

ภาครัฐตะมือเอกชน ปั้น “Green Living” ถึงมือผู้

อาศัย



ช่วงหลายสิบปีที่ผ่านมา เรามีการพูดถึงและรณรงค์เรื่องสิ่งแวดล้อมกันมาอย่างต่อเนื่อง แต่นับว่ามีส่วนน้อยมากที่จะเห็นการปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรมจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐ เอกชน หรือแม้แต่ประชาชนเองก็ตาม

ด้วยภาวะโลกร้อนและมลภาวะต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อรุนแรงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด จึงทำให้หลายภาคส่วนเริ่มตระหนักว่าเป็นเรื่องที่ต้องลงมือทำอย่าง “จริงจัง” เสียที ไม่ว่าจะเป็นแคมเปญดัดให้บริการถุงพลาสติกของห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ ไปจนถึงผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่หันมาให้ความสำคัญจนนำไปสู่การพัฒนาและออกแบบโครงการที่มีจุดเด่นเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น รวมถึงภาครัฐที่ให้การสนับสนุนเรื่องโซลาร์ภาคประชาชน หรือล่าสุดการเก็บค่าบำบัดน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร (กทม.) เพื่อเป็นต้นทุนในการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสียเพิ่มที่จะเริ่มในปี

ผู้ประกอบการอสังหาฯ มุ่งพัฒนาโครงการ “Green”

ผลสำรวจจาก SCB EIC พบว่าเทรนด์ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคของคนเจนเนอเรชั่นเบบี้บูมเมอร์และมิลเลนเนียลให้ความสนใจเรื่องที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์เรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น โดยมีจุดประสงค์หลักเพื่อลดการพึ่งพาทรัพยากรไฟฟ้าและน้ำในการอยู่อาศัย จากกระแสการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศทั่วโลกตั้งแต่ช่วงต้นทศวรรษที่ 1990

แนวความคิดออกแบบที่อยู่อาศัยให้เกิดการประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมที่กำลังนิยมในขณะนี้ คือ ออกแบบอาคารให้เปิดโล่ง เพื่อให้แสงจากธรรมชาติส่องถึงพื้นที่ต่าง ๆ ภายในโครงการ ช่วยให้อากาศถ่ายเทได้ดีขึ้น ลดการใช้เครื่องปรับอากาศ รวมถึงใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น คอนกรีตที่ผลิตจากซีเมนต์หรือคอนกรีตที่เหล็ลือใช้ ใช้กระจกแบบ Low-emissivity (Low-E) เพื่อป้องกันอากาศร้อนจากภายนอกเข้ามาภายในอาคาร เป็นต้น

ขณะเดียวกัน อาคารมาตรฐานโลกส่วนใหญ่ต้องได้รับมาตรฐานว่าเป็น Green Building หรืออาคารอนุรักษ์พลังงานที่สะท้อนถึงความใส่ใจ รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของผู้พัฒนาโครงการ ทั้งตอบโจทย์กลุ่มผู้บริโภคใหม่ที่ให้ความสำคัญในเรื่องนี้มากขึ้น ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐาน LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ที่ใช้ประเมินความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมของอาคารในทั่วโลก และ WELL Building Standard ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้อาคารที่ได้การยอมรับในระดับสากล

โดยกว่า 80% ของ Green Building เหล่านี้ เป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารสำนักงาน (40%) และร้านค้า (40%) โดยมีค่าเช่าสำนักงานที่สูงกว่าอาคารทั่วไป 20-25% การได้รับพื้นที่ก่อสร้างรวมของอาคารเพิ่มขึ้น 5-20% จากค่า FAR Bonus (Floor Area Ratio-พื้นที่อาคารต่อที่ดิน) ที่ระบุในกฎหมายผังเมืองว่าให้ส่งเสริมการพัฒนาผู้ประกอบการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้มากขึ้นในกรณีที่มีการสร้าง Green Building

แม้ว่าการก่อสร้างลักษณะนี้ในไทยจะมีต้นทุนสูงกว่าอาคารทั่วไปถึง 20% แต่ก็ได้รับความนิยมและขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เพราะนอกจากจะสามารถลดการใช้พลังงานได้ 10-48% แล้ว ยังช่วยเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ได้มากกว่าอาคารทั่วไปได้ 5-10% และมีผลอย่างยิ่งหากต้องการมีกลุ่มผู้เช่าเป็นบริษัทข้ามชาติ

ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัย มีหลายโครงการที่พัฒนาเพื่อรองรับอาคารรูปแบบนี้ เช่น โครงการบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมของเสนาดีเวลลอปเม้นท์ ที่ได้ติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป หลอดไฟ LED และสถานีอัดประจุไฟฟ้า (EV Charger Station) เพื่อบริการให้กับลูกบ้าน อาทิ นิซ โมโน สุขุมวิท 50 และโครงการอื่น ๆ รวมทั้งสิ้น 12 โครงการแล้ว ยังมีเป้าหมายที่จะขยายให้เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เพื่อให้ครอบคลุมการบริการมากขึ้นในอนาคต

ผู้ประกอบการรายอื่นก็ไม่ได้น้อยหน้า อาทิ แอสสิริ ซูแนวดิจิต “Sansiri Green Mission” เอพี (ไทยแลนด์) ประกาศวิสัยทัศน์ “AP World” โดยมีโครงการนำร่องคือ Rhythm Ekkamai Estate ด้านพรีอเพอร์ตีเพอร์เฟค ก็ร่วมมือกับพันธมิตรจากญี่ปุ่นและ ปตท. ออกแบบที่พักอาศัยให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

ภาครัฐและสถาบันการเงินพร้อมหนุน

ทางภาครัฐเองก็เริ่มมีการสนับสนุนด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เช่น โครงการ “โซลาร์ภาคประชาชน” ของกระทรวงพลังงาน ที่สนับสนุนให้ประชาชนภาคครัวเรือนได้ผลิตไฟฟ้าด้วยโซลาร์รูฟท็อปเพื่อนำพลังงานไฟฟ้ามาใช้เอง และนำส่วนเกินที่เหลือจากการใช้ไปขายต่อให้กับการไฟฟ้าฝ่ายจำหน่าย (การไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค) โดยมีกำลังผลิตติดตั้งครัวเรือนละไม่เกิน 10 กิโลวัตต์ (kWp) กำหนดอัตราารับซื้อไฟฟ้าที่ 1.68 บาทต่อหน่วย โดยมีระยะเวลาารับซื้อไฟฟ้ารวม 10 ปี ซึ่งจะส่งผลให้ราคาแผ่นโซลาร์เซลล์และการติดตั้งมีมูลค่าถูกลงและเพิ่มการใช้งานให้มากขึ้นในกลุ่มประชาชนทั่วไป

ในส่วนของ กทม. ก็ได้มีการเก็บค่าธรรมเนียมการบำบัดน้ำเสีย เพื่อนำมาใช้เป็นต้นทุนในการดูแลและช่วยให้มีการก่อสร้างโรงบำบัดเพิ่ม เพื่อให้หน้ามีความสะอาดใกล้เคียงกับธรรมชาติที่ดึงมาใช้มากที่สุด

นอกจากกรณีของ Green Building แล้ว ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ยังเพิ่ม FAR Bonus ในกรณีการเพิ่มพื้นที่สีเขียว และพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งจูงใจให้ภาคเอกชนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้เอื้อต่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น

1. เพิ่มพื้นที่โล่งสาธารณะหรือสวนสาธารณะ
2. การเพิ่มพื้นที่กักเก็บน้ำฝน

3. การจัดให้มีพื้นที่ว่างเพื่อประโยชน์สาธารณะริมแม่น้ำ ลำคลอง และแหล่งน้ำสาธารณะ

ขณะที่ สถาบันการเงินอย่าง ธนาคารกสิกรไทย ก็ให้การสนับสนุนสินเชื่อรับประกันการประหยัดพลังงาน (Solar Rooftop) แก่ผู้ประกอบการ เพื่อลดต้นทุนธุรกิจเพิ่มรายได้จากการจำหน่ายไฟฟ้าให้รัฐบาลเสริมสภาพคล่องของสถานะการเงินและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

ความท้าทายใหม่ เมื่อผู้บริโภคที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมสัดส่วนยังน้อย

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปัจจุบันผู้บริโภคจะมีความต้องการที่พักอาศัยที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมมากขึ้น แต่เมื่อเทียบกับคนส่วนใหญ่แล้ว ยังเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก โดยส่วนมากยังมุ่งไปที่ “ความคุ้มค่า” ของการลงทุนเป็นหลักว่าจะส่งผลดีกับตนเองอย่างไรบ้าง แต่ไม่ได้มองไกลไปถึงว่าจะช่วยสิ่งแวดล้อมรอบตัวอย่างไร

ซึ่งเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และภาครัฐที่จะต้องช่วยกันผลักดันให้คนส่วนใหญ่มองเห็นถึงประโยชน์ของการปรับตัว เพื่อให้ตระหนักว่าการทำเพื่อส่วนรวมนั้นส่งผลด้านบวกกลับมาที่ตัวเองอย่างไรบ้าง โดยที่อยู่อาศัยที่โฟกัสเรื่อง “Green” ไม่ได้เน้นแค่สิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่มอบ “ความยั่งยืน” ให้กับผู้พักอาศัยถึง 3 มิติด้วยกันคือ

- คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จากการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อสุขภาพของผู้อาศัย เช่น สีทาบ้านปลอดสารพิษที่ไม่มีสารระเหยจึงไม่กระทบต่อสุขภาพ และยังมีความทนทานสามารถใช้ได้ยาวนานนับสิบปี
- ประหยัดค่าใช้จ่ายในระยะยาว จากการใช้พลังงานทดแทน เช่น โซลาร์รูฟท็อป ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นในสหราชอาณาจักร เนื่องจากนโยบายที่อนุญาตให้หัก 30% ของค่าใช้จ่ายการติดตั้งแผงโซลาร์ไปลดภาษีประจำปีได้ ไม่ว่าจะเป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา รวมถึงการนำเทคโนโลยี Smart Home มาใช้เพื่อช่วยบริหารจัดการไฟฟ้าภายในบ้านได้อย่างชาญฉลาดและประหยัดค่าใช้จ่าย
- เป็นส่วนหนึ่งในการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ด้วยการจัดการของเสียโดยการนำกลับมาใช้ใหม่ เช่น รีไซเคิลน้ำที่ใช้ในการชำระล้างมาใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่ส่วนกลาง นำเศษคอนกรีตที่เหลือจากการก่อสร้างมาแปรรูปเพื่อใช้ในส่วนต่าง ๆ ของโครงการที่พักอาศัย

ท้ายที่สุดแล้ว เรื่อง “สิ่งแวดล้อม” ไม่ได้ไกลตัวไปจากเราเลย แต่กลับอยู่ใกล้แค่เอื้อม ดังนั้นการใส่ใจสิ่งรอบตัวก็ส่งผลดีกลับมาที่ตัวเราด้วยเช่นกัน

รู้จักกับ DDproperty

DDproperty (ดีดีพร็อพเพอร์ตี้) เป็นเว็บไซต์สื่อกลางซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเป็นเว็บไซต์ในเครือ PropertyGuru Group (พร็อพเพอร์ตี้กูรู กรุ๊ป) ซึ่งเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย อีกทั้งยังได้รับความไว้วางใจจากผู้ที่กำลังค้นหามหาสมบัติภาคเอเชียที่เข้ามาเยี่ยมชมและใช้บริการบนเว็บไซต์กว่า 25 ล้านรายในแต่ละเดือน

พรีอเพอร์ดีกูรูและบริษัทในเครือช่วยให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยทั่วภูมิภาคได้เข้าถึงรายการประกาศขาย-เช่าที่มีมากกว่า 2 ล้านรายการ อีกทั้งยังมีข้อมูลเชิงลึกและโซลูชันต่าง ๆ ที่ช่วยให้ผู้บริโภคในสิงคโปร์, มาเลเซีย, ไทย, อินโดนีเซีย และเวียดนาม ใช้ประกอบการตัดสินใจครั้งสำคัญได้อย่างมั่นใจ

PropertyGuru.com.sg เริ่มให้บริการครั้งแรกในปี 2550 ด้วยการปฏิวัติตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ด้วยการนำระบบออนไลน์เข้ามาใช้และช่วยให้การหาบ้านมีความโปร่งใสมากขึ้น ในช่วงเวลาที่ผ่านมา พรีอเพอร์ดีกูรูได้พัฒนาและเติบโตจากสื่อค้นหา ชื่อนำของภูมิภาคมาเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีที่มีการเติบโตสูง มีเว็บไซต์สื่อกลางอสังหาฯ อันดับ 1 อยู่ภายใต้การบริหาร มีแอปพลิเคชันที่มีรางวัลเป็นเครื่องการันตีคุณภาพ มีแพลตฟอร์มที่ดีที่สุดเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้กับผู้พัฒนาอสังหาฯ อย่าง PropertyGuru FastKey อีกทั้งยังมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาฯ ที่สำคัญ ๆ อาทิ การจัดงานแจกรางวัลด้านอสังหาฯ กิจกรรมส่งเสริมการตลาด รวมไปถึงสื่อสิ่งพิมพ์ทั่วภูมิภาคเอเชีย