



การเคหะแห่งชาติ
National Housing Authority

มิถุนายน 2566

รายงานสถานการณ์ ที่อยู่อาศัย



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

คำนำ

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานศึกษา วิเคราะห์ พัฒนา และสร้างองค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของข้อมูลสารสนเทศ รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลสารสนเทศ และข้อมูลสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยของประเทศทั้งด้านนโยบาย อุปสงค์ อุปทาน เศรษฐกิจ และการเงิน-การคลัง เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย (รายเดือน) สำหรับเผยแพร่ในศูนย์กลางองค์ความรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และเว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ

รายงานฉบับนี้ กองยศ. ได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลและแหล่งข่าวต่าง ๆ เพื่อที่จะนำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่โดดเด่น เช่น ระบบ Operational Intelligence ที่ช่วยในการวิเคราะห์วางแผนการก่อสร้าง บทวิเคราะห์การพัฒนาเศรษฐกิจไทยภายใต้รัฐบาลใหม่

ท้ายนี้ กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยประจำเดือนมิถุนายน 2566 ฉบับนี้จะเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐในส่วนกลางและระดับจังหวัด ภาคเอกชน นักวิชาการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการวางแผนระดับนโยบายและประชาชน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

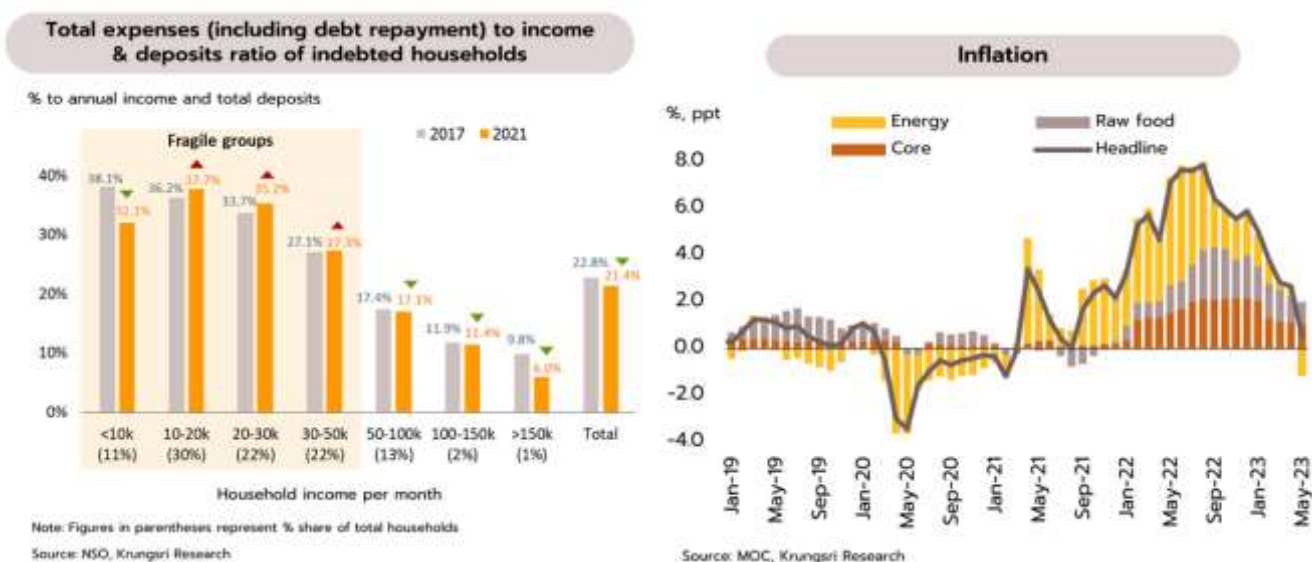
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
มิถุนายน 2566

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	๗
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	3
2. บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	5
3. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	6
4. บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	8
5. บทความเด่นประจำเดือน	9
5.1 เปลี่ยนการก่อสร้างให้ชาญฉลาดยิ่งขึ้นด้วยระบบ Operational Intelligence	9
5.2 โจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่	11
แหล่งที่มา	14

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

จากข้อมูล Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี ได้รายงานว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือน พฤษภาคม 2566 ชะลอตัวลงเหลือเพียง 0.53% ต่ำกว่ากรอบเป้าหมายของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แนวโน้มเฉลี่ยทั้งปีอาจต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ที่ 2.5% โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนพฤษภาคม ปี 2566 ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 สู่ระดับต่ำสุดในรอบ 21 เดือน ที่ 0.53% YoY และชะลอลงจาก 2.67% ในเดือนเมษายน 2566 เนื่องจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ปรับลดลง (-11.3%) ตามสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลก รวมถึงการปรับลดค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) งวดเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม ปี 2566 และราคาสินค้าในกลุ่มอาหารบางชนิดมีการปรับลดลง อาทิ เนื้อสุกร และน้ำมันพืช ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (หักราคาหมวดอาหารสดและพลังงาน) เดือนพฤษภาคม 2566 อยู่ที่ 1.55% ชะลอตัวลงจาก 1.66% ในเดือนก่อน สำหรับในช่วงห้าเดือนแรกของปี 2566 (มกราคม-พฤษภาคม) อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ 2.96% และ 1.98% ตามลำดับ



ที่มา : วิจัยกรุงศรี

จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พบว่า แม้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องแต่ครัวเรือนส่วนใหญ่มีหนี้สูงและมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ ในเดือนพฤษภาคม 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับขึ้นสู่ระดับ 55.7 จาก 55.0 ในเดือนก่อน เป็นการปรับขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 12 สู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 โดยปัจจัยหนุนมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ชัดเจนรวมถึงบรรยากาศการเลือกตั้งที่คึกคักทั่วประเทศ ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศและหนุนให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคต่าง ๆ ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ

แม้การบริโภคในระยะข้างหน้าจะได้แรงหนุนจากความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่มีแนวโน้มทยอยปรับตัวขึ้น แต่ยังมีปัจจัยกดดันจากทั้งดอกเบี้ยขาขึ้นที่อาจเป็นภาระเพิ่มเติมแก่ครัวเรือนที่มีความเปราะบาง และมีข้อจำกัดในการใช้จ่าย วิจัยกรุงศรีได้วิเคราะห์ความสามารถในการใช้จ่ายของครัวเรือนจำแนกตามระดับรายได้ ซึ่งพิจารณาจากอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายทั้งหมด (รวมการชำระหนี้) ต่อรายได้และเงินฝาก พบว่าครัวเรือนที่มีหนี้และมีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 50,000 บาท มีแนวโน้มที่จะประสบปัญหาทางการเงินเนื่องจากมีสภาพคล่องค่อนข้างต่ำ โดยกลุ่มนี้มีอัตราส่วนของค่าใช้จ่ายทั้งหมดสูงถึง 30% ของรายได้และเงินฝาก สะท้อนว่าสภาพคล่องที่มีอยู่จะสามารถใช้จ่ายและชำระหนี้ได้เพียง 3 ปี โดยจำนวนกลุ่มครัวเรือนนี้มีมากถึง 85% ของครัวเรือนที่มีหนี้ทั้งหมด ขณะที่กลุ่มครัวเรือนที่มีหนี้และมีรายได้ต่อเดือนสูง (มากกว่า 50,000 บาท) พบว่าอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้และเงินฝากอยู่ที่ 6-17% บ่งชี้ว่าสภาพคล่องที่มีอยู่สามารถใช้จ่ายและชำระหนี้ได้นาน 5-10 ปี แสดงถึงความสามารถในการใช้จ่ายของครัวเรือนกลุ่มนี้ซึ่งมีสัดส่วนเพียง 15% ของครัวเรือนที่มีหนี้ทั้งหมด สะท้อนถึงปัญหาความไม่เท่าเทียมที่ยังแฝงอยู่แม้เศรษฐกิจจะเริ่มฟื้นตัวดีขึ้น

กนง. มติเอกฉันท์ขึ้นดอกเบี้ย จาก 1.75% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี

ในด้านนโยบายการเงิน นายปิติ ดิษยทัต เลขานุการคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้แถลงผลการประชุมครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ระบุว่าคณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% ต่อปี จาก 1.75% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี โดยให้มีผลทันที โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีโอกาสขยายตัวสูงกว่าที่ประเมิน ส่วนหนึ่งมาจากนโยบายเศรษฐกิจของภาครัฐ แต่ยังคงติดตามแนวโน้มเศรษฐกิจ และการดำเนินนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักที่ยังไม่มีความแน่นอน ในส่วนอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มทยอยปรับลดลง โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปรับลดลงกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมาย และคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 และ 2.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ จากแรงกดดันจากค่าไฟฟ้า และราคาน้ำมันที่ทยอยคลี่คลาย และคณะกรรมการฯ ยังเล็งเห็นความสำคัญในการดำเนินมาตรการปรับโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการมีมาตรการเฉพาะจุด และแนวทางแก้ปัญหาหนี้ที่ยั่งยืนสำหรับกลุ่มเปราะบาง ทั้งนี้ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายเพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพ และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน จึงเห็นควรปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเข้าสู่ระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจ

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

แรงกดดันทางด้านเงินเพื่อบรรเทาลง ขณะที่ครัวเรือนรายได้ปานกลางลงมาต้องเผชิญกับข้อจำกัดในการใช้จ่าย แม้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคจะปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนพฤษภาคม ปี 2566 ชะลอตัวลงเร็วกว่าที่คาดและต่ำกว่ากรอบเป้าหมายของ ธปท. ที่ 1-3% และมีแนวโน้มชะลอตัวอย่างต่อเนื่องหรืออาจติดลบได้บางเดือนในช่วงที่เหลือของปี 2566 ส่วนหนึ่งเป็นผลของฐานที่สูงมากในปีก่อน ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงโดยเฉลี่ยต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน และผลจากมาตรการช่วยเหลือค่าไฟฟ้าแก่ผู้ใช้ไฟฟ้าบางกลุ่ม ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เริ่มกลับมาเป็นบวกตั้งแต่เดือนพฤษภาคม ปี 2566 อาจเป็นปัจจัยหนุนให้ กนง. หยุดการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมวันที่ 2 สิงหาคม 2566 นี้

ในภาคการใช้จ่ายของครัวเรือน พบว่า แม้ความเชื่อมั่นผู้บริโภคฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องแต่ครัวเรือนส่วนใหญ่มีหนี้สูงและมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ ในเดือนพฤษภาคม 2566 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับขึ้นสู่ระดับ 55.7 จาก 55.0 ในเดือนก่อน เป็นการปรับขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 12 สู่ระดับสูงสุดนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 โดยปัจจัยหนุนมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ชัดเจนรวมถึงบรรยากาศการเลือกตั้งที่คึกคักทั่วประเทศ ส่งผลให้เกิดเม็ดเงินหมุนเวียนในประเทศและหนุนให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจในภูมิภาคต่าง ๆ ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงปรับตัวลดลงช่วยผ่อนคลายความกังวลเรื่องค่าครองชีพ

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

แบงก์ขึ้นดอกเบี้ยจุดกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ บ้าน-คอนโด



ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ

ข้อมูลจาก กรุงเทพธุรกิจ รายงานความคิดเห็นของ นายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เห็นว่าการขึ้นดอกเบี้ยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ท้าทายตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ที่ส่งผลให้บ้านและคอนโดระดับล่างที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในระดับราคาล้านต้น ๆ อัตราปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่า 50% สวนทางกับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 5% เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ กลายเป็นปัจจัยลบที่กระทบตลาดอสังหาฯ

ด้าน นางสาวเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า การขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้อาจไม่ได้กระทบมากเท่ากับในช่วงแรก เนื่องจากมีการคาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ยอยู่แล้วเพียงแต่มาเร็วกว่าที่คิด เนื่องจากคาดว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ยในครึ่งปีหลัง 2566 ส่งผลให้คนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับล่างที่มีรายได้น้อย มีกำลังในการซื้อบ้านและคอนโดลดลง และหวังว่าการขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้จะเป็นครั้งสุดท้าย ทั้งนี้ หากมีการขึ้นดอกเบี้ยเพิ่มอีก และยังไม่มีการปรับมาตรการกระตุ้น จะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก เนื่องจากนโยบายหรือมาตรการจากรัฐบาลส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในวงกว้าง

สิงคโปร์สั่งปิดสนามม้าเอาที่ดินสร้างบ้านให้ประชาชนรับวิกฤติ “บ้านแพง”

ข้อมูลจาก กรุงเทพธุรกิจ รายงานถึงสถานการณ์ “บ้านแพง” ในสิงคโปร์ที่วิกฤติต่อเนื่อง แม้ว่าที่ผ่านมารัฐบาลมีความพยายามในการแก้ปัญหาด้วยการขึ้นภาษีบ้านของชาวต่างชาติจาก 30% เป็น 60% ทะยานสู่บ้านราคาแพงที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมทั้งยังเร่งพัฒนาโครงการ “HDB Flat” รัฐสร้างบ้านในราคาจับต้องได้

สำนักข่าวเดอะการ์เดียน (The Guardian) รายงานว่า รัฐบาลสิงคโปร์ตัดสินใจเรียกคืนที่ดินสนามม้า “Singapore Turf Club” เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัย โดยมีเนื้อที่กว่า 750 ไร่ หวังพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยให้ประชาชนเพื่อแก้วิกฤติบ้านแพง

รายงานจาก Urban Land Institute (ULI) ระบุว่าปัจจัยเรื่องการอพยพของชาวต่างชาติมายังสิงคโปร์ คือตัวแปรหลักที่ทำให้ราคาบ้านสูง ทำให้คนหนุ่มสาวสิงคโปร์ไม่ต้องการย้ายออกจากบ้านเดิมไปสร้างตัวใหม่ ด้วยราคาค่าเช่า-ซื้อขายที่เกินความสามารถ โดยรัฐบาลคาดการณ์ว่า “Public Housing” จะแล้วเสร็จเพิ่มเติมอีก 10,000 หน่วย ภายในปี พ.ศ.2568

กระทรวงการคลังและการพัฒนาที่ดิน กล่าวว่าสิงคโปร์เป็นประเทศที่มีพื้นที่จำกัด รัฐบาลได้ทบทวนแผนการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดอย่างรอบด้าน เพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

การขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% จาก 1.75% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2566 วันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ถือเป็นหนึ่งปัจจัยที่ท้าทายตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีหลัง 2566 โดยส่งผลให้บ้านและคอนโดระดับล่างที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะราคาล้านต้น ๆ ปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่า 50% สวนทางกับต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 5% จากภาวะเงินเฟ้อ กลายเป็นปัจจัยลบที่กระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในมุมมองของภาคเอกชนเห็นว่า การขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้อาจไม่ได้กระทบมากเท่ากับช่วงแรก เนื่องจากคาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ย เพียงแต่มาเร็วกว่าที่คิด โดยคาดว่าจะมีการขึ้นดอกเบี้ยในครึ่งปีหลัง 2566 ส่งผลให้คนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยระดับล่างที่มีรายได้น้อยมีกำลังในการซื้อบ้านและคอนโดลดลง และหวังว่าการขึ้นดอกเบี้ยครั้งนี้จะเป็นครั้งสุดท้าย ทั้งนี้ หากมีการขึ้นดอกเบี้ยเพิ่มอีก และยังไม่มียุทธศาสตร์ใหม่ออกมา ไม่มีมาตรการกระตุ้น จะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก

บทความเด่นประจำเดือน

เปลี่ยนการก่อสร้างให้ชาญฉลาดยิ่งขึ้นด้วยระบบ Operational Intelligence



ที่มา : esri Thailand

สืบเนื่องจากเรื่องขยะในทะเลหรือในพื้นที่ต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น การลดจำนวนขยะจึงกลายเป็นความท้าทายอย่างยิ่งสำหรับผู้บริหารที่มุ่งมั่นสู่ความยั่งยืน บทความนี้จะกล่าวถึงแนวทางในการจัดการขยะที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมที่น่าสนใจสำหรับผู้นำอุตสาหกรรมก่อสร้างซึ่งนับว่าเป็นอุตสาหกรรมที่ผลิตขยะมากที่สุดผ่านระบบวิเคราะห์การปฏิบัติงานอัจฉริยะ (Operational intelligence)

ข้อมูลจากสำนักงานปกป้องสิ่งแวดล้อมสหรัฐรายงานว่า ขยะที่มาจากอาคารก่อสร้างในประเทศสหรัฐอเมริกาเพียงประเทศเดียวมีมากกว่า 600 ล้านตันต่อปี ประกอบไปด้วยคอนกรีต กระจก และไม้ ซึ่งการจะมุ่งสู่ความยั่งยืนได้นั้น แนนอนว่าจำเป็นต้องลดปริมาณการทิ้งขยะเหล่านี้ อีกทั้งแผนการกำจัดขยะที่ชัดเจนยังเป็นบรรทัดฐานที่สำคัญขององค์กรในการได้ใบรับรองต่าง ๆ เช่น LEED¹ BREEAM² และ B Corp³

¹ Leadership in Energy and Environmental Design: LEED คือ ระบบที่ถูกนำมาใช้ประเมินมาตรฐานอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และเป็นระบบอาคารเขียวที่ถูกนำมาใช้ทั่วโลก โดยสภาอาคารสีเขียวสหรัฐอเมริกาหรือ U.S. Green Building Council (USGBC) ได้เป็นผู้กำหนดเกณฑ์ในการประเมินอาคาร ทั้งในสหรัฐอเมริกาและประเทศต่าง ๆ เกือบทั่วโลก มานานกว่า 10 ปี รวมถึงการตั้งระบบสำหรับการออกแบบ การก่อสร้าง การดำเนินงาน การบำรุงรักษาอาคารเขียว บ้านและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งมีเป้าหมายให้เจ้าของและผู้ดำเนินการมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

² BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) หรือวิธีการประเมินสภาพแวดล้อมของอาคารวิจัยสถานประกอบการ ตีพิมพ์ครั้งแรกโดย Building Research Establishment (BRE) ในปี 1990 เป็นวิธีการประเมินการให้คะแนนและการรับรองความยั่งยืนของอาคารที่ได้รับการยอมรับมายาวนานที่สุดในโลก อาคารมากกว่า 550,000 แห่งได้รับการรับรอง BREEAM และกว่า 2 ล้านแห่งได้รับการจดทะเบียนรับรองในกว่า 50 ประเทศทั่วโลก BREEAM ยังมีเครื่องมือที่เน้นการพัฒนาพื้นที่ใกล้เคียง

³ B Corp Certification เป็นการรับรองที่วัดผลการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งหมดของบริษัทต่าง ๆ เครื่องมือการประเมินผลกระทบ (B Impact Assessment) จะประเมินผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัทและรูปแบบธุรกิจ ต่อคนงาน ชุมชน สิ่งแวดล้อม และลูกค้า ซึ่งจะต้องเป็นธุรกิจที่มีคุณสมบัติตรงตามมาตรฐานสูงสุดของผลการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการยืนยันความโปร่งใส ความเป็นสาธารณะ และความรับผิดชอบต่อกฎหมาย เพื่อสร้างสมดุลระหว่างกำไรและพันธกิจขององค์กร

การนำเทคโนโลยีอัจฉริยะที่สามารถเพิ่มความเร็วในการเก็บข้อมูล เพิ่มความแม่นยำในการรายงาน และทำให้เกิดระบบ Operational intelligence ได้นั้นเป็นประโยชน์อย่างยิ่งกับองค์กรด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และการก่อสร้าง (Architecture, Engineering and Construction : AEC) ที่มุ่งมั่นในการลดขยะอย่างแท้จริง และหนึ่งในนั้นคือเทคโนโลยี GIS (Geographic Information System) ที่ช่วยให้องค์กรทราบถึงที่มาของขยะ และสถานที่ที่ควรนำขยะไปจัดการเพื่อลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม

หากบริษัทด้านการก่อสร้างนำเทคโนโลยี GIS มาใช้ร่วมกันทั้งโมบายแอปพลิเคชัน แผนที่ดิจิทัล โดรน และ Dashboard ย่อมช่วยให้การวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับขยะมองเห็นภูมิศาสตร์รอบด้าน และนำไปสู่แนวทางปฏิบัติด้านความยั่งยืนที่เป็นผลมากขึ้น

วัสดุก่อสร้างเกือบทั้งหมดแท้จริงแล้วสามารถนำมาใช้ใหม่ได้ เช่น เศษไม้สามารถแปลงเป็นกระดาษแข็ง เศษกรวดและซีเมนต์สามารถบดและนำมาแปลงเป็นมวลรวมคอนกรีต หรือเศษกระจก พลาสติก และโลหะ ก็สามารถหลอมและพอร์มตัวกลายเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ เมื่อนำระบบ Operational intelligence มาใช้อย่างถูกต้อง ยิ่งช่วยให้บริษัทก่อสร้างเห็นโอกาสในการใช้ชีวิตขยะเหล่านี้อีกครั้ง และยังสามารถหาวิธีลดปริมาณวัสดุสิ้นเปลือง หรือเปลี่ยนไปเลือกใช้วัสดุที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้

วัสดุหลาย ๆ อย่างในไซต์ก่อสร้างจำเป็นต้องแยกอย่างละเอียด แต่ก็เป็นเรื่องที่คุ้มค่าอย่างยิ่ง เพราะการรีไซเคิลมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการนำวัสดุเหล่านั้นไปฝังกลบ ยิ่งไปกว่านั้นการติดตามและแยกขยะยังช่วยในการบริหารด้าน Supply Chain เพราะผู้บริหารจะรู้ว่าวัสดุไหนซื้อมากเกินไป และคิดหาวิธีนำวัสดุเหลือใช้กลับมาใช้ใหม่ หรือลดปริมาณการสั่งซื้อลง

การใช้แอปพลิเคชันเก็บข้อมูลที่ผสานเทคโนโลยีด้านตำแหน่งพื้นที่ ช่วยให้การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับขยะ และการดำเนินการตามมาตรการจัดการขยะเป็นเรื่องง่าย เพราะทำให้เจ้าหน้าที่ในไซต์ก่อสร้างสามารถบันทึกรายละเอียดของขยะ ระบุประเภท และปริมาณผ่านมือถือหรือแท็บเล็ต ทั้งยังสามารถเพิ่มรูปภาพเข้าไปในระบบเพื่อให้เห็นว่าขยะนั้น ๆ สามารถนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิลได้หรือไม่ รวมทั้งแผนที่ภายในแอปก็ช่วยให้เจ้าหน้าที่ทำการแยกหรือเคลื่อนย้ายขยะสามารถระบุลงไปได้ว่าขยะอยู่ที่ไหน และวัสดุบางประเภทควรจัดเก็บไว้ที่ไหน

ระบบ Operational intelligence อื่น ๆ อาจมาจากการใช้โดรน เทคโนโลยี AI และการวางแผนการบินและการวิเคราะห์ภาพโดยใช้เทคโนโลยี GIS อย่างเช่น การใช้โดรนบินเหนือไซต์ก่อสร้างหรือไซต์ที่ถูกรื้อถอนเพื่อบันทึกข้อมูลสถานการณ์ที่สำคัญต่าง ๆ และระบุประเภทของขยะจากทางไกลผ่านรูปภาพซึ่งมาจากอัลกอริธึมของ Machine learning ที่สามารถสแกนรูปภาพจำนวนมหาศาลได้อย่างรวดเร็วไปพร้อมกับการระบุประเภทของขยะต่าง ๆ เหล่านั้น โดรนยังมีความสำคัญอย่างมากในไซต์งานที่มีความอันตราย เพราะสามารถบอกได้ว่าขยะสามารถกู้คืนได้หรือไม่ โดยไม่จำเป็นต้องให้เจ้าหน้าที่เข้าไปใกล้วัสดุอันตรายหรือเข้าไปในพื้นที่ที่ไม่ปลอดภัย

การเก็บข้อมูลดิจิทัล นอกจากจะสร้างประสิทธิภาพในสถานที่ทำงานแล้ว ยังทำให้ข้อมูลที่แม่นยำส่งถึงมือผู้มีอำนาจตัดสินใจได้เร็วขึ้น เพราะข้อมูลจากแอปหรือโดรนสามารถซิงค์กับแพลตฟอร์ม GIS ได้ในแบบเรียลไทม์ จึงช่วยให้ผู้บริหารมองเห็นแผนที่เพื่อช่วยในการตัดสินใจเกี่ยวกับขยะภายหลังที่ระบุประเภทและแยกขยะแล้ว

ยิ่งไปกว่านั้น ระบบ Operational intelligence ที่มีแผนที่อัจฉริยะ ไม่ได้จำกัดความสามารถอยู่เพียงในไซต์งานเท่านั้น แต่ยังสามารถตอบคำถามอื่น ๆ ได้ เช่น สถานที่ที่สามารถจัดการขยะที่ใกล้ที่สุดอยู่ไหน หรือบริเวณรอบ ๆ ไซต์ก่อสร้างสามารถนำวัสดุที่เหลือใช้ไปสร้างประโยชน์อื่น ๆ ได้หรือไม่ นอกจากนี้ การมองเห็นภาพรวมผ่าน Dashboard เดียวกันทั้งองค์กร ยังช่วยให้หัวหน้างานดูข้อมูลสถิติล่าสุดในไซต์งาน เพื่อค้นหารูปแบบของการเกิดขยะและทิ้งขยะทั่วทั้งองค์กร พร้อมออกรายงานให้บอร์ดผู้บริหารรับทราบผ่าน Dashboard เดียวกันนี้

เมื่อพูดถึงโครงสร้างพื้นฐานที่ยั่งยืน เรามักดูจากโครงการที่เสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น เช่น อาคารสูงที่ประหยัดพลังงาน ที่อยู่อาศัยที่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ และห้างสรรพสินค้าที่ผสมผสานพื้นที่สีเขียว แต่แท้จริงแล้วความยั่งยืนไม่ได้ดูผลลัพธ์ท้ายสุดเพียงอย่างเดียว แต่หมายรวมถึงการปฏิบัติตลอดกระบวนการก่อสร้างอย่างใส่ใจสิ่งแวดล้อม การนำเทคโนโลยี GIS และเทคโนโลยี Geospatial ต่าง ๆ มาใช้จึงช่วยสร้างระบบอัจฉริยะให้กับองค์กร และช่วยเพิ่มความมั่นใจได้ว่าจะมีแนวทางด้านความยั่งยืนให้นำไปปฏิบัติได้ตลอดวงจรชีวิตของโครงการ องค์กรที่นำระบบ Operational intelligence ที่ผสมผสานเทคโนโลยีด้านพื้นที่มาใช้ในการก่อสร้าง ย่อมมีแนวโน้มที่จะเลือกวัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น มีหนทางใหม่ ๆ ในการนำขยะไปรีไซเคิลและนำกลับมาใช้ใหม่ และสามารถใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่

โจทย์เศรษฐกิจไทยหลังการเลือกตั้งปี 2566 มีทั้งประเด็นระยะสั้นและระยะกลางที่มีความท้าทายอย่างมากต่อเศรษฐกิจไทยในระยะข้างหน้า ซึ่งประเด็นเตรียมความพร้อมสำหรับรัฐบาลใหม่ที่สำคัญมีดังนี้

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจส่งผลบวกต่อ GDP ในระยะสั้น แต่มีโจทย์ภาระการคลังที่เพิ่มขึ้นท่ามกลางนโยบายทางเศรษฐกิจที่ใช้หาเสียงในการเลือกตั้ง ที่โดยมากแล้วเน้นไปที่การให้ความช่วยเหลือด้านรายได้ให้กลุ่มเปราะบาง การปรับขึ้นค่าแรง การบรรเทาภาระการครองชีพจากราคาพลังงานที่สูง ซึ่งต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก และหากสามารถดำเนินการได้ก็จะส่งผลบวกต่อ GDP ในระยะสั้น แต่ก็จะมีโจทย์ภาระการคลังที่เพิ่มขึ้นตามมาด้วย เนื่องจากหากแหล่งเงินที่จะใช้ดำเนินนโยบายดังกล่าวมาจากการจัดสรรงบประมาณใหม่คงทำได้ระดับหนึ่งแต่ไม่น่าจะเพียงพอ หรือใช้รายได้รัฐบาลจาก

การเก็บภาษีที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นก็อาจจะต้องรอระยะเวลาให้เศรษฐกิจขยายตัวเพิ่ม ซึ่งคงไม่ทันช่วงเวลาที่จะต้องมีการจ่าย ดังนั้น รัฐบาลใหม่คงเลี่ยงไม่ได้ที่จะเผชิญการขาดดุลงบประมาณที่เพิ่มขึ้น

โจทย์การคลังมาในจังหวะต้นทุนดอกเบี้ยสูง และหากรัฐบาลขาดดุลเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจจะเป็นการแย่งทรัพยากรเงินทุนกับภาคเอกชนในจังหวะเศรษฐกิจฟื้นตัว หากรัฐบาลต้องขาดดุลงบประมาณสูงกว่าเดิมเพื่อดำเนินนโยบายเศรษฐกิจระยะสั้น ต้นทุนการก่อหนี้เพิ่มเติมของรัฐบาลจะมีภาระเพิ่มมากขึ้นในจังหวะที่ดอกเบี้ยนโยบายของไทยซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.00 (ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 3 /2566 วันที่ 31 พฤษภาคม 2566) นอกจากนั้น การก่อหนี้เพิ่มของรัฐบาล อาจจะเป็นการแย่งทรัพยากรเงินทุนกับภาคเอกชน ดังนั้น รัฐบาลอาจจะต้องพิจารณากระจายการก่อหนี้ให้เหมาะสม มิเช่นนั้นแล้วจะเป็นการเพิ่มต้นทุนให้เอกชนในจังหวะเวลาที่เศรษฐกิจไทยกำลังฟื้นตัว

ยังมีโจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจไทยที่สำคัญที่กำลังรอรัฐบาลใหม่อยู่ โดยเฉพาะ ประเด็นภูมิรัฐศาสตร์ และโครงสร้างประชากรไทยที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นโจทย์ท้าทายของรัฐบาลใหม่ ที่ต้องอาศัยความเข้าใจและมองประเด็นดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนรอบด้าน การวางนโยบายที่ครอบคลุมเพื่อแก้ปัญหาอย่างยั่งยืน และคาดหวังที่จะเห็นการแสดงวิสัยทัศน์และแสดงบทบาทของรัฐบาลใหม่ ในฐานะผู้นำต่อโจทย์ท้าทายดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

โจทย์ประเด็นภูมิรัฐศาสตร์ ที่เริ่มเห็นการแบ่งโลกออกเป็นสองขั้วชัดเจน การเลือกย้ายฐานการลงทุนจะเห็นการแบ่งแยกขั้วมากขึ้น ซึ่งเริ่มเห็นได้จากห่วงโซ่อุปทานสินค้าอิเล็กทรอนิกส์แล้ว ในอนาคตอาจจะเห็นการแบ่งแยกขั้วที่ชัดเจนขึ้นและขยายวงไปยังอุตสาหกรรมอื่น ๆ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบกลับมายังทิศทางการส่งออกของไทย การเดินทางจับคู่ลงทุนและการหาตลาดส่งออกใหม่ ๆ สำหรับไทยยังเป็นโจทย์ใหญ่ของรัฐบาลใหม่

โจทย์ใหญ่เชิงโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งสังคมสูงอายุและประชากรที่ลดลง ส่งผลให้ประชากรวัยแรงงานน้อยลง จะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยทั้งความน่าสนใจของประเทศในฐานะแหล่งลงทุนและการจัดเก็บรายได้จากภาษีของรัฐบาลที่ลดลง การรับมือกับโจทย์สังคมสูงอายุ นอกจากจะมีความเกี่ยวพันกับประเด็นปัญหาของตลาดแรงงาน ทั้งในมิติความเพียงพอของแรงงาน ความสอดคล้องกันของทักษะแรงงานและความต้องการของตลาด รวมถึงแนวทางการบริหารจัดการแรงงานต่างด้าวแล้ว ยังมีโจทย์อีกด้านในฝั่งการเงินที่ต้องเดินคู่ขนานกัน คือโจทย์การแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือนผ่านการสร้างรายได้ สนับสนุนการก่อหนี้สร้างมูลค่าเพิ่มต่อครัวเรือน ปรับโครงสร้างหนี้ที่ยั่งยืนสำหรับกลุ่มที่มีหนี้อยู่แล้ว รวมถึงการสร้างวินัยการออมที่ต้องผลักดันโจทย์การออมให้กลายเป็นวาระแห่งชาติ เนื่องจากต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน อีกทั้งใช้เวลาในการดำเนินการมากกว่าอายุของรัฐบาล เพื่อให้เกิดผลที่เป็นรูปธรรม

โจทย์ด้านนโยบายและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมจากต่างประเทศ มาตรการด้านสิ่งแวดล้อมกำลังกลายเป็นมาตรการกีดกันทางการค้าที่ไม่ใช่ภาษี (Non-Tariff Barriers) รูปแบบหนึ่งที่มีบทบาทเพิ่มมากขึ้นในเวทีการค้าโลก รวมถึงมีผลต่อการเปลี่ยนรูปแบบการทำธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต เช่น มาตรการปรับราคาคาร์บอนก่อนข้ามพรมแดนของสหภาพยุโรป (EU) หรือ CBAM ที่จะเริ่มให้ผู้ส่งออกในอุตสาหกรรมที่กำหนดรายงานปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของสินค้าที่จะนำเข้าไปใน EU ในเดือนตุลาคม 2566 นี้ และจะเริ่มเก็บจ่ายค่าธรรมเนียมคาร์บอนตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ในปัจจุบันผู้ประกอบการที่เริ่มเตรียมความพร้อมรับมือกับมาตรการเหล่านี้จำกัดอยู่ที่ธุรกิจรายใหญ่เป็นหลัก ขณะที่ภาครัฐจำเป็นต้องสร้างความตื่นตัวสำหรับกิจการขนาดเล็กลงไป หรือกิจการที่อยู่ในห่วงโซ่อุปทานของธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ รวมถึงการกำหนดมาตรฐานภายในประเทศให้ชัดเจน สอดคล้องกับการดำเนินการสากล เพื่อให้ง่ายและเอื้อต่อการปรับตัวของภาคธุรกิจ ซึ่งอาจเป็นมาตรการทางภาษี แต่ก็ย่อมซ้ำเติมปัญหาสถานะทางการคลังในอนาคต หรือเป็นมาตรการภาคบังคับ ซึ่งคงต้องขบคิดประเด็นด้านการแบกรับต้นทุนส่วนเพิ่มของผู้ประกอบการ และแรงกดดันต่อรัฐบาลที่จะเพิ่มขึ้นกว่ามาตรการภาคสมัครใจอย่างยากจะหลีกเลี่ยง

แหล่งที่มา

1. **Wichanya.** เปลี่ยนการก่อสร้างให้ชาญฉลาดยิ่งขึ้นด้วยระบบ Operational Intelligence. *ersi Thailand*. [ออนไลน์] 31 พฤษภาคม 2566. <https://www.esrith.com/blog/getting-smarter-about-building-infrastructure/>.
2. **ศูนย์วิจัยกสิกรไทย.** โจทย์ท้าทายทางเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่. [ออนไลน์] 15 พฤษภาคม 2566. <https://www.kasikornresearch.com/th/analysis/k-econ/economy/Pages/Th-Economic-Problem-EBR4003-Web-16-05-2023.aspx#>.
3. **ฐานเศรษฐกิจ.** กนง. มติเอกฉันท์ขึ้นดอกเบี้ย 0.25% สู่ระดับ 2.00% ต่อปี. *ฐานเศรษฐกิจ*. [ออนไลน์] 31 พฤษภาคม 2566. <https://www.thansettakij.com/finance/financial-banking/566796>.
4. **กรุงเทพธุรกิจ.** แ本格ขึ้นดอกเบี้ยดูดกำลังซื้ออสังหาฯ บ้าน-คอนโดต่ำกว่า3ล้านสะดุด! *กรุงเทพธุรกิจ*. [ออนไลน์] 4 มิถุนายน 2566. <https://www.bangkokbiznews.com/property/1071797>.
5. **พิราภรณ์ วิฑูรต์น.** ‘สิงคโปร์’ ปิดสนมมั่ว เอาที่ดิน-สร้างบ้านให้ประชาชน. *กรุงเทพธุรกิจ*. [ออนไลน์] 9 มิถุนายน 2566. <https://www.bangkokbiznews.com/world/1072577>.
6. **Macroeconomic Team.** บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. *วิจัยกรุงศรี*. [ออนไลน์] 13 มิถุนายน 2566. <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20230613>.

