

ทำเลสายสีชมพู-เหลืองฮอต

>> ผังกม.ใหม่ เอื้อขึ้นตึกสูง-หวั่นที่แพง คนช้อบขาด

เอกชน ยอมรับ ผังกม.ใหม่ ปรับการใช้ที่ดิน ตามโครงข่ายรถไฟฟ้า สายสีเหลือง-ชมพู เปลี่ยนแปลงมากสุด โฟกัสตลาดพรวัว จากแนวราบขึ้นตึกสูง ราคาที่ดินปรับไปล่วงหน้า ชื่อนาคค คอนโด-บ้านแพง จนไม่มีใครซื้อ

ปี 2562 กรุงเทพมหานคร เตรียมประกาศใช้ผังเมืองรวม ประเมินว่าจะมีทั้งผู้ได้รับผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบ โดยผ่านการเปิดรับฟังความคิดเห็นในอีกไม่นานนี้

ต่อเรื่องนี้ นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และประธานกรรมการบริษัทกรุงเทพพัฒนาเมือง จำกัด เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า การปรับปรุงผังเมืองรวมกม.ใหม่ น่าสนใจหลายประเด็น โดยเฉพาะประเด็นขายสิทธิ์ แลกสิทธิ์ของการพัฒนาด้านผังเมืองมีความเห็นที่น่าสนใจว่ายังจะต้องมีการกล่าวถึง โดยสีผังเมืองจะปรับไปตามการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล อาทิ โขนาลาดพร้าว เป็นสีเหลืองจำนวนมาก ช่วงโชคชัย 4 เป็นสีแดงเลยมาจากนั้นเป็นสีเหลือง (ที่อยู่

อาศัยหนาแน่นน้อย) เกือบทั้งหมดจึงต้องมีการปรับใหม่ให้สอดคล้องกับการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีเหลือง

ส่วนที่จะมีเกิดขึ้นของรถไฟฟ้าสายสีชมพู สายสีเหลืองในอีก 3-4 ปีนี้เชื่อว่าพื้นที่รอบสถานีจะมีการปรับผังเมืองตามมาอย่างแน่นอน ปัจจุบันราคาที่ดินปรับไปล่วงหน้าแล้ว แต่ต้องอย่าลืมมองว่าปรับเพิ่มไปแล้วใครจะซื้อ กำลังซื้อยังต้องพิจารณาดอกเบี้ยมีผลเข้ามาเกี่ยวข้องมากนักแน่ไหน เพราะหากต้นทุนสูงจะเป็นภาระมากกว่า ส่วนกรณีจะปรับ FAR (สัดส่วนอาคารต่อที่ดิน) จะเป็นอีกเรื่องที่จะต้องพิจารณาด้วยเช่นกันเนื่องจากบางพื้นที่จะระบุว่าสีส้มจะได้รับ FAR 7:1 หากเปลี่ยนเป็นสีน้ำตาลจะได้สิทธิ์ 10:1 บางจุดอาจจะเกิน 10:1 ก็ถือว่าคุ้มค่า

สำหรับการปรับผังเมืองใหม่ จะปรับเป็นย่านพื้นที่ที่เป็นเอกลักษณ์มากขึ้น ทั้งแหล่งที่มาจากสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง รูปแบบนี้จะชัดเจนมากขึ้นมากกว่าจะเป็นไข่แดงจุดใดจุดหนึ่งเท่านั้น ย่านความเจริญหากมีการพัฒนา

ผู้พิการเข้าทำงาน นายจ้างได้รับการยกเว้นภาษี ต่อนี้ไปรัฐควรรับแรงงานที่มีทะเบียนบ้านที่อยู่อาศัยในรัศมี 1-2 กิโลเมตรเข้าทำงาน แลกกับการได้รับสิทธิ์ยกเว้นภาษี จูงใจให้รับแรงงานใกล้บ้านมากขึ้น ส่งเสริมให้เกิดการเดินทางด้วยการเดินทาง



โครงสร้างพื้นฐานต่างๆ มีรถไฟฟ้าให้บริการจะเกิดการพัฒนาเมืองรูปแบบผสมผสานหรือมิกซ์ยูสมากขึ้นจุดตัดระบบขนส่งมวลชนต่างๆ มีการเพิ่มสีผังเมืองที่เข้มข้นมากขึ้นจะส่งผลให้มีการจ้างงานมากขึ้น

ยกตัวอย่างการจ้างงานรูปแบบการจ้างแรงงานประเภท

ทำงานใกล้บ้านมากขึ้น ต้นทุนการเดินทางลดลง พื้นที่ค้าขายด้านหน้าศูนย์การค้าปลีกต่างๆ ต้องสงวนไว้ให้คนในพื้นที่โดยรอบก่อนเป็นลำดับแรก สามารถสร้างงาน สร้างอาชีพแล้วยังนำไปลดภาษีได้อีกมากมาย “การพัฒนาเมืองจะทำให้ดีขึ้นจะต้องมองการพัฒนาในอนาคตรองรับ

เอาไว้ตั้งแต่วันนี้ด้วย วางแผนเมืองใหม่พร้อมกับการปรับปรุงผังเมืองเก่าควบคู่กันไป มองเทรนด์เอาไว้ให้สอดคล้องกับการพัฒนาแต่ละพื้นที่ ให้มีทิศทางชัดเจน แต่การปรับปรุงผังเมืองเก่าไม่ใช่เรื่องง่าย มีหลายปัจจัยเข้ามาเกี่ยวข้อง ยกตัวอย่างแค่การพัฒนาฟุตบอลในกรุงเทพมหานครจะเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน หากบูรณาการร่วมกันได้ก็น่าจะเกิดประโยชน์ ลดความยุ่งยากซับซ้อนลงไปได้อย่างมาก เช่นเดียวกับการขนส่งทางน้ำจนถึงขณะนี้หน่วยงานรับผิดชอบยังทับซ้อนกันจึงเป็นสิ่งที่รัฐต้องเร่งแก้ไขให้ได้โดยเร็วไม่เป็นปัญหายืดเยื้อผูกปมอีกต่อไป”

นายพรนริศ สะท้อนต่อว่า ผลบวกของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไม่มีบริเวณใดที่จะถูกใจกับการปรับผังเมืองไปเสียทั้งหมด หากมองความเจริญในช่วง 5-6 ปีที่เปลี่ยนไป มีรถไฟฟ้าอีกหลายสายนั้นคือการเปลี่ยนไปในอนาคต ราคาที่ดินปรับเพิ่มตามไปอย่างแน่นอน การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่มีจำนวนมากและไม่เคยมี ■