

## บทที่ 5 การเลือกทำเลที่ตั้ง

### 1. กล่าวทั่วไป

การประกอบกิจการคลังสินค้า จำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านวัตถุ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามความมุ่งหมาย สิ่งอำนวยความสะดวกในการประกอบกิจการคลังสินค้า ได้แก่ อาคารสถานที่และสิ่งก่อสร้างที่ปวงที่จำเป็นต้องใช้ในการเก็บรักษาและยกขนสินค้า ใช้เป็นสำนักงาน และใช้ในด้านสวัสดิการของพนักงาน เป็นต้น อาคารสถานที่และสิ่งก่อสร้างเหล่านี้จำเป็นต้องมีที่ตั้งคือมีพื้นที่ดินที่มีเนื้อที่อย่างเพียงพอและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจคลังสินค้าสาธารณะ นั่นคือทำเลที่ตั้ง

การก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการประกอบกิจการคลังสินค้าแห่งหนึ่ง ๆ ต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เมื่อได้กำหนดที่ตั้งและทำการก่อสร้างลงไปแล้ว หากต้องมีการเปลี่ยนแปลงย้ายที่ตั้งใหม่ ย่อมเป็นเรื่องยุ่งยากและเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอีกมากมายซึ่งไม่ควรจะเป็นเช่นนั้น วิธีที่จะแก้ได้ก็คือจะต้องใช้ความพิจารณาอย่างรอบคอบ ทุกด้านทุกมุม ในการเลือกทำเลที่ตั้ง คลังสินค้าแต่ละแห่งย่อมมีสภาพที่แตกต่างกันออกไป ตามนโยบายของธุรกิจ ตามประเภทของสินค้าที่ทำการเก็บรักษา และตามขนาดของกิจการ การเลือกทำเลที่ตั้งก็ย่อมมีข้อพิจารณาที่ผิดแผกแตกต่างกันออกไป เป็นหน้าที่ของผู้บริหารที่จะตกลงใจเลือกทำเลซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปได้อย่างสมประโยชน์ และบรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

### 2. ความหมายและวัตถุประสงค์ของทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้ง หมายถึงแหล่งที่จะทำให้ธุรกิจคลังสินค้าสามารถประกอบกิจการได้สะดวก โดยคำนึงถึงผลกำไร ค่าใช้จ่าย ความสัมพันธ์กับลูกค้า ความสัมพันธ์กับพนักงาน และสภาพแวดล้อมภายนอกอื่น ๆ ตลอดเวลาที่ประสงค์จะประกอบกิจการอยู่ ณ ที่ตั้งนั้น

วัตถุประสงค์โดยพื้นฐานของทำเลที่ตั้งคลังสินค้า คือการพยายามที่จะหาแหล่งที่ก่อให้เกิดต้นทุนรวม ที่เกิดขึ้นจากการเลือกทำเลที่ตั้งนั้นต่ำสุด เท่าที่สามารถเป็นไปได้ และในอีกทางหนึ่งก็เป็นแหล่งที่ก่อให้เกิดรายได้ ที่เกิดขึ้นจากการเลือกทำเลที่ตั้งนั้นสูงสุดด้วย ซึ่งจะเห็นว่าเป็นไปได้ยากในการที่จะให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว เพราะเป้าหมายสูงสุดทั้งสองอย่างนี้ที่กล่าวมานั้นเป็นปัจจัยที่ขัดแย้งกันในทางปฏิบัติ คือแหล่งที่ก่อให้เกิดต้นทุนรวมต่ำตามธรรมดา

ย่อมก่อให้เกิดรายได้ที่ต่ำด้วย และในทางกลับกันแหล่งที่ก่อให้เกิดต้นทุนรวมสูง ก็ย่อมก่อให้เกิดรายได้สูงด้วยเช่นกัน ตัวอย่างเช่น การเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้าในต่างจังหวัดที่ห่างไกล ราคาที่ดินย่อมถูก ค่าแรงงานทั่วไปต่ำ ก่อให้เกิดต้นทุนรวมที่ต่ำมาก แต่ในต่างจังหวัดเช่นนั้นมีการผลิตสินค้าน้อย ลูกค้าน่าจะมารับบริการคลังสินค้ามีน้อย ย่อมก่อให้เกิดรายได้ของกิจการต่ำไปด้วย ตรงกันข้ามถ้าหากเลือกทำเลที่ตั้งในกรุงเทพมหานคร หรือนครใหญ่ ๆ ราคาที่ดินย่อมสูงมาก ค่าจ้างแรงงานก็สูง ก่อให้เกิดต้นทุนรวมสูง แต่ทำเลที่ตั้งเช่นนั้นย่อมมีโรงงานผลิตสินค้ามาก มีตลาดสินค้าขนาดใหญ่ ลูกค้าน่าจะมารับบริการของกิจการคลังสินค้าก็มีจำนวนมาก รายได้แต่ละรายก็มีความต้องการสูง ก่อให้เกิดรายได้สูงกับกิจการคลังสินค้าเช่นเดียวกัน ดังนั้น วัตถุประสงค์ของทำเลที่ตั้งคลังสินค้าซึ่งน่าจะเป็นไปได้ ก็คือ การพยายามหาแหล่งที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ที่เหมาะสมที่สุดระหว่างต้นทุนรวมกับรายได้ หรืออีกนัยหนึ่งคือ แหล่งที่ก่อให้เกิดจุดคุ้มทุน ได้ในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งนั่นก็หมายถึงการมีผลกำไรของกิจการภายในระยะเวลาเร็ววันที่สุดนั่นเอง

### 3. ความสำคัญของทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้ง ย่อมมีบทบาทหรืออิทธิพลอย่างสำคัญต่อความมีประสิทธิภาพของการประกอบธุรกิจ กิจการคลังสินค้าเป็นธุรกิจการค้าบริการ ก็มีนัยเกี่ยวกับเรื่องทำเลที่ตั้งเช่นเดียวกับธุรกิจการค้าแขนงอื่น ๆ ด้วย ความสำคัญของทำเลที่ตั้งที่มีต่อการประกอบกิจการคลังสินค้า อาจจำแนกออกได้เป็นแต่ละเรื่องดังต่อไปนี้-

- (1) ความสำคัญต่อการวางระบบงาน
- (2) ความสำคัญต่อการดำเนินงาน
- (3) ความสำคัญต่อสภาพการทำงาน
- (4) ความสำคัญต่อความมั่นคงและการเจริญเติบโตของกิจการ

#### ความสำคัญต่อการวางระบบงาน

กิจการคลังสินค้าแต่ละแห่งแต่ละกิจการย่อมมีการวางระบบงานที่แตกต่างกันตามขนาดของกิจการและนโยบายทางธุรกิจของคลังสินค้านั้น ๆ ทำเลอันเป็นที่ตั้งของคลังสินค้าน่าจะมีอิทธิพลอย่างมากต่อการวางระบบงานในเรื่องที่สำคัญดังต่อไปนี้-

(1) อิทธิพลต่อการกำหนดกิจกรรมของคลังสินค้า กิจกรรมหลักของคลังสินค้าคือการเก็บรักษาสินค้า ซึ่งไม่ว่าคลังสินค้าจะมีทำเลที่ตั้งเป็นอย่างไร กิจกรรมเก็บรักษาสินค้าย่อมไม่แตกต่างกันออกไปมากนัก แต่กิจการคลังสินค้าน่าจะมีกิจกรรมประกอบอื่น ๆ ที่แตกต่างกันออกไป

ซึ่งอิทธิพลของทำเลที่ตั้งเป็นส่วนสำคัญในการกำหนดกิจกรรมเหล่านั้น เช่น ทำเลที่ตั้งคลังสินค้าที่อยู่ริมฝั่งทะเล หรือแม่น้ำที่สามารถใช้การขนส่งสินค้าทางเรือมาyingหรือออกไปจากคลังสินค้านั้นได้ กิจกรรมการทำเรือย้อมได้รับการกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกิจการคลังสินค้า หรือแม้กระทั่งคลังสินค้าอาจทำกิจกรรมการขนส่งสินค้าทางเรือเสียเอง ในการขนส่งสินค้าที่นำมาเก็บรักษาหรือนำออกไปจากคลังสินค้านั้นเองที่เดียวก็ได้ ถ้าทำเลที่ตั้งคลังสินค้าได้มีได้อยู่ริมฝั่งทะเลหรือแม่น้ำที่ใช้เป็นทางขนส่งได้ ก็ไม่มีกิจกรรมเหล่านี้อยู่ในระบบงานของคลังสินค้านั้น นอกจากนั้นคลังสินค้าที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือส่งสินค้าออก และนำสินค้าเข้าก็ย่อมมีกิจกรรมการปฏิบัติตามแบบพิธีเกี่ยวกับการศุลกากร การนำเข้า และการส่งออกรวมอยู่ในระบบงานของคลังสินค้าด้วย หรือคลังสินค้าที่มีทำเลที่ตั้งซึ่งการขนส่งทางรถไฟเข้าถึงได้ ก็จะมีกิจกรรมเกี่ยวกับการขนส่งทางรถไฟรวมอยู่ในระบบงานของคลังสินค้านั้นด้วย เป็นต้น

(2) อิทธิพลต่อการกำหนดแบบของสิ่งอำนวยความสะดวก สิ่งอำนวยความสะดวกของกิจการคลังสินค้า ได้แก่ สิ่งอำนวยความสะดวกในการเก็บรักษาสินค้า เช่น อาคารคลังสินค้าแบบต่าง ๆ หรือพื้นที่เก็บรักษากลางแจ้ง ตามประเภทของสินค้าที่ทำการเก็บรักษา, ขานบรรจุทุกแบบต่าง ๆ ตามประเภทของการขนส่งที่เข้าถึงคลังสินค้านั้น เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกในทางธุรการ และสวัสดิการทั้งที่เป็นอาคาร สิ่งก่อสร้าง หรือพื้นที่กลางแจ้ง ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ต้องมีการกำหนดแบบให้เป็นไปตามลักษณะของทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกันออกไป เช่น ทำเลที่ตั้งซึ่งราคาที่ดินสูงมากอาจออกแบบเป็นอาคารหลายชั้น ถ้าที่ดินราคาถูกมีพื้นที่กว้างขวางก็น่าจะออกแบบเป็นอาคารชั้นเดียว นอกจากนั้นยังคำนึงถึงบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ หากมีบริการของรัฐเข้าถึงได้อย่างเพียงพอก็ไม่จำเป็นต้องจัดให้มีขึ้นเอง แต่ถ้าไม่มีหรือไม่เพียงพอก็อาจจำเป็นต้องจัดสร้างขึ้น และมีการกำหนดแบบของการก่อสร้างให้เหมาะสมแก่ลักษณะของทำเลที่ตั้งแต่ละแห่ง อาคารคลังสินค้า อาคารสำนักงานที่พักอาศัยของพนักงาน อาคารสโมสร ที่รับประทานอาหารของพนักงาน พื้นที่เก็บสินค้ายากลางแจ้ง สนามกีฬา สนามเด็กเล่น เหล่านี้หากจำเป็นต้องจัดให้มีขึ้น ก็ต้องมีการออกแบบก่อสร้างให้เหมาะสมกับลักษณะของทำเลที่ตั้งทั้งสิ้น ทั้งในแง่ของรูปร่าง ความแข็งแรง และความสามารถในการรับน้ำหนัก ซึ่งต้องมีการออกแบบที่แตกต่างกันแล้วแต่ลักษณะของพื้นดิน ความกว้างขวางและรูปร่างของผืนที่ดินอันเป็นทำเลที่ตั้งนั้น

(3) อิทธิพลต่อการกำหนดแผนผังพื้นที่ตั้ง อาคาร สิ่งก่อสร้าง และพื้นที่กลางแจ้ง สำหรับกิจกรรมทั้งปวงที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการคลังสินค้า จะต้องมีการกำหนดแผนผังที่ตั้งให้มีความสอดคล้องกัน และถืออำนาจต่อการปฏิบัติกิจกรรมแต่ละอย่าง และการบริหาร

กิจการเป็นส่วนรวม ซึ่งการกำหนดแผนผังว่า สำนักงานจะอยู่ตรงไหน คลังเก็บสินค้าจะอยู่ที่ใด บ้านพักอาศัยของพนักงานจะอยู่ในพื้นที่ใด เหล่านี้ต้องเป็นไปตามลักษณะ รูปร่าง และ ความกว้างขวางของทำเลที่ตั้งแต่ละแห่งที่อาจแตกต่างกันออกไป

(4) อิทธิพลต่อการกำหนดองค์กรและบุคลากร การกำหนดองค์กรและบุคลากรในการประกอบกิจการคลังสินค้าจะต้องมีความสอดคล้องกับระบบงาน โดยเฉพาะกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นส่วนของระบบงานของกิจการคลังสินค้า ซึ่งลักษณะของทำเลที่ตั้งมีอิทธิพลต่อการกำหนดกิจกรรมดังกล่าวแล้ว การที่จะกำหนดว่าคลังสินค้าจะมีองค์กรอย่างไร และจะใช้บุคลากรประเภทใด ย่อมเป็นส่วนที่เกิดจากอิทธิพลของทำเลที่ตั้งด้วย คลังสินค้าที่มีกิจกรรมรับสินค้าจากเรือ หรือส่งสินค้าลงเรือ ต้องมีองค์กร และบุคลากรที่รับผิดชอบอำนวยความสะดวกและปฏิบัติกิจกรรมนั้น หรืออาจกล่าวได้โดยความสรุปว่า กิจกรรมบางอย่างของคลังสินค้านั้นขึ้นโดยอิทธิพลของทำเลที่ตั้ง องค์กร และบุคลากรที่รับผิดชอบอำนวยความสะดวกและปฏิบัติกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านั้นจะต้องได้รับการกำหนดให้มีขึ้นก็โดยนับเนื่องมาจากอิทธิพลของทำเลที่ตั้งเช่นเดียวกัน

### ความสำคัญต่อการดำเนินงาน

การดำเนินงานกิจการคลังสินค้าเกี่ยวข้องกับบริการโดยมีน้ำหนัก ซึ่งต้องมีทั้งด้านของรายได้และด้านของต้นทุน ทั้งสองอย่างนี้เป็นผลมาจากการเลือกทำเลที่ตั้งอันเป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่งทางด้านความสามารถในการแสวงหากำไร การเลือกทำเลที่ตั้งมีผลกระทบต่อรายได้และต้นทุนดังต่อไปนี้-

(1) ด้านรายได้ อุตสาหกรรมบริการประเภทกิจการคลังสินค้าสาธารณะ มีรายได้จากน้ำหนักค่าบริการที่ได้จากลูกค้าผู้ใช้บริการ ย่อมขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งผลิตสินค้า ทำเรื่อนำสินค้าเข้า และตลาดจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นลูกค้าและที่จะเป็นลูกค้า ระยะเวลาในการขนส่งสินค้าจากแหล่งผลิต หรือทำเรื่อนำเข้ามายังคลังสินค้า และจากคลังสินค้าไปยังตลาดจำหน่ายเป็นเรื่องสำคัญที่จะต้องคำนึงถึง เพราะค่าขนส่งและค่าเก็บรักษาเป็นส่วนที่จะเพิ่มให้ต้นทุนสินค้าของลูกค้าสูงขึ้น ถ้าระยะทางขนส่งไกลเสียค่าขนส่งมากย่อมเป็นการยากที่จะรูงใจให้ลูกค้านำสินค้ามารับบริการเก็บรักษายังคลังสินค้า ลูกค้าอาจเลือกวิธีจัดตั้งคลังสินค้าส่วนบุคคลของตนเองขึ้น หรือไปใช้บริการคลังสินค้าสาธารณะแห่งอื่นซึ่งเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่า ดังนั้นทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้แหล่งผลิต และตลาดจำหน่ายสินค้าและมีเส้นทางขนส่งที่สะดวกเสียเวลาน้อยและเสียค่าขนส่งต่ำ จึงมีผลโดยตรงต่อรายได้ของกิจการคลังสินค้า

(2) ด้านต้นทุน ต้นทุนที่เกิดขึ้นในธุรกิจคลังสินค้านี้มี 2 ลักษณะ คือต้นทุนคงที่กับต้นทุนแปรได้รวมเรียกว่าต้นทุนรวม ทั้งทำเลที่ตั้งแต่ละแห่งก่อให้เกิดต้นทุนทั้งสองประการนี้

แตกต่างกัน ต้นทุนคงที่หมายถึงค่าใช้จ่ายที่เป็นจำนวนแน่นอนในการจัดตั้งและดำเนินงานคลังสินค้า เช่น ค่าที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าถนนหนทาง ค่าก่อสร้าง ค่าเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ และ ค่าธรรมเนียมในการใช้บริการสาธารณูปโภคของรัฐ ซึ่งต้องใช้จ่ายในการจัดตั้งคลังสินค้า ซึ่งทำเลที่ตั้งแต่ละแห่งจะมีต้นทุนประเภทนี้ไม่เท่ากัน ส่วนต้นทุนแปรได้คือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานซึ่งอาจแปรไปได้ไม่คงที่ เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ค่าบำรุงรักษา สิ่งอำนวยความสะดวกและเครื่องจักรกลยกขน ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าภาษี เป็นต้น ต้นทุนแปรได้เหล่านี้ย่อมแตกต่างกันไปโดยขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งคลังสินค้าแต่ละแห่งทั้งสิ้น

ทำเลที่ตั้งที่ก่อให้เกิดรายได้ดีมักจะมีต้นทุนรวมสูง เช่น การตั้งโรงงานในกรุงเทพมหานคร หรือในย่านที่มีโรงงานอุตสาหกรรมมาก มีตลาดจำหน่ายสินค้าใหญ่ ๆ ซึ่งจะเป็นลูกค้าของคลังสินค้าทำให้รายได้ดี แต่จะมีต้นทุนสูงเนื่องจากที่ดินมีราคาแพง และอัตราค่าจ้างแรงงานสูง เมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินราคาถูกและอัตราค่าจ้างแรงงานต่ำ ซึ่งจะก่อให้เกิดต้นทุนต่ำ ในการเลือกทำเลที่ตั้งในต่างจังหวัดที่ห่างไกลลูกค้า ทำให้เกิดรายได้น้อย ดังนั้นจึงต้องมีการพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างรายได้กับต้นทุนที่เกิดขึ้น แล้วพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด ดังได้กล่าวมาแล้ว

#### ความสำคัญต่อสภาพการทำงาน

สภาพการทำงานขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างองค์การธุรกิจกับพนักงาน ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญขององค์การนั้น สภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์การมีอิทธิพลสำคัญมากต่อความสัมพันธ์ดังกล่าว ทำเลที่ตั้งคลังสินค้าที่มีสภาพแวดล้อมแตกต่างกัน ย่อมมีผลต่อสภาพการทำงานของพนักงานที่แตกต่างกัน สภาพการทำงานย่อมมีผลโดยตรงต่อประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน และนำไปสู่การเกิดรายได้ของกิจการ เช่น ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ในสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่ดี มีอากาศบริสุทธิ์ ปราศจากมลภาวะ มีสภาพภูมิประเทศที่สวยงาม มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่เหมาะสม ย่อมมีผลโดยตรงต่อสุขภาพของพนักงานทั้งทางร่างกายและจิตใจ ย่อมยังผลมาสู่สภาพการทำงานที่ดี และมีประสิทธิภาพ ตามเป้าหมายของการประกอบธุรกิจด้วย และทำเลที่ตั้งคลังสินค้าที่อยู่ในสภาพแวดล้อมทางสังคมที่ดี เช่น มีบริการสาธารณูปโภคที่พร้อมมูล สามารถให้ความสะดวกสบายในการดำรงชีพ มีการอยู่ดีกินดีตามอัธยาศัย มีตลาดจำหน่ายสินค้าที่จำเป็นในราคาพอสมควร มีสถานมหรสพสำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ มีสถานตำรวจ มีโรงเรียน มีสถานพยาบาล และบริการสังคมอื่น ๆ ของรัฐ พนักงานลูกจ้างของกิจการคลังสินค้าพร้อมด้วยครอบครัวก็จะได้รับบริการเหล่านั้น และทุกคนก็ไม่มีปัญหาที่ต้องวิตกกังวล สภาพของการทำงานก็จะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

## ความสำคัญต่อความมั่นคงและการเจริญเติบโตของกิจการ

ทำเลที่ตั้งที่ดีสำหรับธุรกิจอย่างหนึ่ง ย่อมเหมาะสมสำหรับธุรกิจอื่น ๆ ด้วย หากทำเลที่ตั้งคลังสินค้าดีพร้อมในหลาย ๆ ด้าน ก็จะชักจูงธุรกิจอื่นให้เข้ามาลงทุนประกอบกิจการในทำเลเดียวกันนั้นมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการที่จะเป็นลูกค้าของคลังสินค้า เช่น โรงงานผลิตสินค้า ตลาดจำหน่ายสินค้า เป็นต้น คลังสินค้าก็จะมีรายได้มากขึ้น มีผลกำไรของกิจการมากขึ้น กิจการก็จะเกิดความมั่นคง ประกอบกับที่เป็นทำเลที่กว้างขวางสามารถขยายกิจการได้โดยไม่ต้องหาทำเลที่ตั้งใหม่ กิจการคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลเช่นนั้นก็จะเจริญเติบโตในทางธุรกิจขึ้นได้ในอนาคต

### 4. ปัจจัยพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้ง

การเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้าจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการค้าเนินกิจการคลังสินค้าไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ปัจจัยต่าง ๆ ที่ต้องคำนึงถึงในการเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้า จะต้องแยกพิจารณาเป็น 2 ลักษณะ คือ.-

- (1) ปัจจัยพิจารณาในเชิงคุณภาพ
- (2) ปัจจัยพิจารณาในเชิงปริมาณ

#### ปัจจัยพิจารณาในเชิงคุณภาพ

ปัจจัยพิจารณาในเชิงคุณภาพในการเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้า หมายถึงปัจจัยที่ไม่อาจวัดออกมาในรูปของปริมาณเป็นตัวเลขได้อย่างชัดเจน เป็นปัจจัยที่ไม่มีตัวตน แต่ก็มีอิทธิพลอย่างสำคัญ โดยเฉพาะสำหรับภาครายได้ของกิจการ ปัจจัยพิจารณาในเชิงคุณภาพมีความสำคัญต่อการเปรียบเทียบทำเลที่ตั้งหลาย ๆ แห่ง อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาปัจจัยเหล่านี้แล้วก็อาจช่วยในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมได้ในขั้นต้น แม้จะเป็นสิ่งที่วัดได้ยากและการเปรียบเทียบกระทำได้ไม่ค่อยชัดเจนนักก็ตาม ปัจจัยเหล่านี้ได้แก่.-

(1) แหล่งสินค้า การประกอบกิจการคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินค้าเจ้าของสินค้าก็คือลูกค้าของคลังสินค้า โดยสภาพของวงจรของสินค้าแล้ว สินค้ามาจากผู้ผลิตผ่านคลังสินค้าไปยังตลาดจำหน่าย เจ้าของสินค้าคือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสินค้านั้นจึงได้แก่ผู้ผลิต และผู้จำหน่ายในชั้นตอนต่าง ๆ เจ้าของสินค้าเป็นผู้จ่ายบำเหน็จค่าบริการให้แก่คลังสินค้า แหล่งสินค้าจึงอาจเป็นได้ทั้งโรงงานผลิตสินค้า ท่าเรือนำสินค้าเข้า ตลาดจำหน่ายสินค้า และท่าเรือส่งออก การเดินทางของสินค้าจากโรงงานผลิตสินค้า หรือจากท่าเรือนำเข้า

มายังคลังสินค้า และจากคลังสินค้าไปยังตลาดจำหน่าย หรือท่าเรือส่งออก ต้องเสียค่าขนส่งซึ่ง  
เจ้าของสินค้าเป็นผู้จ่าย ค่าใช้จ่ายในการขนส่งที่ประหยัดที่สุดเป็นสิ่งพึงประสงค์ของเจ้าของสินค้า  
ดังนั้น ท่าเรือที่ตั้งคลังสินค้าที่พึงประสงค์ก็คือตำแหน่งที่อยู่ใกล้กับแหล่งสินค้ามากที่สุด  
ซึ่งจะทำให้เจ้าของสินค้าเสียค่าใช้จ่ายในการขนส่งน้อยที่สุด และยังเป็นการสะดวกแก่คลังสินค้า  
ในการติดต่อทางธุรกิจอีกด้วย แหล่งสินค้าย่อมมีหลายแห่ง แต่ละแห่งมีปริมาณสินค้าที่ใช้บริการ  
ของคลังสินค้าในปริมาณมากน้อยต่างกัน ท่าเรือที่ตั้งคลังสินค้าที่เหมาะสมคืออยู่ในย่านกลางเฉลี่ย  
ของแหล่งสินค้าทั้งปวงที่เป็นลูกค้า หรือจะเป็นลูกค้า และแห่งซึ่งแหล่งที่มีปริมาณสินค้ามาก ๆ  
เป็นสำคัญ โดยมีเป้าหมายว่าให้มีลูกค้ามาใช้บริการของคลังสินค้ามากที่สุด ซึ่งจะเป็นผลโดยตรง  
ต่อรายได้ของกิจการคลังสินค้า

(2) **เส้นทางคมนาคม** ท่าเรือที่ตั้งคลังสินค้า จะต้องมีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้โดยสะดวก  
เส้นทางคมนาคมเหล่านั้นต้องมีสภาพดี ใช้ได้ทุกฤดูกาล ทุกสภาพอากาศ เพราะการเดินทาง  
ของสินค้าจากแหล่งสินค้ามาสู่คลังสินค้า และจากคลังสินค้าไปสู่ตลาด ต้องกระทำได้อย่าง  
มีประสิทธิภาพ คือความรวดเร็ว ในปริมาณมาก และด้วยค่าขนส่งที่ประหยัด การขนส่งสินค้า  
อาจกระทำได้โดยทางถนน ทางรถไฟ ทางน้ำ ทางอากาศหรือแม้แต่ทางท่อ การขนส่งทางน้ำ  
เสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดและได้ปริมาณมากที่สุด รองลงไปคือการขนส่งทางรถไฟ แต่การขนส่ง  
ทางถนนโดยรถยนต์บรรทุกมีการกระจายสินค้าได้ดีที่สุด เพราะมีข่ายเชื่อมโยงถึงกันไปทั่วประเทศ  
นับได้ว่าเป็นเส้นทางหลักสำหรับการขนส่งสินค้าภายในประเทศ ส่วนการขนส่งสินค้าทาง  
อากาศนั้นแพงที่สุดและขนได้ปริมาณไม่มาก มีข้อดีก็คือความเร็ว การขนส่งทางท่อสำหรับ  
สินค้าทั่วไปยังไม่เป็นที่นิยม ดังนั้นสำหรับประเภทการขนส่ง 2 อย่างหลังนี้ไม่จำเป็นต้องคำนึง  
ถึงหรือให้ความสำคัญนักในการเลือกท่าเรือที่ตั้งคลังสินค้า ท่าเรือที่ตั้งคลังสินค้าที่พึงประสงค์ควรมี  
เส้นทางขนส่งสามารถเข้าถึงได้หลายประเภทมากที่สุด อย่างน้อยควรมีทางถนนเป็นหลัก  
เสริมด้วยทางน้ำและทางรถไฟอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่าง

(3) **แหล่งแรงงาน** การจัดหาแรงงานที่มีคุณภาพ และมีจำนวนเพียงพอเป็นปัญหา  
สำคัญของการประกอบธุรกิจ ท่าเรือที่ตั้งคลังสินค้า ควรอยู่ใกล้แหล่งแรงงานที่สามารถหาแรงงาน  
ที่ต้องการได้ง่าย ทั้งในชั้นที่จัดตั้งใหม่ และในชั้นขยายกิจการในอนาคตด้วย

(4) **ทัศนคติของชุมชน** ท่าเรือที่ตั้งของธุรกิจควรอยู่ในสภาพแวดล้อมของชุมชนที่มี  
ทัศนคติที่ดีต่อธุรกิจประเภทนั้น เพื่อที่จะได้รับการยอมรับและการสนับสนุนจากชุมชนที่อยู่รอบ  
ข้างท่าเรือที่ตั้งนั้น ถ้าชุมชนเห็นว่ากิจการคลังสินค้า เป็นธุรกิจที่มีความชอบธรรม ไม่เอาเปรียบ  
เอาเปรียบ ชุมชนก็จะให้ความนิยมชมชอบ ให้ความสนใจในการดำเนินงาน มีการมาสมัครเข้าทำงาน

มีการตั้งร้านค้าขายของใช้ที่จำเป็นให้แก่พนักงานของคลังสินค้า มีการร่วมมือกันในกิจกรรม  
สาธารณประโยชน์ กิจกรรมคลังสินค้าก็สามารถจะดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคง หากทำเลที่ตั้งคลังสินค้า  
ตั้งอยู่ท่ามกลางชุมชนที่มีทัศนคติที่ไม่ดีต่อธุรกิจ โดยเห็นไปว่าคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่เอา  
เปรียบ ไม่ชอบธรรม ไม่เกื้อกูลต่อประโยชน์ของชุมชน ก็เกิดความขัดแย้งระหว่างคลังสินค้า  
กับชุมชน และอาจได้รับการกดดันแก่งานาประการอันเป็นความเสียหายแก่การดำเนินธุรกิจ  
กรณีเช่นนี้คลังสินค้าก็อยู่ไม่ได้ ดังนั้น ในการเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้า จึงควรคำนึงถึงทัศนคติ  
ของชุมชนที่อยู่รอบข้างทำเลนั้นด้วย

(5) **บริการสาธารณะ** ทำเลที่ตั้งคลังสินค้าควรอยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกในการ  
บริการสาธารณะของรัฐที่จัดให้แก่สังคม เช่น สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง สถาบันการศึกษา  
สถานพยาบาล เพื่อจะได้รับความสะดวกในการใช้บริการเหล่านั้น โดยคลังสินค้าไม่ต้องจัด  
ขึ้นมาเอง ทำให้ประหยัดต้นทุนลงได้

(6) **สิ่งแวดล้อม** สิ่งแวดล้อมของธุรกิจที่มีความสำคัญมากก็คือ อากาศและน้ำ  
ที่สำคัญรองลงไปก็คือ อุณหภูมิ แสง เสียง ทำเลที่ตั้งคลังสินค้าที่เหมาะสมควรอยู่ในทำเลที่มี  
อากาศดีมีการระบายน้ำสะดวก มีอุณหภูมิ แสง เสียง พอเหมาะ หากคลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่  
มีความชื้น มีน้ำเน่าขังส่งกลิ่นเหม็นคละคลุ้ง อุณหภูมิสูง อับแสง อับอากาศ เต็มไปด้วยเสียงอึกทัก  
ครึกโครมก็จะมีผลต่อสภาพจิตของคนงาน และส่งผลต่อไปถึงสภาพการทำงาน เมื่อจิตใจไม่  
แจ่มใสก็อาจไม่เต็มใจทำงาน เมื่อสภาพของการทำงานไม่ดีผลงานก็ตกต่ำซึ่งเป็นผลเสียหายต่อ  
กิจการทางธุรกิจเป็นอย่างยิ่ง ฉะนั้น สิ่งแวดล้อมที่ดีจึงเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่ต้องคำนึงถึง  
ในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้า

(7) **โอกาสในอนาคต** ชุมชนต่าง ๆ จะมีความเจริญเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ การเลือกทำเล  
ที่ตั้งคลังสินค้าต้องคำนึงถึงสถานที่ที่กิจการสามารถจะขยายตัวออกไปให้กว้างขวางได้ รวมทั้ง  
การคับคั่งของการจราจร โอกาสที่จะเพิ่มจำนวนลูกค้ามากขึ้น เพิ่มจำนวนสินค้าที่จะต้องเก็บรักษา  
มากขึ้น นั่นคือการเพิ่มรายได้ และเพิ่มผลกำไรของกิจการ และจะต้องเป็นทำเลที่จะมีแหล่ง  
แรงงานมากขึ้น ตลอดจนบริการอื่น ๆ เพิ่มขึ้นในอนาคต เพื่อรองรับการขยายตัวของกิจการ  
ดังกล่าวแล้ว

### **ปัจจัยพิจารณาในเชิงปริมาณ**

ปัจจัยเชิงปริมาณ หมายถึงปัจจัยเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ที่สามารถวัดได้เป็นตัวเลข  
ซึ่งมักแสดงในรูปของตัวเงิน ที่เรียกว่าต้นทุน เป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจ การพิจารณาปัจจัยเชิง  
ปริมาณหมายถึงการวิเคราะห์ต้นทุนเปรียบเทียบระหว่างทำเลที่ตั้งแต่ละแห่งเพื่อหาทำเลที่ตั้งซึ่งมี



ต้นทุนต่ำที่สุด แล้วนำเอาการวิเคราะห์ปัจจัยเชิงคุณภาพที่กล่าวมาแล้วเข้ามาเป็นส่วนประกอบ เพื่อการเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้าที่อำนวยความสะดวกต่อการดำเนินธุรกิจมากที่สุด การวิเคราะห์ปัจจัยต้นทุนเกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้ง จะทำการวิเคราะห์ต้นทุนที่เกิดจากสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้—

(1) ที่ดิน ต้องพิจารณาถึงราคาที่ดิน ราคาที่ดินในเมืองใหญ่มักสูง ทำให้ต้องเสียเงินลงทุนเป็นต้นทุนคงที่จำนวนมาก ฉะนั้น ถ้ามีทางเลือกได้โดยไม่เป็นการเสียหายแก่การพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ มากนัก ควรเลือกทำเลที่ตั้งซึ่งมีราคาที่ดินต่ำ ซึ่งต้องเป็นทำเลที่อยู่ไกลออกไปนอกเมือง เว้นแต่ที่ได้มีการซื้อที่ดินไว้แล้วในสมัยที่ยังมีราคาต่ำ ทางเลือกอีกอย่างหนึ่งคือการเช่า ก็ต้องพิจารณาระหว่างการซื้อกับการเช่าที่ดิน อย่างไหนที่ก่อให้เกิดต้นทุนต่ำกว่ากันในช่วงเวลาที่ประมาณว่าจะยังคงประกอบกิจการอยู่ ณ ทำเลที่ตั้งแห่งนั้น

(2) การก่อสร้าง ทำเลที่ตั้งคลังสินค้าแต่ละแห่งย่อมก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนคงที่อีกส่วนหนึ่งของกิจการที่แตกต่างกัน ทำเลที่ตั้งที่มีระดับต่ำต้องมีการถมมาก สภาพของดินที่อ่อนรับน้ำหนักได้ในอัตราค่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการวางรากฐานสูง ทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่ใกล้แหล่งวัสดุก่อสร้างทำให้ค่าก่อสร้างต่ำกว่าทำเลที่อยู่ห่างไกลซึ่งต้องเพิ่มค่าขนส่งในการนำวัสดุก่อสร้างจากแหล่งผลิตไปยังทำเลที่ตั้งอันเป็นสถานที่ก่อสร้าง ฉะนั้น จึงควรพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งซึ่งประหยัดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างมากที่สุด เท่าที่จะสามารถทำได้

(3) แรงงาน ในการดำเนินงานคลังสินค้าจำเป็นต้องใช้แรงงานมากทั้งแรงงานทั่วไปที่ไม่ต้องมีทักษะ ไปถึงแรงงานที่มีความรู้ความสามารถและมีทักษะสูง มีทั้งแรงงานที่ใช้กำลังกายและที่ใช้กำลังสมอง เช่น กรรมกรยกขนแบกหาม ช่างฝีมือ นักบริหาร เป็นต้น ฉะนั้น ในการเลือกทำเลที่ตั้งจะต้องคำนึงถึงทำเลที่สามารถจะหาคนงานได้ง่าย และมีอัตราค่าจ้างถูก การเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้าห่างไกลตัวเมืองหรือชุมชน จะต้องเสียเงินลงทุนในการจัดยานพาหนะรับส่งคนงาน หรืออาจต้องสร้างที่พักคนงานในบริเวณที่ตั้งคลังสินค้าด้วย และยิ่งอยู่ไกลตัวเมืองมากเท่าไร ก็ยิ่งจะประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานประเภทมีทักษะบางชนิดที่ต้องใช้วิชาการหรือเทคนิคสูง แต่แรงงานทั่วไปที่ไม่ต้องการทักษะมากนักมักไม่มีปัญหา เพราะในชนบทย่อมมีกรรมกรว่างงานพอจะหาได้ไม่ยากนัก เว้นแต่ในบางฤดูกาลที่คนงานต้องกลับไปทำนาซึ่งเป็นอาชีพหลักของตน ซึ่งมักเกิดปัญหาแก่โรงงานอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานประเภทนี้อยู่เสมอ

การเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้าต้องคำนึงถึงทั้งอัตราค่าจ้างแรงงานควบคู่ไปกับการมีจำนวนแรงงานที่เพียงพอด้วย สำหรับอัตราค่าจ้างแรงงานย่อมแตกต่างกันออกไปแล้วแต่ท้องถิ่นตามอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนดตามกฎหมายคุ้มครองแรงงานซึ่งแบ่งออกเป็นเขต ๆ ในอัตราที่ไม่เท่ากัน โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงมีอัตราสูงกว่าจังหวัดที่ห่างไกลออกไป เป็นต้น สำหรับที่ตั้งคลังสินค้านั้นมักจะหลีกเลี่ยงไม่ได้นักที่จะ

ต้องเลือกทำเลที่มีโรงงานผลิตสินค้าและมีตลาดจำหน่ายสินค้าใหญ่ ๆ ซึ่งมักจะอยู่ในเขตที่มีอัตราค่าจ้างขึ้นต่ำสูงเสมอ

(4) **บริการสาธารณูปโภคของรัฐ** ทำเลที่ตั้งคลังสินค้าควรจะอยู่ในเขตที่บริการสาธารณูปโภคที่องค์การของรัฐเป็นผู้จัดให้เข้าถึงได้สะดวก เช่น ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ เป็นต้น แม้จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการติดตั้งครั้งแรกเป็นต้นทุนคงที่ และเสียค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนสำหรับปริมาณของบริการที่ได้ใช้ไปเป็นลักษณะของต้นทุนแปรได้ ก็ยังเป็นการลงทุนที่ต่ำกว่าการที่คลังสินค้าจะจัดให้มีบริการเหล่านี้ขึ้นมาเอง

(5) **ภาษีอากรและการประกันภัย** เมื่อกิจการคลังสินค้าดำเนินธุรกิจมีรายได้ มีผลกำไรจะต้องเสียภาษีให้แก่รัฐตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ภาษีการค้า ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีเงินได้ เป็นต้น สำหรับภาษีการค้า และภาษีเงินได้นั้นมีอัตราอย่างเดียวกัน ไม่ว่าทำเลที่ตั้งจะอยู่แห่งใดภายในประเทศ ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ที่มีอัตราที่แตกต่างกันออกไปในแต่ละท้องถื่น การเลือกทำเลที่ตั้งซึ่งมีอัตราภาษีต่ำย่อมเป็นทางหนึ่งในการลดต้นทุนของกิจการ สำหรับ การประกันภัยนั้น มีอัตราเบี้ยประกันที่แตกต่างกันแล้วแต่ลักษณะของทำเลที่ตั้งนั้นจะมีอัตราความเสี่ยงในการเกิดวินาศภัยมากน้อยเพียงใด เช่น ในย่านอุตสาหกรรมที่แออัด อุบัติเหตุและอัคคีภัย ย่อมเกิดขึ้นได้ง่าย บริษัทประกันภัยย่อมเรียกเบี้ยประกันในอัตราสูง คลังสินค้าเป็นธุรกิจที่จำเป็นต้องมีการเอาประกันภัย ทำเลที่ตั้งมีส่วนสัมพันธ์กับความเสี่ยงในการเกิดอุบัติเหตุหรืออัคคีภัย ซึ่งเป็นผลให้เกิดความแตกต่างของอัตราเบี้ยประกันในวงเงินที่เอาประกันเท่า ๆ กัน การเลือกทำเลที่มีอัตราความเสี่ยงต่ำย่อมเป็นการลดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลงไปได้

### 5. ขั้นตอนในการเลือกทำเลที่ตั้ง

การเลือกทำเลที่ตั้งคลังสินค้า ที่จะได้ทำเลที่ก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจอย่างสมบูรณ์นั้นนับว่ามีความยุ่งยากและมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องอยู่มากมายหลายชนิด เมื่อได้ตกลงเลือกทำเลแห่งหนึ่งแห่งใดแล้วก็ย่อมมีผลกระทบต่อการวางระบบงานและการดำเนินงานอย่างสำคัญทีเดียว ดังนั้น การเลือกทำเลที่ตั้งจะต้องมีขั้นตอนการพิจารณาอย่างรอบคอบ และมีการใช้เทคนิคในการพิจารณาอย่างเหมาะสม สำหรับขั้นตอนในการเลือกทำเลที่ตั้ง โดยทั่วไปแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน คือ—

- (1) การศึกษาเบื้องต้น
- (2) การศึกษารายละเอียด
- (3) การตกลงใจเลือกทำเลที่เหมาะสมที่สุด

## การศึกษาเบื้องต้น

ในขั้นนี้จะเป็นการศึกษาถึงเรื่องทั่ว ๆ ไป ของทำเลที่ตั้งซึ่งมีให้เลือกได้แต่ละแห่ง เพื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ ในการจัดตั้งคลังสินค้าพิเศษ โดยเฉพาะ บางประเภทจะต้องเน้นการพิจารณาลักษณะสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับประเภทของกิจการ คลังสินค้านั้น เช่น คลังสินค้าทั่วไปสำหรับวัสดุการผลิตและผลิตภัณฑ์ทางอุตสาหกรรม ก็ต้องเน้นถึงสภาพของทำเลที่ตั้งในย่านอุตสาหกรรม คลังสินค้าสำหรับผลิตผลทางการเกษตร ก็ต้องเน้นการพิจารณาถึงแหล่งการผลิตทางการเกษตร คลังสินค้าห้องเย็นสำหรับทางการประมงก็ต้องพิจารณาในเรื่องของแหล่งที่ประกอบการประมง เหล่านี้เป็นต้น

หลังจากที่ได้กำหนดว่าปัจจัยชนิดใดมีความสำคัญต่อกิจการคลังสินค้าที่จะจัดตั้งและ ประกอบกิจการแล้ว ก็ต้องมีการแสวงหาข่าวสาร รวบรวมข้อมูล และคัดเลือกข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเรียงลำดับความสำคัญของข้อมูลอันจะเป็นปัจจัยพิจารณาสำหรับทำเลที่ตั้งซึ่งน่าจะเป็นไปได้มากที่สุดจำนวนหนึ่ง ซึ่งไม่ควรจะมากแห่งเกินไปนัก เพราะอาจจะเพิ่มความยุ่งยากในการศึกษารายละเอียดต่อไปได้

## การศึกษารายละเอียด

ในขั้นนี้เป็นการศึกษารายละเอียดในแต่ละทำเลที่ตั้งซึ่งได้คัดเลือกไว้ในขั้นการศึกษาเบื้องต้นว่า เป็นทำเลที่น่าสนใจและมีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งคลังสินค้า โดยทำการสำรวจปัจจัยพิจารณาทั้งในเชิงคุณภาพและในเชิงปริมาณดังได้กล่าวมาแล้วในเรื่องปัจจัยพิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้ง แล้วคัดเลือกทำเลที่เห็นว่ามีความเป็นไปได้มากใกล้เคียงกัน มีความน่าสนใจเท่าเทียมกัน ให้เหลือเพียง 2-3 ทำเล เพื่อการตัดสินใจต่อไป

## การตกลงใจเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด

หลังจากได้ศึกษารายละเอียดของทำเลที่ตั้งที่น่าจะเป็นไปได้แล้ว อาจพบว่ามีทำเลที่ตั้งที่น่าจะเลือกในการจัดตั้งคลังสินค้าอยู่ในทำเลต่าง ๆ มากกว่าหนึ่งแห่ง ฉะนั้น ในขั้นนี้เป็นขั้นที่จะตัดสินใจว่าจะเลือกทำเลใด ซึ่งการพิจารณาเพื่อตัดสินใจในขั้นสุดท้ายนี้ไม่ควรพิจารณาเฉพาะปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งโดยเฉพาะเท่านั้น แต่ควรจะพิจารณาปัจจัยทุกอย่างที่จะมีผลกระทบต่อประกอบการคลังสินค้า และนำปัจจัยเหล่านั้นของทำเลที่ตั้งแต่ละแห่งมาเปรียบเทียบกันให้เห็นอย่างชัดเจน แล้วคัดเลือกเอาทำเลที่ดีที่สุดเพียงแห่งเดียว

วิธีการที่จะนำมาช่วยในการตัดสินใจมีทั้งวิธีการเชิงปริมาณ และวิธีการเชิงคุณภาพ โดยขึ้นอยู่กับลักษณะของปัจจัยที่จะนำมาพิจารณาเปรียบเทียบนั้น วิธีการเชิงปริมาณเป็น

การประมาณตัวเลขต้นทุนหรือกำไรต่อหน่วยมาตรฐานที่ใช้ในการกำหนดค่าบริการ เช่น ต่อหน้าหนักเป็นตันของสินค้า ต่อปริมาตรเป็นลูกบาศก์เมตรของสินค้า หรือต่อหน่วยผสม เป็นตารางเมตร/ตันของสินค้าที่ให้บริการ เป็นต้น ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเลือกทำเลที่ตั้ง แต่ละแห่ง ทำเลที่มีต้นทุนต่อหน่วยบริการต่ำสุดหรือให้กำไรต่อหน่วยสูงสุดก็จะได้รับการคัดเลือก สำหรับวิธีการเชิงคุณภาพได้แก่การนำเอาปัจจัยเชิงคุณภาพที่จำเป็นต้องนำมาพิจารณา ในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งทั้งหมดมาเรียงลำดับตามความสำคัญเพื่อเปรียบเทียบกับระหว่างทำเลที่ตั้ง เหล่านั้น แม้จะไม่สามารถประมาณเป็นตัวเลขออกมาได้ ก็พอจะพิจารณาได้ว่าทำเลที่ตั้งใดจะมีคุณค่าของปัจจัยเหล่านั้นสูงที่สุด ทำเลที่ตั้งนั้นก็จะได้รับการคัดเลือก