



การเคหะแห่งชาติ
National Housing Authority

เมษายน 2566

รายงานสถานการณ์ ที่อยู่อาศัย



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย

คำนำ

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

รายงานฉบับนี้ นำเสนอและเผยแพร่ข้อมูลภาพรวมสถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่สะท้อนถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในระดับภาพรวมของประเทศ ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านสถานการณ์ที่อยู่อาศัย และบทความที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ที่โดดเด่น เช่น นวัตกรรมที่อยู่อาศัยป้องกันฝุ่น PM2.5 และการประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในญี่ปุ่นกับบริบทไทย

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

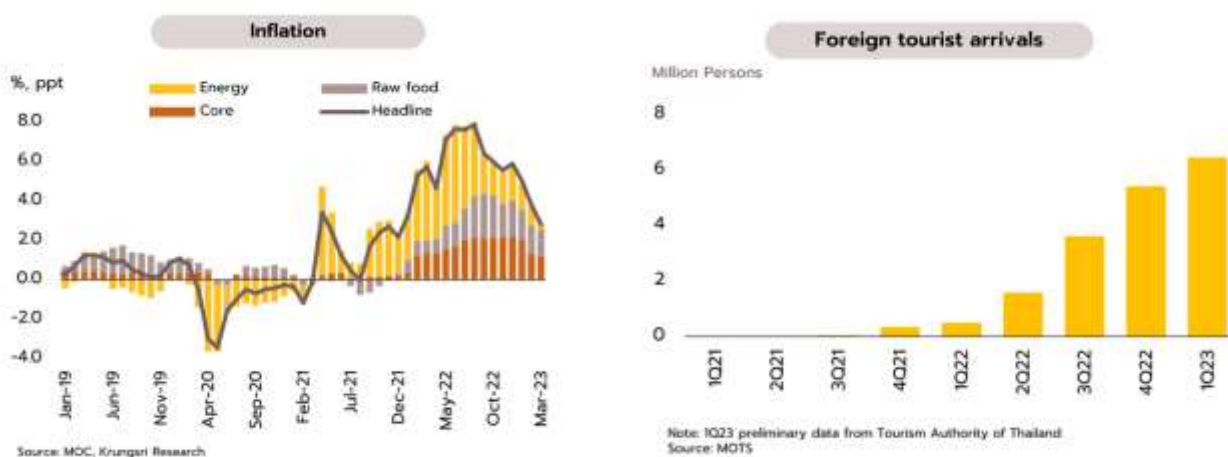
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
เมษายน 2566

สารบัญ

คำนำ	ก
สารบัญ	ข
1. สถานการณ์เศรษฐกิจไทย	1
2. บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	2
3. สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	2
4. บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์	5
5. บทความเด่นประจำเดือน	6
5.1 เปิด 3 นวัตกรรมที่อยู่อาศัยป้องกันฝุ่น PM 2.5	6
5.2 การประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหาคาร้างในญี่ปุ่นกับบริษัทไทย	7
แหล่งที่มา	10

สถานการณ์เศรษฐกิจไทย

จากข้อมูล Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี ได้ระบุว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนมีนาคม ปี 2566 อยู่ที่ 2.83% ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องจาก 3.79% และ 5.02% ในเดือนกุมภาพันธ์ และเดือนมกราคม ปี 2566 ตามลำดับ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวของราคาน้ำมันเชื้อเพลิงตามสถานการณ์ราคาในตลาดโลก ประกอบกับมีการปรับลดราคาน้ำมันดีเซลลง 0.50 บาทต่อลิตรในเดือนมีนาคม อีกทั้ง ราคาสินค้าในกลุ่มอาหารสดบางชนิดมีการปรับลดลงจากเดือนก่อน อาทิ เนื้อสุกร และน้ำมันพืช ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (หักราคาหมวดอาหารสดและพลังงาน) เดือนมีนาคมอยู่ที่ 1.75% ชะลอตัวลงต่อเนื่องจาก 1.93% และ 3.04% ในเดือนกุมภาพันธ์ และเดือนมกราคม ปี 2566 ตามลำดับ สำหรับในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปและอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ 3.88% และ 2.24% ตามลำดับ ล่าสุดกระทรวงพาณิชย์ปรับลดคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2566 เหลือ 1.7-2.7% จากเดิมคาด 2-3%



ที่มา : วิจัยกรุงศรี

กิจกรรมเศรษฐกิจในประเทศไทยทยอยกลับเข้าสู่ภาวะปกติหลังสถานการณ์การระบาดของของโควิด-19 คลี่คลายลง และการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว คาดว่าจะเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสแรกปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่า 11 เท่าเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนมีแนวโน้มทยอยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลรายสัปดาห์ล่าสุด (เมื่อวันที่ 27 มีนาคม ถึง 2 เมษายน ปี 2566) รายงานนักท่องเที่ยวจีนมีจำนวนสูงสุดเป็นอันดับหนึ่ง (68,177 คน) รองลงมา ได้แก่ มาเลเซีย และรัสเซีย อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีแรกมีแนวโน้มเติบโตต่ำ (น้อยกว่า 3%) ปัจจัยลบจากภาคส่งออกที่มีแนวโน้มหดตัวในไตรมาสแรกและไตรมาสสอง (กระทรวงพาณิชย์ คาด -8% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566) ท่ามกลางการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญโดยเฉพาะสหรัฐฯ และยุโรป ซึ่งล่าสุดดัชนีภาคการผลิตของทั้งสหรัฐฯและยุโรปเข้าสู่ภาวะหดตัวต่อเนื่อง

บทสรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนมีนาคม ปี 2566 ชะลอลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 15 เดือน อาจหนุนให้คณะกรรมการนโยบายการเงินคงดอกเบี้ยไว้ที่ 1.75% ในการประชุมปลายเดือนพฤษภาคม ปี 2566

ความเป็นไปได้ที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) อาจคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมวันที่ 31 พฤษภาคม ปี 2566 นี้ เนื่องจาก (1) อัตราเงินเฟ้อชะลอลงและกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายได้เร็วกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คาด 3-4 เดือน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในช่วงที่เหลือของปียังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่า 2% สะท้อนว่าเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยทั้งปีอาจจะต่ำกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ไว้ที่ 2.4% นอกจากนี้ ดัชนีราคาผู้ผลิตต่ำสุดเดือนมีนาคม ปี 2566 หดตัวที่ 1.7% ซึ่งถึงแรงกดดันต้นทุนที่ปรับลดลง และ (2) ภาคส่งออกของไทยยังมีแนวโน้มอ่อนแอจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าสำคัญ ล่าสุดองค์การการค้าโลก (WTO) คาดปริมาณการค้าโลกในปีนี้มีแนวโน้มขยายตัวเพียง 1.7% ชะลอลงจาก 2.7% ในปี 2565 (อ้างอิงข้อมูลจาก Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี, 2566)

เศรษฐกิจไตรมาสแรกได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกว่า 6 ล้านคน

ข้อมูลเบื้องต้นจากการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) รายงานนักท่องเที่ยวต่างชาติในเดือนมีนาคมมีจำนวน 2.21 ล้านคน เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจาก 2.11 ล้านคน และ 2.14 ล้านคน .ในเดือนกุมภาพันธ์ และเดือนมกราคม ปี 2566 ตามลำดับ ทำให้ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 6.46 ล้านคน สร้างรายได้เข้าประเทศ 2.56 แสนล้านบาท โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มาจากภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งมีสัดส่วนสูงถึง 56.8% ด้านนักท่องเที่ยวยุโรปมีสัดส่วน 26.5% และที่เหลืออื่น ๆ (อาทิ อินเดีย สหรัฐ ออสเตรเลีย อิสราเอล แคนาดา และซาอุดีอาระเบีย) สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยสูงสุด 5 อันดับแรกในช่วงไตรมาสแรกปีนี้ ได้แก่ จีน มาเลเซีย รัสเซีย เกาหลีใต้ และอินเดีย ตามลำดับ (อ้างอิงข้อมูลจาก Macroeconomic Team วิจัยกรุงศรี, 2566)

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ไทยแข่งรั้งโลกรุกพลังงานสะอาด - ลดคาร์บอนเจาะเทรนด์ผู้บริโภค

จากข้อมูล ฐานเศรษฐกิจ ระบุว่า “พลังงาน - สิ่งแวดล้อม - สุขภาพ” นาที่นี้กลายเป็นเมกะเทรนด์ที่มาแรงมากที่สุดในปี 2566 สำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทยโดยเฉพาะ “ตลาดที่อยู่อาศัย” ที่เป็นสิ่งจำเป็น และมาตรฐานใหม่ในการพัฒนาโปรดัคส์เพื่อตอบโจทย์กับความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป หลังจากผลสำรวจระดับโลกชี้ชัดว่าคนยุคนี้ จะให้ความสำคัญกับโปรดัคส์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและช่วยประหยัดพลังงาน - ค่าใช้จ่ายมากขึ้น ประกอบกับภาคอุตสาหกรรมของไทยอยู่ภายใต้

เป้าหมายใหญ่ร่วมกันคือแก้วิกฤตโลกร้อนตามพันธกิจ Carbon Neutrality ในปี 2050 และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2065 จึงทำให้เห็นการขยับตัวของผู้เล่นในอุตสาหกรรมนี้อย่างน่าจับตามองไม่ต่างจากอุตสาหกรรมอื่น ๆ ทั้งโครงการบ้านและโครงการขนาดใหญ่ที่ถูกมองว่าเป็นอีกหนึ่งต้นตอการปล่อยก๊าซคาร์บอนจากกระบวนการก่อสร้างที่ยาวนาน สำหรับในประเทศไทยนั้นตัวอย่างที่น่าสนใจคือ โครงการวันแวงค็อก (One Bangkok) พระราม 4 เพราะถูกพัฒนาภายใต้มาตรฐาน LEED-ND (มาตรฐานอาคารสีเขียวใหม่) ขององค์กรระดับโลก ซึ่งนับเป็นโครงการแรกในประเทศไทยที่ใช้มาตรฐานนี้ และพบว่าโครงการถูกออกแบบให้มีพื้นที่กว่าครึ่งหนึ่งเป็นพื้นที่สีเขียวและพื้นที่เปิดโล่ง ทั้งยังมีแนวคิดสู่ความยั่งยืน อาทิ แนวคิดเรื่องเมืองเดินได้ ระบบป้องกันน้ำท่วม ลดปริมาณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ที่เกิดจากการใช้งานอาคาร เป็นต้น

ผู้บริโภคพอใจกับสภาพตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น



3 เหตุผลที่ทำให้คนพึงพอใจกับสภาพตลาดที่อยู่อาศัย



ที่มา : DDproperty Editorial Team

จากข้อมูล DDproperty Editorial Team ได้สรุปรายงานความคิดเห็นของผู้บริโภคที่มีต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยครึ่งปีแรก ประจำปี 2566 (ผ่านแบบสอบถามออนไลน์ในกลุ่มตัวอย่างอายุตั้งแต่ 22-69 ปี จำนวน 1,000 คน) พบว่า ภาพรวมผู้บริโภคยังคงพึงพอใจต่อสภาพตลาดที่อยู่อาศัย แม้ว่าความสามารถในการซื้อจะลดลง โดย 3 ใน 5 ชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงสูงอยู่ ในขณะที่เดียวกันก็ต้องการคู่มือหรือคำแนะนำที่จะช่วยให้ตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้บริโภคจะมีความพึงพอใจต่อสภาพตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย 3 เหตุผลหลักคือ ราคาที่อยู่อาศัยเป็นไปตามคาดการณ์ มีความมั่นคงและมองเห็นผลตอบแทนระยะยาว แต่เนื่องด้วยสภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงมีอยู่อาจทำให้ผู้บริโภค 3 ใน 5 ชะลอการซื้อออกไป

อสังหาริมทรัพย์ NPA-NPL สถาบันการเงินพุ่งแหล่งธุรกิจบริหารสินทรัพย์

จากข้อมูล กรุงเทพธุรกิจ ระบุว่า ผลกระทบจากภาวะหนี้ครัวเรือนผนวกกับสถานการณ์โควิด-19 กระทบหนักทุกภาคส่วน ปัญหา “หนี้ครัวเรือนพุ่ง” ทำให้สถาบันการเงินต้องแบกรับปัญหาหนี้เสีย หรือ NPL (Non-Performing Loan) และทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA (Non-Performing Asset) จากการที่ผู้พัฒนาโครงการและผู้กู้รายย่อยที่ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยได้ ทำให้สินเชื่อเหล่านั้นกลายเป็น NPL และเป็น NPA และเมื่อสถาบันการเงินยึดหลักประกันเงินสินเชื่อซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ก็จะทำให้สถาบันการเงินมีทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA เพิ่มมากขึ้น

สุรเชษฐ กองชีพ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ ดีเอ็นเอ จำกัด กล่าวว่า ปัญหาขาดรายได้ หรือรายได้ลดลงทันทีในช่วงวิกฤติโควิด ปี 2563-2564 ส่งผลกระทบเป็นวงกว้าง คนไทยจำนวนไม่น้อยประสบปัญหาทางการเงินและภาระสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่กับสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งทันทีที่ประเทศไทยเข้าสู่ภาวะโควิดระบาดเต็มตัวช่วงไตรมาสแรกปี 2563 เงินให้สินเชื่อกล่าวถึงเป็นพิเศษ¹ ของธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด

ดังนั้น ช่วงที่ผ่านมาจะมีการประมูลหรือขายทรัพย์สินส่วนที่เป็น NPA ของสถาบันการเงินออกมาเป็นจำนวนมากและอาจจุดประกายความน่าสนใจของธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายให้ความสนใจ ประกอบกับเป็นช่วงเวลาที่ต้องการหา “น่านน้ำใหม่” เพื่อสร้างรายได้ ธุรกิจการบริหารสินทรัพย์

¹ **สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ** หมายถึง ยอดคงค้างเงินให้สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ ตามเกณฑ์การจัดชั้นของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่เข้าลักษณะตามข้อใดข้อหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (5.1) ลูกหนี้ที่ค้างชำระต้นเงิน หรือดอกเบี้ยเป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 1 เดือนนับแต่วันถึงกำหนดชำระ ไม่ว่าจะเป็นอย่างหรือเงื่อนไขตามสัญญา หรือวันที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจทวงถามหรือเรียกให้ชำระคืน แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ยกเว้นลูกหนี้ที่จัดชั้นเป็นลูกหนี้สูญ ลูกหนี้สงสัยจะสูญ ลูกหนี้สงสัย หรือลูกหนี้ต่ำกว่ามาตรฐานแล้ว (5.2) ลูกหนี้เงินเบิกเกินบัญชีที่ไม่มีวงเงิน หรือถูกยกเลิกวงเงิน หรือมีวงเงินตามสัญญาแต่ยอดหนี้เกินวงเงิน หรือครบกำหนดสัญญาแล้ว และไม่มีการนำเข้าบัญชีเพื่อชำระต้นเงินหรือดอกเบี้ยเกินกว่า 1 เดือนนับแต่วันที่ถูกลบเลิกวงเงิน หรือวันที่ยอดหนี้เกินวงเงิน หรือวันที่ครบกำหนดสัญญาแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (จาก ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส. 23/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ)

บทสรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ผลกระทบจากภาวะหนี้ครัวเรือนผนวกกับสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วน ปัญหาหนี้ครัวเรือนพุ่งทำให้สถาบันการเงินต้องแบกรับปัญหาหนี้เสีย หรือ NPL (Non-Performing Loan) และทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA (Non-Performing Asset) จากการที่ผู้พัฒนาโครงการและผู้กู้รายย่อยที่ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้และดอกเบี้ยได้ ทำให้สินเชื่อเหล่านั้นกลายเป็น NPL และเมื่อสถาบันการเงินยึดหลักประกันเงินสินเชื่อซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ก็จะทำให้สถาบันการเงินมีทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA เพิ่มมากขึ้น

ในด้านสภาพตลาดที่อยู่อาศัย จากรายงานความคิดเห็นของผู้บริโภคที่มีต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยครึ่งปีแรก ประจำปี 2566 โดย DDProperty (ผ่านแบบสอบถามออนไลน์ในกลุ่มตัวอย่างอายุตั้งแต่ 22-69 ปี จำนวน 1,000 คน) พบว่า ภาพรวมผู้บริโภคยังคงพึงพอใจต่อสภาพตลาดที่อยู่อาศัย แม้ว่าความสามารถในการซื้อจะลดลง โดย 3 ใน 5 ชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน เนื่องจากภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงสูงอยู่ในขณะเดียวกันก็ต้องการคู่มือหรือคำแนะนำที่จะช่วยให้ตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้บริโภคจะมีความพึงพอใจต่อสภาพตลาดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย 3 เหตุผลหลักคือ ราคาที่อยู่อาศัยเป็นตามคาดการณ์ มีความมั่นคงและมองเห็นผลตอบแทนระยะยาว แต่เนื่องด้วยภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงมีอยู่อาจทำให้ผู้บริโภค 3 ใน 5 ชะลอการซื้อออกไป

บทความเด่นประจำเดือน

เปิด 3 นวัตกรรมที่อยู่อาศัยป้องกันฝุ่น PM 2.5



จากแหล่งข้อมูลฐานเศรษฐกิจ ระบุว่า นวัตกรรมเพื่อป้องกันฝุ่น PM 2.5 ภายในอาคารและที่อยู่อาศัยกลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ถึงแม้ต้นทุนในการพัฒนาจะสูงขึ้น แต่จากสภาพแวดล้อมในปัจจุบันและแนวโน้มที่จะรุนแรงขึ้นในอนาคต การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เรื่องสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะเรื่องของสภาพอากาศที่ปลอดฝุ่นภายในที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทุกรายต้องให้ความสำคัญ จากแนวโน้มดังกล่าว “ลุมพินี วิสดอมฯ” ได้ศึกษา 3 นวัตกรรมเป็นทางเลือกที่ป้องกันฝุ่น PM 2.5 และเพิ่มคุณภาพอากาศที่ดีภายในที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

สร้างพื้นที่สีเขียวภายในที่อยู่อาศัย (Passive Design) ปัญหาฝุ่น PM 2.5 เกิดขึ้นในเมืองใหญ่ทั่วโลกเป็นผลจากการพัฒนาอุตสาหกรรม การใช้เครื่องยนต์ในระบบฟอสซิล จึงเกิดนวัตกรรมการขจัดมลภาวะและ PM 2.5 เกิดขึ้นทั่วโลก นวัตกรรมที่น่าสนใจและสามารถนำมาปรับใช้ภายในที่อยู่อาศัยในประเทศไทยได้ในแบบที่เป็น Passive Design คือ London City Trees หรือแผงกรองมลพิษด้วยต้นมอส จากอังกฤษเทียบเท่าต้นไม้ 275 ต้น ระบบนี้เป็นการนำมอสสายพันธุ์ต่าง ๆ มาบรรจุอยู่ในหอคอยทรงสูงซึ่งมอสจะผลิออกซิเจนและช่วยดักจับฝุ่นละอองในอากาศได้เป็นอย่างดี

นวัตกรรมวัสดุดักจับและฟอกอากาศ (AIR ION) ปัจจุบันผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างหลาย ๆ ค่ายมีการนำนวัตกรรมดักจับฝุ่นและฟอกอากาศเข้าไปใส่ในวัสดุก่อสร้าง เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าและตอบโจทย์กับความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน เช่น การพัฒนานวัตกรรมกระเบื้องฟอกอากาศที่สามารถดักจับฝุ่นละอองขนาดต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าฝุ่นจิ๋ว PM 2.5 สามารถดักจับฝุ่น ได้ถึง 89% พร้อมเพิ่มมวลอากาศสดชื่นภายในบ้านได้ตลอด 24 ชั่วโมง

นวัตกรรมการฟอกอากาศ และ ระบบแรงดันบวก (Positive Air Pressure) การติดตั้งเครื่องฟอกอากาศ และการปรับปรุงสภาพที่อยู่อาศัยโดยการนำระบบแรงดันบวกมาใช้ เป็นอีกนวัตกรรมหนึ่งที่สามารถนำมาใช้แก้ไขปัญหาฝุ่นละออง และ PM 2.5 ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปัจจุบันเครื่องปรับอากาศหลายยี่ห้อมีการติดตั้งระบบฟอกอากาศเข้าไปในระบบปรับอากาศทำให้ง่ายต่อการใช้งาน

การประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหามลพิษในญี่ปุ่นกับบริบทไทย

จากข้อมูลของ กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์ ศาสตรา ศรีหาคาศ มนต์ธัช มะกล้าทอง ระบุว่าในปี พ.ศ. 2558 บ้านว่างในประเทศญี่ปุ่นมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 13.5 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งมีสาเหตุมาจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะความไม่ต้องการรับมรดกที่อยู่อาศัยเพราะภาวะภาษีที่ดินรัฐบาลกลางจึงกำหนด "พระราชบัญญัติมาตรการพิเศษสำหรับบ้านว่าง" เพื่อแก้ปัญหาบ้านว่างประเภทอื่นที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชุมชนและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งให้อำนาจหน่วยงานท้องถิ่นในการบริหารจัดการรื้อถอนและปรับปรุงซ่อมแซม รวมทั้งมีการจัดตั้งธนาคารบ้านว่างเพื่อประสานประโยชน์ระหว่างเจ้าของบ้านว่างกับผู้สนใจใช้ประโยชน์

จากผลการศึกษาปรากฏการณ์และแนวทางการแก้ไขปัญหามลพิษในประเทศญี่ปุ่นและสถานการณ์บ้านว่างในประเทศไทยสามารถวิเคราะห์ความเหมาะสมในการประยุกต์ใช้ในบริบทประเทศไทยออกเป็น 5 หัวข้อ ได้แก่

1. สถานการณ์ทางสังคม เศรษฐกิจ และที่อยู่อาศัย

สาเหตุการเกิดบ้านว่างในญี่ปุ่น คือ การมีจำนวนบ้านมากกว่าจำนวนครัวเรือน ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอายุประชากร และการเป็นสังคมผู้สูงอายุ แต่ยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งประเทศญี่ปุ่นมีการบัญญัติกฎหมายบ้านว่างออกมาเพื่อมอบอำนาจให้กับท้องถิ่นในการบริหารจัดการบ้านว่างในพื้นที่ของตนเอง สามารถตั้งสภาที่ปรึกษาที่มาจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่นั้น ๆ (Fukushima, 2021) ประเทศไทยเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุเช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่น ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงประชากรที่แตกต่างกันอย่างสุดขั้วของเมืองใหญ่และชนบท นั่นคือ ประชากรจะกระจุกตัวอยู่ในเมืองใหญ่ ในขณะที่ประชากรในชนบทลดลง ในเมืองใหญ่ยังมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่บ้านในชนบทถูกทิ้งร้างจึงสามารถคาดการณ์ได้ว่า จะมีจำนวนบ้านว่างเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่น ทั้งอาคารชุดรอขายในเมืองใหญ่และบ้านเดี่ยวในชนบท ทำให้ในอนาคตอาจเกิดสถานการณ์บ้านว่างได้เช่นเดียวกัน

2. ข้อมูลและความรู้

ประเทศญี่ปุ่นเห็นว่า การทิ้งบ้านให้ว่าง นอกจากจะเป็นการสูญเสียทรัพยากรแบบสูญเปล่าแล้วยังทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีต่อชุมชนด้วย ในขณะที่ประเทศไทยยังไม่มีให้ความสำคัญถึงสถานการณ์บ้านว่าง และยังไม่มีการจัดเก็บข้อมูล เช่น ข้อมูลเรื่องการเช่าที่อยู่อาศัยที่ไม่มีการจดทะเบียน เมื่อไม่มีข้อมูล

ที่เพียงพอจะทำให้การคาดการณ์และกำหนดแผนการพัฒนายาก ดังนั้น จึงควรเตรียมรับสถานการณ์ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง (ต่อพงศ์ จำจด, 2564) ประเทศไทย ณ ปัจจุบัน มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานให้เพียงพอให้กับทุกคนจึงเป็นที่มาของแผนแม่บท 20 ปี คือ การทำให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยเพียงพอที่ได้มาตรฐานภายในปี พ.ศ. 2579 สถานการณ์ในไทยจะเหมือนกับญี่ปุ่นในอีก 20 ปี ซึ่งสถานการณ์ในไทย ณ ปัจจุบัน ยังไม่แน่นอนจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งยังไม่สามารถรับรองได้ว่าต่อไปจะเป็นอย่างไร เพราะยังขาดข้อมูลที่เพียงพอ (สุขุมภรณ์ จงภักดี, 2564) ปัจจุบัน ประเทศไทยมีการจัดทำฐานข้อมูลบรรจุอยู่ในฐานข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย 3 ฐาน ได้แก่ (1) ที่อยู่อาศัยภายใต้การกำกับดูแลของการเคหะแห่งชาติ (2) ที่อยู่อาศัยของเอกชนโดยความร่วมมือจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) และ (3) ที่อยู่อาศัยชุมชนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งข้อมูลเหล่านี้สามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการวางแผนเพื่อรับมือบ้านว่างได้ (ต่อพงศ์ จำจด, 2564) อย่างไรก็ตาม ฐานข้อมูลดังกล่าวยังไม่มีความแน่ชัดว่าครอบคลุมในทุกประเด็นปัญหาที่จะนำมาใช้ในการวางนโยบายที่อยู่อาศัยในอนาคต และแก้ไขปัญหาบ้านว่างที่กำลังเกิดขึ้นหรือไม่

3. นโยบายที่อยู่อาศัย

ประเทศญี่ปุ่นมีการออกกฎหมายบ้านว่าง เพื่อใช้ในการจัดการกับบ้านที่มีสถานะเป็นบ้านว่าง ในขณะที่ประเทศไทยยังไม่ได้ให้ความสำคัญต่อผลกระทบที่เกิดขึ้น และยังให้ความสำคัญกับการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ทำให้นโยบายยังคงมุ่งเน้นการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มให้กับผู้มีรายได้น้อย มิได้มีการพิจารณานำบ้านที่ว่างอยู่แล้วมารองรับความต้องการของผู้มีรายได้น้อย (สุขุมภรณ์ จงภักดี, 2564) และพบว่า บางนโยบายส่งเสริมการเกิดบ้านว่าง ได้แก่ นโยบายเกี่ยวกับภาษีที่ดินมีการผลักดันให้เกิดการสร้างประโยชน์ในที่ดิน และพื้นที่ดินที่ไม่เกิดประโยชน์จะเสียภาษีในอัตราที่ค่อนข้างสูง เป็นการผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ยังมีแนวโน้มที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ตรงกลุ่มความต้องการจะถูกพัฒนาต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดปัญหาบ้านว่างรอขายต่อไป ในขณะที่เดียวกันยังมีการออกมาตรการลดภาษีเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เพิ่มภาษีที่ดินว่าง เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้จะกลายเป็นปัญหาภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด เกิดการลงทุนที่เสียเปล่า และจะก่อให้เกิดปัญหาบ้านว่างซึ่งจะกลายเป็นปัญหาที่ใหญ่กว่าตามมาในอนาคต นอกจากนี้ภาครัฐยังคงไม่มีนโยบายในการควบคุมปริมาณที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่สู่ตลาด มีเพียงการควบคุมที่เกิดขึ้นตามกลไกตลาดอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น รวมทั้งสิทธิการถือครองของชาวต่างชาติที่ภาครัฐควรคำนึงถึง (Ishihara, 2021)

4. องค์กรที่อยู่อาศัย

องค์กรที่อยู่อาศัยในระดับนโยบาย ประเทศไทยมีคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยชาติที่มีการประชุมไม่บ่อยครั้งและขาดการศึกษาวิจัยนโยบายที่ทันต่อสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่วนองค์กรที่อยู่อาศัยในระดับท้องถิ่น ยังขาดการทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง ขาดข้อมูลความรู้ความเข้าใจในความสำคัญด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อการพัฒนาท้องถิ่น

5. การดำเนินงาน

ประเทศญี่ปุ่นมีการดำเนินงานที่สอดคล้องกัน เริ่มจากท้องถิ่นพบปัญหา เสนอให้รัฐบาลกลางออกกฎหมายให้อำนาจท้องถิ่นดำเนินงาน รวมทั้งมีการเพิ่มทางเลือกในการแก้ปัญหา เช่น การตั้งธนาคารบ้านว่างเชื่อมระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาในการดำเนินงานยังค่อนข้างช้า ซึ่งมาจากกระบวนการในการดำเนินงาน 3 ขั้นตอนหลัก ได้แก่ (1) การกำหนดบ้านที่มีปัญหาและควรถูกรื้อถอน (2) การจัดตั้งสภาที่ปรึกษาที่ครอบคลุมผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด และ (3) การอธิบายการทำงานต่อผู้ย้ายถิ่นเข้ามาใหม่ ซึ่งแต่ละกระบวนการต้องใช้เวลา ดังนั้น ควรมีการใช้มาตรการเร่งด่วนในการกำหนดบ้านว่าง เพื่อตัดสินใจรื้อถอนหรือบำรุงรักษามาใช้ (shihara, 2019) ในขณะที่องค์กรส่วนกลางและส่วนท้องถิ่นของประเทศไทย ยังขาดศักยภาพในการดำเนินงาน ไม่สามารถดำเนินการสอดคล้องกันได้ในเรื่องนี้ อันเนื่องมาจากการขาดข้อมูล และขาดการให้ความสำคัญ จึงยังไม่มีองค์กรที่ทำหน้าที่จัดตั้งธนาคารบ้านว่างแบบประเทศญี่ปุ่น

แหล่งที่มา

1. DDproperty Editorial Team. *Thailand Consumer Sentiment Study H1 2023*. DDproperty. [ออนไลน์] 14 กุมภาพันธ์ 2566.
<https://www.ddproperty.com/%E0%B8%84%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%A1%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%8B%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%82%E0%B8%B2%E0%B8%A2/thailand-consumer-sentiment-study-h1-2023-69913>.
2. Macroeconomic Team. *บทวิเคราะห์เศรษฐกิจประจำสัปดาห์. วิจัยกรุงศรี*. [ออนไลน์] 11 เมษายน 2566.
<https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/weekly/20230411>.
3. กรุงเทพธุรกิจ. *อสังหาฯชี้NPA-NPLสถาบันการเงินพุ่งแหล่งธุรกิจบริหารสินทรัพย์*. [ออนไลน์] 20 เมษายน 2566.
<https://www.bangkokbiznews.com/property/1063927>.
4. กรุงเทพธุรกิจ. *บ้านหุ้ปรับราคาลงจุดดัชนีราคาไตรมาสแรกลดลง. กรุงเทพธุรกิจ*. [ออนไลน์] 18 เมษายน 2566.
<https://www.bangkokbiznews.com/property/1063686>.
5. *การประยุกต์ใช้แนวทางการแก้ไขปัญหาบ้านว่างในญี่ปุ่นกับบริบทไทย (Application of Japanese Vacant Houses Solution in Thai Context)*. ศาสตรา ศรีหาภาค, มนต์รัช มะกล้าทอง, กุณชลทิพย์พานิชภักดิ์. [บ.ก.] จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 3/2564, กรุงเทพฯ : สารศาสตร์, 17 ตุลาคม 2564, สารศาสตร์, เล่มที่ 4, หน้า 690-703. 2630-0141.
6. ฐานเศรษฐกิจ. *เปิด 3 นวัตกรรมที่อยู่อาศัย ป้องกันฝุ่น PM 2.5. ฐานเศรษฐกิจ*. [ออนไลน์] 5 เมษายน 2566.
<https://www.thansettakij.com/real-estate/558239>.
7. ฐานเศรษฐกิจ. *อสังหาฯไทย แข่งรักษ์โลก รุกพลังงานสะอาด - ลดคาร์บอน เจาะเทรนด์ผู้บริโภค. ฐานเศรษฐกิจ*. [ออนไลน์] 5 เมษายน 2566. <https://www.thansettakij.com/real-estate/561098>.