

6 รูปแบบที่อยู่อาศัยเพื่อวัยเกษียณ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ถึงทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้สูงวัยว่า ประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยมาตั้งแต่ปี 2548-2549 ด้วยจำนวนผู้สูงวัย (อายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป) ในสัดส่วน 10% และมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2578 ประเทศไทยจะเป็นสังคมผู้สูงวัยระดับสุดยอดคือมีสัดส่วนอยู่ที่ 30% ของจำนวนประชากรทั้งหมด ทั้งนี้ สามารถแบ่งกลุ่มผู้สูงวัยออกเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ หัวหน้าหน่วยปฏิบัติการวิจัยสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับผู้สูงวัยและคนพิการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ถึงทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้สูงวัยว่า ประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงวัยมาตั้งแต่ปี 2548-2549 ด้วยจำนวนผู้สูงวัย (อายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป) ในสัดส่วน 10% และมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2578 ประเทศไทยจะเป็นสังคมผู้สูงวัยระดับสุดยอดคือมีสัดส่วนอยู่ที่ 30% ของจำนวนประชากรทั้งหมด ทั้งนี้ สามารถแบ่งกลุ่มผู้สูงวัยออกเป็น 2 กลุ่ม ประกอบด้วย

1. กลุ่มที่อยู่ได้อย่างอิสระ ไม่ต้องพึ่งพา โดยผู้สูงวัยในกลุ่มนี้สามารถทำกิจกรรมประจำวันได้ตามปกติ และไม่ต้องจำกัดพื้นที่

2. กลุ่มที่ต้องพึ่งพา ได้แก่ผู้สูงวัยที่ต้องอาศัยการพึ่งพาผู้อื่นในการทำกิจกรรมประจำวัน และต้องจำกัดพื้นที่การอยู่อาศัย สำหรับรูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเพื่อรองรับผู้สูงวัยทั้ง 2 กลุ่ม แบ่งออกได้เป็น 6 รูปแบบ โดยกลุ่มที่อยู่ได้อย่างอิสระ ไม่ต้องพึ่งพา กลุ่มธุรกิจที่จะได้รับอานิสงส์โดยตรงคือ กลุ่มที่ปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในปัจจุบัน ซึ่งตลาดดังกล่าวมีความต้องการสูงถึงประมาณ 85-95% ของตลาดรวม หรือทำในรูปแบบของศูนย์ดูแลผู้สูงวัยและที่อยู่อาศัยผู้สูงวัยในชุมชน ในส่วนของกลุ่มที่ต้องพึ่งพา รูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มนี้ได้แก่ สถานะบริการผู้สูงวัย สถานดูแลผู้สูงวัยที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม และสถานดูแลผู้สูงวัยในช่วงสุดท้ายของชีวิต

“คาดว่าธุรกิจดูแลผู้สูงวัยแบบให้บริการระยะสั้นเช่นศูนย์ดูแลผู้สูงวัย จะมีแนวโน้มการเติบโตเพิ่มมากขึ้นในช่วง 5-10 ปี ข้างหน้า ขณะเดียวกันธุรกิจซึ่งจัดให้มีที่พำนักระยะยาว เช่น ชุมชนผู้สูงวัย จะมีอัตราการเติบโตในระยะยาว เนื่องจากผู้สูงวัยที่ต้องการอยู่คนเดียวมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น”

ด้าน นายสุเชษฐ ชูบรามาเนียม ประธานกรรมการบริหาร บริษัท บิวเดอสมาร์ท จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ประเทศไทยจัดเป็นประเทศที่กลุ่มผู้สูงวัยชาวต่างชาตินิยมเดินทางเพื่อเข้ามาพักผ่อน ทั้งนี้ จากสถิติการขออยู่ต่อในราชอาณาจักรของคนต่างด้าว ประเภทใช้ชีวิตบั้นปลาย (เป็นผู้สูงวัยตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป) ของสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง หรือที่เรียกกันว่าวีซ่าลอสเตย์ พบว่า มีชาวต่างชาติที่ขอวีซ่าประเภทนี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2554 จาก 36,253 ราย เป็น 46,642 รายในปี 2556 หรือเพิ่มขึ้น 30% และในปี 2557 เพียงสองเดือนแรก มีผู้ยื่นขอวีซ่าประเภทนี้แล้ว 9,483 ราย โดย 10 ประเทศที่มีการขอวีซ่าเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทยมากที่สุดได้แก่ อังกฤษ , อเมริกา , เยอรมนี , ญี่ปุ่น , สวิตเซอร์แลนด์ , ออสเตรเลีย , นอร์เวย์ , ฝรั่งเศส , สวีเดน และเนเธอร์แลนด์ ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนมากถึง 73.8% ของผู้ยื่นขอวีซ่าทั้งหมดในปี

โดยจังหวัดที่กลุ่มผู้สูงอายุชาวต่างชาตินิยมเดินทางมักเป็นเมืองท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ เชียงใหม่ ภูเก็ต พัทยา นครราชสีมา(เขาใหญ่) และ หัวหิน ชะอำ บริษัทจึงเปิดตัวโครงการแสนสรา @ แบลคเฝ้าท์เทน มูลค่า 400 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยอายุ 50 ปีขึ้นไป ตั้งอยู่บนพื้นที่ 13.2 ไร่ ประกอบด้วย วิลล่า ขนาด 200 ตร.ม. 2 ห้องนอน จำนวน 13 หลัง และ คอนโดมิเนียม ขนาด 150 ตร.ม. 2 ห้องนอน จำนวน 30 ห้อง ในลักษณะให้เช่าเป็นระยะ 30 ปี ต่อสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี ผู้พักอาศัยสามารถใช้บริการต่างๆ ตามมาตรฐานของโรงแรม 5 ดาว และรวมทั้งบริการที่ปรึกษาด้านสุขภาพ ราคาขายเริ่มต้นที่ 8 ล้านบาท ทั้งนี้คาดว่า ณ สิ้นปี 2559 จะมียอดขายอยู่ที่ประมาณ 30% เน้นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลัก หากโครงการเป็นที่ยอมรับบริษัทก็มีแผนเปิดโครงการใหม่ในทำเลอื่นๆที่เหมาะสมต่อไป เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่ รวมทั้งที่แบล็คเฝ้าท์เทน ก็ยังมีที่ดินเหลือ โครงการอาจจะมีการซื้อที่ดินเพิ่มจากแบล็คเฝ้าท์เทน

ในส่วนของ บริษัท ธารารมณณ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) ล่าสุดร่วมกับภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี จัดกิจกรรมประกวดการออกแบบคอนโด รองรับสังคมผู้สูงอายุ มุ่งเน้นให้นักศึกษาได้ใช้ความคิดสร้างสรรค์อย่างเต็มที่ เพราะเล็งเห็นว่าประเทศไทยกำลังจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างเต็มตัว นอกจากนี้ก็มีบริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด ที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค ตาม 4 เมกะเทรนด์โลก และการพัฒนาบ้านเพื่อผู้สูงอายุก็เป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์ของบริษัท และยังมีบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) , บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

จากหนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ 36 ฉบับที่ 3,164 วันที่ 9 – 11 มิถุนายน พ.ศ. 2559