



28 พฤศจิกายน 2566

## REIC เปิดผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ทั่วประเทศ ปี 2566

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรของประเทศไทยที่กำลังจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มรูปแบบในอีก 1 – 2 ปีข้างหน้า ซึ่งหมายถึงประชากรผู้ที่มีอายุเกินกว่า 60 ปี จะมีสัดส่วนมากกว่า 20.0% ของประชากรไทยทั้งหมด และคาดการณ์ว่าประชากรผู้สูงอายุจะมีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยจะมีสัดส่วนถึง 28.0% ในปี 2578 แต่การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับผู้สูงอายุในปัจจุบันยังคงเติบโตช้า และไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้สูงอายุในปัจจุบัน

การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ปี 2566 นี้ จึงนับเป็นจุดเริ่มต้นที่จะสร้างฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้กับภาครัฐและภาคเอกชนใช้ในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับผู้สูงอายุทุกระดับรายได้ รวมถึงยังเป็นข้อมูลที่จะนำไปเผยแพร่ให้ประชาชนเพื่อใช้ประโยชน์ในการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยให้กับตนเองหรือผู้สูงอายุในบ้าน

### ภาพรวมข้อมูลที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ สำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในปัจจุบัน 758 แห่ง รองรับผู้สูงอายุได้รวม 19,490 คน มีอัตราการเข้าพัก 69.3% ซึ่งพบว่าเป็น (1) ประเภทเนิร์สซิงโฮม หรือ สถานะบริหารผู้สูงอายุ จำนวนถึง 708 แห่ง รองรับได้รวม 15,324 คนหรือ ร้อยละ 78.6% มีอัตราการเข้าพัก 63.7% (2) ประเภท Residential หรือที่อยู่อาศัยซึ่งพัฒนาขึ้นเพื่อรองรับกลุ่มผู้สูงอายุแต่ยังสามารถดูแลตัวเองได้ ออกแบบโดยใช้หลักการ Universal Design จำนวน 19 แห่ง รองรับได้รวม 1,328 คน เช่น สววงคินิเวศ สภาอากาศไทย, โครงการเวลเนสซิตี และบุศยานิเวศน์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นต้น มีอัตราการเข้าพัก 73.0% (3) ประเภท สถานะสงเคราะห์/มูลนิธิ 26 แห่ง รองรับได้รวม 2,681 คน มีอัตราการเข้าพัก 100.0% (4) ประเภท โรงพยาบาล จำนวน 4 แห่ง รองรับได้รวม 155 คน และมีเข้าพัก 53.5% และประเภท Day Care จำนวน 1 แห่ง

ทั้งนี้ การกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุใน 10 จังหวัดแรก มีจำนวน 574 แห่ง หรือ 75.7% ของที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุทั้งหมด โดยกระจายในจังหวัด (1) กรุงเทพฯ 257 แห่ง รองรับได้รวม 7,140 คน มีอัตราการเข้าพัก 68.2% (2) นนทบุรี 78 แห่ง รองรับได้รวม 1,759 คน มีอัตราการเข้าพัก 68.3% (3) เชียงใหม่ 54 แห่ง รองรับได้รวม 688 คน มีอัตราการเข้าพัก 81.8% (4) ชลบุรี 42 แห่ง รองรับได้รวม 822 คน มีอัตราการเข้าพัก 64.6% (5) ปทุมธานี 39 แห่ง รองรับได้รวม 877 คน มีอัตราการเข้าพัก 72.5% (6) นครปฐม 30 แห่ง รองรับได้รวม 876 เข้าพัก มีอัตราการเข้าพัก 59.1% (7) สมุทรปราการ 24 แห่ง รองรับได้รวม 1,206 คน มีอัตราการเข้าพัก 40.1% (8) ขอนแก่น 19 แห่ง รองรับได้รวม 669 คน มี



อัตราการเข้าพัก 88.9% (9) ราชบุรี 16 แห่ง รองรับได้รวม 425 คน มีอัตราการเข้าพัก 39.1 % และ (10) พิษณุโลก 15 แห่ง รองรับได้รวม 217 คน มีอัตราการเข้าพัก 79.1%

การสำรวจยังพบว่า สิทธิในการครอบครองที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ส่วนใหญ่เป็นประเภทสิทธิแบบเช่ารายเดือน 699 แห่ง หรือ ร้อยละ 92.5% รองลงมาเป็นประเภทสิทธิแบบการอยู่อาศัยตลอดชีวิต 34 แห่ง หรือ 4.5% สิทธิแบบมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย 14 แห่ง หรือ 1.9% และสิทธิการเช่าระยะยาว 9 แห่ง หรือ 1.2% ของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด

ในด้านลักษณะโครงการ พบว่า ส่วนใหญ่มีการใช้อาคารที่มีลักษณะอาคารแบบบ้านเดี่ยว เป็นสัดส่วน 56.6% รองลงมาเป็นประเภทอาคารพักอาศัยรวม เป็นสัดส่วน 33.3% โดยจำแนกเป็นโครงการที่มีขนาดจำนวนเตียงไม่เกิน 20 เตียง เป็นสัดส่วน 54.8% และขนาดจำนวนเตียงเกินกว่า 20 เตียง 343 แห่ง เป็นสัดส่วน 45.2% ทั้งนี้พบว่า ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในปัจจุบันของไทยยังคงมุ่งเน้นการรองรับผู้สูงอายุไทยเป็นสำคัญ คือ ประมาณ 99.1%

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อสังเกตว่า “แม้ว่าโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในปัจจุบันมีการขยายตัวขึ้นอย่างมากในช่วง 5 – 6 ปีที่ผ่านมา แต่ที่อยู่อาศัยที่พัฒนาขึ้นกระจุกตัวในบางพื้นที่ ยังไม่ได้กระจายตัวไปครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ อย่างทั่วถึง ทำให้ไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยที่รองรับกลุ่มผู้สูงอายุได้อย่างทั่วถึง และในภาพรวมก็ยังมีจำนวนไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับความต้องการในปัจจุบัน

ดังจะเห็นได้ว่า เมื่อเทียบกับจำนวนผู้สูงอายุของไทยที่ปัจจุบันมีจำนวน 12.9 ล้านคน และคาดว่าจะมีผู้สูงอายุที่ต้องการที่อยู่อาศัยประมาณ 5% หรือประมาณ 650,000 คน แต่คาดการณ์ว่าอาจมีผู้สูงอายุที่สามารถเข้าสู่ระบบการบริการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพียง 1.0% หรือ ประมาณ 130,000 คน ขณะที่ในปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยรองรับผู้สูงอายุได้เพียงไม่เกิน 20,000 คน ซึ่งในจำนวนนี้ตั้งอยู่ในพื้นที่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวน 435 แห่ง และรองรับได้ประมาณไม่เกิน 12,000 คน โดยมีสัดส่วนถึง 57.0% และ 61.4% ของทั่วประเทศ ตามลำดับ อีกทั้งโครงการที่มีการพัฒนาขึ้นส่วนใหญ่เป็นการรองรับกลุ่มคนที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างดีและฐานะดีขึ้นไป ทำให้กลุ่มผู้สูงอายุที่มีฐานะปานกลางและฐานะไม่ดีนั้นยังคงมีการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในการรองรับอย่างมาก ดังจะเห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของรัฐที่จัดให้บางแห่งในปัจจุบันมีผู้ลงทะเบียนขอเช่าอยู่อาศัย 2,500 – 3,000 คน แต่ยังไม่มีความใดสามารถจัดที่อยู่อาศัยรองรับได้ สิ่งเหล่านี้จึงเป็นโจทย์ที่สำคัญและเร่งด่วนของรัฐบาลในการหาแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในการรองรับผู้สูงอายุได้เพียงพอสำหรับทุกกลุ่ม

นอกจากนี้ ในการขับเคลื่อนนโยบายที่จะดึงดูดชาวต่างชาติในกลุ่มที่เกษียณอายุเข้ามาพำนักระยะยาวในประเทศไทยให้ประสบความสำเร็จ ประเทศไทยต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีมาตรฐานให้มากขึ้น ควบคู่กับการพัฒนา Medical Hub และ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ ซึ่งจะช่วยให้ประเทศไทยเป็น Retirement Heaven และ Retirement Destination สำหรับผู้สูงอายุทั่วโลก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอย่างมากที่จะช่วยดึงดูดชาวต่างชาติที่ต้องการหาที่



ผ่านกระยะยาวช่วงวัยเกษียณ และทำให้ประเทศไทยเป็นตัวเลือกที่ดีที่สุดในโลก ด้วยเหตุผลทางการเงินที่มีค่าใช้จ่ายที่สอดคล้องกับเงินบำนาญที่เขาได้รับ รวมถึงมีมาตรฐานและการบริการที่ดีเมื่อเทียบกับประเทศอื่น

## เนิร์สซิงโฮมสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทย

เนิร์สซิงโฮม หรือ สถานะบริการผู้สูงอายุ เป็นประเภทที่อยู่อาศัยผู้สูงที่มีการพัฒนาอย่างมากในปัจจุบัน โดย ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 พบว่าทั่วประเทศมีจำนวน 708 แห่ง จำนวนหน่วยที่เปิดให้บริการทั้งหมด 15,324 เตียง ใน 55 จังหวัด ซึ่งส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในจังหวัดหลักและจังหวัดหัวเมืองทางภูมิภาค เช่น กรุงเทพฯและปริมณฑล เชียงใหม่ พิษณุโลก นครสวรรค์ พระนครศรีอยุธยา สระบุรี ชลบุรี ระยอง นครราชสีมา ขอนแก่น อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี เป็นต้น และพบว่าสำหรับเรื่องระดับราคาการให้บริการ พบว่า ช่วงราคาเช่าที่โครงการกำหนดไว้ที่มีจำนวนมากที่สุดคือ ช่วงราคา 10,001-20,000 บาท มีสัดส่วน 42.6% รองลงมาอันดับสองคือ ราคา 20,001-30,000 บาท มีสัดส่วน 36.1% และ รองลงมาอันดับสามคือ ราคา 30,001-50,000 บาท มีสัดส่วน 14.2% และ ช่วงราคา 50,000 บาทขึ้นไป มีสัดส่วน 5.7% ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า ช่วงราคาไม่เกิน 10,000 บาท มีสัดส่วน 1.5% เท่านั้น ซึ่งสะท้อนให้เห็น เนิร์สซิงโฮมที่เข้าถึงได้ (Affordable Nursing Home) สำหรับผู้สูงอายุโดยส่วนใหญ่ยังมีอยู่อย่างจำกัด

การสำรวจข้อมูลการเข้าพักเนิร์สซิงโฮมของผู้สูงอายุ พบว่า จากจำนวนทั้งหมด 12,093 เตียง มีอัตราเข้าพัก 76.0% ของจำนวนเตียงที่เปิดให้บริการทั้งหมด โดยโครงการที่น้อยกว่า 20 เตียงมีอัตราเข้าพักสูงกว่าโครงการที่มีตั้งแต่ 20 เตียงขึ้นไป โดยพบว่า ภาคตะวันออกเหนือมีอัตราเข้าพักสูงสุด 81.4% รองลงมาคือภาคเหนือ 70.9% และภาคกลาง 68.6% เป็นที่น่าสังเกตว่ากรุงเทพฯ-ปริมณฑล ที่มีจำนวนเตียงสูงสุด แต่กลับมีอัตราเข้าพัก 63.1% ส่วนอัตราเข้าพักต่ำสุดคือภาคตะวันตก ประมาณ 51.3%

ทั้งนี้เมื่อแยกตามรายจังหวัดพบว่า จังหวัดร้อยเอ็ด สกลนคร และสุรินทร์ มีอัตราเข้าพักที่ 100% แต่เป็นที่น่าสนใจที่สังเกตว่าจังหวัดทั้งหมดเหล่านี้จะมีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเพียง 1 โครงการ เท่านั้น ซึ่งสะท้อนอาจมีความต้องการเนิร์สซิงโฮมในพื้นที่เหล่านี้ แต่มีอุปทานมีอยู่ไม่เพียงพอ

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ สรุปรายงานว่า “เนิร์สซิงโฮมมีการเติบโตอย่างมากในช่วง 5 – 6 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยปีละ 25.1% ในช่วงปี 2561-2566 และ คาดการณ์ว่า จะมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยปีละ 30.5% ในระหว่างปี 2567-2571 ด้วยขนาดธุรกิจไม่น้อยกว่า 9.5 พันล้านบาทใน พ.ศ. 2571 และในช่วงปี 2572-2576 คาดว่าจะมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยปีละ 15.0% และมูลค่าไม่น้อยกว่า 1.92 หมื่นล้านบาทในปี 2576 นอกจากนี้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุยังอาจมีแนวโน้มจะเกิดการพัฒนาไปเป็นรูปแบบใหม่ ๆ ในลักษณะธุรกิจแฟรนไชส์ ที่ผู้ประกอบการธุรกิจเนิร์สซิงโฮมอาจจะร่วมมือกับผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นอยู่ เช่น ห้องชุด บ้านแนวราบ โรงแรม รีสอร์ท โดยปรับพื้นที่บางส่วนในโครงการให้เป็นเนิร์สซิงโฮม โดยเฉพาะการนำห้องชุดเหลือขาย หรือ ที่อยู่อาศัยแนวราบบางส่วนในโครงการ มาปรับเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมฟังก์ชันเนิร์สซิงโฮมเข้าไป หรือ อาจนำโครงการเดิมมาปรับรูปแบบให้เป็นมัลติเจเนอเรชั่นสำหรับการอยู่อาศัยได้ทุกวัยร่วมกัน เพื่อสร้างจุดเด่นของโครงการในการดึงดูดให้ผู้ต้องการหาที่อยู่



อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่กำลังวางแผนสำหรับการเข้าสู่วัยเกษียณ หรือ กลุ่มบุตรหลานที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับคุณพ่อคุณแม่หรือผู้ใหญ่ในบ้านที่กำลังจะเข้าสู่วัยผู้สูงอายุหรือกำลังอยู่ในวัยผู้สูงอายุ แทนที่จะนำหน่วยที่เหลือขายไปหารายได้จากกรให้เช่าเป็นห้องพักอาศัยแบบทั่วไปเท่านั้น

นอกจากนี้ กลุ่มผู้สูงอายุอีกกลุ่มหนึ่งที่น่าสนใจ คือ กลุ่มที่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิม นับเป็นกลุ่มที่สำคัญในยุคสัดส่วนของผู้สูงอายุกำลังจะเพิ่มจาก 20% ในปัจจุบันเป็นเกือบ 30% อีกประมาณ 10 ปีข้างหน้า ดังจะเห็นได้ว่า ตัวเลขขั้นต่ำที่เป้าหมายในแผนการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของกรมกิจการผู้สูงอายุมีจำนวนมากกว่า 400,000 หลัง ในช่วงปี 2567-2579 ทั้งนี้ ยังไม่ได้นับรวมการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมของบุคคลทั่วไป และการปรับปรุงอาคารให้เป็นเนิร์สซิงโฮม ซึ่งนับรวมกันทั้งหมดก็จะมีปริมาณมาก และสะท้อนให้เห็นโอกาสของตลาดธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อาจมีการขยายตัวอีกมาก”

“ดังนั้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เป็นเรื่องที่รัฐบาลจำเป็นต้องเร่งเข้ามาจัดทำนโยบายและวางแผนการพัฒนาดังจริงจัง เพื่อให้สามารถช่วยให้ผู้สูงอายุได้รับการดูแลอย่างดี เนื่องจากที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ คือ ที่รวมของปัจจัยสี่อย่างครบถ้วนในการดำเนินชีวิต คือ “อาหาร-เครื่องนุ่งห่ม-ยารักษาโรค-ที่อยู่อาศัย” และยังเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยในยุคต่อไปอีกด้วย” ดร.วิรัชฯ กล่าวสรุปในตอนท้าย”

.....