

## รายงานผลการดำเนินงานโครงการ ภายใต้แผนยุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน Sustainable Development Goals (SDGs)

### ๑. ชื่อโครงการ (Project)

การศึกษาสภาพปัญหาของโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษารถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (สถานีหลักสอง - สถานีพุทธมณฑลสาย 4)

### ๒. ความสัมพันธ์ SDG ข้อ 7 และ 9



โลโก้ที่ใช้ (Usage logo) →

### ๓. เป้าหมาย และตัวชี้วัด SDG ข้อ..... (Metric/Indicator No.....)

### ๔. ที่มาของโครงการ และการสำรวจความต้องการของชุมชน สังคม (Project background and social observation)

ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2563 ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมหดตัวลง จากกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวลงเป็นอย่างมาก ความต้องการที่อยู่อาศัย พฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อที่อยู่อาศัย และการปรับตัวของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยก็เปลี่ยนแปลงไป พฤติกรรมการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค จะคำนึงถึงประเภทและลักษณะของที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคเริ่มให้ความสนใจซื้อโครงการแนวราบมากกว่าโครงการคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ซึ่งถ้าเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าผู้บริโภคเข้าชมโครงการหรือซื้อถือว่าเทียบเท่าหรือดีกว่า เหตุผลเพราะลูกค้าส่วนหนึ่งที่เคยสนใจโครงการคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบจาก COVID-19 มากกว่าอย่างชัดเจน เนื่องจากต้องมีการใช้ลิฟต์ ใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันกับคนอื่น แต่ถ้าเป็นโครงการแนวราบ อย่างน้อยพื้นที่ โดยที่อยู่อาศัยแนวราบในปี พ.ศ. 2564 การเปิดโครงการใหม่มีแนวโน้มหดตัวร้อยละ 7.5 ก่อนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 23.5 ต่อปี ในปี พ.ศ. 2565-2566 ปัจจัยบวกที่จะส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบเติบโตได้ดีขึ้นนั้นมาจากมาตรการภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอน และค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งนโยบายเร่งรัดการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ และโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้า จะเห็นได้ว่ารถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (บางแค-พุทธมณฑลสาย 4) ซึ่งเป็นโครงการที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคต ที่คาดว่าจะเปิดใช้ได้ในปี 2566 มีอัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.1 ซึ่งมี

อัตราเพิ่มขึ้นเป็นอันดับแรกของที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาตามเส้นทางรถไฟฟ้า โดยจากแนวคิด Transit Oriented Development (TOD) เป็นหนึ่งในแนวคิดในการพัฒนาเมือง และชุมชนเมือง ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง โดยเน้นการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งสาธารณะที่เป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อการเดินทางทั้งเข้าและออกพื้นที่ด้วยระบบขนส่งสาธารณะ และส่งเสริมการเดินทางในพื้นที่ด้วยการเดินทางโดยไม่ใช้เครื่องยนต์ กำหนดรูปแบบการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างชุมชนรอบสถานีให้เป็นชุมชนคุณภาพ น่าอยู่อาศัย น่าใช้ชีวิต น่าลงทุนทำธุรกิจ

## ๕. วิธีการดำเนินงาน (Methodology)

### 1. พื้นที่ศึกษา

โครงการหมู่บ้านจัดสรร บริเวณรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (สถานีหลักสอง - สถานีพุทธมณฑลสาย 4) จำนวน 5 โครงการ

### 2. ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร คือ นิติบุคคลของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร กลุ่มตัวอย่าง คือ นิติบุคคลของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 คน และผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนโครงการละ 70 คน ทั้งหมด 355 คน การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างคำนวณจากสูตรของทาโร ยามาเน่

### 3. ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

ตัวแปรตาม คือ ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ตัวแปรอิสระ คือ ปัญหาด้านการบริหารจัดการของนิติบุคคล ปัญหาด้านผู้อยู่อาศัย ปัญหาด้านสภาพแวดล้อม และปัญหาด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

## ๖. สรุปผลผลิต (Output) และผลลัพธ์ (Outcome)

### ผลผลิต (Output)

1. ทราบถึงปัญหาในแต่ละด้าน และผลกระทบที่เกิดขึ้นในโครงการหมู่บ้านจัดสรร
2. เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาแต่ละด้าน ที่เกิดขึ้นในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

### ผลลัพธ์ (Outcome)

1. นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และนิติบุคคล สามารถแก้ไขปัญหาได้ และสามารถนำไปต่อยอดในการก่อสร้างโครงการใหม่ในอนาคต
2. นิติบุคคลโครงการ สามารถรับรู้ถึงปัญหาที่เกิดขึ้น พร้อมปฏิบัติงาน และบริหารจัดการได้
3. นำไปประยุกต์กับการเรียนการสอนในรายวิชาที่เกี่ยวข้องตลาดโดยใช้ภาพและข้อความกับสินค้าประเภทความเกี่ยวพันสูงและต่ำ 4 รูปแบบ

๗. ผลกระทบ (Impact)

- ระดับท้องถิ่น (Local)
- ระดับภูมิภาค (Regional)
- ระดับชาติ (National)
- ระดับโลก (Global)

๘. เอกสารแนบ (Attached files): ไฟล์บันทึกข้อมูล (Word, PDF), รูปภาพกิจกรรม (Pictures)