

## คิदनอกกรอบ - อสังหาริมทรัพย์

โดย Min Sen Trends 2 มกราคม 2564

จากปัญหาเรื่องของพลังงาน และการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการใช้งานของ อสังหาริมทรัพย์ ด้วยอิทธิพลของโลก online เช่น ร้านอาหารที่ อร์่อยหา กินได้ยาก เพราะเข้าถึงยาก ห่างไกล ที่จอดรถ น้อย ไม่ค่อยได้ผ่านไป กลายเป็นเรื่องเล็กเสียแล้ว เพราะ สามารถสั่งมาทานที่บ้าน ที่สำนักงาน รวมถึงสั่งไปร่วมงานปาร์ตี้ กับเพื่อนได้สบาย สิ่งเหล่านี้ส่งผลต่อการขยายสาขาอย่าง รวดเร็วของร้านอาหาร เช่น ร้านสุกี้ดี๊น้อย เปิดในทำเลที่เปล่า แล้วมาสร้างอาคาร หรือดัดแปลงอาคารเก่ามาเป็นร้าน หรือ แม้แต่ทำเลที่ยังไม่มีใครเปิดร้านอาหารมาก่อน (แทน ห้างสรรพสินค้า ย่านชุมชนหนาแน่น) โดยจะต้องมีรถยนต์ส่วนบุคคลเข้าถึงสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอ ด้วยต้นทุนที่ถูก กว่า คุณภาพสินค้าพอสู้กับผู้นำตลาดได้ เทียบอิมต่่ออิมถูกกว่า เจ้าตลาดครึ่งหนึ่ง ทำให้ทุกสาขาลูกค้าต้องเข้าคิวรอ

การตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ชีวิตภาพของมนุษย์ บางคนที่ดินเข้าและ นอนเร็ว บางคนตื่นสายและนอนดึก การบังคับให้คนที่ชอบนอน เร็วให้ทำงานในช่วงดึก คนเหล่านี้จะไม่สามารถทำงานได้ เลย การให้พนักงานเลือกเวลาทำงาน ได้มีการใช้ใน Google, Apple ซึ่งจะถูกนำมาใช้มากขึ้น เป็นลักษณะของ work at home การเริ่มและเลิกพร้อมกันก็ไม่ได้ทำให้การทำงานดี ขึ้น หรือแม้แต่การสื่อสาร แท้จริงเราลดการใช้โทรศัพท์ทาง

เสียง ผู้คนนิยมส่งข้อความทาง smart phone ซึ่งเป็นการสื่อสารที่ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากกว่า

การที่เราต้องลุกมาทำงานพร้อมกันในยุคนี้ เป็นผลมาจากแบบแผนของเมืองในทศวรรษที่ 1950 ที่มีลักษณะแบ่งเป็นโซน ตามเวลาของการใช้งาน คือ ที่พักอาศัยจะใช้ประโยชน์เวลา 19.00-7.00 น. ส่วนโซนธุรกิจจะมีคนพลุกพล่านเวลา 8.00-19.00 น. นอกเหนือจากเวลานั้นโซนทั้งโซนก็แทบจะไร้ร่องรอยของมนุษย์ การแบ่งโซนแบบนี้ในช่วงที่น้ำมันมีราคาถูก การเดินทางจากชานเมืองด้วยรถยนต์จึงเป็นเรื่องปกติ และผู้หญิงส่วนใหญ่ในสังคมอเมริกันเป็นแม่บ้านที่ดูแลโซนบ้าน โรงเรียนในตอนกลางวันได้

สำหรับที่พักอาศัยในกรุงเทพ และปริมณฑล ช่วงต้นปี 2563 พบว่า ผู้บริโภคมีความตั้งใจซื้อที่อยู่อาศัยลดลงราว 1 ใน 3 บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ที่ขายได้ใหม่มากที่สุดมีช่วงระดับราคา 3-5 ล้านบาท และอาคารชุดที่อยู่ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท โดยตลาดอาคารชุดของชาวจีนจะหดหายไปทั้งหมด เนื่องจากไม่สามารถเดินทางเข้าชมโครงการ และทำการโอนกรรมสิทธิ์ในไทยได้ สำหรับคนไทยจะมีการเปลี่ยนแปลงอีกหลายประการ เช่น

- การซื้อที่อยู่อาศัยผ่านช่องทาง online เป็นการเข้าชม web ของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการนำเทคโนโลยี virtual visits มาใช้สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภค
- ขนาดของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป จากอาคารชุดขนาดเล็กในเมือง เพื่อสะดวกในการเดินทางไปทำงาน กลายเป็นอาคารชุด

ขนาดใหญ่ขึ้น หรือบ้านทาวน์เฮาส์ในท่าเลนอกตัวเมือง เพื่อให้ได้พื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ทดแทน

- การใช้พื้นที่ส่วนกลาง มีการนำเทคโนโลยีไร้การสัมผัส เช่น ระบบเซ็นเซอร์ ระบบสแกนใบหน้า หรือระบบคำสั่งเสียงมาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงด้านโรคระบาด
- ความต้องการพื้นที่ส่วนกลาง แบบมีพื้นที่ส่วนตัว การเป็นสมาร์ทรูมแชร์ หรือ โมไบล์รูม เป็นห้องส่วนกลางที่มีการแชร์การใช้ด้วยการสั่งจองการใช้ โดยมีพนักงานเข้าทำความสะอาดให้ก่อน เจ้าของห้องชุด จะใช้ห้องเสริมเมื่อพวกเขาต้องการใช้มัน ซึ่งมีหลายลักษณะ คล้ายห้องนั่งเล่น (จองได้ไม่เกิน 4 ชั่วโมงต่อครั้ง) คล้ายห้องประชุม (ครั้งละไม่เกิน 4 ชั่วโมง) คล้ายห้องจัดเลี้ยงและมีครัว (ครั้งละไม่เกิน 4 ชั่วโมง) รวมถึงห้องนอนสำหรับแขก (ครั้งละไม่เกิน 9 ชั่วโมง) และสมาชิกไม่สามารถจองห้องเสริมได้เกินกว่า 10 ครั้งต่อเดือน

รูปแบบอาคารใหม่ที่จะเกิดขึ้น เป็นการออกแบบที่อยู่อาศัย สำนักงานและร้านค้าอยู่ด้วยกัน เป็นการออกแบบให้ผู้คนสามารถทำงานได้ใกล้บ้าน มีความยืดหยุ่นในการเดินทาง และเวลาทำงานได้มากขึ้น โดยชั้นล่างของอาคารจะเป็นร้านค้า ชั้น 2-4 จะเป็นสำนักงาน และชั้นสูงขึ้นไปเป็นที่พักอาศัย รวมถึงมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางในการสร้างสวน และพื้นที่ในการออกกำลังกาย ทำให้อาคารเหล่านี้ถูกใช้งานได้ตลอดเวลา และมีการจัดการที่จอดรถอย่างเป็นระบบ และอาชญากรรมก็จะลดลง เพราะมีสายตาสอดส่องเฝ้ามองตรอกซอย และถนนอยู่ตลอดเวลา รวมถึงยังช่วยลดการเตรียมไฟฟ้าสำหรับความ

ต้องการแบบ peak demand ในช่วงสั้น ๆ ซึ่งเป็นการสิ้นเปลือง  
ทรัพยากรธรรมชาติโดยใช่เหตุ ซึ่งอยู่ในช่วงกลางวัน ที่มีการใช้  
เครื่องปรับอากาศ และการใช้ไฟฟ้าในการผลิตอุตสาหกรรม ใน  
สำนักงานมากที่สุด

และรูปแบบใหม่ของคนดี คือ คนที่นอนอยู่บ้าน ตื่นสาย จะเป็น  
คนดีช่วยป้องกัน COVID เป็นผู้เสียสละตื่นสายเพื่ออนุรักษ์  
พลังงาน ปกป้องทรัพยากรโลก

ติดตามรายละเอียดเรื่องอื่นเพิ่มเติมได้

จาก [www.minsenconcept.com](http://www.minsenconcept.com)