

## บทที่ 4

### ความเป็นมาและสภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย

#### ความเป็นมาของอาคารชุดพักอาศัย

##### สภาพทั่วไป

การเริ่มการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตเมืองเชียงใหม่ อาจจะถือเอาจุดเริ่มต้นของลักษณะที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่ระบาคหนักจากกรุงเทพฯ ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 และเริ่มขยายเข้ามาในเมืองเชียงใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2529 โดยเริ่มมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยแห่งแรกคือโครงการดวงตะวันคอนโดมิเนียม เป็นอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 103 ห้อง ดำเนินงานโดยบริษัท สุริวงศ์เอนเตอร์เทนเมนท์ เป็นอาคารชุดที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง เพื่อตอบสนองการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน โดยต่อมาเริ่มมีโครงการอาคารชุดพักอาศัย แต่ก็ยังไม่เป็นที่ยอมรับนักในช่วงแรก เมื่อเปรียบเทียบการอยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านจัดสรร แต่อย่างไรก็ตามก็มีการพัฒนาอาคารชุดมากขึ้นเรื่อยๆ อันเนื่องมาจากการพัฒนาในด้านต่างๆ ของเมืองเชียงใหม่ ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในเมือง และมีความต้องการมากขึ้น ตามลักษณะของการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ, และสังคม แต่การพัฒนาในด้านต่างๆ ดังกล่าวเป็นการพัฒนาโดยไม่มีรูปแบบและการวางแผนจากราชการหรือทางรัฐที่ดี ซึ่งทางรัฐก็ไม่สามารถมีระบบสาธารณูปโภคได้ทั่วถึง จึงทำให้ลักษณะการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยที่มีระบบสาธารณูปโภคภายในรองรับได้รับการพัฒนามากขึ้นเรื่อยๆ

##### ที่ตั้ง

ในช่วงพ.ศ. 2529 ซึ่งเป็นช่วงแรกของการเข้ามาของอาคารชุดพักอาศัยในเมืองเชียงใหม่ เป็นลักษณะของโครงการอาคารชุดในรูปแบบของบ้านพักตากอากาศ จากผู้ที่นิยมชมทัศนียภาพวิวทิวทัศน์ ที่สวยงามของภูเขา โดยส่วนใหญ่จะตั้งโครงการอยู่บริเวณ เชียงคอยสุเทพ อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่อยู่ไม่ไกลจากกลางเมือง ดังนั้นผู้ที่ทำงานก็สามารถอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยบริเวณนี้ก็สามารถเดินทางไปทำงานกลางเมืองได้ และในช่วงต่อมาในปี พ.ศ. 2533 เป็นต้นมาเริ่มขยายตัว

ทางด้านที่ตั้งของโครงการมาในส่วนของใจกลางเมืองหรือในส่วนธุรกิจของเมือง และในส่วนบริเวณริมแม่น้ำปิงฝั่งตะวันออก ซึ่งสามารถชมวิว ทิวทัศน์จากแม่น้ำปิงได้

#### ราคาและขนาด

การกำหนดราคาขายในช่วงปี 2529 - 2532 จะอยู่ในช่วงของอาคารชุดที่มีราคาถูก มีราคาขายต่ำสุดที่ประมาณ 150,000 บาท จนถึงราคาสูงถึง 300,000 บาท ที่มีขนาดของห้องพัก 28 -30 ตารางเมตร และมีราคาขายต่อตารางเมตรที่ 5,500 - 9,500 บาทต่อตารางเมตร โดยในช่วงปีต่อมา ปี พ.ศ. 2533 -2534 เป็นช่วงของอาคารชุดพักอาศัยที่มีขึ้นอย่างมาก การกำหนดราคาขายมีราคาต่ำสุดที่ 250,000 บาท และมีราคาสูงที่สุดที่ 800,000 บาท โดยมีขนาดของห้องพักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 28 - 32 ตารางเมตร และมีราคาขายต่อตารางเมตรที่ 8,000 - 25,000 บาทต่อตารางเมตร และในช่วงปีต่อมา มีราคาขายของห้องพักที่อยู่ในราคาคงที่ ซึ่งจากที่ผ่านมาปริมาณอาคารชุดมาก และยังมีจำนวนอาคารชุดที่เหลือจำหน่าย ก็นำมาแข่งขันกันในช่วงหลัง จึงทำให้ราคาขายในช่วง พ.ศ. 2535 เป็นต้นมามีราคาไม่สูงกว่าเดิมมากนัก

จากการรวบรวมข้อมูลดังกล่าวสามารถแบ่งช่วงเวลาของการพัฒนาอาคารชุดเป็นช่วงๆ ได้ 3 ช่วง<sup>1</sup> ซึ่งในแต่ละช่วงมีสถานการณ์และเหตุการณ์ต่างๆ ที่มีผลต่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านมามีดังนี้ (ดูแผนที่หมายเลข 4)

#### 1. ช่วงเริ่มอาคารชุด (พ.ศ. 2529 - 2532)

เป็นช่วงในขณะที่ภาวะทางการเมืองและอุตสาหกรรมโรงแรมสูงเริ่มอึมครึม การก่อสร้างอาคารสูงกลับเพิ่มขึ้น ช่วง พ.ศ. 2528 - 2530 อาคารชุดหลังแรกของเชียงใหม่เกิดขึ้นต้นปี พ.ศ. 2529 คืออาคารดวงตะวันคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น เป็นโครงการอาคารชุดสร้างโดยคนเชียงใหม่ และมีเป็นโครงการอาคารสูงอีก 2 โครงการ คือ โครงการ 103 คอนโดมิเนียม สูง 5 ชั้น และศรีธนาคอนโดมิเนียม สูง 9 ชั้น ใน พ.ศ. 2530 ข้อแตกต่างกันของโครงการอาคารชุดทั้ง 3 โครงการ คือ ดวงตะวันคอนโดมิเนียมเกิด ณ ใจกลางเมือง การใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน ขณะที่ 103 คอนโดมิเนียมและศรีธนาคอนโดมิเนียมอยู่บริเวณเชิงดอยสุเทพ วิถีทัศน์ดีกว่าในเมือง ตั้งอยู่เชิงดอยกลับได้รับการต้อนรับดีกว่าและขายโครงการหมดในเวลารวดเร็ว แต่การอยู่พักอาศัยจริงมีน้อยเหมาะกับการใช้ที่บ้านพักตากอากาศของคนกรุงเทพ หรือทางเลือกที่พักอาศัยรูปแบบใหม่ของคนเมืองรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้น อีกทั้งยังสามารถแบ่งให้เช่าสำหรับนักศึกษา คนทำงานต่าง

<sup>1</sup>ระวี หาญเผชิญ “ผลกระทบของอาคารสูงต่อสภาพแวดล้อมเมืองเชียงใหม่”, (วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2536

จังหวัดได้เป็นอย่างดี ซึ่งดีกว่าการเข้าพักในโรงแรมซึ่งถือว่าเป็นการประสบผลสำเร็จที่นักลงทุนที่ได้ค้นพบจุดขายของ “เสพคอย” ที่สามารถทำกำไรมหาศาลกับธุรกิจคอนโดมิเนียมบริเวณเชิงคอยสุเทพ จากจุดนี้เองก่อให้เกิดการระบอบของโครงการอาคารชุดตากอากาศย่านเชิงคอยสุเทพ

ในช่วงปลาย พ.ศ. 2532 จากการเข้ามาของอาคารสูงจำนวนมากบนพื้นที่เมืองเชียงใหม่ ได้ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมเมืองด้านต่างๆ มาก มีการสร้างอาคารสูงริมแม่น้ำปิง (โครงการริมปิงคอนโดมิเนียม) มีโครงการสร้างอาคารสูงใกล้วัดฟ้าฮ่าม และบริเวณอื่นๆ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน จนเริ่มมีการต่อต้านของชาวบ้านหลายกลุ่ม และมีการจัดตั้ง “ชมรมเพื่อเชียงใหม่” ขึ้น การคัดค้านการสร้างอาคารสูงได้แพร่กระจายออกไปเป็นวงกว้างเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน พ.ศ. 2532 จนถึงเมษายน 2533 ซึ่งส่งผลบีบบังคับให้เทศบาลและจังหวัดต้องออกกฎหมายควบคุมการสร้างอาคาร<sup>1</sup> โดยออกเป็นประกาศกฎกระทรวงเป็นเขตห้ามสร้างอาคารสูง 2 เขตคือบริเวณริมแม่น้ำปิง และบริเวณรอบๆ วัด ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร ส่งผลให้มีการชะลอการขออนุญาตสร้างอาคารสูงไว้ระยะหนึ่ง หลังจากนั้นสถานการณ์การคัดค้านจึงลดความรุนแรงลง ตลอดจนการขออนุญาตและการปลูกสร้างอาคารสูงชะลอตัวลงตามสภาพการณ์อยู่ระยะหนึ่ง

### 2. ยุคการระบอบของอาคารชุด (ช่วง พ.ศ. 2533 - 2534)

จากสถิติการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด ของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2533 ถึง พ.ศ. 2534 นั้น ตัวเลขการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดสูงมาก การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดมีสูงถึง 32 โครงการ ในปี 2533 มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ 7 โครงการ และในปี พ.ศ. 2534 ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากถึง 25 โครงการ ซึ่งอาคารชุดทั้ง 32 โครงการนี้ได้ขออนุญาตก่อสร้างก่อนที่มีการประกาศกฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2534 ถึงได้มีการจดทะเบียนอาคารชุดมากที่สุด ทั้งนี้มีปัจจัยหลายประการที่ส่งผลให้มีการสร้างโรงแรมสูงเพิ่มขึ้น กล่าวคือ ภาวะเศรษฐกิจของชาติที่พุ่งสูงขึ้นในยุครัฐบาลชาติชายประกอบกับการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับนักลงทุนในการสร้างอาคารสูง อีกทั้งยังมีการลงทุนของนักธุรกิจต่างชาติมากขึ้น ทำเลของการสร้างอาคารสูงในขณะนี้ส่วนใหญ่มีการกระจายอยู่ย่านเชิงคอยสุเทพ ในลักษณะคอนโดมิเนียมและโรงแรม ส่วนในบริเวณอื่นๆ กระจายทั่วไป

### 3. ช่วงการชะลอตัวของอาคารชุด (ช่วง พ.ศ. 2535 - 2536)

ภายหลังจากช่วงระบอบของอาคารชุดในปี พ.ศ. 2534 การขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดลดลงอย่างมาก ในปี พ.ศ. 2535 มีอาคารชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ 9 โครงการ และในปี พ.ศ. 2536 มีการขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ 7 โครงการ ซึ่งอาจจะถูกผลกระทบจากได้มีการประกาศกฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงในเมืองเชียงใหม่<sup>1</sup> วันที่ 18 เมษายน

<sup>1</sup> ภาคผนวก ก.

พ.ศ. 2533 ทำให้การขออนุญาตก่อสร้างช่วงนั้นลดลง และส่งผลมาถึงการจดทะเบียนอาคารชุด ในปี พ.ศ. 2535 - 2536 จึงลดลงตามภาวะของการก่อสร้างที่ลดลง แต่ยังมี การขออนุญาตในช่วงนี้ อยู่ 16 โครงการ จะกระจายตัวในย่านใจกลางเมืองแถบถนนลอยเคราะห์ ช้างกลาง ตามริม น้ำปิงและฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง และย่านเชิงคอยสุเทพ



การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่	
แผนที่หมายเลข 4	แสดงที่ตั้งอาคารชุดในแต่ละช่วงปี
	สัญลักษณ์
	● ตำแหน่งอาคารชุดที่ตั้งในช่วง 2529 - 2532
	■ ตำแหน่งอาคารชุดที่ตั้งในช่วง 2533 - 2534
	▲ ตำแหน่งอาคารชุดที่ตั้งในช่วง 2535 - 2536

## สภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย

### สภาพทั่วไป

จากสถิติของการขออนุญาตของจดทะเบียนอาคารชุด มีการขออนุญาตสูงสุดในปี 2534 ในช่วงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรือง ต่อมาตั้งแต่ปี 2535 จำนวนห้องชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุดลดลงทุกปี โดยในแต่ละปีของอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด มีราคาห้องชุดจากโครงการอาคารชุดเฉลี่ยต่ำสุดหน่วยละ 573,000 บาท และมีราคาเฉลี่ยสูงสุดหน่วยละ 1,402,000 บาท โดยมีราคาของอาคารชุดที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 บาท มี 29 โครงการ ซึ่งมีสัดส่วน 47.54% ของจำนวนอาคารชุดที่ศึกษาทั้งหมด 61 โครงการ คูตารางที่ 5 และแผนที่ที่ 5

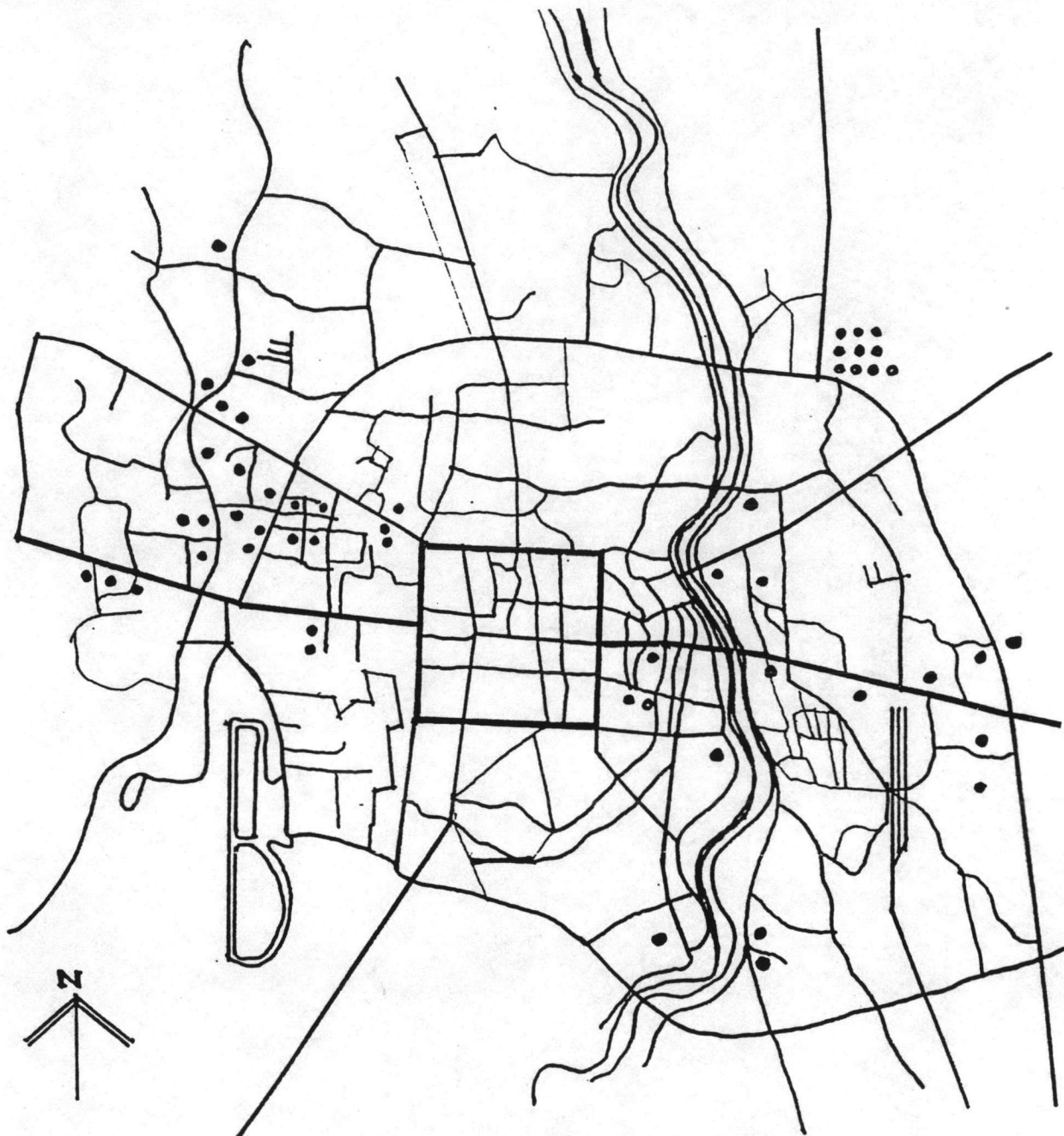
ตารางที่ 5 แสดงรายชื่ออาคารชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด

ที่	ชื่ออาคารชุด	ชั้น	ห้อง	จดทะเบียนเมื่อ	ที่ตั้งของอาคาร
1	ดวงตะวันคอนโดมิเนียม	8	109	15-Aug-28	ต.ช้างกลาง อ.เมือง
2	103 คอนโดมิเนียม 1	5	62	01-Apr-31	ต.สุเทพ อ.เมือง
3	เชียงใหม่คอนโดมิเนียม	6	110	12-Apr-31	ต.สุเทพ อ.เมือง
4	รินน้ำแมนชั่น	7	123	15-Jul-31	ต.สุเทพ อ.เมือง
5	ศรีธนาคอนโดมิเนียม	9	185	20-Jul-31	ต.สุเทพ อ.เมือง
6	ฮิลด์ไซด์ 1	8	20	11-Oct-31	ต.สุเทพ อ.เมือง
7	รินน้ำแมนชั่น	7	11	24-Feb-32	ต.สุเทพ อ.เมือง
8	เรือนคำทาวเวอร์	9	123	20-Apr-32	ต.สุเทพ อ.เมือง
9	103 คอนโดมิเนียม 2	9	47	12-May-32	ต.สุเทพ อ.เมือง
10	ฮิลด์ไซด์ 2	10	176	22-May-32	ต.สุเทพ อ.เมือง
11	ซิติเฮาส์คอนโดมิเนียม	5	9	01-Sep-32	ต.ช้างกลาง อ.เมือง

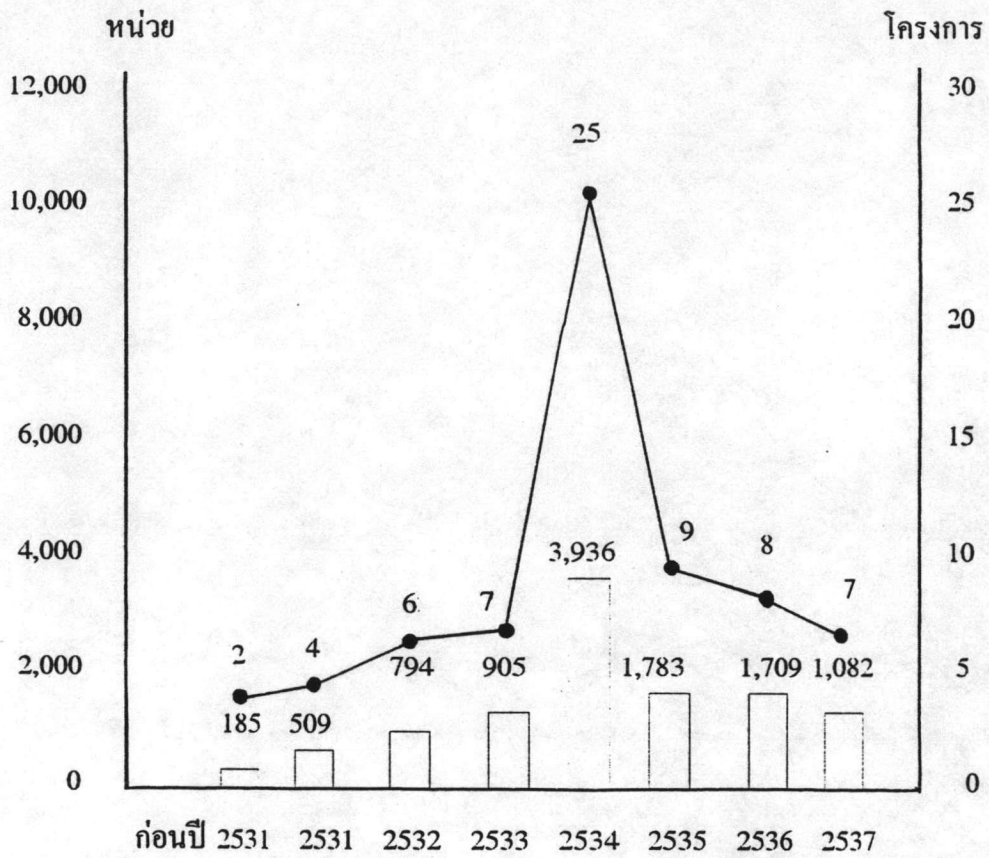
ที่	ชื่ออาคารชุด	ชั้น	ห้อง	จดทะเบียนเมื่อ	ที่ตั้งของอาคาร
12	เชียงใหม่ทาวเวอร์	14	159	04-May-33	ต.สุเทพ อ.เมือง
13	ศรีธนาคอนโดมิเนียม 2	14	810	07-Jun-33	ต.สุเทพ อ.เมือง
14	เดอะฮิลล์พาร์ค	14	138	30-Mar-33	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
15	103 คอนโดมิเนียม 3	11	120	02-Aug-33	ต.สุเทพ อ.เมือง
16	ซิติ์ทาวเวอร์	14	163	13-Sep-33	ต.ช้างม่วย อ.เมือง
17	สุพนิชคอนโดมิเนียม	8	281	01-Feb-34	ต.วัดเกต อ.เมือง
18	ริเวอร์ไซด์คอนโดฯ	19	359	15-Jan-34	ต.หนองหอย อ.เมือง
19	พีพีคอนโดมิเนียม	4	134	30-Nov-33	ต.ท่าศาลา อ.เมือง
20	ศุภกิจคอนโดมิเนียม	9	10	20-Dec-33	ต.สุเทพ อ.เมือง
21	ชมคอยคอนโดมิเนียม	14	454	20-Apr-34	ต.สุเทพ อ.เมือง
22	ฮิลล์ไซด์ 3	11	209	28-Mar-34	ต.สุเทพ อ.เมือง
23	อังกศุพาวิลเลียน	12	372	07-Mar-34	ต.วัดเกต อ.เมือง
24	บุญมาตแมนชั่น	10	119	22-Jan-34	ต.สุเทพ อ.เมือง
25	คอยปิงแมนชั่น	12	126	12-Mar-34	ต.ช้างกลาง อ.เมือง
26	อิมเพรสทาวน์คอนโดฯ	7	84	21-Mar-34	ต.สุเทพ อ.เมือง
27	สวนดอกพาวิลเลียน	5	56	21-Mar-34	ต.สุเทพ อ.เมือง
28	กานท์พาลอส	4	42	15-May-34	ต.ช้างม่วย อ.เมือง
29	103 คอนโดมิเนียม 5	7	121	20-May-34	ต.สุเทพ อ.เมือง
30	ฮิลล์พาร์ค 2	14	46	06-Aug-34	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
31	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์	4	67	23-Sep-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
32	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 2	4	111	23-Sep-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
33	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์	4	150	23-Sep-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
34	วังสิงห์คำแมนชั่น	11	211	28-Feb-35	ต.ป่าตัน อ.เมือง
35	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 4	4	13	26-Nov-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
36	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 5	4	73	26-Nov-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
37	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 6	4	79	26-Nov-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
38	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 7	4	79	2-Nov-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
39	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 8	4	66	16-Nov-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
40	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 9	4	65	26-Nov-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
41	ศรีอนันต์คอนโดทาวน์ 10	4	76	26-Nov-34	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง

ที่	ชื่ออาคารชุด	ชั้น	ห้อง	จดทะเบียนเมื่อ	ที่ตั้งของอาคาร
42	ริมปิงคอนโดฯ	22	126	27-May-35	ต.วัดเกต อ.เมือง
43	เชียงใหม่ชีวิทาวน์เวอร์	8	126	27-Feb-35	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
44	ทิวศลทาวเวอร์	14	101	21-Oct-34	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
45	เวียงพิงค์แมนชั้น	11	177	28-Oct-34	ต.วัดเกต อ.เมือง
46	ศรีทวีแมนชั้น	7	160	19-Nov-34	ต.วัดเกต อ.เมือง
47	นครพิงค์คอนโดฯ	16	339	12-May-35	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
48	เม็งรายทาวเวอร์	16	248	07-May-35	ต.ช้างกลาง อ.เมือง
49	เชียงใหม่ริเวอร์ไซด์ 2	14	288	15-May-35	ต.หนองหอย อ.เมือง
50	103 คอนโดมิเนียม 4	11	113	15-May-35	ต.สุเทพ อ.เมือง
51	พีพีคอนโดมิเนียม	6	70	07-May-35	ต.ท่าศาลา อ.เมือง
52	เชียงใหม่กรีนทาวเวอร์	15	154	21-Oct-35	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
53	ฟลอร่าเชียงใหม่ฯ	27	107	21-Mar-36	ต.วัดเกต อ.เมือง
54	ไพลินคอนโดมิเนียม	4	28	12-May-36	ต.หนองป่าครั่ง อ.เมือง
55	ชมคอยคอนโดมิเนียม	13	245	15-Mar-36	ต.สุเทพ อ.เมือง
56	เจ ซี ฮิลล์เพลส	15	178	11-Jan-36	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
57	ดิเอบบาสซีเฮาส์	13	37	31-May-36	ต.ฟ้าฮ่าม อ.เมือง
58	ฮิลไซด์พลาซ่า 4	15	127	02-Apr-36	ต.ช้างเผือก อ.เมือง
59	เอสอาร์คอนโดมิเนียม	8	256	13-Jul-36	ต.หนองป่าครั่ง อ.เมือง
60	พี.พี คอนโดมิเนียม	6	67	20-Apr-37	ต.ท่าศาลา อ.เมือง
61	เชียงใหม่ VIP ทาวเวอร์	16	190	21-Dec-37	ต.ช้างเผือก อ.เมือง





การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตชุมชนเมืองเชียงใหม่	
แผนที่หมายเลข 5	แสดงที่ตั้งอาคารชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด
	สัญลักษณ์
	● ตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดปัจจุบัน



ที่มา : จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์

□ จำนวนห้องชุด  
● จำนวนโครงการ

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการและห้องชุดที่ขออนุญาตจดทะเบียนอาคารชุด

1. ภาคผนวก ก.

### ที่ตั้ง

โดยทั่วไปในปัจจุบันอาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่จะกระจายโดยทั่วไปในบริเวณเมืองเชียงใหม่ แต่ก็ยังเป็นผลของพัฒนาการที่ผ่านมาก็จะพบว่า ที่ตั้งอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่ ก็จะอยู่ในบริเวณเชิงคอยสุเทพและกระจายเรื่อยมาสู่ใจกลางเมือง และบริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำปิง และกำลังกระจายออกสู่รอบนอกของเมืองเชียงใหม่

### ราคาและขนาด

ราคาที่ประชาชนให้ความนิยมมากคือ ต่ำกว่า 500,000 บาท โดยเฉพาะในช่วงก่อนปี 2531 ถึงปี 2532 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าที่ท้องถิ่นมีกำลังซื้อไม่มากนักจนถึงยุครุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ช่วง 2533 ถึงปี 2534 มีราคาขายที่สูงขึ้นอยู่ในช่วง 500,000 - 800,000 เป็นส่วนใหญ่ แต่มีราคาต่ำกว่า 500,000 อยู่บ้าง เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง และผู้ที่อยู่กรุงเทพฯ เพิ่มมากขึ้น และในช่วงปี 2535 ถึงปี 2536 ราคาขายที่สูงขึ้นอยู่บ้างแต่ไม่มากนัก และมีการขายตัวของอาคารชุดช่วงนี้ลดลง

ขนาดห้องพักส่วนใหญ่ มีขนาดตั้งแต่ 30 ตารางเมตร และมีขนาดใหญ่ขึ้น บางโครงการมีขนาดถึง 60 - 80 ตารางเมตร มีราคาต่อตารางเมตรที่ 10,500 ถึง 20,000 บาท

### ภาวะตลาดปัจจุบัน

ปัจจุบันภาวะการตลาดอาคารชุดปัจจุบัน โดยจากการศึกษาของ 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2539 พบว่า จำนวนอาคารชุดในจังหวัดเชียงใหม่ทั้งในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่และนอกเขตเทศบาลนครเชียงใหม่มีจำนวนอาคารชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 80 โครงการ มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 12,485 ห้อง อาคารชุดเหล่านี้เกิดขึ้นในยุคลดอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรืองในเชียงใหม่ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาตั้งแต่ปี 2535 มาจนถึงปี 2539 มีจำนวนโครงการเกิดขึ้น 31 โครงการ มีจำนวนห้อง 5,445 ห้อง คูตารางที่ 9 และจากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2539 สำรวจพบว่าอาคารชุดตั้งแต่ปี 2535 ถึงปี 2539 มีจำนวนห้องชุดที่เกิดขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่โดยเฉลี่ยปีละ 1,089 ห้อง และมีอัตราการขายเฉลี่ยปีละ 550 ห้อง มีห้องเหลือเฉลี่ยต่อปีประมาณ 538 ห้อง ในจำนวนห้องชุดทั้งหมดที่สร้างขึ้นมาตั้งแต่ปี 2535 จำนวน 5,445 ห้อง พบว่ามีการขายทั้งหมดเพียง 2,751 ห้อง ยังคงเหลืออีกประมาณ 2,649 ห้อง หรือมีอัตราการขายเฉลี่ยปีละประมาณ 50.5 เปอร์เซ็นต์เท่านั้น (ดูตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 การตลาดของอาคารชุด ในช่วงปี 2535 ถึงปี 2539

ปีที่จดทะเบียน	จำนวนห้องทั้งหมด	จำนวนที่ขายได้	จำนวนห้องที่เหลือ	อัตราการขาย (%)
2535	1,296	337	959	26.0
2536	1,537	1,079	458	70.2
2537	1,082	573	509	52.9
2538	801	157	644	19.6
2539	729	605	124	82.9
รวม	5,445	2,751	2,694	50.5

ที่มา : โครงการวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

2539

### การสำรวจภาคสนามสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาสำรวจภาคสนามสภาพอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน ผู้วิจัยได้ศึกษาถึง ลักษณะสังคม เศรษฐกิจ และการอยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน โดยผู้วิจัยได้สุ่มตัวอย่างจากอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 61 โครงการ โดยทำการเลือกสุ่มตัวอย่างจำนวนโครงการ โดยโครงการเหล่านี้กระจายโดยทั่วไปในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ และสุ่มตัวอย่างจากตำแหน่งที่ตั้งและระดับราคา และสอบถามจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดที่สุ่มตัวอย่างทั้งหมด 300 ตัวอย่าง โดยใช้แบบสอบถาม เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลของสภาพอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันในส่วนของลักษณะสังคม เศรษฐกิจ และการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

### <sup>1</sup>สถานภาพทางสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

จากกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาครั้งนี้พบว่า ลักษณะทางสังคมของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย มีสัดส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย โดยส่วนใหญ่จะมีอายุในช่วง 22 - 30 ปี ที่มีอายุในช่วงนี้ มากเนื่องจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นส่วนใหญ่ยังเป็นนักศึกษา โดยที่รองลงมาคืออาชีพรับจ้างทั่วไป ซึ่งจะมีภูมิลำเนาของผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดเชียงใหม่ และเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาในจังหวัดกรุงเทพฯ โดยส่วนใหญ่จะเข้ามาในจังหวัดเพื่อรับการศึกษาจากสถาบันการศึกษาในจังหวัดเชียงใหม่และเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพในชุมชนเมืองเชียงใหม่ ดูตารางที่ 7

ตารางที่ 7 แสดงร้อยละอาชีพของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

อาชีพ	ร้อยละ
1. นักศึกษา	51.0
2. รับราชการ	11.0
3. เจ้าของ	8.3
4. รับจ้าง	23.7
5. อื่นๆ	5.0
รวม	100.00

ซึ่งผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาอยู่ในระดับก่อนข้างสูง คือ อยู่ในระดับปริญญาตรีสูงและมีสถานภาพโสด

<sup>1</sup>ดูภาคผนวก ก.

### สถานภาพทางเศรษฐกิจของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

รายได้ของครอบครัวส่วนใหญ่จากการสำรวจ พบว่ามีรายได้ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 8,000 - 16,000 บาทต่อเดือน รองลงมา มีรายได้ต่ำกว่า 8,000 บาทต่อเดือน ดังแสดงไว้ในตารางที่ 8 และยังพบอีกว่าภาระในการผ่อนชำระหรือการชำระค่าเช่าส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 2,500 - 4,500 บาทต่อเดือน รองลงมาอยู่ในช่วงต่ำกว่า 2,500 ต่อเดือน

ตารางที่ 8 แสดงร้อยละของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยจำแนกตามรายได้

ระดับรายได้ต่อเดือน	ร้อยละ
1. น้อยกว่า 8,000	36.0
2. 8,000 - 16,000	38.7
3. 16,000 - 24,000	8.7
4. มากกว่า 24,000	14.3
รวม	100.00

### ลักษณะการครอบครองของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ลักษณะการครอบครองของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ส่วนใหญ่มีลักษณะการอยู่อาศัยที่มีจุดประสงค์เพื่ออยู่อาศัยชั่วคราว โดยมีลักษณะของการครอบครองเป็นลักษณะของการเช่ารายเดือนรองลงมาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เอง (ดูตารางที่ 9)

ตารางที่ 9 แสดงร้อยละของผู้อยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยจำแนกลักษณะครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

ลักษณะของการครอบครอง	ร้อยละ
1. เจ้าของกรรมสิทธิ์	23.0
2. ชื้อผ่อนกับธนาคาร	7.3
3. เช่ารายเดือน	62.0
4. เช่ากรรมสิทธิ์ระยะยาว (เช่า)	0.3
5. อยู่ฟรี	7.3
รวม	100.00

### ลักษณะการอยู่อาศัยของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

จากการสำรวจลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยพบว่า ส่วนใหญ่ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบันไม่เคยอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยมาก่อน และปัจจุบันอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยอย่างน้อย 1 - 2 ปี โดยมีการคาดว่าจะอยู่อาศัยแห่งนี้ต่อไปอีก โดยไม่มีกำหนด และรองลงมาตัดสินใจที่อยู่เพื่อให้อาศัยสำเร็จการศึกษา ซึ่งจากการสำรวจจะพบว่าผู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา ดูตารางที่ 10



ตารางที่ 10 แสดงร้อยละระยะเวลาการอยู่อาศัยที่คาดการณ์ไว้ของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ระยะเวลาของการอยู่อาศัย	ร้อยละ
1. สำเร็จการศึกษา	33.3
2. ก่อนสมรส	4.0
3. หลังสมรส มีบุตร 1 คน	2.0
4. หลังสมรส มีบุตร 2 คน	1.7
5. อยู่โดยไม่มีกำหนด	52.3
6. อื่นๆ	6.7
รวม	100.0

#### ทัศนคติและความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้ที่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน โดยการสอบถามถึงปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย 6 ปัจจัย โดยให้ความสำคัญจากลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกที่อยู่ทั้ง 6 ปัจจัย เมื่อพิจารณาจะเห็นได้ว่า ปัจจัยของทำเลความสะดวกในการเดินทางมีความสำคัญอันดับ 1 รองลงมาเป็นปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ ต่อมาเป็นปัจจัยด้านระบบสาธารณูปโภค ปัจจัยทางด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ปัจจัยทางด้านรูปแบบอาคารและปัจจัยทางด้านราคามีความสำคัญเป็นอันดับสุดท้าย

จากการศึกษา สอบถามผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน ยังพบอีกว่าความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยปัจจุบัน มีความพึงพอใจในด้านความสะดวกของการเดินทาง โดยเฉพาะการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ ได้แก่ การเดินทางไปสถานที่ทำงาน สถานศึกษา โรงพยาบาลและศูนย์การค้า ซึ่งอาจจะเป็นเพราะอาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่อยู่ในเขตชุมชนเมืองอยู่แล้วจึงทำให้การเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ มีความสะดวกอยู่แล้ว รองลงมาเป็นความพึงพอใจในระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ยังมีความพึงพอใจอยู่ในระดับสูง โดยที่การเก็บขยะและรักษาความสะอาด สภาพแวดล้อมรอบข้างโครงการ ประโยชน์ใช้สอยภายในตัวบ้าน ระดับราคา รูปแบบความงามของอาคาร เงื่อนไขการผ่อนชำระและสโมสร ระบายน้ำ โดยมีความพึงพอใจจากระดับปานกลางเรื่อยมาจนถึงน้อย

ซึ่งจากการศึกษาทัศนคติและความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ย่อมส่งผลให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยมีความคาดหวังในการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตพบว่าส่วนใหญ่มีความคาดหวังที่ไม่อยากอยู่อาศัยมากกว่า อยากจะอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยต่อไป ดูตารางที่ 11

ตารางที่ 11 แสดงร้อยละความคาดหวังต่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในอนาคตของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย

ความคาดหวัง	ร้อยละ
อยาก	40.7
ไม่อยาก	59.3
รวม	100.00