

2016 Real Estate Market เชียงใหม่-หางดงตอนบน



3,100,000
ค่ากลาง ราคาขาย



11 Projects
บ้านเปิดขาย



6 Projects
คอนโดฯ เปิดขาย



20,760
ราคาเฉลี่ย บาท/ตร.ม.



+2.6%
แนวโน้มราคา บาท/ตร.ม.

Baania.com

2016 Real Estate Market Update

แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยโซนใต้ “เชียงใหม่-หางดงตอนบน”

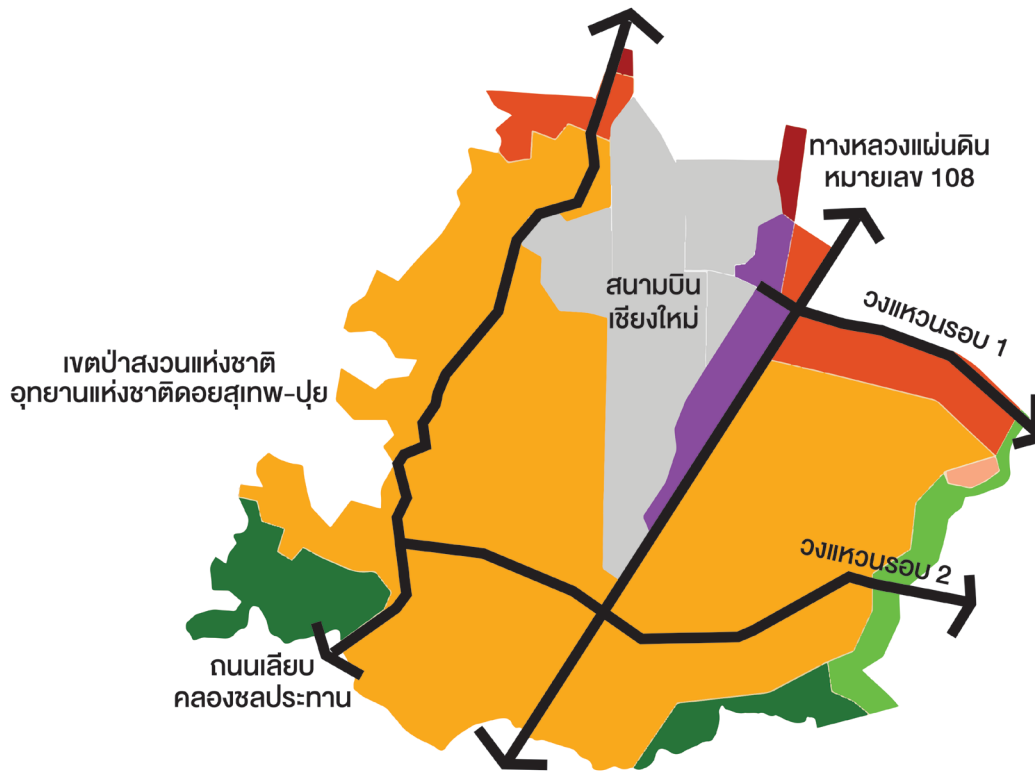
Baania.com ได้รวบรวมประวัติราคาและแนวโน้มที่อยู่อาศัยแต่ละพื้นที่ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้ทุกท่านได้เข้าถึงข้อมูลเชิงลึกของที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และนำข้อมูลดังกล่าวไปประกอบในการตัดสินใจซื้อในอนาคต สำหรับบทความนี้จะเน้นพื้นที่โซนใต้ของเมืองเชียงใหม่ คือ อำเภอหางดง เนื่องจากช่วงถนนสายนี้มีระยะทางรวมกว่า 12 กิโลเมตร เราจึงแบ่งการวิเคราะห์พื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือหางดงตอนบน (แยกสนามบิน-แยกแม่หิยะ-สามานสามัคคี) และหางดงตอนล่าง (แยกแม่หิยะ-สามานสามัคคี-ที่ว่าการอำเภอหางดง) เรามาโฟกัสที่หางดงตอนบนกันก่อนว่า แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไร

“หางดงตอนบน” ย่านพาณิชย์ใหม่ของเมืองเชียงใหม่

อำเภอหางดงเป็นย่านพาณิชย์กรรมใหม่ที่ขยายตัวไปยังทิศใต้ตลอดแนวเส้นทางเชียงใหม่-หางดงโดยมีการกระจุกตัวของกิจกรรมการค้าเกี่ยวกับรถยนต์ โชว์รูม และห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ ในปัจจุบันหางดงได้กลายเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีที่รองรับคนที่ทำงานและใช้ชีวิตอยู่ในตัวเมือง ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 กำหนดให้พื้นที่บริเวณหางดงเป็นพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยถึงปานกลาง จึงมีบ้านจัดสรร คอนโด และตึกแถวกระจายตัวอยู่จำนวนมากในพื้นที่นี้ โดยเฉพาะตลอดแนวเส้นทางถนนเลียบคลองชลประทาน

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555



■ ชนบทและเกษตรกรรม

■ พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

■ อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

■ ที่โล่งนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

■ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

■ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

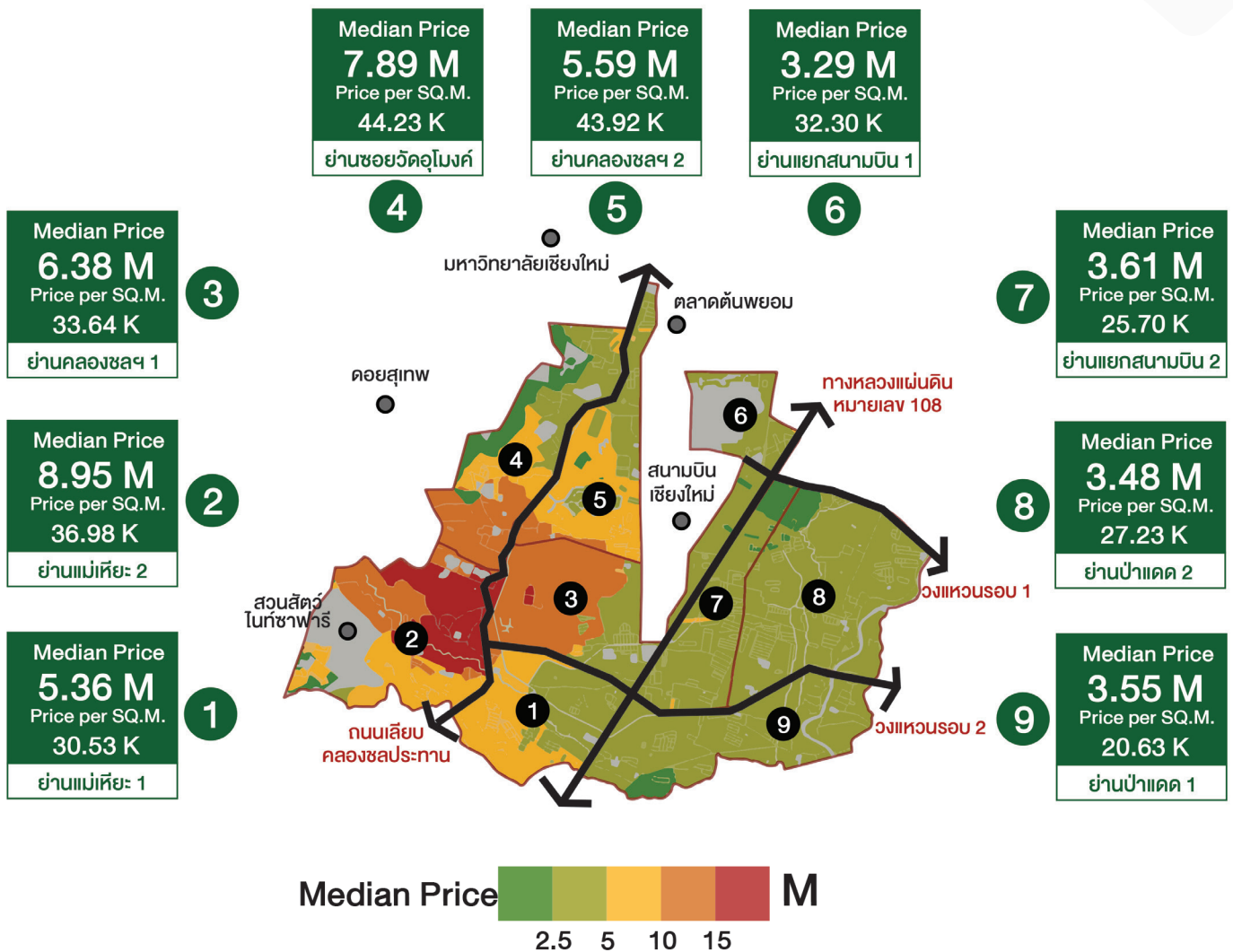
ที่มา: ดัดแปลงจากผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555

พื้นที่ทางดงตอนบนมีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางเมืองเชียงใหม่ได้อย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะสำหรับผู้เดินทางไปกลับหรือติดต่อธุระในเมือง อีกทั้งเส้นทางเลียบคลองชลประทานยังเปรียบเสมือนเส้นทางลัดเข้าสู่เมืองเชียงใหม่ได้อย่างรวดเร็ว จึงเป็นทำเลที่ตั้งที่มีความได้เปรียบโดยสมบูรณ์ในด้านการเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดีของเมืองเชียงใหม่

แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ทางดงตอนบน

เพื่อให้สามารถทำความเข้าใจเรื่องแนวโน้มค่ากลางราคาขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่ทางดงตอนบนอย่างชัดเจน เราได้แบ่งพื้นที่นี้ออกเป็น 9 ย่าน โดยใช้เส้นทางคมนาคมสายหลักเป็นเกณฑ์ในการแบ่ง ดังนี้

- ย่านตามแนวถนนเลียบคลองชลประทาน ตั้งแต่บริเวณแยกตลาดต้นพยอม ถึงแยกอุโบสถวาริประพาน จำนวน 5 ย่าน ได้แก่ ย่านแม่เหิยะ 1 และ 2 ย่านคลองชล 1 และ 2 และย่านซอยวัดอุโมงค์
- ย่านตามแนวถนนเชียงใหม่-หางดง ตั้งแต่บริเวณแยกสนามบินถึงแยกแม่เหิยะสามสามัคคี จำนวน 2 ย่าน ได้แก่ ย่านแยกสนามบิน 1 และ 2
- ย่านตามแนวถนนวงแหวนรอบที่ 2 ตั้งแต่ถนนเลียบคลองชลประทานถึงก่อนข้ามสะพานข้ามแม่น้ำปิง จำนวน 2 ย่าน ได้แก่ ย่านป่าแดด 1 และ 2



จากภาพนี้ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ทางตอนบนยังสามารถแบ่งออกเป็นสองกลุ่มอย่างชัดเจน นั่นคือ พื้นที่ด้านซ้ายหรือด้านตะวันตก ตามแนวเส้นทางถนนเลียบคลองชลประทาน และพื้นที่ด้านขวาหรือด้านตะวันออกตามแนวถนนเชียงใหม่-หางดง

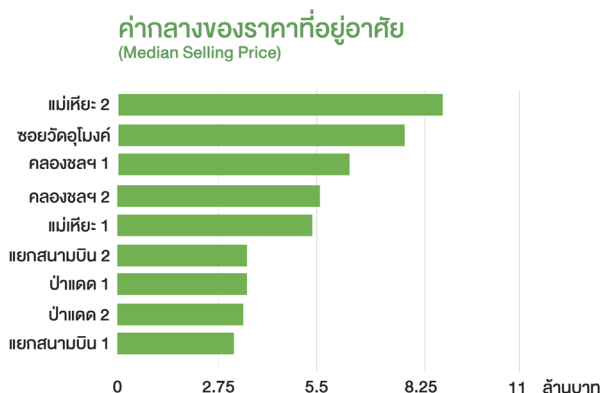
ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนเลียบคลองชลประทานมีค่ากลางของราคาที่อยู่อาศัยมากกว่า 5 ล้านบาท โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริเวณย่านแม่เหิยะหรือแยกอุโบสถวาริประทาน จากการที่พื้นที่เมืองเชียงใหม่ได้ขยายตัวเข้ามาในพื้นที่นี้มากขึ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงจากการใช้ประโยชน์ที่ดินจากเกษตรกรรมเป็นย่านที่อยู่อาศัยชั้นดี ด้วยความได้เปรียบด้านพื้นที่ แปลงที่ดินขนาดใหญ่ มีสภาพแวดล้อมที่ดีทั้งบรรยากาศและวิวทิวทัศน์ที่อยู่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ และมีความเหมาะสมแก่การเป็นพื้นที่อยู่อาศัย เพื่อการพักผ่อนและมีความเป็นส่วนตัวสูง

สำหรับพื้นที่ตามแนวนอนเชิงใหม่-ทางดงนั้นในสภาพปัจจุบันได้กลายเป็นย่านพาณิชย์กรรมฐานเมืองที่ย้ายตัวไปตามแนวนอนสายหลักและเป็นเส้นทางที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของเมืองเชิงใหม่อย่างชัด เนื่องจากเป็นเส้นทางหลักที่รองรับการเดินทางของผู้คนที่เข้ามาติดต่อกับเมืองเชิงใหม่ ดังนั้น จึงไม่แปลกใจที่จะมีการเติบโตด้านการค้า และพาณิชย์กรรมตามแนวเส้นทางอย่างรวดเร็ว ทั้งห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ตลอดเส้นทาง รวมถึงธุรกิจรถยนต์ ตลอดจนอาคารพาณิชย์ที่หลากหลาย ดังนั้น บทบาทหน้าที่หลักของพื้นที่นี้จึงเน้นไปที่การเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมเป็นหลัก แต่ก็มีย่านที่อยู่อาศัยภายในบล็อกถนนอยู่ไม่น้อย โดยค่ากลางของราคาที่อยู่อาศัยในระดับต่ำกว่า 5 ล้านบาท

ย่าน	ราคากลาง (ล้านบาท)	ราคาเฉลี่ย ต่อ ตร.ม. (บาท)
ย่านแม่เหิยะ 2	8.95	36,980
ย่านซอยวัดอุโมงค์	7.89	44,230
ย่านคลองชลฯ 1	6.38	33,640
ย่านคลองชลฯ 2	5.59	43,920
ย่านแม่เหิยะ 1	5.36	30,530
ย่านแยกสนามบิน 2	3.61	25,700
ย่านป่าแดด 1	3.55	20,630
ย่านป่าแดด 2	3.48	27,230
ย่านสนามบิน 1	3.29	32,300

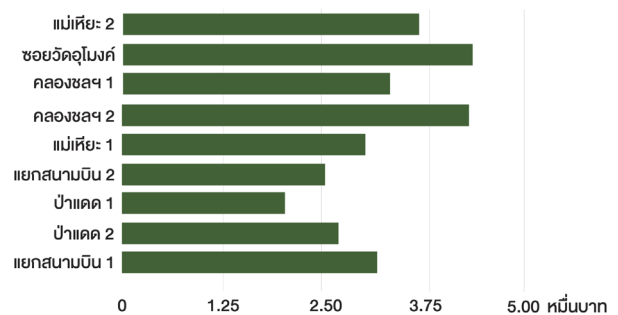
ค้นหาโครงการบ้าน ทาวน์โฮม คอนโด โชนใต้ “เชิงใหม่-ทางดงตอนบน”
ได้ที่ : <http://goo.gl/1X3sV>

เมื่อเปรียบเทียบค่ากลางของราคาที่อยู่อาศัย (Median Selling Price) ในแต่ละย่านพบว่า ย่านที่มีราคาเฉลี่ยสูงสุด 3 อันดับ ได้แก่ **อันดับ 1 ย่านแม่เหิยะ** (8.95 ล้านบาท) **อันดับที่ 2 ย่านซอยวัดอุโมงค์** (7.89 ล้านบาท) และ**อันดับที่ 3 ย่านคลองชลฯ 1** (6.38 ล้านบาท)

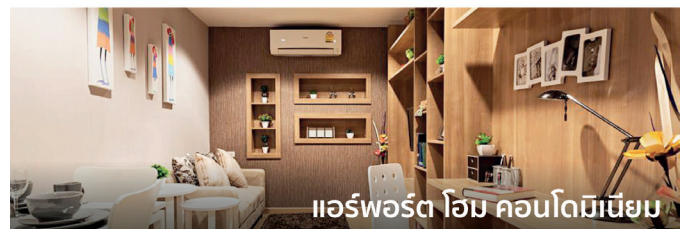


อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของที่อยู่อาศัย (Average Selling Price per Square Meter) ในพื้นที่ทางดงตอนบน พบว่า ย่านที่มีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงสุด 3 อันดับกลับไม่ได้สอดคล้องกับราคากลางข้างต้น ได้แก่ **อันดับ 1 คือ ย่านซอยวัดอุโมงค์** (44,230 บาท) **อันดับที่ 2 ย่านคลองชลฯ 2** (43,920 บาท) และ**อันดับที่ 3 ย่านแม่เหิยะ 2** (36,980 บาท) นั้นหมายความว่าราคาต่อหน่วยพื้นที่ของที่อยู่อาศัยในย่านเหล่านี้มีค่าสูงสุด เมื่อเทียบกับย่านอื่นๆ

ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของที่อยู่อาศัย
(Average Selling Price per Square Meter)



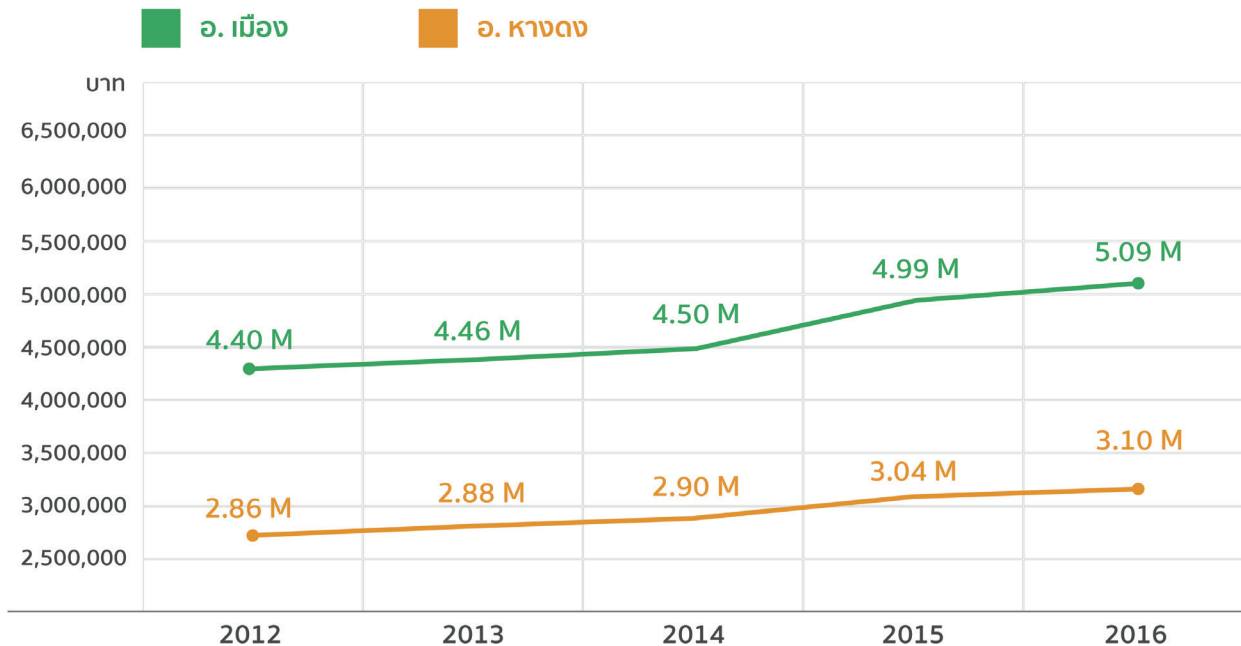
โครงการอสังหาฯ ยอดนิยม ย่านซอยวัดอุโมงค์
ย่านคลองชลฯ 1 และย่านคลองชลฯ 2



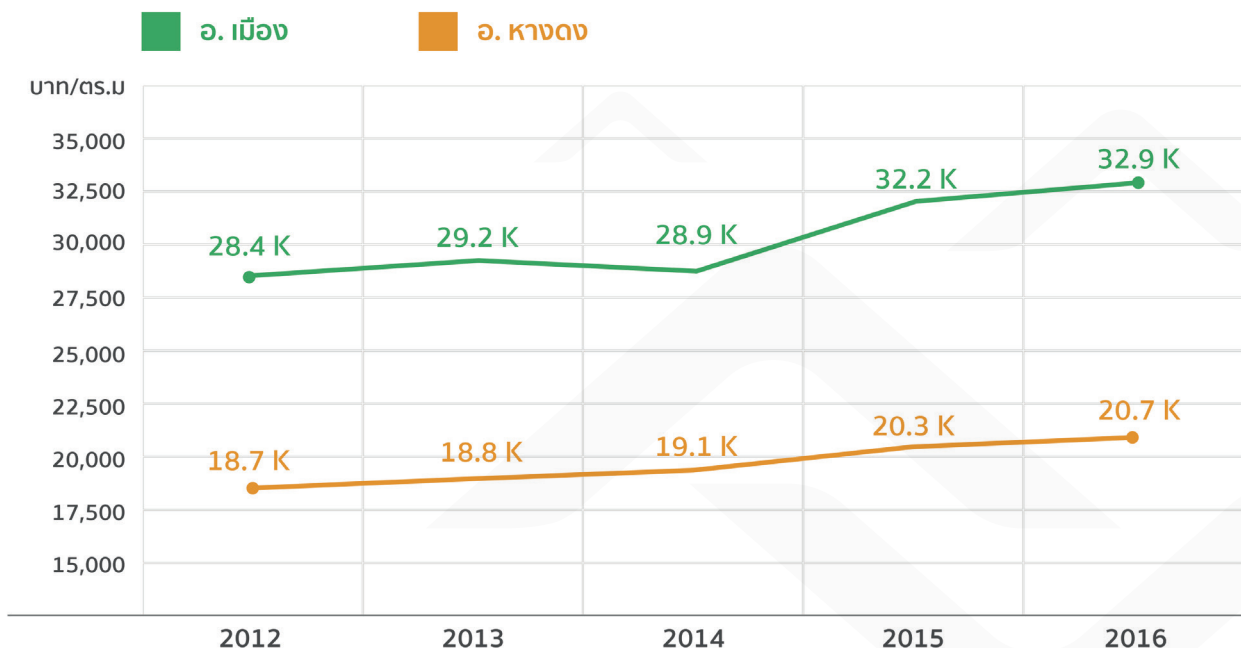
โครงการแกรนด์ สิริธรา คอนโดมิเนียม: <http://goo.gl/WIVtV5>
โครงการเดอะ สตาร์ ฮิลล์: <http://goo.gl/zo2Rl5>
โครงการแอร์พอร์ต โฮม คอนโดมิเนียม: <http://goo.gl/1L9tdS>
โครงการชีรินเลค: <http://goo.gl/JX3eDC>

สำหรับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในช่วงระหว่างปี 2555-2559 ที่ผ่านมานั้น จากกราฟข้างล่างจะเห็นได้ว่าราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่อำเภอหาดง ได้เพิ่มขึ้นเรื่อยมา ทั้งค่ากลางของราคาขายและค่าราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของพื้นที่ใช้สอยโดยมีอัตราการเพิ่มของราคาต่อตารางเมตรประมาณเฉลี่ยปีละ 2.6% โดยมีแนวโน้มไปในทิศทางเดียวกันกับอำเภอเมือง แม้ว่าราคาทั่วไปยังคงต่ำกว่าอำเภอเมืองอยู่ก็ตาม

Baania ประวัติราคาและแนวโน้ม (ค่ากลาง ราคาขาย)



Baania ประวัติราคาและแนวโน้ม (ราคาเฉลี่ย บาท/ตร.ม.)



5 เหตุผลที่ควรเลือกอยู่ “เชียงใหม่-หางดงตอนบน”

1.เดินทางสะดวก

เชื่อมถนนวงแหวนรอบกลาง
ด้วยถนนขนาด 4 ช่องจราจร
อีกทั้งมีถนนวงแหวนรอบกลางตัดผ่าน
สามารถใช้เส้นทางเลี่ยงเมืองนี้ในเวลาเฉลี่ย
เพียง 10-15 นาที



สนามบินนานาชาติ เชียงใหม่

2.อยู่ใกล้สนามบิน

สวรรค์บนดินของนักเดินทาง
ปฏิเสธไม่ได้ว่าการเดินทางด้วยเครื่องบิน
เป็นอะไรที่สะดวกที่สุด
ฉะนั้นหากคุณเลือกอยู่ในย่านนี้
การเดินทางไปต่างจังหวัดหรือต่างประเทศ
ก็ไม่ใช้เรื่องยากอีกต่อไป



มหาวิทยาลัยพาราลอส

3.ศูนย์รวมสถาบันการศึกษา

หากท่านกำลังมองหาที่เรียนหรือมีบุตรหลานที่
ต้องการโรงเรียนดีๆ สักแห่ง
พื้นที่หางดงตอนบนนี้ก็มีสถานศึกษาชื่อดัง
เช่น มหาวิทยาลัยพาราลอส
โรงเรียนนานาชาติลานนา อีกด้วย



บ้านช้างวัด

4.แหล่งกินเที่ยวครบ

ท่านสามารถเดินทางเพียง 10-15 นาที
จากบ้านเพื่อไปยังแหล่งพักผ่อนอย่าง
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
บ้านแอนดริวฮิลล์ เทลท์โลดส์ นิกซ์ หรือ
เดอะ ซิลส์ปาร์ค ได้อย่างสบาย



แกรนด์ สิริธรา คอนโดมิเนียม

5.หาซื้อบ้านได้ไม่ยาก

ราคาเริ่มแค่ล้านต้นๆ ทำเลนั้นนอกจาก
เป็นทำเลพาณิชย์แล้ว การพัฒนาโครงการ
ที่พักอาศัยก็คึกคักไม่น้อยเช่นกัน
ปัจจุบันมีทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดฯ
กว่า 50 โครงการ ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท
ถูกใจแบบไหนจับจองกันได้เลย

หมายเหตุ:

ราคาที่อยู่อาศัยที่นำมาวิเคราะห์และนำเสนอในครั้งนี้เป็นค่ากลาง (Median Price) และค่าเฉลี่ย (Average Price) ของราคาที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการที่นำมาวิเคราะห์ประกอบไปด้วยบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม จากการเก็บรวมข้อมูลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555-2559
โดยทีมงาน Baania และวิเคราะห์ด้วยเทคนิคการประมาณค่าช่วงเชิงพื้นที่ (Spatial Interpolations) ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS)

Profiles ของผู้เชี่ยวชาญ



วีรวัฒน์ รัตนวราหะ ผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการนำเอาเทคโนโลยีดิจิทัลและ Big Data มาใช้ในการสร้าง insights สำหรับผู้บริหารและ
ประกอบการในธุรกิจพลังงานและค้าปลีก และกำลังพัฒนาระบบ Baania Real Estate Analytics ในรูปแบบที่ไม่เคยมีใครทำมาก่อนในประเทศไทย
ปัจจุบันเป็น Head of Business Analytics และ Managing Partner, Home Buyers Guide Chiang Mai



อดิศักดิ์ กษณะเมืองลี นักผังเมืองรุ่นใหม่ที่มีสนใจงานด้าน Urban Planning and Analytics โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางแผนและวิเคราะห์เชิงพื้นที่
(Spatial Analysis) ด้วยระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ปัจจุบันเป็นผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ออกแบบและพัฒนาเมือง (UddC) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย