



มองบ้านมองเมือง
ปรัชญา ตรีน้อยใส

ทำเลที่อยู่อาศัย

ปรมาจารย์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ **มานพ พงศทัต** ให้ความสำคัญกับที่ตั้งโครงการ ด้วยว่าเป็นปัจจัยสำคัญของการอยู่อาศัย

แต่ด้วยพื้นที่การพัฒนาเมืองส่วนใหญ่ของไทย ไม่ถูกจำกัดด้วยสภาพแวดล้อม เช่น ภูเขา หรือทะเล พื้นที่ส่วนใหญ่ยังเป็นที่ราบ ไม่เป็นข้อจำกัดในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย แบบแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ผ่านมาในบ้านเรา จึงเป็นไปอย่างเสรี ต่างไปจากบ้านเมืองอื่น ที่ที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มาจากข้อกำหนดทางผังเมือง ที่มาจากการวิเคราะห์ความเหมาะสมของการใช้พื้นที่ ความคุ้มค่าทุนในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม

!! ตั้งแต่เมืองของไทยเป็นเพียงภาพระบายสีสวยงาม ไม่ได้มีกฎหมายหรือไม่สอดคล้องกับแผนพัฒนาด้านอื่นๆ อีกทั้งหน่วยงานอย่างกรมทางหลวง ที่รับผิดชอบโครงสร้างพื้นฐานสำคัญ คือ ถนน ยังได้รับงบประมาณมหาศาล แม้จะมีการวางแผนระบบถนนและทางหลวง แต่ก็จะเป็นไปตามข้อพิจารณาด้านคมนาคมขนส่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงชุมชนและเมือง

ดังนั้น แผนพัฒนาทางหลวง ทางหลวงพิเศษ ทางด่วน ทางยกระดับ จนถึงระบบขนส่งมวลชนระบบราง จึงเป็นผู้นำทิศทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบ้านเรา

ส่งผลต่อโครงการทั้งของภาคเอกชนและภาครัฐ ต้องเป็นไปตามแผนเส้นทางคมนาคม ซึ่งไม่สัมพันธ์กับสิ่งแวดล้อม ชุมชน และเศรษฐกิจแต่อย่างใด

การคาดการณ์ทิศทางการพัฒนาเมือง หรือการเลือกทำเลในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องพิจารณาแผนงานของกระทรวงคมนาคมเป็นสำคัญ

ย้อนไปตั้งแต่เมื่อเริ่มสร้างทางหลวงแผ่นดินสายแรกๆ ได้แก่ สุขุมวิท ไปตะวันออก พหลโยธิน ไปเหนือและอีสาน และเพชรเกษม ไปใต้ จะเห็นได้ว่า บ้านเมืองเจริญไปตามแนวถนนตั้ง

กล่าว ทั้งการปลูกสร้างบ้านเรือน การที่ดินจัดสรรในอดีต บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ศูนย์การค้า จนมาเป็นคอนโดมิเนียม ในปัจจุบัน จากนั้นจึงย้อนกลับมาทางหลวงรอง เช่น ลาดพร้าว แจ้งวัฒนะ ดิوانนท์ จนเมื่อมีทางด่วนพิเศษ ก็จะไปตามวิภาวดีรังสิต บางนา-ตราด และธนบุรีปากท่อ

เช่นเดียวกับ เมื่อเปลี่ยนจากรถยนต์เป็นรถไฟฟ้า หรือจากถนนเป็นราง

รถไฟ โครงการคอนโดมิเนียมสูงระฟ้า จึงบานสะพรั่งรอบสถานีรถไฟฟ้า ดังที่เห็นในตอนนี

อีกไม่นาน การก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนทางราง จะแล้วเสร็จ ครอบคลุมทั่วทุกพื้นที่ของมหานคร นอกจากคนในกรุงเทพฯ จะต้องเปลี่ยนแบบแผนการเดินทางใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการเดินทางเข้าเมือง ที่เดิมต้องผจญปัญหาจราจรติด หรือการเดินทางข้ามเมือง ที่เดิมต้องอ้อมไปไกลเมือง

พื้นที่บริการของระบบราง จึงเปิดพื้นที่ใหม่ สำหรับที่อยู่อาศัยเกือบทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียมหรู และแบบประหยัด

ผู้เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องศึกษาเรื่องนี้ให้ดี ●