

# อสังหาฯ | ผ่านจุด ขายง่าย ปรับตัวสู่สังคมดิจิทัล



▲ ชานอก ร่องกตยา

สัมภาษณ์ INTERVIEW



รรดาดีเวลอปเปอร์ชั้นนำของตลาด “ชานอก ร่องกตยา” ซีอีโอ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) จัดเป็น

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รุ่นใหม่หัวก้าวหน้าคนหนึ่ง สามารถนำบริษัทก้าวขึ้นครองตำแหน่งผู้นำตลาดคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้า ล่าสุดให้ความสนใจการเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อในวงกว้างทั้งเศรษฐกิจและชีวิตความเป็นอยู่ โดยศึกษาที่ Singularity University (SU) ประมาณ 3 ปี ล่าสุดโซ่วิสัยทัศน์ การปรับตัวสู่สังคมดิจิทัลของอสังหาฯไทย

หน้า 30

ข่าว

อสังหาฯ

## AI เปลี่ยนอสังหาฯ

นายชานนท์ กล่าวว่าจากการศึกษาพบว่าเทคโนโลยีใหม่ๆ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมากและรวดเร็ว โดยเฉพาะเทคโนโลยีที่เรียกว่าปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligent) หรือที่เรียกสั้นๆ ว่า AI ถือเป็นความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในวงกว้างในทุกๆ ด้าน โดยเฉพาะที่ AI เริ่มเข้ามาเกี่ยวข้องกับปัจจุบัน ได้แก่ แวดวงการเงิน แวดวงการแพทย์ และแวดวงธุรกิจ มีการใช้ AI จัดเก็บข้อมูลเพื่อรับทราบพฤติกรรมมนุษย์ นำไปสู่การนำเสนอสินค้าได้ตรงตามกลุ่มเป้าหมาย สำหรับแวดวงอสังหาฯ ริมหทรัพย์ ก็ได้รับผลกระทบบ้างแต่ยังไม่เร็วเท่าแวดวงการเงิน ซึ่งภายใน 5 ปีจากนี้ไปอสังหาฯ ของไทยต้องปรับตัวสู่สังคมดิจิทัลกัน

ปัจจุบันได้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการรอบด้านของผู้อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น โดย

การนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ตั้งแต่ขั้นตอนของการก่อสร้าง การบริการหลังการขาย สิ่งอำนวยความสะดวกสบายสำหรับประจำวันภายในบ้านด้านต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเพิ่มคุณค่าให้กับโครงการมากยิ่งขึ้น

“ในอนาคตเมื่อคนต้องการจะสร้างบ้านหรืออาคารในรูปแบบและราคาที่แตกต่างกันดีเวลอปเปอร์ จะมารวมตัวกันผลิตเอง โดยที่ระดมทุนจากครราวด์ฟัันดิง ผ่านโซเซียลมีเดียเป็นการมองข้ามดีเวลอปเปอร์ไปเลยก็ได้”

## ชูแนวคิดแฮช ไอโคโนมิ

ในฐานะที่อนันดา พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมติดสถานีรถไฟฟ้า เป็นจุดขายที่ได้รับการตอบรับจากลูกค้าจุดหนึ่งที่อยากเห็นการเปลี่ยนแปลงคือพื้นที่จอดรถ ซึ่งตามกฎหมายระบุว่าพื้นที่ประมาณ 100 ตร.ม. จอดรถ 1 คัน ปัจจุบันอัตราการใช้พื้นที่จอดรถต่ำมาก เพราะเมื่อทุกคนออกไปทำงาน ที่จอดรถก็ว่าง ในเรื่องนี้ผมพยายามถกกับภาครัฐว่าถ้าไม่ต้องสร้างพื้นที่

จอดรถ แต่จะมีลานจอดรถสาธารณะ เช่น แกร์บ หรือไลน์แมน บริการส่งอาหารแทน เรียกว่าแฮช ไอโคโนมีกันแบบนี้จะทำให้คอนโดมิเนียมราคาถูกลงประมาณ 20% แต่แนวคิดนี้ก็ยังไม่สามารถเกิดขึ้นได้

## ตลาดอับตัวทุกเช็กเมนต์

นับตั้งแต่กรุงเทพฯ เปิดให้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอสเมื่อปี 2542 และต่อมารถไฟฟ้าใต้ดินเปิดให้บริการในปี 2547 จากวัน



ตราบไคที่ราคาที่ดินยังไม่สามารถควบคุมได้ จะทำให้ต้นทุนพัฒนาขยาย

นั้นการให้บริการยังกระจุกตัวอยู่ใจกลางเมือง วันนี้เส้นทางรถไฟฟ้าเริ่มขยายออกนอกเมือง และคาดการณ์ว่าในปีนี้กรุงเทพฯ จะมีรถไฟฟ้า 5 สาย 87 สถานี รวมระยะทาง 121.6 กิโลเมตร ซึ่งสิ่งที่มาพร้อมกับ

การขยายเส้นทางรถไฟฟ้า คือการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างเมือง และตลาดอสังหาฯ ริมหทรัพย์ โดยทำเลตามแนวรถไฟฟ้ากลายเป็นทำเลทองยิ่งใจกลางเมืองก็ยิ่งเป็นทำเลทองฝั่งเพชรที่นับวันราคาที่ดินมีแต่จะพุ่งขึ้นมหาศาล ทั้งยังเปลี่ยนวิถีชีวิต และรูปแบบการอยู่อาศัยของคนในเมือง ให้กลายเป็น “Vertical Living” หรือการอยู่อาศัยในแนวตึกมากขึ้นเรื่อยๆ และในปี 2570 เป็นปีสุดท้ายของแผนการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าในกรุงเทพฯ เมื่อถึงเวลานั้นกรุงเทพฯ จะมีรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้นเป็น 11 สาย 297 สถานี ระยะทางรวม 466.1 กิโลเมตร จุดดีทำให้คาดว่าราคาที่ดินอาจจะปรับตัวเพิ่มขึ้นบ้าง

“ตราบไคที่ราคาที่ดินยังไม่สามารถควบคุมได้ และมีผู้ประกอบการกล้าทุ่มซื้อราคาแพงตารางวาละ 3-5 ล้านบาท จะทำให้ต้นทุนพัฒนาขยายเมื่อประกอบกับประชากรไทยไม่ได้ขยายตัวหรือขยายตัวน้อยลง ผมว่าอสังหาฯ อยู่ในยุคกำลังอึมครึมสำหรับตลาดที่อยู่อาศัย” สี้ออนันดา ย้ำ ■