

# โมเดลใหม่ที่เปลี่ยนไปของอาคารพาณิชย์

## อสังหาริมทรัพย์

ทุกกิจ ประมวลทรัพย์  
ผู้อำนวยการกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
บริษัท สันธรณี พร็อพเพอร์ตี้

เดือนก่อนมีโอกาสไปพูดในงานเกี่ยวกับเอ็นพีแอลรายหนึ่ง แถวๆ ย่านบางกะปิ ลำสาลี ขับรถผ่านไปดาก็เหลือบมองสองข้างทางที่กำลังมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีส้ม จึงอดแปลกใจไม่ได้ว่าทำไมละแวกแถวนี้การเติบโตถึงเป็นไปอย่างช้ามากๆ เมื่อเปรียบเทียบกับทำเลอื่นๆ ที่มีการพัฒนาทางด้านคมนาคม ทั้งๆ ที่ละแวกนี้มีโรงงานขนาดใหญ่ แหล่งงานและมหาวิทยาลัยคนจนขนาดใหญ่ รวมไปถึงห้างสรรพสินค้า ที่พักอาศัย หอพักต่างๆ แต่กลับไม่ได้รับการดูแลที่ดีกว่านี้

สิ่งที่กำลังจะบอก คือ การล้มหายตายจากของอาคารพาณิชย์สองข้างทางที่มีแต่ป้ายขาย หรือเช่า และบางหลังเป็นห้องแถวร้างๆ คำถามคำโตๆ คือ เกิดอะไรขึ้น และจะมีหนทางปรับแก้ไขได้ไหม นอกจากการขายทิ้งไป

ยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปของเทคโนโลยี การเจริญเติบโตของเมือง คงยากที่จะปฏิเสธได้ เจกเช่นเดียวกับการพัฒนาของภาคอสังหาริมทรัพย์ จากเมืองเล็กกลายเป็นเมืองใหญ่ จากเมืองใหญ่เปลี่ยนแปลงเป็นมหานคร เหล่านี้เองที่เราจะเห็นอาคารบ้านเรือนหรือตึกแถวบางทำเลบางที่กลายเป็นร้างไป ไม่รู้เรื่องก็กรังว่างเปล่า เมื่อก่อนเราต้องยอมรับว่าอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวที่สร้างกันกับตึกร้างใหญ่ ถนนหลักต่างๆ ในเมืองจำนวนมาก และส่วนมากก็จะเป็นการเช่าหรือเช่าซื้อมากกว่าการขายขาด

แน่นอนที่สุด คือ เราไม่เคยคิดว่าตึกแถวเหล่านี้จำเป็นจะต้องมีสถานที่



จอดรถ ส่งผลให้จนถึงยุคปัจจุบันจึงไม่มีสถานที่จอดรถสำหรับคนพักและคนมาติดต่อ ครั้นจะจอดรถริมถนนแบบสมัยก่อนก็ทำไม่ได้ไปแล้ว จากการจราจรที่ติดขัดบนถนนแทบทุกสาย เหล่านี้คือปัญหา จนกระทั่งมีกฎหมายก่อสร้างอาคารกำหนดไว้ หากพัฒนาเป็นอาคารพาณิชย์จะต้องมีระยะร่นไว้สำหรับเป็นสถานที่จอดรถ 6 เมตร ถือว่าเป็นทางแก้ในการจอดรถสำหรับอาคารพาณิชย์

โมเดลใหม่ในการแก้ปัญหาของอาคารพาณิชย์ในเมืองหรือแนวถนนใหญ่ๆ ที่ไม่มีสถานที่จอดรถ จะเห็นว่ามี การปรับปรุงหลายหลาก เท่าที่เห็นก็พอจะหามาได้สัก 4 ทางเลือก

1. คอนวินีเนียนส์โตร์ แน่นอนที่สุดเราจะเห็นร้านค้าแบบนี้จำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ ร้านสะดวกซื้อที่เข้ามาทดแทนร้านโชห่วยอย่างเด็ดขาดและขยายมากกว่าหลายแบรนด์ ในบ้านเราได้รับความนิยมอย่างมาก ขนาดแบรนด์เดียวกันห่างกันไม่กี่ช่วงตึกก็ยังมีเปิดประจักษ์กัน ไม่นับแบรนด์คู่แข่งอีกกระแสของร้านสะดวกซื้อไม่มีวันตก เนื่องจากมีการปรับสินค้าและบริการให้มีความหลากหลายมากขึ้น

2. Co Working Space เรื่องของการทำงานในสถานที่ต่างๆ จากอาคาร

สำนักงานที่ได้รับความนิยมมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง คนทำงานที่เป็นพวกฟรีแลนซ์หรือทำงานคนเดียวมีมากขึ้น จนทำให้การมาทำงานในพื้นที่ที่ถูกจัดไว้ให้เป็นพื้นที่ส่วนกลาง แล้วแต่ละคนจะมาแชร์พื้นที่กัน ต่างจาก Private Office ที่ต้องการเป็นห้องทำงานส่วนตัว แน่นอนที่สุด ก็คือ การนำอาคารพาณิชย์แนวรถไฟฟ้ามาทำ เนื่องจากคนเหล่านี้เน้นการขับรถมานั่งทำงาน

3. Hostel ในช่วง 3-4 ปีมานี้กระแสของที่พักแบบนี้มาแรงสุด ด้วยคอนเซ็ปต์การเช่าที่พักแบบเช้าออกเย็นกลับอาบน้ำนอน ไม่ต้องทานอาหารเช้า และที่สำคัญคือ การออกแบบที่มีดีไซน์คอนเซ็ปต์ต่างกับโรงแรมหรูหราราวไป การพัฒนาในส่วนนี้พื้นฐานมาจากอาคารพาณิชย์ด้วยกันทั้งนั้น สัก 4 คูหาขึ้นไปก็สามารถทำเป็น Hostel ได้แล้ว ไม่เน้นการจอดรถเพียงแต่หาข้อให้รถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าได้ดินถึงหรือใกล้เคียงก็สามารถทำได้แล้ว

4. Self Storage นื่องใหม่ไฟแรงกับการพัฒนาการเก็บของที่ไม่จำเป็นหรือจำเป็นต้องเก็บ ตอนนี้เริ่มมีความนิยมมากขึ้น กลุ่มเป้าหมายนอกจากจะเป็นบริษัทห้างร้านที่จะต้องเก็บเอกสารทางบัญชี กลายมาเป็นว่าคนที่พักอาศัยต่างๆ

Section: ธุรกิจตลาด/-

วันที่: พุธ 27 มิถุนายน 2561

ปีที่: 16

ฉบับที่: 5620

หน้า: B4(ล่าง)

Col.Inch: 51.89

Ad Value: 57,079

PRValue (x3): 171,237

คลิป: สีสี่

คอลัมน์: อสังหาริมทรัพย์: โมเดลใหม่ที่เปลี่ยนไปของอาคารพาณิชย์

เริ่มเอาของเก่าเก็บมาเก็บไว้ บางคนอยู่  
คอนโดมิเนียมตารางเมตรละแสนก็หัน  
ไปใช้บริการ และหลายสถานที่ก็นำอาคาร  
พาณิชย์ริมถนนปรับมาเป็นสถานที่เก็บ  
ของไปแล้ว บางแห่งในเมืองพัฒนามา  
เป็นที่เก็บไวน์ราคาแสนแพงก็มีคนทำแล้ว  
ท้ายที่สุด การนำอาคารพาณิชย์มา  
ปรับปรุงเพื่อให้เกิดประโยชน์น่าจะเป็น  
เรื่องที่ดี แต่ต้องยอมรับว่าบางทำเลทำได้  
บางแห่งก็ไม่สมควรทำ หลายๆ แห่งก็ถูก  
ทุบทิ้งเพื่อนำมาพัฒนาเป็นอย่างอื่นไป  
นับจากนี้ไปอาคารพาณิชย์ในเขตเมือง  
เริ่มจะปรับเปลี่ยนมากขึ้น และเป็นไปใน  
ทิศทางที่ดีและนำลงทุนสุดๆ ครับ ■