



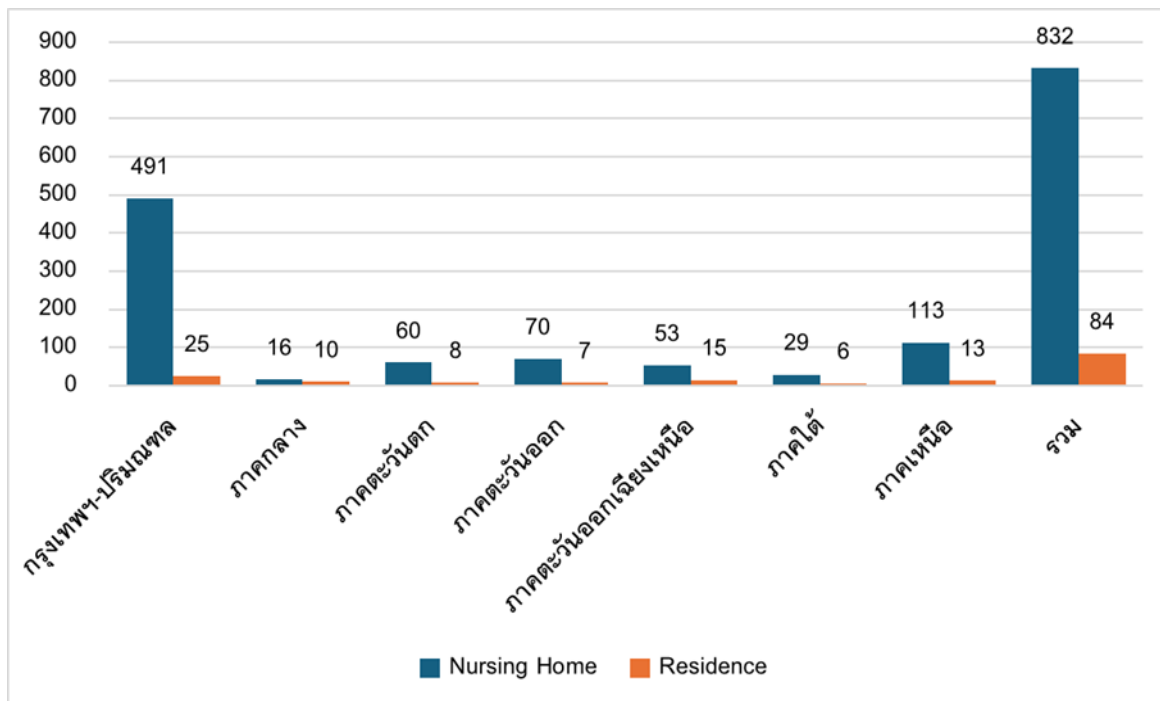
รายงานผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ปี 2567

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ในปี 2567 เพื่อติดตามสถานการณ์และแนวโน้มในอนาคตเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการกำหนดนโยบายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของภาครัฐ เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของภาคเอกชน รวมถึงการวางแผนการตลาดกำหนดเป้าหมายสินเชื่อของธนาคาร

สำหรับวิธีการในการศึกษา เป็นการวิจัยเชิงสำรวจเฉพาะกลุ่มของสถานประกอบการ 980 แห่ง โดยใช้แบบสอบถามที่มีข้อความเหมือนกันทั้งสถานบริบาลผู้สูงอายุ (Nursing Home) และ โครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ (Residential) ทำการสำรวจระหว่าง วันที่ 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2567 ครอบคลุม 7 ภูมิภาค ประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันตก ภาคใต้ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้วิธีวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนาแสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ย

ผลการสำรวจสถานการณ์ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ปี 2567 พบว่า จำนวนโครงการที่เปิดให้บริการทั้งหมดจำนวน 916 โครงการ โดยมีสัดส่วนประเภทโครงการ แบ่งเป็น สถานบริบาลผู้สูงอายุ (Nursing Home) จำนวน 832 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 90.8 และ โครงการ Residential 84 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 9.2

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทั่วประเทศ ปี 2567 ที่เปิดให้บริการ แยกตามภาค



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ภาพรวมสถานการณ์อุปสงค์และอุปทานของสถานบริบาลผู้สูงอายุ (Nursing Home)

จากการสำรวจสถานการณ์สถานบริบาลผู้สูงอายุ (Nursing Home) ในประเทศไทย แสดงให้เห็นความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานอย่างมีนัยสำคัญ โดยด้านอุปทานพบการกระจุกตัวของบริการในเขตเมืองหลักอย่างเห็นได้ชัด โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครที่มีจำนวนโครงการที่เปิดบริการมากถึง 298 โครงการ สามารถรองรับผู้ใช้บริการได้ 8,986 เตียง คิดเป็นร้อยละ 40.3 ของความสามารถในการรองรับทั้งประเทศ รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรีที่มี 92 โครงการ รองรับผู้ใช้บริการได้ 2,724 เตียง หรือร้อยละ 12.2 และ นครปฐมที่มี 32 โครงการ รองรับผู้ใช้บริการได้ 1,116 เตียง หรือร้อยละ 5.0

ในทางตรงกันข้าม พื้นที่ห่างไกลกลับมีอุปทานที่จำกัดมาก โดยจังหวัดในกลุ่ม 10 อันดับสุดท้าย เช่น ชุมพร ยะลา อุทัยธานี นครพนม และสตูล มีเพียงจังหวัดละ 1 โครงการ และสามารถรองรับผู้ใช้บริการได้เพียง 5 - 10 คนเท่านั้น คิดเป็นเพียงร้อยละ 0.02 - 0.04 ของความสามารถในการรองรับทั้งประเทศ สะท้อนให้เห็นถึงความเหลื่อมล้ำในการกระจายตัวของอุปทานอย่างชัดเจน

ในด้านอุปสงค์ซึ่งพิจารณาจากอัตราการเข้าพัก พบว่ามีความต้องการใช้บริการสูงทั่วประเทศ คิดเป็นร้อยละ 70.9 โดยใน 10 อันดับแรก พบว่าชลบุรีมีผู้เข้าใช้บริการ 741 เตียง คิดเป็นอัตราการเข้าพัก ร้อยละ 76.9 นครราชสีมา มีผู้เข้าใช้บริการ 300 เตียง อัตราการเข้าพักร้อยละ 73.7 เชียงใหม่มีผู้เข้าใช้บริการ 784 เตียง มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 73.1 นนทบุรีมีผู้เข้าใช้บริการ 1,982 เตียง มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 72.8 และราชบุรีมีผู้เข้าใช้บริการ 345 เตียง มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 72.2

ที่น่าสนใจคือในพื้นที่ห่างไกลที่มีอุปทานจำกัด กลับพบว่าหลายจังหวัดมีอัตราการเข้าพักสูงถึง ร้อยละ 100 เช่น นครพนม สตูล และสุโขทัย แสดงให้เห็นถึงอุปสงค์ที่มีอยู่สูงแม้ในพื้นที่ห่างไกล อย่างไรก็ตาม บางจังหวัดกลับมีอัตราการเข้าพักต่ำมาก เช่น อุทัยธานีที่มีอัตราการเข้าพักเพียงร้อยละ 16.67 สะท้อนให้เห็นถึงความแตกต่างของอุปสงค์ในแต่ละพื้นที่

ตารางที่ 1 จังหวัดที่มีจำนวนการรองรับผู้ใช้บริการสถานบริบาลผู้สูงอายุมากที่สุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	การรองรับผู้ใช้บริการ		อัตราการเข้าพัก	
			จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1	กรุงเทพมหานคร	298	8,986	40.3	6,219	69.2
2	นนทบุรี	92	2,724	12.2	1,982	72.8
3	นครปฐม	32	1,116	5.0	778	69.7
4	เชียงใหม่	55	1,073	4.8	784	73.1
5	ปทุมธานี	40	1,000	4.5	652	65.2
6	ชลบุรี	45	963	4.3	741	76.9
7	สมุทรปราการ	20	637	2.9	449	70.5
8	ราชบุรี	17	478	2.1	345	72.2
9	นครราชสีมา	11	407	1.8	300	73.7
10	ขอนแก่น	19	383	1.7	270	70.5
จังหวัดอื่น ๆ		203	4,506	20.2	3,273	72.6
รวม 10 อันดับ		629	17,767	79.8	12,520	70.5
รวมทั่วประเทศ		832	22,273	100%	15,793	70.9

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ในภาพรวมสถานการณ์สถานบริการผู้สูงอายุ (Nursing Home) ในประเทศไทย แสดงให้เห็นถึงลักษณะที่น่าสนใจ โดยมีผู้ให้บริการจากสามภาคส่วนหลัก ได้แก่ ภาครัฐ ภาคเอกชน และมูลนิธิ แต่ละภาคส่วนมีบทบาทและลักษณะการให้บริการที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ จากการวิเคราะห์ที่ข้อมูลพบว่า มีการกระจุกตัวอยู่ในภาคเอกชนอย่างเห็นได้ชัด โดยจากจำนวนสถานบริการที่เปิดให้บริการทั้งหมด 832 แห่ง เป็นของภาคเอกชนถึง 822 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 98.9 ของจำนวนสถานบริการทั้งหมด ในขณะที่ภาครัฐและมูลนิธิมีจำนวนเพียงฝ่ายละ 5 แห่งเท่านั้น

เมื่อพิจารณาในรายละเอียดของภาคเอกชน พบว่ามีความหลากหลายของรูปแบบสถานบริการ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว 437 แห่ง อาคารที่พักอาศัยรวม 314 แห่ง ทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮม 24 แห่ง อาคารพาณิชย์ 37 แห่ง บ้านแฝด 5 แห่ง และอาคารชุด 5 แห่ง ความหลากหลายนี้สะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการเพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันของผู้ใช้บริการ

ในด้านศักยภาพการรองรับ สถานบริการที่เปิดให้บริการทั้งหมดสามารถรองรับผู้สูงอายุได้รวม 22,273 เตียง โดยภาคเอกชนมีความสามารถในการรองรับสูงถึง 21,528 เตียง หรือคิดเป็นร้อยละ 96.7 ของจำนวนเตียงทั้งหมด ส่วนภาครัฐมีเพียง 219 เตียง คิดเป็นร้อยละ 1 และมูลนิธิมี 526 เตียง คิดเป็นร้อยละ 2.4 ตัวเลขนี้ยิ่งตอกย้ำถึงบทบาทที่โดดเด่นของภาคเอกชนในการให้บริการดูแลผู้สูงอายุ

ราคาค่าบริการเป็นอีกประเด็นที่น่าสนใจ โดยพบว่ามีค่าแตกต่างกันระหว่างผู้ให้บริการ แต่ละประเภทในภาคเอกชนมีความหลากหลายของราคาตามประเภทที่พัก โดยอาคารชุดมีราคาเฉลี่ยสูงสุดที่ 80,700 บาทต่อเดือน ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีราคาเฉลี่ยต่ำสุดที่ประมาณ 24,801 บาทต่อเดือน สำหรับภาครัฐมีราคาค่าบริการเฉลี่ยที่ 23,822 บาทต่อเดือน และมูลนิธิมีราคาเฉลี่ยที่ 22,778 บาทต่อเดือน

ในด้านอุปสงค์ ปัจจุบันมีผู้ให้บริการรวมทั้งสิ้น 15,972 คน คิดเป็นร้อยละ 69.5 ของความสามารถในการรองรับทั้งหมด ทำให้มีเตียงว่างประมาณ 6,564 เตียง หรือคิดเป็นร้อยละ 29.1 การที่มีเตียงว่าง ในสัดส่วนที่สูงนี้อาจเกิดจากหลายปัจจัย เช่น ราคาค่าบริการที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับรายได้เฉลี่ยของผู้สูงอายุไทย การกระจายตัวของสถานบริการที่อาจไม่สอดคล้องกับความต้องการในแต่ละพื้นที่ ทศนคติและความเชื่อของสังคมไทยที่อาจยังไม่คุ้นเคยกับการส่งผู้สูงอายุไปอยู่ในสถานบริการ รวมถึงข้อจำกัดด้านการเข้าถึงข้อมูลและบริการ

การกระจายตัวของผู้ใช้บริการ พบว่าภาคเอกชนมีผู้ใช้บริการมากถึง 15,568 คน คิดเป็น ร้อยละ 97.5 ของผู้ใช้บริการทั้งหมด ในขณะที่ภาครัฐมีผู้ใช้บริการเพียง 64 คน คิดเป็นร้อยละ 0.4 และ มูลนิธิมีผู้ใช้บริการ 340 คน คิดเป็นร้อยละ 2.1 สัดส่วนนี้สะท้อนให้เห็นถึงความไม่สมดุลในการเข้าถึงบริการ และอาจบ่งชี้ถึงความจำเป็นในการเพิ่มจำนวนสถานบริการที่มีราคาเหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุที่มีกำลังซื้อน้อย



ตารางที่ 2 จำนวนสถานบริบาลผู้สูงอายุ (Nursing Home) แยกตามประเภทผู้ให้บริการและอัตราค่าบริการ

ประเภท	จำนวนสถานบริบาลผู้สูงอายุ	การรองรับผู้ใช้บริการ	เช่าแล้ว (เตียง)	(ร้อยละ)	คงเหลือ (เตียง)	ราคาค่าบริการเฉลี่ย (บาท/เดือน)	
						ต่ำสุด	สูงสุด
ภาครัฐ							
อาคารชุด	3	113	52	46.0	61	28,167	28,167
อาคารที่พักอาศัยรวม	2	106	12	11.3	94	15,133	15,133
รวม	5	219	64	29.2	155	23,822	23,822
เอกชน							
บ้านเดี่ยว	437	9,785	7,409	75.7	2,376	24,809	25,210
อาคารที่พักอาศัยรวม	314	10,240	6,855	66.9	3,385	31,157	31,796
อาคารพาณิชย์	37	946	710	75.1	236	26,390	26,954
ทาวน์เฮ้าส์ หรือ ทาวน์โฮม	24	330	253	76.7	77	21,314	21,714
บ้านแฝด	5	123	84	68.3	39	28,000	28,636
อาคารชุด	5	104	78	75.0	26	89,667	89,667
รวม	822	21,528	15,389	71.5	6,139	27,695	28,197
มูลนิธิ							
อาคารที่พักอาศัยรวม	5	526	340	71.5	186	20,500	20,500
รวม	5	526	340	71.5	186	20,500	20,500
รวมทั้งหมด	832	22,273	15,793	70.9	6,480	27,633	28,129

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพรวมสถานการณ์อุปสงค์และอุปทานของโครงการ Residential

จากการสำรวจสถานการณ์โครงการ Residence ในประเทศไทยที่เปิดให้บริการจำนวน 84 โครงการ 9,578 หน่วย แสดงให้เห็นถึงความไม่สมดุลระหว่างพื้นที่เมืองหลักและพื้นที่ห่างไกลอย่างชัดเจน โดยในด้านอุปทานพบว่าจังหวัดสมุทรปราการมีความสามารถในการรองรับผู้ใช้บริการสูงที่สุดถึง 2,104 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 21.7 ของความสามารถในการรองรับทั้งหมด รองลงมาคือพระนครศรีอยุธยา 1,404 หน่วย หรือ ร้อยละ 14.7 และนครราชสีมา 1,148 หน่วย หรือร้อยละ 12.0 ของความสามารถในการรองรับทั้งหมด

ในทางตรงกันข้าม จังหวัดในกลุ่ม 10 อันดับสุดท้ายมีข้อจำกัดด้านอุปทานอย่างมาก โดยมีความสามารถในการรองรับเพียง 30 - 80 หน่วยต่อจังหวัด คิดเป็นเพียงร้อยละ 0.2 - 0.5 เท่านั้น โดยอุบลราชธานีมีความสามารถในการรองรับน้อยที่สุดเพียง 30 หน่วย ตามด้วยสุรินทร์และสมุทรสาคร ที่รองรับได้ 40 และ 48 คนตามลำดับ สะท้อนให้เห็นถึงความเหลื่อมล้ำในการกระจายตัวของอุปทาน



ในด้านอุปสงค์ พบปรากฏการณ์ที่น่าสนใจคือ แม้จังหวัดในกลุ่มอันดับท้ายจะมีอุปทานจำกัด แต่กลับมีอัตราการเข้าพักสูงมาก โดยหลายจังหวัดมีอัตราการเข้าพักถึงร้อยละ 100 ได้แก่ อุบลราชธานี จันทบุรี ชุมพร ภูเก็ต นครพนม มหาสารคาม สงขลา และยะลา แสดงให้เห็นถึงอุปสงค์ที่สูงมากเมื่อเทียบกับอุปทานที่มีอยู่อย่างจำกัด ขณะที่จังหวัดในกลุ่มอันดับต้นมีอัตราการเข้าพักที่หลากหลาย เช่น ชลบุรีมีอัตราการเข้าพักร้อยละ 92.2 ประจวบคีรีขันธ์มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 85.3 และปทุมธานีมีอัตราการเข้าพักเพียงร้อยละ 52.9

ความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานนี้ยังสะท้อนผ่านจำนวนโครงการที่เปิดให้บริการที่กระจุกตัวในเขตเมืองหลัก โดยกรุงเทพมหานครมีจำนวนโครงการมากที่สุด 11 โครงการ และเชียงใหม่มี 9 โครงการ ในขณะที่จังหวัดในกลุ่มอันดับท้ายส่วนใหญ่มีเพียงจังหวัดละ 1 โครงการเท่านั้น

ตารางที่ 3 จังหวัดที่มีจำนวนการรองรับผู้ใช้บริการ Residential อายุมากที่สุด 10 อันดับแรก

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	การรองรับผู้ใช้บริการ		อัตราการเข้าพัก	
			จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1	สมุทรปราการ	6	2,104	22.0	1,492	70.9
2	พระนครศรีอยุธยา	7	1,404	14.7	761	54.2
3	นครราชสีมา	7	1,148	12.0	676	58.9
4	กรุงเทพมหานคร	11	1,055	11.0	798	75.6
5	เชียงใหม่	9	631	6.6	422	66.9
6	ชลบุรี	6	540	5.6	498	92.2
7	สุพรรณบุรี	2	322	3.4	205	63.7
8	ปทุมธานี	3	297	3.1	157	52.9
9	ประจวบคีรีขันธ์	4	224	2.3	191	85.3
10	บุรีรัมย์	2	180	1.9	140	77.8
จังหวัดอื่น ๆ		27	1,673	17.5	1,361	81.4
รวม 10 อันดับ		57	7,905	82.5	5,340	67.6
รวมทั้งประเทศ		84	9,578	100%	6,701	70.0

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวม ประเทศไทยมีจำนวนโครงการ Residence พบว่ากระจายอยู่ในสามภาคส่วน ได้แก่ ภาครัฐ ภาคเอกชน และมูลนิธิ สามารถรองรับผู้สูงอายุได้รวม 9,578 หน่วย โดยมีผู้ใช้บริการแล้ว 6,701 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 70.0 ของความสามารถในการรองรับทั้งหมด

ในด้านรูปแบบการให้บริการ มีความหลากหลายทั้งการเช่า การซื้อ และการให้สิทธิอยู่อาศัยโดยไม่มีค่าใช้จ่าย โดยภาครัฐมีบทบาทสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาประหยัด ซึ่งมี 7 โครงการสำหรับการเช่ารายเดือนที่รองรับได้ถึง 265 หน่วย ราคาเช่าเฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 12,000 บาทต่อเดือน แต่ที่น่าสนใจที่มีผู้ใช้บริการเพียงร้อยละ 70.5 หรือ 187 หน่วย สะท้อนว่าราคาไม่ใช่ปัจจัยเดียวที่ผู้อยู่อาศัยใช้ตัดสินใจ



ในขณะที่รูปแบบสิทธิการเช่าซื้อระยะยาวของภาครัฐที่มี 2 โครงการพัฒนาโดยมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ กรมธนารักษ์ร่วมกับคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล และสภากาชาดไทย มีจำนวนรองรับผู้ใช้บริการ 1,358 หน่วย และมีผู้ใช้บริการ 829 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.0 มีราคาเฉลี่ยสูงถึง 1.50 - 1.80 ล้านบาท

ส่วนสิทธิอาศัยตลอดชีวิตมีจำนวน 10 โครงการ รองรับ 538 หน่วย ราคาเฉลี่ยต่อเดือน 70,000 บาท มีผู้ใช้บริการสูงถึงร้อยละ 81.2 แสดงให้เห็นว่าผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยในระยะยาวมากกว่าระยะสั้น

ภาคเอกชนมีบทบาทโดดเด่นในตลาด โดยมี 10 โครงการสำหรับการเช่ารายเดือน รองรับ 878 หน่วย ราคาเฉลี่ยต่อเดือน 34,000 บาท มีผู้ใช้บริการคิดเป็นร้อยละ 39.3 สิทธิการเช่าระยะยาว 5 โครงการ รองรับ 586 หน่วย ราคาเฉลี่ย 13 - 15 ล้านบาท มีผู้ใช้บริการร้อยละ 72.4 และสิทธิอาศัยตลอดชีวิต 2 โครงการ รองรับ 628 หน่วย เฉลี่ยต่อเดือน 50,000 บาท มีผู้ใช้บริการร้อยละ 23.9

ที่น่าสนใจคือในส่วนของการซื้อ ภาคเอกชนมี 20 โครงการ โดยการซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ 16 โครงการ รองรับ 2,402 หน่วย ราคาเฉลี่ย 17 - 24 ล้านบาท มีผู้ใช้บริการคิดเป็นร้อยละ 74.2 และสิทธิอาศัยตลอดชีวิต 4 โครงการ รองรับ 537 หน่วย ราคาเฉลี่ย 5 ล้านบาท มีผู้ใช้บริการร้อยละ 76.7

ที่น่าสนใจเป็นพิเศษคือโครงการที่ไม่มีค่าใช้จ่ายของภาครัฐ ซึ่งมี 24 โครงการ แบ่งเป็นสิทธิอาศัยตลอดชีวิต 24 โครงการ รองรับ 1,916 หน่วย มีผู้ใช้บริการสูงถึง 1,822 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 95.1 สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอย่างชัดเจน

จากภาพรวมดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุในไทยมีลักษณะแบ่งแยกชัดเจนตามระดับราคาและรูปแบบการให้บริการ โดยผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญกับการอยู่อาศัยระยะยาวเป็นปัจจัยหลัก ขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยราคาประหยัดก็ยังคงเป็นที่ต้องการอีกเป็นจำนวนมาก การพัฒนาในอนาคตจึงควรมุ่งเน้นการเพิ่มจำนวนโครงการที่ให้ความมั่นคงระยะยาวในราคาที่เหมาะสม และการขยายโครงการภาครัฐสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้ประชาชนทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพได้อย่างทั่วถึง

แนวโน้มในอนาคต

การคาดการณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคตนั้น เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงบริการในแต่ละพื้นที่อย่างชัดเจนในด้านความพอเพียงของอุปทาน โดยพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวของอุปทานสูงได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และนนทบุรี ขณะที่อีก 15 จังหวัด ไม่พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้บริการในจังหวัดนั้น ๆ การกระจุกตัวของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และภาคเหนือ ซึ่งมีหน่วยรวมกันถึงร้อยละ 70.8 ของทั้งประเทศ ชี้ให้เห็นถึง ความเสี่ยงที่จะเกิดวิกฤตการณ์การขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในภาคอื่น ๆ

แม้ว่าในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จากตัวเลขของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จะแสดงถึงมูลค่าการจดทะเบียนธุรกิจ ในหมวดหน่วยบริการทางการแพทย์ที่จัดที่พักให้ (รหัสประเภทธุรกิจ : 87100) และกิจกรรม การดูแลรักษาในสถานที่ที่มีที่พักและมีคนดูแลประจำสำหรับผู้สูงอายุ (รหัสประเภทธุรกิจ : 87301) ที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ เดือนตุลาคม 2567 มีมูลค่าสูงถึง 1,117 ล้านบาท และ 3,134 ล้านบาท ตามลำดับ แต่ก็ยังนับว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้สูงอายุยังคงเติบโตช้าและไม่เพียงพอต่อความต้องการ ของผู้สูงอายุที่จะเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างก้าวกระโดดในอนาคต



ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ประเทศไทยจำเป็นต้องมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุตามระดับรายได้ของประชากรในแต่ละจังหวัด เพื่อให้เหมาะสมกับศักยภาพทางการเงินและบริบทเฉพาะของแต่ละพื้นที่

1) สำหรับจังหวัดที่มีรายได้สูง เช่น กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต ชลบุรี และระยอง ซึ่งมีฐานเศรษฐกิจที่เข้มแข็งและระบบการเงินที่พัฒนาแล้ว ควรส่งเสริมการใช้กลไกทางการเงินที่ซับซ้อนและหลากหลาย โดยเฉพาะการระดมทุนผ่านตลาดทุน เช่น กองทุน REITs และกองทุนหุ้นเอกชน การพัฒนาพันธบัตรสีเขียวและพันธบัตรเพื่อความยั่งยืน เพื่อดึงดูดนักลงทุนที่สนใจด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงการส่งเสริมการลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน (PPPs) กับโรงพยาบาลและบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ นอกจากนี้ยังควรส่งเสริมการลงทุนเพื่อสังคม (Impact Investing) เพื่อดึงดูดนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนทางการเงินและผลกระทบทางสังคมที่ดี

2) จังหวัดที่มีรายได้ปานกลาง เช่น เชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมา และสุราษฎร์ธานี ซึ่งมีเศรษฐกิจที่หลากหลายแต่อาจมีข้อจำกัดด้านทรัพยากรทางการเงิน ควรเน้นการผสมผสานระหว่างการลงทุนสนับสนุนจากภาครัฐและการมีส่วนร่วมของภาคเอกชน โดยพัฒนาพันธบัตรเทศบาลเพื่อระดมทุนสำหรับโครงการระดับท้องถิ่น จัดทำสิทธิประโยชน์ทางภาษีเพื่อกระตุ้นการลงทุนจากภาคเอกชน สร้างข้อตกลงการแบ่งปันรายได้ระหว่างภาครัฐและเอกชน และพัฒนาการลงทุนกับโรงพยาบาลในภูมิภาคและผู้ให้บริการท้องถิ่น

3) สำหรับจังหวัดที่มีรายได้ต่ำ เช่น แม่ฮ่องสอน น่าน ศรีสะเกษ และกาฬสินธุ์ ซึ่งมีข้อจำกัดทั้งด้านทรัพยากรทางการเงินและโครงสร้างพื้นฐาน ควรเน้นการพึ่งพาการลงทุนสนับสนุนจากภาครัฐและองค์กรไม่แสวงหากำไรเป็นหลัก โดยใช้กลไกเงินช่วยเหลือและเงินอุดหนุน พัฒนาระบบไมโครไฟแนนซ์ผ่านสถาบันการเงินชุมชนและกองทุนหมู่บ้าน ส่งเสริมสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ สนับสนุนการระดมทุนจากชุมชน และพัฒนาข้อตกลงเช่าระยะยาวในราคาที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการท้องถิ่น

นอกจากการออกแบบกลไกทางการเงินให้เหมาะสมกับแต่ละระดับรายได้แล้ว ยังมีประเด็นสำคัญ ที่ต้องคำนึงถึงในการพัฒนาตลาดการเงินทุกระดับ ได้แก่ การสร้างความยั่งยืนและการปรับตัวต่อ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบูรณาการระหว่างกลไกต่างๆ เพื่อสร้างความยั่งยืนทางการเงิน การส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในทุกระดับ การพัฒนาระบบการติดตามและประเมินผลที่มีประสิทธิภาพ และการสร้างความร่วมมือระหว่างภาคส่วนต่างๆ

การพัฒนาตลาดการเงินที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพจะช่วยสนับสนุนให้การพัฒนาบ้านพักผู้สูงอายุในประเทศไทยสามารถตอบสนองความต้องการของผู้สูงอายุได้อย่างทั่วถึงและยั่งยืน โดยคำนึงถึงทั้งความสามารถในการเข้าถึงบริการของผู้สูงอายุ ความยั่งยืนทางการเงินของโครงการ และการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในอนาคต การวางแผนในอนาคตจึงจำเป็นต้องเน้นการกระจายบริการไปยังพื้นที่ที่มีความขาดแคลนสูง โดยเฉพาะจังหวัดที่มีสัดส่วนผู้สูงอายุสูงแต่มีดัชนีความเพียงพอต่ำ ควบคู่ไปกับการพัฒนาทั้งด้านปริมาณและคุณภาพการให้บริการ เพื่อรองรับความต้องการที่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต

.....