



4 ธันวาคม 2567

REIC เปิดผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทั่วประเทศ ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ตระหนักถึงความสำคัญในการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรในประเทศไทยที่ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบในปี 2567 ซึ่งจากรายงานของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ที่ได้สำรวจปริมาณประชากรสูงอายุอย่างต่อเนื่อง พบว่า จำนวนประชากรที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับจากปี 2537 ที่มีผู้สูงอายุในประเทศไทยเพียงร้อยละ 6.8 ของประชากรทั้งหมด ปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 20.0 ของประชากรทั้งหมดในปี 2567 โดยเพิ่มขึ้นด้วยอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4.89 ต่อปี ซึ่งแนวโน้มดังกล่าวสะท้อนถึงการเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ "สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์" แต่การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้สูงอายุในปัจจุบันยังคงเติบโตช้า และไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้สูงอายุในปัจจุบัน

REIC ดำเนินการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 พบว่า ในปี 2567 ประเทศไทยมีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยที่เปิดบริการรวม 916 โครงการ แบ่งเป็น Nursing Home จำนวน 832 โครงการ และ Residence จำนวน 84 โครงการ โดยส่วนใหญ่โครงการดังกล่าวจะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีจำนวนรวมกันถึง 516 โครงการ ในขณะที่อัตราการเข้าพักใน Nursing Home เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70.91 โดยที่พื้นที่กรุงเทพฯ มีจำนวนหน่วยสูงที่สุด และมีอัตราการเข้าพักสูงถึงร้อยละ 69.21 ขณะที่จังหวัดชลบุรี มีอัตราการเข้าพักสูงถึงร้อยละ 76.95 จังหวัดนครราชสีมา มีอัตราการเข้าพักสูงถึงร้อยละ 73.71 และจังหวัดเชียงใหม่มีอัตราการเข้าพักสูงถึงร้อยละ 73.07 ซึ่งทั้งหมดเป็นพื้นที่ที่มีความนิยมในหมู่ผู้สูงอายุชาวไทยและชาวต่างชาติ สำหรับอัตราการเข้าพัก Residence จากการสำรวจพบว่าจังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวนหน่วยสูงที่สุด มีอัตราการเข้าพักสูงถึงร้อยละ 70.91 ขณะที่พื้นที่กรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 75.64 ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยในพื้นที่เขตเมืองและศูนย์กลางเศรษฐกิจ ซึ่งยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ด้านราคาค่าเช่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัย จากการสำรวจพบว่า ราคาค่าเช่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยในกลุ่ม Nursing Home ช่วงราคาเช่าของภาครัฐ ที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ช่วงราคา 15,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 46.76 ช่วงราคาเช่าของมูลนิธิ ที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ช่วงราคา 15,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 59.91 และช่วงราคาเช่าของเอกชน ที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ช่วงราคา 15,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.03 ขณะที่โครงการในกลุ่ม Residence ช่วงราคาเช่าของภาครัฐ ที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ช่วงราคาเท่ากับหรือต่ำกว่า 10,000 บาท หรือ ร้อยละ 83.02 ส่วนช่วงราคาเช่าของเอกชน ที่มีจำนวนมากที่สุด คือ ช่วงราคา 30,001-50,000 บาท หรือร้อยละ 38.61

ทั้งนี้ จากผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย สะท้อนภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน โดยเฉพาะด้านความแตกต่างของระดับรายได้ และการพัฒนาเศรษฐกิจในแต่ละจังหวัด ทำให้การออกแบบกลไกทางการเงินเพื่อสนับสนุนการพัฒนาบ้านพักผู้สูงอายุจำเป็นต้องคำนึงถึงบริบทและศักยภาพที่แตกต่างกันของแต่ละพื้นที่ รวมถึง การพัฒนา



กลไกทางการเงินที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จะช่วยสนับสนุนให้การพัฒนาบ้านพักผู้สูงอายุในประเทศไทยสามารถตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุได้อย่างทั่วถึงและยั่งยืน โดยคำนึงถึงความสามารถในการเข้าถึงบริการของผู้สูงอายุ และความยั่งยืนทางการเงินของโครงการ เพื่อรองรับรูปแบบการอยู่อาศัยที่หลากหลาย เช่น การพัฒนาสินเชื่อสำหรับที่พักอาศัยแบบเช่าระยะยาว (Long-term Lease) หรือ การซื้อสิทธิการอยู่อาศัย (Right to Occupy) ซึ่งอาจเหมาะสมกับผู้สูงอายุที่ต้องการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เช่น โครงการสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ช่วยสนับสนุนผู้สูงอายุให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อและมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตให้กับผู้สูงอายุให้ดีขึ้น
