

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม อำเภอเมือง
จังหวัดลำพูน

ชื่อผู้เขียน

นางสาวศรีกัญญา ชาญประเทศ

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

ผศ.ดร. เสถียร

ศรีบุญเรือง

ประธานที่ปรึกษา

ดร. กัญญาชล

วัฒนากุล

กรรมการ

ผศ.ดร. อัญชติ

เจ็งเจริญ

กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเขตอุตสาหกรรมอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีวัตถุประสงค์หลักอยู่ 5 ประการ คือ ประการแรกศึกษาโครงสร้างและลักษณะทั่วไปการใช้ที่ดินในเขตอุตสาหกรรม ประการที่สอง ศึกษาราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม ประการที่สามศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม ซึ่งได้แก่ทำเลที่ตั้ง ความหนาแน่นของประชากร ต้นทุนการขนส่ง ต้นทุนค่าเสียโอกาส และราคาต่ำสุดของอุปทาน ประการที่สี่ วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ และราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม ประการที่ห้า ประมาณค่าผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ ต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรม

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงประจักษ์ ซึ่งทำการรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจตัวอย่าง จำนวน 47 โรงงาน จากประชากรทั้งสิ้น 95 โรงงาน พบว่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมอำเภอเมืองจังหวัดลำพูนประกอบด้วย พื้นที่ของเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จำนวนร้อยละ 55.74 รองลงมาได้แก่ เขตนิคมสหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้งจำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 37.40 และเขตนอกนิคมอุตสาหกรรมมีพื้นที่เพียงเล็กน้อยเท่านั้น จำนวนร้อยละ 6.86 ส่วนลักษณะการใช้ที่ดินพบว่า โรงงานส่วนใหญ่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ใช้พื้นที่น้อยกว่า 10 ไร่ ขณะที่โรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมสหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้งจำกัด (มหาชน) และเขตนอกนิคมอุตสาหกรรมใช้พื้นที่มากกว่า 10 ไร่ขึ้นไป

ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินในเขตอุตสาหกรรมอำเภอเมืองจังหวัดลำพูน คือ ทำเลที่ตั้ง ต้นทุนการขนส่ง และราคาต่ำสุดของอุปทานหรือราคาประเมินของที่ดิน ต้นทุนการขนส่งและราคาต่ำสุดของอุปทานมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดิน ขณะที่ทำเลที่ตั้งมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาที่ดิน ผลกระทบที่มีค่ามากที่สุด คือ 1.017 เป็นผลกระทบของต้นทุน

การขนส่ง รongลงมาได้แก่ ผลกระทบด้านทำเลที่ตั้งที่มีค่าเท่ากับ 0.654 และน้อยที่สุด 0.295 เป็นผลกระทบของราคาต่ำสุดของอุปทาน

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่าการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการขนส่งเพิ่มขึ้นหมายความว่าเขตเมืองมีการขยายตัวออกมามากขึ้น จึงทำให้ราคาที่ดินเขตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับราคาต่ำสุดของอุปทานหรือราคาประเมินเพิ่มสูงขึ้นจะมีผลให้ราคาซื้อขายหรือราคาตลาดของที่ดินเพิ่มสูงขึ้นด้วย และสำหรับทำเลที่ตั้งที่ห่างจากถนนสายหลักออกมามีผลให้ราคาที่ดิน ณ ทำเลที่ตั้งนั้นลดลง ดังนั้น ภาครัฐสามารถส่งเสริมให้อุตสาหกรรมมีการขยายตัวโดยการพัฒนาเส้นทางคมนาคมในพื้นที่ต่าง ๆ ให้มีความสะดวกขึ้น เพื่อเป็นการลดต้นทุนการขนส่งและเพิ่มอุปทานของที่ดินซึ่งจะมีผลให้ราคาที่ดินมีระดับใกล้เคียงกัน รวมไปถึงสนับสนุนการสร้างงานขึ้นในชนบทห่างไกล

Independent Study Title	Factors Affecting Land Price in the Industrial Zone of Muang District, Lamphun Province		
Author	Ms. Srikanya Chanprates		
M.Econ	Economics		
Examining Committee	Assist.Prof.Dr. Satiean Sriboonruang		Chairman
	Dr. Kunchon Wattanakul		Member
	Assist.Prof.Dr. Anchalee Jengjalern		Member

ABSTRACT

The study of factors affecting land prices in the industrial zone of Muang district of Lumphun province has five objective. Firstly, to study the structure and characteristics of land use. Secondly, to investigate the characteristics costs, opportunity costs of land use. Thirdly, to study the minimum supply prices. Fourthly, to analyse the relationship between those factors and land prices and Lastly, to estimate the effect of the above mentioned factors on land prices.

Primary data was gathered from 47 sample factories that randomly chosen from 95 factories. The results showed that the industrial area in Lamphun province consists of three main zones namely, the Northern Industrial Estate zone which occupies most of the area about 55.74 percent ,the zone of Sahapattana Industrial Estate Inter Holding Limited that occupied the area about 37.40 percent and the area outside the industrial zone (non-industrial zone), which occupies the smallest portion about 6.86 percent.

Considering the pattern of land use. The study indicated that the size of most factories in the Northern Industrial Estate zone were less than 10 rai. While factories those in the Sahapattana Industrial Estate Inter Holding Limited and those in the area outside industrial zone were higher than 10 rai.

The study revealed that factors affecting land prices in the industrial area in Muang district of Lamphun province are location. The minimum supply prices, and assessed prices of the land, transportation costs. The minimum supply prices have a positive relation with land prices, while location

has a reverse effect. The most influential factor on land prices was transportation cost and followed by the location, and minimum supply prices factors.

The study also indicated that an increase in transportation costs causes an increase in land prices in the industrial area. The increases in minimum supply prices and assessed land prices cause an increase in land prices. However, land prices gradually decrease depending on how far the land is located from the main road. The policy implication obtained from this study is that the government should promote the expansion of business areas through providing more transportation facilities so that areas in the remote location can be conveniently accessed. As a result, the transportation costs would be decreased and the more suitable land would be increased, so that the differences of land price in the Lumphun vicinity areas would be diminished. Furthermore, the additional benefit of such policy would create more job positions and employment in rural areas.