

แนวโน้มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับสังคมสูงอายุ

โดย...ดร. จริยา บุญยะประภัศร

จากกรณีที่ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ โดยข้อมูลจากการคาดการณ์ ในอีก 5 ปี คือ ปี 2565 จะมีผู้สูงอายุ 13 ล้านคน หรือประมาณ 20% ของประชากร และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากการที่อัตราการเกิดของคนไทยลดลง และแนวโน้มการดูแลสุขภาพให้มีอายุยืนยาวสูงขึ้น คาดว่าจะเพิ่มเป็น 20 ล้านคน หรือ 30% ในปี 2580 ซึ่งเป็นโจทย์ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับความต้องการด้านที่พักอาศัยคุณภาพที่สนับสนุนการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุอย่างปลอดภัยและสะดวกสบาย และที่สำคัญ คือ ควรต้องทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกคุณค่าของตนเอง เพราะความชราไม่ใช่ทางเลือก แต่เป็นสิ่งที่ธรรมชาติกำหนด

สังคมโลกก้าวด้วยผู้สูงอายุได้กำหนดให้ผู้ที่มียุตั้งตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป ถือว่า เป็นผู้สูงอายุ (Elderly) แต่ความสูงอายุหรือความชราภาพ (Aging) เป็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงตามธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้นไม่เท่ากันในแต่ละคน อย่างไรก็ตามการให้บริการด้านที่พักและการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุมักจะแบ่ง เป็น 3 กลุ่ม ประกอบด้วย กลุ่มที่สามารถดูแลตัวเองได้ (Independent Living) กลุ่มที่ต้องการความช่วยเหลือ (Assisted Living) และ กลุ่มพึ่งพา (Dependent Living)

ภาครัฐได้ให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุเพื่อรับมือกับการเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) ของประเทศไทย เช่นการออกมาตรการการจัดตั้งกองทุนบำเหน็จบำนาญแห่งชาติ มาตรการทางภาษีสนับสนุนกรณีการจ้างงานผู้สูงอายุ มาตรการ Reverse Mortgage คือ เงินกู้สำหรับนำไปเป็นค่าใช้จ่ายในการครองชีพ โดยนำที่อยู่อาศัยมาค้ำประกันสินเชื่อ แนวทางการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในที่ดินของรัฐด้วยต้นทุนต่ำเพื่อให้คนรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้ เป็นต้น ในขณะที่ สังคมสูงอายุเป็นแนวโน้มของโลก และประเทศไทยเป็นแหล่งพำนักที่คนต่างชาตินิยมมา เช่น กลุ่มคนญี่ปุ่น คนยุโรป สแกนดิเนเวีย จึงมีมาตรการขยายระยะเวลา Long Stay Visa จากเดิมที่อนุญาตให้พำนักในไทยได้ครั้งละไม่เกิน 1 ปี เป็น 10 ปีโดยครั้งที่ 1 ไม่เกิน 5 ปีและต่อได้ครั้งที่ 2 อีก 5 ปี เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรการส่งเสริมให้ไทยเป็นศูนย์กลางทางด้านสุขภาพ

ลักษณะของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักและการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุในปัจจุบันมีในรูปแบบต่างๆ ได้แก่ 1) กลุ่มสถานบริบาล/สถานดูแลผู้สูงอายุ (Medical and Nursing Care) ซึ่งมักจะเป็นการลงทุนของกลุ่มโรงพยาบาลและผู้ประกอบการเอกชนที่มีเครือข่ายกับบุคลากรทางการแพทย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนสูงอายุที่ต้องการการดูแลแบบ Dependent Living เช่น คนไข้ติดเตียง และ Assisted Living โดยจัดการให้บริการแพทย์ พยาบาล ผู้ดูแลเครื่องมืออุปกรณ์ แตกต่างกันไป มีทั้งการให้บริการระยะสั้น และ ระยะยาว

2) กลุ่มบ้านพักหรือโรงแรมดูแลผู้สูงวัย (Home/Hotel + Care) เป็นการลงทุนในลักษณะของการให้บริการดูแลผู้สูงวัย ได้แก่ กลุ่ม Independent Living หรือ Assisted Living ในบรรยากาศของบ้านหรือโรงแรม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถจัดระดับการให้บริการเป็น 5 ดาว 4 ดาว หรือ 3 ดาว โดยมีมาตรฐานการออกแบบภายในเป็น Universal Design ได้แก่ โต๊ะอาหารและ เครื่องใช้ไฟฟ้า อยู่ในระดับที่มีเอื้อมถึง ทางออกมีความกว้าง พื้นห้องไม่มีขั้นบันได ประตูห้องไม่ใช้ลูกบิด มีระบบเตือน (Alarm) หรือระบบติดต่อเวลาฉุกเฉิน รวมถึงห้องสมุด ห้องคาราโอเกะ ห้องกิจกรรมและสันทนาการ ห้องตรวจสุขภาพ เป็นต้น ถ้าในกรณีโรงแรม จะเป็นลักษณะเหมือนการรับฝากผู้สูงวัย เช่น กรณีที่ลูกหลานเดินทางไปต่างจังหวัด หรือ ไปต่างประเทศ ซึ่งการลงทุนประเภทนี้ ควรที่จะตั้งอยู่ในชุมชนที่มีความ

หนาแน่นของผู้สูงอายุ และในกรณีบ้าน สามารถออกแบบการตกแต่งห้องนอนของผู้สูงอายุ ให้มีบรรยากาศคล้ายอยู่บ้านของตนเอง โดยในบ้านมีการแบ่งการใช้สอยของห้องต่างๆ เหมือนอยู่บ้าน เช่น ห้องรับประทานอาหาร ห้องดูทีวี ห้องนั่งเล่น โดยการลงทุนบ้านพักลักษณะนี้ ควรจะต้องคำนึงถึงที่ตั้งที่ควรอยู่ในระยะที่สามารถเข้าถึงโรงพยาบาลได้สะดวก ถ้ามีเหตุฉุกเฉิน

3) กลุ่ม Retirement Community เป็นลักษณะของการลงทุนสร้างที่พักอาศัย เพื่อรองรับกลุ่มเป้าหมายที่มักจะเป็น กลุ่มสูงอายุแบบ Independent Living ทั้งในกรณีของการขายหรือให้เช่าบ้าน หรือ คอนโด เช่น Low Rise Condo เหมือนโครงการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่พักอาศัยโดยทั่วไป แต่จะมีรูปแบบของการออกแบบที่พักอาศัย โดยใช้ Universal Design เพื่อรองรับการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ ทั้งในที่พักและบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงการจัดกิจกรรมเพื่อสร้างสังคมให้ผู้สูงอายุได้มีโอกาสพบปะสังสรรค์และได้เข้าร่วมกิจกรรมที่มีการจัดอย่างเหมาะสม เช่น กิจกรรมร้องเพลง/ดนตรี กิจกรรมศิลปะ โปรแกรมส่งเสริมและฟื้นฟูสุขภาพและจิตใจ หรือกิจกรรมที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกตนเองมีคุณค่า เช่น กิจกรรมจิตอาสา รวมถึงการให้บริการดูแลสุขภาพ เช่น การจัดให้มีแพทย์ พยาบาล มาให้บริการยังที่พัก หรือการมีคลินิกสำหรับผู้สูงอายุ โดยการลงทุนในกลุ่มนี้ สามารถออกแบบเพื่อรองรับกลุ่ม Long Stay โดยสถานที่พำนักที่คนต่างชาตินิยมได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย ชลบุรี และพื้นที่ชายทะเล ของไทย

4) กลุ่ม Wellness and Health Complex เป็นลักษณะของการลงทุนที่ผสมผสานการให้บริการดูแลสุขภาพในเชิงการฟื้นฟูสุขภาพ การให้บริการแพทย์ทางเลือก การให้บริการรักษาเฉพาะทางโดยมักจะใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ ซึ่งมีการจัดให้บริการสถานที่พักทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยไม่ได้เน้นกลุ่มเป้าหมายผู้สูงอายุแต่เพียงกลุ่มเดียว แต่รวมถึงกลุ่มผู้ที่ใส่ใจดูแลสุขภาพในกลุ่มวัยต่างๆ ทั้งที่เป็นคนไทย และ คนต่างชาติ เพื่อเป็นการตอบรับต่อการที่ประเทศไทยมีบทบาท เป็น Medical Hub ของภูมิภาค

ประเด็นท้าทายของแนวโน้มการเติบโตของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับสังคมสูงอายุ คือ ทัศนคติและค่านิยมของคนไทย ที่ยังไม่ยอมรับการปล่อยให้พ่อแม่ไปอยู่สถานที่สุดแลผู้สูงอายุ ในขณะที่พ่อแม่เอง ก็มีความฝันว่า ในยามแก่ อยากรที่จะได้อยู่กับลูกหลาน ในประเด็นนี้ การออกแบบอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องให้ความสำคัญไม่เฉพาะด้านกายภาพ แต่จะต้องเน้นด้านความปลอดภัย ความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต รวมถึงกิจกรรมที่สร้างคุณค่าทางจิตใจที่จะทำให้ผู้สูงอายุและลูกหลานมีความสุขและไว้วางใจ รวมถึงพิจารณาแนวคิดการผสมผสาน (Hybrid) ของรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เฉพาะผู้สูงอายุ กับแนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป เพื่อเป็นทางเลือกที่จะช่วยให้สามารถรองรับความต้องการของคน 3 วัย ทั้ง พ่อแม่วัยทำงาน เด็ก และคนสูงอายุ ไว้นั้นทีเดียวกันอย่างลงตัว

สำหรับการพำนักระยะยาวของคนต่างชาติ ประเด็นท้าทายคือ จำนวนของผู้พำนัก Long Stay ยังมีสัดส่วนน้อยมาก เช่น จากข้อมูลปี 58 นักท่องเที่ยวผู้สูงอายุ 3.62 ล้านคน หรือ 15% นักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด แต่ตัวอย่างที่เชียงใหม่ซึ่งเป็นแหล่งพำนักที่ชาวญี่ปุ่นขึ้นชออันดับต้น มีจำนวนคนญี่ปุ่นมาพำนักระยะยาวประมาณ 6,000 คน ดังนั้นการผลักดันของรัฐบาลในการส่งเสริมธุรกิจ Long Stay รวมถึงการยกระดับมาตรฐานการรับรองคุณภาพของผู้ประกอบการจะช่วยสร้างตลาด ด้าน Long Stay ให้แก่ประเทศไทย เพื่อสร้างศักยภาพให้แก่นักลงทุนและช่วยนำเงินตราเข้าประเทศมากยิ่งขึ้น ในขณะที่นักลงทุนจะต้องมีรูปแบบธุรกิจที่ชัดเจนเพื่อสร้างกลุ่มเป้าหมายรองรับความต้องการได้อย่างยั่งยืน.