

Research article

ปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชันของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ

อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

Gentrification of Communities Surrounding Chedi Luang Worawiharn Temple,

Sri Phum Subdistrict, Muang District, Chiang Mai Province

ยลดา ไจมาแก้ว^{1*} วันเพ็ญ เจริญตระกูลเปติ¹

Yollada Jaimakaew^{1*} Wanpen Charoentrakulpeeti¹

Received: 30 January 2024 | Revised: 02 April 2024 | Accepted: 07 June 2024

<https://doi.org/10.55003/acaad.2024.269554>

บทคัดย่อ

การปรับเปลี่ยนโครงสร้างและการใช้สอยอาคารของผู้เข้ามาลงทุนใหม่เพื่อให้ได้ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น โดยเบียดขับผู้อยู่อาศัยเดิมออกจากพื้นที่เป็นผลกระทบจากกระบวนการเจน트리ฟิเคชัน บทความนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชันในพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวงฯ ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมทั้ง วิเคราะห์ผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงของปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชัน ในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจทางกายภาพเพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานและนำมาวิเคราะห์ร่วมกับผลการ สัมภาษณ์ ของประชากร 3 กลุ่ม ได้แก่ บุคคลที่อยู่ในชุมชนดั้งเดิม 18 คน บุคคลที่เข้ามาอาศัยอยู่ใหม่ 15 คน และผู้นำชุมชน รวมถึงเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้อง 10 คน และจากการเก็บแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง 268 คน ของทั้ง 3 ชุมชนรอบวัดเจดีย์ หลวงฯ คือ ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี ชุมชนช่างแต้ม และชุมชนพันอัน

ผลการศึกษาพบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ของทั้ง 3 ชุมชน มีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม โดยผู้ ครอบครองใหม่ส่วนใหญ่เคยอาศัยอยู่ในภาคกลาง กระบวนการเจน트리ฟิเคชันในพื้นที่ศึกษาพบว่า 3 ขั้นตอน คือ ขั้นที่ 1 ช่วง เริ่มพัฒนา ขั้นที่ 2 ช่วงโตเต็มที่ และขั้นที่ 3 ช่วงปรับตัว สำหรับผลกระทบของปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชัน ในช่วงก่อนเกิด สถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พบว่า ชุมชนได้รับผลกระทบด้านเศรษฐกิจทางลบ เช่น ค่าครองชีพสูงขึ้น และค่า เช่า/ราคาที่ดินสูงขึ้น ในขณะที่ผลกระทบทางบวก คือ ธุรกิจด้านการค้าขายและบริการมีจำนวนมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วง การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา พบว่า ประชากรในบางชุมชนลดลงในขณะที่ราคาที่ดินสูงขึ้น ทำให้เศรษฐกิจซบ เซา มีการเก็งกำไรในพื้นที่มากขึ้น และธุรกิจด้านการค้าขายและบริการลดลง สถานการณ์ในช่วงนี้ทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ ที่อยู่อาศัยดั้งเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่มีความสามัคคีกันเพื่อรับมือกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

คำสำคัญ: เจนตรีฟิเคชัน โควิตถวัตน์ ชุมชน วัดเจดีย์หลวง วรวิหาร

¹ ภาควิชาภูมิศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Department of Geography, Faculty of Social Sciences, Chiang Mai University

*ผู้ติดต่อประสานงาน อีเมล: yollada_ja@cmu.ac.th

Abstract

Modification of building structure and use by new investors to achieve increased economic returns by pushing former residents out of the areas is the process of gentrification. The purpose of this article is to investigate the gentrification of communities surrounding Chedi Luang Worawiharn Temple, Sri Phum subdistrict, Muang district, Chiang Mai province, and to analyze changes in the gentrification phenomenon during the coronavirus disease 2019 situation. Data collection was composed of physical surveying, interviews, and questionnaires. Three major groups were interviewed including 18 persons from the original community, 15 newcomers, and 10 community leaders and government officials. The 268 questionnaires were sampled in three communities including the Phra Chao Mengrai Samakkhi community, the Chang Taem community, and the Phranon community.

The study found that there is mostly commercial land use in all three communities. Most of the new occupants used to live in the central region. The study area has three stages of gentrification. The development process begins with the first stage, early development, and then completes development in the second stage, and lastly to the third stage, which is the community's adaptation to the emergence of the gentrification phenomenon. The study also discovered that, before the emergence of coronavirus disease in 2019, the communities were significantly impacted by the economy due to gentrification, such as increased living costs and rent/land prices. While the rise of commercial and service businesses is a beneficial result of gentrification. During coronavirus epidemics, certain localities witnessed population declines whereas land prices climbed with a stagnant economy, increased speculation, and a drop in commerce and services. However, gentrification improves better relationships between former inhabitants and newcomers for overcoming the 2019 coronavirus disease outbreak.

Keywords: Gentrification, COVIDization, Community, Chedi Luang Worawiharn Temple

1. บทนำ

ปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่หรือย่าน ๆ หนึ่งของเมืองโดยผู้อาศัยเก่าย้ายออกจากชุมชน ในขณะที่ผู้อาศัยใหม่เข้ามาลงทุนแทนที่พื้นที่เดิมเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเชิงพาณิชย์กรรม กล่าวได้ว่าเป็นกระบวนการเงินตรึงเคชั่น (gentrification) ที่ถูกนิยามโดย Ruth Glass ในปี ค.ศ. 1964 ซึ่งส่วนใหญ่จะพบปรากฏการณ์ดังกล่าวในบริเวณที่มีการพัฒนาแล้ว (Lees et al., 2007) โดยเฉพาะในย่านเมืองเก่าที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้เกิดมูลค่าที่สูงขึ้นได้ ทั้งนี้ผู้อาศัยรายใหม่ที่มีรายได้ปานกลางถึงสูงจะเข้ามาถือครองที่ดินและปรับปรุงอาคารเก่า (Pokharatsiri, 2003) ในการศึกษาเรื่องกระบวนการเงินตรึงเคชั่น มีความสำคัญต่อการวางแผนพัฒนาเมือง เนื่องจากการเคลื่อนย้ายของผู้คนมายังพื้นที่เมืองส่งผลกระทบต่อทั้งด้านบวก เช่น ชุมชนมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีมากขึ้น การเพิ่มขึ้นของรายได้ในท้องถิ่น เป็นต้น และในด้านลบ เช่น ราคาเช่าและค่าครองชีพสูงขึ้น เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมกับผู้อยู่อาศัยที่เข้ามาใหม่ เป็นต้น (Atkinson & Bride, 2005)

จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางความเจริญของล้านนาไทย จึงทำให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงศาสนาและวัฒนธรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งในประเทศไทย โดยเฉพาะวัดเจดีย์หลวง วรวิหารซึ่งเป็นหนึ่งในวัดที่เก่าแก่ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ จึงเป็นที่น่าสนใจในการมาเยี่ยมชมของนักท่องเที่ยว โดยในปี พ.ศ. 2559 ได้เริ่มมีการเก็บค่าเข้าวัดและค่าบำรุงวัดจากนักท่องเที่ยว

ต่างชาติและยังได้มีการเปิดคาเฟ่ Araksa Cafe ขึ้นในวัดเมื่อปี พ.ศ. 2561 แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยพื้นที่ภายในวัดที่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว ประกอบกับถนนพระปกเกล้าที่อยู่ในบริเวณทางเข้าหน้าวัดเป็นพื้นที่หนึ่งของถนนคนเดินท่าแพ ซึ่งเป็นถนนคนเดินที่ใหญ่ที่สุดในเชียงใหม่และเป็นสถานที่ยอดนิยมของนักท่องเที่ยว จึงส่งผลให้ชุมชนโดยรอบของวัดเจดีย์หลวงได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว โดยหนึ่งในผลกระทบจากการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมคือ การปรับปรุงอาคารเก่าให้เกิดคุณค่าเชิงพาณิชย์กรรมในชุมชน (Suparatpreecha, 2010) ทำให้ในบริเวณชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ได้เกิดกระบวนการเงินตรึงเคชั่น เห็นได้จากพื้นที่โดยรอบเต็มไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร และโรงแรมที่ก่อสร้างได้ไม่ถึง 10 ปีที่ผ่านมา และมีการแทนที่ของผู้อาศัยใหม่ที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่เพื่อพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมตอบสนองต่อการท่องเที่ยว ในขณะที่เดียวกันก็อาจมีผลให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมกับผู้อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งเป็นกระบวนการเงินตรึงเคชั่นในสภาวะการพัฒนาระบบปกติที่มีผลต่อการใช้พื้นที่และผู้คน อย่างไรก็ตามในสภาวะการแบบไม่แน่นอน (Uncertainty) ดังเช่น สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยเฉพาะในช่วงระหว่างที่มีคำสั่งให้ปิดสถานที่ชั่วคราวหรือเรียกว่าการล็อกดาวน์ ตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2563 จนถึง 18 มิถุนายน 2563 (Chiang Mai Provincial Communicable Disease Control Committee, 2020) ที่ชะลอการเดินทางและการท่องเที่ยว ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ในเมืองเชียงใหม่ที่เคยมีชีวิตชีวาเต็มไปด้วยนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติกลายเป็นพื้นที่ที่เงียบเหงา การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นอย่างฉับพลันและพลิกโฉมวิถีชีวิตของคนในเมืองครั้งใหญ่ (New normal) หรือเรียกว่า โควิดิกิวัตน์ (COVIDization) (Chaiya & Pinthong, 2020) ซึ่งอาจมีผลต่อกระบวนการเงินตรึงเคชั่น จึงนำมาสู่การศึกษากระบวนการเงินตรึงเคชั่นในสภาวะการแบบปกติ และสภาวะการแบบไม่ปกติของชุมชนบริเวณโดยรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี ชุมชนช่างแต่ม และชุมชนพันอัน เพื่อเสนอแนะแนวทางในการจัดการและวางแผนพัฒนาฟื้นฟูเมืองให้กลับมาใช้ชีวิตชีวาและเกิดความยั่งยืนต่อไป

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

2.1 ศึกษาปรากฏการณ์เงินตรึงเคชั่นในพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

2.2 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของปรากฏการณ์เงินตรึงเคชั่น ในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในบริเวณพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

3. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

3.1 ความหมายและประเภทของเงินตรึงเคชั่น

เงินตรึงเคชั่นเป็นกระบวนการที่เป็นที่รู้จักไม่มากในประเทศไทยและยังไม่พบการบัญญัติศัพท์เป็นภาษาไทยแต่ในเชิงความหมายนั้นก็มีผู้นิยามไว้มากมาย โดยในปี ค.ศ. 1964 ผู้บัญญัติคำว่า “เงินตรึงเคชั่น” คือ Ruth Glass นักสังคมวิทยาชาวอังกฤษโดยได้ให้นิยามไว้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือย่าน ๆ หนึ่ง โดยการให้ผู้อาศัยเก่าย้ายออกจากชุมชน และมีการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่โดยผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่ ซึ่งส่วนมากในทั่วโลกจะพบพื้นที่ดังกล่าวในบริเวณที่เกิดการพัฒนาแล้ว (Lees et al., 2007) และ Cambridge Dictionary of American English (2021) ได้ให้ความหมายไว้ว่า เป็นกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสถานที่หรือพื้นที่โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ในเมือง ซึ่งเปลี่ยนจากการเป็นพื้นที่อยู่อาศัยของคนยากจนไปสู่พื้นที่อยู่อาศัยของผู้ที่ร่ำรวยกว่าโดยผู้ที่เข้ามาอยู่ใหม่ ทั้งนี้ยังรวมถึงการปรับปรุงอาคารให้มีความทันสมัยขึ้น การให้คำนิยามในลักษณะดังกล่าวนี้มีความหมายคล้ายกับคำว่า renovation ซึ่งแปลว่า การซ่อมแซมเพื่อปรับปรุงบางสิ่งบางอย่างโดยเฉพาะอย่างยิ่งตัวอาคาร (Cambridge Dictionary of American English, 2021) นอกจากนี้ Pokharatsiri (2003) ได้ให้คำนิยามของเงินตรึงเคชั่น ไว้ว่า การเข้าถือครองโดยผู้ดี ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า เงินตรึงเคชั่น คือ

กระบวนการการเปลี่ยนแปลงพื้นที่โดยเฉพาะพื้นที่ในเขตเมือง ซึ่งจะมีการผลักดันผู้ที่อยู่อาศัยเดิมให้มีการย้ายออกไปโดยผู้ที่เข้ามาอยู่ใหม่ที่มีฐานะร่ำรวยกว่าและเปลี่ยนแปลงทั้งในเชิงกายภาพ (อาคารบ้านเรือน) และเชิงสังคม (ชนชั้นฐานะและวัฒนธรรม)

ปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันที่เกิดขึ้นทั่วโลกมีอยู่หลายประเภท โดย Lees and Phillips (2018) ได้รวบรวมประเภทของเจเนตรีฟิเคชันได้ 9 ประเภท คือ 1) เจเนตรีฟิเคชันในพื้นที่สลัม (Slum gentrification) 2) เจเนตรีฟิเคชันที่เกิดจากการพัฒนาขึ้นใหม่ (New-build gentrification) 3) เจเนตรีฟิเคชันของเคหะชุมชน (The gentrification of social housing) 4) เจเนตรีฟิเคชันเชิงท่องเที่ยว (Tourism gentrification) 5) เจเนตรีฟิเคชันเพื่อการค้าปลีก (Retail gentrification) 6) เจเนตรีฟิเคชันอย่างอ่อนโยน (Gentle gentrification) 7) เจเนตรีฟิเคชันเชิงสิ่งแวดล้อม (Environmental/green gentrification) 8) เจเนตรีฟิเคชันเชิงเศรษฐกิจและวัฒนธรรม (The cultural economy of Gentrification) 9) เจเนตรีฟิเคชันในพื้นที่ชนบทหรือพื้นที่ป่า (Rural or Wilderness gentrification)

3.2 กระบวนการเกิดปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน

กระบวนการเกิดเจเนตรีฟิเคชันสามารถแบ่งการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ได้เป็นขั้นตอนโดยในบริบทของโลกตะวันตก Clay (1979) ได้กล่าวถึงแบบจำลองขั้นตอนการเกิดกระบวนการเจเนตรีฟิเคชันว่ามีทั้งหมด 4 ขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ผู้ที่ย้ายเข้ามาอยู่ใหม่ในแต่ละรายย้ายเข้าไปอยู่ในย่านที่มีฐานะยากจนซึ่งเป็นพื้นที่หรือย่านที่ยังไม่ได้รับความสนใจมากนักและได้ทำการปรับปรุงพื้นที่หรืออาคารบ้านเรือน ผู้มาใหม่ในขั้นตอนนี้จะมีฐานะดีกว่าผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันเพียงเล็กน้อยเท่านั้น เช่น กรณีศิลปินที่กำลังมองหาสตูดิโอราคาถูกรวมหรือกลุ่มเพศทางเลือกที่กำลังมองหาพื้นที่ปลอดภัย

ขั้นตอนที่ 2 คนกลุ่มเดียวกันกับกลุ่มแรกที่ย้ายเข้ามาและปรับปรุงบ้านใหม่ ในขั้นตอนนี้เริ่มมีกิจกรรมส่งเสริมการค้าขายโดยตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการแต่มีเพียงไม่กี่รายเท่านั้น ซึ่งในขั้นตอนนี้จะเริ่มมีผู้ที่ต้องการปรับปรุงพื้นที่เพื่อทำการเก็งกำไรในอนาคต นักลงทุนรายย่อยอาจปรับปรุงบ้านสองถึงสามหลังเพื่อขายต่อหรือให้เช่า โดยในระยะนี้ไม่มีนักเก็งกำไรรายใหญ่เข้ามาเนื่องจากยังไม่คุ้มค่ากับเงินทุนนอกจากนี้พื้นที่หรือย่านดังกล่าวเริ่มได้รับความสนใจจากหน่วยงานราชการมากขึ้น

ขั้นตอนที่ 3 ในขั้นตอนนี้ย่านดังกล่าวเริ่มได้รับความสนใจและเป็นกลายเป็นย่านศูนย์กลาง เริ่มมีนักลงทุนรายใหญ่เข้ามาลงทุนในพื้นที่ในขณะเดียวกันนักลงทุนรายย่อยในขั้นตอนที่ 2 ก็ยังคงเร่งซื้อพื้นที่และปรับปรุงเพื่อขายต่อในอนาคต เริ่มมีกิจกรรมในการฟื้นฟู บูรณะและปรับปรุงพื้นที่มากขึ้น ราคาที่ดินเริ่มสูงขึ้นส่งผลให้ผู้มาใหม่เริ่มซื้ออสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และนักลงทุนบางรายตั้งเป้าที่จะใช้ประโยชน์ราคาที่ดินที่สูงขึ้นบทบาทของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเริ่มลดน้อยลงและนำไปสู่การเริ่มย้ายของของผู้อยู่อาศัยดั้งเดิม

ขั้นตอนที่ 4 ในขั้นตอนสุดท้ายนี้จะเกิดปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันที่มีผู้คนกลุ่มน้อย (ศิลปินจากขั้นตอนที่ 1 และคนกลุ่มน้อย เช่น คนผิวสี) ได้ย้ายออกไป และกลุ่มคนที่มีชนชั้นกลางทางธุรกิจ (ผู้ที่มีฝีมือระดับกลาง) เริ่มเข้ามาทำงานในพื้นที่มากขึ้น และเพื่อรองรับความต้องการบ้านที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่อาคารที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนเป็นห้องเช่าหรือห้องชุด และอาคารที่เคยมีไว้เพื่อเก็งกำไรออกสู่ตลาด นอกจากนี้การค้าปลีกขนาดเล็กที่มีความเฉพาะด้านและบริการระดับมืออาชีพหรือกิจกรรมเชิงพาณิชย์ก็เริ่มปรากฏขึ้น ทั้งหมดนี้ก่อให้เกิดราคาบ้านและค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และเพิ่มการกระจุกกระจายมากขึ้นทั้งในส่วนของผู้เช่าและเจ้าของบ้าน บ่อยครั้งในขั้นตอนนี้มีการเพิ่มขอบเขตของย่านเพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นของชนชั้นกลาง

อย่างไรก็ตาม ขั้นตอนของการเกิดปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันตามที่ Clay ได้ทำการจำลองมานั้น เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นในพื้นที่เมืองในช่วง 40 ปีก่อน ซึ่งในปัจจุบันเจเนตรีฟิเคชันนั้นได้เกิดการวิวัฒนาการและเปลี่ยนแปลงรูปแบบใหม่ออกมามากมาย Twigg (2020) ได้กล่าวว่าเมืองในยุคสมัยใหม่ควรมีขั้นตอนที่ 0 และขั้นตอนที่ 5 รวมขั้นตอนทั้งหมด 6 ขั้นตอนซึ่งเพิ่มจากของขั้นตอนของ Clay ที่มีอยู่ 4 ขั้นตอน โดยอธิบายว่าขั้นตอน 1-4 เป็นกระบวนการที่เกิดขึ้นในเมืองเล็ก ๆ แต่เมื่อ

เมื่อเริ่มมีขนาดที่ใหญ่ขึ้นก็จะเข้าสู่ขั้นตอนที่ 5 คือ พื้นที่กลายเป็นย่านธุรกิจในเชิงพาณิชย์อย่างเต็มรูปแบบ โดยได้นักลงทุนรายใหญ่และนักลงทุนระดับโลกเข้ามาทำการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ นอกจากนี้แบบจำลองของ Clay ขั้นตอนที่ 1 ได้กล่าวถึงการย้ายเข้ามาของกลุ่มที่เข้ามาใหม่โดยไม่ได้กล่าวถึงสาเหตุของการเลือกที่จะย้ายเข้ามา ดังนั้นในขั้นตอนที่ 0 จะเป็นขั้นตอนที่อธิบายถึงสาเหตุหรือแรงจูงใจในการย้ายเข้ามาในพื้นที่ เช่น นโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐ กลยุทธ์ในการจัดหาเงินทุนให้กับเมือง เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นการเริ่มต้นของการเกิดปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชั่น

3.3 ผลกระทบของปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชั่น

ผลกระทบของการเกิดเจน트리ฟิเคชั่นในแต่ละพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันแต่โดยรวมแล้วทุกพื้นที่ที่จะเกิดผลกระทบทั้งด้านบวกและด้านลบ ซึ่งในด้านบวกจะเป็นในเชิงของการพัฒนาเศรษฐกิจ และกายภาพ (พื้นที่พู่อาคารบ้านเรือน) ในด้านลบจะเป็นในเรื่องของเชิงสังคมเป็นส่วนใหญ่ (Atkinson & Bridge, 2005) โดยสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ผลกระทบของการเกิดเจน트리ฟิเคชั่น

Table 1 The Impact of the Gentrification Phenomenon.

Sector	Impact	
	Positive	Negative
Economic	<ul style="list-style-type: none"> - Property values have greatly increased. - Unemployment rate decreased - The economy is stimulated and public services are improved as a result. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cost of living increases - The disappearance of cheap housing - Speculation results in unsustainable development.
Social	<ul style="list-style-type: none"> - Creating incentives that make people in the area want to develop the area further. <p>1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - There was dissatisfaction and conflict in the community. - Loss of social diversity - People displaced by the gentrification process may become homeless.
Physical	<p>2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - The expansion of the city into the suburbs decreased. <p>3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - The government supports urban regeneration in areas experiencing gentrification. 	<p>4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - The use of land for living in has decreased. <p>5)</p> <ul style="list-style-type: none"> - The original population in the community has decreased.

ที่มา: ดัดแปลงจาก Atkinson & Bridge (2005)

Source: Adapted from Atkinson & Bridge (2005)

4. วิธีการศึกษา

การศึกษาวิจัยเรื่อง ปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชั่นของชุมชนรอบวัดเจติยหลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ (Qualitative and Quantitative Research) ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจพื้นที่ที่ศึกษาทางกายภาพตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2550-2566 การกระจายตัวของร้านค้าพาณิชย์กรรมใหม่ และอาคารดั้งเดิมในพื้นที่เพื่อศึกษาปรากฏการณ์เจน트리ฟิเคชั่น ร่วมกับการสัมภาษณ์และการเก็บข้อมูลจากแบบสอบถามเพื่อนำมาวิเคราะห์ปัญหาที่พบในชุมชน ผลกระทบของกระบวนการเจน트리ฟิเคชั่นต่อชุมชน และผลกระทบของ

กระบวนการ Covidization ที่มีต่อการเกิดกระบวนการเจเนตรีฟิเคชัน การศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ บุคคลที่อยู่ในชุมชนดั้งเดิม (อาศัยอยู่ในชุมชนมานานกว่า 10 ปี) จำนวน 18 คน (โดยเป็นคนที่อยู่ในชุมชนปัจจุบัน 15 คน และคนที่เพิ่งย้ายออกจากชุมชนไม่เกิน 2 ปี จำนวน 3 คน) บุคคลที่เข้ามาอาศัยอยู่ใหม่ จำนวน 15 คน และผู้นำชุมชนรวมถึงเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้อง 10 คน รวมทั้งหมด 43 คน ซึ่งในแต่ละกลุ่มใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบ สโนว์บอล (Snowball Sampling) และแบบเจาะจง (Purposive sampling) นอกจากนี้ได้ทำการเก็บแบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาที่พบในชุมชนและความคิดเห็นหรือการปรับตัวในสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงเชิงพื้นที่และผลกระทบในด้านต่าง ๆ จากกลุ่มเป้าหมายคือ ผู้อาศัยอยู่ในชุมชน โดยการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีของ ทาโร ยามาเน (Taro Yamane) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 โดยแต่ละชุมชนมีจำนวนตัวอย่าง ดังนี้ ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี 94 คน ชุมชนช่างแต้ม 91 คน ชุมชนพันอัน 83 คน รวมทั้งหมด 268 คน (จำนวนประชากรชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนช่างแต้มเป็นข้อมูลของปี พ.ศ. 2562 และชุมชนพันอันเป็นข้อมูลของปี พ.ศ. 2564) โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Sample Random Sampling) และวิเคราะห์แบบสอบถามโดยใช้โปรแกรมทางสถิติเพื่อหาค่าเฉลี่ยหรือค่าคะแนนรวมของผลกระทบที่ชุมชนได้รับจากปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันทั้งก่อนและหลังเกิดการโควิดิกิวัตน์ โดยจำแนกระดับของผลกระทบออกเป็น 5 ระดับและกำหนดเกณฑ์การให้ค่าเฉลี่ย (Mean) ดังนี้ คะแนนเฉลี่ย 4.51 – 5.00 หมายถึง ระดับผลกระทบมากที่สุด 3.51 – 4.50 หมายถึง ระดับมาก 2.51 – 3.50 หมายถึง ระดับปานกลาง 1.51 – 2.50 หมายถึง ระดับน้อย และ 1.00 – 1.50 หมายถึง น้อยที่สุด (Srisaata, 2010) และทำการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) ตามวัตถุประสงค์ของการศึกษานี้ สำหรับกรอบนิยามศัพท์ที่สำคัญที่ใช้ในบทความนี้ คือ เจเนตรีฟิเคชัน (Gentrification) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือย่าน ๆ หนึ่ง โดยการให้ผู้อยู่อาศัยเก่าย้ายออกจากชุมชน และมีการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่โดยผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยใหม่ ซึ่งส่วนมากในทั่วโลกจะพบพื้นที่ดังกล่าวในบริเวณที่เกิดการพัฒนาแล้ว (Lees et al., 2007) และโควิดิกิวัตน์ (Covidization) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ ๆ หนึ่งอย่างฉับพลัน เช่น ชะลอกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพลิกโฉมวิถีชีวิตของคนในเมืองครั้งใหญ่ (New normal) (Chaiya & Pinthong, 2020)

5. ผลการศึกษา

ผลการศึกษาแบ่งเป็น 2 ส่วน โดยในส่วนแรกเป็นการศึกษาปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันในพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ซึ่งประกอบด้วย ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและการครอบครองที่ดินของพื้นที่ศึกษา กระบวนการเกิดปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน และผลกระทบของปรากฏการณ์ดังกล่าว ในส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน ในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในบริเวณพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร

5.1 ปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันในพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ ประกอบด้วย ประเภทการใช้ที่ดินของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร กระบวนการเจเนตรีฟิเคชัน และผลกระทบที่ชุมชนได้รับจากปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน

5.1.1 ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร

จากการสำรวจแบบสังเกตการณ์ (Observation survey) ร่วมกับการสัมภาษณ์ (Interview) การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ศึกษาทุกแปลงที่ดินทั้ง 3 ชุมชน คือ ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี ชุมชนช่างแต้ม และชุมชนพันอัน พบว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินทั้ง 7 ประเภท ได้แก่ การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม (เช่น โรงแรม ร้านอาหาร ร้านนวด ร้านคาเฟ่ เป็นต้น) การใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยและประกอบการพาณิชยกรรม ตลาด พื้นที่ปล่อยร้าง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่อื่น ๆ มีการก่อสร้างมาก่อนปี พ.ศ. 2550 นอกจากนี้ยังพบว่ามีมีการก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมปรับปรุงตัวอาคารในทุกปี โดยสัดส่วนของจำนวนรูปแปลงของประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มากที่สุด คือ พาณิชยกรรม ร้อยละ 38.9 รองลงมา เป็นอยู่อาศัยร้อยละ 34.1

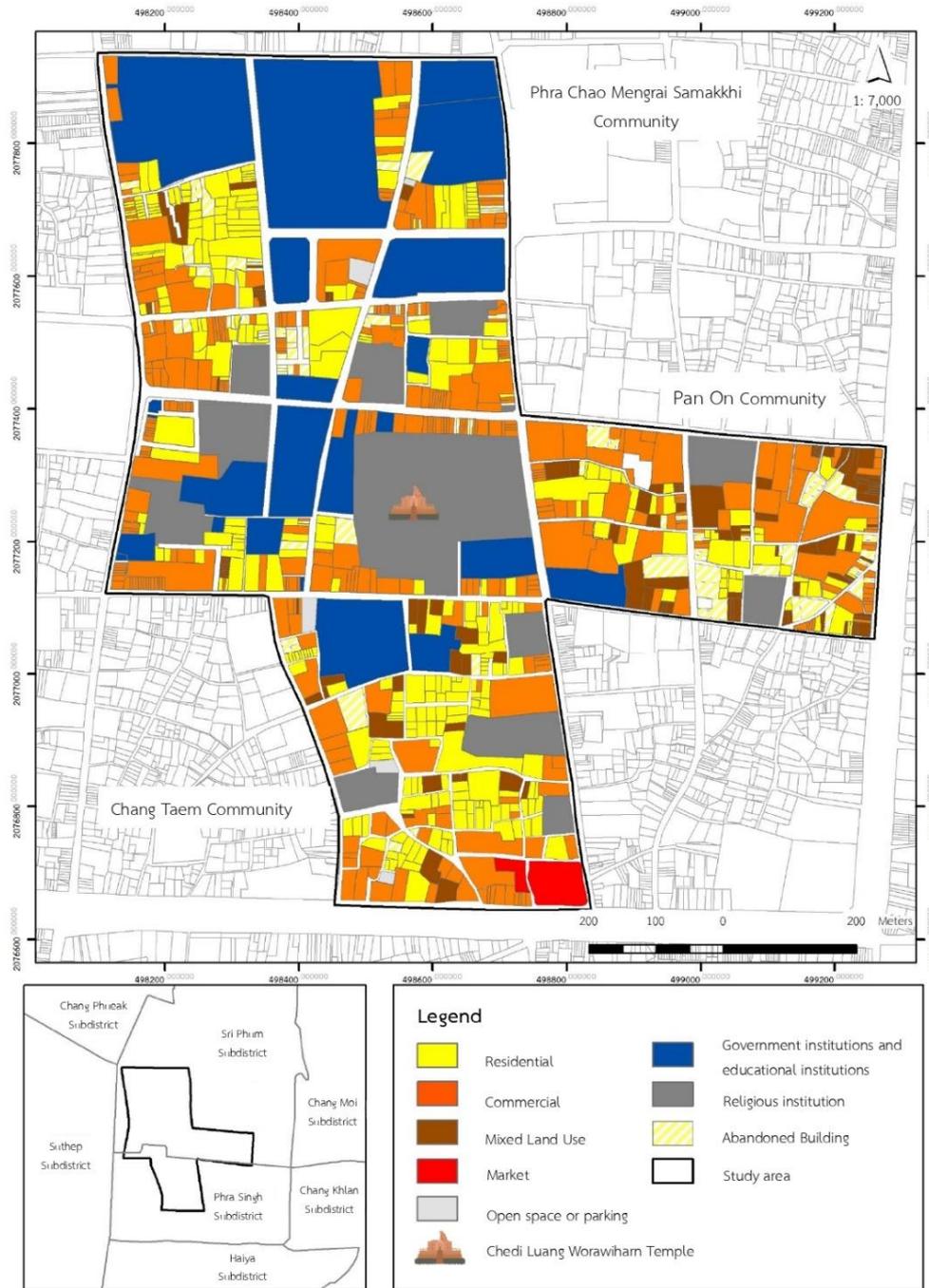
ลักษณะการกระจายตัวของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท พบว่าการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมมีการกระจายตัวอยู่บริเวณถนนหลักรอบชุมชน และรอบวัดเจดีย์หลวงฯ (ดังรูปที่ 1) เนื่องจากมีการเข้าถึงที่สะดวก ที่อยู่อาศัยและอาคารประกอบการพาณิชยกรรมมีการกระจายตัวแบบกระจุกกระจายในชุมชน เนื่องจากผู้ครอบครองส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ที่ศึกษาดั้งเดิมที่มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของตนเองให้เกิดรายได้ จึงไม่มีการขายที่ดินหรือย้ายออกจากชุมชน และที่อยู่อาศัยมีการกระจายตัวอยู่ในบริเวณตอนกลางของชุมชนและอยู่ล้อมรอบสถาบันศาสนา พบได้ในชุมชนช่างแต้มและชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีที่ก่อตั้งชุมชนจากความศรัทธาในวัด

ลักษณะการครอบครองตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ตารางที่ 2 และรูปที่ 2) พบว่า

1) การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม ผู้ครอบครองส่วนใหญ่เป็นคนในภาคกลาง (กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี) ร้อยละ 41.5 รองลงมาเป็นคนจังหวัดเชียงใหม่ (ชานเมือง) ร้อยละ 28.1 จังหวัดเชียงใหม่ (พื้นที่ที่ศึกษาดั้งเดิม) ร้อยละ 25.7 ภาคเหนือ ร้อยละ 3.6 และภาคตะวันออก ร้อยละ 1.1 ตามลำดับ โดยลักษณะอาคารส่วนใหญ่เป็นตึกแถวที่มีการเปลี่ยนเจ้าของตึกรวมถึงการเช่าตึก เพื่อประกอบการด้านการรองรับการท่องเที่ยว (เช่น ร้านอาหาร บริษัททัวร์ คาเฟ่ ฯลฯ) อยู่เสมอ และโรงแรมมีจำนวน 2-3.5 ชั้น มีสภาพอยู่ในระดับดีและมีสถาปัตยกรรมที่คงความเป็นล้านนา

2) การใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัยและประกอบการพาณิชยกรรม ผู้ครอบครองส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ (พื้นที่ที่ศึกษาดั้งเดิม) ร้อยละ 68.9 รองลงมาคือ จังหวัดเชียงใหม่ (ชานเมือง) ร้อยละ 12.6 ภาคเหนือ ร้อยละ 10.4 และภาคกลาง (กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี) ร้อยละ 8.2 ตามลำดับ อาคารส่วนใหญ่เป็นบ้านที่มีวัสดุก่อสร้างเป็นไม้และปูน จำนวน 1-2 ชั้น สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง

3) การใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย ผู้ครอบครองส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ (พื้นที่ที่ศึกษาดั้งเดิม) ร้อยละ 67.9 จังหวัดเชียงใหม่ (ชานเมือง) ร้อยละ 22.4 ภาคกลาง (กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี) ร้อยละ 6.9 ภาคเหนือ ร้อยละ 2.5 และภาคตะวันออก ร้อยละ 0.3 ตามลำดับ ลักษณะอาคารเป็นบ้านที่มีวัสดุก่อสร้างเป็นไม้และปูน จำนวน 1-2 ชั้น สภาพอาคารอยู่ในระดับปานกลาง



รูปที่ 1 ประเภทการใช้ที่ดินของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหารปี พ.ศ. 2566

Figure 1 Land use Types in the communities surrounding Chedi Luang Worawiharn Temple in 2023.



รูปที่ 2 ตัวอย่างประเภทการใช้ที่ดินของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหารปี พ.ศ. 2566
 Figure 2 Examples of land use types in the communities surrounding Chedi Luang Worawiharn Temple in 2023.

ตารางที่ 2 ภูมิลำเนาเดิมของผู้อาศัยในปัจจุบัน แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

Table 2 The present owner's original domicile based on land use types.

Land Use Type \ Domicile	Commercial		Mixed		Residential	
	Frequency	Percentage	Frequency	Percentage	Frequency	Percentage
Chiang Mai (traditional)	94	25.7	126	68.9	218	67.9
Chiang Mai (suburb)	103	28.1	23	12.6	72	22.4
Northern	13	3.6	19	10.4	8	2.5
Central	152	41.5	15	8.2	22	6.9
Eastern	4	1.1	-	-	1	0.3
Total	366	100	183	100	321	100

5.1.2 กระบวนการเงินตรึงเคชั่น

กระบวนการเงินตรึงเคชั่นของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวงฯ เกิดจากปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือ ปัจจัยด้านการเข้าถึงพื้นที่หรือที่สถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยชุมชนที่เกิดกระบวนการเงินตรึงเคชั่นก่อน คือ ชุมชนพันอัน เนื่องจากเป็น

ชุมชนที่มีถนนหลักผ่านชุมชน คือ ถนนราชดำเนินซึ่งเป็นถนนสายหนึ่งของถนนคนเดินท่าแพ และอยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวที่นิยมของจังหวัดเชียงใหม่ 4 สถานที่ คือ ประตูท่าแพ วัดเจดีย์หลวงฯ พระบรมราชานุสาวรีย์สามกษัตริย์ และวัดพระสิงห์วรมหาวิหาร โดยระยะทางการเข้าถึงจากศูนย์กลางของชุมชนพื้นอันถึงสถานที่ท่องเที่ยวดังกล่าวทั้ง 4 แห่ง คือ 400, 450, 550 และ 900 เมตร (ตามลำดับ) และต่อมาชุมชนช่างแต้มและชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีได้รับอิทธิพลจากชุมชนพื้นอันที่เกิดกระบวนการเจริญเติบโตขึ้นก่อนซึ่งส่งผลให้ราคาที่ดินในชุมชนสูงขึ้น นักธุรกิจที่ต้องการเข้ามาประกอบการเชิงพาณิชย์รวมถึงการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรในอนาคตหันไปซื้อที่ดินในชุมชนช่างเคียงแทน เนื่องจากมีราคาที่ดินต่ำกว่าชุมชนพื้นอันจึงทำให้ชุมชนช่างแต้มและชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีเกิดปรากฏการณ์เจริญเติบโตขึ้นในเวลาต่อมา โดยสามารถแบ่งกระบวนการเจริญเติบโตของพื้นที่ที่ศึกษาออกเป็น 4 ชั้น ดังนี้ (ตารางที่ 3)

ชั้นที่ 1 ช่วงเริ่มพัฒนา โดยเริ่มจากการก่อตั้งชุมชนช่างแต้ม เริ่มที่ปี พ.ศ. 2540 – ปลายปี พ.ศ. 2555 (ระยะเวลา 6 ปี) ซึ่งการก่อตั้งชุมชนเกิดจากศรัทธาใน 4 วัด คือ วัดช่างแต้ม วัดเจดลิน วัดพ่อนสร้อย และวัดพันแหวน เช่นเดียวกับชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีเริ่มที่ปี พ.ศ. 2546 – ปลายปี พ.ศ. 2555 (ระยะเวลา 10 ปี) การก่อตั้งชุมชนเกิดจากการรวมกลุ่มของประชาชนที่ศรัทธาวัดพระเจ้าเม็งราย จึงย้ายมาสร้างชุมชนรอบวัดพระเจ้าเม็งราย และวัดพันแหวน จึงทำให้เกิดการรวมตัวกันเป็นชุมชน และชุมชนพื้นอันเริ่มที่ปี พ.ศ. 2547 – ปลายปี พ.ศ. 2553 (ระยะเวลา 7 ปี) เกิดจากการสร้างถิ่นฐานของผู้ประกอบอาชีพค้าขายและรับจ้างอยู่ในเขตเมือง รวมถึงเจ้าหน้าที่รัฐที่ได้รับราชการในหน่วยงานที่อยู่ในพื้นที่เมืองเชียงใหม่ ในชั้นนี้จังหวัดเชียงใหม่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้นประกอบกับเป็นที่สนใจของนักท่องเที่ยว เนื่องจากมีสถานที่ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมจำนวนมากในเขตเมืองจึงทำให้มีนโยบายพัฒนาพื้นที่ในเขตเมืองของภาครัฐในการบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น เช่น การซ่อมแซมถนน การดูแลไฟฟ้าและระบบระบายน้ำที่ดีขึ้น การปรับปรุงทัศนียภาพให้มีความสวยงามเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว เป็นต้น โดยการออกนโยบายพัฒนาพื้นที่ของภาครัฐและความนิยมในท่องเที่ยวเชิงศาสนาและวัฒนธรรมส่งผลให้เกิดแรงใจให้ผู้อยู่อาศัยใหม่เข้ามาประกอบการเชิงพาณิชย์ในชุมชน

ชั้นที่ 2 ช่วงโตเต็มที่ โดยชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและช่างแต้มเริ่มที่ปี พ.ศ. 2556 – ปลายปี พ.ศ. 2558 (ระยะเวลา 3 ปี) ชุมชนพื้นอันเริ่มที่ปี พ.ศ. 2554 – ปลายปี พ.ศ. 2555 (ระยะเวลา 2 ปี) เมื่อได้รับการพัฒนาและเริ่มมีนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวสถานที่ในพื้นที่ที่ศึกษาจำนวนมาก จึงทำให้นักธุรกิจเริ่มเข้ามาลงทุนเพื่อประกอบการเชิงพาณิชย์ รวมถึงการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรในอนาคตส่งผลให้พื้นที่เกิดปรากฏการณ์เจริญเติบโตขึ้น เนื่องจากมีคนในชุมชนดั้งเดิมย้ายออกจากชุมชนและมีผู้เข้ามาอยู่ใหม่เพื่อประกอบการเชิงพาณิชย์ในพื้นที่ทำให้พื้นที่เกิดผลกระทบในด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจ นอกจากนี้ในชั้นที่ 2 ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนช่างแต้มได้รับอิทธิพลจากชุมชนพื้นอัน ที่เกิดกระบวนการเจริญเติบโตขึ้นก่อน ทำให้ทั้ง 2 ชุมชนดังกล่าวที่เกิดปรากฏการณ์เจริญเติบโตขึ้นค่อนข้างสูงโดยในชั้นที่ 2 ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีมีจำนวนอาคารที่สร้างใหม่เพิ่มขึ้นจากชั้นที่ 1 จำนวน 27 อาคาร ชุมชนช่างแต้มจำนวน 17 อาคาร และชุมชนพื้นอันจำนวน 25 อาคาร

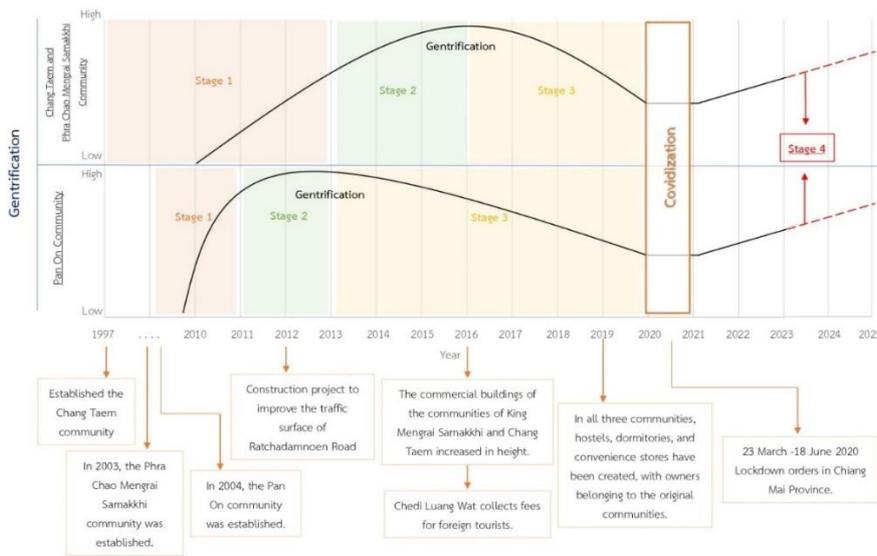
ชั้นที่ 3 ช่วงปรับตัว โดยชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและช่างแต้มเริ่มที่ปี พ.ศ. 2559 – ปลายปี พ.ศ. 2562 (ระยะเวลา 4 ปี) ชุมชนพื้นอันเริ่มที่ปี พ.ศ. 2556 – ปลายปี พ.ศ. 2562 (ระยะเวลา 7 ปี) เนื่องจากในชั้นที่ 2 ชุมชนเริ่มตระหนักถึงผลกระทบและเล็งเห็นช่องทางการสร้างรายได้ในพื้นที่ของตนเองจึงส่งผลให้การย้ายออกจากชุมชนลดน้อยลง และหันมาประกอบการค้าหรือสร้างธุรกิจเพื่อรองรับการท่องเที่ยวมากขึ้น (เช่น ทัวร์นำเที่ยว ร้านอาหาร โฮมสเตย์ เกสต์เฮาส์ หรือโฮเทล เป็นต้น) รวมถึงราคาที่ดินที่สูงขึ้นจึงทำให้ชุมชนอยากเก็บที่ดินไว้ให้ลูกหลานในอนาคต แต่อย่างไรก็ตามปรากฏการณ์เจริญเติบโตขึ้นยังมีแนวโน้มจะเกิดขึ้นอยู่หากชุมชนไม่ได้รับการแก้ไขปัญหาจากการกลายเป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ค่าครองชีพสูง มลพิษ ฯลฯ และมีแนวโน้มจะย้ายออกจากชุมชนหากมีการเสนอซื้อที่ดินราคาสูง

นอกจากนี้ในชั้นที่ 3 พบว่า ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนช่างแต้มมีแนวโน้มจะไม่ย้ายออกจากชุมชนร้อยละ 51.0 และร้อยละ 82.4 ตามลำดับ แต่ชุมชนพื้นอันมีแนวโน้มจะย้ายออกจากชุมชนร้อยละ 55.4 เนื่องจากปัจจัย 3

ประการ ดังนี้ ประการแรก คือ อิทธิพลของการเกิดปรากฏการณ์เจนตรifikasiเข้มข้นไม่เท่ากัน โดยชุมชนพื้นถิ่นได้มีปัจจัยด้านการเข้าถึงพื้นที่หรือสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญมากกว่าจึงทำให้คนดั้งเดิมมีแนวโน้มจะย้ายออกจากชุมชนมากกว่า ประการที่สองคือ ภูมิคุ้มกัน ชุมชนช่างแต้มและชุมชนพระเจ้าเม็งรายมีการก่อสร้างชุมชนด้วยความศรัทธาในศาสนาและวัดในชุมชน ประกอบกับมีสถาบันศึกษาในพื้นที่ชุมชนจำนวนมากกว่าชุมชนพื้นถิ่น จึงทำให้เกิดความผูกพันในพื้นที่ของชุมชนมากกว่า ประการสุดท้ายคือ สำนึกต่อถิ่นที่ (Sense of Place) โดยชุมชนช่างแต้มเป็นชุมชนที่มีผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในชุมชน ตั้งแต่ก่อตั้งชุมชนจำนวนมากและมีการให้ความร่วมมือในการทำกิจกรรมและพัฒนาชุมชนอยู่เป็นประจำ จึงทำให้เกิดความหวงแหนในที่อยู่อาศัยจึงมีแนวโน้มที่จะไม่ย้ายออกจากชุมชน แต่อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมของพื้นที่ อาจส่งผลต่อการตัดสินใจย้ายออกหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารของเจ้าของในรุ่นถัดไปได้ เพราะจากการสัมภาษณ์ทายาทของผู้สูงอายุในชุมชนนี้มีแนวโน้มจะขายที่ดินและย้ายออกจากชุมชนในอนาคต เนื่องจากต้องการอาศัยอยู่ในพื้นที่นอกเมือง ประกอบกับนายหน้าซื้อที่ดินเสนอราคาที่ดินราคาสูง ในขณะที่ทายาทของผู้สูงอายุในชุมชนพื้นถิ่นเริ่มสนใจการทำธุรกิจในพื้นที่ของตนเองในชุมชน จึงมีการวางแผนเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่อยู่อาศัยเป็นอาคารเชิงพาณิชย์ในอนาคต

หากจำลองสถานการณ์ของกระบวนการเจนตรifikasiเข้มข้นของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร เป็นกราฟเชิงคุณภาพ (เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์) เพื่อแสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของปรากฏการณ์เจนตรifikasiเข้มข้นในระดับสูง-ต่ำ ดังรูปที่ 3 พบว่า ขั้นที่ 1 เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ถึงขั้นที่ 3 ปลายปี พ.ศ. 2562 แต่เนื่องจากเกิดโควิด-19 (Covidization) ส่งผลให้ปรากฏการณ์เจนตรifikasiเข้มข้นหยุดลงและเมื่อเปิดให้มีการท่องเที่ยวมากขึ้นในปี พ.ศ. 2565-2566 ปรากฏการณ์เจนตรifikasiเข้มข้นจึงกลับมาเริ่มสูงอีกครั้งและมีอย่างต่อเนื่อง หากในอนาคตไม่มีแนวทางในการหาสมดุลระหว่างการพัฒนาเมืองด้านเศรษฐกิจและผลกระทบต่อชุมชนได้รับจะส่งผลให้ชุมชนทั้ง 3 การเกิดกระบวนการเจนตรifikasiเข้มข้นในขั้นที่ 4 คือพื้นที่กลายเป็นย่านพาณิชย์อย่างเต็มรูปแบบก็อาจเกิดขึ้นได้

จากผลการศึกษากระบวนการเจนตรifikasiเข้มข้นที่เกิดขึ้นในชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวงฯ อยู่บนฐานของการท่องเที่ยวที่เกิดจากวัดเจดีย์หลวงฯ จึงเรียกได้ว่าเป็นปรากฏการณ์เจนตรifikasiเข้มข้นเชิงท่องเที่ยว (Tourism gentrification) ซึ่งเป็นการพัฒนาพื้นที่รอบวัดเพื่อตอบสนองต่อการท่องเที่ยวที่เข้มข้น



รูปที่ 3 กระบวนการเจนตรifikasiเข้มข้นและลำดับเหตุการณ์ที่สำคัญในชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร

Figure 3 Gentrification process and significant events chronology in the communities surrounding Chedi Luang Worawihan temple.

ตารางที่ 3 กระบวนการเจเนตรีฟิเคชันในชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร

Table 3 Gentrification process in the communities surrounding Chedi Luang Worawiharn Temple.

Stage Study area	S t e g e 1 : Early development	S t a g e 2 : Mature period	S t a g e 3 : Adaptation period
Phra Chao Mengrai Samakkhi Community	In 1997, a community based on faith was established at Wat Phra Chao Mengrai. The transition areas were mostly around Chedi Luang temple and the area next to Phra Pok Klao, Ratchamankha, and Singharat roads.	Land price was not very high and got the influence from the Phan-on community. New high-rise commercial buildings were highly found in 2016.	The community has begun to operate businesses (restaurants) and has rented out the buildings or space in front of residences to new people.
Chang-tam Community	In 2003, four faith temples were established: Wat Chang Taem, Wat Chet Lin, Wat Fon Soi, and Wat Phan Waen. Most areas were residential and other uses such as schools, markets, and temples, which were not famous for the tourists.	The community was influenced by the King Mengrai Samakkhi community and the Phan-on communities.	There were few people moving out of the community and houses were changed to homestays or guesthouses.
Pan-on Community	In 2004, the community engaged in trading, contracting and government service. The location of the community is adjacent to Chedi Luang temple, walking Street and Tha-phae Gate, therefore, it can attract tourists to the community.	There were new commercial buildings all the years such as massage parlors, shophouses.	Most people in the community are self-employed and have expanded their homes into dormitories or guesthouses and shops.

5.1.3 ผลกระทบที่ชุมชนได้รับจากปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน

ผลกระทบจากปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันต่อชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร (ก่อนเกิดโควิด-19: Pre-Covidization) มี 3 ด้าน คือ

1) ด้านกายภาพ ได้แก่ อาคารได้รับการปรับปรุงให้มีสภาพดีขึ้นส่งผลให้ทัศนียภาพของชุมชนน่าอยู่ยิ่งขึ้น สภาพพื้นที่ในชุมชนได้รับการดูแลที่ดีขึ้นจากทางหน่วยงานรัฐ แต่เริ่มมีปัญหาพื้นที่สำหรับการสัญจรลดลง เช่น มีการจอดรถของนักท่องเที่ยวในพื้นที่ถนนหน้าบ้านของคนในชุมชน พื้นที่สีเขียวลดลง เนื่องจากพื้นที่สำหรับการปลูกต้นไม้ถูก

แทนที่ด้วยตัวอาคาร การอนุรักษ์อาคาร/บ้านที่มีเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมโบราณลดน้อยลง และเกิดมลภาวะในชุมชนมากขึ้น เช่น น้ำเสีย ขยะ สิ่งปฏิกูล ที่เกิดจากการท่องเที่ยว

2) ด้านสังคม ได้แก่ คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้น ชุมชนมีโอกาสทางฝึกทักษะด้านภาษามากขึ้น การย้ายถิ่นเข้ามาในชุมชนมากขึ้นส่งผลให้ชุมชนเกิดการพัฒนามากขึ้น อย่างไรก็ตามการมีแรงงานนอกระบบเข้ามาในพื้นที่มากขึ้นทำให้เกิดชุมชนเริ่มมีปัญหาทางด้านสังคม ปัญหาการขายบริการทางเพศ ปัญหาอาชญากรรม ความสามัคคีของคนในชุมชนลดลงความขัดแย้งระหว่างผู้อยู่อาศัยเก่าและผู้อยู่อาศัยใหม่ และการสูญเสียวิถีชีวิตแบบดั้งเดิม

3) ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การจ้างงานในชุมชนมากขึ้น เป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ ส่งผลให้มีการลงทุน การบริการสาธารณะดีขึ้น ธุรกิจด้านการค้าขายและบริการมากขึ้น แต่ก็ทำให้เกิดค่าครองชีพของชุมชนสูงขึ้น ค่าเช่า/ราคาที่ดินสูงขึ้น และเกิดการเก็งกำไรที่ดิน

หากพิจารณาผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตริฟิเคชันต่อชุมชนในช่วยก่อนเกิดโควิด-19 (Pre-Covidization) แยกตามชุมชน พบว่า (ดังตารางที่ 4)

1) ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี ได้รับผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตริฟิเคชันในระดับปานกลางทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านกายภาพ และด้านสังคม ตามลำดับ โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่สูงที่สุด คือ เกิดธุรกิจด้านการค้าขายและบริการมากขึ้น ด้านกายภาพที่สูงที่สุดคือ อาคารได้รับการปรับปรุงให้มีสภาพดีขึ้นส่งผลให้ทัศนียภาพของชุมชนน่าอยู่ยิ่งขึ้น และด้านสังคมที่สูงที่สุดคือ การมีแรงงานนอกระบบเข้ามาในพื้นที่มากขึ้นทำให้เกิดปัญหาทางด้านสังคม

2) ชุมชนช่างแต้ม ได้รับผลกระทบระดับสูง คือ ด้านเศรษฐกิจ ระดับปานกลาง คือ ด้านกายภาพ และด้านสังคม โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่สูงที่สุดคือ ค่าครองชีพสูงขึ้น ด้านกายภาพที่สูงที่สุดคือ อาคารได้รับการปรับปรุงให้มีสภาพดีขึ้นส่งผลให้ทัศนียภาพของชุมชนน่าอยู่ยิ่งขึ้น และด้านสังคมที่สูงที่สุดคือ ทำให้คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้น

3) ชุมชนพันอัน ได้รับผลกระทบทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านกายภาพ และด้านสังคมในระดับปานกลาง ตามลำดับ โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่สูงที่สุดคือ ค่าเช่า/ราคาที่ดินสูงขึ้น ด้านกายภาพที่สูงที่สุดคือ พื้นที่สำหรับการสัญจรลดลง และด้านสังคมที่สูงที่สุดคือ ทำให้คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้น และจากการศึกษานี้พบว่า ชุมชนได้รับผลกระทบจากคนเร่ร่อนที่เข้ามาอยู่ในชุมชนเนื่องจากการท่องเที่ยวที่มากขึ้น โดยคนเร่ร่อนที่เข้ามาจะมีการหารายได้จากนักท่องเที่ยว เช่น รับจ้างเล่นกอล์ฟประกอบกรถ่ายรูปรูปของนักท่องเที่ยวในบริเวณท่าแพ เก็บดอกไม้ข้างทางหรือดอกไม้ที่สักการะพระพุทธรูป เพื่อนำมาขายต่อกับนักท่องเที่ยว เป็นต้น ซึ่งคนเร่ร่อนเหล่านี้ได้อาศัยอยู่ตามที่ปล่อยร้างหรืออาคารพาณิชย์ที่ยังไม่มีผู้เช่า โดยขยับย้ายในพื้นที่สาธารณะและทิ้งขยะข้างทาง ซึ่งส่งผลเสียต่อทัศนียภาพของชุมชน

ตารางที่ 4 ผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตริฟิเคชันต่อชุมชน (ก่อนเกิดการโควิด-19: Pre-Covidization) แยกรายชุมชน

Table 4 Impact of gentrification on the three study communities (Pre-Covidization period)

community Sector	Phra Chao Mengrai Samakkhi				Chang-tam				Pan-on			
	Mean	S.D.	Level	Rank	Mean	S.D.	Level	Rank	Mean	S.D.	Level	Rank
Physical	2.77	0.29	moderate	2	2.40	0.20	moderate	2	2.77	0.31	moderate	2
Social	2.61	0.22	moderate	3	2.39	0.15	moderate	3	2.63	0.21	moderate	3
Economic	3.07	0.22	moderate	1	3.73	0.16	High	1	3.40	0.26	moderate	1

5.2. การเปลี่ยนแปลงของปรากฏการณ์เจนนตรีพีเคชั่น ในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ประกอบด้วย การเปลี่ยนแปลงด้านประชากรและราคาที่ดิน (ราคาประเมินที่ดินของภาคราชการ) และผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนนตรีพีเคชั่นต่อชุมชนในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

5.2.1 การเปลี่ยนแปลงด้านประชากรและราคาที่ดินของชุมชนรอบวัดเจติยหลวงฯ ในช่วงก่อนและหลังเกิดสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยเปรียบเทียบช่วงเวลาที่เกิดปรากฏการณ์เจนนตรีพีเคชั่นสูงสุด คือ ในปี พ.ศ. 2559 และในช่วงเวลาที่เกิดการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 คือ ปี พ.ศ. 2563 แต่เนื่องจากในปี พ.ศ. 2563 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องหยุดการสำรวจข้อมูล ดังนั้นจึงใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2564 (ซึ่งยังมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แต่มีการควบคุมและจัดการการแพร่ระบาดได้) ผลการศึกษา มี ดังนี้ (ตารางที่ 5)

1) ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี มีจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ. 2564 ลดลง เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2559 แต่จำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้น และราคาประเมินที่ดินที่ต่ำสุดสูงขึ้น

2) ชุมชนช่างแต้ม จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ. 2564 ลดลง เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2559 แต่จำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และราคาประเมินที่ดินอยู่ในระดับคงที่

3) ชุมชนพันอัน มีจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ. 2564 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2559 แต่จำนวนครัวเรือนลดลง และราคาประเมินที่ดินที่ต่ำสุดสูงขึ้น

ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนช่างแต้มมีประชากรวัยทำงาน (15-59 ปี) บางส่วนย้ายออกจากชุมชน และบางส่วนสร้างบ้านใหม่เพิ่มในชุมชน ส่งผลให้จำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรในปี พ.ศ. 2564 ลดลง แต่จำนวนครัวเรือนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ธุรกิจรายใหม่เริ่มสนใจลงทุนในพื้นที่ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี จึงทำให้ราคาประเมินที่ดินที่ต่ำที่สุดสูงขึ้น และชุมชนพันอันที่เกิดปรากฏการณ์เจนนตรีพีเคชั่นสูงตั้งแต่ก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในช่วงหลังการเกิดสถานการณ์ดังกล่าว ยังเป็นชุมชนที่ประชากรสนใจที่จะมาอาศัยอยู่เพิ่มขึ้นแต่ในทางกลับกันผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ประชากรที่เคยย้ายถิ่นมาอยู่ในพื้นที่ในช่วงกระบวนการขั้นที่ 2 (เติบโตเต็มที่) ย้ายกลับถิ่นฐานเดิมหรือย้ายครัวเรือนไปยังสถานที่อื่น เช่น ชานเมือง ส่งผลให้จำนวนครัวเรือนในปี พ.ศ. 2564 ลดลง

ตารางที่ 5 การเปลี่ยนแปลงประชากรและราคาประเมินที่ดิน ช่วงก่อนและช่วงการเกิดโควิด-19 แยกรายชุมชน

Table 5 Population changes and land valuations before and during the COVID-19 outbreak, separated by community.

Data Study area	Year 2016				Year 2021				
	Household	Population		Land appraisal price (Baht/Wa ²)	Population density (person/km ²)	Population		Land appraisal price (Baht/Wa ²)	
		Male	Female			Male	Female		Total
Phra Chao	1,062	1,056	937	1,993	4,163	892	781	1,673	54,000-80,000
Mengrai									
Samakkhi									
Community									
Chang-tam	357	523	567	1,090	6,176	475	519	994	65,000-77,000
Community									
Pan-on	355	282	290	572	3,892	310	293	603	50,000-105,000
Community									

ที่มา: Chiangmai Municipality (2017), Chiangmai Municipality (2022), Office of Chiang Mai Provincial Treasury (2023)

ในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันได้หยุดชะงักลงจึงทำให้ประชากรของชุมชนพระเจ้าเม้งรายสามัคคีและชุมชนช่างแต้มลดลง แต่อย่างไรก็ตามราคาที่ดินของชุมชนพระเจ้าเม้งรายสามัคคีและชุมชนพันอันสูงขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งของชุมชนที่อยู่ติดกับถนนราชดำเนิน (ถนนคนเดินท่าแพ)

5.2.2 ผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันต่อชุมชนในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันต่อชุมชนในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 มี 3 ด้าน คือ 1) ด้านกายภาพ ได้แก่ อาคารพาณิชย์กรรม (เช่น ร้านค้า โรงแรม โฮมสเตย์) ปิดกิจการส่งผลให้สภาพแวดล้อมทรุดโทรม ชุมชนขาดความมีชีวิตชีวา ทัศนียภาพที่น่าอยู่หายไป อย่างไรก็ตามเมื่อกิจกรรมการท่องเที่ยวลดลง พบว่า มลภาวะในชุมชนลดลง เช่น น้ำเสีย ขยะ สิ่งปฏิกูล 2) ด้านสังคม ได้แก่ การพบปะกับเพื่อนบ้าน/คนในชุมชน (ทั่วไป) ลดลง เนื่องจากต้องเว้นระยะห่างและมีการล็อกดาวน์ การจัดกิจกรรมในชุมชนน้อยลง คุณภาพชีวิตลดลงเนื่องจากสูญเสียรายได้ ทั้งจากการถูกเลิกจ้าง งานน้อยลง ไม่สามารถเข้ารับการศึกษได้อย่างต่อเนื่อง ไม่สามารถเข้าถึงบริการสาธารณสุขได้อย่างทั่วถึง และจำนวนคนไร้บ้านในชุมชนเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามพบว่าสถานการณ์ดังกล่าวช่วยให้ชุมชนเกิดความสามัคคีมากขึ้นเพื่อก้าวผ่านสถานการณ์การระบาดของโควิด 19 นอกจากนี้มีผู้คนในชุมชนบางส่วนย้ายออกเพื่อกลับภูมิลำเนาเดิม และ 3) ด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ เกิดการเก็งกำไรในพื้นที่มากขึ้น เศรษฐกิจซบเซาลง เนื่องจากนักท่องเที่ยวลดลง ธุรกิจด้านการค้าขายและบริการลดลง ค่าเช่า/ราคาที่ดินถูกลง รายได้ลดลงหรือสูญเสียรายได้/คนตกงานมากขึ้น ค่าครองชีพสูงยิ่งขึ้น และเมื่อพิจารณาผลกระทบของปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันรายชุมชน พบว่า (ตารางที่ 6)

- 1) ชุมชนพระเจ้าเม้งรายสามัคคี ได้รับผลกระทบระดับปานกลางทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านกายภาพ และด้านสังคม ตามลำดับ โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่สูงที่สุดคือ เศรษฐกิจซบเซาลง เนื่องจากนักท่องเที่ยวลดลง ด้านกายภาพที่สูงที่สุดคือ มลภาวะในชุมชนลดลง และด้านสังคมที่สูงที่สุดคือ เกิดความสามัคคีในชุมชนมากขึ้นเพื่อรับมือกับสถานการณ์การระบาดของโควิด 19
- 2) ชุมชนช่างแต้ม ได้รับผลกระทบระดับปานกลางทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านกายภาพ และด้านสังคม ตามลำดับ โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่สูงที่สุดคือ เกิดการเก็งกำไรในพื้นที่มากขึ้น ด้านกายภาพที่สูงที่สุดคือ มลภาวะในชุมชนลดลง และด้านสังคมที่สูงที่สุดคือ การจัดกิจกรรมในชุมชนน้อยลง
- 3) ชุมชนพันอัน ได้รับผลกระทบระดับปานกลางทั้งด้านเศรษฐกิจ ด้านกายภาพ และด้านสังคม ตามลำดับ โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจที่สูงที่สุดคือ ธุรกิจด้านการค้าขายและบริการลดลง ด้านกายภาพที่สูงที่สุดคือ มลภาวะในชุมชนลดลง และด้านสังคมที่สูงที่สุดคือ การจัดกิจกรรมในชุมชนน้อยลง

ตารางที่ 6 ผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันต่อชุมชน (หลังเกิดโควิดวิวัฒน์ (Covidization))

Table 6 Impact of the gentrification phenomenon on communities (Covidization period).

community Sector	Phra Chao Mengrai Samakkhi				Chang Taem				Pan On			
	Mean	S.D.	Level	Rank	Mean	S.D.	Level	Rank	Mean	S.D.	Level	Rank
Physical	2.89	0.41	moderate	2	2.80	0.32	moderate	2	3.25	0.39	moderate	2
Social	2.72	0.21	moderate	3	2.79	0.22	moderate	3	3.05	0.22	moderate	3
Economic	2.95	0.26	moderate	1	3.15	0.16	moderate	1	3.49	0.22	moderate	1

นอกจากนี้ในช่วงการเกิดโควิดวิวัฒน์ส่งผลเสียในแง่ลบให้กับพื้นที่ที่ศึกษา คือ เมื่อเศรษฐกิจซบเซาลงส่งผลให้คนในชุมชนขาดรายได้ ทำให้เกิดการซื้อขายที่ดินเพื่อเก็งกำไรในอนาคตในพื้นที่มากขึ้นกว่าในช่วงเวลาก่อนเกิดโควิดวิวัฒน์ ซึ่งมีการเก็งกำไรโดยนายทุนต่างชาติได้เข้ามามีบทบาทในการซื้อที่ดิน โดยมีการซื้อที่ดินผ่านตัวแทนที่มีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และอยู่ในภาคกลาง และผลกระทบของการที่เศรษฐกิจซบเซาลง คือ ขาดการบำรุงรักษาพื้นที่และความปลอดภัยลดลง

เนื่องจากมีสถานที่ที่รกร้าง แต่อย่างไรก็ตามเมื่อมีโควิด-19 ระบาดเข้ามาส่งผลทำให้ความสัมพันธ์กับคนในชุมชนระหว่างผู้ที่อยู่อาศัยดั้งเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่เกิดความสามัคคีกันมากขึ้น เช่น วางแผนรับมือกับโรคระบาดโควิด 2019 การร่วมกันจัดกิจกรรมแจกอาหารให้กับคนยากไร้ เป็นต้น ซึ่งแตกต่างจากช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ที่ผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่ไม่มีความผูกพันหรือมีสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน ไม่มีการเอื้อผลประโยชน์ต่อกัน ไม่มีความสามัคคีและไม่มีความขัดแย้งกัน

6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 อภิปรายผล

กระบวนการเจน트리ฟิเคชันในชุมชนรอบวัดเจติยหลวงฯ มีแรงผลักดัน คือ การท่องเที่ยวที่เข้มข้นโดยมีหน่วยงานภาครัฐสนับสนุนในการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น โดยการศึกษาในครั้งนี้พบว่า พื้นที่ที่ศึกษามีกระบวนการเจน트리ฟิเคชัน 3 ขั้นตอน คือ ขั้นที่ 1 ช่วงเริ่มพัฒนา ขั้นที่ 2 ช่วงโตเต็มที่ ขั้นที่ 3 ช่วงปรับตัว และในอนาคตอาจเกิดขั้นที่ 4 คือชุมชนกลายเป็นย่านพาณิชย์อย่างเต็มรูปแบบสอดคล้องและแตกต่างจากทฤษฎีของ Clay (1979) และ Twigg (2020) โดยขั้นที่ 1 กล่าวถึงการก่อตั้งชุมชนและอธิบายถึงสาเหตุหรือแรงจูงใจในการย้ายเข้ามาในพื้นที่รวมถึงเริ่มมีการย้ายเข้ามาในชุมชน รวมถึงมีการปรับปรุงพื้นที่หรืออาคารบ้านเรือน บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคให้ดีขึ้น เช่น การซ่อมแซมถนน และการปรับปรุงทัศนียภาพ สอดคล้องกับ Twigg ขั้นที่ 0 คือ กล่าวถึงแรงจูงใจในการย้ายเข้ามาของผู้อยู่อาศัยใหม่ และ Clay ขั้นที่ 1 คือเริ่มเกิดเจน트리ฟิเคชัน แต่ในขั้นที่ 2 และ 3 ของ Clay มีการแบ่งขั้นตอนโดยใช้ข้อมูลระดับของนักลงทุน (รายย่อยและรายใหญ่) แต่ในการศึกษาครั้งนี้ขาดข้อมูลระดับของนักลงทุนจึงรวมขั้นที่ 2 และ 3 ของ Clay เป็นขั้นที่ 2 ของการศึกษาครั้งนี้และในขั้นที่ 4 ของ Clay เป็นขั้นที่ 3 ของการศึกษารั้งนี้แต่แตกต่างในประเด็นการปรับตัวของชุมชนที่ศึกษาที่สังเกตเห็นถึงช่องทางหารายได้ในพื้นที่ของตนเอง อีกทั้งหากในอนาคตไม่มีแนวทางในการแก้ไขผลกระทบของเจน트리ฟิเคชันในพื้นที่ศึกษา ชุมชนจะกลายเป็นย่านพาณิชย์เต็มรูปแบบขั้นที่ 4 ซึ่งสอดคล้องกับขั้นที่ 5 ของ Twigg คือพื้นที่จะกลายเป็นย่านการค้าเต็มรูปแบบ โดยผลกระทบของเจนตรีฟิเคชันในชุมชนด้านเศรษฐกิจ เช่น เกิดธุรกิจด้านการค้าขายและบริการมากขึ้น สอดคล้องกับศึกษาของ Pounpunwong (2017) ได้ทำการศึกษาการพัฒนาพื้นที่ชนบทให้กลายเป็นเมือง กรณีศึกษาแหล่งท่องเที่ยวดอยม่อนแจ่ม อำเภอแม่ริม จังหวัดเชียงใหม่ ผลการศึกษา พบว่า พื้นที่ที่เกิดการพัฒนาเกิดขึ้นในพื้นที่ของชุมชนบ้านหนองหอยโดยได้เปลี่ยนจากชุมชนเป็นสถานที่ท่องเที่ยวด้วยร่วมมือกันระหว่างหน่วยงานของรัฐและชุมชนซึ่งส่งผลให้ชุมชนได้รับผลกระทบด้านเศรษฐกิจ คือ ชาวบ้านหันมาทำอาชีพค้าขายและบริการนักท่องเที่ยว และในการศึกษารั้งนี้ได้กล่าวถึงสภาพตัวอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงแต่ยังคงความเป็นเอกลักษณ์ของล้านนาไว้เช่นเดียวกับการศึกษาการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยของเรือนแถวไม้ริมน้ำชุมชนตลาดหัวตะเข้ กรุงเทพมหานคร จากปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชัน ของ Dhirasedh and Boonprasong (2023) ที่กล่าวว่า การเปลี่ยนแปลงของสถาปัตยกรรมที่ได้รับอิทธิพลจากการตอบสนองต่อการท่องเที่ยวจะมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับรูปแบบเดิมเพื่อรักษาสถาปัตยกรรมเดิมไว้ นอกจากนี้การศึกษาผลกระทบที่ชุมชนได้รับจากการเกิดปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันเด่นชัดไปในด้านเศรษฐกิจและการยึดครองที่ดินจากนักลงทุน แต่นโยบายของหน่วยงานรัฐมุ่งเน้นการแก้ปัญหาทางกายภาพโดยมีการปรับปรุงภูมิทัศน์ของพื้นที่เป็นส่วนใหญ่ซึ่งตรงกับการศึกษาของ Paulla and Wakhidah (2020) เรื่อง “Gentrification Impact to the Community’s Quality of Life in Semarang Old Town” กล่าวถึง ชุมชนเมืองเก่าเซมารังในประเทศอินโดนีเซีย ได้รับผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันในด้านกายภาพเศรษฐกิจ และสังคม ทั้งทางบวกและทางลบแต่รัฐบาลยังคงมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาทางกายภาพของเมืองเก่าเท่านั้น แต่ไม่ได้คำนึงถึงการฟื้นฟูเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน

นอกจากนี้ Alexandr and Janoschka (2020) ทำการการศึกษาเจนตรีฟิเคชัน ภายใต้สถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในหัวข้อ ‘Post-pandemic’ transnational gentrifications: A critical outlook ได้กล่าวถึงผลกระทบที่เกิดจากการระบาดของโรคที่สัมพันธ์กับราคาที่ดิน นโยบายรัฐและนักลงทุนข้ามชาติ โดยนักลงทุนจะใช้โอกาสที่

ราคาที่ดินลดลงในช่วงสถานการณ์การระบาดของโรคเข้ามาทำธุรกิจเก็งกำไรในพื้นที่ ซึ่งมีสอดคล้องและแตกต่างจากการศึกษาปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวงฯ กล่าวคือ ผลกระทบที่เกิดในช่วงการระบาดของโรคคือนักลงทุนสนใจเก็งกำไรในพื้นที่เช่นเดียวกันแต่มีความแตกต่างกันในเรื่องของราคาที่ดินโดยราคาที่ดินของชุมชนช่างแต้มคงที่ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนพันอันสูงขึ้นเนื่องจากก่อนเกิดการระบาดของโรคชุมชนทั้ง 3 ได้ปรับตัวเข้ากับปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันจึงทำให้มีแนวโน้มที่จะย้ายออกน้อยลง และถึงแม้โรคระบาดจะทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหยุดลงแต่ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่อยากมาเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่หรือความต้องการที่ดินนำไปพัฒนาในเชิงพาณิชย์กรรมไม่ได้น้อยลงเพียงแต่ชะลอการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจลงเท่านั้นจึงทำให้ราคาที่ดินยังคงสูงขึ้น และการศึกษาของ Han et al. (2021) ในประเด็น “gentrification” and “degentrification” ในช่วงเวลาก่อนและหลังเกิดการระบาดของโรคโควิด 19 ในพื้นที่อิตาเวอน ประเทศเกาหลีใต้ ซึ่งพบว่า เจนตรีฟิเคชันสามารถแบ่งออกได้ 4 ขั้นตอน โดยการระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลกระทบต่อกระบวนการเจนตรีฟิเคชัน ในประเด็นเรื่องค่าเช่าที่สูงแต่กิจกรรมทางเศรษฐกิจลดลงจึงทำให้ปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันลดลง เนื่องจากพ่อค้าผู้ราคาเช่าไม่ไหว สอดคล้องกับผลการศึกษาในประเด็นการระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลกระทบต่อกระบวนการเจนตรีฟิเคชัน และแตกต่างในประเด็นการระบาดของโรคไม่ได้ส่งผลให้เจนตรีฟิเคชันลดลงแต่เป็นการหยุดการเกิดเจนตรีฟิเคชันชั่วคราว และเมื่อมีการเปิดให้ท่องเที่ยวมากขึ้น นักลงทุนที่เก็งกำไรในช่วงการระบาดของโรคจะรีบปล่อยที่ดินให้กับนักลงทุนรายใหญ่ทำให้เจนตรีฟิเคชันสูงขึ้นกว่าช่วงก่อนเกิดการระบาดของโรค

6.2 สรุปผล

การศึกษาปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันในพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า พื้นที่ที่ศึกษามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมมากที่สุด โดยภูมิภานาเดิมของผู้ครอบครองอาคารที่ใช้ประโยชน์อาคารเพื่อพาณิชย์กรรมส่วนใหญ่เป็นคนจากภาคกลาง ในขณะที่ผู้ครอบครองที่ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยผสมกับการค้า และอยู่อาศัยอย่างเดียวยส่วนใหญ่เป็นคนดั้งเดิมในชุมชน แสดงให้เห็นถึงปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวงฯ โดยปรากฏการณ์ดังกล่าวสามารถจำแนกได้เป็น 4 ขั้นตอนคือ ขั้นที่ 1 ช่วงเริ่มพัฒนา ขั้นที่ 2 ช่วงโตเต็มที่ และขั้นที่ 3 ช่วงปรับตัว โดยชุมชนพันอันเกิดปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันก่อนชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนช่างแต้ม ซึ่งกระบวนการเจนตรีฟิเคชันนี้มีปัจจัยด้านการท่องเที่ยวเป็นตัวขับเคลื่อน โดยชุมชนที่มีแนวโน้มจะย้ายออกจากชุมชนมากที่สุดคือ ชุมชนพันอัน นอกจากนี้ปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันหยุดชะงักลงเมื่อเกิดโควิดระบาด แต่อย่างไรก็ตามในอนาคตกระบวนการเจนตรีฟิเคชันอาจจะอยู่ในขั้นที่ 4 เนื่องจากเริ่มมีการเปิดให้ท่องเที่ยวมากขึ้นและปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันยังเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องประกอบกับแนวโน้มย้ายออกของชุมชนพันอันและชุมชนพระเจ้าเม็งรายทำให้ในอนาคตพื้นที่ที่ศึกษาอาจจะกลายเป็นย่านพาณิชย์อย่างเต็มรูปแบบ นอกจากนี้ผลกระทบจากปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันต่อชุมชน (ก่อนเกิดการโควิดระบาด) ของทั้ง 3 ชุมชน ได้รับผลกระทบในด้านเศรษฐกิจมากที่สุด รองลงมาคือ ด้านกายภาพและด้านสังคม ตามลำดับ โดยชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีได้รับผลกระทบในด้านเศรษฐกิจในแง่บวกคือ เกิดธุรกิจด้านการค้าขายและบริการมากขึ้น แต่ชุมชนช่างแต้ม ชุมชนพันอัน เกิดผลกระทบในแง่ลบคือ ค่าครองชีพสูงขึ้นและค่าเช่า/ราคาที่ดินสูงขึ้น ตามลำดับ

ในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลให้การท่องเที่ยวหยุดชะงักลง ปรากฏการณ์เจนตรีฟิเคชันหยุดการเติบโต โดยส่งผลให้ชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนช่างแต้มมีจำนวนประชากรลดลงแต่ราคาที่ดินของชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคีและชุมชนพันอันสูงขึ้น และผลกระทบที่เกิดขึ้นในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ของทั้ง 3 ชุมชน ได้รับผลกระทบในด้านเศรษฐกิจมากที่สุดซึ่งสอดคล้องกับผลกระทบที่เกิดก่อนสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยผลกระทบด้านเศรษฐกิจของชุมชนพระเจ้าเม็งรายสามัคคี ชุมชนช่างแต้ม และชุมชนพันอันเป็นไปในทางลบคือ เศรษฐกิจซบเซาลง เกิดการเก็งกำไรในพื้นที่มากขึ้น และธุรกิจด้านการค้าขายและบริการลดลง ตามลำดับ แต่ในด้านสังคม กลับพบว่าความสัมพันธ์กับคนในชุมชนระหว่างผู้อยู่อาศัยดั้งเดิมและผู้อยู่อาศัยใหม่เกิดความสามัคคีกันมากขึ้น

หากพิจารณาค่าเฉลี่ยของผลกระทบของปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 พบว่าทั้ง 3 ชุมชนได้รับผลกระทบด้านเศรษฐกิจมากที่สุด โดยชุมชนที่ได้รับผลกระทบด้านเศรษฐกิจมากที่สุดในช่วงก่อนเกิดสถานการณ์ดังกล่าว คือชุมชนช่างแต้ม เนื่องจากเป็นชุมชนที่นักลงทุนสนใจมาลงทุนในพื้นที่และได้รับอิทธิพลจากชุมชนพันทัน และในช่วงหลังเกิดสถานการณ์ดังกล่าวชุมชนที่ได้รับผลกระทบด้านเศรษฐกิจมากที่สุด คือ ชุมชนพันทัน เนื่องจากเป็นชุมชนที่ประกอบอาชีพค้าขายเป็นส่วนใหญ่จึงขาดรายได้จากการหยุดกิจกรรมทางเศรษฐกิจของเมืองเชียงใหม่

6.3 ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษานี้ให้ความสำคัญกับกระบวนการเจเนตรีฟิเคชันจากการท่องเที่ยวในพื้นที่ประวัติศาสตร์ จากผลการศึกษาในเรื่องของแรงจูงใจในการก่อสร้างชุมชนและแนวโน้มจะไม่ย้ายออกจากชุมชนแสดงให้เห็นถึงความศรัทธาในศาสนาและศาสนสถานซึ่งถือว่าเป็นภูมิคุ้มกันที่นำไปสู่ความสามารถในการปรับตัวและรับมือของชุมชน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวทางในการจัดการและวางแผนพัฒนาชุมชนให้เกิดความยั่งยืนควรส่งเสริมด้านภูมิคุ้มกันของชุมชนร่วมกับการแก้ไขผลกระทบในเชิงลบและส่งเสริมผลกระทบในเชิงบวกทั้งในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ที่ชุมชนได้รับจากปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน เนื่องจากพื้นที่ที่ศึกษาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่การหยุดหรือชะลอปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันจึงเป็นไปได้ยาก การหาสมดุลระหว่างกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมจึงเป็นเรื่องสำคัญที่จะนำชุมชนไปสู่การพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน อย่างไรก็ตามปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันอาจเกิดได้จากปัจจัยอื่นด้วย ซึ่งแรงจูงใจหรือเหตุผลในการชะลอปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน หรือการไม่ย้ายออกจากชุมชนของคนอาศัยเดิม อาจมาจากปัจจัยอื่นได้ ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปจึงควรมีการศึกษาปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันในด้านอื่น ๆ เช่น ปัจจัยด้านการค้าก่อให้เกิดเจเนตรีฟิเคชันเพื่อการค้าปลีก (Retail gentrification) ปัจจัยด้านที่อยู่อาศัยก่อให้เกิดเจเนตรีฟิเคชันของเคหะชุมชน (The gentrification of social housing) เป็นต้น นอกจากนี้เครื่องมือหลักที่ใช้ในการศึกษาได้จากการสัมภาษณ์ แบบสอบถามและการสังเกตพื้นที่ โดยมีกลุ่มเป้าหมายคือ คนในชุมชนรวมถึงพนักงานที่ทำงานในกิจการสำหรับรองรับนักท่องเที่ยว (ร้านนวดแผนไทย โรงแรม ร้านอาหาร) แต่ยังขาดข้อมูลจากเจ้าของกิจการ ดังนั้นหากมีการทำวิจัยในด้านแรงจูงใจในการเลือกพื้นที่ในการประกอบการควรใช้ข้อมูลที่ได้จากเจ้าของธุรกิจเพื่อนำข้อมูลไปวิเคราะห์แนวทางในการพัฒนาพื้นที่

นอกจากนี้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอนอาจมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชัน ดังเช่น ผลการศึกษาพบว่าในช่วงสถานการณ์การเกิดโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในบริเวณพื้นที่ชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวงฯ มีผลต่อการชะลอการเปลี่ยนแปลงเจเนตรีฟิเคชัน ซึ่งกระบวนการเจเนตรีฟิเคชันอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อีกหลังจากที่พื้นที่ฟื้นฟูเต็มที่และเปิดรับการท่องเที่ยวที่มากขึ้น จึงควรมีการศึกษาพื้นที่ในช่วงเวลาหลังการเกิดโรคระบาดแล้วเพื่อดูการปรับตัวและรับมือของชุมชนในช่วงต่าง ๆ นอกจากนี้ผลการศึกษาพบว่า สถานการณ์ของการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ชุมชนมีความเห็นอกเห็นใจกันมากขึ้น มีความสามัคคีกันมากขึ้น ซึ่งเป็นผลกระทบทางสังคมทางด้านบวก ที่ควรได้รับการถอดบทเรียนเพื่อเป็นมาตรการทางสังคมในการรับมือกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตทั้งของชุมชนเอง และปรับใช้กับชุมชนอื่นต่อไป

7. กิตติกรรมประกาศ

บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของงานวิจัย เรื่อง ปรากฏการณ์เจเนตรีฟิเคชันของชุมชนรอบวัดเจดีย์หลวง วรวิหาร ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยและนวัตกรรมจากสำนักงานการวิจัยแห่งชาติ ปีงบประมาณ 2566

เอกสารอ้างอิง

- Alexandr, G., & Janoschka, M. (2020). 'Post-pandemic' transnational gentrifications: A critical outlook. *Urban Studies* 2020. 57(15), 3202–3214.
- Atkinson, R., & Bride, G. (2005). *Gentrification in a global context*. Routledge Taylor & Francis Group.
- Cambridge Dictionary of American English. (2008). *English definitions*.
<https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/gentrification>
- Chaiya, C., & Pinthong, P. (2020, August 14). "COVIDization" The disruption of public health service in the new era; The analysis of "Samutprakarn model" an opportunity in using of the innovation technologies for the "new normal" [Paper presentation]. The 11th National Conference on Public Administration, Chiang Rai Rajabhat University, Mueang Chiang Rai, Chiang Rai. (in Thai)
- Chiang Mai Provincial Communicable Disease Control Committee. (2020). *Order of the Chiang Mai Communicable Disease Committee No. 2/2020 regarding urgent measures to prevent crises from Coronavirus Disease 2019 (COVID - 19)*. <http://www.chiangmai.go.th/covid19/command.html> (in Thai)
- Chiangmai Municipality. (2017). *Community development plan for the year 2017*. Chiangmai Municipality. (in Thai)
- Chiangmai Municipality. (2022). *Community development plan for the year 2022*. Chiangmai Municipality. (in Thai)
- Clay, P. L. (1979). *Neighbourhood Renewal*. Lexington Books.
- Dhirasedh, S., & Boonprasong, P. (2023). Adaptive-Reuse of Timber Rowhouses in Hua Takhe Waterfront Community, Bangkok through Gentrification Phenomenon. *Journal of The Faculty of Architecture King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang*, 36(1), 37-57. (in Thai)
- Han, S., Bohannon, C. L., & Kwon, Y. (2021). Degentrification? Different Aspects of Gentrification before and after the COVID-19 Pandemic. *Land* 2021, 10(11), 1234. <https://doi.org/10.3390/land10111234>
- Lees, L., & Phillips, M. (2018). *Handbook of Gentrification Studies*. Handbook of Gentrification Studies.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2007). *Gentrification*. Routledge.
- Office of Chiang Mai Provincial Treasury. (2023). *Land valuation information*.
<https://chiangmai.treasury.go.th/th/appr-aisal-information/> (in Thai)
- Paulla, D., & Wakhidah, K. (2013). Gentrification Impact to the Community's Quality of Life in Semarang Old Town. *E3S Web of Conferences*, 202(1), 1-19. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202020202004>
- Pokharatsiri, C. (2003). *Towards gentrification in urban conservation: the case of social impacts in Banglamphu area*, [Master's thesis]. King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang. (in Thai)
- Pounpunwong, W. (2017). The development of rural into the urban A case study Doi Mon Cham, Mea Rim district, Chiang Mai province. *The Political Science and Public Administration Journal*, 8(2), 55–80. <https://so05.tci-thaijo.org/index.php/polscicmujournal/article/view/107761> (in Thai)
- Sisaat, B. (2010). *Basic research*. Suweerivasarn. (in Thai)

- Suparatpreecha, V. (2010). *Social and Cultural Impact of Tourism in Wat Ket Community, Chiang Mai Province* [Master's thesis]. Chulalongkorn University. (in Thai)
- Twigg, M. (2020, August 11). *Revitalization or displacement: What is gentrification really?*. Matter.
<https://www.matternews.org/developus/gentrification-explained>