

การประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นสำหรับการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์
แนวราบ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

APPLICATION OF ANALYTIC HIERARCHY PROCESS FOR LOW-RISE REAL ESTATE
LOCATION SELECTION IN MUEANG DISTRICT, CHANTHABURI PROVINCE

ดนัยศักดิ์ หงษ์พันธุ์^{*1} จิราพร ระโหฐาน²
Danaisak Hongphan^{*1}, Jiraporn Rahothan²

^{*1} วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

² วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

^{*1} GRADUATE COLLEGE OF MANAGEMENT SRIPATUM UNIVERSITY AT CHONBURI

² GRADUATE COLLEGE OF MANAGEMENT SRIPATUM UNIVERSITY AT CHONBURI

* E-mail danaisakdaijis@gmail.com

บทคัดย่อ

การเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีความสำคัญ ผู้วิจัยได้ศึกษาและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น เก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญที่ประกอบธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ 5 โครงการ จำนวน 20 ท่าน

การศึกษพบว่าผู้เชี่ยวชาญจัดลำดับเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่สำคัญมีดังนี้ ด้านการเดินทาง เป็นเกณฑ์หลักที่สำคัญที่สุด มีเกณฑ์ย่อย การเข้าถึงได้หลายเส้นทาง อยู่ติดกับทางหลวงสายหลัก อยู่ติดกับทางหลวงสายรอง เกณฑ์หลักรองลงมา ด้านใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน มีเกณฑ์ย่อย ใกล้ห้างสรรพสินค้า ใกล้โรงพยาบาล และใกล้บริเวณตลาด เกณฑ์หลักลำดับต่อมา ด้านราคาที่ดิน มีเกณฑ์ย่อย ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน เป็นที่ดินที่ถูกพัฒนาแล้วบางส่วน เป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม เกณฑ์หลักลำดับต่อมา ด้านใกล้สถานศึกษา สาธารณะ มีเกณฑ์ย่อย ใกล้บริเวณจอดรถจักรยานรับจ้าง ใกล้บริเวณจอดรถรับจ้าง ใกล้บริเวณจอดรถทัวร์ เกณฑ์หลักลำดับต่อมาใกล้แหล่งงาน มีเกณฑ์ย่อย ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน ใกล้สถานศึกษา ใกล้ศูนย์บริการราชการ เกณฑ์หลักลำดับต่อมา ด้านกายภาพแปลงที่ดินตามผังเมือง มีเกณฑ์ย่อย ผังเมืองเขตสีเหลือง ผังเมืองเขตสีส้ม ผังเมืองเขตสีแดง เกณฑ์หลักที่สำคัญน้อยที่สุด ใกล้แหล่งท่องเที่ยว มีเกณฑ์ย่อย ใกล้ระบบนิเวศป่าภูเขา ใกล้ระบบนิเวศชายฝั่งทะเล ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์

คำสำคัญ: อสังหาริมทรัพย์แนวราบ; การเลือกที่ตั้ง; การวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

ABSTRACT

The selection of locations for low-rise real estate projects is crucial. The researcher studied and ranked the importance of factors affecting the choice of location for horizontal real estate projects by conducting a hierarchical analysis and collecting data from 20 experts involved in five low-rise real estate projects.

The study found that the experts ranked the main criteria and sub-criteria as follows: Transportation is the most important main criterion, with sub-criteria including multiple access routes, proximity to major highways, and proximity to secondary roads. The next main criterion is proximity to daily convenience facilities, with sub-criteria such as closeness to shopping malls, hospitals, and market areas. The subsequent main criterion is land price, with sub-criteria including selling prices lower than appraised values, partially developed land, and existing land. The next main criterion is proximity to public transportation, with sub-criteria including closeness to motorcycle taxi stands, Mazda taxi stands, and bus parking areas. Following that is proximity to job sources, with sub-criteria such as closeness to office buildings, educational institutions, and government service centers. The next main criterion is the physical characteristics of the land according to urban planning, with sub-criteria including yellow zone urban planning, orange zone urban planning, and red zone urban planning. The least important main criterion is proximity to tourist attractions, with sub-criteria including closeness to mountain ecosystems, coastal ecosystems, and historical tourist sites.

Keywords: Low-rise real estate; Location Selection; Application of Analytic Hierarchy Process

1. บทนำ

การพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในยุคประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจไทยกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญ การก่อรูปประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ได้เปิดประตูสู่ความเป็นไปได้ใหม่ ๆ ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมาการลงทุนในพื้นที่ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกที่ได้รับการกำหนดให้เป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) เพื่อยกระดับประเทศไทยให้เป็นประตูสู่การลงทุนและการค้าในเอเชียอย่างยั่งยืนและมีประสิทธิภาพในอนาคต โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นนโยบายที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยผ่านการสร้างโครงข่ายคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ในพื้นที่เป้าหมายทั้งสามจังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง โดยมีการขยายตัวของเมืองจันทร์บุรีเป็นผลพลอยได้จากโครงการนี้ จังหวัดจันทร์บุรีมีความพร้อมด้วยศักยภาพการผลิตและส่งออกผลไม้ที่มีคุณภาพ แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศชายฝั่ง และศูนย์การค้าอัญมณีและเครื่องประดับ ทำให้กลายเป็นที่น่าสนใจสำหรับผู้อยู่อาศัยใหม่ ข้อมูลจากการศึกษาเกี่ยวกับการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดจันทร์บุรีแสดงให้เห็นว่า จำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2564 ถึง 2566 มีการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินถึง 7, 7, และ 12 โครงการตามลำดับ [1] อย่างไรก็ตามการศึกษายังชี้ให้เห็นถึง

ช่องว่างทางวิชาการเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในอำเภอเมืองจันทบุรี การวิจัยในเรื่องนี้มีความสำคัญต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนและสามารถให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการวางแผนและตัดสินใจของนักลงทุนและผู้พัฒนาในอนาคตการศึกษานี้จึงมีความสำคัญในการสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจังหวัดจันทบุรีอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต่อไป

1.1 วิตุประสงค์การวิจัยมีด้วยกัน 2 ประการคือ

1.) เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือกสถานที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี โดยประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP)

2.) เพื่อวิเคราะห์และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกสถานที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เพื่อให้ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในอำเภอเมืองจันทบุรีตัดสินใจเลือกสถานที่พัฒนาได้เหมาะสม

1.2 ขอบเขตการศึกษามีด้วยกัน 3 ประการคือ

1.) ขอบเขตด้านพื้นที่ เลือกศึกษาเฉพาะโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่มีขนาดพื้นที่การพัฒนาดำดับที่ 1 ถึง 5 ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 (จัดสรรที่ดินขนาดเล็ก) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

2.) ขอบเขตด้านทฤษฎีที่ใช้ประกอบการเลือกสถานที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในเขตอำเภอเมืองจันทบุรี โดยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP)

3.) ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล งานวิจัยนี้จะเก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจด้านการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ต่ำกว่าการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล ความคิดเห็น จำนวน 5 โครงการ และข้อมูลจากแบบสอบถามจำนวน 20 ท่าน

1.3 วิธีดำเนินการวิจัยมีด้วยกัน 3 ประการคือ

1) สรุปรวปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี จากการศึกษาวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

2) พิจารณาหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาวิเคราะห์หาเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และสร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม

3) สรุปรวเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกแบบจำลองและระดับความสำคัญของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่ใช้ในการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยการใช้ข้อมูลจากแบบสอบถามในการเปรียบเทียบความสำคัญของแต่ละปัจจัยในแต่ละเกณฑ์การตัดสินใจจากผู้เชี่ยวชาญที่ประกอบธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อนำข้อมูลมาคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยโดยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น AHP (Saaty, T.L. (1980). "The Analytic Hierarchy", Mc Grow-Hill, New York.)

2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 เป้าหมายการพัฒนาจังหวัดจันทบุรี 20 ปี (พ.ศ.2566-2585) ฉบับปรับปรุง

ช่วงปี พ.ศ. 2561-2565 จังหวัดจันทบุรีได้กำหนดวิสัยทัศน์ “จันทบุรีเมืองเกษตรปลอดภัย เศรษฐกิจมูลค่าสูง สังคมมีสุขบนวิถีพอเพียง” เพื่อพัฒนาศักยภาพของจังหวัดในประเด็น 1) แหล่งผลิตอาหาร และผลไม้เพื่อ

การส่งออก 2) ศูนย์กลางการค้าการลงทุนชายแดน แหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพได้มาตรฐานสากล ศูนย์กลางธุรกิจอัญมณีที่มีชื่อเสียง 3) ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีได้รับบริการสาธารณสุขที่ได้มาตรฐาน และ ส่งเสริมให้มีการเรียนรู้ตลอดช่วงชีวิตและ 4) ทรัพยากรธรรมชาติได้รับการฟื้นฟูและบริหารจัดการอย่างสมดุล และยั่งยืน

2.2 การเติบโตของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดจันทบุรี

จันทบุรี เป็นจังหวัดใหม่ที่มีศักยภาพของการเติบโต ด้านเศรษฐกิจ การเกษตร และการท่องเที่ยว ถูกยกให้เป็นเมืองรอง ที่สำคัญของภาคตะวันออก ยังถูกขนานนาม “เมืองแห่งพลอย เมืองแห่งผลไม้” และยังเป็นที่ตั้งของโครงการมิกซ์ยูสใหญ่ที่สุดของภาคนี้ นอกจากนี้จันทบุรียังเชื่อมต่อกับเขตพื้นที่เศรษฐกิจ EEC (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) และยังสามารถเดินทางจากกรุงเทพฯ ใช้เวลาเพียง 3-4 ชั่วโมง ทำให้จันทบุรี เป็นจังหวัดท่องเที่ยวเมืองรองยอดนิยม โดดเด่นทั้งภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมอัญมณี ขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในจังหวัดโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจึงส่งผลให้คนในพื้นที่มีศักยภาพจับจ่ายใช้สอยเกิดความต้องการสินค้าที่ตอบสนองด้านปัจจัย 4 โดยเฉพาะความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของคนในพื้นที่ ที่ต้องการขยายครอบครัว ทำให้เกิดโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบครอบคลุมกระจายทุกพื้นที่หมุนความต้องการภายในจังหวัด

2.3 นิยามของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ คือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีสิ่งก่อสร้างตั้งอยู่บนที่ดิน ที่ได้รับการจัดสรร และมีเจ้าบ้านหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียวในที่ดินนั้น มี 4 ประเภทดังนี้

1. บ้านเดี่ยว
2. บ้านแฝด
3. ทาวน์เฮาส์หรือทาวน์โฮม (บ้านแถว)
4. อาคารพาณิชย์

2.4 แนวคิดและทฤษฎีกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (saaty,1980)

กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) ถือเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการตัดสินใจที่ซับซ้อนและได้รับความนิยมน้อยแพร่หลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการวิเคราะห์และวินิจฉัยเหตุผลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจที่ต้องพิจารณาหลายปัจจัย ซึ่ง AHP ถูกคิดค้นขึ้นโดยศาสตราจารย์ Thomas Saaty ในปลายปีทศวรรษที่ 1970 จากมหาวิทยาลัยเยล ประเทศสหรัฐอเมริกา

2.4.1 ขั้นตอนของกระบวนการตัดสินใจ

1. กำหนดเป้าหมายของการตัดสินใจ รวมถึงเกณฑ์ปัจจัยหลักและย่อยที่ ส่งผลต่อเป้าหมายหรือการตัดสินใจนั้น

2. เปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัจจัยแบบเป็นคู่โดยการสร้างตาราง เมตริกซ์เปรียบเทียบปัจจัยทั้งหมดที่ใช้ในการตัดสินใจ เปรียบเทียบทีละคู่

3. คำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ประเมินการตัดสินใจ

4. ตรวจสอบความสอดคล้องของข้อมูล โดย งานวิจัยนี้กำหนดให้

$CR \leq 0.10$ ข้อมูลมีความสอดคล้อง สามารถยอมรับได้

$CR > 0.10$ ข้อมูลไม่มีความสอดคล้องและไม่สามารถยอมรับได้

CR คือ ค่าสัดส่วนความสอดคล้องกัน

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ฉัตรชนก ธรรมชาติ กล่าวถึง การพัฒนารูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้ง โครงการหมู่บ้านจัดสรร พบว่าการเลือกทำเลที่ตั้งจะต้องพิจารณาจากมุมมองหลายมิติ ต้องมีองค์ความรู้ที่ครอบคลุมเกี่ยวกับหลักการและทฤษฎีที่สอดคล้อง เพื่อทำความเข้าใจปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเล ในขณะเดียวกัน ต้องคำนึงถึงความแตกต่างของ

บริษัทในแต่ละพื้นที่ เช่น ประเภทของตลาด หรือข้อมูลประชากรในพื้นที่ ซึ่งจะส่งผลต่อความสามารถในการเข้าถึงลูกค้าและแหล่งทรัพยากรจากการวิเคราะห์องค์ประกอบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร พบว่ามีองค์ประกอบหลักจำนวน 5 ประการ โดยในแต่ละองค์ประกอบจะประกอบด้วยตัวแปรที่แตกต่างกันออกไป เช่น องค์ประกอบแรกมีจำนวน 20 ตัวแปร องค์ประกอบที่สองประกอบด้วย 8 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 3 มี 4 ตัวแปร ในขณะที่องค์ประกอบที่ 4 และ 5 คือ 3 ตัวแปรต่อองค์ประกอบโดยองค์ประกอบเหล่านี้ไม่เพียงแต่แสดงให้เห็นถึงการเลือกทำเลที่ตั้งที่มีประสิทธิภาพ แต่ยังสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการพัฒนากลยุทธ์ในการทำธุรกิจต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ การปรับใช้หลักการเหล่านี้จะช่วยให้การวางแผนและดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดในบริษัทที่แตกต่างกัน [2]

ภัทรชนน อัครวัฒน์สุนทร กล่าวถึง การวัดค่าปัจจัยความสำเร็จของโครงการก่อสร้าง ประเภทอาคารพักอาศัยแนวราบ พบว่าจากการวิเคราะห์พบว่าโครงการ B มีคะแนนความสำเร็จสูงที่สุด ด้วยปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมและกระบวนการทำงานที่ดีกว่าโครงการอื่น ในขณะที่โครงการ A และ C มีความสำเร็จใกล้เคียงกัน แต่ต่างกัน在于ปัจจัยของสภาพแวดล้อมและกระบวนการ ทำให้แสดงให้เห็นว่าแม้คะแนนความสำเร็จอาจใกล้เคียงกัน แต่ความสำเร็จในด้านต่าง ๆ อาจไม่เหมือนกันในแต่ละโครงการนอกจากนี้ ผลการวิจัยยังชี้ให้เห็นถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้าง โดยได้จัดอันดับปัจจัยที่มีน้ำหนักมากที่สุด 10 อันดับ ซึ่งรวมถึงการวางแผนการควบคุมความปลอดภัยและปัจจัยด้านเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งการพิจารณาแก้ไขปัจจัยเหล่านี้จะสามารถช่วยเพิ่มโอกาสในการประสบความสำเร็จในโครงการสุดท้าย ปัจจัยในการประเมินโครงการหลังการก่อสร้าง ก็มีค่าสำคัญที่ต้องพิจารณา เช่น คุณภาพ ความพึงพอใจ และต้นทุน ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นสิ่งที่ส่งผลต่อความสำเร็จในระยะยาวของโครงการก่อสร้างด้วยเหตุนี้ การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้างจึงเป็นเครื่องมือที่มีคุณค่าในการปรับปรุงการดำเนินโครงการและการตัดสินใจในขั้นตอนต่าง ๆ ของการทำงานในอนาคต [3]

3. วิธีการวิจัย

วิธีดำเนินการศึกษาวิจัยปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมืองจังหวัดจันทบุรี โดยการประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อใช้ในแบบจำลอง AHP ทั้งนี้หลักเกณฑ์ดังกล่าวเกิดจากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและอ้างอิงจากผู้เชี่ยวชาญในพื้นที่จังหวัดจันทบุรี

3.1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย ดังขั้นตอนต่อไปนี้

1) กำหนดปัญหาและขอบเขต ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมืองจังหวัดจันทบุรี โดยการใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น AHP (Analytical Hierarchy Process) และกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมืองจังหวัดจันทบุรี

2) ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อหาข้อมูลเชิงวิชาการในการทำการวิจัย จัดทำแบบสอบถาม เพื่อหาลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมืองจังหวัดจันทบุรี

3) ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาสามารถนำมารวบรวมและแจกแจงหัวข้อปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบโดยการสังเคราะห์จากการทบทวนวรรณกรรม คัดเลือกเกณฑ์จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและผู้เชี่ยวชาญในพื้นที่จริง ประยุกต์ใช้วิธี AHP เพื่อให้ได้สถานที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบที่เหมาะสม

4) นำปัจจัยที่ระบุได้แล้วมา จัดทำแบบสอบถามและส่งแบบสอบถามให้ผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี 5 โครงการ จำนวน 20 ท่าน ติดตามผล และเก็บรวบรวมข้อมูล

5) นำข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์มาวิเคราะห์ลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัย โดยเปรียบเทียบความแตกต่างในการให้ลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยของโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) โปรแกรม Expert Choice

6) สรุปผลการศึกษาและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย จัดทำรายงาน

7) เพื่อให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ทราบถึงปัจจัยที่เหมาะสมในการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ [4]
การกำหนดเกณฑ์การตัดสินใจหลักและเกณฑ์การตัดสินใจย่อย

เกณฑ์ที่ 1 การเดินทาง มีเกณฑ์ย่อย 1.1 อยู่ติดกับทางหลวงสายหลัก 1.2 อยู่ติดกับทางหลวงสายรอง 1.3 การเข้าถึงได้หลายเส้นทาง

เกณฑ์ที่ 2 ราคาที่ดิน มีเกณฑ์ย่อย 2.1 ราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน 2.2 เป็นที่ดินที่ถูกพัฒนาแล้วบางส่วน 2.3 เป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม

เกณฑ์ที่ 3 ใกล้แหล่งท่องเที่ยว มีเกณฑ์ย่อย 3.1 ใกล้ระบบนิเวศป่าภูเขา 3.2 ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ 3.3 ใกล้ระบบนิเวศชายฝั่งทะเล

เกณฑ์ที่ 4 ใกล้สถานีนขนส่งสาธารณะ มีเกณฑ์ย่อย 4.1 ใกล้บริเวณจตุรมาสตำรวจ 4.2 ใกล้บริเวณจตุรจักรยานยนต์รับจ้าง 4.3 ใกล้บริเวณจตุรรถทัวร์

เกณฑ์ที่ 5 ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน มีเกณฑ์ย่อย 5.1 ใกล้บริเวณตลาด 5.2 ใกล้โรงพยาบาล 5.3 ใกล้ห้างสรรพสินค้า

เกณฑ์ที่ 6 ใกล้แหล่งงาน มีเกณฑ์ย่อย 6.1 ใกล้สถานศึกษา 6.2 ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน 6.3 ใกล้ศูนย์บริการราชการ

เกณฑ์ที่ 7 สภาพภาพแปลงที่ดินตามผังเมือง มีเกณฑ์ย่อย 7.1 ผังเมืองเขตสีเหลือง 7.2 ผังเมืองเขตสีส้ม 7.3 ผังเมืองเขตสีแดง

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ผู้ทำการศึกษา ได้คัดเลือกโปรแกรมที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลชื่อ Expert Choice ในการวิเคราะห์ข้อมูล จากการตัดสินใจจากข้อมูลที่ได้ การใช้แบบสอบถามกับกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ เพื่อวิเคราะห์หาค่าน้ำหนักของปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

4. ผลการวิจัย

ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลัก ผลการวิเคราะห์ในลำดับที่สองที่ได้จากการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม Expert Choice แสดงให้เห็นว่า ค่าน้ำหนักของเกณฑ์หลักที่มีผลการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี ในการทำแบบสอบถามของผู้เชี่ยวชาญจำนวน 20 ท่าน จากการวิเคราะห์โดยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) โดยคำนวณจากโปรแกรม Expert Choice พบว่า การเดินทาง เป็นเกณฑ์หลักที่สำคัญที่สุด (21.60%) เกณฑ์หลักที่สำคัญรองลงมาคือใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน (16.48%) ราคาที่ดิน (14.86%) ใกล้สถานขนส่งสาธารณะ (13.37%) ใกล้แหล่งงาน (12.38%) ภายภาพที่ดินตามแปลงผังเมือง (11.17%) และเกณฑ์หลักที่สำคัญน้อยที่สุดคือ ใกล้แหล่งท่องเที่ยว (10.07%) โดยมีค่าอัตราส่วนความไม่สอดคล้อง (CR) เท่ากับ 0.07 และค่าที่ได้ไม่เกิน 0.10

ตารางที่ 1 ค่าน้ำหนักของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยโดยมีค่าอัตราส่วนความไม่สอดคล้อง (CR) เท่ากับ 0.05 และค่าที่ได้ไม่เกิน 0.10

การเดินทาง (21.60%)	ราคาที่ดิน (14.86%)	ใกล้แหล่ง ท่องเที่ยว (10.07%)	ใกล้สถานขนส่ง สาธารณะ (13.37%)	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ในชีวิตประจำวัน (16.48%)	ใกล้แหล่ง งาน (12.39%)	ภายภาพ แปลงที่ดิน ตามผังเมือง (11.17%)
อยู่ติดกับ ทางหลวง สายหลัก (36%)	ราคาซื้อขาย ต่ำกว่าราคา ประเมิน (36%)	ใกล้ระบบ นิเวศป่าภูเขา (42%)	ใกล้บริเวณจุด รถมาสด้า รับจ้าง (37%)	ใกล้บริเวณตลาด (28%)	ใกล้ สถานศึกษา (29%)	ผังเมืองเขต สีเหลือง (37%)
อยู่ติดกับ ทางหลวง สายรอง (26%)	เป็นที่ดินที่ ถูกพัฒนา แล้วบางส่วน (34%)	ใกล้แหล่ง ท่องเที่ยวเชิง ประวัติศาสตร์ (27%)	ใกล้บริเวณจุด รถจักรยานยนต์ รับจ้าง (40%)	ใกล้โรงพยาบาล (33%)	ใกล้บริเวณ อาคาร สำนักงาน (45%)	ผังเมืองเขต สีส้ม (36%)
การเข้าถึงได้ หลาย เส้นทาง (38%)	เป็นที่ดินที่มี อยู่เดิม (28%)	ใกล้ระบบ นิเวศชายฝั่ง ทะเล (31%)	ใกล้บริเวณจุด รถทัวร์ (23%)	ใกล้ ห้างสรรพสินค้า (39%)	ใกล้ ศูนย์บริการ ราชการ (26%)	ผังเมืองเขต สีแดง (27%)

5. อภิปรายผลและข้อเสนอแนะการวิจัย

5.1 สรุปผลการวิจัย

ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี เมื่อพิจารณาผ่านกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process: AHP) สามารถเรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 2

ตารางที่ 2 คำนวณน้ำหนักของเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่จัดลำดับความสำคัญจากมากที่สุดไปน้อยที่สุด

เกณฑ์หลัก	เกณฑ์ย่อย		
1.เกณฑ์การเดินทาง (21.60%)	1.เกณฑ์การเข้าถึงได้ หลายเส้นทาง (38%)	2.เกณฑ์อยู่ติดกับทางหลวง สายหลัก (36%)	3.เกณฑ์อยู่ติดกับทาง หลวงสายรอง (26%)
2.เกณฑ์ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ในชีวิตประจำวัน(16.48%)	1.เกณฑ์ใกล้ ห้างสรรพสินค้า (39%)	2.เกณฑ์ใกล้โรงพยาบาล (33%)	3.เกณฑ์ใกล้บริเวณ ตลาด (28%)
เกณฑ์หลัก(ต่อ)	เกณฑ์ย่อย(ต่อ)		
3.เกณฑ์ราคาที่ดิน (14.86%)	1.เกณฑ์ราคาซื้อขายต่ำ กว่าราคาประเมิน (36%)	2.เกณฑ์เป็นที่ดินที่ถูกพัฒนา แล้วบางส่วน (34%)	3.เกณฑ์เป็นที่ดินที่มี อยู่เดิม (28%)
4.เกณฑ์ใกล้สถานขนส่งสาธารณะ (13.37%)	1.เกณฑ์ใกล้บริเวณจอด รถจักรยานยนต์รับจ้าง (40%)	2.เกณฑ์ใกล้บริเวณจอดรถ มาสด้ารับจ้าง (37%)	3.เกณฑ์ใกล้บริเวณ จอดรถทัวร์ (23%)
5.เกณฑ์ใกล้แหล่งงาน (12.39%)	1.เกณฑ์ใกล้บริเวณ อาคารสำนักงาน (45%)	2.เกณฑ์ใกล้สถานศึกษา (29%)	3.เกณฑ์ใกล้ ศูนย์บริการราชการ (26%)
6.ด้านกายภาพแปลงที่ดินตามผัง เมือง (11.17%)	1.เกณฑ์ผังเมืองเขตสี เหลือง(37%)	2.เกณฑ์ผังเมืองเขตสีส้ม (36%)	3.ผังเมืองเขตสีแดง (27%)
7.ด้านใกล้แหล่งท่องเที่ยว (10.07%)	1.เกณฑ์ใกล้ระบบนิเวศ ป่าภูเขา (42%)	2.เกณฑ์ใกล้ระบบนิเวศ ชายฝั่งทะเล (31%)	3.เกณฑ์ใกล้แหล่ง ท่องเที่ยวเชิง ประวัติศาสตร์ (27%)

5.2 ข้อเสนอแนะ

- งานวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ใช้กลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 20 ท่าน สำหรับผู้ต้องการทำวิจัยท่านอื่น อาจพิจารณาเพิ่มจำนวนผู้ตอบ ให้สอดคล้องกับบริบทพื้นที่นั้นๆเพื่อให้ได้รายละเอียดและความหลากหลายของข้อมูลมากขึ้น
- เนื่องจากผู้วิจัยได้ใช้ค่าเฉลี่ยในการประเมินน้ำหนักจากผู้ตอบ แบบสอบถามเท่ากันทุกท่าน สำหรับผู้ที่ต้องการทำงานวิจัยท่านอื่นจึงอาจพิจารณาเพิ่มจำนวนผู้เชี่ยวชาญในฝ่ายงานอื่นๆที่มีความรู้ในโครงการฯ จะทำให้งานวิจัยมีรายละเอียดและมีความน่าเชื่อถือ มากขึ้น

6. เอกสารอ้างอิง

- [1] สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจันทบุรี./รายนามผู้ที่มาขอยื่นจดจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535./2567.
- [2] ฉัตรชนก ธรรมชาติ./การพัฒนาแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร./บทความจากสยามวิชาการ./2564./ปีที่22 (ฉบับที่38),9-22

- [3] ภัทร์ชนน อัครวัฒน์สุนทร./การวัดค่าปัจจัยความสำเร็จของโครงการก่อสร้างประเภทอาคารพักอาศัยแนวราบ./วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาสิ่งทอสิ่งหัตถ์/คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,/2560.
- [4] ณัฐภัสสร สิริชนนทสกุล./แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร./วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต./คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,/2560.