

บทคัดย่อ

จากการพัฒนาการด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นได้ว่า ประเทศไทยแม้จะมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม ที่ดินเปล่ากันมากขึ้น แต่ในความเป็นจริง “ที่ดิน” ในด้านอสังหาริมทรัพย์นั้นยังมีนัยหมายรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย ซึ่งยังคงได้รับการพิจารณาน้อยมาก ทั้งนี้เป็นเพราะข้อกำหนดข้อกฎหมาย และระเบียบการใช้ประโยชน์ของหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่ ซึ่งเป็นปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้เกิดการทับซ้อนในการดูแลพื้นที่ดังกล่าว คูคลอง คืออสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งที่มีอยู่มากในประเทศไทยและโดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร จึงมีแนวคิดที่จะศึกษาเกี่ยวกับพื้นที่ที่มีลักษณะทางกายภาพที่เป็นคูคลอง

การวิจัยเรื่อง “แนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษาคลองคูเมืองเดิม” มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ ได้แก่ (1) วิเคราะห์คุณลักษณะคลองคูเมืองเดิมทั้งในเชิงทฤษฎีและเชิงกายภาพอันจะนำมาสู่การกำหนดแนวทางการปรับปรุงกิจกรรมบริเวณคูคลองที่เหมาะสม (2) ศึกษาแนวทางการพัฒนาคลองคูเมืองเดิมของกรุงเทพมหานครกับผู้ที่เป็นตัวแทนภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน (3) นำเสนอและประเมินต้นแบบแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองในกรุงเทพมหานคร ภายใต้สมมุติฐานที่ว่ามีความเป็นไปได้ในข้อกำหนดหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ สามารถดำเนินการหาแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลอง

งานวิจัยนี้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจกายภาพ วิเคราะห์ความเป็นไปได้ และการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้เชี่ยวชาญตลอดจนเจ้าหน้าที่ราชการ นักลงทุน รวมถึงนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในด้านต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูเมืองเดิมกรุงเทพมหานคร และความคิดเห็นต่อตัวอย่างตัวอย่างโครงการการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์บริเวณคูคลองจากต่างประเทศ

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อแนวทางการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคูคลองที่อยู่ในกรุงเทพมหานครทั้งด้านการกำหนดนโยบาย ด้านการบริหารจัดการ ยังคงเป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ ผลการวิจัยได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการแนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค 3 แนวทางได้แก่ (1) การกำหนดองค์กรที่เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการโครงการอย่างจริงจัง (2) การแก้ไข ข้อกำหนด และข้อกฎหมาย ที่ทับซ้อนเพื่อทำให้การดำเนินการในพื้นที่ดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ (3) การกำหนดนโยบายที่สามารถให้หน่วยงานอื่นมีส่วนร่วม

ในการนำเสนอโครงการได้เพื่อจะได้แนวทางการดำเนินการใหม่ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่มีอยู่มากในกรุงเทพมหานคร และเป็นแนวความคิดต้นแบบทางด้านแผนเชิงกลยุทธ์ในการพัฒนาและเพิ่มมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ (ประเภทที่เป็นคอนโด) ได้แนวทางเทคนิคการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงการท่องเที่ยวได้องค์ความรู้ในเชิงวิชาการเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ระเบียบกฎเกณฑ์หรือแนวคิดที่มีความทับซ้อนกัน รวมถึงงานวิจัยนี้สามารถนำมาเป็นแนวทางการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันต่อไป