

บทที่ 4  
สภาพทั่วไปของบ้านจัดสรร

4.1 สภาพปัจจุบัน

4.1.1 ลักษณะของบ้านจัดสรร

บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ มีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์โดยแบ่งเป็นทั้งประเภท ชั้นเดียว สองชั้น สามชั้น นอกจากนี้บางโครงการยังมีการจัดสร้างตึกแถว (อาคารพาณิชย์) ร่วมในโครงการอีกด้วย

จากผลการสำรวจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการสุ่มตัวอย่าง เมื่อปี พ.ศ.2539 พบว่าบ้านจัดสรรปัจจุบันมีจำนวนบ้านเดี่ยว 2 ชั้น มากที่สุดคือร้อยละ 37 รองลงไป ได้แก่บ้านเดี่ยวชั้นเดียวคือร้อยละ 33 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น เป็นอันดับ 3 คือร้อยละ 11.2 ส่วนที่เหลือมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน ดังแสดงในตาราง

ลักษณะบ้าน	จำนวนหลัง	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว ชั้นเดียว	109	33.00
บ้านเดี่ยว สองชั้น	122	37.00
บ้านแฝด ชั้นเดียว	21	6.40
บ้านแฝด สองชั้น	19	5.80
ทาวน์เฮ้าส์ ชั้นเดียว	22	6.70
ทาวน์เฮ้าส์ สองชั้น	37	11.20
รวม	330	100

ที่มา : จากการสำรวจธนาคารอาคารสงเคราะห์,2539

ศูนย์วิทยพัชกร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.1.2 ขนาดของโครงการ

ในจังหวัดเชียงใหม่ มีโครงการบ้านจัดสรรแบ่งเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ 3 ขนาดดังนี้

1. โครงการขนาดเล็ก โครงการขนาดนี้ มีพื้นที่ไม่เกิน 10 ไร่ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคมสายหลัก ซึ่งทางโครงการสามารถประหยัดค่าที่ดินและค่าก่อสร้างถนนสายหลักของหมู่บ้านได้ โดยสามารถใช้ถนนภายในหมู่บ้านเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อกับถนนใหญ่ได้เลย นอกจากนี้แล้วการจัดสิ่งบริการต่าง ๆ ภายในหมู่บ้านก็มีน้อยมาก นอกจากระบบไฟฟ้า และน้ำใช้แล้ว ก็มักจะมีเพียงถนนเข้าสู่ตัวบ้านแต่ละหลังเท่านั้น องค์กรประกอบอื่น ๆ เกือบจะไม่มีอะไรเลย โครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กนี้ เช่น หมู่บ้านโชคดี (ริมถนนสายอ้อมเมืองด้านใต้หรือถนนมหิดล) หมู่บ้านดาวดิ่งส์(ริมถนนสุเทพ ใกล้กับมหาวิทยาลัยเชียงใหม่) หมู่บ้านระมิงค์นิเวศน์ (ริมถนนทิพย์เนตร ในเขตเทศบาล) เป็นต้น

จากการสำรวจ โครงการกลุ่มนี้ ส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณเขตเทศบาล เพราะเป็นโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงแรกๆ ของบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ ผู้ประกอบการ ไม่ต้องลงทุนค่าสาธารณูปโภคมากอีกทั้งปัจจุบันบริเวณโดยรอบเขตเทศบาล มีสาธารณูปโภคค่อนข้างสมบูรณ์

2. โครงการขนาดกลาง หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางจะมีพื้นที่โครงการประมาณ 11 - 50 ไร่ หมู่บ้านขนาดนี้มีการจัดองค์ประกอบภายในโครงการแตกต่างกันขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง และระดับราคาบ้าน ถ้าเป็นหมู่บ้านที่ตั้งอยู่ไกลจากตัวเมือง และจัดสร้างเป็นบ้านพักอาศัยระดับราคาค่อนข้างสูง ส่วนใหญ่พื้นที่โครงการจะมากกว่า 30 ไร่ขึ้นไป การจัดบริการสาธารณูปโภคจะค่อนข้างสมบูรณ์ และมีองค์ประกอบโครงการอื่น ๆ ด้วย เช่น สนามเด็กเล่น สนามกีฬาหรือสโมสรและบริการ เช่น การรักษาความปลอดภัย ตัวอย่างโครงการประเภทนี้ ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรรเชียงใหม่แลนด์ โครงการแม่ปิงวิลล่า โครงการบ้านอิงคอย เป็นต้น

สำหรับโครงการที่สร้างบ้านในระดับราคาปานกลางและมีขนาดพื้นที่โครงการไม่ถึง 30 ไร่ การจัดองค์ประกอบภายในโครงการนอกจากระบบการบริการสาธารณูปโภคแล้ว ก็อาจจะมีบริการอื่น ๆ บ้าง แต่ส่วนใหญ่แล้วจะไม่ค่อยแตกต่างจากโครงการขนาดเล็ก คือ จะเน้นที่ตัวบ้านมากกว่าองค์ประกอบภายในโครงการ

จากการสำรวจพบว่าโครงการกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงที่มีการขยายตัวของบ้านจัดสรรมากที่สุด ประมาณช่วง ปี พ.ศ. 2530 ส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งทางด้านทิศเหนือของเมืองตามแนวถนนวงแหวนอ้อมเมือง และด้านทิศตะวันออกของเมืองตามแนวถนนเชียงใหม่-สุขาภิบาลต้นเปา

3. โครงการขนาดใหญ่ โครงการบ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่มากกว่า 50 ไร่ขึ้นไปมีจำนวนไม่มากนัก ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล บ้านจัดสรรประเภทนี้มีการจัดทำสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างสมบูรณ์ เพื่อให้ผู้ที่เลือกไปอยู่อาศัยสามารถใช้บริการได้ อย่างสะดวกสบาย (เท่ากับที่อยู่ในตัวเมือง) ซึ่งเป็นวิธีการจูงใจผู้ซื้อด้วย โครงการบ้านจัดสรรประเภทนี้ (ยกเว้นโครงการหมู่บ้านการเคหะหนองหอย ที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ) ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านระดับราคาค่อนข้างสูง และเน้นพื้นที่ภายในบริเวณบ้าน โดยเนื้อที่บริเวณบ้านสำหรับโครงการขนาดใหญ่นี้ มักจะมีเนื้อที่มากกว่าบ้านจัดสรรทั่วไป การจัดองค์ประกอบภายในโครงการ จะเป็นการจัดในลักษณะที่จะเป็นชุมชนพักอาศัยที่สมบูรณ์ในตัวเอง คือ มีบริเวณพาณิชยกรรม มีสโมสรหรือสนามกีฬา มีบริเวณพักผ่อน มีบริการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งบริการอื่น ๆ ที่จำเป็น ตัวอย่างโครงการประเภทนี้ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านศิริพัฒนานิเวศน์ โครงการหมู่บ้านโชดนานิเวศน์ และโครงการหมู่บ้านสวนนันทรี เป็นต้น

จากการสำรวจโครงการกลุ่มนี้ ส่วนใหญ่อยู่นอกเขตเทศบาล เพราะต้องการพื้นที่ผืนใหญ่ในการทำโครงการเหล่านี้จะเกิดขึ้นตามแนวถนนจากตัวเมืองเชียงใหม่ ไปจนถึงชุมชนสุขาภิบาลโดยรอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งมีบริเวณด้านทิศใต้ของเมือง



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.1.3 ปัญหาในบ้านจัดสรร

จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2539 พบว่า ปัญหาส่วนใหญ่ของบ้านจัดสรร เป็นปัญหาทางด้านกายภาพ โดยมีปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคมอยู่บ้าง มีปัญหาทางด้านกายภาพที่มากที่สุดคือ ปัญหาสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้าดับหรือไฟฟ้ายัด น้ำประปาไม่พอใช้ และปัญหาการระบายน้ำเสีย ดังแสดงในตาราง

##### ปัญหาการอยู่อาศัยในบ้านจัดสรร

ประเภท ของ ปัญหา	รายละเอียดของปัญหา	ไม่มี ปัญหา (%)	น้อย ที่สุด (%)	น้อย (%)	ปาน กลาง (%)	มาก (%)	มาก ที่สุด (%)	รวม (%)
กายภาพ	1. น้ำท่วม	74.2	9.4	4.8	3.9	3.0	4.5	100
กายภาพ	2. น้ำประปาไม่พอใช้	42.4	12.1	10.3	18.5	8.2	8.5	100
กายภาพ	3. การระบายน้ำเสีย-น้ำทิ้ง	48.8	11.2	12.4	13.0	7.0	7.6	100
กายภาพ	4. ไฟฟ้าดับ-ตก	30.0	14.8	14.5	18.0	13.9	7.9	100
กายภาพ	5. การกักจัดขยะ	52.7	11.2	10.0	12.7	7.3	6.1	100
กายภาพ	6. การเดินทางไปทำงาน	61.8	9.4	9.7	12.1	4.8	2.1	100
กายภาพ	7. ถนนในหมู่บ้าน	61.2	9.1	9.4	10.9	5.8	3.6	100
กายภาพ	8. เสียงรบกวนจากยาน พาหนะ	52.7	11.5	15.5	12.7	4.5	3.0	100
กายภาพ	9. อุบัติเหตุภายในหมู่บ้าน	72.1	11.2	8.8	3.6	2.1	2.1	100
กายภาพ	10. ไม่มีร้านค้าในหมู่บ้าน	50.0	6.4	11.2	12.1	10.6	9.7	100
กายภาพ	11. ไม่มีสนามเด็กเล่น	52.1	6.1	9.1	8.5	7.6	16.7	100
กายภาพ	12. ไม่มีโรงเรียนอนุบาล	52.4	6.4	10.3	8.2	7.9	14.8	100
กายภาพ	13. ไม่มีสนามกีฬา	51.5	4.8	9.4	12.7	9.7	11.8	100
สังคม	14. โจรผู้ร้ายขูกรุม	60.0	11.2	12.7	7.0	3.0	6.1	100
สังคม	15. เพื่อนบ้านก่อความ เดือดร้อนรำคาญ	59.7	11.5	15.2	8.8	1.8	3.0	100
เศรษฐกิจ	16. ค่าใช้จ่ายในการเดิน ทางไปทำงาน	63.3	10.0	8.8	14.2	2.1	1.5	100
เศรษฐกิจ	17. อื่น ๆ (ระบุ).....	93.3	3.0	0.6	0.3	1.2	1.5	100

## 4.2 ทำเลที่ตั้ง

### 4.2.1 ระยะทาง

จากผลของการสำรวจบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ พบว่าทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรจะกระจายรอบเมืองเชียงใหม่ และบริเวณชุมชนใกล้เคียงโดยรอบ โดยมีระยะทางห่างจากศูนย์กลางการค้าและบริการ หรือแหล่งงานใหญ่ของเมือง คือ บริเวณถนนช้างม้อย ถนนท่าแพ และถนนช้างคลาน ไม่เท่ากัน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

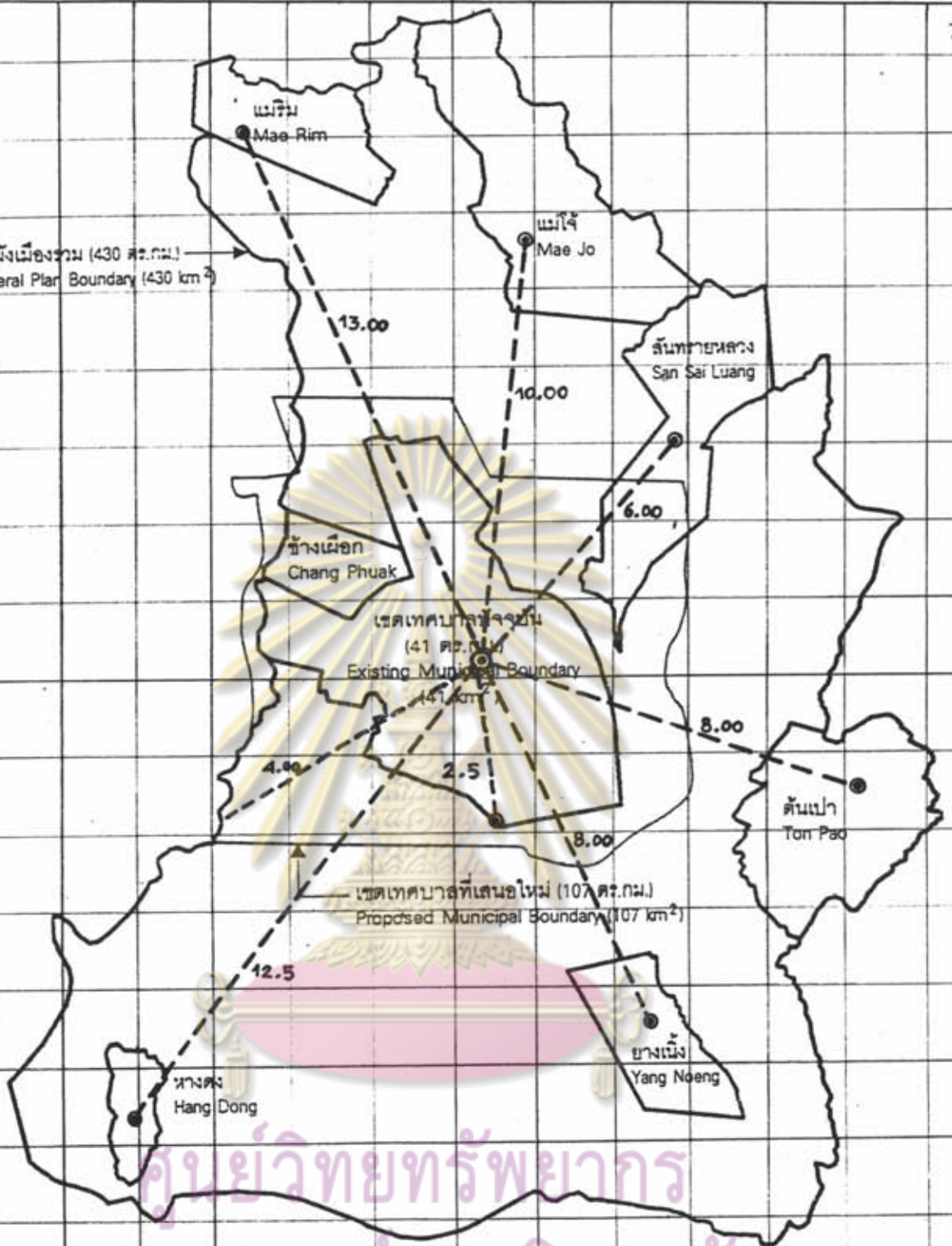
1. ถนนมหิดล (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1141) ทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้จะห่างจากศูนย์กลางฯ ประมาณ 2.5-3 กิโลเมตร นับเป็นบ้านจัดสรรกลุ่มที่อยู่ใกล้กับแหล่งงานของเมืองมากที่สุด
2. ถนนเชียงใหม่ - สุขาภิบาลแม่ริม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 107) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้ จะอยู่ตั้งแต่ 4 แยกช่วงสิงห์เป็นต้นไปเรื่อย ๆ โดยอยู่ทางด้านฝั่งตะวันออกของถนนเป็นส่วนใหญ่ จนถึงสุขาภิบาลแม่ริม โดยวัดระยะทางจากศูนย์กลางถึงสุขาภิบาลแม่ริม ประมาณ 13 กิโลเมตร
3. ถนนเชียงใหม่-สุขาภิบาลแม่ใจ (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1001) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้ ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงกิโลเมตรที่ 4 และกิโลเมตรที่ 10 นับจากศูนย์กลางฯ ออกไป
4. ถนนเชียงใหม่ - สุขาภิบาลสันทรายหลวง (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1001 เดิม) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้จะมีอยู่ 2 ช่วงถนนไปเรื่อย ๆ จนถึงสุขาภิบาลสันทรายหลวงซึ่งวัดระยะทางจากศูนย์กลางฯ จนถึงสุขาภิบาลสันทรายหลวงประมาณ 6 กิโลเมตร
5. ถนนเชียงใหม่-สุขาภิบาลหางดง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 108) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้จะอยู่ทั้ง 2 ช่วงทางไปเรื่อย ๆ จนถึงสุขาภิบาลหางดง โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณช่วงกิโลเมตรที่ 6.5 และช่วงกิโลเมตรที่ 11 เรื่อยไปจนถึงกิโลเมตรที่ 12.5 ซึ่งเป็นที่ตั้งสุขาภิบาลหางดง
6. ถนนเชียงใหม่-สุขาภิบาลคันเปา (ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1006) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้จะอยู่ทั้ง 2 ช่วงทางไปเรื่อย ๆ จนถึงสุขาภิบาลคันเปาซึ่งห่างจากศูนย์กลางประมาณ 8 กิโลเมตร
7. ถนนเชียงใหม่-สุขาภิบาลยางเนิ้ง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 106) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้ จะอยู่ทั้ง 2 ช่วงทางเรื่อย ๆ จนถึงสุขาภิบาลยางเนิ้งซึ่งห่างจากศูนย์กลางประมาณ 8 กิโลเมตร

8. ถนนเลียบบคลองชลประทาน (แม่แตง-หางดง) ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรตามแนวถนนสายนี้ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณช่วงตั้งแต่ถนนเลียบบคลองฯ ที่ตัดกับถนนสุเทพ (ห่างจากศูนย์กลางฯ 4 กม.) ไปจนถึงถนนเลียบบคลองที่ตัดกับถนนเชียงใหม่-สะเมิง(ห่างจากศูนย์กลาง 10 กม..) โดยจะแสดงให้เห็นชัดในแผนที่ต่อไปนี้ (ตามแผนที่ 4.1)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เขตผังเมืองรวม (430 ตร.กม.)  
General Plan Boundary (430 km<sup>2</sup>)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง \_\_\_\_\_ ระยะทางจากศูนย์กลางเมืองไปยังชุมชนสุขภาพิบาลโดยรอบ

แผ่นที่  
4.1



ที่มา : สำนักงานเมือง



#### 4.2.2 การคมนาคมติดต่อ

ลักษณะของการคมนาคมติดต่อของทำเลที่ตั้งต่าง ๆ ในเมืองเชียงใหม่ใช้การติดต่อโดยทางรถยนต์เป็นหลัก โดยมีระบบถนนในเขตผังเมืองประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

##### 1. ถนนวงแหวน มี 3 แนวถนน

1.1 วงแหวนรอบใน เป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 ต่อเชื่อมกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1141

1.2 วงแหวนรอบกลาง อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการ

1.3 วงแหวนรอบนอก อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวง

##### 2. ถนนรัศมี มี 5 แนว

2.1 ถนนต่อจากทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1141 ไปทางทิศตะวันออก เพื่อเชื่อมกับทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1006

2.2 ถนนเชื่อมคูเมืองด้านตะวันตกเฉียงเหนือกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11

2.3 ถนนเชื่อมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 11 กับถนนวงแหวนรอบกลาง

2.4 ถนนเชื่อมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 107 กับถนนวงแหวนรอบกลาง โดยทำสะพานข้ามแม่น้ำปิง

2.5 ถนนเชื่อมถนนสุริวงส์กับวงแหวนรอบกลาง

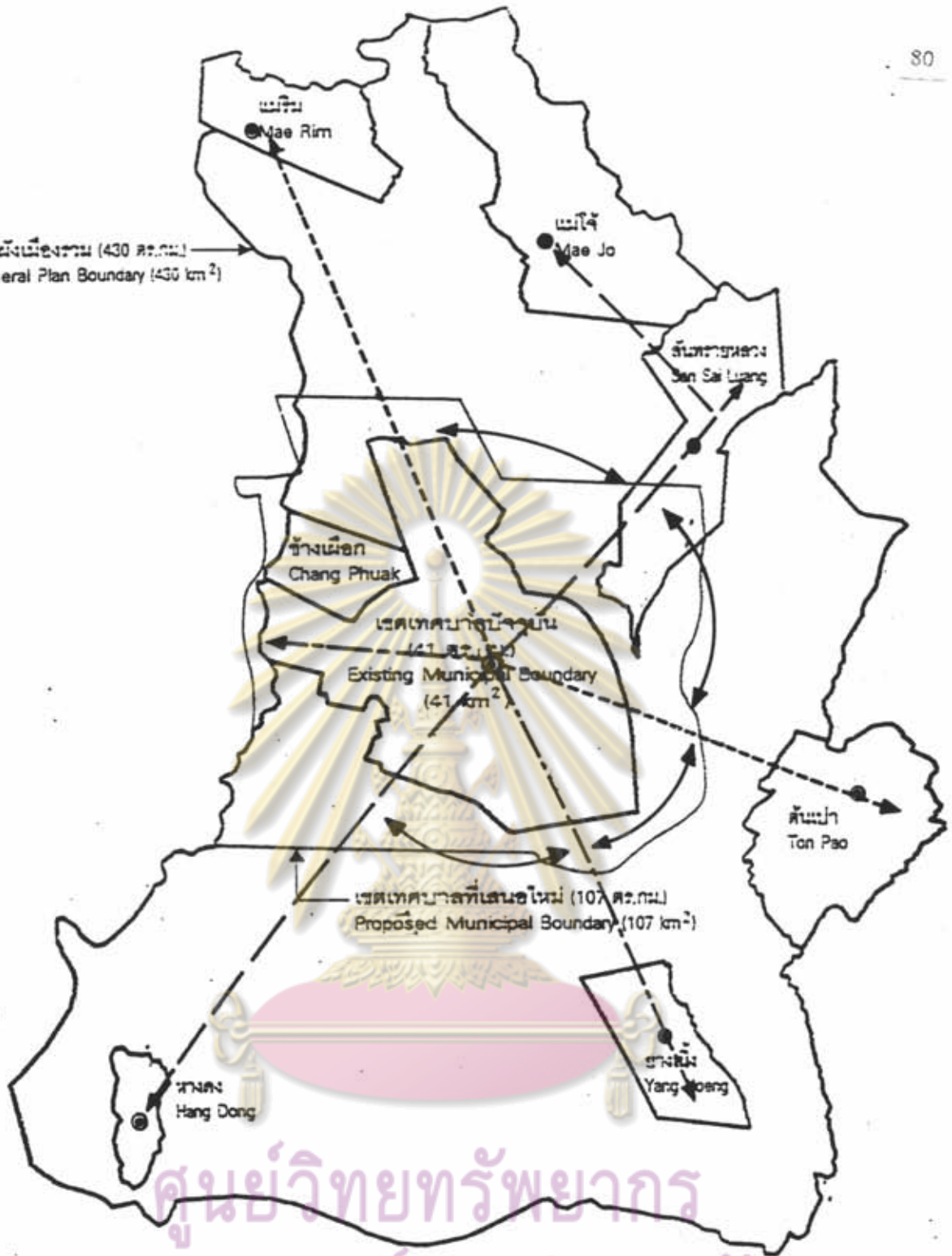
ซึ่งจากระบบถนนทั้งหมดนี้ สามารถช่วยให้การเข้าถึงและระบายการจราจรของพื้นที่ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรของเชียงใหม่ เป็นไปโดยสะดวกรวดเร็ว

ส่วนเส้นทางรถไฟฟ้ามหานคร มี 4 เส้นทางและ มีแนวทางในอนาคตที่มีศักยภาพสูงสุด (สัมภรณ์ คร.สามารถ ราชพลสิทธิ, 2538) คือสายหางดง-สันทรายหลวง (ตามแผนที่ 4.2)

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เขตผังเมืองรวม (430 ตร.กม)  
General Plan Boundary (430 km<sup>2</sup>)



ศูนย์วิทยุทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง \_\_\_\_\_ แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนที่มีศักยภาพสูงสุด

แผ่นที่  
4.2

ที่มา : การทงพิเศษ แห่งประเทศไทย

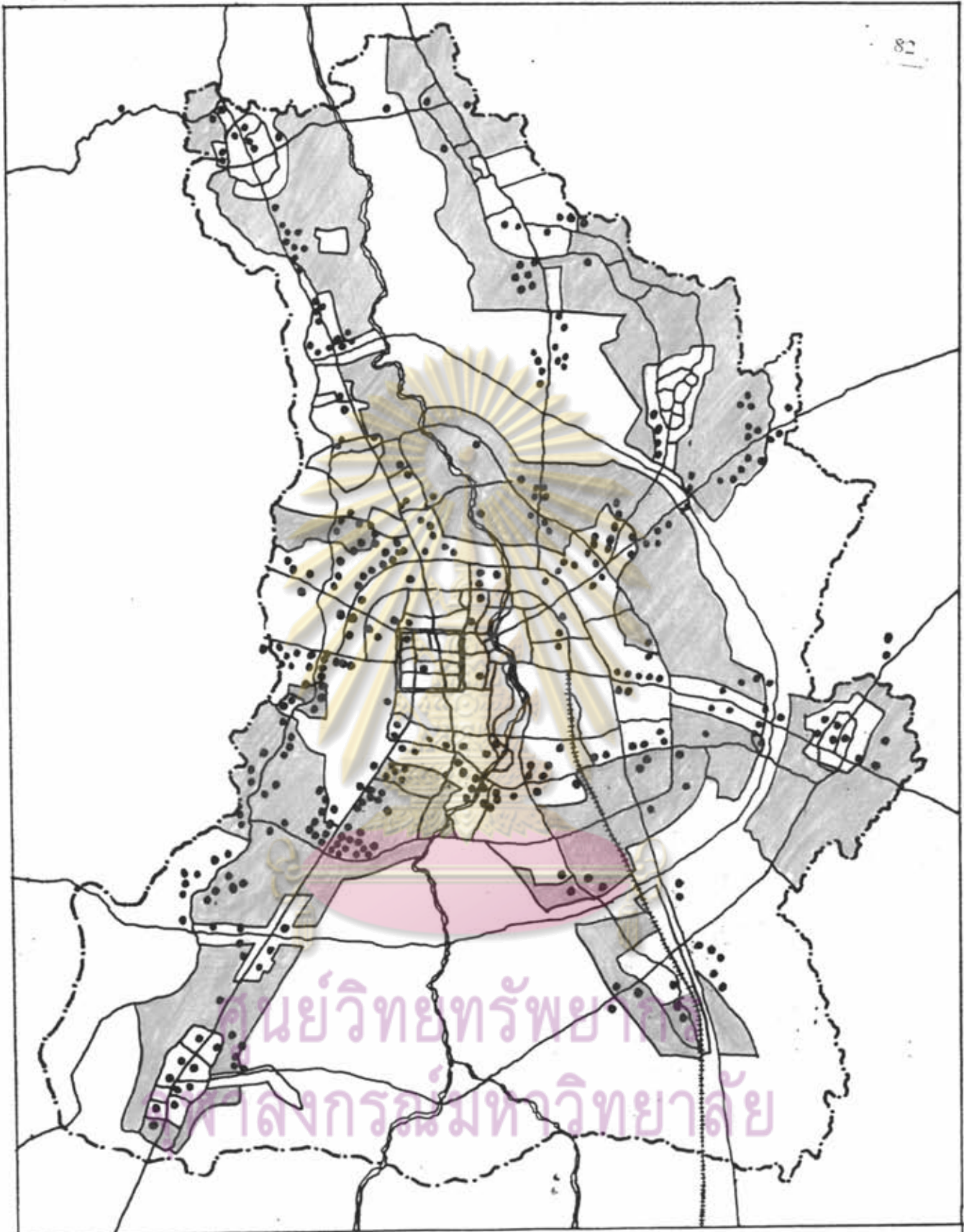


#### 4.2.3 ความสัมพันธ์สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง

จากผลการศึกษาและสำรวจ ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร จะอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเหลือง เป็นส่วนใหญ่ และมีบางส่วนอยู่ในพื้นที่สีเขียว ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับผลการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของบ้านจัดสรร พบว่ามีความสอดคล้องกันดังแสดง(ตามแผนที่ 4.3)



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การศึกษา การเปลี่ยนแปลงทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรร ในเขตเมืองเชียงใหม่

แสดง \_\_\_\_\_ ทำเลที่ตั้งบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ปัจจุบัน

แผ่นที่  
4.3



ที่มา : สำรอง, สำนักงานที่ดิน ฝั่ยใหม่, สำนักผังเมือง

#### 4.3 สถานการณ์ทางการตลาดของบ้านจัดสรร

ปัจจุบันสถานการณ์ทางการตลาด ของบ้านจัดสรรเชียงใหม่ ยังอยู่ในสภาวะซบเซา เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ กำลังซื้อลดลงประกอบกับมีการก่อสร้างบ้านจัดสรรเป็นจำนวนมากเกินกว่าความต้องการ (Over Supply) เราจะพบว่าสถานการณ์บ้านจัดสรรในปัจจุบันนี้ สามารถแยกเป็นประเด็นใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

##### 4.3.1 ปริมาณบ้านจัดสรรในแต่ละทำเล

จากการสำรวจของ ธอส.,2539 พบว่าทำเลที่มีการผลิตบ้านจัดสรรมากที่สุดคือ ตามแนวถนนเชียงใหม่-หางดง และน้อยที่สุดคือ ตามแนวถนนเชียงใหม่-สารภี ดังแสดงในตารางนี้

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัว ระหว่างปี 2535-2539 จำแนกตามทำเลที่ตั้งตามแนวถนนสายหลัก

ทำเลที่ตั้ง	จำนวนหน่วยที่เปิดตัว	ร้อยละ	อันดับ
ถนนเชียงใหม่ - หางดง	6,249	38.5	1
ถนนเชียงใหม่ - แม่ใจ	2,285	14.0	3
ถนนเชียงใหม่ - แม่ริม	1,284	8.0	4
ถนนเชียงใหม่-คอย สะเก็ด สันกำแพง	2,700	16.6	2
ถนนเลียบคลองชล ประทาน	1,276	7.9	5
ถนนเชียงใหม่ - สันทราย	664	4.0	7
ถนนเชียงใหม่ - สารภี	296	1.9	9
ถนนเชียงใหม่ - ลำปาง	366	2.3	8
ในตัวเมือง (เขตเทศบาล)	1,109	6.8	6
รวม	16,229	100.0	

ที่มา : ธอส.,2539

#### 4.3.2 ปริมาณบ้านจัดสรรที่ขายได้

จากการสำรวจของ ธอส.,2539 พบว่า บ้านจัดสรรในทำเลที่ตั้งตามแนวถนน เชียงใหม่ - หางดง ขายได้จำนวนมากที่สุดเป็นอันดับ 1 และบ้านจัดสรรในทำเลที่ตั้งในตัวเมือง (เขตเทศบาล) ขายได้น้อยที่สุด ดังแสดงในตารางนี้

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ระหว่างปี พ.ศ.2535 - พ.ศ.2539

จำแนกตามทำเลที่ตั้งตามแนวถนนสายหลัก

ทำเลที่ตั้ง	จำนวน	ร้อยละ	อันดับ
ถนนเชียงใหม่ - หางดง	3,649	44.7	1
ถนนเชียงใหม่ - แม่โจ้	1,036	12.7	3
ถนนเชียงใหม่ - แม่ริม	465	5.8	5
ถนนเชียงใหม่-คอยสะเกิด สัน กำแพง	1,121	13.7	2
ถนนเลียบคลองชลประทาน	935	11.5	4
ถนนเชียงใหม่ - สันทราย	386	4.7	6
ถนนเชียงใหม่ - สารภี	215	2.6	8
ถนนเชียงใหม่ - ลำปาง	304	3.8	7
ในตัวเมือง (เขตเทศบาล)	45	0.5	9
รวม	8,156	100.0	

หมายเหตุ เฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดขายอยู่

ที่มา : ธอส.,2539

ศูนย์วิทยทรัพยากร

เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนหน่วยที่เปิดตัวของบ้านจัดสรรทั้งหมดในเมืองเชียงใหม่ จะปรากฏว่า บ้านจัดสรรทำเลที่ตั้งแนวถนนเชียงใหม่ - หางดง ขายได้จำนวนมากที่สุด และบ้านจัดสรรในทำเลในตัวเมืองขายได้น้อยที่สุด ดังแสดงในตารางนี้

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขาย ได้คิดเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่เปิดตั้ทั้งหมด  
จำแนกตามทำเลที่ตั้งตามแนวถนนสายหลัก

ทำเลที่ตั้ง	ขายได้ร้อยละ	อันดับ
ถนนเชียงใหม่ - หางดง	58.40	4
ถนนเชียงใหม่ - แม่โจ้	45.34	6
ถนนเชียงใหม่ - แม่ริม	36.22	8
ถนนเชียงใหม่-คอยสะเกี๊ด สันกำแพง	41.52	7
ถนนเลียบคลองชลประทาน	73.28	2
ถนนเชียงใหม่ - สันทราย	58.13	5
ถนนเชียงใหม่ - สารภี	72.64	3
ถนนเชียงใหม่ - ลำปาง	83.06	1
ในตัวเมือง (เขตเทศบาล)	4.06	9

หมายเหตุ เฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดขายอยู่  
ที่มา : ธอส.,2539

ศูนย์วิทยพััทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.3.3 ปริมาณกองเหลือ

นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาดูจำนวนบ้านจัดสรร ที่ค้างอยู่ในตลาดบ้านจัดสรร เชียงใหม่พบว่าบ้านจัดสรรในทำเลที่ตั้งตามแนวถนนสายเชียงใหม่ - หางดงกองเหลือค้างเป็นจำนวนมากที่สุดดังตารางต่อไปนี้

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหลือระหว่างปี พ.ศ.2535 - พ.ศ.2539

จำแนกตามทำเลที่ตั้งตามแนวถนนสายหลัก

ทำเลที่ตั้ง	จำนวนที่เหลือ	ร้อยละ	อันดับ
ถนนเชียงใหม่ - หางดง	2,574	31.8	1
ถนนเชียงใหม่ - แม่โจ้	1,249	15.6	3
ถนนเชียงใหม่ - แม่ริม	819	10.0	5
ถนนเชียงใหม่-ดอยสะเก็ด สันกำแพง	1,579	19.6	2
ถนนเลียบคลองชลประทาน	341	4.2	6
ถนนเชียงใหม่ - สันทราย	278	3.5	7
ถนนเชียงใหม่ - สารภี	81	1.0	9
ถนนเชียงใหม่ - ลำปาง	88	1.1	8
ในตัวเมือง (เขตเทศบาล)	1,064	13.2	4
<b>รวม</b>	<b>8,073</b>	<b>100.0</b>	

หมายเหตุ เฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดขายอยู่

ที่มา : ธอส.,2539

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 4.3.4 ระดับราคา

บ้านจัดสรรในเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีระดับราคาเฉลี่ยอยู่ในช่วงกลางคือ 500,001 - 1,000,000 บาท ดังแสดงในตารางดังนี้

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวระหว่างปี พ.ศ.2535 - พ.ศ.2539 จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา	รวม	ร้อยละ
ไม่ระบุราคา	374	2.4
ไม่เกิน 500,000	762	4.8
500,001 - 1,000,000	9,064	55.8
1,000,001 - 1,500,000	2,449	15.0
1,500,001 - 2,000,000	2,247	13.8
2,000,001 - 2,500,000	491	3.0
2,500,000 ขึ้นไป	842	5.2
รวม	16,229	100.0

ที่มา : ธอส.,2539

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย