7

ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ
National Housing Information Center

วารสารข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

ปีที่ 2 ฉบับที่ 7 เดือน มกราคม - มีนาคม 2567

การเคหะแห่งชาติ
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ISSN 2821-9929

Editor's Talk

วารสารข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ฉบับนี้เป็นฉบับที่ 7 จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ผลงานทางวิชาการองค์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะนำเสนอให้ทราบถึงแนวทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยในภาวะโลกร้อนไปสู่ภาวะโลกเดือด ตลอดจนทิศทางอสังหาริมทรัพย์ไทยจากมุมมองต่างชาติ การพัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งขององค์ความรู้สู่การขับเคลื่อนพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ เพื่อให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้อย่างถ้วนทั่ว สอดคล้องตามแผนแม่บทการพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) และแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2561-2580) เพื่อนำไปสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ SDGs ต่อไป

วารสารฉบับนี้ มีคอลัมน์ที่น่าสนใจ เช่น Global Boiling เมื่อ "โลกร้อน" กลายเป็น "โลกเดือด" ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ไทยและเอเชียแปซิฟิกไปต่ออย่างไร ภาพวาระอนาคตของโลกที่เติบโตและดีกว่าด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) และ เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ "บ้านไม่บาน"

บรรณาธิการ

Contents

Housing Information Center :

Global Boiling เมื่อ โลกร้อน กลายเป็น โลกเดือด 3
ตอน 2/2 บทบาทสำคัญของที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้างในการรับมือกับ "โลกเดือด"

Hightlight :

- ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ไทยและเอเชียแปซิฟิกไปต่ออย่างไร 7
  ตอน 2/4 แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย / เส้นทางการขาย-ค้นหาผู้ซื้อที่มีประสิทธิผล
- ภาพวาระอนาคตของโลกที่เติบโตและดีกว่าด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) 12
  ตอน 2/7 ความยั่งยืน 5P (มิติ) ตามหลักการ 17 เป้าหมายแห่งการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals : SDGs) สู่บทวิเคราะห์ในการสร้างความเปลี่ยนแปลงที่มีความหมายต่อชีวิตผู้คน
- เรื่องบ้านเรื่องง่าย ๆ "บ้านไม่บาน" 18

ที่ปรึกษาพิเศษ
นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ
นายสุชาติ ศิริโยธิพันธุ์
นายพัลลภ กฤตยานวัช

ที่ปรึกษา
ร.ท.ชัยรัตน์ ทองบริบูรณ์
นายเอกพล เทพมณี

บรรณาธิการ
นายเสรี สัพพะเลข

กองบรรณาธิการ
นางจงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล
นางสาวกันทิมา ยรรยง
นางขวัญกมล วิจิตรทองแสง
นางสาวจุฑามาศ บุญพอ

ออกแบบปก
บริษัท ซิกมา กราฟฟิคส์ จำกัด

ที่ตั้ง สำนักงานศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ 905 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์ 0 2351 6323 โทรสาร 0 2351 7624 www.nhic.nha.ac.th

วิสัยทัศน์

"เป็นศูนย์กลางข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย มุ่งสู่การพัฒนาและการจัดการสารสนเทศ บูรณาการเครือข่ายความร่วมมือ เพื่อความมั่นคงในการมีที่อยู่อาศัยของประเทศ"

อธิป รักอาชีพ
พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 7
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ

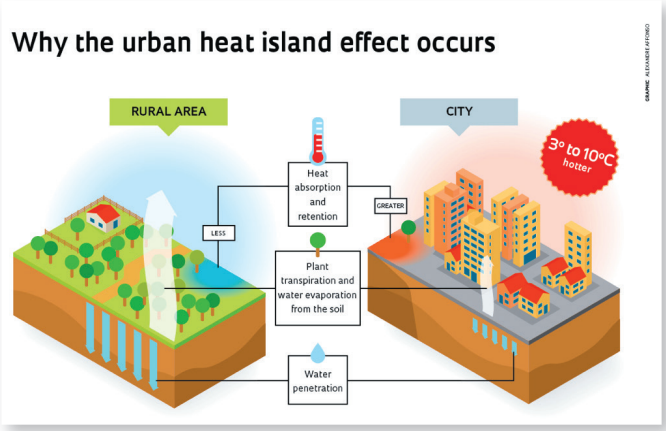
Global Boiling:

เมื่อ “โลกร้อน” กลายเป็น “โลกเดือด”

ตอนที่ 2/2

บทบาทสำคัญของที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้างในการรับมือกับ “โลกเดือด”

กรมควบคุมโรค เปิดเผยว่า ระหว่างเดือน มี.ค.-พ.ค. ตั้งแต่ปี 2015 - 2021 มีรายงานผู้เสียชีวิตจากภาวะอากาศร้อน จำนวนทั้งสิ้น 234 คน หรือเฉลี่ย 33 คนต่อปี และมีผู้ป่วยประมาณ 2,500 - 3,000 คนต่อปี เนื่องจากอากาศร้อนทำให้หัวใจทำงานหนัก ผู้ป่วยโรคหัวใจจึงมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นในภาวะโลกเดือด อีกทั้งอุณหภูมิโลกที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดปรากฏการณ์เกาะความร้อนเมือง (Urban heat island effect) ที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อชีวิตความเป็นอยู่ของคนเมือง เกิดจากพื้นที่ธรรมชาติถูกแทนที่ด้วย ถนน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่กักเก็บความร้อนของแสงอาทิตย์ ประกอบกับความร้อนที่ปล่อยออกจากการใช้พลังงาน เช่น ความร้อนจากคอมเพรสเซอร์แอร์จากการใช้รถยนต์ ทำให้อุณหภูมิในบริเวณเมืองสูงกว่าพื้นที่โดยรอบอย่างมาก ดังนั้น ผู้ที่อาศัยอยู่ในเมืองมีแนวโน้มที่จะประสบกับปัญหาการเจ็บป่วยและการเสียชีวิตที่เกี่ยวข้องกับความร้อน การเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศจึงเกี่ยวโยงถึงบริบทของที่อยู่อาศัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น การต้องพึ่งพาเครื่องปรับอากาศมากขึ้นส่งผลถึงค่าไฟฟ้าที่สูงขึ้น น้ำท่วมเฉียบพลันที่จะเกิดบ่อยขึ้นสร้างความเสียหายให้แก่บ้านที่อยู่อาศัย และมีผลต่อราคาบ้านที่ดินในพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก



ภาพ : ปรากฏการณ์เกาะความร้อนเมืองส่งผลให้เขตเมืองร้อนกว่าเขตชนบท 3-10 องศาเซลเซียส
ที่มา : land8.com

อาคารและสิ่งปลูกสร้างมีบทบาทสำคัญในการลดทอนความรุนแรงของ Climate Change และรับมือกับภาวะโลกเดือด ธุรกิจอาคารสิ่งปลูกสร้างและภาคการก่อสร้างสามารถช่วยได้ ทั้งการลดการใช้พลังงานในอาคาร และการออกแบบอาคารให้รับมือกับสภาพอากาศที่เปลี่ยนแปลง จึงเป็นกลไกสำคัญในการบรรเทาความรุนแรง (Mitigation) และการปรับตัว (Adaptation) ให้อยู่กับโลกที่ร้อนขึ้น

ด้าน Mitigation มาตรฐานอาคารสีเขียว (Green Building) หรืออาคารคาร์บอนต่ำ (Low Carbon Building) และ Passive House ดีไซน์ เริ่มมีการใช้อย่างแพร่หลาย เช่น Passivhouse ของเยอรมนี LEED ของ สหรัฐฯ Green Building Council, BREEAM ที่ใช้ในสหราชอาณาจักร Green Mark ของสิงคโปร์ และ TREES ของสถาบันอาคารเขียวไทย (TGBI) โดยจุดประสงค์ของมาตรฐานเหล่านี้คือ การลดการใช้พลังงานและทรัพยากรอื่น ๆ ภายในอาคาร นอกจากนี้ มาตรฐาน Green Building ยังให้ความสำคัญต่อสุขภาพของผู้อาศัยในอาคาร โดยคำนึงถึงคุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality) และมลพิษทางอากาศ เช่น ก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ ก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ ไวรัส แบคทีเรีย ฝุ่น และสารก่อภูมิแพ้ต่าง ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้อาศัยได้

มาตรฐานอาคารสีเขียว (Green Building) ในด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีส่วนช่วยในการปกป้องผู้อยู่อาศัยจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศสุดขั้ว ตั้งแต่การออกแบบเพื่อความยืดหยุ่น (Resilience) ของอาคารเพื่อให้ทนทานต่อสภาพอากาศ โดยการใช้หน้าต่างที่ทนทานต่อแรงกระแทกหรือเสริมความแข็งแรงของโครงสร้างอาคารในพื้นที่เสี่ยงต่อพายุหรือลมแรง สำหรับพื้นที่เสี่ยงสูงต่อคลื่นความร้อน สามารถใช้วัสดุมุงหลังคาป้องกันความร้อนอุปกรณ์ช่วยบังแดดและการระบายอากาศตามธรรมชาติเพื่อลดอุณหภูมิภายในอาคาร

ในพื้นที่เสี่ยงน้ำท่วม อาจใช้การยกพื้นอาคารให้สูงขึ้น ใช้วัสดุที่ทนทานต่อน้ำท่วม รวมไปถึงการออกแบบระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพ เพื่อลดผลกระทบจากน้ำท่วมในเขตพื้นที่ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่เสี่ยงต่อไฟป่า เนื่องจากอากาศแห้ง การใช้วัสดุก่อสร้างทนไฟ แนวกันไฟ และการออกแบบที่อำนวยความสะดวกในการอพยพอย่างปลอดภัย เพื่อช่วยปกป้องชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ในพื้นที่ที่เผชิญกับภัยแล้ง อาจมีการใช้อุปกรณ์ประหยัดน้ำและระบบการกักเก็บน้ำฝน เพื่อให้แน่ใจว่าผู้อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงน้ำได้แม้ในช่วงที่เกิดภัยแล้ง ส่วนในพื้นที่เสี่ยงแผ่นดินไหว สามารถใช้การออกแบบโครงสร้างที่ต้านทานแผ่นดินไหว หรืออุปกรณ์ลดการสั่นสะเทือน TMD (Tuned Mass Damper) ในอาคารสูง เพื่อปกป้องอาคารและผู้อยู่อาศัย จากผลกระทบที่เกิดขึ้นจากแผ่นดินไหว

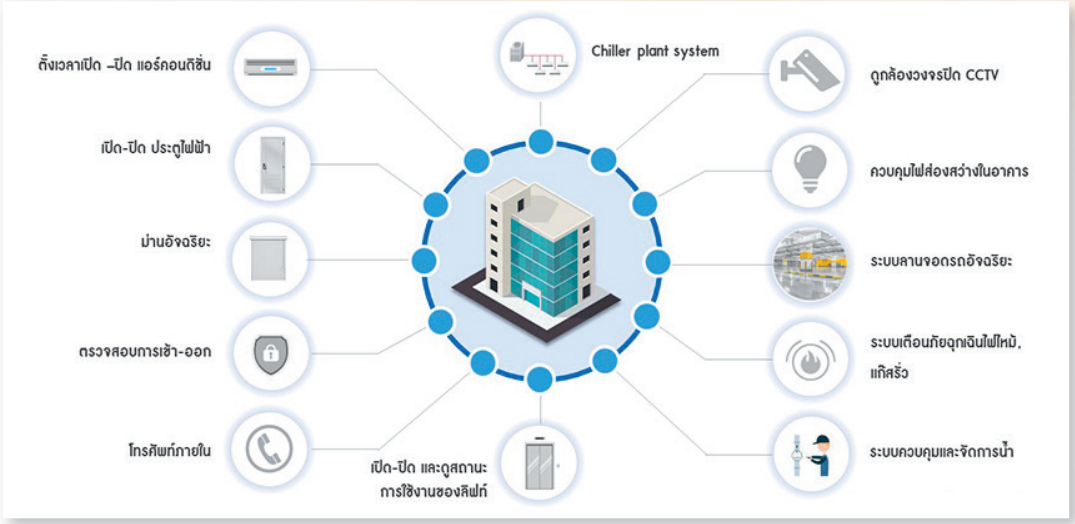
ภาพ : อุปกรณ์ลดการสั่นสะเทือน (Tuned Mass Damper) บนชั้น 87 ของตึก Taipei 101
ที่มา : en.wikipedia.org

ในด้าน Adaptation ความต้องการออกแบบปรับปรุงบ้านและอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและรับมือกับสภาพอากาศสุดขั้วมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยแรงขับเคลื่อนมาจากความต้องการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งถูกผลักดันโดยนโยบายภาครัฐและเป้าหมายของบริษัทเอกชน การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงานในอาคารที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วนราว 17% ของการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงานทั้งหมด การสร้างอาคารที่มีประสิทธิภาพการใช้พลังงานที่สูงหรือใช้พลังงานเป็นศูนย์ (Net Zero Energy Building หรือ Nearly Zero Energy Building) จะช่วยลดการเพิ่มขึ้นของก๊าซเรือนกระจกในระยะยาว โดยแผนลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและ Net Zero ของรัฐบาลต่าง ๆ ล้วนให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานในภาคอาคารและบ้านเรือน เช่น เมืองบอสตัน ออกกฎหมายให้อาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 20,000 ตารางฟุตให้เป็น Net Zero Carbon ภายในปี 2050 หรือสหภาพยุโรป ที่ตั้งเป้าหมาย Net Zero ภายในปี 2050 ได้ประกาศแผน Renovation Wave มีเป้าหมายเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานของอาคารให้ได้ 220 ล้านอาคารภายในปี 2025 หรือราว 150,000 อาคารต่อสัปดาห์ ประเทศไทยเองก็มีการตั้งเป้าหมาย Net Zero ภายในปี 2065-2070 และมีการบังคับใช้เกณฑ์มาตรฐานด้านพลังงานสำหรับอาคาร (Building Energy Code) สำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ยังไม่มีมาตรฐานหรือข้อบังคับสำหรับอาคารที่สร้างหรือได้รับใบอนุญาตไปแล้ว ซึ่งเป็นสัดส่วนใหญ่ของการใช้พลังงาน

ภาพ : ตึก Unisphere ใน Maryland, United States อาคารพาณิชย์ Net Zero Building ที่ใหญ่ที่สุดในสหรัฐอเมริกา

การใช้เทคโนโลยีดิจิทัล Building Management System (BMS) เพื่อควบคุมการทำงานของระบบต่าง ๆ ภายในอาคาร เช่น อุณหภูมิ แสงสว่าง น้ำ ไฟฟ้า ความปลอดภัย สามารถตอบโจทย์ทั้งด้านการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและด้านสุขภาพของผู้อยู่อาศัย เช่น การควบคุมระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (HVAC) โดยใช้ข้อมูลที่ได้จากเซ็นเซอร์ที่ตรวจวัดอุณหภูมิ ความชื้น ปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ ฝุ่นหรือก๊าซอื่น ๆ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้

พลังงานโดยคำนึงถึงคุณภาพอากาศภายในอาคาร หรือระบบควบคุมแสงสว่างภายในอาคาร ที่ปรับลดแสงเมื่อมีแสงสว่างจากภายนอกเพียงพอ (Daylight Harvesting) เซ็นเซอร์ตรวจจับการใช้งานและตั้งเวลาเปิดปิดไฟ ไปจนถึงการใช้ AI ในการควบคุมปริมาณแสง



ภาพ : ระบบบริหารจัดการตึกและอาคาร (BMS) รวมระบบควบคุม HVAC แสงสว่าง และฟังก์ชันอื่น ๆ ภายในอาคารแบบอัตโนมัติ
ที่มา : dixellasia.com

อย่างไรก็ดี การปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานของบ้านต้องคำนึงถึงความคุ้มทุนและระยะเวลาคืนทุนเป็นหลัก การตรวจวัดการใช้พลังงาน (Energy Audit) เพื่อหากรณีฐาน (Baseline) ของการใช้ไฟฟ้าและหาจุดปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคาร การใช้โมเดลจำลองการใช้พลังงาน (Building Energy Modeling : BEM) ในการออกแบบอาคารใหม่และการวางแผนปรับปรุงอาคาร จึงเป็นสิ่งจำเป็นในการออกแบบและวางระบบภายในอาคารให้มีประสิทธิภาพการใช้พลังงานได้สูง นอกจากนี้ การลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในครัวเรือนส่วนใหญ่เจ้าของบ้านสามารถทำได้เอง เช่น เปลี่ยนอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพดีขึ้น การเพิ่มฉนวนกันความร้อน การทาสีอาคารด้วยสีที่เพิ่มอัตราส่วนสะท้อนแสง (Albedo) การติดโซลาร์รูฟท็อป (Solar Rooftop) เป็นต้น

การบรรเทาความรุนแรงและการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศต้องได้รับความร่วมมือจากทุกภาคส่วน ทั้งงานปรับปรุงผังเมือง การเพิ่มพื้นที่สีเขียวของเมือง การติดตั้งกระถางปลูกต้นไม้แบบไบโอฟิลเตอร์ (Biofiltration Planter) ในเมือง เพื่อชะลอน้ำไหลบ่าในช่วงฝนตกและกรองของเสีย ไปจนถึงการสร้างเขื่อนกั้นน้ำท่วม ต้องทำโดยภาครัฐหรือองค์กรที่มีความสามารถในการลงทุน ขณะเดียวกัน ภาคเอกชนและประชาชนควรพิจารณาถึงการลงทุนในอาคารประหยัดพลังงานที่จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และปรับตัวเพื่อเตรียมความพร้อมต่อสภาวะโลกเดือดที่มีแนวโน้มรุนแรงยิ่งขึ้นในอนาคต

ที่มา : SCB Economic Intelligence Center.(2564). ธุรกิจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กับบทบาทสำคัญในการปรับตัวรับ CLIMATE CHANGE

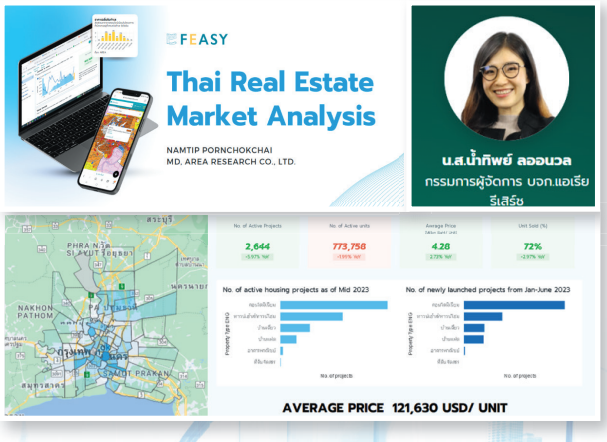
อุไรวรรณ ทัฬหวิวัฒน์
พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 5
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ

ทิศทางอสังหาริมทรัพย์ไทย และเอเชียแปซิฟิกไปต่ออย่างไร

ตอนที่ 2/2
แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย / เส้นทางการขาย-ค้นหาผู้ซื้อที่มีประสิทธิผล

กลับมาพบกันอีกครั้ง บทความนี้ นำเสนอเป็นตอนที่ 2 ในหัวข้อ “ภาพรวมแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์/ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ปี 2566” และ “หลักความสำคัญเส้นทางการขาย-การค้นหาผู้ซื้อของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิผล” งานสัมมนา Asia Pacific Real Estate Convention & FIABCI-Thai Prix d’Excellence Awards 2023 จัดขึ้นโดยสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล (FIABCI-Thai) และพันธมิตรสมาคมอสังหาริมทรัพย์จากหลายประเทศทั่วโลก

คุณน้ำทิพย์ ลออนวล กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอเรีย รีเสิร์ช จำกัด กล่าวถึงภาพรวมแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์/ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ปี 2566 พบว่า สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นปีที่ผู้ประกอบการ เปิดตัวโครงการใหม่เป็นจำนวนมากทั้งโครงการแนวราบ และคอนโดมิเนียม หลังจากที่ตลาดหดตัวตั้งแต่การแพร่ระบาดโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ปี 2564-2565



อย่างไรก็ดี ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2566 มีทั้งปัจจัยบวก และปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ปัจจัยบวก :

1. จีนเปิดประเทศ ส่งผลให้การท่องเที่ยวและเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวเร็ว ซึ่งเป็นแรงหนุนให้เกิด

การลงทุนในการพัฒนาโรงแรม หรือ Service อพาร์ทเมนท์สำหรับรองรับกลุ่มนักท่องเที่ยว และนักธุรกิจต่างชาติ จึงเป็นแรงหนุนให้อุตสาหกรรมอื่น ๆ ฟื้นตัว และกำลังซื้อของคนในประเทศ อันเกิดจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายการลงทุนทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคเกษตร และการอุปโภคบริโภคในประเทศ

2. มาตรการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และลดค่าจดจำนอง จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท (มือ 1/มือ 2) ทั้งที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

3. มาตรการลดภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ปี 2566 เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับส่วนลดถึงร้อยละ 15 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของปีภาษี พ.ศ. 2566 โดยรัฐได้มอบเป็นของขวัญปีใหม่ เพื่อลดค่าใช้จ่ายให้ประชาชน ทั้งส่วนลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าจดจำนอง

4. อัตราเงินเฟ้อชะลอตัว และราคาสินค้าอุปโภคบริโภคหลายรายการเริ่มทรงตัว อันเนื่องจากช่วงปลายปีราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับลดลง สถานการณ์น้ำท่วมคลี่คลายลง ส่งผลให้สถานการณ์เงินเฟ้อในปี 2566 ชะลอตัวลง โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3

ปัจจัยเสี่ยง :

1. ราคาประเมินที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 โดยกรมธนารักษ์ได้ปรับราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.93 และสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.21 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

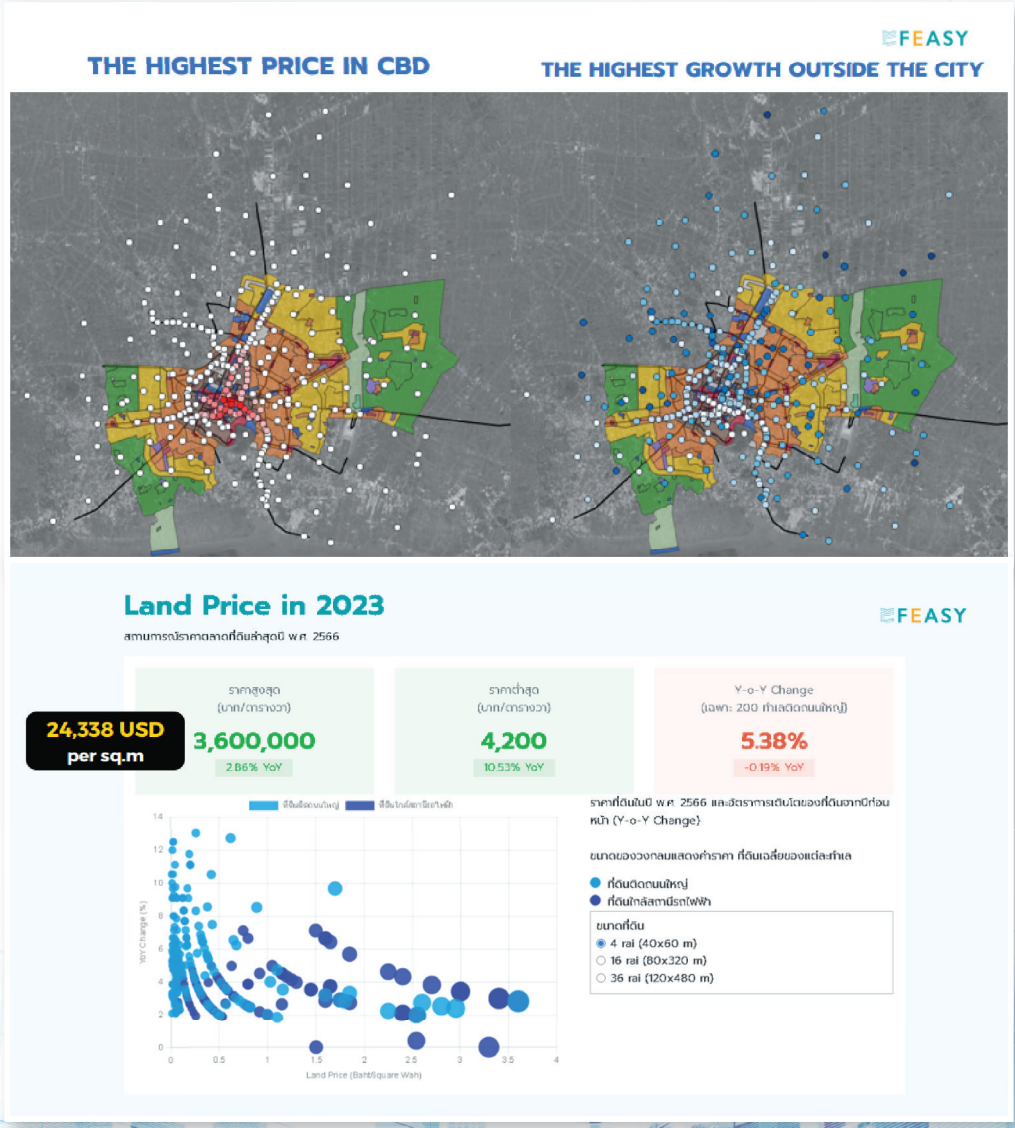
2. ราคาตลาดที่ดิน ต้นทุนหลักในการพัฒนาอสังหาฯ ปรับเพิ่มขึ้นตลอดทุก ๆ ปี แม้แต่ในสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งไม่ได้ทำให้ราคาที่ดินลดลงแต่อย่างใด ราคาตลาดที่ดินปรับขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.39 ในปี 2565 และในปี 2566 ราคาที่ดินเติบโตอีกร้อยละ 3-5 จากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะในพื้นที่ศักยภาพสูง ใจกลางเมือง อย่างเช่น ทำเลสยามสแควร์ ถนนเพลินจิต เป็นต้น

3. ต้นทุนในการพัฒนาโครงการปรับสูงขึ้น ทั้งราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าแรงขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ ๆ ที่จะเปิดในปี 2566 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งกระทบกำลังซื้อของลูกค้าระดับกลาง-ล่าง ในการตัดสินใจ และการขอสินเชื่อ

4. อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน อันเนื่องจากคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย

ประกาศปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 0.25 เป็นร้อยละ 1.25 ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อ-ผ่อนของผู้ซื้อบ้าน

5. ค่าครองชีพ และหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ ดังนั้น ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 เป็นปีที่มีทั้งโอกาส และความท้าทาย โดยภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้รับแรงหนุนจากเศรษฐกิจในภาพรวมและภาคการท่องเที่ยวที่กำลังฟื้นตัว นักลงทุน นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องเตรียมพร้อมเรื่องเงินทุนหมุนเวียน Cashflow วางกลยุทธ์รับมือกับอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนราคาค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้ราคาบ้าน ราคาอสังหาริมรัพย์จะปรับสูงขึ้น และส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านต่อไป



“เส้นทางการขาย-ค้นหาผู้ซื้อที่มีประสิทธิผล”

ดร. เอ็ดการ์ด จี ออง ศาสตราจารย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ประเทศฟิลิปปินส์ ได้กล่าวถึงหลักความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการค้นหาผู้ซื้อที่เหมาะสม และเส้นทางการขาย ซึ่งมีหลายประการดังนี้

- เข้าใจพฤติกรรมผู้ซื้อ ด้วยการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายความต้องการของผู้ซื้อ แสดงให้เห็นถึงประเด็นหรือพื้นที่ที่ต้องการในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า เช่น
  - First Time Home Buyer เป็นคนรุ่นใหม่ในช่วงอายุ 20-30 ปี รายได้ปานกลาง
  - Move-up Buyer ครอบครัววัยกลางคน
  - Empty Nester วัยสูงอายุที่ลูกหลานย้ายออกไปแล้ว
  - Investor ผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการลงทุน
  - Luxury Buyer บุคคลหรือครอบครัวที่มีกำลังซื้อสูง และกำลังมองหาบ้านหรู
  - Vacation Home Buyer คนที่มีรายรับเหลือพอที่จะซื้อบ้านหลังที่สอง
- เข้าใจพฤติกรรมผู้ขาย เพื่อเชื่อมโยงกับพฤติกรรมลูกค้า โดยค้นหาจุดอ่อน จุดแข็งของพนักงานขาย และใช้กลไก กระบวนการขายอสังหาฯ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้กับคนซื้อ รู้สึกสนใจและอยากได้อสังหาริมทรัพย์ โดยให้ผู้ซื้อเห็นมูลค่าของสินค้าที่ยอมจ่ายมากกว่า
- การสื่อสารด้วยการเล่าเรื่อง ซึ่งต้องทำให้ผู้ซื้อเห็นภาพเช่นเดียวกับพนักงานขาย และจะช่วยให้ผู้ซื้อเกิดความมั่นใจ เข้าใจ และมีความต้องการในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นทันที

- ติดตามและประเมินผล โดยการพัฒนาทักษะการขาย เพื่อที่จะวัดความเข้าใจและการนำไปใช้ในการขายครั้งต่อ ๆ ไป ซึ่งจะช่วยสร้างความมั่นใจในการขายได้ในทุกครั้ง อีกทั้งเป็นการแสดงถึงความใส่ใจต่อความต้องการของลูกค้า และเป็นโอกาสที่จะได้รับ Feedback เกี่ยวกับสินค้าและบริการ รวมถึงรับรู้ข้อสงสัยและวัตถุประสงค์ของลูกค้าได้
- การรู้จักสินค้าของหน่วยงานจากภายในสู่ภายนอกเป็นสิ่งสำคัญสูงสุดในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการเรียนรู้รายละเอียดทั้งหมดของสินค้าจะช่วยให้ประเมินมูลค่าได้อย่างแม่นยำ และสามารถสร้างกลยุทธ์ทางการตลาดที่น่าดึงดูดใจ
- ความรอบรู้ในสินค้า จะช่วยให้สามารถนำเสนอข้อมูลต่อลูกค้าได้อย่างถูกต้อง สร้างความเชื่อใจและความโปร่งใสในการขาย และยังทำให้ระบุและสามารถแก้ไขปัญหาสินค้าได้
- ความเข้าใจในสินค้า เป็นหมุดหมายสำคัญในการขายอสังหาริมทรัพย์ และช่วยให้ตัดสินใจได้ถูกต้อง ทำให้ขายสินค้าในตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพ สร้างความน่าเชื่อถือต่อลูกค้า และทำให้ขั้นตอนการขายจบลงอย่างราบรื่น
- การค้นหาลักษณะของผู้ซื้อ จำเป็นต้องทำการวิจัยด้านการตลาด โดยรวบรวมข้อมูลเชิงลึกจากลูกค้าเก่า และวิเคราะห์สภาพตลาดในพื้นที่ เพื่อสร้างความเข้าใจต่อลักษณะเฉพาะของผู้ซื้อแต่ละกลุ่ม และปรับกลยุทธ์การขายและบริการให้เหมาะสม เช่น กลุ่มลูกค้าในแต่ละกลุ่มมีความต้องการ ความชื่นชอบ ความท้าทายที่แตกต่างกัน จะต้องปรับงานขายให้เหมาะกับความต้องการของผู้ซื้อ เพื่อช่วยส่งเสริมความสำเร็จในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้
- Online Platform คือ แนวทางที่ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์นำมาใช้ เพื่อเข้าถึงผู้ซื้อและประชาสัมพันธ์สินค้า ซึ่งช่วยให้เข้าถึงผู้ที่มีกำลังซื้อที่หลากหลาย เมื่อเทียบกับการตลาดแบบดั้งเดิม และยังสามารถติดตามประสิทธิภาพของแคมเปญการตลาดแบบเป็นปัจจุบัน (Real Time)
- การสร้างเครือข่ายกับผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์อื่น รวมถึงการสร้างเครือข่ายและความสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนร่วมงานและผู้เชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เป็นสิ่งสำคัญและเป็นแนวทางการปฏิบัติเชิงกลยุทธ์ที่มีประโยชน์ ซึ่งการมีเครือข่ายช่วยให้สามารถแนะนำลูกค้า แบ่งปันข้อมูลในแวดวงเดียวกัน และเรียนรู้ร่วมกันได้ การสร้างเครือข่ายต้องอยู่บนพื้นฐานของความเชื่อใจกัน ความเป็นมืออาชีพ และผลประโยชน์ร่วมกัน ด้วยการเข้าร่วมงานอีเว้นท์ต่าง ๆ เข้าร่วมสมาคม หรือสื่อออนไลน์ เพื่อช่วยขยายเครือข่ายให้กว้างขวางได้

โชคอนันต์ สุดมี
พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 6
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม
เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ภาพวาระอนาคตของโลกที่เติบโตและดีกว่าเดิม สู่การสร้างความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมที่เติบโตและดีกว่า ด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)

ตอนที่ 2/7

ความยั่งยืน 5P (มิติ) ตามหลักการ 17 เป้าหมาย แห่งการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals : SDGs) สู่บทวิเคราะห์ในการสร้างความเปลี่ยนแปลงที่มีความหมายต่อชีวิตผู้คน

การกล่าวถึง ***"รากฐานการเริ่มต้นขับเคลื่อนมิติความยั่งยืนตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals : SDGs)"*** ซึ่งครั้งก่อน (ตอนที่ 1) ผู้เขียนได้เล่า ย้อนอดีต ไปถึงจุดกำเนิดและเหตุใด ทำไม ..?

ถึงต้องมีเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals : SDGs) มีเพื่ออะไร พร้อมทั้งพยายามที่จะเสริมสร้างองค์ความรู้ความเข้าใจ เพื่อการจุดชนวน กระตุกต่อมความคิดของผู้อ่าน ให้เห็นถึงความสำคัญแล้วนั้น ทั้งนี้ ก่อนจะเข้าสู่ (ตอนที่ 2) จึงขอทบทวนอธิบายการพัฒนาที่ยั่งยืน ตามความหมายขององค์การสหประชาชาติ หมายถึง การพัฒนาที่สนองความต้องการของคนรุ่นปัจจุบัน โดยไม่ทำให้คนรุ่นหลังต้องยอมลดความต้องการของเขาลง หรือ

ภาพที่ 1 : โลก และ 17 เป้าหมาย
ที่มา : https://creatime.net/sdgs02

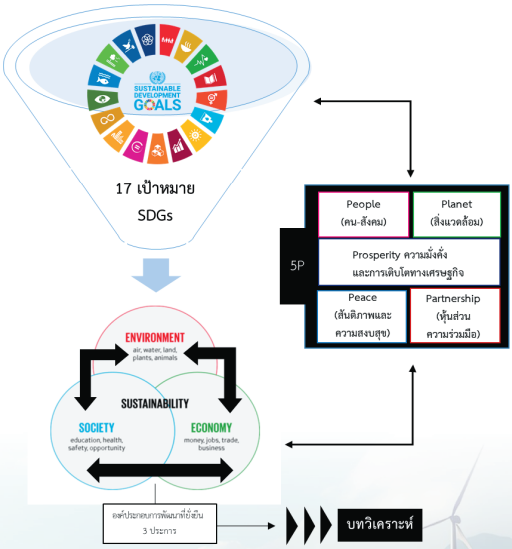
เป็นนโยบายที่สนองความต้องการของประชาชนในรุ่นปัจจุบัน โดยไม่ทำลายทรัพยากรของคนในยุคอนาคต ตามแนวคิดของพระธรรมปิฎก ได้อธิบายไว้ว่าการพัฒนาที่ยั่งยืนมีลักษณะที่เป็นบูรณาการ คือทำให้เกิดเป็นองค์รวม หมายความว่าองค์ประกอบทั้งหลายที่เกี่ยวข้องจะต้องมาประสานกันครบองค์ และมีลักษณะอีกอย่างหนึ่ง คือ มีดุลยภาพ ทั้งนี้ หากจะสรุปให้เข้าใจได้ง่าย ผู้เขียนจึงขอสรุปคำนิยามด้วยมุมมองของผู้เขียน **กล่าวคือ การพัฒนาที่ยั่งยืน จะต้องเป็นการพัฒนา**

ที่ก่อให้เกิดความสมดุล หรือมีปฏิสัมพันธ์ที่เกื้อกูลกันในระหว่างมิติ (บูรณาการร่วมกัน) อันเป็นองค์ประกอบที่จะทำให้ชีวิตมนุษย์เกิดความอยู่ดี มีสุข ปลอดภัย เชิงเศรษฐกิจ สังคม การเมือง วัฒนธรรม จิตใจ รวมทั้งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งต่อคนในรุ่นปัจจุบัน และอนาคต พร้อมนี้สามารถอธิบาย Diagram ตามภาพที่ 2 องค์ประกอบการพัฒนาที่ยั่งยืน 3 ประการ อันจะนำไปสู่การสร้างความเจริญก้าวหน้าที่เกิดความสมดุลและสอดคล้องกันในระบบต่าง ๆ ของโลก เพื่อประชาคมโลกจะได้อยู่ร่วมกันโดยสันติสุข **ประการที่หนึ่ง *สิ่งแวดล้อม*** หมายถึงการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม (Environmental Protection) : คำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน การรักษาไว้

ภาพที่ 2 : Diagram องค์ประกอบการพัฒนาที่ยั่งยืน 3 ประการ
ที่มา : โดยผู้เขียน

ซึ่ง Stock ของทุนทางธรรมชาติไม่ว่าจะเป็นป่าไม้ แม่น้ำ ภูเขา แร่ธาตุ เป็นสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติที่ควรจะดำรงอยู่ที่ทำให้ทุก ๆ ส่วนทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม ดำเนินไปได้โดยที่มีเสถียรภาพของระบบนิเวศของโลกจะไม่ถูกกระทบกระเทือน **ประการที่สอง *เศรษฐกิจ*** หมายถึงการเติบโตทางเศรษฐกิจ (Economic Growth) : ด้วยการสร้างความเจริญเติบโตและกลไกที่จะทำให้เกิดผลผลิต และผลลัพธ์เชิงการสร้างรายได้ที่เหมาะสม และสามารถตอบสนองต่อความจำเป็นขั้นพื้นฐานของประชาชนในทุก ๆ ระดับ หรือการลดปัญหาความยากจน การสร้างความเท่าเทียม และทำให้เกิดการกระจายรายได้ที่เป็นธรรมเพิ่มขึ้นในสังคม **และประการที่สาม *สังคม*** หมายถึง ความครอบคลุมทางสังคม (Social Inclusion) : ด้วยการวางอยู่บนรากฐานของ 2 หลัก คือ หลักการความยุติธรรม และหลักการความเท่าเทียมกัน เพื่อให้เกิดการพัฒนาในระยะยาว การเข้าถึงทรัพยากรและโอกาสของคนในสังคมจะต้องมีความเท่าเทียมกัน สิทธิมนุษยชนและผลประโยชน์อื่น ๆ เช่น อาหาร สาธารณสุข การศึกษา ที่อยู่อาศัย และโอกาสในการพัฒนาตนเอง

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เขียนจึงได้กำหนดกรอบแนวคิด และวัตถุประสงค์ของภาพวาระอนาคตของโลกที่เติบโตและดีกว่าเดิม สู่การสร้างความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ตอนที่ 2 ภาพความยั่งยืนด้วย 5 มิติ ตามหลักการ 17 เป้าหมาย แห่งการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals : SDGs) สู่บทวิเคราะห์การสร้างความเปลี่ยนแปลงที่มีความหมายต่อชีวิต (ผู้คน) ได้อย่างไรผ่านภาพที่ 3 คือกรอบแนวคิดของตอนที่ 2 และผู้เขียนมีวัตถุประสงค์หลัก ๆ คือ การอธิบาย 17 เป้าหมายของการพัฒนาที่ยั่งยืนประกอบด้วยอะไร แบ่งออกเป็น 5 มิตินั้น มีอะไรบ้าง มีความเชื่อมโยงกันอย่างไร และสุดท้ายนำไปสู่วิเคราะห์การสร้างความเปลี่ยนแปลงที่มีความหมายต่อชีวิตผู้คนอย่างไร



ภาพที่ 3 : กรอบแนวคิด
ที่มา : โดยผู้เขียน

ก่อนที่จะเข้าเรื่อง 17 เป้าหมายนั้น ส่วนแรกเราต้องเข้าใจกันก่อนว่าเป้าหมายทั้ง 17 เป้าหมาย ในความเป็นจริง เป็นเพียงแค่วิธีการที่องค์การสหประชาชาติพยายามจะสื่อสาร และสร้างการเข้าถึงประเด็นการพัฒนาที่ยั่งยืนที่หลากหลาย และซับซ้อนให้คนทั่วไปเข้าใจง่ายเท่านั้น ความเป็นจริงแล้ว SDGs นั้น เป็นเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่บนฐานของแนวคิด 5 ประการ สามารถอธิบายเพิ่มเติมตามภาพที่ 4 : ฐานของแนวคิดเป้าหมายการพัฒนาฯ ทั้งนี้โดยเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) มี 17 เป้าหมาย ภายใต้หนึ่งเป้าหมาย ประกอบด้วย เป้าหมายย่อย (Targets) จำนวน 169 เป้าหมายย่อย พัฒนาตัวชี้วัด (Indicators) จำนวน 232 ตัวชี้วัด จากทั้งหมด 244 ตัวชี้วัด แต่มีตัวที่ซ้ำ 12 ตัว เพื่อติดตามความก้าวหน้า สามารถอธิบายรายละเอียดของแต่ละเป้าหมาย 17 เป้าหมาย ดังนี้

ภาพที่ 4 : ฐานของแนวคิดเป้าหมายการพัฒนาฯ
ที่มา : ศูนย์วิจัยและสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน

เป้าหมายที่ 1 : No Poverty มุ่งเน้นไปในประเด็นขจัดความยากจนทุกรูปแบบในทุกพื้นที่ ลดความยากจนทั้งทางเศรษฐกิจ เป้าหมายครอบคลุมคนทุกกลุ่ม ทั้งชาย หญิง เด็ก คนยากจน และกลุ่มคนเปราะบาง

เป้าหมายที่ 2 : Zero Hunger มิติของการยุติความหิวโหย ความมั่นคงทางอาหาร ยกระดับโภชนาการส่งเสริมเกษตรกรรมยั่งยืน เป้าประสงค์ครอบคลุม การเข้าถึงอาหารปลอดภัย และมีโภชนาการ

เป้าหมายที่ 3 : Good Health and Well-being คนมีชีวิตสุขภาพดี ส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับทุกคนในทุกวัย เป้าประสงค์ครอบคลุม สวัสดิภาพ การลดอัตราการตายของมารดาทั่วโลก ลดจำนวนการตาย การป่วยจากสารเคมีอันตราย และจากการปนเปื้อนและมลพิษทางอากาศ น้ำ ดิน

เป้าหมายที่ 4 : Quality Education ทุกคนมีการศึกษาที่มีคุณภาพเท่าเทียม สนับสนุนโอกาสในการเรียนรู้ตลอดชีวิต เด็กชาย-เด็กหญิงทุกคนสำเร็จการศึกษาระดับประถมศึกษา-มัธยมศึกษาที่มีคุณภาพเท่าเทียม ไม่มีค่าใช้จ่าย และนำไปสู่ผลลัพธ์ทางการเรียนที่มีประสิทธิผล

เป้าหมายที่ 5 : Gender Equality บรรลุความเท่าเทียมระหว่างเพศ เสริมอำนาจให้สตรี เด็กหญิง เป้าประสงค์ที่ครอบคลุมการยุติการเลือกปฏิบัติ ขจัดความรุนแรงทุกรูปแบบต่อผู้หญิง เด็กหญิง ความเสมอภาคทางเพศ ในทุกระดับ

เป้าหมายที่ 6 : Clean Water and Sanitation สร้างหลักประกันว่าจะมีการจัดให้มีน้ำ สุขอนามัยสำหรับทุกคน มีการบริหารจัดการที่ยั่งยืนการให้ทุกคนเข้าถึงน้ำดื่มที่ปลอดภัย ราคาที่สามารถซื้อหาได้

เป้าหมายที่ 7 : Affordable and Clean Energy ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงพลังงานสมัยใหม่ที่ยั่งยืน ในราคาที่ย่อมเยาการเข้าถึงการลงทุนในแหล่งพลังงานสะอาด เช่น แสงอาทิตย์ ลม ความร้อน สร้างโครงสร้างพื้นฐานและพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อผลิตพลังงานสะอาดในประเทศกำลังพัฒนา และลดการใช้งานโรงไฟฟ้าขนาดกลาง

เป้าหมายที่ 8 : Decent Work and Economic Growth ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุม ยั่งยืน การจ้างงานมีผลิตภาพ การมีงานที่เหมาะสมสำหรับทุกคน เพื่อบรรลุเป้าหมายผลิตในระดับที่สูงขึ้น ผลิตผ่านนวัตกรรมทางเทคโนโลยี สนับสนุนให้เกิดมาตรการที่กำจัดการใช้แรงงานทาส การค้ามนุษย์ เกิดการจ้างงาน การทำงานที่เหมาะทุกเพศ

เป้าหมายที่ 9 : Industry, Innovation, and Infrastructure สร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความทนทาน อุตสาหกรรมยั่งยืน ส่งเสริมนวัตกรรมให้มีคุณภาพ เชื่อถือได้ และทนทาน ซึ่งรวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน ภูมิภาค ที่ข้ามเขตแดนเพื่อสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจ ความเป็นอยู่ที่ดีของมนุษย์ โดยมุ่งไปที่การเข้าถึงได้ในราคาที่สามารถจ่ายได้ และเท่าเทียมทุกคน

เป้าหมายที่ 10 : Reduced Inequalities ลดความไม่เสมอภาคภายในประเทศ/ระหว่างประเทศ มุ่งเน้นที่พัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อลดความเหลื่อมล้ำ การเงิน ลงทุน การเข้าถึงการศึกษา สาธารณสุข การอพยพย้ายถิ่นฐาน การแบ่งเขตแดน ส่งเสริมนโยบายด้านภาษี การส่งออกและนำเข้าสินค้าจากประเทศกำลังพัฒนา

เป้าหมายที่ 11 : Sustainable Cities and Communities ทำให้เมือง และการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ มีความครอบคลุม ปลอดภัย มีภูมิต้านทานและยั่งยืนสร้างหลักประกันว่าจะมีการเข้าถึงที่อยู่อาศัย และการบริการพื้นฐานที่พอเพียงปลอดภัยและในราคาที่สามารถจ่ายได้ และยกระดับชุมชนแออัด

เป้าหมายที่ 12 : Responsible Consumption and Production สร้างหลักประกันให้มีรูปแบบการผลิต การบริโภคยั่งยืนครอบคลุมจัดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ ยั่งยืน ลดของเสียที่เป็นอาหาร,การปล่อยสารเคมีและของเสียเป็นพิษออกสู่ธรรมชาติและจัดการอย่างถูกต้อง ลดของเสียโดยกระบวนการ Reuse และ Recycle

เป้าหมายที่ 13 : Climate Action ปฏิบัติการอย่างเร่งด่วน ต่อสู้การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ผลกระทบที่เกิดขึ้นสร้างความเข้มแข็ง ความยืดหยุ่น การปรับตัวของภูมิภาคที่มีความเสี่ยง ต้องร่วมมือกันพยายาม สร้างความตระหนักรู้ การร่วมมือกันจำกัด การเพิ่มอุณหภูมิของโลกไม่เกิน 2 °C

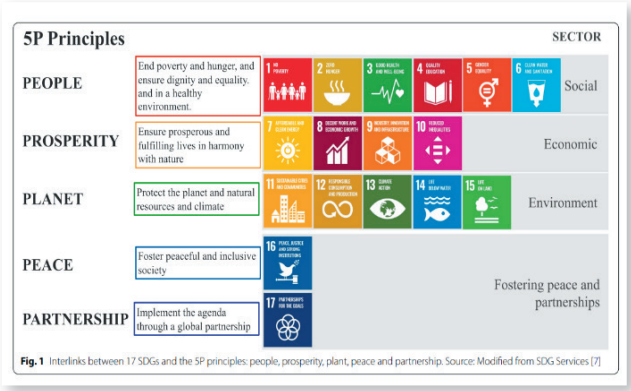
เป้าหมายที่ 14 : Life Below Water อนุรักษ์ ใช้ประโยชน์ มหาสมุทร ทะเล ทรัพยากรทางทะเล ครอบคลุม ทะเล มหาสมุทร มลพิษ มีการจัดการอนุรักษ์ทรัพยากรประมง ความเท่าเทียมกัน การเข้าถึงทรัพยากรประมง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

เป้าหมายที่ 15 : Life on Land ปกป้อง ฟื้นฟู สนับสนุนการใช้ระบบนิเวศบนบกอย่างยั่งยืน จัดการป่าไม้อย่างยั่งยืนต่อสู้การกลายสภาพเป็นทะเลทราย หยุดการเสื่อมโทรมของที่ดิน ฟื้นสภาพดิน หยุดยั้ง การสูญเสียความหลากหลายทางชีวภาพมุ่งครอบคลุม ระบบนิเวศบนบก-ป่าไม้-การอนุรักษ์ ฟื้นฟู ระบบนิเวศบนบกในน้ำจืดในแผ่นดินและการใช้บริการทางระบบนิเวศนั้นอย่างยั่งยืน

เป้าหมายที่ 16 : Peace, Justice, and Strong Institutions ส่งเสริมสังคมที่สงบสุขครอบคลุม การพัฒนาที่ยั่งยืน ความยุติธรรม สร้างสถาบันที่มีประสิทธิภาพ รับผิดชอบ ครอบคลุมในทุกระดับ การลดความรุนแรง แก้ปัญหาความขัดแย้งทั้งภายในระหว่างประเทศ ฆาตกรรม อาวุธผิดกฎหมาย สิทธิมนุษยชนสนับสนุนการมีส่วนร่วมของประเทศกำลังพัฒนาในสถาบันการปกครองทั่วโลก

เป้าหมายที่ 17 : Partnerships for the Goals เสริมความเข้มแข็งให้แก่กลไกการดำเนินงานและฟื้นฟูหุ้นส่วนความร่วมมือระดับโลกเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนมุ่งมั่นที่จะเพิ่มความร่วมมือระหว่างประเทศพัฒนาแล้วกับประเทศกำลังพัฒนา และความร่วมมือระหว่างประเทศกำลังพัฒนา โดยการสนับสนุนแผนระดับชาติเพื่อการบรรลุเป้าหมาย ส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศและช่วยเหลือประเทศกำลังพัฒนาเพิ่มอัตราการส่งออก

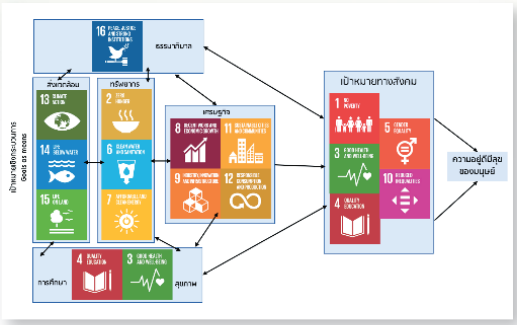
ทั้งนี้ จาก 17 เป้าหมายแห่งการพัฒนาที่ยั่งยืน สะท้อน 3 เสาหลักของมิติความยั่งยืน (Three Pillars of Sustainability) คือ มิติด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม บวกกับอีก 2 มิติ คือ มิติด้านสันติภาพและสถาบัน และมิติด้านหุ้นส่วนการพัฒนาที่เชื่อมร้อยทุกมิติของความยั่งยืนไว้ด้วยกัน รวมเป็น 5 มิติ องค์การสหประชาชาติ แบ่งเป้าหมาย 17 ข้อออกเป็น 5 กลุ่ม (เรียกว่า 5 Ps) SDG Services (2022) อธิบายเพิ่มได้ตามภาพที่ 5 : การเชื่อมโยง 17 เป้าหมายกับ 5Ps โดย People (มิติด้านสังคม) : ครอบคลุมเป้าหมายที่ (1)-(6) Prosperity (มิติด้านเศรษฐกิจ) : ครอบคลุม เป้าหมายที่ (7),(8),(9) และ(10) Planet (มิติด้านสิ่งแวดล้อม) : ครอบคลุมเป้าหมายที่ (11),(12),(13),(14) และ (15) Peace (มิติด้านสันติภาพและสถาบัน) : ครอบคลุมเป้าหมายที่ 16 Partnership



ภาพที่ 5 : การเชื่อมโยง 17 เป้าหมายกับ 5Ps
ที่มา : Lekagul A., et al. (2022)

และ (มิติด้านหุ้นส่วนการพัฒนา) : ครอบคลุมเป้าหมายที่ 17 ***ทั้งนี้ จาก 5 Ps ภายใต้ความยึดโยงของ 17 เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) สามารถวิเคราะห์ในการสร้างความเปลี่ยนแปลงที่มีความหมายต่อชีวิตผู้คนได้*** เนื่องจาก SDGs มีความเป็นสากล (Universality) หลายประเทศได้นำ SDGs ไปปรับประยุกต์ใช้เพื่อการพัฒนาประเทศ ทั้งนี้ SDG ไม่เพียงแต่พิจารณาความสำเร็จที่ตัวชี้วัดในระดับประเทศซึ่งดำเนินการโดยรัฐบาลประเทศสมาชิกเท่านั้น หากแต่รวมถึงบุคคล กลุ่มคน หน่วยงานทุกระดับภาครัฐ และภาคเอกชน เป็นต้น ซึ่งต้องเข้ามามีส่วนรับผิดชอบเพื่อการบรรลุเป้าหมายร่วมกัน SDGs ในความหมายนี้จึงเป็นเหตุผลแรกให้กับคำถามว่าทำไมต้องขับเคลื่อน SDGs ในระดับพื้นที่ในขณะเดียวกันเพื่อให้ประสบความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายร่วมกัน การบูรณาการ (Integration) จึงเป็นเหตุผลสำคัญต่อมาเพื่อก่อให้เกิดการเชื่อมโยงกัน (Inter-Connected) ระหว่างองค์ประกอบ (5Ps) เช่น เป้าหมาย 12 (Responsible Consumption and Production) จะเชื่อมโยงกับเป้าหมาย 11 (Sustainable Cities and Communities) ดังนั้น เราจึงไม่สามารถตั้งเป้าว่าจะบรรลุแค่เป้าหมายใดเป้าหมายหนึ่งเท่านั้นได้ แต่ต้องมีการบูรณาการทำงานร่วมกันในทุกประเด็น งบประมาณ บุคลากร การบริหารจัดการ เครื่องมือและเทคโนโลยีในการปฏิบัติงาน อ้างอิงแนวทางของ Mark, E., Magnus, B., and Lewls, A. (2016) จากแผนภาพที่ 6 อธิบายได้ว่ากลุ่มทรัพยากร (อาหาร น้ำ พลังงาน) เป็นต้นทุนสำคัญพื้นฐานในการดำรงชีวิตเพื่อบรรลุเป้าหมายที่ทำให้เกิดความอยู่ดีมีสุขของมนุษย์ แต่ในระบบเศรษฐกิจจะมีเพียงคนบางกลุ่มที่เข้าถึงทรัพยากรเหล่านี้ ในขณะเดียวกันกระบวนการผลิต/รูปแบบการบริโภค และการใช้ทรัพยากรอย่างไร้ขีดจำกัด และไร้ความรับผิดชอบจะส่งผลกระทบต่อเป้าหมายกลุ่มสิ่งแวดล้อม (สภาพภูมิอากาศ มหาสมุทร และพื้นดิน) ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดพรมแดนแห่งพิภพ (Planetary Boundaries) ว่าเราไม่สามารถอยู่บนโลกนี้อย่างยั่งยืนได้หากการกระทำของมนุษย์สร้างผลกระทบซึ่งเกินขอบเขตที่สิ่งแวดล้อมจะรับไหว สภาพภูมิอากาศ

และเมื่อระบบนิเวศถูกทำลายจะไม่สามารถทำหน้าที่ป้อนทรัพยากรให้กับเป้าหมาย กลุ่มเศรษฐกิจ (การผลิตและการบริโภคอย่างยั่งยืน เมืองยั่งยืน โครงสร้างพื้นฐาน อุตสาหกรรม และนวัตกรรม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงาน) ได้อีกต่อไป เมื่อทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมย่ำแย่ ระบบเศรษฐกิจก็จะไม่สามารถทำหน้าที่จัดสรรทรัพยากร และจัดการการผลิตเพื่อความอยู่ดีมีสุขของมนุษย์ ซึ่งเป็นเป้าหมายทางสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรม ในขณะที่คนบางกลุ่ม



ภาพที่ 6 : การบูณาการระหว่างองค์ประกอบ ของ Mark, E., Magnus, B., and Lewls, A. (2016)

เข้าถึง และในขณะที่มีคนอีกจำนวนมากมายถูกทิ้งไว้ข้างหลัง เข้าไม่ถึงบริการสุขภาพ อดอยาก ถูกเลือกปฏิบัติ ไม่มีการศึกษา และไม่มีงานทำ ดังนั้นเป้าหมายกลุ่มสุขภาพและการศึกษา จึงเป็นทั้งหนทาง และเป้าหมายที่จะทำให้มนุษย์มีคุณภาพชีวิตที่ดี และเป็นทั้งเป้าหมายของการอยู่ดีมีสุข มีศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สุดท้ายเป้าหมายกลุ่มธรรมาภิบาลถือเป็นกรอบในการทำงานเพื่อบรรลุเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งหมด ทั้งนี้ เป้าหมายที่ 16 เน้นการสร้างสังคมที่สงบสุขเป็นธรรม จัดเป็นเป้าหมายในตัวเองด้วย จะเห็นได้ว่าหากเราทำความเข้าใจ SDGs ผ่านกรอบความคิดข้างต้นปัญหาในระดับท้องถิ่นเพียงหนึ่งปัญหาก็อาจจะเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับปัจจัยและเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนทุกส่วน อันจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงระดับพื้นฐาน (Transformation) หลักการเปลี่ยนแปลงระดับพื้นฐาน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงระบบ โครงสร้าง นโยบาย พฤติกรรม และทัศนคติ จะส่งผลให้มนุษย์สามารถอยู่บนโลกนี้ได้อย่างยั่งยืน *นั่นหมายความว่านอกจากกลุ่มคนที่ถูกทิ้งไว้ข้างหลังแล้ว SDGs ยังให้ความสนใจกับกลุ่มคนระดับบนหรือชนชั้นนำด้วยการมองหาว่า หากความมั่งคั่ง รายได้ ทรัพยากร และอำนาจในการตัดสินใจสาธารณะกระจุกตัวอยู่ที่ใดจะมีผลดี ในการขับเคลื่อนโดยเปลี่ยนแปลงระบบ หรือโครงสร้างระดับฐานรากในระยะยาว เพื่อที่จะขจัดอุปสรรคภายใต้ปรัชญา : การไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง และก้าวเข้าสู่ภาวะสังคมยั่งยืน ตลอดไป...*

เอกสารอ้างอิง :

ข้อมูลจากรายงานการทบทวนการดำเนินการตามวาระการพัฒนาที่ยั่งยืน ค.ศ. 2030 ระดับชาติโดยสมัครใจของไทย พ.ศ. 2561

ธนพล วิยาสิงห์. (2557). พระพุทธศาสนากบการพัฒนาที่ยั่งยืน . วาสารครุศาสตร์ ปริทรรศน์, 1(2), 35-59.

สมเด็จพระพุทธโฆษาจารย์ (ป.อ.ปยุตโต). (2561). พจนานุกรมพุทธศาสตร์ (ฉบับประมวลศัพท์). กรุงเทพ: สหธรรมมิก.

Breuer, A., Janetschek, H., & Malerba, D. (2019). Translating sustainable development goal (SDG) interdependencies into policy advice. Sustainability, 11(7), 2092.

Diaz-Sarachaga, J. M., Jato-Espino, D., & Castro-Fresno, D. (2018). Is the Sustainable Development Goals (SDG) index an adequate framework to measure the progress of the 2030 Agenda?. Sustainable Development, 26(6), 663-671.

Elder, Mark, Magnus Bengtsson, and Lewis Akenji. 2016. 'An optimistic analysis of the means of implementation for sustainable development goals: Thinking about goals as means.' Sustainability 8 (9): 962–86. Doi:10.3390/su8090962.

Lekagul, A., Chattong, A., Rueangsom, P., Waleewong, O., & Tangcharoensathien, V. (2022). Multi-dimensional impacts of Coronavirus disease 2019 pandemic on Sustainable Development Goal achievement. Globalization and Health, 18(1), 65.

SDG SERVICES. When did the sustainability principles began?: Learning about the sustainability leadership principles. 2020. [cited 2022 May 15]. Available from: https:// www. sdg. servi ces/ princ iples. html.

กิตติพงศ์ เชื้อบุญมี
สถาปนิก 5 ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

“บ้านไม่บาน”

การมีบ้านเป็นความหวังและเป็นความสุขของทุกครอบครัว แต่การได้มาซึ่งบ้านสักหลังอาจไม่ใช่เรื่องง่าย ตั้งแต่การมีความต้องการพื้นที่ประโยชน์ใช้สอย การเลือกบ้านหรือสร้างบ้านที่มีขนาดเหมาะสมกับครอบครัว วัสดุก่อสร้างและการตกแต่ง คุณภาพการก่อสร้าง ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลต่องบประมาณในการมีบ้านทั้งสิ้น การควบคุมปัจจัยเหล่านี้เป็นสิ่งที่มีความสำคัญมาก ๆ ถึงจะควบคุมงบประมาณการมีบ้านให้ตรงกับเงินในกระเป๋าได้ “บ้านเราจะได้ไม่ใช้งบประมาณแบบบานปลาย”

ที่มาภาพ : www.fieldmag.com

การมีบ้านที่ใช้งบประมาณแบบไม่บานปลาย มีวิธีและกลยุทธ์หลายประการที่สามารถช่วยให้คุณสร้างบ้านได้เป็นไปตามงบประมาณที่มีอยู่ นี่คือบทความเกี่ยวกับการมีบ้านที่งบประมาณไม่บานปลายที่อาจจะเป็นประโยชน์สำหรับการมีบ้าน เราลองมาดูแนวคิด “บ้านไม่บาน” กันว่ามีอะไรที่สามารถนำไปปรับใช้ได้บ้างครับ

1. การมีผู้ออกแบบและที่ปรึกษาเรื่องบ้าน

ในข้อนี้มักมีคำถามเสมอว่าทำไมต้องมีผู้ออกแบบ เพียงแค่มีแบบบ้านสวย ๆ ก็สร้างบ้านได้แล้ว คำตอบคือผู้ออกแบบคือบุคคลสำคัญในการทำให้ “บ้านไม่บาน”

- ผู้ออกแบบมีบทบาทตั้งแต่การกำหนดขนาดของบ้านตามความต้องการของเจ้าของเปรียบเทียบกับงบประมาณ (ในใจ) ของเจ้าของบ้านได้อย่างลงตัว
- ผู้ออกแบบจะช่วยเลือกวัสดุก่อสร้างและตกแต่งที่เหมาะสมกับงบประมาณ (ในใจ) ของเจ้าของบ้านได้
- ผู้ออกแบบและที่ปรึกษาเรื่องบ้านสามารถช่วยตัดสินใจในการเลือกซื้อวัสดุก่อสร้างและตกแต่งที่เหมาะสมกับงบประมาณ (ในใจ) ของเจ้าของบ้านได้

ที่มาภาพ : https://nutdesignstudio.com/

2. วางแผนและตรวจสอบงบประมาณ

ก่อนที่หลายท่านจะเริ่มต้นกับการสร้างบ้าน ควรมีการวางแผนและตรวจสอบงบประมาณอย่างละเอียด รวมถึงความต้องการของเจ้าของบ้าน เช่น ขนาดของบ้าน วัสดุที่ใช้ และค่าแรงงาน ซึ่งจะช่วยให้เจ้าของบ้านควบคุมประมาณค่าใช้จ่ายทั้งหมดได้แม่นยำมากขึ้น

- การทำรายการประมาณราคา เป็นการตรวจสอบเบื้องต้นทั้งหมดของราคาก่อสร้าง ทั้งราคาค่าวัสดุ ค่าแรง และค่าดำเนินการต่าง ๆ
- วัสดุที่ใช้ก่อสร้างและตกแต่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งวัสดุก่อสร้างและตกแต่งที่มีเรื่องความสวยงามเข้ามาเป็นปัจจัยในการตัดสินใจเลือกซื้อ เช่น กระเบื้องปูพื้นและผนัง สุขภัณฑ์ โคมไฟประดับ เหล่านี้มักจะจูงใจให้เจ้าของบ้านเลือกซื้อวัสดุที่สวยงาม แต่มีราคาเกินงบประมาณไปมากก็เป็นได้

3. ค้นหาที่ดินที่มีราคาเหมาะสมกับความต้องการ

การเลือกที่ดินที่มีราคาเหมาะสมกับความต้องการ มีผลต่องบประมาณของบ้าน ควรค้นหาที่ตั้งที่มีทรัพยากรและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ขึ้นอยู่กับปัจจัยความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก การเดินทาง สภาพสังคม และสิ่งแวดล้อมที่ส่งผลต่อการอยู่อาศัยของตน

4. เลือกแบบบ้าน / ออกแบบบ้านที่สามารถจับต้องได้

การเลือกแบบบ้านที่เหมาะสมและไม่ทำให้งบประมาณบานปลายมีความสำคัญมาก ควรคำนึงถึงขนาดของบ้าน จำนวนห้องนอนและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น ออกแบบขนาดพื้นที่ใช้งานให้พอเหมาะกับจำนวนคนก็จะใช้พื้นที่ได้คุ้มค่า ไม่ใหญ่หรือเล็กเกินไปและอยู่ในงบประมาณที่เหมาะสม บ้านที่มีขนาดเล็กก็สามารถเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับงบประมาณที่จำกัดได้

5. เลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีในท้องถิ่น

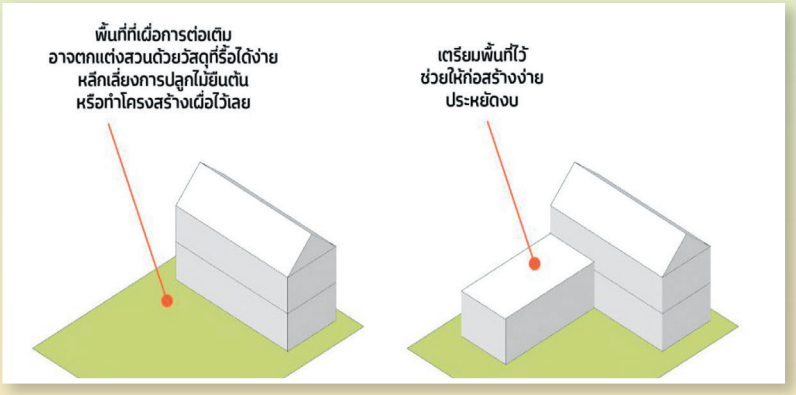
ค้นหาแหล่งวัสดุที่มีราคาที่เหมาะสมและคุณภาพดี สามารถใช้วัสดุรีไซเคิลหรือเลือกใช้วัสดุที่มีในท้องถิ่น ยกตัวอย่างเช่น บ้านอยู่ในพื้นที่ที่มีไม้ราคาถูก หรือใกล้แหล่งผลิตอิฐมอญ ก็ควรตัดสินใจเลือกใช้วัสดุที่มีอยู่ในท้องถิ่นนั้น ๆ เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การขนส่ง และค่าดำเนินการที่จะทำให้ราคาสูงขึ้น

ที่มาภาพ : www.academia.edu

6. เลือกช่างก่อสร้างที่มีประสบการณ์ มีผลงานที่เชื่อถือได้

การเลือกใช้บริการเลือกช่างก่อสร้างที่มีประสบการณ์ มีผลงานที่เชื่อถือได้ และมีความชำนาญในการทำงาน สามารถบริหารจัดการแผนงานก่อสร้างได้ทันตามเวลาที่กำหนด จะช่วยลดค่าแรงงานและเพิ่มความเร็วในการก่อสร้าง ทำให้เวลาไม่ล่วงเลยเกินกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ ซึ่งการก่อสร้างที่ควบคุมได้ดีควรมีองค์ประกอบสำคัญ เช่น

- มีแผนการดำเนินงาน
- มีช่างผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้าน เช่น งานโครงสร้าง งานตกแต่ง งานระบบประปา งานระบบไฟฟ้า เป็นต้น
- มีผู้ควบคุมงานให้เป็นไปตามแผน



ที่มาภาพ : www.baanlaesuan.com

7. เลือกทำการก่อสร้างบ้านเป็นระยะ ๆ

ในกรณีที่งบประมาณมีจำกัด อาจไม่จำเป็นต้องทำทั้งหมดในครั้งเดียวก็ได้ ลองแบ่งส่วนการก่อสร้างออกเป็นส่วน ๆ และทำบ้านเป็นขั้นตอน เริ่มจากการทำพื้นที่ใช้สอยหลักเสียก่อน แล้วจึงค่อย ๆ ต่อเติม หรือตกแต่ง และจัดสวน เป็นลำดับตามงบประมาณที่มี ทำไปเรื่อย ๆ จนกว่าบ้านของเราจะเสร็จสมบูรณ์

แนวคิด “บ้านไม่บาน” อาจเป็นความตั้งใจที่เป็นไปได้ยาก แต่หากเจ้าของบ้านมีการวางแผนอย่างรอบคอบและใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสม จะพบได้ว่ามีบ้านที่สุขสมบูรณ์สามารถเป็นไปได้ในขณะที่ยังคงควบคุมงบประมาณของคุณได้...