

การแจ้งับการจราจรเพื่อการวางแผนพัฒนาที่ดิน



การแจ้งับการจราจรเพื่อการวางแผนพัฒนาที่ดิน

การแจ้งับการจราจรและการสัญจร ถือเป็นงานหนึ่งในการประมาณการความต้องการสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ต่างๆ โดยเฉพาะ เช่น การสร้างศูนย์การค้า ร้านสะดวกซื้อ สถานีบริการน้ำมัน ให้ประสบความสำเร็จ

เป็นการให้บริการการแจ้งับการจราจรทั้งของผู้สัญจรและยานพาหนะ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่จำเป็นต่อการวางแผนในการก่อสร้าง การซื้อ หรือการควบรวมกิจการอื่น ในการดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า สถานีบริการน้ำมัน และร้านสะดวกซื้อ ซึ่งปริมาณการจราจรในบริเวณพื้นที่เป้าหมายและพื้นที่ใกล้เคียง เมื่อรวมกันข้อมูลด้านประชากรในพื้นที่นั้นๆ จะสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการบ่งชี้ผู้สัญจรที่อาจเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้อย่างน่าเชื่อถือ

การแจ้งับการจราจรเป็นการค้นหาความต้องการในการใช้บริการของลูกค้า ซึ่งข้อมูลที่รวบรวมมาทั้งหมดนี้สำรวจเป็นการเฉพาะในธุรกิจแต่ละประเภท ยกตัวอย่างที่จะแสดงเป็นรายงานการแจ้งับการจราจรสำหรับสถานีน้ำมันที่จะเปิดดำเนินการเป็น สถานีบริการน้ำมันแห่งใหม่

ที่มา :

https://www.thaifranchisecenter.com/document/sme/picture/document_6152_p5_20200716152146.jpg

จะสังเกตได้ว่า ในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์หลายแห่ง ไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากขาดการแจ้งับการจราจร บจก. เอเจนซี ฟอ์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการการแจ้งับการจราจรและสัญจร

มีแนวทางเพื่อการวางแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จ ความไม่สำเร็จต่างๆ โดยยกตัวอย่างได้ ดังนี้

สร้างสถานบริการน้ำมันแล้วมีผู้มาใช้บริการน้อย ทำให้สถานบริการนั้นไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร กรณีนี้มีให้เห็นอยู่เป็นจำนวนมาก

Community Malls บางแห่งก็ไม่ประสบความสำเร็จ เพราะตั้งอยู่ในบริเวณที่ต้องกลับรถ หรือเลยเขตชุมชนไปแล้ว ทำให้ไม่มีลูกค้าเข้ามาเท่าที่ควร ร้านค้าย้ายหนีไป

ศูนย์บริการต่างๆ ที่ตั้งอยู่ในช่วง “ขาขึ้น” (ออกนอกเมือง) เพราะไม่แน่ว่าออกนอกเมืองแล้วจะมีบริการแบบนี้อีกหรือไม่ จึงยอมได้เปรียบกว่าช่วง “ขาล่อง” (เข้าเมือง) ที่น่าจะมีบริการแบบนี้อีกมากในตัวเมือง เป็นต้น แต่ในบางธุรกิจก็อาจแตกต่างกันไป

การตั้งกิจการที่มีรถวิ่งเป็นจำนวนมาก แต่มีเกาะกลางถนน อยู่ข้างหน้า ก็อาจทำให้ปริมาณคนที่จะเข้ามาใช้บริการหายไปครึ่งหนึ่ง เพราะรถอีกฝั่งหนึ่งอาจไม่กลับรถมาใช้บริการ

ในกรณีกิจการที่ตั้งอยู่ริมถนนท้องถิ่น (Local Road) ที่ใช้สำหรับคนที่ท้องที่ ขนานกับทางหลวงระหว่างเมือง ช่องที่เปิดให้รถจากทางหลวงสายหลักเข้ามาใช้บริการจึงมีความสำคัญมาก หากไม่ธุรกิจนั้นๆ ก็จะเจียบเหงาไปถนัดตา เป็นต้น

ที่มา : https://cdn.pixabay.com/photo/2019/03/15/11/54/asia-4056943_960_720.jpg

ในกรณีการพัฒนาศูนย์การค้าเชิงพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร คณะนักสำรวจจากศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทยก็เดินทางไปแจกใบการจราจร เพื่อดูว่าตลาด ศูนย์การค้าของคู่แข่งนั้นมีผู้มาใช้บริการวันละประมาณเท่าไร แยกเพศ อายุ และอาจต้องสำรวจเพิ่มเติมด้วยแบบสอบถาม จึงจะประมาณการได้ว่าหากเราเพิ่มศูนย์การค้าเข้าไปอีกแห่งหนึ่ง จะสามารถสู้กับคู่แข่งได้หรือไม่

ในการแจกใบการจราจรและสำรวจยังต้องสำรวจสิ่งต่อไปนี้ เช่น

ถนนที่ตัดผ่านหน้า ความกว้างของถนน จำนวนช่องจราจร โครงสร้าง องค์กรประกอบ และขนาดของถนนที่ตัดผ่านหน้า

แปลงที่ดิน สถานที่ตั้ง การถมดิน สาธารณูปโภค สภาพการใช้งานปัจจุบัน ระยะห่างจากสถานที่สำคัญของพื้นที่ ข้อกำหนดและการพัฒนาพื้นที่ ทำเล รูปแบบ ลักษณะของพื้นที่ (รูปแบบการพัฒนา) ข้อกำหนดการควบคุมอาคาร แผนการสร้างถนนในอนาคตในบริเวณพื้นที่ของสถานที่ตั้ง การวางผังเมือง เขตพื้นที่การพัฒนา ข้อจำกัดในการพัฒนา โครงการพัฒนาที่สำคัญในพื้นที่ โครงการบ้านจัดสรร สาธารณูปโภคพื้นฐาน และอื่น ๆ เป็นต้น

การปกครองท้องถิ่น ข้อมูลด้านประชากร ประชากรในจังหวัด อำเภอ ตำบล ได้แก่ จำนวนรวม เพศชาย เพศหญิง ความหนาแน่น ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ มูลค่าของผลิตภัณฑ์มวลรวมในจังหวัด

คู่แข่งในพื้นที่ใกล้เคียง

สำหรับการแจ้งเตือนการจราจร ยังขึ้นอยู่กับการนับรถโดยแยกตามประเภท เช่น รถยนต์ส่วนบุคคล รถปิคอัพ รถประจำทาง รถบรรทุก รถจักรยานยนต์ ห่วงและระยะเวลาในการนับในแต่ละวัน วันไหนในแต่ละสัปดาห์ (วันทำงานหรือวันหยุดราชการ) เป็นต้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทกิจการ ที่บางกิจการอาจเปิด 24 ชั่วโมง แต่หลายกิจการอาจเปิดเพียง 12, 15 หรือ 18 ชั่วโมง เป็นต้น

สำหรับสถานีบริการน้ำมัน เช่น Jet ทุกแห่ง ได้ใช้บริการการแจ้งเตือนการจราจรและสัญญาณ จะสังเกตได้ว่ามักจะขายได้ดีกว่าสถานีบริการน้ำมันอื่น ๆ อย่างไรก็ดีตามศูนย์ข้อมูลฯ ยังให้บริการแก่สถานีบริการน้ำมันอื่น ตลาด ศูนย์การค้า ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารแบบ Delivery ที่จะใช้ข้อมูลเพื่อการตัดสินใจ เพื่อการประมาณการยอดขาย เป็นต้น

การแจ้งเตือนการจราจร ทำได้ง่าย แต่ต้องละเอียดและให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องแม่นยำ บริการการแจ้งเตือนจราจร เป็นบริการตรวจสอบปริมาณ ความหนาแน่น และการสัญจรของการจราจร เพื่อเป็นสถิติในทางการตลาด สำหรับการเปิดสาขาธุรกิจแฟรนไชส์ สถานีบริการน้ำมัน ฯลฯ

สำหรับท่านที่ต้องการรับบริการ การแจ้งเตือนการจราจรและสัญญาณ สามารถติดต่อฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (www.area.co.th) สามารถติดต่อและสอบถามรายละเอียดของบริการได้ที่ โทร.02-295-3905 ต่อ 114 (คุณนนทิยา) หรือ Email : area@area.co.th หรือ Line ID : @areaevaluation หรือคลิก <https://lin.ee/8pZYu1C>

ขอบคุณที่มา : area.co.th