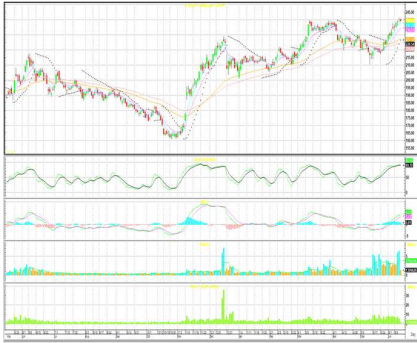


14 มิถุนายน 2564

EIA ใหม่ห้ามสร้างตึกสูงบังลม-แดด

หมวด

อสังหาริมทรัพย์


เกณฑ์ EIA ใหม่ “ห้ามสร้างตึกสูง-ใหญ่บังแดด-บังลม” มีผล 1 มิ.ย.64 ทั่วประเทศ ชุมชนมีสิทธิ์สั่งห้ามขึ้นโครงการ

การยื่นขออนุญาตทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำหรับอาคารที่เข้าเกณฑ์ ได้แก่ คอนโดสูง 23 เมตรขึ้นไป จำนวนหน่วย 80 ห้องขึ้นไป โดยกำหนดให้ทุกโครงการที่ยื่นขอเปิดรับฟังความคิดเห็นคนในชุมชนในทุกหลังคาเรือนโดยเฉพาะบ้านที่อยู่ติดกับโครงการ ห้าม สุ่มตัวอย่าง เหมือนทุกครั้งที่ผ่านมา ขณะเกณฑ์ใหม่ มองว่าหลายโครงการอาจไม่ผ่าน ความเห็นชอบเพราะนอกจากชุมชนมักคัดค้านการสร้างตึกสูงในพื้นที่เป็นทุนอยู่แล้ว สผ.ยังกำหนดให้ เจ้าของอาคารใช้แบบจำลองอาคารโครงการ (3D) หรือใช้เทคโนโลยีออกแบบอาคารเสมือนจริง ทำให้เห็นว่าเงาของอาคารตกสะท้อนทอดยาวไปยังทิศทางใดก่อนลงมือก่อสร้าง ส่วนทิศทางลมผู้ประกอบการต้องประมวลทั้งปีว่าทิศทางลมทำเลนินไปทางใดบ้างอย่างไรก็ตามมองว่าการใช้เทคโนโลยี 3D อยู่ในข่ายล่อลวงไปกับบริษัทที่ปรึกษารายใหญ่เพียงไม่กี่รายได้รับงานศึกษาผลกระทบอีไอเอ

Source : สุสานเศรษฐกิจ วันที่ 12 มิ.ย. 2564

■ Comment

การปรับเกณฑ์ดังกล่าวยังไม่เกิดขึ้นจริงแต่สผ.จะเปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะในวันที่ 18 มิ.ย. 2564 เพื่อหาข้อสรุป แต่หากมีการปรับเกณฑ์ EIA ใหม่จริงจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เนื่องจากการก่อสร้างคอนโดที่มีขนาดใหญ่จะทำให้ยากขึ้น มีโอกาสที่โครงการที่ออกแบบไปแล้วและอยู่ระหว่างขอ EIA มีโอกาสที่จะต้องทำการปรับแบบโครงการใหม่ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขอ EIA จะสูงขึ้น จากการออกแบบ 3D และการประมวลทิศทางลม ซึ่งที่ปรึกษารายใหญ่มีเพียงไม่กี่รายที่รับงานศึกษาผลกระทบอีไอเอนี้ และการทำประชาพิจารณ์ที่ต้องทำทุกครัวเรือนในบริเวณใกล้เคียง จะส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการขึ้นโครงการใหม่นานขึ้น และจากข้อมูลข้างต้น การสร้างคอนโดที่มีจำนวน 30-40 ชั้น จะมีรัศมีเงายาวถึง 500 ม. ซึ่งจะเป็นผลกระทบในวงกว้าง จึงมีโอกาที่โครงการที่อยู่ระหว่างการขอ EIA จะไม่สามารถขึ้นโครงการได้



สำหรับผลกระทบต่อปี 2564 เรามองว่าจะเป็นผลกระทบต่อยอด Presales เป็นหลักเนื่องจากการเปิดตัวโครงการคอนโดใหม่จะยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในปี 2564 และบริษัทที่มีสัดส่วนการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เป็นคอนโดสูงจะได้รับผลกระทบมากที่สุด อาทิ ANAN, LPN, SPALI และ AP ในขณะที่การเปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ยังไม่ได้รับผลกระทบจากการปรับเกณฑ์นี้ เราจึงยังคง Top Pick ตามเดิม ได้แก่ QH (“ซื้อ” 2.78 บาท), LH (“ซื้อ” 9.45 บาท) ที่มีสัดส่วนรายได้และยอดขายที่มาจากโครงการแนวราบเป็นหลัก และ AP (“ซื้อ” 8.80 บาท) ที่ถึงแม้ว่าจะมีแผนเปิดตัวโครงการคอนโดใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการขอ EIA แต่การเปิดตัวโครงการแนวราบและยอดขายยังเติบโตต่อเนื่อง

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด