



แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

โดย

นายฐณาภพ หมั่นต่อม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาวัตกรรมการพัฒนาสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

โดย

นายฐณาภ หมั่นต่อม



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2562

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

LOCATION SELECTION MODELS FOR APARTMENT DEVELOPMENT
IN BANGKOK

BY

MR. THANAPHOB MUNTOM



A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER DEGREE OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2019
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นายธรรณภาพ หมั่นต่อม

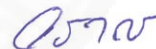
เรื่อง

แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

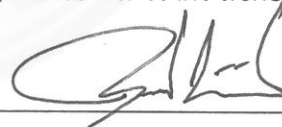
เมื่อ วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2563

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(อาจารย์ ดร. วรากร ลิขิตอนุภาค)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกุนท์ โตชัยวัฒน์)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คัทลียา จิรประเสริฐกุล)

คณบดี



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อาสาฬห์ สุวรรณฤทธิ์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ ในเขตกรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้เขียน	นายธรรมาภพ หมั่นต่อม
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ก้องกฤษณ์ โตชัยวัฒน์
ปีการศึกษา	2562

บทคัดย่อ

การเลือกทำเลที่ตั้งในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์มีความสำคัญต่อความสำเร็จของธุรกิจเป็นอย่างมาก จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงเกณฑ์ต่าง ๆ ของทำเลให้มีความเหมาะสม เพื่อที่จะให้ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ประสบผลสำเร็จ ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาปัจจัยและเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ให้เข้าด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับขั้นแบบประยุกต์ (Modified Analytical Hierarchy Process : Modified AHP) ในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยการวิจัยนี้จะศึกษาเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลจากการทบทวนวรรณกรรมและนำเกณฑ์ที่ได้มาคัดกรองโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ 2 โครงการขึ้นไป จำนวน 5 คน รวมถึงหาปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกทำเล จากนั้นนำเกณฑ์และปัจจัยที่ผ่านการคัดกรองมาทำแบบสอบถามเพื่อหาค่าลำดับความสำคัญของแต่ละเกณฑ์โดยผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 150 คน โดยการสุ่มแบบโควต้า

จากการวิเคราะห์ข้อมูล พบว่า ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในเรื่องของพื้นที่ที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อเกณฑ์ในการเลือกทำเลมากที่สุดดังนั้นงานวิจัยนี้จึงสร้างแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมี 5 แบบจำลองตามเขตพื้นที่ที่ตั้งโครงการ โดยผู้วิจัยได้แบ่งทำเลออกเป็น 5 พื้นที่ ดังนี้ (1) พื้นที่กรุงเทพฯตอนบน ประกอบด้วย เขตดอนเมือง หลักสี่ สายไหม บางเขน คลองสามวา และเขตหนองจอก (2) พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน ประกอบด้วย เขตบางซื่อ จตุจักร ลาดพร้าว ดุสิต พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม และเขตคันนายาว (3) พื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก ประกอบด้วย เขตสวนหลวง พระโขนง บางนา ประเวศ สะพานสูง มีนบุรี และเขตลาดกระบัง (4) พื้นที่กรุงเทพฯ

ฝั่งธนบุรี ประกอบด้วย เขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง ราษฎร์-
บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน หนองแขม บางแค ภาษีเจริญ ทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน และ
(5) พื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) ประกอบด้วย เขตวัฒนา คลองเตย ยานนาวา
บางคอแหลม สาทร บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ และพระนคร

ผลจากการวิจัยข้อมูลทั้ง 5 พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครนั้น พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้
ความสำคัญเกณฑ์หลักด้านคมนาคมเป็นลำดับแรก รองลงมาคือ เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
สะดวกในชีวิตประจำวัน เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน และเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการ ตามลำดับ โดยมีค่าความสำคัญที่ทางผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญมากที่สุดเหมือนกันสอง
อันดับแรก คือ ทำเลใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL และทำเลใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน
แสดงว่า กลุ่มผู้อาศัยที่เลือกที่พักประเภทอะพาร์ตเมนต์มักต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง
ตลอดจนความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน ในขณะที่เดียวกันค่าความสำคัญที่ทางผู้เชี่ยวชาญ
ให้ความสำคัญน้อยที่สุดเหมือนกันสองอันดับสุดท้าย คือ ทำเลใกล้สนามบินและทำเลใกล้แหล่งศาสนา
แสดงว่า เกณฑ์ทั้งสองตัวนี้ทางผู้เชี่ยวชาญไม่ค่อยให้ความสำคัญมาก ไม่ได้มีความจำเป็นในการ
ดำรงชีวิตของผู้พักอาศัยอะพาร์ตเมนต์ จึงเป็นเกณฑ์ที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญน้อยเหมือนกันทั้ง
5 พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งผลที่ได้จากงานวิจัยนี้ผู้ประกอบการสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางใน
การคัดเลือกทำเลเบื้องต้นเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครได้

คำสำคัญ: แบบจำลอง, ทำเลที่ตั้ง, การคัดเลือกทำเล, อะพาร์ตเมนต์, กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น

Thesis Title	LOCATION SELECTION MODELS FOR APARTMENT DEVELOPMENT IN BANGKOK
Author	Mr. Thanaphob Muntom
Degree	Master of Science
Major Field/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Dr. Kongkoon Tochaiwat
Academic Years	2019

ABSTRACT

Location selection is a key success factor of apartment business. The researchers studied the location selection criteria and the factors affecting them for rental apartment development in Bangkok, and the data were analysed by Modified Analytical Hierarchy Process (Modified AHP) This research chose the location selection criteria from literature review and performed in-depth interviews with 5 executives of apartment projects in Bangkok, who had experience in location selection of 2 apartments or more. In addition, the researcher analysed the factors that affect the importance each of the location selection criteria with 150 executives of apartment projects in Bangkok.

According to the data analysis, most of the apartment executives focused on the location zone of apartment as the most impacted factors for apartment project development. This research separated location zones in Bangkok into 5 zones, namely: Northern Bangkok Zone (Don Mueang, Lak Si, Sai Mai, Bang Khen, Khlong Sam Wa, and Nong Chok.), Inner Bangkok Zone (Bang Sue, Chatuchak, Dusit, Phaya Thai, Ratchathewi, Din Daeng, Huai Khwang, Wang Thonglang, Bang Kapi, Bueng Kum, and Khan Na Yao.), Eastern Bangkok Zone (Suan Luang, Phra Khanong, Bang Na, Prawet, Saphan Sung, Min Buri, and Lat Krabang.), Thonburi Zone (Bang Phlat, Bangkok Noi, Bangkok Yai, Khlong San, Thon Buri, Chom Thong, Rat Burana, Thun Khru, Bang Khun

Thian, Bang Bon, Nong Khaem, Bang Khae, Phasi Charoen, Thawi Watthana, and Taling Chan.), and Central Business District Zone (CBD) (Watthana, Khlong Toei, Yan Nawa, Bang Who Laem, Sathon, Bang Rak, Pathum Wan, Samphanthawong, Pom Prap Sattru Phai, and Phra Nakhon.)

The results found the experts chose the main criteria ranking from their importance as follows: transportation, convenience in daily life, public utility and public assistance respectively. All experts chose the most important location selection criteria as the same. The first 2 criteria are the location is near the mass transit network such as BTS MRT and ARL, and near convenience store or community store. This result shows the residents who are interested in apartment living usually require the comfort in transportation and daily life. However, the experts also chose the 2 least important location selection criteria: the location is near the airport and religious place. These factors are not important criteria in daily life for residents. This study could help developers in basic location selection for apartment development.

Keywords: Model, Location, Location Selection, Apartment, Modified AHP

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่องแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครนี้ สามารถสำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลือจากผู้มีพระคุณทุกท่าน

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ก้องกัญญา โตชัยวัฒน์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาของงานวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ที่ให้คำแนะนำและให้ความช่วยเหลือในการทำงานวิจัยนี้ตลอดมา และขอขอบพระคุณอาจารย์ ดร. วรากร ลิขิตอนุภาค และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คัทลียา จิรประเสริฐกุล ที่ได้ให้คำแนะนำและให้คำปรึกษาเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนางานวิจัยให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคณะอาจารย์ทุกท่านในสาขาวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้ให้ความรู้วิชาต่างๆ ตลอดจนเพื่อนๆ รุ่น รุ่นน้อง ในการให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจในการทำงานวิจัยเล่มนี้ตลอดมา

ขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลในงานวิจัย ทำให้เกิดเป็นวิทยานิพนธ์เล่มนี้ขึ้นมา และสามารถตอบสนองจุดประสงค์ของการวิจัยนี้ได้

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา และบุคคลในครอบครัว ที่ช่วยเป็นแรงผลักดันในการศึกษาเล่าเรียนในระดับมหาบัณฑิต และเป็นกำลังใจในชีวิตเสมอมา

นายฐณาภพ หมั่นต่อม

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(14)
สารบัญภาพ	(20)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย	3
1.3 ขอบเขตการวิจัย	4
1.4 ระเบียบการวิจัย	4
1.5 กรอบตัวแปรของงานวิจัย	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
1.7 นิยามศัพท์	6
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์	8
2.1.1 คำจำกัดความของอะพาร์ตเมนต์	8

2.1.2 ประเภทของอะพาร์ตเมนต์	8
2.1.2.1 ระดับพิเศษ (Deluxe)	8
2.1.2.2 ระดับสูง (First class)	8
2.1.2.3 ระดับกลาง (Middle class)	8
2.1.2.4 ระดับธรรมดา (Low middle class)	9
2.1.2.5 ระดับล่าง (Low class)	9
2.1.3 ระดับอัตราค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์	9
2.1.4 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	10
2.1.4.1 กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง	10
2.1.4.2 กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง	10
2.1.4.3 กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อย	11
2.1.5 ศึกษาข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน	11
2.1.5.1 ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง	11
2.1.5.2 ตรวจสอบแนวโครงการเวนคืนที่ดินกับหน่วยงานราชการ	11
2.1.5.3 ตรวจสอบที่ดินว่าอยู่ในบริเวณที่มีกฎกระทรวง	11
2.1.5.4 ตรวจสอบบริเวณที่ดินดังกล่าว	11
2.1.5.5 ตรวจสอบพระราชบัญญัติส่งเสริม	12
2.1.5.6 ตรวจสอบและศึกษากฎหมายควบคุมอาคาร	12
2.1.6 การศึกษาและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ	14
2.1.6.1 พื้นที่ที่จะสร้างอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า	14
2.1.6.2 จำนวนประชากร	14
2.1.6.3 ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าบริเวณใกล้เคียง	14
2.1.7 ประสิทธิภาพในการเลือกทำเลที่ตั้ง	15
2.1.8 รูปแบบอาคารและการใช้อะพาร์ตเมนต์	15
2.1.8.1 อาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถว	15
2.1.8.2 อาคารที่ก่อสร้างไม่เกิน 5 ชั้น	16
2.1.8.3 อาคารที่ก่อสร้างสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป	16

2.1.9	ศึกษาข้อกำหนดและหลักด้านวิศวกรรม	16
2.1.9.1	ทางเข้าออกโครงการ	16
2.1.9.2	ความกว้างของถนนโครงการ	16
2.1.9.3	การก่อสร้างความสูงเดิน 16 เมตร	17
2.1.9.4	ระยะห่างระหว่างเสาอาคาร	17
2.1.9.5	พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร	17
2.1.9.6	พื้นที่จอดรถ	17
2.2	ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร	17
2.2.1	การแบ่งโซนของกรุงเทพมหานคร	17
2.2.1.1	เขตกรุงเทพฯตอนบน	18
2.2.1.2	เขตกรุงเทพฯชั้นใน	18
2.2.1.3	เขตกรุงเทพฯตะวันออก	18
2.2.1.4	เขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี	18
2.2.1.5	เขตกรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	18
2.2.2	ความคืบหน้ารถไฟฟ้า BTS/MRT ปีพ.ศ. 2563	19
2.3	ทฤษฎีการเลือกทำเลที่ตั้งและกรอบแนวความคิดด้านปัจจัยการเลือกทำเล	22
2.3.1	ความหมายของทำเลที่ตั้ง	22
2.3.2	ปัจจัยในการพิจารณาทำเลที่ตั้ง	23
2.4	แนวความคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น	26
2.4.1	ความหมายของการตัดสินใจด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น	26
2.4.2	ขั้นตอนในกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น	27
2.4.2.1	การจัดลำดับชั้นในการวิเคราะห์	27
2.4.2.2	การคำนวณหาค่าความสำคัญ	28
2.4.2.3	การหาค่าน้ำหนักเกณฑ์	31
2.4.3	ขั้นตอนการตัดสินใจโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น	32
2.4.4	การตรวจสอบความสอดคล้องของดุลยพินิจ	33
2.4.5	การตรวจสอบความสอดคล้องกันของเหตุผล	33
2.4.6	สรุปกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP)	34
2.4.7	ขั้นตอนของกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์	34

2.5 ตัวอย่างงานวิจัยที่ใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับขั้น	35
2.6 บทสรุปจากการทบทวนวรรณกรรม	38
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	41
3.1 รูปแบบของการวิจัย	41
3.2 พื้นที่ในการวิจัย	41
3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	42
3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย	42
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	44
3.5.1 เครื่องมือแบบสัมภาษณ์	44
3.5.2 เครื่องมือแบบสอบถาม	44
3.6 การทดสอบเครื่องมือ	45
3.7 ขั้นตอนการวิจัย	46
3.7.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลงานวิจัย	46
3.7.1.1 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ	46
3.7.1.2 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ	46
3.7.2 สร้างแบบสอบถาม	46
3.7.3 การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม	47
3.7.4 นำเสนอแบบจำลอง	47
3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล	47
3.9 สรุปเปรียบเทียบการวิจัย	47
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล	49
4.1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล เพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	50
4.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล เพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	51

4.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) และการวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ในการคัดเลือกเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	54
4.3.1 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	56
4.3.1.1 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	56
4.3.1.2 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	58
4.3.2 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	67
4.3.2.1 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	67
4.3.2.2 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	73
4.3.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก	78
4.3.3.1 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก	78
4.3.3.2 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก	80

4.3.4 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	89
4.3.4.1 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	89
4.3.4.2 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	91
4.3.5 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	100
4.3.5.1 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	100
4.3.5.2 แผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	102
4.4 สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	111
4.5 สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อย 5 ลำดับแรกที่ใช้ในการคัดเลือกเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	113
4.6 สรุปเกณฑ์การให้คะแนนค่าลำดับความสำคัญในแต่ละเกณฑ์ของแบบจำลอง	115

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	119
5.1 สรุปปัจจัยและเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร	120
5.1.1 เกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน	120
5.1.2 เกณฑ์หลักด้านคมนาคม	121
5.1.3 เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	121
5.1.4 เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน	121
5.2 สรุปปัจจัยและเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร	122
5.2.1 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ตอนบน	122
5.2.2 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน	122
5.2.3 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ตะวันออก	122
5.2.4 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	123
5.2.5 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	123
5.3 นำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร	125
5.3.1 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ตอนบน	126

5.3.2 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน	127
5.3.3 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ตะวันออก	128
5.3.4 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	129
5.3.5 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้า ธุรกิจCBD	130
5.4 การประยุกต์ใช้แบบจำลอง	131
5.5 ประโยชน์ของการนำแบบจำลองไปใช้	137
5.6 การวิเคราะห์ผลเปรียบเทียบกับงานวิจัยอื่น	138
5.7 ข้อเสนอแนะงานวิจัย	138
รายการอ้างอิง	140
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก	144
ภาคผนวก ข	150
ภาคผนวก ค	155
ประวัติผู้เขียน	164

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 สเกลในการเปรียบเทียบความสำคัญหรือความชอบของสองสิ่ง (Pairwise Comparison Scale) (HuizinghandVirolijk, 1994)	28
2.2 ตารางเมตริกซ์ที่ใช้แสดงการเปรียบเทียบรายคู่	30
2.3 ความหมายของการเปรียบเทียบเป็นรายคู่	31
2.4 ค่าดัชนีความสอดคล้องตามขนาดเมตริกซ์ (Random Consistency Index: R.I.)	34
2.5 ตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณในงานวิจัย	40
4.1 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์	50
4.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล	51
4.3 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	51
4.4 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านคมนาคม	52
4.5 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	52
4.6 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านแหล่งงาน	53
4.7 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	56
4.8 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	57
4.9 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	58
4.10 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	59
4.11 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	60
4.12 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	61
4.13 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	62

4.14	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขปโภคและ สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	62
4.15	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	63
4.16	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงานในกลุ่มเขต พื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	64
4.17	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนบน	66
4.18	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	67
4.19	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อ พัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่ กรุงเทพฯ ชั้นใน	68
4.20	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ในชีวิตประจำวัน กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	69
4.21	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขต พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	70
4.22	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมใน กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	71
4.23	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขต พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	72
4.24	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	73
4.25	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขปโภคและ สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	73
4.26	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	74
4.27	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงานในกลุ่มเขต พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน	75

- 4.28 ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา
อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน 77
- 4.29 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา
อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ
ตะวันออก 78
- 4.30 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อ
พัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครด้านทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่กรุงเทพฯ
ตะวันออก 79
- 4.31 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
ในชีวิตประจำวัน กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ
ตะวันออก 80
- 4.32 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวก
ในชีวิตประจำวันในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก 81
- 4.33 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมใน
กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก 82
- 4.34 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขต
พื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก 83
- 4.35 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค
และสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก 84
- 4.36 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก 84
- 4.37 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน
ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก 85
- 4.38 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงานในกลุ่มเขต
พื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน 86
- 4.39 ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา
อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก 88
- 4.40 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา
อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ
ฝั่งธนบุรี 89

4.41	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครด้านทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	90
4.42	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	91
4.43	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	92
4.44	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	93
4.45	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	94
4.46	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	95
4.47	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	95
4.48	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	96
4.49	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	97
4.50	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี	99
4.51	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	100
4.52	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครด้านทำเลที่ตั้งเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	101
4.53	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	102

4.54	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	103
4.55	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	104
4.56	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคมในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	105
4.57	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	106
4.58	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	106
4.59	การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	107
4.60	ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	108
4.61	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	110
4.62	สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้ง 5 พื้นที่	111
4.63	สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย 5 ลำดับแรกที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ของทั้ง 5 พื้นที่	113
4.64	สรุปผลการให้สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญของปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ในด้านเวลาในการเดินทางของทั้ง 14 เกณฑ์	115
5.1	แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ตอนบน	126
5.2	แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน	127
5.3	แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ตะวันออก	128

5.4 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี	129
5.5 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)	130
5.6 ตัวอย่างแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯชั้นใน	131



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กรอบตัวแปรของงานวิจัย	5
2.1 ประเภทของอะพาร์ตเมนต์และระดับอัตราค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์	9
2.2 ผังสีในเขตกรุงเทพมหานคร	13
2.3 ผังรถไฟฟ้าสายสีเขียว	19
2.4 ผังรถไฟฟ้าสายสีทอง	20
2.5 ผังรถไฟฟ้าสายสีชมพู	20
2.6 ผังรถไฟฟ้าสายสีเหลือง	21
2.7 ผังรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม	21
2.8 ผังรถไฟฟ้าสายสีส้ม	22
2.9 แผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจ	27
2.10 แผนภูมิกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP)	35
4.1 แผนภูมิแสดงกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP)	55

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของความสำคัญ

ที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่อาศัยมีความต้องการมากขึ้น รวมถึงในปัจจุบัน ประชากรมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลต่าง ๆ เช่น เพื่อการศึกษาต่อของผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด เพื่อเข้าทำงานทำในเขตพื้นที่เศรษฐกิจ รวมถึงเพื่อความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุทำให้ธุรกิจที่พักอาศัยประเภทให้เช่าต่าง ๆ เกิดขึ้นอย่างมากมายทั่วประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นศูนย์รวมของแหล่งงาน เขตอุตสาหกรรมและสถานศึกษา เช่น กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมไปถึงจังหวัดใหญ่ ๆ ที่เป็นแหล่งพื้นที่เศรษฐกิจตามหัวเมืองต่าง ๆ

ในปัจจุบันประเทศไทยมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยกันบ่อยมากขึ้น เหตุผลมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การเปลี่ยนที่ทำงานใหม่ การหาที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งที่ทำงานเพื่อความสะดวกสบายและเพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย ตลอดจนการเข้าศึกษาต่อของผู้คนที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด เพื่อความเจริญก้าวหน้าในด้านต่าง ๆ ของการดำรงชีวิต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีแหล่งงานและสถานศึกษาให้เลือกหลากหลาย เพราะกรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย การเลือกทำเลสำหรับการพัฒนาธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจึงถือได้ว่าเป็นเรื่องสำคัญที่ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนทั้งหลายต่างก็หวังผลประโยชน์ว่าจะได้รับผลตอบแทนกลับเป็นอย่างดี ทั้งนี้เพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการหาที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า (อพาร์ทเมนต์) ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากเศรษฐกิจของไทยในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ธุรกิจต่างๆ ในประเทศประสบปัญหาอย่างหนัก ผู้ประกอบการหลายรายปิดกิจการลง ทำให้เกิดปัญหาว่างงาน ประชาชนที่ว่างงานส่วนใหญ่ย้ายกลับภูมิลำเนาของตนเอง จึงส่งผลกระทบต่อธุรกิจอพาร์ทเมนต์มีห้องว่างเหลือเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ และปริมณฑล หลังจากประสบปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ รัฐบาลได้ออกนโยบายและมาตรฐานต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจให้ดีขึ้น ทำให้เศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัว ภาคธุรกิจมีการขยายตัวและจ้างมากขึ้น แรงงานต่างจังหวัดได้รับการว่าจ้างให้กลับมาทำงานในจังหวัดใหญ่ ๆ ที่ภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมมีการขยายตัว แรงงานเหล่านี้เป็นกลุ่มเป้าหมายหนึ่งของ

อะพาร์ตเมนต์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ตามแหล่งที่มีประชากรอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และมีการคมนาคมที่สะดวก (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553)

ปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ในด้านการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน ส่งผลให้ประชากรเคลื่อนย้ายเข้าสู่เมืองใหญ่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพฯ ที่มีโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ทำให้มีผู้ประกอบการธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์จำนวนมากสนใจดำเนินโครงการ และจัดหาที่ดินบริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เพราะเป็นที่คาดการณ์ว่าที่อยู่อาศัยบริเวณตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าจะเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น เนื่องจากได้รับความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าหาแหล่งงานและสถานศึกษา ขณะเดียวกันยังประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางอีกด้วย (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553)

ภัทรพล เวทยสุภรณ์ (2553) วิเคราะห์ว่า การจัดประเภทอะพาร์ตเมนต์ นอกจากจะใช้รูปแบบโครงการแล้ว ส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญไม่แพ้กันนั่นคือ ทำเลที่ตั้งโครงการ ซึ่งทำเลที่มีความน่าสนใจในการลงทุนก็คือทำเลที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ไม่ว่าจะเป็นนโยบายการพัฒนาจากภาครัฐที่ผลักดันให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ เช่น การตัดถนนเพิ่ม การขยายจราจรและโครงสร้างรถไฟฟ้า เป็นต้น สิ่งเหล่านี้ทำให้ความสามารถในการใช้ประโยชน์ของที่ดินรวมไปถึงสิ่งก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ในทำเลนั้นเปลี่ยนแปลงไป ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการคมนาคมที่ดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นปัจจัยที่แสดงถึงการเติบโตของทำเล เพราะการเดินทางที่สะดวกมากขึ้นนี้จะดึงดูดภาคเอกชนที่มองเห็นโอกาสในการลงทุนเข้ามาในพื้นที่เพื่อที่จะทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ โดยเฉพาะการพัฒนาในเชิงพาณิชย์ เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นเสมือนแม่เหล็กที่จะดึงดูดคนเข้ามาทำกิจกรรมในพื้นที่มากขึ้นและเมื่อนั้นก็จะเกิดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยตามมา (เชษฐพล มานิตย์, 2559)

สิ่งสำคัญในการลงทุนเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ก็คือผู้ประกอบการจะต้องประเมินความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ให้ได้และมองทำเลให้ขาดว่าทำเลนั้นเป็นทำเลที่พัฒนาแล้วมีความต้องการอยู่ตลอดหรือไม่หรือเป็นทำเลที่กำลังเติบโต แม้กระทั่งทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคต แต่ที่สำคัญก็คือต้องระมัดระวังเรื่องการมีที่อยู่อาศัยมากเกินไปเกินความต้องการในพื้นที่นั้น ๆ ในช่วงเวลาบางช่วง (เชษฐพล มานิตย์, 2559)

แม้ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีสัญญาณชะลอตัวตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านมา ต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน ทว่าในมุมมองของบริษัทที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ยังมองว่าสถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันยังไม่ถึงจุดวิกฤต อาทิ ยังมีความต้องการ (Demand) ที่อยู่อาศัยในบางทำเล โดยเฉพาะ 8 ทำเลเด่น ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า ได้แก่ (1) รัชดาภิเษก-ลาดพร้าว เป้าหมายคนทำงาน ย่านช้อปปิ้ง กินดื่ม (2) เตาปูน กลุ่มเป้าหมายคนทำงาน (3) มีนบุรี ย่านชุมชนเก่า คนท้องถิ่นที่อาศัยอยู่บริเวณนั้น

(4) วังบูรพา, วัดมังกร (5) อีสรภาพ (6) เจริญนคร โดยทั้ง 3 ย่านนี้เจาะกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวที่เข้ามากินดื่มและช้อปปิ้ง (7) สามย่าน กลุ่มเป้าหมายนักศึกษา คนทำงานที่เข้ามากิน ช้อป ศึกษาและใช้ เป็นสถานที่นัดพบ มีสวนสาธารณะ และ (8) ศรีนครินทร์ เป็นที่พักอาศัยที่มีแนวโน้มรองรับคนวัยทำงาน (กรุงเทพฯธุรกิจ, 2562)

จากการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภท เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ อะพาร์ต-เมนต์และหอพัก ยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มลูกค้าอย่างมาก ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการรายใหญ่และรายย่อยเข้ามาจับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งนี้แต่ละผู้ประกอบการจะมีการจับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกันออกไป ดังเช่น กลุ่มลูกค้าระดับบน กลุ่มลูกค้าระดับกลาง และกลุ่มลูกค้าระดับล่าง เป็นต้น โดยการลงทุนโครงการใหม่ ๆ ผู้ประกอบการควรดำเนินการบนพื้นฐานความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและโอกาสทางการแข่งขัน ความสำเร็จของธุรกิจในตลาดที่มีการแข่งขันสูงนั้น จะต้องอาศัยกลยุทธ์ขั้นเชิงการบริหารโครงการ โดยสร้างจุดขายที่โดดเด่น ทั้งในด้านผลิตภัณฑ์ การบริการ ราคา การส่งเสริมการขาย รวมถึงทำเลที่ตั้ง ที่จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ จากเหตุผลข้างต้นนี้ ทางผู้วิจัยจึงนำมาซึ่งการศึกษาวิจัยในหัวข้อแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครโดยทำการวิเคราะห์และลำดับปัจจัยความสำคัญในการคัดเลือกทำเลและนำเสนอเป็นแบบจำลองเพื่อให้การคัดเลือกทำเลมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

- 1.2.1 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า
- 1.2.2 วิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อเรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ของผู้ประกอบการ
- 1.2.3 เพื่อนำเสนอแบบจำลองการเลือกทำเลในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ งานวิจัยนี้เน้นศึกษาเกี่ยวกับเลือกศึกษาเฉพาะทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ในจังหวัดกรุงเทพมหานครเท่านั้น

1.3.2 ขอบเขตด้านทฤษฎี เลือกใช้การวิเคราะห์ผลโดยการคำนวณค่าน้ำหนักด้วยกระบวนการลำดับเชิงวิเคราะห์แบบประยุกต์ (Modified Analytic Hierarchy Process) หรือ modified AHP

1.3.3 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล งานวิจัยนี้จะเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการคัดเลือกที่ดินเพื่อทำการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าเพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นผู้ประกอบการพัฒนาโครงการเกี่ยวกับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ไม่น้อยกว่า 2 โครงการ โดยใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลและความคิดเห็น จำนวน 5 คน และเก็บข้อมูลแบบสอบถามจำนวน 150 คน

1.4 ระเบียบการวิจัย

1.4.1 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาแนวความคิด บทความ และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

1.4.2 คัดกรองตัวแปรที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์หาปัจจัยหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์และทำการสร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์

1.4.3 สัมภาษณ์ที่ใช้ในการเลือกแบ่งข้อมูลนำเข้าของแบบจำลองและระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลเพื่อพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า โดยการ ใช้แบบสอบถามในการเปรียบเทียบความสำคัญของแต่ละปัจจัยในแต่ละเกณฑ์การตัดสินใจจากนักลงทุนและผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า (อะพาร์ตเมนต์) เพื่อนำข้อมูลมาคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยโดยกระบวนการลำดับเชิงวิเคราะห์แบบประยุกต์ (Modified Analytic Hierarchy Process : Modified AHP)

1.4.4 สรุปผลการวิจัยและการนำเสนอแบบจำลองการคัดเลือกทำเลในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.5 กรอบตัวแปรของงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องของหลักเกณฑ์ในการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยสามารถสรุปเป็นกรอบตัวแปรของงานวิจัยได้ดังภาพที่ 1.1

ตัวแปรต้น	ตัวแปรตาม	ผลลัพธ์
<ul style="list-style-type: none"> - สถานที่ตั้ง (กรุงเทพตอนบน/กรุงเทพชั้นใน/กรุงเทพตะวันออก/กรุงเทพตะวันตกและกรุงเทพย่าน CBD) - ระดับราคาที่ดิน (บาท/ตร.ว) - ระดับราคาค่าเช่า (ห้อง/บาท) - ขนาดโครงการ (จำนวนห้องพัก) - ขนาดที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ระดับความสำคัญ (ค่าน้ำหนัก) ของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน - ระดับความสำคัญ (ค่าน้ำหนัก) ของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม - ระดับความสำคัญ (ค่าน้ำหนัก) ของเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ - ระดับความสำคัญ (ค่าน้ำหนัก) ของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน 	<p>แบบจำลองสำหรับการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร</p>

ภาพที่ 1.1 กรอบตัวแปรของงานวิจัย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนได้ทราบปัจจัยที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลและระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยในการคัดเลือกทำเลเพื่อนำไปพัฒนาธุรกิจอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

1.6.2 ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนได้แบบจำลองในการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาธุรกิจอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

1.6.3 ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า ให้มีที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงานหรือสถานศึกษา เพื่อความสะดวกสบาย

1.6.4 เป็นแหล่งข้อมูลประกอบการตัดสินใจสำหรับผู้สนใจลงทุนพัฒนาธุรกิจอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

1.7 นิยามศัพท์

ทำเลที่ตั้ง (Location) หมายถึง สถานที่ตั้งของสถานประกอบการเพื่อดำเนินกิจกรรมที่สามารถส่งเสริมและเอื้อประโยชน์ให้การดำเนินงานบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้โดยคำนึงถึงต้นทุนกำไร และปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจมีผลกระทบกับการศึกษาครั้งนี้ (วีณา ศรีเจริญ, 2558)

การเลือกทำเล (Location Selection) หมายถึง การจัดหาหรือสรรหาสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยคำนึงถึงกำไร ค่าใช้จ่าย พนักงาน ความสัมพันธ์กับลูกค้า ความสะดวกตลอดจนสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่ดีในตลอดระยะเวลาที่ประกอบธุรกิจนั้นๆ (อรทัย วานิชดี, 2545)

อะพาร์ตเมนต์ (Apartment) หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว หรือเรียกว่า อาคารอยู่อาศัยรวม (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543). ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

ผู้เชี่ยวชาญในการคัดเลือกทำเล หมายถึง ผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่มีความรู้และได้รับมอบหมายให้ทำการวิเคราะห์ศึกษาองค์ประกอบและปัจจัยต่างๆ ในการคัดเลือกทำเลเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาธุรกิจนั้นๆ (อรทัย วานิชดี, 2545)

ผู้ประกอบการ หมายถึง เจ้าของกิจการ หรือผู้ที่คิดริเริ่มจัดตั้งธุรกิจขึ้นมาเป็นของตนเอง มีการวางแผนการดำเนินงาน และดำเนินธุรกิจทุกด้านด้วยตนเอง โดยมองเห็นโอกาสทางธุรกิจและยอมรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เพื่อมุ่งหวังผลกำไรที่เกิดจากผลการดำเนินงานของธุรกิจตนเอง (Webster Dictionary, 2000, p.112)

กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (Analysis Hierarchy Process : AHP) หมายถึง การวิเคราะห์เพื่อการตัดสินใจหาทางเลือกที่ดีที่สุด โดยมีหลักการ คือ แบ่งโครงสร้างของปัญหาออกเป็นชั้น ๆ ชั้นแรก คือ การกำหนดเป้าหมาย และจึงกำหนดเกณฑ์ เกณฑ์ย่อย และทางเลือกตามลำดับ (Saaty, 1980)

บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาทฤษฎี แนวความคิด บทความ และงานเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ ซึ่งสามารถแยกเป็นประเด็นและหัวข้อสำคัญ ได้ดังนี้

- 2.1 ความรู้เรื่องเกี่ยวกับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์
- 2.2 ลักษณะทางกายภาพ ของพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร
- 2.3 ทฤษฎีการเลือกทำเลที่ตั้งและกรอบแนวความคิดด้านปัจจัยการเลือกทำเลที่ตั้ง
- 2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)
- 2.5 แบบจำลองในการคัดเลือกโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)
- 2.6 ข้อเสนอที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

2.1 ความรู้เกี่ยวกับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ (Apartment)

2.1.1 คำจำกัดความอะพาร์ตเมนต์

อะพาร์ตเมนต์ คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว หรือเรียกว่าอาคารพักอาศัยรวม

2.1.2 ประเภทของอะพาร์ตเมนต์ (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553)

ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในตลาด จำแนกออกเป็นระดับต่าง ๆ ดังนี้

2.1.2.1 ระดับพิเศษ (Deluxe) อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระดับพิเศษนี้ ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจการค้าใจกลางเมือง ภายในห้องพักประกอบไปด้วยห้องพักที่ตกแต่งอย่างสวยงามหรูหราตั้งแต่ 3 ห้องขึ้นไป ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น ห้องเตรียมอาหาร และห้องน้ำ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า พรหม เป็นต้น นอกจากนี้ภายในพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังมีบริการต่าง ๆ ไว้คอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพัก เช่น บริการระบบรักษาความปลอดภัย บริการซัก-รีด ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร ร้านหนังสือ ที่จอดรถ เป็นต้น

2.1.2.2 ระดับสูง (First Class) อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระดับนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ามากนัก การตกแต่งห้องพักสวยงามหรูหราใกล้เคียงกับอะพาร์ตเมนต์ระดับพิเศษ (deluxe) แต่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่น้อยกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น นอกจากนี้ภายในพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังมีบริการต่าง ๆ ไว้คอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพัก เช่น บริการระบบรักษาความปลอดภัย บริการซัก-รีด ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร ร้านหนังสือ ที่จอดรถ เป็นต้น

2.1.2.3 ระดับกลาง (Middle Class) อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระดับกลางส่วนใหญ่ตั้งอยู่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจการค้ามากนัก มีความสะดวกในการเดินทางเข้า – ออก อะพาร์ตเมนต์ ภายในห้องพักประกอบด้วย ห้องพักประมาณ การตกแต่งห้องพักสวยงามหรูหราใกล้เคียงกับอะพาร์ตเมนต์ระดับพิเศษ (Deluxe) แต่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่น้อยกว่า มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า เช่น ห้อง ห้องรับแขก ห้องเตรียมอาหาร แต่มีขนาดเล็กและความหรือน้อยกว่าอะพาร์ตเมนต์ระดับสูง (First Class) มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น นอกจากนี้ภายในพาร์ทเมนต์ให้เช่ายังมีบริการต่าง ๆ ไว้คอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพัก เช่น บริการระบบรักษาความปลอดภัย บริการซัก-รีด ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร ที่จอดรถ เป็นต้น

2.1.2.4 ระดับธรรมดา (Low Middle Class) อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระดับกลาง ส่วนใหญ่ตั้งอยู่แหล่งชุมชน ซึ่งอยู่ไม่ห่างจากย่านธุรกิจการค้าเท่าใดนัก มีความสะดวกในการเดินทางเข้า – ออก อะพาร์ตเมนต์ ภายในห้องพักประกอบด้วย ห้องพัก 1 ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องเตรียมอาหาร และห้องน้ำขนาดเล็กพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น นอกจากนี้อะพาร์ตเมนต์ให้เช่ายังมีบริการต่าง ๆ ไว้คอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าพัก เช่น บริการระบบรักษาความปลอดภัย บริการซัก-รีด ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร ที่จอดรถ เป็นต้น

2.1.2.5 ระดับล่าง (Low Class) อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระดับนี้มักตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนใกล้สถานศึกษา หรือโรงงานอุตสาหกรรม ไปจนถึงบริเวณชานเมือง และมักตั้งอยู่ในซอย การเข้า – ออกจึงไม่สะดวกเท่าที่ควร ห้องพักภายในอะพาร์ตเมนต์ประกอบด้วย ห้องพักเพียงห้องเดียวที่เป็นทั้งห้องนอน ห้องรับแขก ห้องนั่งเล่น และห้องเตรียมอาหาร โดยมีห้องน้ำแยกต่างหากออกจากตัวห้องภายในห้องมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โทรทัศน์ เครื่องปรับอากาศ พัดลมเพดาน ตู้เย็น เครื่องนอน ตู้เสื้อผ้า เป็นต้น อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าระดับนี้มักไม่มีบริการพิเศษอื่น ๆ นอกจากที่จอดรถ ซึ่งส่วนใหญ่ก็มีไม่เพียงพอกับความต้องการของผู้เช่า

2.1.3 ระดับอัตราค่าเช่าอะพาร์ตเมนต์ (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553)

จากการแบ่งอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าออกเป็น 3 ระดับ อัตราค่าเช่าห้องพักในแต่ละระดับจึงมีความแตกต่างกัน ดังนี้

ระดับของห้องพัก	อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือน	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
ระดับพิเศษ (Deluxe)	60,000 บาทขึ้นไป	ลูกค้ารายได้สูง
ระดับสูง (First class)	30,000 – 60,000 บาท	ลูกค้ารายได้สูง
ระดับกลาง (Middle class)	10,000 – 30,000 บาท	ลูกค้ารายได้สูงหรือกลุ่มลูกค้ารายได้ปานกลาง
ระดับธรรมดา (Low middle class)	5,000 – 9,000 บาท	กลุ่มลูกค้ารายได้ปานกลาง
ระดับล่าง (Low class)	ต่ำกว่า 5,000 บาท	กลุ่มลูกค้ารายได้ต่ำ

ภาพที่ 2.1 ประเภทของอะพาร์ตเมนต์และระดับอัตราค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์

สถานที่ตั้ง ขนาดห้องพัก คุณภาพของวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้าง เพอร์นิเจอร์ตกแต่ง และบริเวเสริมต่าง ๆ ภายในอะพาร์ตเมนต์มีความสัมพันธ์กับการกำหนดอัตราค่าเช่าห้องพัก เช่น อะพาร์ตเมนต์ในย่านใจกลางเมืองที่มีห้องพักให้เลือกหลายขนาด และตกแต่งด้วยเพอร์นิเจอร์ที่สวยงามหรูหรา จะมีอัตราค่าเช่ากว่าอะพาร์ตเมนต์ย่านชานเมือง เป็นต้น นอกจากนี้การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ต้องเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์คู่แข่งชั้นในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งอัตราค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าที่มีมากในกรุงเทพมหานคร คือ ประมาณ 1,000 – 5,000 บาทต่อเดือน เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบอาชีพ นักเรียน นักศึกษา พนักงานบริษัทเอกชน พนักงานโรงงาน พนักงานห้างสรรพสินค้า และมีรายได้ประมาณ 15,000 บาท โดยสามารถตัดสินใจเช่าพักได้ง่ายในระดับราคาดังกล่าว

2.1.4 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553)

ลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจอพาร์ตเมนต์ให้เช่า แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ ๆ ตามระดับรายได้ ได้แก่

2.1.3.1 กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง คือ มีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 40,000 บาทขึ้นไป ลูกค้ากลุ่มนี้มีทั้งภูมิลำเนาในต่างจังหวัด และผู้ที่มีบ้านพักอาศัยอยู่ไกลจากสถานที่ทำงาน พฤติกรรมของลูกค้าส่วนใหญ่ต้องการความเป็นส่วนตัวในการเช่าพัก จึงเลือกเช่าอะพาร์ตเมนต์ระดับพิเศษ (Deluxe) หรืออะพาร์ตเมนต์ระดับสูง (First class) หรืออะพาร์ตเมนต์ระดับธรรมดา (Middle class) ซึ่งเป็นห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีการตกแต่งห้องพักที่หรูหรา มีระบบความปลอดภัยที่ดี มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจการค้า และสามารถเดินทางไปทำงานได้สะดวก กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้สูง เช่น เจ้าหน้าที่บริหารระดับกลางถึงระดับสูงของบริษัทเอกชน เจ้าหน้าที่สายการบินต่าง ๆ พนักงานบริษัทเอกชนที่มีรายได้สูง และชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย เป็นต้น

2.1.3.2 กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง คือ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่เดือนละ 20,000 บาทแต่ไม่เกิน 40,000 บาท ลูกค้ากลุ่มนี้โดยส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด หรือผู้ที่มีบ้านพักอาศัยอยู่ไกลจากสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา ลูกค้าส่วนใหญ่จึงเลือกอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าที่เดินทางไปสถานศึกษา และที่ทำงานได้สะดวก มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีระบบความปลอดภัยที่ดี กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้ปานกลาง เช่น พนักงานบริษัทเอกชน นักเรียนหรือนักศึกษามหาวิทยาลัยที่มีฐานะดี รวมทั้งผู้ที่ประกอบอาชีพอิสระ เช่น นักแสดง นักร้อง เป็นต้น

2.1.3.3 กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อย คือ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่เดือนละ 5,000 - 20,000 บาท ลูกค้ากลุ่มนี้โดยส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด แต่เข้ามาประกอบอาชีพหรือศึกษาต่อในเขตเมืองใหญ่ ลูกค้าจึงเลือกห้องพักที่มีราคาถูก สะดวกต่อการเดินทางไปสถานศึกษาและที่ทำงาน ทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชน เช่น ตลาดสด ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น และมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีพอสมควร กลุ่มลูกค้าที่มีระดับรายได้น้อย เช่น นักเรียนหรือนักศึกษา พนักงานโรงงาน พนักงานบริษัทในย่านชานเมือง พนักงานบริการอาหารในโรงแรม ร้ายอาหาร หรือมาค้าในตลาดสด รวมทั้งประชาชนทั่วไปที่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด เป็นต้น

2.1.5 ศึกษาข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดิน มีความสำคัญกับการทำธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า แต่ก็เชื่อว่าที่ดินทุกทำเลจะสามารถสร้างอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าได้เสมอไป เนื่องจากในบางพื้นที่อาจจะมีข้อจำกัดและข้อบังคับทางกฎหมาย ดังนั้น ก่อนการลงทุนก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่มีอยู่ ผู้ประกอบการควรศึกษาและตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

2.1.5.1 ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ว่าที่ดินหรืออาคารที่จะก่อสร้าง สามารถดำเนินการได้หรือไม่

2.1.5.2 ตรวจสอบแนวโครงการเวนคืนที่ดินกับหน่วยงานราชการ เช่น กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง กรมโยธาธิการ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย องค์การรถไฟฟ้ามหานคร แผนผังคมนาคมตามกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

2.1.5.3 ตรวจสอบที่ดินว่าอยู่ในบริเวณที่มี กฎกระทรวง เทศบัญญัติหรือข้อบัญญัติ เรื่อง ห้ามก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทหรือไม่

2.1.5.4 ตรวจสอบที่ดินบริเวณดังกล่าว มีกฎหมายของหน่วยงานราชการอื่นที่ห้ามก่อสร้าง หรือมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร นอกเหนือจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่ เช่น บริเวณเขตปลอดภัยทางอากาศของท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย บริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศของกรมการบินพาณิชย์ บริเวณเขตปลอดภัยทางการทหาร กองวิทยากร กรมช่างโยธาทหารอากาศ, บริเวณเขตปลอดภัยทางการทหาร ของกองทัพบก, บริเวณแนวเขตเดินสายไฟของการไฟฟ้าแห่งประเทศไทย เป็นต้น

2.1.5.5 ตรวจสอบพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2532 ว่าอาคารที่จะทำการก่อสร้าง เข้าข่ายต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่ เนื่องจากอาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป จะต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ ก่อนจึงจะยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อกรุงเทพมหานครได้

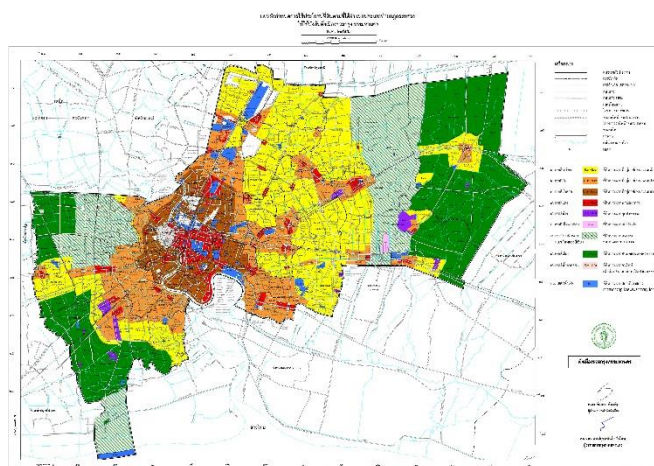
2.1.5.6 ตรวจสอบและศึกษากฎหมายควบคุมอาคาร ในเรื่องการกำหนดแนวอาคารตามประเภทการใช้สอย หากมีข้อสงสัยเรื่องกฎหมายอาคาร หรือการออกแบบอาคาร ผู้ประกอบการสามารถนำโฉนดที่ดินพร้อมทั้งแบบอาคารเข้าปรึกษาและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่ศูนย์บริการให้คำปรึกษาก่อนการขออนุญาต กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา หรือสำนักเขตพื้นที่

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อกำหนด โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ 8 ประเภท แต่ผู้วิจัยจะกล่าวถึงเฉพาะส่วนที่เป็นประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

- (1) ที่ดินประเภท ย.1 – ย.4 (สีเหลือง) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทหนาแน่นน้อย
- (2) ที่ดินประเภท ย.5 – ย.7 (สีส้ม) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

(3) ที่ดินประเภท ย.8 – ย.10 (สีน้ำตาล) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่ดินประเภทนี้ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ได้ไม่เกินร้อยละสิบ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการตามที่กำหนด ดังแสดงรูปภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1 ภาพแสดงผังสีในเขตกรุงเทพมหานคร



2.1.6 การศึกษาและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม, 2553)

ผู้ประกอบการสามารถศึกษาและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของโครงการได้ง่าย ๆ โดยการสำรวจและเก็บข้อมูลด้วยตนเอง หรือจ้างผู้อื่นให้เก็บข้อมูลด้วยการลงพื้นที่พูดคุยสอบถามจากผู้ดูแลอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า ผู้พักอาศัยในอะพาร์ตเมนต์ใกล้เคียง และกลุ่มเป้าหมายตามคำถามที่เตรียมไว้พร้อมจดบันทึกคำตอบ ทั้งนี้ การสำรวจจะพิจารณาจากพื้นที่ที่ใช้ออกสร้างอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า และขยายรัศมีจากจุดพื้นที่ก่อสร้างออกไปภายในระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร สิ่งที่ต้องพิจารณาในการสำรวจข้อมูลประกอบ (ธวัชชัย, 2547)

2.1.6.1 พื้นที่ที่จะสร้างอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า ผู้ประกอบการควรสำรวจพื้นที่ว่า ตั้งอยู่ในทำเลที่แวดล้อมไปด้วยโรงงานอุตสาหกรรม ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล มหาวิทยาลัยหรือไม่ เพราะสภาพแวดล้อมเหล่านี้บ่งบอกถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่จะมาเช่าอะพาร์ตเมนต์

2.1.6.2 จำนวนประชากร โดยอาจจะสอบถามจากสำนักงานเขตพื้นที่ว่าบริเวณดังกล่าวมีประชากรจำนวนเท่าใด และประกอบอาชีพอะไรบ้าง เพื่อนำมาเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของตลาด

2.1.6.3 ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าบริเวณใกล้เคียง โดยสำรวจถึงสิ่งต่อไปนี้

- (1) ตั้งอยู่ในซอยหรือริมถนนใหญ่ และมีการคมนาคมเป็นอย่างไร
- (2) อะพาร์ตเมนต์นั้นมีห้องเช่ากี่ขนาด แต่ละขนาดมีราคาและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก แตกต่างกันอย่างใด
- (3) มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนหรือไม่ และมีอัตราค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าและค่าบริการโทรศัพท์ เป็นอย่างไร
- (4) เป็นแหล่งชุมชนหรือไม่ เช่น มีความเป็นเมือง มีระบบคมนาคมสะดวก มีห้างสรรพสินค้า ตลาดสด เป็นต้น
- (5) เงื่อนไขการเช่าห้องพักเป็นอย่างไร เช่น การวางเงินมัดจำ จำนวนผู้พักอาศัยต่อห้อง กำหนดเวลาเข้า-ออก ของอะพาร์ตเมนต์ แบ่งแยกชาย-หญิง หรือไม่
- (6) ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบรักษาความสะอาดเป็นอย่างไร
- (7) ปัญหาของผู้เช่าอะพาร์ตเมนต์ที่ผู้ประกอบการเดิมประสบอยู่
- (8) ลูกค้าส่วนใหญ่ที่เช่าพักเป็นกลุ่มใด
- (9) จำนวนชั้น จำนวนห้องทั้งหมด และจำนวนห้องที่มีคนเข้าพัก

2.1.7 ประสบการณ์ในการเลือกโลเคชั่น (เศรษฐกิจวัยรุ่น อสังหา, 2560)

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ Key Success สำคัญคือ โลเคชั่น โลเคชั่น และโลเคชั่น ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ถ้าอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อาศัย หรือ “ยิ่งอยู่ใกล้” สถานที่ทำงาน หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันหรือเส้นทางคมนาคม มากเท่าไรยิ่งดี ตอบสนองความต้องการผู้เช่ายังมีมูลค่า สำหรับมือใหม่ แนะนำให้เลือกโลเคชั่นที่เราถนัด (เช่นใกล้ที่ทำงาน) หรือสนใจเจาะข้อมูลลงลึกด้วยการเดินสำรวจด้วยตัวเองหลายๆ ทาง

วิเคราะห์โดยยึดหลักการ Traffic = Business นั้นหมายถึงยิ่งชุมชนมีความแออัดหนาแน่นเท่าไร ธุรกิจก็จะเกิดมูลค่ามีความต้องการมากขึ้นเท่านั้น ต้องระบุพื้นที่ตลาด (Catchment Area) ให้ได้ก่อน ที่ตั้งในรัศมี 100 เมตร พิจารณาดูก่อนว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกทั้ง 6 สาธารณูปโภค (6E) ครบไหม ดังนี้

1. Employemn มีออฟฟิศสำนักงาน แหล่งจ้างงาน มีธนาคาร
2. Eduction มีมหาวิทยาลัย มีโรงเรียนขนาดใหญ่ใหม่
3. Entertainment มี 7-11 ห้างสรรพสินค้า มีคอมมูนิตี้มอลล์ใหม่
4. Express มีวินมอเตอร์ไซด์ มีรถไฟฟ้า มีรถสองแถว หรือมีสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน
5. Emerging ในอนาคต 1ปี, 3ปี, 5ปี ข้างหน้ามีห้างสรรพสินค้ามาลงหรือมีออฟฟิศ
6. Environment มีสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นอย่างไรโดย 1 กิโลเมตรแรก จริง ๆ ถ้าเป็นคนไทยต้องบอกว่า 400-800 เมตรแรกจะเป็นระยะการเดินทาง แล้วถัดมา 1 กิโลเมตรถึงจะเป็นระยะ Mass Transit ก็จะเป็นในส่วนของรถเมล์ รถสองแถว วินมอเตอร์ไซด์ แล้วก็ 3-5 กิโลเมตรเป็นรถยนต์ส่วนตัว

2.1.8 รูปแบบอาคารและการให้บริการอะพาร์ตเมนต์ (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553)

รูปแบบอาคารอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

2.1.8.1 อาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถว คือ การนำอาคารพาณิชย์มาดัดแปลงเป็นอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า โดยทำการปรับปรุงพื้นที่ว่างให้เป็นห้องพักขนาดประมาณ 4 X 3 ม. หรือ 12 ตารางเมตร และปรับปรุงทางเข้า – ออก ให้อยู่ด้านข้างตัวอาคาร ไม่มีห้องนั่งเล่นรวม ห้องพักมีทั้งแบบติดพัดลมและห้องพักติดเครื่องปรับอากาศ มักไม่มีห้องน้ำภายในห้องพักจึงต้องใช้ห้องน้ำรวม ทั้งอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าประเภทนี้จะมัลักษณะคล้ายกับหอพักรวม คือ สามารถอยู่ได้ทั้งชายและหญิง และไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า – ออก ของอะพาร์ตเมนต์

2.1.8.2 อาคารที่ก่อสร้างไม่เกิน 5 ชั้น คือ อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 20 ห้องขึ้นไป (จำนวนห้องพักขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ในการก่อสร้างอาคารและขนาดของห้องพัก) ห้องพักมีขนาดกว้างประมาณ 4 X 5 เมตร หรือประมาณ 20 ตารางเมตร ภายในห้องพักประกอบด้วย ห้องน้ำและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ตู้เสื้อผ้า เครื่องนอน โต๊ะเครื่องแป้ง พัดลม เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น นอกจากนี้ภายในอะพาร์ตเมนต์ให้เช่ายังมีห้องนั่งเล่นรวม ที่จอดรถ ร้านค้า ร้านซักอบรีด ไว้ให้บริการแก่ผู้เช่า อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าลักษณะนี้สามารถพักได้ทั้งหญิงและชาย โดยแต่ละห้องพักอาศัยได้ไม่เกิน 3 คน และไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า – ออกของอะพาร์ตเมนต์

2.1.8.3 อาคารที่ก่อสร้างสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป คือ อะพาร์ตเมนต์ให้เช่าที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 50 ห้องขึ้นไป (จำนวนห้องพักขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ในการก่อสร้างอาคารและขนาดของห้องพัก) ห้องพักมีขนาดกว้างประมาณ 4 X 5.5 เมตร หรือประมาณ 22 ตารางเมตรขึ้นไป ภายในห้องพักมีห้องน้ำและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ตู้เสื้อผ้า เครื่องนอน โต๊ะเครื่องแป้ง โต๊ะหนังสือ เครื่องทำน้ำอุ่น พัดลม เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น นอกจากนี้ภายในอะพาร์ตเมนต์ให้เช่ายังมีห้องนั่งเล่นรวม ที่จอดรถ ร้านค้า ร้านอาหาร ร้านซักอบรีด ร้านเสริมสวย ฯลฯ ไว้ให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างครบครัน

2.1.9 ศึกษาข้อกำหนดและหลักด้านงานวิศวกรรม (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553)

การก่อสร้างอพาร์ตเมนต์มีข้อกำหนด และหลักด้านงานวิศวกรรมบางประเด็นที่น่าสนใจ ผู้ประกอบการควรเรียนรู้และทำความเข้าใจให้ชัดเจนเพื่อป้องกันความยุ่งยากที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง อีกทั้งยังช่วยให้ผู้ประกอบการประหยัดต้นทุนการก่อสร้างได้อีกด้วย ตัวอย่างเช่น (ธวัชชัย, 2546)

2.1.9.1 ทางเข้าออกโครงการก่อสร้างเล็กและแคบมากเกินไป มีผลทำให้ต้นทุนค่าดำเนินงานก่อสร้างสูงขึ้น เช่น ทางเข้าโครงการเล็กและแคบทำให้รถไม่สามารถบรรทุกที่เสาชემียาวเข้าโครงการได้ ผู้ประกอบการจึงต้องเปลี่ยนมาใช้เสาชემิแฉะแทน ซึ่งเชมิแฉะมีค่าใช้จ่ายแพงกว่าและใช้ระยะเวลาดำเนินการนานกว่าการใช้เสาชემียาว

2.1.9.2 การก่อสร้างอาคารขึ้นอยู่กับความกว้างของถนนที่ติดพื้นที่ก่อสร้าง เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง ระบุว่า การก่อสร้างอาคารต้องมีระยะถอยถ่วงในการก่อสร้างและจำกัดความสูงของอาคาร โดยอาคารที่ก่อสร้างจะมีความสูงไม่เกิน 2 เท่าของความกว้างของถนนกับระยะถอยถ่วง

2.1.9.3 การก่อสร้างอาคารสูงเกิน 16 เมตร นับจากพื้นดินขึ้นไปจะต้องมีลิฟท์โดยสาร แต่เนื่องจากลิฟท์โดยสารมีราคาแพง จึงทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นไปด้วย ดังนั้นตั้งแต่เริ่มออกแบบผู้ประกอบการจะต้องศึกษาความต้องการของผู้เช่าว่า มีความพอใจที่จะใช้ลิฟท์มากน้อยเพียงใด เพราะถ้ามีลิฟท์ให้บริการ ค่าเช่าห้องก็จะมีราคาสูง ซึ่งราคาที่สูงขึ้นนี้ผู้เช่าจะยอมรับได้หรือไม่ ทั้งนี้ ถ้าผู้ประกอบการใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างที่ใช้เสาและคานบนพื้นที่ก่อสร้างที่ถูกจำกัดความสูงไม่เกิน 16 เมตร อาจจะสามารถก่อสร้างได้ 4 ชั้นและไม่ต้องมีลิฟท์ แต่ถ้าใช้เทคโนโลยีก่อสร้างแบบระบบพื้นแรงดึง (Post Tension) จำให้ให้ก่อสร้างได้ 5 ชั้น บนความสูงไม่เกิน 16 เมตร

2.1.9.4 ระยะห่างระหว่างเสาอาคารไม่ควรเกิน 5-6 เมตร เนื่องจากทำให้สิ้นเปลืองโครงสร้าง เช่น ถ้าใช้เทคโนโลยีแบบระบบพื้นอัดแรง (Post Tension) ทำให้ต้องใช้เหล็กเส้นใหญ่ขึ้น พื้นต้องหนาขึ้น ถ้าใช้ระบบคานต้องใช้คานที่ใหญ่และหนาขึ้น ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น

2.1.9.5 พื้นที่ทางเดินภายในอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารการก่อสร้าง ได้กำหนดให้ภายในอาคารต้องมีทางเดินภายในอาคาร กรณีอาคารมีการก่อสร้างห้อง 2 ฟัง ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้าง 2 เมตร แต่ถ้ากรณีอาคารมีการก่อสร้างห้องเพียงฝั่งเดียว ทางเดินภายในอาคารต้องมีความกว้าง 1.5 เมตร

2.1.9.6 พื้นที่จอดรถ ตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง ได้กำหนดให้มีพื้นที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 120 ตร.ม. ดังนั้นถ้ามีพื้นที่ใช้สอยรวมภายในอาคารที่ก่อสร้าง 1,200 ตร.ม. จะต้องจัดให้มีพื้นที่จอดรถไม่ต่ำกว่าจะเป็นพื้นที่ภายในอาคาร หรือภายนอกอาคาร จำนวน 10 คัน

2.2 ลักษณะทางกายภาพ ของพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพฯ เป็นเมืองหลวงของประเทศและเป็น "มหานคร" ที่เป็นศูนย์กลางความเจริญทุกด้าน โดยแนวนโยบายการพัฒนาระดับประเทศของภาครัฐ มุ่งเน้นขยายการพัฒนาในด้านต่างๆ ไปในเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง 5 จังหวัด คือ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม เนื่องจากพื้นที่ของความเป็นเมืองหลวงและกิจกรรมต่างๆ มีความต่อเนื่องกันจนเรียกได้ว่าเป็นเมืองเดียวกันในทุกด้าน

2.2.1 การแบ่งโซนของกรุงเทพมหานคร (ศูนย์ข้อมูลกรุงเทพมหานคร, 2563) สำหรับกรุงเทพมหานคร ถูกแบ่งเป็น 5 โซน (ตามหลักการบริหารงาน) ซึ่งแต่ละโซนจะมีสิ่งแวดล้อม ความสะดวกสบายเรื่องการคมนาคม และบรรยากาศที่แตกต่างกันออกไป ดังนี้

2.2.1.1 เขตกรุงเทพฯตอนบน ประกอบด้วย เขตดอนเมือง หลักสี่ สายไหม บางเขน คลองสามวา และเขตหนองจอก ลักษณะที่อยู่อาศัยสำหรับโซนกรุงเทพฯตอนบน โดยราคาที่พักอาศัยย่านนี้จะแปรผันตามสภาพเศรษฐกิจและสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ อาทิ หากที่พักดังกล่าว อยู่ติดถนนเส้นหลักหรืออยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า BTS (ที่กำลังก่อสร้าง) ราคาจะขยับสูงกว่าที่พักที่อยู่ในซอยลึก การเดินทางแม้การเดินทางจะไม่ค่อยสะดวกมากนัก แต่ก็มีบริการสาธารณะอย่างรถเมล์ รถตู้ ให้เลือกใช้บริการอยู่ และเชื่อว่าในอนาคตการเดินทางของประชาชนที่พักอาศัยในย่านนี้จะมีความสะดวกสบายมากขึ้น เมื่อสถานีรถไฟฟ้า BTS ที่กำลังก่อสร้างเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในเร็ววันนี้

2.2.1.2 เขตกรุงเทพฯชั้นใน ประกอบด้วย ประกอบด้วย เขตบางซื่อ จตุจักร ลาดพร้าว ดุสิต พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม และเขตคันนายาว ลักษณะที่อยู่อาศัย สำหรับโซนชั้นใน แม้จะไม่ใช่อำเภอธุรกิจโดยตรง แต่ถือว่าเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว การเดินทางมีทั้งรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้า MRT แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ เข้าถึงบาง ส่วน และบริการรถขนส่งสาธารณะ อย่างรถเมล์ รถสองแถว รถตู้ เรือโดยสาร หรือแม้กระทั่งแท็กซี่ที่ติดตั้งสถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพ (หมอชิต) ส่งผลให้ราคาคอนโด หอพัก หรือบ้านในโซนนี้ ปรับราคาเพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการเช่าหรือซื้อ

2.2.1.3 เขตกรุงเทพฯตะวันออก ประกอบด้วย เขตสวนหลวง พระโขนง บางนา ประเวศ สะพานสูง มีนบุรี และเขตลาดกระบัง ซึ่งลักษณะที่อยู่อาศัย แม้ไม่ใช่อำเภอธุรกิจโดยตรง แต่ถือว่าเป็นย่านที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว ด้วยเริ่มมีรถไฟฟ้า BTS เข้าถึงบ้าง แม้ยังไม่เปิดให้บริการก็ตาม การเดินทาง ย่านกรุงเทพฯ ตะวันออก ในบางเขตอย่าง “เขตพระโขนง” และ “เขตบางนา” มีรถไฟฟ้า BTS วิ่งผ่านรวม 5 สถานีด้วย และคาดว่าอีกไม่เกิน 4 ปี โครงการรถไฟฟ้า BTS จะสามารถเปิดให้บริการได้ อาทิ สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี สายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง แต่ในระหว่างนั้น ประชาชนที่พักอยู่ในย่านนี้ สามารถใช้บริการรถสาธารณะที่วิ่งผ่านในเส้นนี้ก่อนได้

2.2.1.4 เขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี ประกอบด้วย ประกอบด้วย เขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน หนองแขม บางแค ภาษีเจริญ ทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน ลักษณะที่อยู่อาศัยพื้นที่โซนนี้ส่วนใหญ่เป็นย่านธุรกิจ ย่านการค้า ตลอดจนอาคารสำนักงาน คล้ายคลึงกับเขตกรุงเทพฯย่านศูนย์การธุรกิจ การเดินทาง ค่อนข้างที่จะสะดวกสบาย มีการรองรับของระบบรถไฟฟ้าหลายสาย อาทิ รถไฟฟ้าสายสีทอง ที่มีความคืบหน้าไปมากกว่า 90% แล้ว จะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคม 2563

2.2.1.5 เขตกรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) ประกอบด้วย เขตวัฒนา คลองเตย ยานนาวา บางคอแหลม สาทร บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ และพระนคร

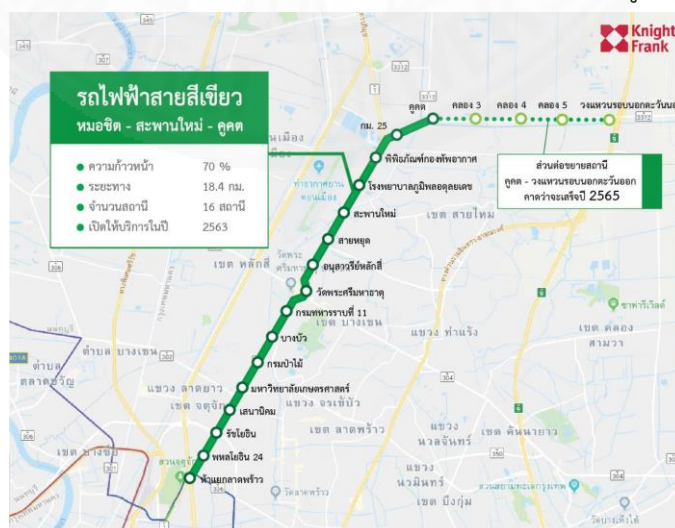
ลักษณะที่อยู่อาศัย เนื่องจากพื้นที่โซนนี้ส่วนใหญ่เป็นย่านธุรกิจ ย่านการค้า และมีสถาบันการศึกษาชื่อดังอีกหลายแห่ง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยโซนนี้ไม่ว่าจะเป็นคอนโด หอพัก บ้านเช่า ตลอดจนอาคารสำนักงาน มีราคาค่อนข้างสูงมาก เมื่อเปรียบเทียบกับโซนอื่น ๆ ของกรุงเทพฯ การเดินทาง เรียกว่าเป็นจุดศูนย์กลางคมนาคมในกรุงเทพฯ เลยก็ว่าได้ เพราะมีทั้งรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้า MRT แอร์พอร์ตเรลลิงก์ และบริการรถขนส่งสาธารณะ อย่างรถเมล์ รถสองแถว รถตู้ เรือโดยสาร หรือแม้กระทั่งเป็นที่ตั้งสถานีรถไฟหัวลำโพง และสถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพฯ (เอ็กมัย) แต่ถึงเดินทางง่าย รถก็ติดสุด ๆ เช่นกัน

2.2.2 ความคืบหน้ารถไฟฟ้า BTS/MRT (Editor, 2563)

การก่อสร้างรถไฟฟ้าขนส่งสาธารณะหรือรถไฟฟ้า BTS MRT ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการชะลอตัวและเลื่อนกำหนดการเปิดให้บริการออกไป เนื่องจากพิษเศรษฐกิจจากโควิด-19 และมาตรการเคอร์ฟิว

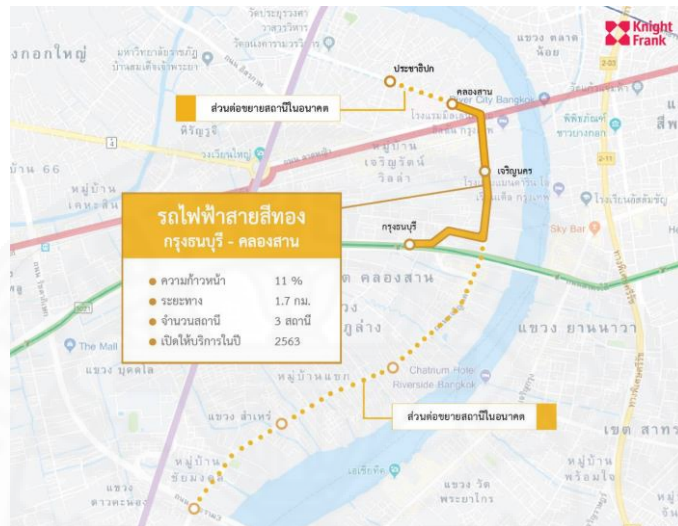
เริ่มจาก ความคืบหน้ารถไฟฟ้า สายสีเขียวเหนือ (ช่วงหมอชิต สะพานใหม่ คูคต) มีการเปิดให้บริการสถานีห้าแยกลาดพร้าวแล้ว ตั้งแต่เดือนสิงหาคม ปี 2562 และต่อมาเปิดให้บริการเพิ่มเติมอีก 4 สถานี คือสถานีพหลโยธิน 24 สถานีรัชโยธิน สถานีเสนานิคม และสถานี ม.เกษตร โดยภายในเดือนมิถุนายน 2563 จะเปิดให้บริการอีก 4 สถานี คือ สถานีกรมป่าไม้ จนถึง สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ และคาดการณ์ว่าจะเปิดสถานีที่เหลือ ครบทั้งเส้นทาง รวม 16 สถานี ภายในเดือน ธันวาคม ปี 2563 ดังภาพที่ 2.3

ภาพที่ 2.3 ภาพแสดงผังรถไฟฟ้าสายสีเขียวเหนือ (ช่วงหมอชิต สะพานใหม่ คูคต)



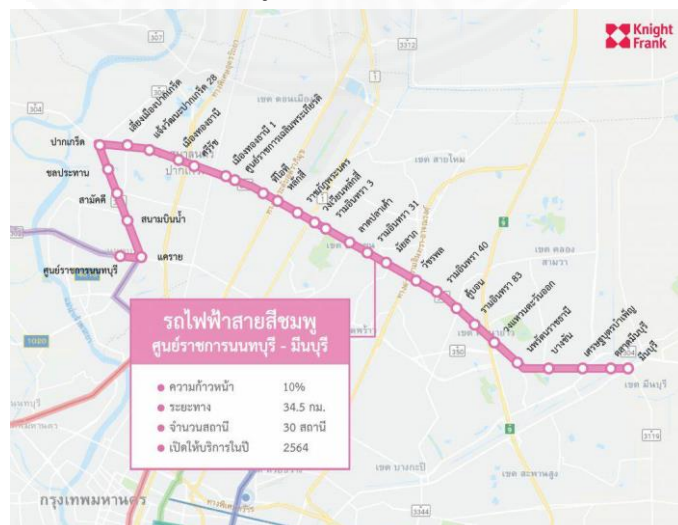
สายสีทอง ช่วงกรุงธนบุรี คลองสาน จำนวนรวม 3 สถานี มีความคืบหน้าไปกว่ากว่า 90% แล้ว จะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคม 2563 เก็บค่าโดยสาร 15 บาทตลาดสาย ดังภาพที่ 2.4

ภาพที่ 2.4 ภาพแสดงผังรถไฟฟ้าสายสีทอง



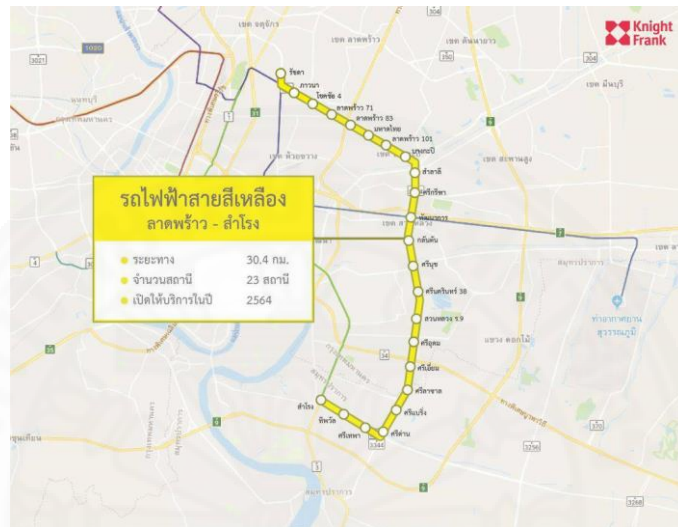
สายสีชมพู ช่วงแคราย มีนบุรี เริ่มการก่อสร้างมาตั้งแต่ปี 2561 โดยขณะนี้ในเดือน เมษายน ปี 2563 มีความก้าวหน้าการก่อสร้างรวมกว่า 54% ตั้งเป้าหมายการเปิดให้บริการภายใน เดือนตุลาคม ปี 2564 ดังภาพที่ 2.5

ภาพที่ 2.5 ภาพแสดงผังรถไฟฟ้าสายสีชมพู



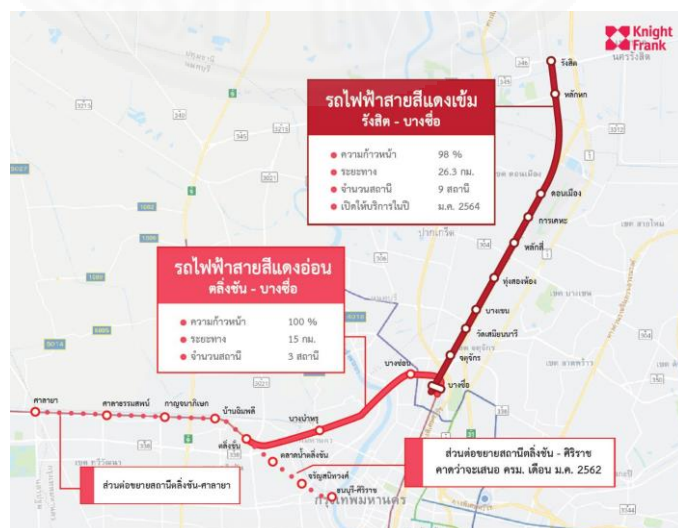
สายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว สำโรง จากเดิมที่มีกำหนดว่าจะเปิดให้บริการในเดือน ตุลาคม ปี 2564 แต่เนื่องจากการเข้าพื้นที่ล่าช้าและการขยายเวลาก่อสร้างส่งผลให้ต้องเลื่อนการเปิด เติมนรถไปในปี 2565 ความคืบหน้าก่อสร้างในปัจจุบัน มากกว่า 55% ดังภาพที่ 2.6

ภาพที่ 2.6 ภาพแสดงผังรถไฟฟ้าสายสีเหลือง



สายสีแดงเข้ม ช่วงตลิ่งชัน บางซื่อ รัชสิต เดิมที่มีแผนว่าจะเปิดให้บริการในเดือน มกราคม 2564 ต้องเลื่อนออกไปถึงปี 2565 ดังภาพที่ 2.7

ภาพที่ 2.7 ภาพแสดงผังรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม



สายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย มีนบุรี จำนวนรวม 17 สถานี มีความก้าวหน้าการก่อสร้างไปมากกว่า 60% แล้ว ณ เดือนเมษายน 2563 คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2567 ดังภาพที่ 2.8

ภาพที่ 2.8 ภาพแสดงผังรถไฟฟ้าสายสีส้ม



2.3 ทฤษฎีการเลือกทำเลที่ตั้งและกรอบแนวคิดด้านปัจจัยการเลือกทำเลที่ตั้ง

2.3.1 ความหมายของทำเลที่ตั้ง (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

, 2553)

ทำเลที่ตั้ง คือ ตำแหน่งที่ตั้งของหน่วยผลิตหนึ่ง ๆ ซึ่งเป็นแหล่งผลิตหรือขายสินค้าหรือบริการต่าง ๆ การเลือกทำเลหรือที่ตั้งเหมาะสมของหน่วยผลิตต่าง ๆ จะมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับลักษณะทางธุรกิจ ซึ่งสิ่งที่ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนต้องคำนึงถึงเป็นอันดับแรกสำหรับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่า คือการเลือกที่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนต่าง ๆ เช่น

นิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั่วประเทศ เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางชัน นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เป็นต้น

ย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง เช่น สีลม สาทร สุขุมวิท ลาดพร้าว เป็นต้นเนื่องจากบริเวณดังกล่าวมีบริษัท ห้างสรรพสินค้า ตั้งอยู่เป็นจำนวนมากแต่พนักงานที่ทำงานอยู่ในย่านดังกล่าวมักประสบปัญหาใช้เวลาในการเดินทางนาน ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าจึงเกิดขึ้นเพื่อรองรับลูกค้าที่ต้องการความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน

บริเวณที่สถานศึกษาตั้งอยู่ นักเรียน – นักศึกษาส่วนหนึ่ง ได้เดินทางไปศึกษาตามสถานศึกษาต่าง ๆ ซึ่งห่างไกลจากบ้านของตนเอง อพาร์ทเมนต์ให้เช่าจึงเกิดเพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว

ทำเลที่มีอพาร์ทเมนต์ให้เช่าตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกห้องเช่าห้องพักจะคล้ายคลึงกับการเลือกใช้สินค้าทั่วไป คือ หากต้องการซื้อผ้า ผู้ซื้อส่วนใหญ่มักไปที่ย่านสำเพ็ง หรือต้องการซื้ออะไหล่เครื่องยนต์มือสองก็ไปที่เชียงใหม่ เป็นต้น เช่นเดียวกับการหาห้องเช่าใหม่ ผู้เช่าส่วนหนึ่งนิยมเช่าห้องพัก ในแหล่งที่มีอพาร์ทเมนต์ให้เช่าเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ การเลือกทำเลที่ตั้งจากแหล่งการค้าหรือย่านชุมชนแล้ว นักลงทุนหรือผู้ประกอบการควรพิจารณาปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ประกอบด้วย ความสะดวกสบายในการเดินทางของลูกค้า สถานที่จับจ่ายเครื่องอุปโภคบริโภค และสภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบอพาร์ทเมนต์ให้เช่า เป็นต้น เพราะปัจจัยแวดล้อมเหล่านี้ ผู้เช่าใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกเช่าอพาร์ทเมนต์ นอกจากนี้ผู้ประกอบการควรพิจารณาว่า ในบริเวณทำเลที่ตั้งดังกล่าว ยังมีช่องว่างทางการตลาดเหลือให้ผู้ประกอบการแทรกตัวเข้าไปทำธุรกิจได้อีกหรือไม่ เพื่อเตรียมความพร้อมในการแข่งขัน และป้องกันมิให้เกิดการแข่งขันด้านราคาขึ้นระหว่างนักธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง

2.3.2 ปัจจัยในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้ง

เนื่องจากงานวิจัยนี้มุ่งหาปัจจัยในการพิจารณาการเลือกทำเลที่ตั้ง จากการทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยได้รวบรวมวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องมาใช้ในการศึกษาวิจัย ดังนั้นงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจะถูกแบ่งออกเป็น 3 ด้านด้วยกัน คือ 1. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ราคาที่ดิน ค่าขนส่ง ต้นทุนการผลิต 2. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ 3. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งสามารถสรุปประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องหลัก ๆ ได้ดังนี้

1. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ประภาศรี สวัสดิ์อำไพรักษ์ (2542) ได้ศึกษาวิจัยเรื่องการเลือกตำแหน่งของโรงงานโดยใช้การตัดสินใจหลายเกณฑ์ กรณีศึกษาบริษัทบรรจุผลิตภัณฑ์ ซึ่งเป็นการใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) มาประยุกต์ใช้ในการเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานที่เหมาะสมสำหรับบริษัทผลิตบรรจุภัณฑ์ พบว่า เกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ คือ ราคาที่ดิน ค่าขนส่ง ต้นทุนการผลิตตลาด ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค สภาพแวดล้อมในการทำงาน สังคมและชุมชน และการส่งเสริมและสนับสนุนจากทางราชการ รวมทั้งจุฬามาต อินทร์แก้ว และกาญจนา กาญจนสุนทร (2556) ได้วิเคราะห์ปัจจัยการเลือกทำเลที่ตั้งสาขา หจก.เอสเอสค้าไม้ โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) พบว่า มีเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกทำเลประกอบด้วย ราคาที่ดิน การขนส่ง ต้นทุน ตลาด ด้านสังคมและด้านชุมชน และความพร้อมของทำเล

ณัชนันท์ วัชรภาณ (2556) ทำการศึกษาเรื่องแนวทางการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมสำหรับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมประเภทอาหารและเครื่องดื่มแต่ละประเภทจากการศึกษาพบว่า มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ทำเลที่ตั้ง ตำแหน่งที่ดิน (ริมถนนใหญ่/หัวมุมถนน) รูปร่างที่ดิน ขนาดที่ดิน ใกล้ธุรกิจคู่แข่ง ความกว้างของถนน ใกล้ระบบสาธารณะารถไฟฟ้า ใกล้ทางด่วน ใกล้แหล่งงาน ใกล้สวนสาธารณะ สถานีตำรวจ สถานศึกษา ศูนย์การค้าและแหล่งท่องเที่ยว

ณัฐภัตสร สิริธนนท์สกุล (2560) ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ด้านสถานที่ตั้ง ด้านระดับราคาที่ดิน ด้านระดับราคาบ้าน ด้านกายภาพที่ดิน ด้านขนาดที่ดิน ระบบคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก และด้านแหล่งงาน

ศรารุช ทองเนื้อห้า (2557) ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องความเหมาะสมทางทำเลที่ตั้งในการเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ทางด้านการค้าและบริการในเขตภาคใต้ตอนบนของจังหวัดสุราษฎร์ธานีโดยมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ (1) ด้านทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม (2) ด้านพื้นที่เหมาะสมกับการเป็นศูนย์กลางทางด้านโลจิสติกส์ (3) ลักษณะการเมือง เศรษฐกิจ สังคม ศาสนาและวัฒนธรรม (4) ด้านระบบโครงสร้างทางเศรษฐกิจที่มีการเติบโตต่อเนื่องและยั่งยืน (5) ด้านนโยบายทั้งภาคการเมือง ภาครัฐและภาคเอกชน (6) ด้านระบบการคมนาคมขนส่ง (7) ด้านการพัฒนาาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (8) ด้านบุคลากรที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ

สุวดี คงสุข (2557) ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง แบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ด้านสถานที่ตั้ง ด้านระดับราคาที่ดิน ด้านระดับราคาอาคารชุด ด้านกายภาพที่ดิน ด้านขนาดโครงการ ระบบสาธารณูปโภค ระบบคมนาคม ด้านแหล่งงาน และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

2. ปัจจัยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ศจีรัตน์ กลิ่นพันธ์ และพงษ์ธนา วนิชย์กอบจินดา (2552) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนธุรกิจอาคารชุดในจังหวัดนนทบุรีและมีปัจจัยในการเลือกอาคารชุดให้ติดถนนรัตนธิเบศร์ เนื่องจากปัจจัยความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และความพร้อมในด้านต่าง ๆ เช่น การคมนาคม การสื่อสาร การไฟฟ้า การประปา ตลาดแรงงาน แหล่งวัตถุดิบ มีแหล่งสถานศึกษาและแหล่งศาสนา

พิมลพร พันธุ์ถาวรนาวัน และพงษ์ธนา วนิชย์กอบจินดา (2553) ได้ศึกษาความเป็นไปได้และการหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของอาคารชุดที่ไม่ใช่อาคารสูง (Low-Rise Condominium) โดยมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ราคาที่ดิน การคมนาคมที่สะดวกสบาย ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อยู่ใจกลางเมือง และมีระบบสาธารณูปโภคที่ดี

รพีกร ฉลองสัพพัญญู และจันทร์จิรา พยัคฆ์เทศ (2557) ได้ทำการวิจัยเรื่องการประยุกต์ AHP สำหรับการตัดสินใจเลือกหอพักเอกชนบริเวณมหาวิทยาลัยนเรศวร โดยวิธีคำนวณค่านำหนักคะแนนตามกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับขั้น ซึ่งแยกตามเกณฑ์การพิจารณา จำนวน 4 เกณฑ์ คือ ราคา ความนิยม สิ่งอำนวยความสะดวก และตำแหน่งที่ตั้ง

อลงกรณ์ จำฟู (2554) ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยเป็นบ้านหลังที่สองในเขตชั้นในกับชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร โดยทำการหากลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 ตัวอย่าง จากผลการวิจัยพบว่า ความต้องการบ้านหลังที่สอง คือ ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน หากมองโดยรวมแล้วจะสื่อให้เห็นถึงการให้ความสำคัญด้านเศรษฐกิจ คือ ด้านการประกอบอาชีพและระยะทางจากที่อยู่อาศัยสู่แหล่งงาน และปัจจัยทางด้านกายภาพ คือ การให้ความสำคัญกับที่จอดรถที่เป็นสัดส่วน

อรทัย วานิชดี (2545) ทำการศึกษาเรื่องการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการธุรกิจในการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการธุรกิจ มีความสำคัญต่อความสำเร็จขององค์การธุรกิจ หากเลือกทำเลที่ไม่เหมาะสมก็จะทำให้ธุรกิจประสบปัญหาอื่น ๆ ตามมา จากการศึกษาพบว่า มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ระบบสาธารณูปโภค สถานพยาบาล สถานีตำรวจ การขนส่งคมนาคม ใกล้แหล่งแรงงาน ใกล้แหล่งวัตถุดิบและทรัพยากรธรรมชาติ

Rymarzak (2012) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกสถานที่สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ (โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยการค้าปลีกและสำนักงาน) จากการศึกษา พบว่า มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ราคาที่ดิน สถานที่ตั้ง การเข้าถึง ขนาดที่ดิน รูปร่างที่ดิน สภาพแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ สิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียง ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ใกล้แหล่งร้านค้า/ร้านอาหาร และใกล้แหล่งธรรมชาติ เช่น แม่น้ำหรือสวน

Zrobek (2015) ทำการศึกษาเรื่องอิทธิพลของปัจจัยทางสิ่งแวดล้อมที่มีต่อการเลือกทำเลอาศัยในโปแลนด์ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อสถานที่ตั้งที่อยู่อาศัยในโปแลนด์ จากการศึกษา พบว่า มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ขนาดที่ดิน แหล่งทำเลที่มีความนิยม สิ่งอำนวยความสะดวก ใกล้ใจกลางเมือง สภาพแวดล้อม ความเจริญของพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และสถานศึกษา

Singh (2016) ทำการศึกษาเรื่องการเลือกสถานที่โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับขั้น (AHP) จากการศึกษา พบว่า มีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเล คือ ราคาที่ดิน ทำเลใกล้ตลาดวัตถุดิบ ด้านสภาพแวดล้อม ใกล้ย่านเมือง ใกล้แหล่งงาน ระบบสาธารณูปโภค/สาธารณูปการต่าง ๆ ระบบขนส่งมวลชน ใกล้รถไฟฟ้า และนโยบายในพื้นที่จากรัฐบาล

3. ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม

ศิริรัตน์ แจ้รักษาสกุล (2552) ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโรงงานในเขตพื้นที่อุตสาหกรรมของผู้ประกอบการ กรณีศึกษาจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดปราจีนบุรี โดยมีปัจจัยที่มีผลทำให้ตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงานในเขตพื้นที่ คือ ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม นโยบายของภาครัฐและท้องถิ่น ด้านพลังงาน ด้านแรงงาน ด้านการตลาด ด้านการขนส่ง ด้านวัตถุดิบ

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในการคัดเลือกทำเลและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการคัดเลือกโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) ทางผู้วิจัยจะนำเอาเกณฑ์ข้างต้นที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมไปจัดทำเครื่องมือในการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ นักลงทุนหรือผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครโดยการพิจารณาความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจด้วยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process: AHP)

2.4.1 ความหมายของการตัดสินใจด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น

กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) เป็นวิธีการหนึ่งที่ใช้ในการวิเคราะห์เพื่อการตัดสินใจเลือกทางเลือกที่ดีที่สุด (Best Alternatives) พัฒนาขึ้นโดย Saaty ในปี ค.ศ.1970 เพื่อใช้เป็นเครื่องมือสำหรับผู้บริหารโดยมีหลักการง่าย ๆ คือ แบ่งโครงสร้างของปัญหาออกเป็นชั้น ๆ ชั้นแรก คือ การกำหนดเป้าหมาย (goal) แล้วจึงกำหนดเกณฑ์ (Criteria) เกณฑ์ย่อย (Sub Criteria) และทางเลือก (Alternatives) ตามลำดับ (Saaty, 1980) แล้วจึงวิเคราะห์หาทางเลือกที่ดีที่สุดโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบ (Trade Off) เกณฑ์ในการคัดเลือกทางเลือกทีละคู่ (Pairwise) เพื่อให้ง่ายต่อการตัดสินใจว่าเกณฑ์ไหนสำคัญกว่า โดยการให้คะแนนตามความสำคัญหรือความชอบ หลังจากให้คะแนนเพื่อจัดลำดับความสำคัญของเกณฑ์แล้วจึงค่อยพิจารณาวิเคราะห์ทางเลือกทีละคู่ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ทีละเกณฑ์จนครบทุกเกณฑ์ ถ้าการให้คะแนนความสำคัญหรือความชอบนั้นสมเหตุสมผล (Consistency) จะสามารถจัดลำดับทางเลือกเพื่อหาทางเลือกที่ดีที่สุดได้ซึ่งวิธี AHP เป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบทีละคู่ จึงทำให้การเลือกทางเลือกทำได้ง่ายและสะดวกขึ้นปัจจุบัน AHP เป็นวิธีหนึ่งของกระบวนการตัดสินใจแบบหลายเกณฑ์ (Multi-Criteria Decision Making) ซึ่งมีผู้นิยมใช้กันมาก (Lequna et. al., 1999) มีการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อช่วยให้การวิเคราะห์การตัดสินใจทำได้ง่ายและสะดวกมากยิ่งขึ้น

2.4.2 ขั้นตอนในกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น

การนำความคิดที่เป็นนามธรรมมาให้ค่าน้ำหนัก โดยใช้ตัวเลขแทนค่าเพื่อให้เห็นเป็นรูปธรรม จึงสร้างแผนภูมิเป็นลำดับชั้นเลียนแบบกระบวนการคิดเพื่อตัดสินใจของมนุษย์ โดยแผนภูมิแบ่งออกเป็นหลายระดับชั้นขึ้นอยู่กับความซับซ้อนของปัญหา โดยในแต่ละชั้นอาจมีหลายเกณฑ์ และในแต่ละเกณฑ์อาจมีหลายเกณฑ์ย่อย แสดงดังภาพที่ 2.9 (วราวุธ วุฒิวิณิชย์, 2559)

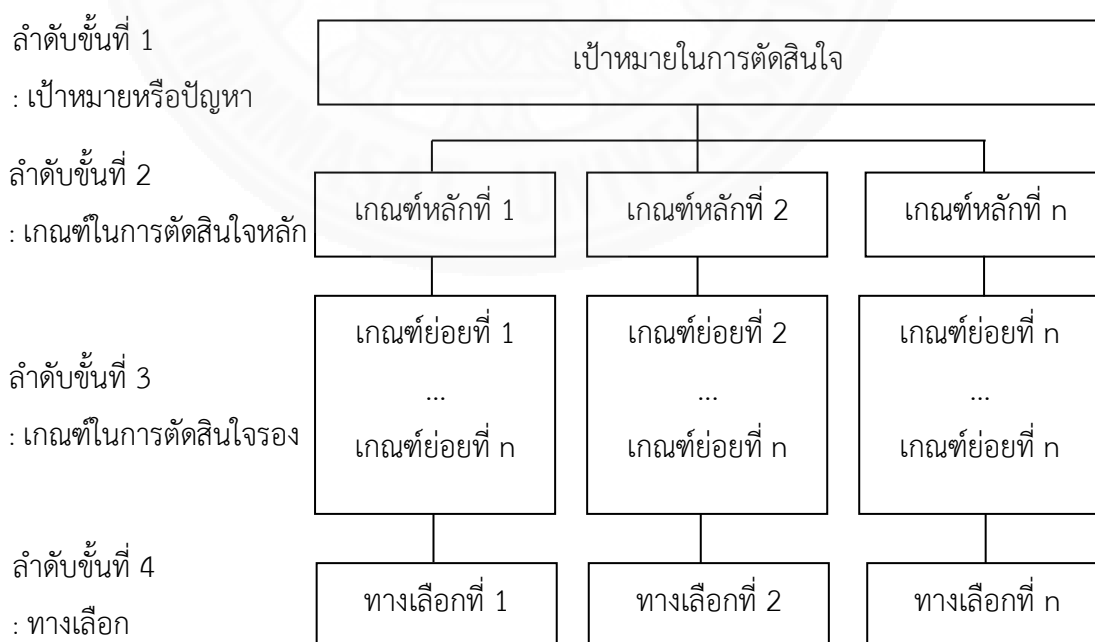
2.4.2.1 การจัดลำดับชั้นในการวิเคราะห์ (Structuring the Hierarchy)

ระดับชั้นที่ 1 เป็นชั้นบนสุดที่เป็นปัญหาหรือเป้าหมาย โดยรวมจะเรียกว่าจุดโฟกัส ซึ่งจะมีเพียงแค่ปัญหาหรือเป้าหมายเดียวเท่านั้น

ระดับชั้นที่ 2 เป็นระดับชั้นของเกณฑ์หลัก อาจมีหลายเกณฑ์ขึ้นอยู่กับว่าแผนภูมินั้นมีกี่ระดับชั้น ถ้ามีมากกว่า 3 ระดับชั้นขึ้นไป จำนวนเกณฑ์ในระดับชั้นนี้ควรมีไม่เกิน 3 เกณฑ์ ถ้ามีมากกว่า 3 ระดับชั้น จำนวนเกณฑ์อาจมีได้ไม่ถึง 9 เกณฑ์

ระดับชั้นที่ 3 เป็นระดับชั้นของเกณฑ์รอง สำหรับระดับชั้นนี้ จะมีจำนวนเกณฑ์เท่าไรก็ได้ ขึ้นอยู่กับว่า ผู้ศึกษามีข้อมูลหรือประสบการณ์และความรู้ความชำนาญมากเท่าไร เพื่อนำมาใช้ในการกำหนดเกณฑ์ต่าง ๆ ขึ้นมา

ระดับชั้นที่ 4 เป็นชั้นของทางเลือกหรือหนทางแก้ปัญหาที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ปัญหาหรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ในระดับชั้นที่ 1



ภาพที่ 2.9 แผนภูมิลำดับชั้นหรือแบบจำลองการตัดสินใจ

2.4.2.2 การคำนวณหาค่าความสำคัญ (Calculation of Relative Priority)

ในแต่ละชั้นผู้บริหารหรือผู้เชี่ยวชาญหรือผู้เกี่ยวข้องจะเป็นผู้ให้คะแนนความสำคัญหรือความชอบโดยการเปรียบเทียบของเกณฑ์หรือทางเลือกทีละคู่ (Pairwise Comparison) โดยเริ่มจากชั้นบนลงสู่ชั้นล่างโดยแบ่งระดับความสำคัญหรือความชอบ (AHP Measurement Scale) แบ่งออกเป็น 9 ระดับ ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

สเกลในการเปรียบเทียบความสำคัญหรือความชอบของสองสิ่ง (Pairwise Comparison Scale)
(HuizinghandVirolijk, 1994)

เชิงคุณภาพ	เชิงปริมาณ
เท่ากัน (Equally Preferred)	1
เท่ากันถึงปานกลาง (Equally to Moderately)	2
ปานกลาง (Moderately Preferred)	3
ปานกลางถึงค่อนข้างมาก (Moderately to Strongly)	4
ค่าข้างมาก (Strongly Preferred)	5
ค่าข้างมากถึงมากกว่า (Strongly to Very Strongly)	6
มากกว่า (Very Strongly Preferred)	7
มากกว่าถึงมากที่สุด (Very Strongly to Extremely)	8
มากที่สุด (Extremely Preferred)	9

หลังจากที่ทราบความเห็นที่ผู้บริหารหรือผู้เชี่ยวชาญหรือผู้เกี่ยวข้องในรูปของคะแนนความสำคัญหรือความชอบจากการเปรียบเทียบของเป็นคู่ในชั้นนั้นแล้ว จะทำการคำนวณหาน้ำหนักความสำคัญ (Weight) หรือลำดับความสำคัญสัมพัทธ์ (Relative Priority) ของในชั้นนั้น และเมื่อทำการวิเคราะห์ในทำนองเดียวกันทีละชั้นจากชั้นบนลงสู่ชั้นล่างจนครบทุกชั้น จะได้คะแนนความสำคัญรวมของทางเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ซึ่งสามารถเขียนในรูปแบบทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

กำหนดให้ $C_i =$ เกณฑ์หลักในการตัดสินใจ โดยที่ $i = 1, 2, \dots, n$
 $A_j =$ เกณฑ์รองในลำดับชั้นที่ทำการวินิจฉัย โดยที่ $j = 1, 2, \dots, n$
 $a_{ij} =$ ผลการเปรียบเทียบเกณฑ์ในการตัดสินใจแบบคู่
 โดยที่ $i = 1, 2, \dots, n$ และ $j = 1, 2, \dots, n$ การวินิจฉัยจะทำที่ละคู่เกณฑ์ C_i กับ A_j

ดังนั้น การวินิจฉัยจะทำในรูปของตารางเมตริกซ์ ขนาด $n \times n$ และจะได้นิยามเมตริกซ์ $A = [a_{ij}]$ โดยที่ $i = 1, 2, \dots, n$ และ $j = 1, 2, \dots, n$

โดยมีกฎเกณฑ์การนำค่า a_{ij} จากการเปรียบเทียบที่ละคู่เกณฑ์ใส่ลงในตารางเมตริกซ์ ซึ่งมีกฎ 2 ข้อ ได้แก่

- (1) ถ้า $a_{ij} = \alpha$ จะทำให้ $a_{ji} = 1/\alpha$ โดยที่ $\alpha \neq 0$
- (2) ถ้าเกณฑ์ในการตัดสินใจ C_i มีความสำคัญเท่ากับเกณฑ์ในการตัดสินใจ C_j จะทำให้ $a_{ij} = a_{ji} = 1$

ดังนั้น ตารางเมตริกซ์ A สามารถเขียนได้ดังนี้ (สรุปได้ดังตารางที่ 2.2)

เกณฑ์

C_1	C_2	C_3	...	C_n	เกณฑ์
1	a_{12}	a_{13}		a_{1n}	A_1
$a_{12}/1$	1	a_{23}		a_{2n}	A_2
$a_{1n}/1$	$a_{2n}/1$	1		a_{3n}	A_3
•	•	•		•	•
•	•	•		•	•
•	•	•		•	•
$a_{1n}/1$	$a_{2n}/1$	$a_{3n}/1$		1	A_n

ตารางที่ 2.2

ตารางเมตริกซ์ที่ใช้แสดงการเปรียบเทียบรายคู่

เกณฑ์ (C) $C_1, C_2, C_3, \dots, C_n$		เกณฑ์				
		A_1	A_2	A_3	...	A_n
เกณฑ์	A_1	1	a_{12}	a_{13}	...	A_{1n}
	A_2	$a_{12}/1$	1	a_{23}	...	A_{2n}
	A_3	$a_{1n}/1$	$a_{2n}/1$	1	...	A_{3n}
	•	•	•	•	•	•
	•	•	•	•	•	•
	A_n	$a_{1n}/1$	$a_{2n}/1$	$a_{3n}/1$...	1

สูตรที่ใช้ในการคำนวณหาจำนวนครั้งในการวินิจฉัยเปรียบเทียบ มีดังนี้

$$n = \frac{n^2 - n}{2} \text{ ----- [1]}$$

เมื่อ

N = จำนวนครั้งในการวินิจฉัยเปรียบเทียบ

n = จำนวนปัจจัยที่ถูกนำมาเปรียบเทียบเป็นคู่

การวินิจฉัยเปรียบเทียบแต่ละคู่เกณฑ์ระหว่างเกณฑ์ C_i กับ A_j ผู้ทำการตัดสินใจให้ค่าน้ำหนักจะต้องทราบว่า แต่ละเกณฑ์ที่ทำการพิจารณานั้นมีความสำคัญ มีการส่งผลมีอิทธิพลหรือมีประโยชน์มากกว่าเกณฑ์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบในระดับใด ซึ่งการเปรียบเทียบนั้นผู้ทำการพิจารณาต้องแสดงออกในรูปของความหมายที่เป็นคำพูด เช่น น้อยที่สุด น้อย ปานกลาง มาก มากที่สุด แล้วจึงทำการใช้ตัวเลขแทนค่า เพื่อให้การพิจารณานั้นมีความถูกต้องและแม่นยำมากขึ้น

สำหรับกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) นั้น Thomas Saaty ได้มีการคิดค้นและคำนวณค่าที่เหมาะสมสำหรับการใช้แทนค่าน้ำหนักในการเปรียบเทียบเกณฑ์แต่ละคู่ พบว่าตัวเลข 1 - 9 นั้น เหมาะสมกับเหตุผลและสะท้อนถึงระดับที่สามารถแยกความสัมพันธ์ระหว่างเกณฑ์ได้ดี โดยได้มีการอธิบายตัวเลขไว้ดังตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3

ความหมายของการเปรียบเทียบเป็นรายคู่

ระดับความเข้มข้น ของความสำคัญ	ความหมาย	คำอธิบาย
1	สำคัญเท่ากัน	ทั้ง 2 เกณฑ์ ส่งผลกระทบต่อวัตถุประสงค์เท่าๆกัน
3	สำคัญกว่าปาน กลาง	ผู้วินิจฉัยให้ความคิดเห็นว่า เกณฑ์หนึ่งสำคัญกว่า อีกเกณฑ์หนึ่ง อยู่ในระดับปานกลาง
5	สำคัญกว่ามาก	ผู้วินิจฉัยให้ความคิดเห็นว่า เกณฑ์หนึ่งสำคัญกว่า อีกเกณฑ์หนึ่ง อยู่ในระดับมาก
7	สำคัญกว่ามากที่สุด	ผู้วินิจฉัยให้ความคิดเห็นว่า เกณฑ์หนึ่งสำคัญกว่า อีกเกณฑ์หนึ่ง อยู่ในระดับมากที่สุด
9	สำคัญกว่าสูงสุด	ผู้วินิจฉัยให้ความคิดเห็นว่า เกณฑ์หนึ่งสำคัญกว่า อีกเกณฑ์หนึ่ง อยู่ในระดับสูงสุด

2.4.2.3 การหาค่าน้ำหนักเกณฑ์

เมื่อได้ค่าน้ำหนักที่ผู้เชี่ยวชาญได้วินิจฉัยแล้ว ซึ่งจะออกมาในรูปแบบของตัวเลขจะนำตัวเลขที่ได้มาคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญในแต่ละชั้น แล้วทำการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแต่ละระดับชั้นจากชั้นบนลงสู่ชั้นล่างจนครบทุกชั้น โดยมีขั้นตอนการคำนวณ ดังนี้

(1) ทำการเปรียบเทียบเกณฑ์แต่ละคู่ในรูปของตารางเมตริกซ์สามารถทำได้โดยการเปรียบเทียบทุก ๆ เกณฑ์ ทั้งในแถวแนวนอนและแนวตั้ง

(2) คำนวณหาค่า Eigenvector ของเมตริกซ์ในแต่ละแถว (Normalized Matrix) โดยการหา Normalized นี้ทำได้จากการหาค่าเฉลี่ยความสำคัญในแต่ละแถว

(3) การคำนวณหาลำดับความสำคัญของระดับชั้นถัดลงมา ทำโดยการคำนวณตั้งแต่ชั้นตอนที่ 1 จนถึงชั้นตอนที่ 2 แล้วนำค่าที่คำนวณได้จากลำดับชั้นที่อยู่สูงกว่า 1 ระดับชั้นมาเป็นตัวคูณค่า Normalized ของลำดับชั้นที่ 2 ที่ได้จากการคำนวณจะได้ค่าลำดับความสำคัญในลำดับชั้นรองลงมาตามเกณฑ์ในระดับชั้นนั้น ๆ ทำเช่นนี้จนครบทุกเกณฑ์ โดยสมการที่ใช้คำนวณค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ในแต่ละชั้น คือ

$$AW = \lambda_{\max}W \text{ ----- [2]}$$

A คือ สแควร์เมตริกซ์ระดับความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญแสดงค่าตัวเลข ซึ่งปรับค่าให้ เป็น 1 แล้ว (Normalized)

w คือ Eigenvector แสดงน้ำหนักความสำคัญสัมพัทธ์ของซึ่งอยู่ในลำดับชั้นเดียวกัน หรือกลุ่มของที่อยู่ภายใต้ของลำดับชั้นที่สูงกว่า

λ_{\max} คือ Maximum Eigenvalue

2.4.3 ขั้นตอนการตัดสินใจโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น

การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น คือ การวิเคราะห์การตัดสินใจ ด้วย AHP มี 8 ขั้นตอน ดังนี้

(1) กำหนดทางเลือกในแต่ละปัญหาจะมีทางเลือกในการแก้ไขที่หลากหลายใน ขั้นตอนนี้ให้กำหนดหนทางเลือกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

(2) ระบุระดับของเกณฑ์ต่ำสุด (Threshold Level) ที่ต้องการของแต่ละทางเลือก

(3) คัดเลือกทางเลือกเบื้องต้นจากทางเลือกที่กำหนดในขั้นที่ 1 โดยตรวจสอบกับ เกณฑ์ต่ำสุด ถ้าทางเลือกใดต่ำกว่าเกณฑ์ให้คัดออก

(4) ระบุเกณฑ์ (Criteria) หรือ เกณฑ์ย่อย (Sub-Criteria) เพื่อใช้ในการตัดสินใจ เลือกทางเลือกที่ดีที่สุดจากทางเลือกในข้อ (3)

(5) สร้างลำดับชั้นของการตัดสินใจ (Develop Decision Hierarchy) จาก ทางเลือกและเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยอย่างน้อยจะมี 3 ลำดับชั้น คือ เป้าหมาย (Goal), เกณฑ์ (Criteria) และทางเลือก (Alternatives)

(6) เปรียบเทียบเกณฑ์ที่ละคู่แล้วเปรียบเทียบทางเลือกที่ละคู่ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้จนครบทุกเกณฑ์ ซึ่งในการเปรียบเทียบทางเลือกนั้นจะให้คะแนนเป็นเชิงปริมาณหรือคุณภาพก็ได้

(7) คำนวณลำดับความสำคัญของทางเลือก โดยการนำค่าน้ำหนัก (Weight) ของแต่ละทางเลือกในแต่ละเกณฑ์ คูณกับค่าน้ำหนักของเกณฑ์แล้วหาผลรวมถ้ำเรียงลำดับผลลัพธ์ของแต่ละ ทางเลือกตามคะแนนจากมากไปน้อยทางเลือกที่มีคะแนนมากที่สุดจะเป็นทางเลือกที่ดีที่สุด

(8) วิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ก่อนตัดสินใจเลือกทางเลือก จาก ข้อ (7) ต้องวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันเกิดจากความไม่แน่นอนของข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจ ถ้า หากมีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักหรือความสำคัญของเกณฑ์แล้ว ทางเลือกที่ดีที่สุดจะยังเป็นทางเลือกที่ ดีที่สุดหรือไม่ ถ้าเป็นจะทำให้เกิดความมั่นใจที่เลือกทางเลือกนั้น (วรารุช วุฒิวิชัย, 2559)

2.4.4 การตรวจสอบความสอดคล้องของดุลยพินิจ

อัตราส่วนความสอดคล้อง (Consistency Ratio: C.R.) ในแต่ละเมตริกซ์ หากอัตราส่วนความสอดคล้องมีค่าเท่ากับ 0 จะหมายความว่า ภายในชุดของดุลยพินิจนั้นมีความสอดคล้องอย่างสมบูรณ์ หากอัตราส่วนความสอดคล้องมีค่าเท่ากับ 1 จะหมายความว่า ความสอดคล้องจะเทียบเท่ากับดุลยพินิจที่ได้จากการสุ่ม ถ้าอัตราส่วนความสอดคล้องมีค่ามาก (โดยทั่วไปค่าวิกฤตจะอยู่ที่ 0.1) แสดงว่า ดุลยพินิจนั้นไม่น่าเชื่อถือ ช่องที่ยอมรับได้ของ C.R. ขึ้นอยู่กับขนาดของเมตริกซ์ ยกตัวอย่างเช่น ถ้าเมตริกซ์ขนาด 3x3 ค่า C.R. ไม่ควรเกิน 0.05 ถ้าเมตริกซ์ขนาด 4x4 ค่า C.R. ไม่ควรเกิน 0.08 และสำหรับเมตริกซ์ที่มีขนาดมากกว่า 5x5 ขึ้นไป C.R.ไม่ควรเกิน 0.1 (Saaty, 1994) ถ้าดุลยพินิจของผู้ประเมินค่า C.R. เกินกว่าระดับที่กำหนด ผู้ประเมินควรจะต้องทบทวนดุลยพินิจใหม่อีกครั้ง

2.4.5 การตรวจสอบความสอดคล้องกันของเหตุผล (Consistency Ratio: C.R.)

ความคิดเห็นผู้บริหารหรือผู้เชี่ยวชาญในรูปแบบของคะแนนความสำคัญ ซึ่งได้จากการเปรียบเทียบของเป็นคู่ บางครั้งอาจไม่สมเหตุสมผลหรืออาจมีข้อผิดพลาด (Error) ในการแสดงความเห็นเป็นการตรวจสอบผลการเปรียบเทียบที่ได้ทำมา ว่ามีความสอดคล้องกันของเหตุผลหรือไม่ ซึ่งสามารถตรวจสอบโดยการหาค่าดัชนีความสอดคล้องกันของเหตุผล ดังนี้

(1) คำนวณหาค่า λ_{max} เป็นค่าที่คำนวณได้จากการนำเอาผลรวมของการวินิจฉัยของแต่ละเกณฑ์ในแต่ละแถวมาคูณด้วยผลรวมค่าเฉลี่ยในแนวนอนแต่ละแถว แล้วนำเอาผลคูณที่ได้มารวมกับผลลัพธ์ที่ได้ จะเท่ากับจำนวนเกณฑ์ทั้งหมดที่นำมาเปรียบเทียบ โดยถ้าการวินิจฉัยในเกณฑ์นั้นมีความสอดคล้องกันอย่างสมบูรณ์ จะทำให้ค่า $\lambda_{max} = n$

(2) คำนวณค่าดัชนีกับความสอดคล้อง (Consistency Index: C.I.) สามารถหาค่าได้ดังสมการที่ 3

$$C.I. = \frac{(\lambda_{max} - n)}{(n-1)} \text{-----} [3]$$

(3) เป็นตารางค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม (Random Consistency Index: R.I.) โดยที่ค่า R.I. เป็นค่าที่ขึ้นกับขนาดของเมตริกซ์ ตั้งแต่ 1x1 จนถึง 15x15 ผลของ R.I.สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 2.4

ตารางที่ 2.4

ค่าดัชนีความสอดคล้องตามขนาดเมตริกซ์ (Random Consistency Index: R.I.)

N	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
R.I.	0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

(4) คำนวณค่าความสอดคล้องกันของเหตุผล (Consistency Ratio: C.R) สามารถคำนวณได้จากอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างค่าดัชนีความสอดคล้อง (Consistency Index: C.I.) ที่คำนวณได้จากตารางเมตริกซ์กับค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม (Random Consistency Index: R.I.) ดูได้จากตารางที่ 2.4 ซึ่งสามารถเขียนเป็นสมการได้ ดังนี้

$$C.R. = (C.I.)/(R.I.) \quad \text{----- [4]}$$

สำหรับค่าของ C.R. ถ้าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.10 ถือว่ายอมรับได้ ถ้ามากกว่า 0.10 ถือว่ายอมรับไม่ได้ จะต้องทำการทบทวนการให้น้ำหนักคะแนนเปรียบเทียบในเกณฑ์นั้นใหม่จนได้ค่า C.R. ที่สามารถยอมรับได้

2.4.6 สรุปกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP)

สรุปกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) เป็นกระบวนการตัดสินใจสำหรับปัญหาที่มีความยุ่งยากซับซ้อนและมีแนวทางในการแก้ปัญหาได้หลายทางเลือกมีเกณฑ์การพิจารณาหลายเกณฑ์ ซึ่งปกติมีวัตถุประสงค์ที่ขัดแย้งกันหรือไม่สามารถเปรียบเทียบความสำคัญระหว่างวัตถุประสงค์ได้ เพราะความแตกต่างของหน่วยวัด AHP อาศัยหลักการวิเคราะห์เปรียบเทียบของเป็นคู่ ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามลำดับชั้น ทำให้วิเคราะห์หาทางเลือกที่เหมาะสมทำได้ง่ายและมีประสิทธิภาพซึ่งปัจจุบันมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปที่ช่วยทำให้การวิเคราะห์ทำได้ง่ายและสะดวกมากขึ้น (วรารุช วุฒินิชย์, 2559)

2.4.7 ขั้นตอนของกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP)

การวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อเกณฑ์มากที่สุด และนำมากำหนดเป็นเป้าหมายในการตัดสินใจในกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) โดยเป็นวิธีที่ประยุกต์มาจากกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) ซึ่งสามารถประยุกต์ได้เป็น 3 ลำดับชั้น ดังนี้ (กันต์ธมน สุขกระจ่าง, 2558)

ลำดับชั้นที่ 1 คือ ปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์

ลำดับชั้นที่ 2 คือ เกณฑ์หลักในการตัดสินใจ

ลำดับชั้นที่ 3 คือ เกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักแต่ละเกณฑ์

ซึ่งกระบวนการนี้จะสามารถเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักและความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในแต่ละเกณฑ์หลัก เพื่อนำผลที่ได้ไปหาค่าน้ำหนักความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ดังขั้นตอนในภาพที่ 2.10



ภาพที่ 2.10 แผนภูมิกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP)

2.5 ตัวอย่างงานวิจัยที่ใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการคัดเลือกทำเลโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) พบว่า

สุวดี คงสุข (2557) ได้ทำการวิจัยเรื่องแบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครด้วยวิธีการวิเคราะห์หลักเกณฑ์โดยใช้แนวคิดการตัดสินใจด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) เพื่อหาค่าระดับความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ ซึ่งผลการวิจัยจากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ที่เกี่ยวข้องด้านการคัดเลือกทำเล พบว่า ระดับราคาของที่ดินที่ใช้เพื่อการพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร ในเขตกรุงเทพมหานครมีความสัมพันธ์กับเกณฑ์ด้านราคาที่ดินในการคัดเลือกทำเลมากที่สุด โดยราคาที่ดิน

สามารถแบ่งได้ออกเป็น 2 ระดับช่วงราคา คือ กลุ่มระดับราคาที่ดิน 10,000 – 100,000 บาท/ตารางวา และกลุ่มระดับราคาที่ดิน 100,001 บาท/ตารางวา ขึ้นไป โดยระดับราคาทั้งสองนี้จะเป็นตัวจัดแบ่งเพื่อศึกษาและวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักในการคัดเลือกทำเลโดยจะเปรียบเทียบเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยเพื่อหาค่าถ่วงน้ำหนักในลักษณะเดียวกัน แต่มีแบบจำลองที่มีลักษณะเฉพาะของกลุ่มระดับราคาต่างกัน ซึ่งค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลที่ตั้งของอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูงไม่เกิน 23 เมตร ในกลุ่มระดับราคาที่ดิน 10,000 - 100,000 บาท/ตารางวา พบว่า ด้านการคมนาคมมีความสำคัญมากที่สุด จากนั้นทำการวิเคราะห์ต่อไปได้ว่าหากทำเลตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน BTS/MRT/Airport Link จะได้รับการยอมรับในการคัดเลือกทำเลนั้นมากที่สุดและรองลงมาคือ ทำเลที่ตั้งใกล้ถนนสายหลักและใกล้ทางด่วน ซึ่งปัจจุบันผู้ประกอบการจะนิยมเลือกทำเลที่ใกล้สิ่งเหล่านี้เช่นกันและค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ในกลุ่มระดับราคาที่ดิน 100,001 บาท/ตารางวา ขึ้นไป พบว่า ผู้เชี่ยวชาญก็ยังให้ความสำคัญในเรื่องของใกล้ระบบขนส่งมวลชน BTS/MRT/Airport Link ใกล้ถนนสายหลักและใกล้ทางด่วนเช่นกัน แต่ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการของรัฐ พบว่า ให้ความสำคัญเท่ากัน ๆ ซึ่งจะเห็นได้ว่า การคมนาคมมีความสำคัญกับทุกระดับราคาที่ดิน หากแต่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อาจมีความแตกต่างกันบ้าง

ณัฐภัสสร สิริธนนนท์สกุล (2560) ได้ศึกษาแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ศึกษาปัจจัยและเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified Analytical Hierarchy Process: Modified AHP) ในการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญในระดับราคาที่ดินเป็นปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ในการเลือกทำเลมากที่สุด สามารถสร้างแบบจำลองในการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ 3 แบบจำลอง โดยผลการวิเคราะห์ของแบบจำลองในระดับราคาไม่เกิน 25,000 บาท/ตารางวา และระดับราคา 25,001 - 50,000 บาท/ตารางวา มีค่าความสำคัญในสองลำดับแรกๆที่เหมือนกัน คือ เกณฑ์ใกล้ร้านค้าสะดวกซื้อหรือตลาดและเกณฑ์ติดถนนสายหลัก และแบบจำลองในระดับราคา 50,001 บาท/ตารางวา ขึ้นไป มีค่าความสำคัญสองลำดับแรก คือ ติดถนนสายหลักและใกล้ห้างสรรพสินค้า แต่ทั้ง 3 แบบจำลองมีเกณฑ์ย่อยที่มีค่าความสำคัญน้อยที่สุดเหมือนกัน คือ ใกล้ศูนย์บริการราชการ

กันต์ธรมน สุขกระจ่าง (2560) ได้ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งของร้านขายแก๊ส โดยวิธี AHP กลุ่มตัวอย่างคือ ผู้ตัดสินใจเป็นผู้บริหารหรือผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งของร้านขายแก๊สโดยการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) จำนวน 7 ราย เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างให้ความร่วมมือในการเก็บข้อมูลอย่างเต็มที่ในการจำลองแบบ และนำข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมาทำการสร้างแบบจำลอง

เพื่อทำการเปรียบเทียบค่าน้ำหนักของปัจจัยหลักและปัจจัยรอง ผลการวิเคราะห์น้ำหนักของปัจจัยหลัก พบว่า ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลัก เรียงลำดับจากมากไปน้อย ดังนี้ ด้านรายละเอียดของสถานประกอบการ (0.409) ด้านแหล่งวัตถุดิบ (0.340) ด้านแหล่งลูกค้า (0.211) และด้านสิ่งอำนวยความสะดวก (0.132)

สภรณ์ คล่องบุญจิต (2561) ได้ศึกษาการเลือกทำเลที่ตั้งของโรงงานด้วยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (AHP) ผ่าน 4 ขั้นตอน ในขั้นตอนแรก ปัญหาจะถูกแตกออกเป็นแผนผังลำดับชั้นแห่งความสัมพันธ์ 4 ชั้น ชั้นที่ 1 เรียกว่า ชั้นเป้าหมาย คือ ทำเลที่เหมาะสมในการสร้างโรงงานแปรรูปมันสำปะหลัง ชั้นที่ 2 เรียกว่า ชั้นปัจจัยหลัก คือ ปัจจัยด้านการเงิน และปัจจัยที่ไม่ใช่ด้านการเงิน ชั้นที่ 3 เรียกว่า ชั้นปัจจัยย่อย ประกอบด้วย ปัจจัยย่อย 2 ตัว (เงินลงทุนเบื้องต้น และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรายปี) สำหรับปัจจัยด้านการเงิน และปัจจัยย่อย 6 ตัว (คุณภาพมันสำปะหลังและปริมาณมันสำปะหลังที่หาได้ ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค จำนวนแรงงาน ทัศนคติของชุมชนโดยรอบ ความได้เปรียบด้านการตลาด และความได้เปรียบของที่ดิน) สำหรับปัจจัยที่ไม่ใช่ด้านการเงิน ชั้นที่ 4 เรียกว่าชั้นทางเลือกมี ที่ดินในจังหวัดนครราชสีมา ที่ดินในจังหวัดกาฬสินธุ์ และที่ดินในจังหวัดระยอง ในขั้นตอนที่สอง กลุ่มผู้ทำการตัดสินใจจะใช้เทคนิคการเปรียบเทียบเชิงคู่เพื่อให้ข้อมูลต่างๆที่จะใช้ในการตัดสินใจ ในขั้นตอนที่สาม ข้อมูลทั้งหมดในขั้นตอนที่สองจะถูกเปลี่ยนให้เป็นค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัย และในขั้นตอนสุดท้าย ค่าน้ำหนักของแต่ละที่ดินทางเลือกจะถูกคำนวณภายใต้การพิจารณาชั้นเป้าหมาย แล้วทำเลที่เหมาะสมต่อการสร้างโรงงานแปรรูปมันสำปะหลังจะถูกเลือกออกมาอย่างเป็นระบบ ในที่สุดผลการคำนวณแสดงว่าที่ดินในจังหวัดนครราชสีมาเป็นทำเลที่เหมาะสมต่อการสร้างโรงงานแปรรูปมันสำปะหลัง

2.6 บทสรุปจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนวรรณกรรมงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยสามารถรวบรวมข้อมูลและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการคัดเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งสามารถสรุปเป็นตัวแปรพอสังเขปได้ ดังนี้

ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเล เป็นตัวแปรต้นมี 5 ปัจจัย คือ

- (1) สถานที่ตั้ง (กรุงเทพฯตอนบน/กรุงเทพฯชั้นใน/กรุงเทพฯตะวันออก/กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี และกรุงเทพฯย่านศูนย์กลางธุรกิจ CBD)
- (2) ระดับราคาที่ดิน (บาท/ตร.ว)
- (3) ระดับราคาค่าเช่า (ห้อง/บาท)
- (4) ขนาดโครงการ (จำนวนห้องพัก)
- (5) ด้านกายภาพที่ดิน (ขนาดโครงการ)

สามารถสรุปเกณฑ์และปัจจัยของตัวแปรตามได้ 4 เกณฑ์หลัก ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครได้ ดังนี้

2.6.1 เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ใกล้ห้างสรรพสินค้า
- (2) ใกล้ร้านค้าสะดวกซื้อ / ร้านค้าชุมชน
- (3) ใกล้ตลาดสด
- (4) ใกล้สนามกีฬา/สวนสาธารณะ
- (5) ใกล้แหล่งชุมชน
- (6) ใกล้สวนสาธารณะ

2.6.2 เกณฑ์หลักด้านคมนาคมขนส่ง มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ติดถนนสายหลัก
- (2) ติดถนนสายรอง
- (3) ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/Airport Link
- (4) ใกล้ท่าเรือ
- (5) ใกล้ทางด่วน
- (6) ใกล้สนามบิน
- (7) ใกล้ป้ายรถประจำทาง ขสมก./รถตู้โดยสาร/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง

2.6.3 เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ใกล้สถานีไฟฟ้า / สถานีประปา
- (2) ใกล้สถานีดับเพลิง
- (3) ใกล้สถานีสนามบิน
- (4) ใกล้สถานีตำรวจ
- (5) ใกล้โรงพยาบาล
- (6) ใกล้แหล่งศาสนา (วัด/โบสถ์/มัสยิด)

2.6.4 เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน
- (2) ใกล้บริเวณโซนโรงงานอุตสาหกรรม/นิคมอุตสาหกรรม
- (3) ใกล้สถานศึกษา (โรงเรียน/วิทยาลัย/มหาวิทยาลัย)
- (4) ใกล้ศูนย์ราชการ
- (5) ใกล้สนามบิน

เกณฑ์ข้างต้นที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องในการคัดเลือกทำเล ผู้วิจัยจะนำไปเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร และวิเคราะห์ผลเพื่อให้ได้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล โดยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ซึ่งเกณฑ์ที่ได้มาจากการทบทวนวรรณกรรม สามารถสรุปได้ดังตาราง 2.5

ตารางที่ 2.5

ตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณในงานวิจัย

ปัจจัย	ประภาศรี สวัสดิ์อำไพรักษ์ (2542)	อรทัย วาณิชดี (2545)	ศิริรัตน์ แจ่มรุ่งเรืองกุล (2552)	ศิริรัตน์ กิ่งพันธ์ และพงษ์ธนา วณิชย์เอกจินดา (2552)	พินเพชร พันธุ์สุวรรณ และพงษ์ธนา วณิชย์เอกจินดา (2553)	อดชากรณ จักพ (2554)	ณัฐชนน วัชรการณ (2556)	จุฬานาถ อินทร์แก้ว และกาญจนา กาญจนสุทร (2556)	ศราวุธ ทองเนือทา (2542)	ประภาศรี สวัสดิ์อำไพรักษ์ (2557)	รติกร ตลอดชีพพญู และจันทร์จิรา พิชัยพงศ์ (2557)	สุวิดิ คงสุข (2557)	ณัฐวิไลสร สิริจินนพัฒน์ (2560)	Rymarzak (2012)	Zrobek (2015)	Singh (2016)
ระบบสาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	*	*	*	*	*			*	*	*	*		*	*	*	*
ความพร้อมไฟฟ้า/ ประปา				*												
การเข้าถึงโครงการ				*								*		*		
มีการคมนาคมสะดวก	*	*	*	*	*		*	*	*	*		*	*	*	*	*
ใกล้รถไฟฟ้า				*			*									*
ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วน							*									
ใกล้แหล่งร้านค้า							*							*		
ใกล้แหล่งธรรมชาติ							*							*		
ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ		*		*	*		*				*	*	*	*	*	
อยู่ใจกลางเมือง					*										*	*
ลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวก	*		*					*	*	*						
ความเจริญเติบโตของพื้นที่				*					*						*	
ใกล้สถานพยาบาล		*							*							
ใกล้สถานศึกษา				*			*		*						*	
ใกล้แหล่งวัดดูดิบ	*	*	*	*				*	*	*						*
ใกล้แหล่งงาน		*	*	*		*	*		*			*	*			*
ใกล้แหล่งศาสนา				*												

บทที่ 3 วิธีการวิจัย

ในงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเรื่องแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครโดยการศึกษาวิจัยเชิงผสม ซึ่งมีรายละเอียดในการวิจัยดังนี้

- 3.1 รูปแบบของการวิจัย
- 3.2 พื้นที่ในการวิจัย
- 3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย
- 3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 3.6 การทดสอบเครื่องมือ
- 3.7 ขั้นตอนการวิจัย
- 3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 รูปแบบของการวิจัย

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงผสมระหว่างการวิจัยเชิงคุณภาพและการวิจัยเชิงปริมาณที่มุ่งเน้นการหาคุณสมบัติของทำเลที่ใช้ในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการวิเคราะห์เกณฑ์และปัจจัยที่ได้ มาหาค่าระดับความสำคัญโดยกระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์แบบประยุกต์ (Modified Analytic Hierarchy Process) หรือ Modified AHP โดยแยกวิเคราะห์ตามเกณฑ์ที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญที่สุด

3.2 พื้นที่ในการวิจัย

พื้นที่ในการวิจัย ผู้วิจัยทำการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูลจากกลุ่มผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจด้านการเลือกทำเลและมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร รวมถึงผู้ประกอบการ ที่ดำเนินการพัฒนาและก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า (อะพาร์ตเมนต์) ไม่น้อยกว่า 2 โครงการ

3.3 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาปัจจัยในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นไปยังกลุ่มผู้ที่มีประสบการณ์ในการคัดเลือกที่ดินและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ รวมทั้งผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่มีการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า (อะพาร์ตเมนต์) โดยมีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 5 ท่าน ที่ดำเนินการพัฒนาและก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า (อะพาร์ตเมนต์) ไม่น้อยกว่า 2 โครงการ เพื่อคัดกรองเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกทำเลและหาปัจจัยที่มีผลต่อค่าน้ำหนักของเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกทำเลเพื่อนำมาจัดทำเป็นแบบสอบถามให้ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 150 ท่าน มาให้ค่าคะแนนความสัมพันธ์ในแต่ละเกณฑ์ และนำมาเปรียบเทียบเกณฑ์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP)

3.4 ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

จากการศึกษาแนวความคิดและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยสามารถจำแนกตัวแปรต้นได้ตามเกณฑ์องค์ประกอบของแต่ละด้าน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

3.4.1 ข้อมูลด้านปัจจัยหลัก ที่เป็นตัวแปรต้น มี 5 เกณฑ์ ดังนี้

3.4.1.1 ด้านสถานที่ตั้ง (กรุงเทพฯตอนบน/กรุงเทพฯชั้นใน/กรุงเทพฯตะวันออก/กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี/กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ CBD)

3.4.1.2 ระดับราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)

3.4.1.3 ระดับราคาค่าเช่า (ราคา-บาท/ห้อง)

3.4.1.4 ด้านขนาดโครงการ (จำนวนห้องพัก)

3.4.1.5 ด้านกายภาพที่ดิน (ขนาดโครงการ)

3.4.2 ข้อมูลด้านเกณฑ์ย่อย ที่นำมาพิจารณาเพื่อการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถสรุปได้ ดังนี้

3.4.2.1 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ใกล้ห้างสรรพสินค้า
- (2) ใกล้ร้านค้าสะดวกซื้อ / ร้านค้าชุมชน
- (3) ใกล้ตลาดสด
- (4) ใกล้สนามกีฬา / สวนสาธารณะ
- (5) ใกล้แหล่งชุมชน

3.4.2.2 ด้านการคมนาคมขนส่ง มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ติดถนนสายหลัก
- (2) ติดถนนสายรอง
- (3) ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/Airport Link
- (4) ใกล้ท่าเรือ
- (5) ใกล้ทางด่วน
- (6) ใกล้สนามบิน
- (7) ใกล้ป้ายรถประจำทาง / รถตู้โดยสาร/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง

3.4.2.3 ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ใกล้สถานีไฟฟ้า / สถานีประปา
- (2) ใกล้สถานีดับเพลิง
- (3) ใกล้สถานีตำรวจ
- (4) ใกล้สนามบิน
- (5) ใกล้โรงพยาบาล
- (6) ใกล้แหล่งศาสนา (วัด/โบสถ์/มัสยิด)

3.4.2.4 ด้านแหล่งงาน มีเกณฑ์ย่อย ดังนี้

- (1) ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน
- (2) ใกล้บริเวณโซนโรงงานอุตสาหกรรม/นิคมอุตสาหกรรม
- (3) ใกล้สถานศึกษา (โรงเรียน/วิทยาลัย/มหาวิทยาลัย)
- (4) ใกล้ศูนย์บริการราชการ
- (5) ใกล้สนามบิน

3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัยและเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 เครื่องมือ คือ เครื่องมือแบบสัมภาษณ์และเครื่องมือแบบสอบถาม โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.5.1 เครื่องมือแบบสัมภาษณ์

ผู้วิจัยทำแบบสัมภาษณ์เพื่อหาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด และเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลที่มีระดับความสำคัญ โดยให้ผู้เชี่ยวชาญในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งเป็นผู้สัมภาษณ์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการคัดเลือกที่ดินเพื่อทำการพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์มาแล้วไม่น้อยกว่า 2 โครงการ เพื่อนำมาสร้างคำถามตอนที่ 1 ในแบบสอบถาม โดยแบบสัมภาษณ์จะประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ข้อมูลการสัมภาษณ์เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการสัมภาษณ์เกี่ยวกับความสำคัญของหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลทั้งหมด 4 เกณฑ์หลัก

3.5.2 เครื่องมือแบบสอบถาม

ผู้วิจัยทำการสร้างแบบสอบถามมาจากการรวบรวมปัจจัยที่มาจากกรอบทบทวนวรรณกรรมและผลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ โดยลักษณะแบบสอบถามจะเป็นคำถามแบบหลายตัวเลือกและคำถามให้เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจต่าง ๆ ของแต่ละเกณฑ์การตัดสินใจที่ละคู่เพื่อคัดเลือกทำเลพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ โดยแบบสอบถามประกอบด้วย 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 3 ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับการให้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์หลัก

ส่วนที่ 4 ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับการให้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย เพื่อเปรียบเทียบเกณฑ์ย่อยคู่

3.6 การทดสอบเครื่องมือ

เมื่อทำการสร้างเครื่องมือในงานวิจัยแล้ว ผู้วิจัยในทำการทดสอบเครื่องมือในการวิจัย โดยการนำข้อมูลปัจจัยที่ได้ไปทดสอบหาค่าความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยมีขั้นตอนและรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.6.1 การทดสอบหาค่าความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity)

โดยการนำแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถามที่ได้นำเสนออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์และผู้เชี่ยวชาญด้านการเลือกทำพื้นที่เพื่อพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ จำนวน 3 ท่าน เพื่อทำการตรวจสอบหาค่าความตรงเชิงเนื้อหาของคำถามในแต่ละข้อเพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย จากนั้นก็นำผลที่ได้จากการตรวจสอบมาคำนวณหาค่าความสอดคล้องระหว่างคำถามกับเนื้อหาของคำถามในแต่ละข้อว่าตรงตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยหรือไม่ ซึ่งสูตรที่ใช้ในการวิเคราะห์ค่าดัชนีความสอดคล้องภายในของคำถามกับเนื้อหาและวัตถุประสงค์เป็นค่าความตรงเชิงเนื้อหา (Item Object Congruence: IOC) โดยการพิจารณาของผู้เชี่ยวชาญซึ่งมีเกณฑ์การวัดเป็นความเหมาะสม ความไม่เหมาะสมและความไม่แน่ใจ ตามเกณฑ์วัดดังต่อไปนี้

- +1 หมายถึง แนใจข้อคำถาม วัดได้ตรงเนื้อหา/นิยาม/วัตถุประสงค์
- 0 หมายถึง ไม่แน่ใจข้อคำถาม วัดได้ตรงเนื้อหา/นิยาม/วัตถุประสงค์
- 1 หมายถึง แนใจข้อคำถาม วัดได้ไม่ตรงเนื้อหา/นิยาม/วัตถุประสงค์

หลังจากนั้นจึงนำแบบประเมินเครื่องมือให้ผู้เชี่ยวชาญประเมินความสอดคล้องของข้อคำถามกับวัตถุประสงค์ (Item Object Congruence: IOC) และนำมาหาค่าความสอดคล้องโดยใช้สูตร (ธีระ กุลสวัสดิ์, 2558)

$$IOC = \frac{\sum R}{N}$$

เมื่อ IOC คือ ดัชนีความสอดคล้องระหว่างข้อคำถามกับเนื้อหา/จุดประสงค์
 $\sum R$ คือ ผลรวมของคะแนนผลการตัดสินข้อคำถามของผู้เชี่ยวชาญ
 N คือ จำนวนผู้เชี่ยวชาญ

โดยมีเกณฑ์การตัดสินความสอดคล้องของคำถามกับเนื้อหา/จุดประสงค์ ดังนี้

ถ้า $IOC > 0.50$ ถือว่าข้อคำถามนั้น วัดผลได้สอดคล้องกับเนื้อหา/จุดประสงค์

ถ้า $IOC < 0.50$ ถือว่าข้อคำถามนั้น วัดผลไม่ได้สอดคล้องกับเนื้อหา/จุดประสงค์

ในการพิจารณาความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจากการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC) ในทุกข้อคำถาม มีค่าเท่ากับ 1.00 หากข้อคำถามที่มีค่า IOC ตั้งแต่ 0.50 – 1.00 จะเป็นการคัดเลือกไว้ส่วนข้อคำถามที่มีค่า IOC ต่ำกว่า 0.50 จะนำมาพิจารณาปรับปรุงข้อคำถามใหม่หรือจะตัดทิ้งก็ได้ตามความเหมาะสม ซึ่งวิธีการนี้จะเป็นวิธีการที่นิยมใช้และเป็นวิธีการที่สามารถทำได้โดยไม่ต้องใช้เทคนิคหรือสถิติขั้นสูงในการประมวลผล (ธีระ กุลสวัสดิ์, 2558)

3.7 ขั้นตอนการวิจัย

การวิจัยเป็นการวิจัยเชิงปริมาณที่ใช้ในการสำรวจเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม ซึ่งมีรายละเอียดขั้นตอนการวิจัยต่อไปนี้

3.7.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลงานวิจัย จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

3.7.1.1 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ข้อมูลในส่วนนี้จะได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยให้ผู้เชี่ยวชาญให้ค่าความสำคัญต่อปัจจัยที่มีผลต่อค่าความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล เพื่อหาปัจจัยในการสร้างแบบจำลองในการเลือกทำเลในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์จากมุมมองของกลุ่มผู้ประกอบการหรือนักลงทุน แล้วนำมาเป็นตัวแปรในการออกแบบข้อมูลแบบสอบถาม โดยลักษณะของแบบสอบถามจะมีการสอบถามปัจจัยในความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามและระดับความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกทำเล โดยการพิจารณาการเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยทีละคู่

3.7.1.2 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ข้อมูลในส่วนนี้ผู้วิจัยจะแยกการศึกษาแนวความคิดเกี่ยวกับการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการ โดยจะศึกษาเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปัจจัย

3.7.2 สร้างแบบสอบถาม นำเอาเกณฑ์ที่วิเคราะห์จากการทบทวนวรรณกรรมและการสัมภาษณ์ นำมาสร้างแบบสอบถาม รวมทั้งแนวคิดของบทความที่สรุปได้จากบทที่ 2 นำมาสร้างเป็นแบบสอบถาม และทำการตรวจสอบเครื่องมือ เพื่อจะได้นำกลับไปสอบถามกับผู้เชี่ยวชาญ นักลงทุน และผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

3.7.3 การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับขั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) โดยการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจ เพื่อนำมาหาค่าน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ และนำทางเลือกที่ได้ทั้งหมดมาประเมินผ่านหลักเกณฑ์ดังกล่าว เพื่อจัดลำดับความสำคัญของทางเลือก (Saaty,1980)

3.7.4 นำเสนอแบบจำลอง นำผลข้อมูลจากการวิเคราะห์แบบสอบถาม มานำเสนอเป็นแบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

3.8 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยที่ใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (quantitative research) ค่าสถิติที่นำมาใช้จะได้แก่ความถี่ (frequency) ร้อยละ (percentage) และค่าเฉลี่ย (mean) โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถาม และแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลออกมาในรูปแบบของตารางหรือแผนภูมิ โดยข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถามจะนำไปวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานและใช้วิเคราะห์องค์ประกอบในการวิเคราะห์ข้อมูล ด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับขั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) เพื่อหาระดับความสำคัญ (ค่าถ่วงน้ำหนัก) ของแต่ละเกณฑ์

3.9 สรุปเปรียบเทียบการวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดขั้นตอนระเบียบวิธีการวิจัยและเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย โดยกำหนดการวิจัยเป็นการวิจัยเชิงผสม (Mixed Methodology) เป็นการรวมกันระหว่างการวิจัยเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 เป็นการทบทวนวรรณกรรมและวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อหาเกณฑ์และปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการคัดเลือกทำเลและจัดทำเป็นเครื่องมือการสัมภาษณ์เพื่อใช้เป็นตัวเก็บข้อมูลและทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ นักลงทุนและผู้ประกอบการ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอะพาร์ตเมนต์ โดยนำข้อมูลมาวิเคราะห์ผลเพื่อคัดกรองตัวแปรที่มี และนำมาเป็นปัจจัยและเกณฑ์ในการกำหนดตัวแปรของงานวิจัย

ส่วนที่ 2 เป็นการวิจัยเชิงปริมาณโดยใช้เครื่องมือแบบสอบถามที่ได้ข้อมูลมาจากทัศนคติของผู้เชี่ยวชาญ นักลงทุนและผู้ประกอบการ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอะพาร์ตเมนต์ ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อสำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ โดยใช้การเปรียบเทียบค่าความสำคัญของปัจจัยในการตัดสินใจต่าง ๆ ของแต่ละเกณฑ์การตัดสินใจเพื่อคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์

ส่วนที่ 3 เป็นกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (modified AHP) โดยนำข้อมูลที่ได้จากส่วนที่ 2 มาประเมินผลและค่าความสำคัญของเกณฑ์ต่าง ๆ เมื่อนำข้อมูลที่ได้จากการวิจัยข้างต้นมารวมกับข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยสามารถนำผลของข้อมูลที่วิเคราะห์ได้มานำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร



บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

งานวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร และนำเสนอแบบจำลองเพื่อใช้ในการคัดเลือกทำเล โดยการเก็บข้อมูลและความคิดเห็นจากผู้เชี่ยวชาญ นักลงทุนหรือผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการคัดเลือกที่ดิน โดยจะแบ่งการเก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วน คือ การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 5 ท่าน เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล และนำเกณฑ์ที่ได้มาจัดทำเป็นแบบสอบถามให้ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 150 ท่าน ให้ค่าคะแนนความสัมพันธ์ในแต่ละเกณฑ์ และนำมาเปรียบเทียบเกณฑ์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) และนำมาวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ โดยผู้วิจัยได้นำเสนอข้อมูลและผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

4.1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

4.2 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

4.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) และการวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

4.4 สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

4.5 สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อย 5 ลำดับแรกที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่จอดเรือในเขตกรุงเทพมหานคร

4.1 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ประกอบการ ที่มีประสบการณ์ในการคัดเลือกที่ดินเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 โครงการ จำนวน 5 ท่าน ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1

ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์	ประสบการณ์ (ปี)	จำนวนอะพาร์ตเมนต์ (แห่ง)	เขตที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์
A	4	2	แจ้งวัฒนะ 14 / ดอนเมือง
B	15	3	ลาดพร้าว 107 แยก 21 และ 23
C	30	2	สุขุมวิท / ยานนาวา
D	4	2	รัชดา 36/ รัชดา 36
E	25	3	ดินแดง/ห้วยขวาง/จตุจักร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความสำคัญของปัจจัยที่ใช้กำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร นำมาเฉลี่ยค่าได้ ดังนี้ ด้านสถานที่ตั้ง/เขต มีค่าเฉลี่ย 5.00 รองลงมา ด้านกายภาพที่ดิน(ขนาดที่ดิน) มีค่าเฉลี่ย 4.20 ด้านระดับราคาที่ดิน มีค่าเฉลี่ย 4.00 และด้านระดับราคาค่าเช่ากับด้านขนาดโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.80 ซึ่งจากข้อมูล พบว่า ในด้านสถานที่ตั้ง/เขต มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2

ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล

ปัจจัยที่มีผลต่อ การกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล		ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ด้านสถานที่ตั้ง/เขต (แบ่งเขต กทม.)	5	5	5	5	5	5.00	สำคัญมากที่สุด *
2	ด้านกายภาพที่ดิน (ขนาดโครงการ)	4	4	4	4	5	4.20	สำคัญมาก
3	ด้านระดับราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)	3	4	4	4	5	4.00	สำคัญมาก
4	ด้านระดับราคาค่าเช่า (ห้อง/บาท)	3	4	4	3	5	3.80	สำคัญมาก
5	ด้านขนาดโครงการ (จำนวนห้องพัก)	3	4	4	3	5	3.80	สำคัญมาก

4.2 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในแต่ละเกณฑ์หลักที่ใช้ในการคัดเลือกทำเล พัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาครั้งนี้ ได้แบ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งเป็น 4 เกณฑ์หลัก คือ เกณฑ์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน เกณฑ์ด้านคมนาคม เกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และเกณฑ์ด้านแหล่งงาน จากการวิเคราะห์ข้อมูลในการสัมภาษณ์ตามเกณฑ์ย่อยของทั้ง 4 เกณฑ์หลัก เพื่อคัดกรองหาเกณฑ์ย่อยที่มีความสำคัญในระดับมาก และมากที่สุด ดังตารางที่ 4.3 ถึง ตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.3

ความสำคัญของเกณฑ์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน

เกณฑ์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกใน ชีวิตประจำวัน		ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ/ร้านค้าชุมชน	5	5	5	5	5	5.00	สำคัญมากที่สุด*
2	ใกล้แหล่งชุมชน	5	4	4	4	5	4.40	สำคัญมาก*
3	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	5	4	4	4	4	4.20	สำคัญมาก*
4	ใกล้ตลาดสด	5	4	4	4	4	4.20	สำคัญมาก*
5	ใกล้สนามกีฬา/สวนสาธารณะ	3	3	3	3	3	3.00	สำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.4

ความสำคัญของเกณฑ์ด้านคมนาคม

เกณฑ์ด้านคมนาคม		ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้ถนนสายหลัก	5	5	5	4	5	4.80	สำคัญมากที่สุด*
2	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/ รถตู้โดยสาร / มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	5	5	4	4	5	4.60	สำคัญมากที่สุด*
3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS / MRT / APL	4	4	5	5	5	4.60	สำคัญมากที่สุด*
4	ใกล้ถนนสายรอง	3	5	4	4	5	4.20	สำคัญมาก*
5	ใกล้ทางด่วน	4	3	4	3	3	3.40	สำคัญปานกลาง
6	ใกล้สนามบิน	5	3	1	5	3	3.40	สำคัญปานกลาง
7	ใกล้ท่าเรือ	3	4	3	3	3	3.20	สำคัญปานกลาง

ตารางที่ 4.5

ความสำคัญของเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ

เกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ		ผลการสัมภาษณ์					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้โรงพยาบาล	5	5	4	5	5	4.80	สำคัญมากที่สุด*
2	ใกล้แหล่งศาสนา (วัด/โบสถ์/มัสยิด)	5	3	3	4	3	3.60	สำคัญมาก*
3	ใกล้สนามบิน	5	3	2	3	3	3.20	สำคัญปานกลาง
4	ใกล้สถานีไฟฟ้า / ใกล้สถานีประปา	3	2	4	2	2	2.60	สำคัญน้อย
5	ใกล้สถานีตำรวจ	3	2	2	3	3	2.60	สำคัญน้อย
6	ใกล้สถานีดับเพลิง	3	2	2	2	3	2.40	สำคัญน้อย

ตารางที่ 4.6

ความสำคัญของเกณฑ์ด้านแหล่งงาน

เกณฑ์ด้านแหล่งงาน		ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	5	5	3	5	5	4.60	สำคัญมากที่สุด*
2	ใกล้สถานศึกษา	5	3	3	4	5	4.20	สำคัญมาก*
3	ใกล้ศูนย์ราชการ	5	4	2	3	5	3.80	สำคัญมาก*
4	ใกล้สนามบิน	5	4	2	3	4	3.60	สำคัญมาก*
5	ใกล้บริเวณโซนโรงงานอุตสาหกรรม – นิคมอุตสาหกรรม	3	3	2	4	5	3.40	สำคัญปานกลาง

จากข้อมูลในตารางที่ 4.3 ถึงตารางที่ 4.6 ผู้วิจัยสามารถคัดกรองเกณฑ์ย่อย โดยเลือกเกณฑ์ย่อยที่มีความสำคัญใน ระดับมาก และมากที่สุด เพื่อนำไปวัดความสอดคล้องด้วยวิธีการเปรียบเทียบรายคู่ มาเป็นเกณฑ์ที่คำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ ได้ดังนี้

1. เกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกในชีวิตประจำวัน คัดกรองเกณฑ์ย่อยเหลือ 4 เกณฑ์ ตามค่าเฉลี่ย คือ ใกล้ร้านสะดวกซื้อ/ร้านค้าชุมชน (5.00), ใกล้แหล่งชุมชน (4.40), ใกล้ห้างสรรพสินค้า (4.20) และใกล้ตลาดสด (4.20)

2. เกณฑ์ด้านคมนาคม คัดกรองเกณฑ์ย่อยเหลือ 4 เกณฑ์ตามค่าเฉลี่ย คือ ใกล้ถนนสายหลัก (4.80), ใกล้รถไฟฟ้าBTS/MRT/APL (4.60), ใกล้ป้ายรถประจำทาง/รถตู้โดยสาร/มอเตอร์ไซด์รับจ้าง (4.60) และใกล้ถนนสายรอง (4.20)

3. เกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ คัดกรองเกณฑ์ย่อยเหลือ 2 เกณฑ์ตามค่าเฉลี่ย คือ ใกล้โรงพยาบาล (4.80) และ ใกล้แหล่งศาสนา (3.60)

4. เกณฑ์หลังด้านแหล่งงาน คัดกรองเกณฑ์ย่อยเหลือ 4 เกณฑ์ตามค่าเฉลี่ย คือ ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน (4.60), ใกล้สถานศึกษา (4.20), ใกล้ศูนย์ราชการ (3.80) และ ใกล้สนามบิน (3.60)

4.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) และการวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเล พบว่า ด้านสถานที่ตั้ง/เขต มีความสัมพันธ์ต่อการคัดเลือกทำเลมากที่สุด จึงนำมากำหนดเป็นเป้าหมายในการตัดสินใจในกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP)

ลำดับชั้นที่ 1 คือ ปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ ได้แก่ ด้านสถานที่ตั้ง/เขต (การแบ่งพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร) ซึ่งได้แบ่งเขตพื้นที่ทำเลที่ตั้งออกเป็น 5 พื้นที่ ดังนี้ (1) พื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน ประกอบด้วย เขตดอนเมือง หลักสี่ สายไหม บางเขน คลองสามวา และเขตหนองจอก (2) พื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน ประกอบด้วย เขตบางซื่อ จตุจักร ลาดพร้าว ดุสิต พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม และเขตคันนายาว (3) พื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก ประกอบด้วย เขตสวนหลวง พระโขนง บางนา ประเวศ สะพานสูง มีนบุรี และเขตลาดกระบัง (4) พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรีประกอบด้วย เขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน หนองแขม บางแค ภาษีเจริญ ทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน และ (5) พื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์กลางค้าธุรกิจ (Central Business District) ประกอบด้วย เขตวัฒนา คลองเตย ยานนาวา บางคอแหลม สาทร บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ และพระนคร

ลำดับชั้นที่ 2 คือ เกณฑ์ในการตัดสินใจ ซึ่งมี 4 เกณฑ์หลัก ได้แก่ เกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมและความสะดวกในชีวิตประจำวัน เกณฑ์หลักด้านคมนาคม เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ และเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน

ลำดับชั้นที่ 3 คือ เกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ผ่านการคัดกรองจากการประเมินของผู้เชี่ยวชาญทั้งหมด 5 ท่าน

กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในงานวิจัยนี้จะเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักในการเลือกทำเลทั้ง 4 หลักเกณฑ์ และเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในแต่ละเกณฑ์หลัก เพื่อนำผลที่ได้ไปหาค่าน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์ตั้งขั้นตอนในรูปภาพที่ 4.1



ภาพที่ 4.1 แผนภูมิกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP)

4.3.1 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน ซึ่งประกอบด้วย เขตตอนเมืองหลักสี่ สายไหม บางเขน คลองสามวา และเขตหนองจอก

4.3.1.1 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน สามารถสร้างเป็นตารางได้ดัง ตารางที่ 4.7 และตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.7

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	1	1	9	1
ด้านคมนาคม	1	1	7	3
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	1/9	1/7	1	1/7
ด้านแหล่งงาน	1	1/3	7	1
ผลรวมแนวตั้ง	3.11	2.47	24	5.14

จากข้อมูลในตารางที่ 4.7 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์หลัก ดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน	ค่าน้ำหนัก (ผลรวมแน่นอน÷4) X100
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	0.32	0.40	0.375	0.195	32.25%
ด้านคมนาคม	0.32	0.40	0.290	0.584	39.85%
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	0.04	0.065	0.041	0.026	4.30 %
ด้านแหล่งงาน	0.32	0.135	0.294	0.195	23.60%
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.070 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์หลักมีความสอดคล้องกันสามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.8 การคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพฯตอนบน กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ค่าความสำคัญด้านคมนาคมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 44 รองลงมาคือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน คิดเป็นร้อยละ 32 ด้านแหล่งงาน คิดเป็นร้อยละ 20 และได้ให้ความสำคัญด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4

4.3.1.2 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ด้านคมนาคม ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน ซึ่งสามารถสร้างเป็นตารางได้ดังตารางที่ 4.9 ถึงตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.9

การเปรียบเทียบความสำคัญเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน
ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	1	9	5	9
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	1/9	1	1	5
ใกล้ตลาดสด	1/5	1	1	9
ใกล้แหล่งชุมชน	1/9	1/5	1/9	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.42	11.2	7.11	24

จากข้อมูลในตารางที่ 4.9 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตรประจำวัน
ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อมใน ชีวิตรประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน	(ผลรวมแนวนอน÷4) X100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	0.70	0.80	0.70	0.38	65.00 %	20.96 %
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	0.08	0.09	0.14	0.21	13.00 %	4.20 %
ใกล้ตลาดสด	0.14	0.09	0.14	0.38	18.00 %	5.80 %
ใกล้แหล่งชุมชน	0.08	0.02	0.02	0.03	4.00 %	1.29 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	32.25 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตรประจำวัน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.073 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.11

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ
ตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง
ใกล้ถนนสายหลัก	1	7	1	1/3
ใกล้ถนนสายรอง	1/7	1	1/3	1/5
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	1	3	1	1/3
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	3	5	3	1
ผลรวมแนวตั้ง	5.14	16.00	5.33	1.86

จากข้อมูลในตารางที่ 4.11 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	โกล์ถนนสายหลัก	โกล์ถนนสายรอง	โกล์ถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	โกล์ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	(ผลรวมแนวนอน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
โกล์ถนนสายหลัก	0.19	0.44	0.19	0.18	25.00%	9.96 %
โกล์ถนนสายรอง	0.03	0.06	0.06	0.10	6.00 %	2.39 %
โกล์รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	0.20	0.19	0.19	0.18	19.00 %	7.57 %
โกล์ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	0.58	0.31	0.56	0.54	50.00 %	19.93 %
ผลรวมแนวดิ่ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	39.85%

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.070 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.13

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา
ใกล้โรงพยาบาล	1	7
ใกล้แหล่งศาสนา	1/7	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.14	10.00

จากข้อมูลในตารางที่ 4.13 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา	(ผลรวมแนวนอน÷2) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้โรงพยาบาล	0.87	0.87	87.00 %	3.74 %
ใกล้แหล่งศาสนา	0.13	0.13	13.00 %	0.56 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	100 %	4.30 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พบว่า ค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.0318 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์ที่มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.15

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	1	3	3	5
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	1/3	1	1	3
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	1/3	1	1	3
ใกล้สนามบิน	1/5	1/3	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.86	5.33	5.33	12.00

จากข้อมูลในตารางที่ 4.15 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน	(ผลรวมคะแนน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	0.54	0.55	0.55	0.42	52.00 %	12.27 %
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	0.18	0.19	0.19	0.25	20.00 %	4.72 %
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	0.18	0.19	0.19	0.25	20.00 %	4.72 %
ใกล้สนามบิน	0.10	0.06	0.06	0.08	8.00 %	1.89 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	23.60 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.021 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.9 ถึงตารางที่ 4.16 ได้แสดงการเปรียบเทียบความสำคัญและค่าน้ำหนัก ความสำคัญของเกณฑ์ย่อย ทั้ง 4 เกณฑ์หลักของกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน สามารถสรุป ข้อมูลได้ดังนี้

1. เกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตรประจำวัน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้ห้างสรรพสินค้ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.96 รองลงมา คือ ใกล้ตลาดสด คิดเป็นร้อยละ 5.80 ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน คิดเป็นร้อยละ 4.20 และใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็นร้อยละ 1.29 ตามลำดับ

2. เกณฑ์หลักด้านคมนาคม พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 19.93 รองลงมา คือ ใกล้ถนนสายหลัก คิดเป็นร้อยละ 9.96 ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL คิดเป็นร้อยละ 7.57 และใกล้ถนนสายรอง คิดเป็นร้อยละ 2.39 ตามลำดับ

3. เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้โรงพยาบาลมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3.74 รองลงมา คือ ใกล้แหล่งศาสนา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด คิดเป็นร้อยละ 0.56

4. เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณอาคารสำนักงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 12.27 รองลงมา คือ ใกล้สถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 4.72 ใกล้บริเวณศูนย์ราชการ คิดเป็นร้อยละ 4.72 และใกล้สนามบิน คิดเป็นร้อยละ 1.89

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลและคำนวณของกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบ ประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พบว่า เกณฑ์ย่อยใกล้ ห้างสรรพสินค้า มีค่าลำดับความสำคัญมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.96 ลำดับที่สอง คือ เกณฑ์ย่อย ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง มีค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 19.93 และลำดับที่สาม คือ เกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน ค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 12.27 ซึ่งสามารถสรุปผลได้ ดังข้อมูลในตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน

เกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร		เกณฑ์หลัก	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย (%)
1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (32.50%)	20.96 %
2	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง	ด้านคมนาคม (39.85%)	19.93 %
3	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	ด้านแหล่งงาน (23.60%)	12.27 %
4	ใกล้ถนนสายหลัก	ด้านคมนาคม (39.85%)	9.96 %
5	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ด้านคมนาคม (39.85%)	7.57 %
6	ใกล้ตลาดสด	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (32.50%)	5.80 %
7	ใกล้สถานศึกษา	ด้านแหล่งงาน (23.60%)	4.72 %
8	ใกล้ศูนย์ราชการ	ด้านแหล่งงาน (23.60%)	4.72 %
9	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (32.50%)	4.20 %
10	ใกล้โรงพยาบาล	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (4.30%)	3.74 %
11	ใกล้ถนนสายรอง	ด้านคมนาคม (39.85%)	2.39 %
12	ใกล้สนามบิน	ด้านแหล่งงาน (23.60%)	1.89 %
13	ใกล้แหล่งชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (32.50%)	1.29 %
14	ใกล้แหล่งศาสนา	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (4.30%)	0.56 %

4.3.2 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน ซึ่งประกอบด้วย เขตบางซื่อ จตุจักร ลาดพร้าว ดุสิต พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม และเขตคั่นนាយาว

4.3.2.1 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน สามารถสร้างเป็นตารางได้ดัง ตารางที่ 4.18 และตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.18

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	1	1	3	3
ด้านคมนาคม	1	1	3	3
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	1/3	1/3	1	3
ด้านแหล่งงาน	1/3	1/3	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	2.66	2.66	7.33	10.00

จากข้อมูลในตารางที่ 4.18 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์หลัก ดังตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน	(ผลรวมแน่นอน÷4) X 100
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	0.38	0.38	0.41	0.30	36.75 %
ด้านคมนาคม	0.38	0.38	0.41	0.30	36.75 %
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	0.12	0.12	0.14	0.30	17.00 %
ด้านแหล่งงาน	0.12	0.12	0.04	0.10	9.50 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.045 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์หลักมีความสอดคล้องกันสามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.19 การคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพฯ กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ค่าความสำคัญด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 51.25 รองลงมาคือ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ คิดเป็นร้อยละ 24.50 ด้านคมนาคม คิดเป็นร้อยละ 20 และได้ให้ความสำคัญด้านแหล่งงานน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4.25

4.3.2.2 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลแบบเปรียบเทียบรายคู่ ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ด้านคมนาคม ด้านสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ และด้านแหล่งงาน ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน ซึ่งสามารถสร้างเป็นตารางได้ดังตารางที่ 4.20 ถึงตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.20

การเปรียบเทียบความสำคัญเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน
ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	1	1/5	5	5
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	3	1	7	5
ใกล้ตลาดสด	1/5	1/7	1	1
ใกล้แหล่งชุมชน	1/9	1/5	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	4.31	1.54	14	12

จากข้อมูลในตารางที่ 4.20 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.21

ตารางที่ 4.21

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน
ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน	(ผลรวมแน่นอน÷4) X100	ค่าลำดับความสำคัญ (%)
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	0.23	0.13	0.36	0.42	29.00 %	10.66 %
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	0.69	0.65	0.50	0.42	56.00 %	20.58 %
ใกล้ตลาดสด	0.05	0.09	0.07	0.08	8.00 %	2.94 %
ใกล้แหล่งชุมชน	0.03	0.13	0.07	0.08	7.00 %	2.57 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	36.75 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อม
ความสะอาดในชีวิตประจำวัน ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR)
เท่ากับ 0.027 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถ
นำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.22

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ
ชั้นใน

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง
ใกล้ถนนสายหลัก	1	9	1/3	3
ใกล้ถนนสายรอง	1/9	1	1/9	1/9
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	3	9	1	3
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	1/3	9	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	4.44	28	1.77	7.11

จากข้อมูลในตารางที่ 4.22 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.23

ตารางที่ 4.23

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	(ผลรวมคะแนน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้ถนนสายหลัก	0.22	0.32	0.19	0.42	29.00 %	10.66 %
ใกล้ถนนสายรอง	0.03	0.04	0.06	0.03	3.00 %	1.10 %
10ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	0.68	0.32	0.56	0.42	50.00 %	18.38 %
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	0.07	0.32	0.19	0.14	18.00 %	6.61 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	36.75 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.10 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.24

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา
ใกล้โรงพยาบาล	1	7
ใกล้แหล่งศาสนา	1/7	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.14	8

จากข้อมูลในตารางที่ 4.24 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.25

ตารางที่ 4.25

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา	(ผลรวมแนวนอน÷2) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้โรงพยาบาล	0.87	0.87	87.00 %	14.79 %
ใกล้แหล่งศาสนา	0.13	0.13	13.00 %	2.21 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	100 %	17.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยสาหรณูปโภคและสาหรณูปการ ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.0318 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.26

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	1	3	5	7
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	1/3	1	5	5
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	1/5	1/5	1	3
ใกล้สนามบิน	1/7	1/5	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.67	4.40	11.33	16.00

จากข้อมูลในตารางที่ 4.26 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.27

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน	(ผลรวมคะแนน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	0.60	0.68	0.44	0.44	54.00 %	5.13 %
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	0.20	0.23	0.44	0.32	30.00 %	2.85 %
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	0.12	0.045	0.09	0.19	11.00 %	1.04 %
ใกล้สนามบิน	0.08	0.045	0.03	0.07	5.00 %	0.48 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	9.50 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.098 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.20 ถึงตารางที่ 4.27 ได้แสดงการเปรียบเทียบความสำคัญและค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อย ทั้ง 4 เกณฑ์หลักของกลุ่มในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน สามารถสรุปข้อมูลได้ดังนี้

1. เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.58 รองลงมา คือ ใกล้ห้างสรรพสินค้า คิดเป็นร้อยละ 10.55 ใกล้ตลาดสด คิดเป็นร้อยละ 2.94 และใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็นร้อยละ 2.57 ตามลำดับ

2. เกณฑ์หลักด้านคมนาคม พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.38 รองลงมา คือ ใกล้ถนนสายหลัก คิดเป็นร้อยละ 10.66 ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง รถตู้โดยสาร คิดเป็นร้อยละ 6.61 และใกล้ถนนสายรอง คิดเป็นร้อยละ 1.10 ตามลำดับ

3. เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้โรงพยาบาลมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 14.79 รองลงมา คือ ใกล้แหล่งศาสนา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด คิดเป็นร้อยละ 2.21 ตามลำดับ

4. เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณอาคารสำนักงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 5.13 รองลงมา คือ ใกล้สถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 2.85 ใกล้บริเวณศูนย์ราชการ คิดเป็นร้อยละ 1.04 และใกล้สนามบิน คิดเป็นร้อยละ 0.48 ตามลำดับ

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลและคำนวณของกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน พบว่า เกณฑ์ย่อยใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน มีค่าลำดับความสำคัญมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.58 ลำดับที่สอง คือ เกณฑ์ย่อยรถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มีค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 18.38 และลำดับที่สาม คือ เกณฑ์ย่อยใกล้โรงพยาบาล ค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 14.79 ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังข้อมูลในตารางที่ 4.28

ตารางที่ 4.28

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน

	เกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	เกณฑ์หลัก	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย (%)
1	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (36.75%)	20.58 %
2	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ด้านคมนาคม (36.75%)	18.38 %
3	ใกล้โรงพยาบาล	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (17.00%)	14.49 %
4	ใกล้ถนนสายหลัก	ด้านคมนาคม (36.75%)	10.66 %
5	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (36.75%)	10.66 %
6	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง	ด้านคมนาคม (36.75%)	6.61 %
7	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	ด้านแหล่งงาน (9.50%)	5.13 %
8	ใกล้ตลาดสด	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (36.75%)	2.94 %
9	ใกล้สถานศึกษา	ด้านแหล่งงาน (9.50%)	2.85 %
10	ใกล้แหล่งชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (36.75%)	2.57 %
11	ใกล้แหล่งศาสนา	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (17.00%)	2.21 %
12	ใกล้ถนนสายรอง	ด้านคมนาคม (36.75%)	1.10 %
13	ใกล้ศูนย์ราชการ	ด้านแหล่งงาน (9.50%)(9.50%)	1.04 %
14	ใกล้สนามบิน	ด้านแหล่งงาน (9.50%)	0.48 %

4.3.3 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก ซึ่งประกอบด้วย เขตสวนหลวง พระโขนง บางนา ประเวศ สะพานสูง มีนบุรี และเขตลาดกระบัง

4.3.3.1 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก สามารถสร้างเป็นตารางได้ดัง ตารางที่ 4.29 และตารางที่ 4.30

ตารางที่ 4.29

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	1	1	7	1/3
ด้านคมนาคม	1	1	3	1
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	1/7	1/3	1	1/7
ด้านแหล่งงาน	3	1	7	1
ผลรวมแนวตั้ง	5.14	3.33	18	2.47

จากข้อมูลในตารางที่ 4.29 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์หลัก ดังตารางที่ 4.30

ตารางที่ 4.30

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน	(ผลรวมคะแนน÷4) X 100
ด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน	0.19	0.30	0.38	0.13	25.00 %
ด้านคมนาคม	0.19	0.30	0.17	0.40	28.00 %
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	0.04	0.10	0.07	0.06	6.00 %
ด้านแหล่งงาน	0.58	0.30	0.38	0.40	41.00 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลในพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.055 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์หลักมีความสอดคล้องกันสามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.30 การคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ค่าความสำคัญด้านแหล่งงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.50 รองลงมาคือ ด้านคมนาคม คิดเป็นร้อยละ 27 ด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน คิดเป็นร้อยละ 23 และได้ให้ความสำคัญด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4.50

4.3.3.2 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ด้านคมนาคม ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก ซึ่งสามารถสร้างเป็นตารางได้ดังตารางที่ 4.31 ถึงตารางที่ 4.38

ตารางที่ 4.31

การเปรียบเทียบความสำคัญเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน
ด้านทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	1	1/3	3	3
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	1/3	1	3	3
ใกล้ตลาดสด	1/3	1/3	1	1
ใกล้แหล่งชุมชน	1/3	1/3	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.99	1.99	8.00	8.00

จากข้อมูลในตารางที่ 4.31 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.32

ตารางที่ 4.32

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน ในกลุ่ม เขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน	(ผลรวมแน่นอน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	0.49	0.17	0.37	0.37	35.00 %	8.75 %
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	0.17	0.49	0.37	0.37	35.00 %	8.75 %
ใกล้ตลาดสด	0.17	0.17	0.13	0.13	15.00 %	3.75 %
ใกล้แหล่งชุมชน	0.11	0.17	0.13	0.13	15.00 %	3.75 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	25.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.0418 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.33

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง
ใกล้ถนนสายหลัก	1	5	1/3	1/9
ใกล้ถนนสายรอง	1/5	1	1/9	1/9
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	3	9	1	3
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	3	9	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	7.20	24	1.77	4.22

จากข้อมูลในตารางที่ 4.33 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.34

ตารางที่ 4.34

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครฯ ตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ไถ่ถนนสายหลัก	ไถ่ถนนสายรอง	ไถ่รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ไถ่ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	(ผลรวมแนวนอน÷4) × 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ไถ่ถนนสายหลัก	0.14	0.21	0.18	0.02	14.00 %	3.92 %
ไถ่ถนนสายรอง	0.04	0.04	0.06	0.02	4.00 %	1.12 %
ไถ่รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	0.41	0.38	0.56	0.71	52.00 %	14.56 %
ไถ่ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	0.41	0.38	0.18	0.23	30.00 %	8.40 %
ผลรวมแนวนอน	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	28.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครฯ ตะวันออก พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ .0.051 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.35

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา
ใกล้โรงพยาบาล	1	5
ใกล้แหล่งศาสนา	1/5	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.20	6

จากข้อมูลในตารางที่ 4.35 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.36

ตารางที่ 4.36

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา	(ผลรวมแนวนอน÷2) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้โรงพยาบาล	0.83	0.83	83.00 %	4.98 %
ใกล้แหล่งศาสนา	0.17	0.17	17.00 %	1.02 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	100 %	6.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.016 ซึ่งมีค่า < 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.37

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	1	3	5	5
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	1/3	1	5	3
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	1/5	1/5	1	1
ใกล้สนามบิน	1/5	1/3	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.73	4.53	12	10

จากข้อมูลในตารางที่ 4.37 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.38

ตารางที่ 4.38

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร
ตะวันออก

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน	(ผลรวมแน่นอน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	0.57	0.67	0.42	0.50	54.00 %	22.14 %
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	0.19	0.22	0.42	0.30	28.00 %	11.48 %
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	0.12	0.04	0.08	0.10	9.00 %	3.69 %
ใกล้สนามบิน	0.12	0.07	0.08	0.10	9.00 %	3.69 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	41.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตะวันออก พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.066 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.31 ถึงตารางที่ 4.39 ได้แสดงการเปรียบเทียบความสำคัญและค่าน้ำหนัก ความสำคัญของเกณฑ์ย่อย ทั้ง 4 เกณฑ์หลักของกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตะวันออกสามารถสรุป ข้อมูลได้ดังนี้

1. เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนและใกล้ห้างสรรพสินค้ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 8.75 รองลงมา คือ ใกล้ตลาดสดและใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็นร้อยละ 3.75 ตามลำดับ

2. เกณฑ์หลักด้านคมนาคม พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 14.56 รองลงมา คือ ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง/รถตู้โดยสาร คิดเป็นร้อยละ 8.40 ใกล้ถนนสายหลัก คิดเป็นร้อยละ 3.92 และใกล้ถนนสายรอง คิดเป็นร้อยละ 1.12 ตามลำดับ

3. เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้โรงพยาบาลมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4.98 รองลงมา คือ ใกล้แหล่งศาสนา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด คิดเป็นร้อยละ 1.02 ตามลำดับ

4. เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณอาคารสำนักงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.14 รองลงมา คือ ใกล้สถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 11.48 ใกล้บริเวณศูนย์ราชการและใกล้สนามบิน คิดเป็นร้อยละ 3.69 ตามลำดับ

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลและคำนวณของกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบ ประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตะวันออก พบว่า เกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณ โชนอาคารสำนักงาน มีค่าลำดับความสำคัญมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.14 ลำดับที่สอง คือ เกณฑ์ย่อย รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มีค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 14.56 และลำดับที่สาม คือ เกณฑ์ย่อย ใกล้สถานศึกษา ค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 11.48 ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังข้อมูลในตารางที่ 4.39

ตารางที่ 4.39

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก

เกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร		เกณฑ์หลัก	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย (%)
1	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	ด้านแหล่งงาน (41.00%)	22.14 %
2	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ด้านคมนาคม (28.00%)	14.56 %
3	ใกล้สถานศึกษา	ด้านแหล่งงาน (41.00%)	11.48 %
4	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (25.00%)	8.75 %
5	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (25.00%)	8.75 %
6	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง	ด้านคมนาคม (28.00%)	8.40 %
7	ใกล้โรงพยาบาล	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (6.00%)	4.98 %
8	ใกล้ถนนสายหลัก	ด้านคมนาคม (28.00%)	3.92 %
9	ใกล้ตลาดสด	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (25.00%)	3.75 %
10	ใกล้แหล่งชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (25.00%)	3.75 %
11	ใกล้ศูนย์ราชการ	ด้านแหล่งงาน (41.00%)	3.69 %
12	ใกล้สนามบิน	ด้านแหล่งงาน (41.00%)	3.69 %
13	ใกล้ถนนสายรอง	ด้านคมนาคม (28.00%)	1.12 %
14	ใกล้แหล่งศาสนา	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (6.00%)	1.02 %

4.3.4 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี ซึ่งประกอบด้วย เขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน หนองแขม บางแค ภาษีเจริญ ทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน

4.3.4.1 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี สามารถสร้างเป็นตารางได้ดัง ตารางที่ 4.40 และตารางที่ 4.47

ตารางที่ 4.40

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	1	1	5	7
ด้านคมนาคม	1	1	5	5
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	1/5	1/5	1	1
ด้านแหล่งงาน	1/7	1/5	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	2.34	2.40	12	14

จากข้อมูลในตารางที่ 4.40 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์หลัก ดังตารางที่ 4.41

ตารางที่ 4.41

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน	(ผลรวมแนวนอน÷4) X 100
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	0.43	0.42	0.42	0.50	45.00 %
ด้านคมนาคม	0.43	0.42	0.42	0.36	41.00 %
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	0.08	0.08	0.08	0.07	8.00 %
ด้านแหล่งงาน	0.06	0.08	0.08	0.07	8.00 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.023 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์หลักมีความสอดคล้องกันสามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.41 การคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ค่าความสำคัญด้านผู้เชี่ยวชาญได้ให้ค่าความสำคัญด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะดวกในชีวิตประจำวันมากที่สุด โดยคิดเป็นร้อยละ 44.25 รองลงมาคือ ด้านคมนาคม คิดเป็นร้อยละ 40.75 ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ คิดเป็นร้อยละ 7.75 และได้ให้ความสำคัญด้านแหล่งงานน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.25

4.3.4.2 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ด้านคมนาคม ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรี ซึ่งสามารถสร้างเป็นตารางได้ดังตารางที่ 4.42 ถึงตารางที่ 4.49

ตารางที่ 4.42

การเปรียบเทียบความสำคัญเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	1	1/3	1/3	3
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	3	1	3	5
ใกล้ตลาดสด	3	1/3	1	5
ใกล้แหล่งชุมชน	1/3	1/5	1/5	1
ผลรวมแนวตั้ง	7.11	1.86	4.53	14

จากข้อมูลในตารางที่ 4.42 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกในชีวิตประจำวันได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.43

ตารางที่ 4.43

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกในชีวิตประจำวันในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อม ในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน	(ผลรวมแนวนอน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	0.15	0.18	0.07	0.21	15.00 %	6.75 %
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	0.42	0.54	0.66	0.36	50.00 %	22.50 %
ใกล้ตลาดสด	0.42	0.18	0.22	0.36	28.00 %	12.60 %
ใกล้แหล่งชุมชน	0.05	0.10	0.05	0.07	7.00 %	3.15 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	45.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวกในชีวิตประจำวัน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.090 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.44

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร
ฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง
ใกล้ถนนสายหลัก	1	7	1/3	1/3
ใกล้ถนนสายรอง	1/7	1	1/9	1/9
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	3	9	1	3
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	3	9	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	7.14	26	1.77	4.44

จากข้อมูลในตารางที่ 4.44 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.45

ตารางที่ 4.45

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	(ผลรวมคะแนน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้ถนนสายหลัก	0.14	0.26	0.18	0.08	16.00 %	6.56 %
ใกล้ถนนสายรอง	0.02	0.04	0.05	0.03	3.00 %	1.23 %
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	0.42	0.35	0.57	0.68	51.00 %	20.91 %
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	0.42	0.35	0.18	0.23	30.00 %	12.30 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	41.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรี พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.055 ซึ่งมีค่า \leq 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์ที่มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.46

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา
ใกล้โรงพยาบาล	1	5
ใกล้แหล่งศาสนา	1/5	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.20	6

จากข้อมูลในตารางที่ 4.46 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.47

ตารางที่ 4.47

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา	(ผลรวมแนวนอน÷2) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้โรงพยาบาล	0.83	0.83	83.00 %	6.64 %
ใกล้แหล่งศาสนา	0.17	0.17	17.00 %	1.36 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	100 %	8.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.016 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์ที่มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.48

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	1	1	1	3
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	1	1	1	3
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	1	1	1	1
ใกล้สนามบิน	1/3	1/3	1	1
ผลรวมแนวตั้ง	3.33	3.33	4	8

จากข้อมูลในตารางที่ 4.48 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน ได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.49

ตารางที่ 4.49

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน	(ผลรวมคะแนน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	0.30	0.30	0.25	0.37	30.00 %	2.40 %
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	0.30	0.30	0.25	0.37	30.00 %	2.40 %
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	0.30	0.30	0.25	0.13	25.00 %	2.00 %
ใกล้สนามบิน	0.10	0.10	0.25	0.13	15.00 %	1.20 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	8.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.073 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.42 ถึงตารางที่ 4.49 ได้แสดงการเปรียบเทียบความสำคัญและค่าน้ำหนัก ความสำคัญของเกณฑ์ย่อย ทั้ง 4 เกณฑ์หลักของกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี สามารถสรุป ข้อมูลได้ดังนี้

1. เกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.50 รองลงมา คือ ใกล้ตลาดสด คิดเป็นร้อยละ 12.60 ใกล้ห้างสรรพสินค้า คิดเป็นร้อยละ 6.75 และใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็นร้อยละ 3.15 ตามลำดับ

2. เกณฑ์หลักด้านคมนาคม พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.91 รองลงมา คือ ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง/รถตู้โดยสาร คิดเป็นร้อยละ 12.30 ใกล้ถนนสายหลัก คิดเป็นร้อยละ 6.56 และใกล้ถนนสายรอง คิดเป็นร้อยละ 1.23 ตามลำดับ

3. เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้โรงพยาบาลมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 6.64 รองลงมา คือ ใกล้แหล่งศาสนา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด คิดเป็นร้อยละ 1.36

4. เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณอาคารสำนักงานและใกล้สถานศึกษามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 2.40 รองลงมา คือ ใกล้บริเวณศูนย์ราชการ คิดเป็นร้อยละ 2.00 และใกล้สนามบิน คิดเป็นร้อยละ 1.20

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลและคำนวณของกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบ ประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี พบว่า เกณฑ์ย่อยใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน มีค่าลำดับความสำคัญมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.50 ลำดับที่สอง คือ เกณฑ์ย่อย รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มีค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 20.91 และลำดับที่สาม คือ เกณฑ์ย่อย ใกล้ตลาดสด ค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 12.60 ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังข้อมูลในตารางที่ 4.50

ตารางที่ 4.50

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร	เกณฑ์หลัก	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย (%)
1	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (45.00%) 22.50 %
2	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ด้านคมนาคม (41.00%) 20.91 %
3	ใกล้ตลาดสด	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (45.00%) 12.60 %
4	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง	ด้านคมนาคม (41.00%) 12.30 %
5	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (45.00%) 6.75 %
6	ใกล้โรงพยาบาล	ด้านสาธาณูปโภคและสาธารณูปการ (8.00%) 6.64 %
7	ใกล้ถนนสายหลัก	ด้านคมนาคม (41.00%) 6.56 %
8	ใกล้แหล่งชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (45.00%) 3.15 %
9	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	ด้านแหล่งงาน (8.00%) 2.40 %
10	ใกล้สถานศึกษา	ด้านแหล่งงาน (8.00%) 2.40 %
11	ใกล้ศูนย์ราชการ	ด้านสาธาณูปโภคและสาธารณูปการ (8.00%) 2.00 %
12	ใกล้แหล่งศาสนา	ด้านแหล่งงาน (8.00%) 1.36 %
13	ใกล้ถนนสายรอง	ด้านคมนาคม (41.00%) 1.23 %
14	ใกล้สนามบิน	ด้านแหล่งงาน (8.00%) 1.20 %

4.3.5 การวิเคราะห์ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน ซึ่งเขตพัฒนา คลองเตย ยานนาวา บางคอแหลม สาทร บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ และพระนคร

4.3.5.1 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) สามารถสร้างเป็นตารางได้ดัง ตารางที่ 4.51 และตารางที่ 4.58

ตารางที่ 4.51

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	1	1	9	5
ด้านคมนาคม	1	1	9	9
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	1/9	1/9	1	1/3
ด้านแหล่งงาน	1/5	1/9	3	1
ผลรวมแนวตั้ง	2.31	2.22	22	15.33

จากข้อมูลในตารางที่ 4.51 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์หลัก ดังตารางที่ 4.52

ตารางที่ 4.52

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเล	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ด้านคมนาคม	ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	ด้านแหล่งงาน	(ผลรวมแน่นอน÷4) X 100
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	0.43	0.45	0.40	0.33	40.00 %
ด้านคมนาคม	0.43	0.45	0.40	0.59	47.00 %
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ	0.05	0.05	0.05	0.02	4.00 %
ด้านแหล่งงาน	0.09	0.05	0.15	0.07	9.00 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.0841 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์หลักมีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.52 การคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ค่าความสำคัญด้านคมนาคมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 48.75 รองลงมาคือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน คิดเป็นร้อยละ 42 ด้านแหล่งงาน คิดเป็นร้อยละ 5.25 และได้ให้ค่าความสำคัญด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการน้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4

4.3.5.2 สร้างแผนภูมิลำดับชั้นและตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกทำเลเปรียบเทียบรายคู่ ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ด้านคมนาคม ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และด้านแหล่งงานในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) ซึ่งสามารถสร้างเป็นตารางได้ดังตารางที่ 4.53 ถึงตารางที่ 4.60

ตารางที่ 4.53

การเปรียบเทียบความสำคัญเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันในกลุ่มด้านทำเลที่ตั้ง เขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	1	1/3	3	3
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	3	1	3	3
ใกล้ตลาดสด	1/3	1/3	1	3
ใกล้แหล่งชุมชน	1/3	1/3	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	4.66	1.99	7.20	10.00

จากข้อมูลในตารางที่ 4.53 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.54

ตารางที่ 4.54

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ตลาดสด	ใกล้แหล่งชุมชน	(ผลรวมแน่นอน÷4) × 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	0.21	0.16	0.42	0.30	27.00 %	10.80 %
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	0.65	0.52	0.42	0.30	48.00 %	19.20 %
ใกล้ตลาดสด	0.07	0.16	0.14	0.30	16.00 %	6.40 %
ใกล้แหล่งชุมชน	0.07	0.16	0.04	0.10	9.00 %	3.60 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	40.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.0982 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์หลักมีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.55

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯ
ย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง
ใกล้ถนนสายหลัก	1	5	1/3	1/9
ใกล้ถนนสายรอง	1/5	1	1/9	1/9
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	3	9	1	3
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	3	9	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	7.20	24	1.77	4.22

จากข้อมูลในตารางที่ 4.55 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.56

ตารางที่ 4.56

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่าน
ศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายรอง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	(ผลรวมแน่นอน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้ถนนสายหลัก	0.14	0.21	0.18	0.02	14.00 %	6.58 %
ใกล้ถนนสายรอง	0.04	0.04	0.06	0.02	4.00 %	1.88 %
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	0.41	0.38	0.56	0.71	52.00 %	24.44 %
ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	0.41	0.38	0.18	0.23	30.00 %	14.10 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	47.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม ใน
กลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR)
เท่ากับ 0.051 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถ
นำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.57

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา
ใกล้โรงพยาบาล	1	5
ใกล้แหล่งศาสนา	1/5	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.20	6

จากข้อมูลในตารางที่ 4.57 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.58

ตารางที่ 4.58

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านสาธารณสุขโรค/สาธารณสุขการ ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้แหล่งศาสนา	(ผลรวมแนวนอน÷2) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้โรงพยาบาล	0.83	0.83	83.00 %	3.32 %
ใกล้แหล่งศาสนา	0.17	0.17	17.00 %	0.68 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	100 %	4.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.016 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

ตารางที่ 4.59

การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	1	7	3	3
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	1/7	1	3	3
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	1/3	1/3	1	3
ใกล้สนามบิน	1/3	1/3	1/3	1
ผลรวมแนวตั้ง	1.80	8.66	7.33	10

จากข้อมูลในตารางที่ 4.59 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์นี้ให้เท่ากับ 1 และนำผลรวมคะแนนของแต่ละแถวหารด้วยจำนวนเกณฑ์ย่อย ดังตารางที่ 4.60

ตารางที่ 4.60

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเกณฑ์หลักด้านคมนาคม ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่าน ศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน	ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	ใกล้สนามบิน	(ผลรวมแนวนอน÷4) X 100	ค่าระดับความสำคัญ (%)
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	0.55	0.81	0.41	0.30	52.00 %	4.68 %
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	0.08	0.11	0.41	0.30	23.00 %	2.07 %
ใกล้ศูนย์บริการราชการ	0.185	0.04	0.14	0.30	17.00 %	1.53 %
ใกล้สนามบิน	0.185	0.04	0.04	0.10	8.00 %	0.72 %
ผลรวมแนวตั้ง	1.00	1.00	1.00	1.00	100 %	9.00 %

จากการตรวจสอบค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) ของเกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงาน ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่าน ศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) พบว่า มีค่าความสอดคล้องของข้อมูล (CR) เท่ากับ 0.083 ซึ่งมีค่า ≤ 0.10 แสดงว่า ค่าความสอดคล้องของเกณฑ์มีความสอดคล้องกัน สามารถนำไปใช้เป็นค่าน้ำหนักได้

จากตารางที่ 4.53 ถึงตารางที่ 4.60 ได้แสดงการเปรียบเทียบความสำคัญและค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อย ทั้ง 4 เกณฑ์หลักของกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) สามารถสรุปข้อมูลได้ดังนี้

1. เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 19.20 รองลงมา คือ ใกล้ห้างสรรพสินค้า คิดเป็นร้อยละ 10.80 ใกล้ห้างตลาดสด คิดเป็นร้อยละ 6.40 และใกล้แหล่งชุมชน คิดเป็นร้อยละ 3.60 ตามลำดับ

2. เกณฑ์หลักด้านคมนาคม พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 24.44 รองลงมา คือ ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง/รถตู้โดยสาร คิดเป็นร้อยละ 14.10 ใกล้ถนนสายหลัก คิดเป็นร้อยละ 6.58 และใกล้ถนนสายรอง คิดเป็นร้อยละ 1.88 ตามลำดับ

3. เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้โรงพยาบาลมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3.32 รองลงมา คือ ใกล้แหล่งศาสนา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด คิดเป็นร้อยละ 0.68 ตามลำดับ

4. เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความสำคัญของเกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณอาคารสำนักงานมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4.68 รองลงมา คือ ใกล้สถานศึกษา คิดเป็นร้อยละ 2.07 ใกล้บริเวณศูนย์ราชการ คิดเป็นร้อยละ 1.53 และใกล้สนามบิน คิดเป็นร้อยละ 0.72 ตามลำดับ

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลและคำนวณของกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ในกลุ่มด้านเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) พบว่า เกณฑ์ย่อยใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มีค่าลำดับความสำคัญมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 24.44 ลำดับที่สอง คือ เกณฑ์ย่อยใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน มีค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 19.20 และลำดับที่สาม คือ ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง/รถตู้โดยสาร ค่าความสำคัญคิดเป็นร้อยละ 14.10 ซึ่งสามารถสรุปผลได้ดังข้อมูลในตารางที่ 4.61

ตารางที่ 4.61

ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในกลุ่มเขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร		เกณฑ์หลัก	ค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย (%)
1	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ด้านคมนาคม (47.00%)	24.44 %
2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือ ร้านค้าชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (40.00%)	19.20 %
3	ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	ด้านคมนาคม (47.00%)	14.10 %
4	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (40.00%)	10.80 %
5	ใกล้ถนนสายหลัก	ด้านคมนาคม (47.00%)	6.58 %
6	ใกล้ตลาดสด	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (40.00%)	6.40 %
7	ใกล้บริเวณโซนอาคาร สำนักงาน	ด้านแหล่งงาน (9.00%)	4.68 %
8	ใกล้แหล่งชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (40.00%)	3.60 %
9	ใกล้โรงพยาบาล	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (4.00%)	3.32 %
10	ใกล้สถานศึกษา	ด้านแหล่งงาน (9.00%)	2.07 %
11	ใกล้ถนนสายรอง	ด้านคมนาคม (47.00%)	1.88 %
12	ใกล้ศูนย์ราชการ	ด้านแหล่งงาน (9.00%)	1.53 %
13	ใกล้สนามบิน	ด้านแหล่งงาน (9.00%)	0.72 %
14	ใกล้แหล่งศาสนา	ด้านสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ (4.00%)	0.68 %

4.4 สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา อะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) เพื่อให้ได้ค่าความสำคัญในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการ ซึ่งได้แบ่งทำเลที่ตั้งออกเป็น 5 พื้นที่ คือ กรุงเทพฯตอนบน กรุงเทพฯชั้นใน กรุงเทพฯตะวันออก กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี และกรุงเทพฯย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.62

ตารางที่ 4.62

สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต
กรุงเทพมหานคร ทั้ง 5 เขตพื้นที่

เกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเล	เขตกรุงเทพฯตอนบน	เขตกรุงเทพฯชั้นใน	เขตกรุงเทพฯตะวันออก	เขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี	เขตกรุงเทพฯย่าน CBD
เกณฑ์หลักด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน					
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	20.96	10.66	8.75	6.75	10.80
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	4.20	20.58	8.75	22.50	19.20
ใกล้ตลาดสด	5.80	2.94	3.75	12.60	6.40
ใกล้แหล่งชุมชน	1.29	2.57	3.75	3.15	3.60
เกณฑ์หลักด้านคมนาคม					
ใกล้ถนนสายหลัก	9.96	10.66	3.92	6.56	6.58
ใกล้ถนนสายรอง	2.39	1.10	10.12	1.23	1.88
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	7.57	18.38	14.56	20.91	24.44
ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	19.93	6.61	8.40	12.30	14.10
เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ					
ใกล้โรงพยาบาล	3.74	14.79	4.98	6.64	3.32
ใกล้แหล่งศาสนา (วัด/โบสถ์/มัสยิด)	0.56	2.21	1.02	1.36	0.68

ตารางที่ 4.62 (ต่อ)

สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้ง 5 เขตพื้นที่

เกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเล	เขตกรุงเทพฯตอนบน	เขตกรุงเทพฯชั้นใน	เขตกรุงเทพฯตะวันออก	เขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี	เขตกรุงเทพฯ CBD
เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน					
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	12.27	5.13	22.14	2.40	4.68
ใกล้บริเวณสถานศึกษา	4.72	2.85	11.48	2.40	2.07
ใกล้ศูนย์ราชการ	4.72	1.04	3.69	2.00	1.53
ใกล้สนามบิน	1.89	0.48	3.69	1.20	0.72

จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ได้ให้ความสำคัญหลักด้านคมนาคมเป็นลำดับแรก รองลงมาคือ เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน และเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ตามลำดับ โดยมีค่าความสำคัญที่ทางผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญมากที่สุดเหมือนกันสองอันดับแรก คือ ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL และใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน นั้นแสดงว่า กลุ่มผู้อาศัยที่เลือกที่พักประเภทอะพาร์ตเมนต์มักต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางตลอดจนความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน ในขณะที่ความสำคัญที่ทางผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญน้อยที่สุดเหมือนกันสองอันดับสุดท้าย คือ ใกล้สนามบินและใกล้แหล่งศาสนา นั้นแสดงว่า เกณฑ์ทั้งสองตัวนี้ทางผู้เชี่ยวชาญไม่ค่อยให้ความสำคัญมาก ไม่ได้มีความจำเป็นในการดำรงชีวิตของผู้พักอาศัยอะพาร์ตเมนต์เท่าไร จึงเป็นเกณฑ์ที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญน้อยเหมือนกันทั้ง 5 พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

4.5 สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อย 5 ลำดับแรก ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล ด้วยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) เพื่อให้ได้ค่าความสำคัญในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการ ซึ่งได้แบ่งทำเลที่ตั้งออกเป็น 5 พื้นที่ คือ กรุงเทพฯตอนบน กรุงเทพฯชั้นใน กรุงเทพฯตะวันออก กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี และกรุงเทพฯย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.63

ตารางที่ 4.63

สรุปค่าลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย 5 ลำดับแรกที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ของทั้ง 5 เขตพื้นที่ (เรียงลำดับความสำคัญมากที่สุดไปน้อย)

ลำดับความสำคัญของเกณฑ์	กรุงเทพฯตอนบน	กรุงเทพฯชั้นใน	กรุงเทพฯตะวันออก	กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี	กรุงเทพฯย่าน CBD
	เกณฑ์	เกณฑ์	เกณฑ์	เกณฑ์	เกณฑ์
1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL
2	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน
3	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	ใกล้โรงพยาบาล	ใกล้สถานศึกษา	ใกล้ตลาดสด	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซด์รับจ้าง
4	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ถนนสายหลัก	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	ใกล้ห้างสรรพสินค้า
5	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	ใกล้ถนนสายหลัก

จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบนและเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก มีความแตกต่างไปจากลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยของเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้ง 3 เขตพื้นที่ นั่นคือ เขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน ผู้เชี่ยวชาญให้ค่าความสำคัญของทำเลที่ใกล้ห้างสรรพสินค้าเป็นลำดับแรก และให้ค่าความสำคัญทำเลใกล้ป้ายรถประจำทางและมอเตอร์ไซค์รับจ้างเป็นลำดับสอง และเขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันตก ผู้เชี่ยวชาญให้ค่าความสำคัญของทำเลที่ใกล้บริเวณแหล่งงานเป็นลำดับแรก และให้ค่าความสำคัญของทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้าBTS/MRT/APL เป็นลำดับสอง ในขณะที่เขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี และกรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ CBD ให้ค่าความสำคัญของทำเลใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน และทำเลใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL เป็นลำดับแรกๆ นั้นแสดงให้เห็นว่า หากท่านเป็นผู้ประกอบการที่สนใจหรือมีที่ดิน ที่จะลงทุนทำธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯตอนบน ท่านควรพิจารณา ทำเลที่ใกล้ห้างสรรพสินค้าและทำเลใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นลำดับแรก และหากท่านสนใจหรือมีที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯฝั่งตะวันตก ท่านควรพิจารณา ทำเลที่ใกล้แหล่งงานและทำเลใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL เป็นลำดับแรก ๆ ซึ่งจะแตกต่างจากเขตพื้นที่กรุงเทพฯอื่น ที่จะเน้น ทำเลที่ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน และทำเลใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL เป็นลำดับแรก ๆ เช่นกัน

จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลด้านคมนาคมเพิ่มเติม ยังพบว่า ในการขยายตัวเมืองนั้น การสร้างระบบรางมีส่วนสำคัญเป็นอย่างมาก ถ้าหากว่ารถไฟฟ้า BTS/MRT/APL ครอบคลุมไปในเขตพื้นที่ไหน ปัจจัยนี้จะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ทันที แต่ในส่วนพื้นที่สายรถไฟฟ้า BTS/MRT/APL ยังไม่ครอบคลุมไปในพื้นที่มากเท่าไร่ กลับกลายเป็นว่า ทำเลใกล้ป้ายรถประจำทางหรือมอเตอร์ไซค์รับจ้างยังคงเป็นพาหนะสำคัญที่จะต้องอยู่ใกล้ทำเลของอะพาร์ตเมนต์เช่นกัน

4.6 สรุปผลเกณฑ์การให้คะแนนค่าลำดับความสำคัญในแต่ละเกณฑ์ของแบบจำลอง

จากการสัมภาษณ์และการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญเพิ่มเติม จำนวน 5 ท่าน เกี่ยวกับระยะที่ใช้ในการเดินทาง (นาที) ของแต่ละเกณฑ์ โดยนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์คะแนนเพื่อนำไปกำหนดค่าการให้คะแนนแต่ละเกณฑ์ในการทำแบบจำลอง โดยให้คะแนนตามมาตรวัดของลิเคิร์ต แบบ 5 ระดับ ดังตารางที่ 4.64

ตารางที่ 4.64

ตารางสรุปผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญของปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ในด้านระยะเวลาการเดินทางของทั้ง 14 เกณฑ์

เกณฑ์	ค่าความสำคัญ (นาที)										ค่าเฉลี่ย	
	A		B		C		D		E		Mix	Min
	Mix	Min	Mix	Min	Mix	Min	Mix	Min	Mix	Min		
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	30	15	30	15	60	30	60	40	50	30	<u>50</u>	<u>25</u>
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	15	10	15	5	15	5	20	10	20	5	<u>20</u>	<u>5</u>
ใกล้ตลาดสด	20	10	30	15	30	15	50	30	40	15	<u>34</u>	<u>15</u>
ใกล้แหล่งชุมชน	20	10	15	5	20	10	20	10	50	20	<u>25</u>	<u>10</u>
ใกล้ถนนสายหลัก	50	30	8	1	20	10	20	10	20	5	<u>25</u>	<u>10</u>
ใกล้ถนนสายรอง	30	20	5	1	60	30	15	5	30	10	<u>30</u>	<u>11</u>
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	20	10	15	5	10	5	80	40	30	5	<u>30</u>	<u>11</u>
ใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง	20	10	10	3	10	5	20	10	30	5	<u>21</u>	<u>5</u>
ใกล้โรงพยาบาล	30	20	15	3	30	15	40	15	40	15	<u>30</u>	<u>11</u>
ใกล้แหล่งศาสนา	30	20	20	3	60	30	40	15	50	15	<u>40</u>	<u>15</u>
ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	100	60	20	1	60	30	40	20	60	20	<u>56</u>	<u>25</u>
ใกล้สถานศึกษา	60	30	15	5	30	15	40	20	50	15	<u>40</u>	<u>17</u>
ใกล้ศูนย์ราชการ	40	20	20	5	30	15	50	30	50	15	<u>40</u>	<u>17</u>
ใกล้สนามบิน	120	60	30	10	60	30	110	80	60	30	<u>80</u>	<u>40</u>

เกณฑ์ในการให้คะแนนค่าลำดับความสำคัญในแต่ละเกณฑ์ของแบบจำลอง โดยสามารถให้คะแนนตามมาตรวัดของลิเคิร์ต แบบ 5 ระดับ โดยมีเกณฑ์การพิจารณา 14 เกณฑ์ดังนี้

1. ทำเลใกล้ห้างสรรพสินค้า มีความหมายของค่าคะแนน คือ
 - ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 50 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 42-49 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 34-41 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 26-33 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-25 นาที
2. ทำเลใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน มีความหมายของค่าคะแนน คือ
 - ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 21 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-20 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-15 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 6-10 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-5 นาที
3. ทำเลใกล้ตลาดสด มีความหมายของค่าคะแนน คือ
 - ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 34 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 28-33 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 22-27 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-21 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-15 นาที
4. ทำเลใกล้แหล่งชุมชน มีความหมายของค่าคะแนน คือ
 - ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 20-24 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 15-19 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-14 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-10 นาที

5. ทำเลใกล้สายหลัก มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 20-24 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 15-19 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-14 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-10 นาที
6. ทำเลใกล้ถนนสายรอง มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 30 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-29 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-23 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 12-17 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-11 นาที
7. ทำเลใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 30 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-29 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-23 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 12-17 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-11 นาที
8. ทำเลใกล้ป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 21 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-20 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-15 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 6-10 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-5 นาที
9. ทำเลใกล้โรงพยาบาล มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 30 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-29 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-23 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 12-17 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-11 นาที

10. ทำเลใกล้แหล่งศาสนา มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 40 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 32-39 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-31 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-23 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-15 นาที
11. ทำเลใกล้อาคารสำนักงาน มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 56 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 46-55 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 36-45 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 26-35 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-25 นาที
12. ทำเลใกล้สถานศึกษา มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 40 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 32-39 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25-31 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-24 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-17 นาที
13. ทำเลใกล้ศูนย์ราชการ มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 40 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 32-39 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25-31 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-24 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-17 นาที
14. ทำเลใกล้สนามบิน มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 80 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 67-79 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 54-66 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 41-53 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-40 นาที

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร และนำเสนอแบบจำลองเพื่อใช้ในการคัดเลือกทำเลซึ่งสามารถสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์งานวิจัยได้ 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 สรุปปัจจัยและเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 2 สรุปค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อลำดับความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 3 นำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

5.1 สรุปค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อลำดับความสำคัญของปัจจัยและเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ พบว่า ทำเลสถานที่ที่ตั้ง เป็นปัจจัยที่ทางผู้เชี่ยวชาญให้ความสนใจในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด โดยผู้วิจัยได้แบ่ง ด้านสถานที่ตั้งออกเป็น 5 พื้นที่ ดังนี้

กลุ่มที่ 1 พื้นที่กรุงเทพฯตอนบน ประกอบด้วย เขตดอนเมือง หลักสี่ สายไหม บางเขน คลองสามวา และเขตหนองจอก

กลุ่มที่ 2 พื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน ประกอบด้วย เขตบางซื่อ จตุจักร ลาดพร้าว ดุสิต พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม และเขตคันนายาว

กลุ่มที่ 3 พื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก ประกอบด้วย เขตสวนหลวง พระโขนง บางนา ประเวศ สะพานสูง มีนบุรี และเขตลาดกระบัง

กลุ่มที่ 4 พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี ประกอบด้วย เขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน หนองแขม บางแค ภาษีเจริญ ทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน

กลุ่มที่ 5 พื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจ (CBD) ประกอบด้วย เขตวัฒนา คลองเตย ยานนาวา บางคอแหลม สาทร บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ และพระนคร

กลุ่มเขตสถานที่ที่ตั้ง ทั้ง 5 พื้นที่นี้เป็นตัวอย่างผลการศึกษาและวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลของแต่ละเขตพื้นที่ เพื่อนำเสนอผลของแต่ละแบบจำลองในเขตพื้นที่ที่แตกต่างกัน

จากการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครที่มีค่าระดับความสำคัญในระดับ มากและมากที่สุด สามารถนำมาสรุปเป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลได้ ดังนี้

5.1.1 เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน มีเกณฑ์ย่อย 4 เกณฑ์ คือ

- (1) ใกล้ห้างสรรพสินค้า
- (2) ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน
- (3) ใกล้ตลาดสด
- (4) ใกล้แหล่งชุมชน

5.1.2 เกณฑ์หลักด้านคมนาคม มีเกณฑ์ย่อย 4 เกณฑ์ คือ

- (1) โกลีถนนสายหลัก
- (2) โกลีถนนสายรอง
- (3) โกลีรถไฟฟ้า BTS / MRT / Airport Link
- (4) โกลีป้ายรถประจำทาง รถมอเตอร์ไซค์รับจ้าง

5.1.3 เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ มีเกณฑ์ย่อย 2 เกณฑ์ คือ

- (1) โกลีโรงพยาบาล
- (2) โกลีแหล่งศาสนา

5.1.4 เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน มีเกณฑ์ย่อย 4 เกณฑ์ คือ

- (1) โกลีโซนอาคารสำนักงาน
- (2) โกลีสถานศึกษา
- (3) โกลีสูนย์ราชการ
- (4) โกลีสนามบิน

จากการคัดกรองเกณฑ์ย่อยในการเลือกทำเลข้างต้นนี้โดยการเลือกเกณฑ์ย่อยที่ผู้เชี่ยวชาญให้ค่าความสำคัญในระดับมาก และมากที่สุด ทำให้เกณฑ์หลักบางเกณฑ์เหลือจำนวนเกณฑ์ย่อยน้อย เช่น เกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เมื่อคัดกรองโดยผู้เชี่ยวชาญแล้วจะเหลือเกณฑ์ย่อยเพียง 2 เกณฑ์ คือ โกลีโรงพยาบาล และโกลีแหล่งศาสนา โดยเกณฑ์ย่อยอื่น (โกลีสถานีไฟฟ้า-สถานีประปา โกลีสถานีตำรวจ โกลีสถานีดับเพลิง และโกลีสนามบิน) ผู้เชี่ยวชาญได้ให้ความเห็นว่า ไม่มีความสำคัญและไม่ได้มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

5.2 สรุปค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อลำดับความสำคัญของปัจจัยและเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

5.2.1 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในกลุ่มเขตกรุงเทพฯตอนบน

เมื่อนำผลค่าความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยมาวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อใช้คัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญเกณฑ์หลักด้านคมนาคมมากที่สุด มีค่าร้อยละ 39.85 รองลงมาคือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน มีค่าร้อยละ 32.25 และเมื่อทำการหาค่าถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์ย่อย พบว่า เกณฑ์ที่ควรคำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลสำหรับเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน คือ ทำเลที่ใกล้ห้างสรรพสินค้ามากที่สุด (20.96%) รองลงมาคือ ทำเลที่ใกล้ป้ายรถประจำทางหรือมอเตอร์ไซค์รับจ้าง (19.93%) และทำเลที่ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน (12.27%)

5.2.2 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในกลุ่มเขตกรุงเทพฯชั้นใน

เมื่อนำผลค่าความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยมาวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อใช้คัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญเกณฑ์หลักด้านคมนาคมและด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันมากที่สุด มีค่าร้อยละ 36.75 รองลงมาคือ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีค่าร้อยละ 17.00 และเมื่อทำการหาค่าถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์ย่อย พบว่า เกณฑ์ที่ควรคำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลสำหรับเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน คือ ทำเลที่ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนมากที่สุด (20.58%) รองลงมาคือ ทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL (18.38%) และทำเลที่ใกล้โรงพยาบาล (14.79%)

5.2.3 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในกลุ่มเขตกรุงเทพฯตะวันออก

เมื่อนำผลค่าความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยมาวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อใช้คัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญเกณฑ์หลักด้านคมนาคมมากที่สุด มีค่าร้อยละ 28.00 รองลงมาคือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน มีค่าร้อยละ 25.00 และเมื่อทำการหาค่าถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์ย่อย พบว่า เกณฑ์ที่ควรคำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลสำหรับเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน คือ ทำเลที่ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน (22.14%) รองลงมาคือ ทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL (14.56%) และทำเลที่ใกล้สถานศึกษา (11.48%)

5.2.4 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในกลุ่มเขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เมื่อนำผลค่าความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยมาวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อใช้คัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญเกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันมากที่สุด มีค่าร้อยละ 45.00 รองลงมาคือ ด้านคมนาคม มีค่าร้อยละ 41.00 และเมื่อทำการหาค่าถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์ย่อย พบว่า เกณฑ์ที่ควรคำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลสำหรับเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน คือ ทำเลที่ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนมากที่สุด (22.50%) รองลงมาคือ ทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL (20.91%) และทำเลที่ใกล้ตลาดสด (12.60%)

5.2.5 ค่าถ่วงน้ำหนักของเกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านสถานที่ตั้งในกลุ่มเขตกรุงเทพฯย่านศูนย์กลางค้าธุรกิจ (CBD)

เมื่อนำผลค่าความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยมาวิเคราะห์ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อใช้คัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญเกณฑ์หลักด้านคมนาคมมากที่สุด มีค่าร้อยละ 47.00 รองลงมาคือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันมีค่าร้อยละ 40.00 และเมื่อทำการหาค่าถ่วงน้ำหนักในเกณฑ์ย่อย พบว่า เกณฑ์ที่ควรคำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลสำหรับเขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน คือ ทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มากที่สุด (24.44%) รองลงมาคือ ทำเลที่ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน (19.20%) และทำเลที่ใกล้ป้ายรถประจำทางหรือมอเตอร์ไซค์รับจ้าง (14.10%)

จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลทั้ง 5 พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครนั้น พบว่า ค่าความสำคัญที่ได้ของทั้ง 5 พื้นที่ ในกรุงเทพมหานครนั้น สามารถสรุปได้ดังนี้

1.เขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน ประกอบด้วย เขตดอนเมือง หลักสี่ สายไหม บางเขน คลองสามวา และเขตหนองจอก มีค่าความสำคัญมากสองอันดับแรก คือ ใกล้ห้างสรรพสินค้าและใกล้ป้ายรถประจำทางหรือมอเตอร์ไซค์รับจ้าง และมีค่าความสำคัญน้อยสองอันดับสุดท้าย คือ ใกล้สนามบินและใกล้แหล่งศาสนา

2. เขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน ประกอบด้วย เขตบางซื่อ จตุจักร ลาดพร้าว ดุสิต พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง วังทองหลาง บางกะปิ บี๊งกุ่ม และเขตคั่นยาว มีค่าความสำคัญมากสองอันดับแรก คือ ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนและใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL และมีค่าความสำคัญน้อยสองอันดับสุดท้าย คือ ใกล้ศูนย์ราชการและใกล้สนามบิน

3. เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครตะวันออก ประกอบด้วย เขตสวนหลวง พระโขนง บางนา ประเวศ สะพานสูง มีนบุรี และเขตลาดกระบัง มีค่าความสำคัญสองอันดับแรก คือ ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงานและใกล้รถไฟฟ้าBTS/MRT/APL และมีค่าความสำคัญน้อยสองอันดับสุดท้าย คือ ใกล้ถนนสายรองและใกล้แหล่งศาสนา

4. เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครฝั่งธนบุรี ประกอบด้วย ประกอบด้วย เขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน หนองแขม บางแค ภาษีเจริญ ทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน มีค่าความสำคัญสองอันดับแรก คือ ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชนและใกล้รถไฟฟ้าBTS/MRT/APL และมีค่าความสำคัญน้อยสองอันดับสุดท้าย คือ ใกล้ถนนสายรองและใกล้สนามบิน

5. เขตพื้นที่กรุงเทพมหานครย่านศูนย์กลางการค้าธุรกิจ (CBD) ประกอบด้วย เขตวัฒนา คลองเตย ยานนาวา บางคอแหลม สาทร บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ และพระนคร มีค่าความสำคัญสองอันดับแรก คือ ใกล้รถไฟฟ้าBTS/MRT/APL และใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน และมี ค่าความสำคัญน้อยสองอันดับสุดท้าย คือ ใกล้สนามบินและใกล้แหล่งศาสนา

จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลทั้ง 5 พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครนั้น พบว่า ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่ได้ให้ความเกณฑ์หลักด้านคมนาคมเป็นลำดับแรก รองลงมาคือ เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน เกณฑ์หลักด้านแหล่งงาน และเกณฑ์หลักด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการตามลำดับ โดยมีค่าความสำคัญที่ทางผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญมากที่สุดที่เหมือนกันสองอันดับแรก คือ ใกล้รถไฟฟ้าBTS/MRT/APL และใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน นั้นแสดงว่า กลุ่มผู้อาศัยที่เลือกที่พักประเภทอะพาร์ตเมนต์มักต้องการความสะดวกสบายในการเดินทางตลอดจนความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน ในขณะที่เดียวกันค่าความสำคัญที่ทางผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญน้อยที่เหมือนกันสองอันดับสุดท้าย คือ ใกล้สนามบินและใกล้แหล่งศาสนา นั้นแสดงว่า เกณฑ์ทั้งสองตัวนี้ทางผู้เชี่ยวชาญไม่ค่อยให้ความสำคัญมาก ไม่ได้มีความจำเป็นในการดำรงชีวิตของผู้พักอาศัยอะพาร์ตเมนต์เท่าไร จึงเป็นเกณฑ์ที่ผู้เชี่ยวชาญให้ความสำคัญน้อยเหมือนกันทั้ง 5 พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

5.3 นำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

งานวิจัยนี้สามารถนำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครได้ 5 แบบจำลอง โดยแบ่งสถานที่ตั้ง ตามเขตพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ทั้ง 5 พื้นที่ดังนี้ กรุงเทพฯตอนบน กรุงเทพฯชั้นใน กรุงเทพฯตะวันออก กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี และกรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) ที่สามารถนำมาเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ได้ โดยผู้ประกอบการหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการตัดสินใจคัดเลือกทำเลสามารถให้ค่าระดับความสำคัญในแต่ละเกณฑ์ โดยพิจารณาการให้คะแนนตามมาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert Scale) แบบ 5 ระดับ ซึ่งมีความหมายของค่าคะแนน ดังนี้

ระดับ 1 หมายถึง ทำเลที่มีศักยภาพน้อยที่สุด

ระดับ 2 หมายถึง ทำเลที่มีศักยภาพน้อย

ระดับ 3 หมายถึง ทำเลที่มีศักยภาพปานกลาง

ระดับ 4 หมายถึง ทำเลที่มีศักยภาพมาก

ระดับ 5 หมายถึง ทำเลที่มีศักยภาพมากที่สุด

เมื่อให้คะแนนตามเกณฑ์ในแบบจำลองแล้วได้ผลค่าที่คำนวณได้ จะสามารถแปลค่าของความหมายโดยดัดแปลงจากเกณฑ์ของ Best (1977) ได้ดังนี้

1.00 – 1.80 ที่ดินมีศักยภาพน้อยที่สุด

1.81 – 2.60 ที่ดินมีศักยภาพน้อย

2.61 – 3.40 ที่ดินมีศักยภาพปานกลาง

3.41 – 4.20 ที่ดินมีศักยภาพมาก

4.21 – 5.00 ที่ดินมีศักยภาพมากที่สุด

5.3.1 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯตอนบน

การนำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลสถานที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯตอนบน สามารถแสดงในรูปแบบตารางเพื่อความสะดวกในการนำไปใช้งาน ดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯตอนบน

เกณฑ์หลัก	เกณฑ์ย่อยในการคัดเลือกทำเล		ค่าลำดับ ความสำคัญ (%)	ทำเลที่ 1		ทำเลที่ n	
				ค่าคะแนน	คะแนนรวม	ค่าคะแนน	คะแนนรวม
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (32.25%)	1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	20.9				
	2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ-ร้านค้าชุมชน	4.2				
	3	ใกล้ตลาดสด	5.8				
	4	ใกล้แหล่งชุมชน	1.2				
ด้านคมนาคม (39.85%)	1	ใกล้ถนนสายหลัก	9.9				
	2	ใกล้ถนนสายรอง	2.3				
	3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	7.5				
	4	ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	19.9				
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ (4.30%)	1	ใกล้โรงพยาบาล	3.7				
	2	ใกล้แหล่งศาสนา	0.5				
ด้านแหล่งงาน (39.85%)	1	ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	12.2				
	2	ใกล้สถานศึกษา	4.7				
	3	ใกล้ศูนย์ราชการ	4.7				
	4	ใกล้สนามบิน	1.8				
ผลรวมคะแนน			100				

หมายเหตุ : ผู้วิจัยได้ทำการปรับค่าความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ย่อยให้มีจุดทศนิยม 1 ตำแหน่ง เพื่อให้สะดวกต่อการนำไปใช้

5.3.2 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน

การนำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลสถานที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน สามารถแสดงในรูปแบบตารางเพื่อความสะดวกในการนำไปใช้งาน ดังตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2

แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์หลัก	เกณฑ์ย่อยในการคัดเลือกทำเล		ค่าลำดับ ความสำคัญ (%)	ทำเลที่ 1		ทำเลที่ n	
				ค่าคะแนน	คะแนนรวม	ค่าคะแนน	คะแนนรวม
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (36.75%)	1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	10.6				
	2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ-ร้านค้าชุมชน	20.5				
	3	ใกล้ตลาดสด	2.9				
	4	ใกล้แหล่งชุมชน	2.5				
ด้านคมนาคม (36.75%)	1	ใกล้ถนนสายหลัก	10.6				
	2	ใกล้ถนนสายรอง	1.1				
	3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	18.3				
	4	ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	6.6				
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ (17.00%)	1	ใกล้โรงพยาบาล	14.7				
	2	ใกล้แหล่งศาสนา	2.2				
ด้านแหล่งงาน (9.50%)	1	ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	5.1				
	2	ใกล้สถานศึกษา	2.8				
	3	ใกล้ศูนย์ราชการ	1.0				
	4	ใกล้สนามบิน	0.4				
ผลรวมคะแนน			100				

หมายเหตุ : ผู้วิจัยได้ทำการปรับค่าความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ย่อยให้มีจุดทศนิยม 1 ตำแหน่ง เพื่อให้สะดวกต่อการนำไปใช้

5.3.3 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯ ตะวันออก

การนำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลสถานที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯ ตะวันออก สามารถแสดงในรูปแบบตารางเพื่อความสะดวกในการนำไปใช้งาน ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3

แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯ ตะวันออก

เกณฑ์หลัก	เกณฑ์ย่อยในการคัดเลือกทำเล		ค่าลำดับ ความสำคัญ (%)	ทำเลที่ 1		ทำเลที่ n	
				ค่าคะแนน	คะแนนรวม	ค่าคะแนน	คะแนนรวม
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (25.00%)	1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	8.7				
	2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ-ร้านค้าชุมชน	8.7				
	3	ใกล้ตลาดสด	3.7				
	4	ใกล้แหล่งชุมชน	3.7				
ด้านคมนาคม (28.00%)	1	ใกล้ถนนสายหลัก	3.9				
	2	ใกล้ถนนสายรอง	1.1				
	3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	14.5				
	4	ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	8.4				
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ (6.00%)	1	ใกล้โรงพยาบาล	4.9				
	2	ใกล้แหล่งศาสนา	1.0				
ด้านแหล่งงาน (41.00%)	1	ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	22.1				
	2	ใกล้สถานศึกษา	11.4				
	3	ใกล้ศูนย์ราชการ	3.6				
	4	ใกล้สนามบิน	3.6				
ผลรวมคะแนน			100				

หมายเหตุ : ผู้วิจัยได้ทำการปรับค่าความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ย่อยให้มีจุดทศนิยม 1 ตำแหน่ง เพื่อให้สะดวกต่อการนำไปใช้

5.3.4 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

การนำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลสถานที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี สามารถแสดงในรูปแบบตารางเพื่อความสะดวกในการนำไปใช้งาน ดังตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4

แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯฝั่งธนบุรี

เกณฑ์หลัก	เกณฑ์ย่อยในการคัดเลือกทำเล		ค่าลำดับ ความสำคัญ (%)	ทำเลที่ 1		ทำเลที่ n	
				ค่าคะแนน	คะแนนรวม	ค่าคะแนน	คะแนนรวม
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (45.00%)	1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	6.7				
	2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ-ร้านค้าชุมชน	22.5				
	3	ใกล้ตลาดสด	12.6				
	4	ใกล้แหล่งชุมชน	3.1				
ด้านคมนาคม (41.00%)	1	ใกล้ถนนสายหลัก	6.5				
	2	ใกล้ถนนสายรอง	1.2				
	3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	20.9				
	4	ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	12.3				
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ (8.00%)	1	ใกล้โรงพยาบาล	6.6				
	2	ใกล้แหล่งศาสนา	1.3				
ด้านแหล่งงาน (8.00%)	1	ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	2.4				
	2	ใกล้สถานศึกษา	2.4				
	3	ใกล้ศูนย์ราชการ	2.0				
	4	ใกล้สนามบิน	1.2				
ผลรวมคะแนน			100				

หมายเหตุ : ผู้วิจัยได้ทำการปรับค่าความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ย่อยให้มีจุดทศนิยม 1 ตำแหน่ง เพื่อให้สะดวกต่อการนำไปใช้

5.3.5 แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

การนำเสนอแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเลสถานที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD) สามารถแสดงในรูปแบบตารางเพื่อความสะดวกในการนำไปใช้งาน ดังตารางที่ 5.5

ตารางที่ 5.5

แบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านทำเล ที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯย่านศูนย์การค้าธุรกิจ (CBD)

เกณฑ์หลัก	เกณฑ์ย่อยในการคัดเลือกทำเล		ค่าลำดับ ความสำคัญ (%)	ทำเลที่ 1		ทำเลที่ n	
				ค่าคะแนน	คะแนนรวม	ค่าคะแนน	คะแนนรวม
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (40.00%)	1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	10.8				
	2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ-ร้านค้าชุมชน	19.2				
	3	ใกล้ตลาดสด	6.4				
	4	ใกล้แหล่งชุมชน	3.6				
ด้านคมนาคม (47.00%)	1	ใกล้ถนนสายหลัก	6.5				
	2	ใกล้ถนนสายรอง	1.8				
	3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	24.4				
	4	ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	14.1				
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ (4.00%)	1	ใกล้โรงพยาบาล	3.3				
	2	ใกล้แหล่งศาสนา	0.6				
ด้านแหล่งงาน (9.00%)	1	ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	4.6				
	2	ใกล้สถานศึกษา	2.0				
	3	ใกล้ศูนย์ราชการ	1.5				
	4	ใกล้สนามบิน	0.7				
ผลรวมคะแนน			100				

หมายเหตุ : ผู้วิจัยได้ทำการปรับค่าความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ย่อยให้มีจุดทศนิยม 1 ตำแหน่ง เพื่อให้สะดวกต่อการนำไปใช้

5.4 การประยุกต์ใช้แบบจำลอง

การนำแบบจำลองมาประยุกต์ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถทำได้หลายวิธี เช่น

- (1) ใช้ดัชนีคุณภาพของที่ดินแต่ละแปลง เพื่อพิจารณาค่าดัชนีคุณภาพของที่ดินนั้น ๆ
- (2) ใช้เปรียบเทียบที่ดินหลาย ๆ แปลง เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีดัชนีคุณภาพที่สูงที่สุด
- (3) ใช้แบบจำลองด้วยวิธีการให้คะแนนแบบละเอียด โดยให้คะแนนในแต่ละเกณฑ์ย่อยหรือจะใช้การให้คะแนนในระดับเกณฑ์หลัก ดังตารางที่ 5.6
- (4)

ตารางที่ 5.6

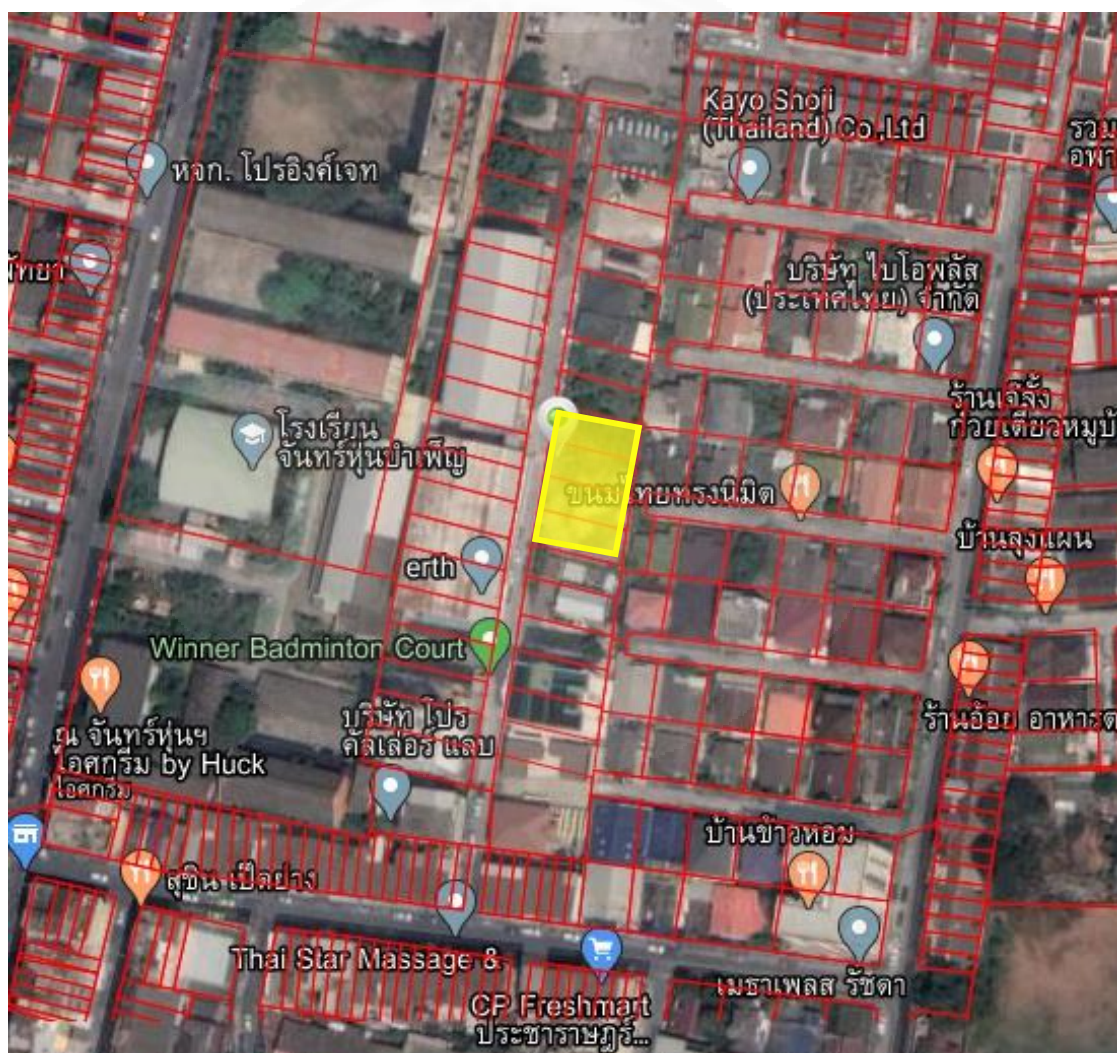
ตัวอย่างแบบจำลองในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
ด้านทำเลที่ตั้ง ในเขตกรุงเทพฯชั้นใน

เกณฑ์หลัก	เกณฑ์ย่อยในการคัดเลือกทำเล		ค่าลำดับ ความสำคัญ (%)	ทำเลที่ 1 (ห้วยขวาง) พระราชาราชบุรีบำเพ็ญ24		ทำเลที่ 2 (บางกะปิ) แฮปปี้แลนด์สาย1	
				ค่าคะแนน	คะแนนรวม	ค่าคะแนน	คะแนนรวม
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (36.75%)	1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	10.66	5	0.53	5	0.53
	2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ-ร้านค้าชุมชน	20.58	5	1.02	5	1.02
	3	ใกล้ตลาดสด	2.94	5	0.14	5	0.14
	4	ใกล้แหล่งชุมชน	2.57	5	0.12	5	0.12
ด้านคมนาคม (36.75%)	1	ใกล้ถนนสายหลัก	10.66	4	0.42	4	0.42
	2	ใกล้ถนนสายรอง	1.10	5	0.05	5	0.05
	3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	18.38	5	0.91	1	0.18
	4	ใกล้ป้ายรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง	6.61	4	0.26	5	0.33
ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ (17.00%)	1	ใกล้โรงพยาบาล	14.79	3	0.44	4	0.59
	2	ใกล้แหล่งศาสนา	2.21	4	0.08	5	0.11
ด้านแหล่งงาน (9.50%)	1	ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	5.13	5	0.25	3	0.15
	2	ใกล้สถานศึกษา	2.85	5	0.14	4	0.14
	3	ใกล้ศูนย์ราชการ	1.04	5	0.05	5	0.05
	4	ใกล้สนามบิน	0.48	5	0.02	4	0.01
ผลรวมคะแนน			100%	65	4.43	60	3.84

ทางผู้วิจัยได้คัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการเพื่อนำมาวิเคราะห์ทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาอพาร์ทเมนต์เพื่อนำทำเลที่คัดเลือกในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน มาเปรียบเทียบกับทำเลพื้นที่เขตไหนมีความเหมาะสมและสามารถนำไปพัฒนาอพาร์ทเมนต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์มากกว่ากัน โดยทำเลที่ทางผู้วิจัยได้คัดเลือกมานั้น มี 2 ทำเล คือ

1. ทำเลซอยประชากรราษฎร์บำเพ็ญ 24 ถนนประชากรราษฎร์บำเพ็ญ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ดังภาพที่ 5.1

ภาพที่ 5.1 ภาพแสดงทำเลที่ตั้งโครงการเขตห้วยขวาง



2. ทำซอยแอสปี้แลนด์สาย 1 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ดังภาพที่ 5.2

ภาพที่ 5.2 ภาพแสดงทำเลที่ตั้งโครงการเขตบางกะปิ



เกณฑ์ในการให้คะแนนค่าลำดับความสำคัญในแต่ละเกณฑ์ของแบบจำลอง โดยสามารถให้คะแนนตามมาตรวัดของลิเคิร์ต แบบ 5 ระดับ โดยมีเกณฑ์การพิจารณา 14 เกณฑ์ดังนี้

1. ทำเลใกล้ห้างสรรพสินค้า มีความหมายของค่าคะแนน คือ

ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 50 นาที ขึ้นไป

ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 42-49 นาที

ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 34-41 นาที

ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 26-33 นาที

ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-25 นาที

2. ทำเลใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน มีความหมายของค่าคะแนน คือ

ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 21 นาที ขึ้นไป

ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-20 นาที

ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-15 นาที

ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 6-10 นาที

ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-5 นาที

3. ทำเลใกล้ตลาดสด มีความหมายของค่าคะแนน คือ

ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 34 นาที ขึ้นไป

ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 28-33 นาที

ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 22-27 นาที

ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-21 นาที

ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-15 นาที

4. ทำเลใกล้แหล่งชุมชน มีความหมายของค่าคะแนน คือ

ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25 นาที ขึ้นไป

ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 20-24 นาที

ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 15-19 นาที

ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-14 นาที

ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-10 นาที

5. ทำเล็กล้อสายหลัก มีความหมายของค่าคะแนน คือ

- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25 นาที ขึ้นไป
- ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 20-24 นาที
- ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 15-19 นาที
- ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-14 นาที
- ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-10 นาที

6. ทำเล็กล้อถนนสายรอง มีความหมายของค่าคะแนน คือ

- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 30 นาที ขึ้นไป
- ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-29 นาที
- ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-23 นาที
- ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 12-17 นาที
- ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-11 นาที

7. ทำเล็กล้อรถไฟฟ้า BTS/MRT/APL มีความหมายของค่าคะแนน คือ

- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 30 นาที ขึ้นไป
- ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-29 นาที
- ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-23 นาที
- ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 12-17 นาที
- ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-11 นาที

8. ทำเล็กล้อป้ายรถประจำทาง/มอเตอร์ไซค์รับจ้าง มีความหมายของค่าคะแนน คือ

- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 21 นาที ขึ้นไป
- ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-20 นาที
- ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 11-15 นาที
- ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 6-10 นาที
- ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-5 นาที

9. ทำเล็กล้อโรงพยาบาล มีความหมายของค่าคะแนน คือ

- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 30 นาที ขึ้นไป
- ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-29 นาที
- ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-23 นาที
- ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 12-17 นาที
- ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-11 นาที

- 10. ทำเล็ใกล้แหล่งศาสนา** มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 40 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 32-39 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 24-31 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 16-23 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-15 นาที
- 11. ทำเล็ใกล้อาคารสำนักงาน** มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 56 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 46-55 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 36-45 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 26-35 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-25 นาที
- 12. ทำเล็ใกล้สถานศึกษา** มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 40 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 32-39 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25-31 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-24 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-17 นาที
- 13. ทำเล็ใกล้ศูนย์ราชการ** มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 40 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 32-39 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 25-31 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 18-24 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-17 นาที
- 14. ทำเล็ใกล้สนามบิน** มีความหมายของค่าคะแนน คือ
- ระดับที่ 1 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 80 นาที ขึ้นไป
 - ระดับที่ 2 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 67-79 นาที
 - ระดับที่ 3 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 54-66 นาที
 - ระดับที่ 4 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 41-53 นาที
 - ระดับที่ 5 หมายถึง ระยะเวลาการเดินทาง 1-40 นาที

จากการทำการให้คะแนนของทำเลทั้ง 2 ทำเล ระหว่างเขตห้วยขวางและเขตบางกะปิ พบว่า ค่าคะแนนของเขตห้วยขวาง ได้คะแนนรวมอยู่ที่ 4.43 คะแนน และเขตบางกะปิได้ค่าคะแนนรวมอยู่ที่ 3.84 คะแนน ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า ทำเลที่มีศักยภาพมากกว่า คือ ทำเลในเขตห้วยขวาง เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายที่ครบครันมากกว่าและมีการคมนาคมที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเขตบางกะปิ เพราะเขตบางกะปิต้องให้กำลังก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเหลืองแล้วก็ตาม แต่ก็ยังอยู่ในขั้นตอนการสร้างและยังไม่ได้เปิดให้บริการ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อรถไฟฟ้าสายสีเหลืองสร้างเสร็จ ทำเลเขตบางกะปิก็น่าจะเป็นอีกทำเลหนึ่งที่มีศักยภาพไม่น้อยไปกว่าทำเลที่อยู่ในเขตห้วยขวางเช่นกัน

5.5 ประโยชน์ของการนำแบบจำลองไปใช้

จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตการนำแบบจำลองมาประยุกต์ใช้ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถทำได้หลายวิธี ซึ่งมีประโยชน์และสามารถนำไปใช้ได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) กลุ่มผู้ประกอบการได้ให้ลำดับค่าความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ และในแต่ละเขตพื้นที่ออกมาในรูปแบบของแบบจำลอง ซึ่งสามารถนำแบบจำลองไปใช้ประเมินที่ดินของจังหวัดกรุงเทพมหานครในเขตพื้นที่ต่าง ๆ ได้ เพื่อจะได้ประเมินและเปรียบเทียบที่ดินว่า ที่ดินในเขตพื้นที่ใดมีศักยภาพมากกว่ากันและมีความเหมาะสมกับการสร้างอะพาร์ตเมนต์
- (2) กลุ่มผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจอะพาร์ตเมนต์อยู่แล้วและอยากทราบว่า อะพาร์ตเมนต์ของตนเองกับอะพาร์ตเมนต์ของคู่แข่ง สามารถนำแบบจำลองไปใช้เพื่อเปรียบเทียบและสามารถนำข้อมูลไปพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ของตนเองให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น เพื่อหาจุดเด่นให้กับอะพาร์ตเมนต์เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้อะพาร์ตเมนต์นั้น
- (3) กลุ่มนักธุรกิจที่ต้องการสร้างอะพาร์ตเมนต์ ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่มีที่ดินอยู่แล้วหรือยังไม่มีที่ดินสามารถนำแบบจำลองนี้ไปใช้ประเมินที่ดิน เพื่อเปรียบเทียบว่าที่ดินบริเวณไหนมีศักยภาพและเหมาะสมกับการทำธุรกิจอะพาร์ตเมนต์

5.6 การวิเคราะห์ผลเปรียบเทียบกับงานวิจัยอื่น

การจากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการคัดเลือกทำเลที่มีความคล้ายกับงานวิจัยนี้ คือ งานวิจัยเรื่องแบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร (สุวดี คงสุข, 2557) ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาและเปรียบเทียบผลการศึกษา พบว่า การเลือกทำเลของอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคา 10,000 – 100,000 บาท/ตารางวา และ 100,000 บาท/ตารางวาขึ้นไป มีค่าความสำคัญในการด้านการคมนาคมอันดับหนึ่งทั้ง 2 ราคา และมีค่าความสำคัญในด้านแหล่งงานเป็นอันดับสอง และงานวิจัยเรื่องแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร (ณัฐภัสสร สิริธนนท์สกุล, 2560) พบว่า การเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร มีผลค่าความสำคัญในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันเป็นอันดับแรก และมีค่าความสำคัญในการคมนาคมเป็นอันดับสอง ในขณะที่การเลือกทำเลของอะพาร์ตเมนต์ มีผลค่าความสำคัญด้านคมนาคมเป็นอันดับแรก และมีค่าความสำคัญในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันเป็นอันดับสอง ซึ่งผลการวิเคราะห์ของการเลือกทำเล ของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร มีความคล้ายคลึงกัน แสดงให้เห็นว่า กลุ่มผู้ที่พักอาศัยในอะพาร์ตเมนต์ กลุ่มผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดและกลุ่มผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร เป็นกลุ่มที่ต้องการการเดินทางที่สะดวกสบายโดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันที่ครบครัน ตลอดจนถึงแหล่งงาน เพื่อความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิต ซึ่งเกณฑ์ด้านการคมนาคมเป็นเกณฑ์ที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภทให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก จึงเป็นเกณฑ์ที่ผู้ประกอบการควรคำนึงถึงในเบื้องต้นและให้ความสำคัญเป็นหลัก

5.7 ข้อเสนอแนะงานวิจัย

จากการวิเคราะห์ผลข้อมูลการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified AHP) ทำให้ได้เกณฑ์ที่ควรคำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ได้ สามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์การคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครในขั้นตอนต่อไปได้ และงานวิจัยนี้สามารถนำไปใช้ต่อยอดได้ โดยงานวิจัยนี้ถูกพัฒนาขึ้นภายใต้สถานการณ์ ปีพ.ศ. 2563 ในด้านการนำแบบจำลองไปใช้นั้น อาจมีข้อจำกัด ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ประการที่ 1 การให้ค่าคะแนนความสำคัญของเกณฑ์หลักหรือเกณฑ์ย่อยแต่ละเกณฑ์ยังต้องอาศัยการประเมินตามมาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert Scale) แบบ 5 ระดับ โดยผู้ใช้แบบจำลองยังไม่มีเกณฑ์การให้คะแนนที่ชัดเจน ซึ่งต้องมีการวิจัยเพิ่มเติมเพื่อนำเสนอหลักเกณฑ์ของค่าคะแนนแต่ละค่าเพื่อนำมาใช้ในการประเมินแต่ละเกณฑ์ เพื่อให้ผลของแบบจำลองมีความเที่ยงตรงมากยิ่งขึ้น

ประการที่ 2 ในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเพื่อคัดกรองเกณฑ์ย่อยในด้านต่าง ๆ อาจทำให้เกณฑ์หลักบางเกณฑ์มีจำนวนเกณฑ์ย่อยน้อยกว่าหลักอื่น ๆ ทำให้เกณฑ์หลักด้านนั้นมีเกณฑ์ย่อยในการแบ่งค่าน้ำหนักคะแนนกันน้อย ส่งผลให้เกณฑ์ย่อยนั้นมีค่าน้ำหนักที่มากเกินไป ทำให้ผลวิเคราะห์อาจเกิดความไม่มาตรฐาน

ประการที่ 3 ในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญแต่ละท่าน ซึ่งมีประสบการณ์ในการคัดเลือกทำเลที่ไม่เท่ากัน จึงควรมีการให้น้ำหนักในการให้คะแนนของแต่ละท่านตามประสบการณ์ ซึ่งเสนอให้ใช้วิธี Weight Score Quality Score (WQS) เพื่อปรับเปอร์เซ็นต์ที่เหมาะสมสำหรับการคำนวณเพื่อให้ได้ผลค่าน้ำหนักที่มีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

ประการที่ 4 ในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและการทำแบบสอบถามของผู้เชี่ยวชาญ นิยามของคำว่าใกล้เคียงของผู้เชี่ยวชาญแต่ละท่านให้ความสำคัญไม่เท่ากัน ผู้เชี่ยวชาญอาจจะเกิดความสับสน ดังนั้นทางผู้วิจัยควรระบุนิยามของคำว่าใกล้เคียง เป็นระยะทาง เพื่อให้งานวิจัยนี้ชัดเจนและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ประการที่ 5 เนื่องจากงานวิจัยนี้ได้ทำการสัมภาษณ์และสอบถามผู้เชี่ยวชาญ ในปี พ.ศ.2563 ข้อมูลที่ได้ก็จะเป็นข้อมูลของปี พ.ศ.2563 ทั้งนี้หากสถานการณ์เหล่านี้เปลี่ยนแปลงไป อาจจะมีผลต่อค่าน้ำหนักของแบบจำลอง แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นประโยชน์ที่ได้จากการทำวิทยานิพนธ์นี้ ก็ยังมีคุณค่าในแง่ของกระบวนการในการพัฒนาโมเดลนี้ สามารถนำวิธีการนี้ไปใช้ได้ในอนาคต โดยปรับค่าน้ำหนักให้ทันสมัยและเป็นปัจจุบัน

ประการที่ 6 ค่าคะแนนของทำเลที่วิเคราะห์ได้จากแบบจำลองนี้จะเป็นผลคะแนนที่นำมาเปรียบเทียบกันผลคะแนนของทำเลอื่นว่าทำเลใดมีศักยภาพมากกว่ากัน แต่ผลคะแนนที่ได้นั้นไม่สามารถบอกได้ว่าทำเลนี้มีศักยภาพมากกว่ากัน แต่ผลคะแนนที่ได้นั้นไม่สามารถบอกได้ว่าทำเลนี้มีศักยภาพในระดับมากน้อยเพียงใด ดังนั้นผู้ที่ให้ความสนใจจะทำวิจัยต่อยอดจากงานวิจัยนี้สามารถวิเคราะห์เกณฑ์ในการแปลผลคะแนนที่ได้จากแบบจำลองว่าผลคะแนนที่ได้ หมายถึง ทำเลที่มีศักยภาพในระดับใด ซึ่งจะทำให้แบบจำลองนี้สามารถช่วยในการตัดสินใจเลือกทำเลได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

- ราชกิจจานุเบกษา 50. (2550). *ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม กรุงเทพมหานคร. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.*
- วิฑูรย์ ตันศิริคงคล. (2557). *AHP การตัดสินใจขั้นสูงเพื่อความก้าวหน้าขององค์กรและความอยู่ดีมีสุขของมหาชน. กรุงเทพฯ. อัมรินทร์*
- สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2552). *ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า. กรุงเทพฯ. เจเอสที พับลิชชิ่ง.*
- สุธีกานต์ สติตกุล. (2556). *รวบด้วยอพาร์ทเมนต์. กรุงเทพฯ. อักษรสัมพันธ์.*
- เอกรินทร์ กุลภักดีสิงวร. (2560). *เศรษฐกิจวัยรุ่น. กรุงเทพฯ. ซีเอ็ดดูเคชั่น.*

บทความวารสาร

- Małgorzata Rymarzak. (2012). *Factors affecting the location of real estate. Journal of Corporate Real Estate, 14, 214-225.*
- Nastasi & Schensul (2005). *Contributions of qualitative research, Journal of School Psychology. 43(3), 177-195.*
- R. K. Singh. (2016). *Facility Location Selection Using Extent Fuzzy AHP. International Advanced Research Journal in Science, Engineering and Technology. 3(2): 47-51*
- Rymarzak, M. (2012). *Factors affecting the location of real estate. Journal of Corporate Real Estate, Vol.14, 214-225.*
- Sabina Żróbek. (2015). *The influence of environmental factors on property in Poland. Journal of International Studies, 8(3): 164-174*
- Singh, Raj K. (2016). *Facility Location Selection Using Extent Fuzzy AHP. International Advanced Research Journal in Science, Engineering and Technology. Vol.3, Issue 2*

วิทยานิพนธ์

- จุฑามาศ อินทร์แก้วและกาญจนา กาญจนสุนทร. (2556). *ปัจจัยการเลือกทำเลที่ตั้งสาขา หจก.เอสเอส ค้าไม้*. (ค้นคว้าอิสระปริญญาโทมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, คณะบริหารธุรกิจ, สาขาการจัดการโลจิสติกส์.
- ณชนันท์ วัชรารณ. (2556). *แนวทางการเลือกทำเลพัฒนาพื้นที่พาณิชย์ขนาดกลางและขนาดย่อม*. (ค้นคว้าอิสระปริญญาโทมหาบัณฑิต). คณะบริหารธุรกิจ.
- ณัฐภัสสร สิริชนนทสกุล. (2560). *แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขต กรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- ณัฐวุฒิ นาดีและนันท์ สุทธิการนฤทัย. (2555). *การเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานด้วย AHP และ Break even Analysis กรณีศึกษา บริษัท ยูไนเต็ดคาร์เปทแมนูแฟคเจอร์ จำกัด*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, คณะบริหารธุรกิจ.
- ประภาศรี สวัสดิ์อำไพรักษ์. (2542). *การเลือกตำแหน่งของโรงงานโดยใช้การตัดสินใจหลายเกณฑ์ กรณีศึกษาบริษัทบรรจุกภัณฑ์*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะวิศวกรรมศาสตร์.
- วงศ์วิริศ ศิวฒน์วรสาสุข (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์ชอยเพชรถึก 92*. (ค้นคว้าอิสระพาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาบัณฑิต). ธรรมศาสตร์.
- ศรารุช ทองเนื้อหา. (2557). *ความเหมาะสมทางทำเลในการเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ทางการค้าของ จ.สุราษฎร์ธานี*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะวิทยาการจัดการ สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี.
- ศจีรัตน์ กลิ่นพันธ์และพงษ์ธนา วณิชย์กอบจินดา. (2552). *การศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน ธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดนนทบุรี*. (ค้นคว้าอิสระปริญญาโทมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยศิลปากร, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาการจัดการโครงการก่อสร้าง
- สุวดี คงสุข. (2557). *แบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขต กรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- เอกพล วงศ์ภัทรกุล. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนท์บนพื้นที่ห้วยขวาง*. (ค้นคว้าอิสระพาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาบัณฑิต). ธรรมศาสตร์.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

เซาว์ เพ็ชรราชและจิรพรรณ ทรัพย์เจริญ.(24 ธันวาคม 2556). *มนุษย์กับสิ่งแวดล้อม*. สืบค้นจาก http://human.uru.ac.th/Major_online/SOC/Envi_Home.htm.

พริ้อพฮอลิค ดอทคอม. (2562). *ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า*. สืบค้นจาก <https://propholic.com/prop-now/ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า/>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2561). *สรุปผลสำรวจภาวะการทำงานของประชากร*. สืบค้นจาก <http://www.nso.go.th/sites/2014>

Likert, R (1932). *A technique for the measurement of attitudes*. *Archives of psychology*. Retrieved from https://legacy.voteview.com/pdf/Likert_1932.pdf.





ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสัมภาษณ์
วิทยานิพนธ์เรื่อง “แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์
ในเขตกรุงเทพมหานคร”

คำชี้แจง : แบบสัมภาษณ์นี้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล และนำไปสร้างแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบบสัมภาษณ์นี้มีทั้งหมด 3 ส่วน ได้แก่

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลการสัมภาษณ์เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลการสัมภาษณ์เกี่ยวกับความสำคัญของหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลทั้งหมด 4 เกณฑ์หลัก

ทั้งนี้ การเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสัมภาษณ์ทั้งหมดนี้จะถูกนำมาใช้การศึกษาเท่านั้น ผู้วิจัยขอรับรองว่าการให้ข้อมูลจะไม่ส่งผลกระทบต่อใด ๆ ต่อผู้ตอบแบบสัมภาษณ์นี้ และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับการสละเวลาให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลตอบแบบสัมภาษณ์

นายฐณาภพ หมั่นต่อม
นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
โทรศัพท์ 09-4557-8871 E-mail: milkyaof@gmail.com

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

วันที่สัมภาษณ์..... เวลา

สถานที่สัมภาษณ์

ชื่อ - นามสกุล อายุ ปี

จำนวนอะพาร์ตเมนต์ที่เป็นเจ้าของ แห่ง ระยะเวลาประกอบธุรกิจ ปี

ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์

ตอนที่ 2 ข้อมูลการสัมภาษณ์เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

คำชี้แจง : กรุณาระบุระดับความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

2.1 ท่านคิดว่าปัจจัยใดต่อไปนี้มีผลต่อการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครในระดับใด

ปัจจัย		ระดับความสำคัญต่อการคัดเลือกทำเล				
		5	4	3	2	1
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1	ด้านสถานที่ตั้ง / เขต (กรุงเทพฯตอนบน/ กรุงเทพฯชั้นใน/กรุงเทพฯตะวันออก/กรุงเทพฯ ตะวันตก และกรุงเทพฯย่าน CBD)					
2	ด้านระดับราคาที่ดิน (บาท/ตร.ว)					
3	ด้านระดับราคาค่าเช่า (ห้อง/บาท)					
4	ด้านขนาดโครงการ (จำนวนห้องพัก)					
5	ด้านกายภาพที่ดิน (ขนาดที่ดิน)					

สำหรับปัจจัยที่ท่านให้คะแนนสูงสุด ท่านคิดว่าควรแบ่งอะพาร์ตเมนต์ออกเป็นกี่กลุ่ม และมีกลุ่มใดบ้าง

.....

.....

.....

ตอนที่ 3 ข้อมูลการสัมภาษณ์เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล ทั้งหมด 4 ด้าน ได้แก่ หลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน หลักเกณฑ์ด้านคมนาคม หลักเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการและหลักเกณฑ์ด้านแหล่งงาน เป็นต้น

คำชี้แจง : กรุณาระบุระดับความสำคัญของหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

3.1 ท่านคิดว่าหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวันมีความสำคัญต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครในระดับใด

หลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวัน		ระดับความสำคัญ				
		5	4	3	2	1
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1	ใกล้ห้างสรรพสินค้า					
2	ใกล้ร้านสะดวกซื้อ / ร้านค้าชุมชน					
3	ใกล้ตลาดสด					
4	ใกล้สนามกีฬา / สวนสาธารณะ					
5	ใกล้แหล่งชุมชน					
6	อื่น ๆ (โปรดระบุ)					

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมในชีวิตประจำวันที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

.....

.....

.....

.....

.....

3.2 ท่านคิดว่าหลักเกณฑ์ด้านคมนาคมมีความสำคัญต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครในระดับใด

หลักเกณฑ์ด้านคมนาคม		ระดับความสำคัญ				
		5	4	3	2	1
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1	ใกล้ถนนสายหลัก					
2	ใกล้ถนนสายรอง					
3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS / MRT / AIRPORT LINK					
4	ใกล้ท่าเรือ					
5	ใกล้ทางด่วน					
6	ใกล้สนามบิน					
7	ใกล้ป้ายรถประจำทาง / รถตู้โดยสาร / มอเตอร์ไซค์รับจ้าง					
8	อื่น ๆ (โปรดระบุ)					

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในหลักเกณฑ์ด้านคมนาคมที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร (ถ้ามี)

.....

.....

.....

.....

.....

3.3 ท่านคิดว่าหลักเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ มีความสำคัญต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา
อู่พาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครในระดับใด

หลักเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ		ระดับความสำคัญ				
		5	4	3	2	1
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1	ใกล้สถานีไฟฟ้า / ใกล้สถานีประปา					
2	ใกล้สถานีดับเพลิง					
3	ใกล้สถานีตำรวจ					
4	ใกล้สนามบิน					
5	ใกล้โรงพยาบาล					
6	ใกล้แหล่งศาสนา (วัด/โบสถ์/มัสยิด)					
7	อื่น ๆ (โปรดระบุ)					

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในหลักเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ ที่มีผลต่อการ
คัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอู่พาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร (ถ้ามี)

.....

.....

.....

.....

.....

3.4 ท่านคิดว่าหลักเกณฑ์ด้านแหล่งงาน มีความสำคัญต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนา อะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานครในระดับใด

	หลักเกณฑ์ด้านแหล่งงาน	ระดับความสำคัญ				
		5	4	3	2	1
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน					
2	ใกล้บริเวณโซนโรงงานอุตสาหกรรม – นิคมอุตสาหกรรม					
3	ใกล้บริเวณสถานศึกษา (โรงเรียน / วิทยาลัย / มหาวิทยาลัย)					
4	ใกล้ศูนย์บริการราชการ					
5	ใกล้สนามบิน					
6	อื่น ๆ (โปรดระบุ)					

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในหลักเกณฑ์ด้านแหล่งงาน ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

.....

.....

.....

.....

.....

ทั้งนี้ทางผู้วิจัย ต้องขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านเสียสละเวลาและให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์นี้

ภาคผนวก ข
แบบสอบถาม
วิทยานิพนธ์เรื่อง “แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต
กรุงเทพมหานคร”

คำชี้แจง : แบบสอบถามฉบับนี้จัดทำเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล และนำไปสร้างแบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบบสอบถามมีทั้งหมด 4 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 3 ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับการให้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์หลัก

ส่วนที่ 4 ข้อมูลแบบสอบถามเกี่ยวกับการให้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย เพื่อเปรียบเทียบเกณฑ์ย่อยคู่

ทั้งนี้ การเก็บรวบรวมข้อมูลแบบสอบถามทั้งหมดนี้จะถูกนำมาใช้การศึกษาเท่านั้น ผู้วิจัยขอรับรองว่าการให้ข้อมูลจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ตอบแบบสอบถามนี้ และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับการสละเวลาให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลตอบแบบสอบถาม

นายฐณาภพ หมั่นต่อม
นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
โทรศัพท์ 09-4557-8871 E-mail: milkyaof@gmail.com

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ชื่อ - นามสกุล (ถ้าสะดวก)

จำนวนอะพาร์ตเมนต์ที่เป็นเจ้าของ แห่ง ระยะเวลาประกอบธุรกิจ ปี

ทำเลที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ เขต

ช่วงระดับราคาเช่า

กลุ่มลูกค้าที่เช่า

ตอนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

คำชี้แจง : โปรดเติมข้อมูลในช่องว่างตามคำถามต่อไปนี้

2.1 ท่านคิดว่าเขตพื้นที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์ที่ท่านซื้อมาพัฒนาเขตพื้นที่โซนใดมีความเหมาะสมมากที่สุด (พิจารณาจากโครงการที่ท่านเห็นว่ามีเหมาะสมมากที่สุด)

- เขตพื้นที่กรุงเทพฯตอนบน ประกอบด้วย เขตดอนเมือง หลักสี่ สายไหม บางเขน คลองสามวา และเขตหนองจอก
- เขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน ประกอบด้วย เขตบางซื่อ จตุจักร ลาดพร้าว ดุสิต พญาไท ราชเทวี ดินแดง ห้วยขวาง วังทองหลาง บางกะปิ บึงกุ่ม และเขตคันนายาว
- เขตพื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก ประกอบด้วย เขตสวนหลวง พระโขนง บางนา ประเวศ สะพานสูง มีนบุรี และเขตลาดกระบัง
- เขตพื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี ประกอบด้วย เขตบางพลัด บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน ธนบุรี จอมทอง ราษฎร์บูรณะ ทุ่งครุ บางขุนเทียน บางบอน หนองแขม บางแค ภาษีเจริญ ทวีวัฒนา และเขตตลิ่งชัน
- เขตพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ประกอบด้วย เขตวัฒนา คลองเตย ยานนาวา บางคอแหลม สาทร บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ ป้อมปราบ และพระนคร

ตัวอย่างในการตอบแบบสอบถามในขั้นตอนที่ 3 และตอนที่ 4

คำชี้แจง ใส่เครื่องหมาย ในช่องระดับคะแนนเพื่อเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์

เกณฑ์	คะแนนมาตรฐานของการเปรียบเทียบเกณฑ์										เกณฑ์
	มากกว่า			เท่า	น้อยกว่า						
1.	A	⑨	7	5	3	1	3	5	7	9	B
2.	A	9	7	5	3	1	3	⑤	7	9	C
3.	A	9	7	5	3	①	3	5	7	9	D

- คำอธิบาย** 1. หมายถึง ท่านมีความเห็นว่า A มีความสำคัญมากกว่า B อยู่ในระดับ 7 จาก 9 ระดับ
 2. หมายถึง ท่านมีความเห็นว่า A มีความสำคัญน้อยกว่า C อยู่ในระดับ 5 จาก 9 ระดับ
 3. หมายถึง ท่านมีความเห็นว่า A มีความสำคัญเท่ากับ D

ตอนที่ 3 การให้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์หลัก

คำชี้แจง : กรุณาระบุลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลัก โดยใส่เครื่องหมาย ○ ในช่องระดับคะแนนเพื่อเปรียบเทียบเกณฑ์หลักรายคู่ (ท่านให้ความสำคัญเกณฑ์ใดมากกว่ากัน และในระดับใด)

เกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร										
เกณฑ์หลัก	คะแนนมาตรฐานของการเปรียบเทียบเกณฑ์									เกณฑ์หลัก
	มากกว่า				เท่า	น้อยกว่า				
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ด้านคมนาคม
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ด้านแหล่งงาน
ด้านคมนาคม	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
ด้านคมนาคม	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ด้านแหล่งงาน
ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ด้านแหล่งงาน

ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ได้แก่ ใกล้ห้างสรรพสินค้า, ใกล้ร้านสะดวกซื้อ-ร้านค้าชุมชน, ใกล้ตลาดสด, ใกล้สนามกีฬาหรือสวนสาธารณะ, ใกล้แหล่งชุมชน เป็นต้น

ด้านคมนาคม ได้แก่ ใกล้ถนนสายหลัก, ใกล้ถนนสายรอง, ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL, ใกล้ท่าเรือ, ใกล้ทางด่วน, ใกล้สนามบิน, ใกล้ป้ายรถประจำ มอเตอร์ไซค์รับจ้าง เป็นต้น

ด้านสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ ได้แก่ ใกล้สถานีไฟฟ้า – ประปา, ใกล้สถานีดับเพลิง, ใกล้สถานีตำรวจ, ใกล้สนามบิน, ใกล้โรงพยาบาล, ใกล้แหล่งศาสนา เป็นต้น

ด้านแหล่งงาน ได้แก่ ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน, ใกล้บริเวณโซนอุตสาหกรรม, ใกล้สถานศึกษา, ใกล้ศูนย์ราชการ, ใกล้สนามบิน เป็นต้น

ตอนที่ 4 การให้ค่าระดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย

คำชี้แจง : กรุณาระบุลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อย โดยใส่เครื่องหมาย ○ ในช่องระดับคะแนนเพื่อเปรียบเทียบเกณฑ์ย่อยรายคู่ (ท่านให้ความสำคัญเกณฑ์ใดมากกว่ากัน และในระดับใด)

ลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันในการคัดเลือกทำเล										
เกณฑ์ย่อย	คะแนนมาตรฐานของการเปรียบเทียบเกณฑ์									เกณฑ์ย่อย
	มากกว่า				เท่า	น้อยกว่า				
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ตลาดสด
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้แหล่งชุมชน
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ตลาดสด
ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้แหล่งชุมชน
ใกล้ตลาดสด	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้แหล่งชุมชน

ลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านคมนาคมในการคัดเลือกทำเล										
เกณฑ์ย่อย	คะแนนมาตรฐานของการเปรียบเทียบเกณฑ์									เกณฑ์ย่อย
	มากกว่า				เท่า	น้อยกว่า				
ใกล้ถนนสายหลัก	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ถนนสายรอง
ใกล้ถนนสายหลัก	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL
ใกล้ถนนสายหลัก	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ป้ายรถประจำมอเตอร์ไซค์รับจ้าง
ใกล้ถนนสายรอง	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL
ใกล้ถนนสายรอง	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ป้ายรถประจำทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง

ลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในการคัดเลือกทำเล										
เกณฑ์ย่อย	คะแนนมาตรฐานของการเปรียบเทียบเกณฑ์									เกณฑ์ย่อย
	มากกว่า				เท่า	น้อยกว่า				
ใกล้โรงพยาบาล	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้แหล่งศาสนา

ลำดับความสำคัญของเกณฑ์ย่อยด้านแหล่งงานในการคัดเลือกทำเล										
เกณฑ์ย่อย	คะแนนมาตรฐานของการเปรียบเทียบเกณฑ์									เกณฑ์ย่อย
	มากกว่า				เท่า	น้อยกว่า				
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้สถานศึกษา
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ศูนย์ราชการ
ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้สนามบิน
ใกล้สถานศึกษา	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้ศูนย์ราชการ
ใกล้สถานศึกษา	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้สนามบิน
ใกล้ศูนย์ราชการ	9	7	5	3	1	3	5	7	9	ใกล้สนามบิน

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ

หากท่านต้องการรับทราบผลลัพธ์ของงานวิจัยนี้ ขอความกรุณาท่านระบุอีเมลของท่าน ทางผู้วิจัยจะส่งไฟล์วิทยานิพนธ์ฉบับสมบูรณ์ (PDF.) ให้ทางอีเมลเมื่อทางผู้วิจัยได้ดำเนินการตามกระบวนการของมหาวิทยาลัยเสร็จเรียบร้อยแล้ว

E-Mail

ทั้งนี้ทางผู้วิจัย ต้องขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ท่านเสียสละเวลาและให้ความร่วมมือ
ในการตอบแบบสอบถามนี้

ภาคผนวก ค

เกณฑ์ในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

LOCATION SELECTION CRITERIA FOR APARTMENT

DEVELOPMENT IN BANGKOK

ธนาภพ หมั่นต่อม¹, ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กงกoon ทัชชัยวัฒน์², ดร. สิทธีชัย นาคสุขสกุล³

THANAPHOB MUNTOM, ASSISTANT PROFESSOR DR.KONGKOON TOCHAIWAT²

and DR.SITTICHAJ NAKSUKSAKUL³

¹ สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ Milkyaof@gmail.com

² สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ Kongkoon@gmail.com

³ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และ S_naksuksakul@hotmail.com

บทคัดย่อ

การเลือกทำเลที่ตั้งในธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เข้ามามีความสำคัญต่อความสำเร็จของธุรกิจเป็นอย่างมาก ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลและปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ให้เขาในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการวิจัยนี้จะศึกษาเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลจากการทบทวนวรรณกรรมและนำเกณฑ์ที่ได้มาคัดกรองโดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่ 2 โครงการขึ้นไป จำนวน 5 คน รวมถึงหาปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกทำเล จากการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในเรื่องของเขตพื้นที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อเกณฑ์ในการเลือกทำเลมากที่สุด โดยผู้วิจัยได้แบ่งทำเลที่ตั้งโครงการออกเป็น 5 พื้นที่ ดังนี้ พื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พื้นที่กรุงเทพฯตะวันออก พื้นที่กรุงเทพฯ ผังธนบุรีและพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์กลางค้าธุรกิจ (Central Business District) โดยใช้วิธีการหาค่าเฉลี่ยข้อมูลค่าความสำคัญที่ได้จากมาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert Scale) ซึ่งเกณฑ์ที่มีค่าระดับความสำคัญในระดับสูงมาก มี 14 หลักเกณฑ์ ได้แก่ ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้ตลาดสด ใกล้ห้างสรรพสินค้า ใกล้ถนนสายหลัก ใกล้รถไฟฟ้าBTSหรือMRTหรือAPL ใกล้ป้ายรถประจำทางหรือรถตู้โดยสารหรือมอเตอร์ไซด์รับจ้าง ใกล้ถนนสายรอง ใกล้โรงพยาบาล ใกล้แหล่งศาสนา ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน ใกล้บริเวณสถานศึกษา ใกล้ศูนย์บริการราชการ และใกล้สนามบิน ทั้งนี้ผู้ประกอบการสามารถนำผลที่ได้จากงานวิจัยนี้ไปใช้เป็นแนวทางในการคัดเลือกทำเลเบื้องต้นเพื่อพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครได้

คำสำคัญ: ทำเลที่ตั้ง, การคัดเลือกทำเล, อะพาร์ตเมนต์, มาตรวัดของลิเคิร์ต

Abstract

Location selection is a key success factor of apartment business. The researchers studied the location selection criteria and the factors affecting them for rental apartment development in Bangkok. This research chose the location selection criteria from literature review and performed in-depth interviews with 5 executives of apartment projects in Bangkok, who have experience in location selection of 2 apartments or more. In addition, this research analyzed the factors that affect the importance of the location selection criteria. According to the data analysis, most of the apartment executives focused on the location zone of apartment

as the most impacted factors for apartment project development . The experts separated location zones in Bangkok into 5 zones, namely: Northern Bangkok Zone, Inner Bangkok Zone, Eastern Bangkok Zone, Thonburi Zone, and Central Business District Zone. The most important location selection criteria are : convenience store, community, fresh market, shopping mall, main road, express train, mass transit, minor road, hospital, religious landmark, office building, educational institute, government complex and airport. The results of this study help developers in basic location selection for apartment development .

Keywords: Location, Location Selection, Apartment, Likert Scale

1 บทนำ

ที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่อาศัยมีความต้องการมากขึ้น (เชาว์ เพ็ชรราช และจิรวรรณ ทรัพย์เจริญ, 2556) รวมถึงในปัจจุบัน ประชากรมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น เพื่อการศึกษาต่อของผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด เพื่อเข้าทำงานทำในเขตพื้นที่เศรษฐกิจ รวมถึงเพื่อความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังสถานที่ทำงานหรือสถานศึกษา เป็นต้น (สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2561) ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุทำให้ธุรกิจที่พักอาศัยประเภทให้เช่าต่าง ๆ เกิดขึ้นอย่างมากมายทั่วประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นศูนย์รวมของแหล่งงาน เขตอุตสาหกรรมและสถานศึกษา เช่น กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมไปถึงจังหวัดใหญ่ ๆ ที่เป็นแหล่งพื้นที่เศรษฐกิจตามหัวเมืองต่าง ๆ

ในปัจจุบัน ประเทศไทยมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยกันบ่อยมากขึ้น เหตุผลมาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การเปลี่ยนที่ทำงานใหม่ การหาที่อยู่อาศัยที่ใกล้แหล่งที่ทำงานเพื่อความสะดวกสบายและเพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย ตลอดจนการเข้าศึกษาต่อของผู้คนที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดเพื่อความเจริญก้าวหน้าในด้านต่าง ๆ ของการดำรงชีวิต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดกรุงเทพมหานครที่มีแหล่งงานและสถานศึกษาให้เลือกหลากหลาย การเลือกทำเลสำหรับการพัฒนาธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ให้เขาจึงถือได้ว่าเป็นเรื่องสำคัญที่ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนทั้งหลายต่างก็หวังผลประโยชน์ว่าจะได้รับผลตอบแทนกลับเป็นอย่างดี (สุธีกันต์ สถิตกุล, 2556)

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภท เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ อะพาร์ตเมนต์ และหอพัก ยังเป็นที่ต้องการของกลุ่มลูกค้าอย่างมาก (พร็อบออลิคคอตคอม, 2562) ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการรายใหญ่และรายย่อยเข้าสู่ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งนี้ แต่ละผู้ประกอบการจะมีการจับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันออกไป เช่น กลุ่มลูกค้าระดับบน กลุ่มลูกค้าระดับกลาง และกลุ่มลูกค้าระดับล่าง (สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2553) เป็นต้น โดยการลงทุนโครงการใหม่ ๆ ผู้ประกอบการควรดำเนินการบนพื้นฐานความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและโอกาสทางการแข่งขัน ความสำเร็จของธุรกิจในตลาดที่มีการแข่งขันสูงนั้น จะต้องอาศัยทำเลที่ตั้งที่จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ จากเหตุผลข้างต้นนี้ ทางผู้วิจัยจึงสนใจทำการศึกษาวิจัยในหัวข้อเกณฑ์ในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการวิเคราะห์เกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลและปัจจัยที่มีความสำคัญในการคัดเลือกทำเลและนำเสนอเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการคัดเลือกทำเลมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2 วัตถุประสงค์

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหาเกณฑ์และปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลของการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

3 ขอบเขตการศึกษา

- 3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ ศึกษาทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น
- 3.2 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล เก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการพัฒนาโครงการเกี่ยวกับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ไม่น้อยกว่า 2 โครงการ โดยใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลและความคิดเห็น จำนวน 5 คน ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางของ Nastasi & Schensul 2005 ที่กำหนดจำนวนผู้ให้ข้อมูลหลักของงานวิจัยเชิงคุณภาพในการสัมภาษณ์ ไว้อย่างน้อย 5 คน

4 ระเบียบการวิจัย

- 4.1 ศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องเพื่อสำรวจเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลรวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
- 4.2 คัดกรองเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเล และปัจจัยที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์หาเกณฑ์ที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร
- 4.3 สร้างแบบสัมภาษณ์ในการเก็บข้อมูล โดยให้ผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ประกอบการประเมินความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อหลักเกณฑ์ ซึ่งใช้มาตราวัดของลิเคิร์ต แบบ 5 ระดับ กำหนดให้ 1 คือน้อยที่สุด 2 คือน้อย 3 คือปานกลาง 4 คือมาก และ 5 คือมากที่สุด เพื่อนำค่าที่ได้มาวิเคราะห์หาปัจจัยที่มีความสำคัญ (Likert, 1932) รวมถึงสอบถามเหตุผล และแนวทางการแบ่งกลุ่มของโครงการอะพาร์ตเมนต์ตามปัจจัยที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่า มีผลต่อการคัดเลือกทำเลมากที่สุด
- 4.4 สรุปเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลและปัจจัยที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลในการพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครที่ได้จากงานวิจัย

5 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

5.1 ความหมายของการแบ่งประเภทของอะพาร์ตเมนต์

อะพาร์ตเมนต์ หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว หรือเรียกว่า อาคารอยู่อาศัยรวม (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543). ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) อะพาร์ตเมนต์สามารถแบ่งประเภทตามอัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือนได้เป็น 5 ประเภท ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ประเภทของอะพาร์ตเมนต์และระดับอัตราค่าเช่าของอะพาร์ตเมนต์

ประเภทของอะพาร์ตเมนต์	อัตราค่าเช่าห้องพักต่อเดือน
ระดับพิเศษ (Deluxe)	60,000 บาทขึ้นไป
ระดับสูง (First class)	30,000 – 60,000 บาท
ระดับกลาง (Middle class)	10,000 – 30,000 บาท
ระดับธรรมดา (Low middle class)	5,000 – 9,000 บาท
ระดับล่าง (Low class)	ต่ำกว่า 5,000 บาท

ที่มา: สถาบันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดย่อม (2553)

5.2 เกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งอะพาร์ตเมนต์

การเลือกทำเลหรือที่ตั้งเหมาะสมของหน่วยผลิตต่าง ๆ จะมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับลักษณะทางธุรกิจ จากการทบทวนวรรณกรรม เกณฑ์ที่มีผลต่อการคัดเลือกทำเลในการพัฒนาโครงการอะพาร์ตเมนต์ประกอบด้วยเกณฑ์ต่าง ๆ ดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัย	ณัชนันท์ วัชรภรณ์ (2556)	ณัฐภัสสร สิริรัตนกุล (2560)	สุชาติ คงสุข (2557)	ศศิรัตน์ กุลลิ่งพงษ์และ พงษ์ธนา วัฒนชัยกอบจินดา (2553)	ศราวุธ ทองเนื้อหา (2557)	วงศ์วิศิต ศิววัฒน์วาราสุข (2558)	เอกพล วงศ์ภัทรกุล (2559)	P.K. Singh (2015)	Małgorzata Rymarzak (2012)	Sabina Zrobek (2015)
ปัจจัยที่ผลการกำหนดหลักเกณฑ์										
สถานที่ตั้ง/เขต	/	/	/			/	/		/	/
ระดับราคาที่ดิน (บาท/ตร.ว.)		/	/		/	/	/	/	/	
ระดับราคาค่าเช่า (บาท/ห้อง)						/	/			
ขนาดโครงการ (จำนวนห้อง)		/	/			/	/		/	
กายภาพที่ดิน (ขนาดที่ดิน)	/	/	/	/		/	/		/	/
ปัจจัยในการเลือกทำเล										
<u>ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน</u>										
ใกล้ห้างสรรพสินค้า	/	/	/	/	/			/	/	/
ใกล้ร้านสะดวกซื้อ/ร้านค้าชุมชน	/	/	/		/	/	/		/	
ใกล้ตลาดสด	/	/					/		/	
ใกล้สวนสาธารณะ	/	/	/						/	
ใกล้แหล่งชุมชน	/	/				/		/		
<u>ด้านคมนาคม</u>										
ใกล้ถนนสายหลัก-ถนนสายรอง		/	/	/	/	/	/		/	
ใกล้รถไฟฟ้า BTS/MRT/APL	/	/	/	/			/	/		
ใกล้ท่าเรือ		/	/							
ใกล้ทางด่วน	/	/	/							
ใกล้สนามบิน		/								
<u>ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ</u>										
ใกล้สถานีไฟฟ้า-สถานีประปา		/	/	/				/	/	/
ใกล้สถานดับเพลิง		/	/	/						
ใกล้สถานีตำรวจ		/	/		/					
ใกล้สนามบิน										
ใกล้โรงพยาบาล		/	/		/	/		/		
ใกล้แหล่งศาสนา				/				/		
<u>ด้านแหล่งงาน</u>										
ใกล้โซนอาคารสำนักงาน	/	/	/	/	/	/	/	/		
ใกล้โซนโรงงานอุตสาหกรรม – นิคม		/	/	/						
ใกล้สถานศึกษา	/	/	/	/	/	/	/			/
ใกล้ศูนย์ราชการ	/	/	/		/		/	/		
ใกล้สนามบิน			/							

5.3 การวิเคราะห์หาค่าความสำคัญของเกณฑ์

ค่าเฉลี่ยข้อมูลค่าความสำคัญที่ได้จากมาตรวัดของลิเคิร์ต (Likert Scale) สามารถแบ่งช่วงได้เป็น 5 ระดับ ซึ่งแต่ละช่วงจะมีความกว้างของอัตรากว้างขั้นเท่ากับ 0.80 ประกอบด้วย 4.21-5.00 สำคัญมากที่สุด 3.41-4.20 สำคัญมาก 2.61-3.40 สำคัญปานกลาง 1.81-2.60 สำคัญน้อย และ 1.00-1.80 สำคัญน้อยที่สุด (ชัชวาลย์ เรื่องประพันธ์, 2539)

6 ผลการวิจัย

จากการเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเกี่ยวกับธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ไม่น้อยกว่า 2 โครงการ จำนวน 5 คน ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้ให้สัมภาษณ์	ประสบการณ์ (ปี)	จำนวนอะพาร์ตเมนต์ (แห่ง)	เขตที่ตั้งของอะพาร์ตเมนต์
A	4	2	แจ้งวัฒนะ 14 / ดอนเมือง
B	15	3	ลาดพร้าว 107 แยก 21 และ แยก 23
C	30	2	สุขุมวิท 31/ยานนาวา
D	4	2	รัชดา 36 / รัชดา 36
E	25	3	ดินแดง/ห้วยขวาง/จตุจักร

6.1 ผลการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาครั้งนี้ ได้แบ่งเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งเป็น 4 ด้าน คือ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ด้านคมนาคม ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ และด้านแหล่งงาน โดยผู้เชี่ยวชาญได้นิยามของคำว่าใกล้ คือ รัศมีไม่เกิน 10 ก.ม.จากที่ตั้งโครงการ จากการวิเคราะห์ระดับความสำคัญของเกณฑ์ทั้ง 4 ด้าน ซึ่งแสดงได้ดังตารางที่ 4 ถึง 7

ตารางที่ 4 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน

	เกณฑ์ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน	ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน	5	5	5	5	5	5.00	สำคัญมากที่สุด
2	ใกล้แหล่งชุมชน	5	4	4	4	5	4.40	สำคัญมาก
3	ใกล้ตลาดสด	5	4	4	4	4	4.20	สำคัญมาก
4	ใกล้ห้างสรรพสินค้า	5	4	4	4	4	4.20	สำคัญมาก
5	ใกล้สนามกีฬาหรือสวนสาธารณะ	5	3	3	3	3	3.40	สำคัญปานกลาง

ตารางที่ 5 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านคมนาคม

เกณฑ์ด้านคมนาคม		ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้ถนนสายหลัก	5	5	5	4	5	4.80	สำคัญมากที่สุด
2	ใกล้ป้ายรถประจำทางหรือรถตู้โดยสารหรือมอเตอร์ไซด์รับจ้าง	5	5	4	4	5	4.60	สำคัญมากที่สุด
3	ใกล้รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT หรือ APL	4	4	5	5	5	4.60	สำคัญมากที่สุด
4	ใกล้ถนนสายรอง	3	5	4	4	5	4.20	สำคัญมาก
5	ใกล้ทางด่วน	4	3	4	3	3	3.40	สำคัญปานกลาง
6	ใกล้สนามบิน	5	3	1	5	3	3.40	สำคัญปานกลาง
7	ใกล้ท่าเรือ	3	4	3	3	3	3.20	สำคัญปานกลาง

ตารางที่ 6 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ

เกณฑ์ด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ		ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้โรงพยาบาล	5	5	4	5	5	4.80	สำคัญมากที่สุด
2	ใกล้แหล่งศาสนา (วัด/โบสถ์/มัสยิด)	5	3	3	4	3	3.60	สำคัญมาก
3	ใกล้สนามบิน	5	3	2	3	3	3.20	สำคัญปานกลาง
4	ใกล้สถานีไฟฟ้า หรือ ใกล้สถานีประปา	3	2	5	2	3	3.00	สำคัญปานกลาง
5	ใกล้สถานีดับเพลิง	3	2	2	2	3	2.40	สำคัญน้อย

ตารางที่ 7 ความสำคัญของเกณฑ์ด้านแหล่งงาน

เกณฑ์ด้านแหล่งงาน		ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ใกล้บริเวณโซนอาคารสำนักงาน	5	5	3	5	5	4.60	สำคัญมากที่สุด
2	ใกล้บริเวณสถานศึกษา	5	3	3	4	5	4.20	สำคัญมาก
3	ใกล้ศูนย์บริการราชการ	5	4	2	3	5	3.80	สำคัญมาก
4	ใกล้สนามบิน	5	4	2	3	4	3.60	สำคัญมาก
5	ใกล้บริเวณโซนโรงงานอุตสาหกรรม – นิคมอุตสาหกรรม	3	3	2	4	5	3.40	สำคัญปานกลาง

จากข้อมูลในตารางที่ 4 ถึงตารางที่ 7 ผู้วิจัยสามารถคัดกรองเกณฑ์ โดยเลือกเกณฑ์ที่มีความสำคัญในระดับมากและมากที่สุดเพื่อนำมาสรุปเป็นเกณฑ์ที่ควรคำนึงถึงในการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ได้ดังนี้

1. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน คัดกรองเกณฑ์เหลือ 4 เกณฑ์เรียงตามค่าเฉลี่ย ได้แก่ ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือร้านค้าชุมชน (5.00) ใกล้แหล่งชุมชน (4.40) ใกล้ห้างสรรพสินค้า (4.20) และใกล้ตลาดสด (4.20)
2. ด้านคมนาคม คัดกรองเกณฑ์เหลือ 4 เกณฑ์เรียงตามค่าเฉลี่ย ได้แก่ ใกล้ถนนสายหลัก (4.80) ใกล้รถไฟฟ้าBTS/MRT/APL รวมถึงใกล้ป้ายรถประจำทางหรือรถตู้โดยสารหรือมอเตอร์ไซด์รับจ้าง (4.60) และใกล้ถนนสายรอง (4.20)

3. ด้านสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ คัดกรองเกณฑ์เหลือ 2 เกณฑ์เรียงตามค่าเฉลี่ย ได้แก่ โกลัโรงพยาบาล (4.80) และ โกลัแหล่งศาสนา (3.60)

4. ด้านแหล่งงาน คัดกรองเกณฑ์เหลือ 4 เกณฑ์เรียงตามค่าเฉลี่ย ได้แก่ โกลับริเวณโซนอาคารสำนักงาน (4.60), โกลับริเวณสถานศึกษา (4.20) โกลัศูนย์ราชการ (3.80) และ โกลัสนามบิน (3.60)

6.2 ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร

เกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลที่ได้จาก 6.1 แต่ละข้อจะมีความสำคัญต่ออะพาร์ตเมนต์แต่ละแห่งแตกต่างกัน ในงานวิจัยนี้จึงต้องศึกษาว่าปัจจัยใดจะสามารถใช้แบ่งกลุ่มของอะพาร์ตเมนต์ตามระดับความสำคัญของเกณฑ์ได้เหมาะสมที่สุด จากการวิเคราะห์ข้อมูลในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ค่าความสำคัญของปัจจัยที่ใช้กำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ นำมาเฉลี่ยค่าได้ ดังนี้ ด้านสถานที่ตั้ง/เขต มีค่าเฉลี่ย 5.00 รองลงมา ด้านกายภาพที่ดิน(ขนาดที่ดิน) มีค่าเฉลี่ย 4.20 ด้านระดับราคาที่ดิน มีค่าเฉลี่ย 4.00 และด้านระดับราคาเช่ากับด้านขนาดโครงการ มีค่าเฉลี่ย 3.80 ซึ่งจากข้อมูล พบว่า ด้านสถานที่ตั้ง/เขต มีผลต่อการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด ดังตารางที่ 8

ตารางที่ 8 ระดับความสำคัญของปัจจัย

	ปัจจัย	ค่าความสำคัญ					ค่าเฉลี่ย	แปลผล
		A	B	C	D	E		
1	ด้านสถานที่ตั้ง/เขต (การแบ่งพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร)	5	5	5	5	5	5.00	สำคัญมากที่สุด
2	ด้านกายภาพที่ดิน (ขนาดโครงการ)	4	4	4	4	5	4.20	สำคัญมาก
3	ด้านระดับราคาที่ดิน (บาท/ตรว.)	3	4	4	4	5	4.00	สำคัญมาก
4	ด้านระดับราคาเช่า (ห้อง/บาท)	3	4	4	3	5	3.80	สำคัญมาก
5	ด้านขนาดโครงการ (จำนวนห้องพัก)	3	4	4	3	5	3.80	สำคัญมาก

จากผลการวิจัยในตารางที่ 8 ผู้วิจัยจึงเลือกที่จะทำการวิเคราะห์เกณฑ์ในการเลือกทำเลตามเขตพื้นที่ตั้งโครงการ โดยผู้วิจัยได้แบ่งทำเลที่ตั้งโครงการออกเป็น 5 พื้นที่ ดังนี้ พื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี และพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์กลางการค้า (CBD)

7 สรุปผลการวิจัย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกณฑ์และปัจจัยที่มีผลในการคัดเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้วยวิธีการสัมภาษณ์ ผู้เชี่ยวชาญ สามารถสรุปผลได้ว่าปัจจัยที่มีผลมากที่สุดในการกำหนดเกณฑ์ในการเลือกทำเล คือ ด้านเขตทำเลที่ตั้ง ซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งทำเลที่ตั้งโครงการออกเป็น 5 พื้นที่ ดังนี้ พื้นที่กรุงเทพฯตอนบน พื้นที่กรุงเทพฯชั้นใน พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี และพื้นที่กรุงเทพฯย่านศูนย์กลางการค้า (CBD) และมีเกณฑ์ของการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ที่สำคัญ ได้แก่

7.1 ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ได้แก่ โกลัร้านสะดวกซื้อหรือร้านร้านค้าชุมชน โกลัแหล่งชุมชน โกลัตลาดสด และโกลัห้างสรรพสินค้า

7.2 ด้านคมนาคม ได้แก่ โกลัถนนสายหลัก โกลัป้ายรถประจำหรือทางมอเตอร์ไซค์รับจ้าง โกลัรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT หรือ APL โกลัถนนสายรอง

7.3 ด้านสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการ ได้แก่ โกลัโรงพยาบาล และโกลัแหล่งศาสนา

7.4 ด้านแหล่งงาน ได้แก่ โกลับริเวณอาคารสำนักงาน โกลัสถานศึกษา โกลับริเวณโซนอุตสาหกรรม และโกลัศูนย์ราชการ

ผลข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นในการคัดเลือกทำเลได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ได้ทำเลที่มีศักยภาพและมีความเหมาะสมต่อโครงการ

8 รายการอ้างอิง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55. (2543). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่มที่ 117 ตอนที่ 75 ก พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.

ชัชวาลย์ เรืองประพันธ์. (2539). *สถิติพื้นฐาน*. ขอนแก่น. โรงพิมพ์คลังนานาวิทยา.

เซาว์ เพ็ชรราช และจิรวรรณ ทรัพย์เจริญ. (2556). *มนุษย์กับสิ่งแวดล้อม*. สืบค้นจาก

http://human.uru.ac.th/Major_online/SOC/Eni_Home.htm.

ณัชนันท์ วัชรภรณ์. (2556). *แนวทางการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมสำหรับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม แต่ละประเภท*. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ณัฐภัต สิริชนนสกุล. (2560). *แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

พร็อพฮอลิค ดอทคอม. (2562). *ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า*. สืบค้นจาก <https://propholic.com/prop-now/ตลาดอพาร์ทเมนต์ให้เช่า/>

สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. (2552). *ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า*. กรุงเทพฯ. เจเอสที พับลิชชิ่ง.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (2561). *สรุปผลสำรวจภาวะการทำงานของประชากร*. สืบค้นจาก <http://www.nso.go.th/sites/2014>

วงศ์วิริศ ศิวฉิมนราสุข. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ชอยเพชเกษม 92*. ค้นคว้าอิสระพาณิชยศาสตรมหาบัณฑิต, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาลัยธรรมศาสตร์.

ศศิรัตน์ กลิ่นพันธ์และพงษ์ธนา วณิชย์กอบจินดา. (2552). *การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนธุรกิจอาคารชุดในเขตนนทบุรี*. ค้นคว้าอิสระสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ศราวุธ ทองเนื้อหา. (2557). *ความเหมาะสมทางทำเลในการเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ทางการค้าของจ.สุราษฎร์ธานี*. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, คณะวิทยาการจัดการ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุราษฎร์ธานี.

สุวดี คงสุข. (2557). *แบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สุธีกานต์ สถิตกุล. (2556). *รายด้วยอพาร์ทเมนต์*. กรุงเทพฯ. อักษรสัมพันธ์.

เอกพล วงศ์ภัทรกุล. (2558). *การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอพาร์ทเมนต์บนพื้นที่ห้วยขวาง*. ค้นคว้าอิสระพาณิชยศาสตรมหาบัณฑิต, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาลัยธรรมศาสตร์.

Likert, R (1932). *A technique for the measurement of attitudes*. *Archives of psychology*. Retrieved from https://legacy.voteview.com/pdf/Likert_1932.pdf.

Małgorzata Rymarzak. (2012). *Factors affecting the location of real estate*. *Journal of Corporate Real Estate*, 14, 214-225.

- Nastasi & Schensul (2005). *Contributions of qualitative research*, *Journal of School Psychology*. 43(3), 177-195.
- R. K. Singh. (2016). *Facility Location Selection Using Extent Fuzzy AHP*. *International Advanced Research Journal in Science, Engineering and Technology*. 3(2): 47-51
- Sabina Źróbek. (2015). *The influence of environmental factors on property in Poland*. *Journal of International Studies*, 8(3): 164-174



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายฐณภาพ หมั่นต่อม
วันเดือนปีเกิด	1 มิถุนายน พ.ศ. 2532
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2557: สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรังสิต ปีการศึกษา 2563 : วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ตำแหน่ง	Assistant Manager Sales & Marketing บริษัท เอรಾವัฒนา จำกัด
ผลงานทางวิชาการ	เกณฑ์ในการเลือกทำเลพัฒนาอะพาร์ตเมนต์ในเขต กรุงเทพมหานคร (Location Selection Criteria For Apartment Development In Bangkok) ในการ ประชุมวิชาการประจำปี 2563 BERAC2020, ในวันที่ 25 มิถุนายน 2563
ประสบการณ์ทำงาน	ปี พ.ศ. 2560 – ปัจจุบัน Assitant Manager บริษัท เอรಾವัฒนา จำกัด ปี พ.ศ. 2558 – ปี พ.ศ. 2559 Senior Sale Archit บริษัท แลนด์ไฮม์ (ประเทศไทย) จำกัด ปี พ.ศ. 2557 – ปี พ.ศ. 2558 Customer Service บริษัท ดี เอ็มเพอเรือเฮ้าส์ จำกัด