หัวข้อวิทยานิพนธ์	การประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นสำหรับการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตอำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี
คำสำคัญ	อสังหาริมทรัพย์แนวราบ/การเลือกที่ตั้ง/การวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น
ชื่อนักศึกษา	ดนัยศักดิ์ หงส์พันธุ์
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิราพร ระโหฐาน
ระดับการศึกษา	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
คณะ	วิทยาลัยบัณฑิตศึกษาด้านการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2567

บทคัดย่อ

การเลือกที่ตั้งโครงการสังหาริมทรัพย์แนวราบมีความสำคัญ ผู้วิจัยได้ศึกษาและจัดลำดับความสำคัญปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ โดยการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น เก็บข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญที่ประกอบธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ 5 โครงการ จำนวน 20 ท่าน

การศึกษาพบว่าผู้เชี่ยวชาญจัดลำดับเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยที่สำคัญมีดังนี้ ด้านการเดินทาง ร้อยละ 21.70 เป็นเกณฑ์หลักที่สำคัญที่สุดมีเกณฑ์ย่อยการเข้าถึงได้หลายเส้นทาง ร้อยละ 38.10 อยู่ติดกับทางหลวงสายหลัก ร้อยละ 36.10 อยู่ติดกับทางหลวงสายรอง ร้อยละ 25.80 เกณฑ์หลักรองลงมา ด้านใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ร้อยละ 16.40 มีเกณฑ์ย่อยใกล้ห้างสรรพสินค้า ร้อยละ 39.40 ใกล้โรงพยาบาล ร้อยละ 32.60 และใกล้บริเวณตลาดร้อยละ 28.10 เกณฑ์หลักลำดับต่อมา ด้านราคาที่ดิน ร้อยละ 14.90 มีเกณฑ์ย่อยราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน ร้อยละ 35.70 เป็นที่ดินที่ถูกพัฒนาแล้วบางส่วน ร้อยละ 34.20 เป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม ร้อยละ 30.20 เกณฑ์หลักลำดับต่อมา ด้านใกล้สถาณีขนส่งสาธารณะ ร้อยละ 13.40 มีเกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณจอดรถจักรยายนต์รับจ้าง ร้อยละ 40.30 ใกล้บริเวณจอดรถมาสด้ารับจ้าง ร้อยละ 36.70 ใกล้บริเวณจอดรถทัวร์ ร้อยละ 23.10 เกณฑ์หลักลำดับต่อมาใกล้แหล่งงาน ร้อยละ 12.40 มีเกณฑ์ย่อยใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน ร้อยละ 45.10 ใกล้สถานศึกษา ร้อยละ 29.40 ใกล้ศูนย์บริการราชการ ร้อยละ 25.60 เกณฑ์หลักลำดับต่อมา ด้านกายภาพแปลงที่ดินตามผังเมือง ร้อยละ 11.00 มีเกณฑ์ย่อย ผังเมืองเขตสีเหลือง ร้อยละ 37.10 ผังเมืองเขตสีส้ม ร้อยละ 35.60 ผังเมืองเขตสีแดง ร้อยละ 26.40 เกณฑ์หลักที่สำคัญน้อยที่สุด ใกล้แหล่งท่องเที่ยว ร้อยละ 10.10 มีเกณฑ์ย่อยใกล้ระบบนิเวศป่า

SPU CHONBURI

ภูเขา ร้อยละ 42.30 ใกล้ระบบนิเวศชายฝั่งทะเล ร้อยละ 31.30 ใกล้แหล่งท่องเที่ยวเชิงประวัติศาสตร์ ร้อยละ 26.80

SPU CHONBURI

Thesis Title	Application of Analytic Hierarchy Process for Low-Rise Real Estate Location Selection in Mueang District, Chanthaburi Province
Keywords	Low-Rise Real Estate/Location Selection/Application of Analytic Hierarchy Process
Student	Danaisak Hongphan
Thesis Advisor	Assistant Professor Dr.Jiraporn Rahothan
Level of Study	Master of Business Administration
Faculty	Graduate College of Management, Sripatum University at Chonburi
Year	2024

ABSTRACT

The selection of the location for low-rise real estate projects is crucial. The researcher studied and prioritized the factors influencing the location choice for low-rise real estate developments by employing hierarchical analysis, gathering data from 20 experts involved in 5 low-rise real estate projects.

The study found that the experts ranked the main criteria and sub-criteria as follows: transportation (21.70%) emerged as the most significant main criterion, with the sub-criteria including accessibility via multiple routes (38.10%), proximity to major highways (36.10%), and proximity to secondary highways (25.80%). The next main criterion was proximity to daily convenience facilities (16.40%), with sub-criteria including closeness to shopping centers (39.40%), hospitals (32.60%), and market areas (28.10%). The subsequent main criterion was land price (14.90%), with sub-criteria including sales prices lower than appraised values (35.70%), partially developed land (34.20%), and pre-existing land (30.20%). The next main criterion was proximity to public transportation (13.40%), with sub-criteria including closeness to motorcycle taxi stands (40.30%), Mazda taxi stands (36.70%), and bus terminals (23.10%). Following that was proximity to employment sources (12.40%), with sub-criteria like nearby office buildings (45.10%), educational institutions (29.40%), and government service centers (25.60%). The next main criterion was the physical characteristics of the land according to zoning plans (11.00%), with

SPU CHONBURI

sub-criteria including areas designated as yellow zones (37.10%), orange zones (35.60%), and red zones (26.40%). The least important main criterion was proximity to tourist attractions (10.10%), with sub-criteria comprising closeness to mountain ecosystems (42.30%), coastal ecosystems (31.30%), and historical tourist sites (26.80%).

SPU CHONBURI