

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญตาราง	ณ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	<b>1</b>
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
1.4 ขอบเขตการศึกษา	5
1.5 นิยามศัพท์	5
1.6 ทฤษฎีและกรอบแนวความคิด	6
1.7 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
1.8 ระเบียบวิธีวิจัย	12
1.8.1 สมมุติฐานการวิจัย	12
1.8.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล	13
<b>บทที่ 2 สภาพทางสังคม เศรษฐกิจ และแนวโน้มการขยายตัวในจังหวัดเชียงใหม่</b>	<b>15</b>
2.1 ลักษณะทางประชากร และสังคม	15
2.1.1 จำนวนประชากรและความหนาแน่น	15
2.1.2 การประกอบอาชีพและการมีงานทำ	16
2.2 ลักษณะทางเศรษฐกิจ	18
2.2.1 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในจังหวัด	18
2.2.2 แหล่งที่มาของรายได้	28
2.2.3 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในจังหวัด	20
2.2.4 ประเภทของค่าใช้จ่าย	20
2.2.5 เปรียบเทียบรายได้และค่าใช้จ่าย โดยเฉลี่ยต่อเดือน	21

2.2.6 การแจกแจงครัวเรือนตามชั้นของรายได้ประจำและค่าใช้จ่าย เพื่อการอุปโภคบริโภคเฉลี่ยต่อคน ต่อเดือน	24
2.2.7 หนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือน	25
2.2.8 ลักษณะต่างๆ ของครัวเรือนและที่อยู่อาศัย	26
2.3 การขยายตัวในจังหวัดเชียงใหม่	26
2.3.1 พื้นที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างในจังหวัดเชียงใหม่	26
2.3.2 บทบาทในจังหวัดเชียงใหม่ในฐานะเมืองหลักของภาคเหนือตอนบน	29
2.3.3 การขยายตัวในเมืองเชียงใหม่ในด้านที่อยู่อาศัย	29
<b>บทที่ 3 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ และแนวโน้มตลาดบ้านมือสอง</b>	32
3.1 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่	32
3.1.1 ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ในระยะเริ่มต้น (2516-2530)	32
3.1.2 ตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดเชียงใหม่ในยุครุ่งเรือง (2531-2538)	33
3.1.3 ตลาดที่อยู่อาศัยของจังหวัดเชียงใหม่ในภาวะซบเซา (2539-ปัจจุบัน)	34
3.2 ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่	35
3.2.1 จำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ณ สิ้นปี 2542	35
3.2.2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ ในจังหวัดเชียงใหม่	36
3.2.3 ภาวะการขายบ้านจึกสรรในจังหวัดเชียงใหม่	37
3.3 สถานการณ์ตลาดบ้านมือสอง และแนวโน้ม	39
3.3.1 ลักษณะของตลาดบ้านมือสอง	39
3.3.2 ช่องทางการจำหน่ายบ้านมือสองในปัจจุบัน	40
3.3.3 สถานการณ์บ้านว่างและบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	42
3.3.4 แนวโน้มตลาดบ้านมือสอง	43

	หน้า
<b>บทที่ 4 ผลการศึกษา</b>	44
4.1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัย	44
4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	48
4.2.1 ลักษณะและระดับราคาของบ้านมือสอง	48
4.2.2 ลักษณะการซื้อขายบ้านมือสอง	49
4.2.3 อัตราการผ่อนชำระ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในการซื้อบ้านมือสอง	50
4.3 ปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	51
4.3.1 สื่อที่มีอิทธิพลในการเลือกซื้อบ้านมือสอง	52
4.3.2 ปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสอง	52
4.3.3 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสอง	54
ในจังหวัดเชียงใหม่	
4.3.4 ปัจจัยทางสังคมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสอง	56
ในจังหวัดเชียงใหม่	
<b>บทที่ 5 บทสรุป และข้อเสนอแนะ</b>	58
5.1 สรุป	58
5.2 สรุปผลการศึกษา	59
5.3 ข้อเสนอแนะการวิจัย	61
5.4 ข้อจำกัดในการทำวิจัย	62
<b>บรรณานุกรม</b>	64
<b>ภาคผนวก</b>	66
รายชื่อโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่	67
<b>ประวัติผู้เขียน</b>	77

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
2-1 จำนวนประชากรจังหวัดเชียงใหม่ แยกตามรายอำเภอ พ.ศ. 2541	15
2-2 สถานภาพแรงงานของจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2543	16
2-3 ประชากรที่อยู่ในกำลังแรงงานแยกตามอาชีพในจังหวัดเชียงใหม่	17
2-4 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ และสถานะทางเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือนจังหวัดเชียงใหม่	19
2-5 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน จำแนกตามประเภทของค่าใช้จ่าย และสถานะทางเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือนจังหวัดเชียงใหม่	22
2-6 รายได้และค่าใช้จ่าย โดยเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนในจังหวัดจำแนก ตามสถานะทางสังคมเศรษฐกิจครัวเรือนในจังหวัดเชียงใหม่	23
2-7 อัตราร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามชั้นของรายได้ประจำ และค่าใช้จ่ายเพื่ออุปโภคบริโภค โดยเฉลี่ยต่อคนต่อเดือน	24
2-8 จำนวนหนี้สิน โดยเฉลี่ยต่อครัวเรือน จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม และสถานะทางเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน	25
2-9 ลักษณะบางประการของครัวเรือนในจังหวัดเชียงใหม่	27
2-10 จำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้าง จำแนกตามวัตถุประสงค์ และเขตการปกครอง พ.ศ. 2541	28
3-1 อัตราการขยายตัวของสินเชื่อบุคคลของธุรกิจสหกรณ์ออมทรัพย์ในเชียงใหม่	33
3-2 จำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่	36
3-3 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการต่างๆ ของจังหวัดเชียงใหม่	36
3-4 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวเฉพาะในโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดอยู่ จำแนกตามประเภทบ้าน พ.ศ. 2535-2539	37
3-5 ภาวะการขายบ้านจัดสรรในโครงการที่ยังมีการเปิดสำนักงานอยู่	38
3-6 ภาวะการขายและระดับราคาจำแนกตามประเภทของบ้าน ปี 2535-2539	38
3-7 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ระหว่าง 2535-2539 จำแนกตามถนนสายหลัก	39
3-8 จำนวนบริษัทที่ขายบ้านมือสองทั้งระบบที่เปิดดำเนินการในปี 2542	42
3-9 จำนวนบ้านว่างในโครงการต่างๆ ปี 2539 จำแนกตามประเภทบ้านในจังหวัดเชียงใหม่	42

ตาราง	หน้า
4-1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยที่เลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	45
4-2 ปัจจัยทางเศรษฐกิจของผู้ที่ซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	47
4-3 ลักษณะและระดับราคาบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	48
4-4 อายุของบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	49
4-5 ลักษณะการซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	50
4-6 อัตราผ่อนชำระ และอัตราดอกเบี้ยของการซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	51
4-7 อัตราดอกเบี้ยที่ผู้ซื้อบ้านต้องการ	51
4-8 แหล่งข้อมูลในการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	52
4-9 ปัจจัยทางกายภาพที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	54
4-10 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	55
4-11 ปัจจัยทางสังคมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่	57