

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน นี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์และประมาณค่าหาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ อันได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่ง ปัจจัยด้านความหนาแน่นของประชากร ปัจจัยด้านต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน และปัจจัยด้านราคาต่ำสุดของอุปทานว่า จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน อย่างไร ฉะนั้นการศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์คือ ประการแรกทำการศึกษาโครงสร้างและลักษณะการใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ประการที่สองศึกษาลักษณะของราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ประการที่สามศึกษาลักษณะของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่ง ปัจจัยด้านความหนาแน่นของประชากร ปัจจัยด้านต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และ ปัจจัยด้านราคาขั้นต่ำต่ำสุดของอุปทาน ประการที่สี่วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ และราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ประการที่ห้าประมาณค่าผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงประจักษ์ โดยใช้วิธีการสำรวจในการรวบรวมข้อมูล จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ และทำการประมาณค่าในวิธีการทางเศรษฐมิติ ซึ่งที่ตั้งและขอบเขตของการศึกษาได้แก่ เขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ที่กำหนดโดยกองผังเมืองลำพูน ประชากรของการศึกษาได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมนี้ โดยมีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด 95 โรงงาน ขณะที่ข้อมูลของการศึกษาได้รวบรวมโดยวิธีการสัมภาษณ์และจดบันทึกจากเจ้าของหรือผู้จัดการเจ้าหน้าที่ พนักงานและแรงงานของโรงงานอุตสาหกรรม 47 แห่ง ซึ่งเป็นตัวอย่างของการศึกษา จากนั้นนำข้อมูลที่รวบรวมมาได้ทำการวิเคราะห์และแจกแจงทางสถิติ รวมทั้งใช้วิธีการทางเศรษฐมิติในการประมาณค่าผลกระทบแล้วนำผลที่ได้มาทำการสรุปและอภิปรายผล โดยผลที่ได้จากการศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้คือ

ประการแรก โครงสร้างของที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ประกอบด้วย เขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ร้อยละ 55.74 เขตนิคมสหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง

จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 37.40 และเขตนอกนิคมอุตสาหกรรม ร้อยละ 6.86 โดยมีลักษณะการใช้ที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ภายในเขตนิกมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ร้อยละ 38.30 จะใช้ที่ดินในการตั้งโรงงานไม่เกิน 10 ไร่

ประการที่สอง ราคาของที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ส่วนใหญ่ ร้อยละ 40.43 จะมีราคาอยู่ในช่วงประมาณ 3 ล้าน 6 แสนบาท ถึง 4 ล้านบาทต่อไร่ ซึ่งเป็นช่วงราคาที่สูงที่สุดของที่ดินในเขตอุตสาหกรรมนี้ นอกนั้นจะลดลงจนถึงต่ำสุดราคาไร่ละ 1 ล้าน 9 แสนบาท

ประการที่สาม โรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ส่วนใหญ่ร้อยละ 49 นิยมตั้งอยู่ใกล้กับถนนสายหลัก โดยมีระยะห่างตั้งแต่ 600 เมตรลงมา โดยการขนส่งที่นิยมใช้ของแรงงานในการมาทำงานได้แก่ รถยนต์รับจ้างส่วนบุคคล และรถจักรยานยนต์ ส่วนรถยนต์โดยสารสาธารณะมีเพียงเล็กน้อย และเมื่อพิจารณาถึงต้นทุนการขนส่งที่เป็นตัวเงินของการขนส่งแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกันไม่มากนัก คือ อยู่ที่ระดับประมาณ 10 บาทต่อเที่ยว ขณะที่ต้นทุนด้านเวลาของการเดินทางพบว่า การเดินทางโดยรถยนต์โดยสารสาธารณะจะมีค่ามากที่สุด เนื่องจากเกิดเวลาส่วนเกินที่เพิ่มขึ้น แต่เวลาในการเดินทางของการเดินทางโดยรถจักรยานยนต์และรถยนต์รับจ้างส่วนบุคคลไม่มีความแตกต่างกัน ในกรณีปัจจัยด้านความหนาแน่นของประชากรพบว่า มีการกระจายไม่แตกต่างกันภายในพื้นที่ของเขตอุตสาหกรรมที่กำหนด โดยมีระดับการกระจาย อยู่ในช่วง 123 ถึง 333 คนต่อตารางกิโลเมตร ทางด้านปัจจัยต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการใช้ประโยชน์จากที่ดินพบว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เสียมีความแตกต่างกันมากโดยมีค่าต่ำสุดเพียง 200 บาทต่อไร่ ขณะที่ค่าสูงสุดที่โรงงานอุตสาหกรรมต้องจ่ายมีถึงเกินกว่า 30,000 บาทต่อไร่ โดยที่ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ร้อยละ 61.7 ต้องจ่ายจะมีค่าไม่เกิน 10,000 บาทต่อไร่ และปัจจัยสุดท้าย ปัจจัยด้านราคาต่ำสุดของอุปทานของที่ดินในเขตอุตสาหกรรมหรือราคาประเมินของที่ดินมีค่าอยู่ในช่วง 800,000 บาท ถึง 2,000,000 บาทต่อไร่ โดยที่ราคาประเมินของที่ดินของโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ส่วนใหญ่ร้อยละ 57.45 จะมีราคาประเมินอยู่ที่ไร่ละ 1,600,000 บาท

ประการที่สี่ ต้นทุนที่เป็นตัวเงินของการขนส่งประเภทรถยนต์รับจ้างส่วนบุคคล และรถจักรยานยนต์ จะมีอิทธิพลต่อต้นทุนอย่างกว้างของการขนส่งมากกว่าต้นทุนด้านเวลาทั้งหมดของการเดินทางของแรงงาน ขณะที่พบว่า ต้นทุนด้านเวลาทั้งหมดของการเดินทางกลับมีอิทธิพลอย่างมากต่อต้นทุนอย่างกว้างของการขนส่งประเภทรถโดยสารสาธารณะ และการขนส่งประเภทรถโดยสารสาธารณะจะส่งผลกระทบต่อปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่งมากที่สุด รองลงมาได้แก่ การขนส่งประเภทรถจักรยานยนต์ ส่วนการขนส่งประเภทรถรับจ้างส่วนบุคคลจะมีผลกระทบ

น้อยที่สุด สำหรับความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน พบว่า ปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่งและปัจจัยด้านราคาต่ำสุดของอุปทานจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม ขณะที่ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม ส่วนปัจจัยด้านความหนาแน่นของประชากรและปัจจัยด้านต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการใช้ประโยชน์จากที่ดินพบว่า ไม่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

ประการที่ห้า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ได้แก่ ปัจจัยแรกคือ ปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่ง ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรมมากที่สุด คือ 1.017 รองลงมาได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ -0.654 และปัจจัยสุดท้ายได้แก่ ปัจจัยด้านราคาต่ำสุดของอุปทาน ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นเพียง 0.295 เท่านั้น

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษาวิเคราะห์ และประมาณค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน สามารถนำมาหาข้อสรุปและอภิปรายผลได้ดังต่อไปนี้

ประการแรก เนื่องจากพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ส่วนใหญ่อยู่ในความครอบครองของนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยมีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากตั้งอยู่ในเขตนิคมนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมส่งออก เนื่องจากได้รับสิทธิพิเศษต่างๆ มากกว่าเขตอื่นๆ อีกทั้งโรงงานเหล่านี้มีความต้องการใช้พื้นที่ไม่มากนัก จึงทำให้ความหนาแน่นของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมมีความกระจุกตัวกันอย่างมาก ด้วยเหตุนี้เองจึงพบว่า ราคาของที่ดินในเขตอุตสาหกรรมภาคเหนือจึงมีราคาสูงเมื่อเทียบกับเขตอื่นๆ ดังนั้นในอนาคตจึงเป็นไปได้ว่า ราคาของที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือน่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนเป็นผลให้ต้นทุนการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่สูงขึ้นด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกจะได้รับผลกระทบ ทำให้ราคาของผลผลิตโดยเฉลี่ยเพิ่มสูงขึ้นจนไม่สามารถส่งออกไปแข่งขันในตลาดต่างประเทศได้ ถึงแม้ว่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิพิเศษต่างๆ แล้วก็ตาม

ประการที่สอง การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่งเพิ่มขึ้นมิได้มีความหมายว่า ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อระยะทางไกลออกไป แต่หากหมายถึงว่า การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการขนส่งจะชี้ให้เห็นถึงว่า เขตศูนย์กลางเมืองมีการขยายตัวออกทำให้มีการแข่งขันในการใช้ประโยชน์

จากที่ดินเพิ่มขึ้น ซึ่งหมายถึงว่า อุปสงค์ของที่ดินเพิ่มขึ้นจึงมีผลให้ราคาของที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วย

ประการที่สาม ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน อยู่ในทิศทางตรงกันข้ามจะเป็นตัวชี้ให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมรายใหม่หรือผู้ที่สนใจที่จะตั้งโรงงานอุตสาหกรรมทราบถึงราคาที่ดินที่จะเลือกเพื่อเป็นที่ตั้งในการผลิตสินค้าแต่ละประเภทโดยการพิจารณาหากเลือกตั้งโรงงานอุตสาหกรรมใกล้กับถนนสายหลักแล้วจะต้องเผชิญกับต้นทุนด้านราคาของที่ดินที่เป็นที่ตั้ง และถ้าเลือกตั้งโรงงานห่างจากถนนสายหลักออกมาก็จะช่วยลดต้นทุนด้านราคาของที่ดินได้ แต่ผู้ประกอบการกลับต้องเผชิญกับต้นทุนด้านค่าใช้จ่ายในการพัฒนาเส้นทางคมนาคมเพื่อการเข้าถึงยังแหล่งที่ตั้งของโรงงาน ดังนั้นผู้ประกอบการจะสามารถทำการเปรียบเทียบต้นทุนทั้งสองประเภทโดยใช้ค่าของผลกระทบที่ประมาณได้จากการศึกษานี้ เพื่อที่จะหาทำเลที่ตั้ง โรงงานที่เหมาะสม สำหรับการผลิตแต่ละประเภทได้

ประการที่สี่ ปัจจัยด้านราคาขั้นต่ำสุดของอุปทาน หรือราคาประเมินของที่ดินมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน โดยความสัมพันธ์นี้ถือว่าเป็นความสัมพันธ์ในระดับพื้นฐาน เพราะราคาประเมินของที่ดินโดยปกติแล้วจะถูกใช้เป็นราคาอ้างอิงของผู้ซื้อและผู้ขาย โดยที่ราคาประเมินนี้จะแสดงถึงแนวโน้มของมูลค่าผลตอบแทนและโอกาสของการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่ผู้ซื้อและผู้ขายคาดว่าจะได้รับในอนาคต ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของราคาประเมินของที่ดินย่อมส่งผลกระทบทำให้ราคาตลาดของที่ดินเพิ่มขึ้นด้วย

5.3 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

จากสรุปผลการศึกษาและอภิปรายผลสามารถที่จะทำการวางข้อเสนอแนะได้ดังต่อไปนี้

1. ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมรายใหม่ที่มีความสนใจและต้องการที่จะตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ควรมีการนำผลการศึกษาที่ได้นี้ไปทำการประมาณราคาของที่ดิน ณ ทำเลที่ตั้งต่างๆ ก่อนทำการตัดสินใจ

2. การนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ควรหาแนวทางในการกำหนดและปรับปรุงราคาของที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือมิให้เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วจนเกิดผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมรายใหม่ที่จะมาลงทุนตั้งโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตอุตสาหกรรมภาคเหนือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกที่รัฐบาลให้การสนับสนุนให้สามารถแข่งขันในตลาดต่างประเทศได้

3. กรมที่ดินควรที่จะทำการทบทวนเป็นพิเศษในการที่จะปรับปรุงประเมินของที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ให้สอดคล้องกับแนวโน้มของมูลค่าผลตอบแทนในอนาคตอย่างแท้จริง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการเก็งกำไร ซึ่งจะทำให้ราคาซื้อขายของที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่าราคาที่แท้จริงที่ควรจะเป็น ทั้งนี้หากราคาซื้อขายสูงกว่าความเป็นจริงแล้วย่อมเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน เพราะจะทำให้ต้นทุนการผลิตของอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้น ไม่จูงใจให้เกิดการขยายการผลิต มีผลให้ราคาของผลผลิตในอุตสาหกรรมประเภทต่างๆ อาจมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นด้วย

4. นักวิชาการ นักวิจัย และนักศึกษา ควรที่จะมีการศึกษาถึงปัจจัยในด้านอื่นๆ เพิ่มเติมจากการศึกษานี้ ทั้งนี้เพราะปัจจัยที่ใช้ในการศึกษานี้สามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ในเพียงร้อยละ 51 ยังคงมีปัจจัยอื่นๆ นอกเหนือจากการศึกษานี้ที่จะสามารถอธิบายความแปรปรวนของราคาของที่ดินในเขตอุตสาหกรรมนี้อีกร้อยละ 49 ดังนั้นจึงควรมีการเพิ่มปัจจัยด้านอื่นๆ อีกเพื่อให้เกิดความแม่นยำในการประเมินค่าราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน