

กลยุทธ์การสร้างรายได้เปรียบโดยการพัฒนาโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีก  
ที่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell  
ในเขตกรุงเทพมหานคร

Strategies for Gaining Competitive Advantage in Office and Retail  
Real Estate Development Complying both LEED BD+C  
and WELL Core & Shell Standards in Bangkok

รับบทความ	06/10/2568
แก้ไขบทความ	28/11/2568
ยอมรับบทความ	28/11/2568

รัตติกาล สุขสะอาด\* ไตรรัตน์ จารุทัศน์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Rattikarn Suksaard, Trirat Jarutach

Department of housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

6770041125@student.chula.ac.th, trirat13@gmail.com

\*ผู้ประพันธ์บรรณานุกรม

## บทคัดย่อ

รายงาน The Global Risks Report ค.ศ. 2025 ระบุว่า ครึ่งหนึ่งของ 10 ความเสี่ยงสำคัญใน 10 ปีข้างหน้าเกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สะท้อนถึงความจำเป็นในการนำเกณฑ์อาคารเขียวและสุขภาพ เช่น LEED และ WELL มาใช้ในภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งเสริมสุขภาพและความยั่งยืน งานวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จในการพัฒนาโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกตามเกณฑ์ LEED BD+C และ WELL Core & Shell วิเคราะห์กลยุทธ์การสร้างรายได้เปรียบเชิงการแข่งขันและเสนอแนะแนวทางการพัฒนา โดยใช้การสำรวจเชิงลึก แบบสัมภาษณ์เชิงโครงสร้าง และเทคนิคเดลฟาย (Delphi technique) เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

ผลจากการวิจัยพบว่า ปัจจัยหลักของเกณฑ์ทั้ง LEED และ WELL มีผลต่อความสามารถในการแข่งขันของโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกโดยเกณฑ์ LEED ปัจจัยสำคัญสูงสุด ได้แก่ กระบวนการเชิงบูรณาการ (IP) รองลงมาคือ คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (EQ) และพลังงานและบรรยากาศ (EA) ส่วนเกณฑ์ WELL ปัจจัยสำคัญ ได้แก่ ความสะดวกสบาย (comfort) หมดอากาศ (air) และหมดน้ำ (water) ตามลำดับ ซึ่งส่งผลต่อความคุ้มค่าในการลงทุนของโครงการ นอกจากนี้ ผลตอบแทนโครงการที่สูงกว่า เช่น อัตราค่าเช่า รองลงมา คือการยอมรับต้นทุนก่อสร้างสูงขึ้นและภาพลักษณ์องค์กรเป็นส่วนในการตัดสินใจลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการที่ผ่านเกณฑ์ทั้งสองสูงกว่าอาคารทั่วไปประมาณร้อยละ 3-10 ของอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกขนาดพื้นที่ 98,244-125,519 ตารางเมตร อีกทั้งในส่วนค่าเช่าเฉลี่ยสูงกว่าสำนักงานทั่วไปประมาณร้อยละ 23 ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความสามารถสร้างความได้เปรียบเชิงเศรษฐศาสตร์ ส่วนอัตราการเช่าขึ้นอยู่กับทำเลและการบริหารจัดการ ด้านการตลาดและประโยชน์ต่อผู้ใช้อาคารพบว่า โครงการที่ผ่านเกณฑ์ทั้งสองสามารถเสริมความน่าเชื่อถือ สร้างความได้เปรียบเชิงกลยุทธ์ ดึงดูดผู้เช่ารายใหญ่ เพิ่มมูลค่าอาคาร แม้ว่าต้นทุนและค่าเช่าที่สูงอาจจำกัดกลุ่มผู้เช่าบางราย แต่แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียมและนโยบายภาครัฐที่สนับสนุนการพัฒนาอาคารที่ยั่งยืนส่งผลให้เกณฑ์อาคารเขียวและสุขภาพ กลายเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความแตกต่างเชิงคุณค่าและเพิ่มศักยภาพการแข่งขันของโครงการในระยะยาว

**คำสำคัญ:** กลยุทธ์ความได้เปรียบทางการแข่งขัน โครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีก มาตรฐาน LEED มาตรฐาน WELL Core & Shell

## Abstract

Environmental and energy challenges are rapidly evolving, significantly impacting human health and quality of life. The Global Risks Report 2025 identified that half of the world's top ten long-term risks are environmentally related, highlighting the need for sustainable, health-oriented practices in the built environment. Building certification systems such as LEED and WELL have gained international recognition for integrating sustainability with occupant well-being. Their application in real estate development enhances environmental responsibility, asset value, and market competitiveness. This study investigated key factors influencing the success of office and retail developments certified under LEED BD+C and WELL Core & Shell standards. Using a qualitative approach, structured and in-depth interviews were conducted with experts and stakeholders, and data were analyzed via the Delphi Technique.

Findings indicated that LEED factors with the greatest influence include Integrative Process (IP), Indoor Environmental Quality (EQ), and Energy and Atmosphere (EA), while WELL factors include Comfort, Air and Water. These elements collectively enhance project performance, user satisfaction, and economic viability. Although certified projects might incur higher construction costs, they achieve greater rental performance and long-term returns. Moreover, certification strengthens organizational reputation, attracts high-quality tenants, and improves competitive positioning.

In conclusion, integrating LEED and WELL standards serves as a strategic approach for sustainable real estate development, promoting environmental stewardship, occupant well-being, and long-term economic competitiveness.

**Keywords:** *competitive advantage strategy, office projects with retail space, LEED certification, WELL certification, Core & Shell*

## บทนำ

ปัจจุบันโลกเผชิญกับปัญหาสิ่งแวดล้อมและพลังงานซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ส่งผลกระทบต่อสุขภาพ คุณภาพชีวิตของผู้คนทั้งในปัจจุบันและอนาคต รายงาน The Global Risks Report ค.ศ. 2025 ได้สำรวจความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญกว่า 900 คนทั่วโลก ด้านปัจจัย “ความเสี่ยงของโลก” พบประเด็นปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมคิดเป็นครึ่งหนึ่งของความเสี่ยง 10 อันดับแรกในอีก 10 ปีข้างหน้า สะท้อนถึงความจำเป็นเร่งด่วนในการหามาตรการแก้ไขและการปรับตัว

ขณะเดียวกันในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและพลังงานอย่างมหาศาล การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การใช้น้ำและไฟฟ้าในอัตราที่สูง อีกทั้งยังก่อให้เกิดขยะเป็นจำนวนมาก ล้วนสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และสังคม ส่งผลให้เกิดการพัฒนาอาคารที่ยั่งยืน (Green Buildings) ซึ่งให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม สุขภาพกลายเป็นประเด็นสำคัญ จากการสำรวจแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ช่วง ค.ศ. 2022–2025 แสดงให้เห็นว่าองค์ประกอบด้านอาคารเขียวมีบทบาทเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะ ค.ศ. 2025 ที่การรับรองเกณฑ์อาคารเขียว Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) WELL Building Standard (WELL) ฯลฯ ถูกจัดอยู่ในลำดับความสำคัญสูงสุด สะท้อนถึงการยอมรับในระดับสากล ทั้งนี้ ข้อมูลจาก Green Building Consulting & Engineering ระบุว่า โครงการที่ได้รับการรับรอง LEED มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งในและต่างประเทศ ขณะที่มาตรฐาน WELL เติบโตแบบก้าวกระโดดในตลาดโลก และเริ่มได้รับความสนใจในประเทศไทย ข้อมูลสถิติชี้ว่า โครงการทั้งในและต่างประเทศส่วนใหญ่เลือกการรับรอง LEED และ WELL ในระดับ Gold และอยู่ในกลุ่มอาคารเชิงพาณิชย์

จากการทบทวนงานวิจัยที่ผ่านมา พบว่า การพัฒนาอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานอาคารเขียวมีความสัมพันธ์ต่อทั้งด้านเศรษฐกิจและคุณภาพการใช้งานอาคาร โดยพรภรณวดี มงคลเจริญ (2556) ศึกษาผลประโยชน์เชิงธุรกิจของสำนักงานที่ได้รับการรับรองตามเกณฑ์ LEED และ Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability for New Construction (TREES-NC) ระดับ Platinum พบว่า เกณฑ์ดังกล่าวช่วยได้ผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นในด้านรายได้จากค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น ต้นทุนการดำเนินงานที่ลดลง ซึ่งส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (asset value) ของอาคารในระยะยาว การลดค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษา ส่วนปวเรศ ถาวรประเสริฐ (2558) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารเขียวเกณฑ์ TREES-NC พบว่า ช่วยให้การใช้จ่ายพลังงานและน้ำลดลง แม้จะมีเงินลงทุนเริ่มต้นที่สูงขึ้น แต่กลับส่งผลให้อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) เพิ่มขึ้น และลดระยะเวลาคืนทุน ขณะที่สรารุฑ คูหาเรืองรอง และกวิณ ดันดีเสวี (2567) มุ่งศึกษากระบวนการขอรับรองยื่นขอรับรองเกณฑ์ LEED และ WELL โดยเน้นการวางแผนเชิงบูรณาการตั้งแต่ระยะเริ่มต้นของโครงการ ซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญต่อกลยุทธ์การบริหารโครงการที่มุ่งสู่ความยั่งยืน อย่างไรก็ตามยังขาดงานวิจัยที่ศึกษากลยุทธ์เชิงลึกในการสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันของการพัฒนาโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับการรับรองทั้ง LEED Building Design and Construction (BD+C) และ WELL Core & Shell ควบคู่กัน ซึ่งเป็นแนวทางใหม่ที่ผสมผสานทั้งมิติสิ่งแวดล้อมและสุขภาวะของผู้ใช้อาคาร โดยเฉพาะในบริบทของประเทศไทยที่ยังมีจำนวนโครงการลักษณะนี้จำกัด งานวิจัยนี้จึงมีความสำคัญในการเติมเต็มช่องว่างดังกล่าว โดยมุ่งวิเคราะห์กลยุทธ์ที่ช่วยเสริมความสามารถในการแข่งขัน เพิ่มมูลค่าทางธุรกิจ และสร้างคุณค่าความยั่งยืนให้กับโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานคร

## ขอบเขตของการวิจัย

**ขอบเขตด้านเนื้อหา** การศึกษาวิจัยนี้มุ่งเน้นวิเคราะห์กลยุทธ์การสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันของโครงการอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาที่สะท้อนแนวโน้มอาคารเชิงพาณิชย์ในเขตใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นอาคารที่ให้ความสำคัญต่อมาตรฐานด้านความยั่งยืนและสุขภาวะตามเกณฑ์ LEED Version 4 และ WELL Version 1 ในหมวด Building Design and Construction (BD+C) ประเภท Core & Shell ระดับ Gold ครอบคลุมการศึกษารูปแบบกายภาพของกรณีศึกษา การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยหลักตามเกณฑ์ทั้งสอง ตลอดจนการวิเคราะห์ปัจจัยด้านต้นทุน การตลาด อัตราค่าเช่า จุดแข็ง จุดอ่อน อุปสรรค การพิจารณาประเด็นสำคัญจากมุมมองผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และโอกาสศักยภาพในการสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันของโครงการ

**ขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา** งานวิจัยนี้กำหนดกรณีศึกษาในโครงการที่ประกอบด้วย 2 องค์ประกอบ ได้แก่ พื้นที่สำนักงานเป็นหลักควบคู่กับพื้นที่ค้าปลีก โดยจำกัดขอบเขตเฉพาะอาคารสำนักงานเกรด A ในเขตกรุงเทพมหานครที่สร้างเสร็จและเปิดใช้งานแล้ว

**ขอบเขตด้านประชากร** งานวิจัยนี้กำหนดประชากรกลุ่มตัวอย่างที่เกี่ยวข้องกับการสร้างความได้เปรียบในการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับการรับรองตามเกณฑ์ทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell ระดับ Gold ซึ่งเป็นอาคารที่ได้ 2 เกณฑ์ในอาคารเดียวในเขตกรุงเทพมหานครแบ่งออกเป็น 7 กลุ่มที่สำคัญ อันได้แก่ ผู้บริหารโครงการ หรือผู้พัฒนาโครงการกรณีศึกษา ผู้ออกแบบสถาปนิก วิศวกรระบบ ที่ปรึกษา หรือตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านเกณฑ์มาตรฐาน LEED WELL รวมถึงผู้ควบคุมงาน ประมาณราคา และตัวแทนผู้ใช้อาคารโครงการกรณีศึกษา

### **เกณฑ์ประเมินอาคารเขียว (Green Building)**

เกณฑ์ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) คือระบบมาตรฐานที่พัฒนาโดย U.S. Green Building Council เพื่อส่งเสริมอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานพลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ส่วนเกณฑ์ WELL Building Standard ที่มุ่งเน้นการส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ของผู้ใช้อาคารโดยเฉพาะ เช่น การควบคุมคุณภาพอากาศ ความสะอาดภายใน ทางแสง และการสนับสนุนกิจกรรมที่ดีต่อสุขภาพ ซึ่งทั้งสองเกณฑ์นี้มีความสำคัญแตกต่างกัน แต่สามารถเสริมสร้างคุณค่าให้อาคารและผู้ใช้ได้อย่างครบวงจร การประเมินผลกระทบต่อการลงทุนจึงควรพิจารณาทั้งสองด้านให้สอดคล้องกับเป้าหมายและบริบทของโครงการอย่างถี่ถ้วน

### **กรอบแนวคิดเกี่ยวกับต้นทุนและผลตอบแทน**

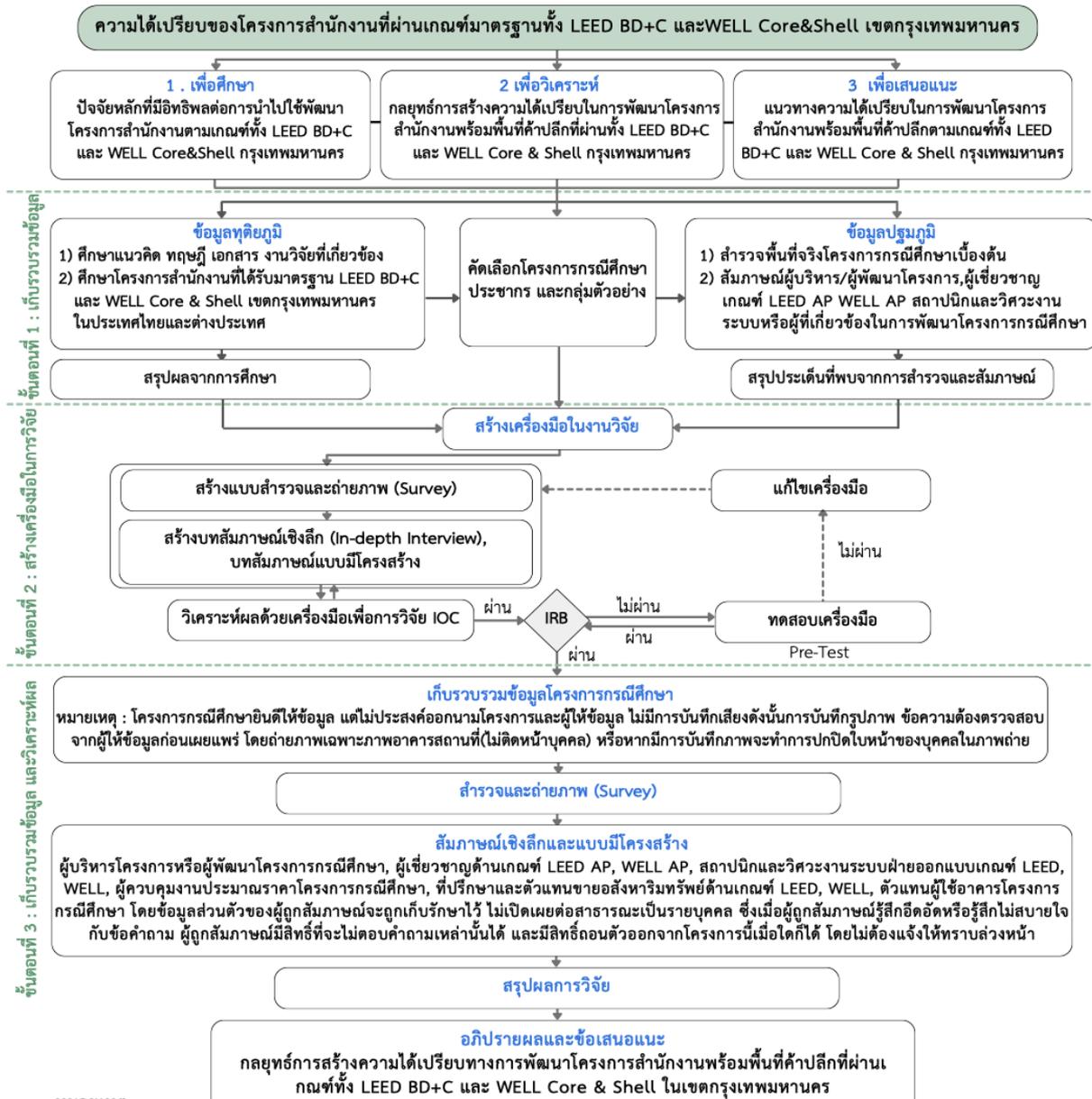
ต้นทุนโครงการแบ่งเป็นต้นทุนภายในและภายนอกแยกเป็นทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งต้นทุนที่มองเห็นและมองไม่เห็น ส่วนต้นทุนการก่อสร้างครอบคลุมค่าใช้จ่ายก่อสร้างและดำเนินงาน ผลตอบแทนแบ่งเป็นทางตรง เช่น รายได้จากยอดขาย และผลตอบแทนทางอ้อมที่สะท้อนคุณค่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์

### **แนวคิดและทฤษฎีการสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันของผู้ประกอบการ**

การสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันแนวคิดของฮิลล์ และโจนส์ (Hill and Jones) (2012) ระบุว่า ความได้เปรียบเกิดจากประสิทธิภาพที่เหนือกว่า คุณภาพที่เหนือกว่า นวัตกรรม และการตอบสนองความต้องการลูกค้า ขณะที่เอทซ์ และซิมมอนส์ (Esty and Simmons) (2011) เน้นว่า ความได้เปรียบเกิดจากความสามารถพิเศษที่คู่แข่งเลียนแบบได้ยาก หรือคู่แข่งต้องใช้เวลาในการปรับตัวมาก เช่น การมีนวัตกรรม ระบบการจัดการภายในองค์กร ระบบการบริหารองค์กร ภาพลักษณ์ขององค์กร ส่วนแนวคิดนอร์เตบาดี และคณะ (Nosratabadi et al.) (2019) นำเสนอโมเดลธุรกิจยั่งยืนที่บูรณาการปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพเพื่อสร้างความแตกต่างและตอบสนองผู้ใช้อาคาร อีกทั้งแนวคิดของคิเบิร์ต (Kibert) (2007) และโคล (Cole) (2012) เน้นแนวคิดการออกแบบอาคารเขียว (Green Building Design) เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและยกระดับคุณภาพพื้นที่ภายใน ส่วนรีด และกอร์ดอน (Reed and Gordon) (2000) ระบุว่า กระบวนการออกแบบและวางแผนแบบบูรณาการ (integrated design and building process) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพพลังงานและสุขภาพภายในอาคาร นอกจากนี้แนวคิดของแคท และคณะ (Kats et al.) (2003) แสดงให้เห็นว่า การลงทุนในอาคารเขียวช่วยสร้างผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ เพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และดึงดูดผู้เช่าระดับพรีเมียม

### **ระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ**

งานวิจัยนี้ใช้วิธีวิจัยแบบเชิงคุณภาพ (qualitative research) โดยแบ่งเป็น 3 ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย ขั้นตอนแรกคือการรวบรวมข้อมูล ขั้นตอนที่สองสร้างเครื่องมือในการวิจัย จากนั้นขั้นตอนที่สามเก็บรวบรวมข้อมูลอีกครั้งและวิเคราะห์ สังเคราะห์ และสรุปผลการวิจัย ดังต่อไปนี้



ขั้นตอนที่ 1 : เก็บรวบรวมข้อมูล  
ขั้นตอนที่ 2 : สร้างเครื่องมือในการวิจัย  
ขั้นตอนที่ 3 : เก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ผล

ภาพ 1 วิธีดำเนินการวิจัย  
ที่มา: ผู้วิจัย

**เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย**

งานวิจัยนี้ใช้วิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research) ที่มุ่งเน้นทำความเข้าใจคุณลักษณะด้านอาคาร เกณฑ์ทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell ของโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีก เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยฉบับนี้สร้างขึ้นมาให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา โดยพิจารณาค่าความเที่ยงตรงของแบบสัมภาษณ์ หรือค่าสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ (IOC : Index of Item Objective Congruence) เพื่อตรวจสอบคุณภาพ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

### แบบบันทึกการสำรวจทางกายภาพ (Survey)

ใช้ในการบันทึกข้อมูลเชิงกายภาพของพื้นที่กรณีศึกษาแยกรายละเอียดตามหัวข้อมาตรฐานทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell เพื่อให้ทราบถึงการออกแบบและประโยชน์ที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้ใช้อาคาร

### แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview)

ใช้เพื่อรวบรวมความคิดเห็น ข้อเสนอแนะจากประสบการณ์โดยตรงของผู้ที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การสร้างความสำเร็จได้เปรียบทางการพัฒนาโครงการ โดยการสัมภาษณ์ 7 กลุ่ม ได้แก่ ผู้บริหารโครงการ หรือผู้พัฒนา ตัวแทนผู้ใช้อาคาร ผู้ควบคุมงานประมาณราคา โครงการกรณีศึกษาและสถาปนิก วิศวกรงานระบบ ที่ปรึกษา หรือตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรฐาน LEED WELL เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลต้นทุน จุดแข็ง จุดอ่อน อุปสรรค แนวทางแก้ไขในการบริหารควบคุมต้นทุน การตลาด การขาย และประโยชน์กับผู้ใช้อาคาร

### แบบสัมภาษณ์อย่างมีโครงสร้าง (Structured interview)

ใช้เพื่อเก็บรวบรวมความคิดเห็นโดยการสัมภาษณ์ 5 กลุ่ม ได้แก่ ผู้บริหารโครงการ หรือผู้พัฒนาโครงการกรณีศึกษา สถาปนิก วิศวกรงานระบบ ที่ปรึกษา หรือตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรฐาน LEED WELL เพื่อวิเคราะห์ถึงระดับความสำคัญของปัจจัยมาตรฐานทั้ง LEED WELL รวมถึงปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกตามมาตรฐานทั้ง LEED และ WELL เขตกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

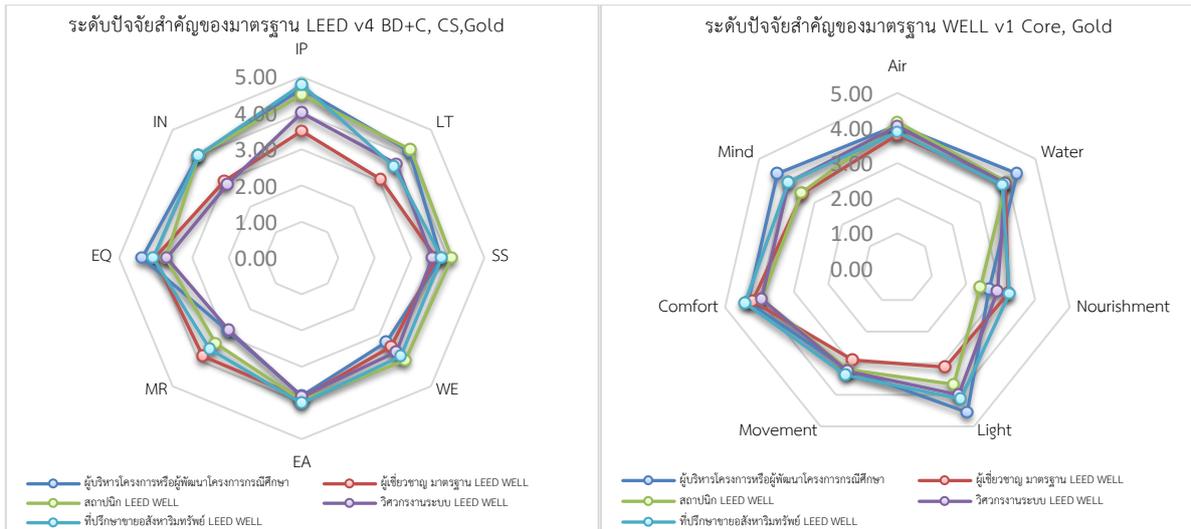
### เทคนิคเดลฟาย (Delphi technique)

เป็นวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพที่ใช้วิธีรวบรวมความคิดเห็นจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญหลายท่าน โดยให้แต่ละท่านแสดงความเห็นอย่างอิสระ 3 รอบ รอบแรกรวบรวมความคิดเห็นแบบเปิด รอบที่สองสรุปให้ผู้เชี่ยวชาญประเมิน หรือจัดลำดับความสำคัญ และรอบที่สามส่งผลวิเคราะห์กลับเพื่อให้เกิดฉันทามติ (consensus) หรือข้อสรุปเชิงลึกในประเด็นที่ซับซ้อน

## ผลการวิจัย

จากการศึกษาปัจจัยหลักที่สำคัญต่อความสำเร็จในการนำไปใช้พัฒนาเพื่อความคุ้มค่าการลงทุนของโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกตามเกณฑ์ทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell เขตกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ดังนี้

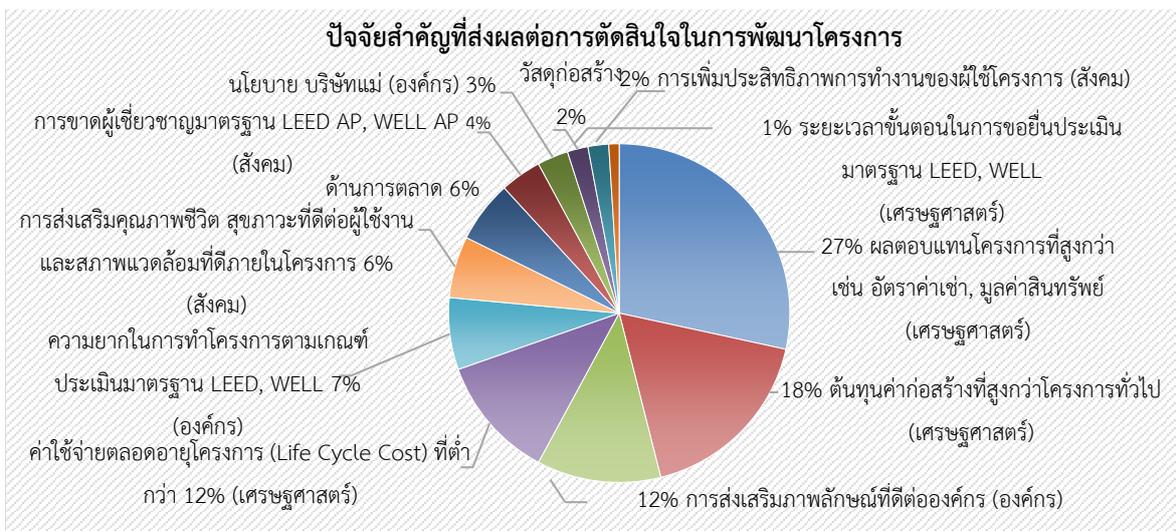
จากแผนภูมิ 1 ผลการวิจัยชี้ให้เห็นว่า ปัจจัยสำคัญของมาตรฐาน LEED v4 BD+C, Core & Shell, Gold ที่มีลำดับความสำคัญสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ กระบวนการเชิงบูรณาการ (Integrative Process: IP) ร้อยละ 14.21 คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (Indoor Environmental Quality: EQ) ร้อยละ 13.17 และพลังงานและบรรยากาศ (Energy and Atmosphere: EA) ร้อยละ 12.87 ตามลำดับ ซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนหลักที่สนับสนุนการผ่านเกณฑ์ LEED อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ มุมมองความคิดเห็นโดยผู้บริหารโครงการ สถาปนิก วิศวกรระบบ และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ด้านมาตรฐาน LEED และ WELL ล้วนให้ความสำคัญสูงสุดต่อกระบวนการเชิงบูรณาการ (IP) ขณะที่ผู้เชี่ยวชาญมาตรฐาน LEED และ WELL เน้นคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (EQ) ส่วนปัจจัยสำคัญของมาตรฐาน WELL v1 Core, Gold พบว่า หมวดความสบาย (comfort) ร้อยละ 16.07 หมวดอากาศ (air) ร้อยละ 15.42 และหมวดน้ำ (water) ร้อยละ 15.34 ตามลำดับ เป็นปัจจัยหลักสูงสุดต่อความคุ้มค่าในการพัฒนาโครงการ ขณะที่อาหารการกิน (nourishment) มีค่าน้อยที่สุดที่ร้อยละ 11.15 ทั้งนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์แต่ละกลุ่มมีจุดเน้นที่แตกต่างกัน โดยผู้บริหารโครงการให้ความสำคัญกับแสงสว่าง (light) ผู้เชี่ยวชาญและที่ปรึกษาด้านการขายให้ความสำคัญกับความสบาย (comfort) ส่วนสถาปนิกและวิศวกรระบบให้ความสำคัญกับอากาศ (EQ)



แผนภูมิ 1 สัดส่วนปัจจัยสำคัญของเกณฑ์ LEED v4 BD+C CS Gold และ WELL v1 Core Gold

ที่มา: ผู้วิจัย

จากข้อมูลภาพ 2 พบว่า ปัจจัยหลักในการตัดสินใจลงทุนคือผลตอบแทนโครงการที่สูงกว่า ร้อยละ 27 รองลงมาคือการยอมรับต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้น ร้อยละ 18 และภาพลักษณ์องค์กร ร้อยละ 12 สะท้อนว่า ค่าเฉลี่ยให้ความสำคัญกับผลตอบแทนเชิงเศรษฐศาสตร์เป็นอันดับแรกกับภาพลักษณ์ในมิติขององค์กรและประโยชน์ระยะยาว



ภาพ 2 สัดส่วนปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการพัฒนาโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ผ่านเกณฑ์มาตรฐาน ทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell ในเขตกรุงเทพมหานคร

ที่มา: ผู้วิจัย

จากตาราง 1 การวิเคราะห์และประมาณการต้นทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานโครงการ B และ C แสดงให้เห็นว่า การยกระดับจากสำนักงานทั่วไปเป็นอาคารที่ผ่านทั้งเกณฑ์ LEED และ WELL ควบคู่กัน มีค่าเฉลี่ยต้นทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3-10 ขึ้นกับอัตราต้นทุนคุณภาพกลางและสูงในปี พ.ศ. 2562 สำหรับต้นทุนคุณภาพสูง ผลการวิจัยของโครงการ B และ C มีต้นทุนเพิ่มร้อยละ 9-11 ค่าเฉลี่ยต้นทุนเพิ่มร้อยละ 10 สอดคล้องกับงานวิจัยของมิราจ และคณะ (Miraj et al.) (2021) ที่คำนวณต้นทุนรวมอาคารสำนักงานสีเขียวเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.22 รวมถึงงานวิจัยของกูร์ และเลเบลบิชิ (Ugur and Leblebici) (2018) ที่ระบุว่า โครงการ LEED Gold มีต้นทุนเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 7.43-9.43 พร้อมชี้ชัดว่า ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มนี้คุ้มค่าตามวัฏจักรชีวิตอาคารและผลประโยชน์พลังงาน สิ่งแวดล้อมระยะยาว (Miraj et al., 2021) และขณะที่ผลการวิจัยของโครงการ B และ C มีต้นทุนคุณภาพสูงที่ต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 2-4 ค่าเฉลี่ยต้นทุนเพิ่มร้อยละ 3 สอดคล้องกับข้อมูลรายงาน WSP (2019) ที่พบว่า การเปลี่ยนจากอาคารสำนักงานทั่วไปไปสู่เกณฑ์ LEED

Gold เพิ่มต้นทุนราวร้อยละ 0.5-2 ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของปัจจัยปีก่อนสร้างที่แตกต่าง คุณภาพวัสดุ ระยะเวลา ความซับซ้อนของงาน และอื่น ๆ ทั้งนี้ ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจึงต้องประเมินควบคู่กับลักษณะโครงการและหมวดข้อคะแนนของเกณฑ์อาคารเขียวและสุขภาพที่เลือกเพื่อการตัดสินใจลงทุนอย่างมีคุณค่าอย่างได้ประสิทธิภาพและครบถ้วนเชิงเทคนิคและเศรษฐศาสตร์

ตาราง 1 สรุปต้นทุนก่อสร้างโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ผ่านมาตรฐานทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell ในเขตกรุงเทพมหานคร 3 กรณีศึกษา ดังนี้

รายละเอียด	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C		
<b>1. ข้อมูลโครงการ</b>					
ช่วงก่อสร้างแล้วเสร็จ (พ.ศ.)	2561-2563	2562-2564	2562-2564		
ระยะเวลาก่อสร้าง (เดือน)	24	36	33		
ประเภท โครงการ	สำนักงาน (ตร.ม.)	45,000	65,000		
	พื้นที่ค้าปลีก (ตร.ม.)	12,000	28,000		
จำนวนชั้นใต้ดิน (ชั้น)	2 ชั้น	5 ชั้น	2 ชั้น		
ความสูงตึก (ชั้น)	16 ชั้น	29 ชั้น	41 ชั้น		
ระบบโครงสร้าง	-	โครงสร้างทั่วไปคอนกรีตเสริมเหล็ก Post-Tension	โครงสร้างทั่วไปคอนกรีตเสริมเหล็ก Post-Tension		
<b>2. ต้นทุนค่าก่อสร้าง</b>					
พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด (ตร.ม.)	157,534	98,244	125,519		
ค่าก่อสร้างทั้งหมดกรณีศึกษา (บาท)	-	3,851,682,000	4,817,000,000		
ค่าก่อสร้างเกณฑ์ LEED, WELL (บาท/ตร.ม.)	-	39,205	38,377		
ต้นทุนก่อสร้าง	ต้นทุนก่อสร้างเกรดคุณภาพ High Quality (เทียบ พ.ศ.2562)				
	-	ต้นทุน (กลาง)	ต้นทุน (สูง)	ต้นทุน (กลาง)	ต้นทุน (สูง)
ประเมินค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.) *ไม่รวมต้นทุน LEED,WELL	-	35,000	37,500	35,000	37,500
ค่าก่อสร้างทั้งหมดทั่วไป (บาท) *ไม่รวม ต้นทุน LEED WELL	-	3,438,540,000	3,684,150,000	4,393,165,000	4,706,962,500
ต้นทุนที่ต่างกัน ร้อยละที่เพิ่มขึ้น/ลดลงของ อาคารเกณฑ์ LEED WELL กับสำนักงาน ทั่วไป	-	167,532,000	167,532,000	110,037,500	110,037,500
		เพิ่มขึ้น ร้อยละ 11	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 9	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2

ที่มา : วิจัย

หมายเหตุ : ทางเจ้าของโครงการ A ไม่สามารถให้ต้นทุนค่าก่อสร้างได้ จึงเปรียบเทียบ 2 กรณีศึกษา ราคาไม่รวมค่า FEE

โครงการ B ค่าก่อสร้าง 3,851,682,000 บาท ปรับราคาส่วนงานระบบโครงสร้างให้เทียบเท่าโครงการ C

ผู้ให้ข้อมูลไม่ประสงค์ออกนาม (2568) ต้นทุนเฉลี่ยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กประมาณ 8,500 บาท/ตร.ม. และอาคารโครงสร้างเหล็กแบบ RC Core Wall ประมาณ 18,000 บาท/ตร.ม. ในช่วง พ.ศ. 2562-2564 (การสื่อสารส่วนบุคคล)

ผู้ให้ข้อมูลไม่ประสงค์ออกนาม (2568) ข้อมูลราคาสัญญาก่อสร้างของโครงการอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ผ่านเกณฑ์ LEED BD+C และ WELL Core & Shell จากการศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร (การสื่อสารส่วนบุคคล)

หน่วยงานไม่เปิดเผยชื่อ (2562) รายงานราคาก่อสร้างระดับเกรด High Quality (32,500-37,500 บาท/ตร.ม.) (รายงานข้อมูลต้นทุนก่อสร้างภายใน)

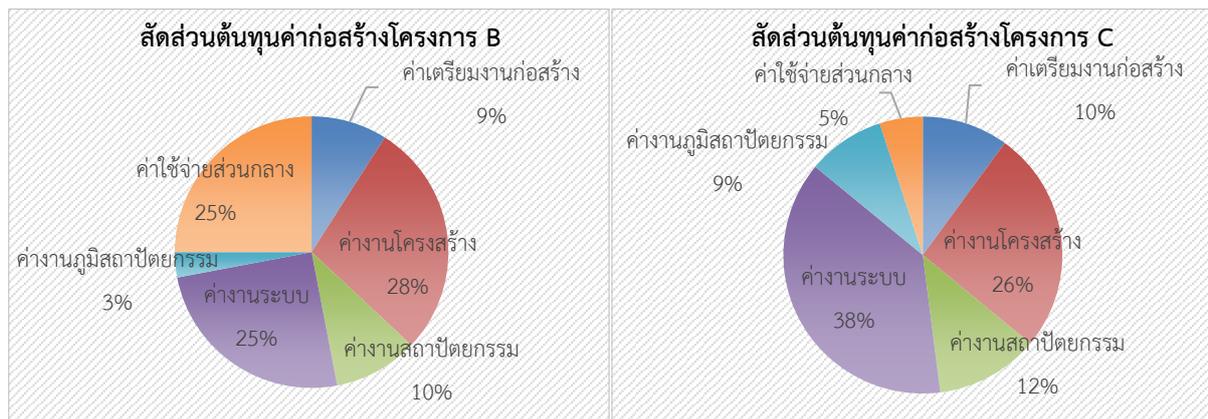
จากตาราง 2 และภาพ 3 พบว่า สัดส่วนการลงทุนในค่างานระบบอาคารของโครงการ C ร้อยละ 38 สูงกว่าของโครงการ B ร้อยละ 13 เนื่องจากมีพื้นที่ค้ำปลีกที่ใหญ่กว่าถึง 28,000 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับโครงการ B ที่มีเพียง 2,500 ตารางเมตร ขณะที่โครงการ B ครอบคลุมการรับรองมาตรฐาน LEED BD+C และ WELL Core & Shell, Gold ทั้งอาคาร โครงการ C รับรองเฉพาะพื้นที่สำนักงาน

ตาราง 2 สัดส่วนต้นทุนก่อสร้างโครงการกรณีศึกษา

รายละเอียด	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C
1. ค่าเตรียมงานก่อสร้าง	-	ร้อยละ 9	ร้อยละ 10
2. ค่างานโครงสร้าง	-	ร้อยละ 28	ร้อยละ 26
3. ค่างานสถาปัตยกรรม	-	ร้อยละ 10	ร้อยละ 12
4. ค่างานระบบ	-	ร้อยละ 25	ร้อยละ 38
5. ค่างานภูมิสถาปัตยกรรม	-	ร้อยละ 3	ร้อยละ 9
6. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	-	ร้อยละ 25	ร้อยละ 5
รวมต้นทุนก่อสร้าง	-	ร้อยละ 100	ร้อยละ 100

ที่มา : ผู้วิจัย

หมายเหตุ : ทางเจ้าของโครงการ A ไม่สามารถให้ต้นทุนค่าก่อสร้างได้ จึงเปรียบเทียบ 2 กรณีศึกษา และสัดส่วนต้นทุนนี้ไม่รวมค่า FEE



ภาพ 3 สัดส่วนต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ B และโครงการ C

ที่มา: วิเคราะห์โดย ผู้วิจัย

ตาราง 3 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่า อัตราการเช่าและรายได้ของโครงการสำนักงานที่ผ่านมาตรฐานทั้ง LEED และ WELL ในเขตกรุงเทพมหานครกับสำนักงานทั่วไป ดังนี้

รายละเอียด	สำนักงานเกรด A ที่ได้รับรองมาตรฐานทั้ง LEED, WELL			สำนักงานทั่วไป เกรด A จำนวน 1 อาคาร ไม่มีมาตรฐาน LEED, WELL
	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	
อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,300–1,400	1,300	1,200–1,500	1,000–1,200
อัตราการเช่า (Occupancy rate)	ร้อยละ 95	ร้อยละ 55	ร้อยละ 70	ร้อยละ 60
รายได้ (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,235–1,330	715	840–1,050	600–720
รายได้เฉลี่ยที่ต่างกัน ร้อยละที่เพิ่มขึ้น/ลดลง จากสำนักงานทั่วไป	เพิ่มขึ้นร้อยละ 94	เพิ่มขึ้นร้อยละ 8	เพิ่มขึ้นร้อยละ 43	-
ขอบเขตพื้นที่กรณีศึกษา โครงการ A (แถบสีแดง) โครงการ B (แถบสีเหลือง) โครงการ C (แถบสีน้ำเงิน) อาคารสำนักงานทั่วไป (แถบสีม่วงจุดดาว) ก่อสร้างแล้วเสร็จ ค.ศ. 2022 ตั้งอยู่ในระยะรัศมี 2 กม.ของกรณีศึกษาโครงการ A, B, C				

ที่มา : ผู้วิจัย

หมายเหตุ : ข้อมูลอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค่าปลิกที่ผ่านมาตรฐาน LEED และ WELL รวมถึงอาคารทั่วไป ได้จากเว็บไซต์ของที่ปรึกษาและตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (ข้อมูลรวม ไม่เปิดเผยชื่อโครงการ กรุงเทพมหานคร ค.ศ. 2025)  
ข้อมูลอัตราการเช่าโครงการอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค่าปลิกที่ผ่านมาตรฐานทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell ได้จากผู้ให้คำปรึกษาและตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่เปิดเผยชื่อ กรุงเทพมหานคร ค.ศ. 2025)

วิธีค่าเฉลี่ย (Mean comparison method) เพื่อวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED BD+C และ WELL Core & Shell เมื่อเทียบกับสำนักงานทั่วไปตามแนวทางของเฟอร์สท์ และแมคคาลิสเตอร์ (Fuerst and McAllister) (2009) ดังนี้

$$\text{สูตร} \quad \% \Delta Rent = \frac{\bar{X}_{LEED+WELL} - \bar{X}_{General}}{\bar{X}_{General}} \times 100$$

เมื่อ  $\bar{X}_{LEED+WELL}$  = ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรอง LEED และ WELL (บาท/ตารางเมตร/เดือน)

$\bar{X}_{General}$  = ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานทั่วไปที่ไม่มีการรับรองมาตรฐาน (บาท/ตารางเมตร/เดือน)

$\% \Delta Rent$  = ร้อยละของค่าเช่าที่สูงกว่าสำนักงานทั่วไป

จากข้อมูลค่าเช่าสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานทั้ง LEED และ WELL อยู่ที่ 1,200–1,500 บาท/ตร.ม./เดือน (เฉลี่ย 1,350 บาท) และสำนักงานทั่วไป ไม่มีมาตรฐานทั้ง LEED, WELL อยู่ที่ 1,000–1,200 บาท/ตร.ม./เดือน (เฉลี่ย 1,100 บาท) พบว่า

$$\frac{1,350 - 1,100}{1,100} \times 100 = \text{ร้อยละ } 22.7$$

จากตาราง 3 และจากการคำนวณพบว่า โครงการ A, B และ C ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED BD+C และ WELL Core & Shell มีค่าเช่าโดยเฉลี่ยสูงกว่าประมาณร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับสำนักงานทั่วไป สะท้อนถึงผู้เช่ายินดีจ่ายค่าเช่าที่สูงกว่าปกติเพื่ออาคารที่มีมาตรฐานทั้งด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพที่ดีของผู้ใช้อาคาร ส่วนอัตราการเช่าโดยโครงการ A มีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 95 ซึ่งสะท้อนความเชื่อมั่นในคุณภาพอาคาร ที่มีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ทั้งนี้ ความสำเร็จทางรายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลและการบริหารจัดการ โดยเฉพาะโครงการ A และ C ที่มีทั้งค่าเช่าและอัตราการเช่าสูง ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยมากกว่าสำนักงานทั่วไป

จากตาราง 4 พบว่า โครงการ C ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าร้อยละ 23.7 เมื่อเทียบกับอาคารอ้างอิงได้ 11 คะแนน ที่ร้อยละ 23 ในหมวดย่อย EAc2: Optimize Energy Performance ส่วนโครงการ B ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าร้อยละ 27.9 เมื่อเทียบกับอาคารอ้างอิงได้ 12 คะแนน ที่ร้อยละ 26 สะท้อนประสิทธิภาพและความยั่งยืนด้านพลังงานอย่างชัดเจน

ตาราง 4 สรุปค่าดำเนินการโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ผ่านเกณฑ์มาตรฐานทั้ง LEED BD+C และ WELL Core & Shell ในเขตกรุงเทพมหานคร 3 กรณีศึกษา ดังนี้

รายละเอียด	สำนักงานเกรด A ที่ได้รับรองมาตรฐานทั้ง LEED, WELL			สำนักงานทั่วไป ไม่มีมาตรฐาน LEED WELL
	โครงการ A	โครงการ B	โครงการ C	
<b>4. ค่าดำเนินการ</b>				
พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	-	85,000	65,000	-
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม ค.ศ. 2024 (kWh)	-	7,719,536	9,349,152	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน (ตร.ม.)	-	46,000	56,000	-
พื้นที่เช่าค้าปลีก (ตร.ม.)	-	3,000	9,300	-
พื้นที่เช่า (ตร.ม.) ส่วนที่ได้เกณฑ์ LEED, WELL	-	49,000	56,000	-
EUI ปริมาณการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ย (kWh/ตร.ม./ปี)	-	158	167	219
ECI ดัชนีต้นทุนการใช้พลังงาน (บาท/ตร.ม./ปี)	-	505	864	-
EAc2: Optimize Energy Performance	-	12 คะแนน	11 คะแนน	-
การลดการใช้พลังงานจาก Baseline (ASHRAE 90.1-2010)	-	ประมาณ ร้อยละ 26	ประมาณ ร้อยละ 23	-
ปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่ต่างกับอาคารมาตรฐานทั้ง LEED WELL กับสำนักงานทั่วไป	-	ลดลงร้อยละ 27.9	ลดลงร้อยละ 23.7	-

ที่มา : ผู้วิจัย

หมายเหตุ : ทางเจ้าของโครงการ A ไม่สามารถให้ค่าดำเนินการได้ จึงเปรียบเทียบ 2 กรณีศึกษา, ECI ราคาไม่รวม VAT

ผู้ให้ข้อมูลไม่ประสงค์ออกนาม (2568) ข้อมูลปริมาณการใช้ไฟฟ้าประจำ พ.ศ. 2567 ของอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับการรับรองเกณฑ์ LEED และ WELL จากโครงการกรณีศึกษา B และ C (การสื่อสารส่วนบุคคล)

ข้อมูลการลดการใช้พลังงานอ้างอิงจาก LEED v4 for Building Design and Construction: Reference Guide (U.S. Green Building Council, 2024: 406).

อาคารสำนักงานทั่วไปมีการใช้พลังงานไฟฟ้าเฉลี่ย 219 กิโลวัตต์ชั่วโมงต่อตารางเมตรต่อปี (Energy Policy and Planning Office, Ministry of Energy, 2011: 3-5)

จากตาราง 5 พบว่า การพัฒนาโครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ผ่านมาตรฐาน LEED BD+C และ WELL Core & Shell ในกรุงเทพฯ ช่วยเสริมความน่าเชื่อถือ ดึงดูดผู้เช่าและนักลงทุนพรีเมียม เพิ่มมูลค่าทางธุรกิจในระยะยาว แม้มีต้นทุนและค่าเช่าสูง แต่ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความแตกต่างและความได้เปรียบเชิงแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์สมัยใหม่ ภาครัฐควรให้การสนับสนุนสิทธิประโยชน์ทางภาษี มีมาตรการทางการเงิน และการลดต้นทุนวัสดุ เทคโนโลยี หรือระบบเพื่อกระตุ้นให้ผู้พัฒนาโครงการลงทุนในมาตรฐานทั้ง LEED และ WELL ได้อย่างแท้จริง โดยไม่เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายสูงเกินไป ควรมีส่วนร่วมของผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเพื่อสร้างความเข้าใจเป้าหมายร่วมกันและใช้มาตรฐานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ควรเน้นการออกแบบและการเลือกใช้เทคโนโลยีและวัสดุ

ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงความคุ้มค่าระยะยาว การใช้งานจริง และความต้องการของผู้ใช้อาคาร ควบคู่กับการพัฒนาไปสู่แนวทาง Net zero และ Human-centric design

ตาราง 5 จุดแข็ง จุดอ่อน อุปสรรค และโอกาสในการพัฒนาโครงการที่รับรองมาตรฐานทั้ง LEED และ WELL จากการสัมภาษณ์เชิงลึก

จุดแข็ง (Strengths)	จุดอ่อน (Weaknesses)
<p><b>1. การลงทุนที่ได้เปรียบเชิงกลยุทธ์ระยะยาว (Future-proof)</b> โครงการสามารถแข่งขันได้ในอนาคตและดึงดูดนักลงทุน หรือ กองทุนที่เน้นสินทรัพย์คุณภาพ มั่นใจในเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและโอกาสขายต่อ</p> <p><b>2. การสร้างความน่าเชื่อถือและคุณภาพทักษะจากทีมชั้นนำ</b></p> <p><b>3. ศักยภาพในการดึงดูดและรักษาผู้เช่าระดับพรีเมียม</b> สร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้เช่าองค์กรขนาดใหญ่ที่ต้องการคุณภาพและสุขภาวะ มีอัตราการเช่าระยะยาวรายได้มั่นคง ลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผู้เช่า</p>	<p><b>1. ต้นทุนสูง</b> ทั้งค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditures: CAPEX) และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenditures: OPEX) การเลือกใช้วัสดุ ระบบ เช่น MERV 13, WELL Recertification ทำให้ต้นทุนการลงทุนการบำรุงรักษาสูงกว่าทั่วไป</p> <p><b>2. ข้อจำกัดด้านกายภาพ</b> จำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอ ระบบจัดการน้ำฝน น้ำเสีย ต้องอาศัยการออกแบบและการดำเนินงานที่ซับซ้อน</p> <p><b>3. ค่าเช่าสูง รายย่อยเข้าถึงได้ยาก</b> ผู้เช่าบางรายยังขาดความเข้าใจใช้เทคโนโลยีและระบบมาตรฐานได้ไม่เต็มประสิทธิภาพ</p>
อุปสรรค (Threats)	โอกาส (Opportunities)
<p><b>1. ไม่สื่อสารคุณค่า WELL</b> ประโยชน์ด้านสุขภาวะ-สิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจน ค่าเช่าที่สูงอาจถูกมองเป็นต้นทุนเกินจำเป็น ปัจจุบัน LEED Gold กลายเป็น baseline ของตลาด ทำให้ความแตกต่างลดลง</p> <p><b>2. ระบบอาคารที่ซับซ้อนและค่าเช่าสูงกว่าตลาด</b> สร้างข้อจำกัดด้านการใช้งานจริงและการเข้าถึงผู้เช่าบางกลุ่ม</p>	<p><b>1. แนวโน้มตลาดเติบโตต่อเนื่อง</b> สร้างความได้เปรียบเชิงการแข่งขันและคุณค่าเชิงธุรกิจ มาตรฐานเหล่านี้กลายเป็นปัจจัยสร้างความแตกต่างและเป็น baseline ใหม่ของตลาดพรีเมียม</p> <p><b>2. การสนับสนุนจากนโยบายและการพัฒนาเชิงกลยุทธ์</b> มาตรการรัฐ เช่น FAR Bonus สิทธิประโยชน์ทางภาษี ช่วยลดต้นทุนด้านวัสดุ ระบบนวัตกรรม กระตุ้นการลงทุน ให้เกิดการลงทุนพัฒนาสูงขึ้น</p>

ที่มา: สรุปข้อมูลโดย ผู้วิจัย

### การอภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

ข้อมูลจากความคิดเห็นในการสัมภาษณ์ผู้บริหาร หรือผู้พัฒนาโครงการ ผู้ออกแบบสถาปนิก วิศวกรระบบ ที่ปรึกษา หรือตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านมาตรฐาน LEED WELL ผู้ควบคุมงานประมาณราคา และผู้ใช้อาคาร สะท้อนความแตกต่างของมุมมองแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์และพัฒนาโครงการ ดังนี้

#### ด้านปัจจัย

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยสำคัญของมาตรฐาน LEED ได้แก่ กระบวนการเชิงบูรณาการ (IP) คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร (EQ) และพลังงานและบรรยากาศ (EA) ส่วนมาตรฐาน WELL ได้แก่ หมวดความสบาย (comfort) หมวดอากาศ (air) และหมวดน้ำ (water) ตามลำดับ ซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักที่ส่งผลต่อความสำเร็จและศักยภาพการแข่งขันของโครงการ ทั้งนี้ ปัจจัยด้านผลตอบแทนที่สูงกว่า การยอมรับต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น และภาพลักษณ์องค์กร เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่ช่วยสร้างมูลค่าและความแตกต่างทางตลาด สอดคล้องกับแนวคิดของแนวคิดโมเดลธุรกิจที่ยั่งยืนของ นอร์เตบาดี และคณะ (Nosratabadi et al.) (2019) ที่เน้นให้โมเดลธุรกิจรวมปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาวะเข้าไว้ในคุณค่าของโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างและความได้เปรียบทางการแข่งขัน อีกทั้งสอดคล้องกับแนวคิด Integrated Design and Building Process ของรีด และกอร์ดอน (Reed and Gordon) (2000) ซึ่งเน้นการประสานงานเชิงบูรณาการระหว่างสถาปนิก วิศวกร และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตั้งแต่ระยะเริ่มต้นของโครงการ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายด้านพลังงาน สุขภาวะ และคุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคารอย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพสูงสุด

#### ด้านต้นทุน

ผลการวิจัยชี้ว่า โครงการอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ผ่านมาตรฐาน LEED BD+C และ WELL Core & Shell มีต้นทุนเฉลี่ยสูงกว่าอาคารทั่วไป งานวิจัยของพรณวดี มงคลเจริญ (2556) ที่พบว่า ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานยั่งยืนในประเทศไทยให้ความสำคัญกับผลตอบแทนทางเศรษฐศาสตร์ควบคู่กับภาพลักษณ์และความยั่งยืนของอาคาร เพื่อเพิ่มศักยภาพ ใน

การดึงดูดผู้เช่าระดับพรีเมียม แต่สามารถสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่า โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 และโครงการ B, C ลดใช้พลังงานไฟฟ้าร้อยละ 27.9 ร้อยละ 23.7 ตามลำดับ สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการจัดการทรัพยากรและลดต้นทุนตลอดอายุการใช้งาน (life cycle cost) สอดคล้องกับแนวคิดของฮิลล์ และโจนส์ (Hill and Jones) (2012) ที่มองว่า ความได้เปรียบทางการแข่งขันเกิดจากคุณภาพ ประสิทธิภาพ และนวัตกรรมที่เหนือกว่า ไม่ใช่เพียงการเพิ่มต้นทุนโดยไม่สร้างคุณค่าเชิงแข่งขันในตลาด รวมถึงแนวคิดของเอทซ์ และซิมมอนส์ (Esty and Simmons) (2011) ที่ชี้ว่า ความสามารถในการจัดการพลังงานและนวัตกรรมอย่างมีประสิทธิภาพ ถือเป็นความได้เปรียบที่ยากต่อการเลียนแบบ ซึ่งช่วยเสริมศักยภาพการแข่งขันระยะยาว

#### ด้านการตลาดและด้านประโยชน์กับผู้ใช้อาคาร

โครงการสำนักงานพร้อมพื้นที่ค้าปลีกที่ผ่านมาตรฐานทั้ง LEED และ WELL มีจุดแข็งด้านกลยุทธ์การลงทุนระยะยาว สร้างความน่าเชื่อถือ ดึงดูดผู้เช่าระดับพรีเมียม และเพิ่มความมั่นคงของรายได้ แม้จะมีข้อจำกัดด้านต้นทุนและค่าเช่าสูง แต่สามารถสร้างเชิงคุณค่าและความแตกต่างทางการแข่งขันได้อย่างชัดเจน สอดคล้องกับแนวคิดของเอทซ์ และซิมมอนส์ (Esty and Simmons) (2011) ด้านความสามารถพิเศษที่เลียนแบบยาก (Hill & Jones, 2012) ด้านคุณภาพและนวัตกรรมที่เหนือกว่า นอกจากนี้เกณฑ์ LEED BD+C และ WELL Core & Shell ระดับ Gold ส่งผลให้เกิดความได้เปรียบด้านผลประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคารอย่างชัดเจน สอดคล้องกับงานวิจัยในวารสารด้านสุขภาวะและสิ่งแวดล้อมซึ่งพบว่า อาคารสำนักงาน ที่ได้รับการรับรองทั้งสองมาตรฐานมีคุณภาพอากาศภายในที่ดีกว่า ลดฝุ่น PM 2.5 และปัจจัยเสี่ยงต่อสุขภาพ ส่งผลให้ผู้ใช้อาคาร มีความพึงพอใจและสุขภาวะดีขึ้น พร้อมทั้งช่วยลดต้นทุนพลังงานและเพิ่มความหลากหลายของพื้นที่สำหรับการใช้ชีวิตและการทำงาน

#### ข้อเสนอแนะ

เพื่อให้การวิเคราะห์มีความครอบคลุมและสนับสนุนการพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืน งานวิจัยในอนาคตควรพิจารณาประเด็นเพิ่มเติมในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- ศึกษาค่าผลตอบแทนระยะยาว (Life Cycle Cost-ROI) เพื่อวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการลงทุนทั้งเกณฑ์ LEED และ WELL ต่อมูลค่าอาคารและผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ
- ศึกษาผลถึงความแตกต่างของระดับการรับรองมาตรฐาน Silver Gold Platinum กับคะแนนและต้นทุนที่เพิ่มขึ้นควบคู่กับความคุ้มค่าที่ได้รับจากมาตรฐานทั้ง LEED และ WELL
- ศึกษาพฤติกรรมและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร โดยเฉพาะด้านสุขภาวะ คุณภาพอากาศ และสภาพแวดล้อมการทำงาน เพื่อยืนยันผลลัพธ์ของการพัฒนาโครงการในเกณฑ์ทั้ง LEED และ WELL
- ศึกษาค่าโครงการอาคารที่อายุการใช้งานยาวนานภายใต้ LEED O+M (Operations and Maintenance) เพื่อวิเคราะห์แนวทางปรับปรุงและเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันของอาคาร รวมถึงคุณภาพอาคารที่ดียั่งยืนต่อผู้ใช้งานอาคาร จากทั้งเกณฑ์ LEED และ WELL นอกเหนือจากประเภท BD+C ที่ทำวิจัยนี้
- ขยายการศึกษาไปยังโครงการประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากสำนักงาน เช่น โรงแรม รีสอร์ท โรงงาน บ้านพักอาศัย และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณามาตรฐานที่เหมาะสมเพื่อวิเคราะห์ประสิทธิภาพการใช้พลังงานและสุขภาวะ

## บรรณานุกรม

- COMPASS, K. (2566, 24 มกราคม). *ธุรกิจสำนักงานให้เช่า ปี 2566-2567 : Green office* ยังคงโดดเด่น ตอบโจทย์ผู้เช่ารักษ์โลก. Money & Banking. [https://moneyandbanking.co.th/2023/20752/?utm\\_source=chatgpt.com](https://moneyandbanking.co.th/2023/20752/?utm_source=chatgpt.com)
- ปรเวศ ถาวรประเสริฐ. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้การลงทุนอาคารเขียวตามเกณฑ์ประเมินความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. [https://digital.library.tu.ac.th/tu\\_dc/frontend/Info/item/dc:91372](https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:91372)
- พรรณวดี มงคลเจริญ. (2556). *ประโยชน์เชิงธุรกิจในการพัฒนาอาคารสำนักงานที่เป็นอาคารเขียว* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD). <https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/71931>
- สรราช คูหาเรืองรอง และกวิณ ตันติเสวี. (2567, 29-31 พฤษภาคม). *การศึกษาเชิงเปรียบเทียบการดำเนินการเพื่อขอการรับรองมาตรฐานอาคาร LEED และ WELL กรณีศึกษาอาคารขนาดใหญ่พิเศษ. ในการประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ ครั้งที่ 29* (หน้า 1-8). ศูนย์ประชุมนานาชาติดิเอ็มเพรส จังหวัดเชียงใหม่.
- Cole, R. J. (2012). Regenerative design and development: Current theory and practice. *Building Research & Information*, 40(1), 1-6. <https://doi.org/10.1080/09613218.2012.617516>
- Elsner, M., Atkinson, G., & Zahidi, S. (2025). *The global risks report 2025*. <https://www.weforum.org/publications/global-risks-report-2025/>
- Green Building Consulting & Engineer. (n.d.a). *LEED by the numbers: State of the projects*. <https://www.greendesignconsulting.com/single-post/leed-by-the-numbers-state-of-the-projects>
- Green Building Consulting & Engineer. (n.d.b). *WELL by the numbers: State of the projects*. [https://www.greendesignconsulting.com/single-post/well-by-the-numbers-state-of-the-projects?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.greendesignconsulting.com/single-post/well-by-the-numbers-state-of-the-projects?utm_source=chatgpt.com)
- Esty, D. C., & Simmons, P. J. (2011). *The green to gold business playbook: How to implement sustainability practices for bottom-line results in every business function*. Wiley.
- Fuerst, F., & McAllister, P. (2009, April 3). *New evidence on the green building rent and price premium* [Paper presentation]. The Annual Meeting of the American Real Estate Society. Monterey, CA. <https://centaur.reading.ac.uk/19816/1/0709.pdf>
- Galloway, C. (2024). *Emerging trends in real estate@ Asia Pacific 2025*. Urban Land Institute. [https://knowledge.uli.org/-/media/files/emerging-trends/2025/uli-et\\_asia-pacific\\_2025\\_5dec.pdf](https://knowledge.uli.org/-/media/files/emerging-trends/2025/uli-et_asia-pacific_2025_5dec.pdf)
- Hill, C. W. L., & Jones, G. R. (2012). *Strategic management: An integrated approach* (10<sup>th</sup> ed.) Cengage Learning.
- Kats, G., Alevantis, L., & Mills, E. (2003). *The costs and financial benefits of green buildings*. [https://library.uniteddiversity.coop/Ecological\\_Building/Costs\\_and\\_Financial\\_Benefits\\_of\\_Green\\_Buildings.pdf](https://library.uniteddiversity.coop/Ecological_Building/Costs_and_Financial_Benefits_of_Green_Buildings.pdf)
- Kibert, C. J. (2007). *Sustainable construction: Green building design and delivery* (2nd ed.) Wiley.
- Ministry of Energy. Energy Policy and Planning Office. (2011). *Thailand 20-year energy efficiency development plan (2011-2030)*. [https://policy.asiapacificenergy.org/node/2460?utm\\_source=chatgpt.com](https://policy.asiapacificenergy.org/node/2460?utm_source=chatgpt.com)

- Miraj, P., Berawi, M. A., & Utami, S. R. (2021). Economic feasibility of green office building: Combining life cycle cost analysis and cost-benefit evaluation. *Building Research & Information*, *49*(6), 624–638. <https://doi.org/10.1080/09613218.2021.1896354>
- Nosratabadi, S., Mosavi, A., Shamshirband, S., Zavadskas, E. K., Rakotonirainy, A., & Chau, K. W. (2019). Sustainable business models: A review. *Sustainability*, *11*(6), 1663. <https://doi.org/10.3390/su11061663>
- Reed, G. R., & Gordon, E. B. (2000). Integrated design and building process: What research and practice have taught us. *Building Research & Information*, *28*(5), 325–337. <https://doi.org/10.1080/096132100418483>
- Uğur, L. O., & Leblebici, N. (2018). An examination of the LEED green building certification system in terms of construction costs. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, *81*, 1476–1483. <https://doi.org/10.1016/j.rser.2017.05.210>
- U.S. Green Building Council. (2024). *LEED v4: Reference guide for building design and construction*. <https://www.usgbc.org/guide/bdc>
- WSP. (2019). *Green building strategies: Cost analysis; City of Alexandria-Final technical report*. <https://media.alexandriava.gov/docs-archives/planning/info/wspfinaltechnicalreport030819.pdf>