

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อย
บนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการ
ยุคใหม่ Thailand 4.0

โดย

นายกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์
ประธานและผู้ก่อตั้ง
บริษัท เซ็นจูรี ๒๑ (ประเทศไทย) จำกัด

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๓
ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔

หนังสือรับรอง

วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ได้อนุมัติให้เอกสารวิจัยส่วนบุคคล เรื่อง “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0” ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ ของ นายกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ ๖๓ ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๖๓-๒๕๖๔

พลโท

(วิโรจน์ เกิดแสง)

ผู้อำนวยการวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ

บทคัดย่อ

เรื่อง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0

ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ

ผู้วิจัย นายกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์ **หลักสูตร** วปอ. **รุ่นที่** ๖๓

การพัฒนาประเทศไทย ผ่านความสามารถของผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย เพื่อที่จะนำไปสู่แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพในลักษณะผานวิธี ใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ ส่วนแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ เป็นตัวแทนจาก ๗ บริษัทที่ร่วมทุนกับต่างประเทศ ให้ข้อมูลผ่านเทคนิคการสัมภาษณ์กลุ่ม และการสนทนากลุ่มวิเคราะห์ ข้อมูลวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการวิจัยพบว่า ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อยทั้งที่ดำเนินการโดยภาครัฐและภาคเอกชน ขึ้นอยู่กับ ๑. หน่วยงานภาครัฐที่สนองนโยบายและยุทธศาสตร์ชาติเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในฐานะเป็นผู้สนับสนุนและเปิดโอกาสผ่าน “กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อบังคับใหม่ที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไปของโลก ๒. กลยุทธ์ ทั้งผลิตภัณฑ์และขับเคลื่อน กลยุทธ์การสร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย และกลยุทธ์การเสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศที่อยู่อาศัยของกระทรวงการคลัง ทุกกลยุทธ์เอื้อให้เกิดความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขัน เมื่อรัฐเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในกลยุทธ์ อย่างไรก็ตามปัญหาและอุปสรรคที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยต้องพิจารณา ได้แก่ แนวคิดการพัฒนาโครงการ นวัตกรรม/เทคโนโลยีที่ใช้และองค์ประกอบการพัฒนาโครงการ ทั้งที่เกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค ต้นทุนการก่อสร้าง และมาตรฐานที่อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้นำมาสู่แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในลักษณะ ๔ ประสาน ๖ กระบวนการการพัฒนาโครงการ

Abstract

Title Real Estate Development Guideline for Low Income on the Fundamentals and Capabilities of the New Entrepreneurs, Thailand 4.0

Field Economics

Name Mr.Kitisak Jampathipphong **Course** NDC **Class** 63

Real Estate Development Guideline for Low Income on the Fundamentals and Capabilities of the New Entrepreneurs, Thailand 4.0 using mixed-methods in qualitative research approach can be used for Thailand development. This research collected data from both secondary and primary sources. The primary source's representatives were seven entrepreneurs' joint ventures companies with foreign countries. Group interviews and focus group were used for gathering data and content analysis technique was used for data analysis. The research findings were as follows: In the analysis of the feasibility and competitiveness of both within and outside the country of Thai new Entrepreneurs who response to low-income was up to 1 . Government agencies that respond to national policies and strategies on housing for low-income people should support by adapting the new one in laws or regulations that fit with the changing environment of the world. 2. Both push and drive strategies for housing opportunity building and for enhancing and developing a systematic residential information system by the Ministry of Finance, every strategy will enable possibilities and competitiveness if the government allows private entrepreneurs to take part in those strategies. However, related problems and obstacles that Thai private entrepreneurs have to consider are ideas for developing housing projects, innovation/ technology, and elements for project development with respect to consumer behavior, construction cost and housing standards. All lead to real estate development guidelines for low-income people in a manner of 4 coordination with 6 project development processes

คำนำ

เอกสารวิจัยเล่มนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ ซึ่งผู้วิจัยได้แรงจูงใจในการเขียนเอกสารวิจัยนี้จากประสบการณ์ทำงาน ซึ่งมีประสบการณ์ทำงานในวงการอสังหาริมทรัพย์กว่า ๒๐ ปี โดยได้มองเห็นถึงแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในยุค Thailand 4.0 ซึ่งในการพัฒนาประเทศนั้น “แนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน” เป็นแนวคิดหลักที่ประเทศไทยและหลายประเทศใน ASEAN ได้นำมาใช้ ทั้งในมิติเศรษฐกิจ การเมือง การศึกษา การศาสนา และที่สำคัญมิติทางสังคมและวัฒนธรรม

สำหรับประเทศไทยมุ่งพัฒนาในแนวทาง “พอเพียง” และมี “ความมั่นคงในการดำรงชีวิต” โดยนโยบายการพัฒนาสู่ความยั่งยืนของรัฐบาลไทย ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) รวมถึงวิสัยทัศน์ที่ว่า “ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง” ที่เน้นการพัฒนา “ความมั่นคงในการดำรงชีวิต” ผ่านการจัดการ “ที่อยู่อาศัย” อาทิเช่น “โครงการบ้านมั่นคง” หรือ “โครงการบ้านผู้มีรายได้น้อย” หรือ “โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชน” จากความสำคัญดังกล่าว จึงเป็นแนวทางในการพัฒนาประเทศ ผ่านความสามารถของผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันและโอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN

ผู้วิจัยต้องขอขอบคุณวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ครู อาจารย์ ผู้บรรยายทุกท่านที่ให้เกียรติมาให้ความรู้ อีกทั้งยังแบ่งปันมุมมองจากประสบการณ์ตรงที่หาไม่ได้จากที่ใดๆ และขอกราบขอบพระคุณ พลโท นักรบ บุญบัวทอง อาจารย์ที่ปรึกษา ที่มอบโอกาสและความกรุณาในการทำวิจัยเรื่องนี้ รวมถึงให้คำแนะนำตลอดการทำวิจัยนี้เป็นอย่างดี ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เอกสารวิจัยเรื่อง “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0” เล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อผู้อ่าน และเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาประเทศต่อไป

(นายกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์)

นักศึกษาวិทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่น ๖๓

ผู้วิจัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
Abstract	ข
คำนำ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญแผนภาพ	ช
บทที่ ๑ บทนำ	๑
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	๓
ขอบเขตของการวิจัย	๓
วิธีดำเนินการวิจัย	๕
ประโยชน์ที่รับจากการวิจัย	๖
คำจำกัดความ	๖
บทที่ ๒ การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	๘
ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐)	๘
ยุค New Normal กับการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development)	๑๓
หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal	๒๐
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๓๒
กรอบแนวคิดของการวิจัย	๓๔
สรุป	๓๕
บทที่ ๓ อสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่	๓๗
ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอก	
ประเทศในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อย	
ที่ดำเนินการโดยภาครัฐและที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน	๓๗
ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนา	
อสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย)	๔๕

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถ	

	ในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่	
	Thailand 4.0	๕๐
	สรุป	๕๒
บทที่ ๔	แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐาน	
	และขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0	๕๔
	พื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่	๕๔
	ปัญหาและอุปสรรคต่อขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่	๕๘
	แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐาน	
	ของผู้ประกอบการยุคใหม่	๖๖
	สรุป	๗๐
บทที่ ๕	สรุปและข้อเสนอแนะ	๗๑
	สรุป	๗๑
	ข้อเสนอแนะ	๗๕
	บรรณานุกรม	๘๐
	ภาคผนวก	๘๕
	ประวัติย่อผู้วิจัย	๘๗

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๒-๑	สรุปบริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่	๑๔
๒-๒	สรุปเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลกจำแนกตามด้าน	๑๘
๒-๓	นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal	๒๑
๓-๑	บทบาทและโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีระดับรายได้น้อย	๔๐
๔-๑	สรุปผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ละความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ดำเนินการโดยภาครัฐและภาคเอกชนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองประชาชนที่มีรายได้น้อย	๕๕
๔-๒	ข้อดีและข้อเสียสำหรับประเทศไทย	๖๒

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่		หน้า
๒-๑	กรอบแนวคิดของการวิจัย	๓๕
๔-๑	ประเด็นตัวแปรสำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล	๕๗
๕-๑	แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐาน และขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0	๗๔
๕-๒	แนวทางการจัดการร่วมระหว่างรัฐและเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย	๗๙

บทที่ ๑

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในการพัฒนาประเทศ “แนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน” เป็นแนวคิดหลักที่ประเทศไทยและหลายประเทศใน ASEAN ได้นำมาใช้ทั้งในมิติ เศรษฐกิจ การเมือง การศึกษา การศาสนา และที่สำคัญ มิติทางสังคมและวัฒนธรรม สำหรับประเทศไทยเน้นการพัฒนาให้คนไทยเป็นคน “พอเพียง” และมี “ความมั่นคงในการดำรงชีวิต” แต่การพัฒนาประเทศโดยรัฐบาลไทยปัจจุบันยังไม่ได้กระจายตัวสู่ประชาชนทุกระดับอย่างทั่วถึง ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำ รัฐบาลจึงกำหนดยุทธศาสตร์ ๒๐ ปี เพื่อสร้างโอกาสและความเสมอภาค พร้อมทั้งกำหนดแผนการปฏิรูปและเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ไว้ ผ่านการจัดสรรในรูปของสวัสดิการเพื่อประชาชนกลุ่มต่างๆ และการเพิ่มโอกาสทางเศรษฐกิจให้กับประชาชน เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงปัจจัยขั้นพื้นฐานในการดำรงชีวิตมากกว่า ๔๐ โครงการ

การจัดการการพัฒนาสู่ความยั่งยืนของรัฐบาลไทย ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) รวมถึงวิสัยทัศน์ที่ว่า “ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง” (Leave No One Behind) ที่เน้นการพัฒนา “ความมั่นคงในการดำรงชีวิต” ผ่านการจัดการ “ที่อยู่อาศัย” ไม่ว่าจะเป็นการจัดหาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและผู้สูงอายุ การจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนในเมือง การจัดการชุมชนแออัด และการส่งเสริมให้ประชาชนทุกครัวเรือนมีที่อยู่อาศัย จึงพบได้ในหลายลักษณะโครงการ เช่น “โครงการบ้านมั่นคง” ที่เป็นโครงการที่เน้นจัดการผู้บุกรุกที่สาธารณะ หรือ “โครงการบ้านผู้มีรายได้น้อย” โดยการเคหะแห่งชาติ ที่เน้นการได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย หรือ “โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชน” ที่อาศัยกระบวนการออมทรัพย์และสินเชื่อเป็นเครื่องมือ และให้ผู้มีรายได้น้อย ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบผังชุมชน แปลนบ้าน การก่อสร้าง การจัดการการเงิน ตามความสามารถในการรับภาระการจ่ายเงินคืนและการจัดการของชุมชน หรือโครงการบ้านประชารัฐ หรือโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” ซึ่งตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ.๒๕๕๙- ๒๕๖๘) ของกรมธนารักษ์ เน้นการเช่าที่ดินกรมธนารักษ์จนท้ายสุดได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ดังนั้นในปี ๒๕๖๓ รัฐและภาคส่วนเกี่ยวข้องจึงเร่งดำเนินการ ทั้งตามวิสัยทัศน์ประเทศไทยและตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (Sustainable Development Goal: SDG) โดยสถาบันองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) ให้การช่วยเหลือครอบครัวที่ยากจน สภาพบ้านเรือนทรุดโทรม ไม่ปลอดภัย ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย ผ่านโครงการ “บ้านพอเพียงชนบท” (รวมประมาณ ๑,๐๐๐,๐๐๐ ครัวเรือน) ขณะที่การเคหะแห่งชาติ เสนอโครงการ “บ้านเช่าผู้มีรายได้น้อย” เริ่มเดือนละ ๙๙๙-๒,๕๐๐ บาท โดยใช้ห้องว่างจากโครงการการเคหะแห่งชาติทั่วประเทศ ราว ๒๐,๐๐๐ ห้อง (ผู้แสดงความจำนงมีถึง ๒๘,๐๐๐ ราย) และกำลังอยู่ระหว่างการส่งมอบ อีกทั้งเน้น

ดำเนินการตอบสนองประชาชนที่มีรายได้น้อยราว ๒,๐๐๐,๐๐๐ครัวเรือน) นอกจากนี้ยังมีโครงการสร้างบ้านเช่า ๑๐๐,๐๐๐ หลัง ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดอื่น ๆ (ระหว่างปี ๒๕๖๔-๒๕๖๘) สร้างปีละ ๒๐,๐๐๐ หลัง กลุ่มเป้าหมายคือผู้สูงอายุ คนพิการ ข้าราชการชั้นผู้น้อย ข้าราชการเกษียณ และประชาชนที่มีรายได้น้อย รวมทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยกรมธนารักษ์ สำหรับข้าราชการพลเรือนในรูปแบบ “คอนโดมิเนียมข้าราชการ” สร้างบนที่ราชพัสดุ โดยนำร่องในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี นครราชสีมา สุราษฎร์ธานี และขอนแก่น เน้นการผ่อนในระยะเวลา ๓๐ ปี ราว ๓,๙๐๐ บาทโอนสิทธิ์ได้ เมื่ออยู่ครบ ๕ ปี พร้อมทั้งก่อสร้างโครงการ “Senior Complex” สมุทรปราการ เพื่อผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ ๕๘ ปีขึ้นไป (ออนไลน์, ๒๕๖๓) สำหรับภาคเอกชนไทยก็ได้มีแนวคิด “ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ (Affordable Housing) ที่สนับสนุนยุทธศาสตร์ภาครัฐหลังวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ที่พิจารณาจากสัดส่วนของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือน แต่อยู่ระหว่างการหามาตรการร่วมกันระหว่างรัฐและเอกชน ในลักษณะ “การร่วมกันพัฒนา” (Joint Development) ไม่ว่าจะเป็นการให้สิทธิประโยชน์กับผู้ประกอบการเอกชนในมาตรการด้านการเงิน ค่าธรรมเนียม ภาษี และดอกเบี้ย เพื่อให้เอกชนสามารถลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยวัสดุที่ทันสมัย ที่เสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีสภาพแวดล้อมทั้งทางกายภาพและทางจิตสังคมที่ดี และสามารถดำเนินชีวิตในยุคความปกติแบบใหม่ (New Normal) ได้เต็มศักยภาพและอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เอกชนของไทย ยังได้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศในภูมิภาค ASEAN มากขึ้นตามนโยบายของประเทศนั้น ๆ เช่น นโยบายของสิงคโปร์ที่เน้น “ไม่มีของเก่า ไม่มีบ้านเก่า” ใช้พื้นที่น้อยสุดแต่ได้ประโยชน์มากที่สุด หรือในลาวและเวียดนามที่เน้น “ที่อยู่อาศัยสไตล์ Colonial” หรือบรูไนที่เน้น “ที่อยู่อาศัยที่มีผลดีต่อสุขภาพอนามัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกัมปงไอยเออร์ เป็นต้น

จากนัยดังกล่าวจึงเป็นโจทย์สำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาประเทศไทย ผ่านความสามารถของผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทยที่ต้องเป็นผู้ประกอบการอัจฉริยะต้องสร้างหรือพัฒนา เพื่อให้ได้มาซึ่งโอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN อย่างไรก็ดีตามสิ่งเหล่านี้จะเป็นไปได้หรือไม่อย่างไร จะมีความเป็นไปได้อย่างไร และมีโอกาสหรือไม่มากนักขนาดไหน จึงนำมาสู่ “คำถามการวิจัย” เพื่อที่จะนำไปสู่คำตอบเกี่ยวกับ “แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่” ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อยที่ดำเนินการโดยภาครัฐ และที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

๒. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่

๓. เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่

ขอบเขตของการวิจัย

๑. ขอบเขตด้านเนื้อหา ในการวิจัยเน้นการทบทวนเนื้อหา/วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑.๑ ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ยุทธศาสตร์ที่ ๓ ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ การปรับเปลี่ยน ค่านิยมและวัฒนธรรม (Transformation of Culture) เพื่อสร้างคนไทยที่มีคุณภาพ คุณธรรม จริยธรรม ระเบียบวินัย เคารพกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งคนไทยในกลุ่มประชากรไทยที่มีรายได้น้อย

๑.๒. ความปกติแบบใหม่หรือ New Normal ยุค Thailand 4.0 และนโยบาย Thailand 4.0 ซึ่งจะสะท้อนสิ่งที่ภาครัฐต้องดูแลประชาชนไทย โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อยในระยะ ยาวให้สามารถสร้างรายได้และมีคุณภาพชีวิตที่ดี ขณะที่ประชากรไทยที่มีรายได้น้อยจะต้องพัฒนา พฤติกรรมหรือวิถีชีวิตปกติใหม่ในชีวิตประจำวันให้เท่าทันการเปลี่ยนแปลงร่วมด้วย

๑.๓ หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal ซึ่ง ประกอบด้วย ๓ แนวคิด/ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑.๓.๑ ทฤษฎีการใช้ที่ดิน (Land Use Theory)

๑.๓.๒ ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง (Central Place Theory) รวมถึงแนวคิด เกี่ยวกับวิธีการประเมินทางเลือกทำเลที่ตั้ง (Methods of Evaluation Location Alternatives) ซึ่ง อาจจะเป็นวิธีการประเมินปัจจัย (Factor Rating Method) วิธีการหาจุดศูนย์กลาง (Center of Gravity Method) หรือวิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis Method)

๑.๓.๓ ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง

๒. ขอบเขตด้านประชากร เนื่องจากการวิจัยนี้มีแบบแผนการวิจัยเชิงคุณภาพที่มีการผสมผสาน ระหว่างข้อมูลเชิงคุณภาพและข้อมูลเชิงปริมาณประกอบเข้าด้วยกัน มีแหล่งข้อมูลสำคัญ ประกอบด้วย แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและ ในต่างประเทศสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่ได้จากสื่อสิ่งพิมพ์ เอกสาร บทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย ๓ กลุ่ม สำคัญ ได้แก่

กลุ่มที่ ๑ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทย และต่างประเทศ (ASEAN) ซึ่งเป็นกลุ่มหลักในการวิจัยที่ให้ข้อมูลผ่านเทคนิคการสัมภาษณ์ (Interview) และการสนทนากลุ่มวิเคราะห์ (Focus Group) ประเด็นหลักที่เน้นเกี่ยวข้องกับโอกาสที่ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยสามารถดำเนินการได้ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศใน ASEAN จำนวน ๗ บริษัท/ผู้ประกอบการที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ตามเกณฑ์ ได้แก่

๑. เป็นบริษัทที่มีการร่วมทุนกับต่างประเทศ

๒. มีประสบการณ์การดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคอาเซียน

ในการวิจัยได้มาตามเกณฑ์ ประกอบด้วย บริษัทเซ็นจูรี ๒๑ เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เป็นต้น และใช้เครื่องมือเป็นแบบสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง

กลุ่มที่ ๑ ใช้เทคนิคการสัมภาษณ์/การสนทนากลุ่มวิเคราะห์ โดยมีแนวคำถามประกอบการสัมภาษณ์/สนทนากลุ่มวิเคราะห์ จนข้อมูลเกิดการอิ่มตัว (Saturation) ข้อมูลหรือชุดตัวแปรหลักจากกลุ่มที่ ๑ เน้นเกี่ยวกับบทบาท และโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย และโอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย)

กลุ่มที่ ๒ นักวิชาการ จำนวน ๓ ท่าน เป็นนักวิชาการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มาจาก ๗ บริษัท/ผู้ประกอบการข้างต้น ๒ ท่านและเป็นนักวิชาการที่ให้ข้อมูลเกี่ยวกับยุทธศาสตร์ชาติได้ จำนวน ๑ ท่าน ให้ข้อมูลผ่านการสัมภาษณ์ ข้อมูลหรือตัวแปรที่เน้นคือ แนวคิด/แนวทางการให้บทบาทและโอกาสต่อผู้ประกอบการไทยในการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ (ประเทศในกลุ่ม ASEAN)

ประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งจะให้ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย จำนวน ๒๗ ราย ที่ยินยอมให้ข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง

๓.ขอบเขตด้านเวลา ในการวิจัยมีระยะเวลาเริ่มตั้งแต่ ธันวาคม ๒๕๖๓ สิ้นสุดที่ พฤษภาคม ๒๕๖๔

วิธีดำเนินการวิจัย

เนื่องจาก แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ เน้นเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทย และในต่างประเทศสำหรับผู้มีรายได้น้อย แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ (ASEAN) นักวิชาการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และประชาชนที่มีรายได้น้อย โดยจำแนกตัวแปรออกเป็น

๑. ตัวแปร บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มีรายได้น้อย) ซึ่งในการวิจัยจะทำการวิเคราะห์ทั้งจาก ยุทธศาสตร์และนโยบายการพัฒนาประเทศของรัฐไทยหรือรัฐต่างประเทศ (ใน ASEAN) ในลักษณะการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) หากมีความสอดคล้องของข้อมูล (จะได้โอกาสที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยสามารถดำเนินการได้ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศใน ASEAN) และหากพบความขัดแย้งของข้อมูล (จะนำมาซึ่งคำตอบเกี่ยวกับผู้รับผิดชอบหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศใน ASEAN)

๒. ตัวแปร ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย) ซึ่งตัวแปรย่อยที่เกี่ยวกับตัวแปรหลักนี้จะเป็นการนำข้อมูลที่ได้จากตัวแปรชุดที่ ๑ มาจำแนกตัวแปรย่อย เพื่อทำการสัมภาษณ์กลุ่มกับบริษัทที่เป็นผู้สร้างและพัฒนาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งรายเก่ารายใหม่ ไม่น้อยกว่า ๗ บริษัท

ทั้งนี้สำหรับบริษัทที่สร้างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้ข้อมูล เพื่อการวิจัย ได้ต้องเป็นบริษัทที่มีการร่วมทุนกับต่างประเทศ เช่น บริษัทเซ็นจูรี ๒๑ เรยลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นต้น ลักษณะเครื่องมือเป็นแบบสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้างและเน้นการสัมภาษณ์แบบกลุ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งการอิ่มตัว (Saturation) ของข้อมูล สามารถยืนยันหรือค้านกับข้อมูลที่ได้จากตัวแปรชุดที่ ๑

๓. ตัวแปร โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN ข้อมูลได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มและการตรวจสอบสามเส้ากับข้อมูลทฤษฎี (Triangulation) ที่ผานระหว่าง Data Triangulation การเปรียบเทียบและตรวจสอบความแน่นอนของข้อมูลโดยนำข้อมูลที่ได้มาเปรียบเทียบ และ Interdisciplinary Triangulation การใช้สหวิทยา การมาร่วมวาทกรรม อธิบายข้อค้นพบ

โดยในรายละเอียดการรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล ปรากฏดังนี้

๑. การรวบรวมข้อมูล

๑.๑ ข้อมูลหลักสำหรับการวิจัยนี้ ในส่วนที่มาจากแหล่งข้อมูลทฤษฎี ซึ่งหมายรวมถึง เอกสาร สิ่งพิมพ์ต่าง ๆ นั้น จะเน้นที่ตามรายละเอียดในขอบเขตเนื้อหาของการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อ ๑ และ ๒ ส่วนข้อมูลที่มาจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งเป็นบริษัทที่เป็นผู้สร้างและพัฒนาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งรายเก่ารายใหม่ ไม่น้อยกว่า ๗ บริษัท ที่จะให้ข้อมูลผ่านเทคนิคการสัมภาษณ์กลุ่ม

๑.๒ การกำหนดชุดข้อมูลหรือตัวแปรหลักในการวิจัย (Concept / Variables) ในการวิจัย

ผู้วิจัยกำหนดชุดข้อมูลหรือตัวแปรหลักในการวิจัยไว้ ๓ ชุดหลักได้แก่ บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มีรายได้น้อย) ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย) และ โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN

๒. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์ใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาเป็นหลักในการวิจัย ประกอบร่วมกับการตรวจสอบสามเส้า

๓. นำเสนอข้อมูลแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาและวิเคราะห์ รูปแบบแนวคิดใหม่ ๆ ที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

๑. ประโยชน์เชิงนโยบาย บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้เทคนิควิธีการในการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๒. ประโยชน์ในเชิงบริหารต่อการพัฒนาองค์กรของบริษัท หรือบมจ.ที่ผลิตผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นองค์กรที่พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง

คำจำกัดความ

นโยบาย Thailand 4.0	หมายถึง	แนวคิดเชิงโมเดลสำหรับการขับเคลื่อนประเทศสู่ความมั่งคั่ง มั่นคง และยั่งยืน ในมิติความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจ และมิติความอยู่ดีมีสุขทางสังคม ในลักษณะ สังคมที่ไม่ทอดทิ้งใครไว้ข้างหลัง
ประชาชนไทยที่มีรายได้น้อย	หมายถึง	ประชากรไทยวัยทำงานที่มีอายุตั้งแต่ ๒๐ ปีขึ้นไป อยู่ในวัยทำงาน และมีการทำงานที่สร้างรายได้มากกว่า ๑ งาน ขณะเดียวกันยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (อาจเช่าอยู่หรืออยู่ร่วมกับผู้อื่น) มีรายได้เฉลี่ยไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อปี
ผู้ประกอบการใหม่	หมายถึง	นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนนิติบุคคลจัดตั้ง ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทใหม่ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจดทะเบียนในปี ๒๕๖๑- ๒๕๖๓ เท่านั้น (ที่พร้อมให้ข้อมูลเพื่อการวิจัย)
บริษัทผู้พัฒนานักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บริษัท หรือ บมจ. ที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการสร้างความร่วมมือกับต่างประเทศ เน้นการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนานักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในการวิจัยนี้ ประกอบด้วย บริษัทเซ็นจูรี ๒๑ เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์

บทที่ ๒

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การทบทวนวรรณกรรมในการวิจัยนี้ครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับแนวความคิด ทฤษฎี วรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยมีลำดับการทบทวนและเนื้อหาโดยสรุป ดังนี้

๑. ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐)
 ๒. ยุค New Normal กับการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development)
 ๓. หลักการพัฒนาอย่างยั่งยืนและการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal
 ๔. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 ๕. กรอบแนวคิดของการวิจัย
 ๖. สรุป
- ทั้งนี้รายละเอียดแต่หัวข้อปรากฏดังนี้

ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐)

ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐) เปรียบเสมือนกรอบและแนวทางการพัฒนาทุกภาคส่วนของภาครัฐ เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ “ประเทศไทยมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน” โดยพัฒนาตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง และคติพจน์ที่ว่า มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน ทั้งนี้ยุทธศาสตร์ชาติดำเนินการตามนัยรัฐธรรมนูญ พ.ศ. ๒๕๖๐ หมวด ๖ แนวนโยบายแห่งรัฐ มาตรา ๖๕ ความเป็น “รัฐพึงจัดให้มียุทธศาสตร์ชาติเป็นเป้าหมายการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน ตามหลักธรรมาภิบาล เพื่อให้เป็นกรอบในการจัดทำแผนต่างๆ ให้สอดคล้องและบูรณาการกันเพื่อให้เกิดเป็นพลังผลักดันร่วมกันไปสู่เป้าหมาย” จากนัยดังกล่าวรัฐจึงต้องออกกฎหมายฉบับหนึ่งที่เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดทำยุทธศาสตร์ชาติ พ.ศ.๒๕๖๐” เกิดขึ้น

ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปีนี้ ประกอบด้วย ยุทธศาสตร์สำคัญ ๖ ยุทธศาสตร์ ได้แก่

๑. ยุทธศาสตร์ด้านความมั่นคง
๒. ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน
๓. ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพคน
๔. ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างโอกาสความเสมอภาคและความเท่าเทียมกันทางสังคม
๕. ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
๖. ยุทธศาสตร์ด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ

สำหรับยุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยครั้งนี้ เป็นยุทธศาสตร์ที่ ๓ ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพคน ที่จุดเน้นของยุทธศาสตร์นี้ อยู่ที่ “คนไทยในอนาคตต้องเป็นมนุษย์ที่สมบูรณ์ มีความพร้อมทั้งกาย ใจ สติปัญญา สามารถเรียนรู้ได้ตลอดชีวิต มีทักษะในศตวรรษที่ ๒๑ สู่การเป็นคนไทยที่มีทักษะสูง เป็นนวัตกรรม นวัตกรรม และผู้ประกอบการ รู้คุณค่าความเป็นไทย มี

คุณธรรมจริยธรรม มีวินัย มีความรับผิดชอบต่อสังคม และมีสุขภาพที่ดี” ทั้งนี้การจะบรรลุเป้าหมายดังกล่าว ต้องมีแนวทางการพัฒนาเพื่อรองรับโดยต้องมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพคนตลอดช่วงชีวิตควบคู่กับการปรับเปลี่ยนค่านิยมและวัฒนธรรมเพื่อให้อยู่ใน “วิถี” ที่นำไปสู่การสร้างสังคมน่าอยู่

หากพิจารณาตามแผนย่อยของแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ ประเด็นศักยภาพคนตลอดช่วงอายุ ที่มี ๕ แผนย่อย (แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (๑๑) การพัฒนาศักยภาพคนตลอดช่วงอายุ (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐) (สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจ, ออนไลน์, ๒๕๖๓) การสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพมนุษย์ ในหัวข้อของแนวทางการพัฒนาในแนวทางที่ ๑ พบว่า การจะสร้างความอยู่ดีมีสุขให้กับครอบครัวไทยอย่างเหมาะสมกับศตวรรษที่ ๒๑ นอกจากต้องส่งเสริมความรู้ในการวางแผนชีวิตที่เหมาะสมกับค่านิยมคนรุ่นใหม่ ต้องจัดกิจกรรมที่เหมาะสมบนฐานความรู้ทางวิชาการ ต้องพัฒนาทักษะชีวิตและการเรียนรู้ การทำงาน และการดำรงชีวิตอย่างมีคุณภาพ ในส่วนสภาพแวดล้อมก็ต้องพัฒนาให้เอื้อต่อการสร้างครอบครัวให้อบอุ่นแข็งแรงด้วย ภายใต้ “ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัว” ที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตสามารถส่งเสริมพัฒนาการเด็กและมีความปลอดภัยและมีระบบสนับสนุนให้ชีวิตมีคุณภาพมาตรฐาน

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาประกอบรวมกับนโยบายและยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย (ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ, ออนไลน์, ๒๕๖๓) ในยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) ที่รัฐบาลให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีความรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส โดยให้ความสำคัญกับการจัดการและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อาศัยกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ทั้งนี้ในยุทธศาสตร์นี้มุ่งเน้น “เสริมสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน” พร้อมสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่ดีสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย และการส่งเสริมการมีส่วนร่วมในทุกระดับเพื่อนำไปสู่ชุมชนเข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน ซึ่งจะดำเนินการภายใต้วิสัยทัศน์ที่ว่า “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี ๒๕๗๙” ในการสนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน จึงต้องดำเนินการไปพร้อมกับการเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงการยกระดับการบูรณาการด้านการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งอย่างยั่งยืน และการจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

อย่างไรก็ตามในการที่จะให้ประชาชนคนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน การดำเนินการอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรมย่อมต้องถูกกำหนดไว้เป็นกรอบการดำเนินงาน ด้วยการวางกลยุทธ์ไว้

กลยุทธ์ผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย เช่น การกำหนดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเมืองอย่างชัดเจนในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ การทบทวนและปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และขั้นตอนการปฏิบัติที่เป็นอุปสรรคต่อกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย กระทบการตราพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นกฎหมายหลักในการดำเนินการพัฒนา คุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัยของประชาชน การจัดทำแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับจังหวัดและระดับท้องถิ่น การจัดบริการสวัสดิการสังคมแก่กลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม การกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน การควบคุม การกำกับดูแล และการตรวจสอบรูปแบบ การก่อสร้างที่อยู่อาศัย

กลยุทธ์การสร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย เช่น การผลักดันกฎหมายเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย การปรับปรุงที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น การสร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมให้กับผู้มีรายได้น้อยที่หลากหลาย เสริมสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงสินเชื่ออย่างเสมอภาคและทั่วถึง การสนับสนุนการนำที่ดินตาบอดออกสู่ตลาดที่ดิน เพื่อรองรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยผ่าน กระบวนการจัดรูปที่ดิน (Land Readjustment) นำที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของหน่วยงานภาครัฐมาพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

กลยุทธ์การเสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ เช่น การจัดตั้ง “ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” เพื่อบูรณาการฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยให้เป็นฐานเดียวกันทั่วประเทศ การสนับสนุนการพัฒนาและบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศ/องค์ความรู้ด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ และเชื่อมโยงเครือข่ายข้อมูลสารสนเทศและการจัดทำรายงานวิเคราะห์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยด้านต่างๆ ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และสถาบันการเงิน สร้างและพัฒนาช่องทางเข้าถึงความต้องการด้าน ที่อยู่อาศัย เช่น การสำรวจ ลงทะเบียน ชาวประชาสัมพันธ์ Application Website การนำเสนอ Message

ขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธนาคารแห่งประเทศไทย,ออนไลน์, ๒๕๖๓) ได้แสดงแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สรุปได้ว่า

ครัวเรือนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยเฉพาะกลุ่มคนรายได้ต่ำถึงปานกลางที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยครั้งแรก จะไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ แต่จะได้รับประโยชน์ในการซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมมากขึ้น เพราะอุปสงค์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไรลดลง ในช่วงที่ผ่านมาราคาสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเร็วกว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของ อุปสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไร นอกจากนี้ มาตรการนี้ยังช่วยส่งเสริมวินัยทางการเงินโดยลดพฤติกรรมการกู้ยืม ที่เกินความจำเป็นของครัวเรือนด้วย

ครัวเรือนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อลงทุนและเก็งกำไร มาตรการนี้จะช่วยให้ครัวเรือนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อลงทุนและเก็งกำไรรับความเสี่ยงได้ดีขึ้น ไม่ประเมินความเสี่ยงต่างเกินควร โดยเฉพาะความคาดหวังด้านผลตอบแทนทั้งในส่วน ค่าเช่า (Rental Yield) และราคาอสังหาริมทรัพย์ (Capital Gain) ในอนาคต นอกจากนี้ การเก็งกำไรที่เกิดขึ้นอย่าง แพร่หลายจะสะสมความเสี่ยงที่อาจทำให้อสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงอย่างรุนแรงในอนาคตได้ ซึ่งจะกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ของคนในวงกว้างและระบบเศรษฐกิจได้

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้รับประโยชน์เนื่องจากสามารถวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงได้ดียิ่งขึ้น ทำให้สามารถวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอุปทานคงค้างในอนาคต

ภาคธนาคาร มีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระดับที่เหมาะสม ไม่ส่งเสริมให้หนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น เกินความจำเป็นและลูกหนี้มีคุณภาพดีขึ้น ซึ่งจะลดภาระกันสำรองในอนาคต นอกจากนี้ มาตรการนี้จะช่วยเพิ่มความสามารถในการรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน

ภายใต้ยุทธศาสตร์ วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ มาตรการต่างๆ ข้างต้น หากพิจารณาถึงผลที่เกิดขึ้นกับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย พบว่า

กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) เป็นหน่วยงานหลักและมีเป้าหมายดูแลผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย การดูแลแบ่งเป็นภายใต้ความรับผิดชอบของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) และการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ซึ่งในปี ๒๕๖๓ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้ให้การช่วยเหลือครอบครัวที่มีฐานะยากจน สภาพบ้านเรือนทรุดโทรม มีสภาพไม่ปลอดภัย ไม่เหมาะแก่การอยู่อาศัย เช่น หลังคารั่ว เสาเรือนผุ บันไดโยกคลอน พื้นบ้าน ฝ้าบ้าน หลายพันครัวเรือนทั่วประเทศ ผ่านโครงการ “บ้านพอเพียงชนบท”

ในส่วนของการเคหะแห่งชาติ ได้ออกโครงการบ้านเช่าผู้มีรายได้น้อยเริ่มต้นละ ๙๙๙-๒,๕๐๐ บาท โดยนำบ้านว่าง-ห้องว่างจากโครงการการเคหะแห่งชาติทั่วประเทศ ๒๐,๐๐๐ ห้อง ผลปรากฏว่ามีผู้แสดงความสนใจ ๒๘,๐๐๐ ราย และโครงการสร้างบ้านเช่า ๑๐๐,๐๐๐ หลัง ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่นๆ รวมระยะเวลาดำเนินการ ๕ ปี (พ.ศ.๒๕๖๔-๒๕๖๘) สร้างปีละ ๒๐,๐๐๐ หลัง กลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้สูงอายุ คนพิการ ข้าราชการชั้นผู้น้อย หรือข้าราชการเกษียณ และประชาชนที่มีรายได้น้อย

ส่วนกรมธนารักษ์ที่มีบทบาทสำคัญในเรื่องของการสร้างที่อยู่อาศัย ได้สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการพลเรือนสามารถจองซื้อสิทธิ์การเช่าคอนโดมิเนียมข้าราชการที่จะก่อสร้างบนที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ นำร่องในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี นครราชสีมา สุราษฎร์ธานี และขอนแก่น เป็นคอนโดมิเนียม ๗ ชั้น ห้องละไม่เกิน ๔๐ ตารางเมตร ผ่อนเดือนละประมาณ ๓,๙๐๐ บาท ระยะเวลา ๓๐ ปี เมื่อครบสัญญายังต่ออายุสัญญาได้อีก ๓๐ ปี และสามารถโอนสิทธิ์ได้เมื่ออยู่ครบ ๕ ปี แต่จะต้องโอนสิทธิ์ให้เฉพาะข้าราชการด้วยกันเท่านั้น กรมธนารักษ์ เร่งโครงการก่อสร้างซีเนียร์คอมเพล็กซ์ที่จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อตอบโจทย์สังคมผู้สูงวัย เน้นผู้สูงวัยอายุ ๕๘ ปีขึ้นไป และเริ่มจองได้ภายในสิ้นปี ๒๕๖๓ เฟสแรก จำนวน ๙๐๐ ยูนิต พื้นที่ยูนิตละประมาณ ๓๕ ตารางเมตร ใช้เวลาก่อสร้างราว ๒ ปี เข้าอยู่ได้ เมื่อผู้จองมีอายุ ๖๐ ปีขึ้นไป

หากกล่าวโดยสรุป ในการนำยุทธศาสตร์และนโยบายสู่การปฏิบัติ หลายหน่วยงานที่มีหน้าที่หรือเกี่ยวข้องต้องทำงานอย่างบูรณาการ ครอบคลุมทั้งเรื่องตัวที่พิกราคาที่ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึง สภาพแวดล้อม และการรองรับสังคมผู้สูงอายุ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ดูแลในฐานะที่เป็นหน่วยงานหลัก การเคหะแห่งชาติ ดำเนินการ ๒,๐๐๐,๐๐๐ ครัวเรือน และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน ดำเนินการราว ๑,๐๐๐,๐๐๐ ครัวเรือน รวมทั้งจะดำเนินการตามเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนSDGs (Sustainable Development Goals) ขององค์การสหประชาชาติร่วมด้วย (สำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี,ออนไลน์, ๒๕๖๓)

สรุป

ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐) เปรียบเสมือนกรอบและแนวทางการพัฒนาทุกภาคส่วนของภาครัฐ เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ “ประเทศไทยมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน ประชาชนคนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน ทั้งนี้ยุทธศาสตร์ชาติ ได้ส่งผลให้ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) ที่เกิดขึ้น และมุ่งให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส รวมทั้งสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ อย่างไรก็ตามยุทธศาสตร์ระดับชาติ จะลงสู่

ยุทธศาสตร์การพัฒนา ก็ต้องอาศัยกลยุทธ์ที่เป็นรูปธรรมและมาตรการของหน่วยงานต่าง ๆ ประกอบ ร่วม ทั้งระดับกระทรวงโดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และ หน่วยงานที่ดูแลที่อยู่อาศัยระดับชาติ เช่น การเคหะแห่งชาติ และ กรมธนารักษ์ ตลอดจนภาคเอกชน ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามแม้ตามยุทธศาสตร์ดังกล่าวจะเปิดโอกาสให้ภาคเอกชนเข้าไปมีส่วนร่วม แต่จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปรากฏว่า แม้รัฐบาลจะมีแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือแนวนโยบายอื่นๆ ประกอบ แต่ก็ไม่ได้เอื้อให้ภาคเอกชนได้เข้ามามี ส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือผู้สูงอายุ หรือผู้ด้อยโอกาสอย่าง เต็มที่ ภาคเอกชนกลับได้เพียงการมีข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงของ ประชาชนที่พอจะช่วยประกันความเสี่ยงจากการวางแผนการลงทุน

ยุค New Normal กับการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development)

ความปกติใหม่หรือ New Normal หรือฐานวิถีชีวิตใหม่ หรือความปกติแบบใหม่ หาก พิจารณาในเชิงความหมาย ราชบัณฑิตยสภา ได้บัญญัติคำศัพท์ นี้ภายใต้ความหมายที่ว่า “รูปแบบ การดำเนินชีวิตอย่างใหม่ที่ต่างจากอดีต” (ข่าวไทยพีบีเอส, ออนไลน์, ๒๕๖๓) ทั้งนี้รูปแบบวิถีชีวิตใหม่ นี้ ประกอบด้วยวิถีคิด วิถีเรียนรู้ วิถีสื่อสาร วิถีปฏิบัติและการจัดการ การใช้ชีวิตแบบใหม่เกิดขึ้น หลังจากเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างใหญ่หลวงและรุนแรงอย่างใดอย่างหนึ่งทำให้มนุษย์ต้องปรับตัว เพื่อรับมือกับสถานการณ์ปัจจุบันมากกว่าจะดำรงรักษาวิถีดั้งเดิมหรือวนหาถึงอดีต

สำหรับความปกติใหม่อันเป็นผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ส่งผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงวิถีคิด (Mindset) ที่สำคัญส่งผลต่อ การสร้างประสบการณ์ใหม่ต่อผู้บริโภค ในช่องทางการซื้อขายที่เป็นทั้งออฟไลน์และออนไลน์ เกิดการ เร่งตัวในการเกิดธุรกิจแบบที่เรียกว่า Light Business Model หรือ Agile Business Model ซึ่งเป็น รูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับการอยู่รอดในภาวะวิกฤต คือไม่สร้างภาระที่มากจนเกินไปให้กับธุรกิจ ไม่มีสินทรัพย์ถาวรและหนี้สิน และลูกจ้างจำนวนมาก การจ้างงานในอนาคตจะไม่ใช้การจ้างงานแบบ ลูกจ้างประจำ จะเกิดธุรกิจแบบ Everything at a Service Model เน้นการให้เขาใช้เป็นหลักหรือ pay-per-use ในด้านการเงินคาดการณ์ว่า จะเกิด Central Bank Digital Currency ขึ้นมาแทนที่เงิน ในรูปแบบธนบัตร เงินเฟ้อและพฤติกรรมการหลีกเลี่ยงธนบัตร อาจทำให้นาคารกลางทั่วโลกสร้าง สกกุลเงินขึ้นมาใหม่ เพื่อใช้แทนธนบัตรหรือเหรียญกษาปณ์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่กลุ่มลูกค้าจะกลายเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่เป็น ประชาชน/ผู้บริโภคกลุ่มใหญ่ที่สุดของประเทศไทย การซื้ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนส่วนใหญ่ของ ประเทศไทย ต้องตอบโจทย์การทำงานที่บ้าน (Work from Home) และการใช้ชีวิตแบบปัจเจก ในสังคมของผู้บริโภค (Individual Society) ที่ทำให้สุขภาพดี (Wellness) รูปแบบบ้านโดยเฉพาะ อย่างยิ่งบ้านเดี่ยวชานเมือง จะได้รับความสนใจมากขึ้นจากการคาดการณ์ของนักวิชาการในประเทศไทย หรือหากเป็นเขตเมืองก็จะเป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ เพื่อมีพื้นที่สำหรับการทำอาหารสำหรับ ส่วนกลางมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจึงสำคัญมากขึ้นขนาดใหญ่ขึ้น ขณะที่ที่ทำงานจะมีขนาดเล็กลง

สภาพแวดล้อมจะให้ความสำคัญกับสุขภาพมากขึ้น ขณะที่พลังจากเทคโนโลยีดิจิทัล จะทำให้เกิด Digitize People การทำงานจะมีวัฒนธรรมเป็น Digitize Work Culture มากขึ้น องค์กร/ธุรกิจต่าง ๆ มีความยืดหยุ่นและมีเครื่องมือในการวัดผลงานดี มีเป้าหมายชัดเจน องค์กรเกิดวัฒนธรรม ความเชื่อใจ ไม่ว่าจะทำจากที่ไหน งานจะมีประสิทธิภาพ และมีความคล่องตัวมากขึ้น (Agile) บุคคลต้องคิดเร็ว และทำเร็วตามที่คิด เครื่องมือประกอบการทำงานเพื่อความคล่องตัว มีประสิทธิภาพ กันความผิดพลาดได้ ถูกนำมาใช้มากยิ่งขึ้น ทั้ง Zoom Microsoft Team Google Meet WebEx เป็นต้น ขณะที่ กฎ กติกา มารยาทการทำงานจากบ้าน การประชุมออนไลน์ ผู้ใช้จะมีความตระหนักรู้มากขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับผลกระทบจากยุคความปกติใหม่หรือ New Normal หรือ ฐานวิถีชีวิตใหม่ที่แผ่มาด้วยการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ จากการทบทวนวรรณกรรม เกี่ยวกับกรณีศึกษาของบริษัทเอกชน จากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ สรุปได้ดังตารางที่ ๒-๑

ตารางที่ ๒ - ๑ สรุปบริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่

<p style="text-align: center;">บริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่ (สิ่งที่ทำ/ต้องทำ)</p> <ol style="list-style-type: none"> ๑. การทำวิดีโอทัศน์หรือ platform การชมห้อง/บ้านตัวอย่างเสมือนจริงเพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ ๒. การวางตำแหน่งโครงการที่อยู่อาศัยที่ไม่อยู่ในเขตเมือง ที่ขนาดห้องจะเพิ่มขึ้นจาก ๓๕ ตารางเมตรขึ้นไป เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีการทำงานแบบใหม่ (WFH Function) ๓. การใส่ใจสุขภาพของประชาชนที่เพิ่มมากขึ้น กับวิถีการออกแบบที่อยู่อาศัยแบบใหม่ ที่เรียกว่า Co-separate space และการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้เทคโนโลยีไร้สัมผัส หรือ Touchless เช่น ระบบการจดจำใบหน้า (Face Recognition) หรือระบบการสั่งการด้วยเสียง (Voice Command) สำหรับใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง ๔. การกำหนดให้พนักงานทุกคนเป็น คนเป็น Micro-Influencer เพื่อขายของ ภายใต้อิทธิพล (Everyone can sell) ทั้งนี้พนักงานทุกคนต้องมี disruptor Mindset ที่สร้างสรรค์ที่สามารถร่วมขับเคลื่อนองค์กรเพื่อตอบโจทย์ยุคสมัยได้
<p style="text-align: center;">บริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่ (สิ่งที่ทำ/ต้องทำ)</p> <ol style="list-style-type: none"> ๑. การออกแบบแบบ Wellness หรือปัจจัยด้านสุขภาพะ อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกให้อยู่ในลักษณะของ Universal Design วัสดุที่ใช้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและสุขอนามัย รวมทั้งมีพื้นที่สีเขียวหรือสวนผักเพื่อบริโภค (Eat-Able-Garden) ๒. การร่วมมือกับภาครัฐในการจัดทำที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Senior Living) ๓. การกำหนดทำเลที่ตั้งโครงการที่กระจายตัวออก (Urbanization) รอบกรุงเทพมหานคร กระจายตัวออกไปตามบริเวณโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ๔. การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น “ราคาจับต้องได้”

ตารางที่ ๒ - ๑ สรุปบริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผลกระทบที่ได้รับในยุคความ
ปกติใหม่ (ต่อ)

<p align="center">บริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่ (สิ่งที่ทำ/ต้องทำ)</p> <p>๑. การเร่งระบายที่อยู่อาศัยคงค้างตามอุปสงค์อุปทานเชิงพื้นที่ (เน้นคอนโดมิเนียม)</p> <p>๒. การเพิ่มการพัฒนาโครงการแนวราบมากกว่าแนวตั้ง/ตั้ง (ผู้ซื้อซื้อเพื่ออยู่อาศัยมากกว่า เก็งกำไร)</p> <p>๓. การออกแบบบ้านให้เป็น Smart Home Automation ที่สามารถควบคุมในระยะไกลได้และ ช่วยให้ผู้อยู่อาศัย สามารถจัดการพลังงาน สุขอนามัย ความบันเทิงที่ลดการสัมผัสได้</p> <p>๔. การส่งเสริมการตลาดออนไลน์ การประชาสัมพันธ์รูปแบบใหม่ และเรียนรู้การใช้สถิติช่วยในการ วางกลุ่มลูกค้า</p>
<p align="center">บริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท แสตนศิริ จำกัด ผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่ (สิ่งที่ทำ/ต้องทำ)</p> <p>๑. การนำเทคโนโลยี Mixed Reality (MR) มาใช้มอบความสะดวกแก่ลูกค้าประกอบการเยี่ยมชม และซื้อ</p> <p>๒. การสร้างประสบการณ์ให้ลูกค้าเป้าหมายด้วยมุมมอง ๓๖๐ องศา</p> <p>๓. การทำให้พื้นที่ส่วนกลางของทุกโครงการมีค่ามากกว่าการเป็น Individual Society และการใช้ มาตรการความปลอดภัยและพื้นที่ส่วนกลางผ่านระบบอัตโนมัติ เน้นความปลอดภัยทุกตารางเมตร</p> <p>๔. การเน้นรอบการตลาดด้วยการสร้างพันธมิตรแบบฉีกกรอบ โดยเฉพาะพันธมิตรในวงการ เทคโนโลยี โดยเชื่อว่า Prop Tech จะเข้ามามีบทบาทมากขึ้นเน้นพัฒนาและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับ ที่ดิน รวมทั้งเจาะฐานการตลาดลูกค้าระดับ Mass Segment ผ่านกลยุทธ์ Unexpected Marketing</p>
<p align="center">บริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่ (สิ่งที่ทำ/ต้องทำ)</p> <p>๑. การให้ความสำคัญกับผู้บริโภคเป็นหลัก เน้นระบบการควบคุมภายในและนโยบายการบริหารที่ ชัดเจน</p> <p>๒. การกำหนดแนวทางการพัฒนาโครงการโดยเน้นแบบที่พักอาศัยรวมตามแนวสถานีขนส่ง</p> <p>๓. การทบทวนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อ วางแผนธุรกิจ รวมถึงผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งข้อมูลสำคัญจากหน่วยงานเกี่ยวข้อง เช่น กระทรวงการคลัง สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) มติคณะรัฐมนตรี</p>

ตารางที่ ๒ - ๑ สรุปบริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผลกระทบที่ได้รับในยุคความ
ปกติใหม่ (ต่อ)

<p align="center">บริษัทเอกชนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผลกระทบที่ได้รับในยุคความปกติใหม่ (สิ่งที่ทำ/ต้องทำ)</p>
--

๑. การให้ความสำคัญกับวิกฤติที่เกิดจากธรรมชาติ เช่น เชื้อไวรัส แสงอาทิตย์ โดยพัฒนาโครงการให้ช่วยลดปัญหาโลกร้อน หรือต้องทำงานที่บ้านเป็นหลัก
๒. การจัดการสินค้ารอโอน (backlog) การร่วมทุน (เช่น Niche Mono)
๓. การใช้มาตรการ SENA ZERO COVID เปิดโครงการแบบใหม่ เช่น ทาวน์โฮมติดโซล่า เพื่อตลาดระดับกลาง-ล่าง หรือเน้นการลดค่าใช้จ่ายให้กับผู้บริโภค ที่มีรายได้จำกัดหรือกลุ่มผู้สูงอายุที่อยู่บ้านตลอดเวลา

ที่มา : ท็อปเทน, ออนไลน์, ๒๕๖๓.

บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, ออนไลน์, ๒๕๖๓.

ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย, ออนไลน์, ๒๕๖๓.

บริษัท แสสนสิริ, ออนไลน์, ๒๕๖๓.

บริษัทเจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน), ออนไลน์, ๒๕๖๓.

บริษัทเสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), ออนไลน์, ๒๕๖๓.

จากตารางที่ ๒-๑ สรุปได้ว่า การพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในยุคความปกติใหม่ การใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ขณะเดียวกันการให้ความสำคัญกับ “สุขภาวะ” ของประชาชนผู้บริโภคก็มีมากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตามในส่วนของการพัฒนา จะพัฒนาอย่างไรให้ยั่งยืน ในส่วนนี้มีหลายมุมมองจากผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) เป็นแนวคิดที่เกิดขึ้นตั้งแต่ทศวรรษ ๑๙๘๐ ในอนาคตร่วมของเรา (Our Common Future) หรือที่เรียกว่า Brundtland Report การพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นวิธีการพัฒนาที่สามารถตอบสนองความต้องการของบุคคลรุ่นปัจจุบัน โดยไม่ลดทอนความสามารถในการตอบสนองความต้องการของบุคคลรุ่นหลัง เป้าหมายสูงสุดของแนวคิดนี้อยู่ที่การพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชากรโลก รักษาระดับการใช้ทรัพยากรธรรมชาติของมนุษย์ไม่ให้เกินศักยภาพการผลิตของธรรมชาติ และมุ่งเน้นความสมดุลระหว่างสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ แทนที่จะยึดเป้าหมายการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นหลักเหมือนวิธีการพัฒนาทั่วไป (ป่าสาละ, ออนไลน์, ๒๕๖๓)

อย่างไรก็ตามองค์การสหประชาชาติ ได้เสนอแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้ทุกประเทศในโลกร่วมกันพิจารณา ในปี ๒๕๑๕ ในการประชุมสิ่งแวดล้อมโลก ณ ประเทศสวีเดน และ ปี ๒๕๒๖ จึงจัดตั้งคณะกรรมการโลกเรื่อง สิ่งแวดล้อมและการพัฒนา (World Commission on Environment and Development) เพื่อทำการศึกษา เรื่องการสร้าง ความ สมดุลระหว่าง สิ่งแวดล้อมกับการพัฒนา กระทั่งนำมาสู่แผนแม่บทโลกสำหรับการดำเนินการให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน พร้อมเสนอแผนปฏิบัติการ ๒๑ (Agenda ๒๑) พร้อมกำหนดเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development Goals : SDGs) และเป้าหมายการพัฒนาแห่งสหัสวรรษ (Millennium Development Goals : MDGs) จำนวน ๘ เป้าหมาย ครอบคลุมระยะเวลา ๑๕ ปี (พ.ศ. ๒๕๔๓-๒๕๕๘) ได้แก่

๑. ขจัดความยากจนและความหิวโหย

๒. ให้เด็กทุกคนได้รับการศึกษาระดับประถมศึกษา
๓. ส่งเสริมบทบาทสตรีและความเท่าเทียมกันทางเพศ
๔. ลดอัตราการตายของเด็ก
๕. พัฒนาสุขภาพสตรีมีครรภ์
๖. ต่อสู้โรคเอดส์ มาเลเรีย และโรคสำคัญอื่นๆ
๗. รักษาและจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
๘. ส่งเสริมการเป็นหุ้นส่วนเพื่อการพัฒนาในประชาคมโลก

แม้เป้าหมายของการพัฒนาแห่งสหประชาชาติสิ้นสุดลง แต่เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลกยังคงใช้เป็นเครื่องกำหนดทิศทางของประชาคมโลกอยู่ ซึ่งมี ๑๗ เป้าหมาย ๑๖๙ เป้าประสงค์ สรุปได้ดังตารางที่ ๒-๒

ตารางที่ ๒-๒ สรุปเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลกจำแนกตามด้าน

ด้านการพัฒนา	เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลก
ด้านสังคม	<ol style="list-style-type: none"> ๑. ขจัดความยากจน ๒. ขจัดความหิวโหย ๓. การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี ๔. การศึกษาที่เท่าเทียม ๕. ความเท่าเทียมทางเพศ ๑๐. ลดความเหลื่อมล้ำ ไม่เท่าเทียม ๑๑. เมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน ๑๖. สังคมสงบสุข ยุติธรรม ไม่แบ่งแยก
ด้านเศรษฐกิจ	<ol style="list-style-type: none"> ๗. พลังงานสะอาดที่ทุกคนเข้าถึงได้ ๘. การจ้างงานที่มีคุณค่าและการเติบโตทางเศรษฐกิจ ๙. อุตสาหกรรม นวัตกรรม โครงสร้างพื้นฐาน

	๑๑. เมืองและถิ่นฐานมนุษย์อย่างยั่งยืน
ด้านสิ่งแวดล้อม	๑๒. การจัดการน้ำและสุขาภิบาล ๑๒. แผนการบริโภคและการผลิตที่ยั่งยืน ๑๓. การรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ๑๔. การใช้ประโยชน์จากมหาสมุทรและทรัพยากรทางทะเล ๑๕. การใช้ประโยชน์จากระบบนิเวศทางบก
ด้านความร่วมมือ การพัฒนาอย่างยั่งยืน	๑๗. ความร่วมมือเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ที่มา : กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ, ออนไลน์, ๒๕๖๔.

สำหรับประเทศไทย การพัฒนาอย่างยั่งยืนภายใต้เป้าหมายโลก ถูกนำมาผสานในเชิงปฏิบัติร่วมกับหลักการบนฐานปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง (ในรัชกาลที่ ๙) อันประกอบด้วย ๓ ห่วง ๒ เงื่อนไข ในการพัฒนาที่ผสานกันระหว่างการพัฒนาตน ครอบครัว ชุมชน และสังคม (๓ ห่วง ประกอบด้วย ความพอประมาณ ความมีเหตุผล การมีภูมิคุ้มกันในตัวที่ดี ๒ เงื่อนไข ได้แก่ เงื่อนไขความรู้ และเงื่อนไขคุณธรรม) ทั้งนี้ผนวกมาเป็นแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนปรากฏไว้ในยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ อันสะท้อนผ่านวิสัยทัศน์การพัฒนาของยุทธศาสตร์ชาติที่ว่า ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศพัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนาตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง โดยนิยามความยั่งยืนไว้ความว่าความยั่งยืน หมายถึง การพัฒนาที่สามารถสร้างความเจริญ รายได้และคุณภาพชีวิตของประชาชนให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจที่อยู่บนหลักการใช้การรักษาและการฟื้นฟูฐานทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน ไม่ใช่ทรัพยากรธรรมชาติจนเกินพอดี ไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม จนเกินความสามารถในการรองรับ และเยียวยาของระบบนิเวศน์ การผลิตและการบริโภคเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และสอดคล้องกับ เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals : SDGs) ทรัพยากรธรรมชาติมีความอุดมสมบูรณ์มากขึ้นและสิ่งแวดล้อมมีคุณภาพดีขึ้น คนมีความรับผิดชอบต่อสังคม มีความเอื้ออาทร เสียสละเพื่อผลประโยชน์ส่วนรวม รัฐบาลมีนโยบายที่มุ่งประโยชน์ส่วนรวมอย่างยั่งยืน และให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของประชาชน และทุกภาคส่วนในสังคมยึดถือและปฏิบัติตามปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง เพื่อการพัฒนาในระดับอย่างสมดุล มีเสถียรภาพ และยั่งยืน โดยในยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี กำหนดไว้ ๖ ยุทธศาสตร์ ได้แก่ ยุทธศาสตร์ด้านความมั่นคง ด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ด้านการพัฒนา และเสริมสร้างศักยภาพคน ด้านการสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม ด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๑ และ ๑๒ ก็ได้กำหนดเป้าหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ยั่งยืนไว้ โดยในฉบับที่ ๑๑ เน้นไปที่ความอยู่เย็นเป็นสุขและความสงบสุขของสังคมไทยเพิ่มขึ้น ความเหลื่อมล้ำในสังคมลดลง สัดส่วนผู้อยู่ใต้เส้นความยากจนลดลง สถาบันทางสังคมมีความเข้มแข็งมากขึ้น เศรษฐกิจเติบโตในอัตราที่เหมาะสมตามศักยภาพของประเทศ การให้ความสำคัญกับการเพิ่มผลิตภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ คุณภาพ สิ่งแวดล้อม

อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวมทั้งเพิ่มพื้นที่ป่าไม้ เพื่อรักษาสมดุลของระบบนิเวศ เป็นต้น ส่วนเป้าหมายใน ฉบับที่ ๑๒ เพิ่มการเน้นที่การลดความเหลื่อมล้ำทางด้านรายได้ และความยากจน ระบบเศรษฐกิจมีความเข้มแข็งและแข่งขันได้ ทุนทางธรรมชาติและคุณภาพสิ่งแวดล้อมสามารถสนับสนุนการเติบโตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การมี ความมั่นคงทางอาหาร พลังงาน และน้ำ เป็นต้น

สรุป

ยุค New Normal กับการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development) ทุกประเทศในโลก รวมทั้งประเทศไทยต่างมุ่งสู่เป้าหมายหลักและรองร่วมกัน ด้วยเหตุนี้การเป็นผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ในยุคนี้ ผู้บริหาร/ผู้ประกอบการ จึงต้องหาโอกาสจาก “GDH” หรือการหาโอกาส จากการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ (G) ผ่านการยกระดับสาธารณสุขและการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ การใช้ Digital Technology (D) และกระแสสุขภาพ (H) เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือกล่าวโดยสรุปก็คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในยุคนี้ จะต้องพิจารณาว่า “รัฐบาล” คือ Key Driver ของเศรษฐกิจ (การฟื้นฟูเศรษฐกิจ) ส่วนผู้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางคือกลุ่มเป้าหมาย ของทั้งการพัฒนาในระดับโลกและระดับนานาชาติ ดังนั้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หากตอบสนองกลุ่ม คนมีรายได้น้อย-ปานกลางได้ ย่อมนำพาสู่การพัฒนาได้ตรงตามเป้าหมายในทุกระดับ

หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal

เมื่อกล่าวถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Development) อันเป็นการลงทุนพัฒนาสิ่งปลูกสร้างรูปแบบต่าง ๆ บนที่ดิน ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในการลงทุน ผู้ประกอบการต้องอาศัยแนวคิด หลักการ หรือทฤษฎีประกอบมากทั้งในประเด็นเกี่ยวกับ สภาพแวดล้อมทางกายภาพของพื้นที่ที่จะพัฒนาโครงการ บริบทของเมือง ความต้องการในเชิงธุรกิจ เป็นต้น แนวคิดทฤษฎีส่วนใหญ่ที่นำมาใช้ ได้แก่

๑. ทฤษฎีการใช้ที่ดิน (Land Use Theory)

๒. ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง (Central Place Theory) รวมถึงแนวคิดเกี่ยวกับวิธีการ ประเมินทางเลือกทำเลที่ตั้ง (Methods of Evaluation Location Alternatives) ซึ่งอาจจะเป็น วิธีการประเมินปัจจัย (Factor Rating Method) วิธีการหาจุดศูนย์กลาง (Center of Gravity Method) หรือวิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis Method)

๓. ทฤษฎีการขยายตัวของเมืองที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันผู้ประกอบการหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้สะท้อนโจทย์สำหรับการดำเนิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไว้หลากหลายผ่านคำถามมากมาย เช่น อะไรคือ New Normal อสังหาฯ ในอนาคต หรือ นิวนอร์มอล อสังหาฯ ผ่านแนวคิดเชิงธุรกิจอย่างไร หรือคนอสังหาฯ จะทำตัวอย่างไร ให้อยู่ได้ท่ามกลางหายนะ โควิด ๑๙ หรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับชีวิตวิถีใหม่ควรเป็นเช่นใด ๆ ภายใต้คำถามเหล่านี้ มีนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพหลายท่านได้แสดงหลักการในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ไว้ได้อย่างน่าสนใจ สรุปได้ดังตารางที่ ๒-๓

ตารางที่ ๒-๓ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	การประยุกต์ใช้ในยุค New Normal
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	หลักพฤติกรรมผู้บริโภค (เน้นการทำงานที่บ้าน)	เน้นอสังหาริมทรัพย์ที่ดูแลสุขอนามัยได้เน้นการใช้อุปกรณ์ประหยัดพลังงานเน้นที่อยู่อาศัยที่ใช้แอปพลิเคชันเน้นการขาย/การตลาดอสังหาริมทรัพย์ออนไลน์
บริษัท ชาญอิสระดีเวลล็อปเม้นท์	หลักการผสมผสานธุรกิจ	เน้นการส่งเสริมการขายร่วม “หุ้นแลกเปลี่ยนคอนโด” หรือเป็นไปตามข้อตกลงบริษัท
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น	หลักการตลาดแนวราบสู่ออนไลน์ ด้วย Online Booking ควบคู่กับ Sales Agent	เน้นการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบให้มากขึ้นด้วยการขายออนไลน์
บริษัท ศุภาลัย	หลักการการทำงานตามแผน	เน้นการวางสัดส่วนให้มีบ้านจัดสรรมากขึ้น ส่วนแนวสูงเน้นขายให้หมดก่อนสร้างใหม่ แต่หากเป็นที่ดินให้ชะลอแผนงานไว้ก่อน
บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	หลักการจัดการระบายอสังหาริมทรัพย์คงค้าง	เน้นการปรับราคาให้รับกับพฤติกรรม/วิถีชีวิตผู้บริโภค เน้นอสังหาริมทรัพย์ระดับ Luxury
Group M Thailand	หลักการจำลองวิเคราะห์สมมติฐานหลักของผู้บริโภค	Re-Tool และ Re-Business Model เพื่อพัฒนาสินค้าให้เข้ากับสถานการณ์ที่ต้องมี Mandatory เป็น Digital & Distance โดยโฟกัสไปที่ Healthcare, Wellness และ Hygienic

ที่มา : ประมวลผลโดยผู้วิจัย, ๒๕๖๔.

จากการวิเคราะห์สรุปข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ ที่บันทึกข้อมูลสารสนเทศจากทัศนะของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามตารางที่ ๓ สรุปได้ว่า ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะประยุกต์ใช้ในยุค New Normal จากข้อมูลกรณีศึกษาในตารางสะท้อนได้ว่าการพัฒนามุ่งสู่การตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภค และการตอบโจทย์แนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลกเป็นหลัก ขณะที่การพิจารณาจากหลักวิชาการ เช่น ทฤษฎีการใช้ที่ดิน ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง และทฤษฎีการขยายตัวของเมือง กลายเป็นเพียงส่วนประกอบที่สำคัญเพียงระดับรอง

อย่างไรก็ตามเพื่อจำแนกรายละเอียดเกี่ยวกับทฤษฎีทั้ง ๓ ข้างต้นว่าเกี่ยวข้องกับช่องทางตรงหรือทางอ้อมหรือไม่อย่างไรกับพฤติกรรมผู้บริโภค ผู้วิจัยจึงทำการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับทฤษฎีทั้ง ๓ รวมทั้งแนวคิดที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวคิดเกี่ยวกับวิธีการประเมินทางเลือกทำเลที่ตั้ง (Methods of Evaluation Location Alternatives) หรือเป็นหลักการเชิงแนวคิดเกี่ยวกับวิธีการประเมินปัจจัย (Factor Rating Method) วิธีการหาจุดศูนย์กลาง (Center of Gravity Method) หรือวิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis Method) ซึ่งมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

๑. ทฤษฎีการใช้ที่ดิน (Land Use Theory)

ทฤษฎีการใช้ที่ดิน (Land Use Theory) กำเนิดมาจากทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินทางการเกษตร โดย Johann Heinrich von Thunen ตั้งแต่ ค.ศ.๑๘๒๖ โดยพิจารณาเน้นที่การใช้ที่ดินทางการเกษตรในแต่ละพื้นที่กับผลตอบแทนเชิงพื้นที่ที่ได้จากการใช้ที่ดิน จากนั้นมีนักวิชาการอีกหลายท่านพัฒนาต่อยอดแนวคิดเชิงทฤษฎีดังกล่าวขึ้นมา เช่น Waibel (๑๙๙๓) Loesch (๑๙๔๑) Dunn (๑๙๕๒) William Alonso (๑๙๖๔) ทั้งนี้ในส่วนสำคัญตามแนวคิดของ Thunen เน้นว่าประโยชน์ต้องสัมพันธ์กับว่า พื้นที่นั้นๆ ไม่มีเส้นทางขนส่งหลัก (สภาพแวดล้อมเชิงเกษตร) กำไรสูงสุดที่เกษตรกรได้รับและการจัดการสินค้าเกษตร

การวิจัยเพื่อให้ได้มาซึ่ง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 หากพิจารณาเกี่ยวกับทฤษฎีการใช้ที่ดินที่พิจารณาตามแบบจำลองการใช้ที่ดินก่อนการปฏิวัติอุตสาหกรรม โดย Johann Heinrich von Thunen ภายใต้สมมติฐานที่มีปัจจัยจำกัด ได้แก่

๑.๑ ตลาดกลางตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ปราศจากอิทธิพลของปัจจัยภายนอกและไม่มีการใช้ที่ดิน (Isolated State) เช่น พื้นที่ชุมชนที่เป็นชุมชนของท้องถิ่นและไม่มีอิทธิพลจากภายนอก

๑.๒ สภาพแวดล้อมของพื้นที่ (State) มีคุณสมบัติที่คล้ายคลึงกัน (Homogeneous) ไม่มีแม่น้ำ ภูเขา หรือสิ่งกีดขวาง นอกจากนี้ยังมีดิน ภูมิอากาศ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมคล้ายคลึงกันหรือเหมือนกัน

๑.๓ พื้นที่ดังกล่าว ต้องไม่มีเส้นทางขนส่งหลัก กล่าวคือเกษตรกรที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าวจะขนส่งผลผลิตและบริการผ่านทางเกวียนหรือทางเดินไปยังตลาดกลางโดยตรง

๑.๔ เกษตรกรในพื้นที่นี้จะต้องพิจารณาว่า ต้องการอะไร เพื่อให้ได้มาผลกำไรสูงสุดในตลาดกลาง

แบบจำลองนี้ เป็นการเลือกที่จะใช้ที่ดินโดยพิจารณาจากศูนย์กลางของการแลกเปลี่ยนสินค้าในที่คือเมืองศูนย์กลาง ถัดออกไปจะเป็นการเพาะปลูกพืชที่ต้องการดูแลและการจัดการอย่างดี หรือการทำฟาร์ม พื้นที่บริเวณนี้เหมาะแก่การขนส่งสินค้าที่เสี้ง่าย แต่ให้ผลตอบแทนที่สูงและต้องการการจัดการที่ดี พื้นที่ถัดไปเป็นพื้นที่สำหรับการปลูกป่า เพื่อใช้ประโยชน์ด้านต่าง ๆ ทั้งสภาพแวดล้อมและผลตอบแทนจากการใช้ที่เป็นเป็นป่าไม้ ส่วนพืชไร่อื่น ๆ ที่ไม่ต้องการการดูแลมากนักและทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ก็จะอยู่ไกลออกไป สินค้าเหล่านี้ไม่เน่าเสี้ง่าย และสามารถปลูกในที่ที่มีลักษณะทางกายภาพที่ไม่ดีนักได้ แต่จะให้ผลตอบแทนต่อหน่วยพื้นที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับบริเวณอื่น ๆ

กระบวนการในการวางแผน (The Planning Process) การใช้ที่ดิน จึงอาจสามารถอธิบายได้ด้วยคำถามต่างๆ เหล่านี้ เช่น

สถานการณ์ในปัจจุบันเป็นอย่างไร

ต้องการความเปลี่ยนแปลงหรือไม่

ถ้าต้องการแล้ว ความต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงนั้นคืออะไร

ถ้าต้องการแล้ว จะเปลี่ยนแปลงอย่างไร

ถ้าต้องการแล้ว อะไรคือทางเลือกที่ดีที่สุด

ถ้าต้องการแล้ว ระยะเวลาอันสั้นแค่ไหนแผนจึงจะสำเร็จ

คำถามเหล่านี้เน้นที่การพิจารณาเชิงกระบวนการการวางแผนเป็นหลักและเหมาะสมกับการเกษตรกรรมเป็นสำคัญ แต่เมื่อเมืองมีการเติบโตขึ้น ความเป็นเมืองมีมากขึ้น กระบวนการวางแผนการใช้ที่ดิน การใช้ประโยชน์จากที่ดินเริ่มมีความหลากหลายและแตกต่างกันไป ภายใต้กระบวนการวางแผนการใช้ “ประโยชน์” ที่ดินในลักษณะคล้ายกันที่ประกอบด้วยขั้นตอนเชิงกระบวนการสำคัญ ๑๐ ขั้นตอน (สฤชต์ ดิยะวงศ์สุวรรณ. อ้างถึงใน <https://wordpress5147.wordpress.com/>) ได้แก่

ขั้นตอนที่ ๑ การกำหนดเป้าหมายและเงื่อนไขความสัมพันธ์องค์ประกอบเพื่อไปสู่เป้าหมาย ขั้นตอนนี้มาจากการอภิปรายร่วมกันท่ามกลางผู้มีส่วนเกี่ยวข้องรวมถึงนักวางแผนด้วย ซึ่งควรมีการแลกเปลี่ยนแนวคิดและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้สำหรับการร่างสถานการณ์และวิสัยทัศน์ร่วมกัน

ขั้นตอนที่ ๒ การบริหารดำเนินส่วนงานที่เกิดขึ้น เป็นขั้นตอนเพื่ออภิปรายร่วมกันในการค้นหาแนวทางและขั้นตอนการทำงานร่วมกันเพื่อไปสู่การกำหนดแผนงานดำเนินการไปสู่การบรรลุเป้าหมาย

ขั้นตอนที่ ๓ การวิเคราะห์สถานการณ์ปัญหา เงื่อนไข และข้อจำกัดของการดำเนินแผนงาน เป็นขั้นตอนในเชิงเทคนิคของการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งต้องมีการสร้างรูปแบบลักษณะต่างๆ ของแผนงานเพื่อวิเคราะห์และเปรียบเทียบแต่ละรูปแบบในการไปสู่เป้าหมายด้วยองค์ประกอบ เงื่อนไขและข้อจำกัด เพื่อนำไปสู่การเลือกรูปแบบที่เหมาะสมที่สุด สำหรับขั้นตอนนี้ อาจสามารถใช้เทคนิคการสร้างฉากทัศน์เข้ามาช่วยในการวิเคราะห์และการเปรียบเทียบแต่ละรูปแบบของแผนงาน

ขั้นตอนที่ ๔ การระบุโอกาสและแนวทางสำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นขั้นตอนการสร้างทางเลือกหรือสถานการณ์ในการแก้ปัญหา เพื่อนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ร่วมกันของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง อาจต้องมีการเจรจาร่วมกันระหว่างกลุ่มเจ้าของที่ดิน กลุ่มผู้ดำเนินกิจกรรม และกลุ่มผู้มีอำนาจการตัดสินใจในเชิงนโยบาย

ขั้นตอนที่ ๕ การประเมินความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นขั้นตอนสำคัญของการประเมินที่ดินที่ให้ความเข้าใจเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใดที่มีความเหมาะสมบนที่ดินบริเวณนี้มากที่สุด และที่ดินบริเวณแห่งนี้ควรมีการใช้ประโยชน์ใดเหมาะสมที่สุด ขั้นตอนนี้ควรมีรายละเอียดการอธิบายการจัดกลุ่มประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีข้อกำหนดเงื่อนไข ร่างการกำหนดแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ข้อมูลแผนที่ลักษณะทางกายภาพภูมิศาสตร์ที่เกี่ยวข้อง และการเปรียบเทียบข้อกำหนดเงื่อนไขสำหรับการจัดวางประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมตามเงื่อนไขของบริบทพื้นที่แห่งนั้น

ขั้นตอนที่ ๖ การประเมินค่าของทางเลือกในแต่ละรูปแบบของร่างแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งในมุมมองการวิเคราะห์ด้านสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคม ขั้นตอนนี้ควรมีการกำหนดกลุ่มตัวชี้วัดเพื่อใช้สำหรับการประเมินค่าในแต่ละรูปแบบอย่างเป็นระบบ

ขั้นตอนที่ ๗ การตัดสินใจร่วมกันในการเลือกรูปแบบร่างแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ประเมินค่าได้เหมาะสมที่สุด เป็นขั้นตอนของนักวางแผนมีบทบาทในการจัดเตรียมสรุปข้อมูลสำคัญที่สามารถสะท้อนความจริงสำหรับการตัดสินใจ และผู้มีอำนาจตัดสินใจในที่นี้อาจจะหมายถึงกลุ่มมีผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทในการเลือกรูปแบบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สามารถนำไปสู่การบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ร่วมกันได้

ขั้นตอนที่ ๘ การจัดเตรียมแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและรายละเอียดเงื่อนไข เป็นขั้นตอนนำเสนอแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้รับคำแนะนำจากผู้มีส่วนได้เสีย และเหตุผลในการตัดสินใจรับรองรูปแบบแผนผังนี้ที่ได้มาจากขั้นตอนที่ ๑-๗ ตลอดจนการจัดเตรียมเงื่อนไขสำหรับการนำไปใช้

ขั้นตอนที่ ๙ การนำแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไปใช้ เป็นขั้นตอนสำหรับการนำไปสู่การดำเนินการตามเงื่อนไขของแผนผังที่กำหนดไว้และสามารถนำไปสู่การเข้าใจถึงประโยชน์จากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดร่วมกันไว้ในเชิงประจักษ์

ขั้นตอนที่ ๑๐ การติดตามตรวจสอบและปรับปรุงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นขั้นตอนสุดท้ายของกระบวนการวางแผนที่มีลักษณะกลับไปสู่ขั้นตอนที่ ๑ ซึ่งในการติดตามตรวจสอบจะทำให้เกิดข้อมูลที่จำเป็นในการทบทวนว่าแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะสามารถนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงได้ในเชิงประจักษ์ได้เพียงใด และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามที่วางแผนไว้ด้วยเหตุปัจจัยใด

อย่างไรก็ตามเมื่อก้าวถึง “การใช้ที่ดิน” สิ่งที่เราขาดไม่ได้ก็คือ การวางผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง การสร้างโครงสร้างพื้นฐานสำหรับเมือง ซึ่ง กรมโยธาธิการ ได้กล่าวถึงการวางผังเมืองไว้ในลักษณะที่เรียกว่า ผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ซึ่งต้องดำเนินการไปพร้อมกับการพัฒนาเมืองภายใต้ผังเมืองนั้นๆ การพัฒนาเมืองจึงถูกพิจารณาไว้หลากหลายลักษณะ ได้แก่

การพัฒนาแบบยั่งยืน (Sustainable Development) ซึ่งหมายถึงการพัฒนาที่สนองตอบ ความต้องการของชนรุ่นปัจจุบัน โดยไม่กระทบกระเทือนความสามารถของชนรุ่นต่อไป ในการที่จะสนองตอบความต้องการของตนเอง การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน เป็นรูปธรรม

การพัฒนาเมืองให้น่าอยู่ การพัฒนาเมืองเพื่อให้ชุมชนน่าอยู่ มีข้อพิจารณา ๗ ประการ ได้แก่

๑. ควรมีการวางสำรวจลักษณะทางกายภาพในทุกด้าน เพื่อที่จะได้ทราบศักยภาพ ปัญหา และข้อจำกัดของพื้นที่นั้น ๆ เพื่อพัฒนาเมืองให้น่าอยู่ภายใต้ลักษณะดังกล่าว

๒. สามารถตอบสนองต่อกิจกรรมของเมืองอย่างแท้จริง และก่อให้เกิดการประหยัดพลังงานทุกรูปแบบ

๓. ควรมีแนวความคิดและหลักการที่จะพัฒนาเมืองให้เข้ากับสภาพแวดล้อม โดยรอบ หรือสิ่งแวดล้อมเดิมของเมือง (รักษาเอกลักษณ์ของเมือง) เช่น เมืองชายหาดสวยงาม การสร้าง เส้นทางเลียบชายหาด ก็ควรใช้วัสดุที่กลมกลืนเอกลักษณ์ท้องถิ่น ไม่จำเป็นต้องใช้วัสดุราคาสูง และมีความขัดแย้งต่อสภาพแวดล้อมเดิมในพื้นที่

๔. ควรมีการพัฒนาภูมิปัญญาท้องถิ่น การรักษาความเป็นไทย และพัฒนาต่อยอดภูมิ ปัญญาท้องถิ่น สร้างกระบวนการเรียนรู้โยงเข้ากับภาคการผลิต โดยใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม

๕. เพื่อความสะดวก และสบายในการเข้าถึงพื้นที่ที่ต้องการความรวดเร็วและปลอดภัยควรส่งเสริมฐานเศรษฐกิจของชุมชนให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง และมีเสถียรภาพเพื่อ เพิ่มรายได้ และการมีงานทำและเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผลิตภัณฑ์ชุมชนเชื่อมโยงสู่ตลาดภายใน และนอกประเทศ

๖. ควรมีระบบการบริหารจัดการที่ดีและมีประสิทธิภาพ โปร่งใสเป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ ประชาชนและภาคประชาสังคมมีส่วนร่วม

ด้วยเหตุนี้แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 จึงต้องพิจารณาที่คุณภาพของเมืองที่ดีไปพร้อมกันด้วย ซึ่งคุณภาพของเมืองที่ดีต้องมีลักษณะต่อไปนี้

๑. ความสบาย ทั้งทางด้านร่างกายและทางสายตา รวมทั้งเมือง ต้องมีหน้าที่ตอบสนองความต้องการทางด้านแหล่งงาน แหล่งธุรกิจ ที่พักอาศัย และแหล่งนันทนาการ เมืองต้องมีคุณภาพขั้นพื้นฐานที่สุด คือ สภาพแวดล้อมของเมืองต้องมีความสะดวกและสบายสำหรับคนเมือง

๒. ความหลากหลาย ทั้งในด้านกิจกรรมและรูปลักษณะที่ปรากฏในด้านกิจกรรมนั้น เมืองควรมีศูนย์กลางที่เด่นชัด มีย่านแต่ละย่านที่มีความเป็นระเบียบชัดเจน เช่น ย่านพาณิชย์กรรม ย่านราชการ ย่านที่พักอาศัย ย่านอุตสาหกรรม ย่านการศึกษา เป็นต้น

๓. ความเป็นสถานที่ หรือความมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว หมายความว่า เนื้อหาที่แสดงความเป็นมาของเมือง ประวัติ ความสำคัญ พัฒนาการแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน หรือตำแหน่ง ที่ตั้งของเมือง ที่สัมพันธ์กับลักษณะเด่นทางธรรมชาติของบริเวณนั้น

๔. ความชัดเจนของโครงสร้างจินตภาพ และมโนภาพในใจ ผังเมืองควรมีโครงสร้างจินตภาพที่เป็นเครือข่ายชัดเจน คุณภาพในลักษณะนี้มีพื้นฐานจากทฤษฎีจินตภาพของ เควิน ลินซ์ พบว่า องค์ประกอบที่ช่วยจัดจำสภาพแวดล้อมของเมือง ๕ อย่าง ได้แก่ ๑. เส้นทาง ๒. เส้นขอบ

๓. ภูมิสัญลักษณ์ ๔. เส้นทาง ชุมชน ๕. ย่าน เมืองมืองค์ประกอบ ๕ อย่างครบถ้วนและชัดเจน เมืองนั้นก็จะรับรู้ได้ง่ายชัดเจนและจดจำง่าย

๕. ความหมายของสถานที่สอดคล้องกับการใช้สอย และคุณค่า สัญลักษณ์ เมืองควรมีสถานที่ที่มีความสอดคล้องกับการใช้สอยและคุณค่า และสถานที่เหล่านี้ควรแสดงออกในเชิงสัญลักษณ์ นอกเหนือจากที่เมืองสนองความต้องการพื้นฐานต่างๆแล้ว ยังต้องมีคุณภาพของเมืองในลำดับที่สูงขึ้น คือการที่มีสถานที่สำคัญของเมือง และแสดงออกซึ่งความหมายทางสัญลักษณ์ให้เหมาะสมกับการใช้งานที่เป็นพิเศษ

๖. สนับสนุนให้เกิดการสำรวจ แสวงหา ความสนใจใฝ่รู้ การพัฒนาตนเอง คุณภาพสูงสุดของสภาพแวดล้อม คือความสามารถในการส่งเสริมให้คนพัฒนาตนเองได้จากการกระตุ้นให้เกิดความสนใจ ให้โอกาสในการแสวงหา สำรวจสภาพแวดล้อมด้วยตนเอง ในเบื้องต้นสภาพแวดล้อมจะต้องมีความสะดวก และปลอดภัยสำหรับผู้คน และทุกกลุ่ม โดยเฉพาะเด็ก และผู้ด้อยโอกาส เพื่อเกิดโอกาสเดินทางไปสู่จุดต่าง ๆ ที่จะแสวงหา และประสบการณ์ที่ดีในขั้นต่อไป เช่น การจัดเส้นทาง การท่องเที่ยว พิพิธภัณฑสถาน ศูนย์หรือสวนการเรียนรู้ เป็นต้น

เนื่องจากตามหลักทฤษฎีการใช้ที่ดินเริ่มจากเพื่อเกษตรกรรม แต่เมื่อเมืองมีการเติบโต **ทฤษฎีการใช้ที่ดินในเมือง (Urban Land Use Theory)** จึงเกิดขึ้นมา ซึ่งภายในทฤษฎีนี้จะมี ๓ ทฤษฎีย่อยประกอบเข้าด้วยกัน สรุปได้ดังนี้

๑. ทฤษฎีเขตศูนย์รวม (Concentric zone theory) (Jame H. Johnson, ๑๙๗๕: ๑๗๐-๑๗๒ อ้างถึงใน ปริญา จิตรการนทีกิจ, ๒๕๓๗, หน้า ๔๔) ที่เป็นแนวคิดของ Ernest W. Burgess) เกิดขึ้นมาตั้งแต่ปี ค.ศ. ๑๙๕๒ จุดเน้นของทฤษฎีคือ เมืองมีรูปแบบการขยายตัวเป็นวงกลมหรือส่วนของวงกลมออกจากศูนย์กลางของเมือง โดยใช้ตัวอย่างการศึกษาจากเมืองชิคาโก ประเทศสหรัฐอเมริกา แนวความคิดนี้กำหนดให้จุดศูนย์กลางของเมืองเป็นย่านธุรกิจกลาง (Central Business District) ถือว่าเป็นแกนกลางของเมืองตัด ออกมาเป็นส่วนที่เรียกว่า ย่านเปลี่ยนแปลง (Transition Zone) เป็นส่วนที่ผสมระหว่างย่านธุรกิจกลางและย่านพักอาศัยของผู้ใช้แรงงาน เรียกว่า เขตเสื่อมโทรม ตัดออกมาจะเป็นย่านพักอาศัยของชนชั้นกลางที่ได้อพยพออกไป เพื่อให้พ้นจากสิ่งรบกวนและเพื่อที่อยู่ที่ดีกว่าเก่า รอบนอกออกไปอีกจะเป็นย่านที่เรียกว่าย่านเคลื่อนย้าย (Commuter Zone) เป็นย่านพักอาศัยของคนที่มีฐานะดี และบางส่วนจะกลายเป็นพื้นที่ชานเมือง คนเหล่านี้มักจะทำงานอยู่ในใจกลางเมืองจึงต้องมีการเดินทางเข้าออกเป็นประจำ

๒. ทฤษฎีแบ่งเขตของเมืองเป็นส่วน (Sector Theory) (Ray M. Northam, ๑๙๗๕: ๑๘๙-๑๙๐ อ้างถึงใน ปริญา จิตรการนทีกิจ, ๒๕๓๗, หน้า ๔๕) ผู้ให้กำเนิดแนวคิดทฤษฎีนี้คือ Homer Hoyt ในปี ค.ศ. ๑๙๖๙ เน้นการแบ่งเมืองออกเป็น ส่วน ๆ (Sector) ในแต่ละส่วนของเมืองประกอบด้วย กิจกรรม และประชากรในส่วนต่าง ๆ ที่ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปวงกลมซ้อนกันเสมอไป กล่าวคือ บริเวณย่านอุตสาหกรรม ไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นโดยรอบศูนย์กลางเมือง แต่อาจขยายไปตามแนวยาวออกสู่ชานเมืองทำให้รูปแบบการขยายตัวเป็นแบบคล้ายใบพัดหรือรูปลิ้ม

๓. ทฤษฎีเขตที่มีจุดศูนย์กลางจำนวนมาก (Multiple Nuclei Theory) (Northam, ๑๙๗๕: ๑๘๙-๑๙๐ ปริญา จิตรการนทีกิจ, ๒๕๓๗, หน้า ๔๕) ซึ่ง Harris และ Ullman เสนอแนวคิดนี้ไว้ เมื่อ ค.ศ. ๑๙๔๕ จุดเน้นของแนวคิดคือ ศูนย์กลางของเมืองใหญ่นั้น มิได้เกิดขึ้นมาจากที่

เพียงแห่งเดียว กล่าวคือเมืองใหญ่ ๆ นั้นมิได้ขยายตัวขึ้นโดยรอบอาณาบริเวณศูนย์กลางเมือง หรือ ย่านธุรกิจกลางเพียงแห่งเดียวเท่านั้น หากแต่ขยายตัวโดยรอบบริเวณศูนย์กลางหลาย ๆ แห่ง ซึ่งอยู่ในเมืองนั้น

สรุป

กล่าวโดยสรุป เมื่อเมืองมีการพัฒนามากขึ้น ต้องมีการจัดระเบียบเมือง สิ่งที่เกิดขึ้นคือการวางผังเมือง เพื่อสนับสนุนให้การทำหน้าที่ของเมืองเป็นไปอย่าง สมบูรณ์ หน้าที่หลักของเมือง (Crucial Function) คือการช่วยให้ประชากรจำนวนมากสามารถที่จะอยู่อาศัย ไปทำงาน ไปศึกษาเล่าเรียน ปริญญาธุรกิจ ซื้อและขาย ตกกลงกันในเรื่องต่าง ๆ และจุดมุ่งหมายอื่น ๆ ได้ ง่ายและสะดวกสบายที่สุด เสียเวลาน้อยและปลอดภัย การเชื่อมโยงภายในเมืองจึงถูกกำหนดไว้ว่า ประสิทธิภาพของเมืองคือต้องเดินทางด้วยระยะทางสั้น ๆ เพื่อเมืองจะสามารถทำหน้าที่ของตนเองได้อย่างสมบูรณ์

๒. ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง

ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง (Central Place Theory) เป็นแนวคิด ของ Christaller, ๑๙๓๓ เน้นมีการอธิบายถึง เรื่องของลำดับศักร์ ขนาด จำนวน เขตบริการ และรูปแบบการกระจายตัวเชิงพื้นที่ของแหล่งกลาง โดยให้คำนิยามของแหล่งกลางไว้ว่า เป็นสถานที่ที่ให้บริการด้านการค้าหรือแหล่งบริการศูนย์กลางที่ทำให้เกิดกระบวนการการเดินทางของผู้บริโภคสินค้าและบริการเป็นสิ่งสำคัญ โดยเป็นการเดินทางที่สามารถครอบคลุมทั่วพื้นที่หนึ่งได้อย่างทั่วถึง และสำคัญที่ว่าเป็นการเดินทางในระยะทางที่สั้นที่สุด เพื่อความสะดวกในการใช้บริการต่อไป นอกจากนี้การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อตกลงในทฤษฎี ดังกล่าว ก็เป็นไปเพื่ออธิบายปรากฏการณ์การเดินทางที่เกิดขึ้น เพื่อใช้บริการแหล่งกลาง ได้แก่

๒.๑ พื้นที่ดังกล่าวมีภาพภูมิประเทศที่คล้ายกันทุกแห่ง

๒.๒ ความหนาแน่นประชากรมีความเท่าเทียมกันทุกแห่ง

๒.๓ ผู้บริโภคมีอำนาจในการซื้อเท่ากัน

๒.๔ ประชากรสามารถสัญจรได้ทุกทิศทางภายในพื้นที่

๒.๕ แหล่งกลางที่เกิดขึ้นบนพื้นที่จะมีบทบาทเฉพาะการขายสินค้าและบริการ

เท่านั้น

๒.๖ แหล่งกลางสามารถมีจำนวนมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้แต่จะไม่มากเกินไปจนทำให้แหล่งกลางบริเวณข้างเคียงอยู่ไม่ได้

จากแนวคิดของ Christaller ส่งผลให้ August Losch ได้นำทฤษฎีไปประยุกต์ทดสอบและสรุปได้ภายหลังว่ารูปแบบการตั้งถิ่นฐาน มีเงื่อนไขเพิ่มเติมภายใต้สภาพการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ และสังคม ตลอดจนอิทธิพลของตลาด และ Losch กล่าวว่า การตั้งถิ่นฐานบางแห่งมีหน้าที่และลักษณะพิเศษบางอย่างที่เป็นของตนเอง

สรุป

ในการวิจัยผู้วิจัยได้นำทฤษฎีนี้มาใช้เพื่อการอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ความหนาแน่นของประชากร (โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อย) แต่มีอำนาจในการซื้อ และการสัญจร

เพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าและบริการ (ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย) บนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0

๓. ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง

ในการที่จะวิจัยให้ได้มา ซึ่งแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้มีรายได้น้อย บนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 สิ่งหนึ่งที่ขาดไม่ได้คือ การทำความเข้าใจในการขยายตัวของเมือง

ทางวิชาการ การขยายตัวของเมืองมีรูปแบบ Kevin Lynch (๑๙๙๖ อ้างใน ชนะพันธ์ พันธ์ชนะ.๒๕๕๓) แบ่งรูปแบบของเมือง ในหนังสือ City sense and city design: Wruting and Project of Kevin Lynch โดยแบ่ง รูปแบบของเมืองนครหลวงทั่วโลกออกเป็นรูปแบบต่าง ๆ ได้แก่

๓.๑ Dispersed Sheet สรุไปได้ว่า

- ๓.๑.๑ เป็นรูปแบบเมืองที่มีการขยายตัวไปยังจุดต่าง ๆ อย่าง รวดเร็ว
- ๓.๑.๒ มีความหนาแน่นของประชากรต่ำ
- ๓.๑.๓ เส้นทางคมนาคมสามารถติดต่อกันได้หลายทิศทาง
- ๓.๑.๔ มีข้อดีคือเมืองแต่ละเมืองมีลักษณะเท่าเทียมกัน จัดการหาพื้นที่ เพื่อปรับปรุงพัฒนาสามารถทำได้ง่าย แต่มีข้อเสีย คือ ประชาชนไม่มีความสัมพันธ์กันหรือมีก็น้อย และใช้งบประมาณสำหรับสร้างและปรับปรุง ถนนหนทางให้ดีทั่วถึงกันจำนวนมาก

๓.๒ Star สรุไปได้ว่า

- ๓.๒.๑ บริเวณศูนย์กลางเมืองไม่หนาแน่นมากนัก
- ๓.๒.๒ สวนรอบนอกจะมีความ หนาแน่นเป็นจุด ๆ
- ๓.๒.๓ ความเจริญของเมืองจะถูกล้อมรอบด้วยเมืองรอง ซึ่งล้อมรอบเมืองหลัก
- ๓.๒.๔ มีรัศมีราว ๘๐ กิโลเมตร โดยมีเมืองหลักเป็นที่รวมของกิจกรรมทุกประเภทเมืองรองจะมีความหนาแน่น และการเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจต่ำกว่า
- ๓.๒.๕ มีการคมนาคมเป็นขนส่งมวลชนในรัศมีของรูปดาว
- ๓.๒.๖ ข้อดีคือมีการขยายตัวเมืองได้ง่าย เพราะมีที่ดินว่างง่ายต่อการวางแผน ข้อเสียคือการเปลี่ยนที่อยู่ระหว่างเมืองหลักกับเมืองรอบนอก ทำได้ลำบาก

๓.๓ Galaxy สรุไปได้ว่า

- ๓.๓.๑ แต่ละเมืองจะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์กลางของตนเองแยกกันในรูปบริหาร และอาณาเขตมีระยะทางห่างกันหลายกิโลเมตร
- ๓.๓.๒ แต่ละตัวเมืองมีความหนาแน่นสูง มีความเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจ
- ๓.๓.๓ ในแต่ละเมืองซึ่งมีความสำคัญใกล้เคียงกัน
- ๓.๓.๔ ประชาชนมีส่วนร่วมในท้องถิ่น มีการติดต่อสื่อสารที่รวดเร็ว และมีการคมนาคมสะดวก
- ๓.๓.๕ มีข้อดีคือเมืองแต่ละเมืองมีเอกลักษณ์เป็นของตนเอง ข้อดีคือพื้นที่ของแต่ละเมืองมีความจำเป็น

๓.๔ Core สรุปได้ว่า

- ๓.๔.๑ บริเวณศูนย์กลางเมืองมีความหนาแน่นสูง
- ๓.๔.๒ พื้นที่แต่ละชั้นในตีกรวมกัน แล้วมากกว่าพื้นที่ถนน และที่ว่างรวมกัน
- ๓.๔.๓ มีกรอบครัวแออัดในใจกลางเมือง เมืองจะขยายตัวในแนวตั้ง เป็นหลัก
- ๓.๔.๔ ข้อดีคือเหมาะสำหรับการจัดขนส่งสาธารณะข้อเสียคือต้องการความ

ชำนาญมาก

๓.๕ Ring สรุปได้ว่า

- ๓.๕.๑ บริเวณศูนย์กลางเมืองเป็นที่ว่างชั้นในหนาแน่นมาก
- ๓.๕.๒ ส่วนล้อมรอบนั้น จะมีประชากรหนาแน่นมาก
- ๓.๕.๓ มีศูนย์กลางกลางธุรกิจการค้าอยู่รอบ ๆ บริเวณใจกลางเมือง โดยระบบขนส่งมวลชนจะเหมาะกับเมืองแบบนี้มาก ทั้งในลักษณะวงแหวน และถนนรัศมี
- ๓.๕.๔ ข้อดีคือเมืองวงแหวน ทั้งวงมีลักษณะเป็นชุมชนเดียวกัน ข้อเสียคือการขยายเมืองมีปัญหาต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

๓.๖ Grid Pattern สรุปได้ว่า ลักษณะเป็นการวางผังในรูปแบบตาตาราง (Grid Pattern) เป็นรูปแบบการขยายตัวที่มีโครงข่ายของถนนตาตาราง จะส่งผลทำให้รูปแบบของเมืองถูกแบ่งเป็นบล็อก (Block) อาจเป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส หรือรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า รูปแบบการขยายตัวแบบตาตารางมีหลายรูปแบบย่อย ได้แก่

๓.๖.๑ Conventional Grid เป็นรูปแบบการขยายตัวที่มีระเบียบแบบแผนอย่างต่อเนื่องออกไปในทุกทิศทางของเมือง อันเนื่องมาจากข้อจำกัดด้านกายภาพมีน้อย หรือเมืองขยายตัวบนที่ราบ

๓.๖.๒ Distend Grid มีการขยายตัวแบบบิดเบี้ยวไปตามข้อจำกัดของลักษณะภูมิประเทศ แต่ยังคงรูปแบบตาตารางเป็นบล็อก (Block) ไว้ ถึงแม้จะไม่เป็นรูปทรงเรขาคณิตที่แน่นอนก็ตาม

๓.๖.๓ Grid Transected เป็นรูปแบบการขยายตัวของชุมชนเมืองบนพื้นที่เดิม โดยมีการตัดถนนผ่านเข้าสู่ศูนย์กลางเมือง เพื่อความสะดวกในการสัญจร และลดปัญหาด้านการจราจร

๓.๖.๔ Super Block เป็นการขยายตัวบนบล็อกเดิม มักพบในเมืองขนาดใหญ่ ต้องการพื้นที่ต่อเนื่องมากกว่าหนึ่งบล็อก ภายในบล็อกจัดรูปแบบให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับกิจกรรม

๓.๖.๕ Concentric Pattern เป็นรูปแบบการขยายตัวของเมืองที่พัฒนาการมาจากรูปแบบเมืองที่เป็นแบบวงแหวนเดิม โดยบริเวณศูนย์กลางเมือง มักมีการกระจุกตัวกันอย่างหนาแน่น และค่อย ๆ ขยายตัวออกไปในลักษณะของวงแหวน โดยแนวถนนจะแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็นส่วน ๆ รูปแบบวงแหวนมีการขยายตัว ซึ่งมีอีก ๒ รูปแบบย่อย

๓.๖.๕.๑ Concentric Highway เป็นรูปแบบการขยายตัว โดยมีการตัดถนนเป็น แนวแกนรัศมีออกจาก ศูนย์กลางเมือง หรือเข้าไปยังศูนย์กลางเมือง เพื่อความสะดวกในการเข้าถึง

๓.๖.๕.๒ Circuitous by Pass เป็นรูปแบบการขยายตัวที่มีการตัดแนวถนนใหม่ในรูปแบบของทางเลี้ยวเมือง (by pass) หรือทางอ้อมเมือง (Circuitous) เพื่อต้องการจราจรที่ไม่มีกิจกรรมที่ต้องติดต่อกับศูนย์กลางเมืองให้ใช้เส้นทางอ้อมออกไป

๓.๖.๖ Linear Pattern เป็นรูปแบบการขยายตัวที่มีพัฒนาการมาจากการตั้งถิ่นฐานตามแนวเส้นทางคมนาคม หรือเมืองมีที่ตั้งอยู่บริเวณที่ราบ ระหว่างหุบเขา ริมน้ำ ซึ่งการขยายตัวถูกจำกัดลักษณะ อย่างไรก็ตามการขยายตัวแบบนี้มี ๒ ลักษณะย่อยได้แก่

๓.๖.๖.๑ Linear and Concentric เป็นรูปแบบการขยายตัวของ การเชื่อมโยงกลุ่มเมืองขนาดเล็กๆ เข้าด้วยกันด้วยเส้นทางเดียว อาจเป็นรูปแบบกลุ่มเมืองตามแนวชายฝั่งทะเล หรือที่ราบ ระหว่างหุบเขา เป็นต้น

๓.๖.๖.๒ Linear and Integrated System Movement เป็นรูปแบบการเชื่อมโยงกลุ่มเมืองเข้าด้วยกัน ด้วยเส้นทางสัญจรหลัก และมีเส้นทางย่อยตัด แยกเข้าสู่กลุ่มเมืองเล็ก ๆ ที่อยู่ลึกเข้าไปในแผ่นดิน (Hinterland)

สรุป

หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal ส่วนหนึ่ง ที่ผู้ประกอบการยุคใหม่ต้องพิจารณาคือ “การคาดการณ์แนวโน้มการขยายตัวของเมือง” ซึ่งต้องอาศัย ข้อมูลทางกายภาพ/ภูมิศาสตร์ รวมทั้งข้อมูลทางโครงสร้างประชากรมาผนวกเข้าด้วยกัน จึงจะทำให้สามารถวิเคราะห์ รูปแบบการขยายตัว และการเกิดอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองความต้องการของ ผู้บริโภคที่เป็นประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ไม่น้อยที่มีมากในประเทศไทย พร้อมกัน นี้ผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 อาจต้องคำนึงถึงพื้นที่เปราะบางต่อการพัฒนาเมืองร่วมด้วย

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากการทบทวนวรรณกรรมในเบื้องต้น พบว่า งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยตรงไม่ปรากฏ แต่มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในบางมิติ ได้แก่

ผลการศึกษาของ สมใจ ศรีเนตร (๒๕๖๐) เกี่ยวกับ “แนวโน้มการเป็นผู้ประกอบการใหม่ ในธุรกิจอาเซียน” ซึ่งผลการศึกษาพบเพียงว่า การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ทำให้เกิด ลูกค้าและคู่แข่งที่เพิ่มขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ การจัดการเชิงกลยุทธ์ต้องสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นผู้ประกอบการไทยควรให้ความสำคัญกับนวัตกรรมใหม่ๆ ที่สามารถนำมาใช้ในการดำเนินงานทางธุรกิจ โดยอาศัยการสร้างความร่วมมือจาก พันธมิตรภายนอก การศึกษาถึงแนวโน้มในการประกอบการใหม่ในกลุ่มประเทศสมาชิกอาเซียน ช่วยสร้างโอกาสให้ธุรกิจ ประสบความสำเร็จได้ง่ายขึ้น รวมทั้งมีโอกาสด้านการตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ

ผลการศึกษาของ วชิรวัชร งามละม่อม (๒๕๕๙) เกี่ยวกับ “ประเทศไทยกับแนวทางการพัฒนาในประชาคมอาเซียน” ที่นำเสนอในการประชุมวิชาการของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ครั้งที่ ๕๔ สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ ที่เป็นลักษณะการวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาในประชาคมอาเซียนของประเทศไทยในหลายประเด็น เช่น แนวทางการพัฒนาแบบยั่งยืน แนวนโยบายในการพัฒนา และการเสนอแนะ ผลการวิเคราะห์ พบว่า

๑. กระบวนการพัฒนาที่ยั่งยืนแยกได้ ๒ ลักษณะ คือ

๑.๑ การพัฒนาคนเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาเต็มระบบ คือ พหุกิจกรรม จิตใจ และปัญญา

๑.๒ การบูรณาการระบบความสัมพันธ์ของมนุษย์ สังคม ธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และการมีส่วนร่วมของประชาชน

๒. แนวนโยบายในการพัฒนา ประกอบด้วย

๒.๑ กำหนดทิศทางและ แผนงานดาเนินการให้ชัดเจน

๒.๒ ประสานความร่วมมือระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียนกับองค์การระหว่างประเทศ และ ภาคประชาสังคมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

๒.๓ เสริมสร้างพลังของความรักและห่วงใยวัฒนธรรม สร้างการเชื่อมโยงระหว่างวัฒนธรรมท้องถิ่น และระหว่างประเทศ

๒.๔ สร้างความสัมพันธ์กับต่างประเทศในระดับทวิภาคี เพื่อกระชับความสัมพันธ์

๓. ควรสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็น พัฒนาสังคม คน วางแผนการศึกษาให้สอดคล้องกับความต้องการของประเทศ และสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจด้วยฐานความรู้ เทคโนโลยี นวัตกรรมและความคิดสร้างสรรค์ และการบริโภคที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนของสังคมไทย

ผลการศึกษาของ ศักดิ์ดา ศิริภัทรโสภณ (๒๕๕๙) เกี่ยวกับ “ศักยภาพในการแข่งขันและความพร้อมของวิสาหกิจขนาดกลางขนาดย่อมของไทยในการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน”

ผลการศึกษาพบว่า การบูรณาการความร่วมมือทางเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่เกิดขึ้นอย่าง สมบูรณ์ในปี พ.ศ.๒๕๕๘ เป็นแรงผลักดันอันสำคัญในการเปิดโอกาสให้การค้าและการลงทุนของสมาชิกในกลุ่มประเทศ อาเซียนเป็นไปอย่างเสรีเพิ่มมากขึ้น บทความวิชาการนี้ จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะทำการทบทวนวรรณกรรมงานวิจัยและการศึกษาที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับศักยภาพในการแข่งขันและการเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ของไทย ทั้งนี้ เนื่องจาก วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญ แต่มีข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจหลายประการ และอาจจะได้รับ ผลกระทบทางลบจากการเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมากกว่าวิสาหกิจขนาดใหญ่ บทความนี้จึงได้การนำเสนอข้อมูล ความสำคัญของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมทั้งในระดับอาเซียนและในประเทศไทย แนวความคิดการรวมกลุ่มใน ระดับภูมิภาคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ความสำคัญของอาเซียนกับการพัฒนาความร่วมมือไปสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน แผนงานและการเชื่อมโยงในด้านต่าง ๆ ในระดับภูมิภาคของอาเซียน ตลอดจนผลกระทบของอาเซียนทั้งที่เป็นอุปสรรค และโอกาสของธุรกิจไทย การเตรียมความพร้อมของธุรกิจไทยในการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ผลจากการทบทวนวรรณกรรมได้นำไปสู่การนำเสนอหลายประการ ประกอบด้วยข้อเสนอแนะแนวทางการใช้ประโยชน์จากการเป็นประชาคม เศรษฐกิจ

อาเซียน ข้อเสนอแนะการเตรียมความพร้อมของผู้ประกอบการ SMEs ตลอดจนแนวทางการเพิ่มขีดความสามารถ และศักยภาพของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมของไทย โดยเฉพาะการสนับสนุนจากภาครัฐ เพื่อรองรับการเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ผลการศึกษาในครั้งนี้ ช่วยให้วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมได้ตระหนักถึงความสำคัญ และเร่งระดับการเตรียมความพร้อมของการแข่งขันที่จะเพิ่มสูงขึ้น โดยการตรวจสอบความพร้อมขององค์กรและความพร้อมของผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทราบถึงจุดอ่อนและจุดแข็งที่ควรเร่งพัฒนาและสนับสนุนให้ดียิ่งขึ้น ควบคู่ไปกับการวิเคราะห์โอกาส และอุปสรรค จากการเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เพื่อให้ผู้ประกอบการจะได้มีแนวทางในการรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น การเตรียมความพร้อมเหล่านี้เป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ให้เพิ่มขึ้นทั้งภายในประเทศพร้อมกับเป็นการเพิ่มศักยภาพขององค์กรในการเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจที่ประสบความสำเร็จ และสามารถอยู่รอดได้อย่างมั่นคงและเติบโตเมื่ออาเซียนมีการบูรณาการทางเศรษฐกิจอย่างสมบูรณ์ในอนาคตที่กำลังจะมาถึงอีกไม่นาน

งานวิจัยของบริษัทเซ็นจูรี ๒๑ (ออนไลน์, ๒๕๖๓) ที่ได้ทำการสำรวจผู้มีรายได้น้อยเกี่ยวกับความต้องการบ้านหลังแรกที่สร้างโดยผู้ประกอบการเอกชน ซึ่งพบว่า “บ้านหลังแรก สำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยผู้ประกอบการเอกชน” เพื่อสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเฉลี่ยต่อเดือน ๖๐๐ บาท ไปจนถึง ๑๕,๘๓๔ บาท ทั่วประเทศ จำนวน ๑,๐๙๑ คน พบว่า ๗๕.๔๐% ของตัวแทนผู้มีรายได้น้อยทั้งหมดต้องการบ้านหลังแรกที่พัฒนาโดยเอกชน พร้อมกันนี้ต้องการให้ภาครัฐสนับสนุนเรื่องฟรีค่าธรรมเนียมการโอน มาตรการการลดจ่านอง ต้องการเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน ดอกเบี้ยร้อยละ ๓ ตลอดอายุการผ่อน เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ตอบแบบสอบถามระบุว่า ผู้ประกอบการเอกชนมีการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน แบบบ้านทันสมัย และให้ความสำคัญกับชุมชน แต่ก็อาจมีภาระ เช่น การเรียกเก็บค่าส่วนกลาง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการระดับดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการในท้องถิ่น ส่วนใหญ่ไม่มีผู้ประกอบการรายใหญ่มาพัฒนาแข่ง เนื่องจากมีความเสี่ยงทางด้านกำลังซื้อ

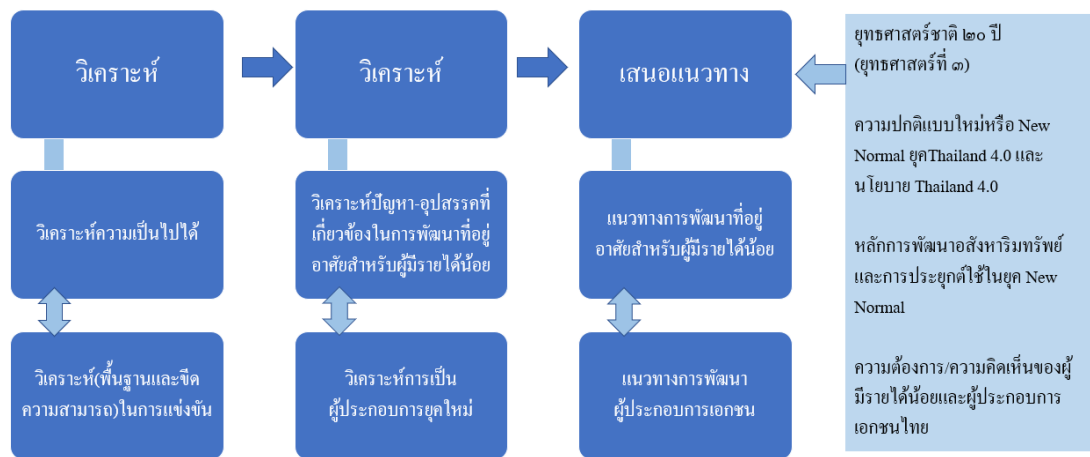
สรุปจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยหรือการศึกษาที่ใกล้เคียงได้ข้อสรุปว่า

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 มีความเป็นไปได้สูง แต่ทั้งนี้ต้องผสมผสานร่วมกับนโยบายแห่งรัฐ และความสามารถในการจัดการเพื่อวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการกำหนดความสามารถในการจ่ายและความสามารถในการประกอบการให้สัมพันธ์เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกัน

กรอบแนวคิดของการวิจัย

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 มีกรอบแนวคิดในการวิจัยสรุปได้ดังแผนภาพที่ ๒-๑

แผนภาพที่ ๒-๑ กรอบแนวคิดของการวิจัย



ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย. ๒๕๖๔.

สรุป

จากกรอบแนวคิดในการวิจัย สรุปได้ว่า แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมถึงพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการเอกชนไทยในยุคใหม่ Thailand 4.0 จักต้องเป็นแนวทางการพัฒนาที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ ปี โดยเฉพาะอย่างยิ่งยุทธศาสตร์ที่ ๓ ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ การปรับเปลี่ยนค่านิยมและวัฒนธรรม (Transformation of Culture) เพื่อสร้างคนไทยที่มีคุณภาพ คุณธรรม จริยธรรม ระเบียบวินัย เคารพกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งคนไทยในกลุ่มประชากรไทยที่มีรายได้น้อย ที่จะสามารถอยู่ในยุคความปกติแบบใหม่หรือ New Normal ยุค Thailand 4.0 และนโยบาย Thailand 4.0 ได้อย่างมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เพราะการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและมีรายได้ที่พอเพียงต่อการดำรงชีพ อย่างไรก็ตาม แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยจะเป็นจริงหรือไม่อย่างไร ภายใต้ยุทธศาสตร์ดังกล่าว ผู้ประกอบการเอกชนไทยจะต้องเป็นผู้ประกอบการยุคใหม่ที่พร้อมด้วยหลักการ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal ซึ่งประกอบด้วย ๓ แนวคิด/ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ทฤษฎีการใช้ที่ดิน (Land Use Theory) ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง (Central Place Theory) รวมถึงแนวคิดเกี่ยวกับวิธีการประเมินทางเลือกทำเลที่ตั้ง (Methods of Evaluation Location Alternatives) ซึ่งอาจจะเป็นวิธีการประเมินปัจจัย (Factor Rating Method) วิธีการหาจุดศูนย์กลาง (Center of Gravity Method) หรือวิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis Method) ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง ที่เกี่ยวข้อง

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 ที่ดำเนินการภายใต้กรอบแนวคิดของการวิจัยข้างต้น จึงเกี่ยวข้องกับชุดตัวแปรสำคัญ ๔ ชุดตัวแปร ทั้งชุดตัวแปรความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ซึ่งเกี่ยวข้องกับตัวแปรย่อย ได้แก่ ยุทธศาสตร์ ข้อกำหนดเชิงกฎหมายหรือพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง และนโยบายหรือแผนงานของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ชุดตัวแปรประชาชนผู้มีรายได้น้อย ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรย่อยที่เป็นข้อมูลส่วนบุคคลของประชาชนที่มีรายได้น้อย เช่น ชื่อ-ชื่อสกุล เพศ อายุ สถานภาพทางการเงิน ฯ ส่วนชุดตัวแปรการดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ ตัวแปรย่อย จะเป็นตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การกำหนดพื้นที่ตั้ง ขนาดของที่อยู่อาศัย ระดับราคาที่สามารถจ่ายได้ การจัดการด้านการเงิน ฯ และชุดตัวแปรปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง ตัวแปรย่อยประกอบด้วย ปัญหาและอุปสรรคในระดับนโยบาย (มูลค่าที่ดิน มูลค่าเงินลงทุน กรอบนโยบายรัฐในแต่ละปี การร่วมมือกับองค์กรต่างประเทศ) และปัญหาและอุปสรรคในระดับการประกอบการ (เงื่อนไขด้านภาษี เงื่อนไขด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน เงื่อนไขด้านการตลาด (รูปแบบที่อยู่อาศัย ราคา ขนาดพื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวก)

บทที่ ๓

อสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและ ขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่

บทนี้เป็นผลการศึกษาเพื่อตอบโจทย์การวิจัยเน้นที่ ๒ ประเด็นหลัก ประกอบไปด้วย

๑. ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ
ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อยที่ดำเนินการโดยภาครัฐ และที่
ดำเนินการโดยภาคเอกชน

๒. ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการ
แข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่

๓. สรุปผล รายละเอียดปรากฏดังนี้

ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อยที่ ดำเนินการโดยภาครัฐ และที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับตัวแปรการวิจัยในการวิจัยที่ผู้วิจัยกำหนด
ชุดข้อมูลหรือตัวแปรหลักในการวิจัยไว้ ๓ ชุดหลักได้แก่

๑. บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มี
รายได้น้อย)

๒. ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
(ผู้ประกอบการไทย)

๓. โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN

ทั้งนี้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการกับบริษัทที่เป็นผู้สร้างและพัฒนา
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งรายเก่ารายใหม่ ไม่น้อยกว่า ๗ บริษัท ด้วยหลากหลายเทคนิค
ได้แก่ เทคนิคการสัมภาษณ์กลุ่มและการสัมภาษณ์รายบุคคล (Group Interview/ Individual
Interview) และเทคนิคการประชุม/สนทนากลุ่มวิเคราะห์ (Focus Group) โดยมีแนวคำถามดังนี้

แนวคำถามสำหรับการวิจัย

“แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถ
ของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0”

คำชี้แจง แนวคำถามในการสนทนากลุ่มวิเคราะห์มุ่งผลที่จะนำไปสู่ “แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่” ดังนั้นประเด็นการสนทนาวิเคราะห์จึงประกอบด้วย

๑. ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในประเทศ สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการเอกชนในการที่จะพัฒนาสังหาริมทรัพย์สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศไทย

๑.๑ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะดำเนินการเพียงส่วนเดียว

๑.๒ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะร่วมกับการเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ หรือกรมธนารักษ์ ในการดำเนินการ

๒. ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายนอกประเทศ สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการเอกชนจะพัฒนาสังหาริมทรัพย์ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยทั้งในประเทศไทยและในอาเซียน

๒.๑ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะดำเนินการเพียงส่วนเดียว

๒.๒ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนไทยจะร่วมกับรัฐบาลไทย หรือเอกชนในต่างประเทศในการดำเนินการ

๓. ผลวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่

๓.๑ ปัจจัยแห่งความสำเร็จ ที่จะนำทางให้ประเทศไทยแข่งขันได้ในภูมิภาคอาเซียนด้วยผู้ประกอบการไทยยุคใหม่

๓.๒ ปัจจัยแห่งความล้มเหลว ของการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนด้วยผู้ประกอบการไทยยุคใหม่

ข้อมูลที่เกิดขึ้นได้ ผู้วิจัยนำมาวิเคราะห์ข้อมูล ตามลำดับกระบวนการ โดยเริ่มจากการแบ่งข้อมูลเป็นส่วนย่อย ๆ (Segmentation) ที่มีความหมายในตัวเอง (หน่วยของความหมายหรือ Unit of Meaning) จากนั้นให้รหัสข้อมูล (Coding) จากนั้นนำข้อมูลเหล่านี้มาพิจารณาความซ้ำซ้อนของเนื้อหา และจัดกลุ่มหรือหมวดหมู่ เพื่อให้ได้ประเด็น จนนำมาสู่ข้อสรุปการวิจัยเชิงการเขียนแบบเล่าเรื่อง (Narrative) ได้ ขณะที่การตีความข้อมูล ผู้วิจัยจะให้ความสำคัญกับข้อมูลและความสำคัญของข้อมูลที่ต้องวิเคราะห์ อธิบายรูปแบบพิจารณาความสัมพันธ์และความเกี่ยวข้องในประเด็นต่าง ๆ (ตัวแปรย่อย) ผลการวิเคราะห์สรุปได้ดังนี้

๑. บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มีรายได้น้อย)

หากพิจารณาจากจุดเริ่มต้นมาตรการสวัสดิการแห่งรัฐ นวัตกรรมเพื่อแก้ปัญหาความยากจนของประเทศ สรุปได้ว่า โครงการประชารัฐสวัสดิการ เป็นนวัตกรรมในการช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้พ้นจากปัญหาความยากจนแต่ประชาชนที่รายได้น้อยหรือยากจนต้องขึ้นทะเบียนกับกระทรวงการคลัง (ตั้งแต่ ๑๓ เมษายน-๑๕ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๖๐) เพื่อรัฐจะได้ช่วยในเรื่องการลดค่าครองชีพ การซื้อสินค้าและการเดินทาง ผ่านบัตรสวัสดิการ โดยผู้ลงทะเบียนต้องมีอายุตั้งแต่ ๑๘ ปีบริบูรณ์ขึ้นไปอยู่ในภาวะว่างงานหรือมีรายได้น้อยที่เกิดขึ้นในปี ๒๕๕๙ ทั้งสิ้น ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาทและไม่มีทรัพย์สินทางการเงินหรือหากมีต้องไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากรัฐเน้นการส่งเสริมการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของประชาชนในการใช้จ่ายชำระค่าสินค้าและบริการในชีวิตประจำวันด้วยเงินสดเป็นหลัก ไปสู่ระบบการชำระเงินแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-Payment) ผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐที่เป็นบัตรอิเล็กทรอนิกส์ และที่สำคัญเป็นการผลักดันให้เกิดการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานระบบการชำระเงินแบบอิเล็กทรอนิกส์แห่งชาติ (National e-Payment Master Plan) ของรัฐบาลที่มุ่งเน้นการดำเนินธุรกรรมทางการเงินให้เป็นไปอย่างสะดวก รวดเร็ว และลดปริมาณเอกสารทางการเงิน เพื่อเตรียมพร้อมเข้าสู่สังคมไร้เงินสด (Cashless Society)

หากดำเนินการวิเคราะห์ในเบื้องต้นเกี่ยวกับมาตรการดังกล่าว สรุปได้ว่า “การเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐ” ของประชาชนที่มีรายได้น้อย แท้จริงเกิดขึ้นภายใต้แนวคิดตามยุทธศาสตร์ National e-Payment ของรัฐบาล เป้าหมายการช่วยเหลือแท้จริง เน้นอยู่ที่ ๔ เรื่องได้แก่

เรื่องที่ ๑ การมีงานทำ ที่รัฐจะจัดให้มี AO หรือ Account Officer เข้าช่วยดูแลผู้มีบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ อันจะนำไปสู่การมีงานทำ มีรายได้

เรื่องที่ ๒ การฝึกทักษะอาชีพ ที่รัฐมุ่งเน้นการฝึกอบรมอาชีพในหลักสูตรช่างชุมชน

เรื่องที่ ๓ การช่วยเหลือให้เข้าถึงแหล่งเงินทุน สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยที่ต้องการมีกิจการเป็นของตนเอง

เรื่องที่ ๔ การเข้าดูแลเกี่ยวกับความพร้อมในการดำรงชีวิตขั้นพื้นฐานไม่ว่าจะเป็นเรื่องการออมเพื่อการเกษียณอายุ โดยกองทุนการออมแห่งชาติ (กอช.) เรื่องที่อยู่อาศัย ตามโครงการบ้านคนไทยประชารัฐของกรมธนารักษ์หรือของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งพิจารณาเฉพาะประชาชนไทยที่มีรายได้น้อยต่อหัวของกลุ่มประชากรร้อยละ ๔๐ ที่มีรายได้น้อยที่สุดในลักษณะ บาท/คน/เดือน) ด้วยการจัดทำการวิเคราะห์แบบตารางไขว้ สรุปได้ดังตารางที่ ๓-๑

ตารางที่ ๓-๑ บทบาทและโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีระดับรายได้น้อย

๑. ชุมชนเมือง:	
โครงการบ้านประชารัฐริมคลองลาดพร้าว (โดยรัฐ)	
เป้าหมาย	การย้ายบ้านเรือนออกจากแนวก่อสร้างเขื่อน รวมตัวกันเช่าที่ดินอย่างถูกต้องช่วงแรก ๓๐ ปี ครบ ๓๐ ปี สามารถทำสัญญาต่อได้ครั้งละ ๓๐

	ปี ค่าเช่าไม่แพง
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนที่ไม่ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณริมคลอง/เขื่อน
โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (โดยรัฐและกทมาฯ)	
เป้าหมาย	ขับเคลื่อนและให้ความรู้ความเข้าใจกับประชาชน ถึงการ มีคุณภาพชีวิตที่ดีและความจำเป็นการฟื้นฟูชุมชนดินแดง
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนในชุมชนดินแดง
เป้าหมาย	การย้ายบ้านเรือนออกจากแนวก่อสร้างเขื่อน รวมตัวกันเช่าที่ดินอย่างถูกต้องช่วงแรก ๓๐ ปี ครบ ๓๐ ปี สามารถทำสัญญาต่อได้ครั้งละ ๓๐ ปี ค่าเช่าไม่แพง
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนที่ไม่ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณริมคลอง/เขื่อน
โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (โดยรัฐและกทมาฯ)	
เป้าหมาย	ขับเคลื่อนและให้ความรู้ความเข้าใจกับประชาชน ถึงการ มีคุณภาพชีวิตที่ดีและความจำเป็นการฟื้นฟูชุมชนดินแดง
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนในชุมชนดินแดง
โครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตคนในเมืองที่ไร้บ้าน (การเคหะแห่งชาติ)	
เป้าหมาย	การช่วยเหลือคนไร้บ้าน
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนใน ๓ จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ ขอนแก่น

ตารางที่ ๓-๑ บทบาทและโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีระดับรายได้น้อย (ต่อ)

๒. ชุมชนเมือง:	
โครงการบ้านประชารัฐริมคลองลาดพร้าว (โดยรัฐ)	
เป้าหมาย	การย้ายบ้านเรือนออกจากแนวก่อสร้างเขื่อน รวมตัวกันเช่าที่ดินอย่างถูกต้องช่วงแรก ๓๐ ปี ครบ ๓๐ ปี สามารถทำสัญญาต่อได้ครั้งละ ๓๐ ปี ค่าเช่าไม่แพง
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนที่ไม่ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณริมคลอง/เขื่อน
โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง (โดยรัฐและกทมาฯ)	
เป้าหมาย	ขับเคลื่อนและให้ความรู้ความเข้าใจกับประชาชน ถึงการ มีคุณภาพชีวิตที่ดีและความจำเป็นการฟื้นฟูชุมชนดินแดง
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนในชุมชนดินแดง

โครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตคนในเมืองที่ไร้บ้าน (การเคหะแห่งชาติ)	
เป้าหมาย	การช่วยเหลือคนไร้บ้าน
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะประชาชนใน ๓ จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เชียงใหม่ ขอนแก่น
๓. คนยากจน ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มเปราะบาง:	
โครงการปรับปรุงสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยสำหรับคนพิการ (โดยรัฐ)	
เป้าหมาย	การปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการ ดำรงชีวิต เช่น การปรับปรุง ห้องน้ำ ห้องอาบน้ำ บันได ทางเดิน ห้องนอน และอื่นๆ ตามความจำเป็น
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	คนพิการที่มีฐานะยากจน มีที่อยู่อาศัยไม่ มั่นคง ไม่มีคนดูแล ไม่ปลอดภัย หรือไม่เหมาะสมกับสภาพความพิการ
โครงการเสริมสร้างชีวิตใหม่ให้คนไร้ที่พึ่ง เร่ร่อน และผู้ทำการขอทาน (ภายใต้โครงการบ้านน้อยในนิคมสร้างตนเอง)	
เป้าหมาย	การส่งกลับบ้านภายหลังกลุ่มเป้าหมายที่ผ่านกระบวนการฟื้นฟู ศักยภาพ
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	กลุ่มเป้าหมายที่ผ่านกระบวนการฟื้นฟูศักยภาพตาม ัญญัติโมเดล จำนวน ๓๔๗ หลัง ในพื้นที่นิคมสร้างตนเอง ๒๓ แห่ง ใน ๑๗ จังหวัด

ตารางที่ ๓-๑ บทบาทและโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีระดับ รายได้น้อย (ต่อ)

๔. การบูรณาการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินให้กับเกษตรกรที่มีรายได้น้อย	
โครงการบ้านมั่นคงชนบทในพื้นที่ สปก.(โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)	
เป้าหมาย	การสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยบนฐานความต้องการแท้จริง (felt need) แต่เน้นการรวมกลุ่มและสร้างการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน มี กลไกการออมเป็นเครื่องมือขับเคลื่อนขบวนการกลุ่มและมีผู้นำชุมชนที่ เข้มแข็ง ภาครัฐสนับสนุนงบประมาณในการ ก่อสร้างบ้าน หลังละ ๔๐,๐๐๐ บาท และเจ้าของบ้านสมทบส่วนที่เหลือ
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะเกษตรกรที่ยากไร้ใน ๗ จังหวัด ๑๐ โครงการเป้าหมาย
โครงการบ้านมั่นคงชนบทในพื้นที่ สปก.(โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน)	
เป้าหมาย	การสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยบนฐานความต้องการแท้จริง (felt need) แต่เน้นการรวมกลุ่มและสร้างการมีส่วนร่วมของคนในชุมชน มี กลไกการออมเป็นเครื่องมือขับเคลื่อนขบวนการกลุ่มและมีผู้นำชุมชนที่ เข้มแข็ง

	ภาครัฐสนับสนุนงบประมาณในการ ก่อสร้างบ้าน หลังละ ๔๐,๐๐๐ บาท และเจ้าของบ้านสมทบส่วนที่เหลือ
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	เฉพาะเกษตรกรที่ยากไร้ใน ๗ จังหวัด ๑๐ โครงการเป้าหมาย
โครงการบ้านพอเพียงในชนบท	
เป้าหมาย	รัฐส่งเสริมการซ่อมแซมหรือสร้างบ้านใหม่ ครั้วเรือนละไม่เกิน ๑๘,๐๐๐ บาทที่เหลือเจ้าของบ้านหรือชุมชนร่วมสมทบ ใช้แรงงานในชุมชน “ลงแขก” เน้นความสามัคคี เน้นหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	ประชาชนในชนบทที่ยากไร้หรือมีปัญหาด้านที่ดินและที่อยู่อาศัย ที่ประสบ ภัยพิบัติหรือที่ได้รับความเสียหายปีละประมาณ ๑๐,๐๐๐-๑๕๐๐๐ หลัง
๕. โครงการระดับชาติ	
โครงการบ้านเอื้ออาทร (โดยการเคหะแห่งชาติ)	
เป้าหมาย	สร้างบ้านให้ผู้มีรายได้น้อยตามกรอบเวลาและจำนวนยูนิตที่กำหนดทั่วประเทศ
บทบาทและโอกาสการเข้าถึง	ประชาชนทั่วประเทศที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์การเคหะแห่งชาติกำหนด

ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย, ๒๕๖๔.

จากตารางที่ ๓-๑ สรุปได้ว่า บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มีรายได้น้อย) ผันแปรตามยุทธศาสตร์และนโยบายของรัฐ

อย่างไรก็ตามในแต่ละปีงบประมาณประชาชนที่มีรายได้น้อยทั่วประเทศและกลุ่มเฉพาะมีแนวโน้มการได้รับโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยมากขึ้น หากประชาชนที่มีรายได้น้อยให้ความสนใจและดำเนินการตามยุทธศาสตร์ National e-Payment ของรัฐบาล เพื่อให้สังคมไทยก้าวสู่สังคมไร้เงินสด (Cashless Society) และลดปัญหาเรื่องสุขภาวะที่เป็นผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙

ส่วนทางด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ รวมถึงประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยต่อเดือนไม่เกิน ๒๕,๐๐๐ บาท และบุคลากรของรัฐ ตลอดจนประชาชนในจังหวัด ยะลา นราธิวาส และปัตตานี ที่ดำเนินการโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ด้วยดอกเบี้ยพิเศษที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๑ นั้นเป็นอีกตัวแปรหนึ่งที่ช่วยเพิ่มบทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามประชาชนที่มีรายได้น้อยที่อยู่ในเกณฑ์หรือข้อกำหนดดังกล่าวมีวงเงินกู้ไม่เกิน ๑ ล้านบาทต่อคนสำหรับผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ และไม่เกิน ๒ ล้านบาทสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยไม่เกิน ๒๕,๐๐๐ บาทต่อเดือนแต่ระยะเวลาในการกู้มีน้อยกว่า ๗ ปีและไม่เกิน ๔๐ ปี อายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน ๗๐ ปี โดยอัตราดอกเบี้ย ๔ ปีแรกอยู่ที่ร้อยละ ๒.๗๕ ต่อปีสำหรับผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อยไม่เกิน ๒๕,๐๐๐ บาทต่อเดือน อัตราดอกเบี้ย ๔ ปีแรกอยู่ที่ร้อยละ ๓ ต่อปี (เช่นเดียวกับประชาชนที่เป็นบุคลากรภาครัฐ)

จากนั้นปีที่ ๕ อัตราดอกเบี้ย MRR อยู่ที่ร้อยละ ๐.๗๕-๑ ต่อปี ขณะที่ประชาชนใน ๓ จังหวัดชายแดนใต้ อัตราดอกเบี้ย ๕ ปีแรกคงที่อยู่ที่ร้อยละ ๒.๕๐ ต่อปีและวงเงินกู้ไม่เกิน ๒ ล้านบาท จากนั้นปีที่ ๖ เป็นต้นไป MRR อยู่ที่ร้อยละ ๐.๕๐-๑ ต่อปี

สำหรับปี ๒๕๖๓ บ้านคนไทยประชาธิรัฐ ภายใต้ความร่วมมือระหว่าง กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน สำหรับประชาชนไทยที่ถือบัตรคนจนหรือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐก็สามารถกู้ซื้อบ้านได้ แต่ทั้งนี้ประชาชนที่ถือบัตรและประชาชนทั่วไป ต้องมีรายได้ไม่เกิน ๓๕,๐๐๐ บาทต่อเดือน แต่ประชาชนที่ถือบัตรจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในราคา ๓๕๐,๐๐๐-๗๐๐,๐๐๐ บาทต่อหน่วย ในอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ๔ ปีแรกที่ร้อยละ ๒.๗๕ ต่อปีได้ หลังจากนั้น MRR อยู่ที่ร้อยละ ๐.๗๕-๑ ต่อปี ในระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี ที่สำคัญมีการสนับสนุนสินเชื่อสำหรับ “ผู้พัฒนาโครงการ” อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนร้อยละ ๓ ต่อปีใน ๓ ปีแรก จากนั้น MRR อยู่ที่ร้อยละไม่เกิน ๑ ต่อปี ระยะเวลาไม่เกิน ๕ปี ทั้งนี้โครงการที่อยู่อาศัยมีทั้งรูปแบบ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารชุด โดยอยู่ในที่ราชพัสดุ ๘ แปลงใน ๘ จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เชียงใหม่ เชียงราย ลำปาง ขอนแก่น อุตรธานี และนครพนม และกำลังขยายมาอีก ๘ จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร พระนครศรีอยุธยา กำแพงเพชร ปทุมธานี สงขลา พังงา ศรีสะเกษ และสุราษฎร์ธานี

อย่างไรก็ตามในส่วนภาคเอกชนหรือผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลับไม่มีบทบาทและโอกาส ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีระดับรายได้น้อยในประเทศไทย เนื่องจากการให้ความหมายของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันระหว่างรัฐบาลและผู้ประกอบการ ขยายความได้ว่า

รัฐ พิจารณาในเชิงนโยบายเน้นการให้ “มีที่อยู่อาศัย และมีกรรมสิทธิ์” ในที่อยู่อาศัยหรือที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน แต่ผู้ประกอบการ เน้นการ “พัฒนาที่อยู่อาศัย” ให้ส่งเสริมคุณภาพชีวิต ไม่ก่อปัญหาต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นวัสดุ รูปแบบบ้าน เทคนิคการก่อสร้างฯ จึงมีเทคนิค นวัตกรรมและความทันสมัย ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตในอนาคตมากกว่า (ส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยจึงมีราคาที่สูงกว่าที่อยู่อาศัยที่อยู่ในโครงการต่าง ๆ ตามยุทธศาสตร์และนโยบายของรัฐบาล)

ส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในเอเชีย จากการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องพบว่า ประเทศจีนเป็นตัวอย่างที่ดีที่สุด โดยเริ่มจากการพัฒนา คนจีน ภายใต้ยุทธศาสตร์แบบเจาะจงและตรงจุด ทั้งนี้เริ่มจากการสำรวจข้อมูลพื้นฐานที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียด จากนั้นพัฒนาในพื้นที่หรือเขตที่มีปัญหาหนักที่สุดก่อนผสานรวมไปกับการวางแผนนโยบายของรัฐบาล เช่น การตั้งโครงการอุตสาหกรรม การโยกย้ายประชากรไปสู่สภาพแวดล้อมใหม่สังคมใหม่ที่มีสวัสดิการและความพร้อม การฟื้นฟูระบบนิเวศ การเสริมสร้างการศึกษา การปรับปรุงระบบสวัสดิการสังคม และการใช้มาตรการที่วัดผลได้ การให้สินเชื่อแก่ครอบครัวยากจนที่มีทักษะและต้องการทำธุรกิจ การเคลื่อนย้ายแรงงานระหว่างเมืองคู่ความร่วมมือ การเปิดโอกาสให้มณฑลต่าง ๆ ดึงดูดการลงทุนจากในและต่างประเทศ เพื่อเริ่มโครงการที่น่าสนใจ เช่น โครงการก่อสร้างท่าการผลิต

อัจฉริยะ (Smart Manufacturing Enterprise Port) โครงการก่อสร้างสายการผลิตอาหารและฐานการจัดจำหน่ายสินค้าประจำภูมิภาคตะวันตกเฉียงเหนือ เป็นต้น จากนั้นดังกล่าว ส่วนด้านอสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัย เป็นการวางผังและการออกแบบเมืองที่ชัดเจน ตอบโจทย์การพัฒนาประเทศในภาพรวม (ไม่มีภาคเอกชนเข้ามาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รัฐเป็นฝ่ายจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยจัด Zoning วางผังทั้งหมด)

๒. สรุป

ประชาชนที่มีรายได้น้อย (เฉลี่ยตั้งแต่ ๑๕,๐๐๐-๓๕,๐๐๐ บาทต่อคนต่อเดือน) สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ หากมี “บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ” หรือมีคุณสมบัติเข้าเกณฑ์กำหนดของรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน) และหากประชาชนที่มีรายได้น้อยให้ความใส่ใจกับการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ National e-Payment ของรัฐบาล เพื่อให้สังคมไทยก้าวสู่สังคมไร้เงินสด (Cashless Society) และการลดปัญหาเรื่องสุขภาวะที่เป็นผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙

ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย)

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ และจากการสังเคราะห์ข้อมูลจากตัวแปร: บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย โดยนำมาจำแนกเป็นตัวแปรย่อย ที่จะเก็บข้อมูลตัวแปรย่อยเหล่านี้จากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ ข้อมูลที่ต้องเก็บรวบรวมจากกลุ่มกับบริษัทที่เป็นผู้สร้างและพัฒนาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งรายเก่า รายใหม่ ไม่น้อยกว่า ๗ บริษัท ทั้งนี้สำหรับบริษัทที่สร้างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้ข้อมูลเพื่อการวิจัยได้ต้องเป็นบริษัทที่มีการร่วมทุนกับต่างประเทศ ซึ่งในการวิจัย ผู้วิจัยเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบเจาะจง (Purposive Selection) ประกอบด้วย บริษัทเซ็นจูรี ๒๑ เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เป็นต้น และใช้เครื่องมือเป็นแบบสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง ดำเนินการสัมภาษณ์แบบกลุ่มเพื่อให้ได้มาซึ่งการอิ่มตัว (Saturation) ของข้อมูล ที่สามารถยืนยันหรือค้านกับข้อมูลที่ได้จากตัวแปร : บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัยในหัวข้อต่อไปนี้ ผลการวิเคราะห์สังเคราะห์สรุปได้ว่า

๑. ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันภายในประเทศ

๑.๑ สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการเอกชนในการที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

๑.๒ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศไทย ซึ่งประกอบด้วย

๑.๒.๑ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่ผู้ประกอบการเอกชนจะดำเนินการ
ส่วนเดียว

๑.๒.๒ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่ม วิเคราะห์แล้วสรุปความ
ความเป็นไปได้และความสามารถที่เอกชนจะดำเนินการเพียงส่วนเดียว สรุปได้ดังนี้

การที่ผู้ประกอบการเอกชนจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับประชาชนที่มี
รายได้น้อย ผู้ประกอบการต้องนิยาม “รายได้น้อย” ให้ชัดเจนก่อน ซึ่งผู้ให้ข้อมูลมีความคิดเห็นตรงกันว่า
ในการจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องให้ความสำคัญกับลูกค้า หากลูกค้าเป็นประชาชนผู้มีระดับรายได้น้อย
ต้องนิยามให้ชัดเจนก่อนว่าหมายถึงแค่ไหนเพื่อประมาณสถานการณ์และความเป็นไปได้ ซึ่งจากผลการ
วิเคราะห์พบว่า ผู้ประกอบการเอกชนที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย
ระบุว่า

ผู้มีรายได้น้อยที่เอกชนจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ ต้องมีรายได้เฉลี่ย
ต่อคนไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน แต่การที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กลุ่มประชาชนที่มีรายได้
น้อยมีหลายสิ่งที่จะต้องปรับปรุง เพื่อให้ผู้ประกอบการเอกชนสามารถดำเนินการได้เรียงตามลำดับ
ความสำคัญของปัจจัยเหล่านี้

๑.๒.๒.๑ นโยบายรัฐที่เกี่ยวกับกฎหมาย/ระเบียบเกี่ยวกับที่พักอาศัย
ส่วนใหญ่ทำให้ “ต้นทุน” ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นและผลก็คือประชาชนผู้มีระดับรายได้
น้อยไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ รวมทั้งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่ส่วนใหญ่ต้องรับภาระ
และต้องพัฒนาที่อยู่อาศัยไม่ได้เน้นให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง

๑.๒.๒.๒ “แหล่งสินเชื่อ” มีเพียงแหล่งเดียวคือ ธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ ซึ่งก็ยังคงใช้มาตรฐานตามกฎระเบียบของธนาคารชาติกำหนด ส่งผลให้ประชาชนที่มี
รายได้น้อยไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้

๑.๒.๒.๓ พื้นที่เป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

**๒. ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะร่วมกับการเคหะ
แห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ หรือกรมธนารักษ์** ในการ
ดำเนินการสรุปผลการวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาเกี่ยวกับความเป็นไปได้และความสามารถ
ที่ผู้ประกอบการเอกชนจะร่วมกับหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนไทยที่
มีระดับรายได้น้อย โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

๒.๑ การเคหะแห่งชาติ : ภาคเอกชนสามารถร่วมทุนกับการเคหะแห่งชาติได้ แต่มี
เงื่อนไขหลายอย่าง

๒.๒ การที่ภาคเอกชนจะทำงานร่วมกับการเคหะแห่งชาติ ทางการเคหะต้องปรับ
เรื่องกฎระเบียบเกี่ยวกับการใช้ที่ดินการใช้ประโยชน์ที่ดินในความดูแล ของการเคหะแห่งชาติ ขณะที่
เอกชนก็ต้องปรับโมเดล ปรับสินค้า (ที่อยู่อาศัย) ปรับการออกแบบ ปรับฟังก์ชันการใช้งาน และ
สภาพแวดล้อมให้ชุมชนน่าอยู่ หากทำร่วมกับการเคหะแห่งชาติ เอกชนจะได้เปรียบเรื่องแบรนด์ และ

คาแรกเตอร์ของที่อยู่อาศัย ที่สำคัญเอกชนสามารถแตกแบรนด์ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องตัดเรื่องของส่วนกลางออก หรือให้เป็นส่วนของการเคหะแห่งชาติรับผิดชอบไป

๒.๓ ของรัฐที่มีกระบวนการกลั่นกรอง และมีระเบียบ กฎหมาย ข้อบังคับมากที่ส่งผลต่อผู้ประกอบการเอกชนจะต้องลดน้อย เพื่อให้เอกชนสามารถร่วม ลงทุนกับ การเคหะแห่งชาติได้อย่างแท้จริง เพราะการเคหะแห่งชาติมีที่ดินในความดูแลมากเช่นเดียวกับกรมธนารักษ์

กรมธนารักษ์: ภาคเอกชนสามารถดำเนินการได้หากพื้นที่/ทำเลที่เหมาะสมกับปริมาณผู้มีระดับรายได้น้อยกระจุกตัวอยู่จริง

๒.๓.๑ หากได้รับการเอื้อเฟื้อจากกรมธนารักษ์ ในส่วนของการให้เช่าพื้นที่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยผู้ประกอบการเอกชนก็สามารถทำได้

๒.๓.๒ หากจะเข้าร่วมกับทางกรมธนารักษ์ ผู้ประกอบการเอกชนจะมีความยืดหยุ่นในการแข่งขันได้ และมีอิสระในการออกแบบ

อย่างไรก็ตาม Land Load ยังเป็นกรมธนารักษ์ ดังนั้นหากประชาชนที่มีรายได้น้อยต้องการที่อยู่อาศัยในโครงการที่ผู้ประกอบการเอกชนร่วมกับกรมธนารักษ์ จะได้สิทธิ์แค่การเช่าอยู่อาศัย แต่จะไม่มีสิทธิ์ในการครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัย แต่ก็เป็นการเช่าระยะยาวราคาถูก

สถาบันพัฒนาองค์กรเอกชน (องค์กรมหาชน) หรือ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ผู้ประกอบการเอกชนหากจะร่วมกับทางกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ถือว่าเป็นไปได้ด้วยดี เนื่องจาก

๑. ความเสี่ยงต่ำ ผู้ประกอบการเอกชนจะได้กำไรจากการก่อสร้าง
๒. ทำเลที่ตั้งและกายภาพ เป็นไปตามความต้องการของประชาชนผู้ที่มีรายได้น้อยในพื้นที่นั้นๆ และยังคงเป็นชุมชน แต่รูปแบบบ้าน อาจมี Design มากกว่า เพราะเอกชนดำเนินการ
๓. ราคาที่ดิน เป็นได้หลายรูปแบบ เช่าซื้อ ซื้อขาด ส่วนราคาที่ดินก็ไม่แพง เพราะเป็นที่ที่ประชาชนที่มีรายได้น้อยและชุมชนร่วมกันพิจารณา

ธนาคารแห่งประเทศไทย : ควรเปิดโอกาสให้มี “ธนาคารเฉพาะกิจ”

หากมีธนาคารเฉพาะกิจ ที่จะช่วยประชาชนผู้ที่มีรายได้น้อยที่มีปริมาณมากในประเทศไทย ให้สามารถจัดสรรเงินสำหรับการใช้จ่ายในชีวิตประจำวันได้ (ทั้งเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ หรือไม่ควรเกินร้อยละ ๒ ต่อปี และระยะเวลาในการผ่อน เพราะสิ่งเหล่านี้จะทำให้ประชาชนที่มีรายได้น้อย มีเงินเหลือสำหรับการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย และคุณภาพชีวิตในการมีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น

๓. ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายนอกประเทศ สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการเอกชนจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยทั้งในประเทศไทยและในอาเซียน

๓.๑ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะดำเนินการเพียงส่วนเดียว ผลการวิเคราะห์เนื้อหาสรุปได้ว่า สรุปได้ว่า ความเป็นไปได้ เนื่องจากกฎหมาย และข้อกำหนดระหว่างประเทศมีหลากหลายลักษณะ

๓.๒ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนไทยจะร่วมกับรัฐบาลไทย หรือ เอกชนในต่างประเทศในการดำเนินการ ผลการวิเคราะห์เนื้อหา สรุปได้ว่า ความเป็นไปได้และความสามารถของผู้ประกอบการเอกชนไทยจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในต่างประเทศ หรือในอาเซียนนั้น “มีความเป็นไปได้สูง”

๓.๒.๑ รัฐบาลไทยให้ความสำคัญและให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการไทย ในการค้าระหว่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นยอดการลงทะเบียนของคนจนในต่างประเทศ กฎหมายระหว่างประเทศ ข้อจำกัดของประเทศที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยไปลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย รวมถึงข้อจำกัดเกี่ยวกับแรงงานที่จะนำเข้าไปจากประเทศไทย หรือการจำกัดให้ใช้แรงงานในประเทศนั้น รวมไปถึงจนถึงกฎหมายเรื่องการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ในกรณีที่ผู้ประกอบการเอกชนไทย ต้องทราบข้อมูลประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศนั้นๆ ในฐานะลูกค้าแท้จริง อีกทั้งรวมถึงกฎหมายสิทธิ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภาระการจ่าย และกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง FAR ของประเทศนั้นๆ ที่ไปลงทุนด้วย หรือแม้แต่เรื่อง License การเป็นผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศนั้น ๆ ต้องชัดเจน เพื่อจัดการเรื่องคู่แข่งให้กับผู้ประกอบการเอกชนไทย ซึ่งผู้ประกอบการเอกชนไทยทุกรายมี License และมาตรฐานทั้งองค์การ และมีมืออยู่แล้ว

๓.๒.๒ การเลือกประเทศที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยจะไปลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต้องเป็นประเทศที่ยังไม่เจริญเติบโต เพราะ Margin ใหญ่ ส่วน Logistics ดี ที่สำคัญผู้ประกอบการเอกชนไทย มีเครื่องมือ อุปกรณ์ แรงงาน วัสดุที่มีคุณภาพจากประเทศไทย หากเป็นประเทศลาว ผู้ประกอบการเอกชนไทยมีทักษะและมีโอกาสมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่อง การตลาดและการจัดการ ผู้ประกอบการเอกชนไทยมีทักษะ สื่อ การใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ที่ทันสมัย และมีมาตรฐานมากที่สามารถช่วยสื่อสารกับลูกค้า ช่วยลดเวลาการเข้าถึงลูกค้าได้ และยังช่วยกระตุ้น Feeling ลูกค้าได้อย่างถูกกลุ่มเป้าหมายได้มากยิ่งขึ้น กัมพูชา ก็เช่นเดียวกัน

๓.๒.๒.๑ มาตรฐาน : กรณีที่สร้างแล้วเสร็จในต่างประเทศ ๓ ปัจจัยสำคัญ ได้แก่ เวลา มาตรฐาน และ G to G ระหว่างประเทศไทยกับประเทศที่ไปประกอบการ ถือว่าเป็นปัจจัยที่นำสู่ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศร่วมด้วย

๓.๒.๒.๒ ทุน: ที่รัฐบาลไทยและ/หรือรัฐบาลในประเทศนั้น ๆ ให้การสนับสนุน

๓.๒.๒.๓ ประชาชนที่มีรายได้น้อย : จัดเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก การทราบข้อมูลพื้นฐานของประชาชนหรือผู้บริโภค โดยเฉพาะเรื่องจำนวนก็จะทราบเรื่องประมาณความต้องการ ควรมียอดการลงทะเบียนที่ชัดเจนก่อนเริ่มการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

๓.๒.๒.๔ สถาบันการเงิน : ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับภาระการจ่ายได้ หรือ กำลังซื้อของประชาชนที่มีรายได้น้อยรวมถึงระยะเวลาในการผ่อนชำระ ขณะเดียวกันเป็นภาพสะท้อนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับผู้ประกอบการเอกชนไทย ได้ทราบกรอบเวลาการดำเนินโครงการ ตั้งแต่เริ่มจนถึงมีผู้เช่าพักอาศัย ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวตั้ง

ทั้งนี้ผู้ประกอบการเอกชนสามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศได้ แต่คงไม่สามารถทำได้เพียงภาคเอกชนอย่างเดียว เนื่องจากทั้งในและต่างประเทศมีปัจจัยในระดับมหภาคหลายส่วน ไม่ว่าจะเป็นนโยบายของประเทศไทยหรือต่างประเทศเอง อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเพียงความเป็นไปได้และความสามารถของผู้ประกอบการไทย สรุปได้ว่า มีความเป็นไปได้สูงและผู้ประกอบการไทยมีความสามารถสูงในการพัฒนา ฯ ทั้งนี้ต้องอาศัยปัจจัยสำคัญที่เป็นเสมือนปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จได้แก่

กรณีในประเทศไทย

๑. ผู้ประกอบการผู้ประกอบการต้องเป็นผู้ประกอบการในปริมาณหรือต่างจังหวัด เนื่องจากในกรุงเทพมหานคร มีต้นทุนเรื่องราคาที่ดินสูงมาก จึงไม่เหมาะสม/ไม่มีความเป็นไปได้

๒. รัฐโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่มีที่ดินในความดูแลมาก เช่น กรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ ควรเปิดโอกาสให้เอกชนได้เข้าในการประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย

๓. รัฐต้องปรับปรุง แก้ไข กฎระเบียบของบางกระทรวงต่าง ๆ ที่ต้องมาพิจารณาร่วมกันในการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการเอกชนสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแบ่ง/จัดสรรที่ดิน การรังวัดที่ดิน การออกเอกสารสิทธิ์อาคารชุด การจัดทำรายงานสิ่งแวดล้อม หรือการขออนุญาตต่างๆ กับทางภาครัฐที่มีกฎ ระเบียบ ขั้นตอน และรัฐมีผู้ให้บริการน้อยจนเกิดความล่าช้าและส่งผลกระทบต่อดำเนินธุรกิจขนาดใหญ่หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่

กรณีในต่างประเทศ

๑. “รัฐและนโยบายรัฐ” ต้องเอื้อ/ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประกอบการไทยที่จะพัฒนาในต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในมิติที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย ระเบียบต่าง ๆ ระหว่างประเทศ

๒. “นโยบายความร่วมมือกับระหว่างประเทศของรัฐ” ที่เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการเอกชนได้ประกอบการในต่างประเทศภายใต้ข้อตกลงความร่วมมือระหว่างประเทศดังกล่าว

๓.๓ โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN ของผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย) ซึ่งจะได้มาจากการสัมภาษณ์กลุ่มกับบริษัทที่เป็นผู้สร้างและพัฒนาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ เช่น บริษัทเซ็นจูรี ๒๑ เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ ด้วยเครื่องมือที่มีลักษณะเป็นแบบสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง เมื่อนำมาวิเคราะห์สังเคราะห์สรุปได้ว่า เป็นไปได้ อย่างเช่น ของบางบริษัท ก็สามารถใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่ที่สามารถสร้างได้เร็วในระยะเวลาสั้น ๆ แต่สิ่งที่ผู้ประกอบการไทยห่วงคือ กฎระเบียบของประเทศนั้น ๆ รวมถึงประเทศไทยด้วย แต่หากเป็นการประกอบการแล้วให้รัฐซื้อคืนก็จะเหมาะสม ในประเทศไทย

หากการเคหะแห่งชาติให้เอกชนสร้าง แล้วซื้อคืน การเคหะไปดำเนินการต่อเรื่องการขาย โอน และการดำเนินการเรื่องเอกสารต่าง ๆ ก็เป็นไปได้สำหรับการดำเนินการร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน ในการแข่งขันในอาเซียน สรุปได้ว่า ประเทศไทยสามารถแข่งขันกับหลายประเทศได้ แต่ต้องดูว่าเรา แข่งขันกับประเทศอะไร หากแข่งขันกับประเทศนั้น ๆ ในอาเซียน ดำเนินการได้ แต่หากเป็นเงินมีความพร้อมเรื่องเครื่องมือ กำลังคน เทคโนโลยีก็เน้นประเทศกำลังพัฒนา เช่น ลาว เขมร

ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถ ในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0

การวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาในการสร้างความสามารถ ในการแข่งขัน อุปสรรคในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน

ผลวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถ ในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่

ปัจจัยแห่งความสำเร็จและปัจจัยแห่งความล้มเหลว ที่จะนำทางให้ประเทศไทยแข่งขันได้ในภูมิภาคอาเซียนด้วยผู้ประกอบการไทยยุคใหม่ ต้องพิจารณาจากที่จะพูดทั้งหมดเป็น ทั้งบวกและลบในตัว หากทั้งหมดปัจจัยส่งเสริมก็แทบจะทำให้การทำโครงการนี้สำเร็จ แต่หาก เปลี่ยนไปเป็นอุปสรรคแม้แต่ขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่งก็ทำให้ล้มเหลวได้

๑. พฤติกรรมของผู้บริโภค

๑.๑ คนยุคใหม่มีวิถีทัศน์ผู้บริโภคที่แตกต่างจากคนรุ่นก่อนคือ เด็กรุ่นใหม่คงไม่ คำนึงถึงห้องที่มีขนาดใหญ่ ห้องน้ำจะต้องมีชักโครกที่สวยงาม เคาเตอร์ อ่างล้างหน้าที่สวยงาม แต่ หากทุกอย่างมีต้นทุนแฝงที่เกิดขึ้นเด็กรุ่นใหม่ก็พิจารณา

๑.๒ ผู้บริโภคแต่ละยุคสมัย แต่ละพื้นที่แตกต่างกัน มีความต้องการแตกต่างกัน

๑.๓ การคัดกรองผู้มีระดับรายได้ต่ำที่จะมาเป็นลูกค้าในสวนนี้รัฐบาลไทยต้องให้ ความช่วยเหลือกับผู้ประกอบการเอกชนไทย ทั้งการทราบเรื่องกฎหมายต่าง ๆ ของประเทศนั้น ๆ รวมไปถึงการคัดกรองลูกค้าผ่านรัฐบาลทั้งสองประเทศ เพื่อให้ผู้ประกอบการเอกชนไทยลดความเสี่ยงใน ประเด็น Volume ของผู้บริโภคได้

๑.๔ การเปิดตลาดในต่างประเทศต้องอาศัยการนำของรัฐบาลไทย เพราะแต่ละ ประเทศจะมียุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศ มีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไป

๒. ต้นทุนหลัก เช่น แรงงาน รวมถึงต้นทุนแฝง เช่น เวลา

๓. **One Stop Service** ในการทำอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวตั้ง ถ้ามีได้ และอย่างเป็นรูปธรรม ชัดเจน เพราะหนึ่งสามารถคุมต้นทุนได้ สองสามารถคุมเวลาได้ ส่วนไหนที่ ภาครัฐไม่มีบุคลากร Support ที่มีเพียงพอก็ให้เอกชนรับดำเนินการได้ เช่น ทุกวันนี้ก็มีรางวัลเอกชน ก็มาปรับงานต่อรัฐ รับต่อจากที่ดินได้ แต่ก็ยังน้อยต่อความต้องการของผู้ประกอบการ

๔. นวัตกรรมในการก่อสร้าง/นวัตกรรมอสังหาริมทรัพย์ เรื่องนวัตกรรมก่อสร้าง อย่างที่เห็น พวกษา ประสบความสำเร็จในช่วง ๑๐ ปีย้อนหลังไป อัตราการเจริญเติบโตของพวกษาสูงมาก พยายามลดจำนวนวันในการก่อสร้างในหนึ่ง Unit ให้น้อยลงไปเรื่อย ๆ ทำให้ได้ผลตอบแทนเร็ว เพราะการทำงานอสังหาฯ ผลตอบแทนจะได้ก็ต่อเมื่อก่อสร้างเสร็จ แล้วก็โอน ถ้าสร้างยิ่งเร็วเท่าไรก็สามารถลดต้นทุนเรื่องดอกเบี้ยหรือเกิดกระแสเงินสด ได้เร็วขึ้น การสร้างเสร็จเร็วสำคัญมากสำหรับผู้มีรายได้น้อย

๕. การกำกับ ดูแล ส่งเสริมของรัฐในการอยู่อาศัยและการชำระค่าที่พักอาศัย สิ่งที่ยากฝาก็คือ ภาครัฐต้องดูแลหลังจากที่โครงการสร้างเสร็จแล้ว

๕.๑ ภาครัฐต้องกำกับ ดูแล ส่งเสริมให้มันดำเนินต่อไปได้ เนื่องจากว่าผู้มีรายได้น้อยนี้ การบริหารจัดการ นิติบุคคลย่อมทำได้ยากมากอย่างอื่นก็คือ

๕.๒ ภาครัฐคำนึงถึงอัตราส่วนการชำระค่าที่พักอาศัย ซึ่งภาครัฐควรทำให้ลดหรือให้ต่ำ เพื่อให้มีความสามารถในการผ่อนชำระได้ตามรายได้ให้ผ่อนชำระนานขึ้น และอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ต่ำ เพราะจะได้มีเงินในกระเป๋าหลงเหลือได้มากขึ้น

๕.๓ มาตรฐาน การที่จะประกอบการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ มาตรฐานการทำงาน ต้องมีต้องชัดเจน และมีความเท่าเทียมต่อลูกค้าทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

๕.๔ มาตรฐานด้านเทคโนโลยีการก่อสร้าง ผู้ประกอบการเอกชนไทย มีสิ่งเหล่านี้ มากอยู่แล้ว

สรุป

อสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 หากพิจารณาความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขัน ทั้งภายในและภายนอกประเทศในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อย ที่ดำเนินการโดยภาครัฐ และที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน พบว่า ทั้งภาครัฐและผู้ประกอบการเอกชนไทย ต้องพิจารณา “ความหมาย” ของ “ประชาชนที่มีรายได้น้อย” เป็นลำดับแรกก่อน ซึ่งผลจากการวิจัยสรุปได้ว่า ประชาชนที่มีรายได้น้อย ควรมีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ ๑๕,๐๐๐-๓๕,๐๐๐ บาทต่อคนต่อเดือน จึงจะสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ แต่หากมี “บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ” หรือมีคุณสมบัติ เข้าเกณฑ์กำหนดของรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน) และหากประชาชนที่มีรายได้น้อยให้ความใส่ใจกับการดำเนินการ

ตามยุทธศาสตร์ National e-Payment ของรัฐบาลเพื่อให้สังคมไทยก้าวสู่สังคมไร้เงินสด (Cashless Society) และการลดปัญหาเรื่องสุขภาวะที่เป็นผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ทั้งภาครัฐและผู้ประกอบการเอกชนก็สามารถพัฒนาสิ่งหาริมทรัพย์ (ที่อยู่อาศัย) ให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อยตามความหมายดังกล่าวนี้ได้ แต่ทั้งนี้ต้องเป็นการลงทุนร่วมระหว่างภาครัฐกับผู้ประกอบการเอกชน ภายใต้

๑. นโยบายรัฐที่เกี่ยวกับกฎหมาย/ระเบียบเกี่ยวกับที่พักอาศัย (ทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ) ที่รัฐบาลต้องมีความชัดเจน เพราะนโยบาย/กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง ส่งผลต่อ “ต้นทุน” ของการพัฒนาสิ่งหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อ “การไม่สามารถซื้อหาที่อยู่อาศัยได้” ของประชาชนผู้มีระดับรายได้น้อย รวมทั้งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการเอกชนที่ต้องรับภาระและต้องพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย รวมถึงประชาชนที่มีรายได้ปานกลาง (ทั้งด้านราคาจนถึงสิทธิในการครอบครอง)

๒. “แหล่งสินเชื่อ” สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย มีเพียงแหล่งไม่กี่แห่ง เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งยังคงใช้มาตรฐานตามกฎระเบียบของธนาคารชาติกำหนด ส่งผลให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้

๓. พื้นที่เป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากหากรัฐบาลยินยอมให้ผู้ประกอบการเอกชนดำเนินการ จะต้องให้ดำเนินการในที่ดินที่ดูแลโดยภาครัฐ เพื่อให้ต้นทุนที่ดินมีความเป็นไปได้ในการที่เอกชนจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อย อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัญหาและอุปสรรคในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ ซึ่งประกอบด้วย ๖ ปัญหาและอุปสรรคได้แก่

๑. พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป (มีความต้องการที่มากและหลากหลาย ขณะที่รายได้น้อย)

๒. ต้นทุนหลัก เช่น แรงงาน รวมถึงต้นทุนแฝง เช่น เวลา

๓. การได้รับการสนับสนุนจากบุคลากรภาครัฐในการอำนวยความสะดวกในการบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อย (การกู้เงิน การส่งงวดเงิน กรรมสิทธิ์ในที่ดินกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เป็นต้น) ในลักษณะที่จบเสร็จสิ้นในกระบวนการเดียวหรือที่เรียกกันว่า One Stop Service

๔. นวัตกรรมในการก่อสร้างที่มีความทันสมัยและมีราคาสูงขึ้น

๕. การกำกับ ดูแล ส่งเสริมของรัฐในการอยู่อาศัยและการชำระค่าที่พักอาศัย

๖. มาตรฐาน ทั้ง “มาตรฐานการก่อสร้าง” และ “มาตรฐานการอยู่อาศัย”

บทที่ ๔

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อย บนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่

พื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่

เมื่อพิจารณาออกไปที่ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขัน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อย ที่ดำเนินการโดยภาครัฐ และที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน ผนวกร่วมกับผลการวิเคราะห์ความคิดเห็น ของนักวิชาการ จำนวน ๓ ท่านที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้วิจัยคำนึงถึงจริยธรรม ในการวิจัยในมนุษย์ร่วมด้วย ดังนั้นในการวิจัยจึงดำเนินการตามหลักการสำคัญประกอบด้วย

๑. หลักความเคารพในบุคคล (Respect for person) ในการวิจัยผู้วิจัยเน้นการเคารพ ในบุคคลผู้เป็นผู้ให้ข้อมูลหลักในการวิจัย ดังนั้นผู้ให้ข้อมูลหลักสามารถยุติการให้ข้อมูลได้ เมื่อผู้ให้ ข้อมูลหลักรู้สึกหรือประสงค์จะยุติการให้ข้อมูล

๒. การรักษาความลับ (Privacy and Confidentiality) ทั้งนี้ในการวิจัยผู้วิจัยจะปกปิด ชื่อบุคคลที่ให้ข้อมูล อย่างไรก็ตามในกรณีการบันทึกภาพและเสียงผู้ให้ข้อมูลหลักเพื่อการวิจัย ผู้วิจัย ได้ทำลายเมื่อการวิจัยสิ้นสุดการวิจัย และไม่มีการเผยแพร่สู่สาธารณะ

๓. หลักความยุติธรรม (Justice) ในการวิจัยประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความยุติธรรมทาง ธุรกิจหรือความลับทางธุรกิจใด ๆ จะเป็นข้อตกลงร่วมที่ผู้วิจัยจะไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ต่อยอด หรือเผยแพร่สู่สาธารณะได้ ดังนั้นข้อมูลที่ได้จะถูกจำกัดเมื่องานวิจัยสิ้นสุดในทุกข้อมูล นอกจากนี้การ คัดเข้าหรือคัดออกสำหรับผู้ให้ข้อมูลหลัก (นักวิชาการ ๓ ท่าน) ผู้วิจัยคำนึงถึงหลักการการกระจาย ความเสี่ยงและผลประโยชน์ (เชิงธุรกิจ) อย่างเท่าเทียม ผู้วิจัยจึงกำหนดคุณสมบัติผู้ให้ข้อมูลหลัก/ นักวิชาการในการวิจัยไว้ประกอบด้วย เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Intensity) เป็นนักวิชาการเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เหมือนกัน (Homogeneous) และเป็นตัวแทนที่สามารถ ให้ข้อมูลที่นำสู่ข้อสรุปหรือข้อค้นพบเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประกอบการเอกชนไทย (Typicality)

๔. กระบวนการขอความยินยอมจากนักวิชาการทั้ง ๓ ท่าน (Informed Consent Process) ทั้งนี้ผู้วิจัยไม่มีเอกสารการยินยอม เนื่องจากนักวิชาการทั้ง ๓ เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเชิง ธุรกิจกับกลุ่มผู้ประกอบการเอกชนบางราย

การให้ข้อมูลผ่านการสัมภาษณ์ตามแนวคำถามที่คล้ายคลึงกับแนวคำถามสำหรับ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งรายเก่ารายใหม่ ๗ บริษัท เมื่อข้อมูลอิ่มตัว (Saturation) และ สามารถยืนยันหรือไม่มีข้อคัดค้านกับข้อมูลที่ได้ของทั้ง ๓ นักวิชาการ จึงนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วย เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา โดยเน้นการเปรียบเทียบระหว่างภาครัฐกับผู้ประกอบการเอกชน ผลการ วิเคราะห์ ปรากฏดังตารางที่ ๔-๑

ตารางที่ ๔-๑ สรุปผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ที่ดำเนินการโดยภาครัฐและภาคเอกชนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองประชาชนที่มีรายได้น้อย

ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันฯ ภายในประเทศ		
ระดับ	ภาครัฐดำเนินการ	ภาคเอกชนดำเนินการ
ภายในประเทศ	รัฐมีนโยบายตามยุทธศาสตร์ให้หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ กระทรวงพัฒนาและความมั่นคงของมนุษย์ โดยสถาบันองค์กรพัฒนาชุมชน (องค์การมหาชน) ดำเนินการ โดยอาศัย “บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ” เป็นกลไกการขับเคลื่อน และอาศัยกระบวนการเชิงคุณสมบัติ/เกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดโดยหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมาย ความเป็นไปได้และความสามารถของรัฐจึงสามารถกำหนดค่าเป้าหมายของการพัฒนาได้อย่างชัดเจน	ความเป็นไปได้และความสามารถของผู้ประกอบการเอกชน มีมากและพร้อม แต่ทั้งนี้หากจะดำเนินการให้ประชาชนที่มีรายได้น้อย รัฐบาลต้องปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้เกิดกลไกทาง “กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อกำหนด” ที่เอื้อต่อการพัฒนาและการจัดการโครงการที่อยู่อาศัย (ทั้งแนวราบและแนวดิ่ง)
ภายนอกประเทศ	ภาครัฐยังไม่มีนโยบายและยุทธศาสตร์เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศอย่างชัดเจน ขณะเดียวกันยังไม่มีกลไกการขับเคลื่อน “กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อกำหนด” ระหว่างประเทศที่เกี่ยวข้อง ที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการเอกชนไทย สามารถลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศได้ ความเป็นไปได้และความสามารถของรัฐไม่ปรากฏเพราะ “ความไม่ชัดเจนในกฎ/ระเบียบ/ข้อบังคับระหว่างประเทศ” ในทุกด้าน เช่น แรงงานก่อสร้าง วัสดุ เทคโนโลยี เป็นต้น	ความเป็นไปได้และความสามารถของผู้ประกอบการเอกชน มีมากและพร้อม แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ การประสานงานภายใต้นโยบาย ยุทธศาสตร์ที่เป็นรูปธรรมที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ระหว่างประเทศที่รัฐบาลไทยดำเนินการและเปิดโอกาสให้เอกชนได้เข้าไปดำเนินการในประเทศต่างๆ

ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย, ๒๕๖๔.

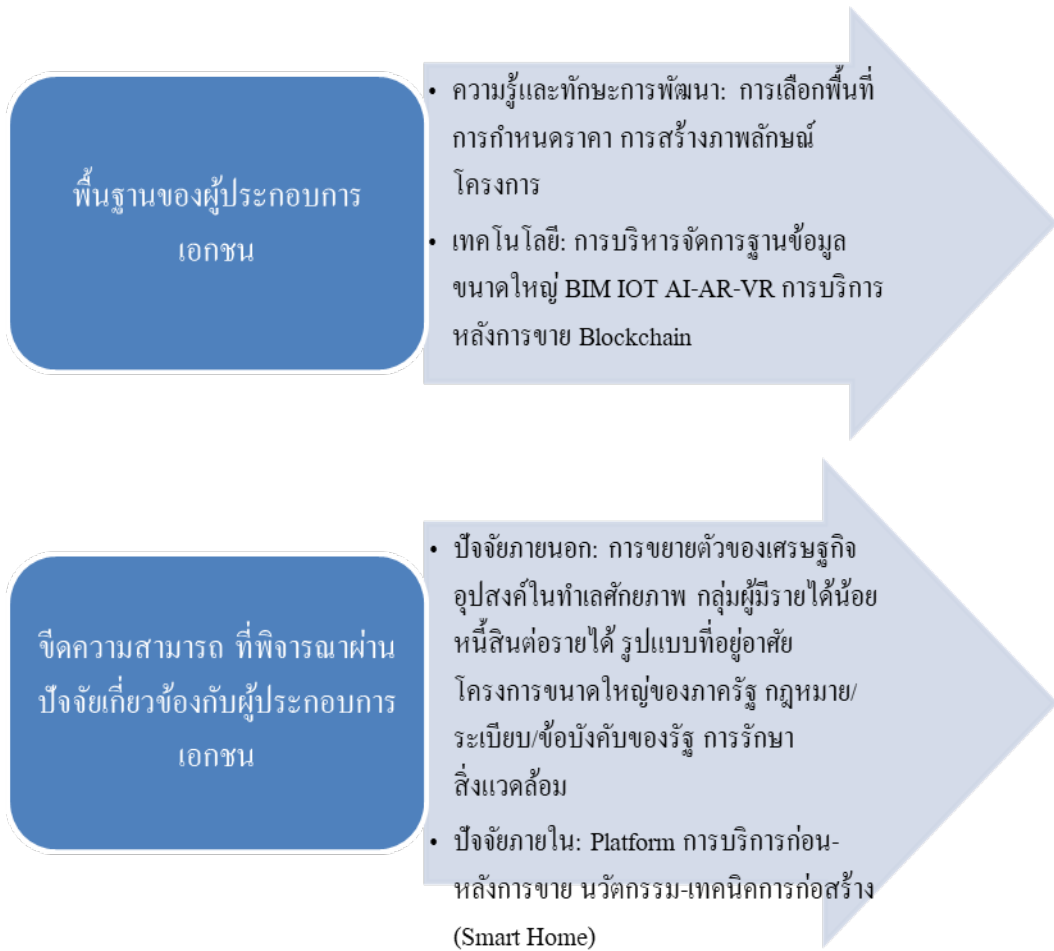
จากตารางที่ ๔-๑ สรุปได้ว่า การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนไทยที่มีระดับรายได้น้อย นั้น

กรณีที่เป็นกรดำเนินการพัฒนาโครงการภายในประเทศ โดยภาครัฐสามารถดำเนินการได้ตามนโยบายและยุทธศาสตร์และเป็นไปตามข้อกำหนด หรือเป้าหมายที่ต้องการ แต่หากรัฐบาลไทยจะเป็นผู้ดำเนินการให้กับต่างประเทศ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในต่างประเทศ ความเป็นไปได้และความสามารถของรัฐยังไม่ปรากฏ ภายใต้กฎหมายและรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยที่เกี่ยวข้อง

กรณีที่เป็นเป็นการดำเนินการพัฒนาโครงการภายในประเทศ โดยผู้ประกอบการเอกชน
ทุกบริษัทหรือองค์กร สามารถดำเนินการได้และดำเนินการได้ดี เช่นเดียวกับในต่างประเทศ แต่ทั้งนี้
ต้องได้รับความร่วมมือและการส่งเสริมสนับสนุนจากรัฐบาลทั้งในมิติเชิงนโยบายเชิงยุทธศาสตร์ และ
มิติทางธุรกิจ (การลงทุนในต่างประเทศ)

นอกจากนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิ ทั้งจากบทสัมภาษณ์นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ในช่วงในการประชุมกลุ่มของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบทสัมภาษณ์สถานการณ์ต่างๆ ของ
ผู้ประกอบการเอกชนที่ปรากฏในเอกสารสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ เช่น “การปรับเกมกลยุทธ์ธุรกิจอสังหาฯ
พิชิตใจผู้บริโภคยุค 4.0” ของ SCB EIC (ออนไลน์, ๒๕๖๓) หรือยุคใหม่ ตามแนวคิดของมหาวิทยาลัย
นเรศวร (Thailand 4.0 โมเดลขับเคลื่อนประเทศไทยสู่ความมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน อ้างถึงใน ผู้วิจัย
นำมาวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการวิเคราะห์ความสอดคล้องของเนื้อหาสาระ แยกตามประเด็น/ตัวแปรที่
เกี่ยวข้องกับการวิจัย สรุปได้ดังแผนภาพที่ ๔-๑

แผนภาพที่ ๔-๑ ประเด็นตัวแปรสำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล



ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย, ๒๕๖๔.

สรุป

พื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการเอกชนไทย ยุคใหม่จะต้องเป็นผู้ที่มีทั้งความรู้และทักษะในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการเลือกพื้นที่ การกำหนดราคา การสร้างภาพลักษณ์ให้กับโครงการ ขณะเดียวกันต้องสามารถนำเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมการก่อสร้างที่ทันสมัยมาใช้ในการบริหารจัดการโครงการได้ทั้งในฐานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจนถึงการบริการหลังการขาย โดยทั้งนี้ขีดความสามารถของผู้ประกอบการเอกชนไทยยังต้องพิจารณาผ่านปัจจัยสำคัญ ๒ ปัจจัยหลัก ได้แก่ ปัจจัยภายนอกที่เป็นเรื่องของสภาพเศรษฐกิจของประเทศ หรือของโลก การเข้าใจในอุปสงค์เกี่ยวกับทำเล ที่สำคัญการเข้าใจในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ทั้งในประเด็นของหนี้สินต่อรายได้ รูปแบบที่อยู่อาศัย โครงการขนาดใหญ่ที่รัฐจัดให้เป็นสวัสดิการ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ของรัฐ และการรักษาสิ่งแวดล้อม ขณะที่ปัจจัยภายใน เช่น แพลตฟอร์ม การบริการก่อน-หลังการขาย นวัตกรรม-เทคนิคการก่อสร้างสมัยใหม่ เป็นต้น

ปัญหาและอุปสรรคต่อขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่

ขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อสรุปขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 มีรายละเอียดดังนี้

ความปกติแบบใหม่ (New Normal) เป็นคำศัพท์ที่ใช้ครั้งแรกใน พ.ศ.๒๕๕๑ โดย Bill Gross นักลงทุนตราสารหนี้ ในห้วงภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวและทั่วทุกแห่งเต็มไปด้วยอัตราการว่างงานของประชาชน ปัจจุบันเมื่อทุกประเทศต้องเผชิญสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ พฤติกรรมการบริโภคของประชาชนทั่วโลกก็เปลี่ยนแปลงไป วิธีคิด (Mindset) ทางธุรกิจมีรูปแบบใหม่และหลากหลายมากขึ้น เช่น การขายสินค้าที่จัดส่งแบบเดลิเวอรี่ การเว้นระยะห่างในการนั่งยืนเดิน การทำธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ การทำความสะอาดทุกสิ่งรอบตัว การไม่ใช้เงินสด การทำงานที่บ้าน (Work from Home) การเรียนการสอนผ่าน Application ออนไลน์ และที่สำคัญเกิดการพึ่งพา “การผลิตในประเทศ” หรืออยู่ในภาวะเศรษฐกิจติดบ้าน และการจ้างงานแบบรายชิ้น/ชั่วคราว (GIG Economy) รวมทั้งมาตรฐานด้านสุขภาพอนามัยกลายเป็นสิ่งสำคัญสำหรับโครงสร้างพื้นฐานของเมืองและชุมชน มากขึ้น

อสังหาริมทรัพย์ เป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งในยุคความปกติใหม่ที่ต้องปรับตัวให้รับกับพฤติกรรมผู้บริโภคเช่นเดียวกัน และเมื่อกลุ่มลูกค้ากลายเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่เป็นประชาชน/ผู้บริโภคกลุ่มใหญ่ที่สุดของประเทศไทย การซื้ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศไทยควรเป็นเช่นใดจึงจะตอบทุกโจทย์ของยุคความปกติใหม่ ไม่ว่าจะเป็นโจทย์การทำงานที่บ้าน หรือโจทย์การใช้ชีวิตแบบปัจเจกในสังคมของผู้บริโภค (Individual Society) ที่ต้องสุขภาพดี (Wellness) นับดังกล่าวข้างต้นนี้ ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในยุคความปกติใหม่ ต้องหาโอกาสจาก “GDH” หรือการหาโอกาสจากการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ (G) ผ่านการยกระดับสาธารณสุขและการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ การใช้เทคโนโลยีดิจิทัล (D) และกระแสสุขภาพ (H) เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขยายความก็คือ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในยุคความปกติใหม่ ควรต้องพิจารณาว่า รัฐบาล คือกฎแจขับเคลื่อนของเศรษฐกิจ หรือฟื้นฟูเศรษฐกิจ และผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางและผู้สูงอายุเป็นหน่วยวิเคราะห์ทางธุรกิจสำคัญ

อย่างไรก็ตามภายใต้วิสัยทัศน์อาเซียน ที่ว่า ความเกื้อกูลระหว่างวิสัยทัศน์ประชาคมอาเซียน ค.ศ. ๒๐๒๕ กับวาระการพัฒนาที่ยั่งยืน ค.ศ.๒๐๓๐ ที่อาเซียนมุ่งหวังจะเป็นประชาคมที่มีประชาชนเป็นศูนย์กลาง ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง ผ่านกลไกสำคัญ ๓ ประการ ได้แก่

๑. ทุกประเทศต้องเร่งรัดการดำเนินการสร้างความเชื่อมโยง ลดความเหลื่อมล้ำ โดยใช้วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรม รวมทั้งอนุรักษ์และฟื้นฟูสิ่งแวดล้อม ขจัดปัญหาขยะทะเล และใช้ทรัพยากรทางทะเลอย่างยั่งยืน

๒. ทุกประเทศต้องขับเคลื่อนการพัฒนาอย่างยั่งยืนในระดับพื้นที่ ใช้แนวทางการพัฒนาที่เป็นของชุมชน สนับสนุนธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และเตรียมการเข้าสู่สังคมสูงอายุ

๓. ทุกประเทศต้องร่วมเสริมสร้างความร่วมมือ ส่งเสริมการเปิดเสรีทางการค้าผ่านระบบการค้าพหุภาคี และสร้างภูมิทัศน์ด้านทศวรรษต่อภัยพิบัติทางธรรมชาติ รวมทั้งการจัดตั้งศูนย์อาเซียนเพื่อการหารือและการศึกษาวิจัยด้านการพัฒนาที่ยั่งยืนเพื่อช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการขับเคลื่อน SDGs ให้เป็นรูปธรรมทั้งในและนอกอาเซียนนั้น ส่งผลต่อหลายประเทศในอาเซียนรวมทั้งประเทศไทย

ที่ต้องให้ความสำคัญกับประชาชนทุกกลุ่มทุกวัย (ไม่เพียงเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและผู้สูงอายุ) เพื่อให้ความเหลื่อมล้ำในทุกมิติลดน้อยลงหรือไม่ปรากฏ

จากวิสัยทัศน์ประชาคมอาเซียน ค.ศ. ๒๐๒๕ กับวาระการพัฒนาที่ยั่งยืน ค.ศ.๒๐๓๐ ที่อาเซียนมุ่งหวังจะเป็นประชาคมที่มีประชาชนเป็นศูนย์กลาง ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง ผ่านกลไกสำคัญ ๓ ประการข้างต้นนั้น สะท้อนให้เห็นว่า ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนทุกคนในอาเซียนในฐานะเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ยังคงมีอยู่และแตกต่างกันไปทั้งเรื่องแบบบ้าน ทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย รวมถึงวัฒนธรรมการอยู่อาศัยของแต่ละประเทศ อย่างไรก็ตามแม้ผู้ประกอบการเอกชนไทยสามารถเข้าไปพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนในต่างประเทศได้ แต่สิ่งที่ยังคงมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นยังคงหลีกเลี่ยงข้อกำหนดทางสังคม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของแต่ละประเทศไม่ได้ กล่าวคือ

ใน ๑๐ ประเทศอาเซียน หากพิจารณาสัดส่วนขนาดที่ดินไปพร้อมกับขนาดประชากร โดยหากเรียงประเทศที่มีขนาดที่ดินมากไปหาน้อยจะพบว่า ๓ ประเทศที่มีขนาดที่ดินมาก (ตารางกิโลเมตร) ประกอบด้วย ประเทศอินโดนีเซีย ประมาณ ๑,๘๑๑,๕๖๙ ตร.กม. ประชากรกว่า ๒๕๓ ล้านคน รองลงมาคือ ประเทศเมียนมาร์ ประมาณ ๖๕๓,๕๐๘ ตร.กม. ประชากรกว่า ๕๕ ล้านคนและประเทศไทย ประมาณ ๕๑๐,๘๘๐ ตร.กม. ประชากรกว่า ๖๗ ล้านคน ในทางกลับกันหากเรียงจากน้อยไปหามากตามขนาดที่ดิน ๓ ลำดับแรก ประกอบด้วย ประเทศสิงคโปร์ มีขนาดที่ดินเพียง ๖๘๗ ตร.ม. ประชากรประมาณ ๕ ล้านกว่าคน ประเทศบรูไน ประมาณ ๕,๒๖๕ ตร.กม. ประชากรประมาณ ๔๒๓,๐๐๐ กว่าคน และประเทศกัมพูชา ประมาณ ๑๗๖,๕๑๕ ตร.กม. ประชากรกว่า ๑๕ ล้านคน จากสัดส่วนของขนาดที่ดินและจำนวนประชากรสะท้อนให้เห็นอัตรา

ประเทศไทย ซึ่งเป็นประเทศที่มีผู้ประกอบการ/นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนที่มีความสามารถสูง จึงมีแนวโน้มการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอาเซียน โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศที่มีอัตราการเติบโตในเขตเมืองสูง (มีการพัฒนา/ความเจริญอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง) อย่างไรก็ตามทุกประเทศต่างมีประชาชนกลุ่มที่มีรายได้น้อย ดังนั้นหากผู้ประกอบการ/นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทยจะเข้าไปพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับกลุ่มประชาชนที่มีรายได้น้อยอาจต้องพิจารณาเรื่อง “สวัสดิการสังคม” สำหรับประชาชนในประเทศนั้น ๆ ด้วย

สวัสดิการสังคมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประเทศต่าง ๆ ในอาเซียน ซึ่งถือเป็นแนวทางการจัดสวัสดิการสังคมของสหประชาชาติตามแนวทางการจัด “การยกระดับมาตรฐานคุณภาพชีวิต” อย่างไรก็ตามแนวทางการจัดสวัสดิการสังคมในอาเซียน ลำดับแรกมักเกี่ยวข้องกับศาสนา ดังนั้นประชาชนที่นับถือศาสนาอิสลามที่มีการชะกาด ๒ ประเภท ได้แก่ อาหาร (ชะกาดพิตร์) และทรัพย์สิน (ชะกาดมาล) มักกำหนดสิทธิ์ผู้ที่จะชะกาดไว้ ประกอบด้วย คนยากไร้ คนขัดสน เจ้าหน้าที่ชะกาด ผู้ถูกคลใจให้เข้ารับอิสลาม ผู้ไร้อิสรภาพ คนมีหนี้สิน คนในวิถีสลเกาะห์ และคนเดินทาง ดังนั้นตามหลักศาสนาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประกอบการเอกชนไทย จึงมีแนวโน้มเป็นไปได้ แต่ต้องศึกษาหลักศาสนาร่วมไปกับกฎหมายระหว่างประเทศด้วย เช่น ประเทศมาเลเซีย

สำหรับประเทศที่นับถือศาสนาอื่นๆ ต้องพิจารณาที่หลักการจัดสวัสดิการสังคมของประเทศพร้อมกับหลักกฎหมายการทำธุรกิจหรือการค้าระหว่างประเทศ เนื่องจากสวัสดิการสังคมในอาเซียน มี ๓ รูปแบบหลัก ประกอบด้วย

๑. การสงเคราะห์ (Social Assistance)

๒. การบริการสังคม (Social Service)

๓. การประกันทางสังคม (Social Insurance) ร่วมไปกับการส่งเสริมทางสังคม (Social Promotion) ที่ทุกคนทุกภาคส่วนต้องมีส่วนร่วม

พร้อมกันนี้มีกฎหมายเฉพาะร่วมด้วย เช่น ประเทศสิงคโปร์จะมีระบบกฎหมาย Common Law หรือกฎหมายจารีตประเพณีที่ปฏิเสธระบบรัฐสวัสดิการ แต่อาศัยภาคีหุ้นส่วนหรือองค์กร ชุมชน ภาคธุรกิจ ซึ่งได้รับการลดหย่อนภาษี ดังนั้นสวัสดิการที่มุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายจึงอยู่ที่ เด็ก สตรี ผู้สูงอายุ ผู้พิการ และคนไร้ที่พึ่ง

จากนี้ข้างต้น หากผู้ประกอบการเอกชนไทย จะดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศอาเซียน จึงจำเป็นต้องพิจารณา ข้อดีข้อเสียที่เกี่ยวข้องกับสวัสดิการสังคม อย่างไรก็ตามสวัสดิการสังคมของนานาประเทศ มีอยู่ ๖ รูปแบบ ได้แก่

๑. การจัดสวัสดิการสังคมในระบบทุนนิยมเสรี ที่พิจารณาว่า การสงเคราะห์เป็นเสมือนการให้ทาน สำหรับคนล้มเหลวไม่มีศักยภาพ ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของรัฐที่ต้องไปจัดสวัสดิการสังคมให้

๒. การจัดสวัสดิการสังคมในระบบสังคมนิยม ที่ยังคงไว้ซึ่งระบบทุนนิยม

๓. การจัดสวัสดิการสังคมในระบบรัฐสวัสดิการเป็นระบบที่มุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับการสร้างความเป็นธรรมทางสังคม โดยผ่านการสร้าง ความสมดุลระหว่างการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจกับการกระจายซ้ำบนการเจริญเติบโต รัฐเป็นผู้ดำเนินการหลักในการจัดสวัสดิการสังคมให้แก่ประชาชนทุกกลุ่มและทุกชนชั้นโดยผ่านกระบวนการทางภาษีอากรในลักษณะขั้นบันไดที่นิยมเรียกว่า “การเก็บภาษีแบบอัตราก้าวหน้า” หรือรูปแบบอัตราภาษีที่เพิ่มขึ้นเมื่อมี รายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งครอบคลุมไปถึงการเก็บภาษีมรดกและการเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ประชาชนจะต้องเสียภาษีรายได้ส่วนบุคคลในช่วงระหว่างร้อยละ 10-70 เพื่อสมทบทุนในการสร้างระบบการประกันสังคม ระบบการสงเคราะห์ รวมถึงระบบ คຸ້ມครองทางสังคม

๔. การจัดสวัสดิการสังคมในระบบความคิดขวาใหม่ หรือระบบตลาดเสรีแบบเสรีนิยมใหม่

๕. การจัดสวัสดิการสังคมในระบบความคิดซ้ายใหม่หรือระบบสวัสดิการพหุลักษณะที่ให้ ความสำคัญกับสิทธิมนุษยชนและความแตกต่างหลากหลาย เพื่อขยายโอกาสในการมีชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี จัดการตามสภาพปัญหาและความต้องการและบริบทพื้นที่

๖. การจัดสวัสดิการในระบบสวัสดิการที่เน้นผลิตภาพนิยมหรือระบบสวัสดิการเชิงรุกที่เน้นผลิตภาพเชิงเศรษฐกิจ (Productive Welfare)

ข้อดีข้อเสียของสวัสดิการสังคมแต่ละรูปแบบจึงแตกต่างกันไป อย่างไรก็ตามสำหรับประเด็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในอาเซียนจากผลการวิจัยของ พรพรรณ วีระปริยากรและคณะ ในนามสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (๒๕๕๗) ผู้วิจัยทำการสังเคราะห์เฉพาะที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับประเทศไทยและตรงตามโจทย์การวิจัย พบว่า

ประเทศไทย ดำเนินการตามนโยบายรัฐมีกระทรวงที่เกี่ยวข้องทำหน้าที่ปฏิบัติการคล้ายประเทศสิงคโปร์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย แต่ต่างกันตรงที่ประเทศอินโดนีเซียและมาเลเซีย จะมีหลักทางศาสนา เช่น ชะกาต เข้ามามีส่วนเกี่ยวข้อง

ประเทศมาเลเซีย ดำเนินการภายใต้นโยบายแห่งชาติ

ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินการร่วมระหว่างรัฐ ชุมชน และครอบครัวภายใต้แผน ๕ ปีผลงานร่วมกันระหว่างหลายกระทรวง เช่น กระทรวงพัฒนาชุมชนและกีฬา กระทรวงสุขภาพ ทรัพยากรมนุษย์และการสื่อสาร

ประเทศอินโดนีเซีย ดำเนินการโดยรัฐโดยกรมสวัสดิการสังคม กรมอนามัย ร่วมกับภาคสังคมที่เป็นเอกชน

ประเทศญี่ปุ่น ดำเนินการตามนโยบายรัฐที่มีแผนเฉพาะและกฎหมายที่อำนวยความสะดวก

ประเทศเมียนมาร์ ดำเนินการโดยกรมสวัสดิการสังคม ประเทศเมียนมาร์

ดังนั้น หากสรุปข้อดีข้อเสียของสวัสดิการสังคมสำหรับประเทศไทยและประเทศในอาเซียนข้างต้น ที่ผสมกันหลากหลายรูปแบบระบบสวัสดิการพหุลักษณะ ที่ให้ความสำคัญกับสิทธิมนุษยชนและความแตกต่างหลากหลาย เพื่อขยายโอกาสในการมีชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี จัดการตามสภาพปัญหาและความต้องการและบริบทพื้นที่ จึงสรุปได้ว่า มีข้อดีและข้อเสียดังนี้

ตารางที่ ๔-๒ ข้อดีและข้อเสียสำหรับประเทศไทย

ข้อดีสำหรับประเทศไทย	ข้อเสียสำหรับประเทศไทย
๑.เน้นหลักการมีส่วนร่วมที่เปิดโอกาสให้ทุกภาคส่วนได้มีส่วนร่วมในการดำเนินการ	๑.แม้มีส่วนร่วม แต่ไม่สามารถดำเนินการได้อย่างชัดเจนเป็นรูปธรรม เพราะบางเรื่องบางประเด็นต้องผ่านการพิจารณาในเชิงกฎระเบียบ หรือข้อบังคับทางกฎหมาย
๒.มีนโยบายระดับชาติกำกับ พร้อมมีแผนปฏิบัติการที่มีระยะเวลาหนึ่งๆ ช่วยกำหนดกรอบในการดำเนินการ	๒.การนำนโยบายสู่การปฏิบัติโดยหน่วยงานเช่น กระทรวง กรม ต่างๆ อยู่ภายใต้กฎหรือข้อกำหนดที่ต่างกัน ภาคเอกชนจึงสามารถเข้ามามีส่วนร่วมได้แค่บางประเด็น ซึ่งส่วนใหญ่ติดปัญหาเรื่องระเบียบด้านการเงินการคลัง และระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งรายได้เพิ่มเติมของหน่วยงานภาครัฐ เช่น รายได้สุทธิหลังหักจัดสรรของรัฐบาล การจัดเก็บรายได้ของกรมสรรพากร การจัดเก็บรายได้ของหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
๓.มีหลายหน่วยงานภาครัฐร่วมดำเนินการ	๓.ผู้บริหารและปฏิบัติของหน่วยงานภาครัฐไม่เข้าใจระบบธุรกิจเอกชน จึงใช้กฎ ระเบียบ ภาครัฐเป็นตัวกำหนดการร่วมดำเนินการ ทำให้เอกชนขาดสภาพคล่องในการบริหารจัดการ และควบคุมเรื่องเวลาในการดำเนินงานไม่ได้ ขณะเดียวกันหลายหน่วยงานของภาครัฐ มีกฎระเบียบข้อบังคับในเรื่องเดียวกันแต่ต่างมิติกัน

	ทำให้การประสานงานและการดำเนินการไม่บรรลุผลตามที่ร่วมพิจารณา
--	---

ที่มา : ประมวลผลโดยผู้วิจัย, ๒๕๖๔.

หากจะถอดแบบของต่างประเทศในอาเซียน เพื่อมาใช้กับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้มีรายได้น้อยของผู้ประกอบการเอกชนไทย แม้ประเทศสิงคโปร์จะสามารถเป็นต้นแบบได้ในเชิงหลักการที่คล้ายคลึงกับประเทศไทย แต่สิ่งที่แตกต่างกันคือ

๑. การอุดหนุนเรื่องที่อยู่อาศัยของภาครัฐ (Public Housing) ในประเทศไทยและประเทศสิงคโปร์จะมีหน่วยงานภาครัฐดำเนินการ ในประเทศไทยคือ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งเริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ พ.ศ.๒๕๐๖ ในรูปแบบ “แฟลต” หรือ “สลัมบนฟ้า” ในความหมายของประชาชนไทย เน้นเพียงการปรับเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตของประชาชนที่มีรายได้น้อยและไม่มีความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัย ขณะที่ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งรัฐบาลเป็นผู้มีอำนาจสูงสุดในการครอบครองที่ดินทั้งประเทศ (ครอบครองไม่น้อยกว่า ๘๕% ของที่ดินทั้งหมดในประเทศ ราคาที่ดินจึงต่ำและถูกกำหนดได้จากรัฐบาลสิงคโปร์) เน้น “การสร้างเมือง” ที่มีการพัฒนาเศรษฐกิจไปพร้อมกัน ภายใต้แนวคิดการทำงานแบบครบวงจร (Self-contained Concept) โดยมีการใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพกลาง (The Central Provident Fund) ตามระบบประกันสังคมมาเป็นเงินดาวน์ซื้อหรือกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

๒. คุณลักษณะผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยแตกต่างจากประเทศสิงคโปร์ เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ไม่มีสังกัดการทำงานชัดเจน เช่น เป็นแม่ค้า หาบเร่ แผงลอย รับจ้างทั่วไป รูปแบบการทำงานกับการพักไปด้วยกัน (สามารถนอนบนอุปกรณ์หรือรถเข็นที่ออกแบบไว้สำหรับขายของได้ จึงไม่ต้องการที่พักถาวรที่มีราคา/ค่าเช่า) ขณะที่ประชาชนสิงคโปร์ต้องลงทะเบียนในฐานะพลเมืองอย่างชัดเจนในทุกมิติ

นอกจากนี้ผลกระทบจากยุคความปกติใหม่ ส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจ หลายประเทศขยายฐานการผลิตและทำสงครามทางการค้า มุ่งพัฒนาฐานการผลิตที่ยืดหยุ่นได้ แต่เมื่อต้องเผชิญกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ฐานการผลิตจึงต้องปรับตัวและยืดหยุ่น ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยอดจองหดตัวลง ยอดซื้อตกต่ำ ราคาอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าปกติ ตลาดอสังหาริมทรัพย์มือสองเริ่มเติบโต จำนวนหน่วยขายเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยแนวสูงน้อยลง กลุ่มลูกค้าต่างชาติมีมากขึ้น จากนี้ขึ้นจะเห็นว่า บรรทัดฐานใหม่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงกลายเป็นเรื่องปกติ ไม่ว่าจะเป็นอย่าง

๑. นวัตกรรมการก่อสร้าง Building Information Modeling (BIM) เป็นกระบวนการจำลอง และบริหารการก่อสร้างด้วยไฟล์ดิจิทัล “โมเดล ๓ มิติ” ที่ดึงทุกส่วนที่เกี่ยวข้องในกระบวนการก่อสร้างให้มาทำงานบนไฟล์โมเดล ๓ มิติเดียวกัน ทั้งสถาปนิก วิศวกร ผู้รับเหมาก่อสร้าง และเจ้าของโครงการ

๒. เว็บไซต์มุมมอง ๓๖๐ องศา โดยสามารถดูบรรยากาศโดยรอบโครงการ และภายในโครงการที่อยู่อาศัยได้แบบ ๓๖๐ องศา แตกต่างจากในอดีตที่เป็นภาพ ๒ มิติที่เห็นเฉพาะบางมุมที่โครงการอยากนำเสนอ

๓. เทคโนโลยี Mixed Reality (MR) การผสมผสานจุดเด่นของเทคโนโลยี “Virtual Reality” (VR) ซึ่งเป็นการจำลองภาพดิจิทัลกราฟฟิกเสมือนจริงขึ้นมา โดยโลกเสมือนจริงนี้ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโลกแห่งความเป็นจริง และ “Augmented Reality” (AR) คือ การสร้างภาพดิจิทัลกราฟิกให้ซ้อนทับบนสภาพแวดล้อมของโลกจริง แต่ไม่ได้มีการตอบสนองซึ่งกันและกัน หรืออาจจะมีการตอบสนองในระดับน้อยมาก

๔. Smart Home หรือบ้านอัจฉริยะที่ตอบโจทย์ Living Solution โดยระบบและอุปกรณ์ภายในบ้านจะเรียนรู้พฤติกรรมการอยู่อาศัยของสมาชิกในครอบครัว เพื่ออำนวยความสะดวกสบายให้กับสมาชิกครอบครัวแต่ละคนที่มีพฤติกรรมอยู่อาศัยในบ้านแตกต่างกัน

๕. Collaboration เป็นอีกปรากฏการณ์วิถีปกติใหม่ที่นับวันจะเห็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์สร้างเครือข่ายพันธมิตรมากขึ้น เพื่อโตไปด้วยกัน โดยเฉพาะพันธมิตรในวงการเทคโนโลยี เพราะต่อไป “Prop Tech” จะยังมีบทบาทมากขึ้นเรื่อย ๆ ต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องด้วยความรู้ ความเชี่ยวชาญและองค์ความรู้ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ คือ การพัฒนา-สร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดิน การจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนในเมือง การจัดการชุมชนแออัด และการส่งเสริมให้ประชาชนทุกครัวเรือนมีที่อยู่อาศัย จึงพบได้ในหลายลักษณะโครงการในประเทศไทย เช่น

๑. โครงการบ้านมั่นคง ที่เป็นโครงการที่เน้นจัดการผู้บุกรุกที่สาธารณะ

๒. โครงการบ้านผู้มีรายได้น้อย โดยการเคหะแห่งชาติ ที่เน้นการได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

๓. โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชน ที่อาศัยกระบวนการออมทรัพย์และสินเชื่อเป็นเครื่องมือและให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบผังชุมชน แพลนบ้าน การก่อสร้าง การจัดการการเงิน ตามความสามารถในการรับภาระการจ่ายเงินคืนและการจัดการของชุมชน

๔. โครงการบ้านประชารัฐ หรือโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ.๒๕๕๙- ๒๕๖๘) ของกรมธนารักษ์ เน้นการเช่าที่ดินกรมธนารักษ์จนท้ายสุดได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

สรุป

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศไทย หากจะดำเนินการโดยผู้ประกอบการเอกชนไทย และหากถอดแบบของต่างประเทศในอาเซียน เช่น สิงคโปร์ เพื่อมาใช้กับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยของผู้ประกอบการเอกชนไทย แม้ประเทศสิงคโปร์จะสามารถเป็นตัวแบบได้ในเชิงหลักการที่คล้ายคลึงกับประเทศไทย แต่สิ่งที่แตกต่างกันคือ การอุดหนุนเรื่องที่อยู่อาศัยของภาครัฐ (Public Housing) ซึ่งประเทศสิงคโปร์เน้น “การสร้างเมือง” ที่มีการพัฒนาเศรษฐกิจไปพร้อมกัน ภายใต้แนวคิดการทำงานแบบครบวงจร (Self-contained Concept) โดยมีการใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพกลาง (The Central Provident Fund) ตามระบบประกันสังคมมาเป็นเงินค้ำประกันซื้อหรือกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่ในประเทศไทย

เน้นเพียงการปรับเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตของประชาชนที่มีรายได้น้อยและไม่มี
 ความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัย ประกอบกับคุณลักษณะผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยแตกต่างจาก
 ประเทศสิงคโปร์ โดยผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ไม่มีสังกัดการทำงานชัดเจน ขณะที่ประชาชน
 สิงคโปร์ต้องลงทะเบียนในฐานะพลเมืองอย่างชัดเจนในทุกมิติ ดังนั้นการจะใช้ต้นแบบหรือโมเดล
 ประเทศสิงคโปร์ สิ่งประเทศไทยจะทำได้ทั้งในระดับนโยบายและระดับแผนที่น่าสู่การปฏิบัติ สิ่งแรก
 ที่ควรต้องปรับคือ กระบวนทัศน์ในการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย เพราะหาก
 ปรับกระบวนทัศน์ในการจัดการก็จะทำให้มีการปรับปรุง พัฒนา หรือเปลี่ยนแปลงสิ่งที่เป็นอุปสรรค
 ที่เกี่ยวข้องตามมาได้ในหลากหลายมิติ เช่น กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือแม้แต่กฎหมายบางมาตรา

ส่วนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 ที่จะอยู่รอด
 ท่ามกลางการแข่งขันของโลกยุคใหม่ ต้องเป็นขีดความสามารถแบบทันสมัย มีมาตรฐาน รู้เท่าทัน
 กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ระหว่างประเทศ สรุปลความสัมพันธ์
 ระหว่างพื้นฐานและขีดความสามารถ อย่างไรก็ตามการที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยจะดำเนินการ
 พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยทั้งในประเทศและต่างประเทศ (ในอาเซียน) สิ่ง
 ยังคงเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการก็คือ ทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายทั้งของประเทศไทย
 และประเทศในอาเซียน แต่ทางออกที่สามารถเป็นไปได้สำหรับในต่างประเทศ (ในอาเซียน) สามารถ
 เป็นไปได้ในเชิงธุรกิจ ในลักษณะของการร่วมค้าหรือเป็นคู่เจรจาทางการค้ากับบริษัทเอกชนหรือ
 ภาครัฐในบางประเทศได้

สำหรับความเป็นไปได้หากให้ผู้ประกอบการเอกชนไทยดำเนินการจัดการเรื่องที่อยู่
 อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย อาจเป็นได้ ๓ กรณี คือ

๑. กรณีโครงการเก่าของรัฐที่ให้ผู้ประกอบการเอกชนเป็นผู้บริหารจัดการโครงการคงค้าง
 ทั้งที่ไม่สามารถซื้อ-ขาย-เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ได้ กรณีนี้รัฐต้องเป็นผู้ลงทุนในการปรับปรุงที่อยู่อาศัย
 ให้สามารถพร้อมอาศัย เนื่องจากรายละเอียดการก่อสร้างที่ดำเนินการโดยรัฐการจะปรับปรุงแก้ไข
 เนื่องจากในการก่อสร้างผู้ลงทุนคือภาครัฐ เพื่อป้องกันปัญหาเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับอื่นที่
 เกี่ยวข้องอันเป็นผลจากสัญญาการก่อสร้างและเงื่อนไขทางกฎหมายอื่นๆ ที่ประกอบการเช่า การซื้อ
 การขายหรือกรรมสิทธิ์อื่น ๆ

๒. กรณีโครงการเกิดใหม่ที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยสามารถดำเนินการได้ด้วยตนเอง
 ภายใต้เงื่อนไข การให้เช่าที่ดินราคาถูกที่อยู่ในความดูแลของรัฐหรือหน่วยงานภาครัฐ เพื่อลดต้นทุน
 การก่อสร้างในส่วนค่าที่ดิน เพื่อให้ผู้ประกอบการเอกชนสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มี
 รายได้น้อยที่ได้มาตรฐานและทันสมัยต่อการเปลี่ยนแปลงของโลก โดยไม่ทำให้ราคาสูงจนประชาชน
 ที่มีรายได้น้อยไม่สามารถจับต้องได้

๓. กรณีโครงการใหม่ที่เป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน สามารถ
 ดำเนินการได้ แต่ภาครัฐต้องแก้ไขข้อกำหนด หรือกฎ ระเบียบ ข้อบังคับหรือกฎหมายบางอย่าง
 รวมทั้งการลดบทบาทของรัฐในการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือเปิดช่องให้เอกชน
 สามารถเข้าแข่งขันหรือร่วมเป็นส่วนหนึ่งในกลไกตลาดได้และ/หรือควรให้กลไกตลาด คือ การแข่งขัน
 ด้านราคา คุณภาพ หรือรูปแบบของที่อยู่อาศัย ให้เป็นตัวกำหนดความสำเร็จหรือความล้มเหลวของ
 ธุรกิจ/ผู้ประกอบการเอกชนไทย และ/หรือรัฐควรเปิดโอกาสให้มีการปรับกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ

บางอย่างที่ไม่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของโลกได้ เช่น การแก้ไขเงื่อนไขการสัมปทานด้วยการเจรจาขอแก้ไขสัญญาใหม่ (Contract Renegotiation) เพื่อลดปัญหาคอร์รัปชันหรือการแสวงหาผลตอบแทนส่วนเกิน หรือการแสวงประโยชน์ในลักษณะฉวยโอกาส (Opportunistic) เป็นต้น

แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานของผู้ประกอบการยุคใหม่

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ สรุปได้ว่า ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ ประกอบด้วย

๑. แนวคิดสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนไทยที่มีระดับรายได้น้อยที่ต้องเป็นแนวคิดแบบเน้นเบ็ดเสร็จภายในจุดเดียว (One stop service) ที่ประชาชนกลุ่มนี้ติดต่อประสาน ซื้อ-ขาย-เช่า ที่อยู่อาศัยกระทำได้ ณ จุดเดียว เริ่มตั้งแต่การจอง การผ่อนชำระ การโอน การเข้าอยู่ การบริหารจัดการส่วนกลาง เป็นต้น

๒. นวัตกรรม เทคโนโลยี ผู้ประกอบการเอกชนไทย ส่วนใหญ่มีเทคโนโลยี นวัตกรรม การก่อสร้างที่ทันสมัย ที่สามารถช่วยให้การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ดำเนินไปได้ในระยะเวลาจำกัด/สั้น และได้ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีมาตรฐาน ส่งเสริมคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัย และไม่เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนหรือกายภาพแวดล้อม

๓. องค์กรประกอบการพัฒนาโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการเอกชนไทยให้ความสำคัญและพิจารณาว่า เป็นองค์ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยที่อาจเป็นได้ทั้งปัจจัยส่งเสริมและปัจจัยฉุดรั้ง ได้แก่ ปัจจัยด้านพฤติกรรมผู้บริโภค ปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้าง และปัจจัยด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย แต่ทั้ง ๓ ปัจจัยย่อยนี้ต้องอาศัย กลไกทาง “กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อบังคับ” ที่เป็นไปได้ ทันสมัยและสอดคล้องความเป็นจริง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องผังเมือง เรื่องข้อกำหนดการก่อสร้าง เรื่องมาตรฐานการก่อสร้างภายใต้ขีดจำกัดของต้นทุน (ทั้งต้นทุนหลักและต้นทุนแฝง)

การจะได้มาซึ่งแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้วิสัยทัศน์การพัฒนาประเทศไทย “ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง” ในยุคปกติใหม่ ลำดับแรกที่ต้องทำความเข้าใจคือคำหลักที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้ประกอบการใหม่ ซึ่ง หมายถึง นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนนิติบุคคล จัดตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทใหม่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจดทะเบียนในปี ๒๕๖๑- ๒๕๖๓ (ที่พร้อมให้ข้อมูลเพื่อการวิจัยในครั้งนี้) และบริษัทผู้พัฒนานักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึง บริษัทหรือ บมจ.ที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการสร้างความร่วมมือกับต่างประเทศ เน้นการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนานักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ได้แก่บริษัทเซ็นจูรี ๒๑ เรียลตี้ แอปพลิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น) ส่วนลำดับถัดมาคือ การทำความเข้าใจในบทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มีรายได้น้อยและผู้สูงอายุ) ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย) รวมถึง

โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปแต่ละประเด็น ดังนี้

๑. บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อยและผู้สูงอายุ ผลการวิเคราะห์เนื้อหา เพื่อให้ได้มาซึ่งบทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้สูงอายุในประเทศไทย ผลการวิเคราะห์พบว่า ในเชิงนโยบายรัฐ สิ่งที่ต้องปรับปรุงเรียงตามลำดับดังนี้

๑.๑ การปรับ/ออก “กฎหมาย” สำหรับให้มีการกระจายอำนาจงานสวัสดิการสังคม และแหล่งเงินทุนเพื่อจัดสวัสดิการในรูปแบบ “การมีส่วนร่วมของภาคชุมชน ภาคประชาสังคม และภาคธุรกิจ” ด้วยพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการส่งเสริมให้ประชาชนเข้ามามีบทบาทการจัดสวัสดิการร่วมกับรัฐ รวมถึงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ เช่น เกี่ยวกับผังเมือง การจัดรูปที่ดิน การจัดสรร สิ่งแวดล้อม การร่วมลงทุนกับภาครัฐหรือภาคประชาสังคม การถือครอง เป็นต้น

๑.๒ การระบุทางเลือกของสวัสดิการทางเลือกที่เอกชนสามารถกระทำได้

๑.๓ การให้หน่วยงานภาครัฐ หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการจัดเก็บประมวลสรุป เกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานสำคัญของผู้มีรายได้น้อยและผู้สูงอายุที่ยังไม่ได้รับสวัสดิการสังคมอย่างเท่าเทียมเพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการวางแผนร่วมกับภาคเอกชนหรือประชาสังคมในการบริหารจัดการต่อไป

๑.๔ กำหนดแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในยุทธศาสตร์และนโยบายชาติ ทั้งในมิติของคุณภาพ มาตรฐาน ความปลอดภัย การบริการสาธารณะ สิ่งอำนวยความสะดวก การออกแบบ และการใช้พลังงาน โดยให้หน่วยงานรับเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อลดค่าใช้จ่ายในกระบวนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และลดค่าใช้จ่ายในส่วนของภาษี ให้กับผู้ประกอบการเอกชน อันจะทำให้ผู้มีรายได้น้อยหรือผู้สูงอายุเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่บริหารจัดการโดยภาคเอกชนได้ และได้ที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับขีดความสามารถในการเข้าถึงของประชาชน แต่มีคุณภาพ และมาตรฐาน

๒. ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในการวิเคราะห์ข้อมูลผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ทางเทคนิค พบว่า ผู้ประกอบการอัจฉริยะที่จะประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีเครื่องมือ เช่น ซอฟต์แวร์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ฯ เพื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในยุคความปกติใหม่จะสามารถทำธุรกิจที่เข้าถึงประชาชนได้อย่างละเอียดและลุ่มลึก และผู้ประกอบการต้องมี ๓ คุณลักษณะหลัก ได้แก่

๒.๑ มีความคิดสร้างสรรค์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางแผนการตลาดด้วย Platform แพลตฟอร์มใหม่ การติดต่อหรือการตลาดต้องมีสื่อออนไลน์ในการนำสู่ผู้บริโภค การขายที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงแบบเสมือนจริง เป็นต้น

๒.๒ ยอมรับในความเสี่ยง โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่เกี่ยวกับระบบบริหารงานคุณภาพ (Risk and Opportunities) ที่มีเกณฑ์/ดัชนีชี้วัดในมิติ “มาตรฐาน” ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ในทุกรายละเอียด และการยอมรับความเสี่ยงจากบริบทภายนอก (External Context) ที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Interested Party) ทุกกลุ่ม (ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม)

๒.๓ มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะทำให้ความเสี่ยงในหลากหลายมิติไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจ เช่น

ความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับผู้ร่วมลงทุน การมองธุรกิจในระยะยาว การเก็งกำไร อำนาจของผู้ซื้อ การกระจายทุน เทคนิคการลงทุน งบประมาณ/เงินลงทุน การเข้าใจในแบบแปลน คู่แข่งขันและการประเมินคู่แข่ง การบริหารหนี้สิน การตลาด/การขาย ค่าซ่อมแซมดูแลรักษา การบริหารเวลา สภาพคล่อง อุปสงค์-อุปทาน เป็นต้น

๓. โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN แม้ตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะชะลอตัวในห้วงวิถึความปกติใหม่ แต่จากการวิเคราะห์ข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ว่า โอกาสการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคอาเซียน ในยุคความปกติใหม่ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคอาเซียน แม้หลายประเทศจะได้รับผลกระทบมาก เพราะสภาพเศรษฐกิจชะลอตัว ไม่ว่าจะเป็นสิงคโปร์ เวียดนาม ไทย อินโดนีเซีย มาเลเซียฯ ที่สำคัญหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะที่จับต้องได้ยาก อสังหาริมทรัพย์คงค้างมีมากเพราะอุปทานต่ำ การแข่งขันทางเทคโนโลยีเพื่อต่อเกมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การสร้างประสบการณ์ดิจิทัลให้กับพนักงานและลูกค้า/ผู้บริโภคกลับต้องมากขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยจึงต้องเพิ่มโอกาสให้กับตนเอง โดย

๓.๑ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์และการสื่อสารโทรคมนาคมให้มากขึ้น ทั้งในการประมวลผลวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้า (Credit Scores) การทำ Tele-Banking การชำระเงินด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-cash, e-Banking) เพื่อบริหารหนี้สินและสินทรัพย์และลูกค้าในภูมิภาคอาเซียน เป็นต้น

๓.๒ นโยบายการส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาลที่เอื้อให้เกิดการลงทุนในตลาดใหม่ ๆ ทั้งในและต่างประเทศโดยเฉพาะกลุ่ม CLMV (เช่น เมียนมาร์ สปป.ลาว กัมพูชา เวียดนาม) ที่สัมพันธ์กับการรวมกลุ่มเป็นตลาดเดียวของอาเซียน (AEC) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ประเทศไทยจะสามารถเชื่อมโยงอุปสงค์อุปทานของประเทศสมาชิกอาเซียนได้ ทำให้เกิดโอกาสในการขยายตัวในการลงทุนร่วม ซึ่งผลการวิเคราะห์ส่วนนี้สอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ผ่านแนวคิดทฤษฎี เช่น

๓.๒.๑ ทฤษฎีการใช้ที่ดิน (Land Use Theory)

๓.๒.๒ ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง (Central Place Theory) รวมถึงแนวคิดเกี่ยวกับวิธีการประเมินทางเลือกทำเลที่ตั้ง (Methods of Evaluation Location Alternatives) แบบวิธีการประเมินปัจจัย (Factor Rating Method) วิธีการหาจุดศูนย์กลาง (Center of Gravity Method) หรือวิธีการวิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Analysis Method)

๓.๒.๓ ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง ที่สะท้อนว่า การที่ประเทศไทยจะเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียนได้นั้น ประเทศไทยต้องพัฒนาตนเองสู่การเป็น Trading Nation แต่ทั้งนี้การบริหารจัดการทิศทางการลงทุนต้องพิจารณารูปแบบการลงทุนจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) ที่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการลงทุนภายในอาเซียนเอง การเพิ่มขึ้นของมูลค่าธุรกรรมด้านการซื้อขายและควบรวมกิจการ (Merger & Acquisition : M&A) การเพิ่มขึ้นของการลงทุนจากแหล่งใหม่ (Emerging Sources) เช่น จีน การเปิดโอกาสการลงทุนที่มากขึ้น รวมถึงพื้นฐานของเศรษฐกิจมหภาคและสภาพแวดล้อมด้านการลงทุนของภูมิภาคอาเซียนที่ดีขึ้น รวมถึงการพิจารณาในปฏิญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ร่วมด้วย เช่น เกี่ยวกับเขตการค้าเสรี (Free

Trade Area) และ/หรือ ข้อตกลงที่ครอบคลุมและก้าวหน้าสำหรับหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจภาคพื้นแปซิฟิก (CPTPP) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของเงื่อนไขการเข้าของเงินลงทุนต่าง ๆ เป็นต้น

สรุป

แนวการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการใหม่ หากจะเน้นเฉพาะที่เป็นผลหรือเกี่ยวข้องกับประชาชนที่มีระดับรายได้น้อยและผู้สูงอายุ สิ่งที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการเป็นสำคัญคือ การทำความเข้าใจบทบาท และโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัยของตน จากนั้นพัฒนาตนในฐานะผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นพิจารณาความเป็นไปได้ในการสร้างตนในฐานะผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขเขตการค้าเสรีและมีนัยของการเป็นหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจภาคพื้นแปซิฟิก เพื่อเงื่อนไขของ “เงินลงทุน” พร้อมไปกับการปรับทิศต่อโอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN ของตนในฐานะผู้ประกอบการใหม่ในยุคความปกติใหม่ มีเงื่อนไขของหลักการแนวคิด ทฤษฎีต่าง ๆ เป็นกลไกช่วยในการจัดการ

บทที่ ๕

สรุปและเสนอแนะ

สรุป

การวิจัยเรื่อง “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0” ดำเนินการในลักษณะการวิจัยเชิงคุณภาพ มีการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ และปฐมภูมิ (ด้วยเทคนิคการสัมภาษณ์กลุ่ม และการทำการสนทนากลุ่มวิเคราะห์) วิเคราะห์ข้อมูลด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาและการทำตารางไขว้ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปตามวัตถุประสงค์การวิจัย ๒ ข้อ ได้ดังนี้

๑. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งดำเนินการโดยภาครัฐ และดำเนินการโดยภาคเอกชน สามารถสรุปได้ว่า

การดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยภายในประเทศไทย โดยภาครัฐสามารถดำเนินการได้ตามนโยบายและยุทธศาสตร์ และที่เป็นไปตามข้อกำหนด หรือเป้าหมายที่ต้องการ แต่หากรัฐบาลไทยจะเป็นผู้ดำเนินการให้กับต่างประเทศ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในต่างประเทศ ความเป็นไปได้และความสามารถของรัฐยังไม่ปรากฏ เนื่องจากกฎหมายและรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยที่เกี่ยวข้อง ส่วนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยภายในประเทศไทย โดยผู้ประกอบการเอกชนไทยภายในประเทศ กลับพบว่า ทุกบริษัทหรือองค์การสามารถดำเนินการได้และดำเนินการได้ดี เช่นเดียวกับในต่างประเทศ แต่ทั้งนี้ต้องได้รับความร่วมมือและการส่งเสริมสนับสนุนจากรัฐบาลทั้งในมิติเชิงนโยบายเชิงยุทธศาสตร์ และมิติทางธุรกิจ (การลงทุนในต่างประเทศ)

หากพิจารณาตามยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ยุทธศาสตร์ที่ ๓ ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพคน คนไทยในอนาคตต้องเป็นมนุษย์ที่สมบูรณ์ มีความพร้อมทั้งกาย ใจ สติปัญญา สามารถเรียนรู้ได้ตลอดชีวิต มีทักษะในศตวรรษที่ ๒๑ สูการเป็นคนไทยที่มีทักษะสูง เป็นนวัตกรรม นวัตกรรม และผู้ประกอบการ รู้คุณค่าความเป็นไทย มีคุณธรรมจริยธรรม มีวินัย มีความรับผิดชอบต่อสังคม และมีสุขภาวะที่ดี เมื่อวิเคราะห์ประกอบร่วมกับการพิจารณาตามแผนย่อยของแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ ประเด็นศักยภาพคนตลอดช่วงอายุที่มี ๕ แผนย่อย (แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (๑๑) การพัฒนาศักยภาพคนตลอดช่วงอายุ (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐) ในแผนย่อยการสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพมนุษย์มุ่งเน้นที่ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวที่เอื้อต่อการดำรงชีวิต สามารถส่งเสริมพัฒนาการเด็กและมีความปลอดภัยและมีระบบสนับสนุนให้ชีวิตมีคุณภาพมาตรฐาน ขณะที่ในยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) ที่รัฐบาลให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาส

ในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส โดยให้ความสำคัญกับการจัดการและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อาศัยกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ทั้งนี้ในยุทธศาสตร์นี้มุ่งเน้น เสริมสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน พร้อมสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่ดีสร้างโอกาสในการเข้าถึงระบบการเงินและสินเชื่อ เพื่อการอยู่อาศัย และการส่งเสริมการมีส่วนร่วมในทุกระดับ เพื่อนำไปสู่ชุมชน เข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน ภายใต้วิสัยทัศน์ที่ว่า คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี ๒๕๗๙ ในการสนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน จึงต้องดำเนินการไปพร้อมกับการเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย รวมถึง การยกระดับการบูรณาการด้านการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งอย่างยั่งยืน และการจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

ในเชิงหลักการ รัฐบาลมีหน่วยงานภาครัฐสนองนโยบายและยุทธศาสตร์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็น การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) ในเชิงกลยุทธ์รัฐมีทั้ง

๑. กลยุทธ์ผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย ตามนัยพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย

๒. กลยุทธ์การสร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย ที่มุ่งนัยทางกฎหมายด้วยการจัดการเชิงกลยุทธ์ผ่านหน่วยงานที่รัฐมอบหมาย

๓. กลยุทธ์การเสริมสร้างและพัฒนาาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ หรือแม้แต่การเสริมให้เกิดแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ทั้งนี้หลักการ และกลยุทธ์ดังกล่าว ก็ไม่ได้เอื้อให้ผู้ประกอบการเอกชนสามารถเข้ามามีส่วนร่วมได้มากนัก

ขณะที่ผู้ประกอบการเอกชนให้ความสำคัญต่อวิถีความปกติใหม่ ใส่ใจต่อการสร้างประสบการณ์ใหม่ต่อผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบธุรกิจแบบ Light Business Model หรือ Agile Business Model หรือการทำธุรกิจแบบ Everything at a Service Model เน้นการให้เช่าใช้เป็นหลักหรือ pay-per-use ในด้านการเงินหากเกิด Central Bank Digital Currency ขึ้นมาแทนที่เงินในรูปแบบธนบัตร ดังนั้นการที่จะให้ผู้ประกอบการเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย ปัจจัยสำคัญจึงอยู่ที่รัฐ ที่จะต้องเปิดโอกาสให้อย่างแท้จริงภายใต้กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อบังคับใหม่ที่เหมาะสมกับสภาพการเปลี่ยนแปลงของโลก

๒. ผลการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ สรุปได้ว่า

ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ ประกอบด้วย ๓ ปัญหา/อุปสรรค อย่างไรก็ตามปัญหา/อุปสรรคเหล่านี้ อาจเป็นทั้งปัจจัยส่งเสริมและปัจจัยฉุดรั้งการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ ได้เช่นกัน ทั้งนี้ ๓ ปัญหา/อุปสรรค ได้แก่

๒.๑ แนวคิดสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนไทยที่มีระดับรายได้น้อย

๒.๒ นวัตกรรม เทคโนโลยี ผู้ประกอบการเอกชนไทย

๒.๓ องค์ประกอบการพัฒนาโครงการที่ประกอบด้วย ๓ ปัจจัยย่อย ได้แก่ ปัจจัยด้านพฤติกรรมผู้บริโภค ปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้าง และปัจจัยด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย (สิ่งปลูกสร้างและสภาพแวดล้อม)

จากข้อสรุปข้างต้น จึงนำมาสู่ “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0” ทั้งนี้ผู้วิจัยจะขอสรุปพร้อมกับการวิเคราะห์เชิงอภิปรายกับวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องใน บทที่ ๒ สารระสำคัญโดยสรุปสามารถสรุปได้ว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วย

๑. การหา/ได้ ทำเลหรือที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา
๒. การศึกษา ความเป็นไปได้
๓. การทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
๔. การออกแบบ การขออนุมัติการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ
๕. การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง
๖. การบริการหลังการขาย

ที่สำคัญการให้นิยามเกี่ยวกับ ประชาชนที่มีรายได้น้อย ของรัฐและของผู้ประกอบการเอกชนยังมีลักษณะปลีกย่อยที่แตกต่างกัน และฐานคิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนเป้าหมายการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยก็แตกต่างกัน ดังนั้นแนวทางที่ได้จึงสรุปได้ตั้งแผนภาพต่อไปนี้

แผนภาพที่ ๕-๑ แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0

ประชาชนไทยที่มีอายุ

๑๘ ปีขึ้นไป ที่มีรายได้

เฉลี่ยต่อเดือนไม่เกิน

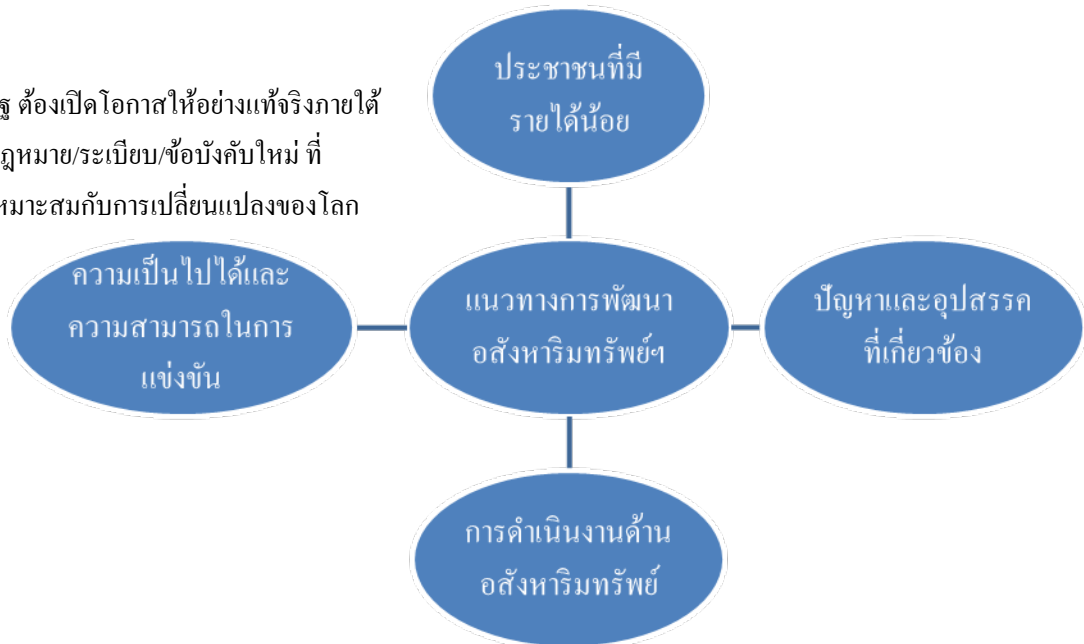
๒๐,๐๐๐ บาท

-แนวคิดเชิงนโยบาย/ยุทธศาสตร์ของรัฐ

-นวัตกรรม/เทคโนโลยีของผู้ประกอบการ
เอกชนไทย

-องค์ประกอบการพัฒนาโครงการ (พฤติกรรม
ผู้บริโภค ต้นทุน และมาตรฐานการก่อสร้าง)

รัฐ ต้องเปิดโอกาสให้อย่างแท้จริงภายใต้
กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อบังคับใหม่ ที่
เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของโลก



ต้องให้ความสำคัญกับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วย

- ๑) การหา/ได้ ทำเลหรือที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา ๒) การศึกษา ความเป็นไปได้ ๓) การทำสัญญาซื้อขาย ๔) การออกแบบ
การขออนุมัติการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ ๕) การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง ๖) การบริการหลังการขาย

ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย. ๒๕๖๔.

สรุป

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 ต้องเป็นแนวทางแบบ ๔ ประสาน คือ การประสานกันระหว่างความชัดเจนในนิยามของประชาชนผู้มีรายได้น้อย ร่วมกับความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการเอกชนไทยที่อยู่บนฐานที่รัฐเปิดโอกาสให้อย่างแท้จริงภายใต้กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อบังคับใหม่ที่เกี่ยวข้องที่เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของโลก แต่ทั้งนี้ต้องให้ความสำคัญต่อปัญหาและอุปสรรค ๓ มิติหลัก ได้แก่ แนวคิดเชิงนโยบาย/ยุทธศาสตร์ของรัฐ นวัตกรรม/เทคโนโลยีของผู้ประกอบการเอกชนไทย และองค์ประกอบการพัฒนาโครงการที่ให้ความสำคัญกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เป็นประชาชนที่มีรายได้น้อย ต้นทุนการก่อสร้างและมาตรฐานการก่อสร้าง โดยทั้งนี้ผู้ประกอบการเอกชนไทยยังต้องให้ความสำคัญกับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ๖ กระบวนการย่อย ได้แก่ การหาทำเล/ที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา การศึกษาความเป็นไปได้ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบการขออนุมัติก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย ซึ่งแม้ ๖ กระบวนการนี้จะเป็กระบวนการที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยให้ความสำคัญอยู่แล้ว แต่ในการเป็นผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 สิ่งที่ต้องเพิ่มหรือเสริมคือ ความเข้าใจในการเปลี่ยนแปลงของยุคใหม่ ที่ต้องอาศัยทั้งหลักการทางเทคโนโลยี ดิจิทัล หลักการการพัฒนาพื้นที่หรือความเป็นเมือง

และหลักการก่อสร้างสมัยใหม่หรือหลักการการตลาดออนไลน์ เป็นต้น ที่มาผนวกผสมผสานกันจนได้แนวทางที่เหมาะสมมากที่สุดสำหรับการดำเนินการพัฒนาโครงการ

ข้อเสนอแนะ

๑. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

เนื่องจากแนวคิดของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนไทยที่มีรายได้น้อยระหว่างรัฐและผู้ประกอบการเอกชน ตั้งอยู่บนฐานคิด/หลักการที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ภาครัฐพิจารณาการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวเสมือนเป็นการสวัสดิการสังคม ขณะที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยพิจารณาในมิติของธุรกิจ (ผ่านอุปสงค์ ผ่านพฤติกรรมผู้บริโภคฯ) ดังนั้นข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย จึงเป็นข้อเสนอที่หากภาครัฐดำเนินการได้ ย่อมนำมาสู่การพัฒนาประเทศในหลายมิติ ทั้งมิติประชากรศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ การบริหารธุรกิจ และสังคมศาสตร์ ท่ามกลาง การเป็นยุคใหม่ Thailand 4.0 โดย

๑.๑ ภาครัฐ ควรปรับปรุงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเชิงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อให้ผู้ประกอบการเอกชนไทยสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตอบสนองยุทธศาสตร์ แผนพัฒนา และนโยบาย ตลอดจนความต้องการของประชาชนที่มีรายได้น้อยที่มีปริมาณมากได้ ขณะเดียวกัน เพื่อเป็นการลดปัญหาความเหลื่อมล้ำ การไม่มีที่อยู่อาศัยของประชาชนส่วนใหญ่ในประเทศไทยที่เป็นผู้มีรายได้น้อย อันจะนำไปสู่การมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ประกอบด้วย

๑.๑.๑ พระราชบัญญัติผังเมือง ซึ่งควรคำนึงถึงพื้นที่สำหรับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้สอดคล้องกับแหล่งงานการคมนาคม หรือระบบขนส่งมวลชน เพราะนอกจากจะลดปัญหาการเกิดสลิ้มหรือแหล่งเสื่อมโทรม ยังสามารถควบคุมการอยู่อาศัยแบบกระจัดกระจายของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยถาวรได้

๑.๑.๒ พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๖๒ ที่ได้ปรับปรุงให้มีคณะกรรมการที่ราชพัสดุที่อยู่ในความควบคุมดูแลของกระทรวงการคลัง มีจำนวน ๑๒ คน โดยเพิ่มในส่วนกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านที่ดิน และด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วนั้น ควรเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการเอกชนไทยได้ร่วมพัฒนาสังคมและประชาชนคนไทยไปพร้อมกับกระทรวงการคลังในส่วนการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ไม่อยู่ในบังคับว่าต้องทำตามกฎหมายร่วมลงทุนฯ หรือกฎหมายร่วมลงทุนฯ แต่ทั้งนี้ยังคงกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของกระทรวงการคลังเช่นเดิม (ทั้งที่ราชพัสดุนอกราชอาณาจักรและในราชอาณาจักร) หรือมีการบังคับใช้ตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๖๒ เป็นกรณีไป ทั้งตามนัยกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีปกครอง ดูแลบำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ.๒๕๔๗ รวมถึงกรณีที่มีประชาชนบริจาคตินให้อยู่ในความดูแลของกระทรวงการคลัง และต้องการจะนำมาบริจาค เพื่อเป็นที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย ตามกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอน กรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ.๒๕๕๐ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาตามความหมายของผู้ขอใช้หรือผู้ใช้ที่ราชพัสดุ ตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ.๒๕๔๕

ที่ไม่เปิดโอกาสให้ภาคเอกชน ดังนั้นการขอใช้จึงเป็นไปตามกฎหมายแต่ควรเพิ่มช่องทางให้เอกชนไทยสามารถดำเนินการร่วมกับหน่วยงานภาครัฐได้ (โอกาสสำหรับผู้ประกอบการเอกชนไทยที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย จึงมีค่อนข้างต่ำ เพราะนัยทางกฎหมายภายในประเทศ)

๑.๒ ภาครัฐ ควรเพิ่มแนวปฏิบัติที่สามารถนำมาใช้เป็นฐานหรือแนวคิดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่บริหารจัดการโดยผู้ประกอบการเอกชนไทยได้อย่างเป็นรูปธรรมที่ไม่เน้นการสวัสดิการสังคมเหมือนที่รัฐดำเนินการ แต่เน้นตามหลักการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ขยายความได้ว่า การที่ประเทศไทยจะนำประเทศสิงคโปร์มาเป็นต้นแบบสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยนั้น ในเชิงหลักการอาจพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้ แต่ในทางปฏิบัติ ไม่สามารถนำต้นแบบมาปรับใช้ได้ หากภาครัฐของไทยยังไม่ปรับกระบวนการที่ดำเนินการพัฒนาประเทศในมิตินี้ กล่าวคือ ประเทศไทยและประเทศสิงคโปร์ยังมีความแตกต่างกันในการอุดหนุนเรื่องที่อยู่อาศัยของภาครัฐ (Public Housing) เพราะประเทศสิงคโปร์เน้น “การสร้างเมือง” ที่มีการพัฒนาเศรษฐกิจไปพร้อมกัน ภายใต้แนวคิดการทำงานแบบครบวงจร (Self-contained Concept) โดยมีการใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพกลาง (The Central Provident Fund) ตามระบบประกันสังคมมาเป็นเงินดาวน์ซื้อหรือกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่ในประเทศไทย เน้นเพียงการปรับเปลี่ยนรูปแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตของประชาชนที่มีรายได้น้อยและไม่มีความเป็นระเบียบในการอยู่อาศัยกำหนดออกมาเป็นโครงการต่างๆ เช่น โครงการบ้านมั่นคง โครงการบ้านเคหะสุขประชา (บ้านพร้อมอาชีพ) โครงการบ้านล้านหลัง เป็นต้น ที่สำคัญ คุณลักษณะผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยแตกต่างจากประเทศสิงคโปร์ โดยผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ไม่มีสังกัดการทำงานชัดเจน ขณะที่ประชาชนสิงคโปร์ต้องลงทะเบียนในฐานะพลเมืองอย่างชัดเจนในทุกมิติ ดังนั้นการใช้ต้นแบบหรือโมเดลประเทศสิงคโปร์ สิ่งที่ประเทศไทยจะทำได้ทั้งในระดับนโยบายและระดับแผนที่น่าสู่การปฏิบัติ สิ่งแรกที่ต้องปรับคือ กระบวนการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย เพราะหากปรับกระบวนการจัดการของภาครัฐหรือหน่วยงานของรัฐได้ ก็จะทำให้มีการปรับปรุง พัฒนา หรือเปลี่ยนแปลงสิ่งที่เป็นอุปสรรคที่เกี่ยวข้องตามมาได้ในหลากหลายมิติ ทั้ง กฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือแม้แต่กฎหมายบางมาตรา เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๖๒ เป็นต้น

๑.๓ ภาครัฐควรมีข้อกำหนด ความร่วมมือ ระหว่างรัฐและเอกชนที่เป็นรูปธรรมที่ไม่อยู่บนหลักการสวัสดิการสังคม แต่อยู่บนหลักการพัฒนา เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) โดย กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กรมธนารักษ์ และธนาคาร (อาคารสงเคราะห์ ออมสินฯ) หรือหน่วยงานอื่นๆ เช่น กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมเจ้าท่า หรืออื่นๆ ได้ร่วมมือและเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการเอกชนไทยได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย ทั้งในประเทศไทยและ/หรือในต่างประเทศในภูมิภาคอาเซียน ทั้งนี้เพื่อการบริหารจัดการในส่วนอุปสงค์อุปทานที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งปัจจุบันจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างมีมาก ขณะเดียวกันผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่คงค้างนั้นได้

๒. ข้อเสนอแนะระดับปฏิบัติ

ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการเอกชนไทยยุคใหม่ Thailand 4.0 ยังคงให้ความสำคัญต่อกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วย

- ๒.๑ การหา/ได้ ทำเลหรือที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา
- ๒.๒ การศึกษาความเป็นไปได้
- ๒.๓ การทำสัญญาซื้อขาย
- ๒.๔ การออกแบบ การขออนุมัติการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ
- ๒.๕ การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง
- ๒.๖ การบริการหลังการขาย

ดังนั้นในการปฏิบัติ ภาครัฐและผู้ประกอบการเอกชนไทยจึงต้องดำเนินการร่วมกันโดย

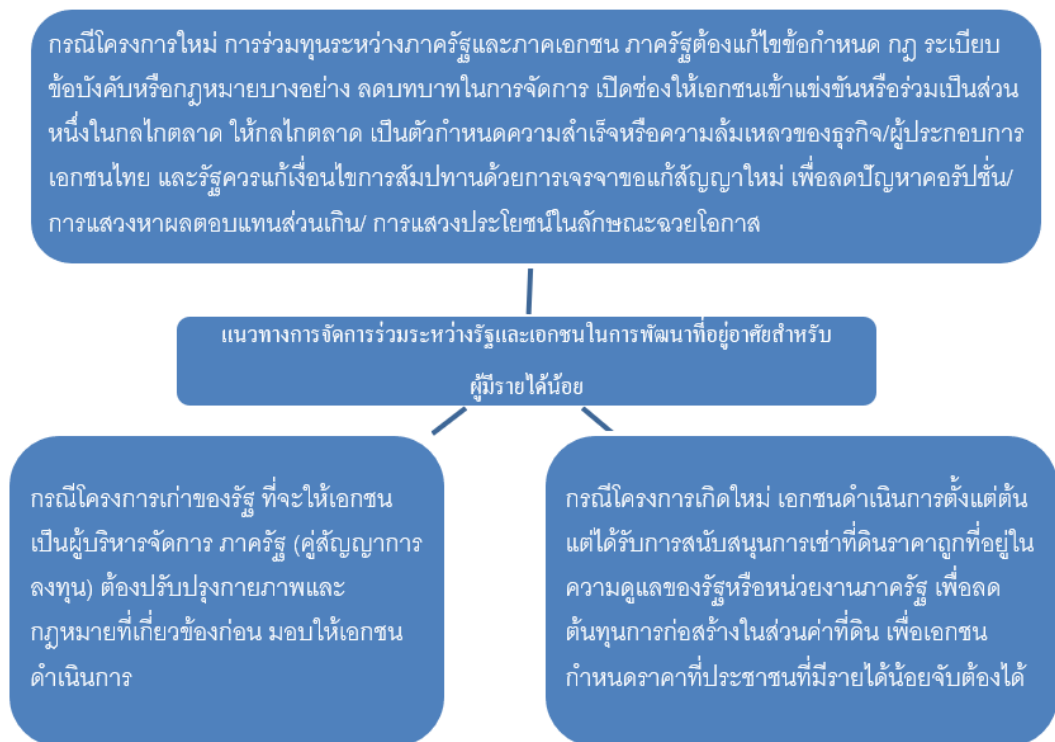
๑. ภาครัฐและผู้ประกอบการเอกชนไทย กำหนดการนิยาม ประชาชนไทยที่มีรายได้น้อยร่วมกัน ขณะเดียวกันร่วมพิจารณากฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนดที่เป็นอุปสรรค และดำเนินการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับยุคใหม่ Thailand 4.0

ทั้งนี้หากเป็นเขตเมือง ซึ่งที่ดินกว่าร้อยละ ๘๕ เป็นที่ดินในความควบคุมดูแลของหน่วยงานรัฐ เช่น ที่ราชพัสดุของกระทรวงการคลัง กรมธนารักษ์ หรือของส่วนราชการที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ หากจะให้ผู้มีรายได้น้อยไม่กระจัดกระจายการกระจายตัวอย่างไรทิศทางในเขตเมือง จำเป็นต้องดำเนินการให้มีการจำกัดพื้นที่การอยู่อาศัย ในเขตเมืองแบบจัดสัดส่วนสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยร่วมด้วย ส่วนที่อยู่อาศัยคงค้างที่ดำเนินการโดยเอกชน อาจต้องมีการขายทอดหรือขายให้กับภาครัฐ เพื่อให้ภาครัฐนำไปจัดสรรให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้อุปสงค์อุปทานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อย และหรือที่มีรายได้ปานกลาง มีความสมดุลกัน

๒. ภายหลังจากปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับตามนัยข้อ ๒.๑ แล้ว ควรทำประชาพิจารณ์เพื่อให้ทั้งหน่วยงานภาครัฐ (ทั้งการเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กรมโยธาธิการ กรมเจ้าท่า สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือหน่วยงานรัฐอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย) ผู้ประกอบการเอกชนไทย และผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ร่วมกำหนดเกณฑ์และขั้นตอนเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยได้อย่างเหมาะสมกับยุคใหม่ Thailand 4.0

อย่างไรก็ตามหากมีความไม่ชัดเจนในเชิงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมาย ในการดำเนินการร่วมกัน อาจจำแนกการดำเนินการออกเป็น ๓ รูปแบบและพิจารณาตามความเหมาะสมของเวลาและสถานการณ์ทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ดังแผนภาพที่ ๕-๒

แผนภาพที่ ๕-๒ แนวทางการจัดการร่วมระหว่างรัฐและเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย



ที่มา : ประมวลผลโดยผู้วิจัย, ๒๕๖๔.

๓. ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยต่อไป

ผลการวิจัยนี้ สามารถนำไปทำการวิจัยต่อยอดภายใต้โจทย์วิจัย ๒ ลักษณะ ได้แก่

๓.๑ การมีที่อยู่อาศัยของประชาชนไทยส่วนใหญ่ที่มีรายได้น้อย สามารถตอบสนองยุทธศาสตร์และนโยบายเกี่ยวกับการลดความเหลื่อมล้ำและการเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศไทยได้ หากพิจารณาในมุมมองของการพัฒนาประเทศสู่ความยั่งยืน

๓.๒ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นภาคเอกชนในประเทศไทยจะเป็นผู้ประกอบการระดับอาเซียนได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงเชิงกฎหมายระหว่างประเทศ แต่ทั้งนี้กฎหมายระหว่างประเทศดังกล่าวจะต้องอยู่ภายในเขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area : AFTA)

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

อาคารสงเคราะห์, ธนาคาร. “ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ในการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ปี ๒๐๑๕”. กรุงเทพฯ : สมาคมบริหารสินทรัพย์แห่งประเทศไทย, ๒๕๕๘.

วารสาร

ศักดิ์ดา ศิริภัทรโสภณ. “ศักยภาพในการแข่งขันและความพร้อมของวิสาหกิจขนาดกลางขนาดย่อมของไทยในการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน”. วารสารสมาคมนักวิจัย. ปีที่ ๒๑ (๑), ๒๕๕๘. หน้า ๙-๓๓.

สมใจ ศรีเนตร. “แนวโน้มการเป็นผู้ประกอบการใหม่ในธุรกิจอาเซียน”. วารสารบัณฑิตวิทยาลัยสวนดุสิต. ปีที่ ๑๓ (๑), ๒๕๖๐. มกราคม-เมษายน ๒๕๖๐.

หวัง จวินตัน และ กฤษวรรธน์ โล่ห์ชรินทร์. “การนำนโยบายแก้จนตรงเป้าไปปฏิบัติของสาธารณรัฐประชาชนจีน”. วารสารรัฐประศาสนศาสตร์. ปีที่ ๑๘ (๑), ๒๕๖๓.

อัศวิน อินทร์น้อย. “การพัฒนารูปแบบภาวะผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านพ้นวิกฤติเศรษฐกิจปี ๒๕๔๐”. วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์. ปีที่ ๒๑ (๑), มกราคม-มิถุนายน ๒๕๖๒. หน้า ๒๑๕-๒๒๖.

เอกสารวิจัย วิทยานิพนธ์

วชิรวัชร งามละม่อม. “ประเทศไทยกับแนวทางการพัฒนาในประชาคมอาเซียน”. บทความประกอบการประชุมทางวิชาการของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ครั้งที่ ๕๔ สาขาศึกษาศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร, ๒๕๕๙. หน้า ๕๙๓-๖๐๑

พรพรรณ วีระปรียากร และคณะ. “โครงการศึกษาวิจัยแนวทางการให้ความช่วยเหลือเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีรายได้น้อย”. โครงการศึกษา : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ๒๕๕๗.

ปริญญา จิตรการนทีกิจ. “ปัญหากฎหมายในการปฏิบัติให้เป็นไปตามผังเมืองรวม”. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง. ๒๕๓๗.

ชนะพันธ์ พันชนะ. “ผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองที่ส่งผลต่อการเดินทางของผู้อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๕๓.

เอกสารไม่ตีพิมพ์

สถิตย์ ดิยะวงศ์สุวรรณ. “ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง-ผู้เปลี่ยนแปลงเมืองกับระบบนวัตกรรมเมือง”. เอกสารประกอบการประชุมวิชาการด้านการวางแผนภาคและเมือง ประจำปี ๒๕๕๒ หัวข้อ “นวัตกรรมเมือง-เมืองนวัตกรรม”. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๕๒.

ฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

- การเคหะแห่งชาติ. “แผนยุทธศาสตร์การพัฒนที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙)”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.nha.co.th/download>, ๒๕๖๔.
- กรุงเทพธุรกิจออนไลน์. “New Normal คืออะไร? เมื่อโควิด-๑๙ ผลักเราสู่ชีวิต ปกติวิถีใหม่”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.bangkokbiznews.com/lifestyle/882508>, ๒๕๖๔.
- เกษตรศาสตร์. มหาวิทยาลัย. “การประชุมวิชาการของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ครั้งที่ ๕๔”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.lib.ku.ac.th/KUCONF/2560/KC5410007>, ๒๕๖๔.
- ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ, ศูนย์. “นโยบายและยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัย”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://nhic.nha.co.th/archives/551>, ๒๕๖๓.
- เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน), บริษัท. “คอนโด ทาวน์โฮม บ้านเดียว”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSGetFile.aspx>, ๒๕๖๓.
- ชินโอสถ ลีสส์แอสตี. “แนวทางการพัฒนาและยกระดับทรัพยากรมนุษย์ ภายใต้ต้นนโยบายไทยแลนด์ ๔.๐.”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : http://www.dsdw2016.dsdw.go.th/doc_pr/ndc_2560-2561/PDF/8383s/%E0%B8%A3%E0%B8%A7%E0%B8%A1.pdf, ๒๕๖๓.
- ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย. “ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ เผยจุดเปลี่ยนอสังหาฯ หลังโควิด-๑๙ ป่วนตลาด”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.marketingoops.com/news/biz-news/covid-19-3-variable-recover-real-estate>, ๒๕๖๓.
- ท็อปเท็น. “วิเคราะห์ New Normal อสังหาฯ’ หลังจบ COVID-๑๙ ยุคที่ ‘บ้าน’ ไม่จำเป็นต้อง ‘ใกล้ออฟฟิศ’ อีกต่อไป”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://positioningmag.com/1272279>, ๒๕๖๓.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. “แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/housingLoanDoc/LTV%20Consultation%20Paper.pdf>, ๒๕๖๓.
- พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, บริษัท. “๖ เทรนด์ที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาฯ ปี ๖๔”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/911914>, ๒๕๖๓.
- พัฒนาสังคมและสวัสดิการ, กรม. “แนวทางการจ้างแรงงานสูงอายุในสถานประกอบการ” (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก http://www.dsdw2016.dsdw.go.th/doc_pr/ndc_2560-2561/PDF, ๒๕๖๔.

- พัฒนารัฐบาลดิจิทัล (องค์การมหาชน), สำนักงาน. “ร่างยุทธศาสตร์ชาติ ๒๐ปี ๒๕๖๐ – ๒๕๗๙”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : https://www.dga.or.th/wp-content/uploads/2018/08/file_32600e26a233b3fc9c88e48300c10334.pdf, ๒๕๖๔.
- พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ, องค์การ. “ความปกติแบบใหม่หรือ New Normal ยุคThailand ๔.๐”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : [ออนไลน์ https://www.nsm.or.th/other-service/669-online-science/knowledge-](https://www.nsm.or.th/other-service/669-online-science/knowledge-), ๒๕๖๔.
- ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ ๑๓๕ ตอนที่ ๘๒ ก ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ ประกาศเรื่อง “ยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐)”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/A/082/T_0001.PDF, ๒๕๖๔.
- เลขาธิการนายกรัฐมนตรี, สำนัก, ทำเนียบรัฐบาล. “Thailand ๔.๐ ขับเคลื่อนอนาคตสู่ความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน” วารสาร ไทยคู่ฟ้า เล่มที่ ๓๓ มกราคม - มีนาคม ๒๕๖๐ (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://spm.thaigov.go.th/FILEROOM/spm-thaigov/DRAWER004/GENERAL /DATA0000/00000368.PDF>, ๒๕๖๔.
- วิรุฬ พรรณเทวี. “การสร้างสมภาวะการทำงานเชิงบูรณาการเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้ประสบปัญหาสังคมอย่างยั่งยืน”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : http://www.dsdw2016.dsdw.go.th/doc_pr/ndc_2560-2561/PDF/8520st/8520.pdf, ๒๕๖๓.
- สฤณี ดิยวงค์สุวรรณ. “ทฤษฎีการใช้ที่ดิน”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://wordpress5147.wordpress.com/m>, ๒๕๖๓.
- สภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน. “แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (๑๑) การพัฒนาศักยภาพคนตลอดช่วงชีวิต (พ.ศ. ๒๕๖๑ - ๒๕๘๐)”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <http://nscr.nesdb.go.th/wp-content/uploads/2019/04/11pdf>, ๒๕๖๓.
- เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), บริษัท. “เสนาฯ สวนกระแสแนวราบบูม พลิกเกมลุย คอนโดต่ำล้าน”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/878659>, ๒๕๖๔.
- แสนสิริ, บริษัท. “COVID – 19 สร้าง “New Normal” อะไรกับอสังหาฯ ไทย?”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <http://www.spyestates.com/covid-19-new-normal/>, ๒๕๖๓.
- ศักดิ์ดา ศิริภัทรโสภณ. “ศักยภาพในการแข่งขันและความพร้อมของวิสาหกิจขนาดกลางขนาดย่อมของไทยในการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : (http://ar.or.th/ImageData/Magazine/10041/DL_EN10233.pdf?t=637492724671478743), ๒๕๖๓.
- ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), บริษัท. “วิเคราะห์ ‘New Normal อสังหาฯ’ หลังจบ COVID-๑๙ ยุคที่ ‘บ้าน’ ไม่จำเป็นต้อง ‘ใกล้ออฟฟิศ’ อีกต่อไป”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://positioningmag.com/1272279>, ๒๕๖๓.
- Century21 Poll. “ความต้องการบ้านหลังแรกที่สร้างโดยผู้ประกอบการเอกชน”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : <https://www.prop2morrow.com/2019/03/28/century21-poll>, ๒๕๖๓.

- Thaibizchina.com. “ถอดบทเรียนความสำเร็จงานลดความยากจนของยูนิคอนผ่านนโยบายเคลื่อนย้ายแรงงานและจับคู่ความร่วมมือ”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :
Thaibizchina.com , ๒๕๖๓.
- Thaibizchina.com. “มณฑลตากานชูประกาศลดพื้นที่เกณฑ์ความยากจนแล้ว”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก : Thaibizchina.com, ๒๕๖๓.
- Salforest. “ป่าสาละ”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก <http://www.salforest.com/glossary/sustainable-development>, ๒๕๖๓.
- SCB EIC. “การปรับเกมกลยุทธ์ธุรกิจอสังหาฯพิชิตใจผู้บริโภคยุค ๔.๐”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :
[https:// www.scbeic.com/th/detail/product/4756](https://www.scbeic.com/th/detail/product/4756)), ๒๕๖๓.
- Wang Daoming, ภูมิพัฒน์ พงศ์พฤตภูมิ และวราวุฒิ เรือนคำ. “ไชรหัส ๔ กลยุทธ์ที่ทำให้นโยบายลดความยากจนของจีนประสบความสำเร็จ”. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก :
<https://www.dpu.ac.th/dpurdi/analysis/12>, ๒๕๖๓.

ภาษาต่างประเทศ

Journals

- Mitchell, Ronald K Busenitz, Lowell W. Bird, Barbara. Gaglio, Connie M. McMullen, Jeffery S. Morse, Eric A. and Smith, J. Brock. "The Central Question in Entrepreneurial Cognition Research 2007", Sege Journal, 2007. 31(1):1-27
- Shatkin, Gavin. “Reinterpreting the Meaning of the ‘Singapore Model’: State Capitalism and Urban Planning”, International Journal of Urban and Regional Research. 2014. 38(1), P. 117.
- Ucbasaran, Deniz. Westhead, Paul. Wright, Mike. and Flores, Manuel. “The Nature of Entrepreneurial Experience, Business Failure and Comparative Optimism”, Journal of Business Venturing. 2010. 25(6) : 541-555.
- Yuen, Belinda. "Squatters no more: Singapore social housing", Land and Urban Policies for Poverty Reduction. (2), 2005. P 269-294.

Thesis

- Umnoi, S. “Project Management Strategies in the Rattanakosin Business Competition. Case Study of The Phraya Maha Nakhon Group Public Company Limited”. Master of Business Administration, University of the Thai Chamber of Commerce. 2012.

ภาคผนวก

แนวคำถามสำหรับการวิจัย

“แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0”

คำชี้แจง แนวคำถามในการสนทนากลุ่มวิเคราะห์มุ่งผลที่จะนำไปสู่ “แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่” ตั้งนั้นประเด็นการสนทนาวิเคราะห์จึงประกอบด้วย

๑. ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในประเทศ สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการเอกชนในการที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศไทย

๑.๑ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะดำเนินการเพียงส่วนเดียว

๑.๒ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะร่วมกับการเคหะแห่งชาติ กระทรวง พม. หรือกรมธนารักษ์ ในการดำเนินการ

๒. ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายนอกประเทศ สำหรับกรณีที่ผู้ประกอบการเอกชนจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยทั้งในประเทศไทยและในอาเซียน

๒.๑ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนจะดำเนินการเพียงส่วนเดียว

๒.๒ ความเป็นไปได้และความสามารถฯ ที่เอกชนไทยจะร่วมกับรัฐบาลไทย หรือเอกชนในต่างประเทศในการดำเนินการ

๓. ผลวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่

๓.๑ ปัจจัยแห่งความสำเร็จ ที่จะนำทางให้ประเทศไทยแข่งขันได้ในภูมิภาคอาเซียนด้วยผู้ประกอบการไทยยุคใหม่

๓.๒ ปัจจัยแห่งความล้มเหลวของการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนด้วยผู้ประกอบการไทยยุคใหม่

ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ	นายกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์
วัน เดือน ปี เกิด	๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๓
การศึกษา	๑. หลักสูตรการบริหารการรักษามสยบเรียบร้อยของสังคม ภาครัฐร่วมเอกชน (บรอ.) รุ่นที่ ๗ ๒. Academy of Business Creativity รุ่นที่ ๗ สถาบันพัฒนาความคิด สร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม ๓. หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงสถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่น ๑๓ สถาบัน วิทยาการตลาดทุน ๔. หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ ๖ สถาบันวิทยาการการค้า ๕. หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและ การลงทุน (วธอ.) สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม ๖. ปริญญาโท บริหารธุรกิจ ปี ๒๕๔๙ มหาวิทยาลัยนานาชาติ แสตนฟอร์ด ๗. ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (การตลาด) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการทำงานโดยย่อ

- อดีตประธานอนุกรรมการธรรมาภิบาล การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)
- อดีตคณะกรรมการ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)
- คณะกรรมการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
- อดีตผู้จัดการฟุตบอลทีมชาติไทยชุดใหญ่ สมาคมกีฬาฟุตบอลแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

ตำแหน่งปัจจุบัน

- ประธานและผู้ก่อตั้ง บริษัท เซ็นจูรี ๒๑ (ประเทศไทย) จำกัด
- นักวิชาการ ประจำคณะธรรมาธิการกีฬา, คณะกรรมการกีฬา
สภาผู้แทนราษฎร

สรุปย่อ

ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ

เรื่อง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและ
ขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0
ผู้วิจัย นายกิตติศักดิ์ จำปาทิพย์พงศ์ **หลักสูตร** วปอ. รุ่นที่ ๖๓
ตำแหน่ง ประธานและผู้ก่อตั้งบริษัท เซ็นจูรี่ ๒๑ (ประเทศไทย) จำกัด

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในการพัฒนาประเทศ “แนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน” เป็นแนวคิดหลักที่ประเทศไทยและหลายประเทศใน ASEAN ได้นำมาใช้ทั้งในมิติ เศรษฐกิจ การเมือง การศึกษา การศาสนา และที่สำคัญ มิติทางสังคมและวัฒนธรรม สำหรับประเทศไทยเน้นการพัฒนาให้คนไทยเป็นคน “พอเพียง” และมี “ความมั่นคงในการดำรงชีวิต” แต่การพัฒนาประเทศโดยรัฐบาลไทยปัจจุบัน ยังไม่ได้กระจายตัวสู่ประชาชนทุกระดับอย่างทั่วถึง ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำ รัฐบาลจึงกำหนดยุทธศาสตร์ ๒๐ ปี เพื่อสร้างโอกาสและความเสมอภาค พร้อมทั้งกำหนดแผนการปฏิรูปและเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ไว้ ผ่านการจัดสรรในรูปแบบของสวัสดิการเพื่อประชาชนกลุ่มต่าง ๆ และการเพิ่มโอกาสทางเศรษฐกิจให้กับประชาชน เพิ่มโอกาสในการเข้าถึงปัจจัยขั้นพื้นฐานในการดำรงชีวิตมากกว่า ๔๐ โครงการ

การจัดการการพัฒนาสู่ความยั่งยืนของรัฐบาลไทย ตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) รวมถึงวิสัยทัศน์ที่ว่า “ไม่ทิ้งใครไว้ข้างหลัง” (Leave No One Behind) ที่เน้นการพัฒนา “ความมั่นคงในการดำรงชีวิต” ผ่านการจัดการ “ที่อยู่อาศัย” ไม่ว่าจะเป็นการจัดหาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและผู้สูงอายุ การจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับคนจนในเมือง การจัดการชุมชนแออัด และการส่งเสริมให้ประชาชนทุกครัวเรือนมีที่อยู่อาศัย จึงพบได้ในหลายลักษณะโครงการ เช่น “โครงการบ้านมั่นคง” ที่เป็นโครงการที่เน้นจัดการผู้บุกรุกที่สาธารณะ หรือ “โครงการบ้านผู้มีรายได้น้อย” โดยการเคหะแห่งชาติ ที่เน้นการได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย หรือ “โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยองค์กรชุมชน” ที่อาศัยกระบวนการออมทรัพย์และสินเชื่อเป็นเครื่องมือ และให้ผู้มีรายได้น้อย ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดรูปแบบผังชุมชน แพลนบ้านการก่อสร้าง การจัดการการเงิน ตามความสามารถในการรับภาระการจ่ายเงินคืนและการจัดการของชุมชน หรือโครงการบ้านประชารัฐ หรือโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ” ซึ่งตามยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย ๑๐ ปี (พ.ศ.๒๕๕๙- ๒๕๖๘) ของกรมธนารักษ์ เน้นการเช่าที่ดินกรมธนารักษ์ จนท้ายสุดได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ดังนั้นในปี ๒๕๖๓ รัฐและภาคส่วนเกี่ยวข้องจึงเร่งดำเนินการ ทั้งตามวิสัยทัศน์ประเทศไทยและตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (Sustainable Development Goal: SDG) โดยสถาบันองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) ให้การช่วยเหลือครอบครัวที่ยากจน สภาพบ้านเรือนทรุดโทรม ไม่ปลอดภัย ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย ผ่านโครงการ “บ้านพอเพียงชนบท” (รวม

ประมาณ ๑,๐๐๐,๐๐๐ ครั้วเรือน) ขณะที่การเคหะแห่งชาติ เสนอโครงการ “บ้านเช่าผู้มีรายได้น้อย” เริ่มเดือนละ ๙๙๙-๒,๕๐๐ บาท โดยใช้ห้องว่างจากโครงการการเคหะแห่งชาติทั่วประเทศ ราว ๒๐,๐๐๐ ห้อง (ผู้แสดงความจำนงมีถึง ๒๘,๐๐๐ ราย) และกำลังอยู่ระหว่างการส่งมอบ อีกทั้งเน้นดำเนินการตอบสนองประชาชนที่มีรายได้น้อยราว ๒,๐๐๐,๐๐๐ ครั้วเรือน) นอกจากนี้ยังมีโครงการสร้างบ้านเช่า ๑๐๐,๐๐๐ หลังในกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่น ๆ (ระหว่างปี ๒๕๖๔-๒๕๖๘) สร้างปีละ ๒๐,๐๐๐ หลัง กลุ่มเป้าหมายคือผู้สูงอายุ คนพิการ ข้าราชการชั้นผู้น้อย ข้าราชการเกษียณ และประชาชนที่มีรายได้น้อย รวมทั้งที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยกรมธนารักษ์ สำหรับข้าราชการพลเรือน ในรูปแบบ “คอนโดมิเนียมข้าราชการ” สร้างบนที่ราชพัสดุ โดยนำร่องในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี นครราชสีมา สุราษฎร์ธานี และขอนแก่น เน้นการผ่อนในระยะเวลาดำเนินการ ๓๐ ปี รวบรวม ๓,๙๐๐ บาทโอนสิทธิ์ได้เมื่ออยู่ครบ ๕ ปี พร้อมทั้งก่อสร้างโครงการ “Senior Complex” สมุทรปราการ เพื่อผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ ๕๘ ปีขึ้นไป (ออนไลน์, ๒๕๖๓) สำหรับภาคเอกชนไทยก็ได้มีแนวคิด “ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ (Affordable Housing) ที่สนับสนุนยุทธศาสตร์ภาครัฐหลังวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ที่พิจารณาจากสัดส่วนของค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือน แต่อยู่อยู่ระหว่างการหามาตรการร่วมกันระหว่างรัฐและเอกชนในลักษณะ “การร่วมกันพัฒนา” (Joint Development) ไม่ว่าจะเป็นการให้สิทธิประโยชน์กับผู้ประกอบการเอกชน ในมาตรการด้านการเงิน ค่าธรรมเนียม ภาษี และดอกเบี้ย เพื่อให้เอกชนสามารถลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยวัสดุที่ทันสมัย ที่เสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นมีสภาพแวดล้อมทั้งทางกายภาพและทางจิตสังคมที่ดี และสามารถดำเนินชีวิตในยุคความปกติแบบใหม่ (New Normal) ได้เต็มศักยภาพและอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เอกชนของไทย ยังได้ลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเทศในภูมิภาค ASEAN มากขึ้นตามนโยบายของประเทศนั้น ๆ เช่น นโยบายของสิงคโปร์ ที่เน้น “ไม่มีของเก่า ไม่มีบ้านเก่า” ใช้พื้นที่น้อยสุดแต่ได้ประโยชน์มากที่สุด หรือในลาวและเวียดนาม ที่เน้น “ที่อยู่อาศัยสไตล์ Colonial” หรือบรูไนที่เน้น “ที่อยู่อาศัยที่มีผลดีต่อสุขภาพอนามัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกัมปงไอเออร์ เป็นต้น

จากนี้ดังกล่าวจึงเป็นโจทย์สำคัญที่มีผลต่อการพัฒนาประเทศไทย ผ่านความสามารถของผู้ประกอบการด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของไทย ที่ต้องเป็นผู้ประกอบการอัจฉริยะต้องสร้างหรือพัฒนาเพื่อให้ได้มาซึ่งโอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN อย่างไรก็ตาม สิ่งเหล่านี้จะเป็นไปได้หรือไม่อย่างไร จะมีความเป็นไปได้อย่างไร และมีโอกาสหรือไม่มากนักขนาดไหน จึงนำมาสู่ “คำถามการวิจัย” เพื่อที่จะนำไปสู่คำตอบเกี่ยวกับ “แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่” ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

๑. เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อยที่ดำเนินการโดยภาครัฐ และที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน

๒. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่

๓. เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่

ขอบเขตของการวิจัย

๑. ขอบเขตด้านเนื้อหา ในการวิจัยเน้นการทบทวนเนื้อหา/วรรณกรรมที่เกี่ยวข้องได้แก่

๑.๑ ยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ยุทธศาสตร์ที่ ๓ ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ การปรับเปลี่ยนค่านิยมและวัฒนธรรม (Transformation of Culture) เพื่อสร้างคนไทยที่มีคุณภาพ คุณธรรม จริยธรรม ระเบียบวินัย เคารพกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งคนไทยในกลุ่มประชากรไทยที่มีรายได้น้อย

๑.๒ ความปกติแบบใหม่หรือ New Normal ยุค Thailand 4.0 และนโยบาย Thailand 4.0 ซึ่งจะสะท้อนสิ่งที่ภาครัฐต้องดูแลประชาชนไทยโดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อยในระยะยาวให้สามารถสร้างรายได้และมีคุณภาพชีวิตที่ดี ขณะที่ประชากรไทยที่มีรายได้น้อยจะต้องพัฒนาพฤติกรรมหรือวิถีชีวิตปกติใหม่ในชีวิตประจำวันให้เท่าทันการเปลี่ยนแปลงร่วมด้วย

๑.๓ หลักการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการประยุกต์ใช้ในยุค New Normal ซึ่งประกอบด้วย ๓ แนวคิด/ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ทฤษฎีการใช้ที่ดิน (Land Use Theory) ทฤษฎีการเป็นแหล่งกลาง (Central Place Theory) ทฤษฎีการขยายตัวของเมือง

๒. ขอบเขตด้านประชากร เนื่องจากการวิจัยนี้มีแบบแผนการวิจัยเชิงคุณภาพที่มีการผสมผสานระหว่างข้อมูลเชิงคุณภาพและข้อมูลเชิงปริมาณประกอบเข้าด้วยกัน มีแหล่งข้อมูลสำคัญประกอบด้วย

แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่ได้จากสื่อสิ่งพิมพ์ เอกสาร บทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ประกอบด้วย ๓ กลุ่ม สำคัญ ได้แก่

กลุ่มที่ ๑ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ (ASEAN) ซึ่งเป็นกลุ่มหลักในการวิจัย ที่ให้ข้อมูลผ่านเทคนิคการสัมภาษณ์ (Interview) และการสนทนากลุ่มวิเคราะห์ (Focus Group) ประเด็นหลักที่เน้นเกี่ยวข้องกับ โอกาสที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยสามารถดำเนินการได้ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศใน ASEAN จำนวน ๗ บริษัท/ผู้ประกอบการที่ได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ตามเกณฑ์ ได้แก่

๑. เป็นบริษัทที่มีการร่วมทุนกับต่างประเทศ

๒. มีประสบการณ์การดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคอาเซียน

ในการวิจัย ได้มาตามเกณฑ์ ประกอบด้วย บริษัทเซ็นจูรี ๒๑ เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ.เอพี (ไทยแลนด์) บมจ.อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เป็นต้น และใช้เครื่องมือเป็นแบบสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง

กลุ่มที่ ๑ ใช้เทคนิคการสัมภาษณ์/การสนทนากลุ่มวิเคราะห์ โดยมีแนวคำถามประกอบการสัมภาษณ์/สนทนากลุ่มวิเคราะห์ จนข้อมูลเกิดการอิ่มตัว (Saturation) ข้อมูลหรือชุดตัวแปรหลักจากกลุ่มที่ ๑ เน้นเกี่ยวกับ บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย และโอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN ของผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย)

กลุ่มที่ ๒ นักวิชาการ จำนวน ๓ ท่าน เป็นนักวิชาการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มาจาก ๗ บริษัท/ผู้ประกอบการข้างต้น ๒ ท่านและเป็นนักวิชาการที่ให้ข้อมูลเกี่ยวกับยุทธศาสตร์ชาติได้ จำนวน ๑ ท่าน ให้ข้อมูลผ่านการสัมภาษณ์ ข้อมูลหรือชุดตัวแปรที่เน้นคือ แนวคิด/แนวทางการให้บทบาทและโอกาสต่อผู้ประกอบการไทยในการดำเนินงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ (ประเทศในกลุ่ม ASEAN)

ประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งจะให้ข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย จำนวน ๒๗ ราย ที่ยินยอมให้ข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง

๓.ขอบเขตด้านเวลา ในการวิจัยมีระยะเวลาเริ่มตั้งแต่ ธันวาคม ๒๕๖๓ สิ้นสุดที่ พฤษภาคม ๒๕๖๔

วิธีดำเนินการวิจัย

รายละเอียดการรวบรวมข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล ปรากฏดังนี้

๑. การรวบรวมข้อมูล

๑.๑ ข้อมูลหลักสำหรับการวิจัยนี้ ในส่วนที่มาจากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งหมายถึง รวมถึง เอกสาร สิ่งพิมพ์ต่าง ๆ นั้น จะเน้นที่ตามรายละเอียดในขอบเขตเนื้อหาของการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อ ๑ และ ๒ ส่วนข้อมูลที่มาจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งเป็นบริษัทที่เป็นผู้สร้างและพัฒนาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งรายเก่ารายใหม่ ไม่น้อยกว่า ๗ บริษัท ที่จะให้ข้อมูลผ่านเทคนิคการสัมภาษณ์กลุ่ม

๑.๒ การกำหนดชุดข้อมูลหรือตัวแปรหลักในการวิจัย (Concept/Variables) ในการวิจัย ผู้วิจัยกำหนดชุดข้อมูลหรือตัวแปรหลักในการวิจัยไว้ ๓ ชุดหลักได้แก่ บทบาทและโอกาสการเข้าถึงสวัสดิการแห่งรัฐด้านที่อยู่อาศัย (ของประชาชนที่มีรายได้น้อย) ความเป็นไปได้ในการสร้างผู้ประกอบการอัจฉริยะด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ประกอบการไทย) และ โอกาสในการเข้าถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค ASEAN

๒. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยนี้ใช้การวิเคราะห์ใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาเป็นหลักในการวิจัย ประกอบรวมกับการตรวจสอบสามเส้า

๓. นำเสนอข้อมูลแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาและวิเคราะห์ รูปแบบแนวคิดใหม่ ๆ ที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้

ผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลสรุปตามวัตถุประสงค์การวิจัยสรุปได้ดังนี้

๑. ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และความสามารถในการแข่งขันทั้งภายในและภายนอกประเทศ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ตอบสนองต่อประชาชนที่มีรายได้น้อยที่ดำเนินการโดยภาครัฐ และที่ดำเนินการโดยภาคเอกชน สรุปได้ว่า

การดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยภายในประเทศไทย โดยภาครัฐ สามารถดำเนินการได้ตามนโยบายและยุทธศาสตร์ และที่เป็นไปตามข้อกำหนด หรือเป้าหมายที่ต้องการ แต่หากรัฐบาลไทยจะเป็นผู้ดำเนินการให้กับต่างประเทศ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยในต่างประเทศ ความเป็นไปได้และความสามารถของรัฐยังไม่ปรากฏ เนื่องจากกฎหมายและรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยที่เกี่ยวข้อง ส่วนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย ภายในประเทศไทย โดยผู้ประกอบการเอกชนไทยภายในประเทศ กลับพบว่า ทุกบริษัทหรือองค์การ สามารถดำเนินการได้และดำเนินการได้ดี เช่นเดียวกับในต่างประเทศ แต่ทั้งนี้ต้องได้รับความร่วมมือและการส่งเสริมสนับสนุนจากรัฐบาลทั้งในมิติเชิงนโยบายเชิงยุทธศาสตร์ และมิติทางธุรกิจ (การลงทุนในต่างประเทศ)

หากพิจารณาตามยุทธศาสตร์ชาติระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ยุทธศาสตร์ที่ ๓ ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพคน คนไทยในอนาคตต้องเป็นมนุษย์ที่สมบูรณ์ มีความพร้อมทั้งกาย ใจ สติปัญญา สามารถเรียนรู้ได้ตลอดชีวิต มีทักษะในศตวรรษที่ ๒๑ สู่การเป็นคนไทยที่มีทักษะสูง เป็นนวัตกรรม นักคิด และผู้ประกอบการ รู้คุณค่าความเป็นไทย มีคุณธรรมจริยธรรม มีวินัย มีความรับผิดชอบต่อสังคม และมีสุขภาวะที่ดี เมื่อวิเคราะห์ประกอบรวมกับการพิจารณาตามแผนย่อยของแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ ประเด็นศักยภาพคนตลอดช่วงอายุ ที่มี ๕ แผนย่อย (แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (๑๑) การพัฒนาศักยภาพคนตลอดช่วงอายุ (พ.ศ.๒๕๖๑-๒๕๘๐) ในแผนย่อยการสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพมนุษย์มุ่งเน้นที่ ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัว ที่เอื้อต่อการดำรงชีวิตสามารถส่งเสริมพัฒนาการเด็กและมีความปลอดภัยและมีระบบสนับสนุนให้ชีวิตมีคุณภาพมาตรฐาน ขณะที่ในยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ ๒๐ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๗๙) ที่รัฐบาลให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส โดยให้ความสำคัญกับการจัดการและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อาศัยกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ทั้งนี้ในยุทธศาสตร์นี้มุ่งเน้น เสริมสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน พร้อมสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน มีสภาพแวดล้อมที่ดีสร้างโอกาสในการ เข้าถึงระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย และการส่งเสริมการมีส่วนร่วมในทุกระดับเพื่อนำไปสู่ชุมชน เข้มแข็งได้อย่างยั่งยืน

ภายใต้วิสัยทัศน์ที่ว่า คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี ๒๕๗๙ ในการสนับสนุนให้ทุกคนมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน จึงต้องดำเนินการไปพร้อมกับการเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงการยกระดับการบูรณาการด้านการบริหารจัดการที่อยู่อาศัย การส่งเสริมให้ชุมชนเข้มแข็งอย่างยั่งยืน และการจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

ในเชิงหลักการ รัฐบาล มีหน่วยงานภาครัฐสนองนโยบายและยุทธศาสตร์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็น การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) ในเชิงกลยุทธ์รัฐมีทั้ง ๑. กลยุทธ์ผลักดันและขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัย ตามนัยพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย ๒. กลยุทธ์การสร้างโอกาสในการมีที่อยู่อาศัย ที่มุ่งนัยทางกฎหมายด้วยการจัดการเชิงกลยุทธ์ผ่านหน่วยงานที่รัฐมอบหมาย ๓. กลยุทธ์การเสริมสร้างและพัฒนาระบบข้อมูลสารสนเทศด้านที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ หรือแม้แต่การเสริมให้เกิดแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ทั้งนี้หลักการ และกลยุทธ์ดังกล่าว ก็ไม่ได้เอื้อให้ผู้ประกอบการเอกชนสามารถเข้ามามีส่วนร่วมได้มากนัก

ขณะที่ผู้ประกอบการเอกชน ให้ความสำคัญต่อ วิธีความปกติใหม่ ใส่ใจต่อการสร้างประสบการณ์ใหม่ต่อผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบธุรกิจแบบ Light Business Model หรือ Agile Business Model หรือการทำธุรกิจแบบ Everything at a Service Model เน้นการให้เช่าใช้เป็นหลักหรือ pay-per-use ในด้านการเงินหากเกิด Central Bank Digital Currency ขึ้นมาแทนที่เงินในรูปแบบธนบัตร ดังนั้นการที่จะให้ผู้ประกอบการเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย ปัจจัยสำคัญจึงอยู่ที่รัฐ ที่จะต้องเปิดโอกาสให้อย่างแท้จริงภายใต้กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อบังคับใหม่ ที่เหมาะสมกับสภาพการเปลี่ยนแปลงของโลก

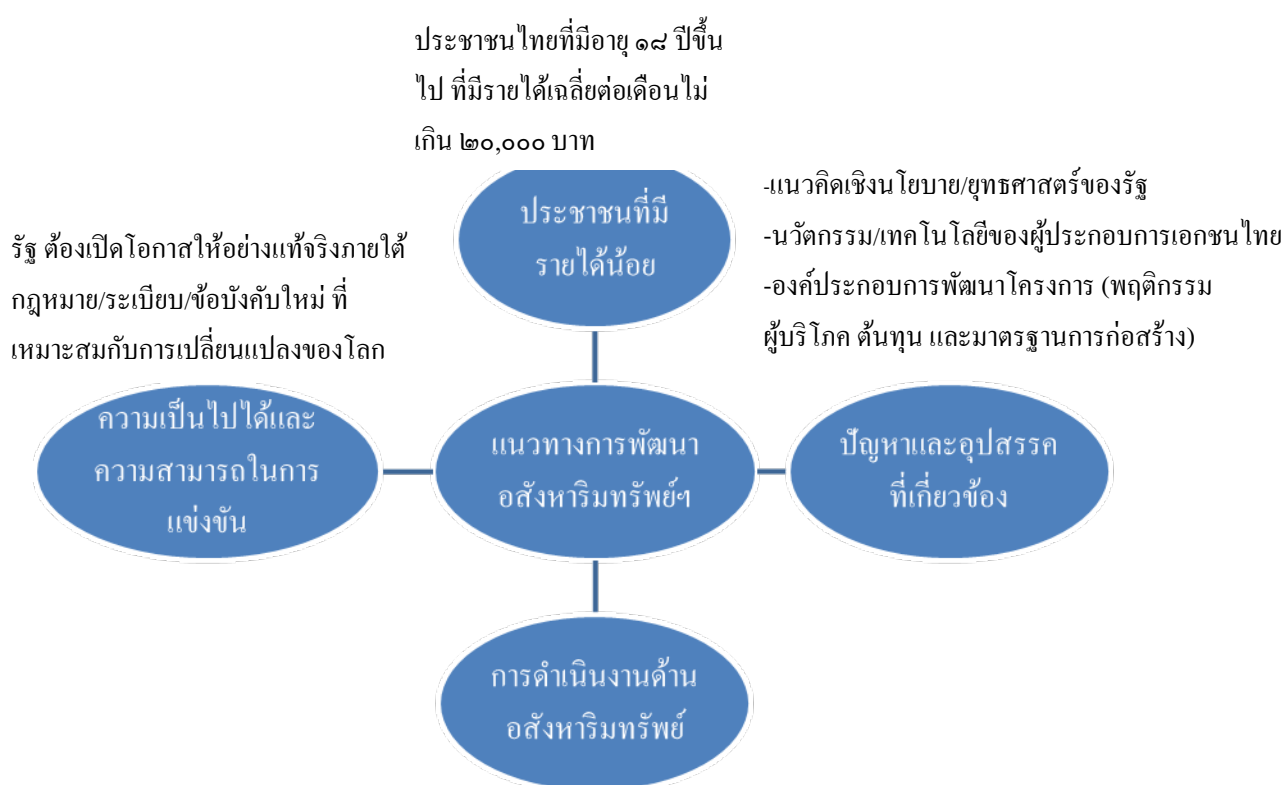
๒. ผลการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ สรุปได้ว่า

ปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาสู่แนวทางการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ ประกอบด้วย ๓ ปัญหา/อุปสรรค ใดๆก็ตามปัญหา/อุปสรรคเหล่านี้ อาจเป็นทั้งปัจจัยส่งเสริมและปัจจัยฉุดรั้งการสร้างความสามารถในการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียนบนพื้นฐานผู้ประกอบการยุคใหม่ ได้เช่นกัน ทั้งนี้ ๓ ปัญหา/อุปสรรค ได้แก่ ๑. แนวคิดสำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนไทยที่มีระดับรายได้น้อย ๒. นวัตกรรม เทคโนโลยี ผู้ประกอบการเอกชนไทย ๓. องค์กรประกอบการพัฒนาโครงการที่ประกอบด้วย ๓ ปัจจัยย่อย ได้แก่ ปัจจัยด้านพฤติกรรมผู้บริโภค ปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้าง และปัจจัยด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย (สิ่งปลูกสร้างและสภาพแวดล้อม)

๓. การเสนอแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ สรุปได้ว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ๑. การหา/ได้ ทำเลหรือที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา ๒. การศึกษา ความเป็นไปได้ ๓. การทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ๔. การออกแบบ การขออนุมัติการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ ๕. การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง ๖. การบริการหลังการขาย ที่สำคัญการให้นิยามเกี่ยวกับประชาชนที่มีรายได้น้อยของรัฐและของผู้ประกอบการเอกชน ยังมีลักษณะปลีกย่อยที่แตกต่างกัน และฐานคิดการพัฒนาโครงการที่อยู่

อาศัย ตลอดจนเป้าหมายการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยก็แตกต่างกัน ดังนั้นแนวทางที่ได้จึงสรุปได้
 ดังแผนภาพต่อไปนี้

แผนภาพที่ ๑ แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีด
 ความสามารถของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0



ต้องให้ความสำคัญกับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วย

- ๑) การหา/ได้ ทำเลหรือที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา ๒) การศึกษา ความเป็นไปได้ ๓) การทำสัญญาซื้อขาย
- ๔) การออกแบบ การขออนุมัติการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ ๕) การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง ๖) การบริการหลังการขาย

ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย. ๒๕๖๔.

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยบนพื้นฐานและขีดความสามารถ
 ของผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 ต้องเป็นแนวทางแบบ ๔ ประสาน คือ การประสานกัน
 ระหว่าง ความชัดเจนในนิยามของประชาชนผู้มีรายได้น้อย ร่วมกับความเป็นไปได้และความสามารถ
 ในการแข่งขันของผู้ประกอบการเอกชนไทยที่อยู่บนฐานที่ รัฐ เปิดโอกาสให้อย่างแท้จริงภายใต้
 กฎหมาย/ระเบียบ/ข้อบังคับใหม่ที่เกี่ยวข้องที่เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของโลก แต่ทั้งนี้ต้องให้

ความสนใจต่อปัญหาและอุปสรรค ๓ มิติหลัก ได้แก่ แนวคิดเชิงนโยบาย/ยุทธศาสตร์ของรัฐ นวัตกรรม/เทคโนโลยีของผู้ประกอบการเอกชนไทย และองค์ประกอบการพัฒนาโครงการที่ทำให้ ความสำคัญกับ พฤติกรรมผู้บริโภคที่เป็นประชาชนที่มีรายได้น้อย ต้นทุนการก่อสร้างและมาตรฐาน การก่อสร้าง โดยทั้งนี้ผู้ประกอบการเอกชนไทยยังต้องให้ความสำคัญกับกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนาโครงการ ๖ กระบวนการย่อย ได้แก่ การหาทำเล/ที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา การศึกษาความเป็นไปได้ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบการขออนุมัติ ก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย ซึ่งแม้ ๖ กระบวนการนี้จะเป็กระบวนการที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยให้ความสำคัญอยู่แล้ว แต่ในการ เป็นผู้ประกอบการยุคใหม่ Thailand 4.0 สิ่งที่ต้องเพิ่มหรือเสริมคือ ความเข้าใจในการเปลี่ยนแปลง ของยุคใหม่ ที่ต้องอาศัยทั้งหลักการทางเทคโนโลยี ดิจิทัล หลักการการพัฒนาพื้นที่หรือความเป็นเมือง และหลักการก่อสร้างสมัยใหม่หรือหลักการการตลาดออนไลน์ เป็นต้น ที่มาผนวกผสมผสานกันจนได้ แนวทางที่เหมาะสมมากที่สุดสำหรับการดำเนินการพัฒนาโครงการ

ข้อเสนอแนะ

๑. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

เนื่องจากแนวคิดของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนไทยที่มีรายได้น้อยระหว่างรัฐและผู้ประกอบการเอกชน ตั้งอยู่บนฐานคิด/หลักการที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ภาครัฐพิจารณาการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวเสมือนเป็นการสวัสดิการสังคม ขณะที่ผู้ประกอบการเอกชนไทยพิจารณาในมิติของธุรกิจ (ผ่านอุปสงค์ ผ่านพฤติกรรมผู้บริโภคฯ) ดังนั้นข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย จึงเป็นข้อเสนอที่หากภาครัฐดำเนินการได้ ย่อมนำมาสู่การพัฒนาประเทศในหลายมิติ ทั้งมิติ ประชากรศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ การบริหารธุรกิจ และสังคมศาสตร์ ท่ามกลาง การเป็นยุคใหม่ Thailand 4.0 โดย

๑.๑ ภาครัฐ ควรปรับปรุงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องเชิงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อให้ผู้ประกอบการเอกชนไทยสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตอบสนองยุทธศาสตร์ แผนพัฒนา และนโยบาย ตลอดจนความต้องการของประชาชนที่มีรายได้น้อยที่มีปริมาณมากได้ ขณะเดียวกันเพื่อ เป็นการลดปัญหาความเหลื่อมล้ำ การไม่มีที่อยู่อาศัยของประชาชนส่วนใหญ่ในประเทศไทยที่เป็นผู้มีรายได้น้อย อันจะนำไปสู่การมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

๑.๒ ภาครัฐ ควรเพิ่มแนวปฏิบัติที่สามารถนำมาใช้เป็นฐานหรือแนวคิดในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่บริหารจัดการโดยผู้ประกอบการเอกชนไทยได้อย่างเป็นรูปธรรม ที่ไม่เน้น การสวัสดิการสังคมเหมือนที่รัฐดำเนินการ แต่เน้นตามหลักการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

๑.๓ ภาครัฐควรมีข้อกำหนด ความร่วมมือ ระหว่างรัฐและเอกชนที่เป็นรูปธรรม ที่ไม่อยู่บนหลักการสวัสดิการสังคม แต่อยู่บนหลักการพัฒนา เพื่อให้การเคหะแห่งชาติ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) โดย พม. กรมธนารักษ์ และธนาคาร (อาคารสงเคราะห์ ออมสินฯ) หรือหน่วยงานอื่นๆ เช่น กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมเจ้าท่า หรืออื่นๆ ได้ร่วมมือและเปิดโอกาสให้

ผู้ประกอบการเอกชนไทยได้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อย ทั้งในประเทศไทย และ/หรือในต่างประเทศในภูมิภาคอาเซียน

๒. ข้อเสนอแนะระดับปฏิบัติ

ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการเอกชนไทยยุคใหม่ Thailand 4.0 ยังคงให้ความสำคัญต่อกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ซึ่งประกอบด้วย

- ๒.๑ การหา/ได้ ทำเลหรือที่ดินที่เหมาะสมกับการพัฒนา
- ๒.๒ การศึกษาความเป็นไปได้
- ๒.๓ การทำสัญญาซื้อขาย
- ๒.๔ การออกแบบ การขออนุมัติการก่อสร้างกับหน่วยงานภาครัฐ
- ๒.๕ การบริหารงานขายและงานก่อสร้าง
- ๒.๖ การบริการหลังการขาย

ดังนั้นในการปฏิบัติ ภาครัฐและผู้ประกอบการเอกชนไทยจึงต้องดำเนินการร่วมกัน โดย

๑. ภาครัฐและผู้ประกอบการเอกชนไทย กำหนดการนิยาม ประชาชนไทยที่มีรายได้น้อยร่วมกัน ขณะเดียวกันร่วมพิจารณากฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนดที่เป็นอุปสรรค และดำเนินการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับยุคใหม่ Thailand 4.0

๒. ภายหลังจากปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับตามนัยข้อ ๒.๑ แล้ว ควรทำประชาพิจารณ์ เพื่อให้ทั้งหน่วยงานภาครัฐ (ทั้งการเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ กระทรวง พม. กรมโยธาธิการ กรมเจ้าท่า สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือหน่วยงานรัฐอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย) ผู้ประกอบการเอกชนไทย และผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทย ร่วมกำหนดเกณฑ์และขั้นตอน เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยได้อย่างเหมาะสมกับยุคใหม่ Thailand 4.0

๓. ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยต่อไป

ผลการวิจัยนี้ สามารถนำไปทำการวิจัยต่อยอดภายใต้โจทย์วิจัย ๒ ลักษณะ ได้แก่

๓.๑ การมีที่อยู่อาศัยของประชาชนไทยส่วนใหญ่ที่มีรายได้น้อย สามารถตอบสนอง ยุทธศาสตร์และนโยบายเกี่ยวกับการลดความเหลื่อมล้ำและการเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนที่มีรายได้น้อยในประเทศไทยได้หากพิจารณาในมุมมองของการพัฒนาประเทศสู่ความยั่งยืน

๓.๒ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นภาคเอกชนในประเทศไทยจะเป็นผู้ประกอบการระดับอาเซียนได้ภายใต้การเปลี่ยนแปลงเชิงกฎหมายระหว่างประเทศ แต่ทั้งนี้กฎหมายระหว่างประเทศดังกล่าวจะต้องอยู่ภายในเขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area : AFTA)