

## บทที่ 6

### สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

องค์กรภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้มีบทบาทอย่างมากต่อการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศในสังคมโลก ที่นับวันจะมีปัญหาสะสมจะการบริโภคและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสิ้นเปลือง นำมาซึ่งความยากจนและช่องว่างที่ห่างกันมากขึ้นระหว่างคนรวยกับคนจนหรือประเทศร่ำรวยที่พัฒนาแล้วกับประเทศยากจนที่กำลังพัฒนา องค์กรภาคธุรกิจทุกขนาดล้วนแต่อยู่เบื้องหลังความเปลี่ยนแปลงที่กล่าวมาอันเป็นรูปแบบของการพัฒนาที่ไม่ยั่งยืน การจัดการที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องใช้ทักษะความรู้ความเชี่ยวชาญ โดยเฉพาะเพื่อที่จะให้ที่อยู่อาศัยอยู่ภายใต้กรอบพื้นที่ที่กำหนดไว้แต่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันมีปัญหาเกิดขึ้นตามมาจากการสร้างที่อยู่อาศัยไม่มีความรับผิดชอบต่อสังคม เพียงมุ่งแต่แสวงหาผลกำไร เพราะฉะนั้นจึงส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมคุณภาพชีวิต และชุมชนรอบข้างที่เกิดขึ้นของโครงการ และแม้ว่าจะมีกฎหมายควบคุมก็ตามแต่ก็ยังมิช่องทางที่หลีกเลี่ยงที่จะปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดได้ การวิจัยนี้จึงเห็นว่าหากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสังคมปัญหาจะลดน้อยลงหากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้มีความรับผิดชอบต่อสังคม ความรับผิดชอบต่อสังคม หมายถึง ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร ซึ่งคือการดำเนินกิจการภายใต้หลักจริยธรรมและการจัดการที่ดี โดยรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร อันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งงานวิจัยนี้กำหนดเป็นประเด็นวิเคราะห์ไว้ 9 ข้อ 1. การเปิดเผยข้อมูล 2. การใช้วัสดุคุณภาพ 3. การดูแลสิ่งแวดล้อม 4. การคุ้มครองแรงงาน 5. การเฝ้าระวังและตรวจสอบ 6. การต่อต้านการทุจริต 7. การไม่หลีกเลี่ยงเสียภาษี 8. การขยายให้ผู้บริโภคกับชุมชนรอบข้าง และ 9. การปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และคำตอบที่ได้จากงานวิจัย จากการวิเคราะห์วิธีวิทยาการวิจัยกำหนดสามารถสรุปคำตอบโดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1. สรุปและอภิปรายผล

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ “อสังหาริมทรัพย์” คือ ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับที่ดินนั้น อนึ่ง คำว่าอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง สິทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เป็นเวลานานกว่า

ทศวรรษ ที่บริษัทก่อสร้างและผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปักใจเชื่อว่าปัจจัยทางการตลาดที่จะมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคคือ ปัจจัยในเรื่องของทำเลที่ตั้ง ทั้งนี้ เป็นเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ จึงทำให้การดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวยุทธศาสตร์สำคัญและสำคัญรวมถึง คุณภาพชีวิตของชุมชนรอบข้าง หากธุรกิจนี้ขาดการดำเนินการก่อสร้างโดยขาดความรับผิดชอบ

ดังนั้น การวิจัยจึงมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาและวิจัยเพื่อให้ได้คำตอบที่นำไปสู่การพัฒนารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีรูปแบบในการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม การวิจัยได้วิเคราะห์รูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มี 9 ข้อคือ

- 1) การเปิดเผยข้อมูล
- 2) การใช้วัสดุคุณภาพ
- 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม
- 4) การคุ้มครองแรงงาน
- 5) การเฝ้าระวังและตรวจสอบ
- 6) การต่อต้านการทุจริต
- 7) การไม่หลีกเลียงเสียดาย
- 8) การเยียวยาผู้บริโภคกับชุมชนรอบข้าง
- 9) การปฏิบัติกฎหมายอย่างเคร่งครัด

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

- 1) การเปิดเผยข้อมูล

การวิจัยพบว่า การเปิดเผยข้อมูล คือ การให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ไม่มีข้อมูลที่ปกปิด และจัดทำ การแสดงรายการข้อมูลประจำปี เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้ามาศึกษาข้อมูลและประวัติของผู้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และดูขั้นตอนในการก่อสร้างได้ซึ่งเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจก่อนซื้อ และเพิ่มเติมแปลนและรายละเอียดของบ้านที่ชัดเจนเวลาซ่อมบำรุง และสามารถเช็คข้อมูลบริษัทขั้นตอนการทำงานทุกระยะตั้งแต่เริ่มโครงการจนเสร็จสิ้นโครงการ

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่า ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีเปิดเผยข้อมูลที่ชัดเจนให้แก่ผู้บริโภค จึงจำเป็นต้องให้ผู้ดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรที่จะต้องเปิดเผยข้อมูลให้แก่ประชาชนทั่วไปให้รับรู้ถึงการดำเนินงานตั้งแต่เริ่มโครงการ ระหว่างดำเนินการจนเสร็จสิ้นโครงการ

#### 2) การใช้วัสดุคุณภาพ

คือ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน มอก. (Thai Industrial Standard) มาตรฐาน ผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม รองรับ หรือเป็นเกรดวัสดุคุณภาพที่ดีที่มีมาตรฐานเกรดเดียวกัน เพื่อให้ได้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีบ้านหรือคอนโดให้มีคุณภาพลดปัญหาการตรวจรับหลังการซื้อจากผู้บริโภค

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

#### 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม

คือ การใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างฉลาด โดยใช้ให้น้อย เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงระยะเวลาในการใช้ให้ยาวนาน และก่อให้เกิดผลเสียหายต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการดูแลสิ่งแวดล้อมเป็นสิ่งจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพราะในการดำเนินการก่อสร้างต้องเจอคือการ ตัดไม้ ขุดดินถมดินหากไม่มีการดูแลสิ่งแวดล้อมที่ดีก็จะเกิดปัญหา ฝุ่น และเรือนกระจกตามมา ดังนั้นการใช้ทรัพยากรธรรมชาติจึงจำเป็นที่จะต้องใช้ให้น้อยแต่ได้ประโยชน์มาก เพราะฉะนั้นการดูแลสิ่งแวดล้อมจึงจำเป็นในการดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดปัญหาการทำลายสิ่งแวดล้อม

#### 4) การคุ้มครองแรงงาน

คือ กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการใช้แรงงานและการจ่ายค่าตอบแทนในการทำงาน วันเวลาในการทำงาน เพื่อให้ลูกจ้างทำงานด้านความปลอดภัย มีสุขภาพอนามัย ได้รับค่าตอบแทนและสวัสดิการตามสมควรเพื่อให้แรงงานมีความเป็นธรรมและมีความสุขในการทำงาน

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการใช้แรงงานและการจ่ายค่าตอบแทนในการทำงาน นั้นเป็นสิ่งจำเป็นเพราะการดำเนินการก่อสร้างต้องใช้ทั้งแรงงานทั้งเครื่องจักรและคน จึงควรมีความคุ้มครองแรงงานทั้งด้านความปลอดภัยในการทำงาน และ

ค่าตอบแทนที่จะได้รับ และสวัสดิการตามสมควรเพื่อให้แรงงานได้รับความเป็นธรรมและมีความสุขในการทำงาน

#### 5) การเฝ้าระวังและตรวจสอบ

คือ การเฝ้าระวังโครงการก่อสร้างไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบและอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้นเป็นหน้าที่ของเจ้าของโครงการที่ต้องรับผิดชอบ

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการเฝ้าระวังโครงการก่อสร้างเพื่อให้ระหว่างดำเนินการก่อสร้างไม่ไปส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้าง จึงจำเป็นต้องมีการเฝ้าระวังไม่ว่าจะเป็นการทำงาน of เครื่องจักร เช่น เครน รถปูน เสาค้ำ เพื่อลดผลกระทบและอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้น และควรทำ ควบคุมการตรวจสอบจะช่วยให้ลดอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้นเป็นนอย่างดี ดังนั้นจึงจำเป็นต้องเป็นหน้าที่ of เจ้าของโครงการที่ต้องรับผิดชอบและควรที่จะปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

#### 6) การต่อต้านการทุจริต

คือ การดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าในการดำเนินธุรกิจควรดำเนินการด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ เพื่อลดการทุจริต และควรรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อการดำเนินการให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืนของ โครงการอสังหาริมทรัพย์

#### 7) การไม่หลีกเลียงเสียภาษี

คือ การเสียภาษีที่ถูกต้อง ไม่หลีกเลียงในการชำระภาษี เช่นภาษีที่ดิน ภาษีจากผลประกอบการ เพราะเป็นกฎหมายที่กำหนดชัดเจนผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการดำเนินโครงการควรมีการเสียภาษีที่ถูกต้อง ไม่หลีกเลียงในการชำระภาษี เช่นภาษีที่ดิน ภาษีจากผลประกอบการ ภาษีเงินได้ เพราะเป็นกฎหมายที่กำหนดชัดเจนผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

#### 8) การเยียวยาผู้บริ โภคกับชุมชนรอบข้าง

คือ การเยียวยาแก่ผู้เสียหาย เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน เพื่อลดปัญหาและผลกระทบ แบ่งเบาความเสียหายแก่ผู้บริ โภคและชุมชนรอบข้าง

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการเยียวยาแก่ผู้เสียหายจะช่วยลดผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างของผู้เสียหายและผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน แบ่งเบาความเสียหายแก่ผู้บริ โภคและชุมชนรอบข้างมีความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง

9) การปฏิบัติกฎหมายอย่างเคร่งครัด คือ การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมทุกฉบับที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มโครงการระหว่างดำเนินการก่อสร้างจนถึงแล้วเสร็จโครงการ

ข้อค้นพบของการวิจัยสรุปว่าการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมทุกฉบับที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มโครงการระหว่างดำเนินการก่อสร้างจนถึงแล้วเสร็จโครงการจะช่วยลดปัญหาการก่อสร้างที่จะขึ้นได้ เช่น กฎหมายบ้านจัดสรร กฎหมายการจัดสรรที่ดิน การขออนุญาตต่าง ๆ ระยะเวลาของตัวอาคาร ช่องหน้าต่าง ทางบันไดหนีไฟ และอื่น ๆ ถ้าปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดจะลดปัญหาให้แก่การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมาก

## 2. ข้อเสนอแนะ

จากข้อสรุปรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังที่ได้สรุปมาข้างต้น หากจะให้มีการนำไปสู่การดำเนินการเพื่อพัฒนารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว การวิจัยจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

### 2.1 ด้านนโยบาย

ด้วยเหตุที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อประเทศส่งผลต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยหากธุรกิจนี้มีความรับผิดชอบต่อสังคมจะส่งผลดีต่อประเทศไทยแต่ถ้าหากธุรกิจนี้ดำเนินการอย่างไม่มีมีความรับผิดชอบต่อสังคมแล้วก็จะส่งผลเสียหายต่อประเทศอย่างมาก จึงมีกฎหมายที่บังคับควบคุมคือกฎหมาย พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ พระราชบัญญัติกฎหมายสิ่งแวดล้อมฯ ฯลฯ แต่ยังไม่มีความหมายใดที่ควบคุมถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจประเภทนี้

ดังนั้น การจะพัฒนารูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงจำเป็นต้องกำหนดให้เป็นนโยบายในระดับชาติ เพื่อให้ดำเนินการในการจัดทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อลดความขัดแย้งต่อชุมชนรอบข้าง ปัญหาผู้มาซื้อบ้านภายในโครงการ ลดการทำลายสิ่งแวดล้อม ซึ่งการวิจัยได้ค้นพบถึงรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น การวิจัยจึงเสนอแนะให้กำหนดเป็นนโยบายระดับชาติ เพื่อให้เกิดการรูปแบบที่ได้จากการวิจัยนี้ เพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความรับผิดชอบต่อสังคม

### 2.2 ด้านการบริหาร

ส่งเสริมให้การมีรางวัลมาตรฐานที่ได้จากภาครัฐ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อเป็นการกระตุ้นในการส่งเสริมให้ธุรกิจดำเนินการอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อลดปัญหาในการดำเนินการที่ขาดความรับผิดชอบต่อ

### 2.3 ด้านกฎหมาย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรมีกฎหมายที่ควบคุมอย่างเข้มงวดในการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อให้ผู้ดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ตั้งแต่เริ่มทำโครงการ ระหว่างทำโครงการ จนเสร็จสิ้นโครงการ

### 2.4 ข้อเสนอแนะประเด็นวิจัยต่อไป

เนื่องการวิจัยกำหนดขอบเขตการวิจัยเฉพาะความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังที่กล่าวมา เพื่อนำไปสู่การจัดทำเป็นรูปแบบความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลจากการวิจัยพบว่ายังมีประเด็นสำคัญที่สมควรจะได้มีการทำวิจัยเพิ่มเติมต่อไปอีกเพื่อทำให้ความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสมบูรณ์มากขึ้น ดังนั้น การวิจัยจึงเสนอแนะประเด็นที่จะเป็นหัวข้อการวิจัยต่อ ดังนี้

การจัดทำใบประกอบวิชาชีพสำหรับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์