

รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Corporate Social Responsibility Model for Real Estate Business

สุธิดา สัจจะเหตุทัย (Sutida Sadjjhareuthai)¹

สุนีย์ มัลลิกะมาลย์ (Sunee Mallikamarl)²

¹หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชานิติรัฐกิจและการบริหาร มหาวิทยาลัยศรีปทุม

Doctor of Philosophy Program in Public and Business Administration Jurisprudence

Sripatum University

²ปรึกษา : ศาสตราจารย์ ดร., ประจำหลักสูตรนิติศาสตร์ดุษฎีบัณฑิต

Advisor : Professor Dr., Sripatum University

E-mail : 88sutida@gmail.com

Received: 15 October 2019

Revised: 27 November 2019

Accepted: 12 December 2019

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ในการนำเสนอถึงองค์การภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีบทบาทอย่างมากต่อการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศในสังคมโลก ที่นับวันจะมีปัญหาสะสมจากการบริโภคนิยมและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสิ้นเปลือง นำมาซึ่งความยากจนและช่องว่างที่ห่างกันมากขึ้นระหว่างคนรวยกับคนจนหรือประเทศร่ำรวยที่พัฒนาแล้วกับประเทศยากจนที่กำลังพัฒนา องค์การภาคธุรกิจทุกขนาดล้วนแต่อยู่เบื้องหลังความเปลี่ยนแปลงที่กล่าวมาอันเป็นรูปแบบของการพัฒนาที่ไม่ยั่งยืน การจัดการที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องใช้ทักษะความรู้ความเชี่ยวชาญ โดยเฉพาะเพื่อให้ที่อยู่อาศัยอยู่ภายใต้กรอบพื้นที่ที่กำหนดไว้แต่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันมีปัญหาก่อเกิดขึ้นตามมาจากการสร้างที่อยู่อาศัยไม่มีความรับผิดชอบต่อสังคม เพียงมุ่งแต่แสวงหาผลกำไร เพราะฉะนั้นจึงส่งผลต่อสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และ ชุมชนรอบข้างที่เกิดขึ้นของโครงการ และแม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมก็ตามแต่ก็ยังมีช่องทางที่หลีกเลี่ยงที่จะปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดวิธีวิทยาการวิจัยที่ใช้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ประกอบด้วย การวิจัยเอกสาร การสัมภาษณ์ เชิงลึก การระดมความคิดเห็นกลุ่มเจาะจง และการมีส่วนร่วมออกแบบ, ร่วมออกแบบ

ผลการวิจัยพบว่า การจัดการที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องใช้หลักความรับผิดชอบต่อสังคมโดยเฉพาะ เพื่อให้ที่อยู่อาศัยอยู่ภายใต้กรอบพื้นที่ที่กำหนดไว้แต่ภาครัฐกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันมีปัญหาเกิดขึ้นตามมาจากการสร้างที่อยู่อาศัย ไม่มีความรับผิดชอบต่อสังคม เพียงมุ่งแต่แสวงหาผลกำไร เพราะฉะนั้นจึงส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และ ชุมชนรอบข้างที่เกิดขึ้นของโครงการ และแม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมก็ตามแต่ก็ยังมิมีช่องทางที่หลีกเลี่ยงที่จะปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดได้ การวิจัยนี้จึงเห็นว่าหากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสังคมปัญหาลดน้อยลงหากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้มีความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งการดำเนินการภายใต้หลักจริยธรรมและการจัดการที่ดีโดยรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร อันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน" โดยจัดทำเป็นรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การวิจัยมีข้อเสนอแนะ ในการจัดทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรปฏิบัติตามแนวทาง 9 ข้อ คือ 1. การเปิดเผยข้อมูล 2. การใช้วัสดุคุณภาพ 3. การดูแลสิ่งแวดล้อม 4. การคุ้มครองแรงงาน 5. การเผื่อระวังและตรวจสอบ 6. การต่อต้านการทุจริต 7. การไม่หลีกเลี่ยงเสียภาษี 8. การเยียวยาผู้บริโภคกับชุมชนรอบข้าง และ 9. การปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดเพื่อลดปัญหาสิ่งแวดล้อม และผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง

คำสำคัญ : ความรับผิดชอบต่อสังคม, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์,

Abstract

The objective of this research is to establish a model of social responsibility in real estate business. The research methodology used as a qualitative research consists of document research. In-depth interviews Participation in Design - Joint Design and listening to opinions

The result of the research shows that real estate business problems, if undertaken without social responsibility, will have a big impact, whether small, medium, large, and all construction businesses have the same impact on the size of the business. There is a clear expression of social responsibility. The solution is incorrect. Causing a lot of lawsuits from consumers and the surrounding community and affect the environment The research therefore proposed a model of social responsibility in real estate business with 9 criteria which are 1 . Disclosure of information 2 . Use of quality materials 3 . Environmental stewardship 4 . Labor protection 5 . Surveillance and inspection 6 . Anti-corruption 7 . Non-avoidance of paying taxes 8. Consumer remedy for surrounding communities 9. Strict compliance with laws

The suggestion of the research is to establish a profession in the real estate business to be enforced. Same standard rules. There is an explanation of social responsibility in real estate. The suggestion for further research is to create a profession for real estate entrepreneurs.

Keywords : Social responsibility, Real estate business

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดินและทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดินมีการนำไปใช้ประโยชน์ได้หลายลักษณะ เช่น การเกษตร ที่อยู่อาศัย ที่พักผ่อน กล่าวโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยนั้นจัดว่าเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการดำรงชีวิตและ มีความสัมพันธ์กับจำนวนคนที่เพิ่มมากขึ้น กล่าวคือ เมื่อมีคนเพิ่มมากขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มตามไปด้วย จึงเกิดธุรกิจในรูปแบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือการจัดสรรที่อยู่อาศัยในเชิงธุรกิจ ซึ่งแต่เดิมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจขนาดเล็กเนื่องประชาชนในอดีตยังคงนิยมที่จะปลูกสร้างบ้านเรือนกันเอง ต่อมาการจัดหาที่ดินสำหรับปลูกสร้างบ้านเรือนและค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างสูงจนบางครั้งไม่สามารถดำเนินการเองได้จึงเป็นช่องทางให้เกิดธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัยขึ้นเรียกว่าธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ต่อมาเมื่อประเทศมีการพัฒนาหลาย ๆ ด้านทำให้มีการมารวมอยู่ในพื้นที่ที่มีความเจริญมากขึ้นส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากมีการเคลื่อนย้ายของประชากรในประเทศสู่เมืองทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรได้พัฒนาขยายรูปแบบใหม่ ๆ เป็นการจัดสร้างเป็นอาคารชุดเพื่อรองรับกับจำนวนความต้องการด้านที่อยู่อาศัย หรืออาคารขนาดใหญ่สำหรับเป็นสถานประกอบการ จึงทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวอย่างรวดเร็วกลายเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ ที่มีส่วนสำคัญต่อเศรษฐกิจของไทยทั้งนี้ เพราะธุรกิจสามารถสร้างความต่อเนื่องเชิงเศรษฐกิจได้ เช่น การจ้างแรงงาน และการซื้อขายวัสดุในการก่อสร้าง ฯลฯ เป็นต้น

แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นฐานเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ สามารถตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยและที่ทำงานของประชาชน เป็นแหล่งสร้างแรงงาน เหล่านี้นับว่าเป็นผลกระทบทางด้านบวก (positive impact) ในขณะเดียวกันก็ส่งผลกระทบทางด้านลบ (Negative impact) เป็นผลที่กระทบโดยตรงต่อสังคมในลักษณะของผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนที่อยู่อาศัยใกล้หรือรอบ ๆ ที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม เช่น ปัญหาน้ำเสีย ความแออัดของการจราจร และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน ผลกระทบนี้บางครั้งมีความรุนแรงถึงขนาดได้รับการต่อต้านจากประชาชนในชุมชนใกล้เคียง ซึ่งเป็นผลโดยตรงที่

กระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นปัญหาที่ทำให้นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องมีการดำเนินการใด ๆ เพื่อแสดงให้เห็นถึงการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคมที่สามารถสะท้อนให้สังคมได้รับรู้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มิใช่จะคิดถึงแต่ผลประโยชน์ของผู้ประกอบการอย่างเดียวแต่มุ่งถึงการคืนทุนสู่สังคมด้วย ซึ่งเป็นการแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสังคม แต่ที่เป็นปัญหาก็คือ การแก้ไขของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะใช้วิธีการที่เรียกว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) ซึ่งต้องใช้ทุนทรัพย์มากพอสมควรที่ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงมากขึ้นเพราะค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในทางธุรกิจถือว่าเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งและที่สำคัญคือการใช้วิธีการของ CSR นั้นผู้ประกอบการมักจะเข้าใจกันว่าเป็นการดำเนินการที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม

จากความเป็นมาของปัญหาผลกระทบทางลบจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีการแก้ไขปัญหาด้วยการนำเอาหลักความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้ ดังที่เรียกกันว่า CSR ซึ่งการวิจัยนี้เห็นว่รูปแบบที่ใช้อยู่ยังไม่เหมาะสมเพียงพอที่จะสร้างความพึงพอใจให้แก่ชุมชนที่อยู่ใกล้ที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้การวิจัยเห็นถึงความสำคัญที่จะนำเอาหลักการทางวิชาการว่าด้วยการนำเอากลไกทางธุรกิจ และกฎหมาย มาสร้างเป็นรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมรูปแบบใหม่ที่น่าจะเป็นประโยชน์ต่อชุมชน สิ่งแวดล้อม และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยที่การจะจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมใหม่นี้การวิจัยได้ให้ความสำคัญต่อการศึกษาและวิจัยในประเด็นสำคัญเพื่อวิเคราะห์หาคำตอบสำหรับการจัดทำรูปแบบใหม่ของความรับผิดชอบต่อสังคมของการประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมโดยไม่แสวงหาประโยชน์เชิงธุรกิจเพียงอย่างเดียว ทั้งนี้ก็เพื่อที่จะทำให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างความพึงพอใจให้แก่ชุมชนตามหลักความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) ที่เหมาะสม

บททวนวรรณกรรม

1. ความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับระบบเศรษฐกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวพันและเชื่อมโยงกับปัจจัยต่าง ๆ ในระบบเศรษฐกิจทำให้วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย่อมได้รับผลกระทบจากปัจจัยเหล่านั้นด้วย อย่างไรก็ตาม แต่ละปัจจัยจะส่งผลต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่แตกต่างกัน สนธยา (2549, หน้า 38) กล่าวว่า ปัจจัยภายนอกที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปัจจัยด้านอุปสงค์ อุปทาน สถาบันการเงิน หน่วยงานราชการและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงวงการธุรกิจอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น บริษัทรับออกแบบ

ตกแต่ง บริษัทรับเหมาก่อสร้าง บริษัทจัดหาและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และบริษัทโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดใน ภาคธุรกิจนี้จึงจำเป็นที่จะต้องรับรู้ และเข้าใจถึงวงจรหรือวัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการวางแผน และกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจต่อไป นอกจากนี้ Pyhrr, Roulac and Born (1994, p. 7) ได้กล่าวไว้ว่า วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอิทธิพลที่สำคัญต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวทางการเงินของนักลงทุนเนื่องจากวัฏจักรของธุรกิจนั้น ส่งผลกระทบอย่างกว้างขวางและต่อเนื่องในแง่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และผลกำไรขาดทุนจากการประกอบธุรกิจ วัฏจักรเฟื่องฟูและตกต่ำของตลาดอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย นับว่าเป็นธรรมชาติ หรือเป็นธรรมดาที่จะต้องเกิดขึ้นตามพลังขับเคลื่อนของอุปสงค์และอุปทานในตลาด

2. พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

แต่เดิมประเทศไทยไม่เคยมี “ตลาด” ที่มีการจัดสรรที่อยู่อาศัยยกเว้นการจัดที่ดินให้ชาวจีนอยู่ในย่านสำเพ็ง หรือชาวมุสลิมได้อยู่อาศัยแถวบ้านครัว โครงการจัดสรรแรกคือการจัดสร้างคลองรังสิตใน พ.ศ. 2433 แต่ไม่ใช่อการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยแต่เป็นการจัดสรรเพื่อการเกษตรกรรม ในช่วงประมาณ 10 - 15 ปี ก่อนการปฏิวัติ พ.ศ. 2475 มีการจัดสรรที่ดินแถวถนนสาทร วิฑูรย์ ราชดำริ เพลินจิตและพญาไทบ้าง แต่ก็เพียงพื้นที่เล็ก ๆ ส่วนมากอาจสำหรับข้าราชการบริพาร อย่างไรก็ตามตลาดที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปยังแทบไม่มีการจัดสรรใด ๆ จึงถือว่ายังไม่มี “ตลาด” ในขณะนั้น พระราชบัญญัติผังเมือง ใน พ.ศ. 2475 การก่อตั้งกองเคหะสถานสงเคราะห์ใน พ.ศ. 2483 แต่การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนเริ่มปรากฏชัดเจนนับแต่การก่อตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ใน พ.ศ. 2494 และการก่อตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นมาทำหน้าที่เป็นนักพัฒนาที่ดินในสมัยนั้นแต่ก็ยังมีการพัฒนาที่จำกัด การพัฒนาสำคัญในภาคเอกชนในช่วงนั้นคือการจัดสรรที่ดินริมถนนสุขุมวิท รัฐบาลเริ่มสร้างอาคารสงเคราะห์แบบคอนกรีตในครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2506 ซึ่งได้แก่ แฟลตดินแดง อย่างไรก็ตาม การสร้างแฟลตก็ไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้เท่าที่ควร ส่วนในภาคเอกชนตลาดที่อยู่อาศัยจะเป็นตลาดที่ดินจัดสรร แล้วจัดสร้างบ้านกันเอง โดยมีการแพร่หลายมากในเขตชานเมือง และกลุ่มลูกค้าสำคัญก็คือบรรดาข้าราชการในกระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ อาจกล่าวได้ว่าการสร้าง “บ้านจัดสรร” เริ่มต้นในยุคตั้งแต่ พ.ศ. 2511 เป็นต้นมา โดยการก่อสร้างเป็นบ้านเดี่ยว ซึ่ง พิกพ (2529) พบว่าใน พ.ศ. 2512 มีโครงการบ้านจัดสรรอยู่ประมาณ 40 โครงการแล้ว รัฐบาลไทยก็เริ่มมีการควบคุมการจัดสรรด้วยการออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เมื่อ พ.ศ. 2515 เพื่อให้การจัดสรรที่ดินและทำบ้านจัดสรรมีระเบียบเพื่อคุ้มครองผู้บริโภค

อย่างไรก็ตาม ภาวะเฟื่องฟูของตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็ชวนเซเมื่อมีปัญหาวิกฤติน้ำมันโลกเมื่อ พ.ศ. 2516 ทั้งนี้ กว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวก็ใช้เวลาระยะหนึ่ง กล่าวคือ พ.ศ. 2519 เริ่มมีที่อยู่อาศัยแนวใหม่คือ “ทาวน์เฮาส์” และเติบโตต่อเนื่องจนถึงปัญหาวิกฤติน้ำมันครั้งที่ 2 เมื่อ พ.ศ. 2523 หลังจากนั้น

ตลาดที่อยู่อาศัยก็ซบเซาลงอีกครั้งหนึ่ง จนเริ่มมีการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย พรบ. อาคารชุดพักอาศัย เกิดขึ้นตั้งแต่ พ.ศ. 2522 แต่อาคารชุดเริ่มต้นเกิดขึ้นจริงในช่วง พ.ศ. 2524 จะเห็นได้ว่า การฟื้นตัวของตลาดในแต่ละครั้งมักจะมีสินค้าใหม่ ๆ เช่น ทาวน์เฮาส์และอาคารชุด ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเริ่มเติบโตอย่างขนานใหญ่อีกครั้งในช่วง พ.ศ. 2529 - 2533 และหยุดชะงักไปโดยสงครามอ่าวเปอร์เซีย ใน พ.ศ. 2533 และเหตุการณ์รัฐประหาร พ.ศ. 2534 ทำให้อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าและการค้าที่ดินต่างจังหวัดชะงักกันไป อย่างไรก็ตามตลาดที่อยู่อาศัยยังเติบโตต่อเนื่องจนถึง พ.ศ. 2540 ซึ่งเกิดวิกฤติเศรษฐกิจครั้งใหญ่ ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมทรุดตัวลงอย่างเด่นชัดและได้มีการค้นพบว่า มี “บ้านว่าง” (บ้านที่สร้างเสร็จแล้ว ส่วนมากโอนแล้วแต่ไม่มีผู้ย้ายเข้าอยู่) รวมกันถึง 350,000 หน่วยใน พ.ศ. 2541

3. หลักความรับผิดชอบต่อสังคมกับการประกอบธุรกิจ

แนวความคิดเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรภาคธุรกิจนี้มีบทบาทอย่างมากต่อการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศในสังคมโลก ที่นับวันจะมีปัญหาสะสมจะการบริโภคและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสิ้นเปลือง นำมาซึ่งความยากจนและช่องว่างที่ห่างกันมากขึ้นระหว่างคนรวยกับคนจนหรือประเทศร่ำรวยที่พัฒนาแล้วกับประเทศยากจนที่กำลังพัฒนา องค์กรภาคธุรกิจทุกขนาดล้วนแต่อยู่เบื้องหลังความเปลี่ยนแปลงที่กล่าวมาอันเป็นรูปแบบของการพัฒนาที่ไม่ยั่งยืน ฉะนั้น ในปี ค.ศ. 1992 ในการประชุมสุดยอดระดับโลกด้านสิ่งแวดล้อม (Earth summit) ที่จัดโดยองค์การสหประชาชาติ (United Nations) ณ กรุงริโอ เดอจาเนโร ประเทศที่เข้าร่วมการประชุมทั้งหมดจึงเห็นชอบร่วมกันประกาศทิศทางพัฒนาของโลกให้เป็นการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable development) อันเป็นหลักการที่แสดงถึงเจตจำนงและเป้าหมายร่วมกันในมิติของการพัฒนาด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจของโลก (United Nations, 2012)

4. การทำ CSR สำหรับภาคธุรกิจ

บริษัทที่ปรึกษาชั้นนำของโลก (Gmbh, 2002) ได้ทำการศึกษาพบว่า การทำ CSR มีผลดีต่อธุรกิจได้ 8 ประการคือ

1) การบริหารความน่าเชื่อถือ ความน่าเชื่อถือของบริษัทถูกกำหนดด้วยความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียในบริษัท (Stake Holder) พบว่า ความน่าเชื่อถือมีความเชื่อมโยงกับความสามารถในการประกอบกิจการของบริษัท ซึ่งพบว่าบริษัทที่สามารถจัดการความสัมพันธ์ และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นองค์รวมได้นั้นจะส่งผลต่อยอดขายได้มาก ขึ้นถึง 4 เท่า

2) ประโยชน์ในการจัดการความเสี่ยง การจัดการด้านสังคมสิ่งแวดล้อมและธรรมาภิบาลมีความสำคัญมาก ๆ ในการป้องกันปัญหาอันเกิดจากความเสี่ยงที่ควบคุมไม่ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงที่เกิดจากการคาดการณ์ของนักลงทุน

3) ประโยชน์ด้านการคัดเลือกและสร้างแรงจูงใจในการทำงานและรักษาพนักงานดี ๆ ให้อยู่กับบริษัทในการเลือกสมัครงานเข้าทำงานและพนักงานในบริษัทใช้ความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทมาเป็นตัวตัดสินใจในการเลือกหรือเปลี่ยนไปทำงานกับบริษัท

4) ประโยชน์ด้านความสัมพันธ์ของนักลงทุนและการเข้าถึงเงินทุน นักลงทุนทั่วไปตื่นตัวและเห็นประโยชน์ของการลงทุนที่รับผิดชอบต่อสังคม

5) การเรียนรู้และนวัตกรรม บริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสามารถใช้เป้าหมายในการส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรมไปในแนวยั่งยืนได้

6) ความสามารถทางการแข่งขันและจุดยืนในตลาดความรับผิดชอบต่อสังคม ขององค์กรนำไปสู่การตัดสินใจซื้อสินค้ามากกว่าการสร้างตราสินค้า หรือความสำเร็จทางการเงินขององค์กรนั้น

7) ประสิทธิภาพของการดำเนินงาน คือ การมุ่งเน้นความรับผิดชอบต่อสังคมที่จะนำไปสู่ความสำเร็จด้านการเงิน ด้วยการลดการใช้วัตถุดิบ ลดการเกิดของเสียในกระบวนการผลิต ซึ่งนำไปสู่การลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมด้วย

8) การยอมรับของสังคมต่อการดำเนินงาน ความคาดหวังหรือทัศนคติของผู้มีส่วนได้เสียต่อการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท มีผลอย่างมากต่อการยอมรับให้บริษัทดำเนินธุรกิจ在社会ได้

5. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อธุรกิจของสหประชาชาติ

5.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายผังเมืองและผังชนบท โดยจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองที่ได้รับความเสียหาย เพื่อให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสุขภาพ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม

5.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นใช้บังคับแทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งการจัดสรรที่ดินตามความหมายของกฎหมายฉบับนี้ หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย

5.3 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ประกาศใช้วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2535 เป็นพระราชบัญญัติว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เพื่อให้เกิดความครอบคลุม และแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมได้อย่างพอเพียง การตรากฎหมายฉบับนี้สืบเนื่องจากพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545 ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีการกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรี ผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ ที่โอนไปด้วย จึงได้มีการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการ หรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว

5.4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารประกาศใช้วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อให้แทนพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช 2479 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ปีพุทธศักราช 2476 โดยรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกันเนื่องจากว่าบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้นตลอดเวลาจึงต้องมีพระราชบัญญัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ จะได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม และให้ยกเลิก (1) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 (2) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2504 (3) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 192 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2515 (4) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 และ (5) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2496

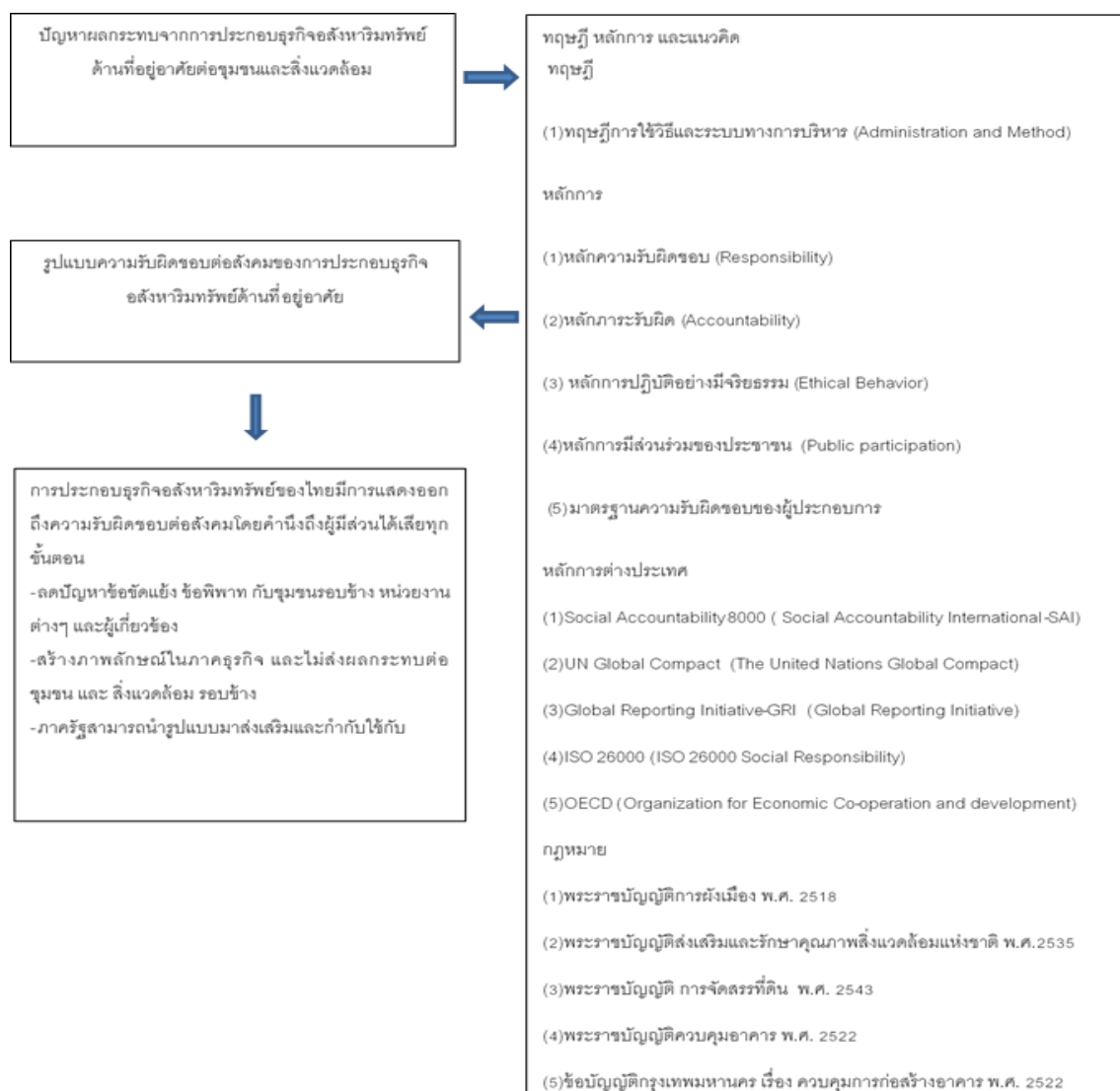
5.5 ขอบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ขอบัญญัติกรุงเทพมหานคร ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 มีการแก้ไขปรับปรุงบทบัญญัติบางประการให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ประกอบกับได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 หลายฉบับ ซึ่งกฎกระทรวงต่าง ๆ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพบ้านเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยที่มาตรา 9

และมาตรา 10 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายประกอบกับมาตรา 97 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 บัญญัติให้ตราเป็นข้อบัญญัติและให้ยกเลิก

- (1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522
- (2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอครยนต์ พ.ศ. 2521

กรอบแนวคิด



วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยได้ใช้วิธีการดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ประกอบด้วย การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยมุ่งเน้นการวิเคราะห์ข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้อง การวิจัยข้อมูลเอกสารหลักคือ หลักการ กฎหมาย รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในต่างประเทศและข้อมูลจากรายงานวิจัย ดำเนินการเอกสารรายงานการประชุมสัมมนา วิทยานิพนธ์และบทความ โดยมีทฤษฎี และ หลักการ ดังนี้ (1) ทฤษฎีการใช้วิธีและระบบทางการบริหาร (Administration and Method) (2) หลักการความรับผิดชอบต่อสังคม (Responsibility) (3) หลักการรับผิดชอบต่อสังคม (Accountability) (4) หลักปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม (Ethical behavior) (5) หลักการมีส่วนร่วมของประชาชน (Public participation) (6) หลักความรับผิดชอบต่อสังคมกับการประกอบธุรกิจ (7) หลักการตามข้อตกลงของโลกแห่งองค์การสหประชาชาติ (The United Nations Global Compact/ UN Global Compact) (8) หลักการตาม รายงานสากลที่ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Global Reporting Initiative-GRI) (9) หลักการตาม มาตรฐานการรับผิดชอบต่อสังคมนานาชาติ (Social Accountability International-SAI) (Social Accountability International, 2008) Social Accountability 8000 หรือ SA8000 (10) หลักการตาม องค์การมาตรฐานสากลระหว่างประเทศ (International Organization for Standardization-ISO26000) (11) หลักการตาม องค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและพัฒนา (Organization for Economic Co-operation and development – OECD) (12) หลักการตาม มาตรฐานความรับผิดชอบต่อสังคมของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมต่อสังคม (Standard for Corporate Social Responsibility: CSR-DIW) (13) หลักการตาม สถาบันธุรกิจเพื่อสังคม (CSRI) ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (4) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เพื่อการเปรียบเทียบกับ หลักการคุ้มครองสุขภาพของประเทศไทย วิธีดำเนินการวิจัยอีกวิธีที่นำมาใช้ คือ การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) ประชากรสัมภาษณ์ เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ในสถานะของการเป็นผู้ควบคุม ที่เป็นเจ้าหน้าที่ภาครัฐ ผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และ นักวิชาการที่เกี่ยวข้อง และการระดมความคิดเห็นด้วยการสนทนากลุ่มเจาะจง (Focus Group) กลุ่มประชากรที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐ ผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และนักวิชาการที่เกี่ยวข้องวิธีวิทยาการวิจัยทั้งสองวิธีนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลเชิงลึกถึง ความคิดเห็นและปัญหาต่างๆ จาก ความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่พวกเขามีประสบการณ์ ซึ่งเป็น ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์หาคำตอบตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย วิธีดำเนินการวิจัยอีกวิธีหนึ่ง ที่นำมาใช้ คือ การมีส่วนร่วมออกแบบ, ร่วมออกแบบ (Participation Design, Co-Design) เป็นการให้กลุ่มประชากรที่มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) กับความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นผู้ดำเนินโครงการกับผู้บริโภคและ

นักวิชาการได้มีส่วนร่วมในการออกแบบกฎหมายที่จะปรับปรุงแก้ไข เพื่อให้เกิดความรับผิดชอบในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำตอบที่ได้จากการทำ Co-Design นี้ผู้วิจัยได้นำมาวิเคราะห์ปรับปรุงแก้ไขเพื่อจัดทำรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมที่ผู้วิจัยได้จัดทำไว้แล้วเพื่อจะได้รูปแบบความรับผิดชอบในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสมบูรณ์ ที่จะเป็นต้นแบบสำหรับการนำไปใช้ได้ต่อไป และเมื่อ การวิจัยได้คำตอบแล้วจึงนำไปสู่การระดมความคิดเห็น (Hearing) จากผู้ที่เกี่ยวข้องอีกครั้ง เพื่อความครบถ้วนสมบูรณ์ของผลการวิจัย

การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยจึงได้กำหนดประเด็นที่นำไปสู่การวิเคราะห์ถึงความรับผิดชอบต่อสังคมทั้ง 9 ข้อ ซึ่งการวิเคราะห์ได้ใช้วิธีวิทยาการวิจัยเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ประกอบด้วย การวิจัยเอกสาร การสัมภาษณ์เชิงลึก และการมีส่วนร่วมออกแบบ, ร่วมออกแบบ และเมื่อได้คำตอบแล้วได้ใช้วิธีรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้นำข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะไปปรับปรุงแก้ไขคำตอบจนกระทั่งได้รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีคำตอบที่เป็นข้อค้นพบสรุปจากการวิเคราะห์ได้ ดังนี้

1. การเปิดเผยข้อมูล

การวิจัยพบว่าการเปิดเผยข้อมูล คือ การให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ไม่มีข้อมูลที่ปกปิดและจัดทำ การแสดงรายการข้อมูลประจำปี เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้ามาศึกษาข้อมูลและประวัติของผู้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และดูขั้นตอนในการก่อสร้างได้ซึ่งเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจก่อนซื้อ และเพิ่มเติมแปลนและรายละเอียดของบ้านที่ชัดเจนเวลาซ่อมบำรุง และสามารถเช็คข้อมูลบริษัทขั้นตอนการทำงานทุกระยะตั้งแต่เริ่มโครงการจนเสร็จสิ้นโครงการ

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่า ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีเปิดเผยข้อมูลที่ชัดเจนให้แก่ผู้บริโภค จึงจำเป็นต้องให้ผู้ดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรที่จะต้องเปิดเผยข้อมูลให้แก่ประชาชนทั่วไปให้รับรู้ถึงการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มโครงการ ระหว่างดำเนินการ จนเสร็จสิ้นโครงการ

2. การใช้วัสดุคุณภาพ คือ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน มอก. (Thai Industrial Standard) มาตรฐาน ผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม รองรับ หรือเป็นเกรดวัสดุคุณภาพที่ดีที่มีมาตรฐานเกรดเดียวกันเพื่อให้ได้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีบ้านหรือคอนโดให้มีคุณภาพลดปัญหาการตรวจรับหลังการซื้อจากผู้บริโภค

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน มอก. (Thai Industrial Standard) มาตรฐาน ผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม รองรับ หรือเป็นเกรดวัสดุคุณภาพที่ดีที่มีมาตรฐานเกรดเดียวกัน จำเป็นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการก่อสร้างของโครงการเพื่อให้ได้โครงการ

อสังหาริมทรัพย์มีคุณภาพและเป็นไปตามมาตรฐานเพื่อให้ได้บ้านหรือคอนโดมีคุณภาพและลดปัญหาการตรวจรับหลังการซื้อจากผู้บริโภค

3. การดูแลสิ่งแวดล้อม คือ การใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างฉลาด โดยใช้ให้น้อยเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงระยะเวลาในการใช้ให้ยาวนาน และก่อให้เกิดผลเสียหายน้อยต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการดูแลสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพราะในการดำเนินการก่อสร้างต้องเจอคือ การตัดไม้ ขุดดินถมดินหากไม่มีการดูแลสิ่งแวดล้อมที่ดีก็จะเกิดปัญหา ฝุ่น และเรือนกระจกตามมา ดังนั้น การใช้ทรัพยากรธรรมชาติจึงจำเป็นที่จะต้องใช้น้อยแต่ได้ประโยชน์มาก เพราะฉะนั้นการดูแลสิ่งแวดล้อมจึงจำเป็นในการดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดปัญหาการทำลายสิ่งแวดล้อม

4. การคุ้มครองแรงงาน คือ กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการใช้แรงงานและการจ่ายค่าตอบแทนในการทำงาน วันเวลาในการทำงาน เพื่อให้ลูกจ้างทำงานด้านความปลอดภัย มีสุขภาพอนามัยดี ได้รับค่าตอบแทนและสวัสดิการตามสมควรเพื่อให้แรงงานมีความเป็นธรรมและมีความสุขในการทำงาน

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการใช้แรงงานและการจ่ายค่าตอบแทนในการทำงาน นั้นเป็นสิ่งจำเป็นเพราะการดำเนินการก่อสร้างต้องใช้ทั้งแรงงานทั้งเครื่องจักรและคน จึงควรมีความคุ้มครองแรงงานทั้งด้านความปลอดภัยในการทำงาน และค่าตอบแทนที่จะได้รับ และสวัสดิการตามสมควรเพื่อให้แรงงานได้รับความเป็นธรรมและมีความสุขในการทำงาน

5. การเฝ้าระวังและตรวจสอบ คือ การเฝ้าระวังโครงการก่อสร้างไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบและอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้นเป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการที่ต้องรับผิดชอบ

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการเฝ้าระวังโครงการก่อสร้างเพื่อให้ระหว่างดำเนินการก่อสร้างไม่ไปส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง จึงจำเป็นต้องมีการเฝ้าระวังไม่ว่าจะเป็นการทำงานของเครื่องจักร เช่น เครื่อง รถปูน เสาค้ำ เพื่อลดผลกระทบและอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้น และควรทำควบคู่การตรวจสอบจะช่วยให้ลดอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้นเป็นนอย่างดี ดังนั้นจึงจำเป็นที่ต้องเป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการที่ต้องรับผิดชอบและควรที่จะปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

6. การต่อต้านการทุจริต คือ การดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าในการดำเนินธุรกิจควรดำเนินการด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ เพื่อลดการทุจริต และควรรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อการดำเนินการให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืนของโครงการอสังหาริมทรัพย์

7. การไม่หลีกเลี่ยงเสียหาย คือ การเสียหายที่ถูกต้อง ไม่หลีกเลี่ยงในการชำระภาษี เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีจากผลประโยชน์ เพราะเป็นกฎหมายที่กำหนดชัดเจนผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการดำเนินโครงการควรมีการเสียหายที่ถูกต้อง ไม่หลีกเลี่ยงในการชำระภาษี เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีจากผลประโยชน์ ภาษีเงินได้ เพราะเป็นกฎหมายที่กำหนดชัดเจนผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

8. การเยียวยาผู้บริโภคร่วมกับชุมชนรอบข้าง คือ การเยียวยาแก่ผู้เสียหาย เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน เพื่อลดปัญหาและผลกระทบ แบ่งเบาความเสียหายแก่ผู้บริโภคร่วมกับชุมชนรอบข้าง

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการเยียวยาแก่ผู้เสียหายจะช่วยลดผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างของผู้เสียหายและผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน แบ่งเบาความเสียหายแก่ผู้บริโภคร่วมกับชุมชนรอบข้างมีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง

9. การปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด คือ การปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมทุกลบที่เกี่ยวกับการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มโครงการระหว่างดำเนินการก่อสร้างจนถึงแล้วเสร็จโครงการ

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมทุกลบที่เกี่ยวกับการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มโครงการระหว่างดำเนินการก่อสร้างจนถึงแล้วเสร็จโครงการจะช่วยลดปัญหาการก่อสร้างที่จะขึ้นได้ เช่น กฎหมายบ้านจัดสรร กฎหมายการจัดสรรที่ดิน การขออนุญาตต่าง ๆ ภาระของตัวอาคาร ช่องหน้าต่าง ทางบันไดหนีไฟ และอื่น ๆ ถ้าปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดจะลดปัญหาให้แก่การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมาก

ข้อเสนอแนะ

จากข้อสรุปรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังที่ได้สรุปมาข้างต้น หากจะให้มีการนำไปสู่การดำเนินการเพื่อพัฒนารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว การวิจัยจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

ด้านนโยบาย

ด้วยเหตุที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อประเทศส่งผลต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยหากธุรกิจนี้มีความรับผิดชอบต่อสังคมจะส่งผลดีต่อประเทศไทย แต่ถ้าหากธุรกิจนี้ดำเนินการอย่างไม่มีมีความรับผิดชอบต่อสังคมแล้วก็จะส่งผลเสียหายต่อประเทศอย่างมาก จึงกฎหมายที่บังคับควบคุมคือ กฎหมาย พรบ. ควบคุมอาคาร พรบ. การจัดสรรที่ดิน พรบ. กฎหมายสิ่งแวดล้อม ฯลฯ แต่ยังไม่มีความหมายใดที่ควบคุมถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจประเภทนี้ ดังนั้น การจะพัฒนารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงจำเป็นต้องกำหนดให้เป็นนโยบายในระดับชาติ เพื่อให้ดำเนินการในการ

จัดทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อลดความขัดแย้งต่อชุมชนรอบข้าง ปัญหาผู้มาซื้อบ้านภายในโครงการ ลดการทำลายสิ่งแวดล้อม ซึ่งการวิจัยได้ค้นพบถึงรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การวิจัยจึงเสนอแนะให้กำหนดเป็นนโยบายระดับชาติ เพื่อให้เกิดการรูปแบบที่ได้จากการวิจัยนี้ เพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความรับผิดชอบต่อสังคม

ด้านการบริหาร

ส่งเสริมให้การมีรางวัลมาตรฐานที่ได้จากภาครัฐ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อเป็นการกระตุ้นในการส่งเสริมให้ธุรกิจดำเนินการอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อลดปัญหาในการดำเนินการที่ขาดความรับผิดชอบต่อ

ด้านกฎหมาย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรมีกฎหมายที่ควบคุมอย่างเข้มงวดในการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อให้ผู้ดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ตั้งแต่เริ่มทำโครงการ ระหว่างทำโครงการ จนเสร็จสิ้นโครงการ

ข้อเสนอแนะประเด็นวิจัยต่อไป

การวิจัยในครั้งนี้ผู้วิจัยพบว่า มีประเด็นที่สามารถนำไปสู่การศึกษาวิจัยต่อไป เพื่อนำไปสู่การจัดทำเป็นรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลจากการวิจัยพบว่ายังมีประเด็นสำคัญที่สมควรจะได้มีการทำวิจัยเพิ่มเติมต่อไปอีกเพื่อทำให้ความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสมบูรณ์มากขึ้น ดังนั้น การวิจัยจึงเสนอแนะประเด็นที่จะเป็นหัวข้อการวิจัยต่อ คือ การเสนอแนะให้จัดทำวิชาชีพของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่จะเข้ามาพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรจะมีการสอบและควบคุมเพื่อออกใบอนุญาตในการพัฒนาและจัดทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีกฎเกณฑ์ข้อบังคับที่เป็นแนวทางเดียวกัน

รายการอ้างอิง

พิภพ สุนทรสมัย. (2529). *การซ่อมและตกแต่งอาคาร*. กรุงเทพฯ: โครงการสนับสนุนเทคนิคอุตสาหกรรม สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น).

สนธยา วนิชวัฒนะ. (2549). วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*, 12(47), 44-50.

Arthur D. Little GmbH. (2002). *Economic Effects of the EU Substances Policy*. Wiesbaden, Germany: n.p.

Pyhrr, S A., Roulac, S., & Born, W. L. (1994). Real Estate Cycles and Their Strategic Implications for Investors and Portfolio Managers in the Global Economy. *Journal of Real Estate Research*, 18(1), 7-68.

United Nation. (1981). *Popular of international economic and social affairs*. United Nation, New York: United Nation Publication.

United Nations. (2012). *The Sustainable Future We Want*. Annual Report 2011/2012. United Nation, New York: United Nation Publication.

