

# A STUDY OF RETIREMENT VILLAGE CHARACTERISTICS INFLUENCING DECISIONS FOR MIGRATION AND LIVING IN A RETIREMENT VILLAGE IN THAILAND AMONG AUSTRALIAN SENIORS

Juntima Potisarattana<sup>1</sup>, Teetut Tresirichod<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Graduate School of Commerce, Burapha University, Chonburi 20131, Thailand

## ABSTRACT

The objectives of this research were to examine the retirement village characteristics that influence Australian seniors' retirement village purchase decisions in Thailand. This is a survey research and the Seven-Point Likert scale was adopted. The sample included a total of 822 Australian seniors divided into 2 groups; a long-stay resident and a short-stay resident in Thailand. The Logistic regression analysis was utilised to test the correlations between the variables and the retirement village purchase decisions.

The empirical finding demonstrated that the retirement village characteristics significantly influence the purchase decisions among the Australian seniors who is a long-stay resident in Thailand. The finding showed that home features and internal living space, external house features, residence environment features, and surrounding area and location are factors affect the purchase decisions among Australian seniors who are a long-stay resident in Thailand. However, the retirement village characteristics have no effect on purchase decision among Australian seniors who are a short-stay resident in Thailand. Therefore, it is suggested that targeting a long-stay resident is an effective way to reach potential clients and generate business. Moreover, it is necessary to focus on the most important attributes which are air quality, affordable house price, the appearance of the house, and being close to healthcare facilities..

**Keywords:** Elderly, Retirement Village, Village Characteristics

## การศึกษาคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุ ในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

จันทิมา โปธิสารัตนะ<sup>1</sup>, ธิทัต ตรีศิริโชค<sup>1</sup>

<sup>1</sup>วิทยาลัยพาณิชย์ศาสตร มหาวิทาลัยบูรพา, ชลบุรี 20131, ประเทศไทย

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจโดยใช้แบบสอบถามสำรวจความคิดเห็นระดับแบบลิเคิร์ตสเกล เก็บตัวอย่างจากผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียจำนวน 822 ตัวอย่าง โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และกลุ่มผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ใช้การวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกับการตัดสินใจซื้อ และนำเสนอผลการความถดถอยที่ได้ไปประมาณหรือพยากรณ์ค่าตัวแปรตาม

ผลการวิจัยเชิงประจักษ์พบว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มนำการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยคุณลักษณะตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ลักษณะภายนอกบ้าน สิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน ที่ตั้งและทำเล เป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ ในขณะที่คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย การทำการตลาดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุกับชาวออสเตรเลีย นั้นจะมีโอกาสที่ได้ผลตอบแทนมากกว่าหากเน้นทำการตลาดกับกลุ่มชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย โดยเน้นที่คุณภาพอากาศดี เงียบสงบ ราคาไม่แพง รูปลักษณะภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม และใกล้สถานพยาบาลเป็นหลัก

คำสำคัญ: ผู้สูงอายุ, หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ, คุณลักษณะหมู่บ้าน

## ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จำนวนประชากรผู้สูงอายุมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นในหลาย ๆ ประเทศ บ้านพักสำหรับผู้สูงอายุที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการดูแลสุขภาพที่ทั่วถึงเป็นทางเลือกที่ดีที่จะช่วยแก้ปัญหาเมื่อประเทศไทยก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบในอนาคต หากแต่ในปัจจุบันแนวคิดธุรกิจบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยยังไม่เป็นที่นิยมมากเท่าในต่างประเทศ เนื่องจากภาพลักษณ์ของบ้านพักเหล่านี้ในความคิดของคนไทยเป็นไปในทางลบ แม้ว่าการทำบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุในเชิงธุรกิจยังไม่สามารถเจาะกลุ่มตลาดลูกค้าภายในประเทศได้ดีเพียงพอ หากแต่มีตลาดลูกค้าชาวต่างชาติที่นำจับตามอง มีแนวโน้มในทางที่ดีที่สามารถทำได้ เป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่จะเสริมให้กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของไทยในการเปิดตลาดลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นและสามารถทำเงินเข้าประเทศได้อีกทางหนึ่ง อีกทั้งเป็นการเริ่มต้นที่จะทำให้ความเชื่อของคนไทยในแง่ลบต่อธุรกิจนี้เป็นไปในทางที่เป็นบวกมากขึ้น เมื่อมีการใช้บริการธุรกิจบ้านพักหลังเกษียณเพิ่มขึ้นจะช่วยแก้ปัญหาการดูแลผู้สูงอายุ แบ่งเบาภาระให้ครอบครัวและสังคมในอนาคตอีกทางหนึ่ง (อัจฉราวรรณ และ ณัฐวัชร, 2555)

ในประเทศไทยมีชาวต่างชาติเข้ามาอาศัยเพื่อเกษียณอายุจำนวนไม่น้อย เนื่องจากประเทศไทยมีการออกวีซ่าสำหรับผู้เกษียณอายุดังเช่นในหลายประเทศ อีกทั้งการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในประเทศไทยนั้นได้รับความสนใจและการสนับสนุนจากทั้งภาครัฐและเอกชน เนื่องด้วยประเทศไทยเป็นประเทศที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติและมีจุดแข็งหลายประการอันเป็นข้อได้เปรียบ ปริมาณของนักท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวจะเพิ่มจำนวนขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างแน่นอนในอนาคตอันใกล้ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2549) ตลาดลูกค้าชาวต่างชาติที่น่าสนใจคือชาวออสเตรเลีย เนื่องจากประเทศไทยและประเทศออสเตรเลียมีความสัมพันธ์ที่ดีมาเป็นเวลายาวนาน (Australian government: department

of foreign affairs and trade, 2016) ประเทศไทยเป็นประเทศที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียมากที่สุดประเทศหนึ่งและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี (Australian bureau of statistics, 2015) เนื่องจากมีระยะทางไม่ไกลกันมากนักและมีค่าใช้จ่ายไม่สูงเท่ากับการท่องเที่ยวในประเทศอื่น ๆ ในแถบยุโรปหรืออเมริกา นอกจากนี้จากสถิติรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติของไทยในไตรมาสที่ 3 ปีพ.ศ. 2559 พบว่าทำรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวออสเตรเลียเป็นอันดับที่ 4 รองจากชาวจีน มาเลเซีย และญี่ปุ่น คิดเป็นรายได้ 17,266.74 ล้านบาท ถือเป็นอันดับที่หนึ่งของนักท่องเที่ยวชาวตะวันตก (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2559)

ตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุและผู้เกษียณอายุว่าเป็นตลาดที่กำลังเติบโตและเป็นตลาดเป้าหมายของไทย (ราณี อธิชัยกุล, 2552) อีกทั้งชาวต่างชาติสูงอายุนั้นก็มีความรู้ทางการเงินที่ดี และได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลในรูปของเงินหลังเกษียณ (Retirement benefits หรือ Pension) (กวิณ วงศ์ลิตี, 2554) ทำให้มีเงินใช้จ่ายได้โดยไม่ต้องทำงานและไม่ต้องพึ่งพาลูกหลาน อีกทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุยังเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่นิยมเดินทางและพักอาศัยในแต่ละที่เป็นระยะเวลานาน (Horneman et al., 2002) เนื่องจากมีเวลามาก สามารถใช้เวลาในการท่องเที่ยวหรืออยู่อาศัยได้นานขึ้น นอกจากนี้แล้วการพัฒนาด้านการรักษาพยาบาลและสถานะทางการเงินของผู้สูงอายุที่ดีขึ้นในปัจจุบันทำให้ชีวิตความเป็นอยู่และสุขภาพของผู้สูงอายุดีขึ้นไปด้วย ทำให้ผู้สูงอายุสามารถท่องเที่ยวได้มากขึ้น ในปี 2558 มีนักท่องเที่ยวสูงอายุเดินทางมาประเทศไทย 3,628,758 คน คิดเป็นร้อยละ 12.1 ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ทำรายได้รวม 216,243 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.8 ของรายได้จากนักท่องเที่ยวทั้งหมด มีอัตราการเติบโตช่วงปี 2555-2558 เฉลี่ยต่อปีร้อยละ 15.32 สูงกว่าอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีของรายได้จากนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เท่ากับร้อยละ 13.98 จึงควรให้ความสำคัญกับการพัฒนาและส่งเสริมสิ่งอำนวยความสะดวก โดยเฉพาะที่พักและ

บริการให้ได้มาตรฐานสากล และสนับสนุนการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและการท่องเที่ยวระยะยาว (กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2559) ทั้งหมดนี้ทำให้กลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุที่มีจำนวนมากเหล่านี้เป็นตลาดที่มีศักยภาพและน่าสนใจศึกษา เป็นการเปิดโอกาสให้วงการอสังหาริมทรัพย์ไทยมีกลุ่มตลาดเพิ่มมากขึ้นหากมีการนำเสนออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักหลังเกษียณให้แก่กลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวสูงอายุเหล่านี้ อีกทั้งยังลดข้อจำกัดของชาวต่างชาติในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ไทย เปิดโอกาสให้กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้ได้เป็นเจ้าของบ้าน ไม่ต้องจำกัดการซื้อแต่คอนโดมิเนียมหรือห้องชุดอีกต่อไป เป็นทางเลือกที่มีแนวโน้มจะเป็นที่นิยมในกลุ่มนักท่องเที่ยวสูงอายุเพื่อการพำนักระยะยาวหรือเพื่อการเกษียณอายุในประเทศไทย

ธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเป็นธุรกิจหนึ่งในภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทยนั้นมีรูปแบบในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จำกัดผู้ประกอบการมีทางเลือกในการทำโครงการเพียงไม่กี่รูปแบบ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม โครงการหมู่บ้านโครงการอาคารพาณิชย์ เป็นต้น ผู้ประกอบการต่างแข่งขันกันเองในการทำธุรกิจรูปแบบเดียวกันนี้ การที่จะมีรูปแบบใหม่ในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นการเปิดโอกาสของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้กว้างขึ้น ซึ่งการศึกษารูปแบบการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบ

ใหม่ สิ่งที่ต้องศึกษามีหลายประการ หัวข้อหลักที่หลีกเลี่ยงไม่ได้เลยคือการศึกษาคุณลักษณะของอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ต้องการของตลาด เพื่อให้ทราบว่ากลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมายมีความต้องการอย่างไรและมีความเห็นอย่างไรบ้างใจที่มีความสำคัญ ผู้ประกอบการจึงจะสามารถดำเนินธุรกิจที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าเหล่านี้ได้ ด้วยเหตุนี้แล้วการศึกษานี้จึงมุ่งเน้นที่จะศึกษาหาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ (Retirement Village) ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยของผู้สูงอายุชาวต่างชาติ โดยงานวิจัยนี้จะศึกษาประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเป็นต้นแบบ เพื่อที่จะหาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุอันเป็นที่ต้องการของชาวออสเตรเลีย เป็นการศึกษา นำร่องสำหรับธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทยสำหรับชาวต่างชาติ เพื่อที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นักวิจัย และผู้สนใจอื่น ๆ จะสามารถนำแนวทางนี้ไปประยุกต์ใช้เพื่อพัฒนาต้นแบบธุรกิจหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุอันเป็นที่ต้องการของชาวต่างชาติได้ ซึ่งต่อไปในอนาคตจะเป็นที่ต้องการของคนไทยเช่นกัน

### วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

เพื่อศึกษาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

### กรอบแนวคิดการวิจัย

#### คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

1. คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน
2. คุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน
3. คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน
4. สถานที่ตั้งและทำเล
5. สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน

ที่มา: Bitter, Mulligan & Dallerba (2007); Cheek, Ballantyne, Byers & Quan (2006); Cheshire & Sheppard (1995); Crisp, Windsor, Anstey & Butterworth (2013); Croucher & Mark (2010); Croucher (2006); Cupchik, Ritterfeld, & Levin (2003); Fierro, Fullerton & Donjuan-Callejo (2009); Greene & Ortuzar (2002); Horneman (2002); Ibem & Aduwo (2013); Kennedy & Dominiek (2008); Kupke (2000); Liddle, Scharf, Bartlam, Bernard & Sim (2014); Nathan, Wood & Billie (2012, 2014a, 2014b); Rodolfo & Padojinog (2004); Sujarittanonta & Khemapayana, (2014); Wang & Li (2004, 2006); Yusuf & Resosudarmo (2009); Zeng (2013); Zuo, Xia, Barker & Skitmore (2014);

การตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ  
ที่มา: Wang & Li (2006); Fierro, Fullerton & Donjuan-Callejo (2009); Zeng (2013)

## สมมติฐานงานวิจัย

1. คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย
2. คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

## งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จุฑาพร กุมทพงษ์พานิช (2559) ศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยระยะยาวเพื่อการเกษียณอายุในประเทศไทยในกลุ่มตัวอย่างชาวอังกฤษที่พักอาศัยในเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยศึกษากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป อาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป ผลการศึกษาระบุว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย สภาพร่างกายแข็งแรง ช่วยเหลือตัวเองได้ ช่วงอายุระหว่าง 60-69 ปี มีสถานภาพโสด ไม่มีบุตร ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี มีรายได้ส่วนใหญ่จากเงินบำนาญและเงินออมจำนวน 50,001-100,000 บาทต่อเดือน ใช้เวลาพักอาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลามากกว่า 5 ปี โดยมีความต้องการอยู่อาศัยต่อไปตลอดชีวิต และมีจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกัน 2 คน สื่อสารด้วยภาษาอังกฤษเป็นหลัก มีความสนใจที่จะซื้อที่พักมากกว่าการเช่าอยู่ โดยระดับราคาที่พึงพอใจที่จะซื้ออยู่ในช่วง 3-5 ล้านบาท โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกที่พัก แบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ ปัจจัยด้านการเงิน ด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มปัจจัยด้านการเงิน พบว่า มีระดับความสำคัญมากที่สุดต่อการเลือกที่พักของกลุ่มตัวอย่าง เมื่อวิเคราะห์ปัจจัยในแต่ละกลุ่มแล้ว พบว่า กลุ่มปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยสำคัญอันดับแรกคือ ราคาที่พัก กลุ่มปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยสำคัญอันดับแรกคือ สถานที่ตั้งและทำเล กลุ่มปัจจัยด้านสังคม ปัจจัยสำคัญอันดับแรกคือ ความเป็นส่วนตัว กลุ่มปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย ปัจจัยสำคัญอันดับแรกคือ คุณภาพอาคาร

เมื่อจำแนกตามความชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเอง พบว่า ร้อยละ 50.40 ชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเอง กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความชอบที่พักในแนวราบมากกว่า คิดเป็นอัตราร้อยละ 54.01

ราชันย์ ไชยมงคล (2559) ศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกอยู่อาศัยในที่พักเพื่อการท่องเที่ยวระยะยาวในกลุ่มตัวอย่างชาวสแกนดิเนเวียที่อาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป ผลการศึกษาระบุว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้ชาย สภาพร่างกายแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้ ช่วงอายุระหว่าง 60-69 ปี มีสถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรี มีรายได้จากเงินบำนาญมากกว่า 150,000 บาทต่อเดือน ใช้เวลาพักอาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลา 1-3 เดือน และมีจำนวนผู้พักอาศัยร่วมกัน 2 คน โดยปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกประเทศไทยเป็นประเทศสำหรับเกษียณอายุเรียงลำดับตามความสำคัญ ได้แก่ การเงิน ที่อยู่อาศัย สภาพภาพ และสังคม ในส่วนของปัจจัยทางกายภาพเรียงลำดับตามความสำคัญ 5 อันดับแรก ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ใกล้ทะเล ใกล้ตลาด/ห้างสรรพสินค้า ความปลอดภัย และใกล้โรงพยาบาล ในส่วนของปัจจัยที่อยู่อาศัย เรียงลำดับตามความสำคัญ 5 อันดับแรก ได้แก่ ความสะดวก บริการหลังการขาย/ การบำรุงรักษา คุณภาพของอาคาร พื้นที่เอนกประสงค์ และขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ปัจจัยด้านราคาที่พักและค่าครองชีพ ถือเป็นปัจจัยสำคัญทางการเงิน ในขณะที่การอยู่อาศัยในที่เดียวกันหรือใกล้ชุมชนของตนเอง เพื่อนบ้าน ความเป็นส่วนตัว และบริการทางการแพทย์ ถือเป็นปัจจัยสำคัญทางสังคม เมื่อจำแนกตามความชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเองพบว่าร้อยละ 95 ชอบที่จะอยู่ในหมู่บ้านเดียวกันกับสัญชาติของตนเองหรือชุมชนเดียวกัน

สมเชษฐ จงจอหอ (2554) ศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยระยะยาวของชาวต่างชาติที่พักอาศัยในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยศึกษากลุ่มตัวอย่างที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นผู้ที่อาศัยในประเทศไทยเป็นระยะเวลาตั้งแต่

1 เดือนขึ้นไป ผลการศึกษาระบุว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย สภาพร่างกายแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้ มีช่วงอายุระหว่าง 60-64 ปี มีสถานภาพสมรส มีบุตรจำนวน 1-2 คน ระดับการศึกษาปริญญาตรี 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 ปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือการโฆษณาที่ดูใจ กลุ่มปัจจัยด้านบุคคลากร ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ เจ้าหน้าที่โครงการให้บริการอย่างเป็นมิตร กลุ่มปัจจัยด้านกระบวนการ ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ ขั้นตอนการทำสัญญาซื้อขายไม่ยุ่งยากซับซ้อน กลุ่มปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปโภค กลุ่มปัจจัยด้านบริการ โครงการ ปัจจัยที่สำคัญที่สุด คือ ชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือของโครงการ

Crisp et al. (2013) ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียในประเทศออสเตรเลีย โดยศึกษาตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 55-94 ปี ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอายุเฉลี่ยอยู่ที่ 64.5 ปี ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีสถานภาพสมรส ปัจจัยผลักดันและแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่สำคัญที่สุด คือ การได้รับความช่วยเหลือด้านสุขภาพ รองลงมา คือ การที่ไม่ต้องพึ่งพาครอบครัว และที่ตั้งทำเลสามารถเดินทางไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ได้ง่าย ส่วนปัจจัยด้านคุณลักษณะหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่ส่งผลต่อ

การตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่สำคัญที่สุด คือมีพื้นที่สามารถออกไปเดินข้างนอกได้ รองลงมาคือ มีอิสระ มีความช่วยเหลือในการใช้ชีวิต ผลการวิจัยยังระบุว่า กลุ่มผู้สูงอายุที่มีช่วงอายุระหว่าง 55-64 ปี จะมีแนวโน้มเปิดรับแนวคิดที่จะโยกย้ายและต้องการการเข้าถึงมากกว่ากลุ่มผู้สูงอายุช่วงอายุอื่น นอกจากนี้ ปัจจัยที่ผู้สูงอายุคาดหวังในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ การมีอิสระ มีความช่วยเหลือด้านการพยาบาล และความช่วยเหลือด้านการใช้ชีวิต ในขณะที่สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำอุ่นและสถานออกกำลังกายกลับไม่ได้รับความสำคัญ

Kupke (2000) ศึกษาปัจจัยแรงดึงดูดและปัจจัยแรงผลักดันที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอยู่อาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียในเมืองแอดิเลด ประเทศออสเตรเลีย ศึกษากลุ่มตัวอย่างอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป งานวิจัยระบุกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส เกษียณอายุเมื่ออยู่ในช่วงอายุระหว่าง 55-65 ปี สภาพร่างกายแข็งแรงช่วยเหลือตัวเองได้ มีรายได้ส่วนใหญ่จากเงินบำนาญจำนวนน้อยกว่า 400 เหรียญออสเตรเลียต่อสัปดาห์ บ้านที่เคยอยู่อาศัยเดิมมีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวและเป็นเจ้าของโดยสมบูรณ์ ในด้านปัจจัยแรงผลักดันที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ ความต้องการที่จะวางแผนล่วงหน้า ขนาดของบ้านเดิม และปัญหาสุขภาพ ในด้านปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ ความต้องการที่จะอยู่ใกล้ชีวิตครอบครัว และความปลอดภัย โดยเมื่อแยกวิเคราะห์ระหว่างเพศหญิง และเพศชายแล้วพบว่า ความต้องการมีเพื่อนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายของเพศหญิงมากที่สุด ในขณะที่เพศชายให้ความสำคัญต่อยุทธยาน้อยมาก ในด้านการโฆษณา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ทราบข้อมูลของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุจากผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านนั้น มีส่วนน้อยเท่านั้นที่รับรู้ข้อมูลจากนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ บ่งชี้ว่าการส่งเสริมด้านการตลาดในอุตสาหกรรมนี้ควรทำผ่านช่องทางที่ไม่เป็นทางการจะได้ผลมากกว่า ในด้านปัจจัยที่อยู่อาศัยนั้น พบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ ได้แก่ สิ่ง

อำนวยความสะดวกภายในหมู่บ้าน การดูแลรักษา ที่ตั้งทำเลใกล้ครอบครัวและสถานรักษาพยาบาล ราคาค่าใช้จ่ายขนาดและการออกแบบบ้าน ส่วนปัจจัยที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสุขหลังเกษียณ

Sunil et al. (2007) ศึกษาการย้ายถิ่นฐานของชาวอเมริกันเพื่อเกษียณอายุในประเทศเม็กซิโก ศึกษากลุ่มตัวอย่างชาวอเมริกันเกษียณอายุที่ย้ายไปอยู่ประเทศเม็กซิโกเป็นระยะเวลามากกว่า 6 เดือน มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป งานวิจัยระบุว่า การย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุเป็นการย้ายไปยังประเทศที่ด้อยพัฒนามากกว่าประเทศบ้านเกิด 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

### วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรในงานวิจัยได้แก่ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ที่มีอายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป ซึ่งใกล้เกษียณอายุ กำลังจะเกษียณอายุ หรือเกษียณอายุแล้ว แบ่งออกเป็นสองกลุ่ม กลุ่มแรกคือผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพัก

อาศัยระยะยาวในประเทศไทย จากสถิติการขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในราชอาณาจักรของคนต่างด้าวประจำปี พ.ศ. 2557 ของสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองพบว่ามีชาวออสเตรเลียขอยุ่ต่อเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 2,982 คน (สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง, 2557) กลุ่มที่สองคือผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย เนื่องจากไม่มีจำนวนอ้างอิงถึงประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย จึงใช้จำนวนประชากรผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียทั้งหมดในประเทศออสเตรเลีย โดยประเทศออสเตรเลียมีประชากรอายุ 55 ปีขึ้นไปอยู่จำนวน 6,429,087 คน (Australian bureau of statistics, 2015)

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้คำนวณโดยใช้สูตร Yamane กำหนดระดับความเชื่อมั่นไว้ที่ 95% ช่วงความเชื่อมั่น  $\pm 5\%$  กลุ่มตัวอย่างผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 370 คน ผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย 452 คน โดยใช้วิธีการสุ่มอย่างง่าย

เครื่องมือที่ใช้วิจัยเป็นแบบสอบถาม 1 ชุด แบ่งเนื้อหาออกเป็น 3 ส่วน คือ 1) เป็นคำถามเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปด้านประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพทางครอบครัว ระดับการศึกษาสูงสุดที่ได้รับ รายได้ของครัวเรือนรวมสุทธิต่อปีหลังหักภาษี จำนวนบุตรธิดารวมกัน จำนวนผู้ที่พักอาศัยร่วมกัน 2) เป็นคำถามเกี่ยวกับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อ แบ่งเป็น ข้อคำถามด้านคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน จำนวน 12 ข้อคำถาม ด้านคุณลักษณะภายนอกของตัวบ้าน จำนวน 5 ข้อคำถาม ด้านคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน จำนวน 6 ข้อคำถาม ด้านสถานที่ตั้งและทำเล จำนวน 15 ข้อคำถาม ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน จำนวน 10 ข้อคำถาม 3) เป็นคำถามเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมี 2 ข้อ ได้แก่ ตัดสินใจเลือกซื้อและไม่ตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศไทย

นำแบบสอบถามที่ผ่านการตรวจแก้ไขไปให้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 5 ท่าน เพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรง

เชิงเนื้อหา ได้ค่าดัชนีความสอดคล้องเท่ากับ .95 แปลแบบสอบถามเป็นภาษาอังกฤษที่ผ่านการแปลโดยผู้เชี่ยวชาญด้านภาษา นำแบบสอบถามที่ปรับปรุงแล้วไปทดลองใช้กับผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย จำนวน 35 คน เพื่อนำมาวิเคราะห์หาค่าความเชื่อมั่น ได้ค่าความเชื่อมั่นในภาพรวม เท่ากับ .876

วิธีการเก็บ ข้อมูล และ รวบรวม ข้อมูล

1) รวบรวมจำนวนผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย และผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยที่เป็นประชากรเป้าหมาย 2) รวบรวมจำนวนหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลียที่มีการลงทะเบียนถูกต้องและมีที่อยู่ที่สามารถติดต่อได้ตามแต่ละรัฐและดินแดน ได้จำนวน 4,044 แห่ง (Consumer affairs victoria, 2014; DoComeMonday Media, 2015a; DoComeMonday Media, 2015b; DoComeMonday Media, 2015c; Queensland Government, 2014; South Australian Government Data Directory (data.sa), 2015) 3) รวบรวมข้อมูลช่องทางการติดต่อของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลียที่ติดต่อได้

4) ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ในการเก็บรวบรวมข้อมูล  
 5) นำส่งหนังสือขอความอนุเคราะห์ในการขอเข้าไปเก็บรวบรวมข้อมูลพร้อมทั้งแบบสอบถาม โดยส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ และประสานงานกับผู้รู้จักในประเทศออสเตรเลียเพื่อนำส่งหนังสือและแบบสอบถามตามหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลีย 6) เดินทางไปประเทศออสเตรเลียเพื่อเก็บข้อมูลตามหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุในประเทศออสเตรเลียด้วยตนเอง 7) รวบรวมแบบสอบถามโดยการติดตามและประสานนัดรับคืนใช้เวลาในการรวบรวมข้อมูลให้ได้ตามจำนวนเป้าหมายเป็นระยะเวลา 8 เดือน

การวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ 1) ใช้สถิติเชิงพรรณนาเพื่อบรรยายลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่าง 2) คำนวณหาค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) เพื่ออธิบายระดับความสำคัญของปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ 3) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรเพื่อทดสอบสมมติฐานด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติก

## ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับมีดังนี้

**ตอนที่ 1 ผลการคำนวณหาค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ของระดับความสำคัญต่อบรรยากาศคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุแต่ละข้อว่ามีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ตอบมากน้อยเพียงใด**

ตารางที่ 1 ระดับความสำคัญด้านปัจจัยคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน

คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	Mean	SD	ระดับ
1. ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว ฯลฯ	5.440	1.511	สำคัญ
2. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่	5.290	1.442	ค่อนข้างสำคัญ
3. ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่	4.180	1.761	สำคัญปานกลาง
4. ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่	5.280	1.502	ค่อนข้างสำคัญ
5. ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่	4.950	1.518	ค่อนข้างสำคัญ
6. มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	4.660	1.604	ค่อนข้างสำคัญ
7. มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	4.380	1.788	สำคัญปานกลาง
8. มีห้องเก็บของ	5.030	1.686	ค่อนข้างสำคัญ



ตารางที่ 1 (ต่อ)

คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน	Mean	SD	ระดับ
1. ประเภทของบ้าน เช่น คอนโด ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว ฯลฯ	5.440	1.511	สำคัญ
2. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านโดยรวมมีขนาดใหญ่	5.290	1.442	ค่อนข้างสำคัญ
3. ตัวบ้านเพิ่งสร้างใหม่	4.180	1.761	สำคัญปานกลาง
4. ห้องนั่งเล่นมีขนาดใหญ่	5.280	1.502	ค่อนข้างสำคัญ
5. ห้องครัว และ/หรือ พื้นที่ทานข้าวมีขนาดใหญ่	4.950	1.518	ค่อนข้างสำคัญ
6. มีห้องนอนจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	4.660	1.604	ค่อนข้างสำคัญ
7. มีห้องน้ำจำนวนมาก และ/หรือ มีขนาดใหญ่	4.380	1.788	สำคัญปานกลาง
8. มีห้องเก็บของ	5.030	1.686	ค่อนข้างสำคัญ
9. การจัดวางพื้นที่ใช้สอยและการตกแต่งภายในมีความสวยงาม	5.330	1.496	สำคัญ
10. วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์เครื่องใช้มีคุณภาพดี	5.100	1.587	ค่อนข้างสำคัญ
11. ราคาบ้านไม่สูง	6.070	1.298	สำคัญ
12. ค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย เช่น ค่าบำรุงรักษารายเดือน ค่าส่วนกลาง	6.160	1.130	สำคัญอย่างยิ่ง
ค่าเฉลี่ยรวม	5.160	1.527	ค่อนข้างสำคัญ

ตารางที่ 2 ระดับความสำคัญด้านปัจจัยภายนอกของตัวบ้าน

ภายนอกของตัวบ้าน	Mean	S.D.	ระดับ
1. รูปลักษณ์ภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม	5.280	1.470	ค่อนข้างสำคัญ
2. มีสวน และ/หรือ มีขนาดของสวนที่ใหญ่	4.670	1.774	ค่อนข้างสำคัญ
3. มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือ สโมสร ที่ใช้ร่วมกันภายใน โครงการ	4.580	1.760	ค่อนข้างสำคัญ
4. มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นชาตินิยม โดยมีการ ออกแบบตามรูปแบบออสเตรเลีย	4.130	1.801	สำคัญปานกลาง
5. มีการตกแต่งและการออกแบบอย่างเป็นท้องถิ่น โดยมีการ ออกแบบตามรูปแบบไทย	3.990	1.766	สำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม	4.530	1.714	ค่อนข้างสำคัญ

ตารางที่ 3 ระดับความสำคัญด้านปัจจัยที่ตั้งและทำเล

ที่ตั้งและทำเล	Mean	SD	ระดับ
1. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้โบสถ์ หรือสถานที่ทางศาสนา	3.410	2.177	ค่อนข้างไม่สำคัญ
2. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล	5.780	1.417	สำคัญ
3. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า	5.450	1.382	สำคัญ

ตารางที่ 3 (ต่อ)

ที่ตั้งและทำเล	Mean	SD	ระดับ
4. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านอาหาร	4.680	1.645	ค่อนข้างสำคัญ
5. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ห้องสมุด สวนสาธารณะและสถานที่ สาธารณะอื่น ๆ	5.070	1.470	ค่อนข้างสำคัญ
6. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่บนถนน สายหลัก	3.430	1.716	ค่อนข้างไม่สำคัญ
7. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ในย่านชุมชน	4.030	1.784	สำคัญปานกลาง
8. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ	5.390	1.552	สำคัญ
9. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ที่พักของคนใกล้ชิดของท่านในกรณี ที่ท่านมีคนใกล้ชิดอาศัยอยู่ในประเทศไทย	4.120	2.012	ค่อนข้างสำคัญ
10. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานที่ให้บริการทางสังคมอื่น ๆ เช่น ที่กำจัดขยะ สถานีตำรวจ ที่ทำการไปรษณีย์	4.790	1.722	ค่อนข้างสำคัญ
11. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ชายหาด	4.120	1.916	ค่อนข้างสำคัญ
12. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้แม่น้ำ	3.740	1.836	สำคัญปานกลาง
13. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ทะเลสาบ	3.810	1.811	สำคัญปานกลาง
14. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ภูเขา	3.650	1.776	สำคัญปานกลาง
15. ที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ป่าไม้ธรรมชาติ	3.630	1.935	สำคัญปานกลาง
ค่าเฉลี่ยรวม	4.340	1.743	สำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4 ระดับความสำคัญด้านปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน

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

ตารางที่ 5 ระดับความสำคัญด้านปัจจัยสิ่งแวดล้อมส่วนกลางของหมู่บ้าน

สิ่งแวดล้อมส่วนกลางของหมู่บ้าน	Mean	SD	ระดับ
1. หมู่บ้านมีสระน้ำส่วนกลาง	3.910	2.012	สำคัญปานกลาง
2. หมู่บ้านมีห้องออกกำลังกายส่วนกลาง	3.860	1.954	สำคัญปานกลาง

ตารางที่ 5 (ต่อ)

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน	Mean	SD	ระดับ
3. หมู่บ้านมีพยาบาลประจำหมู่บ้าน	5.280	1.575	ค่อนข้างสำคัญ
4. หมู่บ้านมีแพทย์ประจำหมู่บ้าน	5.080	1.696	ค่อนข้างสำคัญ
5. หมู่บ้านมีบริการด้านการท่องเที่ยว	3.390	1.690	สำคัญปานกลาง
6. หมู่บ้านมีบริการด้านวิชา	3.960	1.948	สำคัญปานกลาง
7. หมู่บ้านมีร้านอาหารภายในหมู่บ้าน	4.270	1.780	สำคัญปานกลาง
8. หมู่บ้านมีร้านสะดวกซื้อภายในหมู่บ้าน	4.820	1.761	ค่อนข้างสำคัญ
9. หมู่บ้านมีพนักงานรักษาความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน	5.240	1.737	ค่อนข้างสำคัญ
10. พนักงานที่ทำงานภายในหมู่บ้านสามารถสื่อสารด้วยภาษาอังกฤษได้	5.890	1.363	สำคัญ
ค่าเฉลี่ยรวม	4.570	1.752	ค่อนข้างสำคัญ

ตารางที่ 6 ระดับความสำคัญด้านปัจจัยภายนอกของตัวบ้าน

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

ตอนที่ 2 ผลการคำนวณอัตราร้อยละลักษณะประชากรศาสตร์กลุ่มผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุและย้ายถิ่นฐานเพื่อเกษียณอายุ

ตารางที่ 7 อัตราร้อยละลักษณะประชากรศาสตร์กลุ่มผู้ที่ตัดสินใจซื้อบ้านเพื่อเกษียณอายุ

ลักษณะประชากรศาสตร์	จำนวนร้อยละ
เพศ	
ชาย	71.30
หญิง	28.70

ตารางที่ 7 (ต่อ)

ลักษณะประชากรศาสตร์	จำนวนร้อยละ
<b>อายุ</b>	
55-64 ปี	67.13
65-74 ปี	25.00
75-84 ปี	7.87
<b>สถานภาพทางครอบครัว</b>	
โสด	17.13
แต่งงาน	64.81
หย่า/ หม้าย/ แยกทาง	18.06
<b>ระดับการศึกษา</b>	
ต่ำกว่าปริญญาตรี	73.15
ปริญญาตรี	16.20
ปริญญาโท	8.33
สูงกว่าปริญญาโท	2.31
<b>รายได้ครัวเรือน</b>	
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

**ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐาน**

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อทดสอบสมมติฐานคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย จากการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติก (Logistic regression analysis) ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งประกอบไปด้วย เพศ สภาพสมรส ระดับการศึกษา อายุ จำนวนผู้พักอาศัย รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดา คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะ

ภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล คุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน จำนวน 12 ตัวแปร ได้ผลดังนี้

**สมมติฐานที่ 1** คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

จากตาราง Homer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

P (ตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย) =  $\frac{1}{1+e^{-W}}$

โดยที่  $W = \beta_0 + \beta_1$  คุณลักษณะของตัวบ้าน และพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน +  $\beta_2$  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

สมมติฐานการทดสอบคือ

$H_0$ : โมเดล เหมาะสม

$H_1$ : โมเดล ไม่เหมาะสม

จากค่าสถิติทดสอบ Chi-Square เป็น 16.435 และค่า Significance = .037 ซึ่ง  $< 0.05$  ดังนั้นจึงยอมรับ  $H_1$  จึงสรุปได้ว่าโมเดลไม่มีความเหมาะสมในการทดสอบ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ว่า ปัจจัยส่วนบุคคลและคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่มีความสัมพันธ์หรือมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

**สมมติฐานที่ 2** คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

จากตาราง Homer and Lemeshow ใช้ทดสอบความเหมาะสมของ Model

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

โดยที่  $W = \beta_0 + \beta_1$  คุณลักษณะของตัวบ้าน และพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน +  $\beta_2$  ด้านลักษณะภายนอก

บ้าน +  $\beta_3$  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 4.178 และค่า Significance = .841 ซึ่ง  $> 0.1$  ดังนั้นจึงยอมรับ  $H_0$  จึงสรุปได้ว่าโมเดลมีความเหมาะสม

จากตารางแสดงตัวแปรอิสระที่เข้าสมการและไม่เข้าสมการด้วยการวิเคราะห์ถดถอยโลจิสติกแบบ Enter method พบว่าตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ได้แก่ คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล อายุ สภาพสมรส และระดับการศึกษา

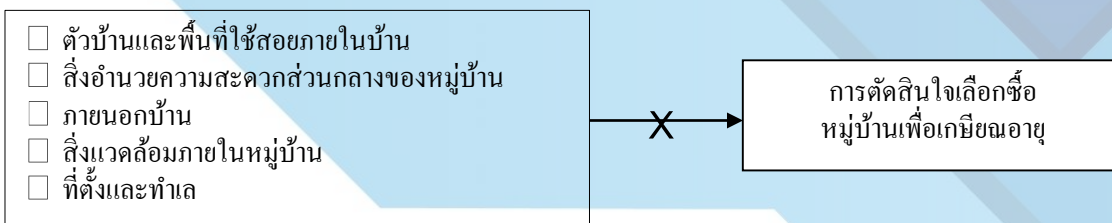
จากการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปได้ว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน อายุ สภาพสมรส และระดับการศึกษา พบว่ามีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ส่วน เพศ รายได้ครัวเรือน จำนวนบุตรธิดาและจำนวนผู้พักอาศัย พบว่าไม่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ สำหรับคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุพบว่า คุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน ด้านลักษณะภายนอกบ้าน คุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน คุณลักษณะที่ตั้งและทำเล มีความสัมพันธ์กับแนวโน้มการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย ซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย ส่วนคุณลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน พบว่าไม่มีความสัมพันธ์ต่อการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุ

## สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

### สรุปผลการวิเคราะห์และอภิปรายผล

จากวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย

1. ด้านคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย



ผลงานวิจัยบ่งชี้ว่า คุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุไม่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจเลือกซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่ไม่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยเป็นที่น่าสังเกตว่าความคุ้นเคยจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยที่ว่าประสบการณ์จากการท่องเที่ยวหรือการอยู่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ในอดีตก็มีผลต่อการตัดสินใจเลือก ยกตัวอย่าง เช่น ผู้อพยพสูงอายุมีแนวโน้มที่จะเลือกสถานที่โยกย้ายหาก

เคยได้ไปท่องเที่ยวหรือเคยอาศัยอยู่ในสถานที่นั้น ๆ มาก่อน กล่าวได้ว่า การที่เคยอาศัยมาก่อนก่อให้เกิดการอพยพได้บางส่วน อิทธิพลจากข้อมูลจากทั้ง กรมการท่องเที่ยว (2557) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ องค์กร และชุมชน และคนใกล้ชิดที่อาศัยในสถานที่นั้น ๆ ก็มีส่วนอย่างมากในการตัดสินใจเลือกสถานที่ของผู้สูงอายุ (Wiseman, 1980) ดังนี้แล้ว การทำการตลาดหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุกับชาวออสเตรเลียนั้นจะมีโอกาสที่ได้ผลตอบแทนมากกว่าหากเน้นทำการตลาดกับกลุ่มชาวออสเตรเลียที่เคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย

2. ด้านคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทย



ผลงานวิจัยระบุว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยนั้น กล่าวได้ว่าคือทุกปัจจัย ยกเว้น

สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน สามารถวิเคราะห์ได้ว่าผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยมีความคุ้นเคยต่อพื้นที่ในประเทศไทยและมีแนวโน้มที่จะเดินทางไปยังที่

ต่าง ๆ ได้เอง จึงไม่ให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน แต่ให้ความสำคัญในส่วนของตัวเอง และที่ดึงและทำเลเป็นหลัก ดังนี้แล้วหากผู้ประกอบการต้องการทำการตลาดเฉพาะกลุ่ม โดยเฉพาะผู้ที่สูงอายุชาวออสเตรเลียซึ่งเป็นผู้ที่พักหรือเคยพักอาศัยระยะยาวในประเทศไทยจะต้องเน้นไปที่ปัจจัยดังกล่าว โดยไม่จำเป็นต้องให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของหมู่บ้าน

เมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดตัวบ่งชี้ขององค์ประกอบของปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อแต่ละปัจจัย พบว่า

1. ภาพรวมคุณลักษณะสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้านอยู่ในระดับสำคัญ เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อจากผลที่ได้ระบุว่าปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่สำคัญเป็นอันดับต้นคือคุณภาพอากาศที่ดี ตรงกับงานวิจัยของ Sunil, Rojas & Bradley ที่ว่าปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจการอพยพของผู้สูงอายุมาจากสภาพอากาศที่ดีกว่า (Sunil, Rojas & Bradley, 2007) สรุปได้ว่าสิ่งแวดล้อมภายในโครงการควรเน้นที่คุณภาพอากาศ ความเงียบสงบ และร่มรื่นเป็นหลัก

2. ภาพรวมคุณลักษณะของตัวบ้านและพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน อยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อจากผลที่ได้ระบุว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่องค่าใช้จ่ายในการอยู่อาศัยน้อย และราคาบ้านไม่สูงเป็นอันดับต้น สอดคล้องกับงานของ Stimson และ McCrea (2004) ที่ว่าอำนาจซื้อเป็นปัจจัยที่เป็นแรงดึงดูดที่สำคัญ และตรงกับงานของ Kupke (2000) ที่ว่าปัจจัยแรงดึงดูดที่ส่งผลต่อการย้ายเข้าอาศัยในหมู่บ้านเกษียณอายุของผู้สูงอายุนั้นคือที่อยู่อาศัยเดิมเริ่มมีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาเกินตัว อีกทั้งลักษณะประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างถือว่าอยู่ในเกณฑ์มีรายได้น้อย ดังนั้นการสร้างบ้านเพื่อเจาะจงขายตลาดกลุ่มนี้ควรมีราคาในระดับกลางถึงล่าง

3. ภาพรวมคุณลักษณะภายนอกบ้านอยู่ในระดับค่อนข้างสำคัญ เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่องรูปลักษณะ

ภายนอกของบ้านหรืออาคารมีความสวยงาม รองลงมาให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่อง มีสวน และ/ หรือมีขนาดของสวนที่ใหญ่ และให้ระดับค่อนข้างสำคัญในเรื่องมีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือ สโมสร ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ นั้นหมายความว่า การสร้างบ้านเพื่อตลาดกลุ่มนี้ควรเน้นที่รูปลักษณะภายนอกให้มีความสวยงาม มีขนาดของสวนพอประมาณ และมีพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ

4. ภาพรวมคุณลักษณะที่ตั้งและทำเล อยู่ในระดับสำคัญปานกลาง เมื่อจำแนกเป็นรายชื่อพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ระดับความสำคัญในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้สถานพยาบาล รองลงมาให้ระดับความสำคัญในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ร้านค้า และให้ระดับสำคัญ ในเรื่องที่ตั้งของหมู่บ้านอยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ สรุปได้ว่าที่ตั้งของโครงการที่เป็นทำเลที่จะเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อควรจะต้องอยู่ใกล้สถานพยาบาล มีร้านค้าอยู่ในละแวกเดียวกัน และมีระบบขนส่งสาธารณะที่อำนวยความสะดวกในด้านการเดินทาง ทั้งนี้สอดคล้องกับความเข้าใจที่ว่าผู้สูงอายุมีความต้องการด้านการพยาบาลที่สูงกว่าผู้ที่อยู่ในวัยอื่น ความต้องการที่จะอาศัยอยู่ใกล้กับสถานพยาบาลนั้นเป็นที่เข้าใจได้ ส่วนด้านทำเลที่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะนั้น อันเนื่องจากในประเทศไทยมิได้มีขนส่งสาธารณะที่มีประสิทธิภาพครอบคลุมอยู่ทุกพื้นที่ โดยเฉพาะขนส่งสาธารณะที่สะดวกพอสำหรับผู้สูงอายุชาวต่างชาติด้วยแล้วนั้นยังทำให้ทำเลที่ดีในด้านขนส่งสาธารณะนี้มีข้อจำกัดอยู่อย่างมาก การทำโครงการสำหรับตลาดนี้นั้นอาจจำเป็นต้องเพิ่มส่วนอำนวยความสะดวกในส่วนนี้เข้าไป โดยนำเสนอในรูปแบบบริการรับส่งของโครงการเพื่อผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการโดยเฉพาะ โดยอาจมีรถบริการรับส่งสู่สถานที่ละแวกใกล้เคียง เช่น ร้านค้า และสถานพยาบาล ซึ่งจะช่วยให้ข้อจำกัดในด้านละแวกที่มีร้านค้าลดลงอีกด้วย เนื่องจากสามารถหาทำเลที่อยู่ใกล้ร้านค้าหรือสถานพยาบาลได้มากขึ้น โดยมีระบบรับส่งนี้เพิ่มขึ้นมาแทน

### สรุปคุณลักษณะของบ้านและโครงการ

หมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุมีลักษณะใกล้เคียงกับการทำหมู่บ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก มิได้เหมือนบ้านพักคนชราที่เน้นด้านการดูแลสุขภาพพยาบาล ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยมีความเข้าใจและมีประสบการณ์ในการทำหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะที่มีรั้วรอบขอบชิด มีสวนส่วนกลาง มีคลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ กันเป็นอย่างดีอยู่แล้ว สามารถนำความรู้เดิมมาปรับใช้ได้ทันที จากผลที่ได้เน้นไปที่การสร้างหมู่บ้านสำหรับตลาดกลางถึงล่าง เน้นที่รูปลักษณะภายนอกสวยงาม ออกแบบให้มีความเงียบสงบและร่มรื่น มีลักษณะเป็นบ้านที่อยู่อาศัย ไม่ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่โรงพยาบาล ในขณะที่เดียวกันก็ให้ความอุ่นใจในด้านการดูแลและพยาบาล มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สวน หรือสโมสรร ที่ใช้ร่วมกันภายในโครงการ มีลานโบว์ลิ่ง (Bowling green) ซึ่งเป็นกีฬาที่เป็นที่นิยมของผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย มีศาลาในสวนสาธารณะประกอบไปด้วยเตาปิ้งบาร์บีคิวอันเป็นที่ชื่นชอบของชาวออสเตรเลีย มีสำนักงาน โครงการเป็นส่วนรวมการจัดการต่าง ๆ ภายในโครงการ อีกทั้ง เน้นในเรื่องความปลอดภัยให้รัดกุมมากขึ้นเพื่อสร้างความเชื่อใจและอุ่นใจให้กลุ่มเป้าหมายที่อาจจะมีแนวโน้มที่จะวิตกกังวลในเรื่องนี้ได้มากกว่า โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีกล้องวงจรปิดรอบโครงการ มีไม้กั้นตรวจคนภายนอกเข้าออก เพื่อใช้เป็นจุดขายได้อีกส่วนหนึ่งด้วย ส่วนในด้านของทำเลจะต้องหาแหล่งที่ใกล้สถานพยาบาล โดยอาจจะมิโรงพยาบาลให้อยู่ในละแวกที่ไม่ไกลจนเกินไปนัก อย่างไรก็ตาม การบริการและสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านมีส่วนดึงดูดผู้สูงอายุให้เลือกหมู่บ้านนั้น ๆ ก่อนข้างมาก จากการศึกษาของ Kupke (2000) พบว่า ระยะทางระหว่างหมู่บ้านและสถานที่อื่น ๆ นอกหมู่บ้านนั้นไม่ค่อยมีความสำคัญ หากแต่ปัจจัยหลัก คือ มีสถานพยาบาลหรือแพทย์อยู่ใกล้เคียงและสิ่งอำนวยความสะดวกที่หมู่บ้านจัดเตรียมไว้ให้ สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Kennedy and Dominiek (2008) ซึ่งพบว่าความพอใจของผู้สูงอายุ

ในหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุเกิดจากสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีให้ของหมู่บ้าน การออกแบบของตัวที่พัก และราคารวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการพักอาศัย (Kennedy & Dominiek, 2008) ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกและการออกแบบที่พัก นับว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งต่อผู้สูงอายุเพื่อให้เหมาะกับสภาพร่างกายและความต้องการของวัย เช่น มีสถานที่ที่เหมาะสมแก่การออกกำลังกายหรือเคลื่อนไหวที่เพียงพอต่อผู้สูงอายุ มีกิจกรรมมีสังคม มีการดูแลด้านสุขภาพ เป็นสิ่งที่หมู่บ้านเกษียณอายุจะต้องคำนึงถึงเป็นอันดับต้น ๆ เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถอยู่อาศัยได้อย่างเหมาะสมตามวัย (Liddle et al., 2014) ทั้งนี้แล้ว โครงการหมู่บ้านเพื่อเกษียณอายุสามารถปรับรูปแบบให้บางส่วนของโครงการเป็นพื้นที่เช่าภายในให้แพทย์หรือพยาบาลเช่าเปิดคลินิกได้ โดยจะเป็นรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่ง อีกทั้ง ยังสามารถนำมาเป็นจุดขายให้กับหมู่บ้านในส่วนของการบริการพยาบาลภายในโครงการ อีกทั้ง จะทำให้การหาทำเลต้องถูกจำกัดว่าจะต้องอยู่ใกล้สถานพยาบาลอีกต่อไป เปิดโอกาสการทำเลได้กว้างขึ้น ซึ่งหากสามารถหาที่ดินราคาไม่แพงในการทำเลอื่นได้ก็จะสามารถประหยัดต้นทุนค่าที่ดินไปได้อีกด้วย ในส่วนของความต้องการที่กลุ่มเป้าหมายอยากให้มีร้านค้าอยู่ในละแวกเดียวกันนั้น ทางโครงการก็สามารถกันที่ภายในโครงการเปิดให้ร้านค้าเช่าที่ทำธุรกิจได้อีกด้วย เช่น ร้านตัดผม ธุรกิจท่องเที่ยวและอำนวยความสะดวกด้านวิชา ร้านอาหารทั้งอาหารไทยและอาหารที่ชาวออสเตรเลียเคยชินและนิยมร้านสะดวกซื้อ และอื่น ๆ โดยจะเป็นรายได้เพิ่มอีกส่วนหนึ่ง อีกทั้ง ยังสามารถนำมาเป็นจุดขายให้กับหมู่บ้านได้อีกเช่นกัน นอกจากนี้แล้วยังทำให้การหาทำเลไม่ถูกจำกัดอีกต่อไปด้วย ส่วนระบบขนส่งสาธารณะที่กลุ่มเป้าหมายก็ให้ความสำคัญนั้น สามารถแก้ไขโดยเพิ่มบริการรถรับส่งประจำหมู่บ้าน โดยอาจมีเที่ยวรถเป็นรอบ ๆ ในทุก ๆ วัน เพื่อนำส่งสถานที่ใกล้เคียงและรับกลับเป็นรอบ ๆ ไป และอาจให้บริการรถเช่า หรือรถส่วนตัวพร้อมคนขับ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่กลุ่มเป้าหมาย เป็นการเสริมสร้างความมั่นใจให้กลุ่มเป้าหมายไม่ให้ความ



กังวลที่จะต้องเรียนรู้ระบบขนส่งของประเทศไทย แต่หมู่บ้านมีบริการรถรับส่งที่ไว้ใจได้ สะดวกและปลอดภัย เป็นแรงจูงใจที่คึกคักขึ้นอีกด้วย

ในส่วนของงานบริการ สำนักงานหมู่บ้าน มีหน้าที่ดูแลจัดการ โครงการ โดยรวม มีการออกแบบจัดกิจกรรมเพื่อกระตุ้นให้ลูกบ้านได้เข้าสังคมกับเพื่อนบ้าน รุ่นเดียวกัน มีการจัดให้มีการท่องเที่ยวระยะสั้นภายในท้องถิ่นเพื่อให้เกิดความคุ้นเคยกับชาวบ้านและท้องถิ่นที่อาศัยอยู่ มีการท่องเที่ยวร่วมกันในจังหวัดอื่นในประเทศไทยเป็นครั้งคราว หัวใจหลัก คือ เพื่อให้เกิดความเป็นชุมชนและให้มีความรู้สึกถึงการอยู่ร่วมกัน นอกจากนี้ โครงการต้องมีการเสนองานบริการพิเศษเพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการสร้างรายได้เสริมให้กับ โครงการอีกทางหนึ่งด้วย เช่น การสอนการออกกำลังกาย การบริการด้านอาหาร การบริการด้านแม่บ้านและทำสวน การบริการด้านวิชาและการท่องเที่ยว เป็นต้น

ในส่วนของที่ตั้งและทำเลนั้น ในปัจจุบัน โครงการสำหรับชาวต่างชาติส่วนใหญ่มีจำกัดอยู่ที่หัวเมืองใหญ่ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยว ซึ่งเข้าใจได้ว่าจะทำให้การตลาดง่ายกว่าที่จะทำโครงการในเมืองที่ชาวต่างชาติไม่รู้จัก กระนั้นแล้วจากงานวิจัยของ Horneman et al. (2002) บ่งชี้ว่า นักท่องเที่ยวสูงอายุชาวออสเตรเลียนิยมท่องเที่ยวสถานที่ธรรมชาตินอกเมืองที่เงียบสงบเป็นธรรมชาติ เป็นอันดับต้น ในส่วนของเมืองใหญ่และการเที่ยวกลางคืนและสถานบันเทิงนั้น กลับอยู่ในความสำคัญอันดับท้ายสุด ดังนั้น ความเข้าใจที่ว่าทำเลในการทำโครงการสำหรับชาวต่างชาติสูงอายุนั้นควรทำในเมืองใหญ่ก็ไม่ใช่ว่าจะถูกต้อง ซึ่งในความจริงแล้วควรจัดให้อยู่ตามสถานที่นอกเมืองที่ยังคงความเป็นธรรมชาติที่สวยงามและอากาศดีกว่า แนวคิดนี้กลับจะให้ผลดีในด้านการเลือกทำเลที่ไม่ต้องจำกัดอยู่ที่เมืองใหญ่ที่ราคาที่ดินในการทำโครงการมีราคาสูงมากเกินราคาจริงที่ควรเป็น ราคาที่ดินที่สูงเกินไปนี้ทำให้การทำโครงการเป็นไปได้ยากหรือต้องจำกัดอยู่ที่การทำอาคารชุดหรือคอนโดเท่านั้น ซึ่งก็จะขัดแย้งกับความต้องการของ

ผู้สูงอายุที่ต้องการพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สวนอีกด้วย การที่โอกาสเปิดกว้างให้สามารถเลือกทำเลนนอกเมืองได้นั้น ทำให้ผู้ประกอบการทั้งรายเล็กและกลางมีโอกาสในการทำธุรกิจนี้ได้ด้วย อีกทั้ง ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญสู่ชนบทเมืองอีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม การทำการตลาดในพื้นที่ที่ชาวต่างชาติไม่รู้จักหรือคุ้นเคยก็อาจจะประสบความสำเร็จต่ำกว่า ทั้งนี้ รัฐบาลควรส่งเสริมการท่องเที่ยวกับชาวต่างชาติให้สนใจพื้นที่นอกเมืองมากกว่านี้ อันจะทำให้เกิดการกระจายรายได้และความเจริญอย่างทั่วถึงทั่วประเทศ

### ข้อจำกัดและข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม โดยเลือกสำรวจความคิดเห็นผู้สูงอายุชาวออสเตรเลีย งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของหมู่บ้านเพื่อเก็บบัญชีที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในหมู่บ้านสำหรับผู้เกษียณอายุ เพื่อนำผลการวิจัยมาพัฒนาองค์กรธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม งานวิจัยนี้มุ่งเน้นศึกษาผู้สูงอายุชาวออสเตรเลียเท่านั้น ควรขยายขอบเขตการศึกษาในลักษณะเดียวกันนี้กับประชากรเชื้อชาติอื่นด้วย
2. ผู้วิจัยสามารถนำทฤษฎี และแนวคิด อื่น ๆ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม โดยใช้วิเคราะห์กับกลุ่มประชากรเดียวกันนี้ หรือ ประชากรต่างชาติที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน เพื่อให้ได้ผลการวิจัยที่กว้างขวางแม่นยำยิ่งขึ้น
3. งานวิจัยนี้ใช้สถิติวิเคราะห์หาค่าเฉลี่ย โลจิสติก ผู้วิจัยสามารถใช้สถิติวิเคราะห์ที่แตกต่างกันในครั้งต่อไปเพื่อนำผลวิจัยมาเปรียบเทียบว่ามีความเหมือนหรือแตกต่างอย่างไร จะทำให้งานวิจัยมีความหนักแน่นขึ้น

## บรรณานุกรม

- กรมการท่องเที่ยว. (2557). *สถิตินักท่องเที่ยว*. เข้าถึงได้จาก <http://www.tourism.go.th/tourism/th/home/tourism.php>.
- กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. (2559). *การท่องเที่ยวสำหรับผู้สูงอายุ. รายงานภาวะเศรษฐกิจท่องเที่ยว สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, 2559(5), 52-66.*
- กวิน วงศ์ลีดี. (2554). *รายงานการวิจัย การศึกษาพฤติกรรมการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวผู้สูงอายุชาวต่างชาติในประเทศไทย. สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ.*
- จุฑาพร กุมุทพงษ์พานิช. (2559). *การให้ความสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยของชาวอังกฤษที่มาท่องเที่ยวพำนักระยะยาว เมืองพัทยา ภูมิศึกษา สมาชิกรวม PEC และ PCEC เมืองพัทยา. วิทยานิพนธ์ เภสัชศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*
- มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช. (2549). *ศักยภาพของไทยต่อการดำเนินการท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาว. กรุงเทพฯ: สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา.*
- ราชันย์ ไชยมงคล. (2559). *การให้ความสำคัญในการเลือกอยู่อาศัยในสถานที่พักเพื่อการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวของชาวสแกนดิเนเวียในโครงการนอร์ดิกเทอร์เรส นอร์ดิกพาร์กฮิลล์ และนอร์ดิกเรสซิเดนซ์. วิทยานิพนธ์ เภสัชศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*
- ราณี อธิชัยกุล. (2552). *การส่งเสริมการท่องเที่ยวผู้สูงอายุจากทวีปยุโรปสู่ประเทศไทย. สถาบันวิจัยเพื่อพัฒนาการท่องเที่ยวไทย.*
- สมเชษฐ์ จงจอหอ. (2554). *ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่พักอาศัยของชาวต่างชาติที่มาท่องเที่ยวแบบพำนักระยะยาวในอำเภอหัวหิน: ภูมิศึกษา โครงการสมาร์ต เฮาส์ หัวหิน. วิทยานิพนธ์ เภสัชศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.*
- สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง. (2557). *สถิติการเดินทางเข้าออก ชาวต่างชาติ. เข้าถึงได้จาก [https://www.immigration.go.th/immigration\\_stats](https://www.immigration.go.th/immigration_stats)*
- อัญจรวรรณ งามญาณ และ ณัฐวัชร ฝาภู. (2555). *ผู้สูงอายุไทย: การเตรียมการทางด้านการเงินและลักษณะบ้านพักหลังเกษียณที่ต้องการ. วารสารบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 35(136), 62-87.*
- Australian bureau of statistics (ABS). (2015). *Short-Term resident departures*. Retrieved from <http://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/products/961B6B53B87C130ACA2574030010BD05>.
- Australian government: Department of foreign affairs and trade (DFAT) (2016) *Thailand country brief*. Retrieved from <http://dfat.gov.au/geo/thailand/pages/thailand-country-brief.aspx>.
- Bitter, C., Mulligan, F. G., & Dall'erba, 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.*
- 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.
- 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>
- Crisp, D. A., Windsor, D. T., Anstey, J. K., & Butterworth, P. (2013). What are older adults seeking? Factors encouraging or discouraging retirement village living. *Australasian journal on ageing*, 32(3), 163-170.
- 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, Gerald C, Ritterfeld, Ute, & Levin, Julia. (2003). Incidental learning of features from interior living spaces. *Journal of environmental psychology*, 23(2), 189-197.
- 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>
- 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.
- Greene, M., & Ortuzar, J. D. (2002). Willingness to pay for social housing attributes: A case study from chile. *International planning studies*, 7(1), 55-87.
- 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.
- Ibem, O. E., & Aduwo, B. E. (2013). Assessment of residential satisfaction in public housing in ogun state, Nigeria. *Habitat international*, 40, 163-175.
- 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.
- 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 rsearch (CLEARER), School of international business, University of south australia.
- 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(09), 1601-1629.
- 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. (2014a). 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. (2014b) Perceptions of the built environment and associations with walking among retirement village residents. *Environment and behavior*, 46(1), 46-69.
- Queensland Government. (2014). *Registered retirement villages by region*. Retrieved from <https://www.qld.gov.au/housing/buying-owning-home/registered-retirement-villages-by-region/>
- Rodolfo, M. C. L. S., & Padojinog, W. C. B. (2004). *Developing the japanese market for philippine tourism and retirement services: Prospects and impediments* (No. 2004-31). PIDS Discussion Paper Series.
- 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), 1451-1470.
- South Australian Government Data Directory (data.sa). (2015). South Australian retirement villages register. Retrieved from <https://data.sa.gov.au/dataset/retirement-villages-register>
- Sujarittanonta, L., & Khemapayana, V. (2014). Senior tourism promotion in Asia with focus on Thailand: Policy comparison and service providers' Opinions. *SIU Journal of management*, 44.
- 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.
- Wang, Donggen, & Li, Si-ming. (2004). Housing Preferences in a Transitional Housing System: The Case of Beijing, China. *Environment and Planning*, 36(1), 69-87.
- Wang, Donggen, & Li, Si-ming. (2006). Socio-economic differentials and stated housing preferences in Guangzhou, China. *Habitat international*, 30(2), 305-326.
- Wiseman, R. F. (1980). Why old people move: Theoretical issues, *Research on Aging*, 2(2), 141-154.
- 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), 1398-1407.
- Zeng, R. (2013). *Attributes influencing home buyers' purchase decisions: a quantitative study of the Wuhan residential housing market*, DBA thesis, Southern Cross University, Lismore, NSW.
- 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.