

B1

ธุรกิจตลาด



อสังหาสูงวัย

ค่ายอสังหาริมทรัพย์หันทำโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมากขึ้น รับจำนวนประชากรสูงวัยไทยขยายตัว โดยเน้นทำเลรอบกรุงเทพฯ และหัวเมืองใหญ่

ตลาดผู้สูงวัยแววรุ่ง อสังหาเปิดศึกชิงแซ่

จากการคาดการณ์ประชากรของประเทศไทย ปี 2553-2583 ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (คสช.) พบว่าประเทศไทยเข้าสู่ “สังคมผู้สูงอายุ” ตั้งแต่ปี 2553 ปัจจุบันประเทศไทยมีประชากรประมาณ 66.2 ล้านคน ในจำนวนนี้เป็นผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป จำนวน 9.4 ล้านคน คิดเป็น 14.5% ของประชากรทั้งหมด โดยเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 5 แสนคน คาดว่าภายในปี 2568 ไทยจะก้าวเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) โดยผู้สูงอายุจะมีประมาณ 14.4 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นเกิน 20% ของประชากรทั้งหมด เฉลี่ยผู้สูงอายุ



โครงการที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุที่น่าสนใจ

โครงการ ริม ลิฟวิ่ง ไครยา

มูลค่าโครงการ 1,000 ล้านบาท
บนพื้นที่ 50 ไร่ อ.เมือง จ.นครราชสีมา ประกอบด้วยโครงการหลัก 3 ส่วน
1.สถานพยาบาล 2.อาคารกิจกรรม 3.อาคารชุด 5 ชั้น 2 อาคาร อาคารละ 34 ยูนิตและบ้านจัดสรร 250 ยูนิต

ที่มา : ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)

โครงการวิลล่า มีสุข เรสซิเดนทซ์

อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ รูปแบบคอนโดมิเนียมขนาด 48 ตร.ม. 28 ยูนิต ราคาขายประมาณ 3.4 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว 6 หลัง
ราคาเริ่มต้น 5.5 ล้านบาท

โครงการซีเนียร์ คอมเพล็กซ์

ถนนเลียบคลองทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กทม. เป็นอาคารพักอาศัย 12 อาคาร (อาคารละ 4 ชั้น 36 ยูนิต) จำนวน 432 ยูนิต ขนาด 31 ตร.ม. ราคาเริ่มต้น 1.8 ล้านบาท

โครงการชันเพลย์ บางเสา

มูลค่า 3,500 ล้านบาท เนื้อที่ 125 ไร่ จ.ชลบุรี พัฒนาเป็นวิลล่าและคอนโดมิเนียม
ราคาเริ่มต้น 1.08 แสนบาท/ตร.ม.

บางกอกโพสต์ กราฟฟิค

1 คนต่อประชากร ทุกๆ 5 คน ขณะที่สหประชาชาติระบุว่าประเทศไทยมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป ในสัดส่วนเกิน 10% ของประชากรทั้งประเทศถือว่าประเทศนั้นก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเต็มรูปแบบแล้ว

ฝ่ายวิจัยบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย เผยผลสำรวจพบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัยในประเทศไทยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มขยายตัวเป็นอย่างมาก เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าวัยเกษียณที่ปัจจุบันมีจำนวนมาก ส่งผลให้เดือน พ.ค. 2561 ประเทศไทยมีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงวัย ประเภทคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดประมาณ 1,862 ยูนิต ขายไปแล้วประมาณ 70% และบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายประมาณ 188 หน่วย ขายไปแล้วประมาณ 85% จะเห็นได้ว่า แทบทุกโครงการมุ่งสนองความต้องการด้านสุขภาพผู้สูงอายุ เลือกใช้วัสดุตกแต่งบ้านสำหรับผู้สูงอายุ และยังให้ความสำคัญทั้งในด้านดีไซน์ที่สวยงามและทันสมัย เลือกใช้นวัตกรรมภายในบ้านที่อำนวยความสะดวกให้ผู้สูงอายุ อีกทั้งยังคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นหลัก ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีให้ผู้สูงอายุอีกด้วย

จังหวัดที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ คือ กลุ่มจังหวัดในพื้นที่รอบๆ กรุงเทพมหานคร และจังหวัดใหญ่ในแต่ละภูมิภาค เช่น จ.เชียงใหม่ นครราชสีมา ประจวบคีรีขันธ์ และชลบุรี เป็นต้น ตลาดที่อยู่อาศัยของผู้สูงวัยในประเทศไทยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการ

การนิยมพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียม ซึ่งคิดเป็น 91% หรือประมาณ 1,862 หน่วย และบ้านเดี่ยว 9% ประมาณ 188 หน่วย เนื่องจากคอนโดราคาขายจะไม่สูงมากเมื่อเทียบกับบ้านจัดสรร และขนาดพื้นที่ใช้สอยไม่มาก และสามารถดูแลผู้สูงวัยได้ง่ายและทั่วถึงมากกว่าบ้านจัดสรร ส่วนใหญ่บ้านจัดสรรผู้ประกอบการจะมีการเน้นพัฒนาในต่างจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยว

ทั้งนี้ โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุจะมีปัจจัยแห่งความสำเร็จ คือ การสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าหรือผู้ที่มาพักอาศัยว่าจะสามารถดูแลและรักษาพยาบาลเป็นอย่างดีตลอดชีวิต จนกว่าจะสิ้นลมหายใจ โครงการต้นแบบที่ถือว่าประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ คือ โครงการอาคารชุดของสงวนคนใจดี อยู่ภายใต้การกำกับของสภาอากาศไทย ถือเป็นต้นแบบที่ดีของโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่ประสบความสำเร็จอย่างมากและปิดการขายอย่างรวดเร็ว เนื่องจากผู้สูงอายุที่เป็นลูกค้าทางโครงการจะมีทีมแพทย์และพยาบาลจากสภาอากาศไทยมาเป็นผู้ดูแลอย่างใกล้ชิด ■