

ปัจจัยที่ใช้ในการวางแผนองค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการเลือกทำเลที่ตั้ง หมู่บ้านจัดสรรยุคใหม่

THE FACTORS USED IN REAL ESTATE ORGANIZATION PLANNING FOR SITE SELECTION OF NEW HOUSING PROJECTS

รุ่งอาทิตย์ บุชาอินทร์¹ และกฤษฎ จรินทร์²
Rungathit Buchain¹ and Krit Jarinto²

^{1,2}วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

^{1,2}Graduate School of Commerce, Burapha University

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ที่ใช้ในการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร 2) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรขององค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้ให้ข้อมูลหลักจำนวน 19 คน ประกอบด้วยผู้บริหารองค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และผู้เชี่ยวชาญด้านภูมิสารสนเทศ และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมวิเคราะห์เชิงคุณภาพ จากผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยหลักที่ผู้ประกอบการใช้ในการเลือกทำเลเพื่อการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีปัจจัยทั้ง 6 ด้าน เรียงลำดับจากมากที่สดุดังนี้ 1) ด้านการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก โดยจะพิจารณาจากการเข้าถึงศูนย์การค้า ตลาด โรงเรียน และโรงพยาบาล 2) ด้านการเข้าถึงการเดินทาง จะพิจารณาจากระยะห่างจากถนน 3) ด้านการเข้าถึงแหล่งงาน จะพิจารณาจากการเข้าถึงแหล่งอุตสาหกรรม และแหล่งท่องเที่ยว 4) ด้านภัยพิบัติและอาชญากรรม จะพิจารณาจากการเกิดน้ำท่วมซ้ำซาก และความหนาแน่นของชุมชน 5) แผนพัฒนาเมือง จะพิจารณาจากการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง 6) ด้านปัจจัยทางภูมิศาสตร์ จะพิจารณาจากความสูงต่ำของพื้นที่และทิศทางลม

คำสำคัญ: การวางแผน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การเลือกทำเลที่ตั้ง

Abstract

The article had objectives 1) to study factors used to analyze the spatial location of the housing projects, 2) to use the results of the study as a guideline to plan for the selection of the location of the housing project of real estate organizations. The study was a qualitative research in which the researcher collected the data by using in-depth interview. There were 19 main

informants consisting of the executives of the real estate organizations and the experts in Geo-informatics. The collected data were analyzed through the qualitative analysis program. The findings revealed that there were 6 main factors that the entrepreneurs used for selecting the locations. They were 1) the access to the facilities which was determined by whether it was close to a shopping center, a market, a school or a hospital; 2) the access to transportation which was determined by the distance from the roads; 3) the access to the job source which was determined by whether it was close to industry sources or attraction spots; 4) Disaster and crime which was judged from the flooded area or the density of the community; 5) City Development Plan which was determined by land-use planning laws, and 6) the geographic factor which was determined by the height of the area and the wind direction.

Keywords: planning, real estate business, the selection of the location

บทนำ

การวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรถือเป็นกระบวนการที่สำคัญที่นำไปสู่การบริหารจัดการองค์การให้ประสบความสำเร็จ และถือเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจในตลาดก่อนที่จะมีการดำเนินการในขั้นตอนอื่นๆ โดยเฉพาะการเลือกทำเลที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต ประกอบกับการมีรูปแบบการบริหารจัดการที่สอดคล้องและตอบสนองกับกลุ่มเป้าหมาย และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ปัจจุบันวิธีการสำรวจด้านการเลือกทำเลขององค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้กันอยู่ ยังต้องอาศัยกำลังคนในการสำรวจในพื้นที่ต่างๆ เพื่อนำข้อมูลมาประกอบการตัดสินใจ และวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าและสิ้นเปลืองกำลังคนที่จะต้องใช้ในขั้นตอนนี้ โดยผู้วิจัยได้เห็นความสำคัญของกระบวนการวางแผนในการเลือกทำเล จึงทำการศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ซึ่งจะนำไปสู่กระบวนการวิเคราะห์การวางแผนการเลือกทำเลโดยใช้เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ในการหาทำเลที่เหมาะสมในการสร้างหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นการศึกษาลักษณะการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้ง จึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการดำเนินธุรกิจ

ขององค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่จะช่วยให้การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างตรงกลุ่มเป้าหมาย และใช้เป็นข้อมูลสำหรับการวางแผนการเลือกทำเลที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยเชิงพื้นที่ที่ใช้ในการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร ขององค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดทฤษฎีการวางแผน (Planning)

ความหมายของการวางแผน การวางแผนเป็นขั้นตอนแรกสุดของหน้าที่การจัดการ เป็นกระบวนการพื้นฐานในการกำหนดเป้าหมาย และจัดวางวิธีการเพื่อดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย คำกล่าวที่ว่า “ความสำเร็จของงานมาจากการวางแผนที่ดี” หรือ “การวางแผนที่ดีเท่ากับทำงานสำเร็จไปแล้วครึ่งหนึ่ง” (ตุลา มหาพสุธานนท์, 2554: 107) ซึ่งการวางแผนจัดอยู่ในขั้นตอนแรกของกระบวนการจัดการ จะเกี่ยวข้องกับการกำหนดเป้าหมาย

และการตัดสินใจว่าทำอะไรเพื่อบรรลุเป้าหมาย การวางแผนจะช่วยให้การตรวจสอบความก้าวหน้าความร่วมมือในกิจกรรมการคาดการณ์ล่วงหน้า และการจัดการกับความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้น โดยวิเคราะห์ดูว่าสถานการณ์ที่เกิดขึ้นมีผลกระทบกับองค์การด้านใดบ้าง และควรได้ตอบสนองสถานการณ์นั้นอย่างไร ซึ่งแต่ละองค์การมักจะมีการตอบรับกับสภาวะความไม่แน่นอนในวิธีที่แตกต่างกันไป (Kinicki & Williams, 2009: 89)

โดยสรุป การวางแผนเป็นขั้นตอนแรกของการจัดการองค์การโดยเป็นขั้นตอนของการกำหนดนโยบาย แผนงานในระดับต่างๆ รวมถึงการกำหนดทิศทาง หรือเป้าหมายขององค์การที่นำไปสู่ขั้นของการปฏิบัติงานและ กิจกรรมที่จะทำให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ ซึ่งผู้วิจัยได้นำแนวคิดด้านการวางแผนมาประยุกต์ใช้กับองค์การธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ด้านการเลือกทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร โดยนำปัจจัยเชิงพื้นที่มาวิเคราะห์ในการเลือกพื้นที่ ซึ่งจะช่วยให้้องค์การสามารถดำเนินโครงการบนทำเลที่เหมาะสมตอบสนองความต้องการของลูกค้า

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากการสังเคราะห์เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งได้ดังนี้ 1) ใกล้เขตใจกลางเมือง (Central Business District) หรือ CBD ซึ่งจากงานวิจัยของ Wu, Zhang & Dong (2013: 6-24) ที่ได้ทำการศึกษาการวัดความสัมพันธ์ของผลกระทบต่อลักษณะเฉพาะของทำเลที่ตั้งกับลักษณะเฉพาะส่วนบุคคลในการกำหนดทำเลทางเลือกเพื่อการอยู่อาศัยของภาคครัวเรือน ผลที่พบคือ ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ ความสามารถในการเข้าถึงสินค้าหรือบริการ 2) การเข้าถึงการเดินทาง (Transportation) บทบาทของการคมนาคมขนส่งมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนในเขตเมือง (Weisbrod, Ben-Akiva & Lerman, 2007: 1-14) โดยพื้นที่เมืองส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ที่มีความเหมาะสมต่อการขยายตัว

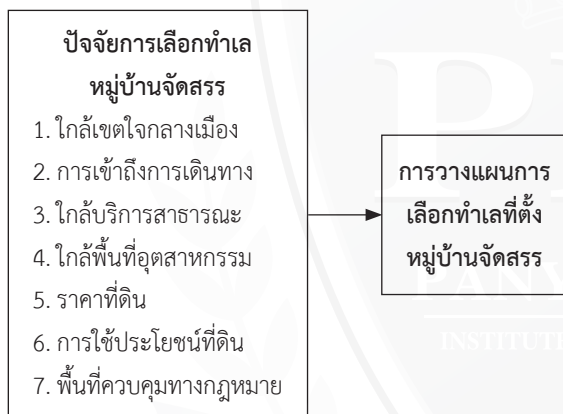
ของเมือง ซึ่งจะอยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมสายหลัก และสายรอง 3) ใกล้บริการสาธารณะ (Public Service) ปัจจัยที่สำคัญของการเลือกที่อยู่อาศัย คือ การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โครงสร้างพื้นฐาน โรงพยาบาล โรงเรียน ธนาคาร สถานีตำรวจ สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ เป็นต้น (Frenkel, Bendit & Kaplan, 2013: 33-41) 4) ใกล้พื้นที่อุตสาหกรรม (Industry Area) ความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ระหว่างโซนที่อยู่อาศัย และโซนสถานที่ทำงาน ได้แก่ ย่านอุตสาหกรรมจะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลในการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยลดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงได้ (Ibeas et al., 2013: 110-122) 5) ราคาที่ดิน (Land Price) การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องคำนึงถึงต้นทุนในการดำเนินงาน ซึ่งการเลือกทำเลที่มีราคาที่ดินต่ำจะช่วยให้ลดต้นทุนในการดำเนินงานลงได้ (Hadavandi et al., 2010: 70-83) 6) การใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use) ลักษณะของการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกันจะเป็นตัวแปรหลักที่มีผลต่อการตัดสินใจ และเป็นทางเลือกของแบบจำลองการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย (Guo & Bhat, 2007: 31-45) 7) พื้นที่ควบคุมทางกฎหมาย (Non-legal areas controlled) การเลือกทำเลในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยควรอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ถูกควบคุมหรือมีเงื่อนไขในการก่อสร้าง (อนุชา กุลวิสุทธิ, 2556: 327)

แนวคิดทฤษฎีด้านภูมิสารสนเทศศาสตร์ (Geo-Informatics)

ภูมิสารสนเทศศาสตร์ คือ ศาสตร์ที่เน้นการบูรณาการเทคโนโลยีทางด้านการสำรวจ ด้านการทำแผนที่ และการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ ข้อมูลเชิงบรรยายเข้าด้วยกัน เพื่อศึกษาเกี่ยวกับปรากฏการณ์ทางด้านพื้นที่ที่เกิดขึ้นบนโลก ประกอบด้วย ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) การรับรู้ระยะไกล (RS) และระบบกำหนดตำแหน่งบนโลกด้วยดาวเทียม (GPS) เทคโนโลยีทั้งสามประเภทนี้มี

ลักษณะการทำงานที่เป็นอิสระต่อกัน หรือสามารถนำมาเชื่อมโยงร่วมกันได้ส่งผลทำให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในด้านต่างๆ ได้ เช่น ในกิจการทหาร การจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การจัดการภัยพิบัติ การวางผังเมืองและชุมชน หรือแม้แต่ในเชิงธุรกิจก็ได้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาประยุกต์ และใช้ประกอบการวางแผน การตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ (สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ, 2554: 1)

จากการทบทวนวรรณกรรมผู้วิจัยสามารถสร้างกรอบแนวคิดในการวิจัยได้ดังนี้



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

วิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้ผู้วิจัยใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพโดยมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัยดังนี้ 1) การเลือกผู้ให้ข้อมูลหลัก ซึ่งงานวิจัยนี้ใช้การเลือกผู้ให้ข้อมูลหลักแบบเจาะจง เป็นการเลือกผู้ให้ข้อมูลให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยมากที่สุด (สิน พันธุ์พินิจ, 2554: 105) โดยผู้ให้ข้อมูลหลักที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้านี้ได้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการ และการเลือกทำเลในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และผู้เชี่ยวชาญ

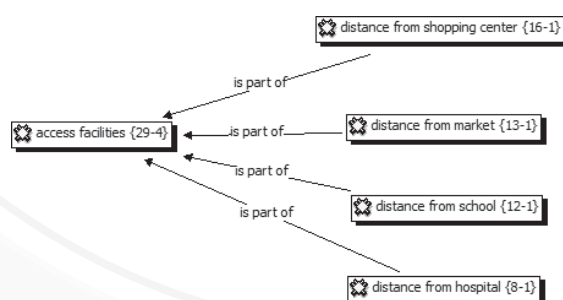
ด้านภูมิสารสนเทศศาสตร์ รวมทั้งหมด จำนวน 19 คน 2) การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ผู้วิจัยเตรียมการในด้านความรู้เกี่ยวกับแนวคิดทฤษฎีด้านการวางแผนและเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ รวมถึงเตรียมความรู้ในเรื่องกระบวนการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อให้เกิดความเข้าใจในกระบวนการวิจัย ซึ่งจะนำไปสู่การทำวิจัยที่มีความถูกต้อง และมีความครอบคลุมกับประเด็นที่ต้องการจะศึกษาให้มากที่สุด โดยการออกแบบแบบสอบถามการสัมภาษณ์ จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ ส่วนที่ 2 เป็นแนวคำถามเกี่ยวกับปัจจัยเชิงพื้นที่ที่ใช้ในการเลือกทำเลที่ตั้งของหมู่บ้านจัดสรร 3) การเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้การสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth Interview) โดยเตรียมคำถามกึ่งโครงสร้าง (Semi-structured Interview) ลักษณะการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการ โดยการกำหนดคำถามออกเป็นประเด็นให้ครอบคลุม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัย การสัมภาษณ์แต่ละรายจะทำการสัมภาษณ์จนกว่าจะไม่พบข้อสงสัยหรือไม่มีข้อมูลใหม่เกิดขึ้นที่เรียกว่า ข้อมูลอิ่มตัว (Data Saturation) จึงหยุดการสัมภาษณ์ (สุภางค์ จันทวานิช, 2554: 29) 4) การวิเคราะห์ข้อมูล นำข้อมูลที่ได้จากการถอดความจากเครื่องบันทึกเสียงการสัมภาษณ์ และการบันทึกภาคสนามมาพิจารณาหลายๆ ครั้ง เพื่อให้เกิดความเข้าใจในภาพรวมของข้อมูลที่ได้ และพิจารณาประเด็นที่สำคัญ แล้วจึงตีความพร้อมทำการดึงข้อความหรือประโยคที่สำคัญมาจัดกลุ่มและตั้งชื่อคำสำคัญ ซึ่งจะจัดเป็นประเด็นหลัก และประเด็นย่อยที่อยู่ภายใต้ความหมายของประเด็นหลัก โดยใช้โปรแกรมวิเคราะห์เชิงคุณภาพในการจัดการกับข้อมูล และเขียนอธิบายปรากฏการณ์จากสิ่งที่ค้นพบอย่างละเอียด และชัดเจน โดยจะไม่มีมีการนำทฤษฎีไปควบคุมปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น พร้อมทั้งยกตัวอย่างคำพูดประกอบคำหลักสำคัญที่ได้ เพื่อแสดงความชัดเจนของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น

ผลการวิจัย

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลหลัก และ การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมวิเคราะห์เชิงคุณภาพ ซึ่งจากกรอบแนวคิดการวิจัยเดิม มีการนำปัจจัยที่ใช้ในการศึกษาทั้งหมด 7 ปัจจัย คือ 1) ใกล้เขตใจกลางเมือง 2) การเข้าถึงการเดินทาง 3) ใกล้บริการสาธารณะ 4) ใกล้พื้นที่อุตสาหกรรม 5) ราคาที่ดิน 6) การใช้ประโยชน์ที่ดิน 7) พื้นที่ควบคุมตามกฎหมาย หลังจากกระบวนการสัมภาษณ์จากผู้ให้ข้อมูลหลักได้มีความคิดเห็นให้มีการปรับเปลี่ยนตัวแปรจากกรอบแนวคิดเดิม โดยปัจจัยใกล้เขตใจกลางเมือง และใกล้บริการสาธารณะ ผู้ให้ข้อมูลหลักมีความคิดเห็นควรเปลี่ยนเป็นปัจจัยด้านการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนปัจจัยใกล้พื้นที่อุตสาหกรรมควรอยู่ในปัจจัยด้านการเข้าถึงแหล่งงาน ปัจจัยราคาที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดิน ควรเป็นปัจจัยที่นำมาใช้เปรียบเทียบภายหลังจากกระบวนการวิเคราะห์โดยใช้เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศแล้ว จึงถูกตัดออกไปจากผลการวิจัยนี้ ซึ่งปัจจัยใหม่ที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้พบว่า ปัจจัยเชิงพื้นที่ที่ใช้ในการวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีทั้งหมด 6 ด้าน โดยเรียงตามลำดับความสำคัญได้ดังนี้

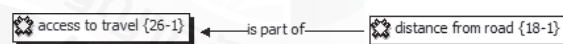
1. ด้านการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก (access facilities) ซึ่งถือว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด ที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นเกณฑ์ในการตัดสินใจเลือกทำเลในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพราะถือเป็นแหล่งศูนย์รวมของชุมชน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าได้อย่างครบถ้วน “ทำเลของหมู่บ้านจัดสรรที่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จะเป็นส่วนกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ซื้อ” (ผู้ให้ข้อมูลหลัก) โดยจะพิจารณาจากปัจจัยย่อยดังนี้ 1) ระยะห่างจากศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าต่างๆ (distance from shopping center) ซึ่งระยะห่างที่เหมาะสมที่สุด คือ 0-5 กิโลเมตร 2) ระยะห่างจากตลาด (distance from market) ซึ่งระยะห่างที่เหมาะสมที่สุด คือ 0-2 กิโลเมตร 3) ระยะห่างจากสถานศึกษา (distance from

school) ซึ่งระยะห่างที่เหมาะสมที่สุด คือ 0-5 กิโลเมตร 4) ระยะห่างจากโรงพยาบาล (distance from hospital) ซึ่งระยะห่างที่เหมาะสมที่สุด คือ 0-5 กิโลเมตร



ภาพที่ 2 ปัจจัยด้านการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก

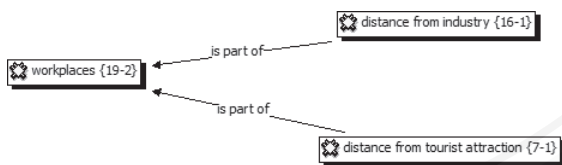
2. ด้านการเข้าถึงการเดินทาง (access to travel) ปัจจัยนี้ก็เป็นส่วนสำคัญที่ต้องนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการเลือกทำเลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งก็ให้ความสำคัญค่อนข้างมาก ซึ่งจะมองเรื่องของถนนว่า อยู่ใกล้กับถนนสายหลักสายรองหรือไม่ และจะต้องรู้เส้นทางการคมนาคมด้วยว่า ถนนแต่ละเส้นจะตัดไปทางไหนการเดินทางจะไปไหน “เพราะส่วนใหญ่ผู้ซื้อจะมองในเรื่องของทำเลที่ตั้งที่ใกล้การคมนาคมเป็นหลัก” (ผู้ให้ข้อมูลหลัก) โดยจะพิจารณาจากระยะห่างจากถนน (distance from road) เป็นสำคัญ ซึ่งระยะห่างที่เหมาะสมที่สุด คือ 0-0.5 กิโลเมตร



ภาพที่ 3 ปัจจัยด้านการเข้าถึงการเดินทาง

3. ด้านการเข้าถึงสถานที่ทำงาน (workplaces) การพิจารณาเรื่องของแหล่งงานจะเน้นเรื่องของศักยภาพการลงทุนในแต่ละพื้นที่ ซึ่งการลงทุนจะส่งผลให้เกิดการสร้างแหล่งงาน ไม่ว่าจะเป็นการประกอบธุรกิจอะไรก็ตาม มีการจ้างงาน “ดังนั้นพื้นที่ไหนที่มีการลงทุนมากโอกาสที่จะทำให้มีประชากรหลังไหลเข้ามาทำงานก็มีมากตามไปด้วย” (ผู้ให้ข้อมูลหลัก) แล้วก็เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการสนับสนุนการพัฒนาในเรื่องของที่อยู่อาศัยตามมา

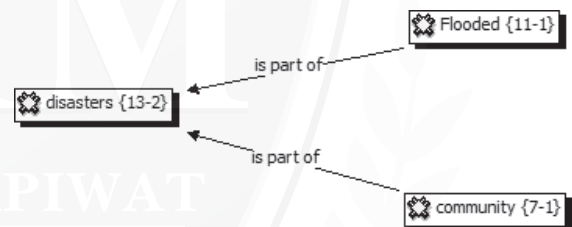
โดยจะพิจารณาจากปัจจัยย่อย ดังนี้ 1) ระยะห่างจากแหล่งอุตสาหกรรม (distance from industry) ซึ่งระยะห่างที่เหมาะสมที่สุด คือ 3-6 กิโลเมตร 2) ระยะห่างจากแหล่งท่องเที่ยว (distance from tourist attraction) ซึ่งระยะห่างที่เหมาะสมที่สุด คือ 0-5 กิโลเมตร



ภาพที่ 4 ปัจจัยด้านการเข้าถึงสถานที่ทำงาน

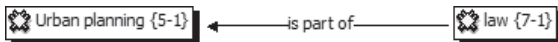
4. ด้านภัยพิบัติและอาชญากรรม (disasters) เป็นปัจจัยที่ได้จากข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากผู้ให้ข้อมูลหลัก และเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมาก นั่นคือเรื่องของความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน “เมื่อผู้อยู่อาศัยตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัย จะต้องคำนึงถึงเรื่องความปลอดภัย เรื่องของสิ่งที่เป็นปัญหาในอนาคตจะต้องไม่เกิด” (ผู้ให้ข้อมูลหลัก) ดังนั้นก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาโครงการจะต้องมีการพิจารณาถึงปัจจัยนี้ด้วย ว่าตรงไหนที่เป็นพื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ ก็ควรจะหลีกเลี่ยงในการสร้าง เพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการไม่สามารถควบคุมได้เลย แต่สามารถที่จะเลือกในเรื่องของการทำเลที่ตั้งที่ลดผลกระทบจากสิ่งแวดล้อมที่เป็นผลกระทบที่ควบคุมไม่ได้ โดยจะพิจารณาจาก 1) ทำเลที่เคยเกิดน้ำท่วมซ้ำซาก (Flooded) ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะหลีกเลี่ยงพื้นที่ที่มีปัญหาน้ำท่วมซ้ำซาก เช่น ถ้าทำเลนั้นเป็นที่ดินต่ำมาก และน้ำท่วมตลอดทุกปีก็จะไม่ไปลงทุนเพราะเป็นพื้นที่ล่อแหลมลูกค้าจะไม่ค่อยเลือก ประกอบกับการที่ลูกค้าจะซื้อบ้านค่าเก็บเงินทั้งชีวิต ผ่อนทั้งชีวิต เพราะฉะนั้นเค้าจะต้องเลือกทำเลที่ดีที่สุด ซึ่งเรื่องของภัยพิบัติหรือว่าเรื่องของน้ำท่วม อุทกภัยเป็นสิ่งที่คาดการณ์ไม่ได้ “แต่ลูกค้าจะมองในลักษณะพื้นที่ตรงไหนที่เคยเกิด และ

ถ้าเป็นทำเลเดิมๆ ที่ท่วมแล้วท่วมซ้ำซากก็จะหลีกเลี่ยง” (ผู้ให้ข้อมูลหลัก) แต่ถ้าเลี่ยงไม่ได้ ผู้ประกอบการก็ต้องหาวิธีแก้ไข เช่น ต้องถมดินให้สูงขึ้น ดันทุนก็ต้องสูงขึ้น ทำราคาก็ต้องสูงขึ้นตามไปด้วย 2) ความหนาแน่นของชุมชน (Community) ในปัจจุบันนี้มีส่วนสำคัญในการเลือกทำเลของผู้ประกอบการ คือ จะไม่เลือกทำเลที่ติดกับชุมชนแออัด หรือสลัม เพราะในมุมมองด้านการตลาดจะทำให้ภาพลักษณ์ที่มองมาจากภายนอก มีผลทำให้โครงการดูไม่ดีดูไม่น่าเชื่อถืออาศัย และจะมีผลในเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินด้วย เมื่อผู้อยู่อาศัยตัดสินใจเลือก ปัจจัยอย่างหนึ่งก็คือ เรื่องของความปลอดภัย ซึ่งดูจากสิ่งที่เป็นชุมชนรอบข้าง เรื่องของสภาพแวดล้อมในเรื่องของชุมชนหนาแน่นจะมีผลกับเรื่องของการพัฒนาตัวสินค้าด้วย



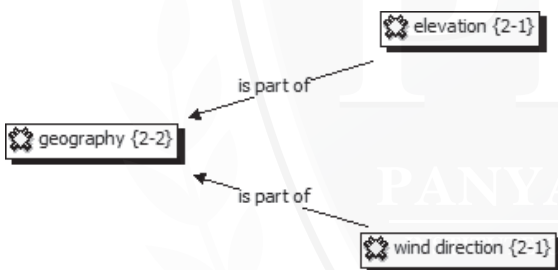
ภาพที่ 5 ปัจจัยด้านภัยพิบัติและอาชญากรรม

5. แผนพัฒนาเมือง (Urban planning) ในปัจจุบันนี้จะดูในเรื่องของการพัฒนาของเมืองเป็นหลัก คือ “การจะทำหมู่บ้านจัดสรรไม่ใช่แค่มองปัจจุบันแต่จะต้องมองไปข้างหน้าในอนาคตประมาณ 3 ปีข้างหน้า” (ผู้ให้ข้อมูลหลัก) เพราะว่าเวลาที่โครงการแต่ละโครงการก่อนที่จะทำเสร็จต้องมองไปวันข้างหน้า เพราะเป็นการขายในเรื่องของอนาคต เพราะฉะนั้นในการบริหารเรื่องทำเลที่ตั้งขึ้นอยู่กับมุมมองเรื่องการพัฒนาเมืองเป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันนี้จะพิจารณาจากกฎหมายผังเมือง ว่าผังที่มีการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนพัฒนาเมือง มีการกำหนดว่า พื้นที่ไหนเป็นพื้นที่ที่ให้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยได้ จะพิจารณาจากกฎหมายผังเมือง (law) เป็นเกณฑ์



ภาพที่ 6 ปัจจัยด้านแผนพัฒนาเมือง

6. ปัจจัยทางภูมิศาสตร์ (Geography) ปัจจัยนี้ ผู้ประกอบการให้ความสำคัญค่อนข้างน้อย โดยจะพิจารณาจาก 1) ความสูงของพื้นที่ (elevation) ซึ่งจะดูเรื่องของสภาพพื้นที่ว่าเป็นพื้นที่ต่ำหรือสูง ถ้าต่ำต้องคำนวณเพื่อการถม “ต้องศึกษาว่าตรงไหนมันเป็นทีลุ่ม พื้นที่ต่ำหรือว่าพื้นที่ตรงไหนเป็นแอ่งกระทะ เราก็จะหลีกเลี่ยงในการสร้าง” (ผู้ให้ข้อมูลหลัก) เพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในอนาคต 2) ทิศทางลม (wind direction) ปัจจัยนี้จะดูจากผลกระทบเรื่องของมลภาวะทางอากาศเป็นหลักว่า เป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบหรือไม่



ภาพที่ 7 ปัจจัยด้านภูมิศาสตร์

สรุปและอภิปรายผล

โดยสรุปปัจจัยเชิงพื้นที่และการจัดการธุรกิจอันตรายที่ผู้ประกอบการใช้ในการวางแผนองค์การธุรกิจอันตรายมีดังนี้

1. การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก (access facilities) หมายถึง ปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอันตรายใช้ในการพิจารณาการเลือกทำเลหมู่บ้านจัดสรรจากระยะการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ตลาด สถานศึกษา และโรงพยาบาล ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Wu, Zhang & Dong (2013) ว่าปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งที่มีความสำคัญมากที่สุด คือ ความสามารถในการเข้าถึงสินค้าหรือบริการ

สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

2. การเข้าถึงการเดินทาง (access to travel) หมายถึง ปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอันตรายใช้ในการพิจารณาการเลือกทำเลหมู่บ้านจัดสรรจากระยะห่างจากถนนสายหลักและสายรอง สอดคล้องกับงานวิจัยของ Yang, Zheng & Zhu (2013: 157-166) ที่ระบุว่า ความน่าจะเป็นของทางเลือกการเดินทางในระยะ 5 กิโลเมตร 10 กิโลเมตร และ 20 กิโลเมตร จากเส้นทางคมนาคมมีผลต่อการวางแผนเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

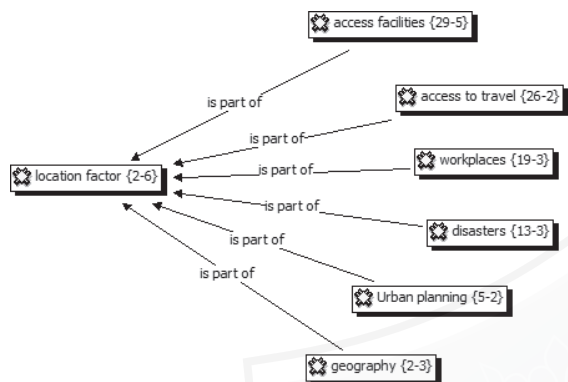
3. การเข้าถึงแหล่งงาน (workplaces) หมายถึง ปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอันตรายใช้ในการพิจารณาการเลือกทำเลหมู่บ้านจัดสรรจากการเข้าถึงแหล่งอุตสาหกรรม และแหล่งท่องเที่ยว สอดคล้องกับงานวิจัยของ Ibeas et al. (2013) ว่าความสัมพันธ์เชิงพื้นที่ระหว่างโซนที่อยู่อาศัยและโซนสถานที่ทำงานได้แก่ ย่านอุตสาหกรรม จะมีผลต่อการตัดสินใจเลือกทำเลในการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ซึ่งจะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางลงได้

4. ภัยพิบัติและอาชญากรรม (disasters) หมายถึง ปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอันตรายใช้ในการพิจารณาการเลือกทำเลหมู่บ้านจัดสรรจากพื้นที่น้ำท่วมซ้ำซาก และความหนาแน่นของชุมชน สอดคล้องกับแนวคิดของวิทวัส รุ่งเรืองผล (2557) ที่กล่าวว่า สิ่งที่ต้องคำนึงถึงสำหรับการลงทุนธุรกิจอันตราย คือ การหลีกเลี่ยงทำเลที่จะก่อให้เกิดน้ำท่วมได้ง่าย

5. แผนพัฒนาเมือง (urban planning) หมายถึง ปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอันตรายใช้ในการพิจารณาการเลือกทำเลหมู่บ้านจัดสรรจากกฎหมายผังเมืองว่า ทำเลที่สนใจสามารถพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ สอดคล้องกับแนวคิดที่ว่า การเลือกทำเลในการสร้างที่อยู่อาศัยควรอยู่ในพื้นที่ที่ไม่ถูกควบคุมหรือมีเงื่อนไขในการก่อสร้าง (อนุชา กุลวิสุทธิ, 2556)

6. ปัจจัยทางภูมิศาสตร์ (geography) หมายถึง ปัจจัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจอันตรายใช้ในการ

พิจารณาการเลือกทำเลหมู่บ้านจัดสรรจากความสูงต่ำของภูมิประเทศ และทิศทางลม



ภาพที่ 8 ปัจจัยเชิงพื้นที่และการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากการสรุปผลข้อมูลสามารถนำมาจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยเชิงพื้นที่เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจการเลือกทำเลที่ตั้งได้ ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 คำนวณน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรร

การวางแผนการเลือกทำเลที่ตั้ง			
ลำดับ	ปัจจัย	ความถี่	น้ำหนัก
1	การเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก	29	0.31
2	การเข้าถึงการเดินทาง	26	0.28
3	การเข้าถึงสถานที่ทำงาน	19	0.20
4	ภัยพิบัติและอาชญากรรม	13	0.14
5	แผนพัฒนาเมือง	5	0.05
6	ปัจจัยทางภูมิศาสตร์	2	0.02

ข้อเสนอแนะ

เพื่อให้การดำเนินงานขององค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายตามวัตถุประสงค์ขององค์การการกำหนดกลยุทธ์ที่ใช้ในการวางแผนด้านการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อใช้ในการเจาะกลุ่มเป้าหมายจะช่วยให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนี้ 1) การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง (Location Research) โดยการส่งทีมไปสำรวจพื้นที่เพื่อดูความเหมาะสมของลักษณะทางกายภาพ ปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ก่อนที่จะมีการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น 2) การทำวิจัยทางการตลาด (Market Research) ควรมีการปรับกลยุทธ์การขายด้วย โดยมีทีมวิจัยทางด้านการตลาด เพื่อคู่แข่งว่าเป็นยังงัใดแนวโน้มของตลาด เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์การลงทุน 3) การทำวิจัยกลุ่มลูกค้า (Customer Research) โดยการจ้างทีมวิจัยจากภายนอก (out source) เพื่อมาทำในเรื่องของการวิจัยกลุ่มลูกค้า เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการกับกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

บรรณานุกรม

- ตุลา มหาวสุธานนท์. (2554). *หลักการจัดการ*. กรุงเทพฯ: บริษัท พี เอ็น เค แอนด์ สกายพรีนตติ้ง จำกัด.
- วิทวัส รุ่งเรืองผล. (2557). *การบริหารตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: บริษัท เฟิสท์ออฟเซต (1993) จำกัด.
- สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ. (2554). *ตำราเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศศาสตร์*. กรุงเทพฯ: บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน).
- สิน พันธุ์พินิจ. (2554). *เทคนิคการวิจัยทางสังคมศาสตร์*. กรุงเทพฯ: บริษัท วิทย์พัฒน์ จำกัด.
- สุภาภรณ์ จันทวานิช. (2554). *การวิเคราะห์ข้อมูลในการวิจัยเชิงคุณภาพ*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อนุชา กุลวิสุทธิ. (2556). *ลงทุนที่ดินและการเลือกทำเลอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: บริษัท เฟิสท์ ออฟเซต (1993) จำกัด.
- Frenkel, A., Bendit, E. & Kaplan, S. (2013). Residential location choice of knowledge-workers: The role of amenities, workplace and lifestyle. *Cities*, 35, 33-41.
- Guo, J. Y. & Bhat, C. R. (2007). Operationalizing the concept of neighborhood: Application to residential location choice analysis. *Journal of Transport Geography*, 15, 31-45.
- Hadavandi, E., Ghanbari, A., Mirjani, S. M. & Abbasian, S. (2011). An econometric panel data-based approach for housing price forecasting in Iran. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4, 70-83.
- Ibeas, A., Cordera, R., dell'Olio, L. & Coppola, P. (2013). Modelling the spatial Interactions between workplace and residential location. *Transportation Research*, 49, 110-122.
- Kinicki, A. & Williams, B. K. (2009). *Management 3/e*. The United States: McGraw-Hill International Enterprises, Inc.
- Weisbrod, G., Ben-Akiva, M. & Lerman, S. (2007). Tradeoffs in residential location decisions: Transportation versus other factors. *Transportation Policy and Decision-Making*, 1, 1-14.
- Wu, W., Zhang, W. & Dong, G. (2013). Determinant of residential location choice in a Transitional housing market: Evidence based on micro survey from Beijing. *Habitat International*, 39, 6-24.
- Yang, L., Zheng, G. & Zhu, X. (2013). Cross-nested logit model for the joint choice of residential location, travel mode, and departure time. *Habitat International*, 38, 157-166.

Translated Thai References

- Geo-Informatics and Space Technology Development Agency. (2011). *Textbook of Space Technology and Geo-Informatics*. Bangkok: Amarin Printing & Publishing. [in Thai]
- Janthavanit, S. (2011). *Data Analysis in Qualitative Research*. Bangkok: Printing of Chulalongkorn University. [in Thai]
- Kulwisut, A. (2013). *Investment land and selecting a location property*. Bangkok: First Offset (1993). [in Thai]

- Mahapasuthanon, T. (2011). *Management*. Bangkok: PNK and Sky Printing. [in Thai]
- Phanpinid, S. (2011). *Social Science Research Technic*. Bangkok: Vitthayaphat. [in Thai]
- Rungruengphon, V. (2014). *Marketing management in real estate enterprise*. Bangkok: First Offset (1993). [in Thai]



Name and Surname: Rungathit Buchaintra

Highest Education: Master of Science, Major in Geographic Technology, Burapha University

University or Agency: Graduate School of Commerce, Burapha University

Field of Expertise: Geo-Informatics, Organization Development

Address: Burapha University, Chon Buri Campus
169 Long-Hard Bangsaen Rd., Saen Sook, Mueang, Chon Buri 20131



Name and Surname: Krit Jarinto

Highest Education: Doctor of business administration, Burapha University

University or Agency: Graduate School of Commerce, Burapha University

Field of Expertise: Business Administration, Organization Development and Human Capability Management

Address: Burapha University, Chon Buri Campus
169 Long-Hard Bangsaen Rd., Saen Sook, Mueang, Chon Buri 20131