



ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม
ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดย

นายนิวัฒน์ อีโน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม
ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โดย

นายนิวัฒน์ อโน



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

THE FACTORS AFFECTING TO INDUSTRIAL RENTAL RATE: CASE
STUDIES OF FACTORY IN BANG PLEE DISTRICT,
SAMUT PRAKRAN PROVINCE

BY

MR. NIVAT ENO



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS FOR
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2016
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายนิวัฒน์ อโน

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม
ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

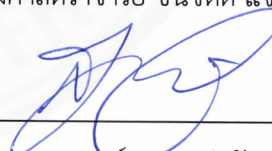
เมื่อ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



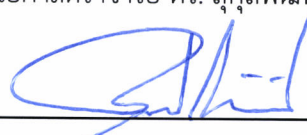
(รองศาสตราจารย์ ชื่นจิตต์ แจ่มเจนกิจ)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ชื่อผู้เขียน	นายนิวัฒน์ อีโน
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล
ปีการศึกษา	2559

บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพและการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณผสมกัน และแสดงผลในรูปแบบของการวิจัยเชิงพรรณนา จากการศึกษาพบว่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เฉลี่ย 38,522 ตารางเมตร ต่อโรงงาน มีอัตราผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เฉลี่ยตารางเมตรละ 159 บาท และสามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการได้ 3 ปัจจัย ได้แก่ (1) ปัจจัยด้านการขนส่ง (Transportation) (2) ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน และภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า (3) ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า กล่าวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีปัจจัยที่มีความเสี่ยงที่ต้องพิจารณาหลายประการ ดังนั้น ภาครัฐและเอกชนควรมีการหาแนวทางในการส่งเสริม หรือข้อเสนอแนะมาตรการเพื่อรองรับการเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) พร้อมทั้งหาแนวทาง หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ต่อไปในอนาคต สร้างแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาปฏิบัติแล้วสัมฤทธิ์ผลได้อย่างแท้จริง

คำสำคัญ: โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า, อัตราผลตอบแทนจากการเช่าโรงงานอุตสาหกรรม, บางพลี

Thesis Title	THE FACTORS AFFECTING TO INDUSTRIAL RENTAL RATE: CASE STUDIES OF FACTORY IN BANG PLEE DISTRICT, SAMUT PRAKRAN PROVINCE
Author	Mr. Nivat Eno
Degree	Master of Science
Department/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.
Academic Year	2559

ABSTRACT

The objective of this research was to study the situation of real estate development in the term of industrial area at Bangpli District of Samutprakarn Province. This study is a qualitative research and quantitative research mix. The finding data will be analyzed as qualitative content analysis[1] and its result will be shown as descriptive research. The research founded that the real estate in term of industrial in the area of Bangpli District, Samutprakarn Province there is about 38,522 sqm/ per one industrial. And its return of rental is about THB159 per sq.m. Therefore we could summarize that the impact of rental factors of the industrial were (1) Transportation (2) Infrastructure and the right geography for lease and (3) The agglomeration factor of rental industrial space such the rental area of the industrial in Bangpli District, Samutprakarn Province, there were some following risks which must be consider like the governor and private section should find the way to support, a right measurement for AEC contribution which will motivate the future entrepreneur and sustain its operation.

Key Words: Rental Industrial Factory, The yield of the plant hire industry, Bang Plee

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้โดยสมบูรณ์ด้วยความอนุเคราะห์จากหลายฝ่าย ผู้วิจัยจึงขอกราบ
ขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล อาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัยนี้ ที่ได้ให้คำแนะนำ
ข้อคิดเห็นที่มีคุณค่า พร้อมทั้งแนวทางแก้ไข ตั้งแต่เริ่มต้นดำเนินงานวิจัยจนประสบผลสำเร็จในที่สุด พร้อม
กันนี้ผู้วิจัยขอถือโอกาสขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านและเจ้าหน้าที่ต่าง ๆ ในสาขาวิชาวิศวกรรม
การพัฒนอสังหาริมทรัพย์ ที่กรุณาชี้แนะให้ความรู้แขนงต่าง ๆ ช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ที่สามารถนำมาใช้ในการ
การศึกษาและใช้ในการประกอบอาชีพในอนาคตต่อไป และขอขอบคุณเพื่อน ๆ พี่ ๆ ภายใน
สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ทุกท่านที่คอยช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ ให้คำปรึกษาใน
งานวิจัยนี้ และคอยเป็นกำลังใจให้แกกันเสมอมา ขอขอบคุณทุกท่านที่อนุเคราะห์ในการให้สัมภาษณ์ ซึ่งได้
ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัยในครั้งนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีท้ายสุดนี้ขอขอบคุณการสนับสนุน
จากทางครอบครัว รวมทั้งบุคคลอื่น ๆ ที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือมาโดยตลอด ด้วยความดีหรือประโยชน์
อันใดเนื่องมาจากงานวิจัยนี้ ขอมอบแต่ครอบครัวตลอดจนคุณพ่อ คุณแม่ ที่ได้อบรมและให้กำลังใจผู้วิจัยมา
ตลอดในทุกเรื่อง

นายนิวัฒน์ อีโน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(3)
สารบัญตาราง	(8)
สารบัญภาพ	(9)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	2
1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่	2
1.3.2 ขอบเขตในการวิจัย	2
1.4 ระเบียบวิธีวิจัย	3
1.5 กรอบแนวคิดการทำวิทยานิพนธ์	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
1.7 นิยามคำศัพท์	5
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 ข้อมูลทางสถิติด้านศักยภาพทางเศรษฐกิจที่เอื้อต่อการเกิดอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	6

2.1.1	ข้อมูลทั่วไปอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	6
2.1.2	การวิเคราะห์สถานการณ์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	7
2.1.3	การวิเคราะห์สัดส่วนประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัด จังหวัดสมุทรปราการ	9
2.2	แนวคิดเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	11
2.2.1	การคำนวณผลตอบแทนจากการให้เช่า (Rental Yield)	11
2.2.1.1	อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าเบื้องต้น	12
2.2.1.2	อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิ	12
2.2.1.3	อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าจากเงินสดในรอบปี	13
2.2.2	ประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทย	15
2.3	ปัจจัยทางด้านการขนส่งที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า	19
2.3.1	การขนส่ง (Transportation)	20
2.3.2	ต้นทุนของการขนส่ง (Cost of Transportation)	20
2.4	ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน และภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า	22
2.4.1	ระบบคมนาคม	22
2.4.2	ระบบพลังงาน	23
2.4.3	ระบบการจัดการน้ำ	23
2.4.4	ระบบการสื่อสาร	23
2.4.5	ระบบการกำจัดขยะ	23
2.5	ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า	24
2.6	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และผลสรุปการศึกษา	24
2.6.1	ทฤษฎีการเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial location theory)	24
2.6.2	อุปสงค์และอุปทานของโรงงานให้เช่าในภาคโรงงานอุตสาหกรรมในเขต พื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	26
2.6.3	ปัจจัยความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคม โรงงานอุตสาหกรรม	28
2.6.4	โครงการพัฒนาการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster)	28
2.7	สรุปการศึกษาในงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	31

บทที่ 3 วิธีการวิจัย	33
3.1 ผู้ให้ข้อมูลและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย	33
3.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	34
3.2.1 การเข้าสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า	34
3.2.2 แบบสอบถาม	34
3.2.3 แบบสัมภาษณ์	35
3.2.4 เกณฑ์ในการเลือกผู้ให้ข้อมูล	35
3.3 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในงานการวิจัย	36
3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิจัย	36
3.4.1 ตัวแปรต้น	36
3.4.2 ตัวแปรตาม	37
3.4.3 แหล่งข้อมูล	37
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	38
3.5.1 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม	38
3.5.2 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์	38
3.6 การตรวจสอบข้อมูล	39
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล	40
4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	40
4.2 ข้อมูลจากแบบสอบถาม	40
4.2.1 ด้านเพศ	43
4.2.2 ด้านอายุ	43
4.2.3 ด้านการศึกษา	44
4.2.4 ด้านระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับอันตรายมีทรัพย์สินประเภทโรงงาน อุตสาหกรรม	46
4.2.5 ด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเข้าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	53
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	62

5.1 สรุปผลจากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	63
5.2 สรุปปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	63
5.3 อภิปรายผล	64
5.4 ข้อจำกัดของการศึกษา	66
5.4.1 ข้อจำกัดด้านเนื้อหาทฤษฎี	66
5.4.2 ข้อจำกัดด้านวิธีการศึกษาวิจัย	66
5.5 ข้อเสนอแนะจากผลจากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	67
5.5.1 ข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานราชการ	67
5.5.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมาก	67
5.5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	68
5.5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป	68
รายการอ้างอิง	70
ภาคผนวก	72
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์	73
ภาคผนวก ข แบบสอบถาม	81
ภาคผนวก ค ผลงานวิชาการ	92
ประวัติผู้เขียน	105

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 ตารางแสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม จำแนกรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545-2558	9
2.2 สรุปข้อแตกต่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่า	14
2.3 ข้อมูลอัตราผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม	17
3.1 สรุปการใช้เครื่องมือต่าง ๆ กับกลุ่มตัวอย่าง และกลุ่มผู้ให้ข้อมูล	36
4.1 สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล	41
4.2 ตารางแสดงข้อมูลด้านเพศของกลุ่มตัวอย่าง	44
4.3 ตารางแสดงข้อมูลด้านอายุของกลุ่มตัวอย่าง	45
4.4 ตารางแสดงข้อมูลด้านระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง	46
4.5 ตารางแสดงข้อมูลด้านระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง	47
4.6 ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเช่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	54

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กรอบตัวแปร	4
2.1 โครงสร้างเศรษฐกิจอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ปี พ.ศ. 2558 (GDP ราคาประจำปี)	7
2.2 ลำดับจำนวนโรงงานตามประเภทโรงงานอุตสาหกรรมอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ปี พ.ศ. 2558	10
2.3 สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุน จาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม	11
2.4 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมตามโมเดลที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม	25
2.5 อุปทานตลาดโรงงานให้เช่า	26
2.6 อัตราค่าเช่า	27
3.1 การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	40

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดสมุทรปราการ เมืองที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูงสุดเป็นอันดับต้น ๆ ของประเทศ มีโครงข่ายคมนาคมที่เชื่อมโยงเป็นโครงข่ายกับกรุงเทพมหานคร โรงงานอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคตะวันออก สมุทรปราการ เป็นฐานในการผลิตอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ ทั้งอุตสาหกรรมทั่วไปและอุตสาหกรรมส่งออก โดยมุ่งเน้นการเป็นอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมซึ่งศักยภาพทางเศรษฐกิจและโอกาสที่ดีทางธุรกิจของจังหวัดสมุทรปราการ ยิ่งทวีสูงขึ้นเมื่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. 2549 ทุก ๆ ชั่วโมง มีเครื่องบินลงถึง 76 เที่ยวบิน รองรับผู้โดยสาร 45 ล้านคนต่อปี และรองรับการขนส่งทางอากาศ 3 ล้านตันต่อปี อีกทั้งยังมีแผนในการพัฒนาท่าอากาศยานสุวรรณภูมิให้เต็มประสิทธิภาพ มุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางการบินและขนส่งของภูมิภาคเอเชีย ประกอบกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมอันเนื่องมาจากพระราชดำริ เป็นการก่อสร้างถนนและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อเชื่อมถนนสายเดิมทางตอนใต้ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ถนนพระราม 3 ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนปู่เจ้าสมิงพราย เข้าด้วยกันเป็นโครงข่ายวงแหวนเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมที่สำคัญสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งรถไฟฟ้ามหานครสายตะวันออกที่เชื่อมต่อจากกรุงเทพมหานครสู่ใจกลางจังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับในปี พ.ศ. 2558 จังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม จำนวน 7,302 แห่ง จำแนกเป็นรายอำเภอตามลำดับ ดังนี้ (1) อำเภอบางพลี จำนวน 2,148 แห่ง (2) อำเภอเมือง จำนวน 2,037 แห่ง (3) อำเภอพระประแดง จำนวน 1,340 แห่ง (4) อำเภอบางเสาธง จำนวน 774 แห่ง (5) อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จำนวน 711 แห่ง และ (6) อำเภอบางบ่อ จำนวน 290 แห่ง ตามลำดับ จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า อำเภอที่มีสถานที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมสูงสุด ได้แก่ อำเภอบางพลี จำนวน 2,148 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 29.4 รองลงมา ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอพระประแดง อำเภอบางเสาธง อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และอำเภอบางพลี ตามลำดับ (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ, 2558)

ดังนั้น อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จึงเป็นเขตพื้นที่ที่กำลังจะได้รับการพัฒนาให้เป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากมีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ที่ตั้งไม่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับการเป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม เป็นพื้นที่น้ำท่วมไม่ถึงและเป็นแหล่งรวมแรงงานที่มีฝีมือรวมทั้งเป็นที่ที่มีการขยายตัวทางด้านโรงงานอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง พื้นที่นี้จึงเป็นที่น่าสนใจในการทำการศึกษาค้นคว้าพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจโรงงานอุตสาหกรรม

จากที่มาและความสำคัญของปัญหาดังกล่าวข้างต้น จึงนำมาสู่การทำวิทยานิพนธ์เกี่ยวกับ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยการศึกษาถึงปัจจัยใดที่เป็นโอกาส และข้อจำกัดในการเช่าโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ผลที่ได้รับจากการศึกษาชิ้นนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในเรื่องมาตรการส่งเสริมการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม พร้อมทั้งหาแนวทาง หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ต่อไปในอนาคต สร้างแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ เกิดมาตรการที่สามารถนำมาปฏิบัติแล้วสัมฤทธิ์ผล และประชาชนทั่วไปได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้อย่าง แท้จริง

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาสภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

1.2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการทำวิทยานิพนธ์ข้างต้น ในการศึกษาปัจจัยที่ส่งผล กระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมนั้น ผู้ทำการศึกษาได้จำกัดขอบเขตใน การศึกษาค้นคว้า ดังนี้

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ขอบเขตของพื้นที่ ผู้ศึกษาได้กำหนดขอบเขตด้านพื้นที่การศึกษา โดยจะทำการ วิเคราะห์ถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาเช่าโรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภท ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตนิคมโรงงานอุตสาหกรรม หรือตั้งอยู่ภายนอก นิคมโรงงานอุตสาหกรรม

1.3.2 ขอบเขตในการวิจัย

1.3.2.1 ระยะเวลาในการวิจัย ใช้เวลาในการวิจัย เก็บข้อมูลวิเคราะห์ผลการศึกษาและ เขียนรายงานวิจัย เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2559 - มีนาคม พ.ศ. 2560

1.3.2.2 ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยศึกษาทฤษฎี และข้อมูลต่าง ๆ ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ศึกษาข้อมูลทางสถิติด้านศักยภาพทางเศรษฐกิจที่เอื้อต่อการเกิดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (2) ศึกษาวิธีการคำนวณค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (3) วิเคราะห์เฉพาะตัวแปรต้นด้านปัจจัยทางการขนส่งในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (4) วิเคราะห์เฉพาะตัวแปรต้นด้านปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานและภูมิศาสตร์ในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าในพื้นที่ศึกษา
- (5) วิเคราะห์เฉพาะตัวแปรต้นด้านปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าในพื้นที่ศึกษา
- (6) วิเคราะห์เฉพาะตัวแปรต้นด้านปัจจัยกายภาพของโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

1.4 ระเบียบวิธีการวิจัย

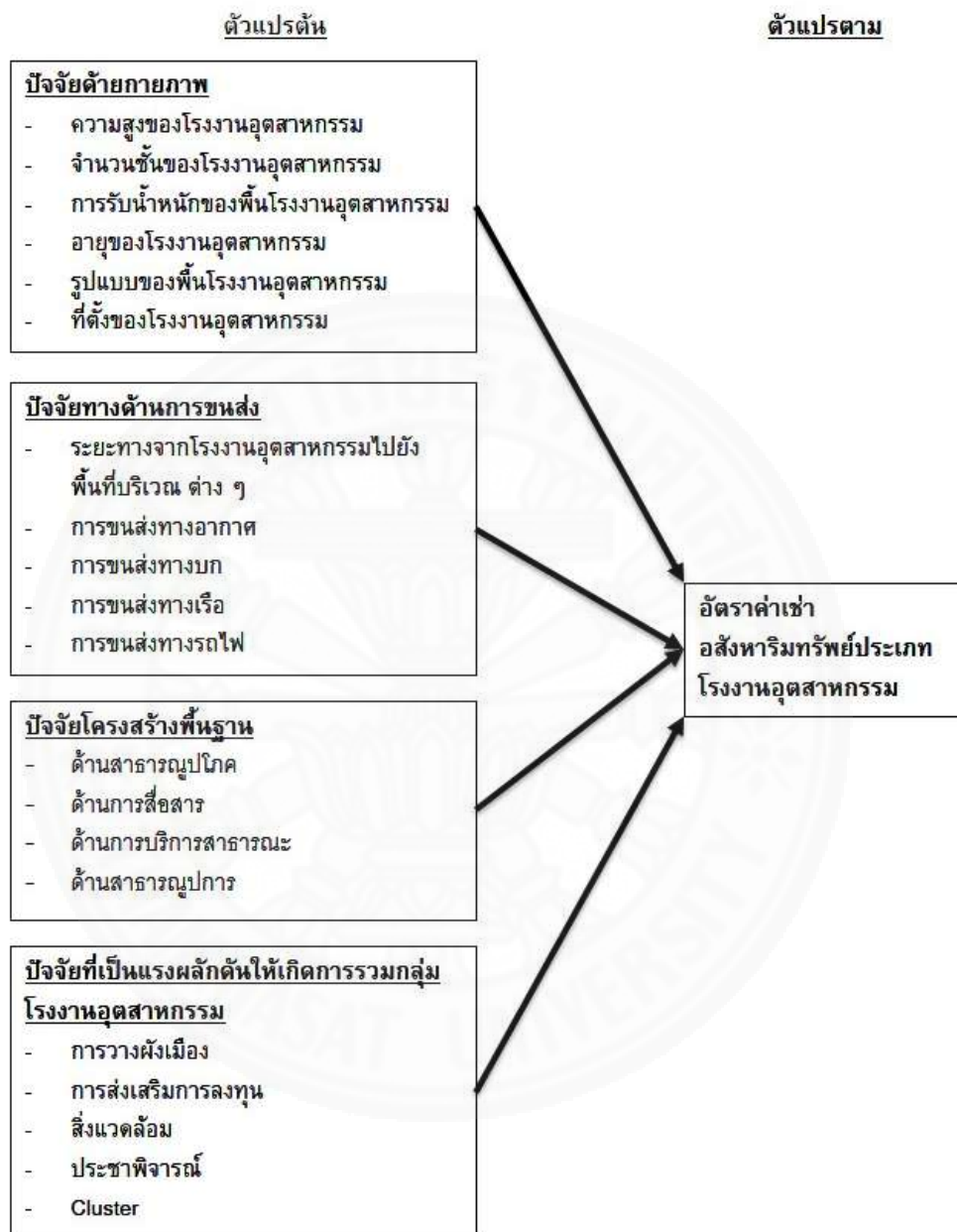
การทำวิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพและการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ ผสมกัน ประกอบด้วย 3 ขั้นตอน ดังนี้

1.4.1 การศึกษาค้นคว้าจากวารสารวิชาการ บทวิเคราะห์ ข้อมูลข่าวสาร และเอกสารต่าง ๆ ทั้งที่เป็นสิ่งพิมพ์ และสื่อสารสนเทศที่ผู้ทำการศึกษาได้เก็บรวบรวมด้วยตนเอง

1.4.2 ใช้เครื่องมือแบบสอบถามสัมภาษณ์แบบมีคำถามสัมภาษณ์เป็นมาตรฐาน โดยผู้ศึกษาสามารถควบคุมการสัมภาษณ์ได้ (Semi structure interview) และแบบสอบถาม ในการเก็บข้อมูล

1.4.3 สรุปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

1.5 กรอบแนวคิดการทำวิทยานิพนธ์



ภาพที่ 1.1 กรอบตัวแปร. จาก การวิเคราะห์ของผู้ศึกษา.

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ผู้ทำการศึกษาว่าคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์กับผู้เกี่ยวข้องทางด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ดังนี้

1.6.1 เพื่อสามารถนำข้อมูลที่ได้รับไปเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงขององค์กรได้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อค่าเช่าโรงงาน เพื่อให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในและนอกพื้นที่เขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เข้าใจและตระหนักถึงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อนำไปสู่การตัดสินใจในการลงทุน พัฒนา ดำเนินธุรกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมต่อไป

1.6.2 เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการปรับเปลี่ยน หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมได้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมได้มากที่สุด

1.6.3 เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในเรื่องมาตรการส่งเสริมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม พร้อมทั้งหาแนวทาง หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ต่อไปในอนาคต

1.7 นิยามศัพท์

ในการศึกษานี้ผู้ทำการศึกษาได้ให้นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยไว้ ดังนี้

1.7.1 ที่ดินโรงงานอุตสาหกรรม หมายถึง ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงาน สถานประกอบการและโกดังในการจัดเก็บสินค้าโรงงานอุตสาหกรรม

1.7.2 อสังหาริมทรัพย์ให้เช่าประเภทโรงงานอุตสาหกรรม หมายถึง โรงงาน สถานประกอบการ โกดังจัดเก็บสินค้าที่ได้มีการพัฒนา สร้างไว้ให้ผู้ประกอบการด้านโรงงานอุตสาหกรรมเช่า

1.7.3 พื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่เขตโรงงานอุตสาหกรรมที่ถูกพัฒนาขึ้นทั้งโดยหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนหรือการรวมตัวของเอกชน

1.7.4 ค่าเช่า หมายถึง การที่เจ้าของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ให้บุคคลอื่นใดใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นภายในระยะเวลาอันจำกัด และผู้เช่า ตกลงให้เช่าเพื่อการนั้น

1.7.5 อำเภอบางพลี หมายถึง เขตการปกครองหนึ่งในจังหวัดสมุทรปราการ

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การทำวิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยผู้ทำการศึกษาได้นำแนวคิดและทฤษฎีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาค้นคว้าเพื่อเป็นแนวทางในการวิจัย แบ่งออกเป็นส่วนตัวต่าง 5 ส่วน ดังนี้

2.1 ข้อมูลทางสถิติด้านศักยภาพทางเศรษฐกิจที่เอื้อต่อการเกิดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2.3 ปัจจัยทางด้านการขนส่งที่มีอิทธิพลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

2.4 ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานและภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

2.5 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

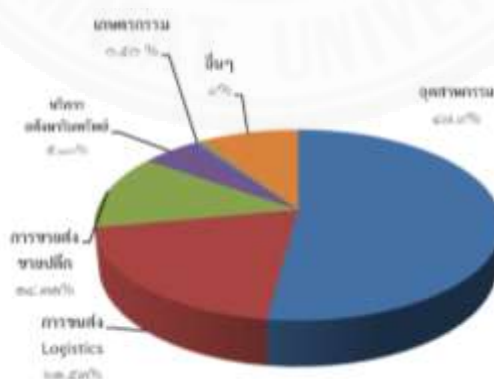
2.7 การคำนวณขนาดตัวอย่างด้วยวิธีของ Taro Yamane

2.1 ข้อมูลทางสถิติด้านศักยภาพทางเศรษฐกิจที่เอื้อต่อการเกิดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2.1.1 ข้อมูลทั่วไปอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประวัติความเป็นมาของอำเภอบางพลีในจังหวัดสมุทรปราการ นั้นเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในประวัติศาสตร์ เป็นสองนัย คือ เมื่อพ.ศ. 2041 ในสมัยรัชกาลสมเด็จพระรามาธิบดีที่ 2 ได้โปรดเกล้าให้ขุดคลองสำโรงขึ้นและได้พบเทวรูปสำริด 2 องค์ ที่คลองทับนาง มีจารึกชื่อว่า “พญาแสนดา” กับ “บาทสังฆรณ์” พระองค์จึงได้จัดทำพิธีบวงสรวงสังเวทเทวรูปนั้น สถานที่ที่ทำพิธีบวงสรวงจึงเรียกว่า “บ้ตรพลี” นาน ๆ เข้าจึงเพี้ยนเป็น “บางพลี” ส่วนข้อสันนิษฐานอีกประเด็นหนึ่ง คือกล่าวกันว่า เมื่อ พ.ศ. 2136 สมเด็จพระนเรศวรมหาราชได้ยกทัพขับไล่ข้าศึกมาทางทิศตะวันออกของกรุงศรีอยุธยาถึงยังตำบล หนึ่งซึ่งไม่ปรากฏนาม ณ ที่แห่งนั้น พระองค์สั่งให้หยุดทัพพักไพร่พลและในช่วงเวลาพักนั้น พระองค์ได้ประหารชีวิตทหารคนหนึ่งที่คิดทรยศต่อพระองค์ได้จัดทำพิธีบวงสรวง ปลุกสร้างศาลเพียงตาพร้อมทั้งเครื่องเช่นสังเวทประดามี และทรงตั้งจิตอธิษฐานต่อเทวารักษ์และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายว่าถ้าพระองค์มีบุญญาธิการสามารถปกครองไพร่ฟ้าข้าแผ่นดินให้มี

ความสุขร่มเย็นแล้ว ขอให้พระองค์มีชัยชนะแก่อริราชศัตรูทั้งหมดแล้วจึงได้ประหารชีวิตทหารผู้นั้น ส่วน การศึกสงครามในครั้งนั้นพระองค์ก็ประสพชัยชนะอย่างเด็ดขาด สถานที่ที่พระองค์กระทำพิธีกรรมบวงสรวง นั้น ชาวบ้านจึงเรียกว่า “บางพลี” โดยอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีเนื้อที่/พื้นที่ 323.88 ตร.กม. แบ่งเขตการปกครองย่อย 6 ตำบล แต่ละตำบลแบ่งออกเป็น หมู่บ้าน รวม 83 หมู่บ้าน มีจำนวนประชากร ทั้งสิ้น รวม 155,766 คน ทิศเหนือ ติดต่อกับเขตลาดกระบัง (กรุงเทพมหานคร) ทิศตะวันออก ติดต่อกับ อำเภอบางเสาธง มีถนนเข้าวัดหัวคู้ คลองหนองงูเห่า คลองบางนา ถนนวัดศรีวารีน้อย คลองเสาระหงษ์ คลองสำโรง คลองโค้งประทุน คลองลาดหวาย และคลองโค้งประทุนเป็นเส้นแบ่งเขต ทิศใต้ ติดต่อกับอำเภอบางบ่อและอำเภอมืองสมุทรปราการ มีคลองโค้งประทุนและคลองสามเป็นเส้นแบ่งเขต ทิศตะวันตก ติดต่อกับอำเภอมืองสมุทรปราการ เขตบางนา และเขตประเวศ (กรุงเทพมหานคร) มีคลองบางเหี้ยน้อย คลองบาง กระบือ คลองกุ่มพารา คลองทับนาง คลองสำโรง คลองหนองกระทุ่ม คลองบางนา คลองสาหร่าย คลองหนอง ตาดำ คลองปลัดเปียง คลองต้นตาล แนวคั่นนาแบ่งเขตระหว่างกรุงเทพมหานครกับจังหวัดสมุทรปราการ และคลองตาฟูกเป็นเส้นแบ่งเขต

2.1.2 การวิเคราะห์สถานการณ์ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการกำหนดประเด็นยุทธศาสตร์สำคัญลำดับแรก คือ “ส่งเสริมอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมให้มีศักยภาพเพื่อการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียน โดยพัฒนา กระบวนการผลิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมทั้งอนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” เนื่องจากโครงสร้างด้านเศรษฐกิจของจังหวัด ประชากรส่วนใหญ่มีรายได้หลักมาจากภาคอุตสาหกรรมสูง ที่สุดถึงร้อยละ 47.9 รองลงมาเป็นการขนส่งร้อยละ 21.5 และการขายส่งขายปลีก ร้อยละ 14.3 ดังแสดงใน ภาพที่ 2.1



หมายเหตุ. ข้อมูลจาก สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ.

ภาพที่ 2.1 โครงสร้างเศรษฐกิจอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ปี พ.ศ. 2558 (GDP ราคาประจำปี).

ในภาคอุตสาหกรรม อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งนับได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรม จำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ ประกอบกับมีความได้เปรียบทางด้านภูมิศาสตร์ที่ตั้ง ซึ่งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร และยังเป็นแหล่งวัตถุดิบที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ เป็นคลังสินค้าที่สำคัญ นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางการขนส่ง ทั้งทางบก ทางน้ำและอากาศ ทำให้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าจากโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ต่าง ๆ มีความสะดวก และเสียค่าใช้จ่ายต่ำ จึงมีส่วนสนับสนุนให้นักลงทุนนิยมเข้ามาประกอบกิจการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากในพื้นที่จังหวัด โดยมีอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ ได้แก่ ยานยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์เครื่องจักร/อุปกรณ์ ผลิตภัณฑ์โลหะไฟฟ้า/ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูป เคมีภัณฑ์/พลาสติก เป็นต้น (จากการสำรวจของสำนักวิจัยเศรษฐกิจและการประเมินผลของบริษัท เอกเซลเลนท์ บิซิเนส จำกัด, 2556) ซึ่งศักยภาพทางเศรษฐกิจและโอกาสที่ดีทางธุรกิจของจังหวัดสมุทรปราการ ยิ่งทวีสูงขึ้นเมื่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. 2549 ทุก ๆ ชั่วโมงมีเครื่องบินลงถึง 76 เที่ยวบิน รองรับผู้โดยสาร 45 ล้านคนต่อปี และรองรับการขนส่งทางอากาศ 3 ล้านตันต่อปี อีกทั้งยังมีแผนในการพัฒนาท่าอากาศยานสุวรรณภูมิให้เต็มประสิทธิภาพมุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางการบินและขนส่งของภูมิภาคเอเชีย ประกอบกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมอันเนื่องมาจากพระราชดำริ เป็นการก่อสร้างถนนและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อเชื่อมถนนสายเดิมทางตอนใต้ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ถนนพระราม 3 ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนปู่เจ้าสมิงพราย เข้าด้วยกันเป็นโครงข่ายวงแหวนเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมที่สำคัญสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งรถไฟฟ้ามหานครสายตะวันออกที่เชื่อมต่อจากกรุงเทพมหานครสู่ใจกลางจังหวัดสมุทรปราการ โดยอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเมืองอุตสาหกรรมขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เป็นเมืองที่มีศักยภาพด้านเศรษฐกิจสูงในระดับต้น ๆ ของประเทศ โดยมีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจร้อยละ 6-8 ต่อปี สัดส่วนจากภาคอุตสาหกรรมร้อยละ 83.76 ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ย้อนหลังตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา พบว่าจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม มีเพิ่มขึ้นทุกปี เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 4.4 ถึงแม้ว่าในปี พ.ศ. 2548 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะประกาศเป็นเขตปลอดมลพิษ แต่ก็ยังมีจำนวนโรงงานที่ยังคงเพิ่มขึ้น โดยสถิติข้อมูลจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม และจำนวนคนงาน จำแนกรายปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545-2558 (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ, 2558) ดังแสดงในตารางที่ 1

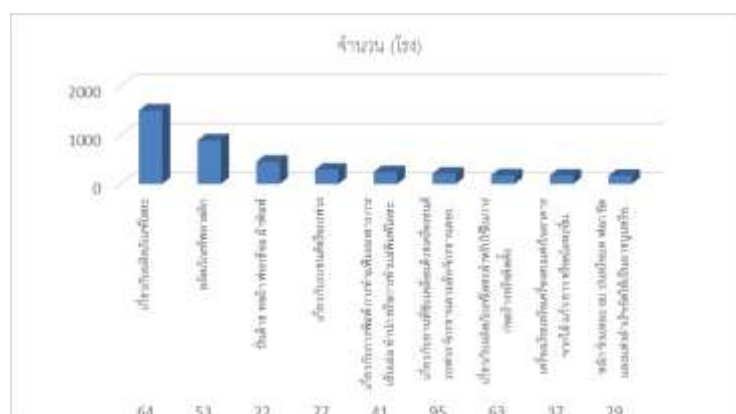
ตารางที่ 2.1

ตารางแสดงจำนวนโรงงานอุตสาหกรรม จำแนกรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545-2558

ลำดับที่	ปี พ.ศ.	จำนวนโรงงาน (แห่ง)	จำนวนคนงาน (คน)
1	2545	4,610	405,810
2	2546	4,865	415,615
3	2547	5,125	425,113
4	2548	5,349	435,512
5	2549	5,600	449,082
6	2550	5,791	458,933
7	2551	6,084	469,015
8	2552	6,261	475,527
9	2553	6,482	482,409
10	2554	6,740	491,406
11	2555	6,748	491,567
12	2556	7,136	502,773
13	2557	7,349	522,160
14	2558	7,302	517,714

หมายเหตุ. จาก สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ, (2558).

2.1.3 การวิเคราะห์สัดส่วนประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางของประเทศและยังเป็นแหล่งวัตถุดิบที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ เป็นคลังสินค้าที่สำคัญ นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ทำให้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้ามีความสะดวกและเสียค่าใช้จ่ายต่ำ ทำให้นักลงทุนเข้ามาประกอบกิจการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก จากข้อมูลปัจจุบัน (15 กันยายน 2558) ในการจดทะเบียนโรงงานโดยศูนย์สารสนเทศ กรมโรงงานอุตสาหกรรม พบว่าอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับการจดทะเบียนทั้งสิ้น 7,302 แห่ง ซึ่งสามารถจัดลำดับตามประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ดังแสดงในภาพที่ 2.2



ภาพที่ 2.2 ลำดับจำนวนโรงงานตามประเภทโรงงานอุตสาหกรรมอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ปี พ.ศ. 2558 (กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม, 2558)

จากภาพที่ 2.2 แสดงให้เห็นว่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนับได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อุตสาหกรรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์โลหะ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์พลาสติก และอุตสาหกรรมปั่นด้าย ทอผ้า ฟอกย้อม ผ้าพิมพ์ ตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการ ถูกกำหนดให้อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเกณฑ์ของเขตส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน ของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ ดังนี้ เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัดใน ส่วนกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และ สมุทรสาคร เขต 2 ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทองเขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด แบ่ง ออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 36 จังหวัด และ 22 จังหวัดรายได้ต่ำ ดังนี้ 36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานี 22 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นครราชสีมา น่าน บุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยาแพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุตรดิตถ์ และอำนาจเจริญ ให้อำนาจให้ทั้งจังหวัดในเขต 3 เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุน ดังแสดงในภาพที่ 2.3

กิจกรรม	เขต 1		เขต 2		เขต 3 (สำหรับโครงการลงทุนในเขตอุตสาหกรรม)		เขต 4 (สำหรับโครงการลงทุนในเขตอุตสาหกรรม)	
	พื้นที่ (ไร่)	จำนวน (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	จำนวน (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	จำนวน (ไร่)	พื้นที่ (ไร่)	จำนวน (ไร่)
พื้นที่เกษตรกรรม (รวม)	100	100	100	100	100	100	100	100
พื้นที่เกษตรกรรม (ไม่รวม)	0	0	0	0	0	0	0	0
พื้นที่เกษตรกรรม (รวม)	100	100	100	100	100	100	100	100
พื้นที่เกษตรกรรม (ไม่รวม)	0	0	0	0	0	0	0	0
พื้นที่เกษตรกรรม (รวม)	100	100	100	100	100	100	100	100
พื้นที่เกษตรกรรม (ไม่รวม)	0	0	0	0	0	0	0	0
พื้นที่เกษตรกรรม (รวม)	100	100	100	100	100	100	100	100
พื้นที่เกษตรกรรม (ไม่รวม)	0	0	0	0	0	0	0	0

หมายเหตุ:
 1. = ไร่
 2. = ไร่
 3. = ไร่

ภาพที่ 2.3 สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุน จาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม

จากภาพที่ 2.3 แสดงให้เห็นว่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการถูกกำหนดให้อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่เป็นเขต 1 ทำให้ได้รับสิทธิประโยชน์ต่ำสุด และการกำหนดผังเมืองรวมของจังหวัดฯ ทำให้มีข้อจำกัดในการขออนุญาตตั้งและขยายโรงงานได้เฉพาะบางพื้นที่และบางชนิดประเภทของโรงงาน ดังนั้น จึงทำให้การลงทุนในปัจจุบันประสบภาวะการชะงักงัน

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2.2.1 การคำนวณผลตอบแทนจากการให้เช่า (Rental Yield)

ค่าเช่า ในความหมายทั่วไป หมายถึง การที่เจ้าของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ให้บุคคลอื่นใดใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นภายในระยะเวลาอันจำกัด และผู้เช่า ตกลงให้เช่าเพื่อการนั้น โดยในการศึกษานี้เป็นการศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ซึ่งเป็นการสร้างรายได้แก่เจ้าของโรงงานอย่างต่อเนื่อง ในช่วงเวลาที่ถือกรรมสิทธิ์ นอกจากเจ้าของโรงงานจะได้ค่าเช่าแล้ว เมื่อถึงเวลาที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ออกไปก็ยังมีโอกาสที่จะได้รับส่วนต่างกำไรอีกด้วย การปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เขานั้น มีหลักการในการคำนวณผลตอบแทนจากการให้เช่า 3 วิธี ซึ่งแต่ละวิธีการนั้นจะมีความแตกต่างกันไปตามองค์ประกอบซึ่งนำมาคำนวณหาผลตอบแทนการปล่อยเช่า (เชษฐพล มานิตย์, 2558) ดังนี้

2.2.1.1 อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าเบื้องต้น

วิธีนี้ เป็นการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าเบื้องต้นซึ่งเป็นวิธีที่สามารถคำนวณได้ง่าย เนื่องจากสูตรนี้เป็นการคำนวณโดยไม่มี การนำต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายเข้ามา รวมคำนวณด้วย แต่จะใช้เพียงค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปีและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ มาเท่านั้น โดยคำนวณได้ดังสูตรด้านล่างนี้ ผลตอบแทนจากการให้เช่าเบื้องต้น = (ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ตลอดปี ÷ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมา) × 100 เช่น การปล่อยเช่าโรงงานอุตสาหกรรมที่ซื้อมาในราคา 2,200,000 บาท ในราคาเช่าเดือนละ 23,000 บาท โดยคาดว่าผู้เช่าจะอยู่ในสัญญาเช่าตลอดทั้งปี คือ 12 เดือน ดังนั้น ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับทั้งปีเท่ากับ 23,000 × 12 = 276,000 บาท สามารถคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าได้ ดังนี้

$$\text{อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่า} = (276,000 \div 2,200,000) \times 100 = 12.55\% \text{ ต่อปี}$$

ซึ่งการใช้วิธีการคำนวณนี้ จะมีความผิดพลาดเกิดขึ้นได้ในลักษณะอัตราผลตอบแทนสูงเกินจริง เนื่องจากการคาดการณ์ไว้ว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือนนั้น โรงงานอุตสาหกรรมของ ผู้ให้เช่าจะมีผู้เช่าตลอดและเก็บค่าเช่าได้ตลอด ซึ่งในความเป็นจริงแล้วผู้เช่าอาจอยู่ไม่ครบทั้ง 12 เดือนตาม สัญญาเช่า ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมไม่มีผู้เช่าและไม่มีรายได้ 2-3 เดือน ดังนั้น การลดจำนวนเดือนที่มีผู้ เช่าลงในการประมาณการค่าเช่าที่จะได้รับทั้งปีให้เหลือเพียง 9-11 เดือน จะทำให้ได้อัตราผลตอบแทนจาก การให้เช่าสอดคล้องใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากขึ้น โดยเมื่อประมาณค่าเช่าจากระยะเวลาเพียง 10 เดือน จะได้ได้อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่า ดังนี้

$$\text{อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่า} = (230,000 \div 2,200,000) \times 100 = 10.45\% \text{ ต่อปี}$$

2.2.1.2 อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิ

การคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิวิธีการนี้จะแตกต่างจากวิธี แรก กล่าวคือ เมื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้วเกิดมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เนื่องมาจากอสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งในส่วน นี้ถือเป็นต้นทุนที่ไม่ควรมองข้าม แม้ว่าจะเป็นรายจ่ายต่อเดือนในปริมาณที่ไม่มากนัก แต่เมื่อรวมกันตลอด ทั้งปีแล้วก็ยังเป็นเงินจำนวนไม่น้อย วิธีการนี้จึงรวมค่าใช้จ่ายส่วนนี้เข้ามาอยู่ในการคำนวณด้วย โดยให้นำค่า เช่าที่คาดว่าจะได้รับทั้งปีหักลบค่าใช้จ่ายรวมทั้งปีเป็นค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปีสุทธิ แล้วคำนวณ ตามสูตรด้านล่างนี้

$$\text{ผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิ} = (\text{ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปีสุทธิ}^* \div \text{ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมา}) \times 100$$

*ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปีสุทธิ = ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปี - ค่าใช้จ่ายรวมทั้งปี เช่น ผู้ลงทุนซื้อโรงงานอุตสาหกรรมในราคา 2,200,000 บาท จากนั้นให้เช่าในราคา 23,000 บาทต่อเดือน เป็นระยะเวลา 12 เดือน แต่นำมาประมาณการค่าเช่าเพียง 10 เดือนเท่านั้น ดังนั้นค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปีคือ $(23,000 \times 10)$ เท่ากับ 230,000 บาท แต่ขณะเดียวกันผู้ลงทุนก็มีค่าใช้จ่ายที่จะต้องจ่ายทุกเดือน เดือนละ 2,400 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอนอยู่แล้วจึงคิดค่าใช้จ่ายนี้ตลอดระยะเวลาทั้ง 12 เดือน $(2,400 \times 12) = 28,800$ บาท

ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปีสุทธิ = $(230,000 - 28,800) = 201,200$ บาท

ผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิ = $(201,200 \div 2,200,000) \times 100 = 9.15\%$

ต่อปี

2.2.1.3 อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าจากเงินสดในรอบปี

วิธีการนี้ เป็นการพิจารณาถึงเงินสดที่ไหลเข้าและไหลออกในช่วงระยะเวลาหนึ่งปี เพื่อพิจารณาว่าตลอดช่วงเวลา 1 ปี มีเงินสดเหลืออยู่เท่าไรหลังหักค่าใช้จ่ายทุกอย่างแล้วโดยวิธีการนี้ จะนำค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปีมาหักค่าใช้จ่ายรวมทั้งปีออก เหมือนเช่นวิธีการผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิแต่จะมีการหักจำนวนเงินผ่อนชำระสินเชื่อบ้านของทั้งปีออกไปด้วย ในขณะที่ตัวเปรียบเทียบซึ่งเป็นตัวหารนั้นจะไม่ได้คำนวณจากราคาสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาแล้ว เพราะถือว่าเป็นการกู้มาซื้อ ผู้ลงทุนไม่ได้จ่ายเงินออกไปทั้งก่อนเท่ากับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ แต่เป็นการชำระต้นทุนคงที่ (Fix Cost) เพียงบางส่วนเท่านั้น ค่าจอง ค่าดาวน์ และค่าตกแต่ง ซึ่งรวมไปถึงการซื้อเครื่องใช้ เครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เป็นเงินสด ซึ่งผู้ลงทุนจ่ายออกไปจริง ๆ จะนำมาคำนวณด้วย (ต่างจากสองวิธีแรก ผลตอบแทนจากการให้เช่าเบื้องต้น และ ผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิ ที่ซื้อโรงงานอุตสาหกรรมด้วยเงินสดจึงจ่ายเงินออกไปทั้งก่อนเท่ากับราคาอสังหาริมทรัพย์) วิธีการนี้สามารถคำนวณผลตอบแทนฯ ได้ตั้งสมการด้านล่าง

อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าจากเงินสดในรอบปี = $\{(\text{ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปีสุทธิ}^* - \text{เงินผ่อนสินเชื่อบ้านทั้งปี}) \div (\text{เงินจอง} + \text{เงินดาวน์} + \text{ค่าตกแต่ง})\} \times 100$

*ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปีสุทธิ = ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปี - ค่าใช้จ่ายรวมทั้งปี เช่น ผู้ลงทุนปล่อยเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในอัตราค่าเช่า 23,000 บาทต่อเดือน ประมาณการค่าเช่าในกรณีที่สามารถปล่อยเช่าได้ 10 เดือนในแต่ละปี จะมีค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปีเท่ากับ $(23,000 \times 10) = 230,000$ บาท เนื่องจากโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรจึงมีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 2,400 บาท เมื่อรวมค่าใช้จ่ายทั้งปีจะเท่ากับ $(2,400 \times 12) = 28,800$ บาท อีกทั้งโรงงานอุตสาหกรรมหลังนี้ผู้ลงทุนกู้มาเพื่อซื้อจึงต้องผ่อนชำระสินเชื่อบ้านทุกเดือน งวดละ 14,000 บาท ทั้งปีจะผ่อนชำระหนี้เป็นจำนวนเงินเท่ากับ $(14,000 \times 12) = 168,000$ บาท ในการซื้อโรงงานอุตสาหกรรมหลังนี้มีค่าจอง 8,000 บาท ค่าดาวน์ 260,000 บาท และค่าตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้อีก 140,000 บาท

เพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมพร้อมใช้งานสำหรับผู้เช่า จากข้อมูลข้างต้นสามารถคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าจากเงินสดในรอบปีได้ด้วยการแทนค่าลงในสมการ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปีสุทธิ} &= (230,000 - 28,800) = 201,200 \text{ บาท} \\ \text{อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าจากเงินสดในรอบปี} &= (201,200 - 168,000) \\ &\div (8,000 + 260,000 + 140,000) = 8.14\% \text{ ต่อปี} \end{aligned}$$

วิธีการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าที่ได้นำเสนอทั้ง 3 วิธีการนั้น จะมีข้อแตกต่างกันในองค์ประกอบซึ่งนำมาคำนวณ ดังแสดงในตารางที่ 2.2 ดังนี้

ตารางที่ 2.2

สรุปข้อแตกต่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่า

วิธีการ	กำไรขั้นต้น	กำไรสุทธิ	กำไรจากเงินสดในรอบปี
องค์ประกอบการคำนวณ	อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่า
ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดทั้งปี	*	*	*
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งปี		*	*
เงินผ่อนชำระสินเชื่อ			*
ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ			
เงินจอง	*	*	*
เงินคาวน			*
ค่าตกแต่ง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			*

หมายเหตุ. จาก *เชษฐพล มานิตย์, (2558)*.

จากตาราง แสดงให้เห็นว่าการคำนวณด้วยวิธีผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิเบื้องต้นนั้น จะเหมาะสมกับกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เช่าที่ไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ และไม่ได้กู้ซื้อ เนื่องจากวิธีการนี้ไม่นำต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายเข้ามาในการคำนวณ หากมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้แล้วจะใช้วิธีนี้ จะได้อัตราผลตอบแทนที่สูงเกินจริง ส่วนวิธีผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธินั้น เหมาะสมกับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เช่าโดยที่มีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่ไม่ได้ซื้อด้วยการกู้เงิน เพราะวิธีการนี้ มีการจำค่าใช้จ่ายเข้ามาคำนวณ แต่นำต้นทุนทางการเงินเข้ามาคำนวณ ที่เหมาะสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เช่าด้วยการกู้ และมีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หากกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้วใช้วิธีการนี้จะทำให้คำนวณได้อัตราผลตอบแทนสูงเกินจริง และวิธีอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าจากเงินสด

ในรอบปีนั้นเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เข้าด้วยการกู้ และมีค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพราะมีการนำปัจจัยทั้งสองเข้ามาคำนวณจึงสามารถคำนวณผลตอบแทนจากการให้เข้าได้ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด

2.2.2 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทย

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย), (2559) กล่าวว่า ประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีพื้นที่ 4 ประเภทที่สามารถตั้งโรงงาน ได้แก่

2.1.2.1 นิคมอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีคำจำกัดความ ดังนี้ นิคมอุตสาหกรรม คือ ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (Serviced Industrial Land Plots – SILP) ซึ่งถูกพัฒนา หรือ บริหาร หรือโดยความร่วมมือกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือ กนอ. (Industrial Estate Authority of Thailand – IEAT) ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐ ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 29 แห่ง ที่อยู่ภายใต้การดูแลของ กนอ.

ข้อดีหลักของการมีที่ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรม คือ

- (1) บริษัทต่างชาติ 100% สามารถซื้อที่ดินได้
- (2) นิคมอุตสาหกรรมมีการให้บริการครบวงจร โดยที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยให้การรับรองทั้งหมด เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีการวางระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่พร้อมใช้ เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า และสายโทรศัพท์ นิคมอุตสาหกรรมทุกแห่งมีโรงบำบัดน้ำเสียเป็นของตัวเอง

2.2.2.2 เขตอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรมเป็นที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมที่ถูกพัฒนาโดยไม่อยู่ภายใต้การดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่สามารถเข้าซื้อที่ดินได้หากได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สวนอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมเป็นพื้นที่เป็นที่ดินส่วนบุคคลที่ถูกพัฒนา จัดจำหน่ายและบริหารโดยบุคคลธรรมดา และเนื่องจากอยู่นอกเหนือการดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจึงไม่สามารถขอรับการสนับสนุนจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ ในทางกายภาพแล้วสวนอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมมีลักษณะเดียวกันกับนิคมอุตสาหกรรม แต่คุณภาพของโครงการจะไม่ได้ถูกพัฒนาและบริหารโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยแต่จะขึ้นอยู่กับเจ้าของโครงการ สวนอุตสาหกรรม/เขตอุตสาหกรรมบางแห่งอาจทำการออกใบอนุญาตก่อสร้างเอง ผู้ซื้อที่ดินต้องขอความช่วยเหลือจากผู้ดำเนินโครงการในเรื่องการขอใบอนุญาตก่อสร้าง และอื่น ๆ ซึ่งต่างจากบริการที่ได้รับจากนิคมอุตสาหกรรมที่ดูแลโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยซึ่งจะสามารถดำเนินการได้อย่างสะดวกและปลอดภัยกว่า

2.2.2.3 ที่ดินเปล่า บริษัทต่างชาติสามารถซื้อที่ดินเปล่าได้หากได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนข้อเสียของการซื้อที่ดินเปล่า คือ ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในส่วนของ

การเตรียมที่ดิน และการติดตั้งระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน และยังมีความเสี่ยง เนื่องจากที่ดินเปล่าบางแห่ง อาจจะไม่สามารถเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานได้ในบางพื้นที่ ยิ่งไปกว่านั้น ผู้ซื้อจะต้องทำการขอ ใบอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดด้วยตนเอง และต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เองอีกด้วยแม้ว่าค่าที่ดินเบื้องต้นจะต่ำกว่าการซื้อที่ดินจากนิคมอุตสาหกรรมหรือจากสวนอุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายและระยะเวลา อื่น ๆ ที่เกิดจากการขอใบอนุญาตเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้บริษัทต่างชาติส่วนใหญ่ เลือกที่จะซื้อที่ดินจากนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ แทน

2.2.2.4 โกดังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า โกดังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่มีความทันสมัยที่เปิดให้เช่าหรือขายต่อมีจำนวนค่อนข้างจำกัด โดยทั่วไปแล้วโกดังสินค้า คือ อาคารชั้นเดียว โดยปกติจะตั้งอยู่ด้านนอกของนิคมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม พื้นอาคารมีความสามารถในการรับ น้ำหนักได้ 2-3 ตันต่อตารางเมตรและมีความสูง 6-8 เมตร ตามปกติแล้วโกดังสินค้าเหล่านี้ จะไม่มีประตู สำหรับขนถ่ายสินค้า ปัจจุบันมีบริษัทรับสร้างอาคารเพื่อสนองความต้องการบริษัทขนส่ง โดยอาคารนี้ สามารถสร้างได้ภายในนิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมหรือแม้แต่บนที่ดินเปล่า โดยข้อมูลอัตรา ผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ พ.ศ. 2558 (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, 2558) แสดงดังตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3

ข้อมูลอัตราผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

ชื่อโรงงานอุตสาหกรรมให้ เช่าขนาดใหญ่	ผู้ประกอบการ	ข้อมูลตั้งแต่ 1/1/2015 - 30/6/2015		
		พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราการ รายได้จาก การให้เช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
Golden Land Warehouse	Golden Land Warehouse	33,678	100%	110
SKH Theparak Km.21 (Soi kriengkamol)	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	10,400	78%	120
SKH Bangna-Trad Km.23	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	6,120	100%	120
Rich Project 2	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	5,800	100%	125
Rich Project 1	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	6,400	100%	125
Rich Project 3	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	11,280	100%	125
MS Warehouse	MS Warehouse	42,404	71%	135
Rich Project 5	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	2,520	100%	140
Rich Project 4	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	2,600	100%	140
Washington Town	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	9,720	100%	140
Rich Project 9	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	11,605	100%	140
Poon Phol Warehouse	พูลผล	34,200	100%	140
SME Factory - Bangplee Area (Yingcharoen, Boonmeesap)	ทิพย์โฮลดิ้ง	201,540	100%	150
Poon Phol Warehouse Km.19	พูลผล	7,085	56%	155
TPark - Bangplee 3	TPark	92,810	84%	155
SKH Bangna-Trad Km.24	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	12,532	20%	160
Rich Project 8	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	3,600	50%	160
Rich Project 10	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	16,760	58%	160
SKH Bangna-Trad Km.30	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	40,035	74%	160

ตารางที่ 2.3 (ต่อ)

ข้อมูลอัตราผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

ชื่อโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าขนาดใหญ่	ผู้ประกอบการ	ข้อมูลตั้งแต่ 1/1/2015 - 30/6/2015		
		พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตรารายได้จาก การให้เช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
TPark - Bangplee 2	TPark	150,000	77%	160
Chodthanawat 2 (km.16)	Chodthanawat	10,098	100%	160
Rich Project 7	ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์	14,400	100%	160
SKH Bangna-Trad Km.24	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	20,000	100%	160
WHA Mega Logistics Center Chonlahampichit km.5	WHA	60,000	100%	160
TPark - Bangplee 1	TPark	100,000	100%	160
Suwanrangsri Warehouse	สุวรรณรังสี	9,720	0%	165
Rattanabadee Land Km. 19	รัตนาบดี แลนด์	30,000	33%	165
Tip Project 7	Tip Holding	65,904	66%	165
WHA Mega Logistics Center Chonlahampichit km.4	WHA	73,000	86%	165
WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18	WHA	72,180	100%	165
WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23	WHA	59,835	54%	170
Thriven Group km.19	Thriven Group	20,184	89%	170
WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.19	WHA	57,399	100%	170
SME Factory - Roongcharoen 1	ทิพย์โฮลดิ้ง	64,350	100%	170
Suwanrangsri Warehouse	สุวรรณรังสี	17,604	49%	180
Bangkok Free Trade Zone	ProspectD	60,000	80%	180
TFD	TFD	14,745	89%	180
BestBond Warehouse	เบสท์บอนด์แวย์เฮ้าส์	85,000	94%	200

ตารางที่ 2.3 (ต่อ)

ข้อมูลอัตราผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

ชื่อโรงงานอุตสาหกรรมให้ เช่าขนาดใหญ่	ผู้ประกอบการ	ข้อมูลตั้งแต่ 1/1/2015 - 30/6/2015		
		พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราราย ได้จาก การให้เช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
Bangkok Free Trade Zone	พรอสเพค ดีเวลลอป เมนท์	85,000	94%	230
Ticon - Bangpoo	ไทคอน	59,212	94%	230
Ticon & Asia Suwamabhumi	ไทคอน	10,950	0%	240
SKH Theparak Km.22 (Soi Thaipragun)	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	2,400	100%	100
SKH Theparak Km.12 (Ying Chareon)	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	40,000	100%	100
SKH Bangna-Trad Km.16	ศิริโกมล โฮลดิ้ง	18,390	100%	145

หมายเหตุ. จาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, (2558).

จากตารางที่ 2.3 พบว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขต
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เฉลี่ย 38,522 ตารางเมตร ต่อโรงงาน และมีอัตราผลตอบแทน
ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เฉลี่ย
ตารางเมตรละ 159 บาท

2.3 ปัจจัยทางการขนส่งที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

การขนส่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการมักจะให้ความสำคัญในการเลือกพื้นที่เช่าโรงงาน
อุตสาหกรรม เนื่องจากการตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่มีการขนส่งสะดวก เข้าถึงได้ง่าย ใช้ระยะเวลา
ในการขนส่งน้อย ย่อมส่งผลต่อต้นทุนของการผลิตสินค้าและบริการ ดังนั้น ในแหล่งโรงงานอุตสาหกรรมให้
เช่าที่มีระบบการขนส่งที่สะดวก เข้าถึงง่ายย่อมส่งผลอัตราค่าเช่าในพื้นที่นั้น ๆ สูงกว่าพื้นที่เข้าถึงได้ยาก

และใช้ระยะเวลาในการขนส่งที่นานกว่า อันเนื่องมาจากเป็นที่ต้องการและสามารถลดต้นทุนให้ผู้ประกอบการได้เป็นอย่างดี

2.3.1 การขนส่ง (Transportation)

เป็นกิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจอย่างหนึ่ง ที่จะจัดให้มีการเคลื่อนย้ายคน สัตว์ และสิ่งของ จากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่ง ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ตามความประสงค์เพื่อให้เกิดอรรถประโยชน์ตามต้องการ (มณีสรา บารมีชัย, 2552)

2.3.2 ต้นทุนของการขนส่ง (Cost of Transportation)

มณีสรา บารมีชัย, (2552) อธิบายถึง ต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการขนส่งสามารถจำแนกออกเป็นหลายประเภทตามลักษณะของกิจกรรมที่ส่งผลให้เกิดต้นทุน ดังนี้

2.3.2.1 ต้นทุนคงที่ (Fixed cost constant cost หรือ Overhead cost) เป็นต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ตามการผลิต ไม่ว่าจะทำการผลิตหรือไม่ผลิตก็ตาม หรือแม้ว่าผู้ประกอบการจะไม่ได้จัดจำหน่ายสินค้าหรือบริการ ต้นทุนนี้จะเกิดขึ้นเป็นจำนวนที่คงที่ ต้นทุนนี้ผู้ประกอบการต้องเสียค่าใช้จ่ายในอัตราเท่าเดิมอยู่ตลอดเวลา เช่น ค่าเช่า ที่ดิน อาคาร ค่าประกันภัย ค่าทะเบียนยานพาหนะ ค่าเสื่อมราคา เงินเดือนประจำ ค่าใบอนุญาตเข้าสถานที่ เป็นต้น

2.3.2.2 ต้นทุนผันแปร (Variable cost) เป็นต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่จะมีการเปลี่ยนแปลงไปตามปริมาณของการผลิต ถือว่าเป็นต้นทุนดำเนินงาน (Operation cost) ถ้ามีการใช้บริการขนส่งมากต้นทุนชนิดนี้จะแปรผันในปริมาณที่มากขึ้นด้วย แต่ถ้าไม่มีการจัดจำหน่ายสินค้าหรือบริการผู้ประกอบการไม่ต้องจ่ายต้นทุนนี้ ต้นทุนผันแปร ได้แก่ ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าซ่อมแซม ค่าน้ำมันหล่อลื่น ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง เป็นต้น

2.3.2.3 ต้นทุนรวม (Total cost หรือ Joint cost) เป็นต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ โดยรวมเอาต้นทุนคงที่และต้นทุนผันแปรมารวมกัน ถือเป็นต้นทุนของการบริการทั้งหมด ในการขนส่งถือว่าเป็นต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับการขนส่งสินค้า โดยไม่สามารถแยกออกได้ว่าต้นทุนของการขนส่งสินค้าหรือบริการแต่ละอย่าง แต่ละประเภทนั้นเป็นเท่าใด เช่น การขนส่งทางรถไฟโดยรถขบวนหนึ่งอาจมีทั้งผู้โดยสาร สินค้า และบริการอยู่ในขบวนเดียวกัน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจะเป็นต้นทุนร่วมกัน เพราะไม่สามารถแยกออกได้ว่าเป็นต้นทุนในการขนส่งผู้โดยสาร หรือเป็นต้นทุนสำหรับการขนส่งสินค้าและบริการ เป็นต้น ดังนั้น ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขนส่งที่ขบวนนั้น ก็ควรจะแบ่งไปยังสินค้าแต่ละชนิดที่ขนส่งในขบวนนั้น การที่ต้องแบ่งสรรต้นทุนลักษณะนี้ก็จะขึ้นนโยบายแก่ธุรกิจ เพื่อจะได้ทราบว่าสินค้าแต่ละประเภทที่ดำเนินการอยู่นั้นมีต้นทุนและให้กำไรเพียงใด ต้นทุนรวมที่สามารถแยกแยะได้ชัดเจน เช่น ค่าน้ำมันซึ่งอาจคิดเฉลี่ยค่าน้ำมันแต่ละเที่ยวไปตามน้ำหนักบรรทุกสินค้า เป็นต้น

2.3.2.4 ต้นทุนที่ยกกลับ (Back haul cost) เป็นต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายที่ได้อรรถรรวมเอา ลักษณะของค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) เข้าไปด้วย ถือเป็นค่าชดเชยที่ต้องทำให้เสียโอกาสในกรณีของการขนส่งต้นทุนที่ยกกลับ หมายถึง การที่ต้องบรรทุกผู้โดยสาร สินค้าหรือบริการ ไปส่งยังจุดหมายปลายทางแล้วในที่ยกกลับนั้นไม่ได้บรรทุกอะไรกลับ ผู้ประกอบการต้องชำระต้นทุนที่ยกกลับ หรือในกรณีของธุรกิจที่มีรถบรรทุกสินค้าเองก็ควรคำนึงถึงต้นทุนนี้ด้วย โดยต้นทุนของการขนส่งจะแตกต่างกันมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

2.3.2.4 ต้นทุนที่ยกกลับ (Back haul cost) เป็นต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ได้อรรถรรวมเอา ลักษณะของค่าเสียโอกาส (Opportunity cost) เข้าไปด้วย ถือเป็นค่าชดเชยที่ต้องทำให้เสียโอกาส ในกรณีของการขนส่งต้นทุนที่ยกกลับหมายถึง การที่ต้องบรรทุกผู้โดยสาร สินค้าหรือบริการ ไปส่งยังจุดหมายปลายทางแล้วในที่ยกกลับนั้นไม่ได้บรรทุกอะไรกลับ ผู้ประกอบการขนส่งต้องชำระต้นทุนที่ยกกลับ หรือในกรณีของธุรกิจที่มีรถบรรทุกสินค้าเองก็ควรคำนึงถึงต้นทุนนี้ด้วย

2.3.2.5 ลักษณะของเส้นทางที่ใช้ในการขนส่ง หมายถึง แหล่งที่มีระบบการคมนาคม เส้นทางขนส่งที่ดี สะดวกในการเข้าถึงสูง (Accessibility) และมีอัตราค่าขนส่งต่ำทำให้สามารถลดต้นทุนการผลิตได้ ทั้งนี้สามารถแบ่งลักษณะการขนส่งได้เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

(1) การขนส่งทางบก ได้แก่ การขนส่งทางถนน (รถยนต์) และทางรถไฟ ซึ่งวิธีการขนส่งทางถนนเป็นวิธีที่นิยมมากกว่าทางรถไฟ เพราะมีความสะดวกและสามารถปรับเปลี่ยนเส้นทางได้โดยง่าย ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงจะมักให้ความสำคัญกับการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ใกล้กับทางหลวงขนาดใหญ่ เพื่อให้ประหยัดเวลาในการขนส่งวัตถุดิบ และสินค้าได้มากกว่าถนนขนาดเล็ก ซึ่งเวลาที่ประหยัดได้นั้น อาจมีค่ามากกว่าค่าน้ำมันรถขนส่งที่ต้องเสียเพิ่มขึ้นสำหรับระยะทางที่ไกลกว่า ถ้าโรงงานไปตั้งอยู่ใกล้แต่อยู่บนถนนทางหลวงกับการตั้งโรงงานอยู่ใกล้แต่อยู่บนถนนขนาดเล็ก

(2) การขนส่งทางน้ำ ได้แก่ การขนส่งโดยเรือ เป็นการขนส่งที่เหมาะสมกับโรงงานอุตสาหกรรมที่ใช้วัตถุดิบหรือสินค้าที่มีน้ำหนักมาก หรือโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องมีการขนส่งในระยะไกล เช่น การขนส่งสินค้าออกไปยังต่างประเทศ หรือมีการนำเข้าวัตถุดิบจากต่างประเทศ การขนส่งทางน้ำเป็นการขนส่งที่ใช้เส้นทางธรรมชาติ จึงเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด แต่จะใช้ระยะเวลานานในการขนส่ง และมีค่าขนส่งสินค้าขึ้นลง (Terminal cost) สูงกว่าการขนส่งทางถนนและทางรถไฟ ดังนั้น การขนส่งทางน้ำจะไม่เหมาะกับการขนส่งวัตถุดิบ หรือสินค้าในระยะทางสั้น แต่จะเหมาะสมกับการขนส่งวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ในระยะทางที่ไกล ๆ

(3) การขนส่งทางอากาศ ได้แก่ การขนส่งโดยเครื่องบิน เป็นการขนส่งที่รวดเร็วแต่มีค่าใช้จ่ายที่สูงมาก ซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมที่ใช้การขนส่งประเภทนี้มักจะเป็นสินค้าชนิดพิเศษที่มีราคาสูงที่เหมาะสมกับการเสียค่าใช้จ่ายนั้น ๆ ได้

2.3.2.6 ระยะทางและระยะเวลาของการขนส่ง (Distance) โดยเฉพาะอย่างยิ่งระยะทางจากแหล่งวัตถุดิบไปยังโรงงาน และระยะทางจากโรงงานไปยังตลาด ระยะทางนี้เองที่ทำให้ราคาของวัตถุดิบ ราคาสินค้า และราคาปัจจัยต่าง ๆ แตกต่างกันไปเนื่องจากต้องเสียค่าใช้จ่ายในการขนส่งเพิ่มขึ้น จึงสรุปได้ว่าที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมาะสมที่สุด คือ “ที่ตั้งที่มีค่าขนส่งต่ำสุด” (Point of minimum transport cost) หรือ “Optimum location” นั่นเอง ซึ่งการจะร่นระยะทางและระยะเวลาในการขนส่งนั้น ต้องมีองค์ประกอบ ดังต่อไปนี้

- (1) อุปกรณ์และมาตรฐานต่าง ๆ ในการขนส่ง
- (2) ลักษณะของสินค้าและบริการที่จะทำการขนส่ง
- (3) สภาพแวดล้อมและภูมิประเทศที่จะทำการขนส่ง

2.4 ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน และภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

อภิวัฒน์ รัตนวรารหะ, (2549) คำว่า โครงสร้างพื้นฐานมักถูกใช้ในความหมายที่รองรับการใช้งานของประชาชน เช่น ถนน ระบบประปา ระบบน้ำทิ้ง ระบบไฟฟ้า และระบบสื่อสาร ซึ่งส่วนใหญ่โครงสร้างพื้นฐานจะถูกสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อผลิตสินค้าหรือบริการ นอกจากนี้คำว่า โครงสร้างพื้นฐาน บางครั้งยังกล่าวถึงระบบพื้นฐานที่ตอบสนองความต้องการของประชาชน เช่น โรงพยาบาล หรือโรงเรียน เป็นต้น

ระบบโครงสร้างพื้นฐานกล่าวถึงในความหมายทั่วไป หมายถึง ระบบที่ใช้ในการเคลื่อนย้ายระบบพลังงาน ระบบข้อมูล โดยแบ่งเป็นประเภทของโครงสร้างพื้นฐาน ดังนี้

2.4.1 ระบบคมนาคม

โครงสร้างพื้นฐานประเภทที่เป็นระบบคมนาคม ได้แก่

2.4.1.1 ถนน และทางหลวง รวมถึงโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง เช่น สะพาน อุโมงค์ ท่อระบายน้ำ กำแพงกันดิน บ้ายบอทาง ไฟถนน ไฟจราจร ทางเท้า

2.4.1.2 ระบบขนส่งทางราง รวมถึงรถไฟ รางรถไฟ สถานีรถไฟ

2.4.1.3 คลอง

2.4.1.4 ท่าเรือ และประภาคาร

2.4.1.5 สนามบิน รวมถึงระบบจราจรของเครื่องบิน

2.4.1.6 ระบบขนส่งมวลชน รวมถึงรถเมย์ รถเมย์ด่วนพิเศษ

2.4.2 ระบบพลังงาน

โครงสร้างพื้นฐานประเภทที่เป็นระบบพลังงาน ได้แก่

2.4.2.1 โรงงานไฟฟ้า

2.4.2.2 แก๊สธรรมชาติ

2.4.2.3 ปีโตรเลียม

2.4.2.4 ถ่านหิน

2.4.3 ระบบการจัดการน้ำ

โครงสร้างพื้นฐานประเภทที่เป็นระบบการจัดการน้ำ ได้แก่

2.4.3.1 ระบบประปา

2.4.3.2 ระบบป้องกันน้ำท่วม รวมถึง เขื่อน ฝาย

2.4.3.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย

2.4.3.4 ท่อระบายน้ำ

2.4.3.5 ระบบการส่งน้ำ เช่น คลองชลประทาน

2.4.4 ระบบการสื่อสาร

โครงสร้างพื้นฐานประเภทที่เป็นระบบการสื่อสาร ได้แก่

2.4.4.1 ไปรษณีย์

2.4.4.2 เครือข่ายโทรศัพท์

2.4.4.3 เครือข่ายโทรศัพท์มือถือ

2.4.4.4 สถานีโทรทัศน์ และสถานีวิทยุ

2.4.4.5 เคเบิลทีวี

2.4.4.6 อินเทอร์เน็ต

2.4.4.7 ดาวเทียม

2.4.5 ระบบการกำจัดขยะ

2.4.5.1 ระบบบำบัดขยะ

2.4.5.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

2.4.5.3 โรงงานรีไซเคิล

สาธารณูปโภคพื้นฐานเป็นปัจจัยอย่างหนึ่ง ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของผู้ประกอบการ โดยโรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภทจำเป็นต้องใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ถนน โรงพยาบาล โรงเรียน ธนาคาร ทางรถไฟ ร้านอาหาร ท่าเรือ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เหล่านี้มีราคาสูงมากในการก่อสร้าง ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงมักตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ตามเขตเมืองใหญ่ แม้อัตราค่าเช่าจะมีราคาสูงอันเนื่องจากการมี

ความพร้อมในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และยังมีแรงงานประเภทต่าง ๆ ตรงตามความต้องการของโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ระบบการจัดเก็บของเสียเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับ โรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น โรงงานอุตสาหกรรมควรตั้งอยู่ใกล้กับท่าระบายสิ่งโสโครกของรัฐ เพื่อความสะดวกในการถ่ายเทของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมลพิษที่อาจจะเกิดขึ้นต่อชุมชนรอบข้าง (อัญชลี ภูวิชัยสัมฤทธิ์, 2554)

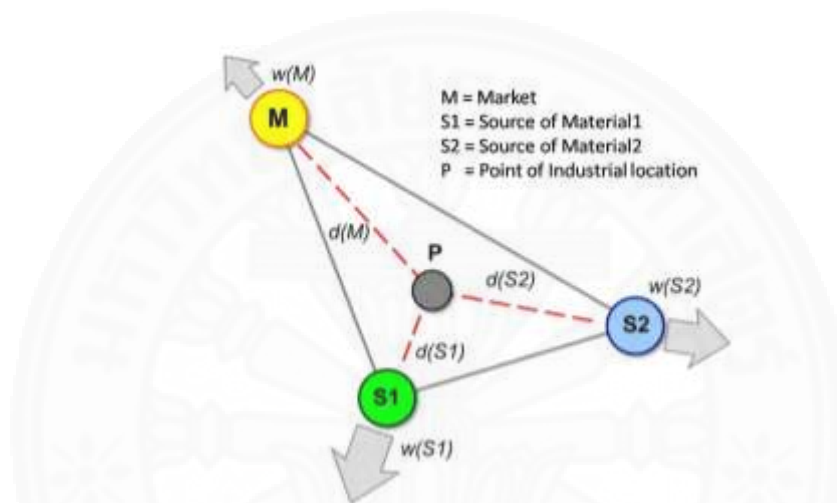
2.5 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า

ตามทฤษฎีที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่มีบริเวณที่ตั้งร่วมกัน มักจะได้รับประโยชน์จากการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรม หรือ การประหยัดอันเนื่องมาจากระบวนการกลายเป็นเมือง (Urbanization economies) ซึ่งล้วนส่งผลต่ออัตราค่าเช่าของโรงงานอุตสาหกรรม เพราะการรวมตัวกันของกลุ่มผู้เช่าโรงงานย่อมส่งผลให้ผู้เช่ามีอำนาจในการต่อรองอัตราค่าเช่ามากยิ่งขึ้น แต่ในขณะเดียวกันด้วยเอกลักษณ์เฉพาะและอรรถประโยชน์ของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าที่จำเพาะสำหรับบางอุตสาหกรรมพร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ย่อมทำให้ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าสามารถตั้งอัตราค่าเช่าไว้สูงกว่าพื้นที่ทั่วไป อันเนื่องมาจากการที่พื้นที่ดังกล่าวสามารถช่วยให้ผู้ประกอบการลดต้นทุนได้ กล่าวคือ การตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเมืองใหญ่จะเอื้ออำนวยให้โรงงานอุตสาหกรรมผู้เช่าสามารถเข้าถึงบริการด้านต่าง ๆ ที่มีพร้อม แต่ในเมืองใหญ่ก็อาจจะไม่เกิดการประหยัดต่อขนาดได้เช่นเดียวกัน เช่น การจราจรติดขัดทำให้การคมนาคมขนส่งไม่สะดวก เป็นต้น การรวมตัวกันของหน่วยธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกันและเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน ได้แก่ นิคมโรงงานอุตสาหกรรม (Eco Industrial Estate) และเขตโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial districts) ทำให้ได้รับประโยชน์จากการพึ่งพาวัตถุดิบซึ่งกันและกัน (Input-Out relation) ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ ในพื้นที่ที่มีการรวมตัวกันของโรงงานอุตสาหกรรมหลายกลุ่มโดยเฉพาะกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกันจะทำให้ได้รับประโยชน์หลายอย่าง เช่น ได้รับประโยชน์ด้านแรงงานฝีมือ ด้านการช่วยเหลือด้านธุรกิจ ด้านกฎหมาย การศึกษาและการเงิน เป็นต้น นอกจากนี้ การรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงงานอุตสาหกรรมที่ผลิตสินค้าประเภทเดียวกันยังเป็นช่องทางที่จะสามารถตั้งสถาบันวิจัย สถาบันฝึกอบรมแรงงาน ตลอดจนการพัฒนาโครงการพื้นฐานที่สำคัญอีกด้วย (เรวดี แก้วมณี, 2555)

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 ทฤษฎีการเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial location theory)

Alfred Weber, (2556) ได้พัฒนาทฤษฎีที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมจากแนวคิดของ Von Thunen และ Wilhelm Launhardt โดย Alfred Weber ได้นำเอาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับแหล่งที่ตั้งเข้าพิจารณา และได้ตั้งสมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์แหล่งที่ตั้ง คือ แหล่งวัตถุดิบรวมทั้งเชื้อเพลิงต่าง ๆ กระจายตัวไม่เท่ากันและมีคุณสมบัติต่างกัน วัตถุดิบบางชนิดมีเฉพาะท้องถิ่น (Localized raw materials) บ้างกระจายตัวอยู่ทั่วไป (Ubiquitous raw materials) ตลาดและผู้บริโภคมีกระจายตัวอยู่หลายจุด และแรงงานเป็นปัจจัยซึ่งเคลื่อนย้ายไม่ได้โดยค่าจ้างแรงงานถูกกำหนดไว้ตายตัวและไม่จำกัดจำนวน ซึ่งจากทฤษฎีดังกล่าว จะส่งผลต่อการพิจารณาการกำหนดราคามาตรฐานของโรงงานให้เช่าในพื้นที่ตั้งนั้น ๆ



ภาพที่ 2.2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมตามโมเดลที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม.

จาก กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม. (2558)

จากสมมติฐานของ Alfred Weber สามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมได้ 3 ปัจจัย ได้แก่ ค่าขนส่ง (Transportation cost) ค่าจ้างแรงงาน (Labor cost) และแรงผลักดันเพื่อการรวมกลุ่มของโรงงานอุตสาหกรรม (Agglomerative force) จากปัจจัยดังกล่าวสามารถอธิบายการเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม คือ จุดที่เสียค่าขนส่งต่ำสุด (Least transportation cost location) ซึ่ง Alfred Weber ได้ใช้สามเหลี่ยมแหล่งที่ตั้ง (Location triangle) ในการวิเคราะห์ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเสียค่าขนส่งต่ำที่สุด โดยกำหนดที่ตั้งของตลาด 1 แห่ง อยู่บนยอดของสามเหลี่ยมและแหล่งวัตถุดิบ 2 แห่ง อยู่ตรงฐานของสามเหลี่ยม จุดที่เป็นที่ตั้งของโรงงานซึ่งเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดจะอยู่ภายในรูปสามเหลี่ยมซึ่งมีระยะทางที่สั้นที่สุด นอกจากนี้จะใช้หลักการวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโดยพิจารณาค่าขนส่งแล้ว Alfred Weber ยังพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างแรงงาน คือ โรงงานอุตสาหกรรมจะเลือกที่ตั้งที่มีค่าจ้างแรงงานถูก จะทำให้เกิดความประหยัดได้มากกว่าต้นทุนค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้นเมื่อย้าย

จากที่ตั้งที่มีค่าขนส่งต่ำสุด และผลจากการรวมกลุ่มกันในการเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม คือ โรงงานอุตสาหกรรมจะมีแนวโน้มไปตั้งในแหล่งที่มีการรวมกลุ่มกันแทนที่บริเวณที่มีค่าขนส่งต่ำสุด ถ้าการรวมกลุ่มกันก่อให้เกิดการประหยัด และสามารถลดต้นทุนได้ต่ำสุดมากกว่าที่ตั้งที่มีค่าขนส่งและค่าจ้างแรงงานต่ำสุด โดยประโยชน์จากการรวมกลุ่มกันจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีหน่วยผลิตอย่างน้อย 3 หน่วย (เรวดี แก้วมณี, 2555)

2.6.2 อุปสงค์และอุปทานของโรงงานให้เช่าในภาคโรงงานอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

จากการศึกษาของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) พบว่า อุปทานของพื้นที่โรงงานให้เช่าทั้งหมดภายในปี 2557 คิดเป็น 2,553,046 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากอุปทานในปีก่อนมากถึง 88,577 ตารางเมตร แสดงให้เห็นถึงการเติบโตขึ้นถึงร้อยละ 3.6 การเพิ่มขึ้นของอุปทานนี้เกิดภายหลังจากเหตุการณ์ภัยน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 เป็นผลทำให้เกิดการพัฒนาโรงงานเพื่อรองรับความต้องการใหม่ ๆ ในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากภัยน้ำท่วม อย่างไรก็ตาม อุปทานโรงงานให้เช่าไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีข้อจำกัดและกฎระเบียบการพัฒนาที่ดินที่ต้องมีใบอนุญาตการดำเนินงานโรงงาน



ภาพที่ 2.3 อุปทานตลาดโรงงานให้เช่า. จาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, 2558.

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอยู่ถึง 2,000 ไร่ และยังมีอุปทานด้านโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทยประมาณร้อยละ 20 ซึ่งใหญ่เป็นอันดับที่สองของประเทศรองจากจังหวัดชลบุรี (คม ชัด ลึก, 2558) ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเลือกพื้นที่กรณีศึกษาเป็นพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากปัจจัย ดังต่อไปนี้

2.6.2.1 ทางด้านภูมิศาสตร์ จังหวัดสมุทรปราการกำลังจะพัฒนาเป็นนิคมโรงงานอุตสาหกรรมเอเชียสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นแหล่งนิคมโรงงานอุตสาหกรรมในอนาคต ที่เป็นแหล่งโรงงาน

อุตสาหกรรมที่มีศักยภาพได้รับผลประโยชน์จากท่าเรือแหลมฉบัง สนามบินสุวรรณภูมิที่อำนวยความสะดวกด้านขนส่ง รวมถึงการเป็นพื้นที่น้ำท่วมไม่ถึง และเป็นแหล่งแรงงานที่มีฝีมือ

2.6.2.2 อุปสงค์ในการครอบครองพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม อัตราการครอบครองในเขตจังหวัดสมุทรปราการยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราการครอบครองพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอยู่ที่ร้อยละ 93.6 ของอัตราการครอบครองพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี ซึ่งความต้องการในเขตพื้นที่นี้ที่เพิ่มมากขึ้น อันเนื่องมาจากที่ตั้งใกล้แหล่งโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่ง สะดวกต่อการคมนาคมเนื่องจากใกล้ท่าเรือแหลมฉบังและสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, 2558.)

2.6.2.3 อัตราค่าเช่า โดยปกติแล้วอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยนั้นอยู่ที่ 205.40 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.70 ของอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยเมื่อเทียบกับปีต่อปี ซึ่งในพื้นที่เขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้นเดิมในปี 2557 มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 174.60 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งปัจจุบันอัตราค่าเช่าได้ขยายเพิ่มมากขึ้นเป็น 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, 2558.)

จากรายงานระบุว่า อัตราการครอบครองพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการยังคงขยายตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนใหญ่เนื่องจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่ทำการศึกษา ซึ่งมีที่ตั้งใกล้กับนิคมโรงงานอุตสาหกรรมหลากหลายแห่ง ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งถือว่ามีระดับการครอบครองที่สูงเพราะอุปทานในบริเวณนี้ มีจำนวนจำกัดบวกกับที่ดินเพื่อการพัฒนาโรงงานให้เช่ามีจำนวนน้อยกว่าแถบชายฝั่งทะเลตะวันออก

จากข้อมูลเบื้องต้นที่ได้กล่าวมาแล้ว อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นสูงที่สุดอยู่ในแถบชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 และอัตราค่าเช่าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ยังคงมีเสถียรภาพมั่นคง เพราะที่ดินในนิคมโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนี้ ค่อนข้างหายาก และเป็นพื้นที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554



ภาพที่ 2.4 อัตราค่าเช่า. จาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, 2558.

2.6.3 ปัจจัยความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมโรงงานอุตสาหกรรม

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้ประกอบการในการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมีอายุ 3 ปี พบว่าภายหลังเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 บริษัทมีภาวะความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากขึ้นจากปัจจัยเสี่ยง ดังต่อไปนี้

2.6.3.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมโรงงานอุตสาหกรรมในปัจจุบันที่ผู้ประกอบธุรกิจนิคมโรงงานอุตสาหกรรมมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และจำหน่ายเช่นเดียวกับบริษัท

2.6.3.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า ณ 30 กันยายน 2554 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 56 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 43 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในโรงงานอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ดังนั้นหากมีการลดลงของการลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น อาจส่งผลกระทบต่อโรงงานอุตสาหกรรมโรงงานให้เช่า ดังนั้น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจะต้องมีรูปแบบมาตรฐานที่สามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

2.6.3.3 ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน หรือคลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน ซึ่งหากจำนวนผู้เช่าโรงงานหรือคลังสินค้าไม่เป็นไปตามที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าคาดการณ์ไว้ จะส่งผลให้บริษัทต้องรับภาระต้นทุนที่สูงขึ้นจากการก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่านั้น

2.6.4 โครงการพัฒนาการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster)

จากข้อมูลข่าวสารราชการของกรมโรงงานอุตสาหกรรม ได้กล่าวถึงโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะนำมาใช้ในการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมไว้ ดังนี้ (ข่าวสารราชการของกรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม โครงการพัฒนาการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) สำนักพัฒนาการจัดการโรงงานอุตสาหกรรม กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม)

2.6.4.1 ความเป็นมา กล่าวคือ นโยบายที่สำคัญประการหนึ่งของรัฐบาล ในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ คือ การส่งเสริมพัฒนาการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster Development) เนื่องจากพิจารณาเห็นว่า “คลัสเตอร์ (Cluster)” เป็นเครื่องมือและกลไกอันสำคัญในการเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขัน และการพัฒนาเศรษฐกิจโรงงานอุตสาหกรรมของประเทศ โดยกรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงโรงงานอุตสาหกรรม ได้รับมอบหมายให้เป็นหน่วยงานหลักที่มีบทบาทในการปฏิบัติและขับเคลื่อนให้เกิดการสร้างและพัฒนาคลัสเตอร์ ตามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2547 ภายใต้กรอบของคณะกรรมการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

(NCC: National committee on competitive advantage) โดยได้เริ่มดำเนินการส่งเสริมกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 จนถึงปัจจุบัน โครงการพัฒนาการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม ของกรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม ได้ก่อให้เกิดกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่เข้มแข็ง และมีขีดความสามารถในการแข่งขัน

2.6.4.2 ความหมายของโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม กล่าวคือ โครงการพัฒนาการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) คือ กลุ่มของธุรกิจและสถาบันที่เกี่ยวข้อง มารวมตัวดำเนินกิจการอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน (Geographic proximity) มีความร่วมมือ เกื้อหนุน เชื่อมโยงและส่งเสริมกิจการซึ่งกันและกันอย่างครบวงจร (Commonality and complementary) ทั้งในแนวตั้งและแนวนอน โดยความเชื่อมโยงในแนวตั้ง (Vertical linkage) เป็นความเชื่อมโยงของผู้ประกอบการธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรม ตั้งแต่ธุรกิจต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ และความเชื่อมโยงในแนวนอน (Horizontal linkage) เป็นความเชื่อมโยงกับโรงงานอุตสาหกรรมสนับสนุนด้านต่าง ๆ รวมทั้ง ธุรกิจให้บริการ สมาคมการค้า สถาบันการศึกษาและฝึกอบรม สถาบันวิจัยพัฒนา ตลอดจนหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อร่วมดำเนินงานให้บรรลุเป้าหมายการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันที่ยั่งยืน ด้วยการเพิ่มผลิตภาพ (Productivity) และสร้างนวัตกรรมร่วมกัน

2.6.4.3 วัตถุประสงค์ของโครงการ

(1) เพื่อกระตุ้นให้ผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) เกิดความตระหนัก และเห็นความสำคัญของการรวมกลุ่มเป็นพันธมิตรและพัฒนาเครือข่ายทางธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมร่วมกัน

(2) เพื่อสนับสนุนให้กลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมมีการดำเนินงานร่วมกัน โดยนำศักยภาพของกลุ่มออกมาใช้ให้เป็นประโยชน์มากที่สุด โดยร่วมกันกำหนดวิสัยทัศน์ แผนแม่บท แผนปฏิบัติการ กลยุทธ์ โครงการและกิจกรรมในการดำเนินงานต่าง ๆ

(3) เพื่อส่งเสริมให้เกิด คลัสเตอร์โรงงานอุตสาหกรรม หรือเครือข่ายวิสาหกิจในประเทศ รวมทั้งหน่วยงานบริการพัฒนาธุรกิจ (Business Development Service) เช่น สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษาวิจัยและพัฒนาองค์กรภาครัฐและสมาคมเอกชนที่เกี่ยวข้องให้เป็นเครือข่าย (Network) ที่แข็งแกร่งที่พร้อมจะสนับสนุนการขับเคลื่อนของคลัสเตอร์โรงงานอุตสาหกรรม ให้สามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนและมั่นคงต่อไป

(4) เพื่อเสริมสร้างให้มีการแลกเปลี่ยนและถ่ายทอดความรู้ ประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกัน อันจะส่งผลต่อประสิทธิภาพโดยรวมของกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม

2.6.4.4 ปัจจัยแห่งความสำเร็จของการดำเนินงานโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) โดยหัวใจของการพัฒนาโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster development) คือ การสร้างความร่วมมือบนพื้นฐานของการแข่งขัน

(Competition) โดยผู้ที่เกี่ยวข้องในเครือข่ายวิสาหกิจหรือคลัสเตอร์นั้น ๆ จะต้องมีการวางแผน กำหนดทิศทางเป้าหมาย และกลยุทธ์ในการพัฒนาร่วมกันมีการแลกเปลี่ยนข้อมูลข่าวสารความรู้ ตลอดจนทรัพยากรต่าง ๆ ระหว่างกัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและผลผลิตภาพโดยรวมของคลัสเตอร์นั้น ๆ (Collective efficiency/Productivity) ทั้งนี้ ปัจจัยที่ทำให้การดำเนินงานโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) ประสบผลสำเร็จ ประกอบด้วย

(1) การรวมกลุ่มต้องเกิดมาจากความคิดริเริ่ม และความต้องการของภาคธุรกิจเอกชนเป็นสำคัญ โดยมีภาครัฐเป็นผู้ให้การสนับสนุนและผลักดัน

(2) ในคลัสเตอร์นั้นต้องมีกลุ่มธุรกิจหลัก (Core industry) ที่เป็นแกนนำสำคัญในการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม

(3) คลัสเตอร์ที่รวมตัวกันนั้นควรมีศักยภาพที่พร้อมในการพัฒนา และสามารถพึ่งพาตนเองได้ในระดับหนึ่ง

(4) ทศนคติ ความไว้วางใจ และความเชื่อมั่นระหว่างสมาชิกในกลุ่ม

(5) ความเข้มแข็งของผู้ที่เข้ามามีบทบาทในการพัฒนาคลัสเตอร์ คือ ผู้นำกลุ่มคลัสเตอร์ ผู้ประสานงานคลัสเตอร์ (CDA: Cluster development agent) และที่ปรึกษาคลัสเตอร์

(6) ความเข้มแข็งของหน่วยงานให้บริการเพื่อการพัฒนาธุรกิจ (BDS: Business development service) ในการให้บริการและการสร้างเครือข่ายความเชื่อมโยงของหน่วยงานในพื้นที่

(7) มีการประสานและแบ่งปันผลประโยชน์ที่ยุติธรรมอันก่อให้เกิดความพึงพอใจแก่ทุกฝ่าย (Win-Win)

(8) นโยบายของคลัสเตอร์ควรมีความเชื่อมโยงและสอดคล้องกับนโยบายของจังหวัด และภูมิภาคนั้น ๆ

2.6.4.5 ขั้นตอนในการพัฒนาโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster)

(1) กระตุ้นจิตสำนึกให้เกิดการรวมกลุ่ม (Promotion and mobilization) คือการสร้างความเข้าใจในทิศทางเป้าหมายกระบวนการทำงานร่วมกัน สร้างสัมพันธภาพที่ดีในกลุ่มสมาชิก จัดวางโครงสร้างบริหารกลุ่มอย่างเป็นระบบ

(2) วิเคราะห์สถานภาพของคลัสเตอร์ (Diagnosis) คือ การวิเคราะห์ขีดความสามารถความสามารถด้วย แบบจำลองเพชรแห่งความได้เปรียบของชาติ (Diamond model) โดยนำผลวิเคราะห์มาจัดทำแผนภาพคลัสเตอร์ (Cluster map)

(3) จัดทำยุทธศาสตร์ (Collaborative strategy) คือ การร่วมกันจัดทำวิสัยทัศน์ พันธกิจ แผนกลยุทธ์

(4) นำไปสู่การปฏิบัติ (Implementation) คือ การคัดเลือกโครงการนำร่องมาปฏิบัติให้เห็นผลและจัดทำบทเรียนจากการปฏิบัติงาน (Lesson learned)

2.6.4.6 สิ่งที่ได้รับจากการรวมกลุ่มโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster)

- (1) เพิ่มประสิทธิภาพและผลผลิตการผลิต และการบริหารจัดการ
- (2) เกิดการพัฒนาความสามารถด้านนวัตกรรม
- (3) เกิดการแลกเปลี่ยนข้อมูลและองค์ความรู้ของสมาชิก
- (4) เกิดการขยายตลาดสู่ระดับประเทศและต่างประเทศ
- (5) เกิดการพัฒนาประสิทธิภาพของบุคลากรร่วมกัน
- (6) เกิดความสามารถในการจัดซื้อ จัดหาวัตถุดิบได้ในราคาถูก
- (7) เกิดการขยายตัวด้านการค้า การลงทุนของสมาชิก
- (8) เพิ่มขีดความสามารถ และศักยภาพในการแข่งขันโดยรวม

2.7 การคำนวณขนาดตัวอย่างด้วยวิธีของ Taro Yamane

Taro Yamane's (1976) ได้เสนอสูตรการคำนวณขนาดตัวอย่างสัดส่วน 1 กลุ่มโดยสมมติค่าสัดส่วนเท่ากับ 0.5 และที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ตามสูตรที่ 1

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

โดย n = ขนาดตัวอย่างที่คำนวณได้

N = จำนวนประชากรที่ทราบค่าข้อมูลจากอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ (2558) ระบุว่าโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีจำนวน 7,302 โรงงาน

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่จะยอมรับได้ (Allowable error)

ถ้ากำหนดระดับความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 5% จะใช้ค่า 0.05 แทนค่าในสูตร จำนวนตัวอย่างสำหรับความคลาดเคลื่อนระดับต่างๆ จำนวนของประชากร

จำนวนของประชากร	จำนวนตัวอย่างสำหรับความคลาดเคลื่อนระดับต่างๆ				
	+1%	+2%	+3%	+4%	+5%
100	99	96	92	86	80
200	196	185	169	152	133
300	291	268	236	203	171
400	385	345	294	244	200
500	476	417	345	278	222
1,000	909	714	526	385	286
2,000	1,667	1,111	714	476	333
4,000	2,857	1,538	870	541	364
6,000	3,750	1,765	938	566	375
8,000	4,444	1,905	976	580	381
10,000	5,000	2,000	1,000	588	385
20,000	6,667	2,222	1,053	606	392
40,000	8,000	2,353	1,081	615	396
50,000	8,333	2,381	1,087	617	397
60,000	8,571	2,400	1,091	619	397
80,000	8,889	2,424	1,096	620	398
100,000	9,091	2,439	1,099	621	398
200,000	9,524	2,469	1,105	623	399
500,000	9,804	2,488	1,109	624	400
1,000,000	9,901	2,494	1,110	625	400

ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ อ้างอิงจากการกำหนดตัวอย่างจากกลุ่มประชากรของ Taro Yamane's (1976) ที่มีความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ไม่เกินร้อยละ 5 ทำให้ได้จำนวนขนาดตัวอย่างทั้งสิ้น 397.98 ราย หรือปรับประมาณได้เป็น 400 ราย

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

ในการทำวิทยานิพนธ์เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นการศึกษาเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ โดยใช้แบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งผู้ทำการศึกษาได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และผลงานที่เกี่ยวข้อง และได้กำหนดระเบียบวิธีการศึกษาระเบียบวิจัยไว้ 5 ประเด็น ดังนี้

- 3.1 ผู้ให้ข้อมูลและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย
- 3.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.3 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในงานวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูลในงานวิจัย
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ผู้ให้ข้อมูลและกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัย

3.1.1 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ กลุ่มประชากรผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

3.1.2 กลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ อ้างอิงจากการกำหนดตัวอย่างจากกลุ่มประชากรของ Taro Yamane's (1976) ที่มีความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ไม่เกินร้อยละ 5 ทำให้ได้จำนวนขนาดตัวอย่างทั้งสิ้น 397.98 ราย หรือปรับประมาณได้เป็น 400 ราย

วิธีการที่ใช้ในการเข้าถึง เพื่อไปทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัย ครั้งนี้ คือ เข้าไปเก็บข้อมูลในสถานที่ ๆ มีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอยู่เป็นจำนวนมาก

การวิจัยครั้งนี้ ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบไม่ใช้ความน่าจะเป็น (Non-probability Sampling) คือ ไม่ได้กำหนดโอกาส หรือความน่าจะเป็นที่กลุ่มตัวอย่างจะได้รับเลือกมาจากประชากรทั้งหมด โดยใช้วิธีการแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่าง โดยวิธีการแจกแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด ทั้งนี้ ได้เจาะจงผู้เช่าโรงงานที่จะเก็บข้อมูล ดังนี้

- (1) รู้จัก “โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า”
- (2) เคยเช่าโรงงานอุตสาหกรรม

- (3) ความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมที่เช่าไม่เกิน 12 เมตร
- (4) จำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมที่เช่า ไม่เกิน 2 ชั้น
- (5) การรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมที่เช่า ไม่เกิน 4 ตัน ต่อ ตารางเมตร
- (6) ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่เช่า อยู่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

3.1.3 กลุ่มผู้ให้ข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ ประกอบด้วย

3.1.3.1 ผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นเจ้าของ และ/หรือเป็นผู้บริหารระดับสูงที่มีอำนาจตัดสินใจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 3 ราย

3.1.3.2 ตัวแทนที่ปรึกษาให้เช่าที่ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม ที่เป็นที่ยอมรับในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 3 ราย

3.1.3.3 ผู้ประเมิน อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ซึ่งต้องมีผลงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ภายในปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2559 จำนวน 3 ราย

3.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.2.1 การเข้าสำรวจสภาพแวดล้อมทางกายภาพของโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

3.2.1.1 เพื่อเป็นการศึกษาด้านองค์ประกอบทางด้านสถาปัตยกรรม งานโครงสร้าง งานระบบและงานตกแต่งภายในโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ว่ามีกระทบต่ออัตราค่าเช่าหรือไม่อย่างไร

3.2.1.2 ศึกษาบริบทแวดล้อมโดยรอบ ได้แก่ การเข้าถึงโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า สภาพชุมชนโดยรอบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

3.2.2 แบบสอบถาม

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลในส่วนนี้ เป็นแบบสอบถาม (Questionnaires) ที่ผู้วิจัยได้พัฒนาจากการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีต่าง ๆ ประกอบไปด้วยคำถามประเภทต่าง ๆ แบ่งออกเป็น 2 ตอน

3.2.2.1 ตอนที่ 1 เป็นข้อมูลส่วนบุคคลเกี่ยวกับลักษณะทางประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วย เพศ อายุ อาชีพ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการ แหล่งข้อมูลใดที่ใช้ค้นหาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่สนใจ ระยะเวลาในการตัดสินใจ และบุคคลที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจ

3.2.2.2 ตอนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยด้านต่าง ๆ ในการตัดสินใจ ประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านกายภาพ ปัจจัยทางด้านค่าขนส่ง ปัจจัยทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน และปัจจัยทางด้านแรงผลักดัน เพื่อการรวมกลุ่มอุตสาหกรรม

3.2.3 แบบสัมภาษณ์

ในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาอีกอย่างหนึ่ง คือ แบบสัมภาษณ์ แบบมีคำถามสัมภาษณ์เป็นมาตรฐาน โดยผู้ศึกษาสามารถควบคุมการสัมภาษณ์ได้ (Semi structure interview) ซึ่งผู้ศึกษาได้ใช้แบบสัมภาษณ์ที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน เพื่อดำเนินการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมให้เข้า ในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อหาประกอบไปด้วย 5 ส่วน ดังนี้

- (1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
- (2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางด้านค่าขนส่ง ที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (3) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน ที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (4) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางด้านแรงผลักดัน เพื่อการรวมกลุ่มอุตสาหกรรม ที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (5) สรุปความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

3.2.4 เกณฑ์ในการเลือกผู้ให้ข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ ใช้การสุ่มผู้ให้ข้อมูลแบบไม่อาศัยความน่าจะเป็น (Nonprobability Sampling) ประเภทการเลือกผู้ให้ข้อมูลแบบเจาะจง (Purposive หรือ Judgmental Sampling) เป็นการเลือกกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่จะเป็นใครก็ได้ที่มีลักษณะตามความต้องการของผู้วิจัย โดยอาจจะกำหนดเป็นคุณลักษณะเฉพาะเจาะจงลงไปในแต่ละกลุ่มผู้ให้ข้อมูล จำนวนกลุ่มละ 3 ท่าน โดยการศึกษาครั้งนี้ ผู้ทำการศึกษาได้ดำเนินการเข้าไปสัมภาษณ์ข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูล เพื่อนำข้อมูลในเขตพื้นที่ทำการศึกษามาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมต่อไป ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้สรุปการใช้เครื่องมือต่าง ๆ กับกลุ่มตัวอย่าง และกลุ่มผู้ให้ข้อมูล ดังนี้

ตารางที่ 3.1

สรุปการใช้เครื่องมือต่าง ๆ กับกลุ่มตัวอย่าง และกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

กลุ่มตัวอย่าง/กลุ่มผู้ให้ข้อมูลในการทำวิจัย	เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
1. ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม	แบบสอบถาม
2. ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	แบบสัมภาษณ์
3. ตัวแทนที่ปรึกษาให้เช่าที่ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม ที่เป็นที่ยอมรับในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	แบบสัมภาษณ์
4. ผู้ประเมิน อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า	แบบสัมภาษณ์

หมายเหตุ. จาก ผู้วิจัย.

3.3 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในงานการวิจัย

3.3.1 ศึกษาข้อมูลจากตำรา เอกสาร ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดขอบเขตของการวิจัย

3.3.2 ศึกษาวิธีการสร้างแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามจากเอกสาร เพื่อกำหนดขอบเขตและเนื้อหาของ แบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม จะได้มีความชัดเจนตามความมุ่งหมายของการวิจัยยิ่งขึ้น

3.3.3 นำแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามที่สร้างขึ้นนำเสนอแก่อาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง และเสนอแนะเพิ่มเติมเพื่อนำมาแก้ไข

3.3.4 นำแบบสอบถามที่ได้รับการปรับปรุงแล้วไปทดลองใช้ (Try Out) กับกลุ่มตัวอย่างจำนวน 30 ชุด เพื่อหาค่าความเชื่อมั่น (Reliability) โดยใช้วิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์ อัลฟาของ ครอนบาค (Cronbach) (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2540, น. 449.)

3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรมและบทความที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อในการศึกษาค้นคว้า ผู้ทำการศึกษาค้นคว้าสามารถสรุปตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ดังนี้

3.4.1 ตัวแปรต้น

คือ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ได้แก่

3.4.1.1 ปัจจัยด้านกายภาพ ได้แก่

- (1) ความสูงของโรงงานอุตสาหกรรม
- (2) จำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรม
- (3) การรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรม
- (4) อายุของโรงงานอุตสาหกรรม
- (5) รูปแบบของพื้นโรงงานอุตสาหกรรม
- (6) ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม

3.4.1.2 ปัจจัยทางด้านค่าขนส่ง ได้แก่

- (1) ระยะทาง
- (2) การขนส่งทางอากาศ
- (3) การขนส่งทางบก
- (4) การขนส่งทางเรือ
- (5) การขนส่งทางรถไฟ

3.4.1.2 ปัจจัยทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่

- (1) ระบบสาธารณูปโภค
- (2) การสื่อสาร
- (3) การบริการสาธารณะ

3.4.1.4 ปัจจัยทางด้านแรงผลักดันเพื่อการรวมกลุ่มอุตสาหกรรม (Cluster) ได้แก่

- (1) การวางผังเมือง
- (2) การส่งเสริมการลงทุน
- (3) สิ่งแวดล้อม
- (4) ประชาพิจารณ์

3.4.2 ตัวแปรตาม

คือ อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

3.4.3 แหล่งข้อมูล

ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย เพื่อนำมาวิเคราะห์จาก 2 แหล่ง

ดังนี้

3.4.3.1 แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัด

สมุทรปราการ ตัวแทนที่ปรึกษาให้เข้าที่ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม ที่เป็นที่ยอมรับในด้านธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และผู้ ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า และสอบถามความคิดเห็นจากผู้เข้าโรงงาน อุตสาหกรรมในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 400 ราย

3.4.3.2 แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากข้อมูลที่มี ผู้รวบรวมไว้ ดังนี้

- (1) หนังสือทางวิชาการ บทความ วิทยานิพนธ์ และรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- (2) วารสารต่าง ๆ
- (3) ข้อมูลจากอินเทอร์เน็ต

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อได้แบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามคืนกลับมาแล้วผู้วิจัยจะนำแบบสัมภาษณ์และ แบบสอบถามที่รวบรวมได้มาดำเนินการตามขั้นตอนต่อไปนี้ ได้แก่

3.5.1 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม

3.5.1 การตรวจสอบข้อมูล (Editing) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่ได้รับทั้งหมดมาตรวจสอบ ความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม เพื่อคัดแบบสอบถามไม่สมบูรณ์ออก

3.5.2 การลงรหัส (Coding) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามฉบับที่มีความสมบูรณ์ถูกต้องและ เรียบร้อยลงรหัสตามที่กำหนดไว้ในแบบสอบถามแต่ละส่วน

3.5.3 การประมวลผลข้อมูล (Processing) นำแบบสอบถามที่ลงรหัสเรียบร้อยแล้วมา บันทึกลงในคอมพิวเตอร์ และประมวลผลข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสถิติสำเร็จรูป SPSS

3.5.2 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์

3.5.2.1 รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ทั้งหมด จากนั้น ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดย การวิเคราะห์เนื้อหา (Qualitative content analysis) เพื่อรายงานข้อมูลเชิงคุณภาพ ดังนี้

- (1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
- (2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าโรงงานอุตสาหกรรม
- (3) จัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงาน

อุตสาหกรรม

3.5.2.1 ขั้นตอนการวิเคราะห์บทสัมภาษณ์

ผู้ทำการศึกษาได้ใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Qualitative content analysis) ความคิดเห็นจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่ทำการศึกษา เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม

(1) ให้กลุ่มผู้ให้ข้อมูลด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมให้เข้าแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราค่าเช่าโรงงาน

(2) นำความคิดเห็นที่ได้มาวิเคราะห์ จัดกลุ่มให้ตรงกับประเด็นที่ศึกษา ว่ามีข้อคิดเห็นอย่างไรในแต่ละปัจจัย

(3) ให้กลุ่มผู้ให้ข้อมูลที่ดำเนินการสัมภาษณ์ลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ทำการศึกษา ว่าปัจจัยใดมีอิทธิพลมาก หรือน้อยเพียงใดต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม

(4) นำข้อมูลจากข้อ (2) และ (3) มาสรุปเป็นปัจจัยหลักและปัจจัยรอง

(5) สรุปและเสนอแนะ เกี่ยวกับแนวทางในเลือกโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ

3.6 การตรวจสอบข้อมูล

การตรวจสอบข้อมูลก่อนทำการวิเคราะห์นั้น ผู้วิจัยใช้ การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า สำหรับการเก็บข้อมูลโดยแบบสอบถามสัมภาษณ์แบบมีคำถามสัมภาษณ์เป็นมาตรฐาน ซึ่งผู้ศึกษาสามารถควบคุมการสัมภาษณ์ได้ (Semi structure interview) มีวิธีการตรวจสอบ 4 วิธี ดังนี้

(1) การตรวจสอบสามเส้าด้านข้อมูล คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากแหล่งข้อมูลหลาย ๆ แหล่ง ได้แก่ ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และผู้ประเมิน อสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า

(2) การตรวจสอบสามเส้าด้านผู้วิจัย คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากทัศนะของตัวแทนที่ปรึกษาให้เช่าที่ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม ที่เป็นที่ยอมรับในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทัศนะจากเอกสารที่นักวิจัยได้ทำการวิจัยไว้ และทัศนะจากคณะกรรมการและที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ เป็นการขยวมุมมอง ปิดช่องว่างหรือจุดอ่อนในเรื่องของอคติความลำเอียงที่อาจเกิดขึ้นจากการการทำงานเพียงลำพังคนเดียว ทำให้เห็นภาพความสอดคล้องกันหรือความขัดแย้งของทัศนะของนักวิจัยแต่ละท่านได้

(3) การตรวจสอบสามเส้าด้านทฤษฎี คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากการบูรณาการ บริบทของเมือง ปัจจัยต่าง ๆ ของเมือง ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทำให้สามารถมองเห็นปัญหาได้หลาย

มุมมอง เปรียบเสมือนการได้มองภาพจากแวนหลายประเภท เพื่อนำมากำหนดกรอบแนวคิดในการทำวิทยานิพนธ์ โดยได้รับการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนจากคณะอาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งแต่ละท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญที่จะสามารถตรวจสอบ และให้คำแนะนำได้เป็นอย่างดี

(4) การตรวจสอบสามเส้าด้านวิธีรวบรวมข้อมูล คือ การตรวจสอบความถูกต้องโดยเปรียบเทียบจากการใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลหลากหลายวิธี ทั้งการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง แบบสอบถามสัมภาษณ์แบบมีคำถามสัมภาษณ์เป็นมาตรฐาน ซึ่งผู้ศึกษาสามารถควบคุมการสัมภาษณ์ได้ (Semi structure interview) และการสังเกตอย่างไม่มีส่วนร่วมกับบริบทของเมืองระหว่างที่ลงพื้นที่ศึกษา



ภาพที่ 3.1 การตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

ส่วนแบบสอบถามซึ่งเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง โดยการใช้การสุ่มตัวอย่างแบบไม่ใช้ความน่าจะเป็น (Non-probability Sampling) คือ ไม่ได้กำหนดโอกาส หรือความน่าจะเป็นที่กลุ่มตัวอย่างจะได้รับเลือกมาจากประชากรทั้งหมด โดยใช้วิธีการแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่าง โดยวิธีการแจกแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด มีการทดสอบหาความตรงโดยนำแบบสอบถามเสนออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ 3 ท่าน เพื่อตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างคำถามในแต่ละข้อ และตรงจุดมุ่งหมายของงานวิจัยหรือไม่ ซึ่งดัชนีความสอดคล้องต้องมีความมากกว่า 0.60 จึงจะถือว่าสอดคล้องกัน แล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์หาระดับความสำคัญโดยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นปรับปรุงโดยการเปรียบเทียบเกณฑ์ในการเลือกทีละคู่เพื่อให้ได้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์ต่าง ๆ สุดท้ายจึงนำมาหาค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้น เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการเก็บข้อมูลโดยใช้เครื่องมือแบบสอบถามสัมภาษณ์แบบมีคำถามสัมภาษณ์เป็นมาตรฐาน ผู้ศึกษาสามารถควบคุมการสัมภาษณ์ได้ (Semi structure interview) และแบบสอบถาม ในการเก็บข้อมูล ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยสามารถจำแนกเป็นประเด็น ดังต่อไปนี้

- 4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์
- 4.2 ข้อมูลจากแบบสอบถาม
- 4.3 การตรวจสอบข้อมูล

4.1 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ในการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตัวแทนที่ปรึกษาให้เช่าที่ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรม ที่เป็นที่ยอมรับในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบได้ ดังนี้

ตารางที่ 4.1

สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

ประเด็นคำถาม	ผู้ประกอบการ	ตัวแทนที่ปรึกษาให้ เช่าที่	ผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ให้เช่า
1. แนวคิดเกี่ยวกับอัตรา ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรม ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	ส่วนใหญ่ ให้ ความเห็นว่าเป็น รายละเอียดเกี่ยวกับ ตัวอาคาร เช่นการ ออกแบบอาคาร การรับน้ำหนัก และ พื้นที่ใช้สอย เป็น ปัจจัยที่สำคัญต่อ อัตราค่าเช่าเป็น อย่างมาก	ส่วนใหญ่ ให้ ความเห็นว่าเป็น รายละเอียดเกี่ยวกับ ตัวอาคาร เช่นการ ออกแบบอาคาร การรับน้ำหนัก และ พื้นที่ใช้สอย เป็น ปัจจัยที่สำคัญต่อ อัตราค่าเช่าเป็น อย่างมาก	ส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าเป็น รายละเอียดเกี่ยวกับตัว อาคาร เช่น การออกแบบ อาคาร การรับน้ำหนัก พื้นที่ ใช้สอย และ ใบอนุญาต ประกอบกร เป็นปัจจัยที่ สำคัญต่ออัตราค่าเช่าเป็น อย่างมาก
2. ปัจจัยทางด้านค่าขนส่ง ที่ส่งผลกระทบต่อ อัตราค่าเช่าโรงงาน อุตสาหกรรม	ส่วนใหญ่ ให้ ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่สำคัญต่อ อัตราค่าเช่าเป็น อย่างมาก โดยเฉพาะระบบการ ขนส่งทางบก เพราะ ระบบการจราจรที่ดี ช่วยให้ลดระยะเวลา การขนส่งลดลง ส่งผลให้ต้นทุนของ โรงงานลดลงไปด้วย	ส่วนใหญ่ ให้ ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่สำคัญต่อ อัตราค่าเช่าเป็น อย่างมาก โดยเฉพาะระบบการ ขนส่งทางบก ทั้งนี้ ยังได้แสดงความเห็น เพิ่มเติมประเด็นนี้ ค่อนข้างจัดการได้ ยากเนื่องจากมีพื้นที่ อยู่อย่างจำกัด	ส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่สำคัญต่ออัตรา ค่าเช่าเป็นอย่างมาก ระบบ การขนส่งทางบก ระบบการ ขนส่งทางน้ำ และระบบการ ขนส่งทางอากาศ เพราะทุก ระบบต้องมีการสอด ประสานกันอย่างลงตัว

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

สรุปการเปรียบเทียบผลการเก็บข้อมูลความคิดเห็นของกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

ประเด็นคำถาม	ผู้ประกอบการ	ตัวแทนที่ปรึกษาให้ เช่าที่	ผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ให้เช่า
3. ปัจจัยทางด้าน โครงสร้างพื้นฐานที่ส่งผล กระทบต่ออัตราค่าเช่า โรงงานอุตสาหกรรม	ส่วนใหญ่ ให้ ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่มีผลกระทบ ได้แก่ ปัจจัยด้าน สาธารณูปโภค ปัจจัยด้านการ สื่อสาร ส่วน สาธารณูปการ แทบ จะไม่มีผลกระทบใด เลยต่ออัตราค่าเช่า โรงงานอุตสาหกรรม	ส่วนใหญ่ ให้ความเห็น ว่าเป็นปัจจัยที่มี ผลกระทบ ได้แก่ ปัจจัย ด้านสาธารณูปโภค ปัจจัยด้านการสื่อสาร ส่วนสาธารณูปการ มี เพียงด้านความ ปลอดภัยที่จะมี ผลกระทบบ้างนอกนั้น แทบจะไม่มีผลกระทบ ใดเลยต่ออัตราค่าเช่า โรงงานอุตสาหกรรม	ส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่มีผลกระทบ ได้แก่ ปัจจัยด้าน สาธารณูปโภค ปัจจัยด้าน การสื่อสาร ส่วน สาธารณูปการ แทบจะไม่มี ผลกระทบใดเลยต่ออัตราค่า เช่าโรงงานอุตสาหกรรม
4. ปัจจัยทางด้าน Cluster ที่ส่งผลกระทบต่อ อัตราค่าเช่าโรงงาน อุตสาหกรรม	ส่วนใหญ่ ให้ ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่มีผลกระทบ น้อยมาก เนื่องจาก ธุรกิจนี้มีฐานธุรกิจ อยู่ตั้งแต่ดั้งเดิมแล้ว	ส่วนใหญ่ ให้ ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่มีผลกระทบ น้อยมาก เนื่องจาก ธุรกิจนี้มีฐานธุรกิจ อยู่ตั้งแต่ดั้งเดิมแล้ว	ส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าเป็น ปัจจัยที่มีผลกระทบอยู่ใน ระดับกลาง ๆ เนื่องจากธุรกิจนี้มี ฐานธุรกิจอยู่ตั้งแต่ดั้งเดิมแล้ว โดยปัจจัยที่อาจจะมีผลกระทบที่ เกิดจากปัจจัยด้าน Cluster ได้แก่ แรงงาน การจราจร การติดต่อกับ หน่วยงานราชการ วัตถุดิบ และการขนส่ง

หมายเหตุ. จาก การวิเคราะห์ของผู้วิจัย.

จากผลการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า รายละเอียดเกี่ยวกับตัวอาคาร เช่น การออกแบบอาคาร การรับน้ำหนัก และพื้นที่ใช้สอย เป็นปัจจัยที่สำคัญต่ออัตราค่าเช่าเป็นอย่างมาก โดยปัจจัยทางด้านค่าขนส่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่ออัตราค่าเช่าเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะระบบการขนส่งทางบก เพราะระบบการจราจรที่ดี ช่วยให้ลดระยะเวลาการขนส่งลดลง ซึ่งสอดคล้องกับการวิจัยของ มณีสรา บารมีชัย (2552) ที่กล่าวว่าต้นทุนค่าขนส่งวัสดุและผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ เป็นต้นทุนผันแปรประเภทหนึ่ง โดยจะผันแปรตามระยะทางจากโรงงานถึงแหล่งวัตถุดิบหรือตลาด ถ้าผู้ประกอบการสามารถลดค่าใช้จ่ายการขนส่งดังกล่าวได้ จะส่งผลให้ต้นทุนของโรงงานลดลงไปด้วย ส่วนปัจจัยทางด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่ ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค และปัจจัยด้านการสื่อสาร ทั้งนี้ ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าปัจจัยทางด้าน Cluster เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบอยู่ในระดับน้อยถึงปานกลาง เนื่องจากธุรกิจนี้มีฐานธุรกิจอยู่ตั้งแต่ดั้งเดิมแล้ว โดยปัจจัยที่อาจจะมีผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยด้าน Cluster ได้แก่ แรงงาน การจราจร การติดต่อกับหน่วยงานราชการ วัตถุดิบ และการขนส่ง

4.2 ข้อมูลจากแบบสอบถาม

ในการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ผู้วิจัยได้ทำแบบสอบถามกลุ่มประชากรผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยกลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยนี้ อ้างอิงจากการกำหนดตัวอย่างจากกลุ่มประชากรของ Taro Yamane's (1976) ที่มีความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ไม่เกินร้อยละ 5 ทำให้ได้จำนวนขนาดตัวอย่างทั้งสิ้น 397.98 ราย ทว่าการศึกษาคั้งนี้ได้มีการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ด้วย ดังนั้น จึงปรับจำนวนแบบสอบถามเป็นจำนวน 205 ราย สามารถสรุปเป็นตารางได้ ดังนี้

4.2.1 ด้านเพศ

เพศของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ปรากฏดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2

ตารางแสดงข้อมูลด้านเพศของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูล	จำนวน	เพศ		
		ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
ไม่ระบุเพศ	2	.5	.5	.5
ชาย	256	62.4	62.4	62.9
หญิง	142	37.1	37.1	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

จากการเก็บข้อมูล พบว่ากลุ่มประชากรส่วนมากเป็นชายโดยมีอัตราส่วนเพศชายจำนวน 256 คน คิดเป็นร้อยละ 62.4 ส่วนเพศหญิง จำนวน 142 คน คิดเป็นร้อยละ 37.1 และไม่ระบุเพศอีก 2 คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.5 จากการเก็บข้อมูลด้านเพศทำให้สรุปได้ว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่เข้า สังกัดบริษัทแพทย์ประเภทรองงานอุตสาหกรรมนั้นเป็นเพศชายซึ่งมีอัตราส่วนที่มากกว่าเพศหญิงถึงร้อยละ 55

4.2.2 ด้านอายุ

อายุของกลุ่มตัวอย่างผู้เข้าสังกัดบริษัทแพทย์ประเภทรองงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ปรากฏดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3

ตารางแสดงข้อมูลด้านอายุของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูล	จำนวน	อายุ		ความถี่ สะสมของข้อมูล
		ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	
20-24	42	10.7	10.7	10.7
25-29	8	2.4	2.4	13.2
30-34	120	29.8	29.8	42.9
35-39	118	29.3	29.3	72.2
40-44	112	27.8	27.8	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

จากการเก็บข้อมูล พบว่ามีกลุ่มตัวอย่างที่สนใจเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมากที่สุด คือ กลุ่มตัวอย่างที่มีช่วงอายุระหว่าง 30-34 ปีซึ่งมีความสนใจเช่าถึง 120 คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 29.8 รองลงมาเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 35-39 ปี ซึ่งมีจำนวน 118 คน คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 29.3 ลำดับต่อมาเป็นกลุ่มประชากรที่อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 40-44 ปี มีจำนวน 112 คน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 27.8 ต่อมาเป็นกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 20-24 ปี มีผู้สนใจเช่าทั้งหมด 42 คน คิดเป็นร้อยละ 10.7 และลำดับสุดท้ายเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 25-29 ปี ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 8 คน คิดเป็นร้อยละ 2.4

จากลำดับช่วงอายุของผู้ที่มีความสนใจเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการจะเห็นได้ว่ากลุ่มประชากรที่สนใจเช่ามากที่สุด 3 ลำดับแรกนั้นมีความใกล้เคียงกันมากคือกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 30-34 ปี สนใจในร้อยละ 29.8 รองลงมา คือ อายุระหว่าง 35-40 ปี ในสัดส่วนร้อยละ 29.3 และอันดับกลุ่มอายุระหว่าง 40-44 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.8 จะเห็นได้ว่าทั้งสามช่วงอายุดังกล่าว ต่างอยู่ในวัยกลางคนที่มีความสามารถในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ส่วนกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 20-24 ปี และ 25-39 ปี นั้นรองลงมาในอันดับที่ 4 และ 5 ตามลำดับ

4.2.3 ด้านระดับการศึกษา

ระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ปรากฏดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4

ตารางแสดงข้อมูลด้านระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

ระดับการศึกษา

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
ต่ำกว่าปริญญาตรี	24	6.3	6.3	6.3
ปริญญาตรี	178	44.4	44.4	50.7
ปริญญาโท	148	36.6	36.6	87.3
ปริญญาเอก	50	12.7	12.7	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

จากการเก็บข้อมูล พบว่าผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้น มีประชากรที่สำเร็จการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.6 ส่วนผู้ที่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีแล้วมีจำนวน 178 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.4 สำหรับผู้ที่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโทนั้น มีจำนวน 148 ราย คิดเป็นร้อยละ 36.6 และผู้ที่สำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาเอก มีจำนวน 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.7

ซึ่งสรุปได้ว่าประชากรที่สนใจเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้นเป็นผู้ที่มีระดับการศึกษาระดับชั้นปริญญาตรีมากที่สุด รองลงมาคือปริญญาโท ปริญญาเอก และน้อยสุดคือผู้ที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี

4.2.4 ด้านระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ดังตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5

ตารางแสดงข้อมูลด้านระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมของกลุ่มตัวอย่าง

ท่านรู้จัก โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าหรือไม่

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
รู้จัก	400	100.0	100.0	100.0
ไม่รู้จัก	0	0.0	0.0	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

จากการเก็บข้อมูล พบว่าผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้นรู้จักโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าจำนวน 400 และไม่มีรายใดที่ไม่รู้จักโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า จากข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อพิสูจน์ว่าผู้ที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมทุกรายต่างรู้จัก และมีข้อมูลการเช่าโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าเป็นอย่างดี

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตารางแสดงข้อมูลด้านระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมของกลุ่มตัวอย่าง

ท่านเคยเช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาก่อนหรือไม่

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
ใช่	400	100.0	100.0	100.0
ไม่ใช่	0	0.0	0.0	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

จากการเก็บข้อมูลด้านระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมของกลุ่มตัวอย่าง พบว่ากลุ่มตัวอย่างเคยเข้าโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาก่อนแล้วจำนวน 400 ราย คิดเป็นร้อยละ 100 และไม่ปรากฏผู้ที่ไม่เคยเข้าโรงงานให้เข้ามาก่อน

จึงสรุปได้ว่าผู้ประกอบการที่เข้าโรงงานให้เข้าในพื้นที่อุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการทั้งหมด ต่างมีประสบการณ์การใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เข้ามาก่อนทุกคนไม่มีรายใดเลยที่ไม่เคยเข้าโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาก่อน

ความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
Valid				
น้อยกว่า 6 เมตร	100	25.0	25.0	25.0
6-8 เมตร	50	12.5	12.5	37.5
8-10 เมตร	154	38.0	38.0	75.5
10-12 เมตร	22	5.9	6.0	81.5
12-14 เมตร	74	18.5	18.5	100.0
Total	400	100.0	100.0	

ผลการสำรวจด้านความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า พบว่า โรงงานที่มีความสูงน้อยกว่า 6 เมตร มีผู้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 100 ราย คิดเป็นร้อยละ 25 โรงงานที่มีความสูงระหว่าง 6-8 เมตรนั้น มีผู้เช่า 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.5 ต่อมาในระดับความสูงที่ 8-10 เมตร มีผู้เช่าจำนวน 154 ราย คิดเป็นร้อยละ 38 ส่วนโรงงานที่มีความสูงร้อยละ 10-12 เมตร มีผู้เช่าจำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.9 และโรงงานที่มีความสูงระดับ 12-14 เมตร มีผู้เช่าจำนวน 74 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.5

จากผลการสำรวจพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการเช่าโรงงานงานสูงระดับปานกลางมากที่สุด คือ 8-10 เมตร รองลงมา คือ โรงงานที่มีระดับความสูงที่ต่ำกว่า 6 เมตร ส่วนลำดับต่อมาเป็นโรงงานที่มีสูง 12-14 เมตร และโรงงานที่มีความสูง 6-8 เมตร ตามลำดับ ส่วนโรงงานที่มีความต้องการเช่าน้อยที่สุดคือโรงงานที่มีความสูงระหว่าง 10-12 เมตร

จำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
1 ชั้น	224	55.6	55.6	55.6
2 ชั้น	176	44.4	44.4	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

ทั้งนี้ ในส่วนของจำนวนชั้นนั้น พบว่าผู้เช่านั้นต้องการเช่าโรงงานที่มีจำนวนชั้น 1 ชั้น จำนวน 224 ราย คิดเป็นร้อยละ 55.6 และต้องการเช่าโรงงานที่มีความสูง 2 ชั้น จำนวน 176 ราย คิดเป็นอัตราส่วน ร้อยละ 44.4

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตารางแสดงข้อมูลด้านระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมของกลุ่ม ตัวอย่าง

การรับน้ำหนักของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
1 ตัน ต่อ ตร.ม.	26	7.3	7.3	7.3
2 ตัน ต่อ ตร.ม.	210	51.7	51.7	59.0
3 ตัน ต่อ ตร.ม.	98	24.4	24.4	83.4
4 ตัน ต่อ ตร.ม.	66	16.6	16.6	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

จากข้อมูลด้านการรับน้ำหนักของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่กลุ่มตัวอย่างเช่านั้นพบว่า มีผู้เช่าโรงงานที่สามารถรับน้ำหนักได้ 1 ตันต่อตรม. จำนวน 26 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.3 ส่วนโรงงานที่สามารถรับน้ำหนักได้ 2 ตันต่อตรม. มีผู้เช่าจำนวน 210 ราย คิดเป็นร้อยละ 51.7 สำหรับโรงงานที่สามารถรองรับ

น้ำหนักได้ 3 ต้นต่อตรม.นั้น มีผู้เช่าจำนวน 98 ราย ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.4 และผู้ที่เช่าโรงงานที่รับน้ำหนักได้ 4 ต้นต่อตารางเมตรนั้นมีจำนวนทั้งสิ้น 66 ราย ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.6 จากข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่า ผู้เช่าพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมนั้นให้ความสนใจและเช่าพื้นที่โรงงานที่รองรับน้ำหนักได้ 2 ต้นต่อตารางเมตรมากที่สุด รองลงมาคือพื้นที่ที่รองรับได้ 3 ต้นต่อตารางเมตร ลำดับต่อมาคือโรงงานที่รองรับได้ 4 ต้นต่อตารางเมตร และสุดท้ายคือพื้นที่ที่รองรับน้ำหนักได้ 1 ต้นต่อตารางเมตร จากผลการศึกษาข้างต้นพบว่าอุตสาหกรรมในพื้นที่อุตสาหกรรมบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้นเป็นอุตสาหกรรมที่มีความต้องการพื้นที่รับน้ำหนักแค่ 2 ต้นต่อตารางเมตรเป็นส่วนใหญ่

อายุของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละของตัวแปร	ความถี่สะสมของข้อมูล
1-3 ปี	128	31.7	31.7	31.7
4-6 ปี	162	40.0	40.0	71.7
6-10 ปี	54	13.7	13.7	85.4
10-12 ปี	36	9.3	9.3	94.6
มากกว่า 12 ปี	20	5.4	5.4	100.0
รวม	400	100.0	100.0	

ข้อมูลข้างต้นแสดงให้เห็นว่าโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีอายุระหว่าง 1-3 ปี มีจำนวนผู้เช่า 128 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.7 สำหรับโรงงานให้เช่าที่มีอายุระหว่าง 4-6 ปีนั้น มีผู้เช่าจำนวน 162 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 ส่วนผู้เช่าโรงงานที่มีอายุระหว่าง 10-12 ปีนั้น มีจำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.3 และโรงงานที่มีอายุมากกว่า 12 ปี นั้น มีผู้เช่า 20 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4

จากผลสำรวจพบว่าอายุของโรงงานให้เช่านั้นมีส่วนประกอบในการตัดสินใจเช่าของผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่เลือกที่จะเช่าโรงงานที่มีอายุระหว่าง 4-6 ปีมากที่สุด เพราะถือว่าเป็นโรงงานที่ยังพอใหม่ มีอายุไม่เก่ามาก ลำดับสองรองลงมาคือ โรงงานใหม่ที่มีอายุระหว่าง 1-3 ปี รองลงมาคือโรงงานที่สร้างเสร็จมาแล้วระยะหนึ่งคือ 6-10 ปี ส่วนลำดับต่อมาเป็นโรงงานที่ค่อนข้างเก่า คือโรงงานที่สร้างมาแล้ว 10-12 ปี และสุดท้ายโรงงานที่มีผู้เช่าน้อยสุดคือโรงงานเก่าที่มีอายุมากกว่า 12 ปี

รูปแบบของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
Valid Slab on Beam	206	51.7	51.7	51.7
Slab on Ground	194	48.3	48.3	100.0
Total	400	100.0	100.0	

จากผลสำรวจพบว่ารูปแบบของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่านั้นมี 2 รูปแบบ คือ Slab on Beam ซึ่งมีผู้เช่าพื้นที่โรงงานในรูปแบบนี้ถึง 206 ราย ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.7 จากผู้เช่าทั้งหมด และรูปแบบ Slab on Ground ซึ่งมีผู้เช่าร้อยละ 194 ราย ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.3 ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ให้ความสนใจเช่าพื้นที่แบบ Slab on Beam มากกว่า Slab on Ground ในอัตราที่ไม่ต่างมากนัก คือ

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตารางแสดงข้อมูลด้านระดับความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมของกลุ่มตัวอย่าง

ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
Valid ในนิคมอุตสาหกรรม	240	60.0	60.0	60.0
นอกนิคมอุตสาหกรรม	160	40.0	40.0	100.0
Total	400	100.0	100.0	

จากการศึกษาด้านที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าพบว่าผู้เช่าพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวน 240 คน ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 ส่วนจำนวนผู้เช่าที่อยู่ภายนอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมนั้น มีจำนวน 160 คนถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 40

ท่านรู้จักพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
Valid รู้จักเป็นอย่างดี	240	60.0	60.0	60.0
รู้จักเล็กน้อย	160	40.0	40.0	100.0
ไม่รู้จัก	0.0	0.0	0.0	100.0
Total	400	100.0	100.0	

จากการศึกษาด้านพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการพบว่าผู้เข้าโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า 240 คน รู้จักพื้นที่เป็นอย่างดี โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60 และมีผู้เข้าที่รู้จักพื้นที่เล็กน้อยอีกจำนวน 160 คน โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40 และไม่ปรากฏผู้เข้าที่ไม่รู้จักพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งสรุปได้ว่าผู้เข้าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการส่วนใหญ่จะมีความรู้จักและเข้าใจในตัวพื้นที่เป็นอย่างดี

ท่านทราบความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ ของตัวแปร	ความถี่ สะสมของข้อมูล
Valid ทราบเป็นอย่างดี	206	51.9	51.9	51.9
ทราบเล็กน้อย	114	35.6	35.6	87.5
ไม่ทราบ	50	12.5	12.5	100.0
Total	400	100.0	100.0	

จากการเก็บข้อมูล พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่รู้จักและเคยเข้าโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นร้อยละ 77.6 และ 76.6 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เข้าโรงงานอุตสาหกรรมที่มีความสูง 8-10 เมตร คิดเป็นร้อยละ 38.0 จำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมที่เข้าส่วนใหญ่คือจำนวน 1 ชั้น คิดเป็นร้อยละ 55.6 การรับน้ำหนักของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้าส่วนใหญ่คือจำนวน 2 ตัน ต่อ ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 51.7 อายุของโรงงานอุตสาหกรรมที่

เข้าส่วนใหญ่คือ 4-6 ปี คิดเป็นร้อยละ 40.0 รูปแบบของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมที่เข้าส่วนใหญ่เป็นแบบ Slab on Beam คิดเป็นร้อยละ 51.7 ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่เข้าส่วนใหญ่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ 59.5 โดยส่วนใหญ่รู้จักพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการเป็นอย่างดี และส่วนใหญ่ทราบความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการเป็นอย่างดี คิดเป็นร้อยละ 59.5 และ 50.7 ตามลำดับ

4.2.5 ด้านปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเข้าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเข้าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้น ผู้วิจัยได้กำหนดเกณฑ์การวิเคราะห์ข้อมูลโดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยที่ได้จากการคำนวณผ่านโปรแกรม SPSS ซึ่งได้มีการกำหนดเกณฑ์การวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

- 4.2.4.1 ค่าเฉลี่ย 1.00 - 1.80 คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบน้อยที่สุด
- 4.2.4.2 ค่าเฉลี่ย 1.81 - 2.60 คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบน้อย
- 4.2.4.3 ค่าเฉลี่ย 2.61 - 3.40 คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบปานกลาง
- 4.2.4.4 ค่าเฉลี่ย 3.41 - 4.20 คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบมาก
- 4.2.4.5 ค่าเฉลี่ย 4.21 - 5.00 คือ ปัจจัยที่มีผลกระทบมากที่สุด

จากการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเข้าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีระดับผลกระทบต่าง ๆ ดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6

ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำถาม	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	ผลกระทบน้อยที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ผลกระทบมากที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ค่าเฉลี่ยของผลกระทบ	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ส่วนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
1. ท่านคิดว่าความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	400	2	5	4.08 (มาก)	.827
2. ท่านคิดว่าจำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	400	1	5	4.05 (มาก)	.765
3. ท่านคิดว่าการรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	400	1	5	4.02 (มาก)	.804
4. ท่านคิดว่าอายุของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	400	1	5	4.04 (มาก)	.868
5. ท่านคิดว่ารูปแบบของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	400	1	5	3.65 (มาก)	.743
6. ท่านคิดว่าที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	400	2	5	4.25 (มากที่สุด)	.774

จากผลการเก็บข้อมูลแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ว่าเป็นปัจจัยทางด้านความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้านั้น ส่งผลต่อค่าเช่าของโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งจากผลการสำรวจสรุปได้ว่าที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับเฉลี่ย 4.25 ซึ่งถือได้ว่าส่งต่ออัตราค่าเช่าในระดับมากที่สุด (โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 0.774) ส่วนปัจจัยด้านอื่น ๆ นั้นส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในเกณฑ์ระดับมาก

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำถาม	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	ผลกระทบ น้อยที่สุดที่ ผู้ตอบมาก ที่สุด	ผลกระทบ มากที่สุดที่ ผู้ตอบมาก ที่สุด	ค่าเฉลี่ยของ ผลกระทบ	ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน
ส่วนที่ 3 ปัจจัยด้านการขนส่งที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
1. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระยะทางจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ	400	2	5	3.86 (มาก)	.837
2. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางอากาศในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ	400	1	5	2.98 (ปานกลาง)	1.017
3. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางบก เช่น ทางด่วนบูรพาวิถี ถนนสุขุมวิท มอเตอร์เวย์ (ทล.7) วงแหวนอุตสาหกรรมตะวันออก ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ	400	1	5	3.33 (ปานกลาง)	.684

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเข้าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำถาม	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	ผลกระทบน้อยที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ผลกระทบมากที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ค่าเฉลี่ยของผลกระทบ	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
4. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางเรือ เช่น ท่าเรือคลองเตย อีสเทิร์นซีบอร์ด ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ	400	1	5	2.77 (ปานกลาง)	1.005
5. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางรถไฟ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ	400	1	5	2.29 (น้อย)	1.260

จากผลการเก็บข้อมูลแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ปัจจัยด้านระยะทางจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ ระดับเฉลี่ย 3.86 ซึ่งถือได้ว่าส่งต่ออัตราค่าเช่าในระดับมาก (โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 0.837) และปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางรถไฟ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ ระดับเฉลี่ย 2.29 ซึ่งถือได้ว่าส่งต่ออัตราค่าเช่าในระดับน้อย (โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 1.260) จากผลการวิจัยในส่วนนี้ สามารถสรุปได้ว่า การขนส่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมากที่สุด โดยเฉพาะระยะทางจากโรงงานไปยังแหล่งวัตถุดิบและตลาด ซึ่งเป็นการยืนยันผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ บริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชี่ยวชาญ รวมถึงเป็นการยืนยันการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ด้วย

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำถาม	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	ผลกระทบน้อยที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ผลกระทบมากที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ค่าเฉลี่ยของผลกระทบ	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ส่วนที่ 4 ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการประกอบโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
1. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ไฟฟ้า ประปา พลังงาน ฯลฯ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	1	5	4.58 (มากที่สุด)	.686
2. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านการสื่อสาร ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต โทรคมนาคม ฯลฯ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	2	5	4.07 (มาก)	.678
3. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านการบริการสาธารณะ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ สำนักงานแรงงาน เช่น ศาล ศาลากลาง เทศบาล สถานที่ราชการอื่น ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	1	5	3.33 (ปานกลาง)	.655
4. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางวัฒนธรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม โรงละคร ห้องฟ้่าจำลอง มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	1	5	2.91 (ปานกลาง)	1.016

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำถาม	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	ผลกระทบ น้อยที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ผลกระทบ มากที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ค่าเฉลี่ยของผลกระทบ	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
5. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางการศึกษา ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โรงเรียน วิทยาลัย วิทยาลัยเทคนิค และมหาวิทยาลัย มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	2	5	3.32 (ปานกลาง)	.702
6. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณสุขและอนามัย ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โรงพยาบาล สถานีอนามัย ศูนย์สาธารณสุข มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	2	5	3.50 (มาก)	.814
7. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางเคหการ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โครงการเคหการเคหะชุมชน มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	1	5	3.24 (ปานกลาง)	1.080
8. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางสันทนาการ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น สวนสาธารณะ สนามกีฬา มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	1	5	2.94 (ปานกลาง)	1.125

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำถาม	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม	ผลกระทบ น้อยที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ผลกระทบ มากที่สุดที่ผู้ตอบมากที่สุด	ค่าเฉลี่ยของผลกระทบ	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
9. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางความปลอดภัย ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	2	5	3.55 (มาก)	.667

จากผลการเก็บข้อมูลแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ไฟฟ้า ประปา พลังงาน ฯลฯ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ในระดับเฉลี่ย 4.58 ซึ่งถือได้ว่าส่งต่ออัตราค่าเช่าในระดับมากที่สุด (โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 0.686) ส่วนปัจจัยด้านอื่น ๆ นั้นส่วนมากส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในเกณฑ์ระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ตารางแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อเช่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอ
บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ					
1. ท่านคิดว่าการวางผังเมืองของ อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มี ผลกระทบต่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	2	5	4.37 (มากที่สุด)	.827
2. ท่านคิดว่าการส่งเสริมการลงทุนของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มี ผลกระทบต่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	2	5	3.94 (มาก)	.735
3. ท่านคิดว่าสิ่งแวดล้อมของ อำเภอบาง พลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อ เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมระดับใด	400	2	5	3.66 (มาก)	.747
4. ท่านคิดว่าการทำประชาพิจารณ์ใน อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มี ผลกระทบต่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	400	1	5	3.82 (มาก)	.823
5. ท่านคิดว่า Cluster มีผลกระทบต่อ การประกอบกิจการประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ระดับใด	400	1	5	3.26 (ปานกลาง)	1.157
6. ท่านคิดว่าปัจจัยด้าน Cluster ที่มี ผลกระทบต่อการประกอบกิจการ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะมี ผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรม ระดับใด	400	1	5	3.05 (ปานกลาง)	1.112

จากผลการเก็บข้อมูลแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง พบว่า การวางผังเมืองของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ในระดับเฉลี่ย 4.37 ซึ่งถือได้ว่าส่งต่ออัตราค่าเช่าในระดับมากที่สุด (โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานอยู่ที่ 0.827) ส่วนปัจจัยด้านอื่น ๆ นั้นส่วนมากส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในเกณฑ์ระดับมากและระดับปานกลางตามลำดับ



บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา วิเคราะห์ข้อมูลเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้ทราบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลที่ตั้งเป็นหลัก กล่าวคือ การเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานจะเป็นประเด็นปัญหาที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินการ เพื่อให้ได้ผลดี ทั้งนี้ เพราะทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อการจัดปัจจัยการผลิต และอัตราค่าเช่าเป็นอย่างมาก ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีผลสรุปของการศึกษาและข้อเสนอแนะ ดังนี้

5.1 สรุปสภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

จากการศึกษาสภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์การทำวิทยานิพนธ์ข้อที่ 1.2.1 พบว่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งนับได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ ประกอบกับมีความได้เปรียบทางด้านภูมิศาสตร์ที่ตั้ง ซึ่งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร และยังเป็นแหล่งวัตถุดิบที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ เป็นคลังสินค้าที่สำคัญ นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางการขนส่ง ทั้งทางบก ทางน้ำและอากาศ ทำให้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าจากโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ต่าง ๆ มีความสะดวก และเสียค่าใช้จ่ายต่ำ จึงมีส่วนสนับสนุนให้นักลงทุนนิยมเข้ามาประกอบกิจการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากในพื้นที่จังหวัด โดยมีอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ ได้แก่ ยานยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์เครื่องจักร/อุปกรณ์ ผลิตภัณฑ์โลหะ ไฟฟ้า/ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูป เคมีภัณฑ์/พลาสติก เป็นต้น (สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ, 2558) ซึ่งศักยภาพทางเศรษฐกิจและโอกาสที่ดีทางธุรกิจของจังหวัดสมุทรปราการ ยิ่งทวีสูงขึ้นเมื่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเปิดให้บริการเมื่อ พ.ศ. 2549 ทุก ๆ ชั่วโมงมีเครื่องบินลงถึง 76 เที่ยวบิน รองรับผู้โดยสาร 45 ล้านคนต่อปี และรองรับการขนส่งทางอากาศ 3 ล้านตันต่อปี (จากการสำรวจของสำนักวิจัยเศรษฐกิจและการประเมินผลของบริษัท เอกเซลเลนซ์ บิซิเนส จำกัด, 2556) อีกทั้งยังมีแผนในการพัฒนาท่าอากาศยานสุวรรณภูมิให้เต็มประสิทธิภาพมุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางการบินและขนส่งของภูมิภาคเอเชีย ประกอบกับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมอันเนื่องมาจากพระราชดำริ เป็นการก่อสร้างถนนและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาเพื่อเชื่อมถนนสายเดิมทางตอนใต้ของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ถนนพระราม 3 ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนปู่เจ้าสมิงพราย เข้า

ด้วยกันเป็นโครงข่ายวงแหวนเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมที่สำคัญสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา รวมทั้งรถไฟฟาสาย สีเขียวอ่อนที่เชื่อมต่อจากกรุงเทพมหานครสู่ใจกลางจังหวัดสมุทรปราการ โดยอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเมืองอุตสาหกรรมขับเคลื่อนเศรษฐกิจ เป็นเมืองที่มีศักยภาพด้านเศรษฐกิจสูงในระดับต้น ๆ ของประเทศ โดยมีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจร้อยละ 6-8 ต่อปี คิดเป็นสัดส่วนจากภาคอุตสาหกรรมร้อยละ 83.76 ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการย้อนหลัง 10 ปี พบว่าจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี โดยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละประมาณร้อยละ 4.4 ต่อปี และถึงแม้ว่าในปี พ.ศ. 2548 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะประกาศเป็นเขตปลอดมลพิษ แต่ก็ยังมีจำนวนโรงงานที่ยังคงเพิ่มขึ้น (กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม, 2558)

5.2 สรุปปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตามวัตถุประสงค์การทำวิทยานิพนธ์ข้อที่ 1.2.2 โดยสามารถสรุปผลการศึกษา ได้ดังนี้

5.2.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการในระดับมากที่สุด ได้แก่

5.2.1.1 ปัจจัยด้านที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

5.2.1.2 ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน พลังงาน ฯลฯ เนื่องจากความพร้อมของสาธารณูปโภคมีส่วนจำเป็นต่อการดำเนินการด้านโรงงานอุตสาหกรรมเป็นอย่างมาก และสอดคล้องกับผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ บริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชี่ยวชาญ ซึ่งส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่า เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบ ได้แก่ ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ปัจจัยด้านการสื่อสาร ส่วนสาธารณูปการ มีเพียงด้านความปลอดภัยที่จะมีผลกระทบบ้างนอกนั้น แทบจะไม่มีผลกระทบใดเลยต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม

5.2.1.3 ปัจจัยด้านการวางผังเมือง ซึ่งการวางผังเมืองที่เหมาะสมจะทำให้มีการรวมกลุ่มของโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่มีบริเวณที่ตั้งร่วมกัน ทำให้ได้รับประโยชน์จากการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นการประหยัดอันเนื่องมาจากกระบวนการกลายเป็นเมือง (Urbanization economies) อีกทั้งยังส่งผลต่ออัตราค่าเช่าของโรงงานอุตสาหกรรม การที่โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าอยู่ในพื้นที่ที่เหมาะสมตามผังเมืองจะส่งผลต่อการได้รับสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุนพื้นที่ที่มีความสอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์สำคัญ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand หรือ BOI) กำหนดอีกด้วย

5.2.2 ปัจจัยอื่นที่ได้จากการวิเคราะห์แบบสอบถามที่ควรตระหนักถึง เนื่องจากเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ในระดับมาก ได้แก่

5.2.2.1 ความสูงของโรงงานอุตสาหกรรม

5.2.2.2 จำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรม

5.2.2.3 การรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรม

5.2.2.4 อายุของโรงงานอุตสาหกรรม

5.2.2.5 รูปแบบของพื้นโรงงานอุตสาหกรรม

5.2.2.6 ระยะทางจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ

5.2.2.7 การสื่อสาร เช่น โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต โทรคมนาคม ฯลฯ

5.2.2.8 สาธารณูปการทางสาธารณสุขและอนามัย เช่น โรงพยาบาล สถานีอนามัย ศูนย์สาธารณสุข ฯลฯ

5.2.2.9 สาธารณูปการทางความปลอดภัย เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง ฯลฯ

5.2.2.10 การส่งเสริมการลงทุน

5.2.2.11 สิ่งแวดล้อมของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

5.2.2.12 การทำประชาพิจารณ์ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ทั้งนี้ ปัจจัยในข้อที่ 5.2.2.1 ถึง 5.2.2.12 นั้นล้วนสอดคล้องกับผลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการบริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชี่ยวชาญ ได้ให้ความเห็นไว้ในส่วนใหญ่ทั้งสิ้น ซึ่งผู้วิจัยจึงได้ดำเนินการอภิปรายผลในลำดับต่อไป

5.3 อภิปรายผล

จากการวิเคราะห์ความสอดคล้องของ แบบสัมภาษณ์ แบบสอบถาม และการทบทวนวรรณกรรม ตามหลักทฤษฎีสามเล้า พบว่า ผลจากการวิเคราะห์ทั้ง 3 กรณีมีความสอดคล้องกัน กล่าวคือ จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมีส่วนสำคัญเป็นอย่างมากต่ออัตราค่าเช่าโรงงานหรือคลังสินค้า โดยผลการจากการวิจัยนี้ ได้แสดงปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่านั้น ได้แก่

5.3.1 ปัจจัยด้านการขนส่ง (Transportation) ต้นทุนในการขนส่งวัตถุดิบ สินค้า ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อค่าเช่า การที่มีพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่บนพื้นที่มีระบบการขนส่งที่ดี สามารถเข้าถึง

ได้สะดวก (Accessibility) จะทำให้ผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุนการผลิตได้อย่างมากทั้งในแง่ของงบประมาณและระยะเวลา

5.3.2 ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานและภูมิศาสตร์ สาธารณูปโภคพื้นฐานและภูมิศาสตร์ ที่ตั้งถือเป็นปัจจัยอย่างหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของผู้ประกอบการ ในพื้นที่ ๆ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เอื้ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการในการประกอบธุรกิจทั้งในแง่การผลิตสินค้า และสอดคล้องกับมาตรการข้อบังคับจากหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้ซึ่งมาตรฐาน

5.3.3 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า จากทฤษฎีที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของ Weber หรือแม้กระทั่งโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) จะเห็นได้ว่าการรวมตัวกันของหน่วยธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกัน หรือที่มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกันจะทำให้กลุ่มธุรกิจในเขตโรงงานอุตสาหกรรมนั้น ๆ ได้รับประโยชน์หลายอย่างร่วมกัน เช่น ด้านแรงงานฝีมือ ด้านการช่วยเหลือธุรกิจ ด้านกฎหมาย ด้านการศึกษา รวมทั้งผลประโยชน์ด้านการแข่งขันทางธุรกิจในการเจรจาต่อรอง

ซึ่งผลจากแบบสัมภาษณ์ชี้ให้เห็นว่า รายละเอียดเกี่ยวกับตัวอาคาร เช่น การออกแบบอาคาร การรับน้ำหนัก และพื้นที่ใช้สอย เป็นปัจจัยที่สำคัญต่ออัตราค่าเช่าเป็นอย่างมาก โดยปัจจัยทางด้านค่าขนส่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่ออัตราค่าเช่าเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะระบบการขนส่งทางบก เพราะระบบการจราจรที่ดีช่วยให้ลดระยะเวลาการขนส่งลดลง ส่งผลให้ต้นทุนของโรงงานลดลงไปด้วย ส่วนปัจจัยทางด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่ ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค และปัจจัยด้านการสื่อสาร ทั้งนี้ ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าปัจจัยทางด้าน โครงสร้างพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบอยู่ในระดับน้อยถึงปานกลาง เนื่องจากธุรกิจนี้มีฐานธุรกิจอยู่ตั้งแต่ดั้งเดิมแล้ว โดยปัจจัยที่อาจจะมีผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยด้านโครงการพัฒนาการรวมกลุ่ม และเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Cluster) ได้แก่ แรงงาน การจราจร การติดต่อกับหน่วยงานราชการ วัตถุประสงค์ และการขนส่ง สอดคล้องกับผลจากการเก็บข้อมูลแบบสอบถามซึ่งชี้ให้เห็นว่า ปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ สามารถวิเคราะห์จากข้อมูลได้ว่าส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลที่ตั้งเป็นหลัก กล่าวคือ การเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานจะเป็นประเด็นปัญหาที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินการ เพื่อให้ได้ผลดี ทั้งนี้ เพราะทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อการจัดปัจจัยการผลิต และอัตราค่าเช่าเป็นอย่างมาก ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมากที่สุด ได้แก่

- (1) ทำเลที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม
- (2) สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ถนน ระบบระบายน้ำ เป็นต้น

(3) การวางผังเมืองของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

5.4 ข้อจำกัดของการศึกษา

ในการวิจัยครั้งนี้สามารถสรุปข้อจำกัดของการวิจัยทั้งในด้านเนื้อหาทฤษฎีและด้านวิธีการศึกษา ดังนี้

5.4.1 ข้อจำกัดด้านเนื้อหาทฤษฎี

การศึกษานี้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยกำหนดตัวแปรตามทฤษฎีแนวคิดเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยส่วนใหญ่เป็นข้อมูลตัวแปรทางกายภาพ และใช้ข้อมูลทางสถิติด้านศักยภาพทางเศรษฐกิจที่เอื้อต่อการเกิดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบกระบวนการสร้างตัวแปรได้จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ของผู้วิจัย ซึ่งในสถานการณ์จริง อาจมีปัจจัยอื่น ที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าเช่า เช่นปัจจัยด้านสภาวะเศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม และนโยบายภาครัฐ (Khumpaisal, 2011) ดังนั้น ผู้ที่สนใจสามารถนำทฤษฎีอื่น ๆ มาประยุกต์ใช้เพิ่มเติมต่อไปในอนาคต

5.4.2 ข้อจำกัดด้านวิธีการศึกษาวิจัย

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ โดยใช้แบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อหาค่าระดับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งต้องนำข้อมูลมาคำนวณค่าความสอดคล้อง หากสอดคล้องจึงจะนำค่าระดับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าของกลุ่มผู้ให้ข้อมูลและกลุ่มตัวอย่างมาหาค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านต่าง ๆ เพื่อนำผลที่ได้มาสรุปผลการวิจัย จึงมีข้อจำกัดด้านความซับซ้อนของแบบสอบถาม จำนวนคำถาม และวิธีการคำนวณ ซึ่งอาจทำให้ผู้ให้ข้อมูลและผู้ตอบแบบสอบถามเกิดความสับสนทำให้ข้อมูลขาดความสอดคล้อง และต้องคัดข้อมูลที่ ไม่สอดคล้องออก ดังนั้น ผู้ที่สนใจสามารถใช้วิธีการทางสถิติอื่น ๆ เช่น การวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process :AHP) การวิเคราะห์ปัจจัย (Factor Analysis) หรือการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ได้ในการวิจัยครั้งต่อไป

5.5 ข้อเสนอแนะจากผลจากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

5.5.1 ข้อเสนอแนะสำหรับหน่วยงานราชการ

จากผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า การวางผังเมืองเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมากที่สุด ดังนั้น ข้อเสนอแนะให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดผังเมือง ได้แก่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ และ/หรือกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เนื่องจากการกำหนดผังเมืองรวมของจังหวัดสมุทรปราการ ทำให้มีข้อจำกัดในการขออนุญาตตั้งและขยายโรงงานได้เฉพาะบางพื้นที่และบางชนิดประเภทของโรงงาน ดังนั้น จึงทำให้การลงทุนในปัจจุบันประสบภาวะการชะลอตัว ดังนั้น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรให้ตระหนักและให้ความสำคัญให้มากต่อการกำหนดผังเมืองในพื้นที่ต่าง ๆ ที่จะเอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อให้มีความสอดคล้องกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจตามบริบทของเมืองที่ยั่งยืน ทั้งนี้ ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมไปยังสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand หรือ BOI) เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการ ถูกกำหนดให้อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และจากผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนับได้ว่าเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ อุตสาหกรรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์โลหะ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์พลาสติก และอุตสาหกรรมปั่นด้าย ทอผ้า พอกย้อม ผ้าพิมพ์ ตามลำดับ แต่กลับพบว่าพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการถูกกำหนดให้อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่เป็นเขต 1 ทำให้ได้รับสิทธิประโยชน์ต่ำสุด ดังนั้น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ควรปรับสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรของเขตการลงทุนพื้นที่นี้ให้มีความสอดคล้องกับประเด็นยุทธศาสตร์สำคัญ คือ “ส่งเสริมอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมให้มีศักยภาพเพื่อการแข่งขันในภูมิภาคอาเซียน โดยพัฒนากระบวนการผลิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมทั้งอนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” ที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันต่อไป

5.5.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

จากผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ท่าเลที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมากที่สุด ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญกับการเลือกที่ตั้งในการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า โดยเลือกพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีบริเวณที่ตั้งร่วมกัน ซึ่งจะทำให้ได้รับประโยชน์จากการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นการประหยัดอันเนื่องมาจากกระบวนการกลายเป็นเมือง (Urbanization economies) ซึ่งล้วนส่งผลต่ออัตราค่าเช่าของโรงงานอุตสาหกรรม และด้วยเอกลักษณ์เฉพาะและอรรถประโยชน์ของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าของอำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่จำเพาะสำหรับบางอุตสาหกรรม ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ นั้น ย่อมทำให้ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าสามารถตั้งอัตราค่าเช่าไว้สูงกว่าพื้นที่ทั่วไป อันเนื่องมาจากการที่พื้นที่ดังกล่าวสามารถช่วยให้ผู้เช่าสามารถลดต้นทุนได้ กล่าวคือ การตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเมืองใหญ่จะเอื้ออำนวยให้ผู้เช่าสามารถเข้าถึงบริการด้านต่าง ๆ ที่มีพร้อมสำหรับการประกอบธุรกิจได้

5.5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

จากผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ท่าเลที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม และการที่มีสาธารณูปโภคครบถ้วน ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมากที่สุด ดังนั้น ผู้เช่าควรเลือกเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในโครงการในพื้นที่ที่มีบริเวณที่ตั้งร่วมกัน เพราะการรวมตัวกันของกลุ่มผู้เช่าโรงงานย่อมส่งผลให้ผู้เช่ามีอำนาจในการต่อรองอัตราค่าเช่ามากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ การรวมตัวกันของผู้เช่าโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกันและเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน ได้แก่ การเช่าโรงงานในนิคมโรงงานอุตสาหกรรม และเขตโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial districts) ทำให้ได้รับประโยชน์จากการพึ่งพาวัตถุดิบซึ่งกันและกัน (Input-Output relation) ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบ และในพื้นที่ที่มีการรวมตัวกันของโรงงานอุตสาหกรรมหลายกลุ่ม โดยเฉพาะกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกันจะทำให้ได้รับประโยชน์หลายอย่าง เช่น ได้รับประโยชน์ด้านแรงงานฝีมือ ด้านการช่วยเหลือด้านธุรกิจ ด้านกฎหมาย การศึกษาและการเงิน เป็นต้น นอกจากนี้ การเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่มีการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงงานอุตสาหกรรมที่ผลิตสินค้าประเภทเดียวกันยังเป็นช่องทางที่จะสามารถตั้งสถาบันวิจัย สถาบันฝึกอบรมแรงงาน ตลอดจนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญต่อธุรกิจได้อีกด้วย

5.5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป

สำหรับการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในครั้งต่อไป ควรมีการศึกษาวเคราะห์พื้นที่ที่เหมาะสมแก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า โดยมีการศึกษาคำนวณความคุ้มค่าในการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน

อุตสาหกรรมมีปัจจัยใดบ้าง เพื่อให้สามารถส่งผลให้เกิดความคุ้มค่าของผู้ประกอบการอสังหาฯ ได้มากน้อย
แค่ไหน หรือมีผลกระทบอย่างไรต่อพื้นที่ และประชาชน



รายการอ้างอิง

บทวิจัย

อภิวัฒน์ รัตนธรรมาหะ. (2549). *แนวคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐาน*. โครงสร้างพื้นฐานกับการพัฒนาระบบนวัตกรรม, คณะสถาปัตยกรรม, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อัญชลี ภูวิชัยสัมฤทธิ์. (2554). *ปัจจัยการย้ายฐานผลิต*. วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.

Yamane, Taro. (1967). *Statistics, An Introductory Analysis*, 2nd Ed., New York: Harper and Row.

บทความ วารสาร

สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ. (2558). *ข่าวสารราชการของสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ*, สำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดสมุทรปราการ.

กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม. (2558). *โครงการพัฒนาการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงโรงงานอุตสาหกรรม (Clusters)*. ข่าวสารราชการของกรมโรงงานอุตสาหกรรม, สำนักพัฒนาการจัดการโรงงานอุตสาหกรรม, กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม.

คม ชัด ลึก. (2558). *ค่าเช่าโรงงานชายฝั่งทะเลตะวันออกโตสุด*. ข่าวทั่วไป, คอลัมภ์เศรษฐกิจ, หนังสือพิมพ์ คม ชัด ลึก.

สำนักวิจัยเศรษฐกิจและการประเมินผลของบริษัท เอ็กเซลเลนท์ บิซิเนส จำกัด. (2556). *การประเมินผลการพัฒนาอุตสาหกรรมรายสาขา*: กรณีศึกษา: อุตสาหกรรมอาหาร: รายงานฉบับสมบูรณ์/สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม [และ] บริษัท เอ็กเซลเลนท์ บิซิเนส แมเนจเม้นท์ จำกัด.

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน). (2555). *ปัจจัยความเสี่ยง*. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 ของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน).

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย). (2556). *วารสารรายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงการโรงงานอุตสาหกรรมของบริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)*.

กัลยา วานิชย์บัญชา. (2540). *หลักสถิติ*. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

มณีสรา บารมีชัย. (2552). *ปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนการขนส่งสินค้า*. สำนักโลจิสติกส์, กรมโรงงานอุตสาหกรรมพื้นฐานและเหมืองแร่.

เรวดี แก้วมณี. (2555). *ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์กับการย้ายฐานการผลิตไปเมียนมาร์ของโรงงานอุตสาหกรรมไทย*. สำนักนโยบายโรงงานอุตสาหกรรมมหภาค.

Weber, Alfred. (2556). (translated by Carl J. Friedrich from Weber's 1909 book). *Theory of the Location of Industries*. Chicago: The University of Chicago Press. For more details see David

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

เชษฐพล มานิตย์. (2558). *ปล่อยเช่าบ้านแล้วได้ผลตอบแทนเท่าไร Rental Yield บอกได้*. (Online). http://www.ddproperty.com_RentalYield/1061, 11 มีนาคม 2558.

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย). (2559) *ประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทย*. (Online). <http://www.cbre.co.th/th/SubServices/thailand-industrial-unit-types>.

Khumpaisal Sukulpat (2011). *Analytic Approach to Risk Assessment in Real Estate Development* (Online) https://www.researchgate.net/publication/281397493_ANALYTIC_APPROACH_TO_RISK_ASSESSMENT_IN_THAILAND%27S_REAL_ESTATE_DEVELOPMENT_INDUSTRY



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสัมภาษณ์

เรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

คำชี้แจง

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาข้อมูล ความคิดเห็นจากผู้ประกอบการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เข้าต่อปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ โดยข้อมูลที่ได้รับจากแบบสัมภาษณ์ชุดนี้ จะใช้เพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น คำตอบที่ท่านตอบจะถือเป็นความลับ ผู้ทำการศึกษาค้นคว้ามีหน้าที่เพียงแค่ผู้รวบรวมเท่านั้น

ข้อมูลจากการสัมภาษณ์จะนำไปใช้เพื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระเท่านั้น ผู้ทำการศึกษาให้คำรับรองว่าการให้ข้อมูลของท่านจะไม่เกิดผลกระทบใดๆ ทั้งสิ้น และขอขอบคุณที่ให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ครั้งนี้

นิวัฒน์ อีโน

นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

1.1 ชื่อ (ตัวย่อ)

1.2 ตำแหน่ง/หน่วยงาน.....

1.3 ประสบการณ์.....

1.4 ท่านเคยมีประสบการณ์ด้านการกำหนดอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมหรือไม่

1.5 ท่านเคยประกอบธุรกิจหรือมีกิจการงานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

1.6 หากท่านเคยประกอบธุรกิจหรือมีกิจการงานใด ๆ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โปรดระบุความถี่ในการประกอบธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (เช่น ปีละครั้ง เดือนละครั้ง)

ส่วนที่ 2 แนวคิดเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

2.1 ท่านทราบหรือไม่ว่ามีอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

ทราบ

ไม่ทราบ

2.2 พื้นที่ใดในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า.....

.....

.....

.....

2.3 ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในแต่ละพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการควรมีอัตราเท่าใดต่อตารางเมตร.....

.....

.....

.....

.....

2.4 ท่านคิดว่าปัจจัยที่ส่งผลให้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในแต่ละพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีความแตกต่างกันคืออะไร (โปรดจัดลำดับ 3 ลำดับ โดยที่ลำดับที่ 1 หมายถึง มีผลกระทบมากที่สุด และลำดับถัดมาคือ มีผลกระทบรองลงมา) ทั้งนี้ ปัจจัยต่าง ๆ ประกอบด้วย ปัจจัยด้านการขนส่ง ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐาน และ ปัจจัยด้านแรงผลักดันให้รวมกลุ่มอุตสาหกรรม (ประชาพิจารณ์ ผังเมือง การส่งเสริมการลงทุน สิ่งแวดล้อม) พร้อมระบุเหตุผลว่าทำไมถึงจัดอันดับเช่นนั้น

.....

.....

.....

ส่วนที่ 3 ปัจจัยทางด้านค่าขนส่งที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม

3.1 ท่านคิดว่าระบบการขนส่งมีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

มีผลกระทบ

ไม่มีผลกระทบ

3.2 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งมีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

ผลกระทบทางบวก.....

.....

ผลกระทบทางลบ.....

.....

3.3 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระยะทางจากโรงงานอุตสาหกรรมไปยังพื้นที่บริเวณต่าง ๆ เหล่านี้ ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าหรือไม่ อย่างไร

3.3.1. ระบบขนส่งหรือคมนาคมที่ใกล้ที่สุด

3.3.2. ชุมชนที่ใกล้ที่สุด.....

3.3.3. แหล่งแรงงาน

3.3.4 แหล่งวัตถุดิบ

3.3.5 แหล่งพลังงาน (เช่น ก๊าซธรรมชาติ ไฟฟ้า)

3.3.6 อุตสาหกรรมสนับสนุน

3.4 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางอากาศที่มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมหรือไม่ อย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

3.5 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางบก เช่น ทางด่วนบูรพาวิถี ถนนสุขุมวิท มอเตอร์เวย์ (ทล.7) วงแหวนอุตสาหกรรมตะวันออก มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมหรือไม่ อย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

3.6 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางเรือ เช่น ท่าเรือคลองเตย อีสเทิร์นซีบอร์ด ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด ฯลฯ มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมหรือไม่ อย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

3.7 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางรถไฟ มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมหรือไม่ อย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

ส่วนที่ 4 ปัจจัยทางด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม

4.1 ท่านคิดว่าโครงสร้างพื้นฐานได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค การสื่อสาร และการบริการสาธารณะ มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.2 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา พลังงาน ฯลฯ ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.3 ท่านคิดว่าปัจจัยด้านการสื่อสาร เช่น โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต โทรคมนาคม ฯลฯ ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.4 สาธารณูปการ เช่น

4.4.1. ด้านการบริการสาธารณะ ได้แก่ ศาล ศาลากลาง เทศบาล สถานที่ราชการอื่น ๆ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ สำนักงานแรงงาน เป็นต้น ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.4.2. ด้านวัฒนธรรม ได้แก่ ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม โรงละคร ท้องฟ้าจำลอง ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.4.3. ด้านการศึกษา ได้แก่ โรงเรียน วิทยาลัย วิทยาลัยเทคนิค และมหาวิทยาลัย ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.4.4. ด้านสาธารณสุขและอนามัย ได้แก่ โรงพยาบาล สถานีอนามัย ศูนย์สาธารณสุข ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.4.5. เคหการ ได้แก่ โครงการเคหการ เคหะชุมชน ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.4.6. สันทนาการ ได้แก่ สวนสาธารณะ สนามกีฬา ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

4.4.7. ความปลอดภัย ได้แก่ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง เป็นต้น ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

มีผลกระทบ อย่างไร

.....

ไม่มีผลกระทบ เพราะอะไร

.....

ส่วนที่ 5 ปัจจัยทางด้าน Cluster ที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม

5.1 ท่านคิดว่า Cluster มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

มีผลกระทบ

ไม่มีผลกระทบ

5.2 ท่านคิดว่าปัจจัยด้าน Cluster มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอย่างไร

ผลกระทบทางบวก.....

.....

ผลกระทบทางลบ.....

.....

5.3 ท่านคิดว่าปัจจัยด้าน Cluster ที่มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีอะไรบ้าง (โปรดจัดลำดับ 3 ถึง 5 ลำดับ โดยที่ลำดับที่ 1 หมายถึง มีผลกระทบมากที่สุด และลำดับถัดมาคือ มีผลกระทบรองลงมา)

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

5.4 ท่านคิดว่าปัจจัยด้าน Cluster ที่มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมหรือไม่ อย่างไร

มีผลกระทบ

ผลกระทบทางบวก.....

.....

ผลกระทบทางลบ.....

.....

ไม่มีผลกระทบ

5.5 ท่านคิดว่าผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่เกิดจากปัจจัยด้าน Cluster ผลกระทบใดมีผลมากที่สุด (โปรดจัดลำดับ 3 ถึง 5 ลำดับ โดยที่ลำดับที่ 1 หมายถึง มีผลกระทบมากที่สุด และลำดับถัดมาคือ มีผลกระทบรองลงมา)

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

---ขอขอบคุณท่านที่เสียเวลาอันมีค่าให้ความอนุเคราะห์ในการตอบคำถาม---

ภาคผนวก ข

แบบสอบถาม

แบบสอบถาม: ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม
ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำชี้แจง: แบบสอบถามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัดระดับปัจจัยที่มี
ผลกระทบต่อค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบาง
พลี จังหวัดสมุทรปราการ

จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านโปรดกรอกแบบสอบถามฉบับนี้

แบบสอบถามมีทั้งหมด 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ส่วนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อเช่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม
ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ส่วนที่ 3 ปัจจัยทางด้านการขนส่งที่มีผลกระทบต่อเช่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน
อุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ส่วนที่ 4 ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานและภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมที่มี
ผลกระทบต่อเช่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัด
สมุทรปราการ

ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อเช่า
อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ

- 1) ชาย 2) หญิง

2. อายุ

- 1) 20-24 ปี 2) 25-29 ปี 3) 30-34 ปี
 4) 35-39 ปี 5) 40-44 ปี

3. ระดับการศึกษา

- 1) ต่ำกว่าปริญญาตรี 2) ปริญญาตรี 3) ปริญญาโท
 4) ปริญญาเอก

4. ท่านรู้จัก “โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า” หรือไม่

- 1) รู้จัก 2) ไม่รู้จัก

5. ท่านเคยเช่าโรงงานอุตสาหกรรมมาก่อนหรือไม่

- 1) ใช่ 2) ไม่ใช่

6. ความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

- 1) น้อยกว่า 6 เมตร 2) 6 – 8 เมตร 3) 8 – 10 เมตร
 4) 10 – 12 เมตร 5) 10 – 12 เมตร

7. จำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

- 1) 1 ชั้น 2) 2 ชั้น

8. การรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

- 1) 1 ตัน ต่อ ตร.ม. 2) 2 ตัน ต่อ ตร.ม. 3) 3 ตัน ต่อ ตร.ม.
 4) 4 ตัน ต่อ ตร.ม.

9. อายุของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

- 1) 1-3 ปี 2) 4-6 ปี 3) 6-10 ปี
 4) 10-12 ปี 5) มากกว่า 12 ปี

10. รูปแบบของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

- 1) Slab on Beam 2) Slab on Ground

10. ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเช่า

- 1) ในนิคมอุตสาหกรรม 2) นอกนิคมอุตสาหกรรม

11. ท่านรู้จักพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

- 1) รู้จักเป็นอย่างดี 2) รู้จักเล็กน้อย 3) ไม่รู้จัก

12. ท่านทราบความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่

1) ทราบเป็นอย่างดี

2) ทราบเล็กน้อย

3) ไม่ทราบ



ส่วนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน

อุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

คำชี้แจง ขอให้ท่านแสดงความคิดเห็นต่อปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยทำเครื่องหมาย ในช่องที่ตรงกับระดับความคิดเห็นของท่าน ขอความกรุณาตอบให้ครบทุกข้อเพื่อให้การศึกษานี้ได้ผลสมบูรณ์มากที่สุด

5 = มีผลกระทบมากที่สุด

4 = มีผลกระทบมาก

3 = มีผลกระทบปานกลาง

2 = มีผลกระทบน้อย

1 = มีผลกระทบน้อยที่สุด

ผลกระทบของผู้ใช้อาคารประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ระดับผลกระทบ				
	5	4	3	2	1
1. ท่านคิดว่าความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด					
2. ท่านคิดว่าจำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด					
3. ท่านคิดว่าการรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด					
4. ท่านคิดว่าอายุของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด					
5. ท่านคิดว่ารูปแบบของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด					
6. ท่านคิดว่าที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด					

**ส่วนที่ 3 ปัจจัยทางการขนส่งที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน
อุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ**

คำชี้แจง ขอให้ท่านแสดงความคิดเห็นต่อปัจจัยทางการขนส่งที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยทำเครื่องหมาย ในช่องที่ตรงกับระดับความคิดเห็นของท่าน ขอความกรุณาตอบให้ครบทุกข้อเพื่อให้การศึกษานี้ได้ผลสมบูรณ์มากที่สุด

5 = มีผลกระทบมากที่สุด

4 = มีผลกระทบมาก

3 = มีผลกระทบปานกลาง

2 = มีผลกระทบน้อย

1 = มีผลกระทบน้อยที่สุด

ผลกระทบของผู้ใช้อาคารประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ระดับผลกระทบ				
	5	4	3	2	1
1. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระยะทางจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด					
2. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางอากาศในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด					
3. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางบก เช่น ทางด่วนบูรพาวิถี ถนนสุขุมวิท มอเตอร์เวย์ (ทล.7) วงแหวนอุตสาหกรรมตะวันออก ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด					
4. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางเรือ เช่น ท่าเรือคลองเตย อีสเทิร์นซีบอร์ด ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด					
5. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางรถไฟ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด					

ส่วนที่ 4 ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อ
 ค่าเช่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 คำชี้แจง ขอให้ท่านแสดงความคิดเห็นต่อปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานและภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการ
 ประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน
 อุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยทำเครื่องหมาย ในช่องที่ตรงกับระดับ
 ความคิดเห็นของท่าน ขอความกรุณาตอบให้ครบทุกข้อเพื่อให้การศึกษานี้ได้ผลสมบูรณ์มากที่สุด

5 = มีผลกระทบมากที่สุด

4 = มีผลกระทบมาก

3 = มีผลกระทบปานกลาง

2 = มีผลกระทบน้อย

1 = มีผลกระทบน้อยที่สุด

ผลกระทบของผู้ใช้อาคารประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ระดับผลกระทบ				
	5	4	3	2	1
1. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ไฟฟ้า ประปา พลังงาน ฯลฯ มี ผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมระดับใด					
2. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านการสื่อสาร ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต โทรคมนาคม ฯลฯ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
3. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านการบริการสาธารณะ ในเขตอำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ สำนักงานแรงงาน เช่น ศาล ศาลากลาง เทศบาล สถานที่ ราชการอื่น ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
4. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางวัฒนธรรม ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม โรงละคร ห้องฟ้่าจำลอง มี ผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมระดับใด					

ผลกระทบของผู้ใช้อาคารประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ระดับผลกระทบ				
	5	4	3	2	1
5. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางการศึกษา ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โรงเรียน วิทยาลัย วิทยาลัยเทคนิค และมหาวิทยาลัย มีผลกระทบต่อค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
5. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางสาธารณสุขและ อนามัย ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โรงพยาบาล สถานีอนามัย ศูนย์สาธารณสุข มีผลกระทบต่อ ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
6. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางเคหการ ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โครงการเคหการ เคหะชุมชน มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
7. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางสันทนาการ ในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น สวนสาธารณะ สนามกีฬา มีผลกระทบต่อค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
8. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางความปลอดภัย ใน เขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					

ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
คำชี้แจง ขอให้ท่านแสดงความคิดเห็นต่อปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยทำเครื่องหมาย ในช่องที่ตรงกับระดับความคิดเห็นของท่าน ขอความกรุณาตอบให้ครบทุกข้อเพื่อให้การศึกษานี้ได้ผลสมบูรณ์มากที่สุด

5 = มีผลกระทบมากที่สุด

4 = มีผลกระทบมาก

3 = มีผลกระทบปานกลาง

2 = มีผลกระทบน้อย

1 = มีผลกระทบน้อยที่สุด

ผลกระทบของผู้ใช้อาคารประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	ระดับผลกระทบ				
	5	4	3	2	1
1. ท่านคิดว่าการวางผังเมืองของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
2. ท่านคิดว่าการส่งเสริมการลงทุนของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
3. ท่านคิดว่าสิ่งแวดล้อมของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
4. ท่านคิดว่าการทำประชาพิจารณ์ด้านสิ่งแวดล้อมของโรงเช่า ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด					
6. ท่านคิดว่า Cluster (ความหมาย การรวมกลุ่มของธุรกิจและสถาบันที่เกี่ยวข้องมารวมกลุ่มกัน อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน) มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ระดับใด					
7. ท่านคิดว่าปัจจัยด้าน Cluster ที่มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ระดับใด					

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

.....

.....

.....

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณสำหรับการตอบแบบสอบถาม

ตารางแสดงผลการตรวจสอบความสอดคล้องของแบบสอบถาม

ส่วนที่ 1 สอบถามข้อมูลด้านประชากรศาสตร์	
ชุดคำถาม	ค่าความตรง (IOC)
1. เพศ	1
2. อายุ	1
3. ระดับการศึกษา	1
4. ท่านรู้จัก “โรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า” หรือไม่	1
5. ท่านเคยเข้าโรงงานอุตสาหกรรมมาก่อนหรือไม่	1
6. ความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเข้า	1
7. จำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเข้า	1
8. การรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเข้า	1
9. อายุของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเข้า	1
10. รูปแบบของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเข้า	1
11. ที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมที่ท่านเข้า	1
12. ท่านรู้จักพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่	1
13. ท่านทราบความต้องการโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการหรือไม่	1
ส่วนที่ 2 ปัจจัยด้านกายภาพที่มีผลกระทบต่อเข้าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	
1. ท่านคิดว่าความสูงของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	1
2. ท่านคิดว่าจำนวนชั้นของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	1
3. ท่านคิดว่าการรับน้ำหนักของพื้นโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	1
4. ท่านคิดว่าอายุของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบกับค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	1

ชุดคำถาม	ค่าความตรง (IOC)
5. ท่านคิดว่ารูปแบบของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	1
6. ท่านคิดว่าที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการระดับใด	1
ส่วนที่ 3 ปัจจัยทางด้านการขนส่งที่มีผลกระทบต่อเช่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	
1. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระยะทางจากโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด	1
2. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางอากาศในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด	1
3. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางบก เช่น ทางด่วนบูรพาวิถี ถนนสุขุมวิท มอเตอร์เวย์ (ทล.7) วงแหวนอุตสาหกรรมตะวันออก ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด	1
4. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางเรือ เช่น ท่าเรือคลองเตย อีสเทิร์นซีบอร์ด ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือสำโรงในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด	1
5. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านระบบการขนส่งทางรถไฟ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการไปยังพื้นที่กระจายสินค้าบริเวณต่าง ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าโรงงานในอำเภอบางพลีระดับใด	1
ส่วนที่ 4 ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการประกอบการโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อเช่าค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	
1. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปโภค ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ไฟฟ้า ประปา พลังงาน ฯลฯ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
2. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านการสื่อสาร ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต โทรคมนาคม ฯลฯ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
3. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านการบริการสาธารณะ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ที่ทำการไปรษณีย์ สำนักงานแรงงาน เช่น ศาล ศาลากลาง เทศบาล สถานที่ราชการอื่น ๆ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
4. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางวัฒนธรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ ศูนย์ศิลปวัฒนธรรม โรงละคร ห้องฟ้่าจำลอง มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1

ชุดคำถาม	ค่าความตรง (IOC)
5. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางการศึกษา ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โรงเรียน วิทยาลัย วิทยาลัยเทคนิค และมหาวิทยาลัย มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
6. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางสาธารณสุขและอนามัย ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โรงพยาบาล สถานีอนามัย ศูนย์สาธารณสุข มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
7. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางเคหการ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น โครงการเคหการ เคหะชุมชน มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
8. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางสันทนาการ ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น สวนสาธารณะ สนามกีฬา มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
9. ท่านคิดว่าปัจจัยด้านสาธารณูปการทางความปลอดภัย ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	
1. ท่านคิดว่าการวางผังเมืองของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
2. ท่านคิดว่าการส่งเสริมการลงทุนของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
3. ท่านคิดว่าสิ่งแวดล้อมของ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
4. ท่านคิดว่าการทำประชาพิจารณ์ด้านสิ่งแวดล้อมของโรงเช่า ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมระดับใด	1
6. ท่านคิดว่า Cluster (ความหมาย การรวมกลุ่มของธุรกิจและสถาบันที่เกี่ยวข้องมารวมกลุ่มกัน อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน) มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ระดับใด	1
7. ท่านคิดว่าปัจจัยด้าน Cluster ที่มีผลกระทบต่อการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จะมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ระดับใด	1

ภาคผนวก ค
ผลงานวิชาการ

การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม
ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
Analysis of Factors Affecting the Property Rental Sector Factorie
: Case Study in Bang Plee Samutprakam Province

นิวัฒน์ อีโน1 และ สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล2

1นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี โทรศัพท์ : 08-1826-0543

E-mail: enobee@gmail.com

2อาจารย์ประจำสาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จังหวัดปทุมธานี โทรศัพท์ : 08-6777-2928

E-mail: sukulpat@hotmail.com

บทคัดย่อ

การวิจัยเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) โดยการทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งข้อมูลที่ได้ นั้นจะนำไปสู่การวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis)[1] และแสดงผลในรูปแบบของการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research) จากการศึกษาพบว่า อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เฉลี่ย 38,522 ตารางเมตร ต่อโรงงาน มีอัตราผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เฉลี่ยตารางเมตรละ 159 บาท และสามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ได้ 3 ปัจจัย ได้แก่ 1.ปัจจัยด้านการขนส่ง (Transportation) 2.ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน และภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า 3.ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า กล่าวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีปัจจัยที่มีความเสี่ยงที่ต้องพิจารณาหลายประการ ดังนั้น ภาครัฐและเอกชนควรมีการหาแนวทางในการส่งเสริม หรือข้อเสนอแนะมาตรการเพื่อรองรับการเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) พร้อมทั้งหาแนวทาง หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ต่อไปในอนาคต สร้างแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาปฏิบัติแล้วสัมฤทธิ์ผลได้อย่างแท้จริง

คำสำคัญ: โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า อัตราผลตอบแทนจากการเช่าโรงงานอุตสาหกรรม บางพลี

Abstract

The objective of this research was to study the situation of real estate development in the term of industrial area at Bangpli District of Samutprakarn Province. This is one of documentary research by review its conceptual, theory and related literature for those impacted factors of rental rate of the industrial area at Bangpli District, Samutprakarn Province. The finding data will be analyzed as qualitative content analysis[1] and its result will be shown as descriptive research. The research founded that the real estate in term of industrial in the area of Bangpli District, Samutprakarn Province there is about 38,522 sqm/ per one industrial. And its return of rental is about THB159 per sq.m. Therefore we could

summarize that the impact of rental factors of the industrial were 1. Transportation 2. Infrastructure and the right geography for lease and 3. The agglomeration factor of rental industrial space such the rental area of the industrial in Bangpli District, Samutprakam Province, there were some following risks which must be consider like the governor and private section should find the way to support, a right measurement for AEC contribution which will motivate the future entrepreneur and sustain its operation.

Keywords: Industrial Rentals , The yield of the plant hire industry , Bang Plee

1. คำนำ

พ.ศ. 2557 ภาวะธุรกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยประสบกับภาวะการณ์ถดถอย เนื่องจากสถานการณ์เชิงลบจากภายในประเทศ แต่ประเทศไทยยังเป็นประเทศที่นักลงทุนสนใจเข้ามาลงทุนประกอบกิจการ และการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากความได้เปรียบทางด้านโครงสร้างพื้นฐาน แผนที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่อยู่ใจกลางเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ผลประโยชน์ด้านภาษีพิเศษและแรงงานที่มีทักษะ เป็นต้น นอกจากนี้แล้ว การสถาปนาประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปลายปี พ.ศ. 2558 นั้น นำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงต่อประเทศไทยในด้านการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ดินประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ส่งผลให้ปริมาณอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการทั้งขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ ทั้งบริษัทภายในประเทศ และบริษัทภายนอกประเทศ[2] ทั้งนี้ ในปี 2557 มีการกำหนดราคาของที่ดินในนิคมโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากปี พ.ศ. 2556 กระโดดขึ้นไปอยู่ที่ร้อยละ 4.3 ซึ่งที่ดินโรงงานอุตสาหกรรมในทุกโซนต่างเติบโตด้านราคา และราคาที่ดินในย่านนิคมโรงงานอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกเฉียงกลางถูกบันทึกว่ามีการเติบโตสูงที่สุด เมื่อราคาที่ดินมีอัตราที่สูงขึ้น ย่อมส่งผลต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมที่มักจะสูงขึ้นตาม ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับราคาเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 พบว่าการเติบโตของราคาในปีที่ผ่านมาไม่สูงเท่ากับปี 2556[3] ดังนั้น อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จึงเป็นเขตพื้นที่ที่กำลังจะได้รับการพัฒนาให้เป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรมในเอเชีย เนื่องจากมีระบบการคมนาคมขนส่งที่สะดวก ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ที่ตั้งไม่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับการเป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรม เป็นพื้นที่น้ำท่วมไม่ถึงและเป็นแหล่งรวมแรงงานที่มีฝีมือ รวมทั้งเป็นที่ที่มีการขยายตัวทางด้านโรงงานอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) พื้นที่นี้จึงเป็นที่น่าสนใจในการทำการศึกษาค้นคว้าพื้นที่เศรษฐกิจโรงงานอุตสาหกรรม จึงนำมาสู่การศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยการศึกษาถึงปัจจัยใดที่เป็นโอกาสและข้อจำกัดในการเช่าโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ผลที่ได้รับจากการศึกษาครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อ

การศึกษาในเรื่องมาตรการส่งเสริมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม พร้อมทั้งหาแนวทาง หรือข้อเสนอแนะที่เหมาะสมในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ต่อไปในอนาคต สร้างแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดมาตรการที่สามารถนำมาปฏิบัติแล้วสัมฤทธิ์ผล และประชาชนทั่วไปได้รับประโยชน์จากมาตรการนี้อย่างแท้จริง

2. วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

3. วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary research) มีขั้นตอนดังนี้

1. การทบทวนแนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งสามารถนำมากำหนดตัวแปรได้ ดังนี้



2. ข้อมูลที่ได้ก็นำไปสู่การวิเคราะห์เนื้อหาเชิงคุณภาพ (Qualitative Content Analysis) [1]

3. สรุปและแสดงผลในรูปแบบของการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive research) สามารถสรุปกระบวนการขั้นตอนการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary research) แสดงได้ดังรูปที่ 1

รูปที่ 1 กระบวนการขั้นตอนการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary research) จาก การวิเคราะห์ ของผู้วิจัย, 2559



ซึ่งแนวความคิดที่เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่ใช้ในการวิจัยนี้มีดังต่อไปนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยคำว่า ค่าเช่า หมายถึง การที่เจ้าของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ให้บุคคลอื่นใดใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นภายในระยะเวลาอันจำกัด และผู้เช่า ตกลงให้เช่าเพื่อการนั้น โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมให้เขานั้น มีหลักการในการคำนวณผลตอบแทนจากการให้เช่า หรือ Rental Yield 3 วิธี ซึ่งแต่ละวิธีการนั้นจะมีความแตกต่างกันไปตามองค์ประกอบซึ่งนำมาคำนวณหาผลตอบแทนการปล่อยเช่า[4] ดังนี้

1.1 อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าเบื้องต้น เป็นวิธีที่สามารถคำนวณได้ง่าย เป็นการคำนวณ โดยไม่มีการนำต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายเข้ามารวมคำนวณด้วย ใช้เพียงค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ตลอดทั้งปีและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเท่านั้น คำนวณได้ดังสูตร $\text{Gross Rental Yield} = (\text{ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปี} \div \text{ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมา}) \times 100$

1.2 อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าสุทธิ หรือ Net Rental Yield (Capitalization Rate) วิธีการนี้แตกต่างจากวิธีแรก คือ เมื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์แล้วเกิดมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เนื่องมาจากอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยคำนวณได้ดังสูตรนี้ $\text{Net Rental Yield} = (\text{ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปีสุทธิ} \div \text{ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมา}) \times 100$

1.3 อัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าจากเงินสดในรอบปี วิธีนี้ เป็นการพิจารณาถึงเงินสดที่ไหลเข้าและไหลออกในช่วงระยะเวลาหนึ่งปี เพื่อพิจารณาว่าตลอดช่วงเวลา 1 ปี มีเงินสดเหลืออยู่เท่าไรหลังหักค่าใช้จ่ายทุกอย่างแล้ว เรียกว่า Cash on Cash Rental Yield (Equity Dividend Rate) โดยคำนวณได้ดังสูตรนี้ $\text{Cash on cash Rental Yield} = \{(\text{ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอดปีสุทธิ} - \text{เงินผ่อนสินเชื่อบ้านทั้งปี}) \div$

(เงินจอง + เงินดาวน์ + ค่าตกแต่ง) x 100[5] โดยวิธีการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าที่ได้ นำเสนอทั้ง 3 วิธีการนั้น จะมีข้อแตกต่างกันในองค์ประกอบซึ่งนำมาคำนวณ ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 สรุปข้อแตกต่างการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่า จาก การวิเคราะห์ของ ผู้วิจัย, 2559

วิธีการ	ross	et	ash on Cash
องค์ประกอบการคำนวณ	ental Yield	ental Yield	ental Yield
ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตลอด ทั้งปี			*
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้งปี			*
เงินผ่อนชำระสินเชื่อ			*
ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ			
เงินจอง			*
เงินดาวน์			*
ค่าตกแต่ง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			*

2. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขต อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดังนี้

2.1 ปัจจัยทางด้านการขนส่ง คือ กิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจอย่างหนึ่ง ที่จะจัดให้มีการ เคลื่อนย้ายคน สัตว์ และสิ่งของ จากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่ง ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ตามความประสงค์เพื่อให้เกิด อรรถประโยชน์ตามต้องการ[6] จากการศึกษาพบว่า การขนส่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการมักจะให้ ความสำคัญในการเลือกพื้นที่เช่าโรงงานอุตสาหกรรม เนื่องจากการตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่มีการ ขนส่งสะดวก เข้าถึงได้ง่าย ใช้ระยะเวลาในการขนส่งน้อย ย่อมส่งผลต่อต้นทุนของการผลิตสินค้าและบริการ ดังนั้น ในแหล่งโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่มีระบบการขนส่งที่สะดวก เข้าถึงง่ายย่อมส่งผลอัตราค่าเช่าใน พื้นที่นั้น ๆ สูงกว่าพื้นที่เข้าถึงได้ยาก และใช้ระยะเวลาในการขนส่งที่นานกว่า อันเนื่องมาจากเป็นที่ต้องการ และสามารถลดต้นทุนให้ผู้ประกอบการได้เป็นอย่างดี

2.2 ปัจจัยโครงสร้างพื้นฐาน และภูมิศาสตร์ที่เอื้อต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมให้เช่า โครงสร้างพื้นฐานมักถูกใช้ในความหมายที่รองรับการใช้งานของประชาชน เช่น ถนน ระบบประปา ระบบน้ำทิ้ง ระบบไฟฟ้า และระบบสื่อสาร ซึ่งส่วนใหญ่โครงสร้างพื้นฐานจะถูกสร้างขึ้นเพื่อ

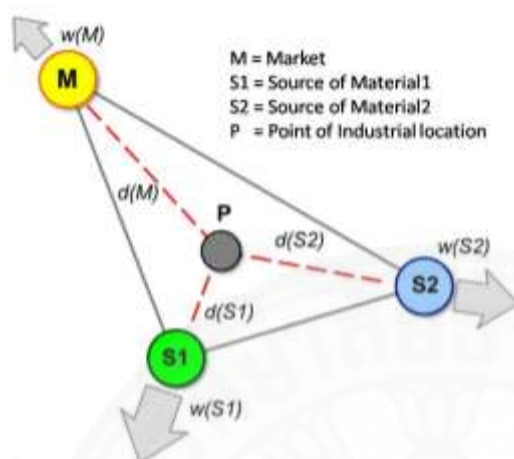
ตอบสนองโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อผลิตสินค้าหรือบริการ[7] สาธารณูปโภคพื้นฐานเป็นปัจจัยอย่างหนึ่ง ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของผู้ประกอบการ โดยโรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภทจำเป็นต้องใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เช่น ถนน โรงพยาบาล โรงเรียน ธนาคาร ทางรถไฟ ร้านอาหาร ท่าเรือ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ สาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ เหล่านี้มีราคาสูงมากในการก่อสร้าง ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงมักตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมอยู่ตามเขตเมืองใหญ่ แม้อัตราค่าเช่าจะมีราคาสูงอันเนื่องจากการมีความพร้อมในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และยังมีแรงงานประเภทต่าง ๆ ตรงตามความต้องการของโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ระบบการจัดเก็บของเสียเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม ดังนั้น โรงงานอุตสาหกรรมควรตั้งอยู่ใกล้กับท่าระบายสิ่งโสโครกของรัฐ เพื่อความสะดวกในการถ่ายเทของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและมลพิษที่อาจจะเกิดขึ้นต่อชุมชนรอบข้าง[8]

2.3 ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า ตามทฤษฎีที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่มีบริเวณที่ตั้งร่วมกัน มักจะได้รับประโยชน์จากการรวมตัวของโรงงานอุตสาหกรรม หรือ การประหยัดอันเนื่องมาจากระบวนการกลายเป็นเมือง (Urbanization economies) ซึ่งล้วนส่งผลต่ออัตราค่าเช่าของโรงงานอุตสาหกรรม เพราะการรวมตัวกันของกลุ่มผู้เช่าโรงงานย่อมส่งผลให้ผู้เช่ามีอำนาจในการต่อรองอัตราค่าเช่ามากยิ่งขึ้น แต่ในขณะเดียวกันด้วยเอกลักษณ์เฉพาะและอรรถประโยชน์ของพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าที่จำเพาะสำหรับบางอุตสาหกรรมพร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ย่อมทำให้ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าสามารถตั้งอัตราค่าเช่าไว้สูงกว่าพื้นที่ทั่วไป อันเนื่องมาจากการที่พื้นที่ดังกล่าวสามารถช่วยให้ผู้ประกอบการลดต้นทุนได้ ทั้งนี้ในพื้นที่ที่มีการรวมตัวกันของโรงงานอุตสาหกรรมหลายกลุ่มโดยเฉพาะกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกันจะทำให้ได้รับประโยชน์หลายอย่าง เช่น ได้รับประโยชน์ด้านแรงงานฝีมือ ด้านการช่วยเหลือด้านธุรกิจ ด้านกฎหมาย การศึกษาและการเงิน เป็นต้น นอกจากนี้ การรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงงานอุตสาหกรรมที่ผลิตสินค้าประเภทเดียวกันยังเป็นช่องทางที่จะสามารถตั้งสถาบันวิจัย สถาบันฝึกอบรมแรงงาน ตลอดจนการพัฒนาโครงการพื้นฐานที่สำคัญอีกด้วย[9] ทั้งนี้ การวิจัยนี้เก็บข้อมูลโดยการศึกษาข้อมูลจากเอกสารและสิ่งอ้างอิงต่าง ๆ รวมทั้งงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเพื่อศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมในจังหวัดสมุทรปราการ โดยต้องการศึกษาปัจจัยที่ผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าในเชิงลึก ซึ่งรวมถึงสาเหตุและผลกระทบของปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และผู้ให้ข้อมูลในกรณีศึกษานี้ มีจำนวนไม่มากนัก ผู้วิจัยจึงต้องใช้วิธีการ การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) ซึ่งมีรากฐานมาจากความเชื่อในแนวคิดเชิงปรากฏการณ์นิยม โดยแสวงหาปัจจัยทั้งด้านกายภาพ ทำเล ที่ตั้ง สภาวะเศรษฐกิจ โดยสัมภาษณ์จากผู้เชี่ยวชาญแต่ละท่านซึ่ง มีการรับรู้ กระบวนการความคิด มีโลกทัศน์และทัศนคติเฉพาะตน

4. ผลการวิจัย

จากการศึกษา ปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ สามารถวิเคราะห์จากข้อมูลที่ทำการศึกษาได้ว่าส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลที่ตั้งเป็นหลัก กล่าวคือ การเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานจะเป็นประเด็นปัญหาที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินการ เพื่อให้ได้ผลดีทั้งนี้ เพราะทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อการจัดปัจจัยการผลิต และอัตราค่าเช่าเป็นอย่างมาก ผู้วิจัยจึงได้ทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติมเพื่อศึกษาเชิงลึกในประเด็นด้านการเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม พบว่า ค่าขนส่ง (Transportation cost) ค่าจ้างแรงงาน (Labor cost) และแรงผลักดันเพื่อการรวมกลุ่มของโรงงานอุตสาหกรรม (Agglomerative force) จากปัจจัยดังกล่าวสามารถอธิบายผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ที่มีความสัมพันธ์กับการเลือกทำเลที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม คือ จุดที่เสียค่าขนส่งต่ำสุด (Least transportation cost location) ซึ่งใช้สามเหลี่ยมแหล่งที่ตั้ง (Location triangle) ในการวิเคราะห์ที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเสียค่าขนส่งต่ำที่สุด โดยกำหนดที่ตั้งของตลาด 1 แห่ง อยู่บนยอดของสามเหลี่ยมและแหล่งวัตถุดิบ 2 แห่ง อยู่ตรงฐานของสามเหลี่ยม จุดที่เป็นที่ตั้งของโรงงานซึ่งเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดจะอยู่ภายใต้รูปสามเหลี่ยมซึ่งมีระยะทางที่สั้นที่สุด นอกจากจะใช้หลักการวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโดยพิจารณาค่าขนส่งแล้ว Weber ยังพิจารณาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างแรงงาน คือ โรงงานอุตสาหกรรมจะเลือกที่ตั้งที่มีค่าจ้างแรงงานถูก จะทำให้เกิดความประหยัดได้มากกว่าต้นทุนค่าขนส่งที่เพิ่มขึ้นเมื่อย้ายจากที่ตั้งที่มีค่าขนส่งต่ำสุด และผลจากการรวมกลุ่มกันในการเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม คือ โรงงานอุตสาหกรรมจะมีแนวโน้มไปตั้งในแหล่งที่มีการรวมกลุ่มกันแทนที่บริเวณที่มีค่าขนส่งต่ำสุด ถ้าการรวมกลุ่มกันก่อให้เกิดการประหยัด และสามารถลดต้นทุนได้ต่ำสุดมากกว่าที่ตั้งที่มีค่าขนส่งและค่าจ้างแรงงานต่ำสุด โดยประโยชน์จากการรวมกลุ่มกันจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีหน่วยผลิตอย่างน้อย 3 หน่วย แสดงได้ดังรูปที่ 2

รูปที่ 2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมตามโมเดลที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม. จากสำนักนโยบายโรงงานอุตสาหกรรมมหภาค 2556.



ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เฉลี่ย 38,522 ตารางเมตร ต่อโรงงาน และมีอัตราผลตอบแทนค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เฉลี่ยตารางเมตรละ 159 บาท จากสมมติฐานของ Webber ข้างต้น สามารถสรุปปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการได้ 3 ปัจจัย ได้แก่

1. ปัจจัยด้านการขนส่ง (Transportation) ต้นทุนในการขนส่งวัตถุดิบ สินค้า ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อค่าเช่า การที่มีพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่บนพื้นที่มีระบบการขนส่งที่ดี สามารถเข้าถึงได้สะดวก (Accessibility) จะทำให้ผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุนการผลิตได้อย่างมากทั้งในแง่ของงบประมาณและระยะเวลา

2. ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานและภูมิศาสตร์ สาธารณูปโภคพื้นฐานและภูมิศาสตร์ที่ตั้งถือเป็นปัจจัยอย่างหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของผู้ประกอบการ ในพื้นที่ ๆ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่เพียงพอรวมทั้งระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการย่อมเอื้อ และอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการในการประกอบธุรกิจทั้งในแง่การผลิตสินค้า และสอดคล้องกับมาตรการข้อบังคับจากหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้ซึ่งมาตรฐาน

3. ปัจจัยที่เป็นแรงผลักดันให้เกิดการรวมกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้า จากทฤษฎีที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมของ Weber หรือแม้กระทั่งโครงการ Cluster จะเห็นได้ว่าการรวมตัวกันของหน่วยธุรกิจโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกัน หรือที่มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กันกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรมที่เหมือนกันจะทำให้กลุ่มธุรกิจในเขตโรงงานอุตสาหกรรมนั้น ๆ ได้รับประโยชน์หลายอย่างร่วมกัน เช่น ด้านแรงงานฝีมือ

ด้านการช่วยเหลือธุรกิจ ด้านกฎหมาย ด้านการศึกษา รวมทั้งผลประโยชน์ด้านการแข่งขันทางธุรกิจในการเจรจาต่อรอง

5. การอภิปรายผล

จากผลการศึกษาศาสามารถอภิปรายได้เพิ่มเติมว่า พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่ยังมิได้รับการพัฒนาอยู่ถึง 2,000 ไร่ และยังมีอุปทานด้านโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย ประมาณร้อยละ 20 ซึ่งใหญ่เป็นอันดับที่สองของประเทศรองจากจังหวัดชลบุรี[10] โดยปัจจัยที่เป็นลักษณะเฉพาะที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรมของพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีดังนี้

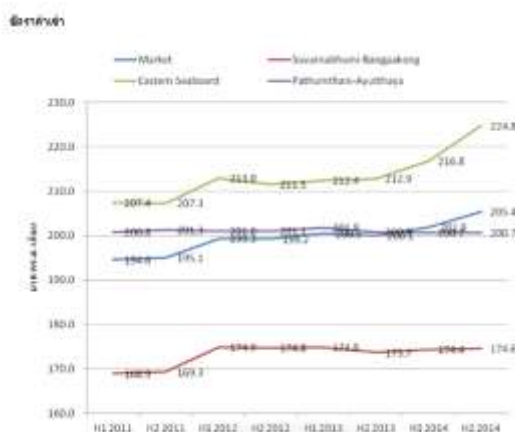
1. ทางด้านภูมิศาสตร์ จังหวัดสมุทรปราการกำลังจะพัฒนาเป็นนิคมโรงงานอุตสาหกรรมเอเชีย สุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นแหล่งนิคมโรงงานอุตสาหกรรมในอนาคต ที่เป็นแหล่งโรงงานอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพได้รับผลประโยชน์จากท่าเรือแหลมฉบัง สนามบินสุวรรณภูมิที่อำนวยความสะดวกด้านการขนส่ง รวมถึงการเป็นพื้นที่น้ำท่วมไม่ถึง และเป็นแหล่งแรงงานที่มีฝีมือ

2. อุปทานโรงงานให้เช่าในปี 2014 อุปทานด้านตลาดโรงงานให้เช่ามีมากถึง 2,553,046 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มมากขึ้นจากปีก่อน ๆ ถึง 88,577 ตารางเมตร อันเนื่องมาจากหลังน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้อุปทานโรงงานให้เช่าได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแง่ของอุปทานคลังสินค้า ซึ่งเป็นผลมาจากข้อจำกัดและกฎระเบียบการพัฒนาที่ดินจะต้องมีใบอนุญาตดำเนินงานโรงงาน เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการมีอุปทานให้เช่าใหญ่เป็นลำดับที่ 2 ของประเทศ และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากภาครัฐได้มีนโยบายสนับสนุนด้านโรงงานอุตสาหกรรมยานยนต์ เพื่อรองรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) [3]

3. อุปสงค์ในการครอบครองพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรม อัตราการครอบครองในเขตจังหวัดสมุทรปราการยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราการครอบครองพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการอยู่ที่ร้อยละ 93.6 ของอัตราการครอบครองพื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอบางพลี ซึ่งความต้องการในเขตพื้นที่นี้ที่เพิ่มมากขึ้น อันเนื่องมาจากที่ตั้งใกล้แหล่งโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่ง สะดวกต่อการคมนาคมเนื่องจากใกล้ท่าเรือแหลมฉบังและสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ [3]

4. อัตราค่าเช่า โดยปกติแล้วอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยนั้นอยู่ที่ 205.40 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.70 ของอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยเมื่อเทียบกับปีต่อปี ซึ่งในพื้นที่เขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการนั้นเดิมในปี 2557 มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 174.60 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งปัจจุบันอัตราค่าเช่าได้ขยายเพิ่มมากขึ้นเป็น 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน [3] แสดงได้ดังรูปที่ 2

รูปที่ 2 แสดงอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนในพื้นที่เขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการปี 2557 จาก ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ ประเทศไทย, 2557



จากการศึกษา พบว่า อัตราการครอบครองพื้นที่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการยังคงขยายตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนใหญ่เนื่องมาจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นในเขตพื้นที่ทำการศึกษา ซึ่งมีที่ตั้งใกล้กับนิคมโรงงานอุตสาหกรรมหลากหลายแห่ง ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งถือว่า มีระดับการครอบครองที่สูงเพราะอุปทานในบริเวณนี้ มีจำนวนจำกัดบวกกับที่ดินเพื่อการพัฒนาโรงงานให้เช่ามีจำนวนน้อยกว่าแถบชายฝั่งทะเลตะวันออก จากผลการศึกษาที่ได้กล่าวมาแล้ว อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นสูงที่สุดอยู่ในแถบชายฝั่งทะเลตะวันออก โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 และอัตราค่าเช่าในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ยังคงมีเสถียรภาพมั่นคง เพราะที่ดินในนิคมโรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนี้ ค่อนข้างหายาก และเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554

6. บทสรุป

ในการวิจัย เรื่องปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พบว่าแม้จะมีปัจจัยต่างๆ ในเชิงบวกที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ทว่าจากการศึกษายังพบปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ในอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดังนี้

1. ปัจจัยด้านการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมโรงงานอุตสาหกรรมในปัจจุบันที่ผู้ประกอบการธุรกิจนิคมโรงงานอุตสาหกรรมมีการสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และจำหน่ายเช่นเดียวกับบริษัท
2. ปัจจัยด้านการกระจุกตัวของผู้เช่า ณ 30 กันยายน 2554 ลูกค้านักเช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 56 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น และร้อยละ 43 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในโรงงานอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ดังนั้น หากมีการลดลงของการลงทุนในโรงงานอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น อาจส่งผลกระทบต่อโรงงานอุตสาหกรรมโรงงานให้เช่า ดังนั้น

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าจะต้องมีรูปแบบมาตรฐานที่สามารถรองรับความต้องการของผู้ประกอบการจากทุก ๆ ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

3. ปัจจัยด้านการไม่มีผู้เช่าโรงงาน หรือคลังสินค้าที่อยู่ในแผนการก่อสร้างในปัจจุบัน ซึ่งหากจำนวนผู้เช่าโรงงานหรือคลังสินค้าไม่เป็นไปตามที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าคาดการณ์ไว้ จะส่งผลให้บริษัทต้องรับภาระต้นทุนที่สูงขึ้นจากการก่อสร้างโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าขึ้น

7. กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยนี้ สำเร็จลงได้โดยสมบูรณ์ด้วยความอนุเคราะห์จากหลายฝ่าย ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ดร.สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล อาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัยนี้ ที่ได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นที่มีคุณค่า พร้อมทั้งแนวทางแก้ไข ตั้งแต่เริ่มต้นดำเนินงานวิจัยจนประสบผลสำเร็จในที่สุด พร้อมกันนี้ผู้วิจัยขอถือโอกาสขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านและเจ้าหน้าที่ต่างๆ ในสาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่กรุณาชี้นำให้ความรู้แขนงต่างๆ ช่วยเหลือในด้านต่างๆ ที่สามารถนำมาใช้ในการทำศึกษาและใช้ในการประกอบอาชีพในอนาคตต่อไป และขอขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ ภายในสาขาวิชาวิศวกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกท่านที่คอยช่วยเหลือในด้านต่างๆ ให้คำปรึกษาในงานวิจัยนี้ และคอยเป็นกำลังใจให้แก่นักเรียนเสมอมา ขอขอบคุณทุกท่านที่อนุเคราะห์ในการให้สัมภาษณ์ ซึ่งได้ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิจัยในครั้งนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีท้ายสุดนี้ขอขอบคุณการสนับสนุนจากทางครอบครัวรวมทั้งบุคคลอื่นๆ ที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือมาโดยตลอด ด้วยความดีหรือประโยชน์อันใดเนื่องจากงานวิจัยนี้ ขอมอบแต่ครอบครัวตลอดจนคุณพ่อ คุณแม่ ที่ได้อบรมและให้กำลังใจผู้วิจัยมาตลอดในทุกเรื่อง

8. เอกสารอ้างอิง

[1] โยธิน แสงวดี และธัญธัญ วงศ์สายเชื้อ. 2546. วิธีการและ ขั้นตอนรวบรวมข้อมูลสำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ. วารสารวิธีวิทยาการวิจัย, ปีที่ 16 (ฉบับที่: 3), หน้า: 511-524.

[2] วินัย ไจทน. (2557). ข้อมูลสำหรับนักลงทุน. บริษัทโจนส์ แลง ลาซาลล์ (JLL).

[3] บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย). (2556). วารสารรายงานตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงการโรงงานอุตสาหกรรมของบริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย).

[4] เชษฐพล มานิตย์. (2558). ปล่อยเช่าบ้านแล้วได้ผลตอบแทนเท่าไร Rental Yield บอกได้. ค้นเมื่อ 11 มีนาคม 2558

[5] บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน). (2555). ปัจจัยความเสี่ยง. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน).

[6] มณิสรา บารมีชัย.(2552). ปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนการขนส่งสินค้า. สำนักโลจิสติกส์, กรมโรงงานอุตสาหกรรมพื้นฐานและเหมืองแร่.

[7] อภิวัฒน์ รัตนวรารหะ. (2549). แนวคิดเบื้องต้นเกี่ยวกับ โครงสร้างพื้นฐาน. โครงสร้างพื้นฐานกับการพัฒนาระบบนวัตกรรม, คณะสถาปัตยกรรม, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

[8] อัญชลี ภูวิชัยสัมฤทธิ์. (2554). ปัจจัยการย้ายฐานผลิต. วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.

[9] เรวดี แก้วมณี. (2555). ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์กับการย้ายฐานการผลิตไปเมียนมาร์ของ โรงงานอุตสาหกรรมไทย. สำนักนโยบายโรงงานอุตสาหกรรมมหภาค.

[10] กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม. (2558). โครงการพัฒนาการรวมกลุ่มและเชื่อมโยงโรงงาน อุตสาหกรรม (Clusters). ข่าวสารราชการของกรมโรงงานอุตสาหกรรม, สำนักพัฒนาการจัดการโรงงาน อุตสาหกรรม, กรมส่งเสริมโรงงานอุตสาหกรรม.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายนิวัฒน์ อีโน
วันเดือนปีเกิด	12 พฤศจิกายน 2515
วุฒิการศึกษา	Bachelor of Business Administration, Suan Dusit Rajabhat University, Bangkok, Thailand

ผลงานทางวิชาการ

นายนิวัฒน์ อีโน. (2560). การเสนอผลงานวิชาการ เรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ในการประชุมวิชาการ “ The 11th National conference and 2017-1 International Conference on Applied Computer Technology and information Systems and 2017-1 National conference on Business Administration” ณ วิทยาลัยเซาธ์อีสท์บางกอก บางนา กรุงเทพมหานคร.