

บทที่ 4

องค์ประกอบความรับผิดชอบต่อสังคมของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยมีความสำคัญและจำเป็นเพราะถือว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานของทุกคนจึงเป็นความหวังที่จะได้บ้านอันเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความแข็งแรงสภาพใช้การได้คงทนและอยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดีซึ่งส่วนใหญ่แล้วความต้องการที่อยู่อาศัยตามขนาดของกำลังทรัพย์และฐานะทางเศรษฐกิจของผู้นั้นย่อมเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่จะตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้มากน้อยเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับความรับผิดชอบต่อตรง ปัญหาที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งก็คือการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่พักอาศัยของไทยในปัจจุบันพบว่าหลายโครงการถูกร้องเรียนตั้งแต่เริ่มโครงการก่อสร้าง มีกรณีพิพาทกับผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบโครงการ เมื่อดำเนินการก่อสร้างเสร็จเข้าสู่ช่วงการขายหรือส่งมอบให้แก่ผู้บริโภคก็จะได้รับการร้องเรียนไปยังหน่วยงานของรัฐหรือถูกฟ้องเป็นคดีด้านเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเหล่านี้ย่อมชี้ให้เห็นถึงความรับผิดชอบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ความรับผิดชอบต่อสังคมไม่เพียงพอ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่จะให้เป็นแนวทางดำเนินการเพื่อแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และแม้ว่าทางผู้ประกอบการเองที่เป็นภาคธุรกิจเอกชนจะมีการนำเอาหลักความรับผิดชอบต่อสังคมที่เรียกกันว่า CSR (Corporate Social Responsibility) โดยมีการดำเนินการต่าง ๆ ในเชิงของการช่วยเหลือสังคมและชุมชนในทางการศึกษา ประเพณี วัฒนธรรมและพิธีการทางศาสนาต่าง ๆ โดยเข้าใจกันว่านั่นคือความรับผิดชอบต่อสังคม

โดยที่ปัญหาที่เกิดขึ้นกับสังคมเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับธุรกิจจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างผลกระทบให้แก่สังคมและชุมชนรวมทั้งผู้บริโภคหมายถึงผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ดังนั้นความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงน่าจะหมายถึงการไม่สร้างผลกระทบจากธุรกิจนี้ต่อสังคมมากกว่าซึ่งในกรณีเช่นนี้แม้จะมีกฎหมายควบคุมอยู่แล้ว เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เป็นต้น แต่ก็ไม่พบว่าสามารถควบคุมธุรกิจนี้มิให้ส่งผลกระทบต่อสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพจึงเกิดการร้องเรียนและฟ้องร้องจำนวนมากจากผู้บริโภคและชุมชน ดังนั้นการวิจัยนี้จึงมีแนวคิดว่าหากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะได้รับความรับผิดชอบต่อสังคมโดยมิได้มุ่งถึงแต่ผลกำไรที่จะได้รับ

เพียงอย่างเดียวก็จะทำให้ไม่ต้องเดือดร้อนจากการร้องเรียน ทั้งนี้เพราะผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์เป็นผู้บริโภคที่จะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค โดยความรับผิดชอบนั้นจะต้องมีลักษณะที่เป็นองค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคมที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะนำไปปฏิบัติซึ่งน่าจะส่งผลให้ปัญหาต่างๆที่มีอยู่ลดน้อยลงไปและยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ธุรกิจนี้ที่แสดงถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม

1. สภาพการณ์ปัญหาและผลกระทบในความรับผิดชอบต่อสังคมของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่อาศัยมีความสำคัญในปัจจุบันนี้การเป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดรูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นบ้านจัดสรรซึ่งเป็นบ้านหรือทาวน์เฮ้าส์เป็นหลักหรือเป็นที่อยู่อาศัยในแนวตั้งคือคอนโดมิเนียมซึ่งการก่อสร้างต่าง ๆ เหล่านี้ ซึ่งที่ผ่านมาจากอดีตถึงปัจจุบันก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ อาทิการใช้วัสดุที่ไม่มาตรฐาน ทำให้มีปัญหาหลังการเข้าอยู่ชุมชนรอบข้างเดือดร้อนจากการก่อสร้าง ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขนาดเล็ก ขนาดกลาง ขนาดใหญ่ ก็เกิดปัญหาตามขนาดสัดส่วนขนาดต่าง ๆ จึงเกิดการร้องเรียนจากประชาชนในชุมชนที่อยู่บริเวณใกล้เคียง บริเวณรอบโครงการ ปัญหาที่ร้องเรียนมาจากการก่อสร้างที่เสียงดัง ทำวัสดุหล่นใส่อาคารบ้านเรือน ปัญหาฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง ปัญหานนพังจากการเข้าออกรถบรรทุก ปัญหา มลพิษทางเสียง มลพิษทางอากาศ ผู้บริโภคก็ยังคงมีปัญหาและเกิดการร้องเรียนเป็นจำนวนมาก จากการร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ไม่ว่าจะเป็นการนำเสนอสินค้าประเภทคอนโด ว่าผ่านการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่พอครบกำหนดจะโอนกรรมสิทธิ์ กลับดำเนินการไม่ได้ ซึ่งถือว่าผิดสัญญา ส่วนเรื่องการร้องเรียนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นการร้องเรียนบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ และเมื่อทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่เมื่อถึงกำหนดโอน ไม่สามารถส่งมอบได้ ส่วนกรณีบ้านพัง ทรุด รั่ว ร้าว ซึม เป็นเรื่องรองลงมา เป็นต้น แสดงให้เห็นถึงโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้นำเอาหลักความรับผิดชอบต่อสังคมที่เหมาะสมมาใช้หรือแม้จะได้มีการนำเอาความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้ในการดำเนินโครงการแต่ก็ยังไม่เหมาะสม ยังไม่เป็นไปตามแนวทางของหลักความรับผิดชอบต่อสังคมในมิติสากลอย่างที่ควรจะเป็น ไม่ทำตามกฎหมาย พระราชบัญญัติ หรือค่านึงถึงจริยธรรมของผู้ประกอบการ วิธีการแก้ปัญหาของผู้ประกอบการก็นำหลัก CSR มาใช้แต่ความเข้าใจของผู้ประกอบการนำมาใช้ในการแก้ปัญหาที่ผิด เช่น การมอบทุนการศึกษา ไม่สามารถแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นได้ เพราะการใช้ CSR เป็นการแก้ปัญหาชั่วคราว ไม่สามารถแก้ปัญหาที่ส่งผลกระทบให้

หายไปได้ เพราะผู้ประกอบการไม่มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมต้องแสดงออกอย่างไร ซึ่งไม่ปรากฏจากสภาวะการณ์นี้

ตารางที่ 4.1 จำนวนผู้ร้องทุกข์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2560 - เมษายน 2561

ประเภท	เดือนตุลาคม 2560 – เมษายน 2561 (ราย)
อาคารชุด	558
บ้านจัดสรร	322
อพาร์ทเมนท์/หอพัก/ห้องเช่า	113
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	60
ว่างก่อสร้าง	60
คอนโดมิเนียม	39
อาคารพาณิชย์	20
ที่ดิน	8
เช่าพื้นที่/เช่าช่วง	3
รวม	1183

ที่มา: “สคบ.”เผยแพร่กิจจอสังหาริมทรัพย์แชมป์ร้องเรียน ชู 2 ยุทธศาสตร์แก้ปัญหาเชิงป้องกัน โดย WASANA KLUNPRASERT 16 พฤษภาคม 2561

จะเห็นได้จากจำนวนผู้ร้องทุกข์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่เดือน 2560-เมษายน 2561 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1183 ราย สาเหตุของการร้องเรียน 3 อันดับแรก ได้แก่ 1 อาคารชุด จำนวนผู้ร้องเรียน 558 ราย 2. บ้านจัดสรร จำนวนผู้ร้องเรียน 322 ราย 3. อพาร์ทเมนท์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า จำนวนผู้ร้องเรียน 113 ราย แบ่งประเภทเรื่องร้องทุกข์สูงสุด 3 อันดับแรก คือ 1. อาคารชุด เรื่องที่ร้องเรียนมากที่สุดคือ 1. ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ 2. สถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อ 3. ขอความเป็นธรรม อันดับสอง บ้านจัดสรร เรื่องที่ร้องเรียนมากที่สุด คือ 1. ขอให้ตรวจสอบโครงการ 2. มีการชำรุดหลังปลูกสร้าง 3. ขอความเป็นธรรม อันดับสามอพาร์ทเมนท์/หอพัก/ห้องเช่า/บ้านเช่า เรื่องที่ร้องเรียนมากที่สุด คือ 1. อัตราค่าน้ำประปา/ค่าไฟฟ้าสูงเกินจริง 2. ขอเงินประกันคืน 3. บอกละเมิดสัญญาก่อนครบกำหนด

ตารางที่ 4.2 ประเภทเรื่องร้องทุกข์และสาเหตุของการร้องเรียน 3 อันดับแรก

ประเภทเรื่องร้องทุกข์สูงสุด 3 อันดับแรก	สาเหตุ/ปัญหาการร้องทุกข์ 3 อันดับแรกของแต่ละประเภท
อาคารชุด	- ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ - สถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อ - ขอความเป็นธรรม
บ้านจัดสรร	- ขอให้ตรวจสอบโครงการ - มีการชำรุดหลังปลูกสร้าง - ขอความเป็นธรรม
อพาร์ทเมนต์ / หอพัก / ห้องเช่า / บ้านเช่า	- อัตราค่าน้ำประปา - ขอเงินประกันคืน - บอกละเมิดสัญญาก่อนครบกำหนด

ที่มา: “สคบ.”เผยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แชมป์ร้องเรียน ชู 2 ยุทธศาสตร์แก้ปัญหาเชิงป้องกัน โดย WASANA KLUNPRASERT 16 พฤษภาคม 2561

ซึ่งการร้องเรียนดังกล่าวนี้สะท้อนให้เห็นได้ว่าการประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ที่จะสร้างผลกระทบที่เกิดขึ้นมาน้อยที่สุดได้ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่า จากการประกอบการอดีตจนถึงปัจจุบันนั้นไม่พบว่ามีผู้นำเอาหลักความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้หรือหากจะมีการนำมาใช้ก็นำมาใช้อย่างจริงจัง สิ่งที่เป็นปัญหาก็คือหลักที่เป็นความรับผิดชอบต่อสังคมนั้น จะเห็นได้จากจำนวนเรื่องร้องทุกข์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ปี 2557-2561 จะเห็นได้ว่า 5 ปีที่ผ่านมา มีการฟ้องร้อง ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2557-2561 มีผู้ร้องทุกข์จำนวน 9,560 ราย

ตารางที่ 4.3 จำนวนผู้ฟ้องร้องอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2557-2561

ปี พ.ศ.	จำนวน (ราย)
2557	1716
2558	2044
2559	2301
2560	2316
2561	1183

ที่มา: “สคบ.”เผยธุรกิจอสังหาฯแชมป์ร้องเรียน ชู 2 ยุทธศาสตร์แก้ปัญหาเชิงป้องกัน โดย WASANA KLUNPRASERT 16 พฤษภาคม 2561

2. กฎหมายควบคุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยเหตุที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหลายขนาดจึงมีกฎหมายในการควบคุมการประกอบการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีกฎหมายควบคุมซึ่งผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดตามขั้นตอนของการจัดสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยมีขั้นตอนและการปฏิบัติตามกฎหมาย ดังนี้

ขั้นตอน 1 การเลือกพื้นที่สำหรับโครงการ

การเลือกพื้นที่โครงการต้องดูพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นกฎหมายกำหนดประเภทประโยชน์ที่จะใช้ในพื้นที่โดยการกำหนดสีพื้นที่ ซึ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่จะต้องใช้ตามประเภทที่กำหนดคนั้น สำหรับประเภทอาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะสร้างในโครงการที่ดินจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยนั้นกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดสีพื้นที่เป็นสีเหลืองสำหรับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นน้อย เขตสีส้ม เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และเขตนํ้าตาลเป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ดังนั้นผู้จัดสรรอสังหาริมทรัพย์จึงต้องเลือกพื้นที่ตามที่กฎหมายนี้กำหนดไว้โดยคำนึงถึงขนาดของโครงการ

ขั้นตอนที่ 2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

การทำโครงการจัดสรรต้องมีการขออนุญาตจัดสรรตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพราะการจัดสรรที่ดิน คือการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน เพื่อการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ขั้นตอนที่ 3 การทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA)

ขนาดของโครงการจัดสรรที่เป็นโครงการขนาดใหญ่หมายถึงโครงการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งจะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกิดขึ้นจึงต้องทำการศึกษาและวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อหาระบบการติดตามตรวจสอบ (Monitoring system) และมาตรการลดผลกระทบ (Mitigation) ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

ขั้นตอนที่ 4 การออกแบบอาคาร

การจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยนั้นจำต้องมีแบบที่อยู่อาศัยซึ่งมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดควบคุมแบบที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรศพ เป็นต้น จะต้องมีความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย ป้องกัน

อัคคีภัย สาธารณสุข รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ขั้นตอนที่ 5 การก่อสร้างอาคาร

ขั้นตอนของการก่อสร้างอาคารจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร และในการปลูกสร้างจำเป็นต้องมีแรงงานก่อสร้างจึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ที่กำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างนายจ้างและลูกจ้าง โดยกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการใช้แรงงานและการจ่ายค่าตอบแทนในการทำงาน ทั้งนี้ เพื่อให้ลูกจ้างทำงานด้านความปลอดภัย มีสุขภาพอนามัยดี ได้รับค่าตอบแทนและสวัสดิการตามสมควร

ขั้นตอนที่ 6 การคุ้มครองผู้บริโภค

เป็นขั้นตอนของการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่จัดสร้างแล้วเสร็จจึงมีผู้ซื้อคือผู้บริโภคเกิดขึ้น จึงมีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 คุ้มครองผู้บริโภคกรณีที่ได้รับการเสียหายจากการซื้อนั้น

การจัดสรรอสังหาริมทรัพย์จึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายในแต่ละขั้นตอนของการดำเนินการ ซึ่งก็จะเป็นหลักสำคัญที่จะแสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมประการหนึ่งเพราะหากมีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดแล้วผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับผู้บริโภค สังคม และสิ่งแวดล้อมจะน้อยมาก

3. หลักเกณฑ์ความรับผิดชอบต่อสังคมสากล

ความรับผิดชอบต่อสังคม “Corporate Social Responsibility หรือที่เรียกเป็นภาษาไทยว่า ความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจนั้น หมายถึง การดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับที่ดี ควบคู่ไปกับการใส่ใจดูแลรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ที่ต้องมีการดำเนินธุรกิจเพราะการดำเนินธุรกิจไม่ควรเป็นไปอย่างไร้จริยธรรม แต่ในทางกลับกันการดำเนินธุรกิจควรคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมโดยคำนึงประเภทของธุรกิจ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นปัจจัยสำคัญที่จะแสดงให้เห็นความรับผิดชอบต่อสังคมเนื่องจากการดำเนินธุรกิจนี้ส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบหรือใกล้เคียงกับธุรกิจประเภทนี้ทั้งนี้ย่อมหมายความรวมถึงสิ่งแวดล้อมด้วย ดังนั้นการวิจัยนี้จึงมุ่งที่จะหาคำตอบในเรื่องหลักความรับผิดชอบต่อสังคมที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้ใช้สำหรับการมีความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อแสดงให้เห็นว่าการประกอบธุรกิจประเภทนี้มิได้มุ่งหวังแต่การได้กำไรเพียงด้านเดียวแต่ยังหวังว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีเป้าหมายของการมีความรับผิดชอบต่อสังคมควบคู่ไปด้วย

ความรับผิดชอบต่อสังคมสำหรับธุรกิจนั้นมิได้เป็นเรื่องใหม่แต่ได้มีการดำเนินการมาแล้วเพียงแต่ในความหมายของความรับผิดชอบต่อสังคมที่แสดงออกไปนั้นแตกต่างจากความหมายของความรับผิดชอบต่อสังคมของการวิจัยนี้เนื่องจากในปัจจุบันความรับผิดชอบต่อสังคมจะใช้วิธีการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ที่มุ่งแสดงให้เห็นถึงการตอบแทนสังคม หนึ่งเป็นการคืนกำไรให้แก่สังคม ดังนั้นจึงได้ใช้วิธีการที่จะเข้าถึงสังคมโดยเฉพาะสังคมที่อยู่รอบหรือใกล้เคียงสถานประกอบการด้วยการเข้าไปมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ ทางศาสนาหรือประเพณีวัฒนธรรม เช่นการมอบทุนการศึกษา การร่วมทำบุญในวัด การมอบเงินส่งเสริมงานสงเคราะห์ เป็นต้น และแม้ในปัจจุบันจะได้ขยายให้รวมถึงการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมอยู่ด้วยแต่ก็ไม่พบว่ามียุทธศาสตร์ใดที่จะใช้เป็นแนวทางปฏิบัติให้มีความชัดเจนและต่อเนื่อง จะเห็นได้จากตาราง

ตารางที่ 4.4 ข้อกำหนดในการดำเนินการขององค์กรด้านความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งในประเทศและต่างประเทศ

องค์กร	การเสียภาษี	พัฒนาชุมชนและสังคม	การแข่งขันในการดำเนินธุรกิจ	การคุ้มครองผู้บริโภค	กำกับดูแลกิจการที่ดี	การต่อต้านทุจริต	สิ่งแวดล้อม	จ้างแรงงาน	สิทธิมนุษยชน	การเปิดเผยข้อมูล	หลักการทั่วไป
UN Global Compact						✓	✓	✓	✓	✓	✓
GRI					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
SAI (SA 8000)								✓	✓	✓	✓
ISO 26000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
OECD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
กลต	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

หลักการและแนวคิด เกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมในมิติสากล และมิติขององค์กร ความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ CSR เป็นเรื่องจำเป็นที่ทุกฝ่ายต้องให้ความสำคัญ ไม่ใช่เพียงเพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร เพื่อหวังผลทางการตลาด หรือเพื่อใช้แก้ไขปัญหามหาทางธุรกิจให้ได้รับ

การยอมรับจากสังคม แต่เนื่องจาก ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) เปรียบเสมือนนโยบายการประกันในการป้องกันการเกิดเหตุการณ์ที่เป็นผลทางลบกับองค์กร เช่น การร้องเรียนจากลูกค้าถึงสินค้าที่ไม่มีคุณภาพ หรือการร้องเรียนปัญหาสิ่งแวดล้อมจากชุมชน เป็นต้น ซึ่งสังคมพร้อมที่จะลงโทษธุรกิจที่มีพฤติกรรมที่ไม่ดี มากกว่าการให้รางวัลกับธุรกิจที่ปฏิบัติดี ซึ่งสภาวการณ์การทำกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 มีแนวโน้มการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม ที่สูงขึ้น โดยในส่วนของกรุงเทพฯ แนวโน้มที่องค์กรธุรกิจจะดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม เพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2553 หากเปรียบเทียบกับในอดีตถึง 47% ในขณะที่องค์กรธุรกิจในต่างจังหวัดมีส่วนในการดำเนินกิจกรรม ความรับผิดชอบต่อสังคม เพิ่มขึ้นถึง 88% ส่วนของงบประมาณในการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม ขององค์กรส่วนใหญ่ไม่ได้มีแนวโน้มที่เพิ่มมากขึ้น โดยทิศทางในการใช้งบประมาณด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ขององค์กรธุรกิจในกรุงเทพฯ จะยังคงใช้งบประมาณในสัดส่วนที่เท่าเดิมมากที่สุด 46% ในขณะที่ยังคงใช้งบประมาณเพิ่มขึ้น 32% และมี 21% ที่มีแนวโน้มที่จะใช้งบประมาณในการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม ลดลง และมีเพียง 1% เท่านั้นที่จะระงับการใช้งบประมาณชั่วคราว และยังมีทิศทางที่ชัดเจนว่าในปี 2552 กว่า 36% ยังคงมีนโยบาย ความรับผิดชอบต่อสังคม ที่มุ่งเน้นด้านสิ่งแวดล้อมรองลงมาเป็นประเด็นทางด้านสังคม 37% ด้านการศึกษา 19% ด้านเศรษฐกิจ 5% และด้านประเด็นทางสังคมอื่น ๆ อีก 3% ในขณะที่ 53% ของผู้บริหารมองว่า องค์กรปฏิบัติตามความรับผิดชอบต่อสังคมได้ดีและ 15% เชื่อว่าองค์กรมีความก้าวหน้าเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคม ในระดับที่ดีมาก สำหรับองค์กรธุรกิจในต่างจังหวัด พบว่าความตื่นตัวขององค์กรที่มีต่อความรับผิดชอบต่อสังคม ยังอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจ ในกรุงเทพฯ โดยมองในประเด็นของความตื่นตัวขององค์กรมีเพียง 12% ที่มีการตื่นตัวในระดับที่สูง ขณะที่ 42% และ 45% มองว่ามีความตื่นตัวในระดับปานกลางและน้อยตามลำดับ

องค์การระหว่างประเทศว่าด้วยการมาตรฐาน (The International Organization for Standardization หรือ ISO) ซึ่งพัฒนามาตรฐานว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม หรือมาตรฐาน ISO 26000 Social Responsibility และได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง โดยมาตรฐาน ISO 26000 เสนอแนะแนวทางสำหรับกิจการทุกประเภทของประเทศ ที่พัฒนาแล้วและกำลังพัฒนาทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ให้ดำเนินการในทุกกระบวนการด้วยรูปแบบที่รับผิดชอบต่อสังคมเพิ่มมากขึ้นอย่างครอบคลุมผลกระทบของกิจการที่มีต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม การเคารพสิทธิมนุษยชนและผลประโยชน์ผู้มีส่วนได้เสีย เป็นต้น ISO 26000 เป็นแนวปฏิบัติในการดำเนินงาน (Guidance) ที่ให้ ข้อเสนอแนะ แสดงหลักการและวิธีการของความรับผิดชอบต่อสังคมที่ กิจการพึงปฏิบัติซึ่งกิจการสามารถนำ มาประยุกต์ด้วยความสมัครใจโดย ไม่มีการตรวจสอบหรือให้การ

รับรองแต่อย่างใด เนื่องจากไม่ใช่ข้อกำหนด (Requirements) ดังนั้น กิจการจะไม่สามารถขอการรับรองได้เหมือนกับส่วนมาตรฐานในรูปแบบอื่น โดยมาตรฐาน ISO 26000 Social Responsibility ประกอบด้วย

- 1) มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Organization governance)
- 2) คำนึงถึงสิทธิมนุษยชน (Human rights)
- 3) ข้อปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor practices)
- 4) การดูแลสิ่งแวดล้อม (Environment)
- 5) การดำเนินโครงการอย่างเป็นธรรม (Fair operating practices)
- 6) ใส่ใจต่อผู้บริโภค (Consumer issues)
- 7) การแบ่งปันสู่สังคมและชุมชน (Contribution to the community and society)

องค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคมตามหลักสากล

1) UN Global Compact คือ ข้อตกลงของโลกแห่งองค์การสหประชาชาติ (The United Nations Global Compact/UN Global Compact) (United Nation, 2012) ข้อตกลงของโลกแห่งองค์การสหประชาชาติ เป็นความคิดที่ริเริ่มขึ้นในปี ค.ศ. 1999 โดยนายโคฟีอันนัน (Kofi Annan) ซึ่งเรียกร้องให้องค์กรธุรกิจแสดงความเป็นพลเมืองดีของโลก (Good global citizenship) โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อการสนับสนุนองค์กรธุรกิจทั่วโลกให้ดำเนินธุรกิจแบบยั่งยืนโดยสมัครใจ ภายใต้ความเชื่อมั่นที่ว่าแนวทางการดำเนินธุรกิจ แบบหยั่งรากลึกในหลักการสากล จะทำให้มีเสถียรภาพมากขึ้น

2) Global Reporting Initiative-GRI เป็น รายงานสากลที่ว่าด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม (Global Reporting Initiative-GRI) (Global Reporting Initiative, n.d.) GRI เป็นองค์กรอิสระที่ก่อตั้งโดยเครือข่ายเซเรส (Ceres) มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่เมืองอัมสเตอร์ดัม ราชอาณาจักรเนเธอร์แลนด์ มีวัตถุประสงค์ที่จะช่วยให้องค์กรต่าง ๆ มีแนวทางแสดงความโปร่งใสในการดำเนินงานและใส่ใจสิ่งแวดล้อมและสังคม

3) Social Accountability 8000 คือ มาตรฐานการรับผิดชอบต่อสังคมนานาชาติ (Social Accountability International-SAI) (Social Accountability International, 2008) Social Accountability 8000 หรือ SA8000 คือ มาตรฐานสากลว่าด้วยเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีต่อสิทธิผู้ใช้แรงงานและ/หรือลูกน้อง เป็นบรรทัดฐานสิทธิมนุษยชนและกฎหมายแรงงานแห่งชาติที่ถูกกำหนดขึ้น ในการปกป้องและเพิ่มขีดความสามารถของแรงงานเพื่อใช้ในการตรวจสอบสภาพการทำงานในสถานประกอบการ

4) ISO 26000 ได้เริ่มมีการพิจารณาตั้งแต่ พ.ศ. 2548 เป็นต้นมา และคาดว่าจะประกาศใช้ภายในปี พ.ศ. 2553 สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.) ในฐานะหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านงานมาตรฐาน จึงได้จัดสัมมนาเรื่อง “CEO Forum for ISO 26000 Social Responsibility” ขึ้น เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อม ตลอดจนสร้างความรู้และความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันเกี่ยวกับมาตรฐานดังกล่าวก่อนที่จะมีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการ

5) Organization for Economic Co-operation and development – OECD คือ องค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (Organization for Economic Co-operation and development – OECD) (Organization for Economic Co-Operation and Development, 2008; และศูนย์บริการข้อมูลเศรษฐกิจระหว่างประเทศ, ม.ป.ป.) องค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนาพัฒนามาจากองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจภาคพื้นยุโรป

จะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์และองค์ประกอบอันเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานระดับสากลมาใช้เป็นแนวทางจากหลัก International Standardization Organization (ISO) ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศที่จัดทำมาตรฐานด้านต่าง ๆ เพื่อให้เป็นแนวทางของแต่ละประเทศในการนำไปปฏิบัติให้ได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับ สำหรับความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นการวิจัยจะได้นำเอาหลักความรับผิดชอบต่อสังคมของ ISO 26000 มากำหนดหลักเกณฑ์และองค์ประกอบดังนี้

1) ด้านธรรมาภิบาล (governance) ธรรมาภิบาลเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการช่วยให้องค์กรมีความรับผิดชอบต่อผลกระทบที่เกิดจากการตัดสินใจ และการดำเนินการต่าง ๆ และยังช่วยให้เกิดการบูรณาการความรับผิดชอบต่อสังคมให้เกิดขึ้นทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งหน่วยงานอื่น ๆ ที่องค์กรมีความสัมพันธ์ด้วยคุณลักษณะพิเศษดังกล่าวเกิดขึ้นมาจากข้อเท็จจริงที่ว่าองค์กรที่มีเป้าหมายเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมควรมีระบบธรรมาภิบาล อันจะช่วยให้องค์กรสามารถสอดคล้องดูแลและนำหลักการต่าง ๆ

2) ด้านสิทธิมนุษยชน (Human rights) การยอมรับถึงความสำคัญและการเคารพต่อสิทธิมนุษยชนได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับหลักนิติธรรม และแนวคิดของความยุติธรรม และความเป็นธรรมทางสังคมและยังเป็นรากฐานของสถาบันที่มีความสำคัญที่สุดของสังคม ตัวอย่างเช่น ระบบตุลาการภาครัฐมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเคารพ การปกป้อง และเติมเต็มสิทธิมนุษยชน องค์กรก็มีความรับผิดชอบต่อในการให้ความเคารพต่อสิทธิมนุษยชน ซึ่งจะรวมถึงที่อยู่ในขอบเขตอิทธิพลขององค์กรด้วย

3) ด้านการปฏิบัติด้านแรงงาน (Labour practices) การสร้างงาน รวมถึงการจ่ายค่าจ้าง และการให้ค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำงานขององค์กรซึ่งจะมีส่วนสำคัญในการ

สนับสนุนทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคม งานที่สร้างประโยชน์และเพิ่มผลผลิตจะเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการพัฒนามนุษย์รวมทั้งมาตรฐานการครองชีพจะถูกปรับปรุงได้ก็โดยมีการจ้างงานแบบเต็มเวลาและมีความมั่นคง การขาดซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้จะเป็นสาเหตุที่สำคัญในการเกิดปัญหา ด้านสังคม การปฏิบัติด้านแรงงานมีผลกระทบอย่างมากกับการให้ความเคารพต่อหลักนิติธรรม และในแง่ความรู้สึกด้านความเป็นธรรมของสังคม การปฏิบัติด้านแรงงานที่รับผิดชอบต่อสังคม จึงเป็นสิ่งจำเป็นต่อความยุติธรรมทางสังคม ความมีเสถียรภาพและความสงบเรียบร้อย

4) ด้านสิ่งแวดล้อม (The Environment) สังคมในปัจจุบันกำลังเผชิญหน้ากับความท้าทายด้านสิ่งแวดล้อมที่รวมถึงความร่อยหรอของทรัพยากรธรรมชาติ มลพิษต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ การทำงานสิ่งมีชีวิตต่าง ๆ ที่อยู่ตามธรรมชาติ การสูญพันธุ์ และการล่มสลายของระบบนิเวศน์โดยรวม และความด้อยของสภาพความเป็นอยู่ของผู้คนที่มีความรู้พื้นฐานทั้งในเมืองและชนบท ในขณะที่จำนวนประชากรของโลกและความต้องการบริโภคเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนี้ย่อมก่อให้เกิดภัยคุกคามต่อความมั่นคงของมนุษย์ที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งสุขภาพอนามัย และความอยู่ดีกินดีของสังคมอีกด้วย ดังนั้นจึงมีความจำเป็นในการที่จะมากำหนดทางเลือกสำหรับการลดและกำจัดการผลิตและการบริโภคที่มีปริมาณและรูปแบบที่ไม่ก่อให้เกิดความยั่งยืน และเพื่อสร้างความมั่นใจว่าปริมาณของการบริโภคทรัพยากรต่อคนจะเป็นไปอย่างยั่งยืน สาระต่าง ๆ ด้านสิ่งแวดล้อมไม่ว่าจะอยู่ในระดับท้องถิ่น ภูมิภาค และระดับโลกล้วนแล้วแต่มีความเชื่อมโยงและส่งผลถึงกัน การให้ความสำคัญต่อสาระต่าง ๆ ข้างต้นจึงต้องการแนวทางในการดำเนินการที่มีความเข้าใจอย่างลึกซึ้ง เป็นระบบ และมีส่วนร่วมจากผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

5) ด้านการปฏิบัติที่เป็นธรรม (Fair Operating Practices) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม การปฏิบัติที่เป็นธรรมเกี่ยวข้องกับแนวทางที่องค์กรใช้ในการสร้างความสัมพันธ์ในการทำงานร่วมกับองค์กรอื่น ๆ เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ต่าง ๆ ที่ดีตามที่ต้องการ ซึ่งผลลัพธ์ต่าง ๆ ที่ดีดังกล่าวสามารถบรรลุได้ด้วยความเป็นผู้นำ และการส่งเสริมให้เกิดความรับผิดชอบต่อสังคมในวงกว้างภายใต้ขอบเขตอิทธิพลขององค์กร

6) ด้านประเด็นด้านผู้บริโภค (Consumer issues) ประเด็นด้านผู้บริโภคที่คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมมีความเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติทางการตลาดที่เป็นธรรม การปกป้องด้านสุขภาพและความปลอดภัย การบริโภคอย่างยั่งยืน การแก้ปัญหาข้อขัดแย้งและการชดเชย การปกป้องข้อมูลและความเป็นส่วนตัว การเข้าถึงผลิตภัณฑ์และการบริการที่จำเป็น การดำเนินการกับความต้องการต่าง ๆ ของกลุ่มผู้บริโภคที่ด้อยโอกาส หรือมีความเสียเปรียบรวมทั้งการให้ความรู้แนวทางสำหรับการคุ้มครองผู้บริโภคขององค์การสหประชาชาติ (UN Guidelines for Consumer Protection) มีข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับประเด็นต่าง ๆ ของผู้บริโภค และการบริโภคอย่างยั่งยืน

7) ด้านการมีส่วนร่วมของชุมชนและการพัฒนาชุมชน (Community Involvement and Development) การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นการดำเนินการสารสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการต่าง ๆ ขององค์กร แต่จะรวมไปถึงการสนับสนุนและการสร้างความสัมพันธ์ภายในชุมชน ที่เหนือสิ่งอื่นใด การมีส่วนร่วมของชุมชนยังเป็นการวางรากฐานของการรับรู้ถึงค่านิยมของชุมชนด้วย ดังนั้นการมีส่วนร่วมของชุมชนขององค์กรจึงควรเกิดขึ้นจากการได้รู้ว่าองค์กรเองก็คือผู้มีส่วนได้เสียของชุมชน และร่วมรับผลประโยชน์กับชุมชนด้วยการพัฒนาชุมชนเป็นกระบวนการที่อยู่ในชุมชนที่จำคำนึงถึงความสัมพันธ์ต่าง ๆ ที่มีอยู่ และการจัดสิ่งกีดขวางต่อสิทธิที่จะรับความสุข การพัฒนาชุมชนจะช่วยให้การปฏิบัติอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมที่ดียิ่งขึ้น

ส่วนของประเทศไทยก็มีการเสนอแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม เช่น เข็มทิศธุรกิจเพื่อสังคม (2551) ได้แบ่งความรับผิดชอบต่อสังคมเป็น 4 ชั้น ได้แก่ ชั้นตอนในข้อกำหนดตามกฎหมาย (legislation) คือ การที่ธุรกิจมีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กฎหมายแรงงาน การจ่ายภาษี เป็นต้น ชั้นตอนในด้านประโยชน์ทางเศรษฐกิจ (economic profit) หมายถึง การที่ธุรกิจคำนึงถึงความสามารถในการอยู่รอดและให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งในขั้นนี้ธุรกิจควรหมั่นตรวจตราว่า กำไรที่ได้นั้นต้องมีใช้กำไรที่เกิดจากการเบียดเบียนสังคม ชั้นที่ 3 preemptive level : จรรยาบรรณทางธุรกิจ (business code of conduct) หมายถึง การที่ธุรกิจสามารถสร้างกำไรแก่ผู้ถือหุ้นได้ในอัตราที่เหมาะสม และผู้ประกอบการธุรกิจได้ใส่ใจเพื่อให้ประโยชน์ตอบแทนแก่สังคมมากขึ้น โดยเฉพาะสังคมใกล้ที่อยู่รอบข้างที่มีความคาดหวังว่าจะได้รับการดูแลหรือเอาใจใส่จากผู้ประกอบการธุรกิจและ ชั้นที่ 4 ความสมัครใจ (voluntary action) หมายถึง การดำเนินธุรกิจควบคู่กับการปฏิบัติตามแนวทาง CSR ด้วยความสมัครใจ โดยไม่ได้ถูกเรียกร้องจากสังคมแต่อย่างใด ซึ่งในขั้นนี้ การประกอบธุรกิจจะอยู่บนพื้นฐานของการมุ่งประโยชน์ของสังคมเป็นสำคัญ เช่นเดียวกับองค์กรมาตรฐานสากลระหว่างประเทศ (International Organization for Standardization-ISO26000) เช่นเดียวกับ Carroll Carroll, Archie B. (1991) ได้อธิบายแนวคิดนี้ด้วยองค์ประกอบของความรับผิดชอบต่อสังคมแต่ละด้านที่องค์กรโครงการต้องทำ และต้องนำทุกด้านมารวมกันเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมองค์ประกอบความรับผิดชอบต่อสังคมเหล่านี้ ได้แก่

1) ความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ (Economic Responsibility) ซึ่งเป็นฐานความรับผิดชอบต่อองค์กรที่ต้องมีในฐานะของการเป็นสถาบันทางเศรษฐกิจที่ต้องมุ่งสร้างผลผลิตไม่ว่าจะเป็นสินค้าหรือบริการตามความต้องการของสังคมและตอบแทนกลับมาในรูปของรายได้เพื่อให้บริษัทสามารถดำรงอยู่ได้ มีผลกำไรคืนกลับไปยังผู้ลงทุน

2) ความรับผิดชอบทางกฎหมาย (Law Responsibility) เพื่อเป็นการควบคุมไม่ให้องค์กรโครงการมุ่งเน้นแต่จะทำกำไรเพียงอย่างเดียว โดยไม่สนใจว่าจะเกิดผลกระทบในทางลบอย่างไร องค์กรจะต้องบริหารงานภายใต้กรอบของกฎหมายและกฎระเบียบของพื้นที่ที่ตนเองดำเนินโครงการอยู่ด้วย

3) ความรับผิดชอบด้านจริยธรรม (Ethic Responsibility) ความคาดหวังทางจริยธรรม จากกลุ่มต่าง ๆ ทางสังคมคือระดับของการแสดงออกทางจริยธรรม การพิจารณาของหลักปรัชญาทางศีลธรรม ซึ่งรวมถึงหลักของความยุติธรรม สิทธิ และลัทธิผลประโยชน์ แม้ว่าสิ่งนั้นจะไม่ได้ถูกกำหนดเป็นกฎหมายหรือกฎระเบียบก็ตาม

4) ความรับผิดชอบด้านการให้เพื่อสังคม (Philanthropy Responsibility) หมายถึง กิจกรรมใด ๆ ก็ตามขององค์กรโครงการที่ตอบสนองต่อความคาดหวังของสังคมว่า ตนเองจะเป็นพลเมืองที่ดี (good corporate citizens) ของสังคมนั้น ซึ่งรวมถึงการทำกิจกรรมเกี่ยวกับการ สนับสนุนสวัสดิการและมิตรภาพที่ดีของมนุษย์ เช่น การบริจาคทรัพย์เพื่อสนับสนุนการศึกษา หรือ พัฒนาชุมชน

จากผลการศึกษาโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกของประชากรผู้เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งปัญหาที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยประสบและเกิดผลกระทบได้ดังนี้

1) ด้านเศรษฐกิจ

ผลการศึกษาพบว่า หลังจากเกิดวิกฤติใน พ.ศ. 2540 อสังหาริมทรัพย์ก็ตกต่ำลงอย่าง เด่นชัดและเริ่มฟื้นตัวใน พ.ศ. 2543 จนมีการเปิดตัวโครงการต่าง ๆ เพิ่มสูงสุดใน พ.ศ. 2547 เนื่องจาก ดอกเบี้ยในขณะนั้นค่อนข้างถูกจึงมีการลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยกันมากมาย อย่างไรก็ตามในปัจจุบัน ภาวะตลาดกลับชะลอตัวลงพอสมควรแต่ก็ยังไม่ได้เกิดภาวะวิกฤติเช่นใน พ.ศ. 2540 เนื่องจากเป็น การปรับตัวแต่เพียงเล็กน้อยเท่านั้นในช่วง พ.ศ. 2548-2549 อาจดูคล้ายช่วง พ.ศ. 2538-2539 แต่ความจริงแตกต่างกันโดยพื้นฐานเพราะในช่วง 2 ปีหลังนี้เป็นการปรับตัวตามภาวะเศรษฐกิจ ชะลอตัวลงแต่พื้นฐานทางเศรษฐกิจไม่ได้เปราะบางเช่นก่อน พ.ศ. 2540 อย่างไรก็ตาม หากการ ปรับขึ้นของราคาน้ำมันในช่วง พ.ศ. 2549 สร้างวิกฤติขึ้นเช่นเดียวกับใน พ.ศ. 2515 และ 2523 แล้ว พ.ศ. 2550 ก็อาจเกิดวิกฤติเศรษฐกิจได้แต่ประเทศไทยสามารถปรับตัวได้ดีกว่าแต่ก่อนค่าเงินบาท แข็งและมีพลังงานทดแทนอื่นหายนะทางเศรษฐกิจจึงไม่เกิดขึ้นเช่นในอดีต ดังนั้น สถานการณ์และ สภาพปัญหาโดยรวมของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย สถานการณ์ตอนนี้เป็น ปกติดีมีทั้งเชิงบวกและเชิงลบ ตามแรงหนุนแต่ละช่วง ในปีปัจจุบันสถานการณ์ก็อยู่ในลักษณะ ค่อนข้างชะลอตัว แนวโน้มน่าจะอยู่ประมาณ 0 ถึง 5% เหตุที่ชะลอตัวเนื่องจากการเปิดตัวน้อยกว่าที่

ขายได้ คือเปิดตัวประมาณ 4 หมื่นกว่าหน่วย ปีที่แล้วเปิดมากกว่านี้ เนื่องจากคนซื้อจะมีกำลังซื้อจำกัด บ้านราคาไม่เกิน 2 ล้าน ปรากฏว่ามี 10% เท่านั้นเอง 90% สร้างเกินกว่า 2 ล้านทั้งนั้น แล้วถ้าเป็นระดับบน บ้านราคา 10 ล้าน 20 ล้านนั้นขายดี ระดับล่างจะขายไม่ค่อยดี นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์จากต่างชาติมาลงทุนในไทย ปัญหาคือ ไม่มีกฎหมายที่กำหนดคุณสมบัติของผู้ประกอบการวิชาชีพ (estate literacy) แต่ไปกำกับดูแลในลักษณะของด้านสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายควบคุมการก่อสร้าง กฎหมายควบคุมในเรื่องการขออนุญาตต่าง ๆ เป็นหลัก ยกตัวอย่างเช่น ประเทศหนึ่งเข้ามาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยแล้วก็จะเอาลูกค้าที่เป็นคนชาติตัวเองมาซื้อเอาไว้ พอวันดีคืนดีเกิดเหตุการณ์ทางด้านสถานะเศรษฐกิจและการเงินของประเทศเขามีปัญหาเค้าก็กลับบ้านของเค้าไป ทั้งปัญหาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำไว้ไม่มีการดูแลรักษาบำรุงและสุดท้ายกลายเป็นอาคารร้างเสื่อมโทรม ทำให้เกิดการไม่ใช้ประโยชน์หรือใช้ในเชิงธุรกิจที่สร้างผลประโยชน์ให้กับประเทศชาติ เป็นต้น ปัญหาอีกอันก็คือกลไกทางการเงินของประเทศไทยไม่ได้ถูกออกแบบไว้ให้เอื้อหรือส่งเสริมให้ผู้ประกอบการในทุกขนาด ยกตัวอย่างเช่น ผู้ประกอบการขนาดใหญ่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์จะได้รับการเสนอขอสินเชื่อในการก่อสร้างอาคารโดยมีดอกเบี้ยที่ต่ำ 2-3% ขณะที่บริษัทที่เพิ่งเข้าตลาดหลักทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยที่สูง 7-8% ความต่าง 5% คือผลเสียที่ทำให้ไม่ได้รับการสนับสนุนที่ดี อีกปัญหาก็คือการเข้าถึงแหล่งองค์ความรู้เป็นไปอย่างจำกัดเพราะว่าหน่วยงานที่สนับสนุนส่งเสริมในเรื่องของการเผยแพร่ความรู้ที่จะทำให้เกิดกระบวนการเรียนรู้ยังมีอยู่อย่างจำกัด ไม่มีมหาวิทยาลัยที่ว่าด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรงมันแฝงอยู่ในวิชาอื่น ๆ เพราะฉะนั้นมันจึงเป็นองค์ความรู้ที่ไม่ถูกพัฒนาเท่าที่ควร

ในด้านของโครงการขนาดเล็ก ปัญหาคือที่ดินค่อนข้างจะมีจำกัด การสร้างบ้านที่ดินค่อนข้างจะมีจำกัด เพราะว่าเน้นกลุ่มลูกค้าที่อยู่ในเมือง ลูกค้าที่อยู่ในเมืองพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ 50 ตารางวา ทำให้การจัดสรรในพื้นที่ ที่ให้ลูกค้าลักษณะค่อนข้างจะทำงานได้ยาก อันนี้คือปัญหาของที่ดิน และสภาพแวดล้อมที่แออัดของชุมชนเมือง ซึ่งบางครั้งอาจจะป้องกันได้ และต้องป้องกันในเรื่องของสิ่งแวดล้อมหลาย ๆ ด้าน เป็นต้น อันนี้คือปัญหาในเรื่องของสภาพการทำงานของที่ดินที่มีอยู่ของบ้าน เรื่องของขนาดที่ดินและในเรื่องของการแบ่งสัดส่วนของพื้นที่บ้าน

ส่วนภูมิภาคคือต่างจังหวัด สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจะแตกต่างกันกับส่วนกลางที่ว่า กรุงเทพฯและปริมณฑลมีส่วนแบ่งการตลาดเกินกว่า 50% ถึง 55% ของตลาดโดยรวมจะมากองอยู่ที่กรุงเทพฯปริมณฑล ประกอบกับความผันผวนจะเกี่ยวข้องไปผูกโยงกับเรื่องอื่นมากกว่า จะไปผูกโยงในเรื่องภาคใหญ่ในเศรษฐกิจ อย่างเช่นปีนี้ (2562) เรื่องของการส่งออกดี แนวโน้มธุรกิจอื่นจะดีตามไปด้วย การท่องเที่ยวดีธุรกิจอื่นในปริมณฑลก็จะดีไปด้วย ตลาดส่วนกลาง

คือกรุงเทพฯ ปริมาณผลไม้ไม่ค่อยมีผลกระทบจากปัจจัยเศรษฐกิจพื้นฐาน อย่างเช่น ราคาสินค้าภาคการเกษตร แล้วก็เรื่องเกี่ยวกับภาวะภัยพิบัติ เป็นต้น

เรื่องของอัตราดอกเบี้ยคือถ้าตราบไคยังไม่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว แนวโน้มจะกระทบต่อกำลังซื้อส่วนกลางน้อย แนวโน้มการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ส่วนกลางก็ยังไม่ได้ดีคืออยู่ และมีกำลังซื้อจากต่างประเทศในบางส่วนเข้ามาก็เลยทำให้กรุงเทพฯ ปริมาณยังมีผลประกอบการที่ยังทรงตัวอยู่ได้ นอกจากนี้ผู้ประกอบการต้องมีเงินทุนในการดำเนินการพอสมควรผู้ประกอบการรายใหญ่ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์คงไม่มีปัญหาด้านเงินทุน แต่ผู้ประกอบการรายย่อยคงมีแน่นอนนี่คือปัญหาที่แสดงว่าไม่่ง่ายที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในยุคปัจจุบัน เนื่องจากในปีนี้เป็นปัญหาหลัก ๆ ก็คือการขอสินเชื่อผู้บริโภคที่จะมาซื้อที่อยู่อาศัยค่อนข้างที่จะยาก เพราะธนาคารเข้มงวดและมีการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูง สูงกว่าปกติก็ทำให้บางครั้งการขายบ้านหรือขายคอนโดมิเนียมขายไปแล้วแต่โอนไม่ได้ เช่นขายไป 10 หลังอาจจะโอนได้แค่ 6 หลัง เป็นต้น ธนาคารค่อนข้างจะกังวลกลัวว่าซื้อแล้วไม่สามารถผ่อนชำระได้ รายได้ไม่แน่นอน กลุ่มที่ได้รับผลกระทบก็คือผู้ซื้อที่มีรายได้น้อยไม่แน่นอน เช่นอาชีพอิสระ ไม่มีหลักฐานเงินเดือน ไม่สามารถพิสูจน์แหล่งรายได้ ซึ่งกลุ่มนี้ก็จะมีความพอสมควร จะขอสินเชื่อจากธนาคารยากมาก ทำให้กำลังซื้อส่วนหนึ่งหายไป แล้วก็ยังมีกลุ่มที่ติดอยู่ในเครดิตบูโร โดยที่ไม่รู้จะแก้ไขตัวเองยังไง

2) ด้านกฎหมาย

ปัจจุบันการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมไม่ถูกกำหนดในด้วยกฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษร จะทำได้ไม่ทำก็ได้ เมืองไทยต้องใช้กติกาก่อน ไม่มีกติกาก่อนก็ไม่ออกไม่ทำ ยกตัวอย่างอย่างเช่น เข็มขัดนิรภัยเมื่อก่อนไม่มีกฎหมายคนก็ไม่รัด มันกะกะเวลาขับรถ พอมีกฎหมายขึ้นมาทุกคนรัด ปลอดภัยทุกคน แต่ถ้าจะออกมาเป็นกฎหมายก็ต้องเป็นกฎหมายในเชิงให้คุณ เพราะเรื่องนี้เป็นลักษณะทำแล้วคนส่งเสริม ไม่ใช่ไม่ทำแล้วเกิดบทลงโทษ ถ้าเป็นกรณีบทลงโทษจะเป็นการไปลดรอนสิทธิ ในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมของโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยก็อาจจะเป็นการรวมกลุ่มสร้างพันธะสัญญาขึ้นมาระหว่างกัน เช่น ถ้าคุณเข้ามาทำแบบนี้ จะเป็นคนในระดับนี้ ระดับนั้น สร้างเกรดขึ้นมาเอง คือคนไทยชอบในระบบเจ้าขุนมูลนาย ถ้าสร้างเกรดขึ้นมา สร้างให้เกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กรจนกลายเป็นธรรมเนียมปฏิบัติ และพอทำซ้ำ ๆ ก็จะกลายเป็นจารีตประเพณีในที่สุด ใครไม่ทำก็จะกลายเป็นแกะดำคนไม่เอาด้วย เช่นในกลุ่ม EU ก็จะเห็นได้ชัดว่าเค้าเอา ISO มาเป็นตัวจับ แล้วใน ISO ก็จะระบุในหัวข้อเกี่ยวกับ CSR

เรื่องของกฎหมาย โครงสร้างกฎหมายมีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างเยอะ อย่างเช่นเรื่องของผังเมือง ซึ่ง พระราชบัญญัติผังเมืองใหม่กำลังจะออกมา ดังนั้นผู้ที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้อง

ติดตามค่อนข้างใกล้ชิดเพื่อจะได้เตรียมตัวได้ทัน ว่าการเปลี่ยนแปลงพวกนี้มีผลต่อการพัฒนาที่ดิน ยังไง เพราะว่าประโยชน์ใช้สอยของที่ดินอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ฉะนั้นคนที่อยู่ในวงการนี้จะต้องติดตาม ถ้าคนไหนไม่ทันระวังไปซื้อที่เก็บเอาไว้แล้วปรากฏพื้นที่เขาเปลี่ยนสี เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ของที่ดินซึ่งนั่นก็คือปัญหาที่ต้องพบ เรื่องของกฎหมายภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในสภานาคนี้ จะออกมาใช้บังคับปีหน้าหรือปี 63 ยังไม่แน่นอน ซึ่งจะมีผลต่อผู้บริโภค ผู้พัฒนา และเจ้าของที่ดิน เพราะจะมีต้นทุนในการถือครองกรรมสิทธิ์ และจะมีหลาย ๆ ประเภท ซึ่งเป็นอะไรที่ผู้ที่มีที่ดิน หรือผู้ที่กำลังจะซื้อที่ดิน ผู้จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องติดตามกฎหมายเรื่องอื่นก็มี อย่างกฎหมายจัดสรร เรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เรื่องการจัดตั้ง เรื่องการส่งมอบ สาธารณูปโภค เรื่องการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต ก็ยังมีปัญหาติดค้างกันอยู่พอสมควร

3) ด้านสังคม

ความรับผิดชอบต่อสังคม เป็นคุณสมบัติที่คืออย่างหนึ่ง ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่ควรปลูกฝังให้แก่เด็กและเยาวชนไทยนอกจากความมีระเบียบวินัยความซื่อสัตย์สุจริตความขยันมั่นเพียร มีมานะอดสาหะและความเสียสละอันเป็นคุณลักษณะของพลเมืองดี เป็นลักษณะนิสัยและการกระทำที่สอดคล้องกับมาตรฐานและกฎเกณฑ์ข้อบังคับของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ของศาสนา อีกทั้งคำนึงถึงผลประโยชน์ของส่วนร่วมมากกว่าการฉวยโอกาสเพื่อตนเอง ความรับผิดชอบต่อสังคมจะเป็นกลไกที่สำคัญในการผลักดันให้บุคคลปฏิบัติตามระเบียบที่ได้กำหนดไว้มีความเคารพสิทธิของผู้อื่น ซื่อสัตย์สุจริตซึ่งจะช่วยให้สมาชิกในสังคมสามรถที่จะอยู่ร่วมกันได้อย่างสงบสุข แต่บางคนก็ไม่เข้าใจหลักการของ CSR บางคนก็คิดว่าไปแจกของ ไปให้ทุนการศึกษาฯ เป็น ความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งความจริงเป็นกิจกรรมส่วนหนึ่งเท่านั้น ในส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย แต่ละโครงการก็มีความรับผิดชอบต่อสังคมในระดับที่ตัวเองสามารถทำได้อยู่แล้ว โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ต้องเกี่ยวข้องกับกลุ่มผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกบริบท ซึ่งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีถึงประมาณ 7 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มภาครัฐ โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยทุกโครงการต้องติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการแน่นอน ตั้งแต่การซื้อที่ดิน การขอใบอนุญาต การวางผังโครงการ คือตั้งแต่เริ่มจนจบโครงการก็ต้องประสานติดต่อกับภาครัฐ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยก็มีการทำกิจกรรมรับผิดชอบต่อสังคมการทำกับภาครัฐ เช่น การช่วยอำนวยความสะดวก หรือช่วยเหลือภาครัฐให้ดำเนินการอะไรบางอย่าง ยกตัวอย่างเช่น เกิดภาวะภัยพิบัติหรือมีเหตุจำเป็น ทางภาครัฐก็มักจะขอความร่วมมือ

กลุ่มที่ 2 ผู้รับเหมาหรือ ซัพพลายเออร์ (Supplier) โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ต้องมีผู้รับเหมาในการทำการก่อสร้างจึงควรให้เขาได้รับสิทธิ์หรือเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างเป็นธรรม คุณแลสภาพความเป็นอยู่ในการทำงานของเขาให้ปลอดภัย ในปัจจุบันกฎหมายก็บังคับอยู่แล้วว่า จะต้องดูแลเรื่องความปลอดภัยในโครงการ ที่พักคนงาน อันนี้ก็เป็นความรับผิดชอบต่อสังคม เช่นกัน

กลุ่มที่ 3 กลุ่มลูกค้า โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยต้องปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเหมาะสมเป็นธรรม ไม่เอาเปรียบ ไม่ได้ค้ำกำไรจนเกินควร ไม่ได้ละเลยในหน้าที่ที่จะรับผิดชอบ ในทุก ๆ เรื่องถ้าเกิดมีข้อผิดพลาดหรือปัญหาอะไรต่าง ๆ ก็ต้องทำตามสัญญา ตามมาตรฐาน ตามกฎหมาย การบริการหลังการขาย ที่ทำให้ลูกค้าเกิดความสบายใจ ทำให้ลูกค้าจะบอกต่อแนะนำลูกค้าคนอื่นต่อไป

กลุ่มที่ 4 กลุ่มลูกจ้างหรือพนักงาน โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจะต้องมีพนักงานหรือลูกจ้างในการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ซึ่งบุคคลเหล่านี้คือทรัพยากรบุคคลถือเป็นคีย์ พนักงานจะช่วยจัดการดูแลลูกค้า จัดหาวัสดุให้ คือมีพนักงานหลากหลายฝ่าย ก็ควรทำให้พนักงาน เกิดความรู้สึกสบายใจ ทำงานแล้วมีความรู้ ทำแล้วรู้สึกปลอดภัย มีสวัสดิการการรักษาพยาบาล ด้านเงินเดือน สิทธิพิเศษต่าง ๆ ให้กับพนักงานหรือแม้กระทั่งเรื่องของสวัสดิการในการเดินทาง เป็นต้น

กลุ่มที่ 5 ประชาสังคมหรือประชาชนทั่วไป การไปทำโครงการอยู่ในพื้นที่ไม่ว่าที่ไหน ก็คือการไปสร้างภาระและปัญหาให้กับชุมชนเดิมที่เขาอยู่มาก่อน เช่นไปสร้างมลภาวะมีทั้งเสียง มีทั้งรถบรรทุก มีทั้งขยะ มีทั้งคนงานก่อสร้าง ปัญหาเรื่องความสกปรก ฝุ่นละออง โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจะต้องทำอะไรที่จะลดผลกระทบเหล่านี้ลงไป โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคม เช่น อะไรเสียงต้องไปช่อม ถนน หลวงบางที่ไปทำพังกี่ก็ต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคม หรือบางทีการทำให้เกิดฝุ่นละออง ก็ต้องป้องกัน ดูแลคนงานก่อสร้างไม่ให้ไปรบกวนชุมชน เป็นต้น เพราะถ้าไม่มี เกิดปัญหาขึ้น ก็จะเป็นคดีฟ้องร้อง ฟ้องเขตว่าเสียงดัง ขยะเหม็น มีฝุ่น คว้น เป็นต้น ซึ่งทุกโครงการที่ทำก็จะเป็นแบบนี้ ต้องมีต้นทุน ต้องกันงบเอาไว้

กลุ่มที่ 6 สื่อมวลชน โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยต้องอาศัยสื่อมวลชน เช่นกันในการประชาสัมพันธ์โครงการ การดำเนินงานตลอดจนสิ่งที่โครงการทำเพื่อสังคม จึงควรทำให้เขารู้สึกดีกับโครงการ อาจจะมีการจัดเลี้ยงขอบคุณ มีการดูแล ทำให้มีความรู้สึกว่าเป็นเหมือนพี่น้องกัน

กลุ่มที่ 7 คู่แข่ง บางครั้งเข้าใจผิดว่าการแข่งขันคือการสู้แบบเอาเป็นเอาตาย จริง ๆ ไม่ใช่ เป็นแค่คู่แข่งกันในการดำเนินโครงการ สามารถเป็นเพื่อนกัน มีไปทานข้าวแลกเปลี่ยนความคิดเห็น

มีการพูดคุยเกี่ยวกับปัญหาาร่วมกัน ต้องมาจากการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น เหมือนกับเพื่อนที่อยู่ในธุรกิจเดียวกัน จำเป็นจะต้องมี ซึ่งเป็นไปไม่ได้ที่จะขายของอยู่คนเดียว แต่ทำยังไงให้ทุกคนสบายใจที่จะอยู่ด้วยกัน และไม่ได้โจมตีไม่ได้ใส่ร้ายกัน ไม่ควรพูดข้อเสียหรือเปรียบเทียบกับคู่แข่งให้ลูกค้าฟัง สิ่งเหล่านี้ผู้ประกอบการต้องดูแลซึ่งกันและกันบางเรื่องก็ต้องร่วมกัน เช่น ไปทำโครงการติดกัน ก็อาจทำร่วมกัน

โครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคม ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ต้องทำตั้งแต่เริ่ม โครงการจนถึงมีบริการหลังการขาย จึงจะเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมที่แท้จริง ไม่ใช่แค่ยื่นกำไรสู่สังคมบ้างดังที่มีการเข้าใจที่ผ่านมา

4) ด้านสิ่งแวดล้อม

เรื่องของฝุ่นละออง ก่อนข้างจะหลีกเลี่ยงการเกิดฝุ่นละอองได้ยาก แต่เราจะป้องกันโดยการตั้งตาข่ายกันฝุ่นในการป้องกันฝุ่นละออง และพยายามจะใช้วัสดุที่เป็นสำเร็จรูปมากขึ้น เพื่อลดการเกิดฝุ่นละออง

เรื่องเสียง เพราะการทำงานจะมีเรื่องของเสียงเข้ามา ไม่ว่าจะเป็นการตอกเข็ม การเทปูน ซึ่งเราป้องกันโดยการชิงพื้นที่โดยรอบก็สามารถป้องกันได้ส่วนหนึ่งหรือใช้ผ้าใบในการป้องกันเสียง และเลือกเวลาในการทำงาน ซึ่งทั้งสองอย่างนี้ดิฉันค่อนข้างใส่ใจในส่วนนี้ ซึ่งผู้ประกอบการจะมีตัววัดค่าเสียง เนื่องจากไม่อยากจะให้สิ่งแวดล้อมในการก่อสร้างไปกระทบกับชุมชน ก็จะมีตัววัดค่าเสียงวัดค่าฝุ่นละออง ซึ่งตอนนี้ก็กำลังดำเนินการใช้งานอยู่

เรื่องขยะ งานก่อสร้างขยะค่อนข้างจะมีเยอะ ไม่ว่าจะเศษวัสดุที่เหลือใช้ อาจจะมีกองไว้ หรืออาจจะทำให้ดูสภาพไม่เรียบร้อย สกปรกและนำมาซึ่งการเน่าเสีย ขยะเปียกอาจจะมีความที่เกิดจากการกินอาหาร ก็มีการจัดทิ้งให้เป็นสัดส่วน ซึ่งบางครั้งบางชุมชนก็อาจจะเจอ รถขยะที่เข้ามาไม่ถึง หรือเข้ามาไม่เป็นเวลา ถ้าคนงานที่อยู่ในโครงการบางแห่งเยอะ ปริมาณขยะในส่วนนี้ก็จะเยอะ และอาจจะมีปัญหาในส่วนของการขนไปทิ้งของคนงาน ซึ่งบางครั้งอาจจะมีเรื่องเกี่ยวกับการนำขยะไปทิ้ง เรียกค่าใช้จ่ายเพิ่ม ประกอบกับที่ดินรกร้างว่างเปล่าในกรุงเทพฯ ค่อนข้างจะมีเยอะ ซึ่งเจ้าของก็ไม่ได้ดูแลและภาครัฐเองก็ไม่ได้ดูแล จึงทำให้คนที่รับจ้างขนวัสดุก่อสร้างทั้งหลายนำขยะไปทิ้งไม่มีที่เป็นที่เป็นทาง ซึ่งก่อให้เกิดเป็นที่ทิ้งขยะอยู่ในเมือง ซึ่งภาครัฐก็ไม่เคยให้ความเหลียวแลและใส่ใจ เวลาไปแจ้งความว่าเดือนร้อนเรื่องของชุมชนเน่าเหม็น แต่ภาครัฐก็ไม่เคยใส่ใจ

เรื่องสุขอนามัยของแรงงานภายในโครงการ ไม่ว่าจะเรื่องของห้องพัก ห้องน้ำ ซึ่งจัดให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและไม่ทำความเดือดร้อนให้กับชุมชน

การวิจัยจึงได้ศึกษาและวิเคราะห์ห้วงค์ประกอบของหลักความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีการกำหนดไว้แล้วในระดับระหว่างประเทศและต่างประเทศเพื่อให้ได้คำตอบของหลักการที่จะ

นำไปสู่การวิเคราะห์หลักเกณฑ์แต่ละข้อที่มีความเหมาะสมกับธุรกิจโดยนำเอากรณีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาใช้วิเคราะห์เพราะเป็นธุรกิจที่สร้างผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยคำตอบที่ได้จากการวิเคราะห์ในหัวข้อที่ 2 ได้หลักความรับผิดชอบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยแยกหลักความรับผิดชอบต่อสังคมตามขนาดของการประกอบการ 3 ขนาด คือ

โครงการขนาดใหญ่ หมายถึงจำนวนการจ้างงาน 201 คนขึ้นไป จำนวนสินทรัพย์ถาวร 201 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมระดับสูง มาก

โครงการขนาดกลาง หมายถึง จำนวนการจ้างงาน 51-200 คนจำนวนสินทรัพย์ถาวร 51-200 ล้านบาทซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมระดับสูงปานกลาง

โครงการขนาดเล็ก หมายถึง จำนวนการจ้างงาน ไม่เกิน 50 คนจำนวนสินทรัพย์ถาวร ไม่เกิน 50 ล้านบาทซึ่งส่งผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมระดับต่ำ

โครงการทั้ง 3 ขนาดย่อมมีศักยภาพและความรับผิดชอบต่อสังคมแตกต่างกัน ดังนั้นหลักความรับผิดชอบจึงไม่เท่ากัน แต่อย่างไรก็ตามโครงการทุกขนาดย่อมจะต้องมีความรับผิดชอบที่เป็นพื้นฐานเหมือนกัน ซึ่งจากผลการวิเคราะห์ ได้ 9 ข้อ โดยมีการเพิ่มหลักความรับผิดชอบต่อสังคมนอกเหนือจาก 9 ข้อตามขนาดของโครงการ ตามรายละเอียด ดังนี้

หลักความรับผิดชอบต่อกลาง

หมายถึงหลักการปฏิบัติในการแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมใช้สำหรับเป็นแนวทางการปฏิบัติซึ่งแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแบบต่าง ๆ ซึ่งไม่ได้มาจากการการบริจาคเพียงอย่างเดียวและทำตั้งแต่เริ่มโครงการ ขณะดำเนินการ ละสิ้นสุดโครงการ โดยตั้งแต่เริ่มโครงการจนสิ้นสุดโครงการต้องแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมได้มาจากการสัมภาษณ์เชิงลึกจากเจ้าของกิจการ และ ผู้เกี่ยวข้องได้ให้แนวทางและมีความเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรจะแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคมตั้งแต่เริ่มโครงการจนสิ้นสุดโครงการ โดยปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

1) การเปิดเผยข้อมูล คือ การให้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ไม่มีข้อมูลที่ปกปิดและจัดทำ การแสดงรายการข้อมูลประจำปี เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้ามาศึกษาข้อมูลและประวัติของผู้ดำเนิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และคู่ขนันตอนในการก่อสร้างได้ซึ่งเป็นตัวช่วยในการตัดสินใจก่อนซื้อ

2) การใช้วัสดุคุณภาพ คือ การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างที่มีมาตรฐาน มอก. (Thai Industrial Standard) มาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม รองรับ หรือเป็นเกรดวัสดุคุณภาพที่ดี ที่มีมาตรฐานเกรดเดียวกันเพื่อให้ได้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีบ้านหรือคอนโดให้มีคุณภาพลดปัญหาการตรวจรับหลังการซื้อจากผู้บริโภค

3) การดูแลสิ่งแวดล้อม คือการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างฉลาด โดยใช้ให้น้อย เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยคำนึงถึงระยะเวลาในการใช้ให้ยาวนาน และก่อให้เกิดผลเสียหายน้อยที่สุด

4) การคุ้มครองแรงงาน คือ กำหนดมาตรฐานขั้นต่ำในการใช้แรงงานและการจ่ายค่าตอบแทนในการทำงาน วันเวลาในการทำงาน เพื่อให้ลูกจ้างทำงานด้านความปลอดภัย มีสุขภาพอนามัยดี ได้รับค่าตอบแทนและสวัสดิการตามสมควรเพื่อให้แรงงานมีความเป็นธรรมและมีความสุขในการทำงาน

5) การเฝ้าระวังและตรวจสอบ คือ การเฝ้าระวังโครงการก่อสร้างไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบและอุบัติเหตุที่จะเกิดขึ้น

6) การต่อต้านการทุจริต คือ การดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรมสามารถตรวจสอบได้ และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของโครงการอสังหาริมทรัพย์

7) การไม่หลีกเลียงเสี่ยภาษี คือ การเสี่ยภาษีที่ถูกต้อง ไม่หลีกเลียงในการชำระภาษี เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีจากผลประกอบการ

8) การเยียวยาผู้บริโภคกับชุมชนรอบข้าง คือ การเยียวยาแก่ผู้เสียหาย เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการละเมิดสิทธิมนุษยชน เพื่อลดปัญหาและผลกระทบ แบ่งเบาความเสียหายแก่ผู้บริโภคและชุมชนรอบข้าง

9) การปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด คือ การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมทุกฉบับที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มโครงการระหว่างดำเนินการก่อสร้างจนถึงแล้วเสร็จโครงการ

โครงการอสังหาริมทรัพย์มี 3 ขนาด คือ ขนาดเล็ก ขนาดกลางและขนาดใหญ่ เพราะฉะนั้นหลักความรับผิดชอบต่อทั้ง 9 ข้อ นั้น จะเป็นหลักที่ใช้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกขนาดแต่โดยเหตุที่ลักษณะของการประกอบกิจการทั้ง 3 ขนาดนั้นมีความแตกต่างกันในด้านของโอกาสสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการใช้ทุนทรัพย์ในการดำเนินการที่แตกต่างกันเพราะฉะนั้นจึงมีความสามารถในการรับผิดชอบต่อสังคมนอกเหนือจาก 9 ข้อนี้จึงมีความแตกต่างกัน ดังนี้

สิ่งที่โครงการขนาดใหญ่ ต้องเพิ่มเพิ่มภาคลักษณะขององค์กร

- การมีส่วนร่วมกับชุมชน เพราะโครงการขนาดใหญ่มีเงินทุนพอที่จะลงทุนในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกับชุมชน เพื่อที่จะลดผลกระทบ ความเดือดร้อนในการขึ้นโครงการใหม่ในชุมชนรอบข้างโครงการ

สิ่งที่โครงการขนาดกลางต้องเพิ่มเพิ่มภาคลักษณะขององค์กร

- การใส่ใจสิ่งแวดล้อม เพราะการสร้างโครงการควรคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม น้ำเสีย ขยะ
ควรมีการบริหารจัดการที่ดี

สิ่งที่โครงการขนาดเล็กต้องเพิ่มเพิ่มภาคลักษณะขององค์กร

- ไม่มี