

โครงการเช่าที่พักอาศัยระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุโดยภาคเอกชนในเขตเมือง
กรณีศึกษาองค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ*
Private Sector Long-term Rental Housing Projects for the Elderly in
Urban Areas: A Case Study of Bang Sao Thong Subdistrict Administrative
Organization, Samut Prakan Province

วัลลภ คำพึง **

Wunlop Kampung

6714830088@rumail.ru.ac.th

บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) ความต้องการและรูปแบบที่พักอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในพื้นที่ องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง 2) วิเคราะห์นโยบายรัฐและอุปสรรคที่ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ และ 3) เสนอแนะ แนวทางและมาตรการเชิงนโยบายที่เหมาะสมในการส่งเสริมการลงทุนโครงการที่พักอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุโดยภาคเอกชน เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เชิงลึก จากผู้ให้ข้อมูลหลัก 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้สูงอายุในพื้นที่ 10 คน กลุ่มผู้ประกอบการภาคเอกชน 6 คน และผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น 1 คน วิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีวิเคราะห์เชิงเนื้อหา และการวิเคราะห์เชิงตีความ

ผลการวิจัยพบว่า 1) ผู้สูงอายุต้องการที่พักอาศัยที่เน้นความปลอดภัยทางกายภาพสูงสุด โดยเฉพาะลิฟต์โดยสาร และการออกแบบตามหลักอารยสถาปัตย์ มากกว่าความหรูหรา รวมถึงต้องการระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 2) นโยบายภาครัฐระดับท้องถิ่นยังเน้นการส่งเสริมระยะสั้น ขาดนโยบายสนับสนุนที่พักอาศัยระยะยาวที่เป็นรูปธรรม ส่งผลให้ภาคเอกชนเผชิญอุปสรรคสำคัญคือต้นทุนส่วนเพิ่ม การปรับปรุงอาคารและระยะเวลาคืนทุนที่ยาวนาน 3) ภาครัฐควรมีมาตรการจูงใจเพื่อลดต้นทุนให้ภาคเอกชน ได้แก่ การลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ สำหรับการปรับปรุงอาคารเก่า และการส่งเสริมให้ภาคเอกชนใช้กลยุทธ์เน้นความปลอดภัยเป็นจุดขายหลักเพื่อดึงดูดผู้เช่า

คำสำคัญ: ที่พักผู้สูงอายุ; ภาคเอกชน; เช่าระยะยาว

Keywords: Elderly Housing; Private Sector; Long-term Rental

* บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระเรื่องโครงการเช่าที่พักอาศัยระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุโดยภาคเอกชนในเขตเมืองกรณีศึกษาองค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

** นักศึกษาหลักสูตรรัฐศาสตรมหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

บทนำ

ประเทศไทยได้เข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ อย่างเป็นทางการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2565 โดยมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปคิดเป็นมากกว่าร้อยละ 20 ของประชากรทั้งหมด และมีแนวโน้มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุระดับสุดยอด ภายในระยะเวลาไม่เกินสองทศวรรษข้างหน้า (กรมกิจการผู้สูงอายุ, 2566) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านความปลอดภัย การเข้าถึงบริการสุขภาพ และสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตอย่างมีคุณภาพ อย่างไรก็ตาม ระบบการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในประเทศไทยยังคงมีข้อจำกัด โดยรูปแบบการดูแลส่วนใหญ่ยังคงพึ่งพาครอบครัวเป็นหลัก ขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยเฉพาะสำหรับผู้สูงอายุยังมีจำนวนจำกัด และส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีต้นทุนสูง ทำให้ผู้สูงอายุรายได้น้อยหรือปานกลางไม่สามารถเข้าถึงได้ นอกจากนี้ ภาคเอกชนยังเผชิญอุปสรรคด้านต้นทุนการลงทุน ความไม่ชัดเจนของนโยบายสนับสนุน และกรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดบริการดูแลผู้สูงอายุในลักษณะเชิงพาณิชย์ (ปราโมทย์ ประสาทกุล, 2563)

ในระดับพื้นที่ จังหวัดสมุทรปราการซึ่งเป็นจังหวัดในเขตเมืองและปริมณฑล มีลักษณะเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้มีโครงสร้างประชากรที่หลากหลาย และมีสัดส่วนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติชี้ให้เห็นว่า ผู้สูงอายุจำนวนมากในจังหวัดสมุทรปราการอาศัยอยู่ในครัวเรือนเดิม ขณะที่บางส่วนเริ่มอาศัยอยู่ตามลำพังหรืออยู่กับคู่สมรสเพียงสองคน ซึ่งสะท้อนถึงความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัยทางเลือกที่เหมาะสมและมีระบบสนับสนุนการดูแล (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2566) ในปัจจุบัน จังหวัดสมุทรปราการซึ่งอยู่ในเขตปริมณฑล ได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยขนาดใหญ่สำหรับผู้สูงอายุแล้ว โดยเฉพาะรูปแบบที่พักอาศัยแบบครบวงจร อาทิ โครงการที่เกิดจากความร่วมมือระหว่างกรมธนารักษ์และคณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดีในพื้นที่อำเภอบางพลี โครงการเหล่านี้มีลักษณะเป็นการเช่าสิทธิระยะยาว พร้อมการบูรณาการบริการด้านสุขภาพอย่างครบวงจร ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสนใจและการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญของตลาดที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุในพื้นที่ (กรมธนารักษ์, 2564) อย่างไรก็ตาม โครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่มักมีราคาเช่าและค่าบริการในระดับสูง ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการได้เฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุที่มีกำลังซื้อสูงเท่านั้น และยังคงมีช่องว่างขนาดใหญ่ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีรายได้ปานกลางถึงน้อย ในพื้นที่

สำหรับองค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่เมืองกึ่งชนบทที่กำลังขยายตัว มีลักษณะเป็นเขตอุตสาหกรรมและชุมชนกึ่งเมืองที่มีความใกล้ชิดกับเมืองหลวง ส่งผลให้มีประชากรสูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ต้นทุนที่ดินและการพัฒนาที่สูง ประกอบกับการที่ผู้สูงอายุส่วนใหญ่ในพื้นที่นี้เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงน้อยที่เกษียณจากภาคอุตสาหกรรม ทำให้โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุโดยภาคเอกชนที่เกิดขึ้นในปัจจุบันซึ่งมักมีราคาสูงไม่สามารถตอบสนองความต้องการของคนกลุ่มนี้ได้ จึงเกิดช่องว่างที่ต้องการการวิเคราะห์อย่างเร่งด่วนว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง ซึ่งเป็นกลไกสำคัญในระดับพื้นที่ จะสามารถใช้ อำนาจเชิงนโยบาย และการบริหารเชิงกลยุทธ์ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนลงทุนในโครงการเช่าระยะยาวที่มีราคาเข้าถึงได้ ได้อย่างไร ปัญหาด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุยิ่งมีความเฉพาะเจาะจงมากขึ้นเนื่องจากพื้นที่ยังไม่มีโครงการที่พักอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่ออกแบบมาโดยเฉพาะ และยังขาดการมีส่วนร่วมของภาคเอกชนในการลงทุนพัฒนาโครงการลักษณะดังกล่าว ขณะเดียวกัน ผู้สูงอายุในพื้นที่ที่มีความหลากหลายทั้งด้านรายได้ สุขภาพ และความต้องการในการอยู่อาศัย ทำให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องคำนึงถึงบริบทท้องถิ่นอย่างรอบด้าน

ดังนั้น การศึกษาความต้องการและรูปแบบที่พักอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง รวมถึงการวิเคราะห์อุปสรรคที่ขัดขวางการลงทุนของภาคเอกชน เพื่อให้ได้ข้อเสนอเชิงนโยบายและมาตรการสนับสนุนที่เหมาะสม สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการส่งเสริมการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุในระดับท้องถิ่น และสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาประเทศในสังคมผู้สูงอายุอย่างยั่งยืน

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ มุ่งเน้นการศึกษาปรากฏการณ์จากมุมมองของผู้เกี่ยวข้องโดยตรง มีขั้นตอนดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

ในการวิจัยเชิงคุณภาพครั้งนี้ ไม่ได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างทางสถิติ แต่ใช้วิธีการเลือกผู้ให้ข้อมูลสำคัญแบบเจาะจง จากผู้ที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับประเด็นการวิจัยในพื้นที่ องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง รวมทั้งสิ้น 17 ท่าน จำแนกได้เป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่

กลุ่มที่ 1 ผู้สูงอายุ จำนวน 10 ท่าน ใช้เกณฑ์การคัดเลือกโดยเป็นผู้สูงอายุที่พักอาศัยในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง และปัจจุบันอาศัยอยู่ในอาคารสูง เช่น หอพัก แฟลตเคหะชุมชน อาคารพาณิชย์ ซึ่งประสบปัญหาความยากลำบากในการขึ้นลงบันได หรืออาคารไม่มีลิฟต์

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการภาคเอกชน จำนวน 6 ท่าน ใช้เกณฑ์การคัดเลือกโดยเลือกผู้ที่เป็นเจ้าของกิจการหอพัก อพาร์ทเมนต์ หรือผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอย่างน้อย 5 ปีขึ้นไป และมีศักยภาพหรือความสนใจในการพัฒนาที่พักอาศัย

กลุ่มที่ 3 ผู้กำหนดนโยบาย จำนวน 1 ท่าน คือ นายกององค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง ใช้เกณฑ์การคัดเลือกจาก ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบายท้องถิ่นและการส่งเสริมคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุในพื้นที่ศึกษา

2. การสร้างและพัฒนาคุณภาพเครื่องมือ

เครื่องมือหลักที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสัมภาษณ์เชิงลึก ซึ่งเป็นแบบกึ่งโครงสร้าง แบบสัมภาษณ์เชิงลึกถูกออกแบบให้มีความยืดหยุ่น เปิดโอกาสให้ผู้ให้ข้อมูลสามารถแสดงความคิดเห็นและอธิบายประสบการณ์มุมมอง และข้อเสนอแนะได้อย่างอิสระ ขณะเดียวกันยังคงมีโครงสร้างคำถามหลักเพื่อให้ข้อมูลที่ได้รับสอดคล้องกับประเด็นการวิจัย โดยเนื้อหาของแบบสัมภาษณ์ครอบคลุมประเด็นสำคัญ ดังนี้

1) ประเด็นด้านความต้องการและรูปแบบที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ได้แก่ ความต้องการในการอยู่อาศัย รูปแบบที่พักอาศัยเช่าระยะยาวที่เหมาะสม ความคาดหวังด้านสภาพแวดล้อม ความปลอดภัย และการเข้าถึงบริการสนับสนุนด้านสุขภาพและสังคม

2) ประเด็นด้านอุปสรรคเชิงนโยบายและการบริหารจัดการ ได้แก่ มุมมองต่อกรอบนโยบายกฎหมาย ระเบียบ และบทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดหรือปัจจัยเอื้อต่อการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุ

3) ประเด็นด้านการลงทุนและบทบาทของภาคเอกชน ได้แก่ เงื่อนไขการลงทุน ความคุ้มค่า ความเสี่ยง และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของภาคเอกชนในการพัฒนาโครงการที่พิกอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

4) ประเด็นด้านข้อเสนอแนะเชิงนโยบายและแนวทางการพัฒนา ได้แก่ ข้อเสนอแนะต่อบทบาทของภาครัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มาตรการสนับสนุนที่เหมาะสม และแนวทางในการส่งเสริมการลงทุนโครงการที่พิกอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในระดับพื้นที่

นอกจากนี้ ยังใช้ แบบบันทึกภาคสนาม เพื่อจดบันทึกบริบท สภาพแวดล้อม และพฤติกรรมที่สังเกตเห็นระหว่างการสัมภาษณ์ รวมถึงใช้เครื่องบันทึกเสียง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องสำหรับการนำไปถอดความและวิเคราะห์ข้อมูลในขั้นตอนต่อไป ทั้งนี้ การใช้เครื่องมือดังกล่าวอยู่ภายใต้ความยินยอมของผู้ให้ข้อมูลทุกคนและเป็นไปตามหลักจริยธรรมการวิจัย

3. การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ตามขั้นตอนดังนี้:

นำข้อมูลเสียงจากการสัมภาษณ์มาถอดความเป็นลายลักษณ์อักษรแบบคำต่อคำ แล้วนำข้อมูลที่ได้อ่านเป็นหมวดหมู่ตามประเด็นหลักที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัย เช่น ความต้องการลิฟต์, ต้นทุนจม, กฎหมายผังเมือง จากนั้นวิเคราะห์ความถี่ ความสอดคล้อง และความแตกต่างของข้อมูลระหว่างกลุ่มผู้ให้ข้อมูล จึงนำไปตีความผลการวิจัยโดยเชื่อมโยงกับแนวคิดทฤษฎีเพื่ออธิบายปรากฏการณ์ และสุดท้ายตรวจสอบความน่าเชื่อถือของข้อมูลโดยการเปรียบเทียบข้อมูลจาก 3 แหล่ง เพื่อยืนยันความถูกต้องและลดความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

1. ข้อมูลทั่วไปและบริบทของผู้ให้ข้อมูลหลัก

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดกลุ่มผู้ให้ข้อมูลหลัก ผ่านวิธีการเลือกแบบเจาะจง เพื่อให้ครอบคลุมผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญในโครงการที่พิกอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาธง รวมทั้งสิ้น 17 ท่าน โดยสามารถจำแนกบริบทและลักษณะพื้นฐานของผู้ให้ข้อมูลออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) กลุ่มผู้สูงอายุในพื้นที่ จำนวน 10 ท่าน

กลุ่มผู้สูงอายุถือเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก ที่สะท้อนถึงอุปสงค์ของโครงการ จากข้อมูลเบื้องต้นพบว่า ผู้ให้ข้อมูลกลุ่มนี้มีลักษณะร่วมที่สำคัญคือ ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 60-75 ปี ซึ่งอยู่ในระยะผู้สูงอายุตอนต้น ที่ยังคงสามารถช่วยเหลือตัวเองได้ แต่เริ่มมีความกังวลเกี่ยวกับความปลอดภัยเชิงกายภาพในที่อยู่อาศัยเดิม สถานะทางเศรษฐกิจและอาชีพของผู้สูงอายุส่วนใหญ่ในตำบลบางเสาธงเป็นอดีตแรงงานในภาคอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบการอิสระในท้องถิ่น มีรายได้ปานกลางถึงน้อย ซึ่งเป็นกลุ่มที่ต้องการที่พิกอาศัยราคาเข้าถึงได้ มากกว่าโครงการหรูหรามีราคาสูง หลายท่านอาศัยอยู่ในบ้านเดิมที่ไม่ได้ออกแบบมารองรับวัยสูงอายุ เช่น บ้าน 2 ชั้นที่บันไดมีความชัน อาศัยสูงที่ไม่มีลิฟท์หรือห้องน้ำที่ไม่มีราวจับ ทำให้เกิดความเสียดต่อการเกิดอุบัติเหตุ

2) กลุ่มผู้ประกอบการภาคเอกชน จำนวน 6 ท่าน

กลุ่มผู้ประกอบการเป็นตัวแทนของภาคอุปทานที่ดำเนินธุรกิจจิวเวลรี่หรือหอพักให้เช่าในพื้นที่เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจ ซึ่งผู้ให้ข้อมูลหลักในกลุ่มนี้ประกอบด้วยเจ้าของกิจการจิวเวลรี่ที่มีประสบการณ์บริหารจัดการที่พักอาศัยให้เช่ามาอย่างยาวนาน โดยบางท่านบริหารจัดการอาคารมากกว่า 5 แห่ง วิสัยทัศน์และการปรับตัวของผู้ประกอบการเหล่านี้เริ่มสังเกตเห็นการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรในพื้นที่บางเสาชิง ซึ่งเดิมเน้นกลุ่มคนทำงานวัยหนุ่มสาว แต่ปัจจุบันเริ่มมีกลุ่มผู้สูงอายุที่ต้องการเช่าที่พักในระยะเวลามากขึ้น แม้ผู้ประกอบการจะมีความสนใจลงทุน แต่ผู้ประกอบการสะท้อนว่าการตัดแปลงอาคารเดิมตามกฎหมายผังเมืองและ พรบ.ควบคุมอาคาร เป็นอุปสรรคสำคัญที่ทำให้ต้นทุนการลงทุนสูงขึ้น

3) กลุ่มผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จำนวน 1 ท่าน

ผู้ให้ข้อมูลท่านสำคัญคือ นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาชิง ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้กำหนดนโยบายระดับพื้นที่ มีหน้าที่ในการจัดบริการสาธารณะและพัฒนาคุณภาพชีวิตประชากรในตำบล โดยมุ่งเน้นการบูรณาการความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชนเพื่อรองรับสังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาชิง มีลักษณะเป็นเขตเมืองกึ่งชนบทที่กำลังขยายตัวทางอุตสาหกรรมสูง ทำให้มีความต้องการที่พักอาศัยทางเลือกใหม่ๆ นอกเหนือจากการสงเคราะห์เบื้องต้นจากรัฐเพียงอย่างเดียว

2. ผลการวิจัยและข้อค้นพบ

ประการที่ 1. ความต้องการและรูปแบบที่พักอาศัยเช่าระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุ

ในพื้นที่ผู้สูงอายุส่วนใหญ่มีรายได้ระดับปานกลางถึงน้อย คือรายได้ 3,000 – 17,000 บาทต่อเดือน และพักอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์หรือโครงการเคหะชุมชนเดิมที่มีข้อจำกัดด้านกายภาพ ดังนี้

1) **ปัญหาด้านกายภาพและความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก** ปัญหาสำคัญที่สุดที่พบคือการขาดแคลนลิฟต์โดยสาร ในที่พักอาศัยเดิม ทำให้ผู้สูงอายุมีความยากลำบากในการขึ้น-ลงบันได และมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุ ผู้สูงอายุจึงให้ความสำคัญกับลิฟต์เป็นอันดับแรก รองลงมาคือราวจับในห้องน้ำและทางลาด

"ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ชั้น 4 ของโครงการเอื้ออาทร ไม่มีลิฟต์ ต้องเดินขึ้นลงบันไดทุกวัน รู้สึกปวดเข่าและลำบากมาก อยากได้ที่พักที่มีลิฟต์ หรืออยู่ชั้นล่าง เพื่อความสะดวก" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 7, 2568)

"อายุมากขึ้น เดินเห็นไม่สะดวก กลัวหกล้มในห้องน้ำ อยากให้มีราวจับและพื้นที่กันลื่นที่ปลอดภัย" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 3, 2568)

2) **ความต้องการด้านความปลอดภัยและบริการสุขภาพ** ผู้สูงอายุไม่ได้ต้องการความหรูหราของห้องพัก แต่ต้องการความอุ่นใจ โดยเน้นที่ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และบริการเสริมด้านสุขภาพ เช่น ปุ่มกดฉุกเฉิน หรือการมีเจ้าหน้าที่ดูแลเมื่อเจ็บป่วย เนื่องจากกังวลว่าจะไม่มีใครช่วยเหลือหากเกิดเหตุฉุกเฉิน

"อยู่คนเดียวกลัวว่าถ้าเป็นลมหรือล้มไปจะไม่มีใครรู้ อยากให้มี รปภ. คอยเดินตรวจ หรือมีปุ่มกดเรียกคนมาช่วยได้ทันที" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 2, 2568)

3) รูปแบบสัญญาเช่าที่ต้องการ เนื่องจากข้อจำกัดด้านรายได้ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการค่าเช่าที่ย่อมเยา และมีความสนใจในรูปแบบสัญญาเช่าซื้อ เพื่อเปลี่ยนเงินค่าเช่าให้เป็นทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นคงทางจิตใจในช่วงบั้นปลายชีวิต

"ถ้าเช่าอยู่ไปเรื่อย ๆ ก็เสียเงินเปล่า สนใจแบบเช่าซื้อมากกว่า ผ่อนไปเรื่อย ๆ สุดท้ายยังได้เป็นเจ้าของห้อง ให้ลูกหลานต่อได้" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 10, 2568)

ประการที่ 2. นโยบายรัฐและอุปสรรคที่ส่งผลต่อการพัฒนาโครงการ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างมุมมองขององค์กรบริหารส่วนตำบลและผู้ประกอบการ พบประเด็นปัญหาและอุปสรรคที่แตกต่างกัน ดังนี้

1) มุมมองและนโยบายของภาครัฐท้องถิ่น องค์กรบริหารส่วนตำบลบางเสาะงตระหนักถึงการเข้าสู่สังคมสูงวัย แต่มาตรการปัจจุบันยังเน้นการสงเคราะห์ระยะสั้น เช่น การจ่ายเบี้ยยังชีพ หรือการจัดกิจกรรมสันทนาการ ยังขาดนโยบายเชิงรุกในการสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะยาว อย่างเป็นรูปธรรม

"ทาง อบต. มีงบประมาณสำหรับดูแลผู้สูงอายุอยู่แล้ว ส่วนใหญ่เป็นเบี้ยยังชีพและกิจกรรมชมรมผู้สูงอายุ แต่เรื่องการสร้างที่พักอาศัยเฉพาะทางนั้นยังไม่มียุทธศาสตร์จากส่วนกลางที่ชัดเจน และมองว่าเป็นบทบาทของเอกชนหรือหน่วยงานระดับชาติมากกว่า" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 11, 2568)

2) อุปสรรคและความเสี่ยงของภาคเอกชน ผู้ประกอบการหอพักและอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่สะท้อนปัญหาที่เป็น คอขวด ในการลงทุนพัฒนาโครงการสำหรับผู้สูงอายุ 3 ประการ ได้แก่

ต้นทุนส่วนเพิ่ม ในการปรับปรุงอาคารต้องใช้งบประมาณสูงในการติดตั้งลิฟต์และอุปกรณ์ความปลอดภัย ระยะเวลาคิันทุนนาน ไม่สามารถเก็บค่าเช่าในราคาสูงได้เนื่องจากกำลังซื้อของคนในพื้นที่จำกัด ความเสี่ยงด้านความรับผิดชอบ มีความกังวลกรณีผู้สูงอายุเสียชีวิตหรือเจ็บป่วยในห้องพัก

"การจะทำที่พักคนแก่ ต้องลงทุนเพิ่มเยอะ ทั้งลิฟต์ ทั้งทางลาด แต่จะไปเก็บค่าเช่าแพงก็ไม่ได้ เพราะคนแถวนี้รายได้น้อย ทำไปก็ไม่คุ้มทุน คิันทุนช้ามาก" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 12, 2568)

"ที่กังวลที่สุดคือเรื่องความรับผิดชอบ ถ้าผู้สูงอายุมาเช่าอยู่คนเดียวแล้วเสียชีวิตในห้อง หรือเจ็บป่วยฉุกเฉิน เราจะจัดการอย่างไร มันเป็นเรื่องเสี่ยงที่ผู้ประกอบการกลัว" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 14, 2568)

ประการที่ 3. แนวทางและมาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยภาคเอกชน

จากการสังเคราะห์ข้อมูลเสนอแนวทางส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

1) มาตรการสนับสนุนเชิงรุกจากภาครัฐ

ภาครัฐจำเป็นต้องเข้ามามีบทบาทในฐานะผู้เอื้ออำนวย เพื่อลดกำแพงต้นทุน และความเสี่ยงที่ภาคเอกชนเผชิญอยู่ ผ่านแนวทางดังนี้

มาตรการทางภาษีและการเงิน: เพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการหอพักเดิมปรับปรุงอาคารให้รองรับผู้สูงอายุ รัฐควรลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือจัดสรรสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ สำหรับการปรับปรุงกายภาพอาคาร เช่น การติดตั้งลิฟต์และระบบอารยสถาปัตย์ ดังที่ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 15 (2568) ระบุว่า

"ถ้ารัฐช่วยลดภาษีโรงเรือน หรือมีเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำสำหรับเอามาปรับปรุงตึกเก่า ให้ทำลิฟต์ ทำห้องน้ำใหม่ ก็น่าสนใจที่จะลงทุนทำเพื่อผู้สูงอายุ" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 15, 2568)

การบริหารจัดการที่ดินและทำเลที่ตั้ง: รัฐควรนำที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ที่ราชพัสดุหรือที่ดินรัฐที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ มาจัดสรรให้เอกชนเช่าในระยะยาว 30-50 ปี ในราคาต่ำ เพื่อลดต้นทุนคงที่ ซึ่งจะส่งผลให้เอกชนสามารถตั้งราคาเช่าสำหรับผู้สูงอายุรายได้น้อยเข้าถึงได้ สอดคล้องกับทัศนะของผู้ให้ข้อมูลคนที่ 13 (2568) ที่ว่า

"อยากให้รัฐจัดสรรที่ดินในทำเลที่ดี ราคาต่ำ เพื่อจูงใจเอกชนในการลงทุน หรือเป็นรูปแบบให้เช่าระยะยาว 30-50 ปี เพื่อให้เอกชนวางแผนคืนทุนได้ จะทำให้ค่าเช่าถูกลงสำหรับผู้สูงอายุ" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 13, 2568)

มาตรการร่วมรับความเสี่ยงและอุดหนุนค่าครองชีพ: เพื่อสร้างความมั่นใจในการคืนทุน รัฐอาจร่วมรับความเสี่ยงผ่านการรับประกันจำนวนผู้เช่าขั้นต่ำในช่วงแรก หรือช่วยสนับสนุนค่าสาธารณูปโภคและค่าเช่าบางส่วนให้แก่ผู้สูงอายุโดยตรง เพื่อให้ผู้ประกอบการมีกระแสเงินสดที่มั่นคง (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 15, 2568)

การเข้าถึงระบบขนส่งมวลชน: ทำเลที่ตั้งโครงการควรสอดคล้องกับวิถีชีวิตผู้สูงอายุที่ไม่มีพาหนะส่วนตัว โดยรัฐต้องจัดให้มีรถโดยสารประจำทางวิ่งผ่านพื้นที่โครงการ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ดังที่ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 6 (2568) ให้ความเห็นว่า

"อยากให้โครงการมีรถประจำทางวิ่งผ่าน เพราะผู้สูงอายุส่วนมากรายได้น้อยไม่มีรถยนต์ส่วนตัว การเดินทางลำบาก ถ้าใช้แท็กซี่จะมีค่าใช้จ่ายสูงมาก" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 6, 2568)

2) กลยุทธ์การปรับตัวและการบริหารจัดการของภาคเอกชน

ในส่วนของผู้ประกอบการ ต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจจากหอพักทั่วไปสู่ที่พักอาศัยเชิงสวัสดิการ โดยเน้นประเด็นดังนี้

เน้นความปลอดภัยและงานระบบช่างซ่อมบำรุง: การสร้างความอุ่นใจถือเป็นจุดขายหลักที่เหนือกว่าความหรูหรา เอกชนต้องมีทีมช่างดูแลตึกให้พร้อมในชานตลอดเวลา เนื่องจากผู้สูงอายุไม่สามารถซ่อมแซมเองได้ (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 3, 2568) และมีระบบดูแล 24 ชั่วโมง ดังที่ทัศนะของผู้ให้ข้อมูลคนที่ 13 (2568) ว่า

"ถ้าทำโครงการที่เน้นความปลอดภัย มีคนดูแลตลอด 24 ชั่วโมง ถึงห้องจะไม่หรูมาก แต่ลูกหลานก็น่าจะยอมจ่ายเพื่อความสบายใจ" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 13, 2568)

การจัดสรรพื้นที่สังคมและสภาพแวดล้อม: รูปแบบโครงการต้องมีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สีเขียวเพื่อสร้างปฏิสัมพันธ์ ลดภาวะซึมเศร้าและความขัดแย้งระหว่างผู้พักอาศัย ดังที่ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 10 (2568) เสนอว่า

"ต้องการพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สีเขียวเพื่อใช้พักผ่อน พบปะพูดคุย และออกกำลังกายช่วงเช้าเย็น ทำให้เกิดความผูกพันจะได้ไม่มีปัญหาระหว่างผู้พักอาศัยด้วยกันเอง" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 10, 2568)

โมเดลสัญญาเช่าซื้อเพื่อความมั่นคงในบั้นปลาย: จากการสัมภาษณ์พบว่า ข้อจำกัดด้านรายได้น้อยของผู้สูงอายุในพื้นที่ มีรายได้ 3,000 – 17,000 บาท ทำให้การจ่ายค่าเช่ารายเดือนถูกมองว่าเป็นรายจ่ายที่สูญเปล่า ผู้วิจัยจึงเสนอว่าภาคเอกชนควรพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบสัญญาจากการเช่ารายเดือนปกติ เป็น

สัญญาเช่าซื้อ เพื่อดึงดูกลุ่มผู้สูงอายุที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งจะส่งผลดีต่อสภาพจิตใจและความมั่นใจในบั้นปลายชีวิตว่าจะไม่ถูกไล่ที่หรือไม่มีที่อยู่อาศัยหากขาดรายได้ในอนาคต สอดคล้องกับทัศนะของผู้ให้ข้อมูลที่ให้ความสำคัญกับโอกาสในการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เพื่อส่งต่อเป็นมรดกให้แก่ลูกหลานหรือเพื่อความอุ่นใจของตนเอง ดังนี้

"ถ้าเช่าอยู่ไปเรื่อย ๆ ก็เสียเงินเปล่า สนใจแบบเช่าซื้อมากกว่า ผ่อนไปเรื่อย ๆ สุดท้ายยังได้เป็นเจ้าของห้อง ให้ลูกหลานต่อได้" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 10, 2568)

และยังได้รับการยืนยันจากผู้ให้ข้อมูลอีกท่านที่เห็นถึงความสำคัญของการมีกรรมสิทธิ์ว่า

"สนใจถ้าเป็นแบบเช่าซื้อ เพราะจะได้มีโอกาสเป็นเจ้าของห้องพักเองได้" (ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 11, 2568)

ดังนั้น โมเดลการเช่าซื้อจึงถือเป็นกลยุทธ์สำคัญที่จะช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถปิดการขายได้ง่ายขึ้น และสร้างความผูกพันในระยะยาวระหว่างผู้เช่าและโครงการ ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุในเขตเมืองได้อย่างเป็นรูปธรรม

อภิปรายผลการวิจัย

1. ความสอดคล้องระหว่างสภาพปัญหาที่พักอาศัยกับแนวคิดการสูงวัยในถิ่นเดิม ผลการวิจัยพบว่า ผู้สูงอายุในพื้นที่ อบต.บางเสาธง ส่วนใหญ่พำนักอาศัยในอาคารชุดโครงการเคหะชุมชนและหอพักที่มีสภาพอาคารสูง 4 ชั้น และไม่มีลิฟต์ ส่งผลให้เกิดความยากลำบากในการดำเนินชีวิตและมีความเสี่ยงต่อปัญหาสุขภาพข้อเข่า ข้อคันท่อนี้สะท้อนให้เห็นว่าสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังไม่เอื้ออำนวยต่อการดำรงชีวิตของผู้สูงอายุ ซึ่งขัดแย้งกับ แนวคิดการสูงวัยในถิ่นเดิม ขององค์การอนามัยโลก (World Health Organization, 2007) ที่มุ่งเน้นให้ผู้สูงอายุสามารถใช้ชีวิตในสภาพแวดล้อมที่คุ้นเคยได้อย่างปลอดภัยและเป็นอิสระ ดังนั้น ความต้องการที่พำนักอาศัยใหม่ที่มีการออกแบบตามหลักอารยสถาปัตย์ และมีระบบความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตามที่กลุ่มตัวอย่างระบุ จึงไม่ใช่ความต้องการความหรูหรา แต่เป็นความจำเป็นพื้นฐานเพื่อให้สามารถสูงวัยในถิ่นเดิม ได้อย่างมีคุณภาพตามหลักการสากล

2. อุปสรรคด้านต้นทุนการลงทุนกับนโยบายส่งเสริมความร่วมมือรัฐ-เอกชน ผลการวิจัยจากกลุ่มผู้ประกอบการระบุว่า อุปสรรคสำคัญที่สุดในการพัฒนาโครงการที่พำนักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุคือ "ต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้าง" ซึ่งส่งผลให้ราคาเช่าสูงเกินกำลังซื้อของผู้สูงอายุรายได้ปานกลางถึงน้อย ประเด็นนี้สอดคล้องกับ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 13 ที่ระบุถึงความจำเป็นในการส่งเสริมบทบาทของภาคเอกชนในการร่วมพัฒนาบริการสังคม แต่ในทางปฏิบัติกลับพบว่ายังขาดกลไกสนับสนุนที่เป็นรูปธรรมในระดับท้องถิ่น โดยเฉพาะมาตรการจูงใจทางภาษีหรือการสนับสนุนที่ดินราคาถูก ซึ่งผลการศึกษานี้สอดคล้องกับ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (2566) ที่ชี้ว่าโครงการที่พำนักอาศัยผู้สูงอายุในปัจจุบันมักกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มราคาสูง ทำให้เกิดช่องว่างในตลาดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง

3. ช่องว่างของการนำนโยบายไปปฏิบัติ ประเด็นที่น่าสนใจจากการวิจัยคือ ความเห็นที่แตกต่างกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน โดยผู้บริหารท้องถิ่น หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบลมองว่าไม่มีข้อจำกัดด้านกฎหมายในการพัฒนาโครงการ แต่ผู้ประกอบการกลับสะท้อนว่าขั้นตอนการขออนุญาตมีความซับซ้อน

ล่าช้า และไม่มีมาตรฐานที่ชัดเจนสำหรับอาคารผู้สูงอายุ ปรากฏการณ์นี้สอดคล้องกับ แนวคิดนโยบาย สาธารณะเรื่องช่องว่างระหว่างนโยบายกับการปฏิบัติของ Pressman & Wildavsky (1973) ที่อธิบายว่า ความล้มเหลวของนโยบายมักเกิดจากการที่เป้าหมายระดับนโยบาย ไม่สามารถถ่ายทอดไปสู่กระบวนการปฏิบัติในระดับพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีนี้คือการขาดตัวกลาง หรือหน่วยงานเฉพาะกิจในระดับ องค์การบริหารส่วนตำบลที่จะทำหน้าที่แปลความนโยบายส่งเสริมคุณภาพชีวิตผู้สูงอายุให้กลายเป็นระเบียบปฏิบัติที่เอื้อต่อการลงทุนของภาคเอกชนอย่างแท้จริง

4. ความต้องการรูปแบบการบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์ในระดับท้องถิ่น ข้อเสนอแนะจากผู้ประกอบการที่ต้องการให้ภาครัฐเข้ามามีบทบาทสนับสนุนด้านทรัพยากร เช่น บุคลากรทางการแพทย์จาก รพ.สต. หรือที่ดินราชพัสดุ เพื่อแลกกับการกำหนดค่าเช่าในราคาต่ำ สอดคล้องกับ แนวคิดการบริหารเชิงกลยุทธ์ภาครัฐ (Osborne, 2010) ที่เสนอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปรับเปลี่ยนบทบาทจากผู้ให้บริการเอง มาเป็นผู้เอื้ออำนวย การค้นพบนี้ชี้ให้เห็นว่า ความสำเร็จของโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในระดับ ตำบล ไม่ได้ขึ้นอยู่กับงบประมาณของรัฐเพียงอย่างเดียว แต่อยู่ที่ความสามารถในการบริหารจัดการทรัพยากรร่วมกัน ระหว่าง อบต. และภาคเอกชน เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างตรงจุดและยั่งยืน

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงการดำเนินงาน ดังนี้

1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาชาง เพื่อให้องค์การบริหารส่วนตำบลบางเสาชางสามารถส่งเสริมให้เกิดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีคุณภาพและราคาเข้าถึงได้ ควรพิจารณาดำเนินการดังนี้:

1.1 การจัดตั้งศูนย์บริการเบ็ดเสร็จ: จากปัญหาความล่าช้าและความไม่ชัดเจนของขั้นตอนการขออนุญาต อบต. ควรจัดตั้งหน่วยงานหรือช่องทางพิเศษเพื่อดูแลการขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ โดยมีวิศวกรและสถาปนิกให้คำปรึกษาด้านมาตรฐานอารยสถาปัตย์ เพื่อลดความเสี่ยงและระยะเวลาดำเนินการของภาคเอกชน

1.2 การใช้นวัตกรรมความร่วมมือรัฐ-เอกชน: อบต. ควรเปลี่ยนบทบาทจากผู้กำกับดูแล เป็นหุ้นส่วนการพัฒนา โดยพิจารณามาตรการสนับสนุนที่เป็นรูปธรรม ได้แก่:

ด้านที่ดิน: สำรวจที่ดินสาธารณะประโยชน์หรือที่ราชพัสดุในพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ นำมาเปิดประมูลให้เอกชนเช่าระยะยาว 30 ปี ในอัตราค่าเช่าต่ำ เพื่อแลกกับเงื่อนไขการกำหนดเพดานค่าเช่าห้องพักสำหรับผู้สูงอายุในราคาประหยัด

ด้านบริการสุขภาพ: ทำบันทึกข้อตกลง (MOU) ร่วมกับโรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบล เพื่อจัดส่งบุคลากรทางการแพทย์หมุนเวียนเข้าไปให้บริการตรวจสุขภาพเบื้องต้นแก่ผู้สูงอายุในโครงการเอกชน สัปดาห์ละ 1-2 ครั้ง ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนค่าจ้างบุคลากรประจำของเอกชน และสร้างความมั่นใจให้ผู้พักอาศัย

มาตรการจูงใจทางภาษีท้องถิ่น: พิจารณาลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานว่าเป็นที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เป็นระยะเวลา 3-5 ปี เพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการหอพักเดิมปรับปรุงอาคาร ติดตั้งลิฟต์และราวจับให้เหมาะสม

2. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการภาคเอกชน

ผู้ประกอบการที่สนใจลงทุนในธุรกิจที่พักอาศัยผู้สูงอายุในพื้นที่ ควรปรับกลยุทธ์การดำเนินงานดังนี้:

ปรับรูปแบบโมเดลธุรกิจสู่การเช่าซื้อ: จากผลการวิจัยพบว่าผู้สูงอายุมีความกังวลเรื่องความมั่นคงและสนใจการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ประกอบการควรพิจารณาเสนอสัญญาเช่าระยะยาวที่เปลี่ยนค่าเช่าส่วนหนึ่งเป็นเงินผ่อนชำระกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งจะช่วยสร้างฐานลูกค้าที่มั่นคงและลดอัตราการย้ายออก

เน้นการปรับปรุงทรัพย์สินเดิม: แทนการลงทุนก่อสร้างใหม่ทั้งอาคารซึ่งมีต้นทุนสูงและคืนทุนช้า ควรเน้นการซื้อหรือเช่าหอพักเก่า/อาคารพาณิชย์มาปรับปรุง โดยติดตั้งลิฟต์ระบบไฮดรอลิก ไม่ต้องมีห้องเครื่อง หรือลิฟต์เกาะผนังภายนอกอาคาร และปรับปรุงห้องน้ำให้มีราวจับ ซึ่งจะใช้งบประมาณน้อยกว่าและคืนทุนได้เร็วกว่า

สร้างจุดขายด้านความปลอดภัย: ให้ความสำคัญกับระบบความปลอดภัยเป็นอันดับแรก เช่น การมีเจ้าหน้าที่รปภ. 24 ชั่วโมง การติดตั้งกล้องวงจรปิด และระบบปุ่มกดฉุกเฉินในห้องพัก เนื่องจากเป็นสิ่งที่คุณสูงอายุให้ความสำคัญสูงสุดมากกว่าความหรูหราของเฟอร์นิเจอร์

3. ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1) การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน: ควรทำการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณเพื่อวิเคราะห์จุดคุ้มทุนของโมเดล "เช่าซื้อ" สำหรับผู้สูงอายุ ว่าควรตั้งราคาและอัตราดอกเบี้ยอย่างไรให้เป็นธรรมและจูงใจทั้งสองฝ่าย

2) การศึกษากฎหมายผังเมืองและควบคุมอาคาร: ควรศึกษาวิจัยข้อจำกัดทางกฎหมายที่ขัดขวางการดัดแปลงอาคารเก่าเป็นที่พักผู้สูงอายุ เพื่อเสนอแนะการแก้ไขกฎกระทรวงให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น

3) การขยายพื้นที่ศึกษา: ควรขยายขอบเขตการศึกษาไปยังพื้นที่รอยต่อเมืองอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับ อบต.บางเสาธง เพื่อเปรียบเทียบผลการศึกษาและนำไปสู่ข้อเสนอแนะระดับมหภาค

เอกสารอ้างอิง

- กรมกิจการผู้สูงอายุ. (2566). *สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ. 2565*. กรุงเทพฯ: บริษัท อมรินทร์คอร์ปอเรชันส์ จำกัด (มหาชน).
- ปราโมทย์ ประสาทกุล. (2563). การทบทวนและวิเคราะห์นโยบายรัฐด้านการจัดการที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุในประเทศไทย. นครปฐม: สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2566, 28 พฤศจิกายน). *REIC เปิดผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ปี 2566*. ค้นเมื่อ 16 พฤศจิกายน 2568 จาก <https://www.reic.or.th>
- World Health Organization. (2007). *Global Age-friendly Cities: A Guide*. Geneva: World Health Organization.

ผู้ให้ข้อมูลหลัก

ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 2. (2568). สัมภาษณ์, 7 มกราคม.

- ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 3. (2568). สัมภาษณ์, 7 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 6. (2568). สัมภาษณ์, 7 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 7. (2568). สัมภาษณ์, 7 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 10. (2568). สัมภาษณ์, 7 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 11. (2568). สัมภาษณ์, 5 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 12. (2568). สัมภาษณ์, 6 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 13. (2568). สัมภาษณ์, 6 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 14. (2568). สัมภาษณ์, 6 มกราคม.
ผู้ให้ข้อมูลคนที่ 15. (2568). สัมภาษณ์, 6 มกราคม.