

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องมาจากว่าเมืองเป็นแหล่งที่มีการรวมตัวกันอยู่อย่างถาวรของประชากรจำนวนมากไม่น้อยในเขตพื้นที่ โดยมีจุดมุ่งหมายที่สำคัญยิ่งของการรวมตัว คือ เพื่อให้ได้มาซึ่งมาตรฐานความเป็นอยู่ที่สูงขึ้นโดยเปรียบเทียบกับที่อยู่โคดเคี้ยวลำพัง¹ เมือง คือ การรวมตัวของหน่วยเศรษฐกิจต่างๆ (economic agents) ในบริเวณหนึ่งๆ โดยที่การรวมตัวดังกล่าวก่อให้เกิดผลดีในรูปมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากร และเมื่อมีการรวมตัวกันอย่างหนาแน่นของประชากรจึงก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของประชากรและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ จึงมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ไปในลักษณะต่างๆ ได้แก่การใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น

จากพื้นที่เมืองมีอยู่จำกัด แต่ความต้องการในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่มีอยู่มาก จึงส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ความหนาแน่นและการใช้ประโยชน์จากที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม มีลักษณะทางกายภาพที่ดี ได้แก่ มีการคมนาคมสะดวก มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่ดี ก็จะมีราคาที่ดินสูงกว่าในบริเวณอื่น จากศักยภาพที่เหนือกว่าราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น จึงส่งผลกระทบต่อสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ ได้แก่ การประสบกับปัญหาการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่มีสาเหตุมาจากการกว้านซื้อที่ดินจากนักลงทุน ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมอื่นๆ ซึ่งส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน² โดยเฉพาะในช่วงระหว่างปี 2535 - 2539

สภาพการซื้อที่ดินได้มีการตื่นตัวและเกิดขึ้นทุกภาคของประเทศ ภาคกลางจะมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองมากที่สุด รองลงมาคือ ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในส่วนของภาคเหนือจังหวัดลำพูนก็เป็นจังหวัดที่มีการซื้อขายสังหาริมทรัพย์มากเป็นอันดับที่ 4 จาก 10 อันดับภาคเหนือ และมีปริมาณการซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,300 ราย คิดเป็นมูลค่า

¹ ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์, “เศรษฐศาสตร์เมือง”. (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531, หน้า 6.

การซื้อ ขาย 1,066.59 ล้านบาท³ ทั้งนี้จังหวัดลำพูนมีการแบ่งเขตพื้นที่ออกเป็นประเภทต่างๆ ซึ่งได้แก่ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ที่ดินประเภทเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทยและที่ดินประเภทสถาบันศาสนา โดยเฉพาะ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 5 มีการสร้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือขึ้นในปี พ.ศ. 2526 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดึงดูดนักลงทุนเพื่อให้มาประกอบการผลิตเพื่อการส่งออกสินค้าและผลิตภัณฑ์ และมีปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนการลงทุนในจังหวัดลำพูนดังต่อไปนี้

1. มีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในจังหวัดลำพูนจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากร และขอความช่วยเหลืออื่นๆ ตามสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุนเขต 3
2. ตั้งอยู่ในเขตที่มีนโยบายการร่วมมือทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ นโยบายการร่วมมือทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศในกลุ่มอนุภาครุ่มแม่น้ำโขง 6 ประเทศ คือ ลาว เวียดนาม จีน พม่า และไทย เป็นประตูค้ำหน้าที่จะเชื่อมโยงการพัฒนาเข้ากับกลุ่มอินโดจีน รวมทั้งพม่าและจีน
3. มีนิคมอุตสาหกรรมอยู่ภายในจังหวัดทำให้ลำพูนสามารถพัฒนาบริการพื้นฐานได้ง่าย มีความพร้อมที่จะรองรับการลงทุนและผู้ลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมอีกด้วย
4. ตั้งอยู่ใกล้สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ห่างเพียง 27 กิโลเมตร ทำให้การคมนาคมขนส่งสะดวกสำหรับนักลงทุน ทั้งในด้านการเดินทางและขนส่งสินค้าโดยเร็ว
5. เป็นแหล่งพืชเศรษฐกิจหลายอย่าง
6. เป็นเมืองเก่าแก่อายุยาวนานถึง 1,300 ปี จึงมีโบราณสถานและวัฒนธรรมเก่าแก่ที่น่าสนใจมากเหมาะที่จะพัฒนาเป็นธุรกิจทางการท่องเที่ยวเป็นอย่างมาก

จึงส่งผลให้นักลงทุนต่างมีความต้องการที่จะดำเนินการในเขตอุตสาหกรรม โดยผู้เข้ามาลงทุนจะเป็นคนต่างถิ่นประมาณร้อยละ 79.10 ของนักลงทุนทั้งหมด อีกร้อยละ 20.90 เป็นคนท้องถิ่น (ฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงเทพฯ จำกัด 2539) เนื่องจากสภาวะการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจากภาวะการซื้อ ขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีอัตราสูง กรมที่ดินจึงมีการปรับราคาประเมินหลายครั้ง เพื่อมุ่งหมายให้ราคาที่ดินมีความใกล้เคียงกับราคาตลาดที่มีการซื้อขายกันอยู่จริง

1.2 วัตถุประสงค์

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ทั่วไปที่จะทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน โดยที่วัตถุประสงค์เฉพาะของการศึกษามีดังต่อไปนี้

1. ศึกษาโครงสร้างและลักษณะการใช้ที่ดิน ในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน
2. ศึกษาลักษณะของราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน
3. ศึกษาลักษณะของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อ ราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ซึ่งได้แก่ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่ง ปัจจัยด้านความหนาแน่นของประชากร ปัจจัยด้านต้นทุนค่าเสียโอกาสจากการใช้ประโยชน์จากที่ดินและ ปัจจัยด้านราคาขั้นต่ำสุดของอุปทาน
4. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยต่างๆ และราคาที่ดิน ในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน
5. ประมาณค่าผลกระทบของปัจจัยต่าง ๆ ต่อราคาที่ดิน ในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

จากการศึกษาคาดว่าประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษามีดังต่อไปนี้

1. ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่จะทำการซื้อ ขายที่ดิน หรือผู้ที่ประกอบกิจการทางด้านโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน สามารถนำไปเป็นข้อมูลที่จะช่วยประกอบการตัดสินใจ
2. การนิคมอุตสาหกรรมที่จะนำไปใช้เป็นข้อมูลในการประกอบการปรับปรุงราคาในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมในอนาคตได้
3. กรมที่ดินสามารถที่จะนำไปใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงราคาประเมินต่อไปในอนาคต

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ ทำการศึกษาถึงทำเลที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม ต้นทุนอย่างกว้างขวางของการขนส่งประเภทรถยนต์รับจ้างส่วนบุคคล รถจักรยานยนต์ และรถโดยสารสาธารณะ ความหนาแน่นของประชากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และราคาประเมินของที่ดินโดยกรมที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ตามที่ได้กำหนดเขตไว้แล้วโดยกองผังเมือง จังหวัดลำพูน โดยการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาแบบ ภาคตัดขวาง (cross - section studies) ซึ่งทำการรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสำรวจ โดยทำการสัมภาษณ์จากผู้จัดการ พนักงาน และแรงงานของโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ข้อมูลที่ได้จะถูกนำมาวิเคราะห์ในเชิงปริมาณโดยวิธีการทางเศรษฐกิจ ซึ่งกำหนดระดับนัยสำคัญของการศึกษานี้ที่ระดับ 0.05

1.5 สมมติฐานของการวิจัย

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน นี้ สามารถที่จะกำหนดสมมติฐานของการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

1. ค่าความยืดหยุ่นของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีค่าเท่ากับศูนย์
2. ค่าความยืดหยุ่นของปัจจัยด้านต้นทุนการขนส่งต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีค่าเท่ากับศูนย์
3. ค่าความยืดหยุ่นของปัจจัยด้านความหนาแน่นของประชากรต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีค่าเท่ากับศูนย์
4. ค่าความยืดหยุ่นของปัจจัยด้านค่าเสียโอกาสจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีค่าเท่ากับศูนย์
5. ค่าความยืดหยุ่นของปัจจัยด้านราคาต่ำสุดของอุปทานต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีค่าเท่ากับศูนย์

1.6 นิยามศัพท์

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม หมายถึง ที่ดินที่มีบริเวณลักษณะโครงสร้างของพื้นที่ที่ประกอบไปด้วยโรงงานต่างๆ อุตสาหกรรมทั่วไป อุตสาหกรรมส่งออก พาณิชยกรรม ที่พักอาศัย และเกษตรกรรม

ต้นทุนอย่างกว้างของการขนส่ง หมายถึง ต้นทุนรวมทั้งหมดของการเดินทางจากจุดศูนย์กลางเมืองลำพูนถึงปลายทางเขตอุตสาหกรรม ซึ่งได้แก่ ต้นทุนเวลา (เวลาในการเดินทางจากบ้านถึงป้ายรถโดยสาร เวลาที่อยู่บนรถโดยสาร) ต้นทุนค่าใช้จ่าย (ค่าโดยสาร ค่าธรรมเนียมต่างๆ)

รูปแบบความหนาแน่นของประชากร หมายถึง อัตราการเพิ่มหรือลดของประชากรตามระยะทางที่เปลี่ยนแปลง

ต้นทุนค่าเสียโอกาสการใช้ประโยชน์จากที่ดิน หมายถึง ภาษีโรงเรือนและที่ดินโดยเฉลี่ยต่อไร่ ที่โรงงานอุตสาหกรรมจ่ายเป็นค่าตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ของที่ดิน

อุตสาหกรรมทั่วไป หมายถึง อุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งได้แก่ กิจกรรมที่ประกอบขึ้นส่วนอะไหล่ยนต์ ผลิตภัณฑ์อาหารสัตว์ ฯลฯ ที่ไม่ได้ทำการส่งออกนอกประเทศ

อุตสาหกรรมส่งออก หมายถึง อุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการเพื่อการทำการส่งออกนอกประเทศ

เขตอุตสาหกรรม หมายถึง อาณาบริเวณที่ประกอบไปด้วยเขตการนิคมอุตสาหกรรม โรงงานอุตสาหกรรมและเขตนิคมอุตสาหกรรมสหพัฒนาฯ ซึ่งเป็นเขตที่องค์เมืองลำพูนได้แบ่งเขตไว้

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่มักเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ กับที่ดิน ซึ่งใช้ต่อเนื่องกับ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

ราคาประเมินที่ดิน หมายถึง ราคาประเมินที่ดินที่ทำการประเมินโดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดินจะมีวิธีการประเมินราคาโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากรายได้มาเป็นแบบฉบับส่วนจะเลือกวิธีใดนั้นจะขึ้นอยู่กับข้อมูลที่เกี่ยวข้องรวบรวมได้ โดยการประเมินราคาที่ดินนั้นจะทำทุกๆ 4 ปี

ราคาตลาด หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อรายหนึ่งเต็มใจจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดิน เพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์และครอบครองการใช้ที่ดินหน่วยหนึ่งๆ และเจ้าของที่ดินหรือผู้ขายยินยอมและเต็มใจแลกเปลี่ยน โดยไม่มีการกดดันใดๆ ในช่วงเวลาที่กำหนด