

ปิดตำนาน 'ตึกแถว' แปลงโฉมสู่ 'ทาวน์เฮาส์-ทาวน์โฮม'

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่เขต กทม.-ปริมณฑล เดือน ม.ค. 2553

เขตพื้นที่	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด
กทม.	1,006	26	855	33	1,501
ปริมณฑล	1,039	141	469	27	914
รวม	2,045	167	1,324	60	2,415

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

คึกแถว หรือชื่อเรียกทางการว่า อาคารพาณิชย์ นั้นมีมานานในประเทศไทย พร้อม ๆ กับการตัดถนนสายแรก ๆ ในกรุงเทพฯ เช่น ถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง เพ็ญนคร เขาวราช ความนิยมตึกแถวมีมากโดยเฉพาะในหมู่ชาวจีนในประเทศไทย เพราะคนจีนมักค้าขายเก่ง จึงชอบเช่าตึกแถว โดยใช้ชั้นล่างทำการค้า และใช้ชั้นบนเป็นที่หลับนอน การค้าที่วุ่นวายนั้นมักเป็นกิจการครอบครัว ประเภทร้านโชห่วย ร้านขายก๊วยเตี๋ยวบะหมี่ ร้านขายยาจีน ร้านทอง ร้านซักแห้ง ฯลฯ หรือแม้แต่บริษัทร้านค้าในสมัยก่อนก็ใช้ตึกแถว 2-3 คูหาต่อกันเป็นสำนักงาน

เมื่อประเทศไทยรับอาสาคัดค้านาฬิกาแหลมทอง (หรือกีฬาซีเกมส์ ในปัจจุบัน) เมื่อ พ.ศ. 2510 ก็มีการก่อสร้างที่พักนักกีฬาแหลมทอง ซึ่งต่อมาแปรสภาพเป็นเคหะชุมชนแนวสูง หลังจากนั้นต่อมาก็เริ่มมีผู้ประกอบการสร้างบ้านแนวราบในลักษณะหมู่บ้านจัดสรรเพื่อขาย ที่โด่งดังมากคือหมู่บ้านเสนานิเวศน์ ตามมาด้วยอีกสารพัดนิเวศน์ รวมทั้งประชาชนนิเวศน์ของการเคหะแห่งชาติ ประชาชนจึงเริ่มขยับขยายความนิยมไปอยู่บ้านจัดสรรในเขตปริมณฑลของกรุงเทพฯ กันมากขึ้น

ส่วนในตัวกรุงเทพฯ ชั้นในก็ยังมีผู้นิยมตึกแถว เพราะสามารถใช้ค้าขายและพักอาศัยได้คงถาวร และในอำเภอใหญ่ ๆ ในต่างจังหวัด ก็มีการสร้างตึกแถวจำนวนมาก

จนถึงประมาณ 30 ปีที่แล้ว ยุคที่เศรษฐกิจไทยมีอัตราการเติบโตสูงมาก หรือยุค "โชติช่วงชัชวาล" เริ่มมีการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ชั้นใน และเมื่อจำนวนคอนโดมิเนียมมากขึ้นเรื่อย ๆ ต่อมาจึงมีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อให้มีหลักปฏิบัติที่ชัดเจนขึ้น คนไทยที่เริ่มมีมาตรฐานการครองชีพสูงขึ้นส่วนหนึ่ง ได้ย้ายจากที่อยู่อาศัยประเภทกล่องสี่เหลี่ยมแนวราบไปอยู่บนที่อยู่อาศัยประเภทกล่องสี่เหลี่ยมแนวสูงแทน

นอกจากนั้นเมื่อที่ดินราคาแพงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถสร้างหมู่บ้านจัดสรรเพื่อขายในราคาปานกลางในกรุงเทพฯ ชั้นในได้ ผู้ประกอบการจึงหันไปสร้างทาวน์เฮาส์ บางส่วนก็เรียกว่าทาวน์โฮม และสามารถนำมาทำเป็น home office หรือสำนักงานควบบ้านได้ด้วย โดยไม่ต้องพึ่งตึกแถวอีกต่อไป

ความนิยมอยู่อาศัยในตึกแถวจึงลดลงตามลำดับสำหรับคนรุ่นใหม่ในกรุงเทพฯ การค้าขายในลักษณะร้านโชห่วยก็หดหายไปมาก เพราะไม่สามารถแข่งขันกับห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีสินค้าหลากหลายกว่า ราคาถูกกว่า การบริการดีกว่า มีที่จอดรถสะดวกสบายกว่า หากจะยังมีอยู่ก็น่าจะเป็นการให้บริการในลักษณะวิชาชีพอื่น เช่น คลินิกแพทย์ ร้านอาหาร ร้านขายทอง หรือหากเป็นร้านโชห่วย ก็กลายเป็นลักษณะของร้านสะดวกซื้อที่มีเครื่องหมายการค้าระดับชาติ

อีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ความนิยมการอยู่อาศัยในตึกแถวถดถอยลง เนื่องจากผู้ประกอบการเองไม่ได้มีการพัฒนารูปแบบหน้าตาของตึกแถวในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดเลย ในตลอดระยะเวลาครึ่งศตวรรษที่ผ่านมา

มีข้อยกเว้นคือตึกแถวที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งแตกต่างจากตึกแถวในกรุงเทพฯ อย่างสิ้นเชิง ทั้งตึกแถวโบราณและตึกแถวสมัยใหม่ โดยตึกแถวโบราณนั้นมีรูปทรงแบบ Sino-Portuguese ค่ายปูนปั้นสวยงาม และชั้นล่างมีหลังคาบังแดดสำหรับคนเดินผ่านหน้าตึกทะเลตลอดแนวบล็อกของตึก ส่วนตึกแถวสมัยใหม่ในภูเก็ตนั้น แม้ชั้นล่างจะไม่ต่างจากตึกแถวในกรุงเทพฯ มากนัก แต่ชั้นบนซึ่งอาจมีถึงชั้นที่สาม หรือชั้นที่สี่

ออกแบบด้านหน้าอย่างสวยงามแนว contemporary จนบางครั้งดูแทบไม่ออกว่าเป็นตึกแถว นี้ถือว่าเป็นคอนโดขนาดเค็ย เราจึงพบว่าตึกแถวในจังหวัดภูเก็ตสามารถตั้งราคาขายกันได้คู่หลายหลายล้านบาท

ผู้ประกอบการที่สร้างตึกแถวขายในกรุงเทพฯ หรือจังหวัดอื่น ๆ ละกรับถึงเวลาปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าของท่านได้บ้างหรือยัง !

สัมภาษณ์ พู่อำนวยการศูนย์ข้อมูล
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)