

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จัดตั้งขึ้นเพื่อตอบสนองนโยบายตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2525 – 2529) ซึ่งกำหนดให้มีการกระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาคต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525 – 2529) ซึ่งเน้นให้มีการพัฒนาเมืองหลัก และ เมืองรองของภาคต่างๆ ดังนั้น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จึงได้มีโครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ขึ้นที่จังหวัดลำพูน เนื่องจากมีความเหมาะสมหลายประการ เช่นความพร้อมด้านสาธารณูปโภค แรงงาน วัตถุดิบทางการเกษตร ระบบสื่อสาร และการคมนาคม จึงได้มีการพัฒนาพื้นที่ ริมนนทางหลวงหมายเลข 11 (ลำปาง – เชียงใหม่) ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีเนื้อที่ประมาณ 1,788 ไร่ โดยเริ่มก่อสร้างและพัฒนาพื้นที่เมื่อเดือน เมษายน พ.ศ. 2526 และสร้างเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ.2528 โดยมีเงินทุนทั้งสิ้นประมาณ 358 ล้านบาท และได้มีการขยายการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมลำพูน ตลอดมา ซึ่งพิจารณาได้จากการใช้พื้นที่ของ นิคมอุตสาหกรรม ณ.ปี พ.ศ. 2543 เหลือพื้นที่ที่จะขยายเขตการลงทุนประมาณ 65 ไร่

จากการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมลำพูน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 เป็นต้นมา โครงการลงทุนต่างๆก็ได้มีการขยายการลงทุนเรื่อยมา จนกระทั่ง ช่วงปี พ.ศ. 2537 – 2539 เป็นช่วงที่ประเทศไทยเองมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างสูงทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะภาคเอกชนที่ได้รับเงินทุนจากต่างชาติเข้ามาลงทุนภายในประเทศ ทั่วทุกภาคของประเทศ ซึ่งภาคเหนือได้รับการส่งเสริมจากนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย(กนอ.) เพียงแห่งเดียวของภาคเหนือจึงส่งผลถึงการขยายตัวอย่างมาก โดยประเทศที่ให้ความสนใจลงทุนมากที่สุด ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น,เกาหลี,ไต้หวัน,ฮ่องกง,อินเดีย,และประเทศแถบยุโรปและอเมริกา อีกหลายประเทศ ประเภทของโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์คิดเป็นร้อยละ 34 ซึ่งมีจำนวนมากที่สุดรองลงไป ได้แก่ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอาหารและเครื่องคัมพิคเป็นร้อยละ 19 อุตสาหกรรมชิ้นส่วนและอุปกรณ์ ร้อยละ 19 และอุตสาหกรรมด้านอื่นๆ ได้แก่ อุตสาหกรรมอัญมณีและเครื่องประดับ,อุตสาหกรรมเครื่องหนังฯลฯอีกร้อยละ 28 ตามลำดับ(ข้อมูลเอกสารนิคมอุตสาหกรรมลำพูน 2543)

ต่อมาปี พ.ศ.2540 ประเทศได้รับวิกฤตทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรงแม้ว่าจังหวัดลำพูนจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจทำให้ค่าเงินบาทอ่อนตัวเมื่อเปรียบเทียบกับก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจส่งผลให้การส่งออกขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นบริษัทต่างประเทศ โดยร้อยละ 80 เป็นบริษัทของญี่ปุ่น ประกอบกิจการด้านการผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งบางบริษัทบรรเทาปัญหาการเลิกจ้างและการว่างงาน ได้แก่ งดการทำงานล่วงเวลางดรับลูกจ้างทดแทนลูกจ้างเก่าลดเงินเดือนผู้บริหารและ ลดเงินรางวัลพิเศษปลายปี(เงินโบนัสพิเศษ) เป็นต้น

จะเห็นได้ว่าผลกระทบที่เกิดขึ้นส่งผลต่อผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมไม่มากนักซึ่งสามารถปรับระดับประกอบธุรกิจให้รอดพ้นวิกฤตเศรษฐกิจไปได้ โดยสาเหตุ หลักใหญ่ๆได้แก่ ค่าเงินบาทที่อ่อนตัวส่งผลต่อการขยายตัวการส่งออก และประกอบกับมียอดสั่งซื้อสินค้าที่ผลิตตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ในระยะ 3 – 5 ปี ปัจจุบันโครงการในนิคมอุตสาหกรรมลำพูนยังคงมีการลงทุนขยายโครงการเดิมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งยังทำให้เศรษฐกิจของลำพูน ยังคงขับเคลื่อนไปได้

จากการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมลำพูน ส่งผลให้เกิดการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งสำรวจ ณ ปี พ.ศ. 2543จำนวนแรงงานนิคมอุตสาหกรรมลำพูนมีจำนวน 29,496 คน (ข้อมูลนิคมอุตสาหกรรมลำพูน)โดยแรงงานที่เป็นชาวจังหวัดลำพูนมีประมาณร้อยละ10 ของจำนวนแรงงานนิคมอุตสาหกรรมที่เหลือเป็นแรงงานต่างถิ่นจากจังหวัดใกล้เคียงบริเวณภาคเหนือตอนบน เข้ามาขยายแรงงานส่วนเป็นใหญ่ สาเหตุเนื่องจากความไม่สอดคล้องของตลาดแรงงานจังหวัดลำพูน สถานประกอบการที่ต้องการแรงงานส่วนใหญ่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมลำพูน ในขณะที่ผู้สมัครงานยังไม่ได้รับการบรรจุงาน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านบุคลิกภาพ เพศ อายุ ประสบการณ์ ความสามารถพิเศษ และความสนใจของผู้สมัครงานมีผลต่อการได้รับการบรรจุงานด้วย(ข้อมูลการตลาดจังหวัดลำพูน ปี พ.ศ. 2542 กระทรวงพาณิชย์) ดังนั้นจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้แรงงานจากต่างถิ่นอพยพเข้ามาขยายแรงงานเพิ่มมากขึ้นส่งผลทำให้บริเวณนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีผู้ประกอบการธุรกิจต่างๆที่เกี่ยวข้องกับนิคมอุตสาหกรรมลำพูน เกิดขึ้นมากมาย อาทิเช่น ธุรกิจด้านการค้าขายและธุรกิจด้านการบริการประเภทต่างๆเป็นต้น หอพักและอาคารห้องพักให้เช่า ก็เป็นอีกธุรกิจหนึ่งที่ทำให้นักลงทุนท้องถิ่นสนใจลงทุนเป็นอันมาก ดังจะเห็นได้จาก อาคารหอพักให้เช่าเป็นรายเดือน ซึ่งปัจจุบันสำรวจ ณ. มกราคม พ.ศ. 2544 พบว่า มีผู้ประกอบการทั้งสิ้น 328 ราย โดยมีจำนวนห้องพักรวม 6,908 ห้อง ซึ่งสามารถรองรับจำนวนแรงงานจากนิคมอุตสาหกรรมลำพูนได้ถึง 13,816 คน จากจำนวนแรงงาน 29,496 คน ส่วนจำนวนแรงงานที่เหลือจะอาศัยการเดินทางไป – กลับ บ้าน หรือ หอพักที่อยู่ห่างไกลจากนิคมอุตสาหกรรมออกไปซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับลักษณะการทำงานโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่มี

ลักษณะการทำงานเป็นกะ จึงทำให้แรงงานที่มีที่อยู่อาศัย ห่างไกลออกไปไม่สะดวกในการเดินทาง เพื่อปฏิบัติงาน ในแต่ละวันเป็นอันมาก

จากปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของแรงงานนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจังหวัดลำพูน ที่กล่าวมาในข้างต้นจึงเป็นที่มาของโครงการลงทุนก่อสร้างอาคารห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน เกิดขึ้นโดยมีเหตุผลเชิงใจ 2 ประการคือ ประการแรกเจ้าของโครงการมีที่ดิน ที่มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ซึ่งเป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่ได้ลงทุนดำเนินกิจการใดๆ ประการที่สอง ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยลงทุนเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมากเหมาะแก่การลงทุน โครงการ แต่อย่างไรก็ตามทั้งสองปัจจัย ที่ได้กล่าวมาอยู่ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและการเมืองที่ไม่มีความมั่นคง และไม่มีความแน่นอน จึงเป็นที่มาของการทำการศึกษาค้นคว้าวิจัยแบบอิสระฉบับนี้เพื่อสร้างความมั่นใจในการลงทุนในโครงการดังกล่าว

## 1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

การศึกษาการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการอาคารห้องพักให้เช่าอาศัย สำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน มีวัตถุประสงค์ 2 ประการดังนี้

1. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของ โครงการห้องพักให้เช่าอาศัยสำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน
2. เพื่อวิเคราะห์ความไหวตัวของโครงการ (Sensitivity Analysis) เมื่อสถานะทางเศรษฐกิจ และสภาพแวดล้อมต่างเปลี่ยนแปลงไป

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อประกอบการพิจารณาคัดสินใจลงทุนของโครงการ อาคารห้องพักให้เช่าอาศัย สำหรับลูกจ้างนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน และที่อื่นๆ

## 1.4 นิยามศัพท์

ห้องพักให้เช่าอาศัยรายเดือน หมายถึง สถานที่พักอาศัยสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กมีห้องนำอยู่ภายในห้อง มีสิทธิ์เฉพาะ ในห้องของตนเองเท่านั้น ซึ่งใช้ชื่อเรียกแตกต่างกันไป เช่น บ้านพักอาศัยแบ่งให้เช่า หอพัก , คอร์ต หรือ อพาร์เม้นต์ ก็ได้