

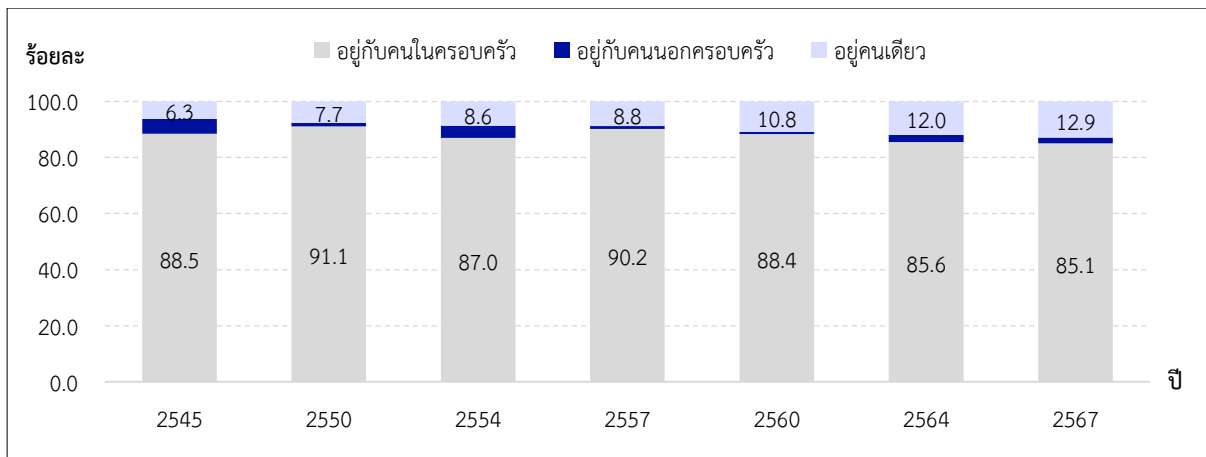
## บ้านพักผู้สูงอายุ : ความท้าทายของบั้นปลายชีวิต

สังคมไทยกำลังก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัยระดับสุดยอด ทำให้ความต้องการการดูแลผู้สูงอายุเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงด้านที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญของคุณภาพชีวิต อย่างไรก็ตาม รูปแบบบริการในปัจจุบันยังไม่เพียงพอและไม่สอดคล้องกับความต้องการ การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุจึงเป็นโจทย์สำคัญเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตในวัยสูงอายุให้สามารถดำรงชีวิตได้อย่างปลอดภัยและพึ่งพาตนเองได้มากขึ้น

ประเทศไทยกำลังเผชิญการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางประชากรอย่างรวดเร็ว โดยเป็นสังคมสูงวัยอย่างสมบูรณ์แล้วตั้งแต่ปี 2567 และจะก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัยระดับสุดยอด (Super Aged Society) หรือมีสัดส่วนประชากรสูงอายุ 60 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 28 ของประชากรทั้งหมดภายในปี 2576 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ประเด็นการดูแลผู้สูงอายุกลายเป็นโจทย์สำคัญของประเทศ ไม่เพียงด้านสุขภาพหรือรายได้เท่านั้น แต่รวมถึงที่อยู่อาศัยด้วย

ปัจจุบัน ภาครัฐได้มุ่งขยายการดูแลผู้สูงอายุภายใต้แนวคิด “การสูงวัยในถิ่นที่อยู่ (Aging in Place)” ซึ่งเน้นให้ผู้สูงอายุสามารถดำรงชีวิตอยู่ในบ้านหรือชุมชนเดิมได้อย่างต่อเนื่อง ผ่านนโยบายต่าง ๆ อาทิ การปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมและปลอดภัย การพัฒนาระบบดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิง รวมทั้งการจัดตั้งโรงเรียนผู้สูงอายุเพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมทางสังคมและลดความโดดเดี่ยว อย่างไรก็ตาม การย้ายถิ่นของวัยแรงงานเข้าสู่เมืองเศรษฐกิจและขนาดครัวเรือนที่เล็กลงกำลังลดทอนศักยภาพของครอบครัวในการดูแลผู้สูงอายุ ส่งผลให้ผู้สูงอายุจำนวนไม่น้อยต้องอาศัยอยู่ตามลำพัง และทำให้การสูงวัยในถิ่นที่อยู่โดยลำพังอาจไม่ตอบโจทย์ความต้องการได้ในทุกกรณี

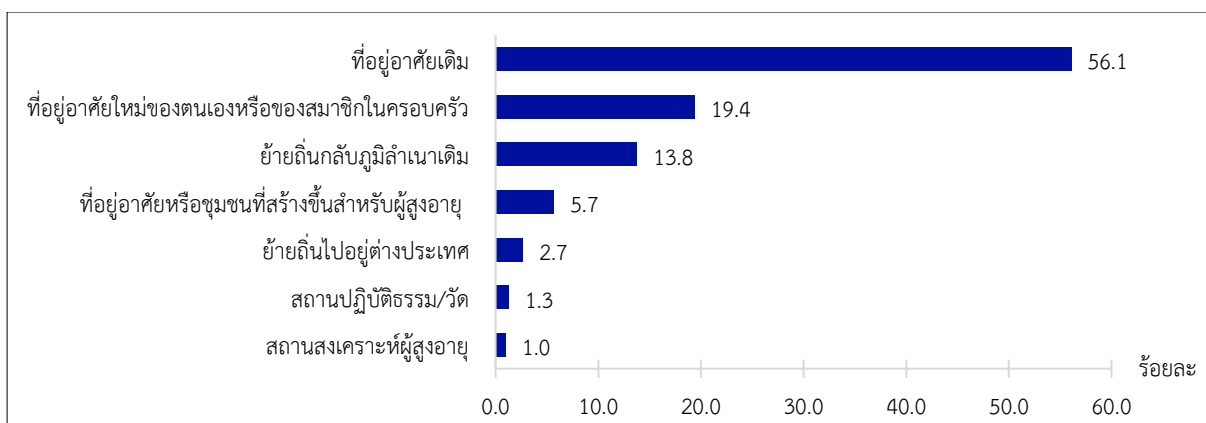
## แผนภาพที่ 12 รูปแบบการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ปี 2545-2567



ที่มา : การสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แม้ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่าผู้สูงอายุส่วนใหญ่อาศัยอยู่กับครอบครัว แต่สัดส่วนผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่เพียงลำพังกลับมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การสำรวจโครงการความคาดหวัง การวางแผน และการเตรียมตัวของประชากรวัยทำงานต่างรุ่นอายุและรูปแบบการอยู่อาศัยต่อชีวิตในวัยสูงอายุ ของสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล<sup>18</sup> ยังพบว่า ประชากรในทุกช่วงอายุส่วนใหญ่ต้องการอาศัยอยู่ในบ้านเดิม ในยามเกษียณ (ร้อยละ 56.1) และร้อยละ 5.7 สนใจเข้าพักในที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร (Senior Complex) หรือชุมชนที่สร้างขึ้นสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ มีเพียงร้อยละ 1.0 คาดว่าจะอาศัยอยู่ในสถานสงเคราะห์ผู้สูงอายุ ทั้งนี้ ผู้ตอบแบบสำรวจจร้อยละ 22.0 คาดว่าจะอาศัยอยู่เพียงลำพังเมื่อเข้าสู่วัยสูงอายุ และแม้ Gen Y และ Z ส่วนใหญ่ยังต้องการอยู่อาศัยร่วมกับครอบครัว แต่มีแนวโน้มไม่มีบุตร ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีบริการดูแลครบวงจร หรือสถานสงเคราะห์ที่มีค่าใช้จ่ายเหมาะสม อยู่ในระดับสูงกว่า Gen X (จงจิตต์ ฤทธิรงค์ และคณะ, 2565)

## แผนภาพที่ 13 รูปแบบการอยู่อาศัยที่คาดหวังของประชากรวัยแรงงานเมื่อเข้าสู่วัยสูงอายุ ปี 2565



ที่มา : จงจิตต์ ฤทธิรงค์ และคณะ (2565)

<sup>18</sup> ซึ่งเก็บข้อมูลออนไลน์ในปี 2564 จากประชากรอายุ 18-59 ปี จำนวน 1,734 คน จำแนกเป็น Gen X (42-59 ปี) 418 คน Gen Y (27-41 ปี) 748 คน และ Gen Z (18-26 ปี) 568 คน

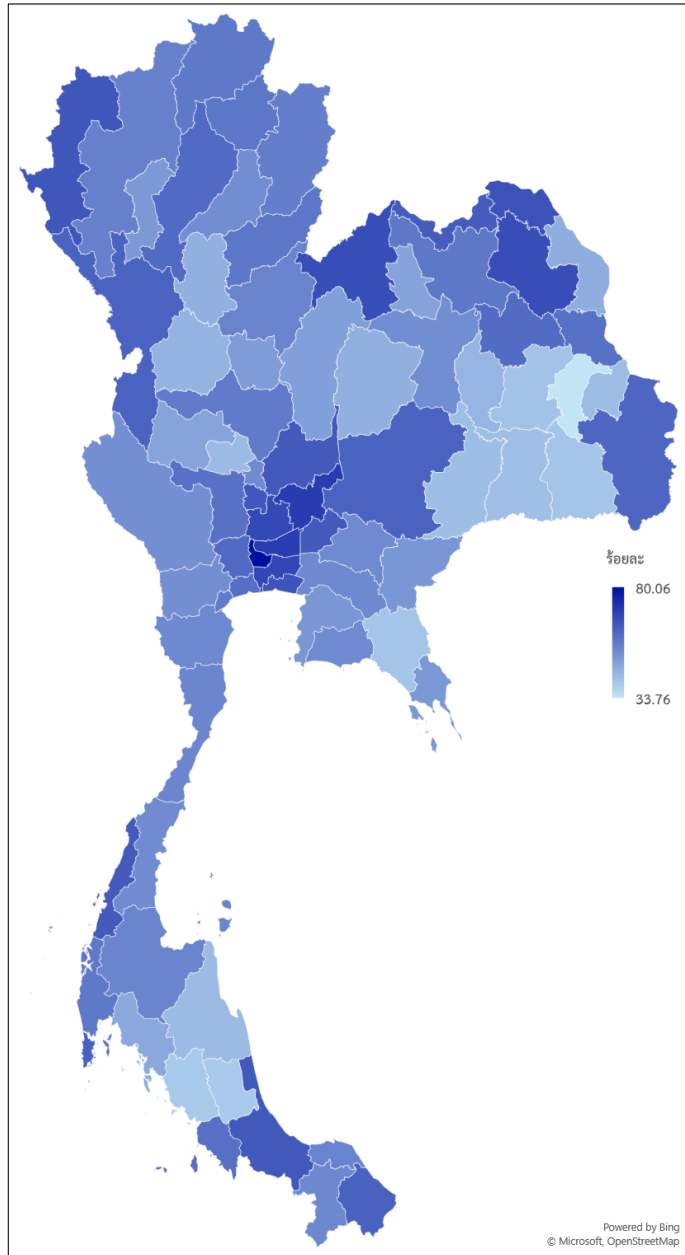
ผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุทั่วประเทศ ปี 2568 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) พบว่า มีสถานประกอบการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่ยังดำเนินการอยู่รวมทั้งสิ้น 1,040 แห่ง แบ่งออกเป็น (1) สถานะบริหาร (Nursing Home) ซึ่งให้บริการดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะพึ่งพิงจำนวน 944 โครงการ รองรับผู้ใช้บริการได้ประมาณ 1.7 หมื่นคน และ (2) โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้สูงอายุ (Residential) ซึ่งโดยทั่วไปเรียกว่า “บ้านพักคนชรา” สำหรับผู้สูงอายุที่ยังสามารถช่วยเหลือตนเองได้ โดยเน้นการออกแบบที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุ (Universal Design) ควบคู่กับการส่งเสริมการใช้ชีวิตร่วมกันในชุมชนและการมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคม จำนวน 96 โครงการ รองรับได้เกือบ 1.6 หมื่นคน ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากจากปี 2566 ที่มี 19 โครงการ และรองรับได้เพียง 1.3 พันคน โดยมีอัตราการเข้าพักสูงถึงร้อยละ 87.8 อย่างไรก็ตาม หลายโครงการมุ่งให้บริการแก่ผู้สูงอายุที่มีกำลังซื้อสูง ส่งผลให้ผู้สูงอายุที่มีข้อจำกัดทางการเงินมีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมได้อย่างจำกัด สะท้อนผ่านกรณีศูนย์พัฒนาการจัดสวัสดิการสังคมผู้สูงอายุบ้านบางแค ในปี 2569 ที่มีผู้สูงอายุรอคิวเข้าพักมากกว่า 6,000 คน แต่รองรับได้เพียง 250 คน ทำให้บางคนต้องรอคิวนานกว่า 15 ปี (The Active, 2569)

แม้ว่าโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้สูงอายุจะเป็นหนึ่งในทางเลือกสำคัญในการรองรับการเข้าสู่สังคมสูงวัยระดับสุดยอดของประเทศ แต่ยังคงมีข้อจำกัด 2 ประเด็นหลัก ดังนี้

1. **ข้อจำกัดในการเข้าถึงบริการ** โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้สูงอายุในประเทศไทยยังคงกระจุกตัวอยู่ในหัวเมืองใหญ่ และอาจยังไม่สอดคล้องกับความต้องการเชิงพื้นที่ ข้อมูลจากการสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2567 พบว่า ผู้สูงอายุที่ไม่ได้ทำงาน<sup>19</sup> มีสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 56.9 ของผู้สูงอายุทั้งหมด สะท้อนว่าผู้สูงอายุจำนวนมากได้ออกจากกำลังแรงงาน และอาจต้องการที่อยู่อาศัยที่รองรับวิถีชีวิตในวัยสูงอายุเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่ขาดระบบสนับสนุนจากครอบครัวและชุมชน เมื่อพิจารณาในระดับพื้นที่พบว่า จังหวัดที่มีสัดส่วนผู้สูงอายุไม่ได้ทำงานสูงสุดส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เมืองและศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ เช่น นนทบุรี (ร้อยละ 80.1) สระบุรี (ร้อยละ 70.6) ปทุมธานี (ร้อยละ 70.6) กรุงเทพมหานคร (ร้อยละ 68.0) และพระนครศรีอยุธยา (ร้อยละ 67.7) สะท้อนวิถีชีวิตของคนเมืองที่ผู้สูงอายุหลังเกษียณไม่ได้ทำงาน ขณะที่บางพื้นที่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคใต้ เช่น ยโสธร (ร้อยละ 33.8) ตรัง (ร้อยละ 39.7) และพัทลุง (ร้อยละ 39.9) มีสัดส่วนที่ต่ำกว่าอย่างชัดเจน เนื่องจากผู้สูงอายุจำนวนมากยังทำงานในภาคเศรษฐกิจนอกระบบ

<sup>19</sup> คำนวณจากกลุ่มประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไป ที่ไม่ได้ทำงาน ไม่ได้รอฤดูกาลเพื่อทำงาน และไม่ได้ป่วยหรือพิการจนไม่สามารถทำงานได้

แผนภาพที่ 14 สัดส่วนผู้สูงอายุที่ไม่ได้ทำงาน รายจังหวัด ปี 2567



ที่มา : การสำรวจประชากรสูงอายุในประเทศไทย พ.ศ. 2567 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

อย่างไรก็ตาม การกระจายตัวของหน่วยบริการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุยังคงถูกขับเคลื่อนโดยปัจจัยด้านความคุ้มค่าทางธุรกิจและจำนวนประชากรโดยรวมของพื้นที่ มากกว่าการพิจารณาความต้องการของผู้สูงอายุเชิงพื้นที่ โดยพบว่า หน่วยบริการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายुर้อยละ 61.8 กระจุกตัวอยู่ใน 5 จังหวัดเศรษฐกิจสำคัญ ได้แก่ ชลบุรี กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นครราชสีมา และปทุมธานี สอดคล้องกับรูปแบบการเกษียณของประชากรในเขตเมือง แต่ขณะเดียวกันก็พบว่า ในกลุ่มจังหวัดที่มีหน่วยบริการรองรับน้อยที่สุด 10 อันดับ บางจังหวัดมีสัดส่วนผู้สูงอายุไม่ได้ทำงานสูงกว่าค่าเฉลี่ยประเทศ เช่น นครนายก (ร้อยละ 63.9) ภูเก็ต (ร้อยละ 62.7) และพังงา (ร้อยละ 57.2) แต่กลับมีหน่วยบริการรวมกันเพียงร้อยละ 1.0 ของทั้งประเทศ ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลลออสังหาริมทรัพย์ (2566) คาดว่าผู้สูงอายุทั่วประเทศร้อยละ 5.0 มีความต้องการที่อยู่อาศัยเฉพาะหรือบ้านพักผู้สูงวัยรองรับ หากช่องว่างดังกล่าวไม่ได้รับการแก้ไขอาจนำไปสู่ปัญหาคุณภาพชีวิตและภาระการดูแลที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

**2. ข้อจำกัดด้านจิตใจและสังคม (Psychosocial)** แม้โครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้สูงอายุโดยเฉพาะจะได้รับการออกแบบให้มีความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน แต่ในอีกด้านหนึ่งก็อาจก่อให้เกิดข้อจำกัดด้านจิตใจและสังคมที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้สูงอายุในระยะยาว โดยเฉพาะการแยกตัวออกจากชุมชนเดิมและเครือข่ายทางสังคมที่คุ้นเคย ผู้สูงอายุจำนวนหนึ่งอาจไม่สามารถสร้างความสัมพันธ์ใหม่ในที่อยู่อาศัยใหม่ได้อย่างเต็มที่ แม้จะอาศัยอยู่ร่วมกับคนวัยเดียวกันก็ตาม ส่งผลให้เกิดความรู้สึกโดดเดี่ยว อีกทั้ง การขาดปฏิสัมพันธ์กับคนต่างวัย เด็ก หรือสัตว์เลี้ยง อาจทำให้ผู้สูงอายู้สึกไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของสังคมที่กำลังเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจนำไปสู่ภาวะซึมเศร้าและการถดถอยของสมรรถนะทางสติปัญญาได้เร็วกว่าการอยู่อาศัยในชุมชนเดิม (Lau, 2023; Araj, 2025; Breeding, 2025) ขณะเดียวกัน การออกแบบพื้นที่ที่มุ่งเน้นความปลอดภัยทางกายภาพมากเกินไป อาจทำให้บรรยากาศของที่อยู่อาศัยมีลักษณะคล้ายสถานพยาบาลมากกว่าความเป็นบ้าน ส่งผลต่อความรู้สึกมีอิสระและศักดิ์ศรีในการดำเนินชีวิตของผู้สูงอายุ โดยเฉพาะเมื่อไม่สามารถจัดการพื้นที่ส่วนตัวหรือใช้ชีวิตได้ตามรูปแบบเดิม (Planos, 2014; Moore, 2024; Slessor, 2025) การออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในอนาคตจึงควรมุ่งสร้างสภาพแวดล้อม

ที่เอื้อต่อการมีส่วนร่วมทางสังคม และการคงไว้ซึ่งอำนาจในการตัดสินใจ มากกว่าการจัดให้ผู้สูงอายุอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่ปลอดภัยแต่แยกขาดจากสังคม

ด้วยเหตุนี้ แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในหลายประเทศจึงเริ่มเปลี่ยนทิศทางการสร้างศูนย์ขนาดใหญ่ไปสู่รูปแบบที่เชื่อมโยงผู้สูงอายุกับครอบครัว ชุมชนเดิม และคนต่างวัยมากขึ้น เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตและลดความโดดเดี่ยวทางสังคม ตัวอย่างเช่น ฝรั่งเศสมีครอบครัวอุปถัมภ์ (Famille d'accueil) ที่เปิดให้ผู้สูงอายุเข้าไปพักอาศัยร่วมกับครอบครัวผู้ดูแลในลักษณะเหมือนสมาชิกครอบครัวเดียวกัน โดยร่วมรับประทานอาหารและใช้ชีวิตประจำวันร่วมกัน ภาครัฐกำหนดมาตรฐานที่พักและจำกัดจำนวนผู้สูงอายุที่ดูแล เพื่อให้เกิดความใกล้ชิดและการดูแลอย่างทั่วถึง ทดแทนบทบาทครอบครัวเดิมที่อาจลดลงจากการเปลี่ยนแปลงทางสังคม (สร้อย สินธุประมา, 2566) เนเธอร์แลนด์มีโครงการ Humanitas Deventer ให้นักศึกษาเข้าพักในบ้านพักผู้สูงอายุฟรี แลกกับการใช้เวลาทำกิจกรรมร่วมกับผู้สูงอายุ เช่น พุดคุย รับประทานอาหาร หรือสอนใช้เทคโนโลยี ซึ่งช่วยลดทั้งปัญหาค่าเช่าที่พักของนักศึกษาและความเหงาของผู้สูงอายุ (Humanitas Deventer, n.d.; Reed, 2015) ขณะที่เยอรมนีมีบ้านพหุหลายช่วงวัย (Mehrgenerationenhäuser) ซึ่งเป็นพื้นที่ชุมชนที่เปิดให้คนทุกช่วงวัยสามารถใช้ชีวิต ทำกิจกรรม และเรียนรู้ร่วมกันในชีวิตประจำวัน โดยภายในพื้นที่เดียวกันอาจประกอบด้วยศูนย์เด็กเล็ก ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ศูนย์กิจกรรมชุมชน และคาเฟ่ เพื่อส่งเสริมปฏิสัมพันธ์ระหว่างคนต่างวัย ลดการแยกตัวทางสังคม และเสริมสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์ในระดับชุมชน (Smith, 2014)

สำหรับประเทศไทย “ลำสนธิโมเดล” ในอำเภอลำสนธิ จังหวัดลพบุรี เป็นต้นแบบของการพัฒนาระบบดูแลผู้สูงอายุในชุมชนที่เกิดจากความร่วมมือของทุกภาคส่วนในพื้นที่ ทั้งหน่วยงานสาธารณสุข องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อาสาสมัครสาธารณสุขประจำหมู่บ้าน นักบริหารชุมชน และครอบครัว เพื่อสนับสนุนให้ผู้สูงอายุสามารถใช้ชีวิตอยู่ในบ้านและชุมชนเดิมได้อย่างเหมาะสม (อิตติ มีแต่้ม, 2561) ลำสนธิโมเดลสะท้อนให้เห็นว่าการรองรับสังคมสูงวัยอาจไม่จำเป็นต้องพึ่งพำบ้านพักผู้สูงวัยหรือสถานดูแลขนาดใหญ่เพียงอย่างเดียว แต่ยังสามารถพัฒนาระบบดูแลในชุมชนควบคู่กันไปได้ ขณะเดียวกัน ภาคเอกชนและวิสาหกิจเพื่อสังคมก็เริ่มมีบทบาทในการพัฒนาบริการดูแลผู้สูงอายุมากขึ้น เช่น Joy Ride ที่ให้บริการรับส่งและดูแลผู้สูงอายุระหว่างเดินทางไปพบแพทย์หรือทำธุระ ทำหน้าที่เสมือนตัวแทนลูกหลาน และ “เยือนเย็น” ที่ให้บริการดูแลผู้ป่วยและผู้สูงอายุระยะท้ายที่บ้าน โดยทีมสหวิชาชีพเข้าไปดูแลด้านสุขภาพและการใช้ชีวิตตามบริบทของแต่ละครอบครัว ช่วยให้ผู้สูงอายุสามารถอยู่ในสภาพแวดล้อมที่คุ้นเคยได้ต่อไป กรณีเหล่านี้สะท้อนการขยายตัวของรูปแบบการดูแลที่หลากหลาย และการปรับตัวของสังคมไทยต่อข้อจำกัดของครอบครัวในสังคมสูงวัยมากขึ้น

เมื่อพิจารณาภาพรวมของประเด็นดังกล่าว แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุไม่จำเป็นต้องยึดโยงอยู่กับการเพิ่มบ้านพักผู้สูงวัยหรือสถานดูแลขนาดใหญ่เพียงรูปแบบเดียว แม้รูปแบบดังกล่าวจะตอบโจทย์ความปลอดภัยและการดูแลได้ แต่ก็มาพร้อมการลงทุนและค่าบำรุงรักษาที่สูง ก่อให้เกิดภาระงบประมาณต่อเนื่องในระยะยาว ดังนั้น จึงควรปรับจุดเน้นจากการพึ่งพาสถิติปลูกสร้างไปสู่การออกแบบระบบการอยู่อาศัยและการดูแลที่เชื่อมโยงกับชุมชน เครือข่ายทางสังคม และความร่วมมือจากหลายภาคส่วนมากขึ้น โดยอาจพิจารณาแนวทาง ดังนี้

1. การส่งเสริมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้มีความหลากหลาย โดยภาครัฐควรเปิดโอกาสให้ภาคเอกชนและชุมชนเข้ามามีบทบาทผ่านมาตรการสนับสนุน เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษี การสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ หรือการจัดสรรที่ดินของรัฐ เพื่อเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยและกระจายบริการให้ครอบคลุมมากขึ้น ทั้งนี้ ควรกำหนดเงื่อนไขควบคุม เช่น การจัดสรรสัดส่วนที่พักราคาที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุรายได้น้อย หรือกำหนดพื้นที่เป้าหมายในเขตที่ยังขาดแคลนบริการ เพื่อให้การขยายบริการช่วยเพิ่มการเข้าถึงอย่างทั่วถึงและลดภาระของสถานดูแลภาครัฐในระยะยาว รวมถึงอาจพิจารณานำอาคารหรือสถานที่ที่ไม่ได้ใช้งานแล้ว เช่น

โรงเรียนขนาดเล็กที่ถูกยุบรวม หรือบ้านว่างในชุมชน มาปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยหรือศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเพิ่มเติมด้วย

2. **การพัฒนาเครือข่ายการดูแลผู้สูงอายุในชุมชน** โดยการสร้างระบบการดูแลที่มุ่งยกระดับคุณภาพชีวิตอย่างรอบด้าน แม้ประเทศไทยจะมีระบบดูแลผู้สูงอายุในชุมชนอยู่แล้ว แต่ยังเน้นด้านสุขภาพเป็นหลัก จึงควรขยายบทบาทให้ครอบคลุมมิติทางสังคมมากขึ้น เช่น การจัดกิจกรรมระหว่างวัย การพัฒนาพื้นที่สาธารณะในชุมชน และการส่งเสริมกลุ่มเพื่อนบ้านช่วยเหลือกัน ควบคู่กับการเปิดพื้นที่ให้วิสาหกิจเพื่อสังคมเข้ามาเสริมบริการ อาทิ การพาเข้าร่วมกิจกรรม และบริการเพื่อนพุดคุย เพื่อสนับสนุนให้ผู้สูงอายุไม่เพียง “อยู่ได้” แต่สามารถ “อยู่ดีและมีความหมาย” ผ่านการมีปฏิสัมพันธ์ทางสังคมและการมีส่วนร่วมในชุมชนอย่างต่อเนื่อง

3. **การสนับสนุนวิสาหกิจเพื่อสังคมในการพัฒนาระบบที่อยู่อาศัยของคนต่างวัย** โดยเฉพาะในกรณีผู้สูงอายุที่อยู่ลำพังและมีพื้นที่ใช้สอยเหลือใช้ อาทิ การจัดตั้งระบบการแบ่งปันที่อยู่อาศัยที่มีวิสาหกิจเพื่อสังคมเป็นตัวกลางในการบริหารจัดการ ครอบคลุมตั้งแต่การคัดกรองประวัติและความน่าเชื่อถือของผู้เข้าพัก การตรวจสอบความปลอดภัย การจับคู่ผู้อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุแต่ละราย ตลอดจนการกำหนดข้อตกลงการอยู่ร่วมกัน เช่น ระยะเวลา รูปแบบการช่วยเหลือ และขอบเขตการใช้พื้นที่ร่วมกัน ดังเช่น โครงการ Joy Life เปลี่ยนห้องว่างเป็นบ้านแบ่งปัน ของบริษัท Joy Ride (กรมกิจการผู้สูงอายุ, 2568) แนวทางดังกล่าวจะช่วยเพิ่มทางเลือกให้ผู้สูงอายุสามารถอยู่ในบ้านของตนเองได้ต่อไปโดยไม่จำเป็นต้องย้ายเข้าบ้านพักผู้สูงอายุ อีกทั้ง ช่วยลดความโดดเดี่ยวทางสังคม ผ่านการมีผู้อยู่อาศัยรุ่นใหม่เข้ามาใช้ชีวิตร่วมกันและช่วยเหลือในกิจวัตรบางด้าน ขณะเดียวกัน ผู้พักอาศัยก็ได้รับที่อยู่อาศัยในต้นทุนที่เหมาะสมและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยมากขึ้น

