเสริมด้านการตลาดในอุตสาหกรรมนี้ควรทำผ่านช่องทางที่ไม่เป็นทางการจะได้ผลมากกว่า ในด้านปัจจัยที่อยู่อาศัยนั้น พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้าน การดูแลรักษา ที่ตั้งทำเลใกล้ครอบครัวและสถานรักษาพยาบาล ราคาค่าใช้จ่าย ขนาดและการออกแบบบ้าน ส่วนปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสุขหลังเกษียณ

Sunil et al. (2007) ศึกษาการย้ายถิ่นฐานของชาวอเมริกันเพื่อเกษียณอายุในประเทศเม็กซิโก งานวิจัยระบุว่า โดยปกติผู้อพยพมักจะอพยพจากประเทศที่ยากจน ไปยังประเทศที่ร่ำรวยกว่า เพื่อหางานที่ดีกว่าและได้มาซึ่งมาตรฐานความเป็นอยู่ของชีวิตที่ดีขึ้น หากแต่การย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุกลับเป็นการย้ายไปยังประเทศที่ด้อยพัฒนาว่าประเทศบ้านเกิด งานวิจัยนี้วิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการย้ายถิ่นฐาน ไปเกษียณที่ประเทศเม็กซิโกในหมู่ชาวอเมริกัน โดยใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูล ศึกษากลุ่มตัวอย่างชาวอเมริกันเกษียณอายุที่ย้ายไปอยู่ประเทศ

เม็กซิโกเป็นระยะเวลามากกว่า 6 เดือน มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป จำนวนทั้งสิ้น 211 คน ตามคำถามด้านการตัดสินใจย้าย คุณภาพชีวิตในประเทศที่ย้ายไปเกษียณ การปรับตัวด้านวัฒนธรรม ความมั่นคงทางการเงินและการพยาบาล และคุณลักษณะประชากรศาสตร์ ผลงานวิจัยพบว่า ค่าเฉลี่ยรายได้ของกลุ่มตัวอย่างอยู่ที่ 21,000-25,999 เหรียญสหรัฐ มีค่าใช้จ่ายรายเดือนโดยเฉลี่ย 900-1,500 เหรียญสหรัฐ ส่วนใหญ่เช่าที่พักอาศัยอยู่ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานไปเกษียณที่ประเทศเม็กซิโกในหมู่ชาวอเมริกันที่สำคัญ ได้แก่ ค่าครองชีพที่ต่ำกว่า ความสวยงามของสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ สภาพอากาศ ความเป็นมิตรต่อชาวต่างชาติของคนท้องถิ่น มีชุมชนชาวอเมริกันที่ใหญ่ และคุณภาพการรักษาพยาบาลที่ดีในราคาที่เหมาะสม เมื่อวิเคราะห์ในรายละเอียดพบว่า ปัจจัยด้านค่าครองชีพมีผลต่อการตัดสินใจในหมู่ผู้อพยพชาวอเมริกันที่ย้ายไปอาศัยอยู่ในประเทศเม็กซิโกทั้งระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งกลุ่มตัวอย่างรู้สึกมีความมั่นคงทางการเงินมากกว่าเมื่ออาศัยในประเทศเม็กซิโก และสามารถใช้จ่ายได้คล่องตัวกว่า และระบุว่ามีความพอใจในการใช้ชีวิตในประเทศเม็กซิโก อีกทั้ง ชีวิตความเป็นอยู่หลังเกษียณอายุในประเทศเม็กซิโกนั้นเป็นไปอย่างที่คาดหวัง นอกจากนี้ การที่มีชุมชนชาวอเมริกันอาศัยอยู่ในประเทศเม็กซิโกเป็นจำนวนมากและชาวเม็กซิกันเป็นมิตรกับชาวต่างชาตินั้น ทำให้กลุ่มตัวอย่างรู้สึกอุ่นใจและสามารถปรับตัวอาศัยในประเทศเม็กซิโกได้อย่างง่ายดาย

Zeng (2013) ศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของบ้านในหลาย ๆ ด้านที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในประเทศจีนของกลุ่มตัวอย่างชาวจีน ใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูล กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาทั้งหมด 478 คน โดยมีปัจจัยคุณลักษณะของบ้าน 33 ประการ ผลการวิจัยพบว่า ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ ในขณะที่คุณภาพของงานบริการ ไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ ส่วนข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ บ่งชี้ว่า ข้อมูลด้าน อายุ สภาพสมรส และการศึกษา มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ ในขณะที่ข้อมูลด้าน เพศ และรายได้ ไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อ

Fierro et al. (2009) ศึกษาคุณลักษณะของที่พักอาศัยที่มีผลต่อมูลค่าของบ้านในประเทศเม็กซิโก โดยศึกษาที่พักอาศัยจำนวน 175 หลัง และศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของบ้านจำนวน 14 ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างบ้านและทำเลที่ตั้ง เช่น ขนาดพื้นที่ใช้สอย จำนวนห้องนอน จำนวนห้องน้ำ และที่ตั้งใกล้กับร้านค้า เป็นต้น โดยผลวิจัยระบุว่า คุณลักษณะด้านโครงสร้างของบ้านมีผลต่อราคามากกว่าคุณลักษณะด้านทำเลที่ตั้ง

Arimah (1997) ศึกษารูปแบบการเลือกครอบครองที่อยู่อาศัยในเมืองอึบาตัน ประเทศไนจีเรีย โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเป็นระบบ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ กับปัจจัยคุณลักษณะบ้าน เช่น จำนวนห้องภายในบ้าน ขนาดของพื้นที่ภายใน

บ้าน และทำเล และปัจจัยส่วนบุคคล เช่น รายได้ อายุ จำนวนผู้อาศัยภายในบ้าน ผลเชิงประจักษ์ พบว่าปัจจัยที่มีผลสำคัญต่อความเป็นไปได้ของการเป็นเจ้าของบ้าน คือ รายได้ และเพศของหัวหน้าครัวเรือน

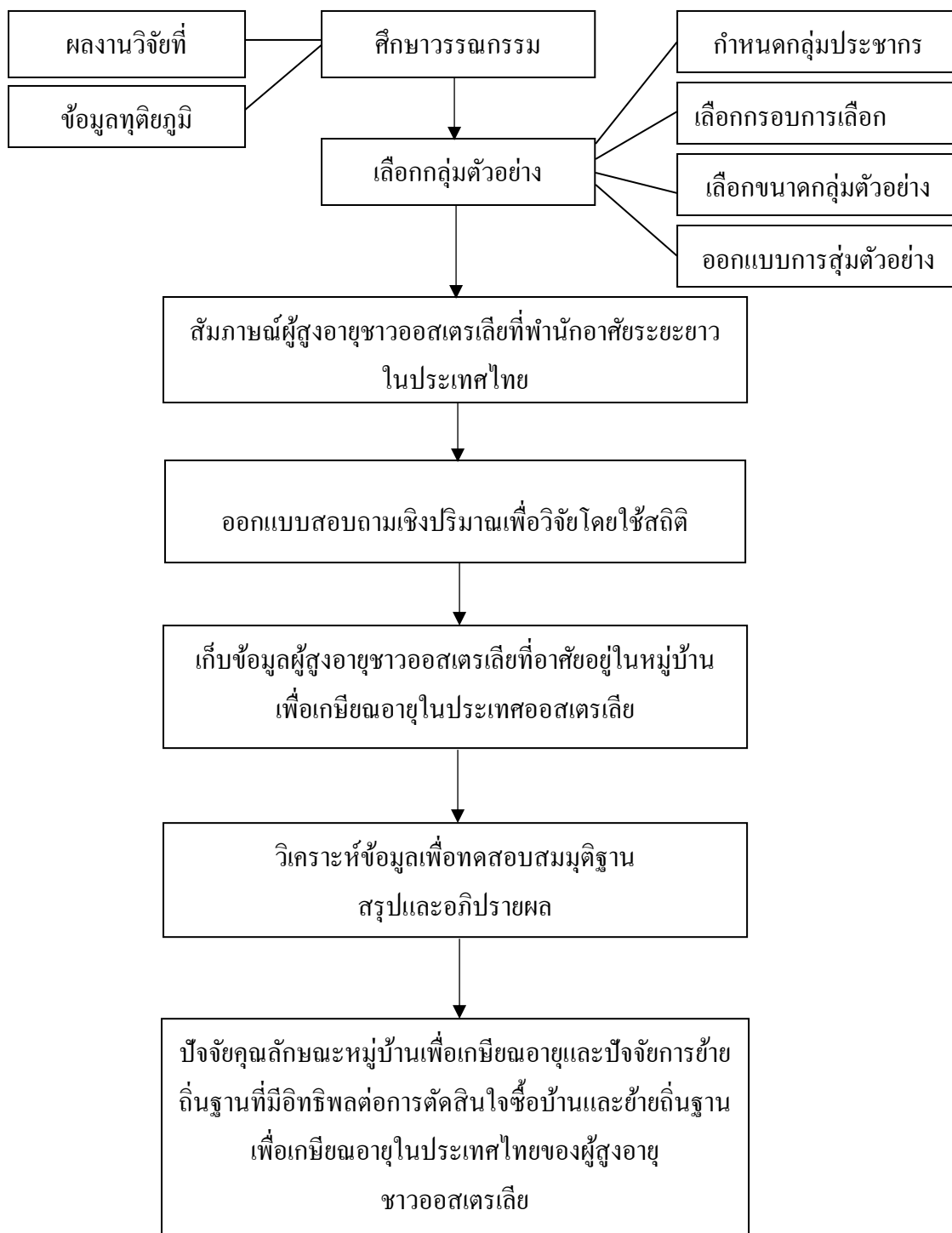
บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม เพื่อศึกษาปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุ ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานและการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุชาวออสเตรเลีย โดยมีขั้นตอนและรายละเอียดดังนี้ คือ การออกแบบงานวิจัย ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง เครื่องมือและการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ การเก็บตัวอย่าง และการวิเคราะห์ข้อมูล

การออกแบบงานวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม ถามความคิดเห็นเพื่อวัดทัศนคติกับผู้ตอบแบบสอบถาม ด้วยคำถามปลายปิด 7 ระดับ แบบลิเคิร์ตสเกล (Seven-point Likert scale) มีแนวทางการดำเนินการวิจัยดังนี้



ภาพที่ 3-1 แนวทางการดำเนินการวิจัย

ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร

ประชากร หมายถึง ตัวแทนข้อมูลที่ผู้วิจัยใช้ในงานวิจัยนี้ โดยประชากรนั้นมีความคล้ายคลึงกันของคุณลักษณะบางประการ (Sekaran & Bougie, 2009) เป้าหมายของการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมุ่งเป้าศึกษาผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ซึ่งใกล้เคียงวัย กำลังจะเกษียณอายุ หรือเกษียณอายุแล้ว เนื่องจากงานวิจัยนี้ต้องการหาปัจจัยอันเป็นความต้องการของผู้สูงอายุ ซึ่งจะช่วยให้เกิดความเข้าใจในการสร้างผลิตภัณฑ์และบริการได้อย่างตรงความต้องการ ช่วยส่งเสริมคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น การศึกษากลุ่มประชากรผู้สูงอายุจึงมีความจำเป็นในงานนี้ เนื่องจากผู้สูงอายุจะสามารถบ่งชี้ปัจจัยสำคัญของตัวผลิตภัณฑ์และบริการที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้สูงอายุ ผ่านความเข้าใจและประสบการณ์ตรงของผู้สูงอายุได้ (Walker, 2007) ประชากรของงานวิจัยนี้แบ่งออกเป็นสองกลุ่ม โดยกลุ่มแรกคือผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย กลุ่มที่สองคือผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ทั้งสองกลุ่มมีจำนวนประชากรค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นไปไม่ได้เลยที่จะทำการศึกษาได้ครบทุกคนในงานวิจัยนี้ โดยจำนวนประชากรในงานวิจัยนี้มีดังนี้

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

จากสถิติการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวประจำปี พ.ศ. 2557 ของสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง พบว่า มีชาวออสเตรเลียขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทย จำนวนทั้งสิ้น 2,982 คน (สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง, 2557)

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

เนื่องจากไม่มีจำนวนอ้างอิงถึงประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ผู้วิจัยจึงใช้จำนวนประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียทั้งหมดในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งอย่างไรแล้วจำนวนผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยจะต้องมีจำนวนน้อยกว่าผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียทั้งหมดอยู่แล้ว โดยประเทศออสเตรเลียมีประชากรอายุ 55 ปีขึ้นไป อยู่จำนวน 6,429,087 คน (Australian Bureau of Statistics, 2017) มีการแบ่งออกเป็น 6 รัฐ ได้แก่ รัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) รัฐควีนส์แลนด์ (Queensland) รัฐเซาท์ออสเตรเลีย (South Australia) รัฐแทสมเนีย (Tasmania) รัฐวิกตอเรีย (Victoria) และรัฐเวสเทิร์นออสเตรเลีย (Western Australia) และยังมี 2 ดินแดนหลัก ได้แก่ นอร์เทิร์นเทร์ริทอรี (Northern Territory) และออสเตรเลียแคปิตอลเทร์ริทอรี (Australian Capital Territory) ซึ่งเป็นเขตเมืองหลวง โดยมีจำนวนผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียในตามแต่ละรัฐ (State) และดินแดน (Territory) ดังนี้

ตารางที่ 3-1 จำนวนผู้สูงอายุในแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย (Australian Bureau of Statistics, 2017)

รัฐและดินแดน	จำนวนผู้สูงอายุ
New South Wales	2,107,416
Victoria	1,600,059
Queensland	1,270,824
South Australia	520,511
Western Australia	628,229
Tasmania	170,909
Northern Territory	39,669
Australian Capital Territory	91,470
Australia	6,429,087

กลุ่มตัวอย่าง

ขนาดตัวอย่าง

ประชากรในการศึกษานี้แบ่งออกเป็นสองกลุ่ม กลุ่มแรกคือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย กลุ่มที่สองคือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

โดยกลุ่มแรกมีจำนวน 2,982 คน ผู้วิจัยจะใช้วิธีการสุ่มตามความสะดวก กำหนดระดับความเชื่อมั่นไว้ที่ร้อยละ 95 ช่วงความเชื่อมั่นร้อยละ ± 5 โดยคำนวณจากสูตรของ Yamane

$$n = \frac{N}{1+(e)^2}$$

เมื่อกำหนดให้

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากร

e = ค่าความคาดเคลื่อน มีค่าเท่ากับ 0.05

$$n = \frac{2,892}{1+2,892(0.05)^2}$$

$$n = 351.40$$

ผู้วิจัยทำการปิดเศษและกำหนดขนาดตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้เป็น 352 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ช่วงความเชื่อมั่นร้อยละ ± 5

เนื่องจากขนาดจากสูตรหมายถึงจำนวนแบบสอบถามที่ต้องได้รับการตอบกลับมา นักวิจัยมักจะเพิ่มขนาดตัวอย่างไปอีกร้อยละ 10 เพื่อชดเชยกลุ่มตัวอย่างที่อาจไม่สามารถติดต่อได้ และเพิ่มอีกร้อยละ 30 เพื่อชดเชยผู้ไม่ตอบรับ (Israel, 2013) ซึ่งในที่นี้จะเท่ากับ 504 นั่นหมายความว่า จะต้องส่งแบบสอบถามอย่างน้อย 504 ชุด เพื่อให้ได้โอกาสที่จะได้รับแบบสอบถามคืน 352 ชุด ตามที่ต้องการ

ดังนั้น ผู้วิจัยจะกำหนดจำนวนการส่งแบบสอบถามในครั้งนี้อยู่ที่ 500 แบบสอบถาม เพื่อให้แน่ใจว่าจะได้การตอบแบบสอบถามกลับมาจำนวนประมาณ 352 แบบสอบถาม โดยแบบสอบถามนี้จะถูกส่งไปยังผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งถูกสุ่มเลือกตามความสะดวก

ส่วนกลุ่มที่สอง ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียทั้งหมดในประเทศออสเตรเลียมีจำนวนประมาณ 6,429,087 คน ผู้วิจัยจะใช้วิธีการสุ่มตามความสะดวก กำหนดระดับความเชื่อมั่นไว้ที่ร้อยละ 95 ช่วงความเชื่อมั่นร้อยละ ± 5 โดยคำนวณจากสูตรของ Yamane

$$n = \frac{N}{1+(e)^2}$$

เมื่อกำหนดให้

n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากร

e = ค่าความคาดเคลื่อน มีค่าเท่ากับ 0.05

$$n = \frac{6,429,087}{1+6,429,087(0.05)^2}$$

$$n = 399.97$$

เพื่อให้งานวิจัยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ผู้วิจัยจะขอกำหนดขนาดตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้เป็น 400 ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ช่วงความเชื่อมั่นร้อยละ ± 5

เนื่องจากขนาดจากสูตรหมายถึงจำนวนแบบสอบถามที่ต้องได้รับการตอบกลับมา นักวิจัยมักจะเพิ่มขนาดตัวอย่างไปอีกร้อยละ 10 เพื่อชดเชยกลุ่มตัวอย่างที่อาจไม่สามารถติดต่อได้ และเพิ่มอีกร้อยละ 30 เพื่อชดเชยผู้ไม่ตอบรับ (Israel, 2013) ซึ่งในที่นี้จะเท่ากับ 572 นั่นหมายความว่า จะต้องส่งแบบสอบถามอย่างน้อย 572 ชุด เพื่อให้ได้โอกาสที่จะได้รับแบบสอบถามคืน 400 ชุด ตามที่ต้องการ ดังนั้น ผู้วิจัยจะกำหนดจำนวนการส่งแบบสอบถามในครั้งนี้อยู่ที่ 600 แบบสอบถาม เพื่อให้แน่ใจว่าจะได้รับการตอบแบบสอบถามกลับมาจำนวนประมาณ 400 แบบสอบถาม โดยแบบสอบถามนี้จะถูกส่งไปยังผู้สูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเชิญอายุซึ่งถูกสุ่มเลือกตามความสะดวก

การสุ่มตัวอย่าง

เป้าหมายประชากรในการวิจัยนี้ คือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ผู้วิจัยจึงต้องเก็บตัวอย่างที่เป็นผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่ตรงและเป็นตัวแทนข้อมูลของประชากรได้ดีที่สุด (Sekaran & Bougie, 2009; Zikmund, Babin, Carr, & Griffin, 2010) ในงานวิจัยนี้ กลุ่มตัวอย่างจะถูกสุ่มเลือกจากประชากรกลุ่มนี้ แบ่งออกเป็นสองกลุ่ม กลุ่มแรกคือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย กลุ่มที่สองคือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ในการติดต่อกลุ่มตัวอย่างเพื่อขอเก็บข้อมูล ผู้วิจัยเลือกที่จะเก็บข้อมูลตามหมู่บ้านเพื่อเชิญอายุในประเทศออสเตรเลีย เนื่องจากเป็นที่รวมตัวกันของกลุ่มตัวอย่างของงานวิจัยนี้ ซึ่งในประเทศออสเตรเลียมีจำนวนหมู่บ้านเพื่อเชิญอายุมากกว่า 2,200 แห่ง (McCrindle Research, 2013) ผู้วิจัยเก็บรวบรวมรายชื่อหมู่บ้านเพื่อเชิญอายุที่สามารถติดต่อได้จากแหล่งต่าง ๆ ได้จำนวนประมาณ 4,000 แห่ง ซึ่งครอบคลุมหมู่บ้านเพื่อเชิญอายุทั่วประเทศออสเตรเลีย โดยผู้วิจัยจะทำการติดต่อไปยังหมู่บ้านเพื่อเชิญอายุเหล่านี้เพื่อขอเข้าเก็บข้อมูลกับผู้อยู่อาศัย

ทั้งนี้ ที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเชิญอายุในประเทศออสเตรเลีย มีจำนวนตามแต่ละรัฐ (State) และดินแดน (Territory) ดังนี้

ตารางที่ 3-2 จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย

รัฐและดินแดน	จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ
New South Wales และ ACT	55,413
Victoria	43,107
Queensland	38,842
South Australia	23,236
Western Australia	20,599
Tasmania	2,883
Northern Territory	N/A
Australia	184,080

โดยมีจำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีการลงทะเบียนถูกต้องและมีที่อยู่ที่สามารถติดต่อได้ตามแต่ละรัฐและดินแดนดังตารางที่ 3-3

ตารางที่ 3-3 จำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีการลงทะเบียนแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย

รัฐและดินแดน	จำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	ที่มา	ข้อมูลแก้ไขล่าสุด
New South Wales	909	DoComeMonday Media (2015 a)	13/4/2015
Victoria	1,977	Consumer Affairs Victoria (2014)	09/10/2014
Queensland	308	Queensland Government (2014)	14/10/2014
South Australia	522	South Australian Government Data Directory (data.sa) (2015)	28/1/2015
Western Australia	227	DoComeMonday Media (2015 b)	13/4/2015
Tasmania	75	DoComeMonday Media (2015 c)	13/4/2015
Australian Capital Territory	24	DoComeMonday Media (2015 a)	13/4/2015
Northern Territory	2	DoComeMonday Media (2015 d)	13/4/2015
Australia	4,044		

ประชากรในการศึกษาในกลุ่มนี้คือผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย โดยจะศึกษาในทุกรัฐและทุกดินแดน

เครื่องมือและการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้

การสัมภาษณ์

ในประเทศไทยมีชาวต่างชาติเข้ามาอาศัยเพื่อเกษียณอายุจำนวนไม่น้อย เนื่องจากประเทศไทยมีการออกวีซ่าเพื่อผู้เกษียณอายุสำหรับชาวต่างชาติที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป การออกวีซ่าเพื่อเข้าประเทศไทยและอาศัยอยู่ได้ในระยะยาวเช่นนี้ ส่งผลให้มีกลุ่มชาวต่างชาติเข้ามาเกษียณอายุในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ในจำนวนนี้มีชาวออสเตรเลียพักหรือเคยพักอาศัยในประเทศไทยเพื่อการเกษียณอายุเป็นจำนวนไม่น้อยเช่นกัน ซึ่งชาวต่างชาติกลุ่มนี้เป็นกลุ่มประชากรที่งานวิจัยนี้สนใจศึกษา และเนื่องจากงานวิจัยต้องการที่จะหาความรู้เพื่อทำความเข้าใจในมุมมองและทัศนคติของผู้ถูกศึกษา อีกทั้งต้องการที่จะมุ่งเน้นการทำความเข้าใจประเด็นที่ศึกษาในแนวลึก มากกว่าแนวกว้าง

ด้วยเหตุนี้การศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative research) จึงเหมาะกับการศึกษาในส่วนนี้ โดยจะใช้วิธีศึกษาเชิงคุณภาพแบบประยุกต์ ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) แบบกึ่งมีโครงสร้าง (Semi structured) โดยจะใช้ชุดข้อคำถามที่เตรียมไว้เป็นแนวทาง ในขณะที่สัมภาษณ์จะมีการหยิบยกข้อคำถามที่อยู่นอกเหนือจากที่เตรียมไว้มาใช้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับบริบทในขณะนั้น ๆ ทั้งนี้ เพื่อให้การสัมภาษณ์เป็นไปโดยธรรมชาติและเพื่อให้สามารถดึงข้อมูลที่ต้องการจากผู้ให้สัมภาษณ์ได้ดีที่สุด โดยเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีขนาดเล็กและเจาะจง โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับเรื่องที่ศึกษาและคำถามวิจัยเป็นหลัก จากนั้นจะทำการจัดระเบียบข้อมูลที่ได้โดยการถอดเทปบทสัมภาษณ์ กำหนดประเด็นหลัก มองหาข้อความที่มีความหมายสอดคล้องกับประเด็นหลัก และวิเคราะห์ข้อมูล (Content analysis) และสรุปผลโดยการพรรณนารายละเอียด ตีความและมุ่งหาความหมายและอธิบายผล เพื่อให้งานวิจัยมีประสิทธิภาพมากขึ้น ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ชาวออสเตรเลียที่พักอาศัยในประเทศไทยเพื่อการเกษียณอายุจำนวน 3 ท่าน เพื่อรวบรวมความคิดและข้อมูลเชิงลึก ซึ่งข้อมูลที่ได้นี้จะช่วยก่อให้เกิดความเข้าใจเบื้องต้นของปัญหางานวิจัยและจะเป็นส่วนหนึ่งของรากฐานของแบบสอบถามที่ใช้ในงานวิจัยนี้

การเลือกกลุ่มตัวอย่างเป็นกระบวนการเก็บข้อมูลจากสมาชิกบางส่วน of ประชากรเพื่อทำการสรุปผลเกี่ยวกับประชากรที่ต้องการศึกษานั้น (Sekaran & Bougie, 2009) มีวิธีการในการเลือกกลุ่มตัวอย่างหลายวิธี สำหรับการเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อทำการสัมภาษณ์นั้น จะใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างของการศึกษาเชิงคุณภาพ ซึ่งมีวิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างที่เป็นที่นิยมอยู่ 3 วิธี ได้แก่

การเลือกตามความสะดวก (Convenience) การเลือกตัวอย่างเชิงทฤษฎี (Theoretical) และการเลือกตัวอย่างโดยใช้ดุลยพินิจ (Judgement) โดยในการศึกษานี้จะใช้การเลือกตัวอย่างโดยการเลือกตามความสะดวก โดยผู้วิจัยเลือกที่จะสัมภาษณ์ชาวออสเตรเลียที่พักอาศัยในประเทศไทยเพื่อการเก็บข้อมูลอายุที่ผู้วิจัยรู้จักเป็นการส่วนตัว ทั้งนี้ เพื่อให้การนัดการสัมภาษณ์เป็นไปโดยสะดวก อีกทั้งผู้ให้สัมภาษณ์สามารถเป็นตัวของตัวเองได้อย่างเต็มที่

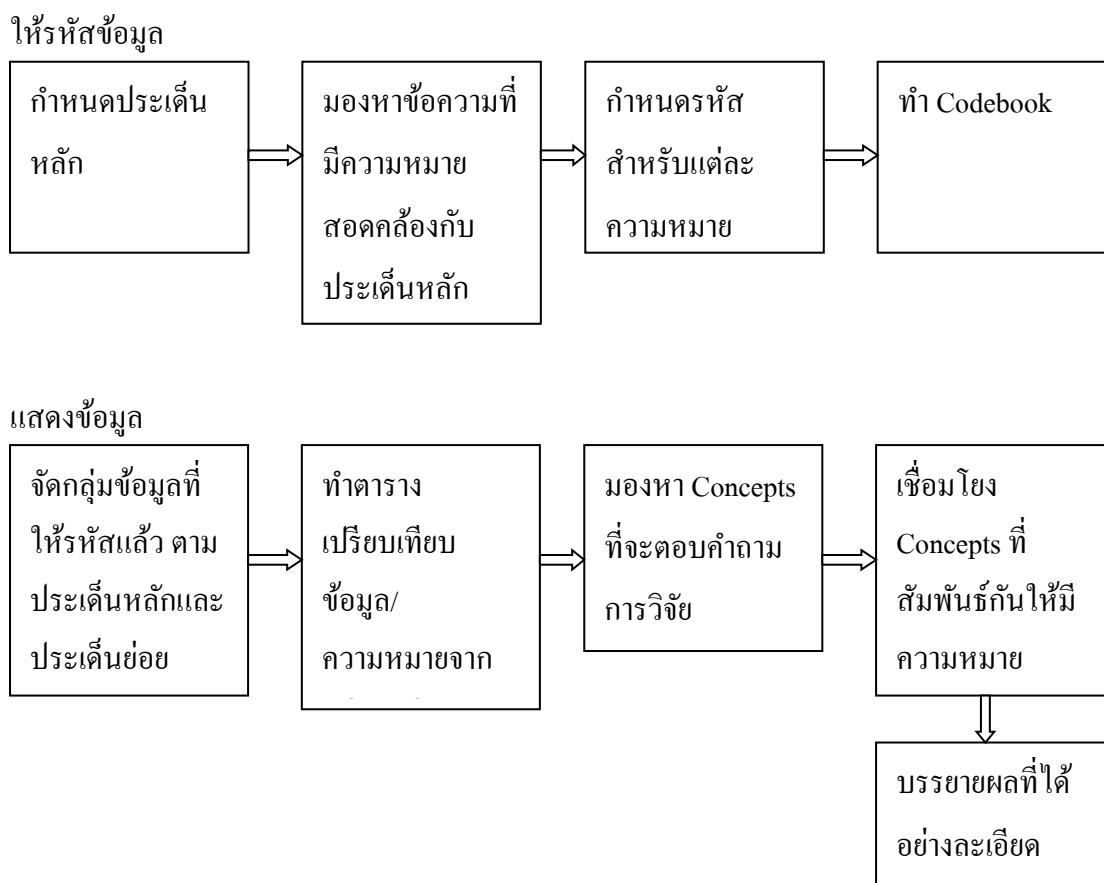
การสัมภาษณ์ในครั้งนี้จะทำการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

- จัดทำแบบสัมภาษณ์
- ทำการจัดตารางเวลาในการสัมภาษณ์
- การเตรียมความพร้อมในการสัมภาษณ์
- การเตรียมอุปกรณ์การสัมภาษณ์ เครื่องอัดเสียง ปากกา สมุดโน้ต
- ทำการสัมภาษณ์โดยก่อนการสัมภาษณ์ทุกครั้งผู้วิจัยจะขออนุญาตฉบับที่กและใช้

อุปกรณ์ในการบันทึกเสียงเพื่อช่วยในการเก็บข้อมูลได้อย่างครบถ้วนและสมบูรณ์ตรงตามข้อคำถามที่ต้องการ

- ทำการสรุปข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์

ในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้นจะเริ่มด้วยการวิเคราะห์องค์ประกอบหรือตัวแปรที่มีความเกี่ยวข้องกัน จากนั้นจึงใช้วิธีการจัดระเบียบข้อมูลด้วยการจัดกลุ่มข้อมูลให้เป็นหมวดหมู่ โดยใช้วิธีการพรรณนาเพื่อให้ง่ายต่อการสรุปผลข้อมูลว่าผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็น หรือเพื่อยืนยันความถูกต้องของตัวแปรอิสระจากการสังเคราะห์ โดยมีขั้นตอนของการให้รหัสข้อมูลและแสดงข้อมูล ดังนี้



ภาพที่ 3-2 ขั้นตอนของการให้รหัสข้อมูลและแสดงข้อมูล

แบบสอบถาม

ข้อคำถามที่ถูกเขียนขึ้นในแบบสอบถาม เพื่อให้ผู้ตอบใช้ความคิดเห็นส่วนตัวตอบคำถามนั้น โดยใช้ชุดคำตอบที่เตรียมไว้ให้เติมคำตอบในส่วนที่เว้นว่างไว้ (Sekaran & Bougie, 2009) เป็นข้อมูลปฐมภูมิที่มีความน่าเชื่อถือสูง (Babbie, 2010) ในการทำวิจัยทางสังคมศาสตร์ ผู้วิจัยใช้การเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็นหลัก โดยส่งแบบสอบถามถึงตัวผู้ตอบโดยทางจดหมาย อีเมลล์ รวมทั้งการส่งถึงตัวผู้ตอบ

การพัฒนาแบบสอบถาม

การออกแบบสอบถามที่ผู้วิจัยใช้เป็นเครื่องมือสำคัญในงานวิจัยเชิงสำรวจ มีกระบวนการออกแบบแบบสอบถามหลายขั้นตอน คือ การตรวจสอบวรรณกรรมเพื่อการพัฒนาข้อคำถาม การจัดรูปแบบคำถามและคำตอบ มาตรการวัดและคุณลักษณะภายนอก แบบสอบถามจะบรรจุด้วยข้อคำถามที่เกี่ยวข้องกับคำถามงานวิจัย ซึ่งข้อคำถามเหล่านี้ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรม

ลักษณะแบบสอบถาม

คำถามในแบบสอบถาม

ตัวแปรทั้งหลายที่ถูกเลือกมาจากการทบทวนวรรณกรรมจะถูกแปลงเป็นข้อคำถามในแบบสอบถาม เพื่อให้ได้คำตอบที่แม่นยำขึ้นและให้ได้ผลตอบรับที่มากขึ้น แบบสอบถามจะต้องมีความชัดเจนและเรียบง่าย (Sekaran & Bougie, 2009) การศึกษานี้มุ่งเน้นที่จะวัดการให้ความสำคัญต่อคุณลักษณะของบ้านเพื่อเกษียณอายุและปัจจัยการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้ตอบ

การพัฒนาข้อคำถาม

แบบสอบถามในงานวิจัยนี้มี 2 ส่วน ข้อคำถามทุกข้อมีพื้นฐานมาจากการทบทวนวรรณกรรม ในส่วนแรกของแบบสอบถามเกี่ยวข้องกับความคิดเห็นของผู้ตอบ ซึ่งประกอบไปด้วยคำถามที่เกี่ยวกับคุณลักษณะภายใน การออกแบบภายนอกและพื้นที่ใช้สอย สภาพแวดล้อม สถานที่ตั้งอำนวยความสะดวก และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ และการตัดสินใจซื้อ ซึ่งในส่วนนี้จะใช้เพื่อวัดอิทธิพลของปัจจัยของการซื้อบ้านและปัจจัยการย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศที่มีต่อการตัดสินใจซื้อและย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทยของผู้ซื้อ ในส่วนที่สองจะเป็นการเก็บข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งจะให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับตัวผู้ตอบและคุณสมบัติเชิงเศรษฐกิจและสังคม คำถามและคำตอบทั้งหมดในแบบสอบถามจะถูกนำไปวิเคราะห์ต่อไป

รูปแบบคำถามและคำตอบ

รูปแบบของคำตอบมีสองแบบหลัก คือ แบบเปิด และแบบปิด การใช้คำถามทั้งแบบเปิดและคำถามแบบปิด ปนกันไปในแบบสอบถามจะช่วยลดข้อเสียของการใช้แบบสอบถามได้ ซึ่งจะทำให้สามารถเก็บข้อมูลได้สมบูรณ์และเที่ยงตรงมากขึ้น (Neuman, 2010) โดยแบบสอบถามในการศึกษานี้จะใช้คำถามแบบปิด ซึ่งออกแบบมาโดยจะกำหนดคำตอบจำนวนหนึ่งเป็นตัวเลือกที่ผู้ตอบสามารถเลือกตอบได้ มีรายละเอียดดังนี้

- คำถามแบบหลายตัวเลือก (Multiple choice) ใช้การกำหนดตัวเลือกให้ผู้ตอบใช้ความคิดความเข้าใจของตนในการเลือกข้อที่ดีที่สุด
- คำถามแบบระดับการวัดของลิเคิร์ต (Likert scale) ใช้ตัวเลขในการกำหนดกลุ่มหรืออันดับ ซึ่งใช้วัดความคิดเห็นของผู้ตอบโดยใช้มาตรวัดระดับ (Neuman, 2010) ระดับการวัดของลิเคิร์ตที่มีได้หลายระดับ นักวิจัยบางท่านแนะนำระดับการวัดที่ 5 และ 7 ระดับ (Fink, 1995) ซึ่งเป็นระดับการวัดที่นิยมและใช้อย่างแพร่หลายที่สุด (Dawes, 2008) บางท่านแนะนำให้ใช้ระดับการวัด 7 ระดับขึ้นไป เพื่อความถูกต้องและเที่ยงตรงของเครื่องมือวัด (Foddy, 1994) มีงานวิจัยหลายชิ้นที่ทดสอบระดับการวัด บางงานพบว่าระดับการวัด 5 ระดับ มีความละเอียดน้อยเกินไป ไม่สามารถสื่อ

ถึงความรู้สึกที่แท้จริงของผู้ตอบได้ (Russell & Bobko, 1992) และระดับการวัดที่มากเกินไปก็ส่งผลต่อความเที่ยงตรงได้เช่นกัน (Preston & Colman, 2000) Finstad ได้ทำการทดสอบเปรียบเทียบระดับการวัด 5 ระดับ และ 7 ระดับ พบว่า ระดับการวัด 7 ระดับ ให้ความถูกต้องแม่นยำกว่า (Finstad, 2010) ด้วยเหตุนี้แล้วในการศึกษานี้ผู้วิจัยเลือกที่จะใช้แบบวัดเจตคติตามวิธีของลิเคิร์ต 7 ระดับ (Seven-point Likert scale) ซึ่งมีเกณฑ์ในการให้คะแนนดังนี้

- 7 หมายถึง สำคัญอย่างยิ่ง
- 6 หมายถึง สำคัญ
- 5 หมายถึง ค่อนข้างสำคัญ
- 4 หมายถึง สำคัญปานกลาง
- 3 หมายถึง ไม่ค่อยสำคัญ
- 2 หมายถึง ไม่สำคัญ
- 1 หมายถึง ไม่สำคัญอย่างยิ่ง

คุณลักษณะภายนอกของแบบสอบถาม

แบบสอบถามที่ถูกออกแบบอย่างระมัดระวังสามารถเพิ่มอัตราการตอบมากขึ้นในการส่งแบบสอบถามทางจดหมายได้ (Marsden & Wright, 2010) แบบสอบถามที่ใช้ในงานวิจัยนี้จะได้รับการออกแบบอย่างถี่ถ้วน โดยพิมพ์ลงบนกระดาษขนาด A4 สีขาว มีการเน้นคำสำคัญไว้หน้าปก บ่งบอกชื่อเรื่องของงานวิจัยชัดเจนพร้อมตรามหาวิทยาลัย ซึ่งส่วนประกอบเหล่านี้จะช่วยดึงดูดความสนใจของผู้ตอบ (Lavrakas, 2008; Marsden & Wright, 2010) นอกจากนี้แล้ว เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างเป็นชาวออสเตรเลียซึ่งใช้ภาษาอังกฤษเป็นหลัก แบบสอบถามจะถูกแปลเป็นภาษาอังกฤษ โดยมีผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาด้านภาษา ให้ความถูกต้องและตรงตามวัตถุประสงค์มากที่สุด ในงานวิจัยนี้ใช้เทคนิคการแปลกลับไปกลับมา (Back-translation) คือแปลจากภาษาไทยเป็นภาษาอังกฤษ และแปลภาษาอังกฤษกลับไปเป็นภาษาต้นฉบับอีกครั้ง เพื่อตรวจสอบว่าถ้าได้คำที่สื่อความเดิมก็อาจจะเป็นความหมายที่ถูกต้อง เป็นการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของภาษาที่ใช้ในการแปล ซึ่งผู้เชี่ยวชาญที่จะตรวจสอบเครื่องมือนี้ไม่ควรเป็นบุคคลเดียวกันทั้งสองขั้นตอน (Brislin, 1970; รวงผึ้ง เกษรศิริ, 2551) ในงานวิจัยนี้มีอาจารย์มนตรี พลเยี่ยม รองคณบดีคณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี เป็นผู้รับรองการแปลแบบสอบถามจากภาษาไทยเป็นภาษาอังกฤษ และอาจารย์นันท์วดี ชัยจินดา หัวหน้าภาควิชาภาษาอังกฤษ รักษาการผู้อำนวยการสำนักงานวิเทศสัมพันธ์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี เป็นผู้รับรองการแปลแบบสอบถามจากภาษาอังกฤษกลับเป็นภาษาไทย

ข้อคำถามของแบบสอบถาม

แบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์ ซึ่งเป็นแบบสอบถามปลายปิด (Close-ended response question) แบบหลายตัวเลือก (Multiple choice) โดยเลือกตอบได้เพียงคำตอบเดียว (Dichotomous) ประกอบด้วย

- เพศ
- อายุ
- สถานภาพทางครอบครัว
- ระดับการศึกษาสูงสุดที่ได้รับ
- รายได้ของครัวเรือนรวมสุทธิต่อปีหลังหักภาษี
- จำนวนบุตรธิดารวมกัน
- จำนวนผู้ที่พักอาศัยร่วมกัน

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ แบ่งเป็น

- ข้อคำถามด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวน 12 ข้อคำถาม
- ข้อคำถามด้านคุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน จำนวน 5 ข้อคำถาม
- ข้อคำถามด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน จำนวน 6 ข้อคำถาม
- ข้อคำถามด้านสถานที่ตั้งและทำเล จำนวน 15 ข้อคำถาม
- ข้อคำถามด้านสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน จำนวน 10 ข้อคำถาม

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย แบ่งเป็น

- ข้อคำถามด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน จำนวน 3 ข้อคำถาม
- ข้อคำถามด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด จำนวน 7 ข้อคำถาม

ส่วนที่ 2 และ 3 นั้น ผู้วิจัยใช้เกณฑ์การวัดเจตคติตามวิธีของลิเคิร์ตสเกล 7 ระดับ (Seven-point Likert scale)

ส่วนที่ 4 เป็นคำถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย จำนวน 2 ข้อคำถาม

ตารางที่ 3-4 ลักษณะแบบสอบถามและผลลัพธ์การคำนวณค่า IOC Cronbach's alpha

ส่วนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์		IOC	Cronbach's alpha
1	เพศ () ชาย () หญิง	1	
2	อายุ () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 54 ปี () 55-64 ปี () 65-74 ปี () 75-84 ปี () 85 ปีขึ้นไป	1	
3	สถานภาพทางครอบครัว () โสด (ยังไม่เคยแต่งงาน) () แต่งงาน () หย่า/ หม้าย/ แยกทาง () อื่น ๆ ระบุ.....	0.8	
4	ระดับการศึกษาสูงสุดที่ได้รับ () ต่ำกว่าปริญญาตรี () ปริญญาตรี () ปริญญาโท () สูงกว่าปริญญาโท () อื่น ๆ ระบุ.....	0.6	
5	รายได้ของครัวเรือนรวมสุทธิต่อปีหลังหักภาษี () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ AUD\$50,000 () AUD\$50,000-AUD\$99,999 () AUD\$100,000-AUD\$149,999 () AUD\$150,000-AUD\$199,999 () AUD\$200,000-AUD\$249,999 () AUD\$250,000 ขึ้นไป	0.8	

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์		IOC	Cronbach's alpha
6	จำนวนบุตรธิดารวมกัน () ไม่มี () 1 คน () 2 คน () 3 คน () 4 คน () มากกว่า 4 คน	0.8	
7	จำนวนผู้ที่พักอาศัยร่วมกับท่านในบ้านเดียวกันรวมตัว ท่านด้วย () 1 คน () 2 คน () 3 คน () 4 คน () มากกว่า 4 คน	1	
ส่วนที่ 2 ลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ		IOC	Cronbach's alpha
ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน			
1	ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด, ทาวน์เฮาส์, บ้านเดี่ยว ฯลฯ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านใน หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.880
2	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อ เกษียณอายุ	0.8	.880
3	ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อ พิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	0.8	.885

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 2 ลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ		IOC	Cronbach's alpha
ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน			
4	ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	0.8	.881
5	ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	0.8	.884
6	มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านใหม่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	0.8	.878
7	มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	0.8	.881
8	มีห้องเก็บของ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	0.8	.877
9	การจัดวางพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายในมีความสวยงาม เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.880
10	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.882
11	ราคาบ้านไม่สูง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.882
12	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.883

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 2 ลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ		IOC	Cronbach's alpha
ด้านคุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน			
13	รูปลักษณะภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม เป็นปัจจัยที่ท่าน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านใน หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.882
14	มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่าน ให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อ เกษียณอายุ	1	.878
15	มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือส โมสร ที่ใช้ร่วมกัน ภายในโครงการ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อ พิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.877
16	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นชตินิยม โดยมี การออกแบบตามรูปแบบออสเตรเลีย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อ เกษียณอายุ	1	.877
17	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการ ออกแบบตามรูปแบบไทย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.881
ด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน			
18	ภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ให้ความสำคัญเมื่อ พิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.833
19	ภายในหมู่บ้านเงียบสงบ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.882
20	ถนนภายในหมู่บ้านกว้างขวาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.878

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 2 ลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ		IOC	Cronbach's alpha
21	ภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.881
22	ภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.878
23	ภายในหมู่บ้านมีทางเดินเท้า เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.880
24	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์หรือสถานที่ทางศาสนา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.877
25	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.881
26	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.877
27	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านอาหาร เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.878
28	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ห้องสมุด สวนสาธารณะและสถานที่สาธารณะอื่น ๆ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.880
29	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่บนถนนสายหลัก เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.877
30	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในย่านชุมชน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.884
31	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.884

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 2 ลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ		IOC	Cronbach's alpha
32	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ที่พักของคนใกล้ชิดของท่านในกรณีที่ท่านมีคนใกล้ชิดอาศัยอยู่ในประเทศไทย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.885
33	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคมอื่น ๆ เช่น ที่กำจัดขยะ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.883
34	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ชายหาด เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.882
35	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้แม่น้ำ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.880
36	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.879
37	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.881
38	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.887
ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน			
39	หมู่บ้านมีสระว่ายน้ำส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.883
40	หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.887
41	หมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.878

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 2 ลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ		IOC	Cronbach's alpha
42	หมู่บ้านมีแพทย์ประจำหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.879
43	หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.879
44	หมู่บ้านมีบริการด้านวิชา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อ บ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.882
45	หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.873
46	หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.878
47	หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.877
48	พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้เป็น ปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	.879
ส่วนที่ 3 ปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย		IOC	Cronbach's alpha
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน			
1	ประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.641
2	ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยต่ำกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.697

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 3 ปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย		IOC	Cronbach's alpha
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน			
3	ประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.975
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด			
4	ประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.730
5	ประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.711
6	ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.696
7	ประเทศไทยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ผู้คนเป็นมิตร เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.630
8	ประเทศไทยมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.700
9	ประเทศไทยอยู่ใกล้กับสถานที่หรือประเทศที่คนใกล้ชิดของท่านอาศัยอยู่ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.675
10	ท่านมีความคุ้นเคยในการใช้ชีวิตในประเทศไทย เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	.704

ตารางที่ 3-4 (ต่อ)

ส่วนที่ 4 การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และ การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย		IOC	Cronbach's alpha
1	<p>หากว่ามีหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ที่มีปัจจัย คุณลักษณะต่าง ๆ ตามข้อคำถามใน ส่วนที่ 2 อันเป็น ปัจจัย ที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ท่านจะตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุนี้ในประเทศไทยหรือไม่</p> <p>() ตัดสินใจเลือกซื้อ</p> <p>() ไม่ตัดสินใจเลือกซื้อ</p>	1	
2	<p>หากว่าประเทศไทยสามารถพัฒนาปัจจัยต่าง ๆ ตามข้อคำถามใน ส่วนที่ 3 ที่ท่านเห็นด้วยว่าจะเป็นแรงผลักดัน และดึงดูดให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ท่านพอใจ ท่านจะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยหรือไม่</p> <p>() ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน</p> <p>() ไม่ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน</p>	1	

การวัดและสเกลการวัด

ผู้วิจัยใช้ ลิเคิร์ตสเกล 7 ระดับ (Seven-point Likert scale) เพื่อถามระดับทัศนคติ ให้ผู้ตอบแสดง ความเห็นด้วย หรือ ไม่เห็นด้วย ในรูปแบบคะแนนลิเคิร์ตสเกล (Horneman et al., 2002) ตามตาราง

ตารางที่ 3-5 Seven-point Likert scale and mean scores ranging

คะแนน	ระดับความเห็นด้วย	Mean scores
7	สำคัญอย่างยิ่ง	$6.16 < X < 7.00$
6	สำคัญ	$5.30 < X < 6.15$
5	ค่อนข้างสำคัญ	$4.44 < X < 5.29$
4	สำคัญปานกลาง	$3.58 < X < 4.43$
3	ค่อนข้างไม่สำคัญ	$2.72 < X < 3.57$
2	ไม่สำคัญ	$1.86 < X < 2.71$
1	ไม่สำคัญอย่างยิ่ง	$1.00 < X < 1.85$

การตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

ความเชื่อมั่นและความเที่ยงตรง

การทดสอบความเชื่อมั่นของเครื่องมือ (Reliability)

เมื่อได้แบบสอบถามที่ปรับปรุงและแก้ไขตามคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ ผู้ทรงคุณวุฒิและอาจารย์ที่ปรึกษาไปแล้วนั้น ทำการทดสอบความเชื่อมั่นของเครื่องมือโดยนำแบบสอบถามที่ผ่านการทดสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหาไปทำการทดสอบกับกลุ่มทดลอง (Tryout) ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับประชากรที่ต้องการศึกษาจำนวน 30 ชุด เพื่อตรวจสอบว่าคำถามสามารถสื่อความหมายตรงตามความต้องการตลอดจนมีความเหมาะสมหรือไม่ และมีความยากง่ายเพียงใด หากผลที่ได้จากการตรวจสอบพบความบกพร่องจึงทำการแก้ไขปรับปรุงเพื่อให้สามารถนำไปใช้งานได้ โดยข้อมูลที่ได้จากการทดสอบจะนำมาหาความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม โดยใช้สูตรสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาค (Cronbach's Alpha coefficient) ซึ่งทุกค่าที่ยอมรับได้ควรมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.70 (Miller, 2012) แสดงว่าแบบสอบถามที่ได้ตรวจสอบความเชื่อมั่นนั้นมีระดับความเชื่อถือ จึงจะสามารถนำแบบสอบถามนี้ไปใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างได้จริงได้อย่างถูกต้องเหมาะสม

ความเชื่อมั่นเป็นตัวบ่งชี้ความสอดคล้องภายในของการวัด โดยความเที่ยงของการวัดในสถานการณ์ต่าง ๆ ควรได้ผลเดิมทุกครั้งไปจึงจะถือว่าการวัดนั้นมีความเชื่อมั่น (Drost, 2011) ซึ่งในงานวิจัยนี้มีวิธีหลัก ๆ ในการประเมินความน่าเชื่อถือได้ดังนี้

- Test-retest reliability เป็นความเที่ยงของการทดสอบจากการวัดหนึ่งกับการวัดอีกครั้งหนึ่ง โดยการทดสอบเครื่องมือโดยการวัดกลุ่มตัวอย่างเดิมในเวลาต่างกันเพื่อหาความเที่ยง

- Split-half approach เป็นการแบ่งข้อคำถามเป็นสองส่วนเพื่อให้ได้ผลจากการทดสอบเป็นสองส่วน เป็นการวัดสองครั้งของกลุ่มตัวอย่างเดียวกันในเวลาเดียวกัน โดยค่า Correlation ของทั้งสองส่วนจะต้องสอดคล้องกัน

- Interrater reliability เป็นการให้กรรมการให้คะแนนตัดสินในการวัด ค่า Correlation ระหว่างคะแนนที่กรรมการแต่ละท่านให้ เป็นค่าความน่าเชื่อถือได้

- Internal consistency เป็นการหาความสอดคล้องของส่วนประกอบของแบบสอบถาม ใช้ Coefficient alpha (Drost, 2011)

ค่าความเชื่อมั่นมีค่าตั้งแต่ 0 (ไม่มีความเชื่อมั่น) ถึง 1 (มีความเชื่อมั่นสูงสุด) การที่ค่าความเชื่อมั่นสูงความเชื่อมั่นของแบบสอบถามก็จะสูงตามไปด้วย ซึ่งแนะนำว่าค่าความเชื่อมั่นควรเท่ากับหรือมากกว่า 0.70 อีกประการหนึ่ง คือ หากแบบสอบถามมีข้อคำถามมาก จะยิ่งช่วยให้เครื่องมือมีความเชื่อมั่นมากขึ้นด้วย หากแต่ถ้าแบบสอบถามมีจำนวนของข้อคำถามมากเกินไป ผู้ตอบก็จะไม่อยากตอบหรือตอบไม่เสร็จสมบูรณ์ ดังนั้น การออกแบบแบบสอบถามในงานวิจัยนี้จะคำนึงถึงข้อนี้ด้วย (Miller, 2012)

ความถูกต้องเป็นความแม่นยำของการวัด โดยผลที่ได้ตรงกับค่าของกลุ่มตัวอย่างที่แท้จริง ซึ่งในงานวิจัยนี้มีวิธีหลัก ๆ ในการประเมินความถูกต้อง ดังนี้

- ความเที่ยงตรงเชิงพินิจ (Face validity) เป็นการให้กรรมการผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบตรรกะและนัยยะต่าง ๆ ของแบบสอบถามว่าสามารถวัดกลุ่มตัวอย่างได้อย่างถูกต้อง

- ความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content validity) เป็นการดูเนื้อหาเพื่อประเมินว่าเนื้อหาของ การวัดตรงกับแนวคิดที่ต้องการวัดหรือไม่ ซึ่งแบบสอบถามในงานวิจัยนี้ถูกพัฒนามาจากการ ทบทวนวรรณกรรม นอกจากนี้ ยังมีกรรมการผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบอีกระดับหนึ่ง อีกทั้ง มีการทดสอบนำร่องเพื่อทดสอบแบบสอบถาม โดยนำข้อเสนอนี้ที่ได้กลับมา มาใช้ในการ ปรับปรุงแบบสอบถามต่อไป

- ความเที่ยงตรงตามเกณฑ์ (Criterion validity) คือ การที่การวัดของเครื่องมือสัมพันธ์ กับเกณฑ์ที่ต้องการวัด

- ความเที่ยงตรงเชิงโครงสร้าง (Construct validity) คือ การที่เครื่องมือมีลักษณะ รูปแบบหรือโครงสร้างตามทฤษฎีที่ควรจะเป็นในการวัด (Miller, 2012)

การตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content validity)

ผู้วิจัยตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหาของเครื่องมือแบบสอบถามโดยอาศัยดุลยพินิจ ของผู้เชี่ยวชาญจำนวน 5 ท่าน ได้แก่ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศรัณยา เลิศพุทธรักษ์, ดร.ภทธีร์ พิริสตัด, ดร.ศุภสิทธิ์ เลิศบัวสิน, ดร.ชนิสรา แก้วสวรรค์ และดร.กฤษ จรินทร์ ได้ตรวจสอบความครอบคลุม

ตามองค์ประกอบที่กำหนดและพิจารณาประเมินความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามแต่ละข้อกับ
นิยามศัพท์เฉพาะของการวิจัย และความชัดเจน ความเป็นปรนัยของคำถามและความเหมาะสมของ
ภาษา โดยเกณฑ์กำหนดผู้เชี่ยวชาญแต่ละท่านพิจารณาลงคะแนนความคิดเห็น โดยมีเกณฑ์การให้
คะแนนดังนี้

เมื่อแน่ใจว่าข้อคำถามนั้นเป็นตัวแทนหรือมีความสอดคล้องกับงานวิจัยให้ +1 คะแนน
เมื่อไม่แน่ใจว่าข้อคำถามนั้นเป็นตัวแทนหรือมีความสอดคล้องกับงานวิจัยให้ 0 คะแนน
เมื่อแน่ใจว่าข้อคำถามนั้นไม่เป็นตัวแทนหรือไม่มีความสอดคล้องกับงานวิจัยให้ -1 คะแนน
จากนั้น นำคะแนนที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญมาคำนวณหาแบบวัดความสอดคล้องระหว่าง

คำถามกับวัตถุประสงค์ (Index of item objective congruency: IOC) โดยใช้สูตร

$$IOC = \frac{\sum R}{N}$$

เมื่อ IOC = แบบวัดความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับนิยามการวิจัย

$\sum R$ = ผลบวกของคะแนนผู้เชี่ยวชาญ

N = จำนวนผู้เชี่ยวชาญ

การประเมินความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (IOC) ของผู้เชี่ยวชาญในแต่ละข้อคำถามของ
แบบสอบถามในงานวิจัย ใช้ระดับการวัด 3 ระดับ คือ +1 = มีความเที่ยงตรง, 0 = ไม่แน่ใจ และ
- 1 = ไม่มีความเที่ยงตรง และเมื่อนำคะแนนที่ได้จากผู้เชี่ยวชาญมาคำนวณหาค่าความสอดคล้อง
ระหว่างคำถามกับวัตถุประสงค์ จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.5 ซึ่งถือว่า ข้อคำถามนั้นเป็นตัวแทน
พฤติกรรมที่ต้องการวัด ได้มีความเที่ยงตรง สามารถนำข้อคำถามนั้นไปใช้ได้ ถ้าข้อคำถามใดมีค่า
แบบวัดต่ำกว่า 0.7 ข้อคำถามนั้นก็ถูกตัดออกไปหรือนำมาปรับปรุงแก้ไขใหม่ (วัลลภ รัฐฉัตรานนท์,
2560)

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาโดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างสองกลุ่ม
ด้วยกัน กลุ่มแรกคือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และ
กลุ่มที่สองคือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยผู้วิจัยใช้แบบ
สอบถามเป็นเครื่องมือในการวิจัยในทั้งสองกลุ่ม โดยผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียทั้งสองกลุ่มเป็นผู้ตอบ
แบบสอบถามด้วยตนเอง ทำการเก็บข้อมูลในประเทศออสเตรเลียในระหว่างเดือนพฤษภาคม

พ.ศ. 2560 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2560 เป็นระยะเวลา 8 เดือน โดยแปลแบบสอบถามเป็นภาษาอังกฤษที่ผ่านการแปลโดยผู้เชี่ยวชาญด้านภาษาเพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามเข้าใจในข้อความของแบบสอบถามและจุดประสงค์ของงานวิจัยอย่างถ่องแท้ ซึ่งจะช่วยให้งานวิจัยได้ข้อมูลที่ถูกต้องมีประสิทธิภาพที่สุด

ประชากรเป้าหมายในการสุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ คือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ผู้วิจัยดำเนินการเกี่ยวกับการสุ่มตัวอย่างตามขั้นตอนต่อไปนี้

ขั้นที่ 1 รวบรวมจำนวน ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ที่เป็นประชากรเป้าหมาย

ขั้นที่ 2 คำนวณหาสัดส่วนการสุ่มตัวอย่างตามพื้นที่ภูมิศาสตร์

ขั้นที่ 3 ผู้วิจัยได้จัดเตรียมแบบสอบถามไว้เป็นจำนวน 3 เท่า ของจำนวนที่คาดว่าจะได้รับคืนมา

ขั้นที่ 4 ดำเนินการเก็บตัวอย่างด้วยตนเองและผู้ช่วย ด้วยวิธีสัมภาษณ์ต่อหน้า (Face to face) ทิ้งตัวอย่างไว้แล้วเก็บคืนภายหลัง (Drop off pick up)

ขั้นที่ 5 ผู้วิจัยใช้คำถามนำก่อนแจกแบบสอบถามว่า “Have you ever stayed or travelled in Thailand consecutively for 30 days or longer?” หรือ “ท่านเคยอาศัยหรือท่องเที่ยวในประเทศไทยติดต่อกันเป็นระยะเวลา 30 วัน หรือนานกว่า 30 วัน ใช่หรือไม่” และ “Are you an Australian age 55 years or older?” หรือ “ท่านเป็นชาวออสเตรเลียที่มีอายุ 55 ปี หรือมากกว่า 55 ปี ใช่หรือไม่”

ทั้งนี้ มีจำนวนผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ออสเตรเลีย ตามแต่ละรัฐ (State) และดินแดน (Territory) ดังตารางที่ 3-6

ตารางที่ 3-6 จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย
และอัคราร้อยละ

รัฐและดินแดน	จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัย อยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	ร้อยละ	Sampling
New South Wales และ ACT	55,413	30	
Victoria	43,107	23	
Queensland	38,842	21	
South Australia	23,236	13	
Western Australia	20,599	11	
Tasmania	2,883	2	
Northern Territory	N/A	N/A	N/A
Australia	184,080	100	

โดยมีจำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีการลงทะเบียนถูกต้องและมีที่อยู่ที่สามารถติดต่อ
ได้ตามแต่ละรัฐและดินแดน ดังตารางที่ 3-7

ตารางที่ 3-7 จำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีการลงทะเบียนแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย

รัฐและดินแดน	จำนวนหมู่บ้าน เพื่อเกษียณอายุ	ที่มา	ข้อมูลแก้ไข ล่าสุด
New South Wales	909	DoComeMonday Media (2015 a)	13/4/2015
Victoria	1,977	Consumer Affairs Victoria (2014)	09/10/2014
Queensland	308	Queensland Governmen, (2014)	14/10/2014
South Australia	522	South Australian Government Data Directory (data.sa) (2015)	28/1/2015
Western Australia	227	DoComeMonday Media (2015 b)	13/4/2015
Tasmania	75	DoComeMonday Media (2015 c)	13/4/2015
Australian Capital Territory	24	DoComeMonday Media (2015 a)	13/4/2015

ตารางที่ 3-7 (ต่อ)

รัฐและดินแดน	จำนวนหมู่บ้าน เพื่อเกษียณอายุ	ที่มา	ข้อมูลแก้ไข ล่าสุด
Northern Territory	2	DoComeMonday Media (2015 d)	13/4/2015
Australia	4,044		

นอกจากนี้ มีผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักอาศัยระยะยาวอยู่ในประเทศไทยรวมทั้งสิ้น 2,982 คน

การวิเคราะห์ข้อมูล

ตอนที่ 1 ใช้สถิติเชิงพรรณนาเพื่อบรรยายลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง
ตอนที่ 2 คำนวณค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) เพื่ออธิบาย
คุณลักษณะพื้นฐานและหาระดับความสำคัญของคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัย
การย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ

ตอนที่ 3 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรเพื่อทดสอบสมมติฐานด้วยการวิเคราะห์
ถดถอย โลจิสติกส์

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัยเรื่องคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 822 คน ผู้วิจัยนำเสนอการวิเคราะห์ข้อมูล ตามลำดับดังนี้

ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย เพื่อใช้ผลในการปรับแบบสอบถามในการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณ

ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่เกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศเป็นการคำนวณหาค่าความถี่แบบแจกแจง 2 ทาง (Crosstabs)

ตอนที่ 3 ผลการคำนวณหาค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญ เกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ

ตอนที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ซึ่งผู้วิจัยได้เสนอในรูปแบบของตารางประกอบคำบรรยาย ตามลำดับดังต่อไปนี้

ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์การสัมภาษณ์ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ในส่วนของผลการสัมภาษณ์ผู้วิจัยจะนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ซึ่งจะนำเสนอเกี่ยวกับความสอดคล้องระหว่างข้อมูลที่สังเคราะห์ขึ้นกับข้อมูลเชิงประจักษ์เพื่อตอบวัตถุประสงค์การวิจัย โดยผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ผลการกำหนดข้อมูลความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 3 สรุปคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ตารางที่ 4-1 รายละเอียดผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 1			
เพศ	ชาย	อายุ	52 ปี
อาชีพ	ประกอบอาชีพด้านการศึกษา	แหล่งรายได้	เกษียณอายุโดยใช้เงินตนเอง (Self-funded retiree) ประกอบกับทำงานอิสระ
การศึกษา	ปริญญาตรีด้านการศึกษา ปริญญาโทด้านการบริหารธุรกิจ	สถานที่อยู่	กรุงเทพ
สถานะ	โสด	วิชา	วิชาเกษียณอายุ
การอยู่อาศัย	อาศัยอยู่กับแฟนชาวไทย	ลักษณะที่อยู่อาศัย	เช่าอพาร์ทเมนต์

ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 1 (สัมภาษณ์, 22 พฤษภาคม 2559) เป็นชาวออสเตรเลียโดยกำเนิด เป็นลูกครึ่งระหว่างชาวออสเตรเลียและชาวอะบอริจิน (Aborigine) ซึ่งเป็นชาวพื้นเมืองเดิมของประเทศออสเตรเลีย มีอายุ 52 ปี เคยแต่งงานและหย่าร้าง มีบุตรชาย 1 คน ขณะนี้ประกอบอาชีพเป็นกูกักให้กักตักการในประเทศออสเตรเลีย มีความคิดต้องการเปิดร้านอาหารในประเทศไทยเพื่อให้ลูกชายได้ย้ายตามมาอาศัยในประเทศไทยด้วยกัน ปัจจุบันยังมีได้แต่งงานใหม่ ประกอบอาชีพด้านการศึกษา เคยทำงานเป็นอาจารย์มหาวิทยาลัย และประกอบอาชีพด้านการท่องเที่ยว มีประสบการณ์การท่องเที่ยวหลากหลายประเทศหลายทวีปมาเป็นเวลานาน ด้านการศึกษา จบปริญญาตรีด้านการศึกษา และปริญญาโทด้านการบริหารธุรกิจ รายได้ที่ใช้หลังเกษียณอายุมาจากเงินเก็บของตนเอง มีได้พึ่งพาเงินจากรัฐบาล ประกอบกับยังทำงานอิสระอีกส่วนหนึ่ง ขณะนี้อาศัยอยู่ในกรุงเทพด้วย วิชาเกษียณอายุกับแฟนสาวชาวไทย ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นการเช่าอพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้ มีความคิดที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการถาวรต่อไป

ตารางที่ 4-2 รายละเอียดผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 2			
เพศ	ชาย	อายุ	55 ปี
อาชีพ	ประกอบอาชีพด้านการเงิน	แหล่งรายได้	เกษียณอายุโดยใช้เงินตนเอง (Self-funded retiree)
การศึกษา	อนุปริญญาด้านการเงิน	สถานที่อยู่	พัทยา ชลบุรี
สถานะ	โสด	วิชา	วิชาเกษียณอายุ
การอยู่อาศัย	อาศัยอยู่คนเดียว	ลักษณะที่อยู่อาศัย	คอนโดมิเนียมซื้ออยู่เอง

ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 2 (สัมภาษณ์, 21 พฤษภาคม 2559) เป็นชาวออสเตรเลียโดยกำเนิด เป็นลูกครึ่งระหว่างชาวออสเตรเลียและชาวเมารี (Maori) ซึ่งเป็นชาวพื้นเมืองเดิมของประเทศ นิวซีแลนด์ ญาติบางส่วนยังคงอาศัยอยู่ ณ ประเทศนิวซีแลนด์ บางส่วนย้ายมาตั้งรกรากในประเทศ ออสเตรเลีย มีอายุ 55 ปี ไม่เคยแต่งงาน ไม่มีบุตร ประกอบอาชีพด้านการเงิน เคยทำงานเป็น โบรกเกอร์ด้านการเงินให้กับสถาบันการเงินหลายแห่ง ทำให้มีรายได้เป็นเงินปันผลจำนวนมาก ที่ยังคงได้รับอยู่ตลอด มีประสบการณ์การท่องเที่ยวไม่มากนัก ส่วนใหญ่ท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมาเป็นเวลานานแล้ว ด้านการศึกษา จบอนุปริญญาตรีด้านการเงิน รายได้ที่ใช้หลังเกษียณอายุมาจากเงินเก็บของตนเอง ที่เกิดจากการปันผลจากการทำงานที่ผ่านมาในอดีต มีได้พึ่งพาเงินจากรัฐบาล และมีได้ทำงานโดยถาวรแล้ว ขณะนี้อาศัยอยู่ในเมืองพัทยา จังหวัด ชลบุรี ด้วยวิชาเกษียณอายุเพียงลำพัง ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นการซื้อคอนโดมิเนียมอยู่อาศัยโดยถาวร

ตารางที่ 4-3 รายละเอียดผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 3

ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 3			
เพศ	ชาย	อายุ	67 ปี
อาชีพ	ประกอบอาชีพด้านศิลปะ	แหล่งรายได้	ใช้เงินช่วยเกษียณอายุจากรัฐบาล (Pension) ประกอบกับทำงานอิสระ
การศึกษา	ปริญญาตรีด้านศิลปะ	สถานที่อยู่	กรุงเทพฯ
สถานะ	โสด	วิชา	วิชาเกษียณอายุ
การอยู่อาศัย	อาศัยอยู่กับเพื่อนชาวต่างชาติ	ลักษณะที่อยู่อาศัย	แบ่งเช่าคอนโดกับเพื่อนชาวต่างชาติ

ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 3 (สัมภาษณ์, 28 พฤษภาคม 2559) เป็นชาวโปแลนด์โดยกำเนิด ย้ายถิ่นฐานตามบิดามารดาไปอาศัยอยู่ที่ประเทศออสเตรเลียตั้งแต่อายุ 16 ปี ขณะนี้ถือสัญชาติออสเตรเลียมาเป็นเวลานานแล้ว มีอายุ 67 ปี เคยแต่งงานและหย่าร้าง มีบุตรชาย 1 คน และบุตรสาว 1 คน บุตรชายประกอบอาชีพเป็นทนาย ส่วนบุตรสาวเป็นศิลปินเช่นเดียวกับคุณพ่อ บุตรชายและบุตรสาวไม่มีความคิดที่จะย้ายตามมาอาศัยในประเทศไทย ปัจจุบันยังมีได้แต่งงานใหม่ ประกอบอาชีพด้านศิลปะ เป็นศิลปินวาดภาพเหมือน และภาพประกอบใช้ในการโฆษณาและสิ่งพิมพ์ มีประสบการณ์การท่องเที่ยวมาพอสมควร ส่วนใหญ่ท่องเที่ยวในแถบทวีปเอเชีย เคยทำงานเป็นอาจารย์สอนในประเทศไทยระยะหนึ่ง และเป็นอาจารย์สอนในประเทศมาเลเซีย เวียดนาม และฟิลิปปินส์มาก่อนด้วย ด้านการศึกษา จบปริญญาตรีด้านศิลปะ รายได้ที่ใช้หลังเกษียณอายุมาจากเงินช่วยเกษียณอายุจากรัฐบาล ประกอบกับทำงานอิสระอีกส่วนหนึ่งด้วย ขณะนี้อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ด้วยวิชาเกษียณอายุ ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นการแบ่งเช่าคอนโดมิเนียมกับเพื่อนชาวต่างชาติด้วยกัน ทั้งนี้ มีความคิดที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการถาวรต่อไป

ผลการกำหนดข้อมูลความคิดเห็นและบทสรุปตัวอย่างความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้วิจัยได้นำผลที่ได้จากการสังเคราะห์ และจากวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องมาใช้เป็นกรอบสำหรับการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้สัมภาษณ์ โดยได้มีการกำหนดรหัสข้อความ และความหมายของข้อความไว้ในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 4-4 รหัสข้อความและความหมาย

รหัสข้อความ	ความหมายของรหัสข้อความ
ATT	คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ
- ATT-Intrinsic	คุณลักษณะภายในของที่พักอาศัย
- ATT-Extrinsic	การออกแบบภายนอกและพื้นที่ใช้สอย
- ATT-Environment	คุณลักษณะภายนอกและสิ่งแวดล้อม
- ATT-Location	สถานที่ตั้งและทำเล
INF	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทย
- INF-Push	ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน
- INF-Pull	ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด
PAT	ผู้ให้สัมภาษณ์
- PAT 1	ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 1
- PAT 2	ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 2
- PAT 3	ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 3

เมื่อผู้วิจัยได้ทำการกำหนดรหัสข้อความและความหมายของรหัสข้อความไว้แล้ว จากนั้นผู้วิจัยจะกำหนดความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระในเรื่องของคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณ ส่วนตัวแปรตามจะเป็นเรื่องของแนวทางของคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พำนักในประเทศไทย ว่ามีความสอดคล้องกับกรอบแนวความคิด หรือมีความสัมพันธ์กับรหัสอย่างไร โดยวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาความสัมพันธ์ โดยตัวแปรที่ได้จากการสังเคราะห์บทสัมภาษณ์ คือ คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ นั่นคือ คุณลักษณะภายในของที่พักอาศัย การออกแบบภายนอกและพื้นที่ใช้สอย คุณลักษณะภายนอกและสิ่งแวดล้อม สถานที่ตั้งและทำเล นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทย ซึ่งแบ่งออกเป็นปัจจัยดึงดูดและปัจจัยผลักดัน เพื่อใช้ในการตอบคำถามงานวิจัย 3 ข้อ

บทสรุปตัวอย่างความคิดเห็นและประเด็นสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทยของผู้ให้สัมภาษณ์เป็นดังตาราง

ตารางที่ 4-5 สรุปตัวอย่างความคิดเห็นและประเด็นสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐาน
เพื่อเกษียณในประเทศไทย

ผู้ให้สัมภาษณ์	ความคิดเห็น
PAT 1	ผมชอบประเทศไทยมานาน ผมชอบทะเล ชอบผู้คน มาประเทศไทยหลายครั้งแล้วก่อนที่จะเกษียณ ผมเชื่อว่าคนที่เลือกเกษียณในประเทศไทยจะเป็นพวกที่เข้ามาเที่ยวอยู่ก่อนแล้วหลงรักประเทศนี้ คงไม่มีใครตัดสินใจย้ายไปประเทศหนึ่ง ๆ หากไม่เคยไปประเทศนั้น ๆ มาก่อน แม้ไม่บ่อยอย่างน้อยก็ต้องเคยมาบ้าง
PAT 1	ค่าครองชีพประเทศไทยถูกกว่าที่ประเทศออสเตรเลีย ส่วนอากาศไม่ได้ดีกว่าเท่าไร การรักษาพยาบาลก็ค่อนข้างเป็นปัญหา ถูกกว่าก็จริงแต่ไม่ได้ดีกว่า แลผมยังต้องจ่ายค่ารักษาเอง แต่ก็เข้าใจว่าการมาใช้ชีวิตอาศัยอยู่นั้นไม่เหมือนกับตอนมาเที่ยวเลย ๆ
PAT 1	การซื้อบ้านในประเทศไทยมีปัญหา เราชาวต่างชาติไม่สามารถซื้อบ้านได้ ส่วนคอนโดที่ขายให้ชาวต่างชาติก็เน้นลูกค้าอยู่เพียง 2 จำพวก คือ ชาวต่างชาติที่รวยมาก ๆ หรือชาวต่างชาติที่เข้ามาสอนหนังสือซึ่งเงินเดือนต่ำมาก ควรจะมีอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับกลุ่มตลาดระดับกลางบ้าง ซึ่งก็ไม่ควรจะมีแต่คอนโด คอนโดอาจจะเพียงพอสำหรับชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงาน แต่สำหรับคนที่เกษียณอายุ คอนโดก็คงจะไม่เหมาะที่จะต้องนั่งอยู่แต่ในห้องแคบ ๆ ควรจะมีที่ดินให้เดินไปมาบ้าง หรือไว้ทำสวน ซึ่งสิ่งเหล่านี้ที่เป็นปัญหาสำหรับชาวต่างชาติเพราะเรามีไม่ได้ สุดท้ายก็แก้ปัญหาด้วยการมีแฟนชาวไทย แล้วก็ซื้อที่ให้แฟนหรือภรรยา บ้านก็หลังกะทัดรัดที่ดูแลได้เอง ซัก 2 ห้องนอน เพื่อเพื่อนมาเยี่ยม ไม่ต้องถึงกับมีสระว่ายน้ำในตัว คนที่เกษียณในไทยก็มักเป็นพวกที่ไม่ได้รวยอะไร สถานที่ที่ออกนอกเมืองไปหน่อยก็ได้ ขอแค่วิวสวย ทะเล หรือภูเขา คนที่เกษียณก็อยากอยู่ที่สวย ๆ

ตารางที่ 4-5 (ต่อ)

ผู้ให้สัมภาษณ์	ความคิดเห็น
PAT 1	ประเทศไทยมีชื่อเสียงในทางลบด้านการโกงกิน เรื่องซื้อขายหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ในไทยก็มีเรื่องเล่าแย ๆ มากมาย ทั้งเรื่อง โคน โกงและอื่น ๆ บริษัทที่จะทำธุรกิจกับคนออสเตรเลียต้องสร้างความน่าเชื่อถือ ต้องทำให้มั่นใจได้ว่าผู้ขายสัญญาจะขายอะไรผู้ซื้อจะได้รับสินค้าและบริการตามที่กล่าวจริง ๆ การที่จะให้จ่ายเงินเป็นก้อนในการซื้อบ้านนั้น บางทีอาจจะยาก มันน่าจะง่ายกว่าถ้าให้ผู้ซื้อแบ่งชำระเป็นราย 6 เดือน หรือรายปี เพราะผู้เกษียณอายุที่ตัดสินใจซื้อก็มีความเสี่ยง หมู่บ้านเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลียมีการขายจ่ายเป็นเงินก้อนก็จริง แต่เรามีกฎหมายคุ้มครองที่เข้มงวดป้องกันคน โคน โกง ในขณะที่ประเทศไทยไม่มีความคุ้มครองใด ๆ คุณต้องเข้าใจว่าคุณมีปัญหาเรื่องนี้อย่างมาก
PAT 1	ก่อนจะย้ายมาเกษียณในไทย ก็มีการวางแผนหาข้อมูลบ้าง เนื่องจากเคยมาหลายครั้งแล้วก็เรียนรู้อะไรเยอะอยู่ก่อนแล้ว ส่วนใหญ่จะหาข้อมูลจากอินเทอร์เน็ตว่าคนที่ย้ายมาอยู่ก่อนเขามีความเป็นอยู่อย่างไร แล้วก็ตรวจราคาของ อยากรถจักรยานยนต์ราคาเท่าไร แบบนี้
PAT 1	การจะเจาะกลุ่มตลาด บางทีเริ่มกับนักท่องเที่ยวก็เป็นความคิดที่ดี คนที่เกษียณในประเทศไทยก็ย่อมต้องเคยเป็นนักท่องเที่ยวที่เคยมาประเทศไทยมาก่อน แต่ต้องทำให้เขาเข้าใจว่าการมาเกี่ยวกับการมาอยู่อาศัยมันแตกต่างกัน โดยสิ้นเชิง ตอนมาเที่ยวก็จะอยู่แต่กับกลุ่มที่เกี่ยวกับท่องเที่ยว (โรงแรม ร้านอาหาร ฯลฯ) แต่เมื่อมาอยู่ก็จะเจออะไรที่ต่างไป ความคาดหวังจะต่างกัน เสนอให้เขามาเที่ยวเมืองไทยในราคาถูกรวมกับชมสถานที่หมู่บ้านเกษียณไปด้วย แม้จะเจาะกลุ่มนักท่องเที่ยวแต่การโฆษณาก็ควรลงในสื่อที่เกี่ยวข้องกับการเกษียณ เช่น นิตยสารเกี่ยวกับการเกษียณในออสเตรเลีย เป็นต้น บางคนก็เริ่มวางแผนเกษียณเขากำลังตัดสินใจว่าจะเกษียณในวิถีชีวิตแบบไหน พอเขาได้เห็นและถ้าเขาเคยมาเที่ยวเมืองไทย เขาอาจจะได้ไอเดียและเห็นว่ามันน่าสนใจ
PAT 1	การตั้งบริษัทในออสเตรเลีย มีคนออสเตรเลียดำเนินงาน ก็เป็นเรื่องดี คนเราก็ต้องชอบที่จะติดต่อกับคนพวกเดียวกันเพราะเชื่อใจกันมากกว่า มีออฟฟิศในประเทศออสเตรเลียด้วย แบบชั่วคราวก็ได้

ตารางที่ 4-5 (ต่อ)

ผู้ให้สัมภาษณ์	ความคิดเห็น
PAT 1	<p>ในหมู่บ้านควรมีร้านสะดวกซื้อ มีสินค้ามีอาหารต่างชาติขาย มีร้านอาหารต่างชาติที่ดีถ้าสามารถทำราคาให้ต่ำได้ บางทีก็ไม่ได้อยากกินอาหารไทยตลอด มีพยาบาล มีหมอที่โทรเรียกได้ มีบริการทำสวน ทำความสะอาดและทำอาหาร มีการบริการแบบครบวงจรนั่นแหละ มีสระว่ายน้ำ อาจจะมีจัดกิจกรรมพิเศษ เป็นครั้งคราว มีทัวร์ไปเที่ยวบ้าง คนอยู่อาศัยไม่ต้องไปใช้บริการกับคนข้างนอก มีการบริการดำเนินการเรื่องวีซ่าเกษียณอายุด้วย</p>
PAT 1	<p>ปัญหาเรื่องตรวจคนเข้าเมืองทำให้คนไม่ค่อยพอใจ ถ้าการทำวีซ่าเกษียณอายุไม่ยุ่งยากและสะดวกกว่านี้ก็จะดึงดูดคนออสเตรเลียให้มาเกษียณเยอะกว่านี้ นี่ต้องโอนเงินเข้ามา เสียค่าโอนสองต่อ เสียส่วนต่าง น่าจะแสดงรายละเอียดบัญชีเงินฝากในธนาคารออสเตรเลียได้ก็พอ แกรมต้องต่อวีซ่าทุกปีจริง ๆ วีซ่าเกษียณมันก็ควรจะอยู่ได้นานกว่านี้ คนที่คิดจะเกษียณเขาก็คิดที่จะมาอยู่นาน ๆ ถ้าจะให้คนมาซื้อบ้าน เขาก็คิดแล้วว่าวีซ่าอยู่ได้แค่ปีเดียว ถ้าเกิดอะไรขึ้นต่ออายุวีซ่าไม่ได้เขาจะทำยังไง</p>
PAT 2	<p>ค่าครองชีพประเทศไทยต่ำกว่าออสเตรเลีย ผมซื้อคอนโดอยู่ เหมือนรีสอร์ทเหมือนได้เที่ยวพักผ่อนตลอดเวลา ชีวิตแบบนี้ทำไม่ได้ที่ออสเตรเลีย</p>
PAT 2	<p>ประเทศไทยเป็นที่รู้จักดีของคนออสเตรเลีย ผมมาเที่ยวบ่อย รู้จักประเทศไทยดี มีปัญหาเรื่องภาษากับเรื่องอาหารเท่านั้น ผมถึงเลือกพัตยา มีคนพูดอังกฤษได้ มีอาหารต่างชาติกิน มีบาร์ของคนออสเตรเลียด้วย</p>
PAT 2	<p>อยู่คอนโดก็เพียงพอกับผมแล้ว อาจจะย้ายไปอยู่บ้านก็ได้ถ้าอายุมากกว่านี้ สำหรับผมสองห้องนอนก็พอแล้ว มีสระว่ายน้ำ มีห้องออกกำลังกาย มีรถ. มีความปลอดภัย</p>
PAT 2	<p>การซื้อบ้านทำให้ผมกังวล ผมได้ยินว่ารัฐบาลไทยทำอะไรก็ได้ เขาจะตัดถนนผ่าน เอาบ้านผมไปก็ได้ แต่ถ้ามีหมู่บ้านเกษียณอายุที่ดี ผมเคยค้นหาอยู่ แต่มันไม่มี ผมสังเกตว่าผมไม่ค่อยเจอครอบครัว มีแต่คนโสด ผมว่าถ้ามีหมู่บ้านเกษียณอายุในไทย ประเทศไทยจะดึงดูดคนให้เข้ามาเกษียณได้มากกว่านี้ โดยจะมีกลุ่มครอบครัวเข้ามาเกษียณเยอะกว่านี้ด้วย สังคมในหมู่บ้านเกษียณอายุก็น่าสนใจ ตอนนี้ผมหาเพื่อนเอง ก็มีสังคมที่จัดกันเอง</p>

ตารางที่ 4-5 (ต่อ)

ผู้ให้สัมภาษณ์	ความคิดเห็น
PAT 2	ผมชอบอยู่ใกล้ ๆ แหล่งอำนวยความสะดวก ถ้าหมู่บ้านเกษียณอายุมีพยาบาลก็จะดี มีร้านอาหารออสเตรเลียด้วยจะดีมาก มีอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง มีบริการทำความสะอาดและอื่น ๆ สรุปว่าแบบที่ผมไม่ต้องทำอะไร มีช่องทีวีของออสเตรเลียด้วยจะดีมาก ทุกวันนี้ผมดูทีวีผ่านอินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง ถ้าหมู่บ้านอยู่นอกเมือง ควรมีรถรับส่งเข้าเมือง 24 ชั่วโมง
PAT 3	ค่าครองชีพที่ออสเตรเลียสูง เงินบำนาญเกษียณอายุผมได้ไม่มาก แต่พออาศัยในประเทศไทยได้สบายอยู่ ผมเคยไปอยู่ในเอเชียมาหลายประเทศแล้ว ประเทศไทยโอเคที่สุด ผมเคยทำงานในไทยมาก่อน ไป ๆ มา ๆ ก็หลายครั้งแล้ว ผมเคยอาศัยอยู่มาก่อนพอตอนย้ายมาเกษียณผมเลยไม่ค่อยเจอปัญหาอะไร เพราะเจอมาหมดแล้ว ผมเคยมีปัญหาเรื่องการสื่อสาร เรื่องการเดินทาง แต่ตอนนี้เข้าใจหมดแล้ว
PAT 3	ผมหาที่อยู่ผ่านทางเพื่อนที่นี่ ผมว่าถ้าประเทศไทยมีหมู่บ้านเกษียณอายุก็จะดี ผมจะได้มีตัวเลือก แต่อยากให้อาคารไม่แพง มี 2 ห้องนอนก็พอ ไว้เก็บของ มีพื้นที่ทำงาน มีสวนนิดหน่อย ผมไม่ชอบทำสวน แต่ให้มีพื้นที่นอกบ้านบ้าง มีวิวบ้าง อุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพ มีสระว่ายน้ำ มีห้องออกกำลังกาย ผมชอบอาหารไทยมาก กินได้ทุกอย่าง แต่บางครั้งก็อยากกินอาหารต่างชาติบ้าง ผมชอบมีสังคม ชอบคุย ถ้าในหมู่บ้านมีกิจกรรมก็จะดี

สรุปคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ

ผลจากการสัมภาษณ์ในเรื่องของคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ และปัจจัยที่ส่งผลการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย สามารถสังเคราะห์ข้อมูลและประเด็นสำคัญแยกออกตามวัตถุประสงค์งานวิจัย 3 ข้อ ได้ดังนี้

วัตถุประสงค์งานวิจัยข้อที่หนึ่ง: คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ผลจากการสัมภาษณ์ พบว่า แนวคิดการทำหมู่บ้านจัดสรรเพื่อชาวต่างชาติในการอยู่อาศัย เพื่อการเกษียณอายุได้รับการตอบรับที่ดี ช่วยลดข้อจำกัดที่ชาวต่างชาติไม่สามารถซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ ผู้ซื้อต่างชาติได้รับความสะดวกที่ทางหมู่บ้านจัดให้ ช่วยลดความเสี่ยงของชาวต่างชาติในการซื้อที่ดินสร้างบ้านเองได้ โดยคุณลักษณะหมู่บ้านที่เป็นที่ต้องการ มีดังนี้

- เป็นที่อยู่อาศัยขนาด 2 ห้องนอน เพื่อรองรับครอบครัวหรือเพื่อนมาพักอาศัยเมื่อมาเยี่ยม

- มีครัวเพียงพอต่อการทำอาหารง่าย ๆ เนื่องจากผู้เกษียณอายุไม่นิยมทำอาหารเอง
- มีพื้นที่ใช้สอยภายในไม่คับแคบ เหมาะแก่การเคลื่อนไหวของผู้สูงอายุ
- มีสวนหรือพื้นที่ใช้สอยภายนอก สำหรับพักผ่อนชมวิว และทำกิจกรรมภายนอก

เล็กน้อย

- รูปแบบการตกแต่งภายนอกไม่ได้มีความสำคัญนัก ขึ้นอยู่กับความชอบส่วนบุคคล
- มีที่เก็บของ และ/ หรือพื้นที่ทำงาน

- ราคาอสังหาริมทรัพย์ควรมีราคาปานกลาง เน้นกลุ่มตลาดระดับกลาง ไม่แพงจนเกินไปนัก หากแต่ก็ไม่จำเป็นต้องถูกจนเกินไปจนต้องลดคุณภาพลง เนื่องจากผู้เกษียณอายุแม้จะมีเงินบำนาญเกษียณอายุ แต่ไม่ได้หมายความว่า จะสามารถใช้จ่ายได้ฟุ่มเฟือย

- ควรมีการแบ่งจ่ายค่าบ้านออกเป็นงวด อาจเป็นรายครึ่งปี หรือรายปี เพื่อจูงใจผู้ซื้อที่ลังเลและมีความกังวลในเรื่องความเสี่ยงในการจ่ายเงินก้อน

- อุปกรณ์ภายในควรเลือกติดตั้งเป็นของมีคุณภาพ เนื่องจากชาวต่างชาติสูงอายุมีความกังวลในการที่จะต้องซ่อมแซมบ้านในอนาคต อีกทั้ง ชาวออสเตรเลียเคยชินกับมาตรฐานที่ดีของอุปกรณ์เครื่องใช้ภายในบ้าน

- มีการให้บริการครบวงจร เช่น บริการรับส่งสนามบิน บริการทำความสะอาด บริการทำสวน บริการทำอาหาร มีรถรับส่งเข้าเมือง มีการนำเที่ยวเป็นครั้งคราว มีสระว่ายน้ำส่วนกลาง มีห้องออกกำลังกาย มีร้านสะดวกซื้อ มีอาหารต่างชาติรวมทั้งอาหารไทยบริการ มีบริการซื้อสินค้าซื้อรถและเช่ารถ มีบริการสอนภาษาไทยพื้นฐาน มีบริการให้คำแนะนำเรื่องต่าง ๆ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร การโอนเงินระหว่างประเทศ เป็นต้น

- มีกิจกรรมภายในหมู่บ้าน อาจจัดให้มีการพบปะระหว่างผู้อยู่อาศัยเป็นครั้งคราว เป็นการสร้างความสัมพันธ์ภายใน ให้ผู้อยู่อาศัยได้มีสังคม มีเพื่อนฝูง ได้รู้สึกเป็นส่วนหนึ่งและผูกพันกับสถานที่ ซึ่งมีผลดีต่อการอยู่อาศัยในระยะยาว และสภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยสูงอายุด้วย

- มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ
- มีพยาบาลประจำ และมีแพทย์ที่สามารถติดต่อได้

- มีการบริการดำเนินการต่ออายุวีซ่าให้ ช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อชาวต่างชาติได้ในระดับหนึ่ง เนื่องจากวีซ่าเกษียณอายุของประเทศไทยในขณะนี้ นั้น อนุญาตให้ชาวต่างชาติพักอาศัยอยู่ได้คราวละ 1 ปี เท่านั้น ซึ่งถือว่าสั้นไปสำหรับชาวต่างชาติที่จะเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในระยะยาว

- พนักงานควรพูดภาษาอังกฤษได้ ชาวออสเตรเลียใช้ภาษาอังกฤษเป็นภาษาหลัก การสื่อสารถือเป็นเรื่องสำคัญ ควรมีผู้จัดการอยู่ประจำโครงการที่สามารถพูดภาษาอังกฤษในระดับสื่อสารได้ดี ส่วนพนักงานอื่น ๆ เพียงสื่อสารได้บ้างก็เพียงพอแล้ว

- ควรจัดให้มีการตั้งบริษัทในประเทศออสเตรเลีย มีสำนักงานในประเทศออสเตรเลีย และมีพนักงานชาวออสเตรเลียร่วมทำงานด้วย ทั้งนี้ เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและเสริมสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อชาวออสเตรเลีย อีกทั้ง ยังเป็นการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อได้โดยง่าย เนื่องจากประเทศไทยมีชื่อเสียงในทางลบในเรื่องของการทำธุรกรรมซึ่งทำให้ผู้ซื้อเกิดความลังเล

- เอกสารการทำธุรกรรมควรมีความเรียบร้อยและครอบคลุมครบถ้วน เป็นภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้ผู้ซื้อได้เข้าใจว่า การทำธุรกรรมนี้มีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย และผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองตามสิทธิที่ควรมี

- ด้านสื่อโฆษณา ควรใช้สื่อที่เกี่ยวข้องกับการเกษียณอายุโดยตรง โดยส่วนใหญ่ผู้ที่เข้าใกล้วัยเกษียณจะเริ่มวางแผนการเกษียณอายุ โดยจะเริ่มหาข้อมูลจากสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ชาวต่างชาติอาจไม่ทราบและไม่ได้คิดถึงการเกษียณอายุในประเทศไทยมาก่อน หรือมีความคิดอยู่บ้างแต่ไม่ทราบว่า เป็นไปได้หรือไม่ และอาจไม่ทราบว่าเริ่มต้นอย่างไร การใช้สื่อโฆษณาที่ตรงเป้าหมายจะช่วยกระตุ้นความสนใจของผู้ซื้อ

- นำเสนอโครงการโดยการอำนวยความสะดวกแบบครบวงจร โดยเริ่มตั้งแต่นำเสนอในรูปแบบของทัวร์ราคาเหมาะสม มีการพาชมโครงการหรือนำเสนอโครงการในประเทศไทยร่วมกับการพาเที่ยวพื้นที่โดยรอบ เพื่อจูงใจผู้ซื้อ จะช่วยให้การตัดสินใจในการซื้อของผู้ซื้อง่ายขึ้น ชาวต่างชาติอาจมีความกังวลในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นทุนเดิม การอำนวยความสะดวกเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจได้ศึกษาเข้าใจว่า ในความเป็นจริงการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมิได้ยุ่งยากหรือมีความเสี่ยงสูงอย่างที่เข้าใจ การสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้สนใจเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อตัดสินใจได้ง่ายขึ้น ทั้งนี้ สามารถร่วมมือกับบริษัทท่องเที่ยว เป็นพันธมิตรที่เกี่ยวข้องกันได้ในระยะยาว

- ควรจัดให้มีคู่มือแนะนำสิ่งจำเป็นที่ควรรู้ ซึ่งเน้นความแตกต่างระหว่างประเทศไทยในมุมมองของนักท่องเที่ยวและมุมมองของการพักอยู่อาศัยระยะยาว เพื่อให้ผู้เกษียณได้ปรับความเข้าใจและเรียนรู้พร้อมรับความแตกต่างนี้ตั้งแต่ต้น

วัตถุประสงค์งานวิจัยข้อที่สอง: ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ผลจากการสัมภาษณ์ พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในประเทศไทยของผู้ให้สัมภาษณ์มีความคล้ายคลึงกัน แบ่งออกเป็นปัจจัยแรงผลักดันและปัจจัยแรงดึงดูด ได้ดังนี้

ปัจจัยแรงผลักดัน

- ค่าครองชีพของประเทศออสเตรเลียสูงกว่าประเทศไทยมาก เป็นสาเหตุหลักที่จูงใจให้ชาวออสเตรเลียเข้ามาเกษียณอายุในประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมที่ว่าปัจจัยด้านเศรษฐกิจหรือแรงจูงใจด้านเศรษฐกิจเป็นเหตุผลหลักของการอพยพโยกย้ายของมนุษย์ (King, 2012)

- เมื่อถึงวัยเกษียณอายุ ผู้สูงอายุหมดภาระด้านการงาน มีสภาพความเป็นอยู่และชีวิตประจำวันที่เปลี่ยนไป มีรายได้และค่าใช้จ่ายต่างไปจากเดิม ก่อให้เกิดเป็นแรงผลักดันความต้องการการเปลี่ยนแปลง และ/หรือการปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงนี้ (Olsberg & Winters, 2005)

ปัจจัยแรงดึงดูด

- ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดเคยเดินทางมาประเทศไทยหลายครั้งก่อนตัดสินใจย้ายมาเกษียณอายุในประเทศไทย ประเทศไทยเป็นที่รู้จักและเป็นที่ยอมรับของชาวออสเตรเลีย และชาวออสเตรเลียคุ้นเคยกับประเทศไทยเป็นอย่างดี เป็นจุดแข็งที่เหนือกว่าประเทศอื่น ๆ ใกล้เคียงความคุ้นเคยเป็นปัจจัยแรงดึงดูดสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้สูงอายุ (Stimson & McCrea, 2004)

- ประเทศไทยและประเทศออสเตรเลียไม่ห่างกันไกลนัก ชาวออสเตรเลียสามารถเข้ามาพักอาศัยระยะยาวได้โดยไม่รู้สึกรำคาญไกลครอบครัวนัก ระยะทางเป็นปัจจัยหนึ่งที่ผู้เกษียณอายุพิจารณา ผลการศึกษาผู้เกษียณอายุชาวอเมริกันของ Sunil and Rojas (2005) พบว่า ชาวอเมริกันเลือกที่จะเกษียณอายุในประเทศเม็กซิโกเป็นจำนวนถึงร้อยละ 71.8 ซึ่งระยะทางเป็นเหตุผลหนึ่ง (Sunil & Rojas, 2005)

- วัฒนธรรมไทยมีเอกลักษณ์ อีกทั้ง ประเทศไทยมีทรัพยากรธรรมชาติที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นทะเล ภูเขา หรือแม่น้ำ ผู้สูงอายุมีความนิยมการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมและธรรมชาติ ประเทศไทยจึงดึงดูดนักท่องเที่ยวสูงอายุได้เป็นอย่างดี นอกเหนือจากการท่องเที่ยวแล้ว ในแง่ของ

การพักอาศัย ชาวออสเตรเลียเกษียณอายุต้องการอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีวิวทิวทัศน์ ซึ่งสามารถหาได้จากทรัพยากรธรรมชาติที่หลากหลายในประเทศไทย

- ชาวออสเตรเลียพูดภาษาอังกฤษเป็นหลัก แม้ว่าประชากรไทยโดยส่วนใหญ่พูดภาษาอังกฤษได้ไม่ด้นัก แต่ภาษาอังกฤษถือเป็นภาษาที่สองที่คนไทยให้ความสนใจศึกษา สามารถสื่อสารได้บ้าง อีกทั้ง ประเทศไทยเป็นประเทศท่องเที่ยว มีสถานที่ท่องเที่ยวที่ใช้ภาษาอังกฤษเพื่อบริการนักท่องเที่ยวกระจายอยู่ทั่วประเทศ

- ประเทศไทยมีความเปิดกว้างในเรื่องของความแตกต่างทางเชื้อชาติและศาสนา ชาวต่างชาติทุกเชื้อชาติและศาสนาได้รับการต้อนรับจากชาวไทยเป็นอย่างดี

- การรักษาพยาบาลมีมาตรฐาน ค่าใช้จ่ายไม่สูงเท่าประเทศออสเตรเลีย
- ประเทศไทยมีอากาศอบอุ่นตลอดทั้งปี แม้ว่าประเทศออสเตรเลียจะไม่หนาวเย็นมากและยาวนานดังบางประเทศในทวีปยุโรป แต่สภาพอากาศยังคงเป็นตัวแปรสำคัญของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

- ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พำนักอาศัยในประเทศไทยสามารถมีสภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีกว่าด้วยค่าใช้จ่ายที่เท่ากันหรือต่ำกว่า เนื่องด้วยประเทศไทยให้อำนาจซื้อที่สูงกว่า ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียสามารถเลือกซื้อสินค้าและบริการได้หลากหลายในจำนวนเงินที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับในประเทศออสเตรเลีย ชาวออสเตรเลียนิยมที่จะเกษียณอายุในทวีปเอเชียมากขึ้นด้วยสาเหตุเดียวกันนี้ (Wyatt & Ryan, 2014)

ลักษณะประชากรศาสตร์ที่ตัดสินใจเลือกซื้อและย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ลักษณะประชากรศาสตร์เป็นส่วนสำคัญที่ช่วยให้นักวิจัยเห็นกลุ่มตลาดที่ต้องการได้ จากการสัมภาษณ์พบว่า

- จากการสังเกต จะเห็นได้ว่าชาวต่างชาติเกษียณอายุในประเทศไทยโดยมากเป็นเพศชาย ไม่มีคู่ครอง พบเห็นผู้เกษียณอายุในลักษณะครอบครัวหรือผู้หญิงได้น้อย อาจเกิดจากความเชื่อที่ชาวต่างชาติมองว่าสามารถหาแฟนสาวชาวไทยได้ง่าย (Wyatt & Ryan, 2014) เป็นปัจจัยดึงดูดให้ชายชาวต่างชาตินิยมเข้ามาอาศัยในประเทศมากกว่า จึงพบเห็นชาวต่างชาติเพศชายได้มากกว่ากลุ่มอื่น ทั้งนี้ อาจเกิดจากปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย หรือขาดการประชาสัมพันธ์ที่เพียงพอ ที่จะทำให้ผู้เกษียณอายุหญิงและครอบครัวเห็นถึงคุณประโยชน์และความปลอดภัยในการเข้ามาเกษียณอายุในประเทศไทย

- มีกิจการและการศึกษาที่หลากหลาย สอดคล้องกับการศึกษาการโยกย้ายถิ่นฐานของผู้สูงอายุในทวีปยุโรปที่ว่า กลุ่มผู้อพยพสูงอายุมีความหลากหลายในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งแต่ละบุคคลต่างก็มีปัจจัยและต้นทุนในการเตรียมรับวัยชราและการเกษียณอายุต่างกันไป (Ruspini, 2009)

- ช่วงอายุอยู่ในช่วงระหว่างอายุ 55 ถึง 67 ปี ซึ่งจากการศึกษาการโยกย้ายของผู้สูงอายุ โดย Tosun et al. (2009) ได้แบ่งกลุ่มผู้สูงอายุออกเป็น 4 กลุ่มด้วยกัน คือ กลุ่มอายุ 55 ถึง 64 ปี กลุ่มอายุ 65 ถึง 74 ปี กลุ่มอายุ 75 ถึง 84 ปี และกลุ่มอายุ 85 ปีขึ้นไป ซึ่งกลุ่มผู้สูงอายุสองกลุ่มแรกที่มีอายุ 55 ถึง 74 ปี เป็นกลุ่มอายุที่มีแนวโน้มโยกย้ายมากกว่าผู้สูงอายุกลุ่มอื่น (National Seniors Productive Ageing Centre, 2009; Tosun et al., 2009)

- สถานภาพทางการเงินบ่งชี้ว่า ชาวออสเตรเลียสามารถเกษียณอายุและพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยได้ แม้จะมีรายได้จากเงินบำนาญเกษียณอายุเพียงอย่างเดียว (Wyatt & Ryan, 2014)

จากการสัมภาษณ์ชาวออสเตรเลียที่เข้ามาเกษียณอายุและพำนักระยะยาวในประเทศไทย จะช่วยในการตอบวัตถุประสงค์งานวิจัยได้ในระดับหนึ่งแล้ว นอกจากนี้ ยังได้นัยยะสำคัญอันเป็นประเด็นที่น่าสนใจ ดังนี้

- การขอวีซ่าเกษียณอายุมักเป็นปัญหาของชาวต่างชาติ เนื่องจากมีขั้นตอนที่ยุ่งยาก แม้จะมีบริษัทบริหารจัดการเงินเรื่องให้ แต่ก็ยังทำให้ชาวต่างชาติมีความกังวลและความสับสนได้

- แม้ว่าประเทศไทยจะเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้ามาพักอาศัยเกษียณอายุในประเทศไทยได้ แต่อายุวีซ่ามีเพียง 1 ปี และมีการต่ออายุทุกปี ซึ่งถือว่าสั้นเกินไปในความคิดของชาวต่างชาติ ประเทศไทยควรจะเสนออายุวีซ่าให้นานกว่านี้ อาจมีตัวเลือกเพิ่มเป็นวีซ่าเกษียณอายุรายปี หรือ 5 ปี หรือ 10 ปี ให้ชาวต่างชาติได้เลือกตรงความต้องการ โดยอาจมีการเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาอายุของวีซ่า

- ชื่อเสียงในทางลบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการทำธุรกรรมในประเทศไทย ควรมีการประชาสัมพันธ์ในแง่บวกเพิ่มเติม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในเรื่องของความคุ้มครองที่มีให้แก่ผู้บริโภคชาวต่างชาติมากขึ้น

- แม้ว่าภาษาอังกฤษจะถือเป็นภาษาที่สองที่คนไทยให้ความสนใจศึกษาและประชากรไทยสามารถสื่อสารภาษาอังกฤษได้บ้าง และแม้ว่าประเทศไทยจะมีสถานที่ท่องเที่ยวที่ใช้ภาษาอังกฤษเพื่อบริการนักท่องเที่ยวกระจายอยู่ทั่วประเทศที่ซึ่งนักท่องเที่ยวสามารถใช้ภาษาอังกฤษในการสื่อสารกับคนท้องถิ่นได้ไม่ยากลำบากนัก หากแต่ภาษาก็ยังคงเป็นประเด็นที่ควรได้รับการสนับสนุนอย่างเป็นรูปธรรมและได้ผลจริงในเชิงปฏิบัติ ทั้งนี้ จะช่วยเสริมสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวและการทำธุรกิจกับชาวต่างชาติได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

- ขาดการประชาสัมพันธ์จากภาครัฐที่เพียงพอ ชาวต่างชาติอาศัยหาข้อมูลด้วยตัวเอง โดยมักใช้อินเทอร์เน็ตเป็นสื่อ ซึ่งอาจได้รับข้อมูลที่ผิดพลาด สร้างทัศนคติและความเชื่อในทางการเกษียณอายุและการซื้อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมิใช่เรื่องที่น่ากลัวและยุ่งยากอย่างที่

ชาวต่างชาติหลายคนเข้าใจ การรักษาพยาบาลมีมาตรฐาน ค่าใช้จ่ายไม่สูงเท่าประเทศออสเตรเลีย ทั้งนี้ อาจติดประเด็นที่ว่า ชาวออสเตรเลียเคยชินกับการรักษาพยาบาลในประเทศออสเตรเลียด้วย บัตรสุขภาพ ซึ่งครอบคลุมการรักษาเบื้องต้น โดยไม่มีค่าใช้จ่ายหรือสามารถเบิกเงินช่วยเหลือได้ บางส่วน หากมีนโยบายประกันสุขภาพสำหรับชาวต่างชาติที่พำนักระยะยาวในประเทศไทย อาจมีส่วนช่วยดึงดูดชาวต่างชาติเข้ามาพักระยะยาวในประเทศไทยได้มากขึ้น

ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์เกี่ยวกับลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ของผู้ตอบแบบสอบถามทั่วไป และจำแนกตามผู้ใช้เกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศเป็นการคำนวณหาค่าความถี่แบบแจกแจง 2 ทาง (Crosstabs) ปรากฏตามตารางที่ 4-6

ตารางที่ 4-6 จำนวนและค่าร้อยละด้านประชากรศาสตร์ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย จำแนกตามตัวแปรที่ศึกษา

ปัจจัยส่วนบุคคล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	503	61.19
หญิง	319	38.81
รวม	822	100.00
อายุ		
55-64 ปี	423	51.46
65-74 ปี	319	38.81
75-84 ปี	78	9.49
85 ปีขึ้นไป	2	0.24
รวม	822	100.00
สภาพสมรส		
โสด	83	10.10
แต่งงาน	509	61.92
หย่า	230	27.98
รวม	822	100.00

ตารางที่ 4-6 (ต่อ)

ปัจจัยส่วนบุคคล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	621	75.55
ปริญญาตรี	129	15.69
ปริญญาโท	47	5.72
สูงกว่าปริญญาโท	25	3.04
รวม	822	100.00
รายได้ครัวเรือน		
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหรียญ	466	56.69
50,000-99,999 เหรียญ	236	28.71
100,000-149,999 เหรียญ	90	10.95
150,000-199,999 เหรียญ	16	1.95
200,000-249,999 เหรียญ	11	1.34
250,000 เหรียญขึ้นไป	3	0.36
รวม	822	100.00
จำนวนบุตรธิดา		
ไม่มี	188	22.87
1 คน	132	16.06
2 คน	243	29.56
3 คน	161	19.59
4 คน	77	9.37
มากกว่า 4 คน	21	2.55
รวม	822	100.00

ตารางที่ 4-6 (ต่อ)

ปัจจัยส่วนบุคคล	จำนวน (คน)	ร้อยละ
จำนวนผู้พักอาศัย		
1 คน	204	24.82
2 คน	462	56.20
3 คน	98	11.92
4 คน	35	4.26
มากกว่า 4 คน	23	2.80
รวม	822	100.00
เป็นผู้อาศัยระยะยาวในประเทศไทย		
ไม่ใช่	466	56.69
ใช่	356	43.31
รวม	822	100.00
ตัดสินใจซื้อ		
ไม่ซื้อ	452	54.99
ซื้อ	370	45.01
รวม	822	100.00
ตัดสินใจย้าย		
ไม่ย้าย	436	53.04
ย้าย	386	46.96
รวม	822	100.00

จากตารางที่ 4-6 พบว่า ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 61.19 รองลงมาเป็นเพศหญิง ร้อยละ 38.81

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีอายุ 55-64 ปี ร้อยละ 51.46 รองลงมา มีอายุ 65-74 ปี ร้อยละ 38.81 อายุ 75-84 ปี ร้อยละ 9.49 และอายุ 85 ปีขึ้นไป ร้อยละ 0.24

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่สภาพสมรส แต่งงาน ร้อยละ 61.92 รองลงมา หย่า ร้อยละ 27.98 และ โสด ร้อยละ 10.10

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 75.55 รองลงมาปริญญาตรี ร้อยละ 15.69 ปริญญาโท ร้อยละ 5.72 และสูงกว่าปริญญาโท ร้อยละ 3.04

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้อันต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหรียญ ร้อยละ 56.69 รองลงมา มีรายได้อัน 50,000-99,999 เหรียญ ร้อยละ 28.71 มีรายได้อัน 100,000-149,999 เหรียญ ร้อยละ 10.95 มีรายได้อัน 150,000-199,999 เหรียญ ร้อยละ 1.95 มีรายได้อัน 200,000-249,999 เหรียญ ร้อยละ 1.34 และมีรายได้อัน 250,000 เหรียญขึ้นไป ร้อยละ 0.36

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีจำนวนบุตรธิดา 2 คน ร้อยละ 29.56 รองลงมาไม่มีบุตรธิดา ร้อยละ 22.87 มีจำนวนบุตรธิดา 3 คน ร้อยละ 19.59 มีจำนวนบุตรธิดา 1 คน ร้อยละ 16.06 มีจำนวนบุตรธิดา 4 คน ร้อยละ 9.37 และมีบุตรธิดามากกว่า 4 คน ร้อยละ 2.55

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีจำนวนผู้พักอาศัย 2 คน ร้อยละ 56.20 รองลงมา มีจำนวนผู้พักอาศัย 1 คน ร้อยละ 24.82 มีจำนวนผู้พักอาศัย 3 คน ร้อยละ 11.92 มีจำนวนผู้พักอาศัย 4 คน ร้อยละ 4.26 และมีจำนวนผู้พักอาศัยมากกว่า 4 คน ร้อยละ 2.80

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ใช่เป็นผู้พักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ร้อยละ 56.69 รองลงมาเป็นผู้พักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ร้อยละ 43.31

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ตัดสินใจไม่ซื้อ ร้อยละ 54.99 รองลงมา ตัดสินใจซื้อ ร้อยละ 45.01

ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ตัดสินใจไม่ย้าย ร้อยละ 53.04 รองลงมาตัดสินใจย้าย ร้อยละ 46.96

ตารางที่ 4-7 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ

หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามเพศ

สถานภาพส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ								
ชาย	250	64.77	253	58.03	232	62.70	271	59.96
หญิง	136	35.23	183	41.97	138	37.30	181	40.04
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-7 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 64.77 และตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย เช่นเดียวกันร้อยละ 58.03 และการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 62.70 และการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่เป็นเพศชายเช่นเดียวกัน ร้อยละ 59.96

ตารางที่ 4-8 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามอายุ

สถานภาพส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
อายุ								
55-64 ปี	242	62.69	181	41.51	226	61.08	197	43.58
65-74 ปี	110	28.50	209	47.94	111	30.00	208	46.02
75-84 ปี	32	8.29	46	10.55	31	8.38	47	10.40
85 ปีขึ้นไป	2	0.52	0	0.00	2	0.54	0	0.00
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-8 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่อายุ 55-64 ปี ร้อยละ 62.70 และตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่อายุ 65-74 ปี ร้อยละ 47.9 และการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่ อายุ 55-64 ปี ร้อยละ 61.10 และการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่ อายุ 65-74 ปี ร้อยละ 46.00

ตารางที่ 4-9 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ
หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนก
ตามสถานภาพทางครอบครัว

สถานภาพ ส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพ								
โสด	53	13.73	30	6.88	53	14.32	30	6.64
แต่งงาน	248	64.25	261	59.86	236	63.78	273	60.40
หย่า	85	22.02	145	33.26	81	21.89	149	32.96
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-9 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่
สถานภาพแต่งงาน ร้อยละ 64.25 และตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่
สถานภาพแต่งงานเช่นเดียวกัน ร้อยละ 59.86 และการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ
ส่วนใหญ่สถานภาพแต่งงาน ร้อยละ 63.78 และการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ
ส่วนใหญ่สถานภาพแต่งงานเช่นเดียวกัน ร้อยละ 60.40

ตารางที่ 4-10 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ
หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ
จำแนกตามระดับการศึกษา

สถานภาพ ส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระดับการศึกษา								
ต่ำกว่าปริญญาตรี	287	74.35	334	76.61	279	75.41	342	75.66
ปริญญาตรี	67	17.36	62	14.22	59	15.95	70	15.49
ปริญญาโท	22	5.70	25	5.73	22	5.95	25	5.53
สูงกว่าปริญญาโท	10	2.59	15	3.44	10	2.70	15	3.32
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-10 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่ ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 74.35 และตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีเช่นเดียวกัน ร้อยละ 76.61 และการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่ ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 75.41 และการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่ ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี เช่นเดียวกัน ร้อยละ 75.66

ตารางที่ 4-11 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน

สถานภาพส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
รายได้ครัวเรือน								
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหรียญ	209	54.15	257	58.94	201	54.32	265	58.63
50,001-99,999 เหรียญ	112	29.02	124	28.44	108	29.19	128	28.32
100,000-149,999 เหรียญ	51	13.21	39	8.94	47	12.70	43	9.51
150,000-199,999 เหรียญ	9	2.33	7	1.61	8	2.16	8	1.77
200,000-249,999 เหรียญ	3	0.78	8	1.83	4	1.08	7	1.55
250,000 เหรียญขึ้นไป	2	0.52	1	0.23	2	0.54	1	0.22
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-11 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ การตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่รายได้ครัวเรือนต่ำกว่าหรือเท่ากับ \$50,000 ร้อยละ 54.15 ร้อยละ 58.94 ร้อยละ 54.32 และ ร้อยละ 58.63 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-12 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ จำแนกตามจำนวนบุตรธิดา

สถานภาพส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนบุตรธิดา								
ไม่มี	87	22.54	101	23.17	84	22.70	104	23.01
1 คน	67	17.36	65	14.91	66	17.84	66	14.60
2 คน	109	28.24	134	30.73	104	28.11	139	30.75
3 คน	87	22.54	74	16.97	83	22.43	78	17.26
4 คน	30	7.77	47	10.78	27	7.30	50	11.06
มากกว่า 4 คน	6	1.55	15	3.44	6	1.62	15	3.32
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-12 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ การตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่มีจำนวนบุตรธิดา 2 คน ร้อยละ 28.24 ร้อยละ 30.73 ร้อยละ 28.11 และร้อยละ 30.75 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-13 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ
หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ
จำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย

สถานภาพ ส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนผู้พักอาศัย								
1 คน	91	23.58	113	25.92	91	24.59	113	25.00
2 คน	217	56.22	245	56.19	205	55.41	257	56.86
3 คน	51	13.21	47	10.78	49	13.24	49	10.84
4 คน	17	4.40	18	4.13	15	4.05	20	4.42
มากกว่า 4 คน	10	2.59	13	2.98	10	2.70	13	2.88
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-13 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ การตัดสินใจ
ไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและ
การตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่มีจำนวนผู้พักอาศัย 2 คน ร้อยละ 56.22
ร้อยละ 56.19 ร้อยละ 55.41 และร้อยละ 56.86 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-14 สถานภาพส่วนบุคคลของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อ
หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ
จำแนกตามเป็นผู้อาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สถานภาพ ส่วนบุคคล	ตัดสินใจย้าย		ตัดสินใจไม่ย้าย		ตัดสินใจเลือกซื้อ		ตัดสินใจไม่เลือกซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เป็นผู้ที่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย								
ใช่	230	59.59	126	28.90	216	58.38	140	30.97
ไม่ใช่	156	40.41	310	71.10	154	41.62	312	69.03
รวม	386	100.00	436	100.00	370	100.00	452	100.00

จากตารางที่ 4-14 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย ร้อยละ 59.59 และตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ส่วนใหญ่ไม่เป็นผู้ที่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย ร้อยละ 71.10 และการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่ เป็นผู้ที่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย ร้อยละ 58.38 และการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุส่วนใหญ่ ไม่เป็นผู้ที่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย ร้อยละ 69.03

ตอนที่ 3 ผลการคำนวณหาค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญ เกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ

การวิเคราะห์ข้อมูลจะวิเคราะห์ทั้งในภาพรวมและในรายข้อ ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ โดยใช้หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ และแปลผลข้อมูลดังต่อไปนี้

คะแนนเฉลี่ย	6.16-7.00	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์ สำคัญอย่างยิ่ง
คะแนนเฉลี่ย	5.30-6.15	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์ สำคัญ
คะแนนเฉลี่ย	4.44-5.29	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์ ก่อนข้างสำคัญ
คะแนนเฉลี่ย	3.58-4.43	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์ สำคัญปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย	2.72*3.57	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์ ไม่ค่อยสำคัญ
คะแนนเฉลี่ย	1.86-2.71	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์ ไม่สำคัญ
คะแนนเฉลี่ย	1.00-1.85	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์ ไม่สำคัญอย่างยิ่ง

ตารางที่ 4-15 ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน

คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	Mean	SD
1. ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว ฯลฯ	5.440	1.511
2. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่	5.290	1.442
3. ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่	4.180	1.761
4. ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่	5.280	1.502
5. ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่	4.950	1.518

ตารางที่ 4-15 (ต่อ)

คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	Mean	SD
6. มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	4.660	1.604
7. มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	4.380	1.788
8. มีห้องเก็บของ	5.030	1.686
9. การจัดวางพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายในมีความสวยงาม	5.330	1.496
10. วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี	5.100	1.587
11. ราคาบ้านไม่สูง	6.070	1.298
12. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง	6.160	1.130
ค่าเฉลี่ยรวม	5.160	1.527

จากตารางที่ 4-15 พบว่า ภาพรวมคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน อยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.160 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.527 เมื่อจำแนกเป็น รายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 6.160 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.130 รองลงมาให้ระดับความสำคัญในเรื่องราคาบ้านที่ไม่สูง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 6.070 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.298 และให้ระดับความสำคัญ ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว ฯลฯ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.440 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.511 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-16 ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญ
เกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะภายนอกบ้าน

ภายนอกของตัวบ้าน	Mean	SD
1. รูปลักษณะภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม	5.280	1.470
2. มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่	4.670	1.774
3. มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือสโอมสร ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ	4.580	1.760
4. มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นชาตินิยม โดยมีการออกแบบตามรูปแบบออสเตรเลีย	4.130	1.801
5. มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการออกแบบตามรูปแบบไทย	3.990	1.766
ค่าเฉลี่ยรวม	4.530	1.714

จากตารางที่ 4-16 พบว่า ภาพรวมคุณลักษณะภายนอกบ้านอยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.530 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.714 เมื่อจำแนกเป็นรายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่องรูปลักษณะภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.280 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.470 รองลงมาให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่อง มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.670 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.774 และให้ระดับค่อนข้างสำคัญ ในเรื่องมีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือสโอมสร ที่ใช้ร่วมกันภายใน โครงการ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.580 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.760 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-17 ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน

สิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน	Mean	SD
1. ภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี	5.820	1.270
2. ภายในหมู่บ้านเงียบสงบ	5.770	1.201
3. ถนนภายในหมู่บ้านกว้างขวาง	4.530	1.709
4. ภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ	5.650	1.271
5. ภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง	5.650	1.292
6. ภายในหมู่บ้านมีทางเดินเท้า	5.580	1.351
ค่าเฉลี่ยรวม	5.500	1.349

จากตารางที่ 4-17 พบว่า ภาพรวมคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้านอยู่ในระดับสำคัญ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.50 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.349 เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญในเรื่องภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.82 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.270 รองลงมาให้ระดับสำคัญในเรื่องภายในหมู่บ้านเงียบสงบ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.77 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.201 และให้ระดับสำคัญ ในเรื่องภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ และภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.65 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.271 และ 1.292 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-18 ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญ
เกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะที่ดึงดูดและทำเล

ที่ดึงดูดและทำเล	Mean	SD
1. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์ หรือสถานที่ทางศาสนา	3.410	2.177
2. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล	5.780	1.417
3. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า	5.450	1.382
4. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านอาหาร	4.680	1.645
5. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ห้องสมุด สวนสาธารณะและสถานที่สาธารณะ อื่น ๆ	5.070	1.470
6. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่บนถนน สายหลัก	3.430	1.716
7. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในย่านชุมชน	4.030	1.784
8. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ	5.390	1.552
9. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ที่พักของคนใกล้ชิดของท่านในกรณีที่ท่านมี คนใกล้ชิดอาศัยอยู่ในประเทศไทย	4.120	2.012
10. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคมอื่น ๆ เช่น ที่กำจัด ขยะ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์	4.790	1.722
11. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ชายหาด	4.120	1.916
12. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้แม่น้ำ	3.740	1.836
13. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ	3.810	1.811
14. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา	3.650	1.776
15. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ	3.630	1.935
ค่าเฉลี่ยรวม	4.340	1.743

จากตารางที่ 4-18 พบว่า ภาพรวมคุณลักษณะที่ดึงดูดและทำเล อยู่ในระดับสำคัญปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.340 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.743 เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.780 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.417 รองลงมาให้ระดับความสำคัญในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.450 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.382 และให้ระดับความสำคัญ

ในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.390 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.552 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-19 ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญเกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ด้านคุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน	Mean	SD
1. หมู่บ้านมีสระว่ายน้ำส่วนกลาง	3.910	2.012
2. หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง	3.860	1.954
3. หมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน	5.280	1.575
4. หมู่บ้านมีแพทย์ประจำหมู่บ้าน	5.080	1.696
5. หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว	3.390	1.690
6. หมู่บ้านมีบริการด้านวิชา	3.960	1.948
7. หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน	4.270	1.780
8. หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน	4.820	1.761
9. หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน	5.240	1.737
10. พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้	5.890	1.363
ค่าเฉลี่ยรวม	4.570	1.752

จากตารางที่ 4-19 พบว่า ภาพรวมคุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้านอยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.570 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.752 เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญในเรื่องพนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.890 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.363 รองลงมาให้ระดับสำคัญในเรื่องหมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.280 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.575 และให้ระดับสำคัญ ในเรื่องหมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.240 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.737 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-20 ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญ
เกี่ยวกับปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน

ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน	Mean	SD
1. ประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า	4.940	1.856
2. ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยต่ำกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป	3.290	1.971
3. ประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า	4.280	2.008
ค่าเฉลี่ยรวม	4.170	1.945

จากตารางที่ 4-20 พบว่า ภาพรวมปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน อยู่ในระดับสำคัญปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.170 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.945 เมื่อจำแนกเป็นรายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่องประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.940 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.856 รองลงมาให้ระดับสำคัญปานกลาง ในเรื่องประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.280 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2.008 และให้ระดับไม่ค่อยสำคัญ ในเรื่องประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยต่ำกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.290 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.971 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-21 ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญ
เกี่ยวกับปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุ ด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด

ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด	Mean	SD
1. ประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี	4.340	1.929
2. ประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์	4.360	1.925
3. ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม	4.490	1.832
4. ประเทศไทยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ผู้คนเป็นมิตร	4.200	1.971
5. ประเทศไทยมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า	3.580	1.938
6. ประเทศไทยอยู่ใกล้กับสถานที่หรือประเทศที่คนใกล้ชิดของท่านอาศัยอยู่ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น	3.550	2.228
7. ท่านมีความคุ้นเคยในการใช้ชีวิตในประเทศไทย	3.550	2.023
ค่าเฉลี่ยรวม	4.010	1.978

จากตารางที่ 4-21 พบว่า ภาพรวมปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด อยู่ในระดับสำคัญปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.01 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.978 เมื่อจำแนกเป็นรายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่องประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.49 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.832 รองลงมาให้ระดับสำคัญปานกลาง ในเรื่องประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.36 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.925 และให้ระดับสำคัญปานกลาง ในเรื่องประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.34 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.929 ตามลำดับ

ตอนที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐานที่ 1 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมติฐานที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 3 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 4 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมติฐานที่ 5 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 6 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 7 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมติฐานที่ 1 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic regression analysis) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ

สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดา คุณลักษณะ
ของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายใน
หมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน
จำนวน 12 ตัวแปร

ตารางที่ 4-22 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวน บุตรธิดา	ไม่มี	188	1	0	0	0	0
	1 คน	132	0	1	0	0	0
	2 คน	243	0	0	1	0	0
	3 คน	161	0	0	0	1	0
	4 คน	77	0	0	0	0	1
	มากกว่า 4 คน	21	0	0	0	0	0
รายได้ ครัวเรือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหยียญ	466	1	0	0	0	0
	50,000-99,999 เหยียญ	236	0	1	0	0	0
	100,000-149,999 เหยียญ	90	0	0	1	0	0
	150,000-199,999 เหยียญ	16	0	0	0	1	0
	200,000-249,999 เหยียญ	11	0	0	0	0	1
	250,000 เหยียญขึ้นไป	3	0	0	0	0	0
จำนวนผู้พัก อาศัย	1 คน	204	1	0	0	0	
	2 คน	462	0	1	0	0	
	3 คน	98	0	0	1	0	
	4 คน	35	0	0	0	1	
	มากกว่า 4 คน	23	0	0	0	0	
อายุ	55-64 ปี	423	1	0	0		
	65-74 ปี	319	0	1	0		
	75-84 ปี	78	0	0	1		
	85 ปีขึ้นไป	2	0	0	0		

ตารางที่ 4-22 (ต่อ)

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	621	1	0	0		
	ปริญญาตรี	129	0	1	0		
	ปริญญาโท	47	0	0	1		
	สูงกว่าปริญญาโท	25	0	0	0		
สภาพสมรส	โสด	83	1	0			
	แต่งงาน	509	0	1			
	หย่า	230	0	0			
เพศ	ผู้ชาย	503	1				
	ผู้หญิง	319	0				

ตารางที่ 4-22 เป็นการกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน และจำนวนบุตรธิดา

ตารางที่ 4-23 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูปแบบ ค่าสถิติไคสแควร์

	Chi-square	df	Sig.
Step	113.085	28	0.000
Block	113.085	28	0.000
Model	113.085	28	0.000

จากตารางที่ 4-23 พบว่าค่า Model chi-square ใช้ทดสอบสมมติฐาน

H_0 : โอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระทั้ง 12 ตัว

H_1 : โอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

สถิติทดสอบ Model chi-square = 113.085 และค่า Sig. = 0.000 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05
นั่นคือ ปฏิเสธ

H_0 แสดงว่าโอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุ
ชาวออสเตรเลียขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

ตารางที่ 4-24 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ
Nagelkerke R^2

	ไม่มีตัวแปรอิสระ	มีตัวแปรอิสระ
-2 Log Likelihood	1,131.340	1,018.255
Nagelkerke R^2		0.172

จากตารางที่ 4-24 พบว่า -2 Log Likelihood เป็นการทดสอบความเหมาะสมของ Model
(Goodness of fit) นั่นคือ -2 LL ซึ่งมีตัวแปรอิสระ 12 ตัวเป็น 1,018.255 ซึ่งน้อยกว่า -2 LL สำหรับ
Model ที่มีเฉพาะค่าคงที่ ซึ่งเท่ากับ 1,131.340

สำหรับค่า Nagelkerke หรือเรียกว่า Pseudo R^2 เป็นค่าที่บอกสัดส่วน หรือร้อยละที่
สามารถอธิบาย

ความผันแปรใน Logistic regression model นั่นคือ สำหรับ Nagelkerke $R^2 = 0.172$ หรือ
กล่าวได้ว่าร้อยละ 17.25 ของความผันแปร อธิบายได้ด้วยสมการ โลจิสติกส์

ตารางที่ 4-25 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow
goodness-of-fit test

Group	ไม่ซื้อ		ซื้อ		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
1	72	69.183	10	12.817	82
2	60	61.324	22	20.676	82
3	53	56.036	29	25.964	82
4	49	51.833	33	30.167	82

ตารางที่ 4-25 (ต่อ)

Group	ไม่ซื้อ		ซื้อ		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
5	44	47.566	38	34.434	82
6	48	43.826	34	38.174	82
7	39	39.415	43	42.585	82
8	41	34.474	41	47.526	82
9	26	28.269	56	53.731	82
10	20	20.074	64	63.926	84
Goodness of fit		Chi-square	df	Significance	
		5.696	8	.681	

จากตาราง Homer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

$$P(\text{ตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ}) = \frac{1}{1+e^{-w}}$$

โดยที่ $w = \beta_0 + \beta_1$ คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน $+ \beta_2$ ด้าน
ลักษณะภายนอกบ้าน $+ \beta_3$ คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน $+ \beta_4$ คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล
 $+ \beta_5$ คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน $+ \beta_6$ เพศ $+ \beta_7$ อายุ $+ \beta_8$ สภาพสมรส
 $+ \beta_9$ ระดับการศึกษา $+ \beta_{10}$ รายได้ครัวเรือน $+ \beta_{11}$ จำนวนบุตรธิดา $+ \beta_{12}$ จำนวนผู้พักอาศัย

สมมติฐานการทดสอบคือ

H_0 : โมเดล เหมาะสม

H_1 : โมเดล ไม่เหมาะสม

จากค่าสถิติทดสอบ Chi-square เป็น 5.696 และค่า Significance = .681 ซึ่ง > 0.05 ดังนั้น
จึงยอมรับ H_0 จึงสรุปได้ว่าโมเดลมีความเหมาะสม

ตารางที่ 4-26 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และ ไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์หาค่าคงที่ โลจิสติกส์แบบ

Enter method

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
คุณลักษณะของตัวบ้าน และพื้นที่ใช้สอยภายใน บ้าน	-0.027	0.121	0.051	1.000	0.821	.973
ด้านลักษณะภายนอกบ้าน	-0.037	0.124	0.088	1.000	0.767	.964
คุณลักษณะสิ่งแวดล้อม ภายในหมู่บ้าน	-0.378	0.131	8.372	1.000	0.004*	.685
คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล	0.512	0.127	16.364	1.000	0.000*	1.669
คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลาง ของหมู่บ้าน	0.264	0.102	6.652	1.000	0.010*	1.302
เพศ (1)	0.109	0.164	0.440	1.000	0.507	1.115
อายุ			12.654	3.000	0.005*	
อายุ (1)	-21.029	28409.680	0.000	1.000	0.999	.000
อายุ (2)	-21.615	28409.680	0.000	1.000	0.999	.000
อายุ (3)	-21.540	28409.680	0.000	1.000	0.999	.000
สภาพสมรส			13.919	2.000	0.001*	
สภาพสมรส (1)	0.994	0.296	11.274	1.000	0.001*	2.702
สภาพสมรส (2)	0.551	0.197	7.805	1.000	0.005*	1.735
ระดับการศึกษา			1.134	3.000	0.769	
ระดับการศึกษา (1)	0.406	0.458	0.787	1.000	0.375	1.501
ระดับการศึกษา (2)	0.272	0.486	0.313	1.000	0.576	1.313
ระดับการศึกษา (3)	0.296	0.552	0.289	1.000	0.591	1.345
รายได้ครัวเรือน			1.034	5.000	0.960	
รายได้ครัวเรือน (1)	-0.161	1.483	0.012	1.000	0.913	0.851
รายได้ครัวเรือน (2)	-0.128	1.487	0.007	1.000	0.932	0.880
รายได้ครัวเรือน (3)	-0.005	1.496	0.000	1.000	0.998	0.995

ตารางที่ 4-26 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
รายได้ครัวเรือน (4)	0.298	1.569	0.036	1.000	0.849	1.347
รายได้ครัวเรือน (5)	-0.221	1.627	0.018	1.000	0.892	0.801
จำนวนบุตรธิดา			8.438	5.000	0.134	
จำนวนบุตรธิดา (1)	0.476	0.535	0.791	1.000	0.374	1.610
จำนวนบุตรธิดา (2)	0.578	0.545	1.123	1.000	0.289	1.782
จำนวนบุตรธิดา (3)	0.461	0.530	0.756	1.000	0.385	1.586
จำนวนบุตรธิดา (4)	0.865	0.537	2.589	1.000	0.108	2.375
จำนวนบุตรธิดา (5)	0.085	0.572	0.022	1.000	0.882	1.089
จำนวนผู้พักอาศัย			1.011	4.000	0.908	
จำนวนผู้พักอาศัย (1)	0.300	0.506	0.351	1.000	0.554	1.349
จำนวนผู้พักอาศัย (2)	0.174	0.479	0.131	1.000	0.717	1.190
จำนวนผู้พักอาศัย (3)	0.298	0.517	0.331	1.000	0.565	1.347
จำนวนผู้พักอาศัย (4)	0.013	0.595	0.000	1.000	0.982	1.013
ค่าคงที่	18.549	28409.680	0.000	1.000	0.999	113,739,400.128

จากตารางพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุหรือพยากรณ์ การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน อายุ สภาพสมรส สภาพสมรส (1) และสภาพสมรส (2)

สถิติที่ใช้ทดสอบ คือ สถิติ Wald โดยสมมติฐานของการทดสอบ คือ

$$H_0: \beta_i = 0 ; i = 0, 1, \dots, 12$$

$$H_1: \beta_i \neq 0$$

โดยที่สถิติ Wald มีการแจกแจงแบบไคสแควร์ เมื่อพิจารณาจากค่า Sig. ของการทดสอบ จะพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุหรือพยากรณ์ การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะอาดส่วนกลางของหมู่บ้าน อายุ สภาพสมรส สภาพสมรส (1) และสภาพสมรส (2)

ตารางที่ 4-27 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = 0.5

		Predicted		
		ตัดสินใจซื้อ		Percentage correct
		ไม่ซื้อ	ซื้อ	
ตัดสินใจซื้อ	ไม่ซื้อ	334	118	73.9
	ซื้อ	167	203	54.9
Overall percentage				65.3

จากตารางที่ 4-27 อัตรารวมของการพยากรณ์ถูกต้องร้อยละ 65.3 และอัตรารวมของการพยากรณ์ไม่ถูกต้องร้อยละ 34.7

จากข้อมูลจริงของการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ 452 คน เมื่อทำการพยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า การตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ 334 คน มีการพยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 118 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกร้อยละ 73.90 ขณะที่ข้อมูลจริงของตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ 370 คน เมื่อทำการพยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า ตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ 203 คน มีการพยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 167 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกร้อยละ 54.90 สรุป สมการสามารถพยากรณ์ได้ถูกต้องร้อยละ 65.3

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุกับสภาพสมรสมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ส่วนเพศ ระดับการศึกษา รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดาและจำนวนผู้พักอาศัย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

สำหรับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ พบว่า คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้านมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ส่วนคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านและด้านลักษณะ

ภายนอกบ้าน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

สมมติฐานที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic regression analysis) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดา คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน จำนวน 12 ตัวแปร

ตารางที่ 4-28 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวนบุตรธิดา	ไม่มี	108	1	0	0	0	0
	1 คน	59	0	1	0	0	0
	2 คน	142	0	0	1	0	0
	3 คน	93	0	0	0	1	0
	4 คน	47	0	0	0	0	1
	มากกว่า 4 คน	17	0	0	0	0	0
รายได้ครัวเรือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหรียญ	260	1	0	0	0	0
	50,000-99,999 เหรียญ	136	0	1	0	0	0
	100,000-149,999 เหรียญ	49	0	0	1	0	0
	150,000-199,999 เหรียญ	9	0	0	0	1	0
	200,000-249,999 เหรียญ	10	0	0	0	0	1
	250,000 เหรียญขึ้นไป	2	0	0	0	0	0

ตารางที่ 4-28 (ต่อ)

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวนผู้พักอาศัย	1 คน	122	1	0	0	0	
	2 คน	259	0	1	0	0	
	3 คน	53	0	0	1	0	
	4 คน	19	0	0	0	1	
	มากกว่า 4 คน	13	0	0	0	0	
อายุ	55-64 ปี	234	1	0	0		
	65-74 ปี	189	0	1	0		
	75-84 ปี	41	0	0	1		
	85 ปีขึ้นไป	2	0	0	0		
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	362	1	0	0		
	ปริญญาตรี	72	0	1	0		
	ปริญญาโท	19	0	0	1		
	สูงกว่าปริญญาโท	13	0	0	0		
สภาพสมรส	โสด	39	1	0			
	แต่งงาน	290	0	1			
	หย่า	137	0	0			
เพศ	ผู้ชาย	235	1				
	ผู้หญิง	231	0				

ตารางที่ 4-29 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูปแบบ ค่าสถิติ ไคสแควร์

	Chi-square	df	Sig.
Step	43.281	28	.033
Block	43.281	28	.033
Model	43.281	28	.033

จากตารางที่ 4-29 พบว่าค่า Model chi-square ใช้ทดสอบสมมติฐาน

H_0 : โอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระทั้ง 12 ตัว

H_1 : โอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

สถิติทดสอบ Model chi-square = 43.281 และค่า Sig. = 0.033 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 นั้น คือ ปฏิเสธ H_0 แสดงว่าโอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

ตารางที่ 4-30 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ

Nagelkerke R^2

	ไม่มีตัวแปรอิสระ	มีตัวแปรอิสระ
-2 Log Likelihood	591.366	548.085
Nagelkerke R^2		0.123

จากตารางที่ 4-30 พบว่า -2 Log Likelihood เป็นการทดสอบความเหมาะสมของ Model (Goodness of fit) นั่นคือ -2 LL ซึ่งมีตัวแปรอิสระ 12 ตัว เป็น 548.085 ซึ่งน้อยกว่า -2 LL สำหรับ Model ที่มีเฉพาะค่าคงที่ ซึ่งเท่ากับ 591.366

สำหรับค่า Nagelkerke หรือเรียกว่า Pseudo R^2 เป็นค่าที่บอกสัดส่วน หรือร้อยละที่สามารถอธิบาย

ความผันแปรใน Logistic regression model นั่นคือ สำหรับ Nagelkerke $R^2 = 0.123$ หรือกล่าวได้ว่าร้อยละ 12.3 ของความผันแปร อธิบายได้ด้วยสมการ โลจิสติกส์

ตารางที่ 4-31 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow
goodness-of-fit test

Group	ไม่ซื้อ		ซื้อ		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
1	39	41.158	8	5.842	47
2	39	38.236	8	8.764	47
3	32	36.336	15	10.664	47
4	31	34.641	16	12.359	47
5	39	32.977	8	14.023	47
6	35	31.221	12	15.779	47
7	35	29.330	12	17.670	47
8	27	26.816	20	20.184	47
9	24	24.072	23	22.928	47
10	11	17.213	32	25.787	43
Goodness of fit		Chi-square	df	Significance	
		16.435	8	.037	

จากตาราง Hosmer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

P (ตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคย
พักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย) = $\frac{1}{1+e^{-w}}$

โดยที่ $w = \beta_0 + \beta_1$ คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน $+ \beta_2$ ด้าน
ลักษณะภายนอกบ้าน $+ \beta_3$ คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน $+ \beta_4$ คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล
 $+ \beta_5$ คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน $+ \beta_6$ เพศ $+ \beta_7$ อายุ $+ \beta_8$ สถานภาพสมรส
 $+ \beta_9$ ระดับการศึกษา $+ \beta_{10}$ รายได้ครัวเรือน $+ \beta_{11}$ จำนวนบุตรธิดา $+ \beta_{12}$ จำนวนผู้พักอาศัย

สมมติฐานการทดสอบ คือ

H_0 : โมเดล เหมาะสม

H_1 : โมเดล ไม่เหมาะสม

จากค่าสถิติทดสอบ Chi-square เป็น 16.435 และค่า Significance = .037 ซึ่ง < 0.05 ดังนั้นจึงยอมรับ H_1 จึงสรุปได้ว่า โมเดลมีความไม่เหมาะสมในการทดสอบ

สมมติฐานที่ 3 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic regression analysis) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดา คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน จำนวน 12 ตัวแปร

ตารางที่ 4-32 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวนบุตรธิดา	ไม่มี	80	1	0	0	0	0
	1 คน	73	0	1	0	0	0
	2 คน	101	0	0	1	0	0
	3 คน	68	0	0	0	1	0
	4 คน	30	0	0	0	0	1
	มากกว่า 4 คน	4	0	0	0	0	0
รายได้ครัวเรือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหรียญ	206	1	0	0	0	0
	50,000-99,999 เหรียญ	100	0	1	0	0	0
	100,000-149,999 เหรียญ	41	0	0	1	0	0
	150,000-199,999 เหรียญ	7	0	0	0	1	0
	200,000-249,999 เหรียญ	1	0	0	0	0	1
	250,000 เหรียญขึ้นไป	1	0	0	0	0	0

ตารางที่ 4-32 (ต่อ)

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวนผู้พักอาศัย	1 คน	82	1	0	0	0	
	2 คน	203	0	1	0	0	
	3 คน	45	0	0	1	0	
	4 คน	16	0	0	0	1	
	มากกว่า 4 คน	10	0	0	0	0	
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	259	1	0	0		
	ปริญญาตรี	57	0	1	0		
	ปริญญาโท	28	0	0	1		
	สูงกว่าปริญญาโท	12	0	0	0		
อายุ	55-64 ปี	189	1	0			
	65-74 ปี	130	0	1			
	75-84 ปี	37	0	0			
สภาพสมรส	โสด	44	1	0			
	แต่งงาน	219	0	1			
	หย่า	93	0	0			
เพศ	ผู้ชาย	268	1				
	ผู้หญิง	88	0				

ตารางที่ 4-32 เป็นการกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน และจำนวนบุตรธิดา

ตารางที่ 4-33 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูปแบบ ค่าสถิติไคสแควร์

	Chi-square	df	Sig.
Step	168.936	27	.000
Block	168.936	27	.000
Model	168.936	27	.000

จากตารางที่ 4-33 พบว่าค่า Model chi-square ใช้ทดสอบสมมติฐาน

H_0 : โอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระทั้ง 12 ตัว

H_1 : โอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

สถิติทดสอบ Model chi-square = 168.936 และค่า Sig. = .000 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธ

H_0 แสดงว่าโอกาสที่จะตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

ตารางที่ 4-34 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ

Nagelkerke R^2

	ไม่มีตัวแปรอิสระ	มีตัวแปรอิสระ
-2 Log Likelihood	477.171	308.235
Nagelkerke R^2		.512

จากตารางที่ 4-34 พบว่า -2 Log Likelihood เป็นการทดสอบความเหมาะสมของ Model (Goodness of fit) นั่นคือ -2 LL ซึ่งมีตัวแปรอิสระ 12 ตัวเป็น 308.235 ซึ่งน้อยกว่า -2 LL สำหรับ Model ที่มีเฉพาะค่าคงที่ ซึ่งเท่ากับ 477.171

สำหรับค่า Nagelkerke หรือเรียกว่า Pseudo R^2 เป็นค่าที่บอกสัดส่วน หรือร้อยละที่สามารถอธิบาย

ความผันแปรใน Logistic regression model นั่นคือ สำหรับ Nagelkerke $R^2 = .512$ หรือกล่าวได้ว่าร้อยละ 51.2 ของความผันแปร อธิบายได้ด้วยสมการ โลจิสติกส์

ตารางที่ 4-35 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test

Group	ไม่ซื้อ		ซื้อ		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
1	35	34.011	1	1.989	36
2	29	29.234	7	6.766	36
3	25	23.197	11	12.803	36
4	13	17.557	23	18.443	36
5	13	13.632	23	22.368	36
6	10	9.850	26	26.150	36
7	8	6.780	28	29.220	36
8	5	4.246	31	31.754	36
9	2	1.349	34	34.651	36
10	0	.145	32	31.855	32
Goodness of fit		Chi-square	df	Significance	
		4.178	8	.841	

จากตาราง Hosmer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

P (ตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย) = $\frac{1}{1+e^{-w}}$

โดยที่ $w = \beta_0 + \beta_1$ คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน $+ \beta_2$ ด้านลักษณะภายนอกบ้าน $+ \beta_3$ คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน $+ \beta_4$ คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล

$+\beta_5$ คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน $+\beta_6$ เพศ $+\beta_7$ อายุ $+\beta_8$ สภาพสมรส
 $+\beta_9$ ระดับการศึกษา $+\beta_{10}$ รายได้ครัวเรือน $+\beta_{11}$ จำนวนบุตรธิดา $+\beta_{12}$ จำนวนผู้พักอาศัย

สมมติฐานการทดสอบ คือ

H_0 : โมเดล เหมาะสม

H_1 : โมเดล ไม่เหมาะสม

จากค่าสถิติทดสอบ Chi-square เป็น 4.178 และค่า Significance = .841 ซึ่ง > 0.1 ดังนั้น
 จึงยอมรับ

H_0 จึงสรุปได้ว่า โมเดลมีความเหมาะสม

ตารางที่ 4-36 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ แบบ

Enter method

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
คุณลักษณะของตัวบ้าน และพื้นที่ใช้สอยภายใน บ้าน	1.2	0.256	21.953	1	0.000*	3.321
ด้านลักษณะภายนอกบ้าน	-0.86	0.266	10.423	1	0.001*	0.423
คุณลักษณะสิ่งแวดล้อม ภายในหมู่บ้าน	-0.661	0.242	7.481	1	0.006*	0.516
คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล	1.792	0.312	32.932	1	0.000*	6.004
คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลาง ของหมู่บ้าน	0.194	0.213	0.831	1	0.362	1.215
เพศ (1)	-0.738	0.428	2.974	1	0.085	0.478
อายุ			18.966	2	0.000*	
อายุ (1)	1.773	0.527	11.329	1	0.001*	5.887
อายุ (2)	0.486	0.573	0.719	1	0.396	1.626
สภาพสมรส			22.706	2	0.000*	
สภาพสมรส (1)	2.525	0.692	13.306	1	0.000*	12.485
สภาพสมรส (2)	2.047	0.457	20.104	1	0.000*	7.747

ตารางที่ 4-36 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
ระดับการศึกษา			5.068	3	0.167	
ระดับการศึกษา (1)	1.604	0.791	4.115	1	0.043*	4.973
ระดับการศึกษา (2)	1.848	0.843	4.806	1	0.028*	6.349
ระดับการศึกษา (3)	1.340	0.956	1.963	1	0.161	3.819
รายได้ครัวเรือน			5.834	5	0.323	
รายได้ครัวเรือน (1)	-19.021	40193.406	0	1	1.000	0
รายได้ครัวเรือน (2)	-18.677	40193.406	0	1	1.000	0
รายได้ครัวเรือน (3)	-18.163	40193.406	0	1	1.000	0
รายได้ครัวเรือน (4)	-17.232	40193.406	0	1	1.000	0
รายได้ครัวเรือน (5)	-0.152	56841.751	0	1	1.000	0.859
จำนวนบุตรธิดา			10.609	5	0.060	
จำนวนบุตรธิดา (1)	-0.372	1.295	0.083	1	0.774	0.689
จำนวนบุตรธิดา (2)	-0.301	1.307	0.053	1	0.818	0.740
จำนวนบุตรธิดา (3)	-0.484	1.284	0.142	1	0.706	0.616
จำนวนบุตรธิดา (4)	0.023	1.305	0	1	0.986	1.024
จำนวนบุตรธิดา (5)	-1.899	1.36	1.951	1	0.163	0.15
จำนวนผู้พักอาศัย			2.659	4	0.616	
จำนวนผู้พักอาศัย (1)	0.102	0.952	0.011	1	0.915	1.107
จำนวนผู้พักอาศัย (2)	-0.039	0.927	0.002	1	0.967	0.962
จำนวนผู้พักอาศัย (3)	0.411	1.004	0.167	1	0.683	1.508
จำนวนผู้พักอาศัย (4)	1.009	1.165	0.751	1	0.386	2.744
ค่าคงที่	8.844	40193.406	0	1	1.000	6933.651

จากตารางพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย หรือพยากรณ์ การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่

คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะ
สิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล อายุ สภาพสมรรถ และระดับการศึกษา

สถิติที่ใช้ทดสอบ คือ สถิติ Wald โดยสมมติฐานของการทดสอบ คือ

$$H_0: \beta_i = 0 ; i = 0, 1, \dots, 12$$

$$H_1: \beta_i \neq 0$$

โดยที่สถิติ Wald มีการแจกแจงแบบไคสแควร์ เมื่อพิจารณาจากค่า Sig. ของการทดสอบ
จะพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของ
ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย หรือพยากรณ์
การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพัก
อาศัยระยะยาวในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ คุณลักษณะของตัวบ้าน
และพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน
คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล อายุ สภาพสมรรถ และระดับการศึกษา

ตารางที่ 4-37 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = .5

		Predicted		
		ตัดสินใจซื้อ		Percentage correct
		ไม่ซื้อ	ซื้อ	
ตัดสินใจซื้อ	ไม่ซื้อ	96	44	68.6
	ซื้อ	23	193	89.4
Overall percentage				81.2

จากตารางที่ 4-37 อัตรารวมของการพยากรณ์ถูกต้องร้อยละ 81.2 และอัตรารวมของ
การพยากรณ์ไม่ถูกต้องร้อยละ 18.8

จากข้อมูลจริงของการตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุ
ชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 140 คน เมื่อทำการ
พยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า การตัดสินใจไม่เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ
ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 96 คน มีการ
พยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 44 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกร้อยละ 68.6 ขณะที่ข้อมูลจริงของการตัดสินใจ
เลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาว

ในประเทศไทย 216 คน เมื่อทำการพยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า การตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 193 คน มีการพยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 23 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกร้อยละ 89.4 สรุปล สมการสามารถพยากรณ์ได้ถูกต้องร้อยละ 81.2

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน อายุ สภาพสมรรถ และระดับการศึกษา พบว่า มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ส่วนเพศ รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดาและจำนวนผู้พักอาศัย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สำหรับคุณลักษณะของหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุ พบว่า คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมูบ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ส่วนคุณลักษณะสิ่งแวดล้อม ความสะดวกส่วนกลางของหมูบ้าน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมูบ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 4 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic regression analysis) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรรถ ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดา ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันและปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด จำนวน 9 ตัวแปร

ตารางที่ 4-38 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวน บุตรธิดา	ไม่มี	188	1	0	0	0	0
	1 คน	132	0	1	0	0	0
	2 คน	243	0	0	1	0	0
	3 คน	161	0	0	0	1	0
	4 คน	77	0	0	0	0	1
	มากกว่า 4 คน	21	0	0	0	0	0
รายได้ ครัวเรือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหยียด	466	1	0	0	0	0
	50,000-99,999 เหยียด	236	0	1	0	0	0
	100,000-149,999 เหยียด	90	0	0	1	0	0
	150,000-199,999 เหยียด	16	0	0	0	1	0
	200,000-249,999 เหยียด	11	0	0	0	0	1
	250,000 เหยียดขึ้นไป	3	0	0	0	0	0
จำนวนผู้พัก อาศัย	1 คน	204	1	0	0	0	
	2 คน	462	0	1	0	0	
	3 คน	98	0	0	1	0	
	4 คน	35	0	0	0	1	
	มากกว่า 4 คน	23	0	0	0	0	
อายุ	55-64 ปี	423	1	0	0		
	65-74 ปี	319	0	1	0		
	75-84 ปี	78	0	0	1		
	85 ปีขึ้นไป	2	0	0	0		
ระดับ การศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	621	1	0	0		
	ปริญญาตรี	129	0	1	0		
	ปริญญาโท	47	0	0	1		
	สูงกว่าปริญญาโท	25	0	0	0		

ตารางที่ 4-38 (ต่อ)

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
สภาพสมรส	โสด	83	1	0			
	แต่งงาน	509	0	1			
	หย่า	230	0	0			
เพศ	ผู้ชาย	503	1				
	ผู้หญิง	319	0				

ตารางที่ 4-38 เป็นการกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน และจำนวนบุตรธิดา

ตารางที่ 4-39 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติ ไคสแควร์

	Chi-square	df	Sig.
Step	408.320	25	.000
Block	408.320	25	.000
Model	408.320	25	.000

จากตารางที่ 4-39 พบว่า ค่า Model chi-square ใช้ทดสอบสมมติฐาน

H_0 : โอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระทั้ง 9 ตัว

H_1 : โอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

สถิติทดสอบ Model chi-square = 408.320 และค่า Sig. = 0.000 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธ

H_0 แสดงว่าโอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

ตารางที่ 4-40 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R²

	ไม่มีตัวแปรอิสระ	มีตัวแปรอิสระ
-2 Log Likelihood	1,136.490	728.170
Nagelkerke R ²		0.523

จากตารางที่ 4-40 พบว่า -2 Log Likelihood เป็นการทดสอบความเหมาะสมของ Model (Goodness of fit) นั่นคือ -2 LL ซึ่งมีตัวแปรอิสระ 9 ตัวเป็น 728.170 ซึ่งน้อยกว่า -2 LL สำหรับ Model ที่มีเฉพาะค่าคงที่ ซึ่งเท่ากับ 1,136.490

สำหรับค่า Nagelkerke หรือเรียกว่า Pseudo R² เป็นค่าที่บอกสัดส่วน หรือร้อยละที่สามารถอธิบาย

ความผันแปรใน Logistic regression model นั่นคือ สำหรับ Nagelkerke R² = 0.523 หรือกล่าวได้ว่า ร้อยละ 52.3 ของความผันแปร อธิบายได้ด้วยสมการ โลจิสติกส์

ตารางที่ 4-41 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test

Group	ไม่ซื้อ		ซื้อ		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
1	82	80.148	0	1.852	82
2	70	76.093	12	5.907	82
3	71	70.173	11	11.827	82
4	61	60.329	21	21.671	82
5	58	49.168	24	32.832	82
6	39	39.388	43	42.612	82
7	28	28.019	54	53.981	82
8	13	18.443	69	63.557	82
9	6	10.064	76	71.936	82
10	8	4.174	76	79.826	84
Goodness of fit	Chi-square		df	Significance	
	20.366		8	.009	

จากตาราง Homer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

$$P(\text{ตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย}) = \frac{1}{1+e^{-w}}$$

โดยที่ $W = \beta_0 + \beta_1$ ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน $+ \beta_2$ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด $+ \beta_3$ เพศ $+ \beta_4$ อายุ $+ \beta_5$ สภาพสมรส $+ \beta_6$ ระดับการศึกษา $+ \beta_7$ รายได้ครัวเรือน $+ \beta_8$ จำนวนบุตรธิดา $+ \beta_9$ จำนวนผู้พักอาศัย

สมมติฐานการทดสอบ คือ

H_0 : โมเดล เหมาะสม

H_1 : โมเดล ไม่เหมาะสม

จากค่าสถิติทดสอบ Chi-square เป็น 20.366 และค่า Significance = .009 ซึ่ง < 0.1 ดังนั้น จึงยอมรับ

H_1 จึงสรุปได้ว่า โมเดลมีความไม่เหมาะสมในการทดสอบ ผู้วิจัยจึงได้ทำการจำแนกข้อมูลตามการพักอาศัยทั้งที่อาศัยระยะสั้นและระยะยาวต่อไป

สมมติฐานที่ 5 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic regression analysis) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดา ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันและปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด จำนวน 9 ตัวแปร

ตารางที่ 4-42 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวน บุตรธิดา	ไม่มี	108	1	0	0	0	0
	1 คน	59	0	1	0	0	0
	2 คน	142	0	0	1	0	0
	3 คน	93	0	0	0	1	0
	4 คน	47	0	0	0	0	1
	มากกว่า 4 คน	17	0	0	0	0	0
รายได้ ครัวเรือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหยียด	260	1	0	0	0	0
	50,000-99,999 เหยียด	136	0	1	0	0	0
	100,000-149,999 เหยียด	49	0	0	1	0	0
	150,000-199,999 เหยียด	9	0	0	0	1	0
	200,000-249,999 เหยียด	10	0	0	0	0	1
	250,000 เหยียดขึ้นไป	2	0	0	0	0	0
จำนวนผู้พัก อาศัย	1 คน	122	1	0	0	0	
	2 คน	259	0	1	0	0	
	3 คน	53	0	0	1	0	
	4 คน	19	0	0	0	1	
	มากกว่า 4 คน	13	0	0	0	0	
อายุ	55-64 ปี	234	1	0	0		
	65-74 ปี	189	0	1	0		
	75-84 ปี	41	0	0	1		
	85 ปีขึ้นไป	2	0	0	0		
ระดับ การศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	362	1	0	0		
	ปริญญาตรี	72	0	1	0		
	ปริญญาโท	19	0	0	1		
	สูงกว่าปริญญาโท	13	0	0	0		

ตารางที่ 4-42 (ต่อ)

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
สภาพสมรส	โสด	39	1	0			
	แต่งงาน	290	0	1			
	หย่า	137	0	0			
เพศ	ผู้ชาย	235	1				
	ผู้หญิง	231	0				

ตารางที่ 4-42 เป็นการกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน และจำนวนบุตรธิดา

ตารางที่ 4-43 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูป ค่าสถิติไคสแควร์

	Chi-square	df	Sig.
Step	210.246	25	.000
Block	210.246	25	.000
Model	210.246	25	.000

จากตารางที่ 4-43 พบว่า ค่า Model chi-square ใช้ทดสอบสมมติฐาน

H_0 : โอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระทั้ง 9 ตัว

H_1 : โอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

สถิติทดสอบ Model chi-square = 210.246 และค่า Sig. = 0.000 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05

นั่นคือ ปฏิเสธ

H_0 แสดงว่าโอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

ตารางที่ 4-44 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ Nagelkerke R²

	ไม่มีตัวแปรอิสระ	มีตัวแปรอิสระ
-2 Log Likelihood	594.151	383.905
Nagelkerke R ²		0.504

จากตารางที่ 4-44 พบว่า -2 Log Likelihood เป็นการทดสอบความเหมาะสมของ Model (Goodness of fit) นั่นคือ -2 LL ซึ่งมีตัวแปรอิสระ 9 ตัว เป็น 383.905 ซึ่งน้อยกว่า -2 LL สำหรับ Model ที่มีเฉพาะค่าคงที่ ซึ่งเท่ากับ 594.151

สำหรับค่า Nagelkerke หรือเรียกว่า Pseudo R² เป็นค่าที่บอกสัดส่วน หรือร้อยละที่สามารถอธิบาย

ความผันแปรใน Logistic regression model นั่นคือ สำหรับ Nagelkerke R² = 0.504 หรือกล่าวได้ว่าร้อยละ 50.4 ของความผันแปร อธิบายได้ด้วยสมการ โลจิสติกส์

ตารางที่ 4-45 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test

Group	ไม่ซื้อ		ซื้อ		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
1	47	46.471	0	.529	47
2	47	45.714	0	1.286	47
3	46	44.051	1	2.949	47
4	39	41.638	8	5.362	47
5	38	37.741	9	9.259	47
6	31	32.669	16	14.331	47
7	24	26.575	23	20.425	47
8	20	18.660	27	28.340	47
9	11	11.895	36	35.105	47
10	7	4.586	36	38.414	43
Goodness of fit	Chi-square		df	Significance	
	7.230		8	.512	

จากตาราง Homer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

$$P(\text{การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็น ผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย}) = \frac{1}{1+e^{-w}}$$

โดยที่ $W = \beta_0 + \beta_1$ บั๊จจัยที่เป็นแรงผลักดัน $+ \beta_2$ บั๊จจัยที่เป็นแรงดึงดูด $+ \beta_3$ เพศ $+ \beta_4$ อายุ $+ \beta_5$ สภาพสมรส $+ \beta_6$ ระดับการศึกษา $+ \beta_7$ รายได้ครัวเรือน $+ \beta_8$ จำนวนบุตรธิดา $+ \beta_9$ จำนวนผู้พักอาศัย

สมมติฐานการทดสอบ คือ

H_0 : โมเดล เหมาะสม

H_1 : โมเดล ไม่เหมาะสม

จากค่าสถิติทดสอบ Chi-square เป็น 7.230 และค่า Significance = .512 ซึ่ง > 0.1 ดังนั้น จึงยอมรับ

H_0 จึงสรุปได้ว่า โมเดลมีความเหมาะสมในการทดสอบ

ตารางที่ 4-46 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ แบบ

Enter method

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
บั๊จจัยที่เป็นแรงผลักดัน	-0.130	0.108	1.458	1	0.227	.878
บั๊จจัยที่เป็นแรงดึงดูด	1.277	0.135	90.051	1	0.000*	3.587
เพศ (1)	0.206	0.267	0.591	1	0.442	1.228
อายุ			0.514	3	0.916	
อายุ (1)	-36.227	37,001.201	0.000	1	0.999	.000
อายุ (2)	-36.382	37,001.201	0.000	1	0.999	.000
อายุ (3)	-36.092	37,001.201	0.000	1	0.999	.000
สภาพสมรส			6.004	2	0.050	
สภาพสมรส (1)	1.311	0.537	5.960	1	0.015	3.710
สภาพสมรส (2)	0.174	0.389	0.200	1	0.655	1.190

ตารางที่ 4-46 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
ระดับการศึกษา			0.500	3	0.919	
ระดับการศึกษา (1)	-0.224	0.747	0.090	1	0.764	0.799
ระดับการศึกษา (2)	-0.228	0.787	0.084	1	0.772	0.796
ระดับการศึกษา (3)	-0.657	0.997	0.434	1	0.510	0.518
รายได้ครัวเรือน			3.330	5	0.649	
รายได้ครัวเรือน (1)	18.592	26,163.442	0.000	1	0.999	118,667,647.516
รายได้ครัวเรือน (2)	18.195	26,163.442	0.000	1	0.999	79,779,098.393
รายได้ครัวเรือน (3)	18.951	26,163.442	0.000	1	0.999	169,892,015.752
รายได้ครัวเรือน (4)	18.964	26,163.442	0.000	1	0.999	172,097,603.033
รายได้ครัวเรือน (5)	18.390	26,163.442	0.000	1	0.999	96,979,109.322
จำนวนบุตรธิดา			4.814	5	0.439	
จำนวนบุตรธิดา (1)	0.971	0.840	1.335	1	0.248	2.640
จำนวนบุตรธิดา (2)	1.139	0.883	1.665	1	0.197	3.124
จำนวนบุตรธิดา (3)	1.239	0.824	2.262	1	0.133	3.453
จำนวนบุตรธิดา (4)	1.610	0.843	3.647	1	0.056	5.001
จำนวนบุตรธิดา (5)	1.140	0.895	1.621	1	0.203	3.126
จำนวนผู้พักอาศัย			0.704	4	0.951	
จำนวนผู้พักอาศัย (1)	0.126	0.930	0.018	1	0.892	1.134
จำนวนผู้พักอาศัย (2)	0.270	0.857	0.099	1	0.753	1.310
จำนวนผู้พักอาศัย (3)	-0.055	0.915	0.004	1	0.952	0.947
จำนวนผู้พักอาศัย (4)	0.083	1.009	0.007	1	0.934	1.087
ค่าคงที่	10.864	26,164.371	0.000	1	1.000	52,258.057

จากตารางพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณ ในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย หรือ พยากรณ์การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่

ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด

สถิติที่ใช้ทดสอบคือ สถิติ Wald โดยสมมติฐานของการทดสอบ คือ

$$H_0: \beta_i = 0 ; i = 0, 1, \dots, 12$$

$$H_1: \beta_i \neq 0$$

โดยที่สถิติ Wald มีการแจกแจงแบบไคสแควร์ เมื่อพิจารณาจากค่า Sig. ของการทดสอบ จะพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย หรือพยากรณ์การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด

ตารางที่ 4-47 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = .5

		Predicted		
		ตัดสินใจย้าย		Percentage correct
		ไม่ย้าย	ย้าย	
ตัดสินใจย้าย	ไม่ย้าย	268	42	86.5
	ย้าย	54	102	65.4
Overall percentage				79.4

จากตารางที่ 4-47 อัตรารวมของการพยากรณ์ถูกต้องร้อยละ 79.4 และอัตรารวมของการพยากรณ์ไม่ถูกต้องร้อยละ 20.6

จากข้อมูลจริงของการตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 310 คน เมื่อทำการพยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า การตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 268 คน มีการพยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 42 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกต้องร้อยละ 86.5 ขณะที่ข้อมูลจริงของการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 156 คน เมื่อทำการพยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาว

ในประเทศไทย 54 คน มีการพยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 102 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกร้อยละ 65.4
สรุป สมการสามารถพยากรณ์ได้ถูกต้องร้อยละ 79.4

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศ อายุ สภาพสมรส ระดับการศึกษา รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดาและจำนวนผู้พักอาศัย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สำหรับปัจจัยการย้ายถิ่นฐาน พบว่า ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยส่วนปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 6 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

การวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic regression analysis) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดา ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันและปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด จำนวน 9 ตัวแปร

ตารางที่ 4-48 การกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
จำนวน บุตรธิดา	ไม่มี	80	1	0	0	0	0
	1 คน	73	0	1	0	0	0
	2 คน	101	0	0	1	0	0
	3 คน	68	0	0	0	1	0
	4 คน	30	0	0	0	0	1
	มากกว่า 4 คน	4	0	0	0	0	0

ตารางที่ 4-48 (ต่อ)

		Frequency	Parameter coding				
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
รายได้ ครัวเรือน	ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 50,000 เหรียญ	206	1	0	0	0	0
	50,000-99,999 เหรียญ	100	0	1	0	0	0
	100,000-149,999 เหรียญ	41	0	0	1	0	0
	150,000-199,999 เหรียญ	7	0	0	0	1	0
	200,000-249,999 เหรียญ	1	0	0	0	0	1
	250,000 เหรียญขึ้นไป	1	0	0	0	0	0
จำนวนผู้พัก อาศัย	1 คน	82	1	0	0	0	
	2 คน	203	0	1	0	0	
	3 คน	45	0	0	1	0	
	4 คน	16	0	0	0	1	
	มากกว่า 4 คน	10	0	0	0	0	
ระดับ การศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	259	1	0	0		
	ปริญญาตรี	57	0	1	0		
	ปริญญาโท	28	0	0	1		
	สูงกว่าปริญญาโท	12	0	0	0		
อายุ	55-64 ปี	44	1	0			
	65-74 ปี	219	0	1			
	75-84 ปี	93	0	0			
สภาพสมรส	โสด	189	1	0			
	แต่งงาน	130	0	1			
	หย่า	37	0	0			
เพศ	ผู้ชาย	268	1				
	ผู้หญิง	88	0				

ตารางที่ 4-48 เป็นการกำหนดรหัสสำหรับตัวแปรอิสระที่เป็นเชิงกลุ่ม ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน และจำนวนบุตรธิดา

ตารางที่ 4-49 การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยโลจิสติกส์ในรูปแบบ ค่าสถิติไคสแควร์

	Chi-square	df	Sig.
Step	211.581	24	.000
Block	211.581	24	.000
Model	211.581	24	.000

จากตารางที่ 4-49 พบว่า ค่า Model chi-square ใช้ทดสอบสมมติฐาน

H_0 : โอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระทั้ง 9 ตัว

H_1 : โอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

สถิติทดสอบ Model chi-square = 211.581 และค่า Sig. = 0.000 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 นั่นคือ ปฏิเสธ

H_0 แสดงว่าโอกาสที่จะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

ตารางที่ 4-50 การวัดความเหมาะสมของ Logistic model ด้วยค่า -2 Log Likelihood และ

Nagelkerke R^2

	ไม่มีตัวแปรอิสระ	มีตัวแปรอิสระ
-2 Log Likelihood	462.691	251.110
Nagelkerke R^2		0.616

จากตารางที่ 4-50 พบว่า -2 Log Likelihood เป็นการทดสอบความเหมาะสมของ Model (Goodness of fit) นั่นคือ -2 LL ซึ่งมีตัวแปรอิสระ 9 ตัว เป็น 251.110 ซึ่งน้อยกว่า -2 LL สำหรับ Model ที่มีเฉพาะค่าคงที่ ซึ่งเท่ากับ 462.691

สำหรับค่า Nagelkerke หรือเรียกว่า Pseudo R^2 เป็นค่าที่บอกสัดส่วน หรือร้อยละที่สามารถอธิบาย

ความผันแปรใน Logistic regression model นั่นคือ สำหรับ Nagelkerke $R^2 = 0.616$ หรือกล่าวได้ว่าร้อยละ 61.6 ของความผันแปร อธิบายได้ด้วยสมการ โลจิสติกส์

ตารางที่ 4-51 การทดสอบความเหมาะสมของ Logistic model ด้วย Hosmer-Lemeshow goodness-of-fit test

Group	ไม่ซื้อ		ซื้อ		Total
	Observed	Expected	Observed	Expected	
1	36	34.246	0	1.754	36
2	24	29.201	12	6.799	36
3	23	23.777	13	12.223	36
4	23	17.881	13	18.119	36
5	9	10.865	27	25.135	36
6	8	6.055	28	29.945	36
7	3	2.544	33	33.456	36
8	0	.964	36	35.036	36
9	0	.378	36	35.622	36
10	0	.089	32	31.911	32
Goodness of fit		Chi-square	df	Significance	
		12.494	8	.130	

จากตาราง Hosmer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

P (การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย) $= \frac{1}{1+e^{-w}}$

โดยที่ $w = \beta_0 + \beta_1$ บัณฑิตที่เป็นแรงผลักดัน $+ \beta_2$ บัณฑิตที่เป็นแรงดึงดูด $+ \beta_3$ เพศ $+ \beta_4$ อายุ $+ \beta_5$ สภาพสมรส $+ \beta_6$ ระดับการศึกษา $+ \beta_7$ รายได้ครัวเรือน $+ \beta_8$ จำนวนบุตรธิดา $+ \beta_9$ จำนวนผู้พักอาศัย

สมมติฐานการทดสอบ คือ

H_0 : โมเดล เหมาะสม

H_1 : โมเดล ไม่เหมาะสม

จากค่าสถิติทดสอบ Chi-square เป็น 12.494 และค่า Significance = .130 ซึ่ง > 0.1 ดังนั้น
จึงยอมรับ

H_0 จึงสรุปได้ว่า โมเดลมีความเหมาะสมในการทดสอบ

ตารางที่ 4-52 ตัวแปรอิสระที่เข้าสมการ และไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ แบบ

Enter method

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน	0.232	0.167	1.926	1	0.165	1.261
ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด	1.297	0.196	43.914	1	0.000*	3.657
เพศ (1)	-1.165	0.447	6.790	1	0.009*	0.312
อายุ			26.079	2	0.000*	
อายุ (1)	2.254	0.508	19.696	1	0.000*	9.528
อายุ (2)	0.616	0.536	1.321	1	0.250	1.851
สภาพสมรส			6.824	2	0.033*	
สภาพสมรส (1)	2.246	0.957	5.501	1	0.019*	9.447
สภาพสมรส (2)	0.801	0.414	3.752	1	0.053	2.228
ระดับการศึกษา			8.786	3	0.032*	
ระดับการศึกษา (1)	1.685	0.933	3.264	1	0.071	5.392
ระดับการศึกษา (2)	2.813	1.038	7.345	1	0.007*	16.665
ระดับการศึกษา (3)	1.694	1.108	2.338	1	0.126	5.440
รายได้ครัวเรือน			4.486	5	0.482	
รายได้ครัวเรือน (1)	-17.092	40,193.611	0.000	1	1.000	.000
รายได้ครัวเรือน (2)	-16.931	40,193.611	0.000	1	1.000	.000
รายได้ครัวเรือน (3)	-16.707	40,193.611	0.000	1	1.000	.000
รายได้ครัวเรือน (4)	-14.639	40,193.611	0.000	1	1.000	0.000
รายได้ครัวเรือน (5)	0.630	56,841.896	0.000	1	1.000	1.878

ตารางที่ 4-52 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp (B)
จำนวนบุตรธิดา			8.181	5	0.147	
จำนวนบุตรธิดา (1)	-0.555	1.390	0.159	1	0.690	0.574
จำนวนบุตรธิดา (2)	0.256	1.416	0.033	1	0.857	1.291
จำนวนบุตรธิดา (3)	-0.288	1.366	0.045	1	0.833	0.750
จำนวนบุตรธิดา (4)	0.295	1.393	0.045	1	0.832	1.343
จำนวนบุตรธิดา (5)	-1.357	1.447	0.880	1	0.348	0.257
จำนวนผู้พักอาศัย			3.418	4	0.490	
จำนวนผู้พักอาศัย (1)	-0.137	0.903	0.023	1	0.880	0.872
จำนวนผู้พักอาศัย (2)	-0.671	0.859	0.610	1	0.435	0.511
จำนวนผู้พักอาศัย (3)	0.128	0.996	0.017	1	0.897	1.137
จำนวนผู้พักอาศัย (4)	-0.121	1.155	0.011	1	0.917	0.886
ค่าคงที่	9.058	40,193.611	0.000	1	1.000	8,590.701

จากตารางพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย หรือพยากรณ์การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด เพศ อายุ สภาพสมรสและระดับการศึกษา

สถิติที่ใช้ทดสอบ คือ สถิติ Wald โดยสมมติฐานของการทดสอบ คือ

$$H_0: \beta_i = 0 ; i = 0, 1, \dots, 12$$

$$H_1: \beta_i \neq 0$$

โดยที่สถิติ Wald มีการแจกแจงแบบไคสแควร์ เมื่อพิจารณาจากค่า Sig. ของการทดสอบ จะพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย หรือพยากรณ์การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด เพศ อายุ สภาพสมรสและระดับการศึกษา

ตารางที่ 4-53 การเปรียบเทียบค่าพยากรณ์กับค่าจริง โดยค่า Cut value = .5

		Predicted		
		ตัดสินใจย้าย		Percentage correct
		ไม่ย้าย	ย้าย	
ตัดสินใจย้าย	ไม่ย้าย	93	33	73.8
	ย้าย	31	199	86.5
Overall percentage				82.0

จากตารางที่ 4-53 อัตรารวมของการพยากรณ์ถูกต้องร้อยละ 82 และอัตรารวมของการพยากรณ์ไม่ถูกต้องร้อยละ 18

จากข้อมูลจริงของการตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 126 คน เมื่อทำการพยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า การตัดสินใจไม่ย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 93 คน มีการพยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 33 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกร้อยละ 73.8 ขณะที่ข้อมูลจริงของการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 230 คน เมื่อทำการพยากรณ์โดยวิธีการถดถอยโลจิสติกส์แล้ว พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 199 คน มีการพยากรณ์ผิดพลาดจำนวน 31 คน นั่นคือ พยากรณ์ถูกร้อยละ 86.5 สรุป สมการสามารถพยากรณ์ได้ถูกต้องร้อยละ 82

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศ อายุ สภาพสมรรถ และระดับการศึกษา มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ส่วนรายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดาและจำนวนผู้พักอาศัย พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สำหรับปัจจัยการย้ายถิ่นฐาน พบว่า ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยส่วนปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมี

อิทธิพลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 7 การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ตารางที่ 4-54 ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

	ตัดสินใจซื้อ				รวม	$\chi^2 = 655.467$ Pearson Chi-square P = 0.000
	ไม่ซื้อ		ซื้อ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
ไม่ย้าย	422	93.4	14	3.8	436	
ย้าย	30	6.6	356	96.2	386	
รวม	452	100	370	100		

จากตารางที่ 4-54 พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียอย่างมีระดับนัยสำคัญที่ 0.05

สรุปผลการทดสอบสมมติฐานที่ 1 ถึง 7

สมมติฐานที่ 1 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมติฐานที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 3 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 4 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมติฐานที่ 5 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 6 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 7 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ตารางที่ 4-55 สรุปผลการทดสอบสมมติฐานที่ 1 ถึง 7

สมมติฐานที่	การทดสอบสมมติฐาน	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1	คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย	ยอมรับ H_1
2	คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย	โมเดลไม่กลมกลืน
3	คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย	ยอมรับ H_1
4	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย	โมเดลไม่กลมกลืน
5	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย	ยอมรับ H_1

ตารางที่ 4-55 (ต่อ)

สมมติฐาน ที่	การทดสอบสมมติฐาน	ผลการทดสอบ สมมติฐาน
6	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย	ยอมรับ H ₁
7	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย	ยอมรับ H ₁

จากตารางที่ 4-55 สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม และมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย แต่ไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ส่วนปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม แต่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ทั้งผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยและผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย นอกจากนี้ ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ พบว่า มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยรูปแบบปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเลือกมาพำนักอาศัยแบบระยะยาวในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยดังต่อไปนี้

1. เพื่อศึกษาคูณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย
3. เพื่อศึกษาการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ผู้วิจัยได้ใช้ระเบียบการวิจัยแบบผสานวิธีระหว่างระเบียบวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการใช้การสัมภาษณ์ ในการรวบรวมข้อมูลจากผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พำนักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย เพื่อรวบรวมความคิดและข้อมูลเชิงลึก เพื่อวิเคราะห์เกี่ยวกับปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้าน เพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้าน เพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย เพื่อใช้ข้อมูลที่ได้เป็นส่วนหนึ่งในการสร้างเครื่องมือแบบสอบถาม และระเบียบวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม เพื่อวิเคราะห์เกี่ยวกับปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย เพื่อตอบวัตถุประสงค์งานวิจัย ซึ่งได้กำหนดสมมติฐานในการวิจัยดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1

สมมติฐานที่ 1 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมติฐานที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 3 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2

สมมติฐานที่ 4 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สมมติฐานที่ 5 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 6 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 3

สมมติฐานที่ 7 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

โดยปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีตัวแปรดังตาราง

ตารางที่ 5-1 ตัวแปรปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

ข้อที่	รายละเอียด
ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	
1	ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด, ทาวน์เฮาส์, บ้านเดี่ยว ฯลฯ
2	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่
3	ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่
4	ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่
5	ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่
6	มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่
7	มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่

ตารางที่ 5-1 (ต่อ)

ข้อที่	รายละเอียด
8	มีห้องเก็บของ
9	การจัดวางพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายในมีความสวยงาม
10	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี
11	ราคาบ้านไม่สูง
12	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง
ด้านคุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน	
13	รูปลักษณะภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม
14	มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่
15	มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือสโมสร ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ
16	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นชาตินิยม โดยมีการออกแบบตามรูปแบบออสเตรเลีย
17	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการออกแบบตามรูปแบบไทย
ด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน	
18	ภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี
19	ภายในหมู่บ้านเงียบสงบ
20	ถนนภายในหมู่บ้านกว้างขวาง
21	ภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ
22	ภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง
23	ภายในหมู่บ้านมีทางเดินเท้า
ด้านสถานที่ตั้งและทำเล	
24	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์หรือสถานที่ทางศาสนา
25	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล
26	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า
27	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านอาหาร
28	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ห้องสมุด สวนสาธารณะและสถานที่สาธารณะอื่น ๆ
29	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่บนถนนสายหลัก

ตารางที่ 5-1 (ต่อ)

ข้อที่	รายละเอียด
30	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในย่านชุมชน
31	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ
32	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ที่พักของคน ใกล้ชิดของท่านในกรณีที่ท่านมีคนใกล้ชิดอาศัยอยู่ในประเทศไทย
33	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคมอื่น ๆ เช่น ที่กำจัดขยะ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์
34	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ชายหาด
35	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้แม่น้ำ
36	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ
37	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา
38	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน	
39	หมู่บ้านมีสระว่ายน้ำส่วนกลาง
40	หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง
41	หมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน
42	หมู่บ้านมีแพทย์ประจำหมู่บ้าน
43	หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว
44	หมู่บ้านมีบริการด้านวิชา
45	หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน
46	หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน
47	หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน
48	พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้

ส่วนปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม แต่ละกลุ่มมีตัวแปรดังตาราง

ตารางที่ 5-2 ตัวแปรปัจจัยการย้ายถิ่นฐาน

ข้อที่	รายละเอียด
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน	
1	ประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า
2	ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยต่ำกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป
3	ประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด	
4	ประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี
5	ประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์
6	ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม
7	ประเทศไทยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ผู้คนเป็นมิตร
8	ประเทศไทยมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า
9	ประเทศไทยอยู่ใกล้กับสถานที่หรือประเทศที่คนใกล้ชิดของท่านอาศัยอยู่ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น
10	มีความคุ้นเคยในการใช้ชีวิตในประเทศไทย

สรุปผลการวิจัย

สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จากวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อศึกษาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

1. ด้านคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จากผลการวิจัย พบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม โดยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ สิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน ที่ตั้งและทำเล และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน ส่วนคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านและด้านลักษณะภายนอกบ้าน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมี

อิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

2. ด้านคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

จากผลการวิจัย พบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

3. ด้านคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

จากผลการวิจัย พบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล ส่วนคุณลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จากวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อศึกษาปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

1. ด้านปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จากผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม

2. ด้านปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

จากผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ได้แก่ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด ส่วนปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์

หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ

3. ด้านปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

จากผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ได้แก่ ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด ส่วนปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน พบว่า ไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ

สรุปผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศที่มีต่อแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จากวัตถุประสงค์ข้อที่ 3 เพื่อศึกษาการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

1. การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จากผลการวิจัย พบว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

สรุปผลการทดสอบสมมติฐานที่ 1 ถึง 7

ตารางที่ 5-3 สรุปผลการทดสอบสมมติฐาน

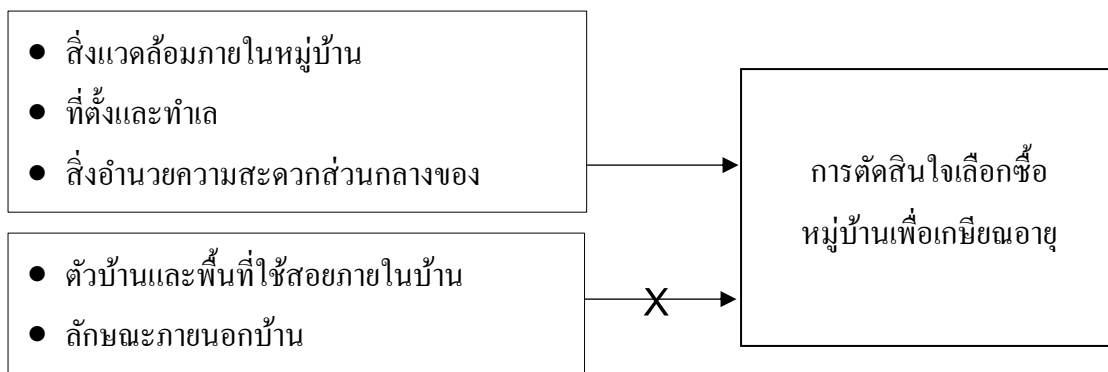
สมมติฐานที่	การทดสอบสมมติฐาน	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1	คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย	มีความสัมพันธ์
2	คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย	ไม่มีความสัมพันธ์

ตารางที่ 5-3 (ต่อ)

สมมติฐาน ที่	การทดสอบสมมติฐาน	ผลการทดสอบ สมมติฐาน
3	คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับ แนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะ ยาวในประเทศไทย	มีความสัมพันธ์
4	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับ แนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศ ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย	ไม่มีความสัมพันธ์
5	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับ แนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณใน ต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพัก อาศัยระยะยาวในประเทศไทย	มีความสัมพันธ์
6	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับ แนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณใน ต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคย พักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย	มีความสัมพันธ์
7	ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับ แนวโน้มกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย	มีความสัมพันธ์

อภิปรายผลการวิจัย

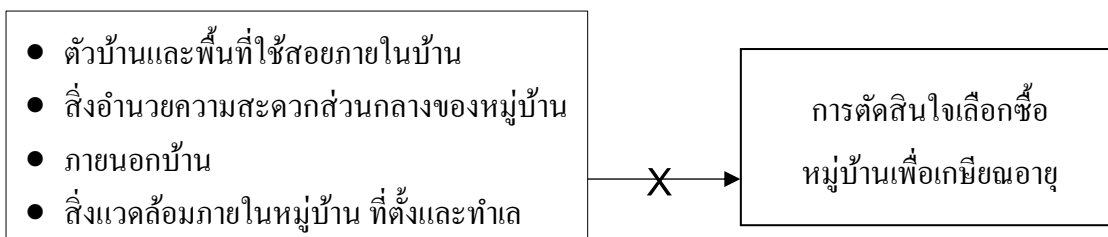
สมมติฐานที่ 1 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้ม
การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย



ภาพที่ 5-1 ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ผลงานวิจัยระบุว่า ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน ที่ตั้งและทำเล และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน มีผลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม ในขณะที่ตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และลักษณะภายนอกบ้าน ไม่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ตรงกับงานวิจัยของ Kennedy and Dominiek (2008) ที่ว่าความพอใจของผู้สูงอายุในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเกิดจากสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้ของหมู่บ้าน และปัจจัยหลัก คือ มีสถานพยาบาลหรือแพทย์อยู่ใกล้เคียง หากแต่เป็นที่น่าสนใจว่า ตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และลักษณะภายนอกบ้าน กลับไม่มีผลต่อการตัดสินใจ จากผลที่ได้ทำให้เข้าใจว่าผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม ให้ความสนใจในสิ่งภายนอกมากกว่าเจาะจงที่ตัวบ้านทั้งด้านการออกแบบภายในและลักษณะภายนอก การออกแบบโครงการสำหรับผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม จึงควรเน้นที่สภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการมากกว่าเน้นที่การออกแบบตัวบ้าน

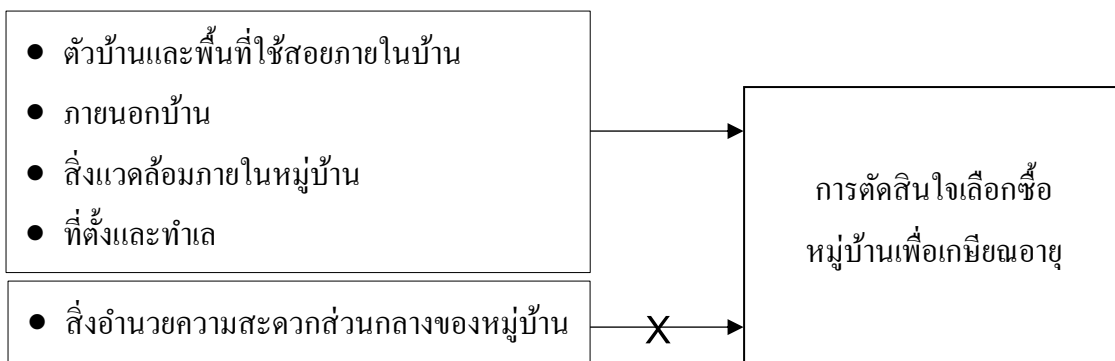
สมมติฐานที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย



ภาพที่ 5-2 ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

ผลงานวิจัยระบุว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย เป็นที่น่าสังเกตว่าความคุ้นเคยจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยที่ว่าประสบการณ์จากการท่องเที่ยวหรือการอยู่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ในอดีตก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือก ยกตัวอย่างเช่น ผู้อพยพสูงอายุมีแนวโน้มที่จะเลือกสถานที่โยกย้ายหากเคยได้ไปท่องเที่ยวหรือเคยอาศัยอยู่ในสถานที่นั้น ๆ มาก่อน กล่าวได้ว่าคนที่เคยอาศัยมาก่อนก่อให้เกิดการอพยพได้บางส่วน อิทธิพลจากข้อมูลจากทั้งกรมการท่องเที่ยว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ องค์กรและชุมชน และคนใกล้ชิดที่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ก็มีส่วนอย่างมากในการตัดสินใจเลือกสถานที่ของผู้สูงอายุ (Wiseman, 1980) ดังนี้แล้ว การทำการตลาดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุกับชาวออสเตรเลียนั้นจะมีโอกาสที่ได้ผลตอบรับมากกว่าหากเน้นทำการตลาดกับกลุ่มชาวออสเตรเลียที่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

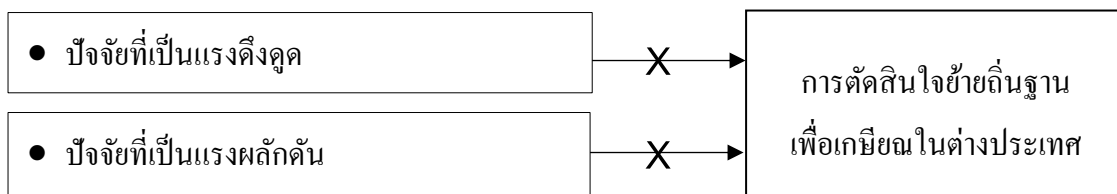
สมมติฐานที่ 3 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย



ภาพที่ 5-3 ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

ผลงานวิจัยระบุว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยนั้น กล่าวได้ว่า คือ ทุกปัจจัยยกเว้นสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน เป็นที่น่าสังเกตว่าในกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวมนั้นให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน แต่ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และภายนอกบ้าน เท่ากับกลุ่มของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย สามารถวิเคราะห์ได้ว่าผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยมีความคุ้นเคยต่อพื้นที่ในประเทศไทยมากกว่าและมีแนวโน้มที่จะเดินทางไปยังที่ต่าง ๆ ได้เอง จึงไม่ให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน แต่ให้ความสำคัญในส่วนของตัวบ้านเป็นหลัก และที่ตั้งและทำเล ดังนี้แล้ว หากผู้ประกอบการต้องการทำการตลาดเฉพาะกลุ่ม เจาะจงที่ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย จะต้องเน้นไปที่ปัจจัยดังกล่าว โดยไม่จำเป็นต้องให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน

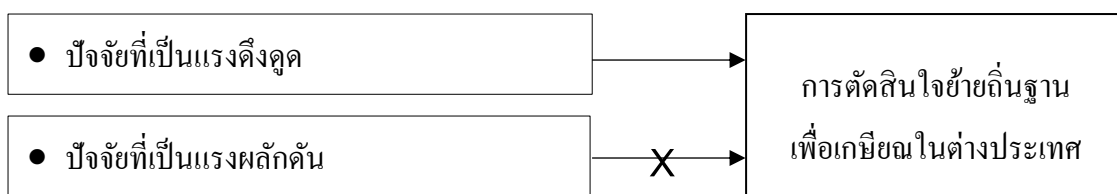
สมมติฐานที่ 4 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย



ภาพที่ 5-4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศและแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ผลงานวิจัยระบุว่า ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียโดยรวม สามารถวิเคราะห์ได้ว่าชาวออสเตรเลียสูงอายุโดยรวมไม่มีแนวโน้มในการย้ายถิ่นฐาน ประเทศออสเตรเลียเป็นประเทศที่น่าอยู่ประเทศหนึ่งของโลก โดยมีเมืองเมลเบิร์นติดอันดับเมืองที่น่าอยู่ที่สุดในโลกเป็นอันดับที่หนึ่ง ในขณะที่เมืองแอดิเลด และเพิร์ท ติดอันดับที่ 6 และ 7 ตามลำดับ (The Economist Intelligence Unit, 2017) ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์โดยแยกกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยต่อไป

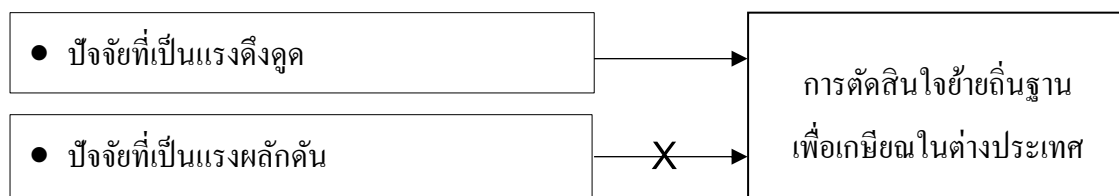
สมมติฐานที่ 5 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย



ภาพที่ 5-5 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศและแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

ผลงานวิจัยระบุว่า ปัจจัยแรงดึงดูดมีผลการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ทั้งนี้ ตรงกับข้อมูลที่ว่า ประเทศออสเตรเลียเป็นประเทศที่น่าอยู่ประเทศหนึ่งของโลก (The Economist Intelligence Unit, 2017) ปัจจัยแรงผลักดันอันเกิดจากทางฝั่งประเทศออสเตรเลียจึงไม่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน หากแต่ปัจจัยแรงดึงดูดอันเกิดจากทางฝั่งประเทศไทยบ่งชี้ว่ามีผลต่อการตัดสินใจย้าย ดังนี้แล้ว ในการทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์จึงควรชูข้อได้เปรียบของประเทศไทย ซึ่งจะทำการวิเคราะห์ในรายละเอียดต่อไป

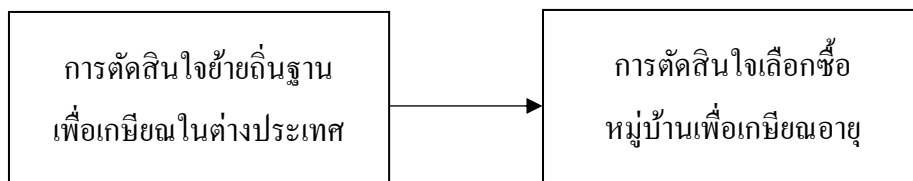
สมมติฐานที่ 6 ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย



ภาพที่ 5-6 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศและแนวโน้มการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

ผลงานวิจัยระบุว่า ปัจจัยแรงดึงดูดมีผลการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ตรงกับสมมติฐานที่ 5 เป็นการตอกย้ำถึงความสำคัญของการเจาะจงจุดเด่นของประเทศไทยต่อกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 7 การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย



ภาพที่ 5-7 ความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศและการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

ผลการวิจัยระบุว่า การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ วิเคราะห์ได้ว่าเมื่อผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียนย้ายถิ่นฐาน ก็จะมีความต้องการซื้อที่พักเพื่อการอาศัยระยะยาว ตรงกับข้อมูลที่ว่าชาวออสเตรเลียนมีความต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตัวเองสูงมากชาติหนึ่งของโลก (Kupke, 2000) ดังนี้แล้ว หากทำการตลาดกับผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียนที่มีความต้องการย้ายถิ่นฐานจะมีโอกาสในการทำธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในที่นี้ คือ หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุได้อย่างมีนัยยะ

ลักษณะประชากร

จากผลการวิจัยพบว่า เมื่อเปรียบเทียบการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ระหว่างกลุ่มตัวอย่างที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และกลุ่มที่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยนั้น มีผลที่แตกต่างกัน กลุ่มตัวอย่างที่มีอัตราการตัดสินใจซื้อและตัดสินใจย้ายถิ่นฐานที่สูงกว่า คือ กลุ่มตัวอย่างที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยกลุ่มตัวอย่างที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย จะมีการตัดสินใจซื้อและการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในอัตราที่สูงทั้งสองคำตอบ เป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มในการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและมีการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในอัตราที่สูงกว่า ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยที่ว่าประสบการณ์จากการท่องเที่ยวหรือการอยู่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ในอดีตก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือก ยกตัวอย่างเช่น ผู้อพยพสูงอายุมีแนวโน้มที่จะเลือกสถานที่โยกย้าย หากเคยได้ไปท่องเที่ยวหรือเคยอาศัยอยู่ในสถานที่นั้น ๆ มาก่อน กล่าวได้ว่าการที่เคยอาศัยมาอยู่ก่อนก่อให้เกิดการอพยพได้บางส่วน อิทธิพลจากข้อมูลจากทั้งกรมการท่องเที่ยว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ องค์กรและชุมชน และคนใกล้ชิดที่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ก็มีส่วนอย่างมากในการตัดสินใจเลือกสถานที่ของผู้สูงอายุ (Wiseman, 1980) ดังนี้แล้ว การทำการตลาดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุกับชาวออสเตรเลียนนั้นจะมีโอกาสที่ได้ผลตอบรับมากกว่าหากเน้นทำการตลาดกับกลุ่มชาวออสเตรเลียนที่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

โดยเมื่อคู่อัตราร้อยละของผลตอบรับในด้านการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและ

การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานนั้น ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 5-4 อัตราร้อยละการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน

การตัดสินใจ	ร้อยละ
ตัดสินใจซื้อและตัดสินใจย้าย	61
ไม่ตัดสินใจซื้อ และไม่ตัดสินใจย้าย	35
ตัดสินใจซื้อ หรือ ตัดสินใจย้าย	4

จากผลที่ได้พบว่า มีผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและตัดสินใจย้ายถิ่นฐานทั้งสองประการมีจำนวนทั้งสิ้นร้อยละ 61 ส่วนผู้ที่ไม่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและย้ายถิ่นฐานมีจำนวนร้อยละ 35 ในขณะที่จำนวนผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุหรือตัดสินใจย้ายถิ่นฐานอย่างใดอย่างหนึ่งนั้นมีเพียงร้อยละ 4 ของจำนวนทั้งหมด ดังนั้น จะเห็นได้ว่าผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุนั้นก็จะมีการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานด้วย และหากไม่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุก็จะไม่ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน ส่วนผู้ที่ตัดสินใจเพียงอย่างใดอย่างหนึ่งนั้นมีอัตราร้อยละที่น้อยกว่าอย่างเห็นได้ชัด

ลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

เมื่อผลข้างต้นระบุได้ว่ากลุ่มผู้ที่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย จะมีแนวโน้มในการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและมีการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในอัตราที่แตกต่างกว่า การทำการตลาดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุกับชาวออสเตรเลียนั้นจึงจะมีโอกาสที่ได้ผลตอบรับมากกว่า หากเน้นทำการตลาดกับกลุ่มชาวออสเตรเลียที่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย จึงควรเจาะจงวิเคราะห์ประชากรศาสตร์ของกลุ่มผู้ที่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยเลือกเฉพาะกลุ่มผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและตัดสินใจย้ายถิ่นฐานด้วยทั้งสองประการ เพื่อหาลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการทำการตลาด ได้ผลดังนี้

ตารางที่ 5-5 อัตราร้อยละลักษณะประชากรศาสตร์กลุ่มผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน

ลักษณะประชากรศาสตร์	จำนวนร้อยละ
เพศ	
ชาย	71.30
หญิง	28.70
อายุ	
55-64 ปี	67.13
65-74 ปี	25.00
75-84 ปี	7.87
สถานภาพทางครอบครัว	
โสด	17.13
แต่งงาน	64.81
หย่า/ หม้าย/ แยกทาง	18.06
ระดับการศึกษา	
ต่ำกว่าปริญญาตรี	73.15
ปริญญาตรี	16.20
ปริญญาโท	8.33
สูงกว่าปริญญาโท	2.31
รายได้ครัวเรือน	
ต่ำกว่า AUD\$50,000	54.17
AUD\$50,000-AUD\$99,999	28.70
AUD\$100,000-AUD\$149,999	13.89
AUD\$150,000-AUD\$199,999	2.31
AUD\$200,000-AUD\$249,999	0.46
AUD\$250,000 ขึ้นไป	0.46

ตารางที่ 5-5 (ต่อ)

ลักษณะประชากรศาสตร์	จำนวนร้อยละ
จำนวนบุตรธิดา	
ไม่มี	21.30
1 คน	21.76
2 คน	27.78
3 คน	21.76
4 คน	6.02
มากกว่า 4 คน	1.39
จำนวนผู้พักอาศัย	
1 คน	23.61
2 คน	53.70
3 คน	15.28
4 คน	5.09
มากกว่า 4 คน	2.31

ผลที่ได้ข้างต้นจะพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเพศชายมีอัตราร้อยละ 71.3 ซึ่งสูงกว่ากลุ่มตัวอย่างที่เป็นเพศหญิงอย่างมาก เป็นไปได้ว่าเนื่องจากเพศชายมีความสามารถในการท่องเที่ยวระยะยาวได้มากกว่าเพศหญิง อาจมาจากสภาพร่างกายและความเป็นอิสระที่ต่างกับกับเพศหญิงซึ่งเอื้อต่อการท่องเที่ยวระยะยาวได้มากกว่า อีกทั้ง เพศหญิงมีแนวโน้มที่จะรับความเสี่ยงได้น้อยกว่า

เมื่อดูช่วงอายุจะพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีช่วงอายุระหว่าง 55-64 ปี นั้นมีอัตราร้อยละ 67.13 ซึ่งสูงกว่าช่วงอายุอื่น สอดคล้องกับงานวิจัยการศึกษาการโยกย้ายของผู้สูงอายุโดย Tosun et al. (2009) ที่ว่ากลุ่มผู้สูงอายุที่มีอายุ 55 ถึง 74 ปี เป็นกลุ่มอายุที่มีแนวโน้มโยกย้ายมากกว่าผู้สูงอายุกลุ่มอื่น (Tosun et al., 2009) อีกทั้ง การสำรวจโดย National Seniors Productive Ageing Centre ก็พบผลลัพธ์ที่บ่งชี้ไปในทางเดียวกัน คือ สองในสามของประชากรมีการย้ายบ้านในช่วงอายุ 55 ปี ถึง 75 ปี (National Seniors Productive Ageing Centre, 2009) ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ Crisp et al. (2013 b) ที่พบว่าผู้สูงอายุในกลุ่มอายุ 55-64 ปี มีแนวโน้มโยกย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุมากกว่ากลุ่มอายุอื่น (Crisp et al., 2013 b) อันเนื่องมาจากผู้สูงอายุที่อยู่ในช่วงอายุ 55-64 ปีนั้น ยังมีสภาพร่างกายที่แข็งแรงพอที่จะช่วยเหลือตัวเองได้และไม่ต้องการการดูแลหรือการรักษาพยาบาล

มากเท่ากับผู้สูงอายุในช่วงอายุที่สูงกว่า ตรงกับงานวิจัยที่ระบุว่าแรงจูงใจในการท่องเที่ยวของกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย อันดับแรกคือ ต้องการท่องเที่ยวในขณะที่สุขภาพยังดีอยู่ (Horneman et al., 2002) กลุ่มผู้สูงอายุในช่วง 55-64 ปี จึงเป็นกลุ่มตลาดที่น่าสนใจเป็นอันดับแรก ส่วนผู้สูงอายุในช่วงอายุระหว่าง 65-74 ปี นั้นมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 25 ตามมาเป็นอันดับที่สอง ดังนั้นจึงสามารถจับกลุ่มตลาดนี้เป็นลำดับรองลงมาได้ด้วยเช่นกัน

ในด้านของสภาพสมรสนั้น พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีคู่สมรสนับเป็นอัตราร้อยละ 64.81 มีระดับการศึกษาโดยส่วนมากต่ำกว่าปริญญาตรีอยู่ที่ร้อยละ 73.15 ซึ่งเป็นไปได้ว่าผู้สูงอายุในช่วงอายุนี้นอกจากยุคสมัยที่การศึกษายังไม่เป็นที่นิยมมากเท่าในปัจจุบัน การทำการตลาดในปัจจุบันอาจไม่สามารถนำลักษณะประชากรด้านนี้มาเป็นเกณฑ์ชี้ชัดได้แน่นอนนัก ส่วนในเรื่องของรายได้ครัวเรือน พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 54.17 มีรายได้ต่ำกว่า 50,000 เหรียญ ซึ่งคาดได้ว่ามาจากเงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจากรัฐบาลและหรือเงินสำรองเลี้ยงชีพส่วนหนึ่ง ผลที่ได้นี้อาจทำให้สรุปได้ว่า กลุ่มตลาดผู้สูงอายุมีได้มีรายได้มากนัก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Dr. Liesl Gambold ที่ว่าผู้สูงอายุนิยมเกษียณอายุในต่างประเทศมากขึ้น อันเป็นผลมาจากค่าครองชีพที่สูงเกินไป จึงต้องย้ายไปประเทศที่มีค่าครองชีพต่ำกว่า (Gambold, 2013) และตรงกันกับงานวิจัยของ Sunil et al. (2007) ที่ว่าผู้เกษียณอายุบางส่วนตัดสินใจอพยพอันเนื่องมาจากประเด็นทางด้านการเงิน ปัจจัยดึงดูดที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้สูงอายุเหล่านี้ คือ ค่าครองชีพที่ถูกกว่า (Sunil et al., 2007) การสร้างสินค้าเพื่อเจาะกลุ่มตลาดบนสำหรับชาวต่างชาติอย่างที่ทำกันอยู่เป็นจำนวนมากในปัจจุบันนี้อาจจะมีช่องทางที่ถูกต้องอย่างที่น่าสนใจ มีแนวโน้มที่ควรสร้างสินค้าสำหรับกลุ่มผู้สูงอายุชาวต่างชาติที่เหมาะสมกับตลาดกลางถึงล่าง โดยสามารถสร้างบ้านที่มีราคาขายเท่ากับราคาขายให้กับประชากรไทยหรือมากกว่าไม่มากนัก ซึ่งสินค้าในตลาดกลางถึงล่างนี้ เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการระดับกลางถึงล่างสามารถเข้ามาทำธุรกิจนี้ได้เช่นกัน ไม่จำเป็นที่จะต้องเป็นบริษัทที่เชี่ยวชาญและมีความสามารถในการสร้างบ้านระดับบนเพียงอย่างเดียวเท่านั้น

ส่วนจำนวนบุตรธิดามีอัตราร้อยละที่ใกล้เคียงกันอยู่ 4 กลุ่ม คือ ไม่มีบุตรธิดาเลย จนมีตั้งแต่ 1-3 คน ในอัตราร้อยละ 21.3, 21.76, 27.78 และ 21.76 ตามลำดับ ซึ่งตรงกับข้อมูลสถิติประชากรของประเทศออสเตรเลียที่ครอบครัวส่วนใหญ่จำกัดจำนวนบุตรอยู่ที่ 1-2 คนเท่านั้น หรือตั้งใจที่จะไม่มีบุตรเลยโดยถาวร ซึ่งอัตราการเพิ่มของครอบครัวที่ไร้บุตรนี้ถูกคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ (Australian Bureau of Statistics, 2000 b) ในด้านของจำนวนผู้ที่อาศัยในบ้านพักเดียวกันนั้น โดยรวมผู้ตอบด้วย จะพบว่าโดยส่วนใหญ่มีจำนวนผู้พักอาศัยอยู่ที่ 2 คน ด้วยอัตราร้อยละ 53.7 ซึ่งให้แนวคิดในการสร้างบ้านให้มีลักษณะเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยจำนวน 2 คน เท่านั้น

คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

จากผลการวิจัย พบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มนำการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

เมื่อแยกวิเคราะห์โดยแบ่งประชากรเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย พบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มนำการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และพบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มนำการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

เมื่อพิจารณาคูณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ แล้วในงานวิจัยพบว่า สิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน มีความสำคัญ คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน สิ่งอำนวยความสะดวกกลางของหมู่บ้าน และภายนอกของตัวบ้าน ค่อนข้างสำคัญ ที่ตั้งและทำเลมีความสำคัญปานกลาง เมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดตัวบ่งชี้ขององค์ประกอบของปัจจัยแต่ละปัจจัยพบว่า

สิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน มีองค์ประกอบที่มีความสำคัญตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 5-6 ลำดับความสำคัญของสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน

องค์ประกอบ	ระดับความสำคัญ
1. ภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี	สำคัญ
2. ภายในหมู่บ้านเงียบสงบ	สำคัญ
3. ภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ	สำคัญ
4. ภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง	สำคัญ
5. ภายในหมู่บ้านมีทางเดินเท้า	สำคัญ
6. ถนนภายในหมู่บ้านกว้างขวาง	ค่อนข้างสำคัญ
ภาพรวม	สำคัญ

ภาพรวมคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้านอยู่ในระดับสำคัญ เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อจากผลที่ได้ระบุว่าปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่สำคัญเป็นอันดับต้น คือ คุณภาพอากาศที่ดี ตรงกับงานวิจัย

ของ Sunil, Rojas and Bradley ที่ว่าปัจจัยดึงดูดที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจการอพยพของผู้สูงอายุมาจากสภาพอากาศที่ดีกว่า (Sunil, et al. 2007) สรุปได้ว่า สิ่งแวดล้อมภายในโครงการควรเน้นที่คุณภาพอากาศ ความเงียบสงบและร่มรื่นเป็นหลัก

ตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน มีองค์ประกอบที่มีความสำคัญตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 5-7 ลำดับความสำคัญของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน

องค์ประกอบ	ระดับความสำคัญ
1. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง	สำคัญอย่างยิ่ง
2. ราคาบ้านไม่สูง	สำคัญ
3. ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว ฯลฯ	สำคัญ
4. การจัดวางพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายในมีความสวยงาม	สำคัญ
5. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่	ค่อนข้างสำคัญ
6. ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่	ค่อนข้างสำคัญ
7. วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี	ค่อนข้างสำคัญ
8. มีห้องเก็บของ	ค่อนข้างสำคัญ
9. ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่	ค่อนข้างสำคัญ
10. มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	ค่อนข้างสำคัญ
11. มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	สำคัญปานกลาง
12. ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่	สำคัญปานกลาง
ภาพรวม	ค่อนข้างสำคัญ

ภาพรวมคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน อยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อจากผลที่ได้ระบุว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่องค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย และราคาบ้านไม่สูงเป็นอันดับต้น สอดคล้องกับงานของ Stimson and McCrea (2004) ที่ว่าอำนาจซื้อเป็นปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูดที่สำคัญ และตรงกับงานของ Kupke (2000) ที่ว่าปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุ นั่นคือ ที่อยู่อาศัยเดิมที่เริ่มมีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาเกินตัว อีกทั้ง ลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างในด้านรายได้ครัวเรือน ที่พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้ต่ำกว่า 50,000 เหรียญ ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์มีรายได้ต่ำ ดังนั้น

การสร้างบ้านเพื่อเจาะจงขายตลาดกลุ่มนี้ ควรมีราคาในระดับกลางถึงต่ำตามแนวคิดที่ได้จากข้อมูลลักษณะประชากรศาสตร์ข้างต้น

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน มีองค์ประกอบที่มีความสำคัญตามลำดับดังนี้

ตารางที่ 5-8 ลำดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน

องค์ประกอบ	ระดับความสำคัญ
1. พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้	สำคัญ
2. หมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน	ค่อนข้างสำคัญ
3. หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน	ค่อนข้างสำคัญ
4. หมู่บ้านมีแพทย์ประจำหมู่บ้าน	ค่อนข้างสำคัญ
5. หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน	ค่อนข้างสำคัญ
6. หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน	สำคัญปานกลาง
7. หมู่บ้านมีบริการด้านวิชา	สำคัญปานกลาง
8. หมู่บ้านมีสระว่ายน้ำส่วนกลาง	สำคัญปานกลาง
9. หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง	สำคัญปานกลาง
10. หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว	สำคัญปานกลาง
ภาพรวม	ค่อนข้างสำคัญ

ภาพรวมคุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้านอยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ เมื่อจำแนกเป็นรายข้อผลที่ได้ พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในส่วนพนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้ สอดคล้องกับงานของ King (2012) ที่ว่าภาษาที่แตกต่างเป็นปัจจัยขวางกั้นที่ทำให้การโยกย้ายไม่ประสบความสำเร็จ ดังนั้น การสื่อสารด้วยภาษาเดียวกันหรือสำหรับชาวออสเตรเลีย คือ ภาษาอังกฤษนั้นจะเป็นแรงดึงดูดในการตัดสินใจที่ดี อีกทั้ง ความปลอดภัยและความช่วยเหลือด้านสุขภาพเป็นปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการย้ายของผู้สูงอายุเช่นกัน (Kupke, 2000) ซึ่งเป็นปัจจัยที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญเป็นอันดับที่ 2 และ 3 ตามลำดับ สรุปได้ว่าการสื่อสารเป็นสิ่งสำคัญ โดยพนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านควรที่จะสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้ อีกทั้ง ภายในโครงการควรมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน ซึ่งก็สอดคล้องกับความเข้าใจที่ผู้สูงอายุมิมีความต้องการด้านการพยาบาลที่สูงกว่าผู้ที่อยู่ในวัยอื่น การมี

พยาบาลประจำหมู่บ้านจะอำนวยความสะดวกได้มากขึ้น ทั้งนี้ อาจจะมีจำเป็นที่จะต้องมีแพทย์ประจำ การมีพยาบาลประจำโครงการก็เพียงพอแล้ว นอกจากนี้ ความปลอดภัยก็ถูกยกให้เป็นเรื่องสำคัญ โดยภายในโครงการควรมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายใน ซึ่งโดยปกติแล้วหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยก็จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำโครงการอยู่แล้ว

ลักษณะภายนอกของตัวบ้าน มีองค์ประกอบที่มีความสำคัญตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 5-9 ลำดับความสำคัญของลักษณะภายนอกของตัวบ้าน

องค์ประกอบ	ระดับความสำคัญ
1. รูปลักษณ์ภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม	ค่อนข้างสำคัญ
2. มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่	ค่อนข้างสำคัญ
3. มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือ สโมสร ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ	ค่อนข้างสำคัญ
4. มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นชาตินิยม โดยมีการออกแบบตามรูปแบบออสเตรเลีย	สำคัญปานกลาง
5. มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการออกแบบตามรูปแบบไทย	สำคัญปานกลาง
ภาพรวม	ค่อนข้างสำคัญ

ภาพรวมคุณลักษณะภายนอกบ้านอยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่องรูปลักษณ์ภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม รองลงมาให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่อง มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่ และให้ระดับค่อนข้างสำคัญ ในเรื่องมีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือ สโมสร ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ นั้นหมายความว่า การสร้างบ้านเพื่อตลาดกลุ่มนี้ควรเน้นที่รูปลักษณ์ภายนอกให้มีความสวยงาม มีขนาดของสวนพอประมาณ และมีพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ

ที่ตั้งและทำเล มีองค์ประกอบที่มีความสำคัญตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 5-10 ลำดับความสำคัญของที่ตั้งและทำเล

องค์ประกอบ	ระดับความสำคัญ
1. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล	สำคัญ
2. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า	สำคัญ
3. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ	สำคัญ
4. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ห้องสมุด สวนสาธารณะและสถานที่ สาธารณะอื่น ๆ	ค่อนข้างสำคัญ
5. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคมอื่น ๆ เช่น ที่กำจัด ขยะ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์	ค่อนข้างสำคัญ
6. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านอาหาร	ค่อนข้างสำคัญ
7. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ชายหาด	ค่อนข้างสำคัญ
8. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ที่พักของคนใกล้ชิดของท่านในกรณีที่ท่านมี คนใกล้ชิดอาศัยอยู่ในประเทศไทย	ค่อนข้างสำคัญ
9. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในย่านชุมชน	สำคัญปานกลาง
10. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ	สำคัญปานกลาง
11. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้แม่น้ำ	สำคัญปานกลาง
12. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา	สำคัญปานกลาง
13. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ	สำคัญปานกลาง
14. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์หรือสถานที่ทางศาสนา	ค่อนข้างไม่สำคัญ
15. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่บนถนนสายหลัก	ค่อนข้างไม่สำคัญ
ภาพรวม	สำคัญปานกลาง

ภาพรวมคุณลักษณะที่ตั้งและทำเล อยู่ในระดับสำคัญปานกลาง เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล รองลงมาให้ระดับความสำคัญในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า และให้ระดับความสำคัญ ในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ สรุปได้ว่า ที่ตั้งของโครงการที่เป็นทำเลที่จะเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อควรจะต้องอยู่ใกล้สถานพยาบาล มีร้านค้าอยู่ในละแวกเดียวกัน และมีระบบขนส่งสาธารณะที่อำนวยความสะดวกในการเดินทาง ทั้งนี้ สอดคล้องกับความเข้าใจที่ว่าผู้สูงอายุมีความต้องการด้านการพยาบาลที่สูงกว่าผู้ที่อยู่ในวัยอื่น ความต้องการที่จะอาศัยอยู่ใกล้กับ

สถานพยาบาลนั้นเป็นที่เข้าใจได้ ส่วนด้านทำเลที่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะนั้น อันเนื่องจากในประเทศไทยมิได้มีขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพครอบคลุมอยู่ทุกพื้นที่ โดยเฉพาะขนส่งสาธารณะที่สะดวกพอสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติด้วยแล้วนั้น ยิ่งทำให้ทำเลที่ดีในด้านขนส่งสาธารณะนี้มีข้อจำกัดอยู่อย่างมาก การทำโครงการสำหรับตลาดนี้นั้นอาจต้องเพิ่มส่วนอำนวยความสะดวกในส่วนนี้เข้าไป โดยนำเสนอในรูปแบบบริการรถรับส่งของโครงการเพื่อผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยเฉพาะ โดยอาจมีรถบริการรับส่งผู้สูงอายุที่ระแวกใกล้เคียง เช่น ร้านค้า และสถานพยาบาล ซึ่งจะช่วยให้ข้อจำกัดในด้านทำเลที่มีร้านค้าลดลงอีกด้วย เนื่องจากสามารถหาทำเลที่อยู่ใกล้ร้านค้าหรือสถานพยาบาลได้มากขึ้น โดยมีระบบรับส่งนี้เพิ่มขึ้นมาแทน

ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ

แม้ไม่สามารถสรุปในภาพรวมได้ว่า ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย แต่เมื่อแบ่งกลุ่มประชากรวิเคราะห์ตามผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มกับการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณในต่างประเทศของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของปัจจัยแต่ละปัจจัย พบว่า ทั้งปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน และปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียมีความเห็นด้วยว่าปัจจัยดังกล่าวเป็นแรงผลักหรือแรงดึงดูดในการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานอยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งแต่ละปัจจัยมีองค์ประกอบมีระดับความเห็นตามลำดับดังนี้

ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน มีองค์ประกอบตัวบ่งชี้ที่มีระดับความเห็นตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 5-11 ลำดับความเห็นด้วยที่มีต่อปัจจัยแรงผลักดัน

องค์ประกอบ	ระดับความเห็น
1. ประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า	ค่อนข้างเห็นด้วย
2. ประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า	ค่อนข้างเห็นด้วย
3. ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยต่ำกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย
ภาพรวม	เห็นด้วยปานกลาง

ภาพรวมปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน อยู่ในระดับเห็นด้วยปานกลาง เมื่อจำแนกเป็นรายข้อพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับค่อนข้างเห็นด้วยในเรื่องประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า รองลงมาให้ระดับเห็นด้วยปานกลาง ในเรื่องประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า และให้ระดับไม่ค่อยเห็นด้วย ในเรื่องประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยต่ำกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป ซึ่งสรุปได้ว่า ค่าครองชีพที่สูงกว่าของประเทศออสเตรเลียเป็นแรงผลักดันหลักที่ทำให้ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน ซึ่งผลที่ได้เป็นไปในทางเดียวกันกับงานวิจัยหลายชิ้น ซึ่งสอดคล้องกับผลที่ได้จากลักษณะประชากรศาสตร์ที่ว่ากลุ่มผู้สูงอายุมิรายได้ค่อนข้างต่ำ จุดนี้เองจะเป็นแนวในการทำการตลาดที่ดี โดยจุดใจด้านของราคาบ้านที่ถูกกว่าและค่าครองชีพที่ต่ำกว่าของประเทศไทย ในส่วนของแรงผลักดันค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่าของประเทศออสเตรเลียนั้นก็สอดคล้องกับแนวโน้มที่เห็นได้ในปัจจุบันที่มีชาวต่างชาติเข้ามารับการรักษาพยาบาลในประเทศไทยอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเข้าใจได้ว่าเนื่องจากค่ารักษาพยาบาลในประเทศไทยต่ำกว่าประเทศอื่นหลายประเทศ หากแต่คุณภาพของการรักษาพยาบาลอยู่ในเกณฑ์ที่เป็นที่พอใจ ส่งผลให้ชาวต่างชาติเลือกที่จะเข้ามาใช้บริการด้านการพยาบาลในประเทศไทยอยู่เป็นจำนวนมาก ส่วนข้อที่ได้รับการเห็นด้วยต่ำที่สุด คือ การที่ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยต่ำกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป ก็เป็นที่เข้าใจได้ เนื่องจากสภาพภูมิอากาศในประเทศออสเตรเลียนั้นค่อนข้างดี ไม่หนาวหรือร้อนจนเกินไป ต่างจากสภาพภูมิอากาศของเหล่าประเทศในทวีปยุโรปที่ในฤดูหนาวนั้นมีอากาศหนาวเย็นมา ซึ่งเป็นแรงผลักดันให้ชาวต่างชาติในทวีปยุโรปที่มีอากาศหนาว เช่น ประเทศแถบสแกนดิเนเวียมีการย้ายถิ่นฐานออกนอกประเทศกันมาก ดังนั้น ในด้านของสภาพอากาศจึงไม่มีผลต่อการผลักดันให้ชาวออสเตรเลียย้ายถิ่นฐานเท่าใดนัก

ปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด มีองค์ประกอบที่ตัวบ่งชี้มีระดับความเห็นตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 5-12 ลำดับความเห็นด้วยที่มีต่อปัจจัยแรงดึงดูด

องค์ประกอบ	ระดับความเห็น
1. ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม	ค่อนข้างเห็นด้วย
2. ประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์	เห็นด้วยปานกลาง
3. ประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี	เห็นด้วยปานกลาง
4. ประเทศไทยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ผู้คนเป็นมิตร	เห็นด้วยปานกลาง
5. ประเทศไทยมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า	เห็นด้วยปานกลาง
6. ประเทศไทยอยู่ใกล้กับสถานที่หรือประเทศที่คนใกล้ชิดของท่านอาศัยอยู่ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย
7. ท่านมีความคุ้นเคยในการใช้ชีวิตในประเทศไทย	ค่อนข้างไม่เห็นด้วย
ภาพรวม	เห็นด้วยปานกลาง

ภาพรวมปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด อยู่ในระดับเห็นด้วยปานกลาง เมื่อจำแนกเป็นรายข้อ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับค่อนข้างเห็นด้วยในเรื่องประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม รองลงมาให้ระดับเห็นด้วยปานกลาง ในเรื่องประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ และให้ระดับเห็นด้วยปานกลาง ในเรื่องประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี จากผลที่ได้พบว่าสอดคล้องกับงานของ Horneman et al. (2002) ธรรมชาติและสถานประวัติศาสตร์เป็นแหล่งท่องเที่ยวอันเป็นที่สนใจอันดับต้น ๆ ของนักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลีย สรุปได้ว่า ธรรมชาติและวัฒนธรรมอันสวยงามและเป็นเอกลักษณ์ของประเทศไทยนั้นเป็นจุดขายที่ดี เป็นแรงจูงใจที่สำคัญอันจะส่งผลให้กลุ่มตลาดตัดสินใจซื้อหมู่บ้านเกษียณอายุและตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมายังประเทศไทย

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติการสำหรับผู้ประกอบการ

สรุปปัจจัยสำคัญ

ตารางที่ 5-13 สรุปปัจจัยสำคัญ

ลักษณะกลุ่มเป้าหมาย
<ul style="list-style-type: none"> ● เพศชาย ● อายุระหว่าง 55-64 ปี ● สถานภาพสมรส ● การศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ● รายได้ต่ำกว่า 50,000 เหรียญ ● มีผู้พักอาศัย 2 คน
คุณลักษณะของบ้านและโครงการ
<ul style="list-style-type: none"> ● ราคาอยู่ในระดับกลางถึงล่าง ● รูปลักษณะภายนอกสวยงาม มีสวน และมีพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ● คุณภาพอากาศดี มีความเงียบสงบและร่มรื่น ● ใกล้สถานพยาบาล มีร้านค้าอยู่ในละแวกเดียวกัน มีระบบขนส่งสาธารณะหรือบริการรถรับส่ง ● พนักงานสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษ และมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน ● มีพนักงานรักษาความปลอดภัย
ปัจจัยแรงผลักดันและดึงดูด
<ul style="list-style-type: none"> ● ค่าครองชีพที่ต่ำกว่าของประเทศไทย ● ค่ารักษาพยาบาลในประเทศไทยต่ำกว่า ● ธรรมชาติและวัฒนธรรมอันสวยงามและเป็นเอกลักษณ์ของประเทศไทย

กลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียช่วงอายุ 55-64 ปี มีแนวโน้มในการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและมีการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในอัตราที่สูงที่สุด โดยจากผลที่ได้ พบว่า กลุ่มเป้าหมายเป็นเพศชาย ด้วยว่าเพศชายมีความสามารถในการท่องเที่ยวระยะยาวได้มากกว่าเพศหญิง และมีแนวโน้มที่จะรับความเสี่ยงได้มากกว่า จึงทำให้เพศชายมีโอกาสที่จะตัดสินใจซื้อบ้านในต่างประเทศและย้ายถิ่นฐานได้มากกว่าเพศหญิง กระนั้นก็ตาม เมื่อคุณลักษณะ

ประชากรกลุ่มเป้าหมายส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส การทำการตลาดโดยเน้นไปที่เพศชาย พร้อมกับชี้ประเด็นด้านความปลอดภัยและความสะดวกสบาย ในราคาและค่าใช้จ่ายระยะยาวที่ถูกว่า จะจงใจให้เกิดการตัดสินใจซื้อและโยกย้ายได้ซึ่งจะทำให้คู่สมรสเคลื่อนย้ายตามได้ด้วย ในปัจจุบัน ชาวต่างชาติที่ย้ายถิ่นฐานเข้ามาในประเทศไทยมักเป็นเพศชายตัวคนเดียว ก็เนื่องด้วยปัจจัยด้าน ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่ทำให้เพศหญิงมีความลังเลได้มากกว่า จากผลลัพธ์ที่ได้ระบุว่า ยังมีกลุ่มตลาดที่มีสถานภาพสมรสที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย มิใช่เพียงเพศชายที่มีสถานภาพโสด เพียงกลุ่มเดียวอีกต่อไป เปลี่ยนความเข้าใจในปัจจุบันและช่วยเปิดฐานตลาดได้กว้างขึ้นกว่าเดิม

ปัจจุบันประเทศออสเตรเลียมีกลุ่มผู้สูงอายุในช่วง 55-64 ปี จำนวนประมาณ 1,800,000 คน มีผู้สูงอายุที่ต้องการการดูแลราว 1,200,000 คน อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรผู้สูงอายุในประเทศออสเตรเลียมีการเพิ่มที่รวดเร็วกว่าอัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งสำนักงานสถิติออสเตรเลียคาดการณ์ไว้ว่าภายในปี ค.ศ. 2051 จะมีกลุ่มประชากรที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป ราว 1 ใน 4 ของจำนวนประชากรทั้งหมด ภายในปี ค.ศ. 2051 กลุ่มผู้สูงอายุในช่วง 55-64 ปี จะมีจำนวนประมาณ 3,200,000 คน และมีผู้สูงอายุที่ต้องการการดูแล 2,215,041 คน ภายในปี ค.ศ. 2031 (Weston et al., 2001; Hugo, 2007)

ทั้งนี้ ในปัจจุบันมีผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลีย มีจำนวนตามแต่ละรัฐ (State) และดินแดน (Territory) ดังตาราง (Australian Bureau of Statistics, 2017)

ตารางที่ 5-14 จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุแต่ละรัฐในประเทศออสเตรเลีย

รัฐและดินแดน	จำนวนผู้สูงอายุที่พักอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ
New South Wales และ ACT	55,413
Victoria	43,107
Queensland	38,842
South Australia	23,236
Western Australia	20,599
Tasmania	2,883
Northern Territory	N/A
Australia	184,080

คุณลักษณะของบ้านและโครงการ

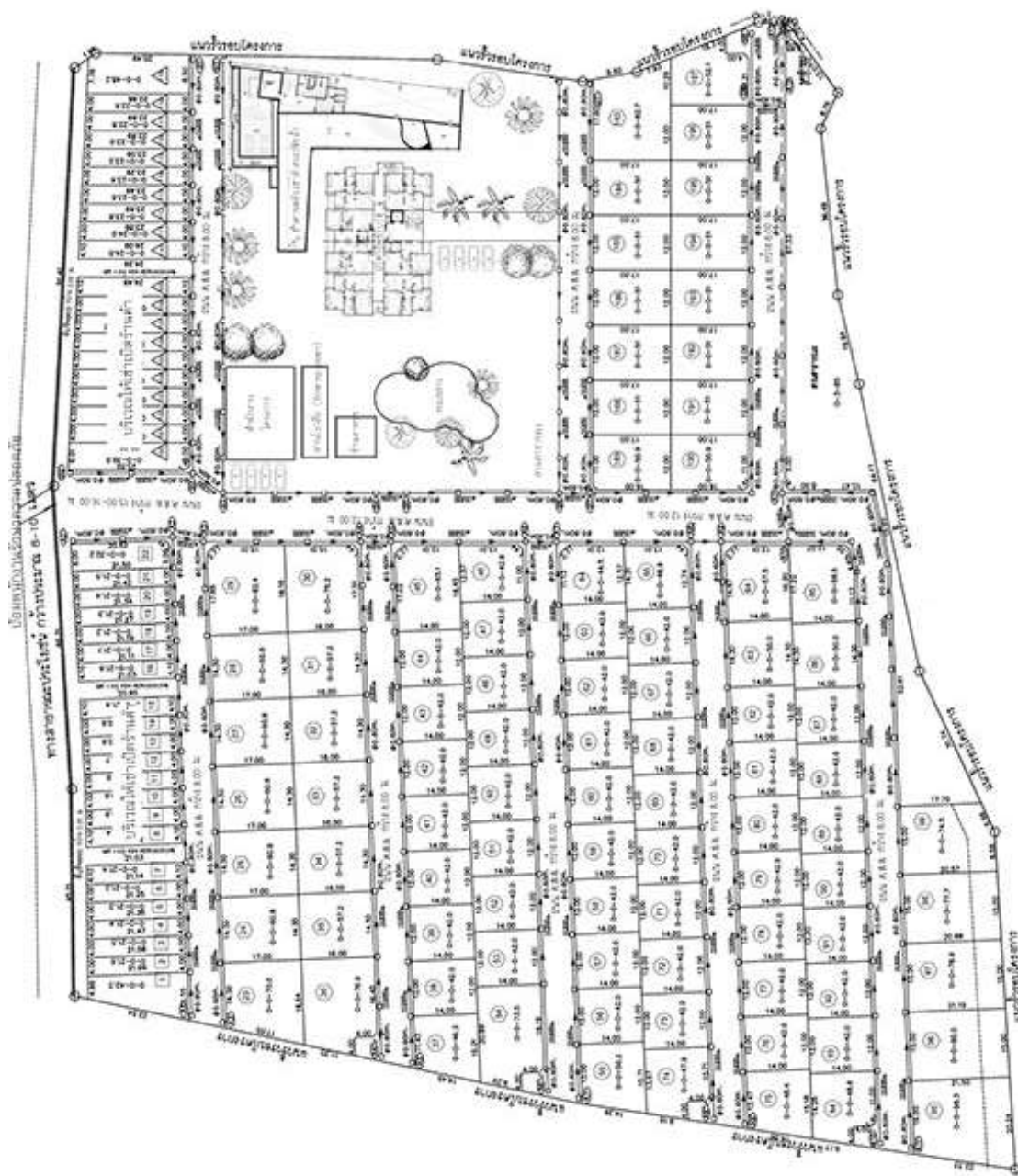
หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีลักษณะใกล้เคียงกับการทำหมู่บ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก มีได้เหมือนบ้านพักคนชราที่เน้นด้านการดูแลรักษาพยาบาล ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยมีความเข้าใจและมีประสบการณ์ในการทำหมู่บ้านจัดสรร ในลักษณะที่มีรั้วรอบขอบชิด มีสวนส่วนกลาง มีคลับเฮาส์สระว่ายน้ำและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ กันเป็นอย่างดีอยู่แล้ว สามารถนำความรู้เดิมมาปรับใช้ได้ทันที จากผลที่ได้เน้นไปที่การสร้างหมู่บ้านสำหรับตลาดกลางถึงล่าง เน้นที่รูปลักษณ์ภายนอกสวยงาม ออกแบบให้มีความเรียบง่ายและร่มรื่น มีลักษณะเป็นบ้านที่อยู่อาศัย ไม่ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่โรงพยาบาล ในขณะที่เดียวกันก็ให้ความอุ่นใจในด้านการดูแลและพยาบาล มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือสโตร์ ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ มีลานโบว์ลิ่ง (Bowling green) ซึ่งเป็นกีฬาที่เป็นที่นิยมของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย มีศาลาในสวนสาธารณะ ประกอบไปด้วยเตาปิ้งบาร์บีคิวอันเป็นที่ชื่นชอบของชาวออสเตรเลีย มีสำนักงานโครงการเป็นส่วนรวมการจัดการต่าง ๆ ภายในโครงการ อีกทั้ง เน้นในเรื่องความปลอดภัยให้รัดกุมมากขึ้นเพื่อสร้างความเชื่อใจและอุ่นใจให้กลุ่มเป้าหมายที่อาจจะมีความวิตกกังวลในเรื่องนี้ได้มากกว่า โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีกล้องวงจรปิดรอบโครงการ มีไม้กั้นตรวจคนภายนอกเข้าออก เพื่อใช้เป็นจุดขายได้อีกส่วนหนึ่งด้วย ส่วนในด้านของทำเล จะต้องหาแหล่งที่ใกล้สถานพยาบาล โดยอาจจะมีการให้โรงพยาบาลให้อยู่ในละแวกที่ไม่ไกลจนเกินไปนัก อย่างไรก็ดี การบริการและสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านมีส่วนดึงดูดผู้สูงอายุให้เลือกหมู่บ้านนั้น ๆ ค่อนข้างมาก จากการศึกษาของ Kupke (2000) พบว่า ระยะทางระหว่างหมู่บ้านและสถานที่อื่น ๆ นอกหมู่บ้านนั้นไม่ค่อยมีความสำคัญ หากแต่ปัจจัยหลัก คือ มีสถานพยาบาลหรือแพทย์อยู่ใกล้เคียง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หมู่บ้านจัดเตรียมไว้ให้ สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Kennedy and Dominiek (2008) ซึ่งพบว่าความพอใจของผู้สูงอายุในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเกิดจากสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้ของหมู่บ้าน การออกแบบของตัวที่พัก และราคารวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย (Kennedy & Dominiek, 2008) ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกและการออกแบบที่พัก นับว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งต่อผู้สูงอายุเพื่อให้เหมาะกับสภาพร่างกายและความต้องการของวัย เช่น มีสถานที่เหมาะแก่การออกกำลังกายหรือเคลื่อนไหวที่เพียงพอต่อผู้สูงอายุ มีกิจกรรมมีสังคม มีการดูแลด้านสุขภาพ เป็นสิ่งที่หมู่บ้านเกษียณอายุจะต้องคำนึงถึงเป็นอันดับต้น ๆ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถอยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสมตามวัย (Liddle et al., 2014) ทั้งนี้แล้ว โครงการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสามารถปรับรูปแบบให้บางส่วนของโครงการเป็นพื้นที่เช่าภายในให้แพทย์หรือพยาบาล เข้าเปิดคลินิกได้ โดยจะเป็นรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่ง อีกทั้ง ยังสามารถนำมาเป็นจุดขายให้กับหมู่บ้านในส่วนของการบริการพยาบาลภายในโครงการ อีกทั้ง จะทำให้การหาทำเลมีต้องถูกจำกัด

ว่าจะต้องอยู่ใกล้สถานพยาบาลอีกต่อไป เปิดโอกาสการทำทำเลได้กว้างขึ้น ซึ่งหากสามารถหาที่ดินราคาไม่แพงในทำเลอื่นได้ก็จะสามารถประหยัดต้นทุนค่าที่ดินไปได้อีกด้วย ในส่วนของความต้องการที่กลุ่มเป้าหมายอยากให้มีร้านค้าอยู่ในละแวกเดียวกันนั้น ทางโครงการก็สามารถกันที่ภายในโครงการเปิดให้ร้านค้าเช่าที่ทำธุรกิจได้อีกด้วย เช่น ร้านตัดผม ธุรกิจท่องเที่ยวและอำนวยความสะดวกด้านวิชา ร้านอาหารทั้งอาหารไทยและอาหารที่ชาวออสเตรเลียเคยชินและนิยมร้านสะดวกซื้อ และอื่น ๆ โดยจะเป็นรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่ง อีกทั้งยังสามารถนำมาเป็นจุดขายให้กับหมู่บ้านได้อีกเช่นกัน นอกจากนี้แล้วยังทำให้การทำทำเลไม่ถูกจำกัดอีกต่อไปด้วย ส่วนระบบขนส่งสาธารณะที่กลุ่มเป้าหมายก็ให้ความสำคัญนั้น สามารถแก้ไขได้โดยเพิ่มบริการรถรับส่งประจำหมู่บ้าน โดยอาจมีเที่ยวรถเป็นรอบ ๆ ในทุก ๆ วัน เพื่อนำส่งสถานที่ใกล้เคียงและรับกลับเป็นรอบ ๆ ไป และอาจให้มีบริการรถเช่า หรือรถส่วนตัวพร้อมคนขับ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่กลุ่มเป้าหมาย เป็นการเสริมสร้างความมั่นใจให้กลุ่มเป้าหมายไม่ให้ความกังวลที่จะต้องเรียนรู้ระบบขนส่งของประเทศไทย แต่หมู่บ้านมีบริการรถรับส่งที่ไว้ใจได้ สะดวกและปลอดภัยเป็นแรงจูงใจที่ดีมากขึ้นอีกด้วย

ในส่วนของงานบริการ สำนักงานหมู่บ้านมีหน้าที่ดูแลจัดการโครงการโดยรวม มีการออกแบบจัดกิจกรรมเพื่อกระตุ้นให้ลูกบ้านได้เข้าสังคมกับเพื่อนบ้านรุ่นเดียวกัน มีการจัดให้มีการท่องเที่ยวระยะสั้นภายในท้องถิ่นเพื่อให้เกิดความคุ้นเคยกับชาวบ้านและท้องถิ่นที่อาศัยอยู่ มีการท่องเที่ยวร่วมกันในจังหวัดอื่นในประเทศไทยเป็นครั้งคราว หัวใจหลัก คือ เพื่อให้เกิดความเป็นชุมชนและให้มีความรู้สึกถึงการอยู่ร่วมกัน นอกจากนี้ โครงการต้องมีการเสนองานบริการพิเศษเพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการสร้างรายได้เสริมให้กับโครงการอีกทางหนึ่งด้วย เช่น การสอนการออกกำลังกาย การบริการด้านอาหาร การบริการด้านแม่บ้านและทำสวน การบริการด้านวิชาและการท่องเที่ยว เป็นต้น

ในส่วนของที่ตั้งและทำเลนั้น ในปัจจุบันโครงการสำหรับชาวต่างชาติส่วนใหญ่มักจำกัดอยู่ที่หัวเมืองใหญ่ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยว ซึ่งเข้าใจได้ว่าจะทำให้การตลาดง่ายกว่าที่จะทำโครงการในเมืองที่ชาวต่างชาติไม่รู้จัก กระนั้นแล้วจากงานวิจัยของ Horneman et al. (2002) บ่งชี้ว่านักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียนิยมท่องเที่ยวสถานที่ที่ธรรมชาตินอกเมืองที่เงียบสงบเป็นธรรมชาติ เป็นอันดับต้น ในส่วนของเมืองใหญ่และการเที่ยวกลางคืนและสถานบันเทิงนั้นกลับอยู่ในความสำคัญอันดับท้ายสุด ดังนั้น ความเข้าใจที่ว่าทำเลในการทำโครงการสำหรับชาวต่างชาติสูงอายุนั้นควรทำในเมืองใหญ่ก็ไม่ใช่ว่าจะถูกต้อง ซึ่งในความจริงแล้วควรจะต้องให้อยู่ตามสถานที่นอกเมืองที่ยังคงความเป็นธรรมชาติที่สวยงามและอากาศดีกว่า แนวคิดนี้กลับจะให้ผลดีในด้านการเลือกทำเลที่ไม่ต้องจำกัดอยู่ที่เมืองใหญ่ที่ราคาที่ดินในการทำโครงการมีราคาสูงมากเกินราคาจริง

ที่ควรเป็น ราคาที่ดินที่สูงเกินไปนี้ทำให้การทำโครงการเป็นไปได้ยากหรือต้องจำกัดอยู่ที่การทำอาคารชุดหรือคอนโดเท่านั้น ซึ่งก็จะขัดแย้งกับความต้องการของผู้สูงอายุที่ต้องการพื้นที่ใช้สอย และพื้นที่สวนอีกด้วย การที่โอกาสเปิดกว้างให้สามารถเลือกทำเลนนอกเมืองได้นั้น ทำให้ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและกลางมีโอกาสในการทำธุรกิจนี้ได้ด้วย อีกทั้ง ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญสู่ชนบทอีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม การทำการตลาดในพื้นที่ที่ชาวต่างชาติไม่รู้จักหรือคุ้นเคยก็อาจจะประสบความสำเร็จต่ำกว่า ทั้งนี้ รัฐบาลควรส่งเสริมการท่องเที่ยวกับชาวต่างชาติให้สนใจพื้นที่นอกเมืองมากกว่านี้ อันจะทำให้เกิดการกระจายรายได้และความเจริญอย่างทั่วถึงทั้งประเทศ โดยมีตัวอย่างการออกแบบโครงการตามคุณลักษณะดังกล่าว แสดงดังภาพ



ภาพที่ 5-8 ตัวอย่างผังโครงการ

ในส่วนของผังโครงการตัวอย่างข้างต้นจะอยู่บนพื้นที่ดินขนาด 25 ไร่ แบ่งออกเป็น บ้านแฝดจำนวน 92 หลัง อาคารเปิดให้เช่าทำการค้า 42 คูหา ตามรายละเอียดแสดงดังตาราง

ตารางที่ 5-15 ขนาดพื้นที่ภายในโครงการแบ่งตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	จำนวนแปลง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
ประเภทบ้านแฝด	92	11-2-82.1
ประเภทอาคารพาณิชย์	42	2-2-26.2
สวนสาธารณะ	2	5-0-68.48
ถนนภายในโครงการ พื้นที่จอดรถ และช่องว่างระหว่างแปลง	1	6-1-81.22
จุดพักขยะ	1	0-0-02
พื้นที่รวม		25-3-60

ชาวออสเตรเลียมีความต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตัวเองสูงมากชาติหนึ่งของโลก ผู้สูงอายุที่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในงานศึกษาร้อยละ 90 เคยมีบ้านเป็นของตัวเองมาก่อนทั้งสิ้น โดยส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากกว่าที่อยู่อาศัยในลักษณะของอาคารชุดหรือที่อยู่อาศัยชนิดอื่น ๆ ความเคยชินกับการอาศัยในบ้านเดี่ยวอาจจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ผู้สูงอายุเลือกหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่ส่วนใหญ่มีการสร้างในรูปแบบของบ้านเดี่ยวเช่นกัน (Kupke, 2000) โดยในส่วนของตัวบ้านจะเน้นที่รูปปลั๊กน๊อกภายนอกของบ้านให้มีความสวยงาม เป็นบ้านชั้นเดียว ขนาด 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ มีพื้นที่ทำครัว ส่วนทานข้าว และส่วนนั่งเล่น มีห้องเก็บของขนาดย่อม บริเวณบ้านมีพื้นที่สวนพอประมาณ ก่อสร้างเป็นบ้านแฝดที่ลักษณะเหมือนบ้านเดี่ยว กล่าวคือผนังบ้านไม่ติดกันแต่ให้มีส่วนติดกันเป็นหลังคาโรงจอดรถ เพื่อให้มีบริเวณเดินได้รอบบ้าน ซึ่งจะ ทำให้พื้นที่บ้านไม่ใหญ่เกินดูแลรักษา ในขณะที่เดียวกัน ก็ไม่คับแคบเกินไปนัก การออกแบบภายในให้คำนึงถึงการใส่สอยของผู้สูงอายุเป็นหลักมีการออกแบบให้ถูกต้องกับสรีระและการเคลื่อนไหวของผู้สูงอายุ ทั้งนี้ ในประเทศไทยมีสถาปนิกนักออกแบบที่เชี่ยวชาญในเรื่องการออกแบบบ้านสำหรับผู้สูงอายุอยู่แล้ว

ราคาเสนอขาย

ผู้เกษียณอายุชาวออสเตรเลียมีระบบเงินรายได้ใช้จ่ายในยามเกษียณอายุ ซึ่งหลัก ๆ จะอยู่ในรูปของเงินออมส่วนตัว เงินบำนาญเพื่อเกษียณอายุจากรัฐบาล (Pension) และเงินทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Superannuation) ที่สะสมไว้ในวัยทำงานอีกส่วนหนึ่งด้วย โดยผลจากการศึกษาระบุว่ากลุ่มตลาดเป้าหมายมีรายได้ต่ำกว่า AUD\$50,000 ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มตลาดระดับกลางถึงล่าง โดยผลที่ได้ระบุว่ากลุ่มเป้าหมายให้ความสำคัญกับราคาและค่าใช้จ่ายเป็นหลัก ซึ่งในประเทศไทยที่

ค่าครองชีพและราคาค่าแรงต่ำกว่าประเทศออสเตรเลียเป็นทุนเดิม สามารถสร้างสินค้าและบริการต่าง ๆ ได้ในราคาที่ต่ำกว่า เป็นจุดแข็งหลักที่สามารถนำมาจูงใจได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กลุ่มเป้าหมายมิใช่กลุ่มตลาดบ่นอย่าง ผู้ประกอบการในประเทศไทย เมื่อคิดถึงชาวต่างชาติก็มักจะตั้งเป้าหมายเน้นที่ชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งจากผลที่ได้ชี้ชัดว่าผิดกลุ่มเป้าหมายโดยส่วนใหญ่ มิใช่ตลาดบ่นอย่างที่เข้าใจ การทำตลาดบ้านเพื่อเกษียณอายุนั้นจำต้องเน้นไปที่ตลาดกลางถึงล่าง แทน ซึ่งเป็นส่วนดีที่ทำให้เปิดฐานตลาดไปสู่ตลาดกลางถึงล่างได้อีกกลุ่มหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ รายได้หลักของ โครงการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมาจาก 2 แหล่งด้วยกัน ส่วนแรกคือ ค่าบ้าน ไม่ว่าจะเป็นการซื้อสิทธิเข้าอยู่อาศัย การเช่าระยะยาว หรือการซื้อขาด และส่วนที่สองมาจากค่าส่วนกลาง ซึ่งโดยปกติจะคิดเป็นรายเดือน โดยอาจจะเก็บเป็นรายเดือนหรือรายปี ตามแต่โครงการเห็นสมควร นอกจากนี้ ยังมีการเก็บค่าบริการพิเศษอื่น ๆ ตามแต่จะระบุไป เช่น ค่าอาหาร ค่าทำความสะอาด ค่าทำสวน เป็นต้น โดยรูปแบบการชำระเงินและการครองสิทธิเป็นดังตาราง (Productivity Commission, 2015)

ตารางที่ 5-16 รูปแบบการชำระเงินและการครองสิทธิบ้านเกษียณอายุ

	แบบซื้อสิทธิเข้าอยู่อาศัย	แบบเช่าระยะยาว	แบบซื้อขาด
จำนวนหมู่บ้าน	ร้อยละ 50-60 ของจำนวนทั้งหมด	ร้อยละ 30	น้อยกว่าร้อยละ 10
การถือครอง	<ul style="list-style-type: none"> ได้สิทธิเข้าอยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยชำระค่าใช้จ่ายในรูปของเงินกู้ปลอดดอกเบี้ยให้แก่หมู่บ้าน 	เป็นการเช่าระยะยาว	เป็นการซื้อขาด
การชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ชำระค่าแรกเข้า ชำระค่าบำรุงรักษา ค่าตกแต่งสถานที่ 	<ul style="list-style-type: none"> ชำระเต็มจำนวน ชำระภาษีโอน 	<ul style="list-style-type: none"> ชำระเต็มจำนวน ชำระภาษีโอน

ตารางที่ 5-16 (ต่อ)

	แบบซื้อสิทธิเข้าอยู่อาศัย	แบบเช่าระยะยาว	แบบซื้อขาด
เมื่อย้ายออก	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อยู่อาศัยจะได้รับค่าแรกเข้าคืน ค่าธรรมเนียมการจัดการต่ำกว่า (DMF) กำไรจากการขาย (Capital gains) จะถูกหักน้อยกว่า 	ผู้อยู่อาศัยจะได้รับค่าสิ้นสุดการเช่า (ขึ้นกับราคาขายต่อ)	ผู้อยู่อาศัยจะได้รับเงินจากการขาย
ความปลอดภัยของการถือครอง	ความปลอดภัยต่ำ: สิทธิเข้าอยู่อาศัยไม่มีบันทึกกับหน่วยงานรัฐ	ความปลอดภัยสูง: การเช่ามีบันทึกกับหน่วยงานรัฐ	ความปลอดภัยสูง: การซื้อมีบันทึกกับหน่วยงานรัฐ

หมายเหตุ: DMF: Deferred management fee คือ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ อาจรวมถึงค่าสมาชิก ค่างานบริการ ค่าสิ่งอำนวยความสะดวก และค่าธรรมเนียมย้ายออก โดยปกติคิดอยู่ที่ร้อยละ 3 ของเงินอุดหนุนแรกเข้ารายปี คิดสูงสุดที่ 12 ปี Capital gains คือ กำไรจากการขาย โดยปกติหมู่บ้านจะหักไว้ครึ่งหนึ่ง

ตัวอย่างการคำนวณ

บ้านเพื่อเกษียณอายุขนาด 2 ห้องนอน

ค่าแรกเข้า: \$385,000

ราคาขายต่อหลังอยู่อาศัยแล้ว 12 ปี: \$562,000

ค่าธรรมเนียมการจัดการ (DMF): \$138,600 (12 ปี คิดที่ร้อยละ 3 ต่อปี = ร้อยละ 36 ของ \$385,000)

ผู้อยู่อาศัยได้รับส่วนแบ่งจากกำไรการขาย: \$88,500 (ร้อยละ 50 ของกำไรจากการขาย)

ดังนั้น ผู้อยู่อาศัยจะได้รับเงินเมื่อย้ายออกอยู่ที่ $385,000 - 138,600 + 88,544 = \$334,944$

ทั้งนี้ ในปี ค.ศ. 2016 ราคาบ้านเพื่อเกษียณอายุขนาด 2 ห้องนอน โดยเฉลี่ยทั่วประเทศ

ออสเตรเลียมีราคา AUD\$398,000 และมีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนอยู่ที่ AUD\$400

โดยประมาณ (Property Council Retirement Census, 2016) หรือเท่ากับราคาขายที่ 9.5 ล้านบาท

และค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนอยู่ที่ 9,600 บาท ตามลำดับ ตามอัตราแลกเปลี่ยนปัจจุบันอยู่ที่

24.57 บาทต่อAUD\$ (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา, 2561) ดังนั้น ราคาเสนอขายและค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนของโครงการหมู่บ้านเกษียณอายุในประเทศไทยสำหรับผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียจะมีเพดานอยู่ที่ 9.5 ล้านบาท และ 9,600 บาท ตามลำดับ

การประชาสัมพันธ์

ในแง่ของแรงจูงใจของประเทศไทยโดยรวม เนื่องจากค่าครองชีพของประเทศไทยต่ำกว่าประเทศออสเตรเลียเป็นอย่างมาก อีกทั้ง กลุ่มเป้าหมายเป็นตลาดกลางถึงล่างที่เน้นปัจจัยด้านราคาและค่าใช้จ่ายเป็นหลัก ค่าครองชีพที่ต่ำกว่านี้เป็นจุดขายที่สำคัญ ในส่วนของค่ารักษาพยาบาลในประเทศไทยก็ต่ำกว่าด้วยเช่นกัน สอดคล้องกับแนวโน้มที่เห็นได้ในปัจจุบันที่มีชาวต่างชาติเข้ามารับการรักษาพยาบาลในประเทศไทยอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากค่ารักษาพยาบาลในประเทศไทยต่ำกว่าประเทศอื่นหลายประเทศ หากแต่คุณภาพของการรักษาพยาบาลอยู่ในเกณฑ์ที่เป็นที่พอใจ ส่งผลให้ชาวต่างชาติเลือกที่จะเข้ามาใช้บริการด้านการพยาบาลในประเทศไทยอยู่เป็นจำนวนมาก จากการศึกษาของ Crisp et al. (2013 a, 2013 b) จะเห็นได้ว่าปัจจัยด้านความช่วยเหลือด้านสุขภาพและการอยู่อาศัยอย่างมีอิสระเป็นสาเหตุหลักที่ผู้สูงอายุต้องการ จึงเป็นแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อได้เป็นอย่างดี ในส่วนธรรมชาติและวัฒนธรรมอันสวยงามและเป็นเอกลักษณ์ของประเทศไทยนั้น มีความเข้าใจเป็นอันดีอยู่แล้วว่า ปัจจัยนี้เป็นจุดขายของประเทศไทยที่มีผลต่อการท่องเที่ยวของประเทศไทยมาโดยตลอด เป็นปัจจัยหลักที่นำเงินเข้าประเทศมหาศาล กลุ่มเป้าหมายนั้นเป็นกลุ่มผู้สูงอายุชาวต่างชาติที่เคยเข้ามาอาศัยระยะยาวอยู่ในประเทศไทย เข้าใจได้ว่ากลุ่มคนเหล่านี้มีความชื่นชอบในธรรมชาติและวัฒนธรรมของประเทศไทยเป็นทุนเดิมอยู่แล้ว การทำการตลาดของหมู่บ้านสามารถดึงจุดแข็งของประเทศไทยนี้ขึ้นมาเป็นจุดขายหลักได้เช่นกัน

ในด้านของการทำการตลาดนั้น ผู้ประกอบการสามารถใช้ประโยชน์ของเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการตลาดกับชาวต่างชาติได้ ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้างความแตกต่างและสร้างคุณค่าของสินค้า เป็นช่องทางในการให้ข้อมูล แพร่กระจายข่าว และมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของตลาดเป้าหมาย โดยจัดให้มีเว็บไซต์และช่องทางโซเชียลต่าง ๆ เป็นหน้าต่างในการนำเสนอข้อมูลของโครงการ ทำวิดีโอแนะนำโครงการ ทำโมเดลโครงการและบ้านแบบสามมิติให้ผู้สนใจสามารถเข้าเยี่ยมชมในลักษณะเสมือนจริงได้ นอกจากนี้ปัจจัยส่วนตัวและปัจจัยภายนอกต่าง ๆ จะเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจเลือกอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุแล้ว จากการศึกษาของ Buys and Knight (2003) พบว่า ลูกหลานก็เป็นปัจจัยหนึ่ง โดยบุตรหลานที่โตแล้วนั้นมักเป็นผู้ให้การสนับสนุนช่วยเหลือการตัดสินใจของผู้สูงอายุ ดังนั้น การโฆษณาสามารถสื่อไปยังกลุ่มชนวัยกลางคนที่มีบิดามารดาเป็นผู้สูงอายุได้ นอกจากนี้ จากงานศึกษาของ Kupke (2000) พบว่า ร้อยละ 30 ของผู้สูงอายุที่เลือกเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเลือกที่พักจากข่าวสารที่ได้

จากผู้ที่อาศัยในหมู่บ้านนั้น ๆ ร้อยละ 20 ทราบข้อมูลจากโฆษณาหน้าหนังสือพิมพ์ และที่เหลือได้รับข้อมูลจากแหล่งอื่น ๆ ที่ไม่เป็นทางการ น้อยคนที่จะได้รับข้อมูลจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ส่วนใหญ่ปรึกษากับเพื่อนหรือครอบครัวมากกว่าที่จะรับคำปรึกษาจากเจ้าหน้าที่จากองค์กรที่เกี่ยวข้องโดยตรง การทำการโฆษณาจึงควรตั้งเป้าหมายไปที่แหล่งข้อมูลที่ไม่เป็นทางการ อย่างไรก็ตาม การทำการตลาดต่างชาติเป็นเรื่องยากที่จะทำให้ประสบความสำเร็จหากไม่มีภาครัฐเข้ามาช่วยเหลือและสนับสนุน ภาครัฐมีส่วนเกี่ยวข้องอย่างมากในการช่วยเหลือด้านการโฆษณา โดยเฉพาะภาครัฐมีการประชาสัมพันธ์ด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องอยู่แล้ว จึงสามารถนำเครื่องมือและช่องทางที่มีอยู่แล้วมาใช้ในการประชาสัมพันธ์ด้านบ้านพักเพื่อการเกษียณอายุได้ทันที โดยแทรกการประชาสัมพันธ์หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีอยู่ทั่วประเทศไทยไปพร้อมกับการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวระยะยาว ซึ่งนอกจากจะเป็นการช่วยส่งเสริมให้ชาวต่างชาติได้รับทราบถึงการมีอยู่ของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ยังเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นให้กับชาวต่างชาติในการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยได้เป็นอย่างดีอีกด้วย นอกจากนี้ ยังเป็นการช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวให้แก่หัวเมืองรองให้เป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติโดยทั่วไป โดยภาครัฐจะต้องจัดตั้งองค์กรหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยเพื่อให้เป็นที่ยอมรับร่วมกันของผู้ประกอบการ มีการลงทะเบียนอย่างถูกต้อง มีช่องทางให้ชาวต่างชาติสามารถตรวจสอบผู้ประกอบการได้ว่ามีอยู่จริงเป็นที่เชื่อถือได้ โดยภาครัฐสามารถศึกษาระเบียบวิธีการปฏิบัติและการจัดการได้จากประเทศออสเตรเลีย เพื่อนำมาปรับปรุงให้เหมาะสมกับบริบทประเทศไทยในการควบคุมดูแลผู้ประกอบการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและชาวต่างชาติซึ่งเป็นผู้บริโภคให้มีประสิทธิภาพต่อไป ทั้งหมดนี้จะเป็นตัวช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวที่สำคัญ นำเงินเข้าประเทศเพิ่มมากขึ้น และเป็นการกระจายรายได้อย่างทั่วถึงภายในประเทศอีกด้วย

บุคลากร

สิ่งที่โครงการหมู่บ้านจะขาดไม่ได้เลย คือ บุคลากรในการดำเนินงานในส่วนต่าง ๆ ปัจจัยหลักคือพนักงานจะต้องสามารถใช้ภาษาอังกฤษในระดับที่สามารถสื่อสารได้ มีความเป็นกันเองแต่ ไม่ละความเป็นมืออาชีพ พนักงานต้องมีการฝึกฝนและสอนงานจนเชี่ยวชาญ มีพื้นฐานงานและประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องโดยตรง โดยโครงการจะต้องมีแผนกและบุคลากรต่าง ๆ ที่องค์กรโดยทั่วไปพึงมี เช่น คณะกรรมการบริษัท ผู้อำนวยการ นักบัญชี นักกฎหมาย นักการตลาด เป็นต้น ส่วนบุคลากรอันเป็นเอกลักษณ์และเป็นส่วนสำคัญที่ขาดไม่ได้มีดังนี้

1. ผู้จัดการ โครงการ รับผิดชอบด้านการปฏิบัติงานโดยรวม กำกับและดูแลการทำงานของพนักงานในโครงการในการดูแลและตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย ประสานงานกับหน่วยงานภายนอก เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย และหน่วยงานราชการ เป็นต้น ดูแลจัดการและ

ตัดสินใจแก้ไขปัญหาให้โครงการมีการดำเนินงานไปด้วยความเรียบร้อยราบรื่น จัดทำรายงานและนำเสนอแก่กรรมการบริษัทเป็นระยะ

2. หัวหน้าฝ่ายงานดูแลผู้อยู่อาศัย รับผิดชอบด้านให้ความช่วยเหลือและจัดสรรงานบริการแก่ผู้อยู่อาศัยเมื่อได้รับคำร้อง เช่น งานทำความสะอาด จัดส่งอาหาร บริการซักเสื้อผ้าและทำความสะอาดเป็นต้น เป็นคนกลางระหว่างผู้อยู่อาศัยและฝ่ายงานบริการอื่น ๆ ให้ผู้อยู่อาศัยได้รับการบริการที่ถูกต้องเหมาะสมและตรงเวลา หัวหน้าฝ่ายงานดูแลผู้อยู่อาศัยขึ้นตรงกับผู้จัดการโครงการ

3. หัวหน้าฝ่ายงานแม่บ้าน รับผิดชอบในส่วนงานแม่บ้านและงานทำความสะอาดทั้งหมด ทั้งงานแม่บ้านทำความสะอาดบ้านผู้อยู่อาศัย งานทำความสะอาดส่วนกลาง งานบริการซักผ้า งานบริการทำสวน เป็นต้น

4. หัวหน้าฝ่ายงานกิจกรรม รับผิดชอบในด้านวางแผนและจัดกิจกรรมทั้งทางกายภาพและทางสังคม เพื่อส่งเสริมและกระตุ้นผู้อยู่อาศัยให้มีการเข้าร่วมสังคม มีกิจกรรมร่วมกันกับผู้อยู่อาศัยอื่นในโครงการ มีการวางแผนการท่องเที่ยวระยะสั้น และจัดให้มีกิจกรรมประจำสัปดาห์ภายในโครงการ เช่น การออกกำลังกายกลุ่ม และงานทานข้าวร่วมกัน เป็นต้น นอกจากงานกิจกรรมแล้ว ยังดูแลในส่วนของการรับส่งประจำโครงการ วางแผนรอบเที่ยวรถและเส้นทางเดินรถที่สำคัญ เช่น รับส่งระหว่างโครงการกับสถานพยาบาล หรือห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

5. หัวหน้าฝ่ายงานอาหารและเครื่องดื่ม รับผิดชอบด้านการทำและบริการอาหาร รับคำร้อง วางแผนและจัดส่งมื้ออาหารแก่ผู้อยู่อาศัย หรือบริการจัดเลี้ยงตามคำสั่ง อีกทั้งดูแลอาหารและเครื่องดื่มภายในสำนักงานและส่วนกลางของโครงการ ประสานงานกับฝ่ายงานกิจกรรมกรณีมีการจัดงานเลี้ยง หรือกิจกรรมที่มีอาหารและเครื่องดื่มเกี่ยวข้อง

6. หัวหน้าฝ่ายซ่อมบำรุง รับผิดชอบด้านซ่อมบำรุงทั้งตามบ้านผู้อยู่อาศัย สำนักงาน และส่วนกลางโครงการ

7. หัวหน้าฝ่ายงานพยาบาล รับผิดชอบด้านการพยาบาล ต้องมีพื้นฐานการศึกษาและประสบการณ์ด้านการพยาบาลโดยตรง วางแผนการหมุนเวียนเข้าเยี่ยมผู้อยู่อาศัยในโครงการเป็นระยะ

ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม

จากผลงานวิจัยที่บ่งชี้ว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ ได้แก่ คุณภาพอากาศที่ดี ความเงียบสงบและร่มรื่น ธรรมชาติและวัฒนธรรมอันสวยงามนั้น สถานที่อันเหมาะสมตามปัจจัยดังกล่าวสถานที่หนึ่งในประเทศไทย คือ เขตบางแสน จังหวัดชลบุรี เนื่องจากเป็นสถานที่นอกเมืองที่ยังคงความเป็นธรรมชาติที่สวยงามและไม่ห่างไกลเมืองใหญ่ สามารถเดินทางได้สะดวก เป็นเมือง

ชายทะเลที่เงียบสงบ มีชาวต่างชาติอาศัยอยู่ไม่มากนัก ยังมีความเป็นท้องถิ่นไม่ใช่เมืองท่องเที่ยวหลักของชาวต่างชาติ หากแต่มีกิจกรรมการออกกำลังกาย กิจกรรมทางธุรกิจและวัฒนธรรมมากมาย มีชายหาดที่ใกล้กรุงเทพฯมากที่สุด มีมหาวิทยาลัยบูรพาที่มีชื่อเสียง และโรงพยาบาลที่มีมาตรฐานสูงหลายแห่ง มีร้านอาหารท้องถิ่นและอาหารต่างชาติอยู่มาก มีห้างสรรพสินค้า มีอาหารทะเลเป็นจุดเด่น มีงานเทศกาลจัดที่บางแสนหลายงาน ทั้งงานแข่งรถ และงานวันไหลสงกรานต์อันเป็นเอกลักษณ์ มีสนามกอล์ฟอันเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติกระจายอยู่ทั่วไปในชลบุรี บางแสนยังตั้งอยู่ใกล้กับเกาะที่เป็นที่นิยมหลายเกาะอีกด้วย บางแสนยังมีค่าครองชีพที่ต่ำกว่าเมืองท่องเที่ยวหลักอย่างมากอีกด้วย ซึ่งบางแสนห่างจากกรุงเทพมหานครของประเทศไทยและสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิเพียง 70 กิโลเมตร และห่างจากเมืองพัทยาเมืองท่องเที่ยวอันดับต้นๆของประเทศไทย 50 กิโลเมตร อีกทั้ง สนามบินอู่ตะเภาได้ถูกยกระดับให้เป็นสนามบินนานาชาติ มีสายการบินหลายสายใช้สนามบินอู่ตะเภาเป็นเส้นทางการบินสู่ต่างประเทศ

โดยสำนักงานเพื่อการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (สกรศ.) (2561) ระบุว่าภาครัฐมีโครงการรถไฟความเร็วสูง เชื่อม 3 สนามบิน แบบไร้รอยต่อ ยังเป็นโครงการที่เกื้อหนุนเขตบางแสนให้เป็นที่ที่เข้มแข็งอีกด้วย ทำให้การเดินทางและขนส่งระหว่างจังหวัดในระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกรวมถึงจังหวัดหรือภูมิภาคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น สามารถลดระยะเวลาและต้นทุนในการเดินทางเมื่อเทียบกับการเดินทางรูปแบบอื่น โดยแนวเส้นทางโครงการจะผ่านพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง เชื่อมต่อ 3 ท่าอากาศยานในเขตกรุงเทพมหานครและระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ ท่าอากาศยานดอนเมือง ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานอู่ตะเภา ทำให้ผู้โดยสารสามารถเดินทางระหว่างท่าอากาศยานเข้าสู่เขตเมืองและเขตธุรกิจได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ซึ่งรถไฟความเร็วสูงมีความเร็วสูงสุด 250 กิโลเมตรต่อชั่วโมง เป็นการส่งเสริมการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ ลดการใช้รถยนต์ส่วนบุคคล ลดมลภาวะด้านสิ่งแวดล้อมและลดอุบัติเหตุบนถนน เนื่องจากรถไฟความเร็วสูงเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมีระบบควบคุมที่มีความปลอดภัยสูง เหมาะกับผู้เกษียณอายุที่อาศัยอยู่ในเขตบางแสนและละแวกโดยรอบ ทำให้การเดินทางในอนาคตสะดวกสบายขึ้นอีกมาก อันเป็นจุดเด่นที่สำคัญต่อผู้เกษียณอายุ

นอกจากนี้ ยังมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจ พิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) เป็นแผนยุทธศาสตร์ภายใต้ ไทยแลนด์ 4.0 เป็นการยกระดับพื้นที่ในเขต 3 จังหวัด คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ให้เป็นพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเพื่อรองรับการขับเคลื่อน เศรษฐกิจอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพผ่านกลไกการบริหารจัดการภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการนโยบายพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มี 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายที่มี

ศักยภาพจะเป็นปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ (New-Growth Engine) ของประเทศไทย และสามารถเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น โดยสามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ 5 อุตสาหกรรมเดิม โดยจะยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของ 5 อุตสาหกรรมเดิม (First S-curve) และ 5 อุตสาหกรรมใหม่ เพื่อเป็นการสร้าง 5 อุตสาหกรรมใหม่ (New S-curve) เพื่อเป็นแรงขับเคลื่อนใหม่ให้กับเศรษฐกิจไทย โดยอุตสาหกรรมเดิมที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดี และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ เป็นการสนับสนุนธุรกิจทางการแพทย์และศูนย์ฟื้นฟูสุขภาพ (Wellness and rehabilitation) โดยต่อยอดจากอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Medical tourism) ที่เข้มแข็ง ส่วนอุตสาหกรรมใหม่ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ อุตสาหกรรมทางการแพทย์ครบวงจร ซึ่งจะเป็นการสร้างอุตสาหกรรมใหม่ต่อยอดจากธุรกิจการรักษาพยาบาล และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพที่ประเทศไทยมีฐานเดิมที่แข็งแรง นักลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์การลงทุนใน EEC เช่น ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนานสูงสุด 15 ปี ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับ เครื่องจักร วัตถุดิบ ที่นำเข้ามาผลิตเพื่อส่งออก และของที่นำเข้ามา เพื่อการวิจัยและพัฒนา เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการลงทุนการวิจัยและพัฒนาการส่งเสริมนวัตกรรมหรือการพัฒนาบุคลากรเฉพาะด้านของกิจการในอุตสาหกรรมเป้าหมาย อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม และวิชาทำงาน 5 ปี เพื่อดึงดูดนักลงทุน ผู้เชี่ยวชาญ และนักวิทยาศาสตร์จากทั่วโลก นอกจากนี้ ในแถบพื้นที่บางแสนยังมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอยู่มากมายหลายแห่ง ยังมีโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง แผนปฏิบัติการการพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจและศูนย์กลางการเงิน แผนปฏิบัติการการพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยว ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการพัฒนาบุคลากร การศึกษา การวิจัย และเทคโนโลยี ทั้งหมดนี้เป็นการต่อยอดถึงศักยภาพของภาคตะวันออกของประเทศไทย และเขตบางแสน จังหวัดชลบุรีได้เป็นอย่างดี

ประมาณการการเงิน

จากผลงานวิจัยระบุว่า บ้านเพื่อเกษียณอายุที่เหมาะสม คือ บ้านชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ มีพื้นที่ทำครัว ส่วนทานข้าว และส่วนนั่งเล่น มีห้องเก็บของขนาดย่อม ตัวอย่าง ค่าใช้จ่ายการก่อสร้างบ้านในลักษณะดังกล่าว เป็นดังตาราง

ตารางที่ 5-17 รายการต้นทุนการก่อสร้างบ้านชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน (พรรณราย ไพร้ม
พรีอเพอร์ตี, 2561)

ลำดับ	รายการหมวดงาน	ค่าวัสดุ	ค่าแรง	รวม
1	หมวดดำเนินการ	15,000	11,250	26,250
2	หมวดโครงสร้าง	239,036	45,193	284,229
3	หมวดหลังคา	38,993	17,063	56,055
4	หมวดวัสดุผิวพื้น	59,425	15,510	74,935
5	หมวดผนัง	98,599	41,156	139,755
6	หมวดประตู-หน้าต่าง	49,525	2,240	51,765
7	หมวดงานสุขภัณฑ์	17,940	2,560	20,500
8	หมวดงานบันได-ราวระเบียง	21,888	2,500	24,388
9	หมวดงานฝ้าเพดาน	16,710	4,150	20,860
10	หมวดงานสี	35,752	11,918	47,670
11	หมวดไฟฟ้า	29,762	10,708	40,470
12	หมวดสุขาภิบาล	131,970	15,580	147,550
13	หมวดเบ็ดเตล็ด	1,742	1,188	2,930
14	หมวดตกแต่งภายใน	450,000	20,000	470,000
	รวม	1,206,342	201,016	1,407,357

ในส่วนของโครงการนั้นจะยกตัวอย่างโครงการต้นแบบ ดังกล่าวไปแล้วข้างต้น โดยมีจำนวนหลังไม่มากนัก เพื่อสะดวกต่อการดำเนินงานและการปิดการขาย มีความเสี่ยงต่ำ และเหมาะสมกับชุมชนผู้สูงอายุเนื่องจากไม่พลุกพล่าน มีความสงบและปลอดภัย ตัวอย่างค่าใช้จ่ายการก่อสร้างโครงการรูปแบบดังกล่าว เป็นดังตาราง

ตารางที่ 5-18 รายการต้นทุนการโครงการ (พรรณราย ไพร้ม พร้อพเพอร์ตี้, 2561)

ที่	รายการ	หน่วย	จำนวน	หน่วยละ	เป็นเงิน
	ประมาณการรายจ่าย				
1.	ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน				
	ที่ดิน 25-3-60 ไร่	ตารางวา	10,360	7,500.00	77,700,000
	รวม				77,700,000
2.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดซื้อที่ดิน				
2.1	ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อ การโอนกรรมสิทธิ์ ภาษี ฯลฯ				ปกติผู้ขายเป็นผู้ชำระภาษี
2.2	ค่าใช้จ่ายในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน		1	200,000	200,000
2.3	ค่าออกแบบ โครงการและวิเคราะห์ผังที่ดิน		1	500,000	500,000
	รวม				700,000
3.	ค่าปรับปรุงที่ดินและพัฒนาสาธารณูปโภค				
3.1	ค่าถมที่	ตารางวา	10,360	875	9,065,000
3.2	รั้วลวดหนาม/โปร่ง 4 ด้าน	เมตร	800	1,200	960,000
3.3	ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก	แปลง	1	1,839,000	1,839,000
	รวม				11,864,000

ตารางที่ 5-18 (ต่อ)

ที่	รายการ	หน่วย	จำนวน	หน่วยละ	เป็นเงิน
4.	งานถนนและฟุตบาท				
4.1	ถนนคอนกรีต และฟุตบาท	ตารางเมตร	10,324	1,200	12,388,800
4.2	ซุ้มทางเข้าโครงการและป้อมยาม	ที่	1	300,000	300,000
4.3	สำนักงานชาย	ที่	1	500,000	500,000
4.4	งานภูมิสถาปัตยกรรมในพื้นที่สีเขียว	ตารางเมตร	2,069	1,000	2,069,000
4.5	งานคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และพื้นที่ส่วนกลาง	ที่	1	40,000,000	40,000,000
4.6	งานที่พักรถขะรอรถเก็บ	ที่	1	50,000	50,000
4.7	งานกล้องวงจรปิดและระบบรักษาความปลอดภัย	ชุด	1	500,000	500,000
	รวม				55,807,800
5.	งานไฟฟ้า-ประปา				
5.1	ค่าขยายเขตรบบน้ำประปา			4,000,000	4,000,000
5.2	ค่าขยายเขตรบบไฟฟ้า/ หม้อแปลง/ระบบสายแรงต่ำ/ ไฟแสงสว่างถนน			4,000,000	4,000,000
	รวม				8,000,000

ตารางที่ 5-18 (ต่อ)

ที่	รายการ	หน่วย	จำนวน	หน่วยละ	เป็นเงิน
6.	ค่าก่อสร้างอาคาร				
6.1	ค่าก่อสร้างบ้านชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน 150 ตารางเมตร	คูหา	92	1,407,357	129,476,844
	รวม				129,476,844
7.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				
7.1	ค่างานออกแบบ/ เขียนแบบสถาปัตยกรรม/ วิศวกรรม	โครงการ	1	2,000,000	2,000,000
7.2	ค่าบริหาร ควบคุมงานก่อสร้างโครงการ	เดือน	24	500,000	12,000,000
7.3	ค่ายื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร	โครงการ	1	400,000	400,000
7.4	ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	เดือน	24	500,000	12,000,000
7.5	ค่าการตลาด	โครงการ	1	20,000,000	20,000,000
	รวม				46,400,000
	รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด				329,948,644

จากข้อมูลราคาบ้านเพื่อเกษียณอายุขนาด 2 ห้องนอน โดยเฉลี่ยทั่วประเทศออสเตรเลีย มีราคาอยู่ที่ AUD\$398,000 (Property Council Retirement Census, 2016) หรือเท่ากับราคาขายที่ 9.5 ล้านบาท ตามอัตราแลกเปลี่ยนปัจจุบัน 24.57 บาทต่อAUD\$ (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา, 2561) ดังนั้น ราคาเสนอขายของ โครงการหมู่บ้านเกษียณอายุในประเทศไทยสำหรับผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียจะมี เพดานอยู่ที่ 9.5 ล้านบาท ในที่นี้ตั้งราคาอยู่ที่ 5 ล้านบาทต่อหลัง ที่ดินส่วนเกินจากแปลงมาตรฐาน คิดที่ 30,000 บาทต่อตารางวา ประมาณการรายรับ และผลตอบแทนโครงการหมู่บ้านเกษียณอายุ เป็นดังตาราง

ตารางที่ 5-19 ประมาณการรายรับ และผลตอบแทนโครงการหมู่บ้านเกษียณอายุ (พรรณราย ไพร้ม หรือเพอร์ดี, 2561)

ที่	รายการ	หน่วย	จำนวน	หน่วยละ	เป็นเงิน
ประมาณการรายรับ และผลตอบแทน					
1	บ้านชั้นเดียวขนาด 2 ห้องนอน	คูหา	92	5,000,000	460,000,000
	ที่ดินส่วนเกินจากแปลงมาตรฐาน	ตรว.	1,002	30,000	30,060,000
	รวม				490,060,000
	รวมประมาณการรายจ่าย				329,948,644
	รวมประมาณการรายรับ				490,060,000
	ผลขาดการกำไร				160,111,356
	คิดเป็น		48.53	%	

การทำโครงการธุรกิจกับชาวต่างชาติ สิ่งที่ยากไม่ได้ คือ โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ภาครัฐมีนโยบายขับเคลื่อนแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทยอยู่ในปัจจุบัน โดยแผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่งระยะเร่งด่วน ปี พ.ศ. 2561 มีโครงการลงทุนขนาดใหญ่ ภายใต้แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565 และโครงการที่มีความสำคัญเร่งด่วนตามนโยบายรัฐบาลและมีความพร้อมในการดำเนินโครงการ ในปีงบประมาณ 2561 รวมทั้งโครงการสำคัญที่ต้องเร่งผลักดัน รวมทั้งสิ้นจำนวน 44 โครงการ ครอบคลุมการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 2,021,283.52 ล้านบาท (ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, 2561) ซึ่งจะเป็นการยกระดับอุตสาหกรรมของประเทศ เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และทำให้เศรษฐกิจของไทยเติบโตได้ในระยะยาว การลงทุนโครงการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเป็นการนำรายได้เข้าประเทศ ทั้งจากการ

ขายอสังหาริมทรัพย์และยอดค่าใช้จ่ายของชาวต่างชาติเมื่ออาศัยในประเทศไทย โดยชาวออสเตรเลียมียอดค่าใช้จ่ายต่อคนต่อวันสูงกว่าชาวตะวันตกด้วยกัน มียอดค่าใช้จ่ายไม่รวมค่าที่พักอยู่ที่ 4,077.96 บาทต่อคนต่อวัน หรือ 1,488,455.40 ต่อคนต่อปี (กรมการท่องเที่ยว, 2559 ข) จากผลงานวิจัยระบุว่ากลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มสมรสอยู่ที่ร้อยละ 64.81 นั่นคือ หากมีการทำโครงการขนาด 92 คูหา จะมี 59 คูหาที่มีผู้อยู่อาศัยอย่างน้อย 2 คน และ 33 คูหา มีผู้อยู่อาศัยอย่างน้อย 1 คน ดังนั้นใน 1 โครงการจะมีผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น 151 คน หมายความว่า การทำโครงการ 1 โครงการ ใน 77 จังหวัดในประเทศไทย จะนำชาวต่างชาติเข้าประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 11,627 คนต่อช่วงเวลาการทำโครงการ คิดเป็นระยะ 5 ปี ประมาณการมูลค่าตลาดของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ใช้สูตร GDP ตามมูลค่าดังกล่าวทั้งหมดได้ดังนี้

$$Y = C + I + G + (X - M)$$

โดยที่ I = มูลค่าการลงทุน 1 โครงการ 77 จังหวัด

$$= 329,948,644 \times 77$$

$$= 25,406,045,588$$

C = การบริโภค หรือราคาซื้อขายรวมค่าใช้จ่าย

$$= (490,060,000 \times 77) + (11,627 \times 1,488,455.40 \times 5)$$

$$= 37,734,620,000 + 86,531,354,679$$

$$= 124,265,974,679$$

G = การลงทุนภาครัฐ โดยคิดจากงบประมาณโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม

$$= 2,021,283.52 \text{ ล้านบาท}$$

X - M = ตัวเลขการส่งออกลบด้วยการนำเข้า ในที่นี้เป็น 0

$$= 124,265,974,679 + 25,406,045,588 + 2,021,283,520,000$$

$$= 2,170,955,540,267$$

รายได้จากต่างประเทศในรูปการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวที่เพิ่มขึ้นนี้จะทำให้ตัวเลข GDP ของไทยโตขึ้นอย่างมาก และนำเงินตราต่างประเทศเข้าประเทศเป็นปริมาณมหาศาลในแต่ละปี ประโยชน์จากรายได้จากการท่องเที่ยวเหล่านี้ ส่งผลถึงคนทั่วไปของประเทศมากขึ้น การทำโครงการกระจายออกทั่วทุกจังหวัดจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายตัว ไม่กระจุกอยู่ในเมืองใหญ่ ทำให้ความแตกต่างของการพัฒนาเมืองแคบลง และคนส่วนใหญ่ของประเทศจะได้รับอานิสงส์จาก

การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวอย่างที่ควรเป็น

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายสำหรับภาครัฐ

ผลงานวิจัยนี้ตอกย้ำความเป็นไปได้ในการทำโครงการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสำหรับชาวต่างชาติในประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องพัฒนาปรับปรุงมาตรฐานให้เป็นสากล และภาครัฐได้ตระหนักถึงความสำคัญของการทำโครงการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสำหรับชาวต่างชาติในประเทศไทย และเล็งเห็นถึงความสำคัญในการเข้ามาช่วยเหลือ

การโฆษณา ภาครัฐมีการประชาสัมพันธ์ด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จึงสามารถนำเครื่องมือและช่องทางที่มีอยู่แล้วมาใช้ในการประชาสัมพันธ์ด้านบ้านพักเพื่อการเกษียณอายุได้ทันที โดยแทรกการประชาสัมพันธ์หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีอยู่ทั่วประเทศไทยไปพร้อมกับการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวระยะยาว เป็นการช่วยส่งเสริมให้ชาวต่างชาติได้รับทราบถึงการมีอยู่ของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย จัดทำฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้บริการด้านข้อมูลอย่างครบวงจร จัดงานส่งเสริมการขายในรูปแบบต่าง ๆ การออกงานทั้งภายในประเทศต่างประเทศ เมื่อภาครัฐเป็นผู้ประชาสัมพันธ์ จะเป็นการส่งเสริมความเชื่อมั่นให้กับชาวต่างชาติในการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยได้เป็นอย่างดี

การประชาสัมพันธ์เมืองรอง หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่เหมาะที่จะตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวอันเป็นหัวเมืองหลัก ภาครัฐควรช่วยส่งเสริมหัวเมืองรองให้เป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติโดยทั่วไป ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยรวม มิให้แหล่งท่องเที่ยวไทยกระจุกตัว เป็นการกระจายรายได้สู่พื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ ทำให้ความแตกต่างของการพัฒนาเมืองแถบลง

ความเป็นมาตรฐานและความเชื่อมั่น ภาครัฐควรจัดตั้งองค์กรหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยเพื่อให้เป็นที่รวมตัวกันของผู้ประกอบการ เป็นศูนย์กลางให้บริการข้อมูล มีการลงทะเบียนผู้ประกอบการอย่างถูกต้อง มีช่องทางให้ชาวต่างชาติสามารถตรวจสอบผู้ประกอบการได้ว่ามีอยู่จริงเป็นที่เชื่อถือได้ อีกทั้ง ควรออกกฎระเบียบการดำเนินการ และการซื้อขายหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเพื่อให้เกิดความเป็นมาตรฐานเดียวกัน ไม่ก่อความสับสนแก่ผู้บริโภค ซึ่งคือ ผู้สูงอายุชาวต่างชาติ และมีการนำเสนอระเบียบการและขั้นตอนต่าง ๆ ให้เป็นที่เข้าใจตรงกันทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภค มีการตรวจประเมินและรับรองสถานประกอบการตามแนวทางสากล เพื่อก่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้บริโภค

ระบบ โลจิสติกส์ ประเทศไทยควรได้รับการพัฒนาความพร้อมในด้านโครงสร้างพื้นฐานมากกว่าที่เป็นอยู่ โครงการรถไฟความเร็วสูงที่กำลังเกิดขึ้น จะทำให้การเดินทางและขนส่งระหว่างจังหวัดในระบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกรวมถึงจังหวัดหรือภูมิภาคอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง สะดวก

และรวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งเป็นนิมิตหมายอันดี อย่างไรก็ตามก็ดียังคงต้องพัฒนาระบบคมนาคมท้องถิ่นให้มีความสะดวกในการเดินทางและมีมาตรฐานสากล เพื่อให้การคมนาคมทั้งระยะสั้นและระยะไกล มีความสะดวก และที่สำคัญคือความเหมาะสมต่อผู้สูงอายุ

วีซ่าและการอยู่อาศัย ควรอำนวยความสะดวกแก่ผู้สูงอายุที่ต้องการเข้ามาอาศัยระยะยาวในประเทศไทย จากมติอนุมติให้มีการขยายระยะเวลาพำนักในราชอาณาจักรไทยสำหรับกลุ่มพำนักระยะยาว (Long stay visa) จากเดิม 1 ปี เป็น 10 ปี โดยให้ดำเนินการใน 14 ประเทศ ได้แก่ เดนมาร์ก นอร์เวย์ เนเธอร์แลนด์ สวีเดน ฝรั่งเศส ฟินแลนด์ อิตาลี เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ ออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา อังกฤษ ญี่ปุ่น แคนาดา แล้วนั้น เป็นจุดเริ่มต้นที่ดี อย่างไรก็ตาม ควรให้กระบวนการขั้นตอนการดำเนินงานมีความชัดเจนไม่เป็นที่สับสนและไม่ยุ่งยากเกินไป

ภาษาอังกฤษ ภาษาเป็นจุดด้อยของประเทศไทยทำให้การติดต่อกิจการกับชาวต่างชาติเป็นไปโดยลำบาก ควรปรับระบบการศึกษาให้เน้นภาษาอังกฤษในระดับที่ใช้สื่อสารได้จริง เพื่อพัฒนาบุคลากรที่เกี่ยวข้องให้สามารถใช้ภาษาอังกฤษในการทำงานได้ เป็นแรงจูงใจที่สำคัญต่อชาวต่างชาติในการเลือกประเทศไทยทั้งเพื่อการท่องเที่ยวและการทำธุรกิจ

สิทธิพิเศษและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ ภาครัฐควรส่งเสริมให้มีสิทธิพิเศษสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ส่วนลดค่าเดินทางและค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นต้น นอกจากนี้ควรให้ความสำคัญกับการออกแบบเพื่อการใช้งานของคนทุกกลุ่มในสังคม (Universal design) ซึ่งเหมาะสมกับผู้สูงอายุด้วย เป็นการอำนวยความสะดวกและยกระดับการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุชาวต่างชาติและชาวไทยในประเทศไทย เป็นแรงจูงใจที่ดีในการจูงใจให้ชาวต่างชาติสูงอายุเข้ามาพำนักระยะยาวหรือเกษียณอายุในประเทศไทย

ส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุน ภาครัฐควรให้ความช่วยเหลือด้านเงินทุน การให้ความรู้ และให้คำปรึกษาในการเริ่มต้นประกอบธุรกิจ ส่งเสริมผู้ประกอบการในการพัฒนาหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ เช่น จัดหาแหล่งเงินทุนในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี เป็นต้น

ประโยชน์ที่ได้จากการวิจัย

ประโยชน์ด้านวิชาการ

งานวิจัยนี้ได้ตรวจสอบแนวคิดทฤษฎี ศึกษาปัจจัยและองค์ประกอบของปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อและการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน โดยเลือกศึกษากับกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย นักวิชาการหรือผู้ที่สนใจสามารถนำผลการวิจัยครั้งนี้ไปประกอบการวิจัย หรือขยายผลการวิจัยต่อไป เพื่อนำไปสู่การดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายใน

ประเทศไทยได้อย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต

ประโยชน์ด้านปฏิบัติการ

เพื่อประโยชน์ในการวางแผนธุรกิจและแผนการตลาดเชิงกลยุทธ์เกี่ยวกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย โดยเฉพาะการปรับกลยุทธ์องค์กรและหน่วยงาน ทางด้านการตลาดให้เข้ากับสถานการณ์และแนวโน้มของ โครงสร้างสังคมที่เปลี่ยนแปลง ตามความต้องการของลูกค้าที่แท้จริง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่เกษียณอายุชาวต่างชาติที่เป็นชาวออสเตรเลีย

ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ

เพื่อประโยชน์ด้านเศรษฐกิจของประเทศ หากภาครัฐให้ความช่วยด้านการประชาสัมพันธ์ ชักชวนชาวต่างชาติสูงอายุเข้ามาพักระยะยาวหรือเกษียณอายุในประเทศไทย เป็นการส่งเสริม การท่องเที่ยวเข้าสู่เมืองรอง และนำเงินเข้าประเทศเพิ่มขึ้นเป็นการกระจายรายได้ทั่วภูมิภาค ขยาย การลงทุนของทั้งนักธุรกิจไทยและออสเตรเลีย เป็นแรงขับเคลื่อนใหม่ให้กับเศรษฐกิจไทย ตอบรับ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจในการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของอุตสาหกรรม ที่เกี่ยวข้อง

ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจ โดยใช้แบบสอบถาม โดยเลือกสำรวจความคิดเห็น ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัจจัยและองค์ประกอบของปัจจัย สองปัจจัยหลัก คือ คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และปัจจัยการย้ายถิ่นฐานในต่างประเทศ ที่มีผลต่อการ ตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านสำหรับผู้เกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานในประเทศไทย เพื่อนำผลการวิจัยมาพัฒนาองค์กรธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม งานวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษาผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเท่านั้น ควรขยายขอบเขต การศึกษาในลักษณะเดียวกันนี้กับประชากรเชื้อชาติอื่น ๆ ด้วย
2. ผู้วิจัยสามารถนำทฤษฎี และแนวคิด อื่น ๆ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม โดยใช้วิเคราะห์กับกลุ่มประชากรเดียวกันนี้ หรือประชากรต่างชาติที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน เพื่อให้ได้ ผลการวิจัยที่กว้างขวางแม่นยำยิ่งขึ้น
3. งานวิจัยนี้ใช้สถิติวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกส์ ผู้วิจัยสามารถใช้สถิติวิเคราะห์ที่แตกต่าง กันในครั้งต่อไปเพื่อนำผลวิจัยมาเปรียบเทียบกับมีความเหมือนหรือแตกต่างอย่างไร จะทำให้ งานวิจัยมีความหนักแน่นขึ้น

บรรณานุกรม

กรมการกงสุล. (2556). การตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติที่อายุ 50 ปีขึ้นไป. เข้าถึงได้จาก

<http://www.consular.go.th/main/th/services/1287/19769-การตรวจลงตราสำหรับคนต่างชาติที่อายุ-50-ปีขึ้นไป-เข.html>

กรมการกงสุล. (2561). การตรวจลงตราประเภทคนอยู่ชั่วคราว รหัส O-X. เข้าถึงได้จาก

<http://www.consular.go.th/main/th/services/1287/80816-การตรวจลงตราประเภทคนอยู่ชั่วคราว-รหัส-O--X-พำนัก.html>

กรมการท่องเที่ยว. (2557). สถิตินักท่องเที่ยว (Tourist arrivals in Thailand). เข้าถึงได้จาก

<http://www.tourism.go.th/tourism/th/home/tourism.php>

กรมการท่องเที่ยว. (2558). สรุปสถานการณ์นักท่องเที่ยว ตุลาคม 2558. กรุงเทพฯ:

กรมการท่องเที่ยว.

กรมการท่องเที่ยว. (2559 ก). มาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานที่พักแบบพำนักระยะยาว.

กรุงเทพฯ: กรมการท่องเที่ยว.

กรมการท่องเที่ยว. (2559 ข). สรุปรายได้และค่าใช้จ่ายการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ที่เดินทางเข้าประเทศไทย ปี 2558. กรุงเทพฯ: กรมการท่องเที่ยว.

กวิณ วงศ์ลีดี. (2554). รายงานการวิจัย การศึกษาพฤติกรรมการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวผู้สูงอายุ

ชาวต่างชาติในประเทศไทย. กรุงเทพฯ: สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ.

จงจิตต์ ฤทธิรงค์, สุทธิศา ชนวนัน, และปราโมทย์ ประสาทกุล. (2556). การสู้งวัยของประชากรใน

ประชาคมอาเซียน. นครปฐม: สำนักพิมพ์ประชากรและสังคม สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.

จุฑาพร กุมทพงษ์พานิช. (2559). การให้ความสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยของชาวอังกฤษที่มา

ท่องเที่ยวพำนักระยะยาวเมืองพัทยา กรณีศึกษา สมาชิกชมรม PEC และ PCEC

เมืองพัทยา. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและ

อสังหาริมทรัพย์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เดลินิวส์. (2555). สวางคนิเวศ สภาภาษาชาวไทย ชีวิตอิสระ...ตอบ โจทย์ผู้สูงอายุ. เข้าถึงได้จาก

<http://www.dailynews.co.th/Content/Article/5201/>

- ไทรรัตน์ จารุทัศน์, จิราพร เกศพิชยวัฒนา, ศรีณยา หล่อมณีนพรัตน์ และกิตติอร ชาลปติ. (2548). รายงานวิจัย โครงการศึกษามาตรฐานขั้นต่ำสำหรับที่พักอาศัย และสภาพแวดล้อมของผู้สูงอายุ. กรุงเทพฯ: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.) มูลนิธิสาธารณสุขแห่งชาติ (มสช.) และสำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.).
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. (2561). อัตราแลกเปลี่ยนประจำวันล่าสุด. เข้าถึงได้จาก <https://www.krungsri.com/bank/th/Other/ExchangeRate/Todayrates.html>
- นवलวรรณ ทวยเจริญ. (2556). รายงานวิจัย โครงการการพัฒนาสภาพแวดล้อมภายในอาคารที่เหมาะสมต่อการมองเห็นของผู้สูงอายุ. กรุงเทพฯ: สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย. บริษัท เวลเนส ซิตี้ จำกัด. (2556). เวลเนสซิตี้...เมืองสุขภาพะดี. เข้าถึงได้จาก <http://wellnesscity.co.th>
- ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (2556). เมื่อแพทย์สวมบทดีเวลอปเปอร์ ส่ง “วิลล่า มีสุข เรสซิเดนซ์” แจม. เข้าถึงได้จาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1366774509
- ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (2561). คมนาคมแฉความคืบหน้า 44 โปรเจกต์ยักษ์ มูลค่า 2 ล้านล้านบาทสร้าง-เร่งอนุมัติ. เข้าถึงได้จาก <https://www.prachachat.net/property/news-123939>
- ผู้จัดการออนไลน์. (2556). ไทยสู้ยุค คนชราเต็มเมือง. เข้าถึงได้จาก <http://www.manager.co.th/Home/ViewNews.aspx?NewsID=9560000015532>
- ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 1. (2559, 22 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 2. (2559, 21 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- ผู้ให้สัมภาษณ์คนที่ 3. (2559, 28 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- พรรณราย ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้. (2561). รายการต้นทุนการก่อสร้างบ้านและโครงการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ. ชลบุรี: พรรณราย ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้.
- พลสุข นิลกิจสรานนท์. (2560, กรกฎาคม). ธุรกิจสถานดูแล...รับคลื่นลูกใหญ่วัยสูงอายุ. *Research Intelligence, Krungsri Research*, 1-6. เข้าถึงได้จาก krungsri_research@krungsri.com
- มหาวิทยาลัยมหิดล. (2555). ม.มหิดลสร้างศูนย์เรียนรู้และพัฒนาสุขภาพผู้สูงอายุแบบครบวงจรและบริหารผู้ป่วยระยะท้าย. *มหิดลสาร*, 11, 6-7.
- มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. (2549). ศักยภาพของไทยต่อการดำเนินการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว. นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

- รวงผึ้ง เกษรศิริ. (2551). *การแปลและจัดทำเอกสารในการประชุมและโครงการความร่วมมือระหว่างกรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช กับหน่วยงานจากต่างประเทศจากภาษาไทยเป็นภาษาอังกฤษและจากภาษาอังกฤษเป็นภาษาไทย*. กรุงเทพฯ: สำนักแผนงานและสารสนเทศ กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช.
- ราชนันท์ ไชยมงคล. (2559). *การให้ความสำคัญในการเลือกอยู่อาศัยในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวทำนักระยะยาวของชาวสแกนดิเนเวียในโครงการนอร์ดิกเทอเรส นอร์ดิกพาร์คฮิลล์ และนอร์ดิกเรสซิเด้นท์*. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ราณี อธิชัยกุล. (2552). *การส่งเสริมการท่องเที่ยวผู้สูงอายุจากทวีปยุโรปสู่ประเทศไทย*. กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยเพื่อพัฒนาการท่องเที่ยวไทย.
- วัลลภ รัฐฉัตรานนท์. (2560). *การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือการวิจัย*. เข้าถึงได้จาก http://rlc.nrct.go.th/ewt_dl.php?nid=988
- วิลลา มีสุข เรสซิเดนซ์เซส. (2557). *โครงการ วิลลา มีสุข เรสซิเดนซ์เซส*. เข้าถึงได้จาก <http://www.villameesukresidences.com/>
- ศูนย์ออสเตรเลียศึกษา. (2557). *ความสัมพันธ์ไทย-ออสเตรเลียด้านการท่องเที่ยว*. เข้าถึงได้จาก <http://www.aussiecenter.org/index.php/about-australia/รู้จักออสเตรเลีย/ความสัมพันธ์ไทย-ออสเตรเลีย.html>
- สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล. (2557). *Population projection 2020 พินามิตประชากรประเทศไทย*. เข้าถึงได้จาก http://www.ipsr.mahidol.ac.th/ipsr-th/population_thai.html
- สมเชษฐ์ จงจอหอ. (2554). *ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่มาท่องเที่ยวแบบทำนักระยะยาวในอำเภอหัวหิน: กรณีศึกษา โครงการสมาร์ต เฮาส์ หัวหิน*. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สยามธุรกิจ. (2556). *อสังหาฯแห่งยุคเนอส์ซิงโฮม เจาะกลุ่มสูงวัยรับมือ “สีนามิคนแก่”*. เข้าถึงได้จาก http://www.siamturakij.com/main/news_content.php?nt=4&nid=368
- สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง. (2557). *สถิติการขอยุ่ต่อในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวประจำปี 2557*. กรุงเทพฯ: สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง.
- สำนักงานเพื่อการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก. (2561). *แผนพัฒนา EEC*. เข้าถึงได้จาก <https://www.eeco.or.th/ภาพรวมการพัฒนา/แผนพัฒนา>

- สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี. (2546). *สรุปผลการประชุมคณะรัฐมนตรีอย่างเป็นทางการ (นอกสถานที่) ครั้งที่ 2 ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2546*. กรุงเทพฯ: สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี.
- อชิป พีขนนท์. (2555). *ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2555-2556. เอกสารประกอบการบรรยาย เรื่องทิศทางอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2555-2556*. เข้าถึงได้จาก <http://www.thanonline.com/download/2555-11-14-Sammana-AsangHa-Chatchai-Phayuha-Nawi-Chai.pdf>
- อภิชาติ จำรัสสุทธิรงค์. (2556). การตั้งรับการย้ายถิ่นของผู้เกษียณอายุจากต่างชาติ: ตัวอย่างดี ๆ จากประเทศในอาเซียน. *จดหมายข่าวประชากรและการพัฒนา สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล*, 33(6), 5.
- อลิวัสสา พัฒนถาบุตร. (2553). ตลาดที่อยู่อาศัยไทยสำหรับชาวต่างชาติ. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*, 16(61), 65-69.
- อัจฉรวรรณ งามญาณ และณัฐวัชร เผ่าภู. (2555). ผู้สูงอายุไทย: การเตรียมการทางการเงินและลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่ต้องการ. *วารสารบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*, 35(136), 62-87.
- Access Economics. (2001). *Population ageing and the economy*. Canberra: Commonwealth Department of Health and Aged Care.
- Ackers, L., & Dwyer, P. (2002). *Senior citizenship?: Retirement, migration and welfare in the European union*. Bristol: The Policy.
- Adams, B. K., Sanders, S., & Auth, E. A. (2004). Loneliness and depression in independent living retirement communities: Risk and resilience factors. *Aging & Mental Health*, 8(6), 475-485.
- Ali, A. I. (2013). Understanding the drivers of long stay retirement in Hua Hin. *AU-GSB e-Journal*, 6(2), 46-53.
- Amin, I. (2008). *Retiring in a foreign land: Health care issues of US retirees in Mexico*. Doctoral dissertation, University of North Texas.
- Arimah, B. C. (1997). The determinants of housing tenure choice in Ibadan, Nigeria. *Urban Studies*, No. 34, 105-124.
- Australian Bureau of Statistics. (1997). *Australian demographic trends*. Canberra: Commonwealth Information Service, Australian Government Publishing.

- Australian Bureau of Statistics. (2000 a). *Population projections Australia 1999-2101*. Canberra: Legislative Services, AusInfo.
- Australian Bureau of Statistics. (2000 b). *Births 1999*. Canberra: National Information Service.
- Australian Bureau of Statistics. (2001 a). *Year book Australia 2001*. Canberra: Legislative Services, AusInfo.
- Australian Bureau of Statistics. (2001 b). *Australian social trends*. Canberra: Legislative Services, AusInfo.
- Australian Bureau of Statistics. (2003). *Australian social trends, population-population characteristics: People in institutional settings*. Canberra: Australian Bureau of Statistics.
- Australian Bureau of Statistics. (2015). *Short-term resident departures*. Retrieved from <http://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/products/961B6B53B87C130ACA2574030010BD05>
- Australian Bureau of Statistics. (2016). *Population clock*. Retrieved from <http://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/Web+Pages/Population+Clock?opendocument>
- Australian Bureau of Statistics. (2017). *2016 Census quick stats*. Retrieved from http://www.censusdata.abs.gov.au/census_services/getproduct/census/2016/quickstat/036?opendocument
- Australian Government: Department of Foreign Affairs and Trade. (2016). *Thailand country brief*. Retrieved from <http://dfat.gov.au/geo/thailand/pages/thailand-country-brief.aspx>
- Australian Securities and Investments Commission. (2016). *Superannuation & retirement, Australian securities and investments commission*. Retrieved from <https://www.moneysmart.gov.au/superannuation-and-retirement>
- Aybek, C., Huinink, J., & Muttarak, R. (2014). *Spatial mobility, migration, and living arrangements: Springer*. Basel, Switzerland: Springer International Publishing.
- Babbie, E. R. (2010). *The practice of social research* (12th ed.). Australia: Wadsworth Cengage Learning.
- Bertelsen, S. (2003). *Construction as a complex system, accepted for the proceedings of IGLC-11*. Virginia: Blacksburg.

- Bhatti, M., & Church, A. (2004). Home, the culture of nature and meanings of gardens in late modernity. *Housing Studies*, 19(1), 37-51.
- Bitter, C., Mulligan, F. G., & Dallerba, S. (2007). Incorporating spatial variation in housing attribute prices: A comparison of geographically weighted regression and the spatial expansion method. *Journal of Geographical Systems*, 9(1), 7-27.
- Blackwell, R., Miniard, P., & Engel, J. (2006). *Consumer behaviour*. Ohio: Thomson/South-Western.
- Blaikie, A. (2000). Ageing and popular culture. *Sociology*, 34(4), 817-828.
- Blomquist, G., & Worley, L. (1981). Hedonic prices, demands for urban housing amenities, and benefit estimates. *Journal of Urban Economics*, 9(2), 212-221.
- Brislin, W. R. (1970). Back-translation for cross-cultural research. *Journal of Cross-Cultural Psychology*, 1(3), 185-216.
- Burda, M. C. (1993). The determinants of east-west German migration: Some first results. *European Economic Review*, 37(2-3), 452-461.
- Buyss, L., Miller, E., & Barnett, K. (2006). The personal, practical and policy implications of older Australians' residential choice: Impact of retirement village vs. community living on family and formal support. *Journal of Housing for the Elderly*, 20(1/2), 31-46.
- Buyss, R. L., & Knight, C. S. (2003). The involvement and influence of adult children in their parents' decision to move to a retirement village. *Australasian Journal on Ageing*, 22(2), 91-93.
- Carriazo, F., & Gomez, J. A. (2015). The demand for air quality: A case study in Bogotá, Colombia. *Documento CEDE*, No. 40, 3-4.
- Casado-Diaz, M. A. (2006). Retiring to Spain: An analysis of differences among North European Nationals. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 32(8), 1321-1339.
- Castles, S., & Miller, M. J. (2009). *The age of migration: International population movements in the modern world* (4th ed.). Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Chay, K. Y., & Greenstone, M. (2005). Does air quality matter? evidence from the housing market. *Journal of Political Economy*, 113(2), 376-424.

- Chee, H. L. (2007). *Medical tourism in Malaysia: International movement of healthcare consumers and the commodification of healthcare*. Singapore: National University of Singapore's Asia Research Institute.
- Cheek, J., Ballantyne, A., Byers, L., & Quan, J. (2006). Improving the retirement village to residential aged care transition. *Australian Health Review*, 30(3), 344-352.
- Cheshire, P., & Sheppard, S. (1995). On the price of land and the value of amenities. *Economica*, 62, 247-267.
- Colliers International Thailand. (2013). *Bangsaen condominium market, Condominium Report May 2013*. Chonburi: Colliers International Thailand.
- Constantinides, E. (2006). The marketing mix revisited: Towards the 21st century marketing. *Journal of Marketing Management*, 22(1), 407-438.
- Consumer Affairs Victoria. (2014). *Public register of retirement villages*. Retrieved from <http://www.consumer.vic.gov.au/housing-and-accommodation/retirement-villages/public-register-of-retirement-villages>
- Consumer Affairs Victoria. (2015). *What is a retirement village?*. Retrieved from <http://www.consumer.vic.gov.au/housing-and-accommodation/retirement-villages/what-is-a-retirement-village>
- Craddock, L., & Blake, A. (2012 a). Retirement villages: Time for a change?. *Australia and New Zealand Property Journal*, 3(8), 645-654.
- Craddock, L., & Blake, A. (2012 b). The impact of tenure type on the desire for retirement village living. In *18th Annual conference of the Pacific rim real estate society, 15-18 January 2012, Adelaide* (pp. 1-14). Brisbane: Queensland University Technology.
- Creswell, J. W. (2009). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (3rd ed.). California: Sage.
- Crisp, D. A., Windsor, D. T., Anstey, J. K., & Butterworth, P. (2013 a). What are older adults seeking? factors encouraging or discouraging retirement village living. *Australasian Journal on Ageing*, 32(3), 163-170.
- Crisp, D. A., Windsor, D. T., Anstey, J. K., & Butterworth, P. (2013 b). Considering relocation to a retirement village: Predictors from a community sample. *Australasian Journal on Ageing*, 32(2), 97-102.

- Croucher, K. (2006). *Making the case for retirement villages*. York, England: Joseph Rowntree Foundation.
- Croucher, K., & Mark, B. (2010). *Telling the story of Hartfields: A new retirement village for the 21st century*. York, England: Joseph Rowntree Foundation.
- Cupchik, G. C., Ritterfeld, U., & Levin, J. (2003). Incidental learning of features from interior living spaces. *Journal of Environmental Psychology*, 23(2), 189-197.
- Dale-Johnson, D., & Phillips, G. M. (1984). Housing attributes associated with capital gain. *A REUEA Journal*, 12(2), 162-175.
- Davey, J., Joux, V., Nana, G., & Arcus, M. (2004). *Accommodation options for older people in Aotearoa/ New Zealand*. New Zealand: Centre for Housing Research Aotearoa/ New Zealand (CHRANZ).
- Dawes, J. (2008). Do data characteristics change according to the number of scale points used?. *International Journal of Market Research*, 50(1), 61-77.
- Department for Health and Ageing, Government of South Australia. (2012). *Retirement villages: Information for residents and prospective residents*. Adelaide, SA: Department for Health and Ageing, Government of South Australia.
- Department of Human Services. (2016 a). *Age pension, department of human services, Australian government*. Retrieved from <https://www.humanservices.gov.au/customer/services/centrelink/age-pension>
- Department of Human Services. (2016 b). *Countries that have international social security agreements with Australia, Australian Government*. Retrieved from <https://www.humanservices.gov.au/customer/enablers/countries-have-international-social-security-agreements-australia>
- Dev, C., Zhou, K. Z., Brown, J., & Agarwal, S. (2009). Customer orientation or competitor orientation. *Cornell Hospitality Quarterly*, 50(1), 19-28.
- DoComeMonday Media. (2015 a). *Retirement living and retirement villages in New South Wales & act*. Retrieved from <https://www.villages.com.au/retirement-villages/nsw-act>
- DoComeMonday Media. (2015 b). *Retirement living and retirement villages in Western Australia*. Retrieved from <https://www.villages.com.au/retirement-villages/wa>

- DoComeMonday Media. (2015 c). *Retirement living and retirement villages in Tasmania*.
Retrieved from <https://www.villages.com.au/retirement-villages/tas>
- DoComeMonday Media. (2015 d). *Retirement living and retirement villages in northern territory*.
Retrieved from <https://www.villages.com.au/retirement-villages/nt>
- Drost, E. A. (2011). Validity and reliability in social science research. *Education Research and Perspectives*, 38(1), 105-123.
- Dwyer, P. (2000). Movements to some purpose: An exploration of international retirement migration in the European Union. *Education and Aging*, 15(3), 353-377.
- Eberstadt, N. (2000). World depopulation: Last one out turn off the lights. *The Milken Institute Review, First Quarter*, 37-48.
- The Economist Intelligence Unit. (2017). *The global live ability report 2017: A free overview*.
New York: The Economist Intelligence Unit.
- European Communities. (2000). *Push and pull factors of international migration: A comparative report*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Eyles, K. J., Wild, A., & Eversole, R. (2014). *Retirement living in Tasmania: Expanding choices, informing decisions*. Burnie, Australia: Institute for Regional Development, University of Tasmania.
- Fierro, K. P., Fullerton, T. M., & Donjuan-Callejo, K. E. (2009). Housing attribute preferences in a Northern Mexico metropolitan economy. *International Atlantic Economic Society*, 37(2), 159-172.
- Fink, A. (1995). *How to ask survey questions*. Thousand Oaks: Sage.
- Finstad, K. (2010). Response interpolation and scale sensitivity: Evidence against 5-point scales. *Journal of Usability Studies*, 5(3), 104-110.
- Foddy, W. (1994). *Constructing questions for interviews and questionnaires: Theory and practice in social research*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Gambold, L. (2013). Retirement abroad as women's aging strategy. *Anthropology & Aging Quarterly*, 34(2), 184-198.
- Gibler, K., Casado-Diaz, J. M., Casado-Diaz, M., Rodriguez, V., & Taltavull, P. (2009 b). Late life second move housing choices of international retiree migrants. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(2), 190-210.

- Gibler, M. K., Taltavull, P., Casado-Díaz, M. J., Casado-Díaz, A. M., & Rodriguez, V. (2009 a). Examining retirement housing preferences among international retiree migrants. *International Real Estate Review*, 12(1), 1-22.
- Government of Western Australia. (2015). *Retirement village checklist department of commerce*. Retrieved from <http://www.commerce.wa.gov.au/consumer-protection/retirement-village-checklist>
- Grant, B. (2006). Retirement villages: An alternative form of housing on the aging landscape. *Social Policy Journal of New Zealand*, No. 27, 100-113.
- Greenbrook, R. S. (2005). *Village people: The changing role of retirement villages in New Zealand's ageing society*. Master's thesis, University of Auckland.
- Greene, M., & Ortuzar, J. D. D. (2002). Willingness to pay for social housing attributes: A case study from Chile. *International Planning Studies*, 7(1), 55-87.
- Gustafson, P. (2008). Transnationalism in retirement migration: The case of North European retirees in Spain. *Ethnic and Racial Studies*, 31(3), 451-475.
- Haas, W. H., & Serow, W. J. (1993). Amenity retirement migration process: A model and preliminary evidence. *The Gerontologist*, 33(2), 212-220.
- Horneman, L., Carter, R. W., Wei, S., & Ruys, H. (2002). Profiling the senior traveler: An Australian perspective. *Journal of Travel Research*, 41(1), 23-37.
- Huang, Y. (2003). Renters' housing behaviour in transitional Urban China. *Housing Studies*, 18(1), 103-126.
- Huang, Y., & Yi, C. (2010). Consumption and tenure choice of multiple homes in transitional urban China. *International Journal of Housing Policy*, 10(2), 105-131.
- Hugo, G. (2007). Contextualising the crisis in aged care in Australia: A demographic perspective. *Australian Journal of Social Issues*, 42(2), 169.
- Ibem, O. E., & Aduwo, B. E. (2013). Assessment of residential satisfaction in public housing in Ogun State, Nigeria. *Habitat International*, 40, 163-175.
- Ibrahim, E. E., & Gill, J. (2005). A positioning strategy for a tourist destination, based on analysis of customers' perceptions and satisfactions'. *Marketing Intelligence & Planning*, 23(2/3), 172-188.

- Institute for Population and Social Research, Mahidol University. (2014). *National statistics*. Retrieved from http://www.ipsr.mahidol.ac.th/ipsr-th/population_thai.html
- International Retirement Community Accreditation Scheme. (2015). *IRCAS standards: Standards for retirement villages*. Indooroopilly, QLD: International Retirement Community Accreditation Scheme.
- Israel, G. D. (2013). *Determining sample size (PEOD6)*. Florida: IFAS Extension, University of Florida.
- Jones, A., Howe, A., Tilse, C., Bartlett, H., & Stimson, R. (2010). *Service integrated housing for Australians in later life*. Queensland: Australian Housing and Urban Research Institute, Queensland Research Centre, Melbourne.
- Kennedy, D. J., & Dominiek, C. (2008). Retirement village resident satisfaction in Australia: A qualitative enquiry. *Journal of Housing for the Elderly*, 22(4), 311-334.
- King, R. (2012). Theories and typologies of migration: An overview and a primer. In *Willy Brandt series of working papers in international migration and ethnic relations 3/12* (pp. 3-41). Malmö, Sweden: MIW, Malmö Institute for Studies of Migration Diversity and Welfare, Malmö University.
- Kotler, P., & Keller, K. L. (2009). *Marketing management* (5th ed.). New Jersey: Pearson Education.
- Kupke, V. (2000). Relocating for retirement or what makes for a happy retirement. In *Sixth Pacific rim real estate society conference* (pp.1-14). Sydney: Centre for Land Economic and Real Estate Research (CLEARER), School of International Business, University of South Australia.
- Lavrakas, P. J. (2008). *Encyclopedia of survey research methods*. Thousand Oaks, California: Sage.
- Law Commission. (1999). *Report 57: Retirement villages*. Wellington: Government Print.
- Lee, Y. C., George, J., Elliott, A. R., & Stewart, K. (2010). Prevalence of medication-related risk factors among retirement village residents: a cross-sectional survey, *Age and Ageing*, 39(5), 581-587.

- Liddle, J., Scharf, T., Bartlam, B., Bernard, M., & Sim, J. (2014). Exploring the age-friendliness of purpose-built retirement communities: Evidence from England. *Ageing and Society*, 34(9), 1601-1629.
- Liempt, V. I. (2011). Young Dutch Somalis in the UK: Citizenship, identities and belonging in a transnational triangle. *Mobilities*, 6(4), 569-583.
- Litwak, E., & Longino, C. F. (1987). Migration patterns among the elderly: A developmental perspective. *Gerontologist*, 27(3), 266-272.
- Mahajan, V., & Wind, Y. (2002). Got emotional product positioning?. *Marketing Management*, 11(3), 36-42.
- Marsden, P. V., & Wright, J. D. (2010). *Handbook of survey research* (2nd ed.). United Kingdom: Emerald Group.
- Massey, D., Arango, J., Hugo, G., Kouaouci, A., Pellegrino, A., & Taylor, J. E. (1993). Theories of international migration: A review and appraisal. *Population and Development Review*, 19(3), 431-466.
- McAuliffe, B. (2010). Resident-funded retirement village valuations: Complications with the application of the DCF. *Australian and New Zealand Property Journal*, 2(8), 485-493.
- McCrindle Research. (2013). *Retirement villages: The quiet achievers'-Australia's highest rated industry*. Retrieved from <http://mccrindle.com.au/the-mccrindle-blog/retirement-villages-the-quiet-achievers-australia-s-highest-rated-industry>
- McHugh, K. (2003). Three faces of ageism: Society, image, and place. *Ageing and Society*, 23(2), 165-185.
- Megehee, C. M., & Spake, D. F. (2008). Decoding southern culture and hospitality. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 2(2), 97-10.
- Miller, E., & Buys, L. (2007). Predicting older Australians leisure-time physical activity: Impact of residence, retirement village vs. community, on walking, swimming, dancing and lawn bowls. *Activities, Adaptation & Aging*, 31(3), 13-30.
- Miller, M. J. (2012). *Reliability and validity*. Retrieved from http://www.michaeljmillerphd.com/res500_lecturenotes/Reliability_and_Validity.pdf

- Ministry of Social Development. (2001). *New Zealand positive ageing strategy 2001*. Retrieved from <https://www.msd.govt.nz/about-msd-and-our-work/publications-resources/planning-strategy/positive-ageing/index.html>. [Accessed 06 September 14].
- Miyazaki, K. (2008). An aging society and migration to Asia and Oceania. *Transnational Migration in East Asia Senri Ethnological Reports*, 77, 139-149.
- Morais, D. B., & Chung-Hsien, L. (2010). Why do first-time and repeat visitors patronize a destination?. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 27(2), 193-210.
- Morrison, A. M. (2002). *Hospitality and travel marketing* (3rd ed.). New York: Delmar Thomson Learning.
- Nathan, A., Wood, L., & Billie, G. (2012). Environmental factors associated with active living in retirement village residents: Findings from an exploratory qualitative enquiry. *Research on Aging*, 35(4), 459-480.
- Nathan, A., Wood, L., & Giles-Corti, B. (2014 a). Examining correlates of self-reported and objectively measured physical activity among retirement village residents. *Australasian Journal on Ageing*, 33(4), 250-256.
- Nathan, A., Wood, L., & Giles-Corti, B. (2014 b). Perceptions of the built environment and associations with walking among retirement village residents. *Environment and Behavior*, 46(1), 46-69.
- National Seniors. (2016). *Age pension portability*. Retrieved from <http://www.nationalseniors.com.au/fact-sheets/age-pension-portability>
- National Seniors Productive Ageing Centre. (2009). *Moving or staying put: Deciding where to live in later life*. Braddon, Australian Capital Territory, Australia: NSPAC, Braddon Act.
- Neuman, W. L. (2010). *Social research methods, qualitative and quantitative approaches* (7th ed.). London: Pearson Education.
- Newell, G., & Peng, W. H. (2006). The significance of emerging property sectors in property portfolios. *Pacific Rim Property Research Journal*, 12(2), 177-197.
- Ntiyakunze, K. S. (2011). *Conflicts in building projects in Tanzania: Analysis of causes and management approaches*. Doctoral dissertation, Royal Institute of Technology.

- Office for National Statistics UK. (2015). *United Kingdom population mid-year estimate*. Retrieved from <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates>
- Office of the Deputy Prime Minister. (2003). *Supporting people*. London: ODPM.
- Olsberg, D., & Winters, M. (2005). *Ageing-in-place? Intergenerational and intra-familial housing transfers and shifts in later life*. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- Omoto, A. M., & Aldrich, C. D. (2006). Retirement community life: Issues, challenges, and Opportunities. *Annual Review of Gerontology and Geriatrics*, 26(1), 283-303.
- Ono, M. (2008). Long-stay tourism and international retirement migration: Japanese retirees in Malaysia. *Transnational Migration in East Asia Senri Ethnological Reports*, 77, 151-162.
- Opoku, R. A., & Abdul-Muhmin, A. G. (2010). Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia. *Habitat International*, 34(2), 219-227.
- Palmquist, B. R. (1984). Estimating the demand for the characteristics of housing. *The Review of Economics and Statistics*, 66(3), 394-404.
- Parliament of Australia. (1997). *An Australian population policy (parliamentary library research paper no. 17)*. Canberra: Department of the Parliamentary Library.
- Pasha, H. A., & Butt, M. S. (1996). Demand for housing attributes in developing countries: A study of Pakistan. *Urban Studies*, 33(2), 1141-1154.
- Pope, J. C. (2008). Fear of crime and housing prices: Household reactions to sex offender registries. *Journal of Urban Economics*, 64(3), 601-614.
- Portes, A., & Borocz, J. (1989). Contemporary immigration: Theoretical perspectives on its determinants and modes of incorporation. *International Migration Review*, 23(3), 606-630.
- Preston, C. C., & Colman, A. M. (2000). Optimal number of response categories in rating scales: Reliability, validity, discriminating power, and respondent preferences. *Acta Psychologica*, 104, 1-15.
- Productivity Commission. (2015). *Housing decisions of older Australians*. Canberra: Commission Research Paper.

- Property Council of Australia. (2014). *National overview of the retirement village sector*. Retrieved from www.grantthornton.com.au
- Queensland Government. (2014). *Registered retirement villages by region*. Retrieved from <https://www.qld.gov.au/housing/buying-owning-home/registered-retirement-villages-by-region/>
- Quester, P., Pettigrew, S., & Hawkins, D. I. (2011). *Consumer behavior: Implications for marketing strategy* (6th ed.). Sydney: McGraw-Hill.
- Robinson, L., Saisan, J., & White, M. (2014). *Senior housing options*. Retrieved from http://www.helpguide.org/elder/senior_housing_residential_care_types.htm
- Padojinog, W. C. B., & Rodolfo, M. C. L. S. (2004). *Developing the Japanese market for Philippine tourism and retirement services: Prospects and impediments (No. 2004-31)*. Makati City, Philippine: Philippine Institute for Development Studies.
- Rojas, E., & Greene, M. (1995). Reaching the poor: Lessons from the Chilean housing experience. *Environment and Urbanization*, 7(2), 31-50.
- Ruspini, P. (2009). Elderly migrants in Europe. In *An overview of trends, policies and practices* (pp. 4-5). Lugano, Switzerland: University of Lugano (USI).
- Russell, C., & Bobko, P. (1992). Moderated regression analysis and Likert scales: Too coarse for comfort. *Journal of Applied Psychology*, 77, 336-342.
- Scott, C. (2008). Using “values” to position and promote museums. *International Journal of Arts Management*, 11(1), 28-41.
- Sekaran, U., & Bougie, R. (2009). *Research methods for business: A skill building approach* (5th ed.). Chichester, West Sussex: John Wiley & Sons Ltd.
- Sheng, C. W., Shen, M. J., & Chen, M. C. (2008). An exploratory study of types of special interest tour preferences and preference demographic variables analysis. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 2(3), 271-284.
- Smith, K. A. (2007). Distribution channels for events: Supply and demand-side perspectives. *Journal of Vacation Marketing*, 13(4), 321-333.
- South Australian Government Data Directory (data.sa). (2015). South Australian retirement villages register. Retrieved from <https://data.sa.gov.au/dataset/retirement-villages-register>

- Stimson, R. J., & McCrea, R. (2004). A push-pull framework for modeling the relocation of retirees to a retirement village: The Australian experience. *Environment and Planning A*, 36(8), 1,451-1,470.
- Sujarittanonta, L., & Khemapayana, V. (2014). Senior tourism promotion in Asia with focus on Thailand: Policy comparison and service providers' opinions. *SIU Journal of Management*, 4(1), 44-70.
- Sunil, T., Rojas, V., & Bradley, D. E. (2007). United States' international retirement migration: The reasons for retiring to the environs of Lake Chapala, Mexico. *Aging and Society*, 27, 489-510.
- Sunil, T. S., & Rojas, V. (2005). International retirement migration: A case study of us retirees living in Mexico. In *Annual meeting of the American sociological association* (pp. 1-22). n.p.
- Suter, B. (2012). *Tales of transit: Sub-Saharan African migrants' experiences in Istanbul*. Malmö, Sweden: MIW, Malmö Institute for Studies of Migration Diversity and Welfare, Malmö University.
- Tan, C. H., & Ho, S. B. (2014). Tourists, expatriates and international retirees: An empirical evidence from Malaysia. In *SHS Web of Conferences 12* (pp. 1-8). Les Ulis, France: EDP Sciences.
- Tollin, K., & Jones, R. (2009). Marketing logics for competitive advantage?. *European Journal of Marketing*, 43(3/4), 523-550.
- Tosun, M. S., Williamson, C. R., & Yakovlev, P. (2009). *Population aging, elderly migration and education spending: Intergenerational conflict revisited*. Bonn, Germany: IZA.
- Tourism Research Australia. (2014). *Australian residents' outbound trips: For year ending September 2000 to year ending September 2013*. Retrieved from <http://www.tra.gov.au/statistics/Australians-travelling-overseas.html>
- Trauer, B. (2006). Conceptualizing special interest tourism-frameworks for analysis. *Tourism Management*, 27(2), 183-200.
- Uhlenberg, P. (2009). *International handbook of population aging*. Dordrecht: Springer.

- United Nations. (2015 a). *Trends in international migrant stock: The 2015 revision (United Nations database, POP/DB/MIG/Stock/Rev.2015)*. New York: United Nations Population Division, Department of Economic and Social Affairs.
- United Nations. (2015 b). *World population prospects: 2015 revision*. New York: United Nations Population Division, Department of Economic and Social Affairs.
- United States Census Bureau, Population Division. (2015). *Monthly population estimates for the United States: April 1, 2010 to December 1, 2016*. Retrieved from <http://factfinder.census.gov/faces/tableservices/jsf/pages/productview.xhtml?src=bkmk>
- Walker, A. (2007). Why involve older people in research?. *Age and Ageing*, 36(5), 481-483.
- Wang, D., & Li, S. M. (2004). Housing preferences in a transitional housing system: The case of Beijing, China. *Environment and Planning*, 36(1), 69-87.
- Wang, D., & Li, S. M. (2006). Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China. *Habitat International*, 30(2), 305-326.
- Wang, Y. (2008). Collaborative destination marketing: Understanding the dynamic process. *Journal of Travel Research*, 47(2), 151-166.
- Weston, R., Qu, L., & Soriano, G. (2001). Ageing yet diverse: The changing shape of Australia's population. *Australian Family Briefing*, No. 10, 1-6.
- Whiteford, P., & Bond, K. (2000). *Trends in the incomes and living standards of older people in Australia*. Canberra: Department of Family and Community Services.
- Wiegelmann, W. T. (2012). *Risk management in the real estate development industry*. Doctoral dissertation, Bond University.
- William, A. M., & Hall, C. M. (2000). Tourism and migration: New relationships between production and consumption. *Tourism Geographies*, 2(1), 5-27.
- Williams, A. M., King, R., Warnes, A. M., & Patterson, G. (2000). Tourism and international retirement migration: New forms of an old relationship in southern Europe. *Tourism Geographies*, 2(1), 28-49.
- Wiseman, R. F. (1980). Why old people move: Theoretical issues. *Research on Aging*, 2(2), 141-154.
- Wyatt, S., & Ryan, C. (2014). *Sell up, pack up and take off: Want to have a more luxurious lifestyle and better house at a fraction of the cost?*. Sydney: Allen & Unwin.

- Yiu, T. W. K., & Cheung, S. (2006). A catastrophe model of construction conflict behavior. *Building and Environment, 41*, 438-447.
- Yousefi, S. (2009). *Attitude-based strategic and tactical negotiations for conflict resolution in construction*. Doctoral dissertation, University of Waterloo.
- Yusuf, A. A., & Resosudarmo, B. P. (2009). Does clean air matter in developing countries' megacities? A hedonic price analysis of the Jakarta housing market, Indonesia. *Ecological Economics, 68*(5), 1,398-1,407.
- Zabel, J. E., & Kiel, K. A. (2000). Estimating the demand for air quality in four U.S. *Land Economics, 76*(2), 174-194.
- Zeng, R. (2013). *Attributes influencing home buyers' purchase decisions: A quantitative study of the Wuhan residential housing market*. Doctoral dissertation, Business Administration, Southern Cross University, Lismore, NSW.
- Zikmund, W. G., Babin, B. J., Carr, J. C., & Griffin, M. (2010). *Business research methods* (8th ed.). Mason, Ohio: South-Western, CenGage Learning.
- Zuo, J., Xia, B., Barker, J., & Skitmore, M. (2014). Green buildings for greying people: A case study of a retirement village in Australia. *Facilities, 32*(7/8), 365-381.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสอบถาม

Questionnaire

A study of retirement village characteristics and migration factors influencing decisions for migration and living in a retirement village in Thailand among older Australians

Questionnaire instructions

This questionnaire is an integral part of the Doctor of Philosophy requirements in the Organizational Development and Human Capability Management Program, Graduate School of Commerce, Burapha University. The objectives of this questionnaire are to examine the retirement village characteristics that influence the purchasing decisions of the older Australians, to explore the migration factors influencing the decision to move to and retire in Thailand among older Australians, and to investigate the demographic characteristics influencing the buying decision and migration decision for retirement in Thailand among older Australians. The samples include Australian elderly living in Australia and Australian elderly living in Thailand. The results are expected to understand the characteristics of retirement villages, factors affecting migration decisions, and the demographic characteristics of older Australians, to be used by real estate entrepreneurs, government sector and related government agencies, and to be used as a guide to plan the long-stay tourism models management for the elderly foreigners who come to live in Thailand, including an increase in competitiveness, tourism promotion, and the sustainable tourism marketing. In addition, the results can be linked to, and applicable to, the real estate industry or similar service businesses.

This questionnaire consists of four parts, as follows:

Part 1 General demographic characteristics

Part 2 The retirement village attributes that influence a purchase decision

Part 3 Factors affecting decision to move to Thailand for retirement

Part 4 Retirement village purchasing decision and Thailand retirement migration decision

Part 1 enquires about the respondent's personal information. Part 2 and 3 are intended to assess the importance and opinions of respondents in various factors; the respondents are asked to rate each item on the following 7-point scales by marking in the column signifying the importance and their agreement. The level of the importance and level of the agreement are as follows:

1 = Not at all important/ strongly disagree

2 = Low importance/ Disagree

3 = Slightly important/ Somewhat disagree

4 = Neutral/ Neither agree or disagree

5 = Moderately important/ Somewhat agree

6 = Very important/ Agree

7 = Extremely important/ Strongly agree

Part 4 enquires about the decision to buy in a retirement village and the decision to move to and retire in Thailand.

The respondents are asked to complete all the questions truthfully for the benefits of further retirement village development for foreigners in Thailand.

Part 1: General demographic information

Instructions: Please mark in the column () that describes you and please complete all question items.

1. Gender: What is your gender?

Male Female

2. Age: What is your age?

Under 55 years

55 to 64 years

65 to 74 years

75 to 84 years

85 or older

3. Marital Status: What is your marital status?

Single (never married)

Married or domestic partnership

Divorced/ widow/ separated

Others (please specify)

4. Education: What is the highest degree or level of school you have completed? If currently enrolled, highest degree received.

Under Bachelor's degree

Bachelor's degree

Master's degree

Higher than Master's degree

Others (please specify)

5. Income: What is your current total annual household income after tax?

Less than AUD\$50,000

AUD\$50,000- AUD\$99,999

AUD\$100,000- AUD\$149,999

AUD\$150,000- AUD\$199,999

AUD\$200,000- AUD\$249,999

AUD\$250,000 or higher

6. Children: How many children do you have?

- None
- 1 person
- 2 persons
- 3 persons
- 4 persons
- More than 4 persons

7. Household: Including yourself, how many people are living in your household?

- 1 person
- 2 persons
- 3 persons
- 4 persons
- More than 4 persons

Part 2: Retirement village attributes affecting your purchase decision-making

Instructions: The items below include the factors you would take into consideration when deciding to buy a retirement home in Thailand.

Please mark \surd in the column to rate importance level for each factor that best matches your opinion. Only a single answer may be chosen and make sure you complete all question items.

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderate	Very	Extremely
Home features and internal living space								
1.	The type of dwelling, such as condo, townhouse, single house, etc. is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
2.	Overall spacious living space is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
3.	A newly-built house is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
4.	A spacious living area is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
5.	Spacious kitchen and/or dining room is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
6.	Several and/or spacious bedrooms are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
7.	Several and/or spacious bathrooms are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderatel	Very	Extremely
8.	Availability of a storage room is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
9.	Layout positioning and the beauty of the interior is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
10.	High-quality architectural materials and decoration is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
11.	An affordable house price is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
12.	Low living expense, such as monthly maintenance fee and common area fee, is important when you consider buying a	1	2	3	4	5	6	7
External house features								
13.	The appearance of the house is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
14.	The presence of garden and/or large garden within the house is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderatel	Very	Extremely
15.	The presence of shared facilities within the village, such as communal garden, clubhouse, is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
16.	Aussie-style decoration and design is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
17.	Thai-style local decoration and design is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
Residence environment features								
18.	Fine air quality in the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
19.	Tranquil residence is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
20.	Having wide roads within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderatel	Very	Extremely
21.	Pleasant residence environment within the village, such as greenery areas, is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
22.	Effective street lighting within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
23.	The presence of walkways within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
Surrounding area and location								
24.	Being close to churches or religious places is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
25.	Being close to medical centers is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
26.	Being close to retail stores is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderatel	Very	Extremely
27.	Being close to restaurants is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
28.	Being close to public places, such as libraries, public parks, etc., is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
29.	A location on the main street is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
30.	Being close to city center or in city center is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
31.	Being close to public transport is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
32.	Being close to the residence of your friends and/or family living in Thailand (if any) is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderatel	Very	Extremely
33.	Being close to public services, such as waste and recycling centre, police stations, post offices, etc., is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
34.	Being close to the beach is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
35.	Being close to the river is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
36.	Being close to the lake is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
37.	Being close to the mountain is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
38.	Being close to the forest is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderatel	Very	Extremely
Communal facilities and services provided in the retirement village								
39.	A communal swimming pool is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
40.	A communal fitness centre is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
41.	On-site nurses are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
42.	On-site physicians are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
43.	A tourism service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
44.	A visa service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
45.	An on-site restaurant is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of importance retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all	Low	Slightly	Neutral	Moderatel	Very	Extremely
46.	An on-site convenience store is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
47.	An on-site security guard service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
48.	The availability of English speaking staff is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Part 3: Migration factors affecting the decision to relocate the retirement in Thailand

Instructions: Factors specified in the items below affect your decision to relocate the retirement in Thailand.

Item	Description	Level of agreement						
		migration factors affecting your migration decision						
		strongly Disagree	Disagree	Somewhat Disagree	Neither agree or	Somewhat agree	Agree	Strongly agree
Push factors								
1.	Higher cost of living in Australia is a factor driving your migration decision	1	2	3	4	5	6	7
2.	Weather factors in Australia, such as being too cold, is a factor driving your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
3.	Higher medical costs in Australia is a factor driving your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
Pull factors								
4.	Thailand's good image is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7

Item	Description	Level of agreement						
		migration factors affecting your migration decision						
		strongly Disagree	Disagree	Somewhat Disagree	Neither agree or	Somewhat agree	Agree	Strongly agree
5.	Thailand's distinctive culture is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
6.	The natural attraction in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
7.	Better living condition in Thailand, such as friendly people, is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
8.	Safer living condition in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
9.	Comparing to other countries, Thailand is closer to the country where your friends and/or family live, is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
10.	Being accustomed to living in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7

Part 4: Buying decision of the retirement village and the migration decision for retirement in Thailand

Instructions: Please mark ✓ in () that best matches your opinion and please complete all the questions.

1. If there are retirement villages Thailand with the corresponding characteristics stated in Part 2 do you think you will buy one?

() Yes () No

2. If Thailand can develop the factors stated in Part 3 to a satisfactory level, do you think you will move to Thailand for retirement?

() Yes () No

The questionnaire is now completed.

Thank you very much for your kind cooperation.

แบบสอบถาม

เรื่อง การศึกษาปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและปัจจัยการย้ายถิ่นฐานที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน เพื่อเกษียณอายุและการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

คำชี้แจงเกี่ยวกับแบบสอบถาม: แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาเอกปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์ วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

โดยแบบสอบถามนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย อีกทั้ง เพื่อค้นหาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย รวมทั้ง เพื่อศึกษาลักษณะประชากรศาสตร์ที่ตัดสินใจเลือกซื้อและย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย โดยเลือกศึกษาผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่อาศัยอยู่ในประเทศออสเตรเลียและผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย ซึ่งผลที่ได้จะทำให้ทราบปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้าน ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐาน และลักษณะประชากรศาสตร์ของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภาครัฐและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนบริหารจัดการกับรูปแบบการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวของผู้สูงอายุ ชาวต่างชาติที่เข้ามาอาศัยเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายในประเทศไทย เพื่อเพิ่มศักยภาพด้านการแข่งขัน การส่งเสริมการท่องเที่ยว และการทำตลาดการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ผลที่ได้ยังสามารถเชื่อมโยงและใช้ได้กับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจบริการที่มีการดำเนินธุรกิจในรูปแบบใกล้เคียงกันได้ต่อไป

แบบสอบถามนี้มีทั้งหมด 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์

ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ส่วนที่ 4 การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมา

เพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ทั้งนี้ ในส่วนของแบบสอบถามส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับตัวผู้ตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถามส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 เป็นการประเมินความสำคัญและความเห็นด้วยของผู้ตอบในปัจจัยด้านต่าง ๆ ให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกกาช่องตามตัวเลขที่บ่งชี้ถึงความสำคัญและความเห็นด้วยตามความเห็นของผู้ตอบ โดยแบ่งระดับความสำคัญและและความเห็นด้วย ดังนี้

- 7 หมายถึง สำคัญอย่างยิ่ง หรือเห็นด้วยอย่างยิ่ง
- 6 หมายถึง สำคัญ หรือเห็นด้วย
- 5 หมายถึง ค่อนข้างสำคัญ หรือค่อนข้างเห็นด้วย
- 4 หมายถึง สำคัญปานกลาง หรือเห็นด้วยปานกลาง
- 3 หมายถึง ไม่ค่อยสำคัญ หรือไม่ค่อยเห็นด้วย
- 2 หมายถึง ไม่สำคัญ หรือไม่เห็นด้วย
- 1 หมายถึง ไม่สำคัญอย่างยิ่ง หรือไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

ในส่วนของแบบสอบถามตอนที่ 4 เป็นคำถามเพื่อสอบถามการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ขอให้ตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงและตอบให้ครบทุกข้อ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อการสร้างและพัฒนาหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสำหรับชาวต่างชาติในประเทศไทยต่อไป

ตอนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย \surd ลงใน () ที่ตรงกับความเป็นจริงของท่านมากที่สุด และกรุณาตอบให้ครบทุกข้อ

1. เพศ

- () ชาย () หญิง

2. อายุ

- () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 54 ปี
 () 55-64 ปี
 () 65-74 ปี
 () 75-84 ปี
 () 85 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพทางครอบครัว

- () โสด (ยังไม่เคยแต่งงาน)
 () แต่งงาน
 () หย่า/ หม้าย/ แยกทาง
 () อื่น ๆ ระบุ.....

4. ระดับการศึกษาสูงสุดที่ได้รับ

- () ต่ำกว่าปริญญาตรี
 () ปริญญาตรี
 () ปริญญาโท
 () สูงกว่าปริญญาโท
 () อื่น ๆ ระบุ.....

5. รายได้ของครัวเรือนรวมสุทธิต่อปีหลังหักภาษี

- () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ AUD\$50,000
 () AUD\$50,000-AUD\$99,999
 () AUD\$100,000-AUD\$149,999
 () AUD\$150,000-AUD\$199,999
 () AUD\$200,000-AUD\$249,999
 () AUD\$250,000 ขึ้นไป

6. จำนวนบุตรธิดารวมกัน

- ไม่มี
- 1 คน
- 2 คน
- 3 คน
- 4 คน
- มากกว่า 4 คน

7. จำนวนผู้ที่พักอาศัยร่วมกับท่านในบ้านเดียวกันรวมตัวท่านด้วย

- 1 คน
- 2 คน
- 3 คน
- 4 คน
- มากกว่า 4 คน

ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ

คำชี้แจง บั๊จจัยในข้อค้ำถำมค้ำนล่ำงเหล้ำนี้ เป็นบั๊จจัยที่ถ้ำนให้ควำมค้ำคัญเมื่อพิจำรณำซื้อบ้ำนในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย โปรคทำเครื่องหมำย ✓ เพื่อเลือกระดับควำมค้ำคัญของแต่ละบั๊จจัยที่ตรงควำมค้ำคิดเห็นของถ้ำนมำกที่สุด โดยในแต่ละข้อมีเพียงค้ำตอบเดี๋ยว โปรคอ่านและทำห้ครบถ้วนทุกข้อ

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน								
1.	ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด, ทาวน์เฮาส์, บ้านเดี่ยว ฯลฯ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
2.	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
3.	ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
4.	ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
5.	ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
6.	มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
7.	มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
8.	มีห้องเก็บของ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
9.	การจัดวางพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายในมีความสวยงาม เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
10.	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
11.	ราคาบ้านไม่สูง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
12.	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
ด้านคุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน								
13.	รูปลักษณะภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
14.	มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
15.	มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือสโมสร ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
16.	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นชาตินิยม โดยมี การออกแบบตามรูปแบบออสเตรเลีย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
17.	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการ ออกแบบตามรูปแบบไทย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็ยณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
ด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน								
18.	ภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี เป็นปัจจัยที่ทำให้ ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
19.	ภายในหมู่บ้านเงียบสงบ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
20.	ถนนภายในหมู่บ้านกว้างขวาง เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
21.	ภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้าน เพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
22.	ภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง เป็นปัจจัยที่ทำให้ ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
23.	ภายในหมู่บ้านมีทางเดินเท้า เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
ด้านสถานที่ตั้งและทำเล								
24.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์หรือสถานที่ทางศาสนา เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
25.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
26.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
27.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านอาหาร เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
28.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ห้องสมุด สวนสาธารณะ และสถานที่สาธารณะอื่น ๆ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
29.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่บนถนนสายหลัก เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
30.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในย่านชุมชน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
31.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
32.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ที่พักของคนใกล้ชิดของท่านในกรณีที่ท่านมีคนใกล้ชิดอาศัยอยู่ในประเทศไทย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
33.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคมอื่น ๆ เช่น ที่กำจัดขยะ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
34.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ชายหาด เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
35.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้แม่น้ำ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
36.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
37.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
38.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน								
39.	หมู่บ้านมีสระว่ายน้ำส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
40.	หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
41.	หมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
42.	หมู่บ้านมีแพทย์ประจำหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญ ปานกลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
43.	หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
44.	หมู่บ้านมีบริการด้านวิชา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
45.	หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
46.	หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
47.	หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
48.	พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

ส่วนที่ 3 ปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

คำชี้แจง ปัจจัยในข้อคำถามด้านล่างเหล่านี้ ล่งผลให้ท่านตัดสินใจหรือเป็นแรงจูงใจที่จะทำให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความเห็นด้วยของปัจจัยการโยกย้ายที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน						
		ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ไม่ค่อย เห็นด้วย	เห็นด้วย ปานกลาง	ค่อนข้าง เห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วย อย่างยิ่ง
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน								
1.	ประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
2.	ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่ไม่เอื้อต่อการอยู่อาศัย เช่น อากาศหนาวเกินไป เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
3.	ประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด								
4.	ประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความเห็นด้วยของปัจจัยการโยกย้ายที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน						
		ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ไม่ค่อย เห็นด้วย	เห็นด้วย ปานกลาง	ค่อนข้าง เห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วย อย่างยิ่ง
5.	ประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
6.	ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
7.	ประเทศไทยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ผู้คนเป็นมิตร เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
8.	ประเทศไทยมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
9.	ประเทศไทยอยู่ใกล้กับสถานที่หรือประเทศที่คนใกล้ชิดของท่านอาศัยอยู่ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
10.	ท่านมีความคุ้นเคยในการใช้ชีวิตในประเทศไทย เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7

ส่วนที่ 4 การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุ

ในประเทศไทย

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () ที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด และกรุณาตอบให้ครบทุกข้อ

1. หากว่ามีหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ที่มีปัจจัยคุณลักษณะต่าง ๆ ตามข้อคำถามใน ส่วนที่ 2 อันเป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ท่านจะตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุนี้ในประเทศไทยหรือไม่

() ตัดสินใจเลือกซื้อ () ไม่ตัดสินใจเลือกซื้อ

2. หากว่าประเทศไทยสามารถพัฒนาปัจจัยต่าง ๆ ตามข้อคำถามในส่วนที่ 3 ที่ท่านเห็นด้วยว่าจะ เป็นแรงผลักดัน และดึงดูดให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ท่านพอใจ ท่านจะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยหรือไม่

() ตัดสินใจเลือกซื้อ () ไม่ตัดสินใจเลือกซื้อ

ผู้วิจัยขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน

ภาคผนวก ข
ต้นฉบับแบบสอบถาม

แบบสอบถาม

สำนักงานวิเทศสัมพันธ์ (Office of International Relations)

เลขที่รับ 0003/2560

วันที่ 24 มี.ค. 60.

เรื่อง

เวลา 14.00 น. ผู้รับ นันทนา

การศึกษาปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและปัจจัยการย้ายถิ่นฐานที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน
เพื่อเกษียณอายุและการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

คำชี้แจงเกี่ยวกับแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาค้นคว้าระดับปริญญาเอกปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการ
พัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์ วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา โดย
แบบสอบถามนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือก
ซื้อของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย อีกทั้งเพื่อค้นหาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุใน
ประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย รวมทั้งเพื่อศึกษาลักษณะประชากรศาสตร์ที่ตัดสินใจเลือกซื้อและย้ายถิ่น
ฐานเพื่อเกษียณเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย โดยเลือกศึกษาผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่
อาศัยอยู่ในประเทศออสเตรเลียและผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย ซึ่งผลที่ได้จะทำให้ทราบ
ปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้าน ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐาน และลักษณะประชากรศาสตร์ของ
ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภาครัฐและหน่วยงานราชการที่
เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนบริหารจัดการกับรูปแบบการท่องเที่ยวแบบฟาร์มระยะยาวของผู้สูงอายุ
ชาวต่างชาติที่เข้ามาอาศัยเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายในประเทศไทย เพื่อเพิ่มศักยภาพด้านการแข่งขัน การส่งเสริมการ
ท่องเที่ยว และการทำตลาดการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ผลที่ได้ยังสามารถเชื่อมโยงและใช้ได้กับธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจบริการที่มีการดำเนินธุรกิจในรูปแบบใกล้เคียงกันได้ต่อไป

แบบสอบถามนี้มีทั้งหมด 4 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์

ตอนที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ

ตอนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ตอนที่ 4 การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และ การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุใน
ประเทศไทย

ทั้งนี้ ในส่วนของแบบสอบถามส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับตัวผู้ตอบแบบสอบถาม แบบสอบถามส่วนที่
2 และ ส่วนที่ 3 เป็นการประเมินความสำคัญและความเห็นด้วยของผู้ตอบในปัจจัยด้านต่างๆ ให้ผู้ตอบ

 24/3/2560

รักษาการผู้อำนวยการสำนักงานวิเทศสัมพันธ์
มหาวิทยาลัยบูรพา

แบบสอบถามเลือกกาช่องตามตัวเลขที่บ่งชี้ถึงความสำคัญและความเห็นด้วยตามความเห็นของผู้ตอบ โดยแบ่งระดับความสำคัญและและความเห็นด้วยดังนี้

- 7 หมายถึง สำคัญอย่างยิ่ง หรือ เห็นด้วยอย่างยิ่ง
- 6 หมายถึง สำคัญ หรือ เห็นด้วย
- 5 หมายถึง ค่อนข้างสำคัญ หรือ ค่อนข้างเห็นด้วย
- 4 หมายถึง สำคัญปานกลาง หรือ เห็นด้วยปานกลาง
- 3 หมายถึง ไม่ค่อยสำคัญ หรือ ไม่ค่อยเห็นด้วย
- 2 หมายถึง ไม่สำคัญ หรือ ไม่เห็นด้วย
- 1 หมายถึง ไม่สำคัญอย่างยิ่ง หรือ ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

ในส่วนของแบบสอบถามตอนที่ 4 เป็นคำถามเพื่อสอบถามการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ขอให้ผู้ตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงและตอบให้ครบทุกข้อ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อการสร้างและพัฒนาหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสำหรับชาวต่างชาติในประเทศไทยต่อไป

ตอนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () ที่ตรงกับความเป็นจริงของท่านมากที่สุด และกรุณาตอบให้ครบทุกข้อ

1. เพศ

- () ชาย
() หญิง

2. อายุ

- () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 54 ปี
() 55 - 64 ปี
() 65 - 74 ปี
() 75 - 84 ปี
() 85 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพทางครอบครัว

- () โสด (ยังไม่เคยแต่งงาน)
() แต่งงาน
() หย่า / หม้าย / แยกทาง
() อื่นๆ ระบุ.....

4. ระดับการศึกษาสูงสุดที่ได้รับ

- () ต่ำกว่าปริญญาตรี
() ปริญญาตรี
() ปริญญาโท
() สูงกว่าปริญญาโท
() อื่นๆ ระบุ.....

5. รายได้ของครัวเรือนรวมสุทธิต่อปีหลังหักภาษี

- () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ AUD\$50,000
() AUD\$50,000- AUD\$99,999
() AUD\$100,000- AUD\$149,999
() AUD\$150,000- AUD\$199,999
() AUD\$200,000- AUD\$249,999
() AUD\$250,000 ขึ้นไป

6. จำนวนบุตรธิดารวมกัน

- ไม่มี
- 1 คน
- 2 คน
- 3 คน
- 4 คน
- มากกว่า 4 คน

7. จำนวนผู้ที่พักอาศัยร่วมกับท่านในบ้านเดียวกันรวมตัวท่านด้วย

- 1 คน
- 2 คน
- 3 คน
- 4 คน
- มากกว่า 4 คน

ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ
 ค่าใช้จ่ายในข้อคำถามด้านล่างเหล่านี้ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย โปรดทำเครื่องหมาย ✓ เพื่อ
 เลือกระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ตรงตามความคิดเห็นของท่านมากที่สุด โดยในแต่ละข้อจะมีเพียงคำตอบเดียว โปรดอ่านและทำให้อครบถ้วนทุกข้อ

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญปาน กลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง
ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน								
1.	ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด, ทาวน์เฮาส์, บ้านเดี่ยว ฯลฯ เป็นปัจจัยที่ ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
2.	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
3.	ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
4.	ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อ บ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
5.	ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
6.	มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
7.	มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

8.	มีห้องรับของ เป็นบั้งจัญที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
9.	การจักวางพื้นที่ให้สวยและถาวรตกแต่งภายในมีความสวยงาม เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
10.	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
11.	ราคาย่านไม่สูง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
12.	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยเช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
ด้านคุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน								
13.	รูปถ่ายภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
14.	มีส่วน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
15.	มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือ สระว่ายน้ำ ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
16.	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างทันสมัย โดยมีการออกแบบตามรูปแบบออสเตรเลีย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

17.	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการออกแบบตามรูปแบบไทย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
ด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน									
18.	ภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
19.	ภายในหมู่บ้านเงียบสงบ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
20.	ถนนภายในหมู่บ้านกว้างขวาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
21.	ภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
22.	ภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
23.	ภายในหมู่บ้านมีทางเดินเท้า เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
ด้านสถานที่ตั้งและทัศน									
24.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์หรือสถานที่ทางศาสนา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
25.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
26.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อ	1	2	3	4	5	6	7	

36.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
37.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
38.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
ด้านอำนวยความสะดวกกลางของหมู่บ้าน								
39.	หมู่บ้านมีสระว่ายน้ำส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
40.	หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
41.	หมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
42.	หมู่บ้านมีแพทย์ประจำหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
43.	หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
44.	หมู่บ้านมีบริการด้านวิชา เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
45.	หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
46.	หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญ	1	2	3	4	5	6	7

	เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ									
47.	หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่พ่วง ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7		
48.	พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้ เป็น ปัจจัยที่พ่วงให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7		

ส่วนที่ 3 ปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย
 คำชี้แจง ปัจจัยในข้อคำถามด้านล่างเหล่านี้ ส่งผลให้ท่านตัดสินใจหรือเป็นแรงจูงใจที่จะทำให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความเห็นด้วยของปัจจัยการโยกย้ายที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน						
		ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ไม่ค่อย เห็นด้วย	ปานกลาง	เห็นด้วย	ค่อนข้าง เห็นด้วย	เห็นด้วย อย่างยิ่ง
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน								
1.	ประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
2.	ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยดีกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
3.	ประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลที่สูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด								
4.	ประเทศไทยมีภาพลักษณ์ที่ดี เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
5.	ประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
6.	ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
7.	ประเทศไทยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ผู้คนเป็นมิตร เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
8.	ประเทศไทยมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เป็นแรงจูงใจให้ท่าน	1	2	3	4	5	6	7

	ตัดสินใจเข้าขั้นพื้นฐาน																		
9.	ประเทศไทยอยู่ใกล้กับสถานที่เรียงประเทศที่คนใกล้ติดของท่าอากาศยานอยู่ เมื่อเทียบกับท่าอากาศยานอื่น เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจเข้าขั้นพื้นฐาน	1	2	3	4	5	6	7											
10.	ท่านมีความคุ้นเคยในการใช้ชีวิตในประเทศไทย เป็นแรงจูงใจให้ท่าน ตัดสินใจเข้าขั้นพื้นฐาน	1	2	3	4	5	6	7											

ส่วนที่ 4 การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และ การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () ที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด และกรุณาตอบให้ครบทุกข้อ

1. หากว่ามีหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ที่มีปัจจัยคุณลักษณะต่างๆตามข้อคำถามใน ส่วนที่ 2 อันเป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ท่านจะตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุนี้ในประเทศไทยหรือไม่

- () ตัดสินใจเลือกซื้อ
- () ไม่ตัดสินใจเลือกซื้อ

2. หากว่าประเทศไทยสามารถพัฒนาปัจจัยต่างๆตามข้อคำถามในส่วนที่ 3 ที่ท่านเห็นด้วยว่าจะเป็นแรงผลักดัน และดึงดูดให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ท่านพอใจ ท่านจะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยหรือไม่

- () ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน
- () ไม่ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน

ผู้วิจัยขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน



สำนักงานวิเทศสัมพันธ์ (Office of International Relations)

เลขที่รับ 0003 / 2560

วันที่ 24 ธ.ค. 60

เวลา 14.00 น. ที่รับ ห้อง ๓๓๓

Questionnaire

A study of retirement village characteristics and migration factors influencing decisions for migration and living in a retirement village in Thailand among older Australians

Questionnaire instructions

This questionnaire is an integral part of the Doctor of Philosophy requirements in the Organizational Development and Human Capability Management Program, Graduate School of Commerce, Burapha University. The objectives of this questionnaire are to examine the retirement village characteristics that influence the purchasing decisions of the older Australians, to explore the migration factors influencing the decision to move to and retire in Thailand among older Australians, and to investigate the demographic characteristics influencing the buying decision and migration decision for retirement in Thailand among older Australians. The samples include Australian elderly living in Australia and Australian elderly living in Thailand. The results are expected to understand the characteristics of retirement villages, factors affecting migration decisions, and the demographic characteristics of older Australians, to be used by real estate entrepreneurs, government sector and related government agencies, and to be used as a guide to plan the long-stay tourism models management for the elderly foreigners who come to live in Thailand, including an increase in competitiveness, tourism promotion, and the sustainable tourism marketing. In addition, the results can be linked to, and applicable to, the real estate industry or similar service businesses.

This questionnaire consists of four parts, as follows:

Part 1 General demographic characteristics


Part 2 The retirement village attributes that influence a purchase decision

Part 3 Factors affecting decision to move to Thailand for retirement

Part 4 Retirement village purchasing decision and Thailand retirement migration decision

Part 1 enquires about the respondent's personal information. Part 2 and 3 are intended to assess the importance and opinions of respondents in various factors; the respondents are asked to rate each item on the following 7-point scales by marking in the column signifying the importance and their agreement. The level of the importance and level of the agreement are as follows:

- 1 = Not at all important / Strongly disagree
- 2 = Low importance / Disagree
- 3 = Slightly important / Somewhat disagree

 24/12/60
 รักษาการผู้อำนวยการสำนักงานวิเทศสัมพันธ์
 มหาวิทยาลัยบูรพา วิทยาเขตชลบุรี

- 4 = Neutral / Neither agree or disagree
- 5 = Moderately important / Somewhat agree
- 6 = Very important / Agree
- 7 = Extremely important / Strongly Agree

Part 4 enquires about the decision to buy in a retirement village and the decision to move to and retire in Thailand.

The respondents are asked to complete all the questions truthfully for the benefits of further retirement village development for foreigners in Thailand.



Part 1: General demographic information

Instructions: Please mark ✓ in the column () that describes you and please complete all question items.

1. Gender: What is your gender?

- Male
- Female

2. Age: What is your age?

- Under 55 years
- 55 to 64 years
- 65 to 74 years
- 75 to 84 years
- 85 or older

3. Marital Status: What is your marital status?

- Single (never married)
- Married or domestic partnership
- Divorced / widow / separated
- Others (please specify).....

4. Education: What is the highest degree or level of school you have completed?

If currently enrolled, highest degree received.

- Under Bachelor's degree
- Bachelor's degree
- Master's degree
- Higher than Master's degree
- Others (please specify).....

5. Income: What is your current total annual household income after tax?

- Less than AUD\$50,000
- AUD\$50,000 - AUD\$99,999
- AUD\$100,000 - AUD\$149,999
- AUD\$150,000 - AUD\$199,999
- AUD\$200,000 - AUD\$249,999
- AUD\$250,000 or higher

6. Children: How many children do you have?

- None
- 1 person
- 2 persons
- 3 persons
- 4 persons
- More than 4 persons

7. Household: Including yourself, how many people are living in your household?

- 1 person
- 2 persons
- 3 persons
- 4 persons
- More than 4 persons

100

Part 2: Retirement village attributes affecting your purchase decision-making

Instructions: The items below include the factors you would take into consideration when deciding to buy a retirement home in Thailand.

Please mark ✓ in the column to rate importance level for each factor that best matches your opinion. Only a single answer may be chosen and make sure you complete all question items.

Item	Description	Level of Importance						
		Retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all important	Low importance	Slightly important	Neutral	Moderately important	Very important	Extremely important
Home features and internal living space								
1.	The type of dwelling, such as condo, townhouse, single house, etc. is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
2.	Overall spacious living space is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
3.	A newly-built house is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
4.	A spacious living area is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
5.	Spacious kitchen and/or dining room is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
6.	Several and/or spacious bedrooms are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
7.	Several and/or spacious bathrooms are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
8.	Availability of a storage room is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
9.	Layout positioning and the beauty of the interior is important	1	2	3	4	5	6	7

rees

nois

20.	Having wide roads within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
21.	Pleasant residence environment within the village, such as greenery areas, is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
22.	Effective street lighting within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
23.	The presence of walkways within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
Surrounding area and location								
24.	Being close to churches or religious places is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
25.	Being close to medical centers is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
26.	Being close to retail stores is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
27.	Being close to restaurants is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
28.	Being close to public places, such as libraries, public parks, etc., is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
29.	A location on the main street is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

30.	Being close to city center or in city center is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
31.	Being close to public transport is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
32.	Being close to the residence of your friends and/or family living in Thailand (if any) is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
33.	Being close to public services, such as waste and recycling centre, is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
34.	Being close to the beach is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
35.	Being close to the river is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
36.	Being close to the lake is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
37.	Being close to the mountain is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
38.	Being close to the forest is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
Communal facilities and services provided in the retirement village								
39.	A communal swimming pool is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

40.	A communal fitness centre is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
41.	On-site nurses are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
42.	On-site physicians are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
43.	A tourism service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
44.	A visa service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
45.	An on-site restaurant is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
46.	An on-site convenience store is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
47.	An on-site security guard service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
48.	The availability of English speaking staff is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Part 3: Migration factors affecting the decision to relocate the retirement in Thailand

Instructions: Factors specified in the items below affect your decision to relocate the retirement in Thailand.

Item	Description	Level of Agreement						
		Migration factors affecting your migration decision						
		Strongly Disagree	Disagree	Somewhat Disagree	Neither agree or disagree	Somewhat agree	Agree	Strongly agree
Push factors								
1.	Higher cost of living in Australia is a factor driving your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
2.	Weather factors in Australia, such as being too cold, is a factor driving your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
3.	Higher medical costs in Australia is a factor driving your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
Pull factors								
4.	Thailand's good image is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
5.	Thailand's distinctive culture is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
6.	The natural attraction in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
7.	Better living condition in Thailand, such as friendly people, is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
8.	Safer living condition in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7

9.	Comparing to other countries, Thailand is closer to the country where your friends and/or family live, is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
10.	Being accustomed to living in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7

noes

Part 4: Buying decision of the retirement village and the migration decision for retirement in Thailand

Instructions: Please mark ✓ in () that best matches your opinion and please complete all the questions.

1. If there are retirement villages in Thailand with the corresponding characteristics stated in Part 2 do you think you will buy one?
 Yes
 No

2. If Thailand can develop the factors stated in Part 3 to a satisfactory level, do you think you will move to Thailand for retirement?
 Yes
 No

The questionnaire is now completed.
Thank you very much for your kind cooperation.



Questionnaire

A study of retirement village characteristics and migration factors influencing decisions for migration and living in a retirement village in Thailand among older Australians

Questionnaire Instructions

This questionnaire is an integral part of the Doctor of Philosophy requirements in the Organizational Development and Human Capability Management Program, Graduate School of Commerce, Burapha University. The objectives of this questionnaire are to examine the retirement village characteristics that influence the purchasing decisions of the older Australians, to explore the migration factors influencing the decision to move to and retire in Thailand among older Australians, and to investigate the demographic characteristics influencing the buying decision and migration decision for retirement in Thailand among older Australians. The samples include Australian elderly living in Australia and Australian elderly living in Thailand. The results are expected to understand the characteristics of retirement villages, factors affecting migration decisions, and the demographic characteristics of older Australians, to be used by real estate entrepreneurs, government sector and related government agencies, and to be used as a guide to plan the long-stay tourism models management for the elderly foreigners who come to live in Thailand, including an increase in competitiveness, tourism promotion, and the sustainable tourism marketing. In addition, the results can be linked to, and applicable to, the real estate industry or similar service businesses.

This questionnaire consists of four parts, as follows:

Part 1 General demographic characteristics


Part 2 The retirement village attributes that influence a purchase decision

Part 3 Factors affecting decision to move to Thailand for retirement

Part 4 Retirement village purchasing decision and Thailand retirement migration decision

Part 1 enquires about the respondent's personal information. Part 2 and 3 are intended to assess the importance and opinions of respondents in various factors; the respondents are asked to rate each item on the following 7-point scales by marking in the column signifying the importance and their agreement. The level of the importance and level of the agreement are as follows:

- 1 = Not at all important / Strongly disagree
- 2 = Low importance / Disagree
- 3 = Slightly important / Somewhat disagree


 (ศาสตราจารย์ ดร. นวรัตน์)
 รองอธิการบดีฝ่ายบริหาร
 มหาวิทยาลัยบูรพา

- 4 = Neutral / Neither agree or disagree
- 5 = Moderately important / Somewhat agree
- 6 = Very important / Agree
- 7 = Extremely important / Strongly Agree

Part 4 enquires about the decision to buy in a retirement village and the decision to move to and retire in Thailand.

The respondents are asked to complete all the questions truthfully for the benefits of further retirement village development for foreigners in Thailand.



Part 1: General demographic Information

Instructions: Please mark ✓ in the column () that describes you and please complete all question items.

1. Gender: What is your gender?

- Male
- Female

2. Age: What is your age?

- Under 55 years
- 55 to 64 years
- 65 to 74 years
- 75 to 84 years
- 85 or older

3. Marital Status: What is your marital status?

- Single (never married)
- Married or domestic partnership
- Divorced / widow / separated
- Others (please specify).....

4. Education: What is the highest degree or level of school you have completed?

If currently enrolled, highest degree received.

- Under Bachelor's degree
- Bachelor's degree
- Master's degree
- Higher than Master's degree
- Others (please specify).....

5. Income: What is your current total annual household income after tax?

- Less than AUD\$50,000
- AUD\$50,000 - AUD\$99,999
- AUD\$100,000 - AUD\$149,999
- AUD\$150,000 - AUD\$199,999
- AUD\$200,000 - AUD\$249,999
- AUD\$250,000 or higher

6. Children: How many children do you have?

- None
- 1 person
- 2 persons
- 3 persons
- 4 persons
- More than 4 persons

7. Household: Including yourself, how many people are living in your household?

- 1 person
- 2 persons
- 3 persons
- 4 persons
- More than 4 persons



Part 2: Retirement village attributes affecting your purchase decision-making

Instructions: The items below include the factors you would take into consideration when deciding to buy a retirement home in Thailand. Please mark ✓ in the column to rate importance level for each factor that best matches your opinion. Only a single answer may be chosen and make sure you complete all question items.

Item	Description	Level of Importance						
		Retirement village features affecting your purchase decision-making						
		Not at all important	Low importance	Slightly important	Neutral	Moderately important	Very important	Extremely important
Home features and internal living space								
1.	The type of dwelling, such as condo, townhouse, single house, etc. is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
2.	Overall spacious living space is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
3.	A newly-built house is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
4.	A spacious living area is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
5.	Spacious kitchen and/or dining room is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
6.	Several and/or spacious bedrooms are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
7.	Several and/or spacious bathrooms are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
8.	Availability of a storage room is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
9.	Layout positioning and the beauty of the interior is important	1	2	3	4	5	6	7

20.	Having wide roads within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
21.	Pleasant residence environment within the village, such as greenery areas, is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
22.	Effective street lighting within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
23.	The presence of walkways within the village is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
Surrounding area and location								
24.	Being close to churches or religious places is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
25.	Being close to medical centers is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
26.	Being close to retail stores is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
27.	Being close to restaurants is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
28.	Being close to public places, such as libraries, public parks, etc., is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
29.	A location on the main street is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

30.	Being close to city center or in city center is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
31.	Being close to public transport is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
32.	Being close to the residence of your friends and/or family living in Thailand (if any) is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
33.	Being close to public services, such as waste and recycling centre, is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
34.	Being close to the beach is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
35.	Being close to the river is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
36.	Being close to the lake is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
37.	Being close to the mountain is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
38.	Being close to the forest is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
Communal facilities and services provided in the retirement village								
39.	A communal swimming pool is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

40.	A communal fitness centre is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
41.	On-site nurses are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
42.	On-site physicians are important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
43.	A tourism service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
44.	A visa service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
45.	An on-site restaurant is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
46.	An on-site convenience store is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
47.	An on-site security guard service is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7
48.	The availability of English speaking staff is important when you consider buying a retirement home.	1	2	3	4	5	6	7

Part 3: Migration factors affecting the decision to relocate the retirement in Thailand

Instructions: Factors specified in the items below affect your decision to relocate the retirement in Thailand.

Item	Description	Level of Agreement						
		Migration factors affecting your migration decision						
		Strongly Disagree	Disagree	Somewhat Disagree	Neither agree or disagree	Somewhat agree	Agree	Strongly agree
Push factors								
1.	Higher cost of living in Australia is a factor driving your migration decision	1	2	3	4	5	6	7
2.	Weather factors in Australia, such as being too cold, is a factor driving your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
3.	Higher medical costs in Australia is a factor driving your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
Pull factors								
4.	Thailand's good image is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
5.	Thailand's distinctive culture is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
6.	The natural attraction in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
7.	Better living condition in Thailand, such as friendly people, is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
8.	Safer living condition in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7

9.	Comparing to other countries, Thailand is closer to the country where your friends and/or family live, is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7
10.	Being accustomed to living in Thailand is a factor motivating your migration decision.	1	2	3	4	5	6	7

Part 4: Buying decision of the retirement village and the migration decision for retirement in Thailand

Instructions: Please mark ✓ in () that best matches your opinion and please complete all the questions.

1. If there are retirement villages in Thailand with the corresponding characteristics stated in Part 2 do you think you will buy one?
 Yes
 No

2. If Thailand can develop the factors stated in Part 3 to a satisfactory level, do you think you will move to Thailand for retirement?
 Yes
 No

The questionnaire is now completed.
Thank you very much for your kind cooperation.



แบบสอบถาม

เรื่อง

การศึกษาปัจจัยคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุและปัจจัยการย้ายถิ่นฐานที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน
เพื่อเกษียณอายุและการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

คำชี้แจงเกี่ยวกับแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาค้นคว้าระดับปริญญาเอกปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการ
พัฒนาองค์การและการจัดการสมรรถนะของมนุษย์ วิทยาลัยพหุศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา โดย
แบบสอบถามนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือก
ซื้อของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย อีกทั้งเพื่อค้นหาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุใน
ประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย รวมทั้งเพื่อศึกษาลักษณะประชากรศาสตร์ที่ตัดสินใจเลือกซื้อและย้ายถิ่น
ฐานเพื่อเกษียณเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย โดยเลือกศึกษาผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่
อาศัยอยู่ในประเทศออสเตรเลียและผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย ซึ่งผลที่ได้จะทำให้ทราบ
ปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้าน ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐาน และลักษณะประชากรศาสตร์ของ
ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงภาครัฐและหน่วยงานราชการที่
เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนบริหารจัดการกับรูปแบบการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวของผู้สูงอายุ
ชาวต่างชาติที่เข้ามาอาศัยเพื่อใช้ชีวิตในบั้นปลายในประเทศไทย เพื่อเพิ่มศักยภาพด้านการแข่งขัน การส่งเสริมการ
ท่องเที่ยว และการทำตลาดการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ผลที่ได้ยังสามารถเชื่อมโยงและใช้ได้กับธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจบริการที่มีการดำเนินธุรกิจในรูปแบบใกล้เคียงกันได้ต่อไป

แบบสอบถามนี้มีทั้งหมด 4 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์

ตอนที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ

ตอนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ตอนที่ 4 การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และ การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุใน
ประเทศไทย

ทั้งนี้ ในส่วนของแบบสอบถามส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับตัวผู้ตอบแบบสอบถาม แบบสอบถามส่วนที่
2 และ ส่วนที่ 3 เป็นการประเมินความสำคัญและความเห็นด้วยของผู้ตอบในปัจจัยด้านต่างๆ ให้ผู้ตอบ

(อนันต์ พลเยี่ยม)
รศ.คณ. ๕ คณ. ๕ คณ. ๕ คณ. ๕
มหาวิทยาลัยบูรพา วิทยาเขตจันทบุรี

แบบสอบถามเลือกกาช่องตามตัวเลขที่บ่งชี้ถึงความสำคัญและความเห็นด้วยตามความเห็นของผู้ตอบ โดยแบ่งระดับความสำคัญและและความเห็นด้วยดังนี้

- 7 หมายถึง สำคัญอย่างยิ่ง หรือ เห็นด้วยอย่างยิ่ง
- 6 หมายถึง สำคัญ หรือ เห็นด้วย
- 5 หมายถึง ค่อนข้างสำคัญ หรือ ค่อนข้างเห็นด้วย
- 4 หมายถึง สำคัญปานกลาง หรือ เห็นด้วยปานกลาง
- 3 หมายถึง ไม่ค่อยสำคัญ หรือ ไม่ค่อยเห็นด้วย
- 2 หมายถึง ไม่สำคัญ หรือ ไม่เห็นด้วย
- 1 หมายถึง ไม่สำคัญอย่างยิ่ง หรือ ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

ในส่วนของแบบสอบถามตอนที่ 4 เป็นคำถามเพื่อสอบถามการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ขอให้ผู้ตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริงและตอบให้ครบทุกข้อ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อการสร้างและพัฒนาหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสำหรับชาวต่างชาติในประเทศไทยต่อไป



ตอนที่ 1 ลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () ที่ตรงกับความเป็นจริงของท่านมากที่สุด และกรุณาตอบให้ครบทุกข้อ

1. เพศ

- () ชาย
() หญิง

2. อายุ

- () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 54 ปี
() 55 - 64 ปี
() 65 - 74 ปี
() 75 - 84 ปี
() 85 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพทางครอบครัว

- () โสด (ยังไม่เคยแต่งงาน)
() แต่งงาน
() หย่า / หม้าย / แยกทาง
() อื่นๆ ระบุ.....

4. ระดับการศึกษาสูงสุดที่ได้รับ

- () ต่ำกว่าปริญญาตรี
() ปริญญาตรี
() ปริญญาโท
() สูงกว่าปริญญาโท
() อื่นๆ ระบุ.....

5. รายได้ของครัวเรือนรวมสุทธิต่อปีหลังหักภาษี

- () ต่ำกว่าหรือเท่ากับ AUD\$50,000
() AUD\$50,000- AUD\$99,999
() AUD\$100,000- AUD\$149,999
() AUD\$150,000- AUD\$199,999
() AUD\$200,000- AUD\$249,999
() AUD\$250,000 ขึ้นไป



6. จำนวนบุตรธิดารวมกัน

- ไม่มี
- 1 คน
- 2 คน
- 3 คน
- 4 คน
- มากกว่า 4 คน

7. จำนวนผู้ที่พักอาศัยร่วมกับท่านในบ้านเดียวกันรวมตัวท่านด้วย

- 1 คน
- 2 คน
- 3 คน
- 4 คน
- มากกว่า 4 คน



ส่วนที่ 2 คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศที่ดีต่อการพัฒนาที่ดินเลือกซื้อ
 คำชี้แจง ปัจจัยในข้อคำถามด้านล่างเหล่านี้ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศในประเทศไทย โปรดทำเครื่องหมาย ✓ เพื่อ
 เลือกระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ตรงตามความคิดเห็นของท่านมากที่สุด โดยในแต่ละข้อมีเพียงคำตอบเดียว โปรดอ่านและทำให้ครบถ้วนทุกข้อ

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความสำคัญของหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศที่ดีต่อการพัฒนาที่ดินเลือกซื้อ						
		ไม่สำคัญ อย่างยิ่ง	ไม่สำคัญ	ไม่ค่อย สำคัญ	สำคัญปาน กลาง	ค่อนข้าง สำคัญ	สำคัญ อย่างยิ่ง	
ด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน								
1.	ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด, ทาวน์เฮาส์, บ้านเดี่ยว ฯลฯ เป็นปัจจัยที่ ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศ	1	2	3	4	5	6	7
2.	พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศ	1	2	3	4	5	6	7
3.	ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศ	1	2	3	4	5	6	7
4.	ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อ บ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศ	1	2	3	4	5	6	7
5.	ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศ	1	2	3	4	5	6	7
6.	มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศ	1	2	3	4	5	6	7
7.	มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเก็บบรรยากาศ	1	2	3	4	5	6	7

8.	มีห้องเก็บของ เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
9.	การตีวางพื้นที่ให้สวยและการตกแต่งภายในมีความสวยงาม เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
10.	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
11.	ราคาบ้านไม่สูง เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
12.	ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษาที่ดิน ค่าส่วนกลาง เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
ด้านคุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน								
13.	รูปถ่ายลักษณ์ภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
14.	มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่ เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
15.	มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือ สระว่ายน้ำภายในโครงการ เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
16.	มีการตกแต่งและการออกแบบของบ้านเป็นชนิดนิยม โดยมีการออกแบบตามรูปแบบของสตรีต เป็นบั้งจันทัน ให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7

17.	มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการออกแบบตามรูปแบบไทย เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
ด้านคุณสมบัติสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน									
18.	ภายในหมู่บ้านมีคุณภาพอากาศดี เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
19.	ภายในหมู่บ้านเสียงสงบ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
20.	ถนนภายในหมู่บ้านกว้างขวาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
21.	ภายในหมู่บ้านมีความร่มรื่น เช่น มีต้นไม้กระจายอยู่ทั่วบริเวณ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
22.	ภายในหมู่บ้านมีไฟถนนส่องสว่าง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
23.	ภายในหมู่บ้านมีทางเดินเท้า เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
ด้านสถานที่ตั้งและทำเล									
24.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์หรือสถานที่ทางศาสนา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
25.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7	
26.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อ	1	2	3	4	5	6	7	

	พิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ																		
27.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในใกล้ร้านอาหาร เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
28.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในใกล้ห้องสมุด สวนสาธารณะและสถานที่สาธารณะอื่นๆ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
29.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ถนนสายหลัก เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
30.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในย่านชุมชน เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
31.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
32.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในใกล้ที่พักรถของถนนใกล้ชิดของถนนในกรณีที่มีคนใกล้จัดหาที่อยู่ในประเทศไทย เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
33.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคมอื่นๆ เช่น ที่จัดขยะ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
34.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในใกล้ชายหาด เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											
35.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในใกล้แม่น้ำ เป็นปัจจัยที่ทำให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7											

36.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้าน ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
37.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
38.	ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
ด้านสิ่งแวดล้อมและความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน								
39.	หมู่บ้านมีสระว่ายน้ำส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
40.	หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
41.	หมู่บ้านมีพลาซ่าประจําหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
42.	หมู่บ้านมีแพลตฟอร์มประจําหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
43.	หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
44.	หมู่บ้านมีบริการด้านวิชาชีพ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
45.	หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7
46.	หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญ	1	2	3	4	5	6	7



	เมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ									
47.	หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้าน เป็นบึงซีพีท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7		
48.	พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้ เป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ	1	2	3	4	5	6	7		

ส่วนที่ 3 ปัจจัยการย้ายถิ่นเพื่อการกระตือรือร้นของผู้ที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย
คำชี้แจง ปัจจัยในข้อถัดไปตามด้านล่างเหล่านี้ ส่งผลให้ท่านตัดสินใจหรือเป็นแรงจูงใจที่จะทำให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

ข้อที่	รายละเอียด	ระดับความเห็นด้วยของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน						
		ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง	ไม่เห็นด้วย	ไม่ค่อย เห็นด้วย	ปานกลาง	ค่อนข้าง เห็นด้วย	เห็นด้วย	เห็นด้วย อย่างยิ่ง
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน								
1.	ประเทศออสเตรเลียมีค่าครองชีพสูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
2.	ประเทศออสเตรเลียมีสภาพอากาศที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยดีกว่า เช่น อากาศหนาวเกินไป เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
3.	ประเทศออสเตรเลียมีค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลสูงกว่า เป็นแรงผลักดันให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
ด้านปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูด								
4.	ประเทศไทยมีสภาพภูมิทัศน์ที่ดี เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
5.	ประเทศไทยมีวัฒนธรรมที่เป็นเอกลักษณ์ เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
6.	ประเทศไทยมีธรรมชาติที่สวยงาม เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
7.	ประเทศไทยมีสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เช่น ผู้คนเป็นมิตร เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7
8.	ประเทศไทยมีความปลอดภัยในการอยู่อาศัยที่ดีกว่า เป็นแรงจูงใจให้ท่าน	1	2	3	4	5	6	7

	ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน											
9.	ประเทศไทยอยู่ในโลกเดียวกับสถานที่หรือประเทศที่คนใกล้ชิดของทำงานอาศัยอยู่ เมื่อเทียบกับประเทศไทยอื่น เป็นแรงจูงใจให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7				
10.	ท่านมีความคุ้นเคยในการใช้ชีวิตในประเทศไทย เป็นแรงจูงใจให้ท่าน ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน	1	2	3	4	5	6	7				

ส่วนที่ 4 การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ และ การตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

คำชี้แจง โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน () ที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด และกรุณาตอบให้ครบทุกข้อ

1. หากว่ามีหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ที่มีปัจจัยคุณลักษณะต่างๆตามข้อคำถามในส่วนที่ 2 อันเป็นปัจจัยที่ท่านให้ความสำคัญเมื่อพิจารณาซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ท่านจะตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุนี้ในประเทศไทยหรือไม่

- () ตัดสินใจเลือกซื้อ
- () ไม่ตัดสินใจเลือกซื้อ

2. หากว่าประเทศไทยสามารถพัฒนาปัจจัยต่างๆตามข้อคำถามในส่วนที่ 3 ที่ท่านเห็นด้วยว่าจะเป็นแรงผลักดันและดึงดูดให้ท่านตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย ให้อยู่ในเกณฑ์ที่ท่านพอใจ ท่านจะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานมาเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยหรือไม่

- () ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน
- () ไม่ตัดสินใจย้ายถิ่นฐาน

ผู้วิจัยขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน

