

## บทที่ 4

### สภาวะธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร

#### 4.1 ประวัติความเป็นมาและการพัฒนาของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่

วิวัฒนาการทางด้านที่อยู่อาศัยของประเทศไทย เริ่มต้นมาตั้งแต่ พ.ศ. 2500 (วรัววิทย์ มานะกุล, 2540) อันเป็นช่วงเวลาที่เริ่มมีการพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศไทย ซึ่งการพัฒนาประเทศในแนวทางดังกล่าวได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างทางสังคม และเกิดภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยเริ่มจากการสร้างตึกแถวเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และค้าขาย มาเป็นการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้าน ต่อมาเมื่อสถาบันการเงินได้เริ่มเข้ามามีบทบาทในการให้เงินสนับสนุนแก่โครงการบ้านจัดสรร ยิ่งเป็นสิ่งกระตุ้นให้มีการขยายการลงทุนในธุรกิจดังกล่าวมากยิ่งขึ้น และในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการก็เริ่มมีการเอาเปรียบผู้บริโภคมากขึ้น ดังนั้นในปลายปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลก็ได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 268 ขึ้นมาเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน และบ้าน ทั้งนี้ เพื่อมิให้มีการเอาเปรียบผู้บริโภค และรัฐบาลยังได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 296 ให้มีการจัดตั้งคณะเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นองค์กรที่จะทำหน้าที่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนที่มีรายได้น้อย

สำหรับธุรกิจที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่มีการพัฒนาโดยแบ่งการพัฒนาออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 เป็นช่วงก่อนปี พ.ศ. 2516 ซึ่งธุรกิจจัดสรรที่ดินได้เริ่มขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ และช่วงที่ 2 คือ หลังปี พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา ได้มีการพัฒนาธุรกิจจัดสรรที่ดินมาเป็นธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535) โดยธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ได้เริ่มต้นตั้งแต่ พ.ศ. 2517 (สุริย์ บุญญานุพงศ์, 2531) และได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากอัตราการขยายตัวของประชากรในเมืองที่รวดเร็ว ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย และเป็นผลให้นักลงทุนจำนวนมากหันมาให้ความสำคัญในธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งนักลงทุนส่วนใหญ่เชื่อว่าการลงทุนในธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่สูง จึงส่งผลให้เกิดการลงทุนของกิจการธุรกิจบ้านจัดสรรที่เพิ่มมากขึ้น เกิดการผลิตที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ดังนั้นรูปแบบของการสร้างที่อยู่อาศัยได้เริ่มเปลี่ยนรูปแบบจากเดิมที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเพียงเพื่อการอยู่อาศัยมาเป็นรูปแบบของธุรกิจอย่างเต็มตัว (ประทีป มาลากุล, 2530) ซึ่งลักษณะของธุรกิจบ้านจัดสรรนั้นเป็นการให้บริการ โดยการขายบ้าน

พร้อมที่ดินควบคู่กันไป โดยธุรกิจนี้ได้รับความนิยมจากประชาชนเป็นอย่างมาก อันเนื่องมาจากความต้องการมีบ้าน และที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง รวมไปถึงเจ้าของกิจการหมู่บ้านจัดสรรได้ใช้กลยุทธ์ต่างๆในการชักจูงใจลูกค้า ซึ่งปัจจุบันธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว เกิดการกระจายของกิจการธุรกิจบ้านจัดสรรไปทุกทิศทาง โดยส่วนใหญ่จะเกาะอยู่ตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการติดต่อกับชุมชนอื่นๆที่อยู่ใกล้เคียง บริเวณที่มีการกระจุกตัวของกิจการประเภทนี้มากที่สุด คือ ภายในกรอบถนนวงแหวนสายอ้อมเมือง (วรวิทย์ มานะกุล, 2540)

ปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรเกิดการแข่งขันที่สูงขึ้นมาก ประกอบกับสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2549 ที่ต้องประสบปัญหาทั้งจากภายใน และภายนอกประเทศ ปัญหาราคาน้ำมันแพง อัตราดอกเบี้ยสูง ส่งผลกระทบต่อในด้านจิตวิทยา และทางด้านกำลังการซื้อ โดยกลุ่มผู้ต้องการซื้อบ้านเกิดการชะลอการซื้อ รวมไปถึงผลกระทบต่อหลายอย่างตั้งแต่เรื่องของโรคระบาด อันได้แก่ ไข้หวัดนก และปัญหาจากภัยธรรมชาติ คลื่นพายุสุณามิ ซึ่งเป็นปัญหาที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องหยุดชะงัก นอกจากนี้ ความไม่ชัดเจนจากสภาวะทางการเมืองก็ยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกทางหนึ่ง ซึ่งเป็นผลให้การซื้อบ้านหยุดชะงักไปเพื่อรอดูทิศทางของวิกฤตการณ์ทางการเมือง เพราะหากการเมืองยังไม่มีความชัดเจนก็จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไปด้วย (สมเชาว์ ต้นท.เทอดธรรม, 2549) ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่จึงต้องมีการเตรียมตัว และการวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดที่หลากหลายเพื่อเป็นการกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรให้มากขึ้น

#### 4.2 การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์ (2535) ได้ศึกษาว่าธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ได้เจริญเติบโตเรื่อยมา จนกระทั่งถึงปีพ.ศ. 2520 - 2521 อัตราการขยายตัวได้เพิ่มขึ้นสูงจากสถิติในปีพ.ศ. 2520 พบว่ามีบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวน 10 โครงการ และปีพ.ศ. 2521 หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวน 9 โครงการ หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล เนื่องจากมีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ประกอบกับราคาของที่ดินในช่วงนั้นมีราคาไม่สูงเช่นในปัจจุบัน นอกจากนี้ที่กล่าวถึงแล้วในช่วงปีพ.ศ. 2520 - 2523 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญในการให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยได้ขยายการให้สินเชื่อแก่ผู้ดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรควบคู่ไปกับการให้สินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัยด้วยอัตราต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์

และบริษัทเงินทุน (ฝ่ายวิชาการธนาคารแห่งประเทศไทย, 2521, สรุปข่าวธุรกิจ ปีที่ 15 ฉบับที่ 15 ตุลาคม 2517 และประชาชาติธุรกิจ, ม.ป.ป.)

องค์ประกอบต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วเป็นสิ่งที่ช่วยกระตุ้นให้ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ในระยะช่วงปีพ.ศ. 2523 ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ได้เกิดภาวะซบเซาสืบเนื่องจากผลกระทบทางด้านภาวะเงินเฟ้อของประเทศ (ประชาชาติธุรกิจ, ม.ป.ป.) รวมทั้งการขาดแคลนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ดังนั้น รัฐบาลจึงแก้ปัญหาด้วยการชะลอโครงการก่อสร้างที่ไม่เร่งด่วนออกไป และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จำกัดวงเงินกู้เพื่อโครงการบ้านอยู่อาศัยตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปีพ.ศ. 2523 เป็นต้น มาโดยได้ลดวงเงินกู้จากที่เคยอนุมัติเฉลี่ยเดือนละ 213 ล้านบาท ระหว่างเดือนกรกฎาคม 2522 ถึง มีนาคม 2523 เหลือเพียง 195 ล้านบาทระหว่างเดือนเมษายน ถึงกันยายน 2523 หรือลดลงร้อยละ 8.5 นอกจากนี้จากการที่สถาบันการเงินต่างๆ ได้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศให้สอดคล้องกับภาวะอัตราดอกเบี้ยของโลกตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 ส่งผลให้เกิดภาวะเงินตึงตัวโดยทั่วไป (ยงเกียรติ จรณศักดิ์สกุล และคณะ, 2524) สาเหตุดังกล่าวส่งผลให้อำนาจการซื้อบ้านจัดสรรของประชาชนลดลง

หลังจากปีพ.ศ. 2523 เป็นต้นมาธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ได้เริ่มมีการฟื้นฟูก้าวขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง โดยพิจารณาได้จากจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในแต่ละปี และอัตราการขยายตัวได้พุ่งขึ้นเป็นอย่างมาก ในปีพ.ศ. 2526 - 2527 ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจและการเงินของประเทศได้คลี่คลายไปในทางที่ดี และจากการที่รัฐบาลได้สนับสนุนนโยบายทางด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เท่ากับว่าเป็นการกระตุ้นให้ธุรกิจดังกล่าวขยายตัวขึ้นมาอีกครั้งหนึ่ง (ยงเกียรติ จรณศักดิ์สกุล และคณะ, 2524 และประชาชาติธุรกิจ, ม.ป.ป.)

เมื่อพิจารณาถึงทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่สามารถจำแนกออกได้เป็น 2 ช่วง ดังนี้ ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์ (2535)

การขยายตัวในช่วงแรกได้เริ่มขึ้นในช่วงเวลาก่อนปี พ.ศ. 2525 การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในช่วงดังกล่าวนี้ ส่วนใหญ่แล้วได้ขยายตัวอยู่ภายในเขตเทศบาล ทั้งนี้เพราะว่าบริเวณดังกล่าวมีความพร้อมทางด้านบริการสิ่งสาธารณูปโภค และสิ่งสาธารณูปการ ที่เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัย เช่น ในเรื่องของถนน รวมทั้งการคมนาคมขนส่ง ไฟฟ้า และประปา เป็นต้น ซึ่งเป็นสิ่งที่ดึงดูดผู้ให้ประกอบการธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่มาทำการลงทุนสร้างหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาล เพราะว่าเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อน

ปี พ.ศ. 2525 โดยมากแล้วเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก จากการสำรวจภาคสนามพบว่าส่วนใหญ่แล้วหมู่บ้านในกลุ่มนี้มีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ครบ

การขยายตัวในช่วงที่สอง การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในช่วงดังกล่าวเริ่มหลังปี พ.ศ. 2525 เป็นต้นมา ทิศทางการขยายตัวนั้น เริ่มขยายตัวออกนอกเขตเทศบาลสู่เขตชานเมืองไปตามเส้นทางถนนหลัก ซึ่งลักษณะการขยายเป็นแบบ Ribbon Development (ขวิญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535)

ประกอบกับจากการศึกษาของ สุริย์ บุญญานุพงษ์ และอัญญาภรณ์ โปราณานนท์ (2529) พบว่า เมืองเชียงใหม่มีการขยายตัวออกไปทุกทิศทุกทางตามถนนที่สำคัญ ได้แก่ ถนนสาย เชียงใหม่ - แม่ริม เชียงใหม่ - สันทราย เชียงใหม่ - สันกำแพง เชียงใหม่ - สารภี และ เชียงใหม่ - หางดง ดังนั้นการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรจึงขยายตัวไปพร้อมกับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ จากการที่หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงดังกล่าวนี้ มีการขยายตัวออกสู่บริเวณรอบนอกเมือง เพราะในพื้นที่ว่างภายในเมืองมีน้อย และพื้นที่ที่เหลือนั้นเป็นแปลงขนาดเล็ก ยากต่อการรวบรวมให้เป็นผืนเดียวกัน ประกอบกับที่ดินมีราคาแพง ตรงข้ามกับเขตชานเมืองซึ่งมีที่ดินมีราคาถูกกว่า ตลอดจนสามารถรวบรวมที่ดินให้เป็นผืนเดียวกันได้ง่ายกว่า นอกจากนี้ในปัจจุบันเรื่องการคมนาคมก่อนข้างจะสะดวก สามารถติดต่อกับบริเวณอื่นๆ ของเมืองได้อย่างรวดเร็ว เพราะในเมืองเชียงใหม่ได้มีการปรับปรุงถนน โดยมีผิวการจราจรได้กว้างขึ้นกว่าเดิม และในบริเวณถนนหลักที่สำคัญนั้นจะมีบริการของรถประจำทาง และรถรับจ้างต่างๆ วิ่งผ่าน นอกจากนี้บริเวณเขตชานเมืองนั้นมีบรรยากาศที่ร่มรื่นน่าอยู่อาศัยมากกว่าในเขตเมือง องค์ประกอบต่างๆ เหล่านี้จึงทำให้ผู้อยู่อาศัยนิยมไปซื้อบ้านที่ตั้งอยู่ในบริเวณดังกล่าว จากการสำรวจภาคสนามพบว่า หมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในบริเวณชานเมือง ทางผู้ดำเนินการธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ได้จัดให้มีสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในเมือง

#### 4.3 ทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเชียงใหม่

ในการประกอบธุรกิจต่างๆ ผู้ประกอบการพยายามเลือกทำเลที่ตั้งให้อยู่บริเวณที่เข้าถึงได้สะดวก และสามารถติดต่อกับบริเวณอื่นๆ ได้อย่างรวดเร็ว (ฉัตรชัย พงศ์ประยูร, 2527) ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรก็เช่นเดียวกัน จำเป็นที่จะต้องอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัย ตลอดจนมีความสะดวกในเรื่องของการคมนาคม ส่วนใหญ่แล้วจะตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางถนนสายสำคัญ (ยงเกียรติ จรรณศักดิ์สกุล และคณะ, 2524) เพื่อพิจารณาถึงเรื่องทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรใน

เมืองเชียงใหม่จะพบว่ามีการตั้งกระจายอยู่ตามบริเวณถนนต่างๆ ของเมืองเชียงใหม่ ดังรายละเอียดในตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ เมื่อปี พ.ศ. 2549

ทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร	จำนวนโครงการ(แห่ง)	ร้อยละ
บริเวณถนนเชียงใหม่-คอยสะเก็ด	24	13.7
บริเวณถนนคอยสะเก็ด-ปอสร้าง	9	5.2
บริเวณถนนเชียงใหม่-แม่วิม	10	5.7
บริเวณถนนห้วยแก้ว	2	1.1
บริเวณถนนเชียงใหม่-ลำพูน	6	3.4
บริเวณถนนชุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง	2	1.1
บริเวณถนนฟ้าฮ่าม	2	1.1
บริเวณถนนคลองชลประทาน	9	5.2
บริเวณถนนเชียงใหม่-สันกำแพง	7	4
บริเวณถนนเชียงใหม่-สันกำแพงสายใหม่	10	5.7
บริเวณถนนสายวงแหวนรอบกลาง	20	11.4
บริเวณถนนสายวงแหวนรอบนอก	9	5.2
บริเวณถนนเชียงใหม่-แม่โจ้	22	12.6
บริเวณถนนสายหางดง-สันป่าตอง	3	1.7
บริเวณถนนมหิดล	1	0.6
บริเวณถนนเชียงใหม่-หางดง	30	17.1
บริเวณถนนสันทราย-แม่โจ้	9	5.2
รวม	175	100

ที่มา : บ้านคิที่คินดี, 2549

จากตาราง แสดงให้เห็นว่าบริเวณทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่ตั้งอยู่ในบริเวณถนนต่างๆ จำนวน 17 บริเวณ โดยบริเวณถนนเชียงใหม่ - หางดงเป็นแหล่งที่มีหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่มากที่สุดถึง 30 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 17.1 ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเป็นบริเวณที่มีพื้นที่ผิวนอนอยู่ในสภาพดี และมีความกว้างได้มาตรฐานส่งผลให้การคมนาคมเป็นไป



อย่างสะดวก นอกจากนี้บริเวณดังกล่าวอยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางของเมือง จึงมีบริการทางด้านสิ่งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างพร้อมสรรพ และยังคงอยู่ใกล้กับแหล่งงานเหมาะสมต่อการลงทุนกิจการบ้านจัดสรร เนื่องจากประหยัดค่าลงทุนในการดำเนินงาน แม้ว่าในอดีตผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ไม่นิยมลงทุนก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณนี้ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้กับสนามบินของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีปัญหาในเรื่องของเสียง และยังคงอาจเกิดอุบัติเหตุจากเครื่องบิน นอกจากนี้ยังมีโอกาสที่จะถูกเวนคืนที่ดิน เพื่อขยายสนามบินทำให้ประชาชนที่จะซื้อบ้านเกิดการลังเลใจ จึงส่งผลทำให้หมู่บ้านจัดสรรในบริเวณดังกล่าวไม่ขยายตัวเท่าที่ควร แต่ปัจจุบันโครงการหมู่บ้านจัดสรรมากมายตัดสินใจลงทุนในบริเวณถนนสายนี้เป็นอย่างมาก สำหรับบริเวณถนนที่พบว่ามีหมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่จำนวนมากรองลงไป ได้แก่ ตามบริเวณถนนเชียงใหม่ - คอยสะเก็ด ซึ่งมีหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 24 โครงการ โดยบริเวณดังกล่าวมีความพร้อมทางด้านสิ่งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ถือเป็นเขตชานเมืองที่มีที่ว่างจำนวนมาก ประกอบกับการพัฒนาทางด้านโครงข่ายของการคมนาคมส่งผลไปการเดินทางติดต่อกับบริเวณอื่นๆสะดวก โดยเป็นเส้นทางที่อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางของเมืองเช่นกัน และยังคงอยู่ใกล้กับแหล่งงานเหมาะสมต่อการลงทุนกิจการบ้านจัดสรร

สำหรับบริเวณถนนอื่นๆ ที่มีหมู่บ้านจัดสรรอยู่น้อยนั้น ทั้งนี้เป็นเพราะว่าพื้นที่ดังกล่าวยังขาดแคลนทางสิ่งสาธารณูปโภค และสิ่งสาธารณูปการ ประกอบกับพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม จึงไม่ดึงดูดใจผู้ดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร ไปลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว

จากสถานการณ์ดังกล่าวจะพบว่าหมู่บ้านจัดสรรในระยะหลังจะมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตชานเมืองมากขึ้น และโอกาสที่จะเกิดขึ้นในบริเวณชานเมืองต่อไป มีความเป็นไปได้สูงมาก เมื่อทำการวิเคราะห์ถึงโอกาส และความเป็นไปได้ของบริเวณพื้นที่ข้างต้น จะพบว่าในปัจจุบันบริเวณถนนชุปเปอร์ไฮเวย์เป็นบริเวณที่มีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นมาก แต่ในอนาคตบริเวณดังกล่าวมีโอกาสและความเป็นไปได้ที่น้อยมากที่จะเป็นบริเวณทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากในปัจจุบันที่ดินบริเวณดังกล่าวมีการใช้ที่ดินอย่างหนาแน่นในกิจกรรมหลายประเภท ประกอบกับที่ดินมีอยู่อย่างจำกัดจึงเป็นอุปสรรคต่อการขยายธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณดังกล่าว

เมื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมและโอกาสที่จะเป็นไปได้แล้วจะเห็นได้ว่าบริเวณทิศตะวันออก และตะวันออกเฉียงเหนือของเมืองเชียงใหม่ โดยเฉพาะบริเวณถนนเชียงใหม่ - คอยสะเก็ด และบริเวณถนนเชียงใหม่ - สันกำแพง มีโอกาสและความเป็นไปได้สูงมากและเหมาะสมที่จะ

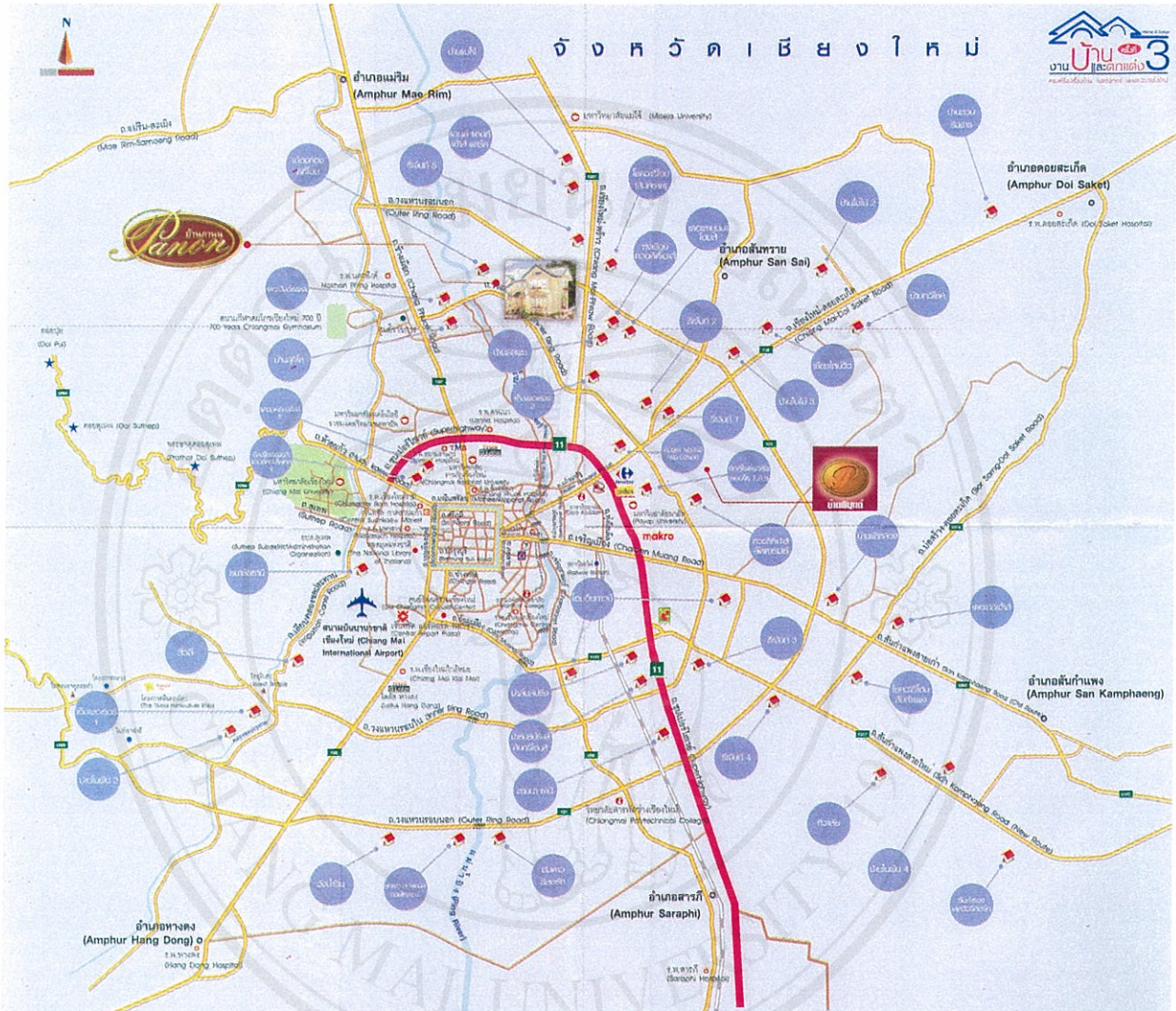
เป็นที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรรต่อไปในอนาคต เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นเขตชานเมืองมีที่ว่างอีกเป็นจำนวนมาก ประกอบกับในอนาคตการพัฒนาทางด้านโครงข่ายของการคมนาคมจะส่งผลไป การเดินทางติดต่อกับบริเวณอื่นๆ สะดวกขึ้น ลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่จะเกิดขึ้นในอนาคตในบริเวณดังกล่าว นั้น โครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่มีความเป็นไปได้สูง เนื่องจากอยู่ในบริเวณเขตชานเมือง ดังนั้นทางผู้ประกอบการจะต้องสร้างในลักษณะขนาดใหญ่ มีบริการทางด้านสิ่งสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างพร้อมสรรพ เพื่อเอื้อ และสะดวกต่อการอยู่อาศัย (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์ , 2535)

จากการศึกษาดังกล่าว ได้แสดงให้เห็นว่าปัจจุบันธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีการเจริญเติบโตอย่างมากอันเนื่องมาจากระบบการคมนาคมที่มีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา เส้นทางคมนาคมมีการขยายขึ้นหลายสาย มีสิ่งสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทำให้อัตราการขยายตัวของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรได้เพิ่มขึ้น และขยายไปตามถนนสายหลักที่ตัดตรงจากตัวเมือง เช่น ถนนสายเชียงใหม่ - คอยสะเก็ด , ถนนชูปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่ - ลำปาง, ถนนเชียงใหม่ - หางดง, ถนนเชียงใหม่ - แม่โจ้ ฯลฯ ดังจะเห็นได้จากข้อมูลแผนผังงานบ้าน และตกแต่ง 3 โดย นิตยสาร โฮมบายเออร์ไกด์ เชียงใหม่ ดังนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved



ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งและการกระจายตัวของบ้านจัดสรร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่



ที่มา : แผนทำงานบ้านและตกแต่ง 3 โดย นิตยสาร โฮมบายเออร์ไกด์ เชียงใหม่, 2549

#### 4.4 แนวโน้มของธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรของเมืองเชียงใหม่

เมื่อพิจารณาจากปีที่หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจะทำให้เห็นถึงอัตราการขยายตัวในแต่ละปี ถ้าแบ่งการพิจารณาในช่วง 3 ปี โดยใช้ค่าเฉลี่ยของการเกิดหมู่บ้านจัดสรรจะพบว่า (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535)

ปีพ.ศ. 2516 - 2518 จะมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นเฉลี่ยประมาณ 1.66 โครงการ หลังจากนั้นช่วงต่อมาในปีพ.ศ. 2519 - 2521 ปริมาณการเกิดเฉลี่ยประมาณ 6.66 โครงการ ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยที่สูงกว่าในระยะแรก หลังจากนั้นในช่วงปีพ.ศ. 2522 - 2524 ปริมาณการเกิดเฉลี่ยของหมู่บ้านจัดสรร



ประมาณ 5.0 โครงการ ถือว่าปริมาณเฉลี่ยลดลงเล็กน้อย และในช่วงปีพ.ศ. 2525 - 2527 ปริมาณการเกิดเฉลี่ยของหมู่บ้านจัดสรร สูงขึ้นกว่าช่วงที่ผ่านมาโดยเฉลี่ยประมาณ 10.33 โครงการ ในระยะหลังจากปีพ.ศ. 2528 - 2531 ประมาณการเกิดเฉลี่ยลดลงมาเหลือประมาณ 7.5 โครงการ

จากที่กล่าวมาเป็นเครื่องแสดงให้เห็นว่าในช่วงระยะเวลาหลังปีพ.ศ. 2531 เป็นต้นมา โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นจะมีปริมาณเฉลี่ยลดลง อย่างไรก็ตามถึงจะลดลงแต่ปริมาณการเกิดเฉลี่ยคงสูงกว่าในช่วงปีพ.ศ. 2516 - 2518 อย่างแน่นอน เป็นเพราะว่าประชาชนในเมืองเชียงใหม่มากกว่าในช่วงดังกล่าว ดังนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรก็คงมีอยู่ต่อไป แต่จะไม่เพิ่มขึ้นสูงเท่ากับในช่วงปีพ.ศ. 2525 - 2527

การที่หมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่มีปริมาณเฉลี่ยลดลง เป็นเพราะว่าประมาณในปีพ.ศ. 2530 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมได้เกิดขึ้นในเมืองเชียงใหม่ โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง ซึ่งในปีพ.ศ. 2535 ธุรกิจคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมาในบริเวณทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ดังนั้นผู้ที่อยู่อาศัยจึงมีโอกาสเลือกที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น จึงส่งผลกระทบต่อให้ภาวะตลาดธุรกิจบ้านจัดสรรซบเซาลง (ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์, 2535)

โดยพัฒนาการของธุรกิจบ้านจัดสรรมีการเติบโตขึ้นเรื่อยมา จนมาในปี พ.ศ. 2548 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะลอตัวลง หลังจากที่ธุรกิจมีการเติบโตสูงมาโดยตลอด ในช่วงปีพ.ศ. 2543 - 2547 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการลงทุนที่เติบโตเฉลี่ยประมาณร้อยละ 15 ต่อปี แต่เมื่อเข้าสู่ปี 2548 เศรษฐกิจไทยประสบปัญหาหลายด้าน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบโดยตรงจากราคาน้ำมัน และอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ส่งผลต่ออุปสงค์ในตลาด และปัญหาเศรษฐกิจโดยรวมก็ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ซึ่งรวมถึงการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์เช่นกัน สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรในปี 2548 ตลาดมีการหดตัวลงค่อนข้างมาก ซึ่งภาพรวมการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2548 มีทิศทางชะลอตัวต่อเนื่อง โดยดูจากการลงทุนในด้านการก่อสร้างภาคเอกชน ซึ่งเป็นเครื่องชี้กิจกรรมเศรษฐกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศเติบโตชะลอตัวลง (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2549: ระบบออนไลน์)

โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า โดยภาพรวมแล้วอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรในปี 2549 อาจจะยังทรงตัวในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2548 โดยในปี 2549 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีแนวโน้มเผชิญกับปัจจัยเสี่ยง และข้อจำกัดที่อาจก่อให้เกิดการชะลอตัว โดยความต้องการที่อยู่อาศัยอาจเผชิญกับปัจจัยลบจากแรงกดดันภาระรายจ่ายผู้บริโภค ที่ราคาสินค้าที่จำเป็นต่อการครองชีพยังมีแนวโน้มที่ปรับขึ้นราคา และทิศทางอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภาวะกำลังซื้อ

และแนวโน้มดอกเบี้ยจึงส่งผลให้การซื้อที่อยู่อาศัยน้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนานขึ้น (กรุงเทพมหานคร, 2549: ระบบออนไลน์)



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved