



แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมีมากขึ้น แต่ผู้บริโภคยังไม่พร้อมหากต้องจะจ่ายเพิ่มขึ้น

แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมีมากขึ้น แต่ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า Green Home ตามนิยามที่ควรจะเป็น คือ การก่อสร้าง/วัสดุก่อสร้าง ลดการปล่อยคาร์บอน ยังมีต้นทุนสูงมาก ทำให้คงยังต้องใช้เวลา ในระยะนี้การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จะยังเน้นไปเพื่อการประหยัดพลังงานเป็นหลัก (อาคาร BEC, บ้านเบอร์ 5, โซลาร์รูฟท็อป เป็นต้น) ซึ่งต้นทุนต่ำกว่า Green Home แต่ก็ยังสูงกว่าที่อยู่อาศัยปกติ ทำให้ตลาดนี้ก็ยังเป็น Niche market เพราะต้องมีเงื่อนไขที่ลงตัวหลายอย่างและสะท้อนจากผลสำรวจซึ่งกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มองว่า ยังไม่พร้อมหากต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และกว่า 71% ยอมที่จะจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หากราคาขายที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นไม่เกิน 10%

ทั้งนี้ การเปลี่ยนผ่านตลาดที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจึงยังต้องใช้เวลา และหากจะให้แนวโน้มดังกล่าวสามารถเข้าถึงได้ง่าย ทางการคงจะต้องมีมาตรการที่จูงใจ อาทิ มาตรการลดหย่อนทางภาษี หรือโปรแกรมการคืนเงินเข้ามาช่วยเหลือผู้บริโภค รวมถึงนโยบายการช่วยเหลือผู้ประกอบการในห่วงโซ่ เพื่อช่วยลดต้นทุน เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการลงทุนเครื่องจักรในการปรับกระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และถ้าจะไปให้ถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือ Green Home คงต้องมี Taxonomy ที่ชัดเจน

- **แนวโน้มธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเกิดในหลายธุรกิจมากขึ้น การพัฒนาที่อยู่อาศัยก็มีการตื่นตัวเช่นกัน (อาคาร BEC, บ้านเบอร์ 5, โซลาร์รูฟท็อป เป็นต้น) ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยหันมาทำตลาดที่อยู่อาศัยเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ขณะที่สถาบันการเงินมีโครงการสินเชื่อพิเศษร่วมกับผู้ประกอบการ นอกจากนี้ประชาชนก็ตื่นตัวโดยเฉพาะในยามที่ค่าไฟฟ้าแพง และการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อปมีราคาที่ถูกลงเมื่อเทียบกับอดีต**

ปัจจุบัน ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยหันมาให้ความสำคัญในพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มุ่งตอบโจทย์ความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และในระยะหลัง การพัฒนาที่อยู่อาศัยจะเน้นไปในเรื่องของการลดการใช้พลังงาน หรือการใช้พลังงานที่มีประสิทธิภาพและตอบโจทย์ค่าไฟฟ้าที่ปรับเพิ่มขึ้น อาทิ การออกแบบที่อยู่อาศัยที่ช่วยลดใช้พลังงาน การใช้วัสดุก่อสร้างที่ช่วยระบายความร้อนหรือลดอุณหภูมิ การนำนวัตกรรมเข้ามาช่วยในการลดการใช้พลังงาน เช่น การติดตั้งโซลาร์รูฟท็อปในพื้นที่ส่วนกลางและที่อยู่อาศัย และการติดตั้งระบบอัตโนมัติ เป็นต้น

โดยขณะนี้การพัฒนาอาคารชุดที่ต้องออกแบบอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายมาตรฐานอาคารด้านพลังงาน (Building Energy Code: BEC)¹ กำหนด ซึ่งครอบคลุมอาคารชุดสร้างเสร็จใหม่ในปีนี้เกือบ

¹ กฎหมายมาตรฐานอาคารด้านพลังงาน บังคับใช้กับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ตั้งแต่วันที่ 13 มี.ค. 66 ที่ผ่านมา

ทั้งหมด สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบแม้ว่าจะยังไม่มีกฎหมายออกมาบังคับใช้ก็ตามแต่ทางการมีการออกมาตรฐานบ้านประหยัดพลังงานเพื่อเป็นแนวทางอย่างโครงการบ้านเบอร์ 5 ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ซึ่งปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยที่ได้รับมาตรฐานดังกล่าวประมาณ 5,400 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบบ้านเดี่ยว และน่าจะเพิ่มขึ้นในระยะข้างหน้าเนื่องจากผู้ประกอบการให้ความสนใจในโครงการนี้

นอกจากนี้ สถาบันการเงินยังให้ความสำคัญกับธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยร่วมทำตลาดกับผู้ประกอบการในการนำเสนอสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เข้าเกณฑ์การพัฒนาที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงสินเชื่อพิเศษสำหรับประชาชนที่ต้องการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป

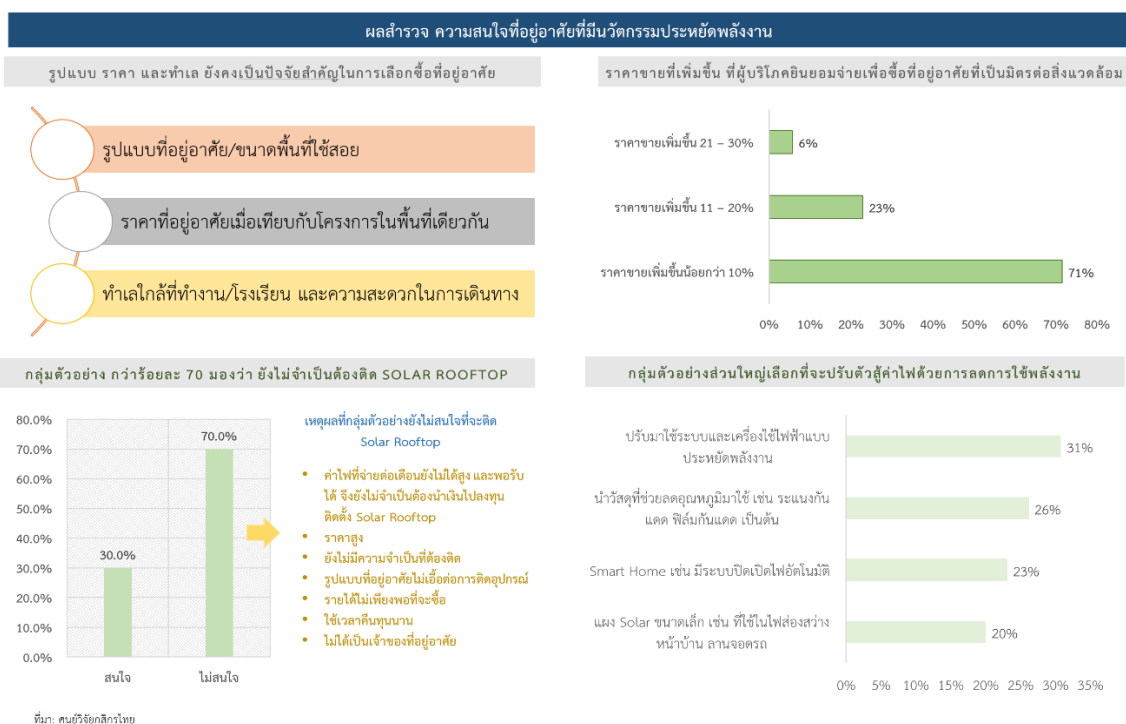
- **ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า Green Home ตามนิยามที่ควรจะเป็น คือ การก่อสร้าง/วัสดุก่อสร้าง ที่ลดการปล่อยคาร์บอน ยังมีต้นทุนสูงมาก ทำให้การพัฒนา Green Home ยังต้องใช้เวลา ในระยะใกล้นี้ เทรนด์การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จะยังเน้นไปเพื่อการประหยัดพลังงานเป็นหลัก ซึ่งต้นทุนต่ำกว่า Green Home แต่ก็ยังสูงกว่าที่อยู่อาศัยปกติ ทำให้ตลาดนี้ก็ยังเป็นตลาดเฉพาะ Niche market เพราะต้องมีเงื่อนไขที่ลงตัวอย่าง และสะท้อนจากผลสำรวจ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ยังไม่พร้อมหากต้องจ่ายเพิ่มขึ้น**

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้สำรวจมุมมองผู้บริโภคต่อความสนใจในที่อยู่อาศัยที่มีนวัตกรรมประหยัดพลังงาน และความสนใจในการติดตั้งนวัตกรรมประหยัดพลังงานในช่วงที่ค่าไฟฟ้าพุ่งสูงขึ้น โดยประเด็นจากผลสำรวจที่น่าสนใจ มีดังนี้

- ◎ **รูปแบบที่อยู่อาศัย/ขนาดพื้นที่ใช้สอย ราคา และทำเล ยังเป็นปัจจัยหลักในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่** ขณะที่ ปัจจัยในเรื่องของที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การติดตั้งนวัตกรรมต่างๆ เช่น การติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป ที่ชาร์จรถไฟฟ้า ระบบสมาร์ทโฮมอย่างระบบการเปิด-ปิดเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกับโทรศัพท์เคลื่อนที่สมาร์ตโฟน/แท็บเล็ต และระบบรักษาความปลอดภัย ได้รับความสนใจเป็นลำดับรองๆ ซึ่งน่าจะเป็นเพราะความพร้อมทางการเงินและค่าครองชีพตามสถานการณ์เศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนในเวลานี้ **อย่างไรก็ดี กลุ่มที่มีความพร้อมทางการเงิน ส่วนใหญ่จะเลือกปัจจัยด้านนวัตกรรม เช่น ระบบสมาร์ทโฮม การติดตั้งที่ชาร์จรถไฟฟ้า เป็นต้น**
- ◎ **เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมีต้นทุนที่สูงขึ้นกว่าที่อยู่อาศัยปกติ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จึงมองว่า ยังไม่พร้อมหากต้องจ่ายเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ซึ่งการซื้อที่อยู่อาศัยมักต้องพึ่งพาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทำให้การเพิ่มขึ้นของราคาจะทำให้ผู้ซื้อต้องผ่อนชำระนานขึ้น** จากผลสำรวจ พบว่า กลุ่มตัวอย่างกว่า 71% ยอมที่จะจ่ายเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หากราคาขายที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นไม่เกิน 10% (ขณะที่ในปัจจุบันต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบ Green Home ยังสูงกว่าที่อยู่อาศัยปกติเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 30%²) รองลงมา คือ กลุ่มตัวอย่างกว่า 23% ยินยอมที่จะจ่ายหากราคาขายเพิ่มขึ้น 11%–20% และกลุ่มตัวอย่างกว่า 6% ยินยอมที่จะจ่ายหากราคาขายเพิ่มขึ้น 21%–30%

² รวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการและผลการศึกษา

- แม้การเลือกใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อปเพื่อรับมือกับค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น น่าจะเป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายระยะยาว แต่กลุ่มตัวอย่าง 70% มองว่า ยังไม่จำเป็นต้องติดตั้ง เนื่องจากการลงทุนติดตั้งยังมีราคาสูงหากเทียบกับค่าไฟฟ้าที่ต้องจ่ายต่อเดือนที่แม้เพิ่มขึ้นแต่ยังพอรับได้ ขณะที่กลุ่มตัวอย่างบางส่วน มองว่า ยังไม่มีความจำเป็น เนื่องจากที่อยู่อาศัยไม่เอื้อต่อการติดตั้งอุปกรณ์ ใดๆ ก็ดี กลุ่มตัวอย่างที่มีความสนใจติดตั้ง (30%) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีค่าไฟฟ้าที่ต้องจ่ายต่อเดือนสูง นอกจากนี้ กลุ่มตัวอย่างบางส่วนเลือกปรับตัวด้วยการหันมาใช้หลอดประหยัดไฟ/เครื่องใช้ไฟฟ้าประหยัดพลังงาน การติดฟิล์มกันแสงเพื่อลดอุณหภูมิความร้อนในบ้าน การติดตั้งระบบเปิด-ปิดไฟอัตโนมัติและโคมไฟโซลาร์เซลล์ หรือแผงโซลาร์ ขนาดเล็กสำหรับไฟส่องสว่างทางเดินหรือในพื้นที่สวน



- ตลาดตลาดที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงานสร้างเสร็จใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2566 (อาคารชุดมาตรฐาน BEC, บ้านเบอร์ 5, บ้านที่ติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป, ใช้เทคโนโลยีประหยัดพลังงาน, ใช้วัสดุก่อสร้างบางกลุ่มที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม) อาจมีสัดส่วน 36% ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด เนื่องจากอาคารที่มีขนาดพื้นที่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องออกแบบอาคารตามกฎหมาย BEC ขณะที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวระดับกลาง-บนขึ้นไป คิดเป็นสัดส่วนเพียง 2.3% ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังกล่าวยังมีต้นทุนสูง ทำให้ผู้ประกอบการทำการตลาดเป็นบ้านพรีเมียม/บ้านเฉพาะกลุ่ม โดยแม้บางอย่างจะเป็นต้นทุนที่เพิ่มขึ้น แต่จะถ่วงเฉลี่ยด้วยการลดต้นทุนอย่างอื่นลง เพื่อให้ยังได้กำไรจึ้น และสามารถปิดการขายได้ (โดยมุมมองนี้ อยู่บนเงื่อนไขที่ระมัดระวัง เนื่องจากสภาพตลาดที่ยังมีความเปราะบาง เศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวดี รายได้ยังไม่กลับมาเหมือนเดิมและอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวสูงและยังมีแนวโน้มปรับขึ้นอีก)

- **การเปลี่ยนผ่านตลาดที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจึงยังต้องใช้เวลา** และหากจะให้เทรนด์ดังกล่าวสามารถเข้าถึงได้ง่าย ทางการคงจะต้องมีนโยบายที่จูงใจ อาทิ มาตรการลดหย่อนทางภาษี หรือ โปรแกรมการคืนเงิน (Cash back) เข้ามาช่วยเหลือผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือที่ต้องการปรับปรุงหรือติดตั้งอุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดพลังงานให้ครอบคลุมทุกกลุ่ม รวมถึงนโยบายการช่วยเหลือผู้ประกอบการในห่วงโซ่ เพื่อช่วยลดต้นทุน เช่น มาตรการทางภาษี/สินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการลงทุนเครื่องจักรในการปรับกระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และถ้าจะไปให้ถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือ Green Home คงต้องมีค่านิยามกลางหรือ Taxonomy ที่ชัดเจน เช่น การกำหนดจากทางการว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่เข้าข่ายเป็น Green Home จะต้องมีส่วนไหนไหน หรือได้รับการรับรองมาตรฐานอะไร จากแหล่งใด เป็นต้น เพื่อให้ทุกภาคส่วนร่วมกันผลักดันและก้าวไปสู่การพัฒนา Green Home ได้อย่างตรงเป้าหมาย

Disclaimers รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้รับวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวัง และใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)