

เจาะตลาดคนเกษียณ - รองรับสังคมสูงอายุเต็มรูปแบบในปี

กลุ่มรพ.ลุย'คอมเพล็กซ์สูงวัย'

“ธนบุรี”อัดบเฟสแรก4.4พันล้าน
“วิภาวดี”ผุดศูนย์เชิงใหม่2พันไร่

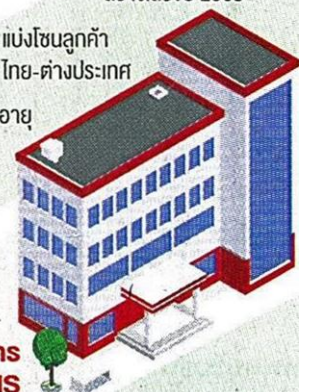
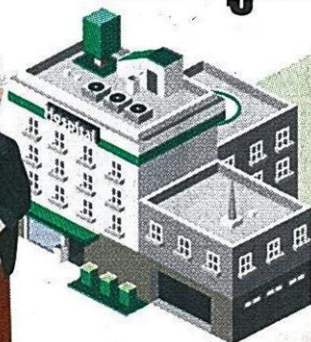
กรุงเทพธุรกิจ ● กลุ่มโรงพยาบาล

วางแผนลงทุนรับเทรนด์สังคมสูงวัย ผุด“คอมเพล็กซ์”เจาะกลุ่มวัยเกษียณ “ธนบุรี”ชูโครงการ“จินตน์ เวลบีอิง เคาน์ตี้” เมืองสูงวัย ทุ่มงบเฟสแรก 4.4 พันล้าน เผยยอดจองอื้อ ส่วนใหญ่ เป็นหญิงโสดฐานะดี ด้าน“เกษมราษฎร์” ลงทุน 100-200 ล้าน จัดโซนคอมมูนิตี้ ไกลล์พ.โนแคเรีย ขณะ“วิภาวดี”ลุยสร้างคอมเพล็กซ์ เนื้อที่ 2 พันไร่ที่เชิงใหม่

ปัจจุบันประเทศไทยมีจำนวน “ผู้สูงอายุ” ราว 11.2 ล้านคน หรือ ประมาณ 17.1% และ คาดการณ์ว่าอีก 5 ปี คือ ในปี 2565 จะ มีผู้สูงอายุเพิ่มเป็น 13.6 ล้านคน หรือ ประมาณ 20.6% ทำให้ประเทศไทย เข้าสู่ “สังคมผู้สูงอายุ”โดยสมบูรณ์ และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ความต้องการด้านโครงการ ที่พักอาศัยคุณภาพที่สนับสนุนการใช้ ชีวิตของผู้สูงอายุ เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ด้วยเหตุนี้ในช่วงที่ผ่านมา จึงเห็น ภาคธุรกิจโดยเฉพาะกลุ่มโรงพยาบาล ต่อยอดการลงทุนออกไปสู่ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็น “คอมมูนิตี้”หรือ “คอมเพล็กซ์” จับกลุ่มผู้สูงอายุอย่างคึกคัก

อ่านหน้า 4

แผนลงทุน ‘เมืองสูงวัย’



ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป THG
ลงทุนเฟสแรก 4,400 ล้านบาท

โรงพยาบาลวิภาวดี VIBHA

ลงทุนธุรกิจ คอมเพล็กซ์ 2,000 ไร่ จ.เชียงใหม่

ห่างตัวเมือง 20 กิโลเมตร

กลุ่มเป้าหมายผู้สูงอายุ

บางกอกเชน โฮสপিทอล BCH

กรุงเทพดุสิตเวชการ BDMS

วงเงิน 2,000 ล้านบาท

ศูนย์บริการสุขภาพครบวงจร

‘BDMS Wellness Clinic’
แห่งแรกในเอเชีย

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 15 ไร่
(ss.สวีโฮเต็ล
ปาร์คนายเลิศ)

กราฟฟิค กรุงเทพธุรกิจ

กลุ่มเป้าหมาย
คนสูงอายุ และคนโสด

โครงการเมืองผู้สูงอายุ
Jin Wellbeing County

ที่ดิน 140 ไร่ ย่านรังสิต

สร้างเสร็จปี 2563

แบ่งโซนลูกค้า
ไทย-ต่างประเทศ

กลุ่มเป้าหมายผู้สูงอายุ

งบลงทุน คอมมูนิตี้
100-200 ล้านบาท

**กรมธนารักษ์ร่วมกับ
สว.รามาริบัติ**

โครงการ “ซีเนียร์คอมเพล็กซ์”
พื้นที่ราชพัสดุ จ.สมุทรปราการ
ให้ผู้สูงอายุเช่าระยะยาว 30 ปี
เตรียมพัฒนาอีกหลายพื้นที่
โดยร่วมกับอีกหลายโรงพยาบาล

ต่อจากหน้า 1

กลุ่ม SW.

กลุ่มรพ.ธนบุรีหรือบริษัทธนบุรีเฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ THG ภายใต้การบริหารงานของ นายแพทย์บุญ วนาสิน ประธานกรรมการ นำจุดแข็งด้านประสบการณ์ ธุรกิจโรงพยาบาล (Integrated Health-care) มาต่อยอดพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีบริการดูแลรักษาสุขภาพอย่างครบวงจร ทั้งด้านอาหารการกินโดยนำเทคโนโลยีเข้ามาเก็บและวิเคราะห์ข้อมูลเฉพาะแต่ละบุคคล การทำกิจกรรม การรักษาพยาบาล การฟื้นฟูร่างกายและจิตใจ รวมถึงมีบริการ Nursing Home ในยามที่ต้องการผู้ช่วยหรือผู้ดูแล ที่โครงการจัดตั้ง เวลบีอิง เคนต์ดี เมืองแนวคิดใหม่เพื่อวัยเกษียณ ริมนนพหลโยธิน (รังสิต) ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี เฟสแรกใช้เงินลงทุนกว่า 4,400 ล้านบาท

“รพ.ธนบุรี”ซบบริการครบครัน

นายแพทย์ธนาธิป ศุภประดิษฐ์ รองประธานเครือโรงพยาบาลธนบุรี เปิดเผยว่า กลุ่มธนบุรีเป็นโรงพยาบาลกลุ่มแรกที่หันมาทำโครงการลักษณะนี้ โดยวัตถุประสงค์ไม่ใช่แค่เพียงเป็นโครงการดูแลคนชรา แต่เป็นโครงการบูรณาการการดูแลสุขภาพแบบครบวงจร (อินทิเกรต เฮลท์แคร์) ในโครงการจะประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัยรองรับคนวัยเกษียณ อาคารดูแลผู้สูงอายุที่ต้องการ การดูแลเป็นพิเศษ

รวมถึงอาคารสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สปา ฟิตเนส สระว่ายน้ำ คลาสกิจกรรม ศูนย์ส่งเสริมสุขภาพและฟื้นฟูสภาพร่างกาย ให้บริการการแพทย์ตั้งแต่ป้องกัน รักษา จนถึงฟื้นฟูด้วยบุคลากรทางการแพทย์ที่เชี่ยวชาญ นอกจากนี้จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกตอบโจทย์ลูกหลานที่มาดูแลผู้สูงอายุ มีพื้นที่สีเขียวด้วย

ต้นแบบจากประเทศญี่ปุ่น

“ในโครงการนี้จะมีบริการกิจกรรม 40 อย่าง เป็นบริการขั้นพื้นฐานให้ใช้ฟรี 15 อย่าง อีก 25 อย่างต้องเสียค่าบริการเพิ่ม

ก่อนจะมาทำโครงการนี้ก็ไปดูงานและศึกษาตัวอย่างโครงการในญี่ปุ่น ทำเลนี้คมนาคมสะดวก เหมาะกับการที่ลูกหลานจะเยี่ยมได้ง่าย ส่วนอนาคตตั้งเป้าทำโครงการลักษณะนี้ แต่สามารถรองรับกลุ่มชนชั้นกลางได้ คาดหวังว่า 10 ปีข้างหน้าจะรองรับผู้สูงอายุให้ได้ 4 หมื่นคน หรือ 10% ของผู้สูงอายุที่มีกำลังซื้อพอจะร่วมโครงการลักษณะนี้ ซึ่งเชื่อว่าหากมีโรงพยาบาลอื่นฯ สนใจมาทำโครงการลักษณะนี้อีกก็จะเป็นผลดีกับคนไทย”

หญิงโสดฐานะดีแห่จอง

สำหรับโครงการเฟสแรก ประกอบด้วย 1.อาคารชุดพักอาศัยแบบโลว์ไรส์ 7 ชั้น รวม 1,380 ยูนิต พื้นที่ใช้สอย 43-46 และ 63-66 ตร.ม. กำลังเปิดขายคลัสเตอร์. 1-2 จำนวน 494 ยูนิต ราคาขายเฉลี่ยประมาณ 4-6 ล้านบาท และมียอดทำสัญญาจองแล้วกว่า 100 ยูนิต ปัจจุบันมีคนสนใจซื้อเข้ามาแล้วประมาณ 100 กว่ายูนิต ขนาดห้อง 40 ตรม. และ 60 ตรม. ราคาขาย 4 ล้าน และ 6 ล้านบาท พบว่า 40% เป็นคนที่เกษียณอายุแล้วตั้งใจมาอยู่จริง อีก 60% เป็นกลุ่มที่ยังไม่เกษียณอายุแต่ต้องการเตรียมพร้อมก่อนเกษียณ ส่วนใหญ่เป็นผู้หญิงอายุ 45-55 ปี มีเงินเดือน 5 หมื่น-1 แสนบาท ที่ยังไม่ได้แต่งงาน ไม่อยากเป็นมาระลูกหลาน มีความสามารถผ่อนจ่ายได้เดือนละ 3 หมื่นบาท และสามารถต่อเติมได้อีกเดือนละ 1 หมื่นบาท

“บางกอกเซน”ลุยคอมมูนิตี้คนชรา

ด้าน นายแพทย์เฉลิม หาญพาณิชย์ ประธานกรรมการบริหาร บริษัท บางกอกเซน ฮอสพิทอล จำกัด (มหาชน) หรือ BCH กล่าวว่า ทางโรงพยาบาลอยู่ระหว่างเตรียมลงทุนธุรกิจดูแลผู้สูงอายุโดยเฉพาะเช่นกัน คาดว่า จะเกิดขึ้นปี 2563 โดยรูปแบบที่จะดำเนินการ ใช้เงินลงทุนไม่สูงประมาณ 100-200 ล้านบาท เนื่องจากสามารถใช้บุคลากร หมอจากเครือข่ายโรงพยาบาลได้เลย

ส่วนการก่อสร้างไม่จำเป็นต้องมีขนาดใหญ่แต่ให้มีครบกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายโดยเน้นไปยังกลุ่มผู้สูงอายุที่ไม่พิการทั้งคนไทยและต่างชาติ ซึ่งทั้งสองกลุ่มนี้มีรูปแบบไม่เหมือนกัน แต่พื้นที่จะคล้ายกันหากเป็นตลาดคนไทย

ใช้พื้นที่ละแวกใกล้เคียงกับโรงพยาบาลเกษมราษฎร์ และในเครือ ซึ่งสามารถเดินทางได้ประมาณ 30 นาทีโดยสร้างเป็นคอมมูนิตี้ที่สามารถชักชวนให้มาอยู่รวมกัน และมีกิจกรรมบำบัด โภชนาการ

สำหรับตลาดต่างประเทศ ต้องเป็นโซนเฉพาะๆ ไป เช่น โซนญี่ปุ่น โซนจีน ซึ่งสามารถออกแบบเป็นอาคารไม่สูง หรือเป็นที่พัก 32 ตารางเมตร แต่หากมีความต้องการเป็นคอมมูนิตี้ สามารถปรับทำได้หมด ซึ่งตอนนี้มีบริษัทญี่ปุ่นที่มีกองทุนเกษียณอายุสนใจเข้ามาทำซึ่งเน้นพื้นที่ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ เชียงราย เป็นหลัก

“รพ.วิภาวดี”ซบคอมเพล็กซ์2พันไร่

นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล ประธานกรรมการบริหาร บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) หรือ VIBHA กล่าวว่า ได้เตรียมแผนทำธุรกิจรองรับผู้สูงวัยด้วยการทำเป็นพื้นที่ คอมเพล็กซ์ โดยมีคอนโดมีเนียม บ้าน แพลสซอปปิง เนื่องจากที่ดินที่บริษัทมีอยู่ ขนาด 2,000 ไร่ ที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีสนามกอล์ฟ และโรงแรมอยู่แล้ว ดังนั้นสามารถนำมาปรับเพื่อรองรับกับธุรกิจดังกล่าวได้

นอกจากที่เชียงใหม่ยังมีโรงแรมปรีณัฐดิน ที่กรุงเทพฯ บริเวณชาฟารีเวิลด์ ซึ่งสามารถนำมาปรับเป็นศูนย์รองรับผู้สูงวัยได้ เนื่องจากแต่ละทำเลจะมีโรงพยาบาลเครือข่ายของบริษัทอยู่ใกล้ๆ ทำให้ใช้เวลาเดินทางไม่ไกล ที่สำคัญไม่ต้องใช้บุคลากรจำนวนมาก

“อยากทำรูปแบบเมืองคล้ายคอมเพล็กซ์ เพราะอย่างพื้นที่เชียงใหม่อยู่ไม่ไกลจากสนามบินที่จะขยาย และห่างจากเมือง 20 กิโลเมตร เดินทาง 30-40 นาทีเท่านั้น และพื้นที่เยอะๆ ขนาดนี้ในเชียงใหม่ก็หาไม่ได้อีกด้วย”

ธนาธิปชี้“ซีเนียร์คอมเพล็กซ์”ยังฮอต

นายพชร อนันตศิลป์ อธิบดีกรมธนาธิป กล่าวว่า โครงการบ้านพักคนชรา หรือ “ซีเนียร์คอมเพล็กซ์” ที่กรมธนาธิป จะร่วมกับภาคเอกชนและโรงพยาบาลต่างๆ ยอมรับว่า ยังมีความล่าช้า โดยเฉพาะโครงการซีเนียร์คอมเพล็กซ์ที่กรมฯ ได้จับมือกับ

โรงพยาบาลรามาริบัติที่จะดำเนินการก่อสร้างในพื้นที่ราชพัสดุเขตจังหวัดสมุทรปราการมาเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว แต่ขณะนี้การออกแบบโครงการยังอยู่ระหว่างการพิจารณา

“โครงการลงทุนก่อสร้างซีเนียร์คอมเพล็กซ์ ที่จ.สมุทรปราการนั้นทางกรมฯได้มีแผนร่วมกับโรงพยาบาลรามามาตั้งแต่ปีที่แล้ว แต่ยังไม่คืบหน้ามากนักเมื่อผมเข้ามารับตำแหน่ง ก็ได้เร่งให้มีการออกแบบให้แล้วเสร็จ ซึ่งขณะนี้ทางโรงพยาบาลรามาก็อยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการลงทุนทั้งหมด เพราะถือเป็นโครงการแรกที่เขาจะทำ ก็ต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการลงทุนด้วยขณะนี้ผ่านหลายเดือนแล้ว คาดว่าคงจะพิจารณาเสร็จเร็วๆ นี้”

ค่าเช่าอยู่ระหว่างพิจารณา

อย่างไรก็ดี กรมฯได้จัดสรรพื้นที่ราชพัสดุที่จะมีการก่อสร้างซีเนียร์คอมเพล็กซ์ในจ.สมุทรปราการราว 40% ให้โรงพยาบาลรามาริบัติดำเนินการเช่าระยะเวลา 30 ปี เพื่อก่อสร้างศูนย์รองรับคนชราที่เป็นผู้ป่วยติดเตียงแล้ว โดยถือเป็นหนึ่งในนโยบายของรัฐบาลที่จะช่วยเหลือคนชราเช่นกัน

ส่วนพื้นที่ที่เหลือนั้น จะก่อสร้างให้ผู้สูงอายุเช่าระยะยาว 30 ปี ส่วนรายละเอียดว่าจะมีพื้นที่ที่อาศัยต่อผู้นิตจำนวนเท่าใด จะเช่าในอัตราใด อายุผู้เช่ากำหนดที่เท่าใดระหว่าง 55-60 ปีขึ้นไป ยังอยู่ระหว่างการพิจารณายังมีอีกหลายพื้นที่เตรียมพัฒนา

เตรียมพัฒนาอีกหลายพื้นที่

นอกจากพื้นที่ราชพัสดุในจ.สมุทรปราการที่จะนำออกมาให้เอกชนพัฒนาเป็นซีเนียร์คอมเพล็กซ์แล้ว กรมฯยังเตรียมที่ราชพัสดุอีกหลายพื้นที่เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าว อาทิ พื้นที่ในจ.เชียงใหม่ ซึ่งทางมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ก็ให้ความสนใจจะเข้าพัฒนาอีกพื้นที่ คือ ใน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ก็เตรียมที่จะเปิดประมูลให้ผู้สนใจเข้าพัฒนาแต่รอโมเดลการพัฒนาจากโรงพยาบาลรามามา ก่อน