



WHB

**Wellness & Healthcare Hub (WHH)
“META – CHEWA”**

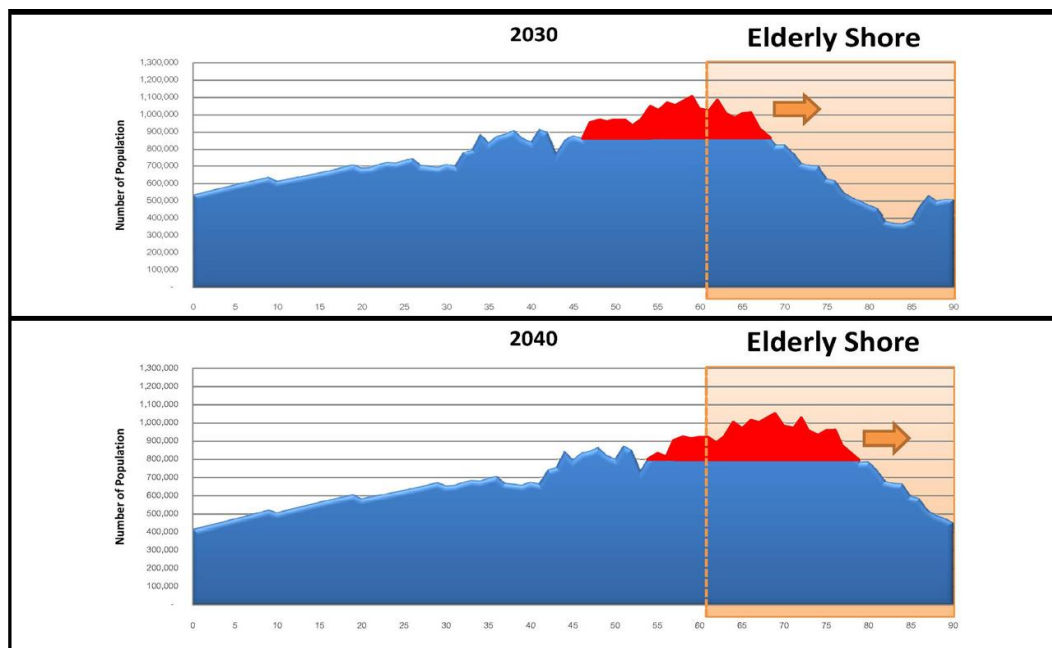
เอกสารวิชาการกลุ่มไอ้ร้ออน (Iron: Fe)

**Wellness & Healthcare Business Opportunity
Program for Executives (WHB)
2022**

Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META – CHEWA”

1. ความเป็นมา (Background)

สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) หรือสังคมที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป เท่ากับหรือมากกว่า 10% ของประชากรทั้งหมด เป็นสิ่งที่เริ่มเกิดขึ้นกับประเทศไทยมาตั้งแต่ปี 2548 แต่รู้ไหมว่าในเวลาเพียงไม่กี่ปีข้างหน้า ไทยเรากำลังจะก้าวสู่ประเทศแห่งสังคมสูงวัยอย่างเต็มรูปแบบแล้ว เรียกได้ว่ารวดเร็วกว่าหลายประเทศอย่างมาก จึงจำเป็นต้องมีการเตรียมพร้อมทั้งในส่วน of ประชาชน สังคม และรัฐบาล เพื่อให้ทุกภาคส่วนก้าวสู่โลกยุคใหม่ได้อย่างมั่นคง



อ้างอิง <https://www.nejm.org/doi/full/10.1056/nejmp1211456>

สำหรับสังคมผู้สูงอายุในภาพรวมนั้น ข้อมูลที่น่าสนใจจากมูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุ และสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล กล่าวไว้ว่า ตอนนี้ทั่วโลกมีผู้สูงอายุอยู่ประมาณ 1,000 ล้านคน หรือคิดเป็น 10% ของประชากรทั้งหมดเกือบ 8,000 ล้านคน ซึ่งถือเป็นสภาวะปกติ แต่หากมองเจาะลึกมาที่ 10 ประเทศอาเซียน จะพบว่ากลายเป็นภูมิภาคสังคมสูงวัยไปแล้ว เพราะมีประชากรสูงอายุ 60 ปีขึ้นไป มากถึง 11% และมี 7 ประเทศที่ก้าวสู่สังคมสูงวัย โดยไทย

และสิงคโปร์ถือว่าเปลี่ยนแปลงได้เข้มข้นที่สุดในภูมิภาค สิงคโปร์เป็นประเทศแรกในอาเซียนที่เข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ คือมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปมากกว่า 20% ของประชากรทั้งหมด ส่วนประเทศไทยก็ตามมาติดๆ ด้วยการกำลังจะก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ในปี 2565 นี้ หรือพูดง่ายๆ ว่าเดินมา 5 คน จะต้องมียู่งอายุอยู่ในนั้นอย่างน้อย 1 คน และที่สำคัญในปี 2574 ไทยจะกลายเป็นสังคมสูงวัยระดับสุดยอดเหมือนญี่ปุ่น คือมีประชากรสูงอายุ 60 ปีขึ้นไปมากถึง 28% ของประชากรทั้งหมดด้วย (อ้างอิงจาก มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุ (<https://thaitgri.org/?p=39444>))



อ้างอิงจาก มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุ เรื่องสถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ. 2563

การที่ผู้สูงอายุมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตามข้อมูลข้างต้น นั้นหมายถึงประเทศต้องเร่งเดินหน้าสร้างสิ่งแวดลอมในการอยู่อาศัยให้เหมาะสม เพราะประชากรกลุ่มนี้มีโอกาสตกอยู่ในภาวะพึ่งพิงมากกว่าวัยอื่น โดยเฉพาะในด้านความมั่นคงทางรายได้ที่ยังคงมีความเหลื่อมล้ำสูง ผู้สูงอายุหลายคนยังไม่ได้ได้รับความเท่าเทียม เนื่องจากงบประมาณเบี้ยยังชีพจากนโยบายต่างๆ เมื่อเฉลี่ยต่อหัวแล้วต่างกันมาก อาทิ ผู้สูงอายุที่ได้รับเบี้ยยังชีพ 9.6 ล้านบาท ใช้งบประมาณไป 8 หมื่นล้านบาท ผู้สูงอายุที่ได้รับบำเหน็จ 8 แสนกว่าคน ใช้งบประมาณไปมากถึง 3 แสนล้านบาท และกลุ่มผู้สูงอายุที่ได้รับประโยชน์ทดแทนกรณีชราภาพ 5.9 แสนคน ใช้งบประมาณเพียง 2 หมื่นกว่าล้านบาทเท่านั้น อีกทั้งยังมีผู้สูงอายุที่มีรายได้น้อยในระบบของภาครัฐเกินกว่า 1 ใน 3 ของผู้สูงอายุทั้งหมด

แต่ทั้งนี้ต้องยอมรับว่ายังมีคนตกหล่นที่เข้าไม่ถึงสวัสดิการที่ควรจะได้รับจากภาครัฐอยู่อีกมาก และมีแนวโน้มว่าจำนวนคนกลุ่มนี้อาจทวีคูณยิ่งขึ้นอีก เพราะข้อจำกัดทางความสามารถด้านเทคโนโลยี นี้เลยถือเป็นความท้าทายครั้งใหญ่ของประเทศที่ต้องก้าวผ่านไปได้ เพื่อเปลี่ยนแปลงชีวิตความเป็นอยู่ของผู้สูงอายุให้ดีขึ้น

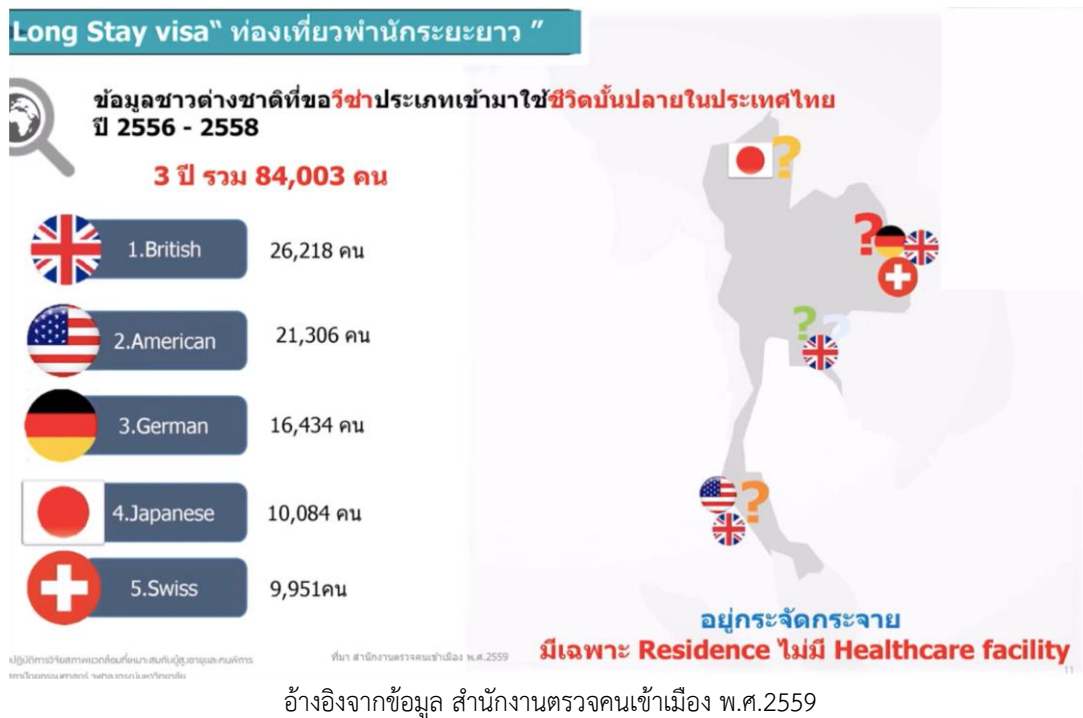
1.1 ชาวต่างชาตินิยมมาเกษียณที่เมืองไทย

นิตยสาร International Living ที่ได้เผยแพร่ผลสำรวจเอาไว้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ค.ศ. 2022 จากตารางเว็บไซต์ของนิตยสารฉบับดังกล่าวพบว่า ประเทศที่นำใช้ชีวิตหลังเกษียณมากที่สุด ได้แก่ ปานามา (86.1), 2.คอสตาริกา (85.1), 3.เม็กซิโก (83.8), 4. โปรตุเกส (83.3) และ 5. เอกวาดอร์ (81.7) สำหรับของไทยเราซึ่งเป็นที 11 ของโลก และที่ 1 ของเอเชีย นั้น ได้คะแนนเฉลี่ย 72.9 เอาชนะประเทศเอเชียด้วยกันที่อยู่ถัดจากเราไป ได้แก่ กัมพูชา (72.3), มาเลเซีย (72), ศรีลังกา (68.9) ฯลฯ (อ้างอิงจากนิตยสาร International living 2022)

เหตุผลหลักๆ ที่ทำให้ประเทศไทยได้คะแนนและอันดับค่อนข้างสูงเช่นนี้ โดยสรุปก็คือ ประเทศไทยมีอากาศดี อาหารอร่อย ค่ารักษาพยาบาลไม่แพงจนเกินไป และคนไทยเป็นมิตรกับชาวต่างชาติ โดยมีปัจจัยหลักที่ชาวต่างชาตินึกถึงมากที่สุด คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลยามเจ็บป่วยไม่แพงและมีคุณภาพสูง
2. ภูมิอากาศที่ไม่ร้อนเกินไปไม่หนาวเกินไป กำลังพอดี
3. สถานศึกษาเอกชนนานาชาติที่มีประสิทธิภาพได้รับการรับรองในระดับสากล
4. ประเทศมีศักยภาพและพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงมีค่าครองชีพที่ไม่แพงมาก
5. วิถีชุมชนดั้งเดิมที่ดี ความเป็นมิตร เหมาะสำหรับชาวต่างชาติ
6. อาหารการกินที่หลากหลายและขึ้นชื่อเรื่องความอร่อยติดอันดับโลก

ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นนี้ จึงเป็นเหตุผลที่ทางกลุ่มเล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาโครงการ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ขึ้นเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุ และชาวต่างชาติที่คาดว่าจะหลังไหลเข้ามาในประเทศไทยอย่างมากต่อไป



1.2 หากต้องการใช้ชีวิตบั้นปลายหลังเกษียณอายุในประเทศไทย มีหลักเกณฑ์อย่างไร?

อันดับแรกเลยชาวต่างชาติที่มีอายุเกิน 50 ปีขึ้นไปและไม่ได้ทำงานแล้ว ให้ดำเนินการยื่นขอวีซ่าแบบชีวิตบั้นปลาย หรือวีซ่าเกษียณอายุ (Non-O Retirement) ที่สถานเอกอัครราชทูตไทย หรือกรมการกงสุลไทยประจำประเทศที่ตนนั้นอาศัยอยู่ โดยหลักเกณฑ์และเอกสารประกอบการยื่นสามารถตรวจสอบได้จากเว็บไซต์ thaiembassy.org ของแต่ละประเทศ (ในแต่ละประเทศอาจมีเงื่อนไขไม่เหมือนกัน) ทั้งนี้ ผู้ถือวีซ่าประเภทนี้จะได้รับอนุญาตให้พำนักอยู่ในราชอาณาจักรไม่เกิน 90 วัน เมื่อได้เข้าประเทศไทยแล้วมีความประสงค์จะขยายอายุวีซ่าเพื่อให้อยู่ต่อได้นานขึ้น สามารถดำเนินการขอยื่นต่ออายุวีซ่าได้ที่สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง ศูนย์ราชการ อาคารบี แจ้งวัฒนะ หรือสำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งการขยายเวลาอายุวีซ่าขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ตรวจคนเข้าเมือง



อ้างอิงจาก Fairfax-lawfirm.com/long-term-visa-options

1.2.1 Non-Immigrant Visa "O" (Retirement) มี 3 ประเภท แต่ละประเภทแตกต่างกันอย่างไร

1) Non-Immigrant "O" Visa เป็นการอนุญาตให้พำนักอยู่ไทย 90 วัน ขอขยายวีซ่าต่อได้อีก 1 ปี

2) Non-Immigrant "O-A" Visa เป็นการอนุญาตให้พำนักอยู่ไทย 1 ปี ขอขยายวีซ่าต่อได้อีก 1 ปี

3) Non-Immigrant "O-X" Visa เป็นการอนุญาตให้พำนักอยู่ไทย 5 ปี ขอขยายวีซ่าต่อได้อีก 5 ปี

วีซ่าทั้ง 3 ประเภทนี้ มีความแตกต่างทั้งระยะเวลาพำนักอาศัย ระยะเวลาขยายวีซ่า หลักเกณฑ์และเอกสารประกอบการพิจารณา

1.2.2 หลักเกณฑ์การขอยื่นต่อวีซ่าเกษียณอายุ

1) มีอายุ 50 ปีขึ้นไป

2) มีวีซ่าเกษียณอายุ (Non-O Visa) อายุ 90 วัน และพำนักในประเทศไทยมาแล้ว 60 วัน

3) มีหลักฐานแสดงการมีเงินได้จากธนาคารในประเทศไทย เช่น สำเนาสมุดบัญชีธนาคาร หรือสมุดบัญชีเงินฝาก

3.1) Non-O Visa และ Non-O-A Visa: เงินรายได้/เงินเกษียณอายุ เดือนละ 65,000 บาท เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน

หรือเงินฝาก-เงินบำนาญ รวมกันปีละ 800,000 บาท เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 เดือน

3.2) Non-O-X Visa: เงินรายได้/เงินเกษียณอายุ เดือนละ 100,000 บาท เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน หรือเงินฝาก-เงินบำนาญ รวมกันปีละ 3,000,000 บาท เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 เดือน

4) หนังสือรับรองการมีเงินฝากจากธนาคารในประเทศไทย (ประเภทออมทรัพย์ธรรมดา/ประจำ) และสำเนาบัญชีธนาคาร (อ้างอิงจาก www.immigration.go.th)

2. แนวคิด/วิธีดำเนินการ/วิธีพัฒนา (Methodology) product หรือธุรกิจ

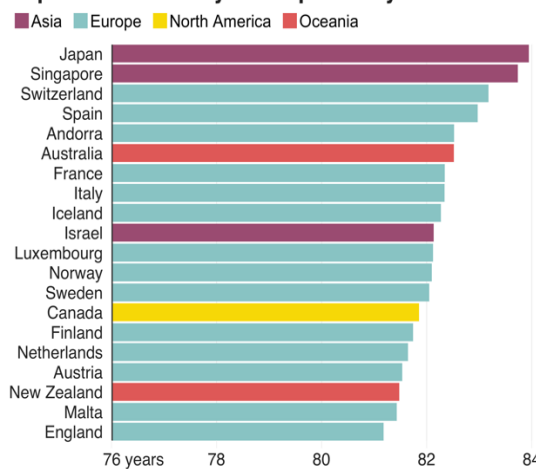
จากการศึกษาและดูงานหลายๆ ที่ อาทิ The Forestia, The Riverine, Rarin Villa, Villa Meesuk, Vivo Bene ทำให้กลุ่มของเราเห็นได้เกิดไอเดียพัฒนาธุรกิจด้าน Wellness and Health Care โดยนำจุดเด่นและข้อจำกัด ของแต่ละสถานที่นำมาพัฒนาโครงการ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ได้ข้อสรุปดังนี้ (ภาคผนวก)

2.1 ปัจจัยในการพิจารณาเลือกสถานที่ที่จะใช้ชีวิตวัยเกษียณจาก 2022 Annual Global Retirement Index

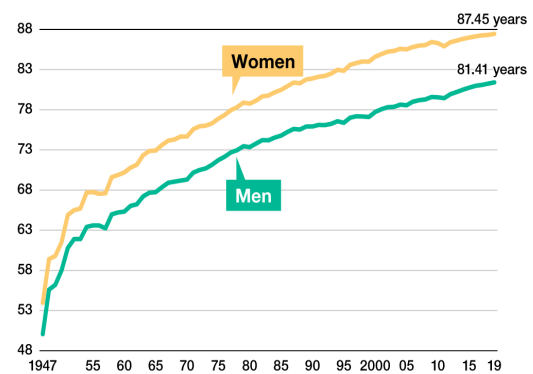
- 1) Housing – VALUE in which the expat retiree would like to live in and/or invest (earing on capital return)
- 2) Benefits and Discounts in the country that retiree can get
- 3) Visas & Residence – legal opportunities to call this place a second home
- 4) Fitting in/ Entertainment – How to fit in with the locals and opportunities to enjoy lives in their ways
- 5) Development of the environment – communications and transportation access & quality
- 6) Climate – not extremes
- 7) Healthcare – costs and quality of available healthcare services
- 8) Governance – stable and safe environment with minimum bureaucracy
- 9) Opportunity – so that retirement does not put you on halt
- 10) Cost of living – comprehensive to live

เป็นที่ทราบดีว่าไม่เพียง life expectancy เท่านั้นที่สูงขึ้นแต่ healthy life expectancy ในประเทศต่างๆ ล้วนมีอายุที่ยืนยาวขึ้นกว่าอดีต โดยเฉพาะในญี่ปุ่นและสิงคโปร์ที่ประชากรมี life expectancy สูงถึง 84 ปี ในทางตรงกันข้าม ประชากรในช่วงอายุน้อยกลับน้อยลงอย่างเห็นได้ชัด และมีการใช้ชีวิตที่แตกต่างจากเมื่อก่อน การศึกษาในสิงคโปร์แสดงให้เห็นว่าในปี 2000 สัดส่วนผู้ดูแลคนสูงวัยต่อคนคนสูงวัย 1 คนคือ 1:8 ลดลงเป็น 1:5 ในปี 2015 และคาดว่าจะลดลงถึง 1:2 ในปี 2030 (อ้างอิงจาก Ministry of Health, Singapore, April 2016)

Top 20 countries by life expectancy



Life Expectancy in Japan



Source: IHME

Created by Nippon.com based on figures released by the Ministry of Health, Labor, and Welfare.

nippon.com

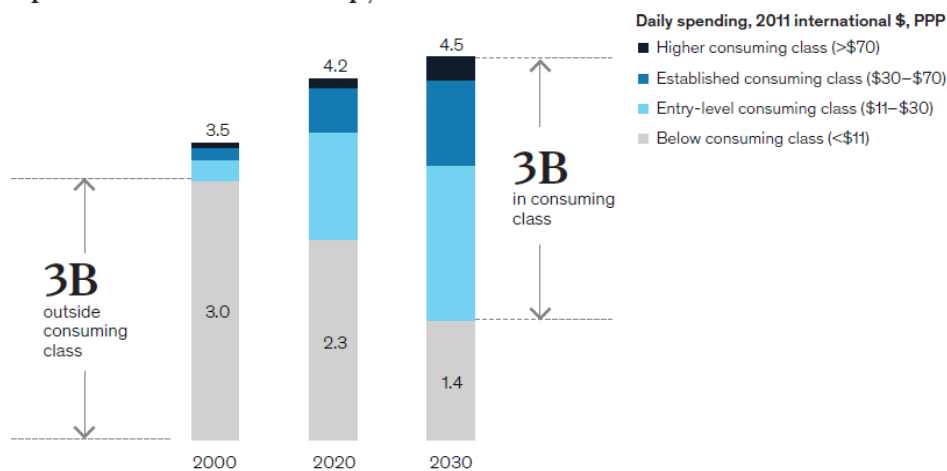
อ้างอิงจาก <https://www.bbc.co.uk/news/health-43726436>

นอกจากการมีปัจจัยที่อยู่อาศัยและการใช้ชีวิตที่ดี ประชากรผู้ที่มีอายุมากขึ้นเหล่านี้มีความต้องการที่จะอยู่ด้วยตนเองด้วยสุขภาพที่ดีโดยไม่ต้องพึ่งใครในสิ่งแวดล้อมที่อำนวยความสะดวกในด้านสุขภาพและความปลอดภัยในรูปแบบที่รู้สึกเป็นสมาชิกของสังคมโดยไม่คำนึงถึงอายุ โดยสามารถเป็นตัวตนของตนเองได้ (Able to be individual members, not like seniors in the community) ตามแผนผังด้านล่างนี้



เมื่อศึกษาถึงศักยภาพและการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมการใช้ชีวิตและทัศนคติของการใช้ชีวิตจะเห็นได้ว่าการเกษียณไม่เพียงหมายถึงวัยหลังอายุ 60 แต่ประชากรกลุ่มที่มีรายได้สูงและค่อนข้างสูงเลือกที่จะเกษียณตนเองเพื่อใช้ชีวิตด้วยการอยู่อาศัยและกิจกรรมที่เค้าได้วางแผนไว้ คนกลุ่มนี้ในเอเชียยังเป็นกลุ่มที่ contribute up to 80% of consumption growth (source: Beyond income: Redrawing Asia’s consumer map, McKinsey Global Institute, Sept 2021)

In the next decade, 80 percent of consumption growth may come from the top two tiers of the income pyramid in Asia.



Note: Figures may not sum to 100% because of rounding.
Source: Beyond income: Redrawing Asia’s consumer map, McKinsey Global Institute, September 2021



As more Asian households gain discretionary spending power, companies can tap into new markets and target new consumer segments more precisely.

**McKinsey
Global Institute**

อ้างอิงจาก Beyond income: Redrawing Asia’s consumer map, McKinsey Global Institute, Sept 2021

จากข้อมูลสถิติต่างๆ ทั้งการมาถึงของสังคมผู้สูงอายุ และสถิติชาวต่างชาติที่ต้องการมาเกษียณอายุที่เมืองไทย จึงเป็นที่มาของการคิดธุรกิจนี้ขึ้นมา และพบว่า จุดเด่นของธุรกิจของ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ประกอบด้วย

- 1) อาหารไทย
- 2) การนวดไทย สปา
- 3) กีฬาและวัฒนธรรมประเพณีไทย
- 4) การท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ
- 5) การแพทย์ที่ทันสมัย ระบบสุขภาพไทย ที่ 1 ในเอเชีย และอันดับ 6 ของโลก
- 6) ธุรกิจและงานบริการของไทยเป็นที่ชื่นชอบและยอมรับของชาวต่างชาติ โดยบุคลิก

ของคนไทยเป็นคนที่ยิ้มง่ายและมีความเป็นมิตรกับชาวต่างชาติ ทำให้เป็นที่น่าประทับใจ

"ศรีราชา" ตั้งอยู่ชายฝั่งทะเลตะวันออกของอ่าวไทย พื้นที่ส่วนใหญ่มีภูเขาล้อมรอบและเป็นตลาดเนิน อยู่ในจังหวัดชลบุรี เป็นสถานที่ท่องเที่ยวตากอากาศที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร มีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงอยู่มาก นอกจากความเป็นเมืองท่องเที่ยวแล้ว ศรีราชายังเป็นเมืองแห่งนิคมอุตสาหกรรมของฝั่งตะวันออกอีกด้วย เนื่องจากมีเส้นทางขนส่งที่เชื่อมสู่ตัวเมืองหลวงและท่าเรือ ทำให้ช่วยประหยัดต้นทุนด้านการขนส่งสินค้าและระบบโลจิสติกส์ได้อย่างดีทีเดียว นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นโรงงานผลิตสินค้าแบรนด์ญี่ปุ่น ทำให้พนักงานระดับผู้บริหารส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่น จึงทำให้ศรีราชาเป็น 'Japanese Town' ที่มีคนญี่ปุ่นอาศัยอยู่ถึง 8,000 คน มากเป็นอันดับ 2 ในประเทศไทยรองจากสุขุมวิท

เนื่องจากบริเวณอำเภอแหลมฉบัง และบริเวณใกล้เคียง เช่น ศรีราชา เป็นที่อยู่อาศัยของคนญี่ปุ่นค่อนข้างมาก จึงถือเป็นกลุ่มเป้าหมายที่สำคัญในธุรกิจย่านนี้

เมื่อมองถึงความสนใจของกลุ่มบริษัทญี่ปุ่นในพื้นที่ศรีราชา เห็นได้ว่าได้มีการร่วมทุนกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ไทยหลายโครงการ เช่น Mitsui Fudosan 1 ใน 3 ของบริษัทอสังหาฯ ยักษ์ใหญ่ในญี่ปุ่นได้ร่วมทุนกับอนันดา AF บริษัท Mitsubishi Estate Group ได้ร่วมทุนกับ AP (ประเทศไทย) บริษัท Sekisui-SCG Industry ร่วมลงทุนกับ SCG โครงการเหล่านี้ไม่รวมการเติบโตแบบก้าวกระโดดของธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และธุรกิจบริการ เช่น สนามกอล์ฟ สปาและอื่นๆ ในพื้นที่ศรีราชาที่เกิดขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนญี่ปุ่นที่แตกต่างไม่เหมือนชาติใด ด้วยความเข้าใจในศักยภาพนี้ ชาวญี่ปุ่นจึงเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักที่โครงการนี้จะมองถึง

เมื่อได้พิจารณาความเป็นไปได้ทางธุรกิจและกลุ่มเป้าหมาย โครงการ meta-gen ที่มีรูปแบบ unconventional นี้ยังพิจารณาถึงกฎหมายการสร้างโครงการและการดูแลมาตรฐานด้านต่างๆ การสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น เรื่องระบบประกันชีวิตและสุขภาพที่รองรับการไม่ต้องเบิกจ่ายสำรองหรือการดูแลสุขภาพองค์รวม ระบบ one stop service ด้านวิชา ระบบด้านภาษี ระบบการดูแลด้วยระบบ Health tech ร่วมการดูแลแบบไทยด้วยความเข้าใจในความต้องการที่ไม่ใส่กรอบของผู้อยู่อาศัย



อ้างอิง <https://thelist.group/realist/blog/ศรีราชา-little-osaka/>

2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)

การวิเคราะห์สภาพแวดล้อม (SWOT) เราได้วิเคราะห์โครงการด้วยกรอบการวิเคราะห์ SWOT ดังนี้

1) จุดแข็ง

- 1.1) ทำเลน่าดึงดูด เดินทางสะดวก ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น สนามกอล์ฟ สโมสรคลับ สถานศึกษา โรงพยาบาล แหล่งช้อปปิ้ง นิคมอุตสาหกรรม ฯลฯ
- 1.2) ประชากรเป้าหมายจำนวนมากในบริเวณใกล้เคียง รวมทั้งพนักงานชาวไทยและชาวต่างชาติใน EEC
- 1.3) ผู้เชี่ยวชาญด้านการดูแลสุขภาพและสุขภาพชั้นนำในฐานะพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ (ชีวศรม)
- 1.4) เครือข่ายโปรโมเตอร์ที่แข็งแกร่งและหลากหลาย
- 1.5 สิทธิประโยชน์ BOI & สิทธิประโยชน์ EEC

2) จุดอ่อน

- 2.1) โปรโมเตอร์ไม่มีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากนัก

3) ภัยคุกคาม

- 3.1) มีโครงการบ้านพักหลังเกษียณอีกหลายโครงการที่กำลังพัฒนาในประเทศไทย บางโครงการอาจกำหนดเป้าหมายไปยังฐานลูกค้าเดียวกัน
- 3.2) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 3.3) ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก
- 3.4) โรคระบาดเช่น โควิด 19 ซึ่งลดปริมาณการเดินทางระหว่างประเทศลงอย่างมาก

4) โอกาส

- 4.1) สังคมผู้สูงอายุเป็นกระแสทั่วโลก ซึ่งความต้องการโครงการประเภทนี้จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 20 ปีข้างหน้า
- 4.2) สามารถเสนอผลิตภัณฑ์และบริการเสริมเพิ่มเติมให้กับลูกค้าได้ โดยบางรายการร่วมกับพันธมิตร
- 4.3) โมเดลธุรกิจสามารถทำซ้ำได้ในหลายสถานที่ในประเทศไทย และแม้แต่ในต่างประเทศที่เลือก

5) แนวคิดการพัฒนา

โครงการสามารถพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ร่วมกันได้ จะขายห้องชุดให้กับนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างประเทศที่สนใจจะใช้ห้องชุดและรับผลตอบแทนในช่วงที่ไม่อยู่ บริษัทพัฒนาจะจัดการจัดการเช่าและบริการของห้องชุดเหล่านี้ให้กับเจ้าของ โดยอาจมีการรับประกันผลตอบแทนขั้นต่ำต่อปี หน่วยคอนโดมิเนียมที่มีเหล่านี้จะถูกรวมเข้าด้วยกันกับหน่วยเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่า ระยะเวลาการเช่าสามารถจัดโครงสร้างเป็นระยะสั้นหรือระยะยาวโดยมีการผสมผสานที่เหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่ามีรายได้ประจำเพียงพอในขณะที่สามารถรับส่วนต่างจากอุปสงค์ในช่วงฤดูท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังสามารถเสนอบริการระดับพรีเมียมเพิ่มเติม เช่น ทัศนศึกษาระยะสั้น เพื่อเพิ่มประสบการณ์ของลูกค้าและเพิ่มรายได้ของโครงการ

โดยการขายส่วนหนึ่งของโครงการเป็นห้องชุด เราสามารถลดความเสี่ยง ลดระยะเวลาคืนทุน และเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุน แนวคิดนี้ยังดึงดูดลูกค้ารายใหญ่ที่กำลังมองหาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งพวกเขาสามารถใช้เวลาส่วนหนึ่งได้

6) ทางเลือกทางการเงิน

โครงการสามารถได้รับทุนจากแหล่งดังต่อไปนี้ในระหว่างขั้นตอนการพัฒนา

- 6.1) ทุนของตัวเอง
- 6.2) สินเชื่อธนาคาร
- 6.3) เงินทุนจากพันธมิตรเชิงกลยุทธ์

6.4) การชำระเงินล่วงหน้าและเงินฝากจากลูกค้า

เมื่อโครงการเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว ก็มีแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมที่จะต้องพิจารณา เช่น บอนด์, กองทรัสต์, IPO ของบริษัทพัฒนา (อาจหลังจากประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการแยกกันสองสามโครงการ), เหยี่ย WHB Fe

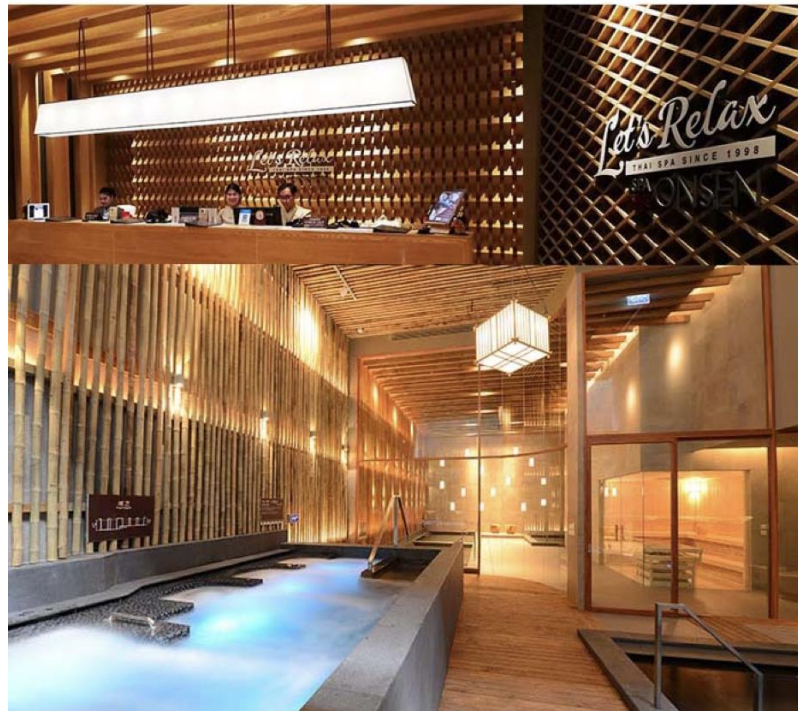
3. ผลลัพธ์ที่คาดว่าจะได้รับ

จากผลการประชุมและศึกษาดูงานจนนำไปสู่แผนงานที่จะดึงเอาทรัพยากรและความชำนาญของสมาชิกในกลุ่ม Fe มาสร้างกลุ่มการบริการเพื่อให้ได้ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ที่ดี โดยโครงการมีแผนการจัดทำบนพื้นที่สนามกอล์ฟ แพลมฉบับอินเตอร์เนชั่นแนลคันทรีคลับ ด้วยขนาดพื้นที่บริหารจัดการมากถึง 10 ไร่ (ซึ่งสามารถขยายเพิ่มได้) ภายในจะประกอบไปด้วยพื้นที่จัดสรรในส่วนที่เป็น wellness, healthcare และส่วนของที่พักอาศัย ซึ่งถูกรายล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายภายในสนามกอล์ฟมาตรฐานโลก 27 หลุม บนพื้นที่รวมกว่า 700 ไร่ ได้แก่ club house ที่ออกแบบให้เห็นวิวแบบ panorama, ห้องอาหารรมโป้สามารถรองรับที่นั่งได้ถึง 320 ที่นั่ง, golf academy/ driving range ซึ่งเปิดสอนผู้สนใจเล่นกอล์ฟโดยโปรกอล์ฟมืออาชีพ, Proshop ในสนามกอล์ฟที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออก, โรงแรม the golf lodge โรงแรมหรูระดับห้าดาวจำนวน 40 ห้อง ติดกับ club house, และ the green side at Laem Chabang ส่วนที่พักอาศัยสำหรับผู้ชื่นชอบความเป็นส่วนตัว วิวสนามกอล์ฟที่ช่วยเพิ่มความผ่อนคลายได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังสามารถร่วมมือกับทาง Let's Relax ของ ดร.ภูมิพันธ์ บุญญะพัฒน์ เพิ่มในส่วนของ Spa Onsen และการนวดเพื่อสุขภาพ

นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ศูนย์การค้า Life Style Shopping Mall ซึ่งภายในประกอบด้วย ร้านอาหารเพื่อสุขภาพ, Farmer Market และ Recreation Space ซึ่งสามารถรองรับได้ทั้งผู้สูงอายุ และคนในครอบครัวหลากหลายวัยอีกด้วย

Let's Relax
THAI SPA SINCE 1998

 JAPANESE CLUB THAILAND
ONSEN . FOOD. TRAVEL 温泉 飲食 旅行 観光



อ้างอิงจาก <https://letsrelaxspa.com>



พื้นที่บริหารจัดการภายใต้โครงการ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA”

อยู่ระหว่าง Golf Club และอ่างเก็บน้ำขนาดใหญ่

อ้างอิงจาก www.laemchabanggolf.com



พื้นที่บริหารจัดการภายใต้โครงการ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA”
อยู่ระหว่าง Golf Club และอ่างเก็บน้ำขนาดใหญ่
อ้างอิงจาก www.laemchabanggolf.com

นอกจากนี้ เรื่องความปลอดภัยในที่พักอาศัยยังได้รับความกรุณาจากสมาชิกในกลุ่ม คุณหอมหวล ทิพย์รอด ในการนำแอปพลิเคชัน GetAlarmz มาใช้ในการช่วยเหลือทางการแพทย์ 24 ชั่วโมง เพื่อให้สมาชิกใน Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ได้รับความปลอดภัยตลอดเวลา

ในส่วนของที่พักอาศัยโครงการ WHH มุ่งเน้นในเรื่อง Safety village อันได้แก่

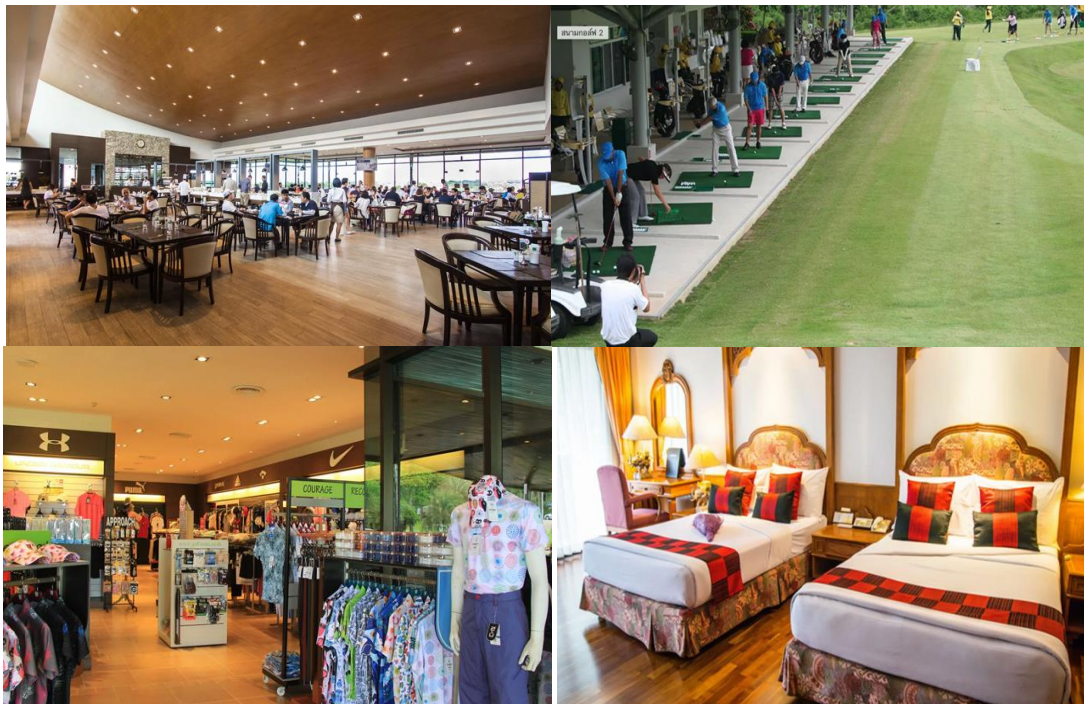
- 1) GetAlarmz แอปพลิเคชันช่วยเหลือทางการแพทย์ 24 ชั่วโมง
- 2) Health safety monitoring system for aging-in-place
- 3) Teleconference/ Telemedicine



อ้างอิง การช่วยเหลือทางการแพทย์เข้าถึงผู้ใช้บริการได้อย่างรวดเร็ว (GetAlarmz.blogspot.com/)



อ้างอิง การช่วยเหลือทางการแพทย์เข้าถึงผู้ใช้บริการได้อย่างรวดเร็ว (GetAlarmz.blogspot.com/)



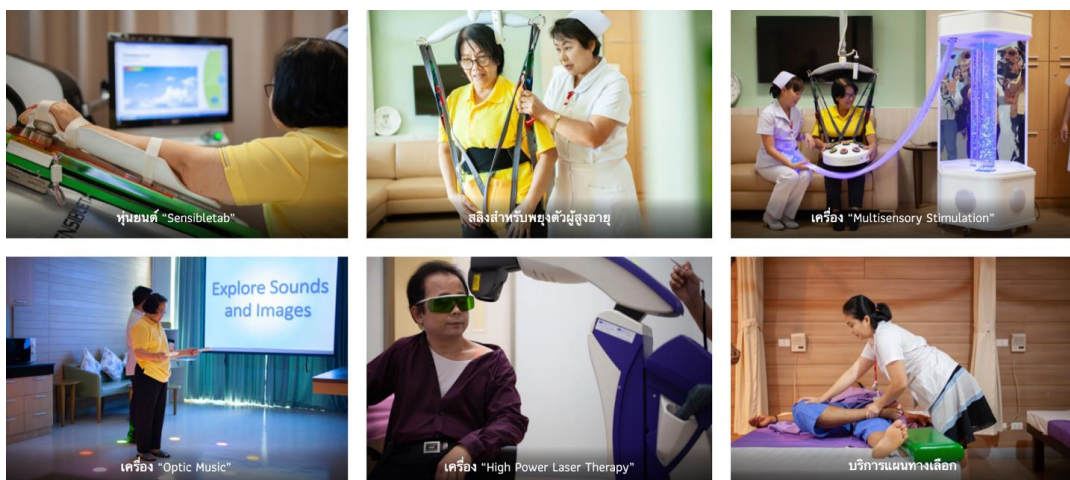
อ้างอิง สิ่งอำนวยความสะดวกมากมายภายในสนามกอล์ฟ แลลมฉบังอินเตอร์เนชั่นแนลคันทรีคลับ
(www.laemchabanggolf.com)



อ้างอิง สิ่งอำนวยความสะดวกมากมายภายในสนามกอล์ฟ แลลมฉบังอินเตอร์เนชั่นแนลคันทรีคลับ
(www.laemchabanggolf.com)

นอกจากแผนการดำเนินงานที่ถูกออกแบบมาเป็นอย่างดีโดยสมาชิกผู้มีความชำนาญ เฉพาะด้านและทรัพยากรที่เหมาะสม ทางโครงการยังมีภาคีเครือข่ายที่จะร่วมให้บริการเพื่อการดูแลให้ เกิด Wellness และ Healthcare ที่จะส่งเสริมคุณภาพชีวิตแก่ผู้มาใช้บริการ อาทิ

- 1) ศูนย์ส่งเสริมฟื้นฟูสุขภาพผู้สูงอายุแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทย ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 30 นาที จากพื้นที่โครงการ “META-CHEWA” ภายในศูนย์ส่งเสริมฟื้นฟูฯ ได้มีการนำเครื่องมือที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยมาดูแลผู้ป่วย เช่น หุ่นยนต์ Sensibletab นวัตกรรมที่คิดค้นและผลิตโดยคนไทย ช่วยบำบัดผู้ป่วยระบบประสาท, สlings สำหรับพยุงตัวผู้สูงอายุ รับน้ำหนักได้ถึง 250 กก., เครื่อง Multisensory stimulation สำหรับกระตุ้นสมองผู้สูงอายุที่มีภาวะสมองเสื่อม เป็นต้น โดยทางโครงการ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ได้ทำบันทึกความทรงจำ(MOU) ร่วมกับทางศูนย์ส่งเสริมฟื้นฟูฯ ที่จะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้มารับบริการให้เข้าถึงการบริการได้อย่างง่ายดาย





อ้างอิงจาก ศูนย์ส่งเสริมฟื้นฟูสุขภาพผู้สูงอายุ สภากาชาดไทย

- 2) การเจ็บป่วย ผู้เข้ารับบริการสามารถเข้าถึงการรักษาเต็มรูปแบบได้อย่างสะดวก โดยโครงการ META-CHEWA มีการทำงานร่วมกันกับโรงพยาบาลเอกชนชั้นนำและภาครัฐในพื้นที่แหลมฉบัง โดยมีสมาชิกของกลุ่ม คุณศศิธร แก้วเจริญจากเครือ BDMS เป็นผู้ประสานงาน ได้แก่ โรงพยาบาลสมิติเวช ชลบุรี, โรงพยาบาลพญาไท และผศ.พญ.ยุวรีย์ พิษิตโชค รองผู้อำนวยการด้านยุทธศาสตร์และทรัพยากรบุคคล โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย และพญ.นาฏ พองสมุทร ผู้อำนวยการฝ่ายการแพทย์ชีวะศรัณ อินเตอร์เนชั่นแนล เฮลท์ รีซอร์ท เป็นผู้ประสานงาน โรงพยาบาลสมเด็จพระบรมราชเทวี ณ ศรีราชา เพื่อให้การดูแลรักษาเป็นไปอย่างครบถ้วนทุกมิติ



อ้างอิง โรงพยาบาลสมิติเวช ศรีราชา ชลบุรี



อ้างอิง โรงพยาบาลพญาไท ศรีราชา



ภาพบรรยากาศบางส่วนจากโรงพยาบาลสมเด็จพระบรมราชเทวี ณ ศรีราชาและอื่นๆ ที่เป็นภาคีเครือข่าย

ทั้งนี้พื้นที่บริเวณใกล้เคียงสนามกอล์ฟยังประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและปัจจัยพื้นฐานมากมาย ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า สถานที่ท่องเที่ยว โรงเรียน โรงพยาบาล นิคมอุตสาหกรรม ท่าเรือ รวมไปถึงสนามบิน ด้วยจุดแข็งจากความชำนาญของสมาชิกแต่ละท่านและพื้นที่ตั้งของสถานที่ที่จะพัฒนา จึงคาดหวังได้ถึงผลลัพธ์ทางธุรกิจที่ดีและยั่งยืนในอนาคต

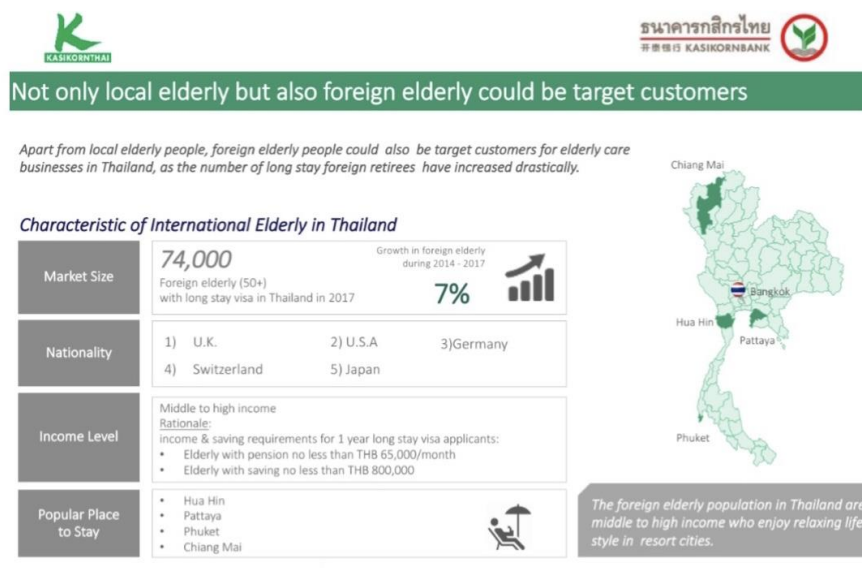


อ้างอิง <https://www.laemchabanggolf.com/>



อ้างอิง <https://www.paiduaykan.com/travel/j-park>

เจพาร์ค (J-park) นิฮอน มูระ ศรีราชา ซ้อปิ้งมอลล์ในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ที่จำลองบรรยากาศของญี่ปุ่นแบบดั้งเดิม ทั้งตัวอาคารร้านค้า ร้านอาหารในสไตล์ญี่ปุ่นให้เลือกหลายร้าน วัดทองเกี้ยวโต รวมทั้งสวนหย่อมแบบญี่ปุ่น ให้ความรู้สึกว่ายู่ในประเทศญี่ปุ่นจริงๆ ที่นี่เหมาะสำหรับมาเดินชิล ทานอาหารกับครอบครัว หรือสายชอบถ่ายภาพไม่ผิดหวัง เพราะสถานที่สวยมีมุมถ่ายรูปมากมาย และด้วยความรอบรู้ในเรื่อง senior living ประกอบกับประสบการณ์ตรงในการทำโครงการต่างๆ เช่นที่ สวางคนิवास และ Riverine ของ พญ.นาฏ พงษ์สมุทร จะช่วยให้การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งมีทั้งคนไทย ชาวต่างชาติเช่น ญี่ปุ่น อังกฤษ และชาว Scandinavian ทำได้ชัดเจนขึ้น และสามารถช่วยในการออกแบบรูปแบบโครงการที่สอดคล้อง ทั้งในเรื่องของแบบอาคารซึ่งเป็น senior friendly พื้นที่ใช้สอย ราคา รวมถึง style การตกแต่ง กิจกรรม wellness และ บริการต่างๆ



อ้างอิง <https://www.kasikornbank.com/th/personal>

ทิศทางและรายได้ของการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพในประเทศ ทั้งในรูปแบบการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ เช่น การศัลยกรรมความงาม ทันตกรรม การรักษาโรคเฉพาะทาง เช่น กลุ่มโรคหัวใจ และกระดูก และการท่องเที่ยวเพื่อส่งเสริมสุขภาพ (ป้องกันการเกิดโรค) เช่น การนวดสปา การนวดไทย การนั่งสมาธิ ฯลฯ มีแนวโน้มการเติบโตเป็นไปในทิศทางที่เป็นบวกส่งผลให้การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพของประเทศไทยเติบโตสูงขึ้นทุกปี ซึ่งทำให้โครงการเราเป็นที่พอใจของกลุ่มเป้าหมาย และเติบโตได้อย่างยั่งยืนกลุ่ม

ลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับกลุ่มเป้าหมายนั้น มองได้ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ สำหรับคนไทยขณะนี้ มีผู้สูงอายุประมาณ 12 ล้านคน และจะเพิ่มขึ้นเป็น 18 ล้านคนในอีกไม่นาน และผู้สูงอายุที่ยังต้องการใช้ชีวิตที่มีคุณภาพ ปลอดภัย และต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกๆ อีกมาก อีกทั้งยังร่วมกับการมีโครงการ EEC ทำให้เชื่อว่ายังมีผู้สูงอายุชาวไทยที่ต้องการย้ายถิ่นฐานมาในบริเวณนี้อีกในอนาคต

สำหรับกลุ่มเป้าหมายต่างประเทศนั้น ขณะนี้มีชาวต่างชาติที่เกษียณที่ไทยประมาณ 70,000 ถึง 80,000 คน ทั้งยุโรปและเอเชีย อีกทั้งรัฐบาลยังได้กำหนดให้ไทยเป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ ดังนั้นเชื่อว่าเราจะได้รับการสนับสนุนที่ดีจากภาครัฐ ทั้งในเรื่องของ Visa BOI โดยขณะนี้ สนามกอล์ฟแหลมฉบังนั้นมี สมาชิกอยู่ประมาณ 1,000 คน แบ่งเป็นทั้งชาวไทย และต่างประเทศทั้ง ญี่ปุ่น เกาหลี ชาวยุโรป และชาวจีนคละกันไป และในทุกๆ ปีจะมีคนมาตีกอล์ฟที่แหลมฉบังรวม 60,000 ถึง 70,000 คน ทั้งชาวไทยแล้วชาวต่างชาติ ในปัจจุบันมีคนญี่ปุ่นมาอาศัยในศรีราชาประมาณ 8,000 คน และเชื่อว่าจะมากขึ้นเรื่อยๆ จากการลงทุนที่มากขึ้นใน EEC

4. แนวทางการต่อยอด หรือขยายผล product หรือธุรกิจให้ยั่งยืนต่อไป

ทั้งนี้ด้วยปัจจัยภายนอก กลุ่มจะช่วยส่งเสริมธุรกิจให้ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” มีการพัฒนาต่อยอดและสร้างความมั่งคั่งอย่างต่อเนื่อง จากโครงการ Eastern economic corridor (EEC) ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ครอบคลุม 3 จังหวัดในภาคตะวันออก คือ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง โดย Eastern Economic Corridor นั้น ต่อยอดมาจาก Eastern Seaboard (ESB) หรือแผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกที่เริ่มใช้ในปี 2520 และใช้กันเรื่อยมาจนถึงปี 2550 โครงการ EEC นี้ไม่เพียงแต่มุ่งเน้นพัฒนาเพียงด้านเศรษฐกิจเท่านั้น แต่ยังรวมถึงด้านการท่องเที่ยว โครงสร้างพื้นฐาน อุตสาหกรรม บุคลากร การศึกษา การวิจัย ธุรกิจ การเงิน เทคโนโลยี และอีกมากมาย ลักษณะสำคัญของโครงการดังกล่าวประกอบไปด้วย

- 1) สร้างรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง, สุวรรณภูมิ, และอู่ตะเภา) มูลค่า 158,000 ลบ.
- 2) รถไฟทางคู่เชื่อมแหล่งอุตสาหกรรมกับท่าเรือ มูลค่า 64,300 ล้านบาท
- 3) พัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง มูลค่า 88,000 ล้านบาท
- 4) พัฒนาท่าเรือมาบตาพุด มูลค่า 10,150 ล้านบาท
- 5) ก่อสร้างถนนมอเตอร์เวย์ 3 เส้นทาง มูลค่า 35,300 ล้านบาท
- 6) พัฒนาเมืองในจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มูลค่า 400,000 ล้านบาท
- 7) ลงทุนด้านการท่องเที่ยว มูลค่า 200,000 ล้านบาท

8) พัฒนาเขตนวัตกรรมด้านเทคโนโลยีและลงทุนกับอุตสาหกรรมเป้าหมาย มูลค่า 500,000 ล้านบาท



อ้างอิง <https://www.wha-industrialestate.com/th/why-thailand/eastern-economic-corridor-eeec>



อ้างอิง www.wha-industrialestate.com/th/why-thailand/eastern-economic-corridor-eeec

4.1 ท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3

โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 เป็นการเพิ่มขีดความสามารถของท่าเรือเพื่อรองรับความต้องการขนส่งสินค้าทางทะเลระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นในอนาคต โดยจะดำเนินการก่อสร้างท่าเทียบเรือสำหรับจอดเรือน้ำลึก และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ รวมทั้งการพัฒนาศูนย์การ

ขนส่งตู้สินค้าทางรถไฟที่ท่าเรือแหลมฉบัง (Single Rail Transfer Operator, SRTO) ก่อสร้างท่าเทียบเรือชายฝั่ง (ท่าเทียบเรือ A) ปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อแก้ไขปัญหาจราจรภายในท่าเรือ ตลอดจนโครงข่ายและระบบการขนส่งต่อเนื่องที่จำเป็นในเขตพื้นที่ท่าเรือแหลมฉบังที่จะเชื่อมต่อกับภายนอกให้เพียงพอและพร้อมที่จะรองรับ การขยายตัวของปริมาณเรือและสินค้าประเภทต่าง ๆ

4.2 โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3

การพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ปัจจุบันได้ดำเนินการออกแบบและก่อสร้างในส่วนของโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ทั้งในส่วนของ การขุดลอกและถมทะเล พื้นที่ 1,000 ไร่ แบ่งเป็น พื้นที่ใช้ประโยชน์ 550 ไร่ และพื้นที่เก็บกักตะกอน 450 ไร่ การขุดลอกร่องน้ำ และแอ่งกลับเรือ การก่อสร้างเขื่อนกันคลื่น การก่อสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน การติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมการเดินเรือ ท่าเทียบเรือบริการ และท่าเทียบเรือก๊าซ รองรับปริมาณการขนถ่ายก๊าซธรรมชาติ ที่คาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการได้ภายในปี 2569



อ้างอิง www.ieat.go.th/th/important-investment-information

4.3 โครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมสมาร์ท ปาร์ค

นิคมอุตสาหกรรมสมาร์ท ปาร์ค (Smart Park) ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จ.ระยอง มีพื้นที่โครงการประมาณ 1,383.76 ไร่ ปัจจุบันสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) มีมติเห็นชอบการลงทุนโครงการ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2563 และเตรียมนำเสนอ

กรม. เพื่อพิจารณาอนุมัติ ก่อนจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะสามารถเริ่มการก่อสร้างได้ใน ไตรมาส 2 ปี 2564 และใช้ระยะเวลาการก่อสร้างประมาณ 3 ปี โดยคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการ โครงการได้ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 ซึ่งจะก่อให้เกิดการจ้างงาน ประมาณ 7,459 คน ส่งผลให้มีเงิน หมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจในพื้นที่ประมาณ 1,342,620,000 บาทต่อปี (คิดฐานเงินเดือนขั้นต่ำเดือน ละ 15,000 บาท) อย่างไรก็ตาม แม้จะเป็นช่วงที่ไทยได้รับผลกระทบจากโควิด-19 แต่ในช่วง 6 เดือนที่ ผ่านมา (มกราคม-มิถุนายน 2563) การขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่อีอีซี มีจำนวนทั้งสิ้น 225 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มีเม็ดเงินลงทุนรวม 85,480 ล้านบาท แบ่งเป็นจังหวัดชลบุรี จำนวน 120 โครงการ เงินลงทุน 39,990 ล้านบาท จังหวัดระยอง จำนวน 76 โครงการ เงินลงทุน 33,320 ล้านบาท และจังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 29 โครงการ เงินลงทุน 12,170 ล้านบาท (อ้างอิง www.ieat.go.th/th/important-investment-information)

4.4 “จุดหมายของการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ”

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ เป็นที่นิยมและเป็นหนึ่งใน ธุรกิจที่สร้างผลกำไรให้กับนักลงทุนในประเทศไทย โดยประเทศไทยเป็นผู้นำด้านการท่องเที่ยวเชิง สุขภาพระดับโลกด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย ราคาที่เป็นมิตร และการบริการที่ประทับใจ ด้วยการ สนับสนุนอย่างเต็มที่จากนโยบายของภาครัฐประเทศไทยพร้อมที่จะพัฒนาสู่การเป็นผู้นำด้านการ ท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและการฟื้นฟูสุขภาพ

สภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เอื้ออำนวยต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ของ ประเทศไทย มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งรัฐบาลได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศไทยให้ เป็น “ศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ” โดยให้การสนับสนุนผ่านนโยบายและมาตรการต่างๆ เช่น แผนการขยายระยะเวลาวีซ่า และมาตรการทางภาษี เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมการค้า และ การลงทุนด้านสุขภาพอีกด้วย

EEC ยังให้ปัจจัยเชิงบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1. มีผู้มาลงทุนเพื่อสร้าง โครงการบ้านและคอนโดมีเนียมในภาคตะวันออกมากขึ้น 2. มีผู้ย้ายถิ่นฐานจากกรุงเทพฯ มาอาศัยอยู่ ในภาคตะวันออกมากขึ้น และ 3. มีชาวต่างชาติสนใจซื้อหรือเช่าบ้านหรือคอนโดในบริเวณนี้มากขึ้น ด้วยจุดแข็งเหล่านี้การพัฒนาภายใต้แนวคิดดังกล่าวจะให้ผลลัพธ์ที่คุ้มค่าได้อย่างแน่นอน

5. บทสรุป

สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) หรือสังคมที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป เท่ากับหรือมากกว่า 10% ของประชากรทั้งหมด เป็นสิ่งที่เริ่มเกิดขึ้นกับประเทศไทยมาตั้งแต่ปี 2548 เพียงไม่กี่ปีข้างหน้านี้ ไทยเรากำลังจะก้าวสู่ประเทศแห่งสังคมสูงวัยอย่างเต็มรูปแบบแล้ว

ข้อมูลที่น่าสนใจจากมส.ผส. และสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล กล่าวไว้ว่าตอนนี้ทั่วโลกมีผู้สูงอายุอยู่ประมาณ 1,000 ล้านคน หรือคิดเป็น 10% ของประชากรทั้งหมด เกือบ 8,000 ล้านคน โดยไทยและสิงคโปร์ถือว่าเปลี่ยนแปลงได้เข้มข้นที่สุดในภูมิภาค สิงคโปร์เป็นประเทศแรกในอาเซียนที่เข้าสู่สังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์ และที่สำคัญในปี 2574 ไทยจะกลายเป็นสังคมสูงวัยระดับสุดยอดเหมือนญี่ปุ่น คือมีประชากรสูงอายุ 60 ปีขึ้นไปมากถึง 28% ของประชากรทั้งหมดด้วย

การที่ผู้สูงอายุมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตามข้อมูลข้างต้น นั้นหมายถึงประเทศต้องเร่งเดินหน้าสร้างสิ่งแวดล้อมในการอยู่อาศัยให้เหมาะสม เพราะประชากรกลุ่มนี้มีโอกาสตกอยู่ในภาวะพึ่งพิงมากกว่าวัยอื่น โดยเฉพาะในด้านความมั่นคงทางรายได้ที่ยังคงมีความเหลื่อมล้ำสูง ผู้สูงอายุหลายคนยังไม่ได้รับความเท่าเทียม เนื่องจากงบประมาณเบี้ยยังชีพจากนโยบายต่างๆ เมื่อเฉลี่ยต่อหัวแล้วต่างกันมาก อาทิ ผู้สูงอายุที่ได้รับเบี้ยยังชีพ 9.6 ล้านบาท ใช้งบประมาณไป 8 หมื่นล้านบาท ผู้สูงอายุที่ได้รับบำนาญ 8 แสนกว่าคน ใช้งบประมาณไปมากถึง 3 แสนล้านบาท และกลุ่มผู้สูงอายุที่ได้รับประโยชน์ทดแทนกรณีชราภาพ 5.9 แสนคน ใช้งบประมาณเพียง 2 หมื่นกว่าล้านบาทเท่านั้น อีกทั้งยังมีผู้สูงอายุที่มีรายได้น้อยในระบบของภาครัฐเกินกว่า 1 ใน 3 ของผู้สูงอายุทั้งหมด (สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ. 2563 มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุ)

นิตยสาร International Living ที่ได้เผยแพร่ผลสำรวจเอาไว้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ค.ศ. 2022 จากตารางเว็บไซต์ของนิตยสารฉบับดังกล่าวพบว่า ประเทศที่น่าใช้ชีวิตหลังเกษียณมากที่สุด ได้แก่ ปานามา (86.1), 2.คอสตาริกา (85.1), 3.เม็กซิโก (83.8), 4.โปรตุเกส (83.3) และ 5.เอกวาดอร์ (81.7) สำหรับของไทยเราซึ่งเป็นที่ 11 ของโลก และที่ 1 ของเอเชียนั้น ได้คะแนนเฉลี่ย 72.9 เอาชนะประเทศเอเชียด้วยกันที่อยู่ถัดจากเราไป ได้แก่ กัมพูชา (72.3), มาเลเซีย (72), ศรีลังกา (68.9) ฯลฯ (international living 2022)

โดยเหตุผลหลักๆ ที่ทำให้ประเทศไทยได้คะแนนและอันดับค่อนข้างสูง เช่นนี้ โดยสรุปก็คือประเทศไทยมีอากาศดี อาหารอร่อย ค่ารักษาพยาบาลไม่แพงจนเกินไป และคนไทยเป็นมิตรกับชาวต่างชาติ

ด้วยปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นนี้ จึงเป็นเหตุผลที่ทางกลุ่มเล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาโครงการ “Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ขึ้นเพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุ และชาวต่างชาติที่คาดว่าจะหลั่งไหลเข้ามาในประเทศไทยอย่างมากต่อไป

จากการศึกษาและดูงานในหลายที่ อาทิ The Forestia, The Riverine, Rarin Villa, Villa Meesuk, Vivo Bene ทำให้กลุ่มของเราเห็นได้เกิดไอเดียพัฒนาธุรกิจด้าน Wellness and Health Care โดยนำจุดเด่นและข้อจำกัด ของแต่ละสถานที่นำมาพัฒนาโครงการ “Wellness & Healthcare Hub (WHH) for Silver Aged” ได้ข้อสรุปดังนี้

โดยจากข้อมูลสถิติต่างๆ ทั้งการมาถึงของสังคมผู้สูงอายุ และสถิติชาวต่างชาติที่ต้องการมาเกษียณอายุที่เมืองไทย จึงเป็นที่มาของการคิดธุรกิจนี้ขึ้นมา และพบว่า จุดเด่นของธุรกิจ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” ประกอบด้วย

- 1) อาหารไทย
- 2) การนวดไทย สปา
- 3) กีฬาและวัฒนธรรมประเพณีไทย
- 4) การท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ
- 5) การแพทย์ที่ทันสมัย

จากผลการประชุมและศึกษาดูงานจนนำไปสู่แผนงานที่จะดึงเอาทรัพยากรและความชำนาญของสมาชิกในกลุ่ม Fe มาสร้างกลุ่มบริการเพื่อให้ได้ Wellness and Healthcare Hub (WHH) ที่ดี โดยโครงการมีแผนการจัดทำบนพื้นที่สนามกอล์ฟ แพลมดบังอินเตอร์เนชั่นแนลคลับ ด้วยขนาดพื้นที่บริหารจัดการมากถึง 10 ไร่ ภายในจะประกอบไปด้วยพื้นที่จัดสรรในส่วนที่เป็น Wellness, Healthcare และส่วนของที่พักอาศัย ซึ่งถูกรายล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย ภายในสนามกอล์ฟมาตรฐานโลก 27 หลุม บนพื้นที่รวมกว่า 700 ไร่

นอกจากแผนการดำเนินงานที่ดูออกแบออกมาอย่างดีโดยสมาชิกผู้มีความชำนาญเฉพาะด้านและทรัพยากรที่เหมาะสม ทางโครงการยังมีภาคีเครือข่ายที่จะร่วมให้บริการเพื่อการดูแลให้เกิด wellness และ healthcare ที่จะส่งเสริมคุณภาพชีวิตแก่ผู้มาใช้บริการ อาทิ

- 1) ศูนย์ส่งเสริมฟื้นฟูสุขภาพผู้สูงอายุแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทย ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 30 นาที จากพื้นที่โครงการ ภายในศูนย์ส่งเสริมฟื้นฟูฯ ได้มีการนำเครื่องมือที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยมาดูแลผู้ป่วย โดยทางโครงการ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” มีบันทึกความทรงจำร่วมกับทางศูนย์ส่งเสริมฟื้นฟูฯ ที่จะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้มารับบริการให้เข้าถึงการบริการได้อย่างง่ายดาย
- 2) การเจ็บป่วย ผู้เข้ารับบริการสามารถเข้าถึงการรักษาเต็มรูปแบบได้อย่างสะดวก โดยโครงการ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” มีการทำงานร่วมกันกับโรงพยาบาลเอกชนชั้นนำและภาครัฐในพื้นที่แหลมฉบัง

ทั้งนี้พื้นที่บริเวณใกล้เคียงสนามกอล์ฟยังประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและปัจจัยพื้นฐานมากมาย ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า สถานที่ท่องเที่ยว โรงเรียน โรงพยาบาล นิคมอุตสาหกรรม ท่าเรือ รวมไปถึงสนามบิน ด้วยจุดแข็งจากความชำนาญของสมาชิกแต่ละท่านและพื้นที่ตั้งของสถานที่ที่จะพัฒนา จึงคาดการณ์ได้ถึงผลลัพธ์ทางธุรกิจที่ดีและยั่งยืนในอนาคต

ทั้งนี้ด้วยปัจจัยภายนอก กลุ่มจะช่วยส่งเสริมธุรกิจให้ Wellness & Healthcare Hub (WHH) “META-CHEWA” มีการพัฒนาต่อยอดและสร้างความมั่งคั่งอย่างต่อเนื่อง จากโครงการ Eastern economic corridor (EEC) ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2561 ครอบคลุม 3 จังหวัดในภาคตะวันออก คือ ชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง โดย Eastern Economic Corridor นั้นต่อยอดมาจาก Eastern Seaboard (ESB) หรือแผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกที่เริ่มใช้ในปี 2520 และใช้กันเรื่อยมาจนถึงปี 2550 โครงการนี้ไม่เพียงแต่มุ่งเน้นพัฒนาเพียงด้านเศรษฐกิจเท่านั้น แต่ยังรวมถึงด้านการท่องเที่ยว โครงสร้างพื้นฐาน อุตสาหกรรม บุคลากร การศึกษา การวิจัย ธุรกิจ การเงิน เทคโนโลยี และอีกมากมาย

อุตสาหกรรมท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดีและท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ เป็นที่นิยมและเป็นหนึ่งในธุรกิจที่สร้างผลกำไรให้กับนักลงทุนในประเทศไทย โดยประเทศไทยเป็นผู้นำด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลกด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย ราคาที่เป็นมิตร และการบริการที่ประทับใจ ด้วยการสนับสนุนอย่างเต็มที่ จากนโยบายของภาครัฐประเทศไทยพร้อมที่จะพัฒนาสู่การเป็นผู้นำด้านการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและการฟื้นฟูสุขภาพ

สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ที่เอื้ออำนวยอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ของประเทศไทย มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งรัฐบาลได้กำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศไทยให้เป็น “ศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ” โดยให้การสนับสนุนผ่านนโยบายและมาตรการ ต่าง ๆ เช่น แผนการขยายระยะเวลาวีซ่า และมาตรการทางภาษี เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมการค้า และการลงทุนด้านสุขภาพอีกด้วย

EEC ยังให้ปัจจัยเชิงบวกต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1. มีผู้มาลงทุนเพื่อสร้างโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมในภาคตะวันออกมากขึ้น 2. มีผู้ย้ายถิ่นฐานจากกรุงเทพฯ มาอาศัยอยู่ในภาคตะวันออกมากขึ้น และ 3. มีชาวต่างชาติสนใจซื้อหรือเช่าบ้านหรือคอนโดในบริเวณนี้มากขึ้น ด้วยจุดแข็งเหล่านี้การพัฒนาภายใต้แนวคิดดังกล่าวจะให้ผลลัพธ์ที่คุ้มค่าได้อย่างแน่นอน

6. ข้อเสนอแนะต่อรัฐบาล

- 1) จัดตั้ง one stop service ในการขอใบอนุญาตประกอบการต่างๆ เพื่อสะดวกและรวดเร็วแก่ผู้ประกอบการ
- 2) นโยบายสนับสนุนผู้ประกอบการด้านส่วนลดภาษีนิติบุคคลจาก 20% เหลือ 10% เพื่อเป็นแรงจูงใจการลงทุนด้าน Health Care
- 3) นโยบายเงินสนับสนุนให้กับผู้ประกอบการรับผู้สูงอายุ เพื่อลดภาระรัฐบาลที่ต้องดูแลคนชรา
- 4) มีสิทธิพิเศษลูกค้าต่างชาติ ด้าน VISA สิทธิในการซื้อบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุสามารถโอนสิทธิได้ 1 ช่วง โดยต้องมีเงินฝากประจำ 5-10 ล้านบาทในประเทศไทย
- 5) การสนับสนุนด้านภาษี และการนำเข้า
- 6) สนับสนุนและขยายเขตพื้นที่ BOI เพื่อให้ธุรกิจสถานประกอบการบ้านพักผู้สูงอายุกระจายทุกเขตพื้นที่สำคัญ
- 7) ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีที่ผลิตในประเทศไทยมาให้บริการ
- 8) สามารถนำแรงงานต่างชาติมาใช้ได้เนื่องจากแรงงานไทยขาดแคลน
- 9) ภาษีไม่ควรจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มในธุรกิจนี้

บรรณานุกรม

1. มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.). (2563) สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ.2562 (Situation of the Thai elderly 2019). กรุงเทพฯ : มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.)
2. มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาผู้สูงอายุไทย (มส.ผส.). (2564) สถานการณ์ผู้สูงอายุไทย พ.ศ.2563 (Situation of the Thai elderly 2020). นครปฐม : สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล.
3. สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2562). การคาดประมาณประชากรของประเทศไทย พ.ศ. 2553-2583 (ฉบับปรับปรุง). กรุงเทพฯ : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.
4. สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2559). มาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ ค้นจาก <https://bit.ly/30z2OJS>.
5. Citymayor Statistics. (2020). The world's largest cities and urban areas in 2020. Retrieved from http://www.citymayors.com/statistics/urban_2020_1.html.
6. United Nations. (2017). World Population Prospect: The 2017 Revision. Retrieved From <http://esa.un.org/unpd/wpp/>.
7. United Nations. (2019). 2019 UNIDOP Celebrates “The Journey to Age Equality”. Retrieved From <https://www.un.org/development/desa/ageing/international-day-of-older-persons/homepage/2019unidop.html>
8. Laem Chabang International Country Club. ค้นจาก <https://www.laemchabanggolf.com>
9. www.paiduaykan.com. เจพาร์ค(J-park) นิฮอน มูระ ศรีราชา ข้อปึงมอลลิไน สไตล์ญี่ปุ่น. ค้นจาก<https://www.paiduaykan.com/travel/j-park>

ภาคผนวก



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Riverine Place Hotel and Residence วันที่ 6 เมษายน 2564



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Senior Residence ที่ Forestia วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Rarin Villas เชียงใหม่ วันที่ 6 ธันวาคม 2564



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Rarin Villas เชียงใหม่ วันที่ 6 ธันวาคม 2564

Villa Meesuk สันทราย 2021.12.04



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Villa Meesuk สันทราย เชียงใหม่ วันที่ 4 ธันวาคม 2564

Vivo Bene 2021.12.05



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Vivo Bene เชียงใหม่ วันที่ 5 ธันวาคม 2564



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Vivo Bene เชียงใหม่ วันที่ 5 ธันวาคม 2564



ภาพการศึกษาดูงานของกลุ่ม Fe ที่ Vivo bene เชียงใหม่ วันที่ 5 ธันวาคม 2564



ภาพสมาชิกกลุ่มไอร์ออน Fe ของหลักสูตร WHB รุ่นที่ 1