

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

เนื่องจากสภาพภูมิประเทศและภูมิอากาศที่เหมาะสมของประเทศไทย เป็นข้อได้เปรียบในการเพาะปลูกพืชผักหลายชนิด นำรายได้มาให้ประเทศอย่างต่อเนื่องทั้งในประเทศและต่างประเทศ จะเห็นได้จากการที่มูลค่าการส่งออกสินค้าเกษตรกรรมของไทยปี 2544 มีมูลค่ารวม 81,313 ล้านบาท ปี 2545 มีมูลค่ารวม 97,915 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ร้อยละ 20.42 (วารสารสถาบันอาหาร, 2546) การขยายตัวของอุตสาหกรรมการส่งออกของไทยยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจัยหลายประการ เช่น ความได้เปรียบด้านวัตถุดิบที่มีคุณภาพ ต้นทุนแรงงานต่ำ และการมีระบบวิจัยพัฒนาและควบคุมคุณภาพให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาและคุณภาพของสินค้า ดังนั้น การแปรรูปวัตถุดิบเพื่อให้มีมูลค่าเพิ่มจึงมีมากยิ่งขึ้น ส่วนสาเหตุหลักอีกประการ คือ พืชผลทางการเกษตรไม่สามารถควบคุมปริมาณ เวลา และคุณภาพของผลผลิตได้ ทำให้ราคาสินค้าเกษตรไม่แน่นอนและมีความผันผวนอยู่เสมอ พืชผลทางการเกษตรในแต่ละฤดูกาลผลิตมีการตั้งราคาตามหลักเศรษฐศาสตร์ ในเรื่องอุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของตลาด โดยผู้ซื้อและผู้ขายจะตัดสินใจโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของตน (วันรักษ์ มิ่งมณีนาถิน, 2545) การที่เกษตรกรสามารถเพาะปลูกได้มาก ความต้องการขาย (Supply) มีมากกว่าความต้องการซื้อ (Demand) เกษตรกรจึงต้องลดราคาลง เพื่อเป็นการจูงใจผู้ที่ต้องการให้เข้ามาซื้อในปริมาณที่มากขึ้นและราคาถูก ธุรกิจอุตสาหกรรมเกี่ยวกับการแปรรูปสินค้าเกษตรประเภทพืชผัก ผลไม้อบแห้ง ผลไม้กระป๋อง หรือแช่แข็ง จึงต้องซื้อพืชผลทางการเกษตรในแต่ละฤดูที่มีราคาถูกมาผลิตเก็บไว้ เพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการของลูกค้าทั้งปี และได้สินค้าในราคาต้นทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับการซื้อพืชผลทางการเกษตรนอกฤดูกาลผลิตจะมีราคาสูง เนื่องจากผลิตได้ในปริมาณที่น้อยและมีความต้องการสูงกว่าปริมาณที่ผลิตได้ ธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่าจึงเป็นเครื่องมือที่สามารถลดความรุนแรงของราคาที่ผันผวน โดยเป็นตัวปรับอุปสงค์และอุปทานให้เท่ากัน นอกจากนี้คลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ยังช่วยเก็บรักษาคุณภาพสินค้าอีกด้วย

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดทางภาคเหนืออีกจังหวัดหนึ่งที่มีการเพาะปลูกพืชผักและผลไม้ในปริมาณที่มาก พื้นที่ส่วนใหญ่จะเพาะปลูกกระเทียม มันฝรั่ง หอมแดง หอมหัวใหญ่ และลำไย โดยผลผลิตรวมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี (ตารางที่ 1 และ 2)

ตารางที่ 1 แสดงถึงปริมาณเนื้อที่ ผลผลิต และผลผลิตต่อไร่ ในปี 2546-2548

จังหวัด	เนื้อที่เพาะปลูก (ไร่)			เนื้อที่เก็บเกี่ยว(ไร่)			ผลผลิต (ตัน)			ผลผลิตต่อ ไร่ (กก.)		
	2546	2547	2548	2546	2547	2548	2546	2547	2548	2546	2547	2548
<b>กระเทียม</b>												
ลำพูน	21,886	16,514	17,835	21,667	16,394	17,814	18,165	17,406	19,201	838	1,062	1,078
เชียงใหม่	42,351	26,412	29,773	41,395	26,227	29,565	36,825	30,321	34,734	890	1,156	1,175
<b>มันฝรั่ง</b>												
ลำพูน	1,299	1,723	1,688	1,049	1,636	1,663	1,786	2,843	2,802	1,375	1,738	1,695
เชียงใหม่	23,043	21,838	21,080	22,915	21,654	20,960	44,237	52,785	51,216	1,930	2,433	2,444
<b>หอมแดง</b>												
ลำพูน	20,078	21,781	22,437	19,938	21,775	22,209	33,249	53,538	47,878	1,668	2,459	2,156
เชียงใหม่	16,823	18,423	11,076	15,478	18,239	10,965	27,775	45,136	30,470	1,794	2,475	2,779
<b>หอมหัวใหญ่</b>												
เชียงใหม่	13,035	15,662	10,515	10,257	12,324	10,137	32,232	82,226	62,659	3,142	6,672	6,196

จังหวัด	เนื้อที่เพาะปลูก (ไร่)			ผลผลิต (ตัน)			ผลผลิตต่อ ไร่ (กก.)		
	2545	2546	2547	2545	2546	2547	2545	2546	2547
<b>ลำไย</b>									
ลำพูน	165,820	179,802	195,027	133,618	124,691	219,367	806	693	1,125
เชียงใหม่	162,857	173,131	200,377	151,052	140,445	208,814	928	811	1,042

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร

ตารางที่ 2 แสดงถึงจำนวนเกษตรกร พื้นที่เพาะปลูก และปริมาณผลผลิต (ตัน) ในอำเภอสันป่าตอง ในปี 2546-2548

	จำนวนเกษตรกร (ราย)			พื้นที่เพาะปลูก (ไร่)			ผลผลิต (ตัน)		
	2546	2547	2548	2546	2547	2548	2546	2547	2548
หอมหัวใหญ่	456	487	453	723	780	722	1,890	2,184	1,806
ลำไย	4,154	4,374	4,924	24,779	25,689	27,209	27,258	30,788	25,513

ที่มา : สำนักงานเกษตร อำเภอสันป่าตอง

ธุรกิจอุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าเกษตร ในปี 2546 มีจำนวน 70 ราย ประกอบธุรกิจในอำเภอสันป่าตอง จำนวน 12 ราย และอำเภอใกล้เคียง เช่น หางดง กิ่งอำเภอค้อหล่อ จอมทอง ฮอด จำนวน 21 ราย สินค้าที่ผลิตส่วนใหญ่เป็นประเภทพืชผลทางการเกษตรจำพวก หอมหัวใหญ่และลำไย ซึ่งมีปริมาณผลผลิตรวมในปี 2548 เท่ากับ 27,319 ตัน ประเภทสินค้าเกษตรอบแห้ง เช่น กระเทียมอบ พริกไทยอบเม็ด พริกอบแห้ง ปริมาณผลผลิต 600 ตันต่อปี ประเภทผลไม้ เช่น ลำไยอบแห้ง ผลไม้กระป๋อง ปริมาณผลผลิต 7,000 ตันต่อปี การเก็บรักษาสินค้าเกษตรให้อยู่ในสภาพดีและเก็บไว้ได้นานจึงมีความสำคัญต่อธุรกิจอุตสาหกรรมอาหารเป็นอย่างมาก จากข้อมูลรายชื่อธุรกิจประเภทคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็น พบว่ามีการประกอบธุรกิจ จำนวน 29 ราย อยู่ในเขตอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 4 ราย (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดเชียงใหม่, 2547) จากการสำรวจพบว่าเป็นธุรกิจห้องเย็นที่มีพื้นที่สำหรับเก็บสินค้าทั้งแบบห้องเย็นและอุณหภูมิปกติแบบห้องรวมห้องเดียวเท่านั้น มีเพียง 3 แห่งที่ทำการรับฝากสินค้าเกษตร อีก 1 แห่งที่เหลือจะเก็บสินค้าประเภทของสด เช่น ปลาหู ไม่สามารถเก็บสินค้าร่วมกับพืชผลทางการเกษตรได้ เนื่องจากมีปัญหาเรื่องกลิ่นรบกวน พื้นที่ห้องเย็นความจุอยู่ที่ระหว่าง 150-1,500 ลูกบาศก์เมตร ต่อ 1 ห้อง สามารถเก็บสินค้าได้ เพียง 4 ตันถึง 10 ตันต่อห้องเท่านั้น โดยรวมแล้วพื้นที่ให้บริการทั้ง 3 แห่ง เท่ากับ 14,450 ตัน (ภาคผนวก ข ตาราง ท) เมื่อเทียบกับปริมาณผลผลิตในอำเภอสันป่าตองแล้ว จะเห็นได้ว่าคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นไม่เพียงพอต่อความต้องการ สินค้าเกษตรที่ผลิตได้เกินจึงต้องทำการฝากตามบ้านหรือห้องเย็นขนาดเล็กแทน

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงต้องการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อทราบถึงแนวทางการจัดการและการตัดสินใจของผู้ที่จะลงทุนในธุรกิจดังกล่าว ตามความเหมาะสมต่อไป

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่

## นิยามศัพท์

**การศึกษาความเป็นไปได้** หมายถึง การศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการตามโครงการนั้น โดยพิจารณาจากการศึกษาด้านการตลาด ด้านเทคนิค ด้านการจัดการ และด้านการเงินของโครงการเป็นหลัก ทั้งนี้เพื่อช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่คิดจะลงทุนในธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า นอกจากนี้จะต้องระบุกำลังการผลิต สถานที่ตั้งที่เหมาะสม และมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนและดำเนินการเพียงไร ทั้งนี้เพื่อให้ได้ผลตอบแทนการลงทุนให้มากที่สุด (จันทนา จันทโร และศิริจันทร์ ทองประเสริฐ, 2540)

**ธุรกิจคลังสินค้าเกษตร** หมายถึง ธุรกิจที่มีพื้นที่อาคารสำหรับรับฝากสินค้าเกษตรซึ่งมีอุณหภูมิปกติแบบอาคารรวม และแบบแบ่งเป็นห้องขนาดต่างๆ มีการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการขนถ่ายสินค้า และมีการดูแลอาคารให้มีความสะอาดได้มาตรฐานอยู่เสมอ โดยคิดค่าตอบแทนการเก็บรักษาเป็นค่าเช่า

**ธุรกิจห้องเย็นให้เช่า** หมายถึง ธุรกิจที่มีพื้นที่อาคารสำหรับรับฝากสินค้าเกษตรซึ่งต้องใช้ความเย็นช่วยให้สินค้าคงความสดอยู่เสมอ มีการให้บริการทั้งแบบอาคารรวมและแบบแบ่งเป็นห้องขนาดต่างๆ มีการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการขนถ่ายสินค้า และมีการดูแลอาคารให้มีความสะอาดได้มาตรฐานอยู่เสมอ โดยคิดค่าตอบแทนการเก็บรักษาเป็นค่าเช่า

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจคลังสินค้าเกษตรและห้องเย็นให้เช่า ในอำเภอสันป่าตองจังหวัดเชียงใหม่
2. ข้อมูลที่ได้จะไปใช้เป็นแนวทางแนวทางการจัดการและการตัดสินใจของผู้ที่จะลงทุนในธุรกิจคลังสินค้าและห้องเย็นให้เช่า ตามความเหมาะสมต่อไป