



กรุงเทพธุรกิจ

## Property Key

● **อนุภา รัฐพิทักษ์สินดี**

กรรมการผู้จัดการ บริษัท วีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

www.plus.co.th

# กรุงเทพกรีฑา คอมมูนิตี้ใหม่ แห่งการอยู่อาศัย กับความปลอดภัยไร้รอยต่อ



ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 2 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง หลังได้ปัจจัยบวกจากการท่องเที่ยวมากระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้น จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) คาดว่าในปี 2565 จะมีโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และ

ปริมณฑลเพิ่มขึ้นถึง 62.2% รับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และไตรมาสแรกที่ผ่านมาดัชนีอุปทานในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นถึง 7% เทียบกับปีที่แล้วในช่วงเวลาเดียวกัน พฤติกรรมการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยต้องการซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มบ้านเดี่ยวมาเป็นอันดับแรกสูงถึง 63% รองลงมาคือ คอนโดมิเนียม 39% ทาวน์โฮม 28% บ้าน/คอนโดตากอากาศ 18% บ้านแฝด 13% สะท้อนถึงความต้องการบ้านใหม่ ที่มีพื้นที่พร้อมรองรับการทำงานและการทำธุรกิจการค้าได้มากขึ้น

จากผลสำรวจจาก TerraBKK พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่โดยเฉพาะบ้านแนวราบให้ความสำคัญกับความปลอดภัยเป็นอันดับหนึ่ง ที่ต้องมีการดูแลจากเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่มีมาตรฐาน ควบคู่ไปกับการใช้เทคโนโลยีดูแลตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น นอกจากนี้ลูกค้ายังต้องการโครงการที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ดังนั้นปัจจัยที่สำคัญในการมองหาที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันเป็นเรื่องของทำเล ความปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ รวมไปถึงสภาพแวดล้อมที่ดี

สำหรับคนที่มองหาที่อยู่อาศัย ปัจจัยในการตัดสินใจอันดับต้นๆ คือทำเล อาจจะต้องอยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง หรือเป็นทำเลศักยภาพที่สามารถเชื่อมต่อการเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกสบาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีสภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดี ตอบสนองกับไลฟ์สไตล์ได้มากที่สุด

ทำเล **กรุงเทพกรีฑา** ถือได้ว่าเป็นคอมมูนิตี้ของการอยู่อาศัยที่น่าจับตามอง เพราะเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นนำของกรุงเทพฯ โชนตะวันออกไม่ไกลจากตัวเมืองชั้นในมากนัก สามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักเส้นอื่นๆ ของกรุงเทพฯ เข้าสู่เมืองได้ง่ายและรวดเร็ว ด้วยถนนพระราม 9 ถนนนครินทร์ ถนนพัฒนาการ ถนนรามคำแหง มอเตอร์เวย์กรุงเทพฯ-ชลบุรี และถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก) ไม่ไกลจากสุวรรณภูมิ และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์อีกด้วย นอกจากนี้ยังมีโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง ที่กำลัง

ก่อสร้าง ตามแผนถนนนครินทร์ คาดใช้งานได้ภายในปี 2566 และมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยครบครัน ทั้งคอมมูนิตี้มอลล์หลายแห่ง อาทิ เติร์ฟ 7 เดอะพาร์ค มาร์เก็ตทูเอช และมาร์เก็ตเพลส ส่วนสถานศึกษาที่มีทั้งมหาวิทยาลัย โรงเรียนนานาชาติ เช่น Stamford University, Brighton College และ Wellington College เป็นต้น และยังใกล้โรงพยาบาลเอกชนขนาดใหญ่ รพ.สมิติเวช ศรีนครินทร์โดยราคาที่ดินของย่านกรุงเทพกรีฑา ระยะ 5 ปีที่ผ่านมาเติบโต 7.6 % ต่อปี เป็นอัตราที่คุ้มค่าการลงทุนสำหรับในอนาคตก้าว

อีกหนึ่งปัจจัยที่มีความสำคัญไม่แพ้กันทำเล คือ **ความปลอดภัยในการอยู่อาศัย** เพราะคนใช้เวลาอยู่บ้านมากขึ้น ก็ย่อมต้องการความอุ่นใจในการอยู่อาศัยตลอด 24 ชั่วโมง ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการโครงการจึงต้องให้ความสำคัญในการดูแลความปลอดภัยอย่างครบวงจร ขยายตัวอย่าง โครงการเศรษฐกิจ กรุงเทพกรีฑา 2 ที่ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ บริหารจัดการ ได้วางระบบรักษาความปลอดภัยและใช้เทคโนโลยี LIV-24 ในการดูแลโครงการที่ตั้งอยู่บนพื้นที่เกือบ 60 ไร่ มีบ้าน 169 หลัง เข้า-ออกได้ 2 ทาง จากถนนรามคำแหงซอย 68 และ ถนนนครินทร์- ร่มเกล้า ทำให้ต้องวางระบบรักษาความปลอดภัยอย่างรัดกุม การดูแลด้วยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอย่างเดียวไม่เพียงพอ เพราะคนสามารถทำงานผิดพลาดได้ จึงมีการนำเทคโนโลยีมาใช้ดูแลควบคู่กัน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ใช้ระบบ **Visitor Management System** สำหรับผู้มาติดต่อเข้าโครงการได้สะดวกรวดเร็วไม่ต้องแลกบัตร เพื่อลดการสัมผัส โดยลงทะเบียนล่วงหน้า และใช้ระบบ QR Scan และ E-Stamp ในการเข้า-ออก ส่วนผู้พักอาศัยเข้าโครงการด้วยระบบ RFID ในโครงการติดตั้ง **AI CCTV Analytic** บริเวณถนนหลักและพื้นที่ส่วนกลาง หากเกิดเหตุผิดปกติ จะแจ้งเตือนเข้า Smart Command Centre ของ LIV-24 แบบ real time เพื่อป้องกันและระงับการเกิดเหตุการณ์ไม่ปลอดภัยที่จะเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ยังติดตั้ง **Digital Fence** ระบบป้องกันแนวรั้วโครงการตรวจจับและแจ้งเตือนทันทีเมื่อมีผู้บุกรุก หรือสิ่งแปลกปลอม อาทิ งู สัตว์เลื้อยคลานบริเวณแนวรั้วโครงการ เพื่อให้เจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบ เข้าระงับเหตุได้ในเวลาอันรวดเร็ว มีระบบ **Guard Tour** ระบบตรวจสอบสถานะการเดินทางตรวจตราตามจุดต่างๆของ รปภ. เพื่อให้แน่ใจว่าลูกบ้านได้รับการดูแลความปลอดภัย และให้ความช่วยเหลือได้ทันเวลาที่ 24 ชม. เจ้าหน้าที่รปภ. ได้รับการอบรมและตรวจสอบการทำงานตามมาตรฐานของคู่มือ **Sansiri Security inspection (SSI)** เพื่อให้ดูแลความปลอดภัยได้ในทุกสถานการณ์ เมื่อการทำงานจากระบบรักษาความปลอดภัย เทคโนโลยีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการเจ้าหน้าที่ รปภ. ทำงานแบบสอดประสานกัน ตรวจสอบแบบ real time จึงทำให้มั่นใจได้ในความปลอดภัยแบบไร้รอยต่อ

จากความน่าสนใจของทำเลกรุงเทพกรีฑา ทั้งศักยภาพทำเลและความปลอดภัยที่ปลอดภัยทำให้ปัจจุบันกรุงเทพกรีฑามีดีเวลอปเปอร์สนใจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเตรียมเปิดตัวอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการนาราสิริ บูทีค บูทีค และเศรษฐกิจ ส่งผลให้คอมมูนิตี้ของการอยู่อาศัยแห่งนี้คึกคักและเป็นทำเลที่น่าจับตามองถึงการเติบโตของราคาที่ดินในอนาคต