การขยายตัวของเมืองในภาคเหนือ กรณีศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่[1]

ดร. ปรีชา เจ็งเจริญ

1. บทนำ

เชียงใหม่นับเป็นเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราที่สูงมากเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่น ๆ ในภาคเหนือตอนบน มีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่นการจัดสรรที่ดิน โครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ อาคารชุด และทาวน์เฮ้าส์ โครงการเหล่านี้ส่วนมากกระจายตัวอยู่ในเขตอำเภอเมือง และบริเวณอำเภอรอบนอกที่ไม่ไกลจากตัวเมืองมากนัก เช่นดอยสะเก็ด สันทราย สันกำแพง สารภี และหางดง

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาหลายประการ เช่น **การนำที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการเกษตรตามแนวคลองชลประทานมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากเนื่องจาก** สามารถใช้ถนนคันคลองชลประทานเป็นเส้นทางเข้าสู่ตัวเมืองได้สะดวก ทำให้การลงทุนทางด้านชลประทานของรัฐเกือบจะสูญเปล่า หรือไม่ได้ผลตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ วิถีชีวิตในการอยู่อาศัยของคนเชียงใหม่ก็เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมค่อนข้างมากจากการอยู่รวมกันเป็นชุมชนที่ทุกคนคุ้นเคยกัน มาเป็นการอยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุด ที่เพื่อนบ้านส่วนใหญ่เป็นคนต่างถิ่นที่ไม่รู้จักคุ้นเคยกันมาก่อน นอกจากนั้นการแข่งขันด้านการตลาดอย่างรุนแรงระหว่างโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ ทำให้เกิดภาวะอุปทานสูงกว่าอุปสงค์ มีปัญหา "บ้านล้นตลาด" และมีบ้านว่างอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งบ้านว่างเหล่านี้มีทั้งบ้านที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังขายไม่ได้ และขายได้แล้วแต่ไม่มีการอยู่อาศัย ซึ่งนับเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจที่สำคัญประการหนึ่งสำหรับประเทศชาติ

---

1. **บทความนี้นำมาจากผลงานวิจัยเรื่อง การขยายตัวของเมืองในภาคเหนือ: กรณีศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเชียงใหม่** (2539)

การศึกษาเรื่องนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการศึกษาปัญหาการขยายตัวของเมืองในภาคเหนือ โดยทำการศึกษาเฉพาะในส่วนของการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในรูปโครงการที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนกับกรมที่ดินในช่วง ปี 2535-2539 ทั้งในเขตเมืองและในบริเวณอำเภอรอบนอกได้แก่ อำเภอแม่ริม ดอยสะเก็ด สันทราย สันกำแพง หางดง และสารภี **โดยทำการศึกษาในแง่ของอัตราการขาย อัตราการเข้าอยู่อาศัย และจำนวนบ้านว่างทั้งหมด ว่ามีปริมาณมากน้อยเพียงใด และอยู่ในบริเวณใดบ้าง มีรูปแบบ และทิศทางการขยายตัวเป็นอย่างไร**

2. การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเชียงใหม่

นโยบายการพัฒนาเมืองหลักในส่วนภูมิภาคได้ส่งผลให้เชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลางความเจริญในด้านต่าง ๆ ในภาคเหนือที่มีบทบาท สำคัญหลายด้านในกระบวนการพัฒนาของประเทศ เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางศิลปวัฒนธรรม **เป็นศูนย์กลางทางการศึกษา เป็นศูนย์กลางทางด้านการคมนาคม** เป็นเมืองปลายทางที่ทางรถไฟสายเหนือสิ้นสุดลง มีสนามบินนานาชาติ **เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว**ที่ดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศให้เดินทางมาท่องเที่ยวและพักผ่อนหย่อนใจในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก **เป็นศูนย์กลางทางด้านการค้า การบริการ การเงิน และการธนาคาร** ที่ให้บริการแก่พื้นที่โดยรอบในเขตจังหวัดเชียงใหม่และบางส่วนของจังหวัดใกล้เคียง เช่น แม่ฮ่องสอน ลำพูน ลำปาง เชียงราย เป็นต้น **เป็นศูนย์กลางการผลิตทางการเกษตรที่สำคัญของภาคเหนือ** และเป็นที่ตั้งของหน่วยราชการสำคัญ ๆ หลายหน่วย ทั้งทหาร ตำรวจ และพลเรือน

การทุ่มเทงบประมาณเพื่อพัฒนาเชียงใหม่ให้เป็นเมืองหลักได้ส่งผลให้เชียงใหม่มีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดโดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (ปี 2530 - 2534) ประมาณร้อยละ 10 ต่อปี ในขณะที่อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของภาคเหนืออยู่ในระดับประมาณร้อยละ 6.8 ต่อมาในช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (2535 - 2539) อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของเชียงใหม่เริ่มชลอตัวลงบ้าง โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.5 ซึ่งก็นับว่ายังเป็นอัตราที่สูงอยู่

ตารางที่ 1 การขยายตัวทางเศรษฐกิจของเชียงใหม่ เปรียบเทียบกับภาคเหนือ และภาพรวมของประเทศ ในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 7 (2535 - 2539)

ดัชนี	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	ประเทศ
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	7.5	6.8	10.9
ภาคเกษตรกรรม	3.4	2.5	3.5
ภาคอุตสาหกรรม	9.3	11.0	10.5
ภาคบริการและอื่น ๆ	8.1	8.3	6.1
อัตราเงินเฟ้อ	5.9	6.8	5.7
รายได้เฉลี่ยต่อคน / ปี	58,743	33,028	71,000

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2539)

ความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของเชียงใหม่ได้ก่อให้เกิดความต้องการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีการพัฒนาที่ดินในรูปของโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่การเกษตรหรือพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ ในระยะแรก ๆ โครงการเหล่านี้มักตั้งอยู่ใกล้เขตศูนย์กลางของเมืองเชียงใหม่และเป็นโครงการขนาดเล็ก ต่อมาจึงเกิดโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางและขนาดใหญ่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่วนมากจะเกิดขึ้นตามแนวถนนสายหลักที่เชื่อมตัวเมืองเชียงใหม่กับอำเภอรอบนอก ทั้ง 6 สาย คือ สายเชียงใหม่ - แม่ริม สายเชียงใหม่ - หางดง สายเชียงใหม่ - สันกำแพง สายเชียงใหม่ - แม่โจ้ สายเชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด และสายเชียงใหม่ - สารภี รวมทั้งตามแนวถนนคันคลองชลประทาน และตามแนวถนนถนนอ้อมเมือง ลักษณะการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่กระจายออกไปโดยรอบนี้ทำให้รูปแบบการขยายตัวเมืองเชียงใหม่เป็นแบบแถบหรือ Ribbon Development โดยมีเมืองขนาดเล็กล้อมรอบในรัศมี 15-25 กิโลเมตร ซึ่งถือว่าเป็นรูปแบบที่ดีเพราะสามารถขยายได้ง่าย เนื่องจากมีที่ว่างอยู่ระหว่างเมืองเชียงใหม่ กับเมืองขนาดเล็กโดยรอบอยู่เป็นจำนวนมาก

ในยุคแรก ๆ การพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ส่วนใหญ่จะจัดเป็นธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่าโดยผู้ประกอบการจะเป็นผู้ที่จัดเตรียมในเรื่องของสาธารณูปโภคที่จำเป็นเท่านั้นยังไม่มีโครงการที่อยู่อาศัยที่พร้อมสมบูรณ์ที่ผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้เลยเหมือนอย่างเช่นในปัจจุบัน โครงการบ้านจัดสรรเต็มรูปแบบได้เกิดขึ้นเป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2516 ซึ่งปรากฏว่าได้รับความนิยมจากประชาชนมาก พอสมควร มีการใช้กลยุทธ์ทางการตลาดต่าง ๆ เพื่อจูงใจลูกค้า เช่นจัดให้มีการชำระเงินผ่อนส่งในระยะยาว และการจัดสิ่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จำเป็นให้อย่างครบถ้วน

การพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและจริงจังในช่วงปี 2531 - 2534 ซึ่งถือได้ว่าเป็นยุคทองของการพัฒนาที่ดิน มีการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่

เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก จนธนาคารพาณิชย์ต้องแยกประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ออกต่างหากจากสาขาการก่อสร้าง เพราะสินเชื่อประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายตัวในอัตราสูงอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ในช่วงนี้ได้เกิดการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กันมากขึ้น มีการกว้านซื้อที่ดินไว้เพื่อทำการพัฒนาทำให้ราคาที่ดินในเชียงใหม่ถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงใหม่ได้รับผลกระทบในช่วงสั้น ๆ จากสงครามอ่าวเปอร์เซียในปี 2534 และวิกฤติการณ์ความไม่สงบภายในประเทศช่วงเดือนพฤษภาคม ปี 2535 จนส่งผลให้เกิดการชะลอตัวลงอย่างมาก ประกอบกับธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท และมีการออกมาตราการต่าง ๆ หลายอย่างของทางราชการที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การใช้ราคาประเมินที่ดินใหม่ การจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม การออกกฎหมายการควบคุมการก่อสร้าง และกำหนดความสูงของอาคารในเขตอนุรักษ์ รวมทั้งการออกกฎหมายควบคุมโครงการบ้านจัดสรรและที่ดิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน 2535

อย่างไรก็ตามเมื่อเหตุการณ์ความไม่สงบภายในประเทศคลี่คลายลงภาวะการจำหน่ายบ้านจัดสรรจึงเริ่มฟื้นตัวขึ้นมาอีกเนื่องจาก**นักลงทุนส่วนมากยังมีความเชื่อมั่นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีลู่ทางแจ่มใสอยู่ ประกอบกับยังมีความต้องการของตลาดอยู่มากโดยเฉพาะตลาดบ้านราคาต่ำและปานกลาง** โครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ในช่วงนี้จึงได้เน้นเป้าหมายไปที่กลุ่มผู้ซื้อที่เป็นข้าราชการและพนักงานธุรกิจภาคเอกชนเป็นหลัก ขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์ก็ได้มีนโยบายเน้นการอำนวยสินเชื่อ แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อย (วงเงินไม่เกิน 700,000 บาท) โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ ทำให้ภาวะการซื้อขายในตลาดกลุ่มนี้เป็นไปได้ดีพอสมควร สำหรับโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาสูง (ราคาตั้งแต่ 2.5 ล้านบาทขึ้นไป) ขยายตัวไม่มากนัก เนื่องจากตลาดมีจำกัด ผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจจากกรุงเทพฯ และมีนักธุรกิจท้องถิ่นบ้าง ที่ซื้อไว้เป็นที่พักแห่งที่สองหรือเพื่อรับรองลูกค้า

ในปี 2536 ธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยได้เริ่มปรับตัวไปในทางดีขึ้นเนื่องจาก อัตราดอกเบี้ยในระบบการเงินเริ่มลดลง ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นหลายแห่ง โดยขยายตัวไปทางอำเภอรอบนอกเนื่องจากที่ดินในเมืองมีราคาสูงเกินไป

ในปี 2537 ภาวะการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ยังคงขยายตัวต่อไปอีก เนื่องจากมีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ของรัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างสนามกีฬาและบ้านพักนักกีฬาเพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ การขยายและปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทั้งในตัวเมืองและบริเวณโดยรอบ การก่อสร้างถนนวงแหวนรอบที่ 2 ตลอดจนนโยบายการพัฒนาเมืองแฝดเชียงใหม่ - ลำพูน เพื่อเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคเหนือตอนบน ทำให้เกิดความสนใจในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องขึ้นมาอีก ในช่วงนี้ได้มีการลงทุนในธุรกิจจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อมีแนวโน้มที่จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากขึ้น บริเวณที่มีโครงการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเกิดขึ้นมากได้แก่ บริเวณชานเมืองตามแนวถนนสายหลักต่างๆ เช่น สายเชียงใหม่-แม่ริม, เชียงใหม่-แม่โจ้ , เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด , เชียงใหม่-หางดง , ตลอดจนบริเวณถนนวงแหวนอ้อมเมืองรอบที่ 2 อย่างไรก็ตามภาวะการขายไม่ได้รุ่งเรืองเหมือนแต่ก่อนเพราะมีการแข่ง

ขันกันสูง และมีจำนวนที่อยู่อาศัยมากเกินไป ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายชะลอการเปิดโครงการใหม่ไว้ก่อน

วิกฤติการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มส่งสัญญาณชัดเจนในช่วงปี 2538-2539 **แต่แรงโน้มตัวไปข้างหน้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นและการขยายตัวของการลงทุนอย่างมากในอดีตยังคงมีอยู่** ส่งผลให้เกิดโครงการใหม่ ๆ ขึ้นมาอีกเป็นจำนวนมาก เนื่องจาก ผู้ประกอบการหลายรายไม่สามารถหยุดการลงทุนลงกลางคันได้ ทั้ง ๆ ที่ตลาดในช่วงนี้อยู่ในภาวะซบเซาอย่างหนัก และเกือบจะเป็นตลาดของผู้ซื้อโดยสิ้นเชิง โครงการที่เกิดใหม่ล้วนมีปัญหาการขายเกือบทุกโครงการ จนทำให้วิตกกันว่าปริมาณบ้านในตลาดอาจจะมีมากเกินความต้องการ หรือเกิดภาวะที่เรียกว่า "บ้านล้นตลาด" (over supply) ส่งผลให้ธนาคารแห่งประเทศไทยเริ่มเข้ามาควบคุมโดยกำหนดสัดส่วนสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไว้ที่ไม่เกิน 18 เปอร์เซ็นต์ เพื่อควบคุมไม่ให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตเร็วเกินไป

3. การกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่

โครงการที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ในเชียงใหม่ส่วนใหญ่กระจายอยู่รอบ ๆ เมืองเชียงใหม่ และบริเวณอำเภอใกล้เคียงภายในรัศมี 10-15 กิโลเมตร และเกิดขึ้นค่อนข้างหนาแน่นตามแนวถนนสายหลักที่เชื่อมตัวเมืองเชียงใหม่กับอำเภอรอบนอก เนื่องจากถนนเหล่านี้สามารถใช้เป็นเส้นทางเข้าถึงตัวเมืองได้โดยง่าย จากการสำรวจภาคสนามพบว่ามีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นตามถนนสายหลักระหว่างเชียงใหม่กับอำเภอรอบนอกอยู่ประมาณ 315 โครงการ โดยมีการกระจายตัวหนาแน่นสูงสุดตามแนวเส้นทางเชียงใหม่ - แม่ริม เชียงใหม่ - แม่โจ้ เชียงใหม่ - สันกำแพง ถนนคันคลองชลประทาน และเชียงใหม่ - หางดง

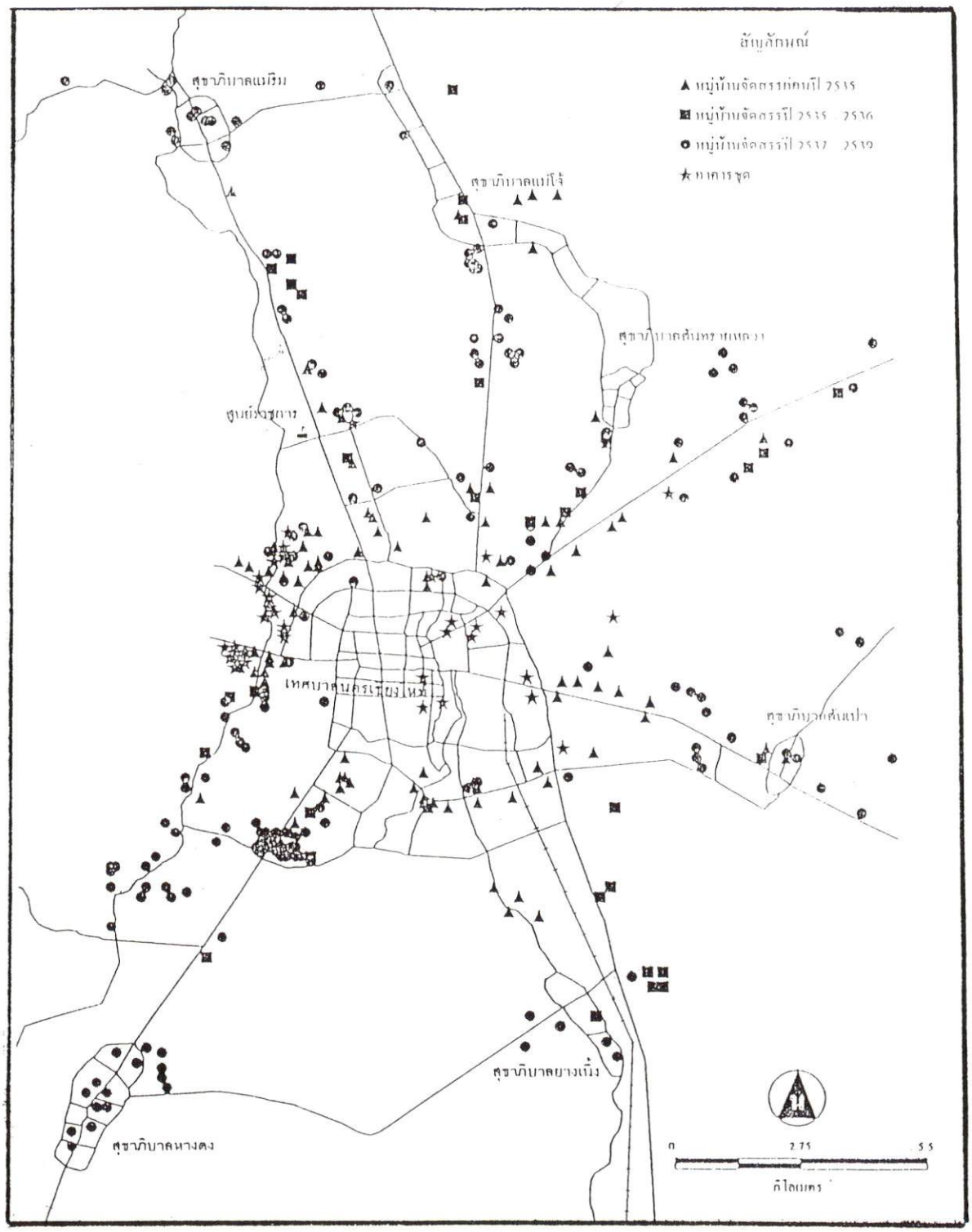
ตารางที่ 2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการต่าง ๆ

ปี	จำนวน	ร้อยละ
ก่อนปี 2531	7,870 [1]	27.3
2531 - 2534	9,062 [2]	31.4
2535 - 2539	11,890 [3]	41.3
รวม	28,822	100.0

[1] ขวัญชัย อรรถวิภานนท์, ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2535

[2] จากการสำรวจ

[3] จากการสำรวจ



ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ : แสดงที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด

จากการสำรวจข้อมูลทุติยภูมิและการสำรวจภาคสนามเบื้องต้นพบว่า มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ในโครงการต่าง ๆ 315 โครงการ ถึง 28,822 หน่วย จำนวนนี้ไม่รวมที่อยู่อาศัยนอกโครงการ ที่ผู้อยู่อาศัยสร้างขึ้นบนที่ดินของตนเองซึ่งมีเป็นจำนวนมาก ไม่รวมอาคารชุด และไม่รวมอาคารพาณิชย์ในตัวเมืองซึ่งส่วนใหญ่ได้ถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัยไปในขณะเดียวกันด้วย

ตารางที่ 3 จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัว แยกตามปี (2535-2539)

ปี	จำนวนโครงการ	จำหน่วยรวม
2535	31	3,375
2536	27	2,437
2537	32	3,311
2538	48	4,953
2539	74	5,827
รวม	212	19,903

เฉพาะในช่วง ปี 2535 - 2539 มีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นถึง 212 โครงการ มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวรวมทั้งสิ้น 11,890 หน่วย หรือเฉลี่ยแล้วมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในจังหวัดเชียงใหม่ปีละ 42 โครงการ และมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยปีละ ประมาณ 3,981 หน่วย โครงการเหล่านี้เริ่มขยายตัวออกนอกเมืองมากขึ้น โดยขณะนี้มีถึง 170 โครงการ หรือประมาณร้อยละ 81 ของโครงการทั้งหมดที่ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล สาเหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะที่ดินแปลงใหญ่ในเมืองเริ่มหายากมากขึ้นและมีราคาสูงมากจนเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน

4. ประเภทของที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ส่วนมากเป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งมีถึงร้อยละ 77.0 แสดงให้เห็นว่าผู้ซื้อนิยมซื้อบ้านเดี่ยวมากกว่าบ้านประเภทอื่น ๆ สำหรับบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ยังไม่เป็นที่นิยมของผู้บริโภคเท่าที่ควร กล่าวคือมีบ้านแฝดอยู่เพียงร้อยละ 5.8 และทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 17.2 ตามลำดับ ในจำนวนโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดของเชียงใหม่ ซึ่งเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2535-2539 นั้น ประมาณร้อยละ 18.7 ได้ปิดสำนักงานขายไปแล้ว ซึ่งหมายความว่าทางโครงการได้จำหน่ายบ้านออกไปหมดแล้ว หรืออาจจะเหลืออยู่ในจำนวนที่น้อยมากจนไม่คุ้มที่จะยังคงเปิดสำนักงานขายไว้ ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 81.3 ยังมีสำนักงานขายเปิดดำเนินการขายอยู่ในบริเวณที่ตั้งโครงการ

เนื่องจากการเก็บรวบรวมข้อมูลในโครงการที่ได้ปิดดำเนินการขายไปแล้วค่อนข้างทำได้ลำบาก ในการศึกษาครั้งนี้ จึงได้เน้นเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยระหว่าง ปี 2535 - 2539 เฉพาะที่ยังมีสำนักงานขาย

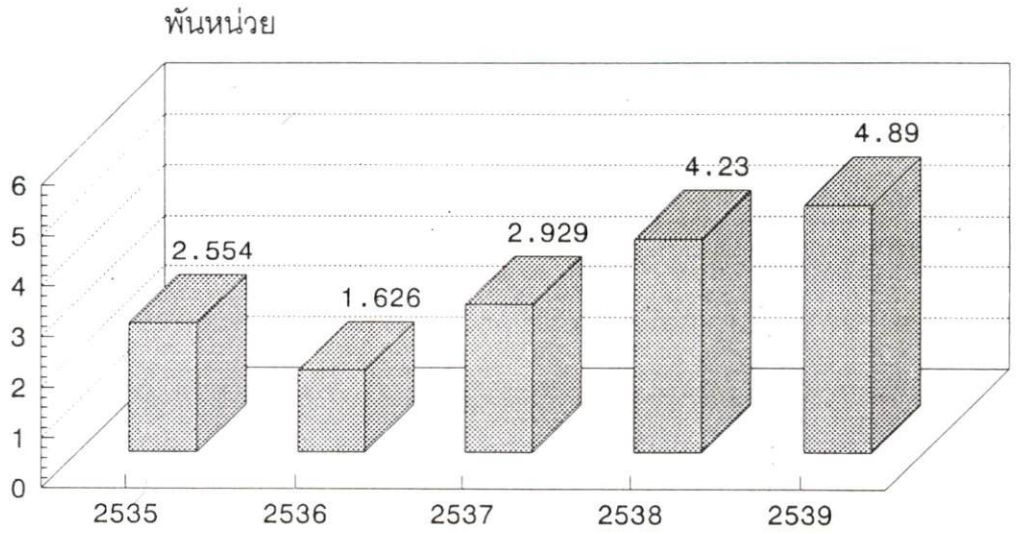
เปิดดำเนินการอยู่เท่านั้น โดยมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวในโครงการต่าง ๆ ในช่วงเวลาดังกล่าวที่อยู่ในข่ายการสำรวจครั้งนี้ รวมกันทั้งสิ้นประมาณ 16,229 หน่วย ในจำนวนนี้เป็นบ้านเดี่ยว 12,799 หน่วย บ้านแฝด 879 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์ 2,551 หน่วย

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวเฉพาะในโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดอยู่ จำแนกตามประเภทบ้าน (2535 - 2539)

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	12,799	78.9
บ้านแฝด	879	5.4
ทาวน์เฮ้าส์	2,551	15.7
รวม	16,229	100.0

เป็นที่น่าสังเกตว่าในช่วงปี 2538 - 2539 มีจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวมากที่สุด คือมีจำนวนรวมกันถึง 122 โครงการ และมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 10,780 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 54.2 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวทั้งหมดตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นมา การที่มีผู้ลงทุนในโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ จำนวนมากในช่วงเวลาดังกล่าวอาจจะเป็นเพราะกระแสหวนกลับของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2537 หลัง จากประสบภาวะซบเซาอย่างมากในช่วง 2534 - 2535 ทำให้นักลงทุนส่วนใหญ่มีความเชื่อว่าธุรกิจประเภทบ้านจัดสรร ในเชียงใหม่ยังคงพอมีลู่ทางเป็นไปได้อยู่

รูปที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวเฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดอยู่จำแนกตามปี (2535-2539)



สำหรับราคาที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่นั้นพบว่ามีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก กล่าวคือ มีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ ต่ำกว่า 0.5 ล้านบาท จนถึงกว่า 10.0 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับแบบบ้าน และทำเลที่ตั้งของโครงการ อย่างไรก็ตาม โดยเฉลี่ยแล้วราคาบ้านจัดสรรในเชียงใหม่ยังมีราคาไม่สูงนัก โดยบ้านเดี่ยวจะมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 1.2 ล้านบาท ในขณะที่ บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์มีราคาเฉลี่ยที่ 0.8 และ 0.6 ล้านบาท ตามลำดับ

5. ภาวะการขาย

จากการสำรวจภาวะการขายที่อยู่อาศัยในโครงการต่าง ๆ ตั้งแต่ ปี 2535 เป็นต้นมา พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังไม่สามารถพัฒนาได้เต็มโครงการ กล่าวคือ ในจำนวนหน่วยที่เปิดตัวทั้งสิ้น 16,229 หน่วย สามารถขายได้เพียง 8,156 หน่วย เท่านั้น ยังเหลือจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่โครงการต่าง ๆ วางแผนที่จะสร้างขึ้นแต่ยังไม่ได้สร้างอีก 8,073 หน่วย โดยเฉลี่ยแล้วโครงการบ้านจัดสรรตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นมามีจำนวนหน่วยที่ขายได้เพียง 50.3 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนหน่วยที่เปิดตัวเต็มโครงการเท่านั้น

ตารางที่ 5 ภาวะการขายบ้านจัดสรร ในโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดขายอยู่

ปี	จำนวนบ้านที่เปิดตัว	จำนวนหน่วยที่ขายได้	จำนวนหน่วยที่เหลือ [1]	สัดส่วนที่ขายได้ (%)
2535	2,554	1,124	1,430	44.0
2536	1,626	1,215	411	74.7
2537	2,929	1,716	1,213	58.5
2538	4,230	2,150	2,080	50.8
2539	4,890	1,951	2,939	39.8
รวม	16,229	8,156	8,073	50.3

หมายเหตุ : [1]จำนวนหน่วยที่เหลือหมายถึงจำหน่วยที่อยู่อาศัยที่แต่ละโครงการกำหนดไว้ในแผนแต่ยังไม่ได้สร้างเนื่องจากยังไม่มีผู้ซื้อสั่งจอง

5.1 ภาวะการขายจำแนกตามประเภทบ้าน

เมื่อพิจารณาสัดส่วนการขายโดยจำแนกตามประเภทบ้านแล้วพบว่า บ้านทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนการขายไม่แตกต่างกัน คือจะอยู่ที่ระดับ ประมาณ 50 เปอร์เซ็นต์เศษเท่านั้น

ตารางที่ 6 ภาวะการขายบ้านในโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ระหว่างปี 2535-2539 จำแนกตามประเภทบ้าน

ประเภท	จำนวนที่เปิดตัว	จำนวนที่ขายได้	จำนวนที่เหลือ	สัดส่วนการขาย (%)
บ้านเดี่ยว	12,799	6,605	6,194	51.6
บ้านแฝด	879	462	417	52.6
ทาวน์เฮ้าส์	2,551	1,089	1,462	57.3
รวม	16,229	8,156	8,073	50.3

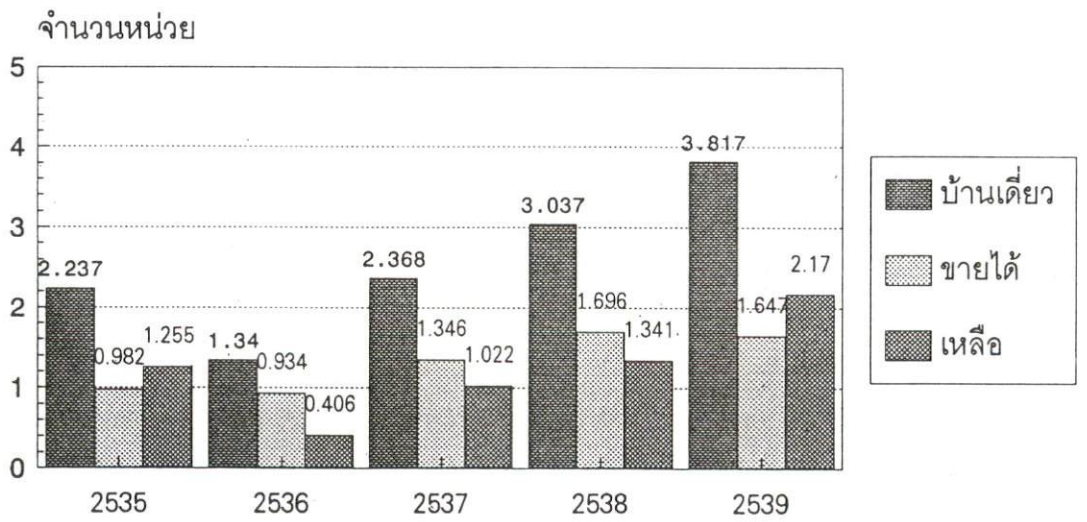
หมายเหตุ เฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดขายอยู่

ตารางที่ 7 ภาวะการขายบ้านจัดสรรในโครงการต่าง ๆ ระหว่างปี 2535 - 2539 จำแนกตามประเภทบ้าน และตามปีที่เปิดตัว

ปี	บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		ทาวน์เฮ้าส์	
	จำนวนที่เปิดตัว	ขายไปแล้ว (%)	จำนวนที่เปิดตัว	ขายไปแล้ว (%)	จำนวนที่เปิดตัว	ขายไปแล้ว (%)
2535	2,237	43.8	96	63.5	221	36.6
2536	1,340	69.7	246	99.5	40	90.0
2537	2,368	56.8	30	80.0	531	65.1
2538	3,037	55.8	383	28.4	810	42.5
2539	3,817	43.1	124	18.5	949	29.6
รวม	12,799	53.8	879	57.9	2,551	52.7

หมายเหตุ เฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดขายอยู่

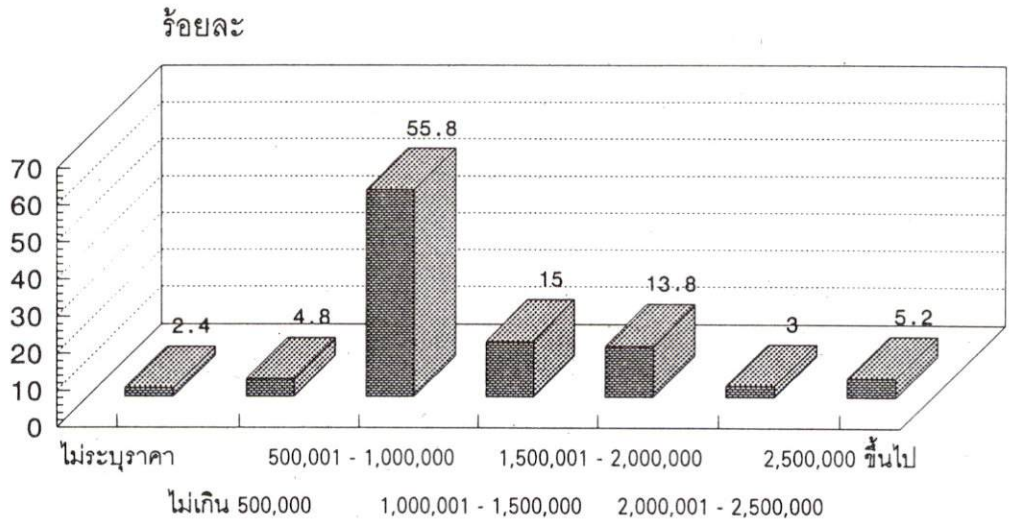
รูปที่ 2 ภาวะการขายบ้านจัดสรรในโครงการต่าง ๆ ระหว่างปี 2535 - 2539 จำแนกตามประเภทบ้าน และตามปีที่เปิดตัว



5.2 ภาวะการขายจำแนกตามระดับราคา

ในส่วนที่เกี่ยวกับราคาบ้านจัดสรรที่เปิดตัวตามโครงการต่าง ๆ นั้น พบว่ากว่าครึ่ง หรือประมาณร้อยละ 55.8 อยู่ในช่วงราคา 0.5 - 1.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่อยู่ในความนิยมของตลาด ราคาบ้านระดับนี้มักเป็นบ้านหลังแรกของผู้ซื้อ และเป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัยที่แท้จริง สำหรับบ้านที่อยู่ในช่วงราคา 1.0 - 2.0 ล้านมีประมาณร้อยละ 28.8 ซึ่งเป็นบ้านที่อยู่ในความนิยมในลำดับรองลงมา ผู้ซื้อบ้านในช่วงราคานี้มักเป็นผู้มีหน้าที่การงานมั่นคงพอสมควร หรือต้องการปรับฐานะของตนเองโดยการขยับขยายที่อยู่ใหม่ให้สะดวกสบายมากขึ้น ส่วนบ้านในระดับราคาสูง ๆ มีจำนวนไม่มากนัก เพราะตลาดยังอยู่ในวงจำกัด ส่วนใหญ่ลูกค้ามักเป็นคนกรุงเทพที่ต้องการซื้อไว้เป็นบ้านหลังที่สอง หรือซื้อไว้เพื่อรับรองลูกค้า

รูปที่ 3 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวระหว่างปี 2535 - 2539 จำแนกตามระดับราคา



5.3 ภาวะการขายจำแนกตามทำเลที่ตั้ง

โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ตามแนวถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างตัวเมืองเชียงใหม่กับอำเภอรอบนอก

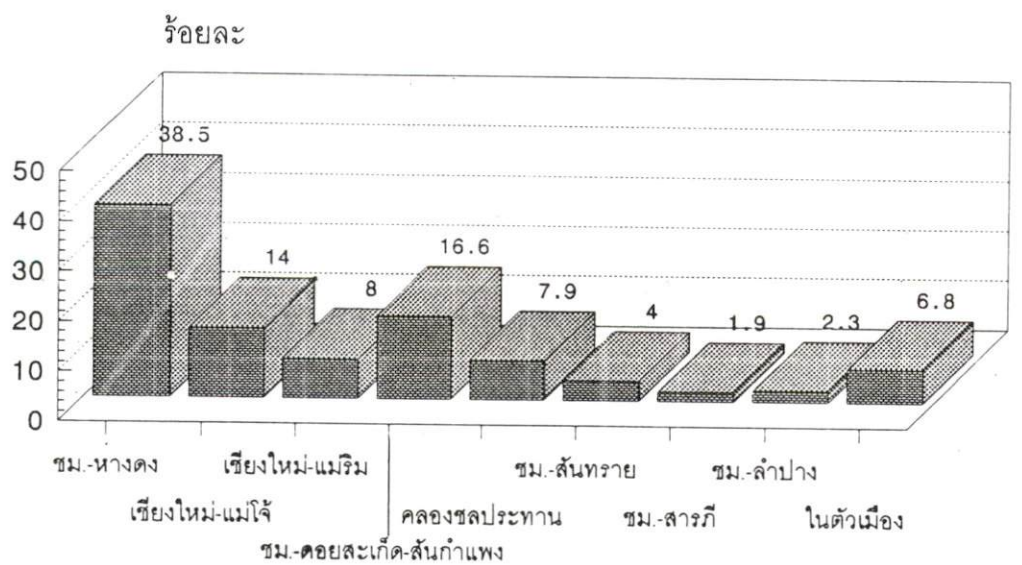
เนื่องจากสามารถใช้ถนนเหล่านั้นเข้าถึงบริการสาธารณะต่าง ๆ ในตัวเมืองได้เป็นอย่างดี ในจำนวนนี้ ถนน สายเชียงใหม่-หางดง มีโครงการบ้านจัดสรรหนาแน่นที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวรวมกันประมาณ 6,249 หน่วย หรือประมาณ ร้อยละ 38.5 รองลงมาได้แก่ เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด-สันกำแพง ร้อยละ 16.6 สำหรับถนนเชียงใหม่-แม่ริม และถนนเลียบคลองชลประทาน มีจำนวนเท่า ๆ กัน คือประมาณ ร้อยละ 8.0 สาเหตุที่มีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นบริเวณถนนเชียงใหม่ - หางดงเป็นจำนวนมากเพราะ **ถนนเชียงใหม่ - หางดงเป็นถนนขนาดใหญ่ที่ได้มาตรฐาน และเชื่อมต่อตัวเมืองเชียงใหม่กับกับถนนรอบนอกสายอื่น** ๆ หลายสาย

การพัฒนาตามแนวถนนสายหลัก ในลักษณะ Ribbon development เช่นนี้ทำให้เกิดพื้นที่ว่างที่แนวถนนไม่ตัดผ่านเป็นจำนวนมาก ที่ว่างเหล่านี้ปัจจุบันส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่การเกษตรแต่ก็มีจำนวนไม่น้อยที่นายทุนได้ซื้อทิ้งไว้เฉย ๆ เพื่อรอเวลาที่จะทำการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ต่อไป และทุกครั้งที่มีการตัดถนนเชื่อมต่อผ่านที่ว่างเหล่านี้ก็จะมีการพัฒนาที่ดินเกิดขึ้นตามแนวถนนที่ตัดใหม่เป็นจำนวนมาก

ตารางที่ 8 จำหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัว ระหว่างปี 2535-2539 จำแนกตามถนนสายหลัก

ถนนสายหลัก	จำนวนหน่วยที่เปิดตัว	ร้อยละ
ชม.-หางดง	6,249	38.5
เชียงใหม่-แม่โจ้	2,285	14.0
เชียงใหม่-แม่ริม	1,284	8.0
ชม.-ดอยสะเก็ด-สันกำแพง	2,700	16.6
คลองชลประทาน	1,276	7.9
ชม.-สันทราย	664	4.0
ชม.-สารภี	296	1.9
ชม.-ลำปาง	366	2.3
ในตัวเมือง	1,109	6.8
รวม	16,229	100.0

รูปที่ 4 จำหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัว ระหว่างปี 2535-2539 จำแนกตามถนนสายหลัก



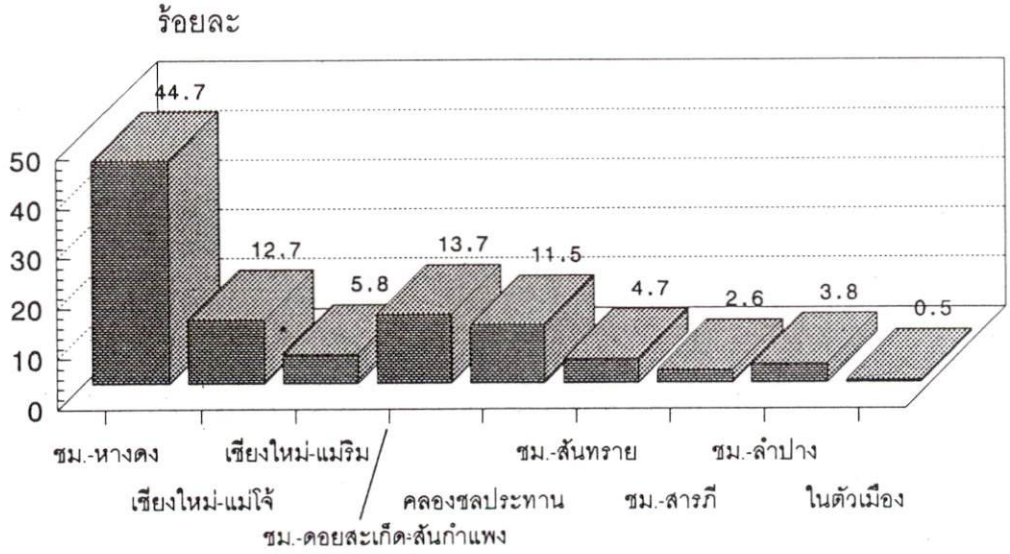
เมื่อพิจารณาถึงภาวะการขายพบว่า ที่อยู่อาศัยบนถนน สายเชียงใหม่ - หางดงมีปริมาณการขายสูงสุด กล่าวคือ ในช่วง 5 ที่ผ่านมา (2535-2539) มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ประมาณ 3,649 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 44.7 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ทั้งหมดของเชียงใหม่ในช่วงเวลาดังกล่าว

ตารางที่ 9 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ระหว่าง ปี 2535-2539 จำแนกตามถนนสายหลัก

รหัสถนน	จำนวน	ร้อยละ
ชม.-หางดง	3,649	44.7
เชียงใหม่-แม่โจ้	1,036	12.7
เชียงใหม่-แม่ริม	465	5.8
ชม.-ดอยสะเก็ด-สันกำแพง	1,121	13.7
คลองชลประทาน	935	11.5
ชม.-สันทราย	386	4.7
ชม.-สารภี	215	2.6
ชม.-ลำปาง	304	3.8
ในตัวเมือง	45	0.5
รวม	8,156	100.0

หมายเหตุ เฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดขายอยู่

รูปที่ 5 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ระหว่าง ปี 2535-2539 จำแนกตามถนนสายหลัก



6. สถานการณ์บ้านว่าง

การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการสำรวจบ้านว่างโดยได้ทำการแจงนับบ้านที่มีการซื้อ-ขายแล้วแต่ปัจจุบันไม่มีการอยู่อาศัยโดยทำการสำรวจในโครงการบ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นตั้งแต่ปี 2535 เป็น ต้นมา โดยได้ทำการแจงนับบ้านที่ปิดไว้เฉย ๆ และมีการติดประกาศแสดงความจำนงที่จะขายหรือให้เช่าซึ่งพบว่ามีจำนวนประมาณ 1,532 ยูนิต อย่างไรก็ตามเมื่อรวมกับบ้านที่ผู้ซื้อได้ซื้อไปแล้วและไม่ได้อยู่อาศัยแต่เจ้าของไม่ได้แสดงเจตนาว่าต้องการดำเนินการอย่างไรกับบ้านเหล่านั้น ซึ่งจากการแจงนับขั้นต้นของพนักงานเก็บรวบรวมข้อมูลสนาม และจากการสอบถามสำนักงานขาย พอจะประมาณการได้ว่ามีจำนวนบ้านว่างที่อยู่ในมือผู้ซื้อในโครงการต่าง ๆ อยู่อีกประมาณ 2,035 หน่วย ทำให้มีบ้านว่างที่ขายไปแล้วและอยู่ในมือผู้ซื้ออยู่รวมกันประมาณ 3,567 หน่วย ส่วนบ้านว่างที่อยู่ในมือผู้ประกอบการซึ่งยังไม่ได้ขายมีประมาณ 1,188 หน่วย เมื่อนำมารวมกันแล้วจะได้จำนวนบ้านว่างในโครงการต่าง ๆ ตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นมา 4,755 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 29.3 ของจำนวนบ้านทั้งหมด

เมื่อจำแนกบ้านที่ว่างเหล่านี้ตามประเภทของบ้านแล้วจะพบว่ามีบ้านว่างที่เป็นบ้านเดี่ยว ประมาณ 2,722 หน่วย บ้านแฝด 505 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 1,528 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 57.3 10.7 และ 32.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 10 บ้านที่ไม่การอยู่อาศัย ในโครงการต่าง ๆ ระหว่างปี 2535 - 2539 จำแนกตามประเภทบ้าน

ประเภทบ้าน	บ้านว่างยังไม่ได้ขาย	บ้านว่างขายแล้ว	รวม (หน่วย)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	868	1,854	2,722	57.3
บ้านแฝด	60	445	505	10.7
ทาวน์เฮ้าส์	260	1,268	1,528	32.0
รวม	1,188	3,567	4,755	100.0

หมายเหตุ บ้านว่างในโครงการเหล่านี้รวมทั้งโครงการที่มีสำนักงานขายเปิดดำเนินการอยู่ และโครงการที่ปิดสำนักงานขายไปแล้ว

การสุ่มตัวอย่างบ้านซึ่งมีการปิดประกาศขายหรือให้เช่า ไว้ที่ตัวบ้าน จำนวน 96 ราย เพื่อทำการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมว่า เจ้าของมีความประสงค์จะทำอย่างไรกับบ้านที่ซื้อมาแล้วแต่ไม่ได้อยู่อาศัย พบว่าบ้านเหล่านี้เจ้าของมีเจตนาในการซื้อต่างๆ กัน **เช่นซื้อมาเป็นการลงทุนเพื่อเก็งกำไร ซื้อเพื่อให้ผู้อื่นเช่า** หรือบางครั้งเมื่อเข้ามาอยู่อาศัยแล้วพบว่า**ไม่มีความสะดวกสบายอย่างที่คิด**จึงต้องการขายต่อ **สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดบ้านว่างเป็นจำนวนมาก**

ตารางที่ 11 บ้านว่างมือสองจำแนกตามวัตถุประสงค์การซื้อ

วัตถุประสงค์	ทาวน์เฮ้าส์ (%)	บ้านเดี่ยว (%)	บ้านแฝด (%)	รวม (%)
เพื่อขายต่อ	45.28	30.92	21.05	42.31
บ้านที่ 2	12.16	15.46	0	12.45
ให้เช่า	15.05	15.46	57.89	14.75
อื่น ๆ	27.51	38.14	21.05	30.49
รวม	100	100	100	100

N = 96

จะเห็นได้ว่าจำนวน**บ้านว่างที่เกิดจากการซื้อเพื่อขายต่อหรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการเก็งกำไรมีจำนวนสูงสุด** ประมาณร้อยละ 42.29 หลังจากการขยายตัวอย่างสูงสุดของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2532 เป็นต้นมาจนถึงประมาณกลางปี 2535 จากนั้นตลาดได้ชะลอตัวลงอย่างมากหลังสงครามอ่าวเปอร์เซีย และเหตุการณ์ไม่สงบเดือนพฤษภาคม ทำให้ให้ความต้องการส่วนใหญ่ ซึ่งเกิดจากการเก็งกำไรในที่ดินหายไปจากตลาด บ้านและที่ดินซึ่งซื้อไว้เพื่อเก็งกำไรไม่สามารถขายออกไปได้ รัฐบาลได้พยายามใช้มาตรการทางการเงิน เข้ามาช่วยโดยการลดดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการประทังปัญหาไปได้ระดับหนึ่งเท่านั้น

การซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ส่วนใหญ่จะเกิดจากความต้องการที่แท้จริง เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนมาก การซื้อเพื่อเก็งกำไรค่อย ๆ หมดไป เนื่องจากเป็นช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว และ ตลาดมีหน่วยเสนอขายมากกว่าความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งเป็นผลมาจากการซื้อไว้เพื่อเก็งกำไรในยุคก่อน ๆ ดังจะเห็นได้ว่าจำนวนบ้านว่างมือสองที่ซื้อไว้เพื่อขายต่อมีจำนวนมาก

7. สรุปและข้อเสนอแนะ

การขยายตัวของการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของเชียงใหม่ในช่วงที่ผ่านมาเป็น**ผลมาจากความเติบโตทางเศรษฐกิจของเชียงใหม่และของประเทศโดยส่วนรวม** การที่เชียงใหม่มีศักยภาพทางด้านการพัฒนาสูง และเป็นเมืองท่องเที่ยวที่มีธรรมชาติสวยงาม ทำให้เกิดการลงทุนทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ผู้ซื้อบ้านในเชียงใหม่มีทั้งผู้ซื้อที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง เพื่อการขายต่อเอากำไร เพื่อเป็นบ้านหลังที่สองสำหรับพักผ่อน และซื้อไว้พื่อให้บุตรหลานได้ใช้อยู่อาศัยในระหว่างการมาศึกษาเล่าเรียนในจังหวัดเชียงใหม่ เป็นต้น

ผลการศึกษาได้แสดงให้เห็นว่า**การเติบโตของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมานั้นไม่ได้เกิดจากอุปสงค์ที่แท้จริงในด้านที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่**แต่**เกิดจากการเก็งกำไร และการคาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยบนพื้นฐานของอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของประเทศ ซึ่งนำไปสู่ภาวะชะงักงันและการเกิดภาวะวิกฤตการณ์ "บ้านล้นตลาด" ในที่สุด นอกจากนั้นการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็วในช่วงที่ผ่านมายังได้ส่งผลให้เกิดการใช้ที่ดินผิดประเภท**

เช่น มีการกว้านซื้อที่ดิน และปล่อยทิ้งไว้เฉย ๆ โดยไม่ใช้ประโยชน์ เพื่อรอการลงทุน หรือมีการนำเอาพื้นที่เกษตรกรรมในเขตรับน้ำชลประทานที่สมบูรณ์จำนวนมากมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งนับเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจที่สำคัญประการหนึ่ง และทำให้การลงทุนทางด้านชลประทานของรัฐเกือบจะสูญเปล่า

ปัญหาเร่งด่วนขณะนี้สำหรับผู้ประกอบการก็คือทำอย่างไรจึงจะสามารถระบายที่อยู่อาศัยที่คงค้างเหล่านี้ออกไปได้โดยเร็วที่สุด โครงการต่าง ๆ ได้ใช้กลยุทธ์การขายทุกรูปแบบเพื่อระบายสินค้าของตน เช่นการให้ผ่อนเงินดาวน์ในระยะยาว บางแห่งผู้ประกอบการร่วมค้ำประกันเงินกู้สำหรับลูกค้ารายย่อยให้กับสถาบันการเงินเพื่อให้สามารถกู้เงินได้ง่ายขึ้น นอกจากนั้นยังมีการแจก แถม และการลดราคาเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาซื้อบ้านในโครงการของตน แต่ มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ดูเหมือนจะไม่ได้ช่วยคลี่คลายสถานการณ์ได้มากนัก **วิกฤติการณ์อสังหาริมทรัพย์ทำให้มีเงินจมอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศหลายแสนล้านบาท** ซึ่งส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโดยตรงของธนาคารพาณิชย์ และต่อเศรษฐกิจโดยส่วนรวมของประเทศ

การแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้**ต้องอาศัยความร่วมมือของทุกฝ่ายทั้งภาครัฐและเอกชน** ภาครัฐอาจเข้ามาช่วยได้หลายประการเช่น **ลดความซ้ำซ้อนในการเก็บภาษีเงินได้จากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มวงเงินการลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับการซื้อบ้านให้หักได้ตามที่จ่ายจริง หรืออาจจัดสรรเงินกู้สวัสดิการเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและพนักงานของรัฐวิสาหกิจที่มีรายได้น้อยให้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่** ในส่วนของผู้ประกอบการเองก็อาจจะ**ต้องใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น เน้นคุณภาพของสินค้าและบริการหลังการขายมากขึ้น**เพราะตลาดจะเป็นของผู้ซื้อไปอีกนานพอสมควร และในอนาคตผู้ประกอบการจะต้องมีความเป็นมืออาชีพมากขึ้น