

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

กูรูแนะรับมือเมืองขยาย (25 October 2018)

รัฐผู้ผังเมือง-โครงการขยายเปิดทำเลนอกเมือง

กูรูแนะดีเวลอปเปอร์ปรับแผนรับมือเมืองขยาย รัฐผู้ผังเมืองตั้งคนอยู่พื้นที่ชุมชนเมืองมากขึ้น มุ่งเมืองบริวารรัฐ ดันโครงการ-ผังเมือง เปิดทำเลเมืองบริวาร

นายอริป พีชานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่านโยบายผังเมืองใหม่ในภาพรวม รัฐต้องการดึงคนมาอยู่ในพื้นที่ชุมชนเมืองมากขึ้น เพื่อให้การดูแลระบบสาธารณูปโภค น้ำ-ไฟ-การคมนาคม บริหารจัดการได้ง่าย ลดต้นทุนรัฐ และเพิ่มความปลอดภัยให้ทั่วถึงขึ้น โดยที่กรุงเทพฯ จะยังคงเป็นจุดศูนย์กลาง อย่างฮองกง แต่โดยรอบมีเมืองบริวารเกิดขึ้นเป็นจุดๆ ตามเส้นทางรถไฟฟ้า รถไฟความเร็วสูง ฉะนั้นโอกาสของตลาดแนวราบมีมากขึ้น เพราะคนไม่จำเป็นต้องกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ อีกต่อไป ไกลออกไปแต่เดินทางเข้าเมืองได้เร็ว ก็ยอมเลือกซื้อบ้านจัดสรร ทาวน์เฮาส์ที่อยู่กับดินมากกว่าลอยฟ้าในคอนโดฯ โดยอนาคตพื้นที่พัฒนาจะถูกแบ่งชัดเจน ในเมืองสำหรับตึกสูง

ขณะนอกเมือง เหมาะกับการพัฒนาบ้านจัดสรร เช่น ทำงานอยู่ในจังหวัดระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) แต่มาซื้อบ้านอยู่ที่สมุทรปราการ ก็เป็นไปได้ แต่อย่างไรก็ตาม ระบบขนส่งต้องเอื้อ สามารถกำหนดเวลาการเดินทางได้ชัดเจน

ปัจจุบัน ราคาโครงการที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นมาก ราคาต่อตารางเมตรขยับขึ้นรายวันซึ่งมาจากปัจจัยหลัก คือ เรื่องราคาที่ดิน ค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้าง ที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่ในฐานะผู้ประกอบการ ควรต้องมีวิธีการบริหารจัดการต้นทุนที่เหมาะสม ลดผลกระทบต่อผู้ซื้อ และช่วยคุมราคากลางตลาด ให้ลูกค้ายังเข้าถึงได้ เช่น ปัจจุบันพบมีบางโครงการ เลือกใช้วิธีปรับลดขนาดพื้นที่ห้องให้เล็กลง เหลือเพียง 20 ตร.ม. ลูกค้ายังพออยู่ได้ ราคาก็ไม่สูงมาก รวมถึงการพิจารณา ลดฟังก์ชันฟุ่มเฟือยอื่นๆ ลง หันมาออกแบบพื้นที่ให้ทุกส่วนใช้งานได้จริง มีความคุ้มค่า แทนสิ่งที่เสริมเข้ามาแต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จริง ซึ่งแม้ห้องจะเล็กลง แต่การบริหารพื้นที่ใช้สอยยังเหมือนเดิม การที่เราพัฒนาในสิ่งที่คนอื่นทำไม่ได้และลูกค้ายอมรับ ก็เป็นโอกาสเช่นกัน

ในอนาคตอันใกล้ ไทยกำลังก้าวเข้าสู่คำว่า "เมืองขยาย" จะเห็นชุมชนเมืองเกิดขึ้นทดแทนชนบท ซึ่งความเป็นเมืองที่มีความสะดวกสบายพร้อม มีระบบสาธารณสุข การศึกษา แหล่งงานที่ดี บวกรวมอินเทอร์เน็ต เป็นพื้นฐานสำคัญที่จะดึงดูดให้คนละทิ้งชนบท เข้ามาอยู่อาศัยในเมืองมากขึ้น ตามคาดการณ์ของสากล ที่ระบุไว้ว่า อีก 30 ปีข้างหน้า พื้นที่ชนบททั่วโลกที่เคยมีอยู่ในปัจจุบัน 50% อาจเหลือเพียง 28% เท่านั้น

นายอริปกล่าวต่อว่าขณะเดียวกัน จากนโยบายภาครัฐ ที่ต้องการให้ระบบขนส่งของไทยเชื่อมต่อถึงกันหมด รวมทั้งไปเชื่อมต่อระหว่างประเทศ ภูมิภาคเดียวกันด้วยนั้น ก่อให้เกิดภาพการพัฒนาที่จะข้ามพรมแดนมากขึ้น ในอนาคตผู้พัฒนาอสังหาฯของไทย สามารถข้ามเขตไปปักหลักลงทุนในประเทศเหล่านั้นได้ไม่ยาก ด้วยระบบขนส่งที่ขนย้ายคนไปมาระหว่างกันเป็นตัวเอื้อ ซึ่งผู้ประกอบการ ควรต้องเร่งมองหาโอกาสให้เจอ

ที่มา : หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชลนโสภา โทร 02-202-1768)