

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาค้นทุนการพัฒนาที่ดิน ได้ทำการวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของนิคมฯ ลาดกระบัง โดยแบ่ง เป็น 2 ด้านคือ

ก. การศึกษาและการวิเคราะห์ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ได้ศึกษาและวิเคราะห์จากข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม ข้อมูลบางส่วนจำเป็นต้องประมาณขึ้น เพราะ เป็นข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต การศึกษาค้นทุนของนิคมฯ ลาดกระบังทำให้สามารถคำนวณต้นทุนการพัฒนาที่ดินของโครงการได้ดังนี้

	<u>ต้นทุนรวม</u> (บาท)	<u>ต้นทุนต่อตารางวา</u> (บาท)
ต้นทุนนิคมฯ ลาดกระบัง	280,553,694	814.86
ต้นทุนเขตอุตสาหกรรมทั่วไป	225,597,236	781.22
ต้นทุนเขตอุตสาหกรรมส่งออก	54,956,458	989.80

ผลลัพธ์จากการคำนวณปรากฏว่าต้นทุนรวมต่อตารางวาของ เขตอุตสาหกรรมส่งออกสูงกว่า ต้นทุนรวมต่อตารางวาของ เขตอุตสาหกรรมทั่วไปและนิคมฯ ลาดกระบัง เนื่องจากในการพัฒนา ครั้งที่สอง นิคมฯ ลาดกระบังได้ขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 284 ไร่ และจัดเป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป จึงทำให้ปริมาณพื้นที่ที่จะมารับภาระต้นทุนของ เขตอุตสาหกรรมทั่วไปมีจำนวนมากขึ้น ต้นทุนต่อ หน่วยของ เขตอุตสาหกรรมทั่วไปจึงต่ำกว่าต้นทุนต่อหน่วยของ เขตอุตสาหกรรมส่งออก ประกอบกับ เขต อุตสาหกรรมส่งออกต้องเสียค่าใช้จ่ายในการตัดถนนเป็นถนนซอยเล็ก ๆ จำนวนมากและมีการสร้าง รั้วล้อมรอบเขต ในขณะที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไปไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายนี้ แต่ทั้งนี้ก็อาจสรุปได้ว่า การที่ต้นทุนการพัฒนาที่ดินใน เขตอุตสาหกรรมส่งออกสูงกว่าเป็นจำนวนที่ถูกต้องนัก เพราะการจัด เก็บข้อมูลยังไม่สมบูรณ์ และในการพัฒนานิคมฯ ลาดกระบัง ได้แยก เป็น 2 เขต ซึ่งทำให้ต้องมีการ แบ่งสรรต้นทุนร่วม โดยใช้เนื้อที่เป็นเกณฑ์การแบ่ง นอกจากนี้การคำนวณต้นทุนรวมและต้นทุนต่อ ตารางวาที่ได้ไม้อาจจะชี้ได้ว่าต้นทุนนั้นสูงไปหรือไม่ เนื่องจากธุรกิจประเภทนิคมอุตสาหกรรม เป็นธุรกิจค่อนข้างใหม่ ยังไม่มีผู้คำนวณต้นทุนไว้ จึงขาดข้อมูลที่จะนำมาเปรียบเทียบ แต่จากการ

ศึกษาข้างต้นสามารถกล่าวได้ว่าหากทำการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นแล้วต้นทุนรวมต่อตารางวาจะลดลง เนื่องจากกำลังการผลิตของนิคมฯ ลาดกระบัง เหลืออยู่ดังจะเห็นได้จากกำลังการผลิตน้ำประปา และกำลังการผลิตของระบบกำจัดน้ำเสีย แต่การขยายขนาดของนิคมฯ ลาดกระบังให้เป็นขนาดที่มีต้นทุนต่อตารางวาต่ำสุดนั้นจะพิจารณาจากกำลังการผลิตที่เหลืออยู่อย่างเดียวยังไม่ได้ จะต้องคำนึงถึงความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม (Demand) ด้วย เพราะหากขยายขนาดออกไปแล้วไม่สามารถจะขายได้ย่อมก่อให้เกิดผลขาดทุนแก่นิคมฯ ลาดกระบัง

นอกจากการศึกษาต้นทุนดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังได้วิเคราะห์ต้นทุนออกตามลักษณะต้นทุนที่แปรเปลี่ยนกับปริมาณพื้นที่ กล่าวคือได้พยายามแยกต้นทุนออกเป็นต้นทุนส่วนที่คงที่กับส่วนที่แปรได้เท่าที่จะสามารถทำได้ ผลลัพธ์จากการวิเคราะห์มีดังนี้

	<u>ต้นทุนรวม</u> (บาท)	<u>ต้นทุนต่อตารางวา</u> (บาท)
ต้นทุนแปรได้ของนิคมฯ ลาดกระบัง	171,017,500	496.71
ต้นทุนคงที่ของนิคมฯ ลาดกระบัง	109,536,194	318.15

ผลการคำนวณข้างต้นจะเห็นว่าต้นทุนแปรได้มีจำนวนสูงกว่าต้นทุนคงที่ และถ้ามีการจัดเก็บข้อมูลที่จะเอื้อคกว่านี้แล้วต้นทุนแปรได้อาจจะจะมีจำนวนแตกต่างจากนี้ แต่โดยหลักทั่วไป หากนิคมฯ ลาดกระบังต้องการลดต้นทุนให้ต่ำลง การลดต้นทุนคงที่ต่อหน่วยโดยการเพิ่มปริมาณพื้นที่ที่จะขายสามารถทำได้ง่ายกว่าการลดต้นทุนแปรได้ต่อหน่วย ประกอบกับกำลังการผลิตของอุปกรณ์เครื่องจักรต่าง ๆ สูงกว่าความต้องการ เช่น ระบบน้ำประปาสามารถผลิตน้ำได้วันละ 9,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ในขณะที่ปริมาณน้ำใช้มีเพียง 1,000 กว่าลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือระบบกำจัดน้ำเสียซึ่งมีกำลังผลิตเต็มที่ 7,200 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน แต่ปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบเพียงวันละไม่ถึง 1,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น ถ้านิคมฯ ลาดกระบังสามารถทำการขยายพื้นที่เพิ่มขึ้น เท่าที่จะเหมาะสมกับกำลังการผลิตของอุปกรณ์และเครื่องจักรต่าง ๆ จะมีผลให้ต้นทุนคงที่ต่อหน่วยของนิคมฯ ลาดกระบังลดลงและผลกำไรย่อมจะเพิ่มขึ้น

การศึกษาและวิเคราะห์ต้นทุนรวม ต้นทุนต่อตารางวา โดยแยกเป็นต้นทุนการพัฒนาที่ดินของนิคมฯ ลาดกระบัง ต้นทุนเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ต้นทุนเขตอุตสาหกรรมส่งออก ตลอดจนการแยกต้นทุนตามลักษณะที่แปรเปลี่ยนได้ตามจำนวนพื้นที่ ถือเป็นต้นทุนคงที่ และต้นทุนแปรได้ จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อนิคมฯ ลาดกระบังโดยสังเขปคือ

1. การจัดทำงบประมาณ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม แห่งใหม่ในอนาคต และเป็นการกำหนดประสิทธิภาพการทำงาน กล่าวคือ ทำให้ทุก ๆ หน่วยงาน ของ กนอ. พยายามควบคุมการดำเนินงานของตนให้เป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้

2. การกำหนดราคา ผลลัพธ์จากการคำนวณต้นทุนต่อหน่วยจะถือเป็นฐานในการกำหนด ราคาที่ดินของนิคมฯ ลาดกระบัง ซึ่งในการกำหนดราคาจะต้องคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของนิคมฯ ลาดกระบังที่มีต่อสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ด้วย

3. การวางแผนและตัดสินใจต่าง ๆ ดังนี้

3.1 การวางแผนกำไร โดยอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุน-จำนวน-กำไร หมายความว่าถ้าต้องการกำไรจำนวนหนึ่งจะต้องขายพื้นที่ออกไปเป็นจำนวนเท่าไร หรือใช้ในการ หาจุดคุ้มทุน (Break Even Point) คือจุดที่กำไรเท่ากับศูนย์ ซึ่งผู้บริหารสามารถจะใช้จุดนี้ เป็นพื้นฐานในการกำหนดราคาขาย ปริมาณการขาย ตลอดจนผลกำไรได้

3.2 การวัดผลกำไรของหน่วยงานย่อย กล่าวคือเมื่อทราบต้นทุนการพัฒนาที่ดินของแต่ละ เขตอุตสาหกรรมแล้วย่อมสามารถคำนวณหาความสามารถในการทำกำไรของแต่ละ เขต อุตสาหกรรมได้

3.3 การกำหนดต้นทุนมาตรฐาน (Standard Costs) การคำนวณต้นทุนต่าง ๆ ข้างต้นจะเป็นแนวทางสำหรับการกำหนดต้นทุนมาตรฐานขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามการกำหนด ต้นทุนมาตรฐานควรจะกำหนดเฉพาะต้นทุนการพัฒนามาตรฐานส่วนที่มีใช้ค่าที่ดิน เพราะต้นทุนของ ที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนา (Raw Land) ในแต่ละแห่งย่อมจะแตกต่างกัน ราคาของที่ดินจะขึ้นอยู่กับ ทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญ

3.4 การตัดสินใจในปัญหาพิเศษต่าง ๆ การแยกต้นทุนนิคมฯ ลาดกระบังเป็นส่วน คงที่และแปรได้จะเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจในปัญหาต่าง ๆ อาทิ เช่น ปัญหาควรส่งเสริม การขายพื้นที่ในเขตใด การควบคุมต้นทุน การกำหนดนโยบายของฝ่ายบริหาร

ข. การวิเคราะห์ผลตอบแทน การวิเคราะห์ผลตอบแทนจะทำเป็น 3 กรณีคือ

1. ผลตอบแทนของนิคมฯ ลาดกระบังทั้งนิคม
2. ผลตอบแทนของ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป
3. ผลตอบแทนของ เขตอุตสาหกรรมส่งออก

เกณฑ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์เพื่อตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนโครงการนี้ใช้ 3 วิธีคือ

1. ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)

เนื่องจากอายุของโครงการนิคมฯ ลาดกระบังตามโครงการเท่ากับ 15 ปี และตามหลักการวิธีระยะเวลาคืนทุนจะยอมรับโครงการเมื่อระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าอายุของโครงการ ดังนั้น ระยะเวลาคืนทุนของโครงการจะต้องไม่เกิน 15 ปี

2. มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

โครงการนิคมฯ ลาดกระบังมีต้นทุนเงินทุน (Cost of Capital) เท่ากับ 8% (อัตราที่กู้จากธนาคารโลกเท่ากับ 7.9% กรณีนี้ไม่คำนึงถึงภาวะเงินเฟ้อเพราะถ้าคำนึงถึงภาวะเงินเฟ้อแล้วต้นทุนของเงินทุนจะเปลี่ยนไป) หากมูลค่าปัจจุบันสุทธิที่คำนวณได้มีค่าเป็นบวกก็สมควรลงทุน

3. อัตราผลตอบแทนของโครงการ (Internal Rate of Return)

โดยหลักการนี้ผลตอบแทนของโครงการจะต้องเท่ากันหรือมากกว่าต้นทุนเงินทุนของโครงการที่เลือกลงทุน สำหรับนิคมฯ ลาดกระบัง ต้นทุนเงินทุนคือ 8%

การวิเคราะห์ผลตอบแทนของนิคมฯ ลาดกระบังสำหรับกรณีต่าง ๆ จะกระทำในช่วงระยะเวลาตลอดอายุของโครงการ คือตั้งแต่ปี 2520 - 2534 โดยกำหนดให้ปี 2520 เป็นปีฐาน ผลการวิเคราะห์ปรากฏตามตาราง 6-1

ตาราง 6 - 1

ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงิน

	กรณี 1 นิคมฯ ลาดกระบัง ทั้งนิคม	กรณี 2 เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	กรณี 3 เขตอุตสาหกรรม ส่งออก	ผลการวิเคราะห์		
				กรณี 1	กรณี 2	กรณี 3
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราส่วนลด 8%	48,772,667.64	32,096,731.13	-3,441,608.90	ยอมรับ	ยอมรับ	ปฏิเสธ
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราส่วนลด 13.75%	5,998,639.98	7,335,178.01	-11,718,049.44	ยอมรับ	ยอมรับ	ปฏิเสธ
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราส่วนลด 16%	-4,499,168.86	899,108.31	-13,423,735.55	ปฏิเสธ	ยอมรับ	ปฏิเสธ
อัตราผลตอบแทนของโครงการ	14.9650%	16.3584%	6.5371%	ยอมรับ	ยอมรับ	ปฏิเสธ
ระยะเวลาดำเนินทุน	7.6880 ปี	-	-	ยอมรับ	-	-
ระยะเวลาดำเนินทุนปรับค่าเวลา (ณ อัตราส่วนลด 8%)	9.1899 ปี	-	-	ยอมรับ	-	-

จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินซึ่งเป็นการวิเคราะห์เพื่อตัดสินใจในการลงทุนในแต่ละกรณีจะได้ผลลัพธ์ดังนี้

1) นิคมฯ ลาดกระบังทั้งนิคม พิจารณาตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราส่วนลด 8% และ 13.75% กนอ. สมควรลงทุนในโครงการนี้ซึ่งจะให้ผลตอบแทนของโครงการ 14.9650% ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินลงทุนของโครงการ และโครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 7.6880 ปี ในกรณีที่ไม่นำค่านิ่งถึงค่าของเงินซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามเวลา แต่เมื่อค่านิ่งถึงค่าของเงินที่เปลี่ยนแปลงตามเวลาแล้ว โครงการนี้จะมีระยะเวลาคืนทุน 9.1899 ปี ซึ่งระยะเวลาคืนทุนทั้งสองวิธีดังกล่าวต่างก็มีอายุน้อยกว่าอายุของโครงการคือ 15 ปี จึงนับว่าโครงการนิคมฯ ลาดกระบังมีความคล่องตัวทางการเงินพอควร และการตัดสินใจลงทุนในโครงการนี้เป็นสิ่งที่ควรกระทำ

2) เขตอุตสาหกรรมทั่วไป พิจารณาตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราส่วนลด 8%, 13.75% และ 16% จะยอมรับโครงการนี้และถ้าวิเคราะห์ตามวิธีผลตอบแทนของโครงการ ผลลัพธ์ที่ได้มีค่าสูงถึง 16.3584% ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินลงทุนของโครงการ และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากบริษัทเงินทุนจึงควรยอมรับโครงการนี้

3) เขตอุตสาหกรรมส่งออก ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราส่วนลด 8%, 13.75% และ 16% นิคมฯ ลาดกระบังไม่สมควรที่จะลงทุนในโครงการนี้ นอกจากนั้นเมื่อพิจารณาอัตราผลตอบแทนของโครงการจะเห็นว่าให้ผลลัพธ์เพียง 6.5371% ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินลงทุนของโครงการ ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าในแง่ของการลงทุนผลตอบแทนจากเขตอุตสาหกรรมส่งออกอาจไม่คุ้ม แต่เนื่องจาก กนอ. เป็นหน่วยงานหนึ่งของรัฐบาล ซึ่งมีหน้าที่ในการพัฒนาประเทศ การตัดสินใจลงทุนในเขตอุตสาหกรรมส่งออกจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่ต้องกระทำ แม้ว่าจะประสบผลขาดทุนก็ตาม ดังนั้น กนอ. จึงควรจจะเร่งส่งเสริมการใช้พื้นที่ในเขตอุตสาหกรรมส่งออก หรือเปลี่ยนมาใช้นโยบายการขายแทนการให้เช่า เพื่อจะได้นำเงินมาลงทุนในโครงการอื่นต่อไป

การวิเคราะห์ผลตอบแทนตามวิธียานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นการวิเคราะห์ในลักษณะของการตัดสินใจในการลงทุน (Capital Investment) ซึ่งมีข้อแตกต่างจากการวิเคราะห์ผลตอบแทนสุทธิของนิคมฯ ลาดกระบัง ตรงที่การวิเคราะห์ผลตอบแทนเพื่อตัดสินใจในการลงทุนจะไม่คำนึงถึงดอกเบี้ยซึ่งเป็นต้นทุนของเงินทุน เพราะถือว่าการจะลงทุนในโครงการใดก็จะต้องมีเงินลงทุน เช่นเดียวกัน จึงไม่สนใจว่าเงินลงทุนนั้นจะมาจากแหล่งใด ส่วนการวิเคราะห์ผลตอบแทนสุทธิในแง่ผู้ประกอบการมักคำนึงถึงค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ จึงต้องนำดอกเบี้ยซึ่งถือเป็นต้นทุนของเงินทุนมารวมเป็นค่าใช้จ่ายของโครงการด้วย ดังนั้นจำนวนค่าใช้จ่ายตามวิธีผลตอบแทนสุทธิจึงสูงกว่าค่าใช้จ่ายตามวิธีผลตอบแทนเพื่อการตัดสินใจลงทุน

การคำนวณผลตอบแทนเพื่อการตัดสินใจลงทุนของนิคมฯ ลาดกระบังนอกจากจะไม่คำนึงถึงดอกเบี้ยซึ่งเป็นต้นทุนของเงินทุนแล้ว ยังไม่คำนึงถึงการจ่ายชำระดอกเบี้ยและเงินกู้คืนให้กับธนาคารโลก การจ่ายชำระคืนเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยของนิคมฯ ลาดกระบังอยู่ในช่วงที่มีการปรับค่าเงินบาทและผลจากการปรับค่าเงินบาทลดลงจะทำให้ภาวะหนี้สินต่างประเทศในรูปเงินบาทของนิคมฯ ลาดกระบังมีจำนวนสูงขึ้น 42,477,108.25 บาท ตามที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 5 และการปรับค่าเงินบาทลดลงยังส่งผลกระทบต่อต้นทุนของเงินทุนเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราเดิม กล่าวคือ ต้นทุนเงินทุนที่ถูกต้องจะไม่ใช้ 8% แต่จะเปลี่ยนแปลงตามอัตราค่าเงินบาทเพิ่มขึ้นหรือลดค่าเงินบาท ดังนั้นในการวิเคราะห์ผลตอบแทนในกรณีต่าง ๆ ของนิคมฯ ลาดกระบังจึงควรคำนึงถึงเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อโครงการด้วย

ข้อสังเกต

การศึกษาต้นทุนและผลตอบแทนของนิคมฯ ลาดกระบังทั้งสามกรณีนั้นไม่สามารถจะกล่าวได้ว่าผลลัพธ์จากการคำนวณน่าพอใจหรือไม่ เพราะธุรกิจมีลักษณะ เช่น นิคมอุตสาหกรรม เป็นธุรกิจที่ค่อนข้างใหม่สำหรับประเทศไทย จึงขาดข้อมูลที่จะมาเปรียบเทียบได้ นอกจากนี้การเก็บข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนต่าง ๆ ยังไม่ชัดเจนจึงไม่สามารถจะคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของแต่ละเขตและของโครงการที่ถูกต้องได้ หากจะนำข้อมูลที่ได้อไปเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของนิคมอุตสาหกรรมในต่างประเทศก็ไม่ถูกต้อง เพราะต้นทุนของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาอ้อมแตกต่างกันเนื่องจากสภาพภูมิประเทศไม่เหมือนกัน นอกจากนี้ในการคำนวณผลตอบแทนของนิคมฯ ลาดกระบังเป็นการคำนวณผลตอบแทนทางการเงินไม่ได้คำนึงถึงผลตอบแทนทางด้านคุณภาพอันได้แก่ ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจและสังคม

นอกจากปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว ปัญหาที่ กนอ. ควรจะคำนึงถึงได้แก่

1. การเลือกทำเลที่ตั้ง หากเลือกทำเลไม่เหมาะสมย่อมเป็นอุปสรรคอย่างหนึ่งในการดำเนินงาน กล่าวคือ ต้องเพิ่มค่าใช้จ่ายลงทุนสูงขึ้นกว่าที่ควร เช่น ไปสร้างนิคมอุตสาหกรรมอยู่ห่างไกลจากที่พักคนงาน ก็จำเป็นต้องสร้างบ้านพักคนงานเพิ่มขึ้น หรือเลือกที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นที่ลุ่ม ก็จำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายในการถมพื้นที่เพิ่มขึ้น

2. การวางแผน ในประเทศที่กำลังพัฒนา นิคมอุตสาหกรรมเป็นของใหม่จึงจงใจให้ผู้พัฒนาวางแผนออกแบบสร้างนิคมอุตสาหกรรมอย่างไ้อ่าทันสมัย เลือกใช้วัสดุก่อสร้างราคาแพง

เลือกแบบก่อสร้างประเภทต่างๆ ซึ่งการปฏิบัติเช่นนี้มีแต่เพิ่มค่าใช้จ่ายให้สูงขึ้นโดยไม่จำเป็น มิได้ก่อให้เกิดผลดีแก่โครงการแต่อย่างใด ซึ่งจะเห็นได้จากภาวะที่นิยมๆ ลาดกระบังก่อสร้างระบบ กำจัดน้ำเสียที่ทันสมัย และมีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ในขณะที่มีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ระบบ เพียงประมาณ 800 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้นผู้พัฒนาควรวางแผนดำเนินการอย่างรอบคอบ และยึดนโยบายประหยัด ควรเลือกแบบง่าย ๆ แต่ถูกสุขลักษณะและเหมาะสมกับการใช้งาน

3. การวางผัง การวางผังนิคมอุตสาหกรรมได้ถูกต้องจะช่วยให้ประหยัดค่าใช้จ่ายลง ได้มาก ในทางตรงกันข้ามถ้าวางผังผิดจะก่อให้เกิดอุปสรรคหลายประการ เช่น ก่อให้เกิดความยุ่งยากรำคาญจากการจราจร การขนส่งไม่สะดวก เกิดเสียงรบกวน กลิ่นเน่าเหม็น ในเมื่อระบบ กำจัดของเสียทำไว้ไม่ถูกต้อง

4. ประเภทของนิคมอุตสาหกรรม การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้นแต่ละแห่งต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ในการจัดตั้งจึงควรเลือกประเภทนิคมอุตสาหกรรมตามความจำเป็นก่อนหลัง ให้เหมาะสมกับความต้องการของประเทศ แต่การจัดประเภทนิคมอุตสาหกรรมอาจจะมีผลเสียได้ ในกรณีที่นิคมอุตสาหกรรมนั้นมีข้อจำกัดไม่ให้อุตสาหกรรมประเภทอื่น ๆ เข้าไปประกอบกิจการ จึงเป็นการสกัดกั้นไม่ยอมให้อุตสาหกรรมประเภทอื่นมีช่องทางและโอกาสที่จะก้าวหน้าต่อไปได้

ข้อเสนอแนะ

กนอ. สมควรที่จะลงทุนในโครงการนิคมฯ ลาดกระบัง ถึงแม้ว่าจะได้รับผลตอบแทนไม่สูงนักเลยก็ตาม โครงการนี้ก็ยังคงคุ้มค่าในการลงทุนเพราะสังคมโดยรวมจะได้รับประโยชน์ และทำให้เศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น และเมื่อรวมพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดของประเทศเข้าด้วยกันแล้ว ก็จะได้เห็นว่ามีย่านน้อยมากเมื่อเทียบกับความจำเป็นของประเทศหรือเทียบกับประเทศซึ่งกำลังพัฒนาที่เล็กกว่า เช่น สาธารณรัฐเกาหลี ยิ่งกว่านั้นยังมีสาเหตุหลายประการ ที่บ่งให้เห็นอย่างชัดเจนว่า กนอ. มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องเร่งสนับสนุนกิจการนิคมอุตสาหกรรม สาเหตุต่าง ๆ มีดังต่อไปนี้

ประการแรก ในเขตกรุงเทพมหานครหรือตามตัวเมืองใหญ่ ๆ มักจะขาดแคลนพื้นที่สำหรับ ประกอบการอุตสาหกรรม เนื่องจากได้มีโรงงานเป็นจำนวนมากตั้งอยู่ในแหล่งดังกล่าวแล้วจนแน่นไปหมด จึงก่อให้เกิดปัญหาเรื่องที่ตั้งโรงงานแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม และรายที่พอจะหาที่ดินได้ ก็ต้องซื้อที่ดินที่มีราคาแพง

ประการที่สอง มีปัญหาการจราจรติดขัดและความไม่สะดวกทางด้านการคมนาคมในเขต กรุงเทพมหานคร และในตัวเมืองใหญ่ ๆ ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภทต้องสูญเสียเวลาและค่าใช้จ่ายเป็นอันมาก ซึ่งเป็นสาเหตุใหญ่ประการหนึ่งที่ทำให้ต้นทุนการผลิตของอุตสาหกรรมภายในประเทศสูงกว่าที่ควรจะเป็น

ประการที่สาม แต่เดิมมารัฐบาลปล่อยให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเลือกที่ตั้งโรงงานกันเองจึงทำให้โรงงานอุตสาหกรรมอยู่กันอย่างกระจุกกระจาย ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการขยายชุมชนและไม่ถูกต้องตามหลักการวางผังเมืองที่ดี

ประการที่สี่ ปัญหาสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ และปัญหาดังกล่าวนี้นับวันจะทวีความรุนแรงมากขึ้น ประกอบกับการที่โรงงานอุตสาหกรรมตั้งกันอย่างไม่เป็นระเบียบ จึงทำให้การแก้ไขปัญหาคำทำได้ยาก และจะต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

ประการที่ห้า รัฐบาลจำเป็นต้องกระจายความเจริญออกไปสู่ท้องถิ่นในชนบทและจะต้องยกระดับรายได้ของประชาชนให้สูงขึ้น การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมจะก่อให้เกิดการจ้างแรงงานและการใช้วัตถุดิบภายในท้องถิ่นตลอดจนช่วยลดปัญหาการเคลื่อนย้ายแรงงานเข้ามารวมอยู่ในเมืองและทำให้การพัฒนาในส่วนต่าง ๆ ของประเทศสมดุลย์

จากสาเหตุต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นนี้ย่อมเป็นการเพียงพอที่จะชี้ให้เห็นว่า กนอ. จะต้องเร่งสนับสนุนกิจการนิคมอุตสาหกรรมให้ได้ผลอย่างเต็มที่