

การนำแนวคิด ESG มาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ESG Implementation in Housing Development of Companies  
Listed on Stock Exchange of Thailand (SET)

|              |            |
|--------------|------------|
| รับบทความ    | 01/05/2566 |
| แก้ไขบทความ  | 07/06/2066 |
| ยอมรับบทความ | 12/06/2566 |

แพรววัลย์ เสนาวุธ บุษรา โปวาทอง  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
Phraeowalai Senawut, Bussara Povatong  
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University  
Phraeowalai.4b@gmail.com, Bussara.S@Chula.ac.th

## บทคัดย่อ

ปัจจุบันธุรกิจทั่วโลก รวมถึงอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ทั้งนี้ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ทุกธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ต้องเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างยั่งยืนภายในปีพ.ศ. 2565 บทความจึงมุ่งศึกษาการนำแนวคิด ESG มาใช้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ใช้การรวบรวมข้อมูลจากรายงาน 56-1 One Report ประจำปี 2564 ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 แห่ง รวมถึงสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 3 แห่ง วิเคราะห์ข้อมูลเชิงเปรียบเทียบแนวคิด และลักษณะการดำเนินงานระหว่างบริษัทขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก

ผลการศึกษาพบว่า 1) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีแนวคิด และวิสัยทัศน์ด้านความยั่งยืนที่สำคัญ คือ การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ เพื่อพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน สร้างประโยชน์และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยเฉพาะลูกค้า และผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบโจทย์รูปแบบการดำเนินงาน 2) ลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด ESG บริษัทส่วนใหญ่มีการดำเนินงานมิติสังคม (S) สูงสุด รองลงมาคือ มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (G) และมิติสิ่งแวดล้อม (E) 3) บริษัทขนาดใหญ่มีความโดดเด่นในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างรอบด้าน ขณะที่บริษัทขนาดกลางมุ่งดำเนินงานด้านการจัดการห่วงโซ่อุปทาน และนวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และบริษัทขนาดเล็กมุ่งดำเนินงานโดยคำนึงถึงการมีส่วนร่วมของชุมชนและสังคม 4) บริษัทกรณีศึกษาพบอุปสรรคสำคัญของการดำเนินงานเพื่อสอดคล้องกับ ESG คือ กระบวนการปรับโครงสร้างธุรกิจภายในองค์กร ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานสู่การเป็นธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นสถานการณ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่นำ ESG มาใช้ดำเนินธุรกิจ สะท้อนให้เห็นการปรับตัวของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อการเริ่มนำแนวคิดความยั่งยืนเข้าสู่ทุกกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืน แม้อยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่ได้มีการบังคับใช้เกณฑ์การรายงานด้านความยั่งยืนเป็นทางการซึ่งเริ่มในปี พ.ศ. 2565

**คำสำคัญ:** ความยั่งยืน ESG ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาที่อยู่อาศัย

## Abstract

Currently, global businesses, including real estate development are required to operate with consideration for their environmental, social, and governance (ESG) consequences. By 2022, the Securities and Exchange Commission (SEC) and the Stock Exchange of Thailand (SET) will require all companies listed on the stock market to disclose their sustainable operation information. This article aims to explore the ESG Implementation in housing development of companies listed on Stock Exchange of Thailand. The study collected data from the 56-1 One Report of 15 real estate development companies and interviewed three business operators. The data was analyzed comparatively in terms of ESG concepts and operation characteristics among large, medium, and small-sized companies.

The study found that 1) most real estate development companies have important sustainability concepts and visions, which are to be a leading housing real estate development company, which developing sustainable businesses, creating benefits and responsibility for all stakeholders, particularly customers, and producing products and services for lifestyle needs; 2) the majority of companies focus on the social dimension (S), followed by governance and economic dimensions (G), and environmental dimension (E); 3) large companies have a strong emphasis on environmental sustainability in their operations, while medium-sized companies focus on supply chains management and business innovations for social and environmental concerns, and small companies prioritize community and social involvement in their operations; and 4) the case study found a significant obstacle in implementing ESG is the process of restructuring the organization's business framework, as well as supply chain, to become a sustainable housing real estate development business that meets international standards.

The study shows the situation of real estate development companies registered in the Stock Exchange of Thailand that have implemented ESG in their business operations. It reflects the adaptation of real estate development businesses towards incorporating sustainable concepts into all housing development processes, even though official sustainability reporting standards have not yet been enforced, which will begin in 2022.

**Keywords:** *sustainable, ESG, real estate development company, housing development*

## บทนำ

แม้จะมีความเสี่ยงหลากหลายด้านในสภาพแวดล้อมทางธุรกิจของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจคิดเป็นร้อยละ 8 ของ GDP ประเทศ (ข้อมูล พ.ศ. 2564) (วิจัยกรุงศรี, 2565) อีกทั้งการดำเนินธุรกิจยังส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมที่ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียสำคัญของการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัย ดังนั้นผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องดำเนินงานโดยคำนึงถึงความยั่งยืนอย่างรอบด้าน ทั้งนี้ ภาคธุรกิจในระดับนานาชาติได้มีการนำแนวคิด ESG (Environment, Social and Governance) มาใช้ในการประกอบกิจการ คือการให้ความสำคัญด้านการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ณัฐศิริ บุญชน, 2560) นำมาสู่การกำหนดเกณฑ์ความยั่งยืนในการกำกับกิจการที่ดีของตลาดทุนไทยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยองค์กรจำเป็นต้องมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่คุณค่าทั้งในมิติสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขันและมีภูมิคุ้มกันต่อปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ให้ธุรกิจมีฐานที่แข็งแกร่งและสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืน นอกจากนี้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ส่งเสริมให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนรูปแบบรายงานประจำปี 56-1 One Report มาตั้งแต่ปี 2563 และจะมีผลบังคับใช้กับบริษัทจดทะเบียนทุกแห่งในปี พ.ศ. 2565 ซึ่งมีการปรับเนื้อหาโดยบูรณาการประเด็นการขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืนให้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของธุรกิจ (นริศรย์ สันธยาติ และคณะ, 2563)

ภาคอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เริ่มนำแนวคิดนี้ไปเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจ จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นของผู้วิจัยช่วง พ.ศ. 2564 - 2565 พบว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนฯ มีทั้งหมด 40 แห่ง มีองค์กรที่เผยแพร่ข้อมูลด้านความยั่งยืนตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดจำนวน 15 แห่ง สะท้อนให้เห็นว่า มีองค์กรจำนวน 1 ใน 3 ที่เริ่มปรับตัวและให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าว นอกจากนี้จากการทบทวนวรรณกรรมที่ผ่านมาเรื่องระดับของการรายงานเพื่อความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : กรณศึกษา กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีระดับของการรายงานเพื่อความยั่งยืนอยู่ในระดับที่สูงบางบริษัทอยู่ในรายชื่อหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีอยู่ในหุ้น ESG100 แสดงให้เห็นได้ว่าบริษัทดังกล่าวได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน และการเปิดเผยข้อมูลรายงานความยั่งยืนยังส่งผลที่ดีกับองค์กร (วรภรณ์ แพนมณี และนิภา รุ่งเรืองวุฒิไกร, 2562)

จากข้อมูลข้างต้นผู้วิจัยจึงเห็นถึงช่องว่างของผลการศึกษาในเชิงลึกเกี่ยวกับการนำแนวคิด ESG มาใช้ในการดำเนินงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เกิดเป็นคำถามสำคัญในงานวิจัยว่า บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนฯ มีการดำเนินงานอย่างไรในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และบริษัทภิบาล ตลอดจนปัญหาและอุปสรรคที่ได้รับจากการดำเนินงานภายใต้แนวคิดดังกล่าวอย่างไร ทั้งนี้ เพื่อทำความเข้าใจต่อการนำแนวคิด ESG มาใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

## วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยศึกษาบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 15 แห่ง แบ่งเป็นขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อศึกษาแนวคิดการนำ ESG มาใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทที่จดทะเบียนฯ
2. เพื่อศึกษาลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด ESG ของบริษัทขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก
3. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละขนาดจากการนำแนวคิด ESG มาใช้ดำเนินงาน

การทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนด้วย ESG (Environmental, Social and Governance)

ESG เป็นเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแล ซึ่งเป็นมาตรฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทที่นักลงทุนใส่ใจ เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานขององค์กรที่มีต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และองค์กร เพื่อใช้ในการคัดกรองการลงทุนที่อาจเกิดขึ้น โดยเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมพิจารณาว่าบริษัทปฏิบัติตามอย่างไรในฐานะผู้พิทักษ์ธรรมชาติ เกณฑ์ทางสังคมจะตรวจสอบวิธีการจัดการความสัมพันธ์กับพนักงาน ผู้ส่งมอบปัจจัยการผลิต ลูกค้า และชุมชน และด้านบริหารองค์กรแบบธรรมาภิบาลที่สามารถตรวจสอบได้และทำให้องค์กรอยู่ต่อไปได้ ซึ่งช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ขององค์กรให้ดียิ่งขึ้น (จรัญญา อนันตชัย, 2558)

การเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนดีควรทำให้ผู้ใช้ข้อมูลสามารถเข้าใจถึงหลักคิดและแนวทางการประกอบธุรกิจ บริบทการดำเนินงาน ผลประกอบการ และผลการดำเนินงานสำคัญ โดยสะท้อนความรับผิดชอบของธุรกิจที่มีต่อผู้มีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน ได้แก่ การกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (นริศรัย สันธยาดี และคณะ, 2563)

เกณฑ์ข้อกำหนดด้านความยั่งยืนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตลาดหลักทรัพย์ฯ มีแนวทางให้บริษัทจดทะเบียนเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานความยั่งยืนที่สะท้อนประสิทธิภาพธุรกิจกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน 3 มิติ ประกอบด้วย 10 หมวด ขณะที่เกณฑ์ประเมินคุณสมบัติการดำเนินงานด้านความยั่งยืนเพื่อการคัดเลือกหุ้นยั่งยืน (THSI) กลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มี 3 มิติ ประกอบด้วย 21 หมวด (ตาราง 1) ซึ่งครอบคลุมเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ผู้วิจัยจึงเลือกใช้เกณฑ์ประเมินคัดเลือกหุ้นยั่งยืน (THSI) ในการดำเนินการวิจัยครั้งนี้

ตาราง 1 เกณฑ์ความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| มิติ | สิ่งแวดล้อม                         | สังคม                                                   | บริษัทภิบาลและเศรษฐกิจ                            |
|------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| ตาม  | E1 การเปิดเผยข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม  | S1 การเปิดเผยข้อมูลด้านสังคม                            | G1 บริษัทภิบาล                                    |
|      | E2 การจัดการสิ่งแวดล้อม             | S2 การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม | G2 จรรยาบรรณธุรกิจ และการต่อต้านการทุจริต         |
|      | E3 การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ |                                                         | G3 การบริหารความเสี่ยงและภาวะวิกฤต                |
|      | E4 การจัดการด้านสภาพภูมิอากาศ       | S3 การพัฒนาศักยภาพแก่พนักงาน                            | G4 การระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของธุรกิจ        |
|      | E5 คุณภาพวัสดุก่อสร้าง              | S4 การจ้างและรักษาพนักงาน                               | G5 การบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า           |
|      | E6 ความหลากหลายทางชีวภาพ            | S5 สุขภาวะและความปลอดภัยในสภาพแวดล้อมการทำงาน           | G6 การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน                   |
|      |                                     | S6 การมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม                        | G7 การดำเนินการด้านภาษี                           |
|      |                                     | S7 การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย                     | G8 นวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและ/หรือสิ่งแวดล้อม |

ที่มา: รวบรวมโดย ผู้วิจัย จากเกณฑ์และคู่มือการเข้าร่วมการประเมินความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนประจำปี พ.ศ. 2565

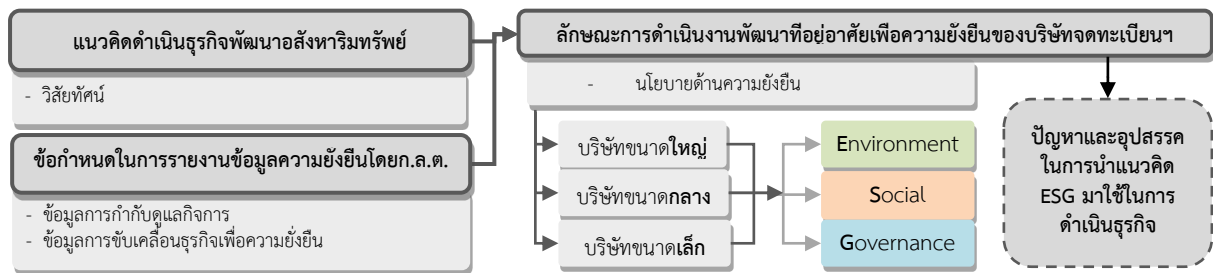
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากงานวิจัยระดับของการรายงานเพื่อความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: กรณีศึกษา กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่าบริษัทที่มีระดับการรายงานความยั่งยืนอยู่ในระดับที่สูงบางแห่งอยู่ในรายชื่อหุ้น ESG100 ของปีพ.ศ. 2560 ซึ่งแสดงให้เห็นได้ว่าการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนยังผลที่ดีกับองค์กร ภาพลักษณ์ที่ดีสามารถเกิดขึ้นจากการใช้แนวคิดความยั่งยืน (ESG) ในการบริหารและดำเนินธุรกิจอย่าง (วราภรณ์ แทนมณี และ นิภา รุ่งเรืองวุฒิไกร, 2562) และงานวิจัยหัวข้อ A Quantitative Study of ESG Disclosure in Connection with Financial Performance of Swedish Real Estate Firms บ่งชี้ว่ามีสัญญาณเชิงบวกจากการเปิดเผยคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการเป็นส่วนหนึ่งขององค์กรที่มีจุดยืนด้านความยั่งยืนที่ชัดเจน (Andersson & Leorato, 2022)

## วิธีดำเนินการวิจัย

### กรอบแนวคิดการวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัยออกเป็น 4 ส่วน คือ 1) แนวคิดดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ 2) ข้อกำหนดในการรายงานข้อมูลด้านความยั่งยืน ได้แก่ ข้อมูลการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลการขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่เนื้อหาที่ 3) ลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนฯ จากนโยบายความยั่งยืนทั้ง 3 มิติ และ 4) ปัญหาอุปสรรคในการนำ ESG มาใช้ในการดำเนินธุรกิจ (ภาพ 1)



ภาพ 1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย  
ที่มา: เรียบเรียงโดย ผู้วิจัย, 2564

### การคัดเลือกกรณีศึกษา

- ผู้วิจัยกำหนดกลุ่มตัวอย่างเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนฯ กลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง โดยเลือกเฉพาะกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นหลัก และมีการเสนอข้อมูลการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืนในรายงาน 56-1 One Report ประจำปี 2564 จำนวน 40 บริษัท (ข้อมูล ณ พ.ศ. 2565)
- คัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง 15 บริษัท โดยพิจารณาจากการเสนอแนวทางความยั่งยืน จากการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินธุรกิจผ่านรายงานประจำปี 56-1 One Report ปี 2563 หรือรายงานการพัฒนายั่งยืนอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563
- จัดกลุ่มประชากร 15 บริษัท ตามขนาดสินทรัพย์รวมเฉลี่ย 5 (ปี พ.ศ. 2560 – 2564) ด้วยการคำนวณหาค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวมแยกเป็น 3 ขนาด โดยแจกแจงความถี่เป็นอันตรภาคชั้น ตามตาราง 2

### การรวบรวมข้อมูล

- ข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบด้วยข้อมูลแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง จากแหล่งข้อมูลเอกสาร (documentary research) คือ ข้อมูลวิสัยทัศน์ และนโยบายความยั่งยืนจากรายงาน 56-1 One-Report ประจำปี 2564 กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 15 บริษัท
- ข้อมูลปฐมภูมิ ใช้แบบสัมภาษณ์อย่างมีโครงสร้างในการสัมภาษณ์บุคลากรด้านการดำเนินงานอย่างยั่งยืนจากบริษัทขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก กลุ่มละ 1 แห่ง คือ บมจ.พฤษภา โฮลดิ้ง บมจ.ศุภาลัย และ บมจ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์

### การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งในเชิงคุณภาพและปริมาณ แบ่งขั้นตอนในการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ขั้นตอน คือ

- จำแนกชุดกรณีข้อมูลวิสัยทัศน์ และนโยบายความยั่งยืน ตามขนาดบริษัท ได้แก่ ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก
- กำหนดหมวดหมู่และชุดรหัสข้อมูลอ้างอิงตามเกณฑ์ความยั่งยืน (ตาราง 1) หมวดหมู่ความยั่งยืน 3 มิติ รวม 21 ชุดรหัส
- ใช้โปรแกรม QDA Miner Lite ในการวิเคราะห์ผลเชิงเปรียบเทียบ โดยการนับค่าสำคัญ และตีความหมายตามคำอธิบายของเกณฑ์ความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตาราง 2 กรณีศึกษาสำหรับการวิเคราะห์การจัดกลุ่มตัวอย่างตามขนาดสินทรัพย์

| ขนาดสินทรัพย์                               | รายชื่อบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์           | ตัวย่อ | รายชื่อ THSI |    |    |    |    |    |    |    | ปีที่เริ่มเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน | สินทรัพย์รวมเฉลี่ย (ลบ.) |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------|--------------|----|----|----|----|----|----|----|------------------------------------|--------------------------|
|                                             |                                             |        | 65           | 64 | 63 | 62 | 61 | 60 | 59 | 58 |                                    |                          |
| ขนาดใหญ่<br>(3แห่ง)                         | 1. บมจ. แอสสิริ                             | SIRI   | ✓            | ✓  | ✓  | -  | -  | -  | -  | -  | 2561                               | 102,660                  |
|                                             | 2. บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) | FPT    | ✓            | ✓  | ✓  | -  | -  | -  | -  | -  | 2562                               | 80,363                   |
|                                             | 3. บมจ. พญาฯ โฮลดิ้ง                        | PSH    | ✓            | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | -  | 2558                               | 78,239                   |
| ขนาดกลาง<br>(3แห่ง)                         | 1. บมจ. ศุภาลัย                             | SPALI  | ✓            | -  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | 2558                               | 62,720                   |
|                                             | 2. บมจ. เอพี (ไทยแลนด์)                     | AP     | ✓            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2564                               | 54,229                   |
|                                             | 3. บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น           | SC     | ✓            | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | 2560                               | 44,117                   |
| ขนาดเล็ก<br>(3แห่ง)                         | 1. บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้              | ORI    | ✓            | ✓  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2562                               | 30,260                   |
|                                             | 2. บมจ. คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์         | CGD    | -            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2563                               | 23,722                   |
|                                             | 3. บมจ. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์          | LPN    | -            | ✓  | ✓  | ✓  | ✓  | -  | ✓  | ✓  | 2557                               | 18,800                   |
|                                             | 4. บมจ. มั่นคงเคหะการ จำกัด                 | MK     | -            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2563                               | 16,728                   |
|                                             | 5. บมจ. ชาลูนีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์           | CI     | -            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2558                               | 9,062                    |
|                                             | 6. บมจ. เนอวานา โคอี                        | NVD    | ✓            | ✓  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2562                               | 6,080                    |
|                                             | 7. บมจ. เจ้าพระยามหานคร                     | CMH    | -            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2563                               | 5,509                    |
|                                             | 8. บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้                | KC     | -            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2563                               | 1,031                    |
|                                             | 9. บมจ. ปรีชากรู๊ป                          | PRECA  | -            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2563                               | 531                      |
| จำนวนบริษัทที่อยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน THSI |                                             |        | 8            | 7  | 6  | 4  | 4  | 3  | 4  | 3  |                                    |                          |

ที่มา: เรียบเรียงโดย ผู้วิจัย, 2565

หมายเหตุ: การจัดกลุ่มตัวอย่างโดยแจกแจงความถี่มีความกว้างอันตรภาคชั้นเท่ากับ 34,043

ผลการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยเก็บข้อมูลที่ปรากฏในรายงาน 56-1 One Report ปี 2564 ของบริษัทที่จดทะเบียนฯ จำนวน 15 แห่ง จำแนกเป็น 3 ขนาด ได้แก่ ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก และการสัมภาษณ์ในประเด็นปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงาน สามารถสรุปผลการศึกษาเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 1. แนวคิดการนำ ESG มาใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทที่จดทะเบียนฯ
  - 2. ลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด ESG ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนฯ
  - 3. ปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละขนาดจากการดำเนินงานด้วยแนวคิด ESG
- มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แนวคิดการนำ ESG มาใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทที่จดทะเบียนฯ

จากการศึกษาวิสัยทัศน์องค์กรของบริษัทที่จดทะเบียนฯ จำนวน 15 แห่ง วิเคราะห์สาระสำคัญโดยจำแนกแนวคิดตามขนาดบริษัท พบการมุ่งเน้นใน 3 ทาง คือ (1) มุ่งเน้นที่องค์กรเป็นหลัก (ตารางสีแดง) (2) มุ่งเน้นที่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นหลัก รวมถึงกลุ่มลูกค้า (ตารางสีเหลือง) และ (3) มุ่งเน้นทั้งองค์กรและผู้มีส่วนได้เสีย (ตารางสีส้ม) มีรายละเอียดดังนี้

- แนวคิดการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทขนาดใหญ่

บริษัทขนาดใหญ่มีแนวคิดในการผลิตสินค้าและบริการครบวงจร สร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าที่ใช้ชีวิตรูปแบบใหม่ สร้างประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียและขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน ดังแสดงในตาราง 3

ตาราง 3 แนวคิดการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทขนาดใหญ่

| ชื่อบริษัท | วิสัยทัศน์                                                                                                                                                                                            | สาระสำคัญ                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.SIRI     | มุ่งสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย โดยนำเสนอทั้งผลิตภัณฑ์และบริการด้านการอยู่อาศัยที่ทุกคนสามารถเข้าถึงได้อย่างครบวงจร และสร้างประโยชน์อย่างยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย | - เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ<br>- เสนอผลิตภัณฑ์และบริการครบวงจรสำหรับทุกคน<br>- สร้างประโยชน์อย่างยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย       |
| 2.FPT      | เป็นผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนพร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน                                           | - เป็นผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร<br>- ส่งมอบประสบการณ์ที่มีคุณค่าแก่ผู้มีส่วนได้เสีย<br>- ขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน |
| 3.PSH      | พหุภาษา โฮลดิ้ง มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า คิดค้นพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์รูปแบบชีวิตความเป็นอยู่สมัยใหม่อย่างต่อเนื่อง พร้อมขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน              | - สร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า<br>- พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการสำหรับรูปแบบการใช้ชีวิตสมัยใหม่<br>- ขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน         |

ที่มา: ผู้วิจัยเก็บข้อมูลวิสัยทัศน์ของบริษัทขนาดใหญ่ที่ปรากฏในรายงาน 56-1 One Report ประจำปี 2564

#### - แนวคิดการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทขนาดกลาง

บริษัทขนาดกลางมีแนวคิดในการผลิตสินค้าและบริการที่เกื้อหนุนลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย ด้วยนวัตกรรมใหม่เพื่อให้ลูกค้าได้กำหนดรูปแบบชีวิตตัวเอง อีกทั้งยังมีแนวคิดการมีส่วนร่วมสร้างสังคมและพัฒนาสิ่งแวดล้อม ดังตาราง 4

ตาราง 4 แนวคิดการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทขนาดกลาง

| ชื่อบริษัท | วิสัยทัศน์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | สาระสำคัญ                                                                                                                                                         |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. SPALI   | ผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน โดยมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | - เป็นผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน<br>- มีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม                                                                      |
| 2. AP      | EMPOWER LIVING เป็นผู้สร้างและจัดหาสินค้าและบริการสินค้าที่เกื้อหนุนลูกค้า และผู้ที่เกี่ยวข้องกับเอพีไทยแลนด์ สามารถเลือกที่จะใช้ชีวิตแบบที่ต้องการได้ด้วยตนเอง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | - เพิ่มพลังในการใช้ชีวิต<br>- สร้างสินค้าและบริการที่เกื้อหนุนลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย<br>- เพื่อรูปแบบการใช้ชีวิตที่กำหนดได้เอง                                 |
| 3. SC      | ปี ค.ศ. 2050 ที่อยู่อาศัยจาก SC ASSET ได้มอบเวลาเข้าที่ดีให้กับลูกค้าว่า 1 ล้านคน ผู้คนอยู่อาศัยอย่างปลอดภัย ไร้กังวลในบ้าน Worry-free Home ความไร้กังวลนี้ ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีทั้งเวลาและพลังงานมากขึ้น เพื่อไปทุ่มเทให้สิ่งที่รักและความฝัน บางความฝันอาจเป็นจุดเริ่มต้นของการทำให้ผู้คนในโลกมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น SC ASSET เป็นชื่อแรกที่คุณนึกถึง เมื่อกล่าวถึงที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง และมีนวัตกรรมที่ล้ำสมัย พนักงานมีความภูมิใจที่ได้ร่วมสร้างจุดเริ่มต้นให้สังคมมีคุณภาพที่ดีอย่างยั่งยืน | - เป็นบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงชั้นนำ<br>- มีนวัตกรรมสมัยใหม่<br>- มีส่วนร่วมสร้างคุณภาพสังคมที่ดี<br>- เสนอสินค้าและบริการที่ปลอดภัย ไร้กังวลสำหรับลูกค้า |

ที่มา: ผู้วิจัยเก็บข้อมูลวิสัยทัศน์ของบริษัทขนาดกลางที่ปรากฏในรายงาน 56-1 One Report ประจำปี 2564

#### แนวคิดการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทขนาดเล็ก

บริษัทขนาดเล็กมีแนวคิดในการผลิตสินค้าและบริการที่คุ้มค่า และตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้า มีแนวคิดในการสร้างการเติบโตเชิงเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน อีกทั้งการมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมและคุณภาพชีวิต ดังตาราง 5

ตาราง 5 แนวคิดการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทขนาดเล็ก

| ชื่อบริษัท | วิสัยทัศน์                                                                                                                                                                                                                          | สาระสำคัญ                                                                                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. CGD     | ตั้งเป้าในการบริหารจัดการหลักทรัพย์ของบริษัทให้สมดุลกันทั้งในฝั่งของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และฝั่งการลงทุน เพื่อสร้างความยั่งยืนในการเติบโตในระยะยาวจากสินทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ที่สร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง           | - บริหารจัดการหลักทรัพย์ของบริษัทให้สมดุล<br>- สร้างความยั่งยืนในการเติบโตในระยะยาว                                                               |
| 2. CI      | ชาญอิสระ ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน                                                                                                                                                                                             | - เป็นองค์กรที่ภูมิใจพัฒนาธุรกิจ                                                                                                                  |
| 3. CMH     | เราจะมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศแห่งการเป็นผู้พัฒนาการอยู่อาศัย                                                                                                                                                                         | - เป็นบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำ                                                                                                               |
| 4. LPN     | เพิ่มประสิทธิภาพของผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคงไว้ซึ่งความสมดุลและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน                                                                                | - เพิ่มประสิทธิภาพของผลประโยชน์ธุรกิจ<br>- พัฒนาอย่างยั่งยืนโดยรักษาสมดุลและความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย                                      |
| 5. MK      | บริษัทจะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศ โดยมุ่งเน้นสินค้าและบริการที่คุ้มค่าคุ้มราคาแก่ลูกค้า                                                                                                       | - เป็นบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยชั้นนำ<br>- สร้างสินค้าและบริการที่คุ้มค่า                                                                           |
| 6. ORI     | มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรและพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาลโดยเราจะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีโดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ด้วยการคิดที่มากกว่า ให้มากกว่า เพื่อลูกค้าได้มากกว่า | - เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร<br>- พัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืน<br>- ส่งมอบสินค้าและบริการที่ดี<br>- ยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลาง |
| 7. KC      | “สังคมที่ดี เริ่มต้นที่บ้าน” เราเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่สร้างโอกาสให้ทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยได้ง่าย ในราคาที่คุ้มค่ากว่า และเป็นองค์กรที่คำนึงถึงการมีส่วนร่วมยกระดับสังคมของทุก ๆ ภาคส่วน                                      | - สร้างโอกาสให้ทุกคนได้มีที่อยู่อาศัย<br>- ช่วยยกระดับสังคม                                                                                       |
| 8. NVD     | สร้างนิยามใหม่ของการใช้ชีวิต                                                                                                                                                                                                        | - กำหนดการใช้ชีวิตแบบใหม่                                                                                                                         |
| 9. PRECA   | มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ตอบสนองความสุขในการอยู่อาศัย และรังสรรค์คุณภาพชีวิต                                                                                                                                          | - ตอบสนองการอยู่อาศัย<br>- สร้างคุณภาพชีวิต                                                                                                       |

ที่มา: ผู้วิจัยเก็บข้อมูลวิสัยทัศน์ของบริษัทขนาดเล็กที่ปรากฏในรายงาน 56-1 One Report ประจำปี 2564

แนวคิดการนำ ESG มาใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทที่จดทะเบียนฯ สรุปได้ดังนี้

- ภาพรวมภาคอุตสาหกรรมพัฒนาที่อยู่อาศัยมีแนวคิดร่วมกัน 4 ประการ คือ (1) กำหนดตำแหน่งให้เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ (2) พัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน (3) สร้างประโยชน์และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยเฉพาะลูกค้า และ (4) ผลิตสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์รูปแบบการดำเนินชีวิต
- บริษัทแต่ละขนาดมีแนวคิดที่โดดเด่นต่างกัน โดยบริษัทขนาดใหญ่มีแนวคิดในการผลิตสินค้าและบริการครบวงจร บริษัทขนาดกลางเกื้อหนุนลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียด้วยนวัตกรรม และบริษัทขนาดเล็กมีแนวคิดในการดำเนินธุรกิจที่ช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตและสังคมด้วยสินค้าและบริการที่คุ้มค่า และสร้างการเติบโตเชิงเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน
- ภายใต้บริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยจำนวน 15 แห่ง มีบริษัท 7 แห่ง ที่มุ่งเน้นทั้งองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียสูงสุด สะท้อนถึงบริษัทส่วนใหญ่เริ่มมีแนวคิดที่ตอบสนองเป้าหมายการพัฒนาองค์กรพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสียในระบบห่วงโซ่อุปทาน

ลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด ESG ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนฯ

จากการศึกษาลักษณะการดำเนินงานของบริษัทที่จดทะเบียนฯ จำนวน 15 แห่ง จำแนกประเด็นความยั่งยืนตามเกณฑ์ประเมินความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ผลการรวบรวมข้อมูลแบ่งสัดส่วนร้อยละดังตาราง 6 พบว่า ภาพรวมบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนฯสามารถเปิดเผยลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด ESG มากที่สุดในมิติสังคม (ร้อยละ 38.01) มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ (ร้อยละ 31.36) และมิติสิ่งแวดล้อม (ร้อยละ 30.6) ตามลำดับ โดยบริษัททุกขนาดมีการดำเนินงานมิติสังคมได้สูงสุด รองลงมาบริษัทขนาดใหญ่มุ่งดำเนินงานมิติสิ่งแวดล้อม

ต่างจากบริษัทขนาดกลางและเล็กมุ่งดำเนินงานมิติบริษัทภิบาลและเศรษฐกิจ มีรายละเอียดการรายงานความยั่งยืนแต่ละมิติ ดังนี้

ตาราง 6 ภาพรวมการรายงานด้านความยั่งยืนแต่ละมิติของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| เกณฑ์ประเมินความยั่งยืน    | ค่าเฉลี่ยรวม | ขนาดใหญ่ | ขนาดกลาง | ขนาดเล็ก |
|----------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| มิติสิ่งแวดล้อม            | 30.6%        | 36.97%   | 27.19%   | 27.73%   |
| มิติสังคม                  | 38.01%       | 38.79%   | 36.87%   | 38.38%   |
| มิติบริษัทภิบาลและเศรษฐกิจ | 31.36%       | 24.24%   | 35.94%   | 33.89%   |

ที่มา: ผู้วิจัยเก็บข้อมูลร้อยละความถี่ของลักษณะการดำเนินงานด้วยการนับจำนวนค่าสำคัญและความหมายจากข้อมูลนโยบายความยั่งยืน  
หมายเหตุ: ตัวอักษรสีแดงและสีน้ำเงิน แสดงให้เห็นถึงร้อยละความถี่ที่น้อยที่สุดและมากที่สุดตามลำดับ

ลักษณะการดำเนินงานในมิติสิ่งแวดล้อม

ผลการเก็บข้อมูลการดำเนินงานมิติสิ่งแวดล้อมสะท้อนภาพรวมบริษัทสามารถรายงานครบทุกประเด็น ดังตาราง 7

ตาราง 7 การรายงานด้านความยั่งยืนมิติสิ่งแวดล้อมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำแนกตามขนาด

| เกณฑ์ประเมินความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |                                  | ค่าเฉลี่ยรวม | ขนาดใหญ่  | ขนาดกลาง  | ขนาดเล็ก  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| มิติสิ่งแวดล้อม                                            |                                  | 30.6%        | 36.97%    | 27.19%    | 27.73%    |
| E1                                                         | การเปิดเผยข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม  | * 9.74%      | * 9.09%   | ** 9.22%  | * 10.92%  |
| E2                                                         | การจัดการสิ่งแวดล้อม             | *** 6.42%    | *** 7.27% | *** 4.15% | ** 7.84%  |
| E3                                                         | การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ | ** 7.81%     | ** 7.88%  | * 9.68%   | *** 5.88% |
| E4                                                         | การจัดการด้านสภาพภูมิอากาศ       | 3.08%        | 6.67%     | 2.30%     | 0.28%     |
| E5                                                         | คุณภาพวัสดุก่อสร้าง              | 1.17%        | 1.82%     | 0.00%     | 1.68%     |
| E6                                                         | ความหลากหลายทางชีวภาพ            | 2.4%         | 4.24%     | 1.84%     | 1.12%     |

ที่มา: ผู้วิจัยเก็บข้อมูลร้อยละความถี่ของลักษณะการดำเนินงานด้วยการนับจำนวนค่าสำคัญและความหมายจากข้อมูลนโยบายความยั่งยืน  
หมายเหตุ: ตัวอักษรสีแดงแสดงค่าความถี่ที่น้อย สัญลักษณ์ \*, \*\*, \*\*\* แสดงถึงอันดับค่าความถี่อันดับ 1, 2 และ 3 ตามลำดับ

จากตารางผลการเก็บข้อมูลจำแนกตามขนาด สามารถสรุปและตั้งข้อสังเกตได้ดังนี้

- บริษัทขนาดใหญ่สามารถรายงานได้เป็นอันดับกลาง ขณะที่ขนาดเล็กและขนาดกลางสามารถรายงานได้เป็นอันดับท้ายสุดตามลำดับ โดยภาพรวมบริษัททุกขนาดสามารถรายงานสูงสุด 3 ประเด็น 1) การเปิดเผยข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม (E1) 2) การจัดการสิ่งแวดล้อม (E2) และ 3) การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ (E3)
- พบข้อสังเกตในความสามารถในการรายงานประเด็นคุณภาพวัสดุก่อสร้าง (E5) ที่มีค่าเฉลี่ยการรายงานรวมต่ำที่สุดของบริษัทขนาดใหญ่ เช่น PSH ใช้เทคโนโลยี Precast ที่ผลิตจากระบบโรงงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และบริษัทขนาดเล็กบางแห่ง เช่น LPN ที่นำหลักการจากมาตรฐาน LEED และ TREES มาปรับใช้กับมาตรฐานการออกแบบขององค์กร
- สะท้อนถึงการดำเนินงานมิติสิ่งแวดล้อมสัมพันธ์กับค่าใช้จ่ายและต้นทุนของกระบวนการพัฒนาโครงการโดยตรง ดังนั้นประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมที่กระทบกับต้นทุนที่สูงขึ้นจึงยังเป็นความท้าทายของบริษัทขนาดกลาง และขนาดเล็ก ในขณะที่การรายงานประเด็นที่ช่วยลดความเสี่ยงของการใช้ทรัพยากรและพลังงานถูกรายงานได้สูงกว่าอย่างชัดเจน

ลักษณะการดำเนินงานในมิติสังคม

ผลการรวบรวมข้อมูลการดำเนินงานมิติสังคม สะท้อนภาพรวมบริษัทสามารถรายงานครบทุกประเด็น ดังตาราง 8

ตาราง 8 การรายงานด้านความยั่งยืนมิติสังคมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำแนกตามขนาด

| เกณฑ์ประเมินความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ค่าเฉลี่ยรวม | ขนาดใหญ่  | ขนาดกลาง  | ขนาดเล็ก  |
|------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| มิติสังคม                                                  | 38.01%       | 38.79%    | 36.87%    | 38.38%    |
| S1 การเปิดเผยข้อมูลด้านสังคม                               | *** 8.29%    | ** 9.09%  | *** 7.37% | ** 8.40%  |
| S2 การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม | * 9.12%      | * 13.94%  | * 9.22%   | 4.20%     |
| S3 การพัฒนาศักยภาพแก่พนักงาน                               | 3.25%        | 3.64%     | 4.15%     | 1.96%     |
| S4 การใส่ใจและรักษาพนักงาน                                 | 1.04%        | 0.61%     | 1.38%     | 1.12%     |
| S5 สุขภาวะและความปลอดภัยในสภาพแวดล้อมการทำงาน              | 2.34%        | 3.03%     | 2.30%     | 1.68%     |
| S6 การมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม                           | ** 8.69%     | *** 4.24% | ** 7.83%  | * 14.01%  |
| S7 การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย                        | 5.28%        | *** 4.24% | 4.61%     | *** 7.00% |

ที่มา: ผู้วิจัยเก็บข้อมูลร้อยละความถี่ของลักษณะการดำเนินงานด้วยการนับจำนวนค่าสำคัญและความหมายจากข้อมูลนโยบายความยั่งยืน  
หมายเหตุ: ตัวอักษรสีแดงแสดงค่าความถี่ที่น้อย สัญลักษณ์ \*, \*\*, \*\*\* แสดงถึงอันดับค่าความถี่อันดับ 1, 2 และ 3 ตามลำดับ

จากตารางผลการเก็บข้อมูลจำแนกตามขนาด สามารถสรุปและตั้งข้อสังเกตได้ดังนี้

- บริษัทขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็กสามารถรายงานได้มากไปน้อยตามลำดับ พบว่ามี 4 ประเด็นที่สามารถรายงานสูงสุด ได้แก่ การเปิดเผยข้อมูลด้านสังคม (S1) การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม (S2) การมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม (S6) และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย (S7)
- พบข้อสังเกตในประเด็นการมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม (S6) ที่บริษัทขนาดเล็กรายงานได้สูงสุด ผ่านนโยบายช่วยเหลือและพัฒนาสังคม เช่น LPN, MK และ KC ส่งเสริมการกระจายรายได้และการจ้างงานแก่คนในชุมชน เป็นต้น
- พบข้อสังเกตในประเด็นการใส่ใจและรักษาพนักงาน (S4) ที่มีค่าเฉลี่ยการรายงานต่ำที่สุด กลับมีความโดดเด่นในการรายงานจากบริษัทขนาดกลาง เช่น SPALI มีการให้สวัสดิการด้านสุขภาพเพื่อใส่ใจและรักษาพนักงานขององค์กร เป็นต้น
- สะท้อนถึงการดำเนินงานด้านสังคมที่บริษัทส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในการรายงานในประเด็นที่กระทบต่อฝั่งแรงงาน สังคมและชุมชนเป็นหลัก เนื่องจากเป็นกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มใหญ่ และมีบทบาทสำคัญในการทำให้โครงการเกิดขึ้นจริง

ลักษณะการดำเนินงานในมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

ผลการรวบรวมข้อมูลการดำเนินงานมิติบรรษัทภิบาล แสดงภาพรวมบริษัทสามารถรายงานครบทุกประเด็น ดังตาราง 9

ตาราง 9 การรายงานด้านความยั่งยืนมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำแนกตามขนาด

| เกณฑ์ประเมินความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ค่าเฉลี่ยรวม | ขนาดใหญ่  | ขนาดกลาง  | ขนาดเล็ก  |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ                                  | 31.36%       | 24.24%    | 35.94%    | 33.89%    |
| G1 บรรษัทภิบาล                                              | ** 5.49%     | 3.03%     | * 6.45%   | *** 7.00% |
| G2 จรรยาบรรณธุรกิจ (code of conduct) และการต่อต้านการทุจริต | *** 5.42%    | *** 3.64% | *** 5.07% | * 7.56%   |
| G3 การบริหารความเสี่ยงและภาวะวิกฤต                          | 2.50%        | ** 4.24%  | 1.84%     | 1.40%     |
| G4 การระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของธุรกิจ (Materiality)    | * 7.86%      | * 10.30%  | ** 5.99%  | ** 7.28%  |
| G5 การบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า                     | 4.53%        | 0.61%     | ** 5.99%  | *** 7.00% |
| G6 การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน                             | 2.27%        | 0.61%     | 5.07%     | 1.12%     |

| เกณฑ์ประเมินความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาสิ่งทอสิ่งทอ |                                                | ค่าเฉลี่ยรวม | ขนาดใหญ่ | ขนาดกลาง | ขนาดเล็ก |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|----------|----------|----------|
| G7                                                      | การดำเนินการด้านภาษี                           | 0.25%        | 0.00%    | 0.46%    | 0.28%    |
| G8                                                      | นวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและ/หรือสิ่งแวดล้อม | 3.04%        | 1.82%    | 5.07%    | 2.24%    |

ที่มา: ผู้วิจัยเก็บข้อมูลร้อยละความถี่ของลักษณะการดำเนินงานด้วยการนับจำนวนค่าสำคัญและความหมายจากข้อมูลนโยบายความยั่งยืน

หมายเหตุ: ตัวอักษรสีแดงแสดงค่าความถี่ที่น้อย สัญลักษณ์ \*, \*\*, \*\*\* แสดงถึงอันดับค่าความถี่อันดับ 1, 2 และ 3 ตามลำดับ

จากตารางผลการเก็บข้อมูลจำแนกตามขนาด สามารถสรุปและตั้งข้อสังเกตได้ดังนี้

- บริษัทขนาดกลาง สามารถรายงานได้สูงสุด ตามด้วยบริษัทขนาดเล็ก และขนาดใหญ่ โดยภาพรวมสามารถรายงานสูงสุด 4 ประเด็น ได้แก่ บรรษัทภิบาล (G1) จรรยาบรรณธุรกิจและการต่อต้านการทุจริต (G2) การระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของธุรกิจ (materiality) (G4) และการบริหารจัดการความสัมพันธ์กับลูกค้า (G5)
- พบข้อสังเกตในประเด็นการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (G6) และนวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและ/หรือสิ่งแวดล้อม (G8) ที่บริษัทขนาดกลางรายงานได้โดดเด่น เช่น SC มีนโยบายส่งเสริมคู่ค้า มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างตามหลักการ Green Procurement และ SPALI ส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมที่ตอบสนองความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น
- พบข้อสังเกตในประเด็นการระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของธุรกิจ (materiality) (G4) โดยมุ่งเป็นส่วนหนึ่งของการขับเคลื่อนสู่เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนระดับประเทศ และระดับสากล โดยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสะท้อนถึงการดำเนินงานด้านบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจที่บริษัทส่วนใหญ่ให้ความสำคัญในการรายงานในประเด็นที่กระทบต่อฝั่งองค์กร นักลงทุน และลูกค้า ผู้มีบทบาทสำคัญต่อการลงทุน ขณะที่บริษัทส่วนน้อยที่มีการรายงานถึงฝั่งคู่ค้าผู้มีบทบาทสำคัญต่อคุณภาพผลิตภัณฑ์ ซึ่งสะท้อนภาพรวมห่วงโซ่อุปทานของอุตสาหกรรมพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ยั่งยืน

จากการวิเคราะห์ข้างต้นจึงสรุปได้ว่าภาพรวมบริษัททุกขนาดเป็นไปตามเกณฑ์ประเมินความยั่งยืนกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาสิ่งทอสิ่งทอทุกมิติ นอกจากนี้ยังพบว่าความโดดเด่นในการรายงานของบริษัทแต่ละขนาด ดังนี้

- **บริษัทขนาดใหญ่** มีการดำเนินงานด้านการจัดการสภาพภูมิอากาศ คุณภาพวัสดุก่อสร้าง และความหลากหลายทางชีวภาพที่โดดเด่น สะท้อนแนวคิดการขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืนที่คำนึงถึงคุณภาพด้านสิ่งแวดล้อมอย่างรอบด้าน
- **บริษัทขนาดกลาง** มีการดำเนินงานด้านการจัดการห่วงโซ่อุปทาน และนวัตกรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมที่โดดเด่น สะท้อนแนวคิดด้านนวัตกรรมเพื่อการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมได้อย่างชัดเจน
- **บริษัทขนาดเล็ก** มีการดำเนินงานด้านการมีส่วนร่วมของชุมชนและสังคมที่โดดเด่น ช่วยสะท้อนแนวคิดในการดำเนินธุรกิจที่ช่วยพัฒนาสังคมได้อย่างชัดเจน

### ปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นของบริษัทพัฒนาสิ่งทอสิ่งทอแต่ละขนาดจากการดำเนินงานด้วยแนวคิด ESG

ในการวิจัยเชิงคุณภาพผู้วิจัยได้สัมภาษณ์เชิงลึก บริษัทขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก ได้แก่ PSH SPALI และ LPN ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง พบอุปสรรคในการปรับมาตรฐานองค์กรสู่สากล สรุปได้ 3 ประเด็นดังนี้

#### การปรับโครงสร้างภายในองค์กรด้วยการจัดการระบบข้อมูลการดำเนินงาน

- กรณีศึกษา PSH พบว่ากระบวนการทำงานเดิมมีความซ้ำซ้อนและข้อมูลที่ไม่เป็นระบบ ส่งผลต่อประสิทธิภาพการทำงาน ขาดข้อมูลในการตัดสินใจที่แม่นยำ และระบบงานที่แบกรับภาระเกินจำเป็น จึงพัฒนาโครงการระบบฐานข้อมูล Streamline ที่ประสานการใช้เทคโนโลยีกับความร่วมมือของบุคลากรทุกสายงาน เพื่อให้เกิดการทำงานที่เชื่อมโยงทั้งระบบ

- สอดคล้องกับการศึกษา LPN ได้ตั้งหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านการกำหนดมาตรฐานขององค์กรด้วยการจัดทำ Checklist สำหรับประเมิน ตรวจสอบ และเก็บผลการดำเนินงานเป็นระบบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล เพื่อพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ เอื้อต่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่องด้วยการใช้ฐานข้อมูลดังกล่าวต่อยอดแนวทางการดำเนินงานในอนาคต

#### **การประสานความร่วมมือในการปรับตัวสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนจากคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทาน**

- กรณีศึกษา SPALI ที่เป็นผู้ค้าในห่วงโซ่อุปทาน ได้พบความท้าทายในการปรับตัวของคู่ค้าเดิมในห่วงโซ่อุปทานสู่การมีเป้าหมายที่ยั่งยืนยิ่งขึ้น จากการมุ่งวิเคราะห์กระบวนการทำงานเพื่อหาปัจจัยที่สำคัญต่อการลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และบทบาทของผู้บริหารมีส่วนสำคัญในการโน้มน้าว และให้ความรู้แก่คู่ค้าในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น

#### **ความท้าทายใหม่ที่เกิดจากกระบวนการเก็บข้อมูล และรายงานผลการดำเนินธุรกิจด้านสิ่งแวดล้อม**

- กรณีศึกษา LPN พบว่า Carbon footprint ที่เกิดจากกระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์กว่าร้อยละ 80 เกิดในช่วงการใช้งานโครงการ และต้องจัดการผลกระทบที่เกิดขึ้นในระยะยาวนี้ อีกทั้งปัจจุบันการคำนวณปริมาณ Carbon footprint ยังเป็นองค์ความรู้ใหม่สำหรับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ในการพัฒนาธุรกิจ และรายงานผลการดำเนินงาน

## **อภิปรายผลการศึกษา**

### **วิสัยทัศน์ของบริษัทพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนฯกับการนำ ESG มาใช้ในการดำเนินธุรกิจ**

การศึกษาพบว่าภาพรวมบริษัทพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนฯ จำนวน 15 แห่ง ในช่วงปีพ.ศ. 2564 ซึ่งถือเป็นช่วงเริ่มต้นที่ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้กำหนดเกณฑ์การรายงานความยั่งยืนก่อนประกาศใช้ในปีพ.ศ. 2565 มีแนวคิดการดำเนินงานที่เป็นไปตามกระแสการพัฒนาที่ยั่งยืนระดับสากล อีกทั้งพบว่าบริษัทบางแห่งเริ่มมีการรายงานความยั่งยืนตั้งแต่ปีพ.ศ. 2557 (ตาราง 2) สะท้อนให้เห็นถึงความตั้งใจ และวิสัยทัศน์คำนึงถึงความยั่งยืนมาโดยตลอด

### **การประเมินหุ้นยั่งยืน THSI และการรายงานลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด ESG**

ในงานวิจัยพบข้อสังเกตประการหนึ่งในรายชื่อบริษัทที่ผ่านการประเมินหุ้นยั่งยืนติดต่อกัน (ตาราง 2) พบว่าบริษัทเหล่านั้นมีการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนอย่างต่อเนื่องก่อนที่จะมีการกำหนดเกณฑ์การรายงานด้านความยั่งยืนในปีพ.ศ. 2563 อีกทั้งลักษณะการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยของบริษัทขนาดใหญ่ที่ดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมในประเด็นที่ส่งผลต่อต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นได้สมบูรณ์กว่าบริษัทที่เล็กกว่า ซึ่งอาจส่งผลต่อการประเมินความยั่งยืนของบริษัทขนาดใหญ่ มีเสถียรภาพมากกว่า สอดคล้องกับผลการศึกษาความสัมพันธ์ของการรายงาน ESG กับผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในสวีเดนเชิงปริมาณ ของ Andersson and Leorato (2022) ที่พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงบวกจากการเปิดเผยคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการเป็นส่วนหนึ่งขององค์กรที่มีจุดยืนด้านความยั่งยืนที่ชัดเจน

### **เครื่องมือและวิธีการแก้ปัญหาจากการดำเนินงานด้วยแนวคิด ESG**

จากการสัมภาษณ์พบว่ามีอุปสรรคในการปรับโครงสร้างบริษัท ห่วงโซ่อุปทาน ไปจนถึงการพบความท้าทายใหม่ในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม เหล่านี้สามารถแก้ไขได้ด้วย 4 ปัจจัย คือ 1) การมีข้อมูลการดำเนินงานและองค์ความรู้และเทคโนโลยีที่จำเป็นและเพียงพอ 2) ความเข้าใจในกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืนของบุคลากรในองค์กรและคู่ค้า 3) ต้นทุนทางการเงินและเวลา 4) การร่วมมือและสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ซึ่งกฎเกณฑ์สำคัญในการแก้ปัญหา และค้นพบกระบวนการเพื่อความยั่งยืนที่สามารถนำไปปฏิบัติได้จริง เกิดการเปลี่ยนแปลงในเชิงบวกต่อการพัฒนาสิ่งแวดล้อม สังคม และองค์กร สร้างความยืดหยุ่นในการปรับตัวและพัฒนาธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

## สรุปผลการศึกษา

การศึกษาชี้ให้เห็นสถานการณ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่นำ ESG มาใช้ดำเนินธุรกิจ สะท้อนให้เห็นการปรับตัวของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงห่วงโซ่อุปทานในภาคอุตสาหกรรมต่อการเริ่มทำแนวคิดความยั่งยืนเข้าสู่ทุกกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืน ในช่วงเวลาที่ยังไม่ได้มีการบังคับใช้เกณฑ์การรายงานด้านความยั่งยืนเป็นทางการ

อีกทั้งผลการศึกษายังชี้ให้เห็นถึงช่องว่างในการพัฒนาการดำเนินงานมิติสิ่งแวดล้อมในประเด็นคุณภาพวัสดุก่อสร้าง ความหลากหลายทางชีวภาพ การจัดการด้านสภาพภูมิอากาศที่ต้องอาศัยการคำนวณการปล่อย Carbon footprint ที่จะช่วยลดผลกระทบได้ในรูปธรรม และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยและสังคมได้ในระยะยาว ด้วยการใช้ประโยชน์จากต้นทุนทางการเงิน ประสิทธิภาพ องค์ความรู้ เทคโนโลยีและนวัตกรรม และการสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## บรรณานุกรม

- จรรย์ญา อนันตชัย. (2558). *ความสัมพันธ์ระหว่างรายงานความยั่งยืนและมูลค่าของกิจการของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ณัฐศิริ บุญชวน. (2560). *คำแนะนำการจัดทำรายงานความยั่งยืนของธุรกิจ*. ศูนย์พัฒนาความรับผิดชอบต่อสังคม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.
- นริศร์ดี สันธยาดี, พรชัย ถาวรานนท์, และกิตติ บัญญานนท์. (2563). *คู่มือการพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน*. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฝ่ายพัฒนาธุรกิจเพื่อความยั่งยืน 1 และ 2.
- วรภรณ์ แทนมณี และนิภา รุ่งเรืองวุฒิไกร. (2562, มกราคม-เมษายน). *ระดับของการรายงานเพื่อความยั่งยืนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย : กรณีศึกษา กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*. วารสารวิชาการสังคมศาสตร์เครือข่ายวิจัยประชาชน, 1(1).
- วิจัยกรุงศรี. (2565). *สำนักงาน*. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Housing-in-BMR/IO/housing-in-bmr-22>
- Andersson, E., & Leorato, L. (2022). *Show your hand: A quantitative study of ESG disclosure in connection with financial performance of Swedish real estate firms* [Unpublished master thesis]. KTH Royal Institute of Technology.