



## บทที่ 5

## ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและผลที่เกิดขึ้น

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน (จากบทที่ 4) สามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นได้เป็น 4 ลักษณะด้วยกัน คือ

1. ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากร ประชากรในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน มีอัตราการเพิ่มของประชากร 1.7% ปี ในปี 2523 ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน มีประชากร 5,618 คน และในปี 2532 มีประชากรจำนวนทั้งสิ้น 5,446 คน มีความหนาแน่นโดยเฉลี่ย 1074 คน/กม.<sup>2</sup> และในอีก 10 ปีข้างหน้า ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนจะมีประชากร 7,640 คน และจะมีความหนาแน่น 1273 คน/กม.<sup>2</sup> การว่างงานในเขตอำเภอเมือง ปี 2532 มีจำนวนผู้ว่างงาน 377 คน หรือมีอัตราการเพิ่มของผู้ว่างงาน 6% ปี แต่ในสภาพความเป็นจริงยังมีงานในบางสาขา เช่น การบริการในสถานที่บริการที่นักท่องเที่ยว ร้านอาหาร ยังขาดแคลนแรงงานอยู่มากเช่นกัน

2. ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม-วัฒนธรรม ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่เกิดขึ้นในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน พบว่า สภาพทางสังคมของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ในปัจจุบันยังมีความสงบสุข ร่มเย็น มีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน ค่อนข้างจะเหมือนเดิม เช่น ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมีมาก, ปัญหาการลักเล็กขโมยน้อยแทบจะไม่มี เป็นต้น จะมีความเหนียวแน่นของการติดยาเสพติด (กาว, ทินเนอร์) และการเที่ยวกลางคืน โดยเฉพาะกับวัยรุ่น เริ่มมีมากขึ้น ส่วนลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางวัฒนธรรมพบว่า ในด้านความเชื่อทางศาสนาและการปฏิบัติ ชาวเมืองแม่ฮ่องสอนส่วนใหญ่ยังมีความเชื่อ และการปฏิบัติตามหลักธรรมทางพุทธศาสนาอย่างดี โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 35 ปีขึ้นไป ด้านช่วงอายุ 15-24 ปี ความเชื่อทางพุทธศาสนายังมีมากแต่ไม่เท่ากับกลุ่มผู้ที่มีอายุ 24 ปีขึ้นไป ซึ่งแนวโน้มในกลุ่มผู้ที่มีอายุ 15-24 ปี อาจลดลงไปอีก ด้านการเคารพผู้อาวุโส ส่วนใหญ่ยังคงเห็นด้วยและคงไว้ซึ่งลักษณะความนอบน้อม ความเชื่อฟังผู้ใหญ่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลง ก็เพียงในเรื่องของการยอมรับที่เด็ก ๆ ควรทานอาหารเย็นก่อน พ่อ-แม่ ได้ เนื่องจากสภาพทางเศรษฐกิจ การทำงานของพ่อ-แม่ บังคับ ด้านความมั่นใจ การเปลี่ยนแปลงค่านิยมความมั่นใจชาวชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน

มีน้อยมาก ด้านภาษา การเปลี่ยนแปลงด้านภาษาที่เป็นท้องถิ่นโดยเฉพาะภาษาไทยใหญ่เริ่มเลือนหายไป มีการใช้ภาษาไทยปนกับคำเมืองมากยิ่งขึ้น ภาษาไทยใหญ่จะมีการพูดกันโดยส่วนใหญ่เฉพาะผู้สูงอายุเท่านั้น ด้านการแต่งกายก็เช่นเดียวกัน การแต่งกายแบบพื้นเมืองจะคงเหลืออยู่น้อยมาก ผู้ที่สวมใส่ชุดพื้นเมืองส่วนใหญ่ผู้สูงอายุเท่านั้น ปัจจุบันหันมานิยมชุดทั่วไปแบบปัจจุบันมากกว่า และด้านการปฏิบัติตนต่อเพื่อนต่างเพศ พบว่าเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะในกลุ่มของผู้มีอายุในระหว่าง 15-24 ปี จะพบการเปลี่ยนแปลงมาก เช่น ในเรื่องของการเริ่มยอมรับการเดินควงคู่กันในที่สาธารณะไม่เสียหายอะไร การถูกเนื้อต้องตัวกันของชายหนุ่ม และหญิงสาวในที่สาธารณะเป็นเรื่องธรรมดา เป็นต้น

3. ลักษณะและการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจที่เด่นชัดในช่วงปี 2528-2532 ที่ผ่านมามีการจดทะเบียนพาณิชย์ประเภทอาหาร-เครื่องดื่ม, ของชำ, ก่อสร้าง-ไฟฟ้า และประเภทเครื่องแต่งกายมาก โดยเฉพาะอาหาร-เครื่องดื่ม มีการจดทะเบียนถึง 26 ร้าน นอกจากนี้ยังมีสถานบริการที่พำนักที่เพิ่มขึ้นมากในช่วงนี้ โดยในปัจจุบันนี้มีโรงแรม 5 แห่ง เกสต์เฮาส์อีก 24 แห่ง ทั้งที่จดทะเบียนภายในปี 2532 เพียง 4 แห่งเท่านั้น ภายในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีร้านขายของที่ระลึก 11 ร้าน ซึ่งในช่วงปี 2528 มีเพียง 3 ร้านเท่านั้น ด้านอุตสาหกรรมพบว่าในช่วงปี 2532 มีการขออนุญาตก่อตั้งโรงงาน ถึง 12 แห่ง โดยที่ก่อนหน้านี้มีเพียง 3 แห่งเท่านั้น โรงงานที่ขออนุญาตก่อตั้งส่วนใหญ่ เป็น อู่ซ่อมเครื่องยนต์ เคาะแผ่นสิรรถยนต์ เป็นต้น เศรษฐกิจที่สำคัญของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับการค้าการบริการเป็นหลักและมีการขยายตัวมากมาตั้งแต่ปี 2529 เป็นต้นมา สำหรับรายได้ต่อหัวประชากรของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีรายได้ต่อหัวประชากรในปี 2524 8,848 บาท ในปี 2530 เพิ่มขึ้นเป็น 10,837 บาท และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปี 2530-2532 ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนน่าจะมีรายได้ต่อประชากรมากขึ้นไปอีกมาก

4. ลักษณะและการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ สำหรับชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพที่เด่นชัดก็คือ การขยายตัวของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ซึ่งลักษณะการขยายตัวจะเป็นการขยายตัวทางราบมากกว่าทางสูง ทิศทางการขยายตัวส่วนใหญ่ จะขยายตัวในบริเวณศูนย์กลางของเมืองและมุ่งขึ้นทางทิศเหนือ การขยายตัวของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน มีการขยายตัว 673 ไร่/ปี พื้นที่ที่ขยายออกไปส่วนใหญ่ใช้เป็นที่พำนักอาศัย มีบางส่วนใช้เป็นที่เกสต์เฮาส์ ร้านอาหารที่เกิดขึ้นมาอย่างมากในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา นอกจากนี้

นี้แล้วราคาที่ดินของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ยังมีราคาที่สูงมากขึ้นด้วย ในปัจจุบันมีการซื้อ-ขาย ถึงร้อยละ 3.8 ล้านบาท แล้วและการซื้อ-ขาย ก็มีการเปลี่ยนมือกันมากด้วย

### ปัจจัยและผลที่เกิดจากปัจจัย

จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน สามารถจัดกลุ่มของการเปลี่ยนแปลงได้เป็น 2 กลุ่มด้วยกัน คือ การเปลี่ยนแปลงประชากรในด้านของ คุณภาพของประชากร หรือทางสังคม-วัฒนธรรม ส่วนทางด้านปริมาณของประชากรยังไม่น่าจะ ทำให้เกิดปัญหาต่อชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน และการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ ซึ่งส่วนหนึ่งมี ผลมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจ จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ปัจจัยหลัก ๆ ที่มีส่วนที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน โดยส่วนหนึ่งได้มาจากการแสดง ความคิดเห็นจากผู้ที่อาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน สามารถจัดกลุ่มของปัจจัยที่ทำให้ เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม-วัฒนธรรม และกายภาพ ดังนี้ คือ

\* 1. ปัจจัยหลัก ๆ ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้าน สังคม-วัฒนธรรม มีดังนี้คือ

1.1 ปัจจัยด้านการท่องเที่ยว ลักษณะการเปลี่ยนแปลงทางสังคม-วัฒนธรรม ที่เกิดขึ้นในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน และเริ่มมีความรุนแรงขึ้นมานี้ น่าจะเกิดจากปัจจัยหลักที่สำคัญ ที่สุดคือ การท่องเที่ยวเป็นสิ่งกระตุ้นขึ้นมา เพราะว่าการท่องเที่ยว นอกจากจะทำให้นักท่องเที่ยว มีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น คิดเป็นอัตราเพิ่ม 16.04% ปี คือในปี 2529 มี จำนวนนักท่องเที่ยว 15,094 คน ปี 2532 มีจำนวนนักท่องเที่ยวถึง 22,345 คน แล้ว ยังมีความหลากหลายของผู้มาท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นพฤติกรรม, ภาษา, การแต่งกาย เป็นต้น ทำให้ชาว ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน มีการเลียนแบบโดยเฉพาะกลุ่มวัยรุ่น ที่ชอบทดลองสิ่งแปลกใหม่ โดยเฉพาะวัฒนธรรมตะวันตก นอกจากนี้การท่องเที่ยวยังก่อให้เกิดการเลียนแบบบริบทใหม่ ๆ ไม่ว่าจะเป็นการเที่ยวกลางคืน ตามร้านอาหาร คาเฟ่ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นมาเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว อย่างมากมาย จากการสัมภาษณ์ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน เห็นด้วยกับ ปัจจัยการท่องเที่ยวเป็นอันดับ 1 โดยให้ค่าคะแนนถึง 1351 คะแนน เพราะในช่วงที่บูมการ ท่องเที่ยวที่เมืองแม่ฮ่องสอน ทำให้สังคม-วัฒนธรรม ที่นี้เปลี่ยนแปลงไปจากแต่ก่อนเร็วขึ้นมาก ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการท่องเที่ยวมีทั้งผลทางด้านบวกและด้านลบ ดังนี้ คือ

\*วิธีการคำนวณค่าคะแนนของปัจจัย และ การจัดลำดับของปัจจัย ดูที่ภาคผนวก

ด้านบวก	ด้านลบ
1. ช่วยสร้างชื่อเสียงให้แก่จังหวัดแม่ฮ่องสอน	1. ประชาชนหันมาใช้ภาษากลางมากขึ้น เพื่อสื่อกับนักท่องเที่ยว
2. การคมนาคมดีขึ้น	2. วัฒนธรรมสมัยใหม่ทั้งการแต่งกาย และการประเพณีปฏิบัติ เข้ามาสู่เมืองแม่ฮ่องสอนมากยิ่งขึ้น และกลุ่มวัยรุ่นนำมาประเพณี ปฏิบัติมากขึ้น
3. นักท่องเที่ยวเข้าไปเที่ยวมากขึ้น	3. งานประเพณีบางอย่างมีการเปลี่ยนแนวทางและมีลักษณะแข็งกระด้างไม่เหมือนดังเช่นแต่ก่อน
4. เศรษฐกิจของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนดีขึ้น	4. มีการใช้สัญลักษณ์ที่แสดงเอกลักษณ์ของชาวชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน เช่น "ปานชอย" ไปใช้ผิดสถานที่ ผิดวัตถุประสงค์
	5. มีสถานบริการที่อาจก่อให้เกิดการเสื่อมทางศีลธรรม มากขึ้น
	6. วัฒนธรรมและรูปแบบการดำเนินชีวิต เริ่มได้รับอิทธิพล ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ทำให้เอกลักษณ์-วัฒนธรรม และความเป็นอยู่ที่ดั้งเดิมของชาวเมืองแม่ฮ่องสอนเปลี่ยนแปลงไป

1.2 ปัจจัยด้านคนต่างถิ่นเข้ามาอยู่อาศัย (พ่อค้า, ข้าราชการ) จากลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น และการสัมภาษณ์ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน พบว่ามีประชาชนให้คะแนนถึง 1350 คะแนน เห็นด้วยกับการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม-วัฒนธรรม ที่เกิดขึ้น มีผลมาจากปัจจัยคนต่างถิ่นเข้ามาอยู่อาศัย เป็นปัจจัยอันดับ 2 เพราะว่าคนต่างถิ่นโดยเฉพาะอย่างพ่อค้า, ข้าราชการ ส่วนใหญ่เป็นผู้มาจากจังหวัดอื่น โดยเฉพาะข้าราชการจะมาจากส่วนกลางเป็นจำนวนมาก จากทะเบียนราษฎรพบว่าในปี 2529 มีผู้

ย้ายเข้าไปในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน 1,236 คน ปี 2532 มีผู้ย้ายเข้า 981 คน หรือมีผู้ย้ายเข้าช่วงปี 2529-2532 โดยเฉลี่ย 1101 คน ต่อปี ดังนั้นไม่ว่าจะเป็นภาษา, การแต่งกาย, ความประเพณี ก็มีส่วนทำให้พฤติกรรมของชาวชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนเปลี่ยนแปลงไปได้เช่นกัน โดยมีลักษณะที่เกิดขึ้นดังนี้คือ

ด้านบวก	ด้านลบ
1. มีการลงทุนมากขึ้น	1. นำเอาภาษาเดิมและภาษากลางมาใช้
2. มีการจ้างงานมากขึ้น ทำให้ อัตราการว่างงานลดลง	บางครั้ง ทำให้ภาษาถิ่นเดิมของชุมชน เมืองแม่ฮ่องสอนมีความสำคัญน้อยลง
3. ทำให้ประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น	2. มีการนำเอาวัฒนธรรมสมัยใหม่เข้ามา ด้วย ทำให้มีส่วนในการเปลี่ยนแปลง
4. นำความรู้ วิทยาการสมัยใหม่เข้ามา	สังคม-วัฒนธรรม ของชุมชนเมือง แม่ฮ่องสอนด้วย
5. มีการประกอบอาชีพที่หลากหลาย และ การบริการมากขึ้น	

1.3 ปัจจัยด้านการสื่อสาร เช่น TV, วิทยุ ก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคม-วัฒนธรรม ของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน จากการสัมภาษณ์ประชาชนชาวชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน มีผู้เห็นด้วย โดยให้คะแนน 661 คะแนน เป็นอันดับ 3 เนื่องจากการสื่อสาร โดยเฉพาะกับโทรทัศน์ มีผลต่อการเลียนแบบการพูดจา รสนิยมการแต่งกาย การประเพณี เป็นต้น โดยเฉพาะกับกลุ่มเด็ก ๆ และวัยรุ่น ซึ่งในปัจจุบันปริมาณโทรทัศน์ในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีมากขึ้น และในปัจจุบันจำนวนช่องที่รับได้มีมากขึ้นด้วย ไม่เหมือนแต่ก่อนที่รับได้บ้างไม่ได้บ้าง เนื่องจากปัจจุบันมีจานเรดาห์ รับคลื่นสัญญาณดาวเทียมช่วยในการรับช่วงคลื่นแล้วถ่ายทอดตามเคเบิลทีวี ซึ่งในปัจจุบันสามารถรับได้ช่อง 3, 5, 7 ที่คมชัด และช่อง 9, 11 ขึ้นอยู่กับสภาพของอากาศ ดังนั้น การรับรู้, วัฒนธรรม, ข่าวสาร, ความรู้, ความบันเทิงต่าง ๆ จึงมีมากขึ้น โดยลักษณะที่เกิดจากปัจจัยด้านการสื่อสาร มีดังนี้คือ

ด้านบวก	ด้านลบ
1. การติดต่อสื่อสารได้ดีขึ้น	1. มีการเลียนแบบในสิ่งที่ไม่ดีจากโทรทัศน์และวิทยุ โดยเฉพาะกลุ่มวัยรุ่น
2. การรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับโลกภายนอกได้ดีและกว้างขึ้น	2. การเผยแพร่ศิลปะ วัฒนธรรม ความเป็นอยู่สมัยใหม่ เข้ามามีบทบาทมากขึ้น ทำให้ศิลปวัฒนธรรม ความเป็นอยู่ที่มีเอกลักษณ์ของเมือง เสื่อมถอยไป
3. ช่วยในการพัฒนาธุรกิจ	
4. ได้รับความรู้ วิทยาการสมัยใหม่มากขึ้น	

นอกจากนี้ปัจจัยหลัก ๆ ที่กล่าวมาแล้ว ยังมีปัจจัยอื่น ๆ อีก เช่น การจางไปเองของวัฒนธรรมเมื่อเวลาผ่านไป, การศึกษา, ภาพยนตร์, เป็นต้น ก็อาจมีส่วนในการทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านสังคม-วัฒนธรรม ของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ด้วยเช่นกัน

\*2. ปัจจัยหลัก ๆ ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ ปัจจัยที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพมีหลายปัจจัยด้วยกัน นอกจากจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพแล้ว บางปัจจัยยังส่งผลกระทบทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคม-วัฒนธรรม เศรษฐกิจ และประชากรด้วย สำหรับปัจจัยหลัก ๆ ที่มีส่วนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพ ของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน มีดังนี้คือ

2.1 ปัจจัยด้านการท่องเที่ยว ปัจจัยด้านการท่องเที่ยวนี้ว่ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพมากที่สุด เนื่องจากปัจจัยด้านการท่องเที่ยว มีส่วนทำให้ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะธุรกิจการบริการ เพื่อรองรับการท่องเที่ยวไม่ว่าจะเป็นโรงแรม เกสต์เฮาส์ ที่เพิ่มมากขึ้น คือ จากจำนวน 3 แห่ง ในปี 2529 เป็น 29 แห่งในปี 2532 นอกจากนี้ ร้านค้า ร้านอาหาร รวมไปถึงร้านขายของที่ระลึก ยังมีจำนวนที่เพิ่มมากขึ้นด้วย และจากการสัมภาษณ์ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน พบว่า ปัจจัยท่องเที่ยวมีผลมากเป็นอันดับที่ 1 คือ มีค่าคะแนนถึง 1028 คะแนน โดยมีผลดังนี้คือ

---

\*วิธีการคำนวณค่าคะแนนและการจัดลำดับของปัจจัย ดูที่ภาคผนวก

ด้านบวก	ด้านลบ
1. ช่วยสร้างชื่อเสียงให้กับชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน	1. มีการก่อสร้างสถานที่เพื่อรองรับการท่องเที่ยวมากขึ้น โดยบางส่วนทำให้เกิดมลภาวะทางตามากขึ้น
2. การคมนาคมดีขึ้น	2. ราคาที่ดินมีราคาสูงมากขึ้น และมีการกว้านซื้อที่ดินมากขึ้น
3. มีนักท่องเที่ยวเข้ามาเที่ยวมากขึ้น	3. เกิดมลภาวะมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นน้ำเสียจากสถานที่บริการต่าง ๆ เสียงที่ดังมากขึ้น เนื่องจากมีรถโดยเฉพาะมอเตอร์ไซด์มากขึ้น
4. ประชาชนมีรายได้ดีกว่าเดิม	4. สถานแวดล้อมถูกทำลายมากขึ้น
5. เศรษฐกิจโดยรวมของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนดีขึ้น	5. แบบอย่างของศิลปกรรม และสถาปัตยกรรมท้องถิ่น ที่มีเอกลักษณ์ของตนเริ่มเปลี่ยนไปเป็นแบบส่วนกลางมากขึ้น

2.2 ปัจจัยด้านการลงทุนของนายทุน ปัจจัยนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการท่องเที่ยวที่ทำให้เศรษฐกิจ ของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนดีขึ้น และมีนักลงทุนเข้ามาลงทุน ทั้งทางด้านที่พัก, ร้านอาหาร, ร้านค้า, อุตสาหกรรม เป็นต้น เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวในจังหวัดแม่ฮ่องสอน จากการสัมภาษณ์ประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน พบว่า ปัจจัยด้านการลงทุน เป็นปัจจัยอันดับที่ 2 รองจากปัจจัยการท่องเที่ยว มี 279 คะแนน สำหรับผลการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการลงทุนของนายทุน มีดังนี้ คือ

ด้านบวก	ด้านลบ
1. มีการลงทุนมากขึ้น	1. มีการกว้านซื้อที่ดิน และปั่นราคามากขึ้น
2. มีการจ้างงานมากขึ้น	2. ชาวต่างชาติที่แล้วไปรูกว่าสงวนมากขึ้น
3. ประชาชนมีรายได้เพิ่มมากขึ้น	3. สิ่งปลูกสร้างบางประเภททำให้เกิด
4. ทำให้เกิดประสิทธิภาพในการรองรับ นักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น	มลภาวะ เช่น ปล่อยน้ำเสีย, เสียงดัง
5. ทำให้เศรษฐกิจของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน เจริญมากขึ้น	

2.3 ปัจจัยด้านการเติบโตทางธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่เกิดขึ้นในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ส่วนหนึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการเติบโตขึ้นตามธรรมชาติ ถึงแม้จะไม่ได้รวดเร็วเหมือนปัจจัยอย่างอื่น แต่ก็มีอิทธิพลที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเช่นกัน เนื่องจากปัจจัยด้านการเติบโตทางธรรมชาตินี้จะมีลักษณะการขยายตัวที่เพิ่มขึ้น สังเกตได้จากปริมาณการเพิ่มขึ้นของ Built up Area เช่น ในปี 2528 มี Built up Area เป็นพื้นที่ 279.91 ไร่ ในปี 2532 เพิ่มขึ้นเป็น 291.17 ไร่ และการเพิ่มขึ้นของจำนวนบ้านพักอาศัยที่เพิ่มมากขึ้น 633 หลัง ในช่วงปี 2523-2532 จากการสัมภาษณ์ประชากรชาวชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน พบว่าการเติบโตทางธรรมชาติ เป็นปัจจัยลำดับที่ 3 โดยมีคะแนน 235 คะแนน ซึ่งผลของการเปลี่ยนแปลงมีดังนี้

ด้านบวก	ด้านลบ
1. ราคที่ดินไม่ค่อยเปลี่ยนแปลง และมี ราคาไม่สูงมาก	1. รายได้ของประชากรจะน้อย
2. ปัญหาทางด้านสังคม-วัฒนธรรม และ กายภาพจะน้อย	2. การเติบโตทางเศรษฐกิจของเมืองจะช้า
3. สภาพแวดล้อมจะคงตัวได้ดี	3. การว่างงานจะมีน้อยมากขึ้น
4. มลภาวะจะน้อย	4. ความสำคัญของเมืองจะด้อยกว่าปัจจุบัน



2.4 ปัจจัยด้านการเป็นศูนย์ราชการของจังหวัด ก็มีส่วนในการทำให้เกิด การเปลี่ยนแปลงในชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนด้วยเช่นกัน เนื่องจากการรวมศูนย์ราชการของ จังหวัดต้องใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ มากมาย จึงมีผลทำให้การเปลี่ยนแปลงด้าน กายภาพ โดยเฉพาะการใช้ที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้น โดยการใช้ที่ดิน เพื่อการเป็นศูนย์ ราชการของจังหวัด มีอัตราการเพิ่มขึ้นถึง 14.16% ต่อปี ซึ่งนับว่ามีอัตราการเพิ่มที่สูงมาก เช่นกัน จากการสัมภาษณ์ชาวชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน พบว่า การเป็นศูนย์ราชการของจังหวัด เป็นปัจจัยอันดับที่ 4 โดยมี 197 คะแนน ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นมีดังนี้ คือ

ด้านบวก	ด้านลบ
1. การติดต่อราชการมีความสะดวกมากขึ้น	1. รุกล้ำพื้นที่เกษตรที่สมบูรณ์และมีจำกัดของ เมือง
2. การคมนาคมดีขึ้น	2. เกษตรกรขาดรายได้ประจำจากพื้นที่
3. ประหยัดเวลาในการติดต่อราชการ	
4. มีงบประมาณเข้าสู่พื้นที่มากขึ้น	

นอกจากปัจจัยหลัก ๆ ที่กล่าวมานี้ ยังมีปัจจัยรอง ๆ ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทาง ด้านกายภาพของชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนด้วยเช่นกัน เช่น การที่บุคคลภายนอกเข้ามาอาศัยอยู่ ในชุมชน, ทรัพยากรป่าไม้, การคมนาคมที่สะดวกขึ้น เป็นต้น

จากปัจจัยที่ทำให้ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอนมีการเปลี่ยนแปลงทั้งทางกายภาพ, สังคม วัฒนธรรม รวมไปถึงด้านเศรษฐกิจ จะพบได้ว่า ปัจจัยด้านการท่องเที่ยวมีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน ทั้งด้านบวกและด้านลบมากที่สุด ควรที่จะมีมาตรการในการส่งเสริม สร้างผลที่เกิดในด้านบวกให้ดียิ่งขึ้น และควบคุมเพื่อมิให้มีผลทางด้านลบ เพื่อประสิทธิภาพใน การพัฒนาชุมชนเมืองแม่ฮ่องสอน และเป็นแบบอย่างในการพัฒนาของชุมชนเมืองอื่น ๆ ต่อไป