



บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาอิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีต่อการใช้ที่ดินในเมือง กรณีศึกษานครหาดใหญ่ โดยเริ่มศึกษาจากบริเวณใกล้เคียง โดยทำการสำรวจเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลจากสภาพพื้นที่จริงบริเวณที่มีที่ตั้งของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่โดยรอบซึ่งมี 3 แห่ง ได้แก่ แมคโคร เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวซึ่งมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่พักอาศัย และพื้นที่ว่าง ทั้งนี้เนื่องจากการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอดีตที่ผ่านมา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่จะมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในอนาคต พบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองหาดใหญ่ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่พักอาศัย พื้นที่ว่าง สถานที่ราชการ และสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ และสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ นั้นส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับความตัดสินใจของภาครัฐ ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงไม่ได้มุ่งความสนใจไปที่การเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าว และจากผลการศึกษาได้แสดงให้เห็นถึงความเป็นมาและปัจจัยที่ทำให้เกิดพัฒนาการร้านค้าปลีกรูปแบบใหม่ รวมถึงอิทธิพลที่เกิดขึ้นจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีผลต่อระบบเศรษฐกิจ สังคม และลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมือง ซึ่งการศึกษาทั้งหมดสามารถสรุปได้ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษา

จากประวัติศาสตร์ความเป็นมาของหาดใหญ่ จะเห็นได้ว่าชุมชนแห่งนี้มีอัตราการเติบโตที่น่าพิศวงเพราะได้ใช้เวลาเพียง 114 ปี ที่ผ่านมามีเปลี่ยนสภาพจากหมู่บ้านเล็ก ๆ ที่ชื่อโคกเสม็ดชุน เมื่อปี พ.ศ. 2428 ที่มีประชากรในระดับชุมชนมาเป็นระดับนครใหญ่ เมืองหาดใหญ่มีพัฒนาการการเติบโตของเมืองตลอดเวลาในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา เห็นได้ว่าเมืองหาดใหญ่มีประวัติความเป็นมาของเมืองมาตั้งแต่รัชกาลที่ 4 (พ.ศ.2405) โดยมีการสร้างถนนเชื่อมต่อยังเมืองต่าง ๆ ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ.2439) มีการเปลี่ยนแปลงการปกครองอีกทั้งยังมีการสร้างทางรถไฟสายใต้ขึ้นในปี 2452 และผ่านพื้นที่หาดใหญ่ ในปี 2458 ด้วยเหตุนี้ทำให้เมืองมีการขยายตัวของชุมชนมากขึ้นกลายเป็นเมืองที่มีขนาดใหญ่ในเวลาต่อมา หลังจากนั้นถนนสายสำคัญของเมืองก็เกิดขึ้น บทบาทของชุมชนก็เปลี่ยนจากหมู่บ้านริมทางรถไฟกลายเป็นศูนย์กลางของความเจริญในทุกด้านทั้งภาคเศรษฐกิจ สังคม การบริหารและการพัฒนาของภูมิภาคด้านใต้ของประเทศและกำลังขยับตัวขึ้นมีบทบาทระหว่างประเทศในยุคโลกาภิวัตน์ มีการพัฒนาจากการถูกกำหนดให้เป็นเมืองเป็นเมืองหลักของภาคได้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ทำให้เมืองหาดใหญ่พัฒนาไปสู่ความเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการ การคมนาคมขนส่ง การท่องเที่ยว จากการที่เป็นเมืองศูนย์กลางต่าง ๆ ส่งผลให้เกิดการลงทุนในพื้นที่หัวเมืองหลักทางพาณิชย์และการคมนาคม ซึ่งแนวโน้มและทิศทางการเจริญของด้านความเป็นเมืองของนครหาดใหญ่ปรากฏให้เห็น 2 ลักษณะ คือ

การขยายตัวทางแนวตั้ง ได้แก่ การเพิ่มความสูงของอาคารมากขึ้นทั้งนี้ ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณที่ต่อเนื่องกัน ซึ่งปัจจุบันเป็นอาคารเดี่ยวและเก่าทรุดโทรม การขยายตัวแบบนี้จะเป็นในรูปอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งให้เกิดการรวมตัวของที่ดินแปลงเล็กเข้าด้วยกัน

การขยายตัวทางแนวราบ ได้แก่ การปลูกสร้างอาคารเพิ่มเติมลงในพื้นที่ที่ยังว่างอยู่ โดยการเปิดช่องทำถนนเข้าสู่ด้านในของพื้นที่ปิดล้อม และเกาะตัวไปตามริมถนนเส้นต่าง ๆ ในลักษณะเป็นริ้วการพัฒนา(Ribbon Growth) และการเปิดพื้นที่ใหม่ในจุดที่มีศักยภาพ

การขยายตัวทั้งสองลักษณะนี้ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบของความเจริญที่สำคัญหลายประการ เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจ การเพิ่มขึ้นของประชากร และการปรับปรุงคุณภาพของเส้นทางคมนาคม การดำเนินตามโครงการขนาดใหญ่ของทางราชการ เช่น การปรับปรุงคลองเคย การปรับปรุงระบบการระบายน้ำ และป้องกันน้ำท่วมจะทำให้เกิดพื้นที่ที่จะสร้างอาคารได้มากยิ่งขึ้นทั้งในเขตตัวเมืองและเขตรอบนอก

พัฒนาการทางการของรูปแบบการค้ามีวิวัฒนาการและการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา รวมถึงร้านค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีการพัฒนามาอย่างต่อเนื่อง ด้วยการค้าปลีกเป็นกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีความใกล้ชิดกับผู้บริโภคมากจึงมีความเข้าใจในพฤติกรรมผู้บริโภค และปรับตัวเพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา สังคมเมืองที่เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วทำให้วิถีการดำเนินชีวิตของผู้คนเปลี่ยนไป ดังจะเห็นได้จากการเกิดขึ้นของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เข้ามาสอดคล้องกับพฤติกรรมการบริโภคของคน และจากการที่เมืองเป็นศูนย์กลางการพัฒนาเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ผู้คนใช้เวลาส่วนใหญ่ในแต่ละวันไปกับการทำงานวิถีชีวิตมีเวลาว่างน้อยลงทำให้แนวคิดรวมทุกอย่างไว้ในที่เดียวกัน ของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้รับการตอบสนองจากผู้บริโภคเป็นอย่างมาก เพราะสามารถใช้เวลาที่เหลือจากการทำงานได้อย่างคุ้มค่าทั้งการซื้อสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน รวมถึงการพักผ่อนหลังจากการทำงาน

ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ได้มีการพัฒนาเพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละช่วงเวลา พร้อมกับการเติบโตขึ้นของสังคมเมือง เมื่อเมืองเติบโตขึ้นจำนวนประชากรมากขึ้นและมีวิถีชีวิตไปในทิศทางเดียวกัน ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ที่เริ่มต้นจากห้างสรรพสินค้าที่รวมเอาร้านค้าย่อย ๆ เข้าด้วยกันและพัฒนาขึ้นเป็นศูนย์การค้า และในที่สุดก็พัฒนาสู่การเป็นศูนย์การค้าครบวงจร ซึ่งนับเป็นจุดสูงสุดของพัฒนาการของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในสายของห้างสรรพสินค้า ทั้งนี้ปัจจัยที่เป็นตัวเร่งให้ร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วคือ ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งประชากรส่วนใหญ่มีสภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และมีกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้นในการจับจ่ายใช้สอย ส่งผลให้เกิดร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อทำหน้าที่ตอบสนองความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น

6.1.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง

สำหรับพื้นที่ย่านใจกลางเมือง (Central Business District: CBD) นั้น เขตเทศบาลและเมืองใหญ่ ๆ จะมีลักษณะของย่าน CBD ที่เติบโตมาจากการชุมชนเมืองเก่าในอดีต และยังมีข้อจำกัดด้านพื้นที่สูง ทำให้เกิดการกระจุกตัวของชุมชนและการใช้ที่ดินแบบเข้มข้น (Intensive Land-use) แต่ในสภาพปัจจุบันย่าน CBD กำลังขยายตัวในพื้นที่โซนอื่น ๆ เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมต่างๆ ได้

มากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะการขยายชุมชนไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลัก อย่างไรก็ตามในเขต CBD นี้ จะมีความสัมพันธ์ของกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งในรูปของการแข่งขันทางการค้า (Competitive Linkage) การเกี่ยวโยงเชิงส่งเสริมซึ่งกันและกัน (Complementary Linkage) การเกี่ยวโยงในด้านการใช้สถานที่ในการประกอบกิจกรรมร่วมกัน (Commercial Linkage) เป็นต้น

เมืองหาดใหญ่มีการขยายตัวในเรื่องพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินมาโดยตลอด โดยขยายตัวเพิ่มขึ้นจากเขตชั้นในออกมาสู่รอบนอก เกาะกลุ่มอยู่ตามถนนสายสำคัญต่าง ๆ ซึ่งเป็นตัวนำการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชานเมือง ทำให้เกิดย่านการค้าในบริเวณชานเมืองมากขึ้น จากการศึกษาเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินอันเนื่องมาจากอิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ตามถนนสายหลักของเมือง ได้แก่ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนลพบุรีราเมศวร์ ถนนเพชรเกษม ซึ่งถนนเหล่านี้เป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองกับพื้นที่ชานเมือง จะเห็นได้ว่า การขยายตัวของเมืองนั้นจะขยายตัวตามเส้นทางคมนาคมเป็นหลัก จากพื้นที่ในเมืองออกสู่พื้นที่ชานเมืองซึ่งเป็นพื้นที่เชื่อมต่อระหว่างเมืองกับชนบท รูปแบบการใช้ที่ดินที่มีความหลากหลาย เมื่อเมืองมีการขยายตัวพื้นที่พาณิชยกรรมมีมากขึ้น โดยเกาะกลุ่มตามถนนสายหลักและบริเวณถนนตัดกัน สาเหตุของการเกิดห้างสรรพสินค้าใหญ่บริเวณรอบนอก เนื่องจากพื้นที่ภายในเมืองเกิดความแออัด ประชากรเพิ่มมากขึ้น ปัญหาสภาพแวดล้อม การจราจรติดขัด เป็นต้น และการดำเนินชีวิตประจำวันของคนเมืองเร่งรีบแข่งกับเวลา ทำให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งมีสินค้าและบริการมากมายเป็นที่ต้องการของคนเมือง รวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวทำให้เกิดการจ้างงานและความสามารถในการจับจ่ายซื้อสินค้า โดยไม่ต้องเดินทางเข้ามาในเมือง อีกทั้งบริเวณชานเมืองมีพื้นที่กว้างขวาง เหมาะแก่การขยายตัวของกิจกรรมต่าง ๆ

จากการศึกษาเห็นได้ว่าปัจจัยที่ทำให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่เกิดขึ้นบริเวณชานเมือง ได้แก่ มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม สามารถเชื่อมโยงพื้นที่ภายในเมืองกับพื้นที่รอบนอก และจังหวัดใกล้เคียง ราคาที่ดิน จากการขยายตัวของธุรกิจในพื้นที่เมืองส่งผลให้ที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองมีราคาที่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ชานเมือง ความเกี่ยวข้องกันเชิงแข่งขันหรือส่งเสริมกันเพื่อผลประโยชน์ร่วมกันจะเป็นตัวส่งเสริมให้เกิดการรวมกลุ่มของสินค้าและบริการที่ใกล้เคียงกัน และลักษณะของประชากรเป็นส่วนสำคัญต่อการประกอบกิจกรรมการค้า เช่น ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่จะตั้งอยู่ใกล้กับสถานศึกษาต่าง ๆ สถานที่ราชการ ซึ่งทำให้มีนักเรียน นักศึกษา บุคลากรต่าง ๆ เป็นผู้ใช้บริการของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้ส่วนหนึ่ง

นอกจากนี้ในปัจจุบันร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้มีการพัฒนารูปแบบการขายสินค้าประเภทอุปโภค บริโภคให้กับผู้บริโภค โดยการจำหน่ายสินค้าภายใต้ชื่อสินค้าของตนเองปะปนกับสินค้าทั่วไปตามท้องตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ผลิตสินค้านั้น ๆ หรือ ผู้ประกอบกิจการ รายย่อยของเมือง จากสิ่งที่กล่าวมาส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเมืองในลักษณะต่าง ๆ ดังนี้

6.1.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

จากการศึกษาจะเห็นได้ว่าร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้นำไปก่อให้เกิดการขยายตัวของกิจการค้าและบริการในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง โดยอาศัยความได้เปรียบของการที่ลูกค้าจำนวนมากที่ได้เดินทางเข้าไปใช้บริการร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ทำให้สามารถขยายการค้าต่อเนื่องกับกิจการค้าของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้ง่าย สำหรับประเภทของกิจการค้าและบริการที่มีการขยายตัวต่อเนื่องเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่ดังกล่าวได้แก่ กิจการที่ขายสินค้าและบริการในประเภทสินค้าถาวร และบริการพิเศษต่าง ๆ ซึ่งจะมีขอบเขตของพื้นที่การให้บริการที่กว้างไกลกว่าสินค้าและบริการทั่ว ๆ ไป ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น ร้านขายคอมพิวเตอร์ ร้านขายรถยนต์ ร้านขายกระเบื้อง สุขภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน ร้านขายอะไหล่ ชิ้นส่วนประกอบรถยนต์ นอกจากนี้ยังมีการเกิดขึ้นของกิจการที่ขายสินค้าและบริการประเภทที่ใช้สำหรับชีวิตประจำวัน ซึ่งจะให้บริการแก่ผู้คนที่ทำงานและพักอาศัยอยู่ในละแวกดังกล่าว เช่น ร้านขายอาหาร ร้านขายของชำ เป็นต้น

นอกจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่จะมีอิทธิพลต่อการขยายตัวของพื้นที่พาณิชยกรรมที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงดังกล่าวแล้ว จากการศึกษพบว่าร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้นำไปเกิดผลกระทบต่อกิจการค้าและบริการอีกกลุ่มหนึ่ง ซึ่งจะมีการเปลี่ยนแปลงลดลงของยอดขายจากเดิม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมในการจับจ่ายสินค้าและบริการของผู้บริโภค โดยผู้บริโภคนิยมเข้าไปซื้อสินค้าและบริการในหลาย ๆ ประเภทจากร้านค้าปลีกขนาดใหญ่มากขึ้น และจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบและประเภทของกิจการค้า รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงพื้นที่การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมในบางบริเวณตามมาอีกด้วย

จะเห็นได้ว่าลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงร้านค้าปลีกขนาดใหญ่มีความหลากหลายทั้งประเภทพาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา ศาสนสถาน สาธารณูปการ ที่พักอาศัย และพื้นที่เกษตรกรรม โดยเฉพาะการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะตั้งอยู่ริมถนนทั้งสองฟากถนนสายสำคัญ เมื่อตัดเข้าไปข้างในพื้นที่นั้นกลายเป็นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย พื้นที่ว่าง หรือเป็นพื้นที่ตามอนาคตการพัฒนา การเข้าถึงของระบบสาธารณูปโภค ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร อาจกล่าวได้ว่าร้านค้าปลีกขนาดใหญ่มีอิทธิพลต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงได้อย่างชัดเจน

6.1.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย

การตั้งถิ่นฐานในระยะแรกของเมืองหาดใหญ่จะรวมตัวกันอยู่ในบริเวณด้านในของเมือง และเมื่อเมืองมีความเจริญมากขึ้นชุมชนพักอาศัยก็ได้ขยายตัวออกมาถึงบริเวณถนนสายหลักของเมือง และได้ขยายตัวออกมาตามแนวถนน ซึ่งส่วนใหญ่ที่พักอาศัยในบริเวณดังกล่าวจะอยู่เข้าไปในซอย ด้านหลังของอาคารที่ใช้เพื่อการค้าหรือการพาณิชย์ ถัดจากถนนสายหลักเข้าไปข้างใน ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนเพิ่มมากขึ้นทำให้เกิดการขยายตัวของที่พักอาศัยในแนวถนนสายสำคัญที่ออกจากเมืองไปยังพื้นที่รอบนอก ในระยะต่อมาการขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยจะมีการพัฒนารูปแบบที่พักอาศัยเป็นลักษณะของบ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจากการพิจารณาถึงการกระจายตัวในพื้นที่ของตำแหน่งที่ตั้งโครงการพักอาศัยในเขตชุมชน

เมืองและพื้นที่ใกล้เคียง พบว่า โครงการบ้านจัดสรรนั้นส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ในบริเวณรอบ ๆ ตัวเมือง และตามถนนสายต่าง ๆ ที่เป็นเส้นทางออกไปสู่อำเภอที่อยู่โดยรอบเมืองหาดใหญ่ สาเหตุที่ทำให้ที่ตั้งของโครงการบ้านจัดสรรมีการกระจายออกไปสู่ย่านชานเมืองแทนที่จะกระจุกตัวอยู่เฉพาะในเมือง เนื่องมาจากราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาที่สูงและมีขนาดแปลงที่ดินที่ไม่เหมาะแก่การลงทุน เพราะจะทำให้ต้นทุนการผลิตสูงเกินไปและอาจประสบปัญหาการขาดทุนได้ สำหรับที่พักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์นั้น ส่วนใหญ่จะกระจายอยู่ในบริเวณเขตตัวเมืองโดยเฉพาะในบริเวณด้านตะวันออกของพื้นที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัย

ในการศึกษาอิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยนั้น ได้ทำการสำรวจด้วยการตรวจสอบสภาพพื้นที่จริง และจากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งเกี่ยวข้องกับอิทธิพลในตำแหน่งที่ตั้งของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีต่อการเลือกที่พักอาศัยของผู้บริโภค สรุปได้ว่า ที่ตั้งของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่นั้นมีอิทธิพลต่อการเลือกที่พักอาศัยของผู้บริโภค โดยจากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 81 ของผู้บริโภคที่มีแหล่งที่พักอาศัยอยู่ในเขตเมืองหาดใหญ่ จะมีเหตุผลในการเลือกที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวโดยคำนึงถึงที่ตั้งของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ด้วย ทั้งนี้เนื่องจากในปัจจุบันร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้กลายเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อสินค้าและบริการที่สำคัญของชาวเมืองหาดใหญ่ รวมทั้งยังเป็นแหล่งพักผ่อนหย่อนใจที่สำคัญของผู้คนที่อาศัยอยู่ในเมืองอีกด้วย จากการศึกษาถึงลักษณะด้านประชากรศาสตร์และลักษณะภูมิศาสตร์ของกลุ่มผู้บริโภคซึ่งเป็นลูกค้าหลักของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่

6.1.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพื้นที่ว่าง

จากอดีตที่ผ่านมาได้มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์ ที่พักอาศัย และเพื่อกิจกรรมอื่น ๆ ซึ่งมีส่วนทำให้พื้นที่ว่างเปล่าที่อยู่ในเขตเมืองลดจำนวนลง โดยเฉพาะพื้นที่ว่างที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน และที่พักอาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ทั้ง 3 แห่ง พบว่า พื้นที่ที่เคยเป็นพื้นที่เกษตรกรรมลดน้อยลง การใช้ประโยชน์ที่ดินได้เปลี่ยนไป โดยได้เปลี่ยนเป็นอาคารพาณิชย์ เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการค้าและการบริการแทนพื้นที่เดิม

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่โดยรอบร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ นั้น จะมีการเปลี่ยนแปลงลดลงของการใช้ที่ดินในประเภทพื้นที่ว่างมากที่สุด โดยในจำนวนพื้นที่ว่างที่ลดลงส่วนใหญ่จะถูกใช้ไปเพื่อ กิจกรรมทางด้านพาณิชย์กรรม รองลงไปเพื่อการพักอาศัย จะเห็นได้ว่าพื้นที่ว่างได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่พักอาศัย เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการพัฒนา การขยายตัวของเมือง สิ่งเหล่านี้เกิดขึ้นเนื่องจากอิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ทั้งสิ้น

6.2 อิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต่อนครหาดใหญ่

จากการศึกษาทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวกับงานวิจัย และสภาพพื้นที่ศึกษา สามารถสรุปปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดการขยายตัวของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่เมืองหาดใหญ่ได้ ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมต่อการลงทุน เนื่องจากเมืองหาดใหญ่เป็นเมืองหลักของภาคใต้ ความแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 สามารถเชื่อมโยงกับพื้นที่ข้างเคียง อำเภออื่น ๆ และจังหวัดรอบนอกได้อย่างสะดวก ด้วยเส้นทางคมนาคมที่เป็นศูนย์กลางในพื้นที่
2. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร การที่เมืองหาดใหญ่เป็นศูนย์กลางการบริการต่าง ๆ มากมาย ส่งผลให้ประชากรในพื้นที่อื่น ๆ เข้ามา
3. ลักษณะประชากรส่วนใหญ่เหมาะสมกับการลงทุน เมืองหาดใหญ่เป็นศูนย์กลางทางการศึกษา มีกลุ่มนิสิต นักศึกษา บุคลากรในภาครัฐ เอกชน รัฐวิสาหกิจต่าง ๆ และประชาชนที่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองรอบนอก ซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญในการพิจารณาการลงทุน
4. การส่งเสริมการลงทุนจากหน่วยงานรัฐ เปิดโอกาสให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยโดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่

บทบาทที่สำคัญของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเมือง จากปี 2532 จนถึงปี 2541 เมืองหาดใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ถึงเพิ่มมากขึ้นจากปี 2532 กว่าเท่าตัว รองลงมาคือประเภทสถานที่ราชการที่เพิ่มขึ้นเท่าตัว และประเภทพาณิชย์กรรม ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 นอกจากนี้พื้นที่เพื่อพักผ่อน สนามกีฬา มีการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ในเมืองหาดใหญ่นั้นมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การซื้อสินค้าและบริการของประชาชนในเมืองและประชากรที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ที่จากเดิมต้องเดินทางเข้าไปในเมืองเพื่อซื้อสินค้าและบริการจากย่านการค้าบริเวณใจกลางเมือง แม้ว่าในปัจจุบันเมืองมีการขยายตัวออกสู่พื้นที่ชานเมืองมากขึ้น และร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้ขยายตัวออกมาส่งผลให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่กลายเป็นศูนย์กลางการค้าและบริการของ ชุมชน และสร้างความเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ ต่อเมืองอย่างมาก จากการศึกษาวิเคราะห์แบบสอบถามและการสำรวจสามารถสรุปอิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต่อเมืองได้ดังนี้

ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่มีบทบาทสำคัญอย่างมากกับเศรษฐกิจเมือง ทั้งในด้านความเป็นศูนย์กลางและบริการต่าง ๆ รวมถึงผลทั้งในแง่บวกและลบ ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ สามารถส่งผลให้เมืองมีรายได้มากขึ้น และเป็นการทำให้มาตรฐานการดำรงชีพของคนสูงขึ้น มีสุขภาพอนามัยที่ดีขึ้น ได้ไปเดินซื้อสินค้าในสถานที่สะอาด มีเครื่องปรับอากาศเย็นสบาย สวยงาม ซึ่งเป็นผลกระทบระยะสั้นที่ผู้บริโภคอาจจะได้ประโยชน์ เพราะสามารถซื้อของกินของใช้ประจำวันในราคาที่ต่ำกว่าที่เคยซื้อจากร้านโชห่วย ผู้บริโภคได้เห็นการจัดรูปแบบร้านขายปลีกแบบใหม่ที่สะดวกสบาย ได้เห็นรูปแบบการบริการใหม่และเวลาที่ไปซื้อสินค้ายาวนานขึ้น แต่ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ได้ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยน

แปลงต่าง ๆ ตั้งแต่เริ่มดำเนินการจนกระทั่งเปิดดำเนินการ ก่อให้เกิดการจ้างงานจากแรงงานในท้องถิ่น เกิดเป็นรายได้แก่คนในท้องถิ่นเพิ่มที่มากขึ้น และรายได้เหล่านี้ส่วนหนึ่งถูกหมุนเวียนกลับมาใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการจ่ายให้แก่ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ส่งผลให้เกิดการขยายตัวและการลงทุนในกิจการค้าและบริการที่ต่อเนื่องรวมถึงการเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของเมืองหาดใหญ่

เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป จากที่เคยซื้อของใช้ในชีวิตประจำวัน ร้านค้าปลีกรายย่อยใกล้ที่พิก แต่เมื่อมีร้านค้าปลีกขนาดใหญ่เกิดขึ้นซึ่งสามารถให้ความสะดวกสบาย มีการบริการที่ดีกว่า มีระบบการจัดเก็บสินค้าที่ดีกว่า และราคาสินค้าที่ถูกกว่าเป็นสิ่งดึงดูดใจ ซึ่งสิ่งนี้เป็นสิ่งที่ร้านค้าย่อยเสียเปรียบ จึงส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการร้านค้าปลีกขนาดเล็กถึงขนาดกลาง โดยจากการศึกษา พบว่า ผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความถี่ในการเข้าไปใช้บริการร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ 1 ครั้ง / สัปดาห์ ร้อยละ 28.25 รองลงมาคือ 2-3 ครั้ง / สัปดาห์ ร้อยละ 20.50 จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบต่อธุรกิจการค้าของเมือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการที่ขายสินค้าและบริการประเภทเดียวกันกับร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ซึ่งผลกระทบต่อดังกล่าวก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในยอดขายของกิจการกลุ่มนี้ลดลง

บทบาทที่สำคัญของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต่อเศรษฐกิจของเมืองนั้นคือ ผู้ใช้บริการเกิดความสะดวกสบายและมีทางเลือกในการจับจ่ายใช้สอยสินค้าและบริการมากขึ้น ราคาค่าที่ดินที่พุ่งสูงขึ้นในบริเวณร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ และริมถนนสายหลักที่สำคัญ เช่น ถนนกาญจนวนิช ถนนลพบุรีราเมศวร์ ถนนเพชรเกษม ที่มีร้านค้าปลีกขนาดใหญ่เข้าไปตั้งอยู่ส่งผลให้ราคาที่ดินบริเวณนั้นสูงขึ้น นอกจากนี้กิจการร้านค้าย่อยในชุมชนมีการเสื่อมถอยลงเพราะทำเลที่ตั้งที่ไม่สะดวก ยากในการเข้าถึงขาดพื้นที่จอดรถ เช่น บริเวณย่านการค้าเก่าของเมืองตลาดกิมหยง ตลาดสันติสุข เป็นต้น เป็นผลให้อาคารร้านค้าย่อยเกิดเสื่อมถอยเช่นกัน

นอกจากนี้ในปัจจุบันร้านค้าปลีกขนาดใหญ่เหล่านี้มีการพัฒนารูปแบบการขายสินค้าประเภทอุปโภค บริโภคให้กับผู้บริโภค โดยการจำหน่ายสินค้าภายใต้ชื่อสินค้าของตนเองปะปนกับสินค้าทั่วไปตามท้องตลาด อาจส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการร้านค้า โรงงานย่อยของเมืองที่ผลิตสินค้าลักษณะเดียวกันไม่สามารถประกอบกิจการได้อีกในอนาคต เนื่องจากพื้นที่ขายสินค้าเป็นของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่โดยตรง จึงมีศักยภาพในการจัดวางสินค้าภายใต้เงื่อนไขที่ตนเองกำหนด

6.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาค้นครั้งนี้เป็นเพียงการศึกษาอิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต่อการใช้ที่ดินในเมืองเท่านั้น ควรจะมีการศึกษาเพิ่มเติมในเรื่อง

1. อิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต่อเมือง อาจจะเป็นเมืองหาดใหญ่หรือเมืองอื่น ๆ ซึ่งเมืองอาจจะหมายถึงระบบของเมืองทั้งหมด หรือ
2. อิทธิพลของร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ต่อการใช้ที่ดินในเมืองหลัก หรือเมืองอื่น ๆ ที่เริ่มมีร้านค้าปลีกขนาดใหญ่เข้าไปดำเนินการ

3. ศึกษาทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่อซูเปอร์เซ็นเตอร์หรือธุรกิจค้าปลีกในบริบทอื่น ๆ เช่น ร้านค้าสะดวกซื้อ ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เป็นต้น เพื่อศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลทำให้ผู้บริโภคมีพฤติกรรมในการใช้บริการห้างสรรพสินค้าแตกต่างกันอย่างไร

ในการศึกษาคควรมีการขยายพื้นที่ศึกษาเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลให้ได้มากขึ้น ครอบคลุมพื้นที่อื่น ๆ และอาจจะศึกษาอิทธิพลในด้านอื่น ๆ เพื่อให้สามารถเข้าใจอย่างถ่องแท้ และหาแนวทางหรือมาตรการที่ช่วยให้ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่และร้านค้าปลีกรายย่อยหรือร้านโชห่วยของคนไทยสามารถอยู่ร่วมกันได้