

# รายงาน สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

เดือน กรกฎาคม 2566



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

## คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย (รายเดือน) สำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

รายงานฉบับนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ ได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ เพื่อที่จะนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่โดดเด่น ได้แก่ ปัจจัยสำคัญในการพัฒนาคอนโดในเมือง ความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิทัศน์ ประชากรโลกเปลี่ยน และ Generative AI ในการทำงาน

ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรม เพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนกรกฎาคม 2566 ฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบายและประชาชน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

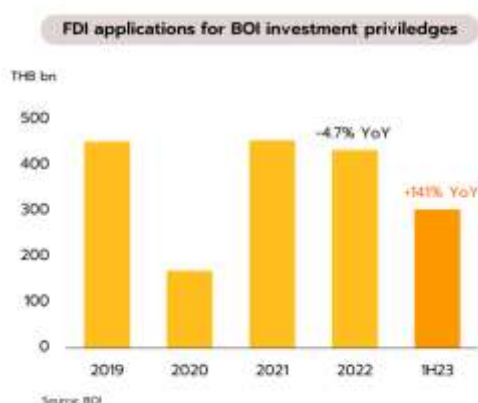
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
กรกฎาคม 2566

## สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	4
บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	6
บทความเด่นประจำเดือน	7
ปัจจัยสำคัญในการพัฒนาคอนโดในเมือง	7
ความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิทัศน์ประชากรโลกเปลี่ยน	8
Generative AI : ชุมพลังขององค์กร?	13
บรรณานุกรม	15

## สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

จากข้อมูล Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี ได้ระบุว่า ในช่วงครึ่งปีแรกไทยมีสัญญาณเชิงบวกจากยอดค่าขอรับส่งเสริมการลงทุน โดยเฉพาะเงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (FDI) ที่เติบโตสูงกว่าเท่าตัว ส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายสำคัญของไทย โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รายงานสถิติยอดค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมรวม 891 โครงการ เพิ่มขึ้น 18% จากช่วงเดียวกันปีก่อน มีมูลค่าเงินลงทุน 364,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70% ขณะที่ค่าขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมายมีจำนวน 464 โครงการ มูลค่ารวม 286,930 ล้านบาท คิดเป็น 79% ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เกษตร อาหารแปรรูป ยานยนต์และชิ้นส่วน สำหรับยอดค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 มีจำนวน 507 โครงการ เพิ่มขึ้น 33% มีมูลค่าเงินลงทุน 304,041 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 141% นำโดย จีน มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุดที่ 61,500 ล้านบาท จาก 132 โครงการ ส่วนใหญ่ลงทุนในอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ รองลงมาได้แก่ สิงคโปร์ และญี่ปุ่น

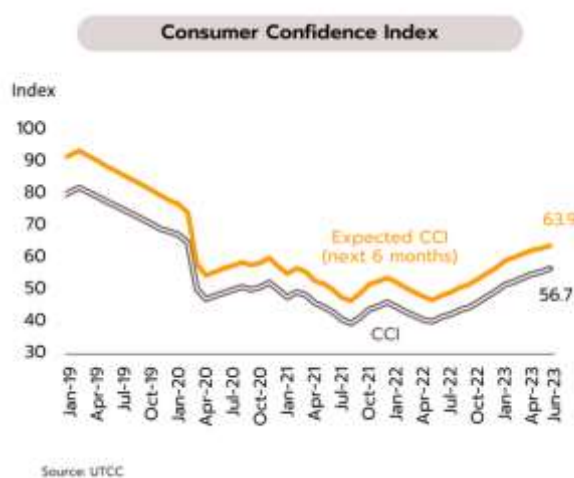


ที่มา: วิจัยกรุงศรี

ทั้งนี้ BOI เชื่อว่า ท่ามกลางกระแสการเปลี่ยนแปลงทั้งปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลก นักลงทุนยังคงให้ความสนใจกับประเทศไทย เนื่องจากความเข้มแข็งทั้งในด้านโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชน ประกอบกับผลการจัดอันดับความสามารถในการแข่งขันประจำปี 2566 โดยสถาบัน International Institute for Management Development (IMD) ประเทศไทย ขยับขึ้น 3 อันดับ สู่อันดับที่ 30 และโดยเฉพาะด้านสมรรถนะทางเศรษฐกิจในปัจจุบันย่อตัวด้านการลงทุนระหว่างประเทศ ที่ไทยดีขึ้นจากปีก่อนถึง 11 อันดับ มาอยู่ที่อันดับ 22 ในปี 2566 เนื่องจากการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนในการจัดตั้งรัฐบาล อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และอาจชะลอการลงทุนเพื่อรอดูความชัดเจนของนโยบายเศรษฐกิจสำคัญของรัฐบาลชุดใหม่ หากการจัดตั้งรัฐบาลยังไม่เรียบร้อยในช่วง 1-2 เดือนนี้ หรือมี

การชุมนุมยืดเยื้อ อาจส่งผลให้การเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยในปีนี้อาจต่ำกว่ากรณีฐานของวิจัยกรุงศรีซึ่งเคยประเมินไว้ที่ 3.3%

ด้านความเชื่อมั่นผู้บริโภค ในเดือนมิถุนายน 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 56.7 จาก 55.7 ในเดือนก่อน ซึ่งเป็นการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 13 สู่ระดับสูงสุดในรอบ 40 เดือน หรือนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ได้รับปัจจัยหนุนจากเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นหลังการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างชัดเจน ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศมากขึ้น และกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังมีความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์การเมืองในประเทศ และเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว อาจกระทบต่อภาคส่งออกของไทย



ที่มา: วิจัยกรุงศรี

แม้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับต่ำกว่าค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 (ปี 2562 เฉลี่ยอยู่ที่ 75.5) ขณะที่เศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 เผชิญกับแรงกดดันจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่ชัดเจนในการจัดตั้งรัฐบาล เมื่อนายพิธา ลิ้มเจริญรัตน์ แคนดิเดตจากพรรคก้าวไกล ไม่ผ่านการโหวตเลือกให้เป็นนายกรัฐมนตรีในการประชุมรัฐสภาวันที่ 13 กรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา ล่าสุดสำนักงบประมาณระบุว่า ขณะนี้ยังไม่ได้ปรับเปลี่ยนไหมไลน์การจัดทำงบประมาณรายจ่ายปี 2567 จากเดิมที่คาดว่าจะขั้นตอนการเลือกนายกรัฐมนตรีจะแล้วเสร็จในเดือนกรกฎาคม 2566 และจะมีคณะรัฐมนตรีชุดใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม ซึ่งสำนักงบประมาณจะเริ่มนำเสนอปฏิทินงบประมาณให้ ครม. พิจารณาในช่วงสัปดาห์ที่ 2 ของเดือนสิงหาคม ปี 2566 จากนั้นเป็นกระบวนการจัดทำ โดยคาดว่าจะร่าง พ.ร.บ.รายจ่ายงบประมาณปี 2567 จะเข้าสู่การพิจารณาของรัฐสภาฯ วาระที่ 1 ในเดือนธันวาคม ปี 2566 และมีผลบังคับใช้ในเดือนมีนาคม 2567 หรือล่าช้าไปกว่าปกติ 6 เดือน

## บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

การลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ผ่าน BOI มีสัญญาณเติบโตดีในช่วงครึ่งปีแรก แต่ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจกดดันความเชื่อมั่น

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 ไทยมีสัญญาณเชิงบวกจากยอดค่าขอรับส่งเสริมการลงทุน โดยเฉพาะ FDI ที่เติบโตสูงกว่าเป้าหมาย ส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายสำคัญของไทย ทั้งนี้ BOI ชี้ว่า ท่ามกลางกระแสการเปลี่ยนแปลงทั้งปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลก นักลงทุนยังคงให้ความสนใจกับประเทศไทย จากความเข้มแข็งทั้งในด้านโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชน ประกอบกับจากผลการจัดอันดับความสามารถในการแข่งขันประจำปี 2566 โดยสถาบัน IMD ที่ประเทศไทยขยับขึ้น 3 อันดับ สู่อันดับที่ 30 โดยเฉพาะด้านสมรรถนะทางเศรษฐกิจในปัจจุบันย่อยด้านการลงทุนระหว่างประเทศ ที่ไทยปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนถึง 11 อันดับ มาอยู่ที่อันดับ 22 ในปีนี้ เนื่องจากการเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอนในการจัดตั้งรัฐบาล อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน และอาจชะลอการลงทุนเพื่อรอดูความชัดเจนของนโยบายเศรษฐกิจสำคัญของรัฐบาลชุดใหม่

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นในเดือนมิถุนายน ปี 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวขึ้นสู่ระดับ 56.7 จาก 55.7 ในเดือนก่อน เป็นการปรับขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 13 สู่ระดับสูงสุดในรอบ 40 เดือน หรือนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ได้รับปัจจัยหนุนจากเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น หลังการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างชัดเจน ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศมากขึ้น และกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังมีความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์การเมืองในประเทศ และเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัวอาจกระทบต่อภาคส่งออกของไทย แม้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับต่ำค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการระบาดของโควิด-19 (ปี 2562 เฉลี่ยอยู่ที่ 75.5)

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ตลาดอสังหาฯ เริ่มแผ่ว 5 เดือนแรกเปิดโครงการใหม่ลด 14% ดอกเบี้ยขึ้น-หนี้ครัวเรือนพุ่ง กดกำลังซื้อ



ที่มา: MGRONLINE

จากข้อมูล ผู้จัดการออนไลน์ ระบุว่า นายประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอล ดับเบิลยู เอส วิสคอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด เปิดเผยว่า ยอดเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สะสมในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2566 (มกราคม-พฤษภาคม) ลดลงร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

ด้าน นางสาวสุพิชา ญัฐสุวรรณพล ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารธุรกิจ กลุ่มบริษัทเอ็นริช เปิดเผยถึงทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ว่า มีแนวโน้มการเติบโตได้ดีโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้า Luxury ขึ้นไปที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และยังพบว่าเป็นกลุ่มที่มีความต้องการซื้อบ้านอย่างต่อเนื่อง เป็นกลุ่มลูกค้าที่มาแรงในปีนี้ แต่การพัฒนาโครงการต้องตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ทั้งในเรื่องของทำเล คุณภาพ งานดีไซน์ และฟังก์ชันการใช้งาน

ทั้งนี้ ในภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2566 เกณฑ์อัตราส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ หรือ Loan to Value (LTV) ที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กลับมาใช้ตามเดิม ส่งผลให้เดิมบ้านหลังที่สองและบ้านหลังที่สามที่เคยกู้ได้ร้อยละ 80-90 แต่ปัจจุบันเหลือร้อยละ 70-80 ทำให้ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเป็นบ้านหลังที่สองเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และเปลี่ยนค่าใช้จ่ายการเดินทางเป็นค่าผ่อนคอนโดมิเนียม หรือซื้อคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้โรงเรียนลูกหรือแคมปัสคอนโด ยังเป็นดีมานด์จริง อาจประสบปัญหาในช่วงครึ่งปีแรก ซึ่งที่ผ่านมาผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้พยายามเรียกร้องให้ ธปท. รวมถึงรัฐบาลใหม่ให้ช่วยผ่อนปรนเรื่องเกณฑ์ LTV หาก ธปท. มีนโยบายผ่อนปรนเรื่อง LTV ออกไปถึงกลางปี 2567 จะช่วยกระตุ้นภาคอสังหาฯ ได้เป็นอย่างดี เพราะภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นน้ำอย่างหนึ่งของเศรษฐกิจ

ภายในประเทศ ไม่ว่าจะเรื่องวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง รับเหมา ไปถึงภาคธนาคาร จะเกิดการหมุนรอบต่อระบบเศรษฐกิจได้ถึง 4-5 เท่า

ดัชนีค่าก่อสร้างบ้านไตรมาส 2/66 กระเบื้องแพงขึ้น 12.5% ค่าแรงขยับ 5.8%



ที่มา: กรุงเทพมหานคร

จากข้อมูล กรุงเทพมหานคร ระบุว่า วิชัย วิรตภักดิ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยถึงดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.0 จุด ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 2.1% แต่เป็นการเพิ่มที่มีทิศทางการชะลอตัวลง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากไตรมาสก่อน -0.3% ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงตามดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2566 สะท้อนว่าต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปีก่อนเล็กน้อย และมีแนวโน้มทรงตัวไปในทิศทางที่ชะลอตัวลงเล็กน้อย แต่ยังมีตัวแปรสำคัญที่ต้องคำนึงถึงทั้งในปัจจุบันและอนาคตคือ ค่าจ้างแรงงาน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 39.6% ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 ค่าจ้างแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งหากมีการขึ้นค่าแรงขึ้นทำให้สูงกว่าปัจจุบันมาก ก็จะทำให้กระทบค่าก่อสร้างบ้านของประชาชน และยังสามารถส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ



## บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ในภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2566 เกณฑ์อัตราส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ (LTV) ที่ทาง ธปท. กลับมาใช้ส่งผลให้บ้านหลังที่สองและบ้านหลังที่สามที่เดิมกู้ได้ร้อยละ 80-90 เหลือร้อยละ 70-80 ทำให้ความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเป็นบ้านหลังที่สอง ซึ่งเป็นดีมานด์จริงอาจจะประสบปัญหาในช่วงครึ่งปีแรก โดยผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้พยายามเรียกร้องให้ ธปท. รวมถึงรัฐบาลใหม่ให้ช่วยผ่อนปรนเรื่องเกณฑ์ LTV หากมีนโยบายผ่อนปรนออกไปถึงกลางปี 2567 จะช่วยกระตุ้นภาคอสังหาฯ ได้เป็นอย่างดี เพราะภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นน้ำอย่างหนึ่งของเศรษฐกิจภายในประเทศ ไม่ว่าจะเรื่องวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง รับเหมา ไปถึงภาคธนาคาร จะเกิดการหมุนรอบต่อระบบเศรษฐกิจได้ถึง 4-5 เท่า

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 2 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.0 จุด ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 2.1% แต่เป็นการเพิ่มที่มีทิศทางชะลอตัวลง ดังจะเห็นได้จากอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงจากไตรมาสก่อน -0.3% ภาพรวมการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานในไตรมาส 2 ปี 2566 สะท้อนต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปีก่อนเล็กน้อย โดยมีแนวโน้มชะลอตัวลง แต่ยังมีตัวแปรสำคัญที่ต้องคำนึงถึงคือ ค่าจ้างแรงงาน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 39.6% ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 ค่าจ้างแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 5.8% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งหากมีการขึ้นค่าแรงขึ้นทำให้สูงกว่าปัจจุบันมาก ก็จะทำให้กระทบค่าก่อสร้างบ้านของประชาชน และยังอาจส่งผลไปถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ

## บทความเด่นประจำเดือน

### ปัจจัยสำคัญในการพัฒนาคอนโดในเมือง



นายประพันธ์ศักดิ์ รักษาไชยวรรณ กรรมการผู้จัดการบริษัท แอล ดับเบิลยู เอส วิสคอม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด เปิดเผยว่า จากการสำรวจพฤติกรรมของผู้ซื้อคอนโดในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปัจจุบัน ระหว่างปี 2565-2566 พบว่าผู้ซื้อคอนโดในปัจจุบันให้ความสำคัญกับ 6 ปัจจัย ประกอบด้วย

**1. ทำเลของคอนโด:** จากผลการสำรวจพบว่า 81% ของผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญกับเรื่องของการทำเลเป็นหลัก โดยทำเลที่ตั้งที่ผู้ซื้อให้ความสำคัญต้องเป็นทำเลที่เดินทางสะดวก ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ หรือจุดขึ้น-ลงทางด่วน ใกล้แหล่งงานและสถานศึกษา

**2. ราคาของคอนโด:** โดยผู้ตอบแบบสอบถาม 65% ให้ความสำคัญว่า เมื่อได้ทำเลที่เหมาะสม ปัจจัยที่จะตัดสินใจซื้อโครงการคือระดับราคา

**3. พื้นที่สีเขียวภายในคอนโด:** พบว่า 84% ของผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญกับโครงการที่พื้นที่ส่วนกลางมีพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อน

**4. พื้นที่ออกกำลังกายภายในคอนโด:** พบว่า 79% ของผู้ตอบแบบสอบถามต้องการให้โครงการมีพื้นที่สำหรับออกกำลังกายรวมทั้งสระว่ายน้ำ เพื่อตอบโจทย์กับรูปแบบการใช้ชีวิตในปัจจุบัน

**5. สิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวกับการประหยัดพลังงานภายในคอนโด:** ไม่น้อยกว่า 40% ให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับการประหยัดพลังงาน อาทิ EV Charger และการติดตั้ง Solar Cell

**6. รูปแบบของห้องคอนโด:** ผู้ซื้อไม่น้อยกว่า 48% เป็นผู้ซื้อที่พักภายในห้องคอนโด 2 คน ทำให้ผู้ซื้อสนใจที่จะซื้อห้องในรูปแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วน 65% ของผู้ตอบแบบสอบถามและ 28% สนใจซื้อคอนโดในรูปแบบห้องสตูดิโอ โดยให้เหตุผลในเรื่องของขนาดที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย

## ความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิภาคประชากรโลกเปลี่ยน

ปี 2023 ถือเป็นปีที่ภูมิภาคด้านประชากรเดินทางมาถึงจุดเปลี่ยนสำคัญ โดยองค์การสหประชาชาติ (UN) ได้ประกาศเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2022 ว่า ขณะนี้โลกของเรามีประชากรทะลุ 8 พันล้านคนแล้ว หรือเพิ่มขึ้นมา 1 พันล้านคนในระยะเวลาเพียงแค่ 11 ปีเท่านั้น และหากเจาะดูที่เฉพาะภูมิภาคเอเชียของเราจะพบว่า กว่าครึ่งของประชากรโลก 8 พันล้านคนอัดแน่นอยู่ในพื้นที่แห่งนี้

หนึ่งในประเทศที่น่าจับตาคืออินเดีย เพราะนับตั้งแต่ปี 2011 อินเดียมีประชากรเพิ่มขึ้นถึง 180 ล้านคน จนมีการคาดการณ์ว่าอินเดียจะแซงหน้าจีนขึ้นเป็นประเทศที่มีประชากรมากที่สุดในโลกในปีนี้

แม้การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรจะหมายถึงโอกาสในการพัฒนาประเทศ แต่ในขณะเดียวกันมันก็มาพร้อมกับปัญหาหลายอย่าง หนึ่งในนั้นคือแรงกดดันจากปัญหาการขาดแคลนทรัพยากรจำเป็น ไม่ว่าจะเป็นอาหารหรือพลังงาน รวมไปถึงตำแหน่งงานที่ไม่มากพอจะรองรับให้ทุกคนมีงานทำและอยู่ดีกินดี

และไม่ใช่ว่าทุกประเทศจะมีประชากรพุ่งทะลุเช่นนี้ เพราะในขณะเดียวกัน หลายประเทศก็กำลังประสบปัญหาภาวะการเกิดใหม่ต่ำ ขณะที่จำนวนผู้สูงอายุมากขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งจะนำไปสู่ปัญหาการขาดแคลนแรงงานในอนาคต และกระทบต่อภาคเศรษฐกิจและสังคมในที่สุด ซึ่งประเทศที่สะท้อนภาพเหล่านี้ให้เห็นชัดเจนหนีไม่พ้นญี่ปุ่น

### ภาพรวมประชากรในเอเชียเป็นอย่างไร

ปัจจุบันจีนยังคงครองแชมป์ประเทศที่มีประชากรสูงสุดในโลกที่ระดับ 1.426 พันล้านคน ตามมาด้วยอินเดีย (หรือว่าที่แชมป์ใหม่) ที่ระดับ 1.417 พันล้านคน นอกเหนือจากสองประเทศนี้ ยังมีชาติเอเชียอีก 5 ประเทศที่มียอดประชากรทะลุ 100 ล้านคน ได้แก่ อินโดนีเซีย (276 ล้านคน) ปากีสถาน (236 ล้านคน) บังกลาเทศ (171 ล้านคน) ญี่ปุ่น (124 ล้านคน) และฟิลิปปินส์ (116 ล้านคน) ส่วนประเทศที่คาดว่าอีกไม่นานจะมียอดประชากรทะลุ 100 ล้านคน คือ เวียดนาม เพราะตอนนี้มีประชากรที่ระดับ 98 ล้านคนแล้ว

การที่ประชากรโลกจ่อพุ่งขึ้นแตะระดับ 8 พันล้านคนนั้น ถือเป็นสัญญาณหนึ่งที่ชี้ว่าระบบสาธารณสุขของโลกเรานั้นพัฒนาขึ้นก้าวไกลอย่างมีนัยสำคัญ จนทำให้อายุขัยของมนุษย์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม UN เตือนว่า “ปัจจุบันโลกของเรามีความหลากหลายทางประชากรมากขึ้นกว่าที่เคยเป็นมา” โดยประเทศต่าง ๆ เจอกับปัญหาภูมิภาคด้านประชากรที่แตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง บ้างก็เจอกับประชากรที่พุ่งทะยานขึ้นอย่างมากจนต้องหาทางรับมือ สวนทางกับอีกหลายประเทศที่กุมขมับเพราะยอดเกิดต่ำ ขณะที่จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น

จากปัญหาข้างต้น แน่นนอนว่าคงไม่มีภูมิภาคใดที่จะฉายภาพปัญหาให้เห็นชัดเจนสุดเท่ากับ เอเชียอีกแล้ว โดยมีหลายประเทศที่มีประชากรอายุน้อย หรือมีอายุมัธยฐาน (Median Age) ของประชากรเฉลี่ยที่ช่วง 20 ปี เช่น อินเดีย (27.9 ปี) ปากีสถาน (20.4 ปี) และฟิลิปปินส์ (24.7) ส่วนประเทศที่มีอายุเฉลี่ยของประชากรสูงในช่วง 40 ปี ได้แก่ ญี่ปุ่น (48.7 ปี) และเกาหลีใต้ (43.9 ปี) โดยอายุเฉลี่ยของประชากรโลกนั้น ถ้ามามากกว่า 30 ปีก็ถือว่าสูงแล้ว ซึ่งช่องว่างระหว่างช่วงอายุที่แตกต่างกันนี้ได้ถูกถ่างให้กว้างขึ้นกว่าเดิมในช่วงไม่กี่ทศวรรษที่ผ่านมา

### อินเดียจ่อแซงจีนขึ้นเป็นชาติที่มีประชากรสูงสุดในโลก

แม้การที่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นและมีอายุน้อยนั้นจะทำให้อินเดียมีกำลังสำคัญในการพัฒนาประเทศ แต่มันก็มีความท้าทายหลากหลายมิติซ่อนอยู่ ตั้งแต่การลดวงจรความยากจน ไปจนถึงปัญหาความเหลื่อมล้ำทางการศึกษา ที่เป็นปัญหาเรื้อรังมายาวนาน ผู้เชี่ยวชาญระบุว่า เมื่อประชากรมากขึ้น ความต้องการอาหารก็จะทะยานขึ้นเป็นเงาตามตัว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อส่งออกสินค้าของอินเดียไปยังประเทศอื่น ๆ นอกจากนี้ การรองรับคนจำนวนมากก็จำเป็นต้องมีการขยายโครงสร้างพื้นฐานใหม่ ๆ ในประเทศ โดยธนาคารโลกประเมินว่า อินเดียจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนสูงถึง 8.4 แสนล้านดอลลาร์ในโครงสร้างพื้นฐานของเมืองตลอดช่วง 15 ปีข้างหน้า เพื่อให้สอดคล้องกับประชากรที่เพิ่มขึ้น

ด้วยเหตุนี้ การเพิ่มขึ้นของประชากรจึงไม่ได้มีแต่ผลพลอยได้ในแง่บวกอย่างเดียว แต่ยังสร้างแรงกดดันต่อระบบโครงสร้างพื้นฐานและบริการในเมืองต่าง ๆ ที่ตั้งตัวอยู่ก่อนแล้ว ทำให้ต่อจากนี้ อินเดียจะต้องเพิ่มการจัดหาน้ำสะอาด แหล่งพลังงานที่มีเสถียรภาพ ตลอดจนการขนส่งที่มีประสิทธิภาพ และมีความปลอดภัยสูงให้กับประชาชนมากขึ้นกว่าเดิม ซึ่งถือเป็นความท้าทายของรัฐบาลที่จะต้องรับมือกับประชากรปริมาณมหาศาลให้ได้

จากการคาดการณ์ของ UN ประชากรอินเดียจะเพิ่มขึ้นประมาณ 11 ล้านคนในปี 2565 - 2566 สู่ระดับ 1.43 พันล้านคน หรือคิดเป็นจำนวน 17% ของประชากรโลก แต่หากดูในแง่ของภูมิศาสตร์แล้ว อินเดียมีพื้นที่ดินเพียง 2.4% และแหล่งน้ำเพียงแค่ 4% ทำให้อินเดียมีทั้ง ‘โอกาส’ และ ‘ความท้าทาย’ ที่รออยู่ภายภาคหน้า สอดคล้องกับที่รายงาน Youth in India 2022 ของรัฐบาล ระบุไว้ว่า “ในขณะที่อินเดียประสบกับการเปลี่ยนแปลงทางประชากร ควบคู่ไปกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ประชากรวัยหนุ่มสาวจะมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนศักยภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม เยาวชนจำนวนมากยังคงเผชิญกับความท้าทายในแง่ของการพัฒนาในด้านต่าง ๆ เช่น การเข้าถึงการศึกษา การจ้างงานที่มีรายได้สูง ความไม่เท่าเทียมทางเพศ การแต่งงานในวัยเด็ก บริการสุขภาพที่เป็นมิตรต่อเยาวชน และการตั้งครุฑก่อนวัยอันควร แม้ตัวเลขจากนักวิเคราะห์จะออกมาว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ของอินเดียจะขยายตัวที่ประมาณ 7% ในปี 2023 ซึ่งถือว่าสูงสุด

ในบรรดาประเทศเศรษฐกิจหลัก แต่อินเดียยังคงเผชิญกับอัตราการว่างงานที่สูงถึง 8% เท่ากับว่า ประเทศนี้ไม่ได้สร้างตำแหน่งงานเพียงพอเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น

โชทาโร คุมะกาอิ (Shotaro Kumagai) นักเศรษฐศาสตร์จากสถาบันวิจัยแห่งประเทศญี่ปุ่นกล่าวว่า ประชากรวัยทำงานที่มีอายุ 15-64 ปีในอินเดียเพิ่มขึ้นกว่า 10 ล้านคนต่อปี แต่อินเดียยังไม่ได้พัฒนาประเทศให้สามารถมีสภาพแวดล้อมที่เอื้อให้ทุกคนสามารถใช้ชีวิตอย่างเหมาะสมได้ ขณะเดียวกันยังมีประเด็นเรื่องของอาหารที่ต้องเพิ่มปริมาณขึ้นเพื่อให้พอกับจำนวนประชากรภายในประเทศ โดยตอนนี้ สิ่งที่น่ากังวลคือพืชผลการเกษตรนั้นเสียหายจากสภาพอากาศได้ง่ายมาก ฉะนั้น ด้วยความที่ความต้องการภายในประเทศสูงมาก หากอินเดียผลิตอาหารได้น้อยลง ก็จะต้องโฟกัสไปที่การหมุนเวียนในประเทศก่อน สิ่งที่จะตามมาคือ การส่งออกที่ลดน้อยลง ยกตัวอย่างเช่นเมื่อปี 2022 อินเดียเคยออกข้อกำหนดด้านการจำกัดการส่งออกข้าวสาลี ซึ่งก็จะทำให้ประเทศอื่น ๆ ได้รับความกระทบตามไปด้วย

ในอินเดีย การสำรวจสุขภาพล่าสุดซึ่งจัดทำขึ้นในช่วงปี 2019-2021 แสดงให้เห็นว่า อัตราการมีลูกทั้งหมดในประเทศลดลงเหลือที่ลูก 2 คนต่อผู้หญิง 1 คน จากระดับ 2.2 คนในการสำรวจเมื่อปี 2015-2016 ส่งสัญญาณว่าประชากรกำลังคงที่ ในทางเดียวกันก็ตอกย้ำว่า อินเดียมีเวลากรอบโดยผลประโยชน์ในการสร้างประเทศจากเยาวชนคนรุ่นใหม่ในระยะเวลาที่จำกัด

วี. อุปัชยา (V. Upadhyay) ผู้ช่วยศาสตราจารย์ด้านเศรษฐศาสตร์แห่งสถาบัน Indian Institute of Technology Delhi กล่าวว่า อินเดียโชคดีที่มีประชากรวัยทำงานจำนวนมาก แต่ทรัพยากรของชาติจะเป็นประโยชน์ ก็ต่อเมื่อมีการสร้างงานเพิ่มขึ้นเพื่อดึงพวกเขาเข้าสู่ตลาด แต่สิ่งเหล่านั้นยังไม่เกิดขึ้นในอินเดีย และในที่สุดนั้น จำนวนประชากรที่อายุน้อยก็จะเริ่มลดลง ขณะที่อายุขัยเฉลี่ยของประชาชนในประเทศก็จะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

### ญี่ปุ่นกับปัญหาประชากรสูงอายุ

ในขณะที่อินเดียประชากรเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนเจอปัญหาไม่มีตำแหน่งงานว่างและโครงสร้างพื้นฐานเพียงพอที่จะรองรับความต้องการ เมื่อมองกลับมาที่ญี่ปุ่น ซึ่งกำลังเผชิญปัญหาอัตราการเกิดต่ำลงอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงการระบาดของโควิด จนรัฐบาลถึงกับกล่าวว่า ‘นี่เป็นสถานการณ์คับขัน’ แต่ไม่ว่าจะอินเดียหรือญี่ปุ่น เทรนด์การขยายตัว (หรือลดลง) ของประชากรก็ล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมได้อย่างมากหากไม่มีการเริ่มวางแผนรองรับอย่างเป็นระบบ หนึ่งในปัญหาที่ญี่ปุ่นกำลังเผชิญอยู่ตอนนี้คือจำนวนประชากรในชนบทที่ลดลงอย่างมากจนทำให้หลายพื้นที่เสื่อมโทรมลง

รายงานจากกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน การขนส่ง และการท่องเที่ยวของญี่ปุ่น เปิดเผยว่า ในปี 2018 ญี่ปุ่นมีบ้านร้างมากถึง 3.49 ล้านหลังทั่วประเทศ หรือเพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าในช่วงสองทศวรรษ ซึ่งบ้านเหล่านั้นทำให้ทัศนียภาพของเมืองหรือจังหวัดดูไม่เจริญหูเจริญตานัก อีกทั้งทำให้มีปัญห่อื่น ๆ ตามมา เช่น การก่ออาชญากรรม เหตุไฟไหม้ หรือทำให้ประชาชนแห่ไปทิ้งขยะในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเป็นเรื่อง

ผิดกฎหมายในญี่ปุ่น ด้วยเหตุนี้ รัฐบาลจึงได้ออกนโยบายจูงใจให้ประชาชนไปเริ่มต้นชีวิตใหม่ในเมืองที่ไม่เป็นที่นิยมในประเทศ ยกตัวอย่างเช่นกรุงโตเกียวที่เตรียมมอบเงินสูงสุด 1 ล้านเยนต่อบุตร 1 คนให้กับครอบครัวที่ตัดสินใจย้ายบ้านออกจากเขตเมืองหลวง (แม้เหตุผลหลักๆ จะเป็นการลดความแออัดในเมืองใหญ่ก็ตาม)

สถิติล่าสุดของรัฐบาลระบุว่า จำนวนเด็กเกิดใหม่ในญี่ปุ่นมีแนวโน้มลดลงต่ำกว่า 800,000 คนเป็นครั้งแรกในปี 2022 ซึ่งเป็นอัตราการลดลงที่หนักกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้มาก เพราะในปี 2017 สถาบันวิจัยประชากรและประกันสังคมแห่งชาติของญี่ปุ่นเคยประมาณการไว้ว่า จำนวนเด็กเกิดใหม่ต่อปีจะไม่ร่วงต่ำกว่า 800,000 คนจนถึงปี 2030 สำหรับปัจจัยทำให้อัตราการเกิดน้อยลงนั้น เป็นเพราะคนญี่ปุ่นรุ่นใหม่เริ่มไม่ยอมแต่งงานกันมากขึ้น โดยผลการสำรวจจากหน่วยงานรัฐบาลญี่ปุ่นเมื่อปี 2021 เปิดเผยว่า ผู้ชายโสด 17.3% และผู้หญิงโสด 14.6% ที่มีอายุ 18-34 ปี นั้นไม่คิดที่จะแต่งงาน ซึ่งถือเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่ทำผลสำรวจมาในปี 1982 แน่นอนว่าสิ่งที่เกิดขึ้นนี้ไม่ใช่เพราะความบังเอิญ แต่มีเหตุปัจจัยหลายอย่างประกอบกัน ซึ่งรวมถึงแนวคิดของผู้หญิงยุคใหม่ที่ชื่นชอบการทำงานหาเลี้ยงตนเอง ซึ่งมีอิสระกว่าการพึ่งพาสามี โดยพวกเธอนั้นแสวงหาการงานอาชีพที่มั่นคงมากกว่า ส่วนผู้ชายระบุว่าพวกเขาพึงพอใจกับชีวิตโสดเช่นกัน แต่ยอมรับว่าส่วนหนึ่งของสาเหตุที่ไม่อยากแต่งงานนั้น เพราะมีความกังวลเกี่ยวกับความมั่นคงในหน้าที่การงาน และภาระอันหนักอึ้งในการหาเลี้ยงครอบครัว

สถานการณ์เกิดขึ้นถือเป็นแนวโน้มที่น่าวิตก เพราะจะยิ่งทำให้อัตราของเด็กเกิดใหม่น้อยลงอย่างมาก ท่ามกลางปัญหาสังคมผู้สูงอายุและการขาดแคลนแรงงานของญี่ปุ่น ด้วยเหตุนี้ ผู้เชี่ยวชาญจึงเรียกร้องให้รัฐบาลออกกฎหมายหรือนโยบายที่เอื้อให้ผู้หญิงสามารถกลับไปทำงานได้อย่างสะดวกหลังจากที่คลอดบุตรแล้ว รวมถึงแก้ปัญหาชั่วโมงการทำงานที่ยาวนาน ซึ่งเป็นปัญหาเรื้อรังในสังคมญี่ปุ่น

นอกจากนี้ การแพร่ระบาดของโควิดยังกดดันให้อัตราการเกิดของญี่ปุ่นลดลงอีก เนื่องจากโรคระบาดทำให้คู่รักต้องเลื่อนการแต่งงานออกไป บางคู่ต้องเลื่อนการมีลูกเพราะกังวลเรื่องของคุณภาพ รวมถึงสถานะทางการเงินที่ไม่มั่นคงเนื่องจากโควิดทำให้หลายคนต้องตกงาน

## โลกควรทำอย่างไร

ในส่วนของภาพรวมประเทศอื่น ๆ เริ่มต้นจากประเทศใหญ่ในเอเชียอย่างจีน โดยรายงานระบุว่า ประชากรสูงอายุในจีนนั้นได้มาถึงระดับอิมมิตัวแล้ว และมีแนวโน้มที่จะลดลงก่อนปี 2025 ขณะที่หลายประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เผชิญกับปัญหาประชากรสูงวัยอย่างรวดเร็วไม่ต่างกับญี่ปุ่น เช่น สิงคโปร์ และไทย

แต่เมื่อดูในระยะยาวแล้ว ข้อมูลการคาดการณ์จาก UN เปิดเผยว่า อัตราการขยายตัวของประชากรโลกมีแนวโน้มชะลอตัวลงในช่วงหลายสิบปีข้างหน้า โดยประชากรจะเพิ่มขึ้นแต่ที่ 9 พันล้านคนในปี 2037 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าในช่วงที่ประชากรพุ่งจาก 7 พันล้านเป็น 8 พันล้านคน และจะมีค่าสูงสุดที่ระดับ 1.04 หมื่นล้านคนในปี 2086

คุมะกาอิ กล่าวว่า ประชาคมโลกสามารถร่วมมือกันเพื่อแก้ไขปัญหาด้านประชากรที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของอาหารหรือพลังงาน อีกทั้งยังสามารถแบ่งปันความรู้เพื่อถอดบทเรียนที่เกิดขึ้นในแต่ละประเทศได้ ยกตัวอย่างเช่น ญี่ปุ่นเป็นชาติที่สร้างระบบประกันการดูแลระยะยาวมานานแล้ว เพื่อเตรียมพร้อมรับมือกับสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งในส่วนนี้ประเทศในเอเชียอื่น ๆ ที่มีอัตราการเกิดลดลง และมีผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น ก็สามารถร่วมมือกับญี่ปุ่นในการออกแบบระบบประกันสังคมในระดับรัฐบาลได้

นอกจากนี้ ประเทศต่าง ๆ ในเอเชียสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อมูลเกี่ยวกับโครงการริเริ่มด้านประชากรที่เคยล้มเหลวในอดีต ตลอดจนแนวทางในการปรับปรุงผ่านการยกตัวอย่างเคสที่เคยประสบมาทั้งในระดับรัฐบาลและภาคธุรกิจ เพื่อร่วมกันพัฒนากลยุทธ์การดูแลประชาชนอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ UN เคยกล่าวไว้ว่า “การที่ประชากรโลกทะลุ 8 พันล้านคนนั้นไม่ใช่หายนะ อันที่จริงแล้วมันคือความสำเร็จครั้งยิ่งใหญ่ของโลก ผู้คนมีชีวิตรอดมากขึ้น อายุขัยเฉลี่ยเพิ่มมากขึ้น ขณะที่ระบบสาธารณสุขก็พัฒนาขึ้น และชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนก็ดีขึ้นกว่าเดิม “แต่สิ่งที่เกิดขึ้นจะเป็นหายนะ ก็ต่อเมื่อรัฐบาลประเทศต่าง ๆ ไม่สามารถเตรียมพร้อมรับมือกับสิ่งที่ตามมาในอีกไม่กี่ทศวรรษข้างหน้า”

## Generative AI : ขุมพลังขององค์กร?

นับตั้งแต่เปิดตัวเมื่อพฤศจิกายนปีก่อน ChatGPT ใช้เวลาเพียงสองเดือน มีผู้ใช้งานประจำมากถึง 100 ล้านราย ทำลายสถิติขึ้นเป็น AI Chatbot ที่มีฐานลูกค้าเติบโตเร็วที่สุด ในวันนี้ผู้เชี่ยวชาญจึงขอแลกเปลี่ยนมุมมองเพื่อขยายความถึง Generative AI ผ่านมุมมองใหม่ ๆ ที่ได้รับอิทธิพลจาก ChatGPT

### Generative AI อาจสร้างผลบวกให้โลกได้มากกว่ามูลค่า GDP ของสหราชอาณาจักร!

McKinsey นำเสนอรายงาน “The economic potential of generative AI: The next productivity frontier” ซึ่งประเมินโอกาสของการใช้งาน Generative AI และหยาบยกรณศึกษาค้นคว้าในหลายอุตสาหกรรม โดยมองว่า การต่อยอด AI ทั่วไปด้วย Generative AI จะสามารถยกระดับผลิตภาพได้สูงถึง 2.6-4.4 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ ต่อปี ซึ่งสูงกว่าการใช้ AI ปกติถึง 15-40% ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวเฉลี่ยแล้วสูงกว่า GDP ของสหราชอาณาจักรในปี 2021 เสียอีก ยิ่งไปกว่านั้น ตัวเลขประมาณการอาจสูงขึ้นไปเป็นเท่าตัว หากรวมการใช้งาน Generative AI ในซอฟต์แวร์อื่น ๆ นอกจากนี้ 63 กรณีศึกษาในรายงาน ทั้งนี้ พบว่ามูลค่าเพิ่มจาก Generative AI ส่วนใหญ่มาจากการใช้งานสำหรับการดูแลลูกค้า การตลาดและการขาย วิศวกรรมซอฟต์แวร์ และการวิจัยและพัฒนา

### องค์กรระดับโลกใช้งาน Generative AI กันแบบไหน?

ศาสตราจารย์ Thomas H. Davenport และ Maryam Alavi ได้เผยแพร่บทความ “How to Train Generative AI Using Your Company’s Data” ใน Harvard Business Review เพื่อชี้ถึงประเด็นสำคัญในการใช้งาน Generative AI ในระดับองค์กร เพื่อบริหารจัดการองค์ความรู้และฐานข้อมูลทรัพยากรอันมีค่าของแต่ละหน่วยงาน ภายใต้ข้อตระหนักว่า Generative AI ต้องถูกสอนให้เรียนรู้ (Train) ข้อมูลผ่านระบบอินเทอร์เน็ตเป็นหลัก จึงไม่สามารถตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลเฉพาะที่ไม่เผยแพร่ทั่วไปได้ นอกจากนี้ ความรู้ในแต่ละองค์กรถูกสร้างและจัดเก็บในหลากหลายรูปแบบ ทั้งชุดความคิดของคนทำงาน กระบวนการทำงาน นโยบาย รายงาน รายการธุรกรรม และการหารือในที่ประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น การบริหารจัดการองค์ความรู้ในองค์กรโดยใช้ Generative AI จึงทำได้ไม่ยากนัก ซึ่งการใช้งานแบ่งเป็นสามแนวทาง คือ

**เริ่มต้นจากศูนย์:** โดยสร้างและ Train แบบจำลองทางภาษาขนาดใหญ่ (Large Language Models, LLM) ภายใต้ข้อมูลเฉพาะในขอบเขตที่กำหนด ซึ่งเป็นวิธีที่ไม่ค่อยแพร่หลายนัก เนื่องจากต้องใช้ทั้งข้อมูลคุณภาพสูงและนักวิทยาศาสตร์ข้อมูลที่มีศักยภาพ ตัวอย่างขององค์กรที่ใช้วิธีนี้ คือ Bloomberg สำนักข่าวชั้นนำที่ให้บริการข้อมูลเศรษฐกิจการเงิน ซึ่งได้พัฒนา BloombergGPT เพื่อรองรับการใช้งานฐานข้อมูลการเงิน ข่าวสาร และเอกสารต่าง ๆ ที่สั่งสมมากกว่า 40 ปี

**ปรับแต่งจาก LLM เดิม:** โดยสอนให้ LLM เพิ่มขอบเขตการใช้งานเข้าไปในระบบที่ได้รับการ Train อยู่แล้ว จึงใช้ทรัพยากรน้อยกว่าเริ่มต้นจากศูนย์มาก ดังตัวอย่างของ Google ที่พัฒนา Med-PaLM2 สำหรับข้อมูลด้านการแพทย์ โดยปรับแต่ง PaLM2 ซึ่งเป็น LLM ที่มีอยู่ และสอนให้เรียนรู้อีกครั้ง (Retrain) โดยบริหารจัดการข้อมูลด้านการแพทย์อย่างระมัดระวัง พบว่า Med-PaLM2 สามารถตอบคำถามได้ถึง 85% ของข้อสอบใบประกอบวิชาชีพแพทย์ในสหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม การปรับแต่ง LLM ทำได้ไม่ยากนัก เห็นได้จาก



การตีพิมพ์รายงานวิทยาศาสตร์สำหรับโครงการของ Google ที่ใช้ผู้เขียนร่วมถึง 31 คน นอกจากนี้ ผู้พัฒนา LLM หลายรายรวมถึง GPT-4 ก็ไม่อนุญาตให้ปรับแต่ง LLM

**ใช้งาน LLM ในปัจจุบัน:** โดยไม่ต้องปรับแต่ง และ Retrain LLM เป็นแนวทางที่ถูกเลือกมากที่สุด โดยแยกระบบการจัดเก็บข้อมูลออกเป็น Cloud ต่างหาก แล้วป้อนชุดคำถาม หรือ Prompts ในการทำงานร่วมกับ Generative AI ภายใต้บริบทที่กำหนดขอบเขตขององค์ความรู้ที่ต้องการ LLM ก็จะสามารถตอบคำถามที่เกี่ยวข้องได้ ดังตัวอย่างของ Morgan Stanley ที่ใช้งาน GPT-4 ร่วมกับเอกสารว่าหนึ่งแสนฉบับใน Cloud เฉพาะที่เข้าถึงได้แค่พนักงานเท่านั้น เพื่อให้ที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทสามารถเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการในประเด็นสำคัญ ๆ และให้บริการกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว

### Generative AI จะเป็นขุมพลังให้กับทุกองค์กรหรือไม่?

จุดอ่อนสำคัญของ Generative AI คือ การสร้างคำตอบมีโอกาสเป็น “ภาพลวงตา” ซึ่งไม่ถูกต้อง หรือ ไม่มีอยู่จริง แต่ข่าวดีก็คือ องค์กรที่ใช้งาน LLM ด้วยข้อมูลภายใต้ขอบเขตที่กำหนด เช่น BloombergGPT มีโอกาสพบภาพลวงตาน้อยกว่าการใช้งาน LLM ในรูปแบบทั่วไป นอกจากนี้ การประเมินคุณภาพของคำตอบที่ได้รับ อาทิ Morgan Stanley กำหนดชุดคำถาม 400 ข้อ เพื่อทดสอบระบบทุกครั้ง ที่ระบบเปลี่ยนแปลง ก็สามารถลดโอกาสที่จะเกิดคำตอบที่ไม่ถูกต้องได้เช่นกัน

นอกจากนี้ หลายองค์กร อาทิ Samsung กังวลถึงการที่ชุดคำถามของผู้ใช้งานจะถูกผนวกเข้าไปใน LLM สาธารณะในการ Train ระบบในอนาคต จึงป้องกันไม่ให้ความลับรั่วไหล โดยสั่งห้ามไม่ให้พนักงานใช้งาน LLM แต่ปัญหานี้ไม่น่าจะเกิดขึ้นกับองค์กรที่ปรับ LLM ให้ใช้ในขอบเขตเฉพาะ ซึ่งไม่เปิดให้คนนอกเข้าถึงข้อมูลได้ขณะที่ ChatGPT เองก็อนุญาตให้ผู้ใช้งานปิดการจัดเก็บประวัติการสนทนาได้

โดยสรุปแล้ว Generative AI จะเป็นขุมพลังใหม่ให้กับองค์กรได้หรือไม่ ขึ้นกับความพร้อมในการใช้งานฐานข้อมูลจำเพาะขององค์กรควบคู่ไปกับการบริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งจากระบบและตัวพนักงานเอง นอกจากนี้ หลังจาก ChatGPT เปิดตัวมาไม่ถึงหนึ่งปี ก็มีผู้ใช้งานเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างรวดเร็ว แต่เมื่อมิถุนายนที่ผ่านมาจำนวนผู้ใช้งานกลับลดลงเป็นครั้งแรก ซึ่งอาจมีนัยบางอย่างที่ทำให้ธุรกิจและเหล่าผู้ใช้งานเริ่มตระหนักถึงข้อจำกัดหรือเกิดความกังวลต่อ AI Chatbot นี้จึงเป็นเพียงช่วงเริ่มต้นที่พวกเราต้องเรียนรู้และมองให้เห็นถึงข้อดีข้อด้อยของ Generative AI ได้อย่างชัดเจนเพื่อที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมที่สุด

## บรรณานุกรม

- Macroeconomic Team. (2566, 17 กรกฎาคม). *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์*. เข้าถึงได้จาก  
วิจัยกรุงศรี <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20230718>
- กรุงเทพธุรกิจ. (2566, 11 กรกฎาคม). *ดัชนีค่าก่อสร้างบ้านไตรมาส2/66กระเบื้องแพงขึ้น 12.5% ค่าแรงขยับ  
5.8%*. เข้าถึงได้จาก กรุงเทพธุรกิจ <https://www.bangkokbiznews.com/property/1077852>
- ดร.มณฑล ภิปิตกาญจน์. (2566). *Generative AI : ชุมพลังขององค์กร?* เข้าถึงได้จาก  
[https://www.bot.or.th/content/dam/bot/documents/th/research-and-  
publications1/article/article-2023jul20.pdf](https://www.bot.or.th/content/dam/bot/documents/th/research-and-publications1/article/article-2023jul20.pdf)
- ประชาชาติธุรกิจ. (2566, 13 กรกฎาคม). *6 ปัจจัยสำคัญ ออกแบบให้ตอบโจทย์มนุษย์คอนโด*. เข้าถึงได้จาก  
ประชาชาติธุรกิจ [https://www.prachachat.net/property/news-1345553#google\\_vignette](https://www.prachachat.net/property/news-1345553#google_vignette)
- ปีทมาสน์ ชนะรัชชรักษ์. (2566, 9 มกราคม). *จับตาความท้าทายปี 2023 เมื่อภูมิทัศน์ประชากรโลกเปลี่ยน  
ญี่ปุ่นเจอปัญหาสังคมผู้สูงอายุ อินเดียจ่อมีพลเมืองพุ่งสูงกว่าจีน!* เข้าถึงได้จาก THE STANDARD  
<https://thestandard.co/world-population-changes-2023/>
- ผู้จัดการออนไลน์. (2566, 29 มิถุนายน). *ตลาดอสังหาฯ เริ่มแผ่ว! 5 เดือนแรกเปิดโครงการใหม่ลด 14%  
ดอกเบี้ยขึ้น-หนี้ครัวเรือนพุ่ง 'กตกำลังซื้อ'*. เข้าถึงได้จาก MGR Online  
<https://mgronline.com/stockmarket/detail/9660000058891>

