

แบบจำลองคัดเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจคลินิกทันตกรรม THE LOCATION SELECTION MODEL FOR DENTAL CLINIC BUSINESS

สุริยา สิริธัญรัตน์¹, กองกoon โตชัยวัฒน์², อุมาพร วิมลกิตติพงษ์³
SURIYA SIRITHANYARAT¹, KONGKOON TOCHAIWAT², and
UMAPORN VIMONKITTIPONG³

¹ สาขาวิชาทันตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เลขที่ 99 หมู่ 18 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121 E-mail: nhambetong@hotmail.com

² สาขาวิชาทันตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เลขที่ 99 หมู่ 18 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121 E-mail: kongkoon@gmail.com

³ ภาควิชาทันตกรรมประดิษฐ์ วิทยาลัยทันตแพทย์ศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต เลขที่ 52/347 หมู่บ้านเมืองเอก ถนนพหลโยธิน ตำบลหลักหก อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี 12120 E-mail: umaporn.v@rsu.ac.th

บทคัดย่อ

เนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดด้านการบริการทันตกรรมสูงที่สุดในภูมิภาคเอเชียและการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบธุรกิจมีความสำคัญต่อความสำเร็จของธุรกิจงานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างแบบจำลองในการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจคลินิกทันตกรรมที่เป็นอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ หุ่นส่วน หรือทันตแพทย์ของคลินิกทันตกรรมที่เป็นอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานคร รวม 30 ราย จากนั้นวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ ผลการศึกษาพบว่า ลำดับความสำคัญของเกณฑ์หลักในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ด้านการคมนาคม ด้านชุมชน ด้านที่จอดรถ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก และด้านคู่แข่งชั้น ตามลำดับ โดยมีเกณฑ์ย่อยที่มีความสำคัญ 4 ลำดับแรก ได้แก่ ติดถนนสายหลัก ติดถนนสายรอง ที่จอดรถบริเวณคลินิก และใกล้ที่พักอาศัย (บ้านหรืออาคารชุด) ตามลำดับ

คำสำคัญ: กรุงเทพมหานคร, การวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์, คลินิกทันตกรรม, ทำเลที่ตั้ง, อาคารพาณิชย์

Abstract

Because Thailand has the highest market share of dental services in Asia and location selecting is a critical factor to business success, this research aims to analyze the location selection model for selecting the suitable location for the dental clinic business located in a shop house in Bangkok. Data were collected from 30 samples of owners, partners, or dentists of dental clinics located in shop houses in Bangkok. Then, the data were analyzed by descriptive statistics such as frequency, percentage, mean, and analyzed with Modified Analytical Hierarchy Process. The results proposed the model with the main criteria for dental clinic's location selection in Bangkok, e.g. transportation, communities, parking, facilities, and competitors, respectively, and the top 4 sub-criteria are being on the main road, being on secondary road, parking at the clinic area, and near the accommodation (house or condominium), respectively.

Keywords: Bangkok, Modified Analytical Hierarchy Process, dental clinic, location, shop house

1. บทนำ

การเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบธุรกิจมีความสำคัญต่อความสำเร็จของธุรกิจ การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ หลายประการ เพราะมีความสำคัญต่อการดำเนินงานขององค์กรธุรกิจต่าง ๆ เช่น การวางแผนระบบการผลิต การวางผังอาคาร การลงทุน รายได้ เป็นต้น ซึ่งต้องพิจารณาอย่างละเอียดรอบคอบเพื่อให้เกิดปัญหาในอนาคตน้อยที่สุด (อรทัย วานิชดี, 2545)

ธุรกิจบริการด้านทันตกรรม เป็นธุรกิจสำคัญตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางสุขภาพของเอเชียที่สร้างรายได้จำนวนมากให้กับประเทศไทยและเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มเจริญเติบโตอย่างก้าวกระโดด ปัจจัยที่ผลักดันให้มีชาวต่างชาติโดยเฉพาะจากประเทศที่พัฒนาแล้วเข้ามาใช้บริการด้านทันตกรรมในประเทศไทย คือ ประเทศที่พัฒนามีค่าบริการด้านทันตกรรมสูงและต้องรอคิวการใช้บริการเป็นเวลานาน อีกทั้งระบบประกันสุขภาพของประเทศที่พัฒนาแล้วบางประเทศไม่ครอบคลุมการใช้บริการทันตกรรม ประกอบกับประเทศไทยเป็นประเทศเป้าหมายอันดับต้นที่ชาวต่างชาติต้องการมาใช้บริการด้านทันตกรรม ทั้งนี้ ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดด้านการบริการทันตกรรมสูงที่สุดในภูมิภาคเอเชีย (ชาวสตออนไลน์, 10 ตุลาคม 2562) การเติบโตและโอกาสทางธุรกิจย่อมจูงใจให้ผู้สนใจลงทุนในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งอาคารพาณิชย์เป็นรูปแบบอาคารที่ผู้ประกอบการคลินิกทันตกรรมนิยมเลือกพัฒนาเป็นสถานประกอบการด้านทันตกรรมงานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกณฑ์และค่านำหนักของเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจคลินิกทันตกรรมที่เป็นอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานคร รวมถึงการพัฒนาแบบจำลองสำหรับการคัดเลือกทำเลที่ตั้ง เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจคลินิกทันตกรรม

ในการเลือกทำเลที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อเป็นสถานประกอบการที่มีศักยภาพและสนับสนุนให้ธุรกิจประสบความสำเร็จ

2. วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 การเลือกทำเลที่ตั้ง

ทำเลที่ตั้ง (Location) หมายถึง สถานที่ตั้งของสถานประกอบการเพื่อดำเนินกิจกรรมที่สามารถส่งเสริมและเอื้อประโยชน์ให้การดำเนินงานบรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยคำนึงถึงต้นทุน กำไร และปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (วิภา ศรีเจริญ, 2558) การเลือกทำเลที่ตั้ง (Location Selection) หมายถึง การจัดหาหรือสรรหาสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ กำไร ค่าใช้จ่าย พนักงาน ความสัมพันธ์กับลูกค้า ความสะดวก ตลอดจนสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่ดีในตลอดระยะเวลาที่ประกอบธุรกิจนั้น (อรทัย วาณิชดี, 2545)

การเลือกทำเลที่ตั้งของคลินิกทันตกรรมขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น หากเน้นกลุ่มพนักงานเอกชน ควรเลือกทำเลที่ตั้งในย่านใจกลางเมือง แต่หากเน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ควรเลือกทำเลที่ตั้งในย่านแหล่งท่องเที่ยว เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม ทำเลที่ตั้งที่ดีของคลินิกทันตกรรม คือ ทำเลที่ตั้งที่ผู้ใช้บริการมีความสะดวกสบายในการมาใช้บริการ เช่น ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ทางด่วน เป็นต้น ทั้งนี้ ความสะดวกสบายของผู้ใช้บริการ หมายความว่ารวมถึงรูปแบบการเดินทาง การจอดรถ การมองเห็น และการเข้าถึง ตลอดจนความปลอดภัยและความสบายใจในการมาใช้บริการ (อภิชาติ ลีนาหุรักษ์, 2559)

ในงานวิจัยนี้ได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อหาเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้ง แสดงได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 สรุปเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

งานวิจัย	เกณฑ์									
	ลักษณะที่ดิน	แหล่งแรงงาน	แหล่งวัตถุดิบ	ลูกค้า	คู่แข่ง	การคมนาคม	การขนส่ง	สิ่งอำนวยความสะดวก	กฎหมายและข้อบังคับ	โอกาสในการเติบโตของเมือง
ณัฐภัสสร สิริชนนท์ (2560)		✓				✓		✓		
ขจรศักดิ์ ไชยวงศ์ (2560)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
สุดดี คงสุข (2557)		✓				✓		✓		

จากตารางที่ 1 สามารถสรุปเกณฑ์หลักที่ใช้ในการศึกษาได้ 5 ด้าน ได้แก่ ได้แก่ ด้านการคมนาคม (ติดถนนสายหลัก ใกล้รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ติดถนนสายรอง ใกล้ป้ายรถประจำทาง รถตู้ รถจักรยานยนต์รับจ้าง) ด้านชุมชน (ใกล้พื้นที่บ้านพักอาศัย ใกล้อาคารชุดพักอาศัย ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน ใกล้สถานศึกษา ใกล้บริเวณโรงงานอุตสาหกรรม ใกล้ศูนย์บริการราชการ ใกล้โรงแรม) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

ในชีวิตประจำวัน (ใกล้ห้างสรรพสินค้า ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือตลาดสด ใกล้ร้านขายยา ใกล้ร้านอาหาร ใกล้ร้านเสริมสวย) ด้านที่จอดรถ (ที่จอดรถบริเวณคลินิก ที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียงแบบไม่เสียค่าใช้จ่าย ที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียงแบบเสียค่าใช้จ่ายหรือต้องใช้บริการอื่น ๆ ของสถานที่จอดรถ) และด้านคู่แข่ง (คลินิกคู่แข่งในพื้นที่ไม่มาก โรงพยาบาล สถานีอนามัย) ทั้งนี้ เนื่องจากคลินิกทันตกรรมเป็นธุรกิจบริการที่ต้องใช้เวลาในการให้บริการและมีแนวโน้มการแข่งขันที่สูงขึ้น ผู้วิจัยจึงนำเกณฑ์หลักด้านที่จอดรถและด้านคู่แข่งมาพิจารณาร่วมด้วย

2.2 การวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified Analytical Hierarchy Process: Modified AHP)

การวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process: AHP) เป็นการตัดสินใจโดยพิจารณาประเมินหลักเกณฑ์หลายทางเลือกด้วยการเปรียบเทียบลำดับความสำคัญของหลักเกณฑ์แต่ละด้านเป็นรายคู่ (Pairwise) เพื่อจัดลำดับความสำคัญของเกณฑ์ในการหาทางเลือกที่ดีที่สุด (Aguzzoul, 2012) การวิเคราะห์ตามลำดับชั้นเป็นการนำความคิดเห็นที่เป็นนามธรรมมาให้น้ำหนักโดยใช้ตัวเลขเพื่อให้เห็นเป็นรูปธรรม โดยมีกระบวนการดำเนินการ 5 ขั้นตอน ได้แก่ (1) การจัดโครงสร้างลำดับชั้นของการตัดสินใจ ประกอบด้วยชั้นเป้าหมาย ชั้นของเกณฑ์หลัก ชั้นของเกณฑ์ย่อย และชั้นของทางเลือก ตามลำดับ (2) การพิจารณาเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์ในการตัดสินใจเป็นรายคู่ (Pair Wise Comparison) โดยกำหนดตัวเลขแทนค่าระดับน้ำหนักความสำคัญ (3) การหาค่าน้ำหนัก (4) การตรวจสอบความสอดคล้องกันของเหตุผล (Consistency Ratio) และ (5) การจัดลำดับทางเลือก

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้ทำการประยุกต์กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นโดยทำการวิเคราะห์เพียงบางขั้นตอนของกระบวนการเพื่อให้ได้ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครสำหรับเป็นคลินิกทันตกรรม

3. วิธีการวิจัย

งานวิจัยนี้ใช้ระเบียบวิธีการวิจัยแบบผสม (Mixed Methodology) โดยทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญซึ่งมีประสบการณ์ในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการธุรกิจคลินิกทันตกรรมมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 แห่ง จำนวน 5 ราย เพื่อคัดกรองเกณฑ์ที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้ง จากนั้นนำเกณฑ์ที่ได้มาจัดทำเป็นแบบสอบถามเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างเจ้าของ หุ่นส่วน หรือทันตแพทย์ของคลินิกทันตกรรมที่เป็นอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานคร รวม 30 ราย ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ (Modified Analytical Hierarchy Process: Modified AHP) ซึ่งทำการเปรียบเทียบน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยโดยการเปรียบเทียบแบบรายคู่ (Pairwise Comparison) โดยมีหลักเกณฑ์การให้คะแนนดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การเปรียบเทียบน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยโดยการเปรียบเทียบแบบรายคู่ (Pairwise Comparison)

ระดับความสำคัญ	ความหมาย	คำอธิบาย
1	สำคัญเท่ากัน	ปัจจัยทั้งสองที่กำลังพิจารณาเปรียบเทียบมีความสำคัญเท่าเทียมกัน
3	สำคัญกว่าน้อย	ปัจจัยตัวที่ 1 ที่กำลังพิจารณาเปรียบเทียบมีความสำคัญน้อยกว่าหรือมากกว่าปัจจัยอีกตัวหนึ่งในระดับน้อย
5	สำคัญกว่าปานกลาง	ปัจจัยตัวที่ 1 ที่กำลังพิจารณาเปรียบเทียบมีความสำคัญน้อยกว่าหรือมากกว่าปัจจัยอีกตัวหนึ่งในระดับปานกลาง
7	สำคัญกว่ามาก	ปัจจัยตัวที่ 1 ที่กำลังพิจารณาเปรียบเทียบมีความสำคัญน้อยกว่าหรือมากกว่าปัจจัยอีกตัวหนึ่งในระดับมาก
9	สำคัญกว่ามากที่สุด	ปัจจัยตัวที่ 1 ที่กำลังพิจารณาเปรียบเทียบมีความสำคัญน้อยกว่าหรือมากกว่าปัจจัยอีกตัวหนึ่งในระดับมากที่สุด

ทั้งนี้ ผู้วิจัยทำการหาค่าเฉลี่ยของค่าคะแนนความสำคัญของแต่ละเกณฑ์จากการเปรียบเทียบแบบรายคู่ของกลุ่มตัวอย่าง โดยหากเกณฑ์ A มีความสำคัญมากกว่าเกณฑ์ B ที่กำลังพิจารณาเปรียบเทียบกัน จะคำนวณค่าเฉลี่ยโดยใช้ค่าคะแนนดังตารางที่ 2 แต่หากเกณฑ์ A มีความสำคัญน้อยกว่าเกณฑ์ B ที่กำลังพิจารณาเปรียบเทียบกัน จะคำนวณค่าเฉลี่ยโดยใช้ส่วนกลับของค่าคะแนนดังตารางที่ 2 เช่น เกณฑ์ A มีความสำคัญมากกว่าเกณฑ์ B ในระดับมาก กำหนดค่าคะแนนเท่ากับ 7 เกณฑ์ A มีความสำคัญน้อยกว่าเกณฑ์ B ในระดับมาก กำหนดค่าคะแนนเท่ากับ 1/7 เป็นต้น

4. ผลการศึกษา

4.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

ผู้วิจัยทำการคัดกรองเกณฑ์ย่อยในการเลือกทำเลที่ตั้งที่จะนำไปเปรียบเทียบแบบรายคู่ในขั้นตอนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ โดยพิจารณาจากผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกณฑ์ย่อยและคัดกรองเกณฑ์ย่อยที่มีค่าคะแนนความสำคัญเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลางถึงมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.61 – 5.00) ตามหลักเกณฑ์ของ Best (1977) สามารถสรุปเกณฑ์ย่อยของแต่ละเกณฑ์หลักได้ดังนี้

(1) เกณฑ์หลักด้านการคมนาคม คัดกรองเกณฑ์ย่อยได้ 3 เกณฑ์ ได้แก่ ติดถนนสายหลัก ใกล้รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ใกล้ป้ายรถประจำทาง รถตู้ รถจักรยานยนต์รับจ้าง และติดถนนสายรอง (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.20, 3.80, 3.60 และ 3.20 ตามลำดับ)

(2) เกณฑ์หลักด้านชุมชน คัดกรองเกณฑ์ย่อยได้ 6 เกณฑ์ ได้แก่ ใกล้พื้นที่บ้านพักอาศัย ใกล้อาคารชุด พักอาศัย ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน ใกล้สถานศึกษา ใกล้บริเวณโรงงานอุตสาหกรรม ใกล้ศูนย์บริการราชการ และใกล้โรงแรม (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.60, 4.60, 4.20, 4.20, 3.60, 3.60 และ 2.80 ตามลำดับ)

(3) เกณฑ์หลักด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน คัดกรองเกณฑ์ย่อยได้ 5 เกณฑ์ ได้แก่ ใกล้ห้างสรรพสินค้า ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือตลาดสด ใกล้ร้านขายยา ใกล้ร้านอาหาร และใกล้ร้านเสริมสวย (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.00, 3.80, 3.40, 3.20 และ 3.00 ตามลำดับ)

(4) เกณฑ์หลักด้านที่จอดรถ คัดกรองเกณฑ์ย่อยได้ 3 เกณฑ์ ได้แก่ ที่จอดรถบริเวณคลินิก ที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียงแบบไม่เสียค่าใช้จ่าย และที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียงแบบเสียค่าใช้จ่ายหรือต้องใช้บริการอื่น ๆ ของสถานที่จอดรถ (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.00, 4.80 และ 3.60 ตามลำดับ)

(4) เกณฑ์หลักด้านคู่แข่งชั้น คัดกรองเกณฑ์ย่อยได้ 2 เกณฑ์ ได้แก่ คลินิกคู่แข่งในพื้นที่ไม่มากและโรงพยาบาล (ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.80 และ 3.60 ตามลำดับ)

4.2 ผลการสำรวจข้อมูลด้วยแบบสอบถาม

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 ราย สามารถสรุปข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างได้ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูล	ความถี่	ร้อยละ
1. ประเภทของกลุ่มตัวอย่าง		
1) เจ้าของหรือหุ้นส่วนในคลินิกทันตกรรม	13	43.33
2) ทันตแพทย์ที่ทำงานอยู่ในคลินิกทันตกรรม	17	56.67
รวม	30	100.00
2. ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง		
1) 5 - 10 ปี	18	60.00
2) 11 - 15 ปี	9	30.00
3) 16 - 20 ปี	2	6.67
4) มากกว่า 20 ปี	1	3.33
รวม	30	100.00
3. กรรมสิทธิ์ในอาคาร		
1) อาคารของเจ้าของคลินิก (ไม่ใช่อาคารเช่า)	14	46.67
2) อาคารเช่า	16	53.33
รวม	30	100.00

ตารางที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง (ต่อ)

ข้อมูล	ความถี่	ร้อยละ
4. จำนวนคูหาของคลินิกทันตกรรม		
1) 1 คูหา	6	20.00
2) 2 คูหา	19	63.33
3) 3 คูหา	3	10.00
4) มากกว่า 3 คูหา	2	6.67
รวม	30	100.00
5. อัตราค่าเช่าอาคารพาณิชย์		
1) ไม่เกิน 25,000 บาทต่อคูหาต่อเดือน	13	43.33
2) มากกว่า 25,000 บาทต่อคูหาต่อเดือน	9	30.00
3) ไม่ทราบ	8	26.67
รวม	30	100.00

จากตารางที่ 3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นทันตแพทย์ที่ทำงานอยู่ในคลินิกทันตกรรม (ร้อยละ 56.67) มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง 5 – 10 ปี (ร้อยละ 60.00) ทั้งนี้ อาคารพาณิชย์ที่เป็นสถานประกอบการคลินิกทันตกรรมของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นอาคารเช่า (ร้อยละ 53.33) มีขนาด 2 คูหา (ร้อยละ 63.33) โดยมีอัตราค่าเช่าไม่เกิน 25,000 บาทต่อคูหาต่อเดือน มากที่สุด (ร้อยละ 43.33)

ผู้วิจัยทำการตรวจสอบความสอดคล้องกันของเหตุผล (Consistency Ratio: C.R.) ของเกณฑ์หลักในการเลือกทำเลที่ตั้ง ซึ่งคำนวณได้จากอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างค่าดัชนีความสอดคล้อง (Consistency Index: C.I.) (ตารางที่ 5) กับค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม (Random Consistency Index: R.I.) โดยในงานวิจัยนี้ขนาดเมตริกซ์ของเกณฑ์หลักในการเลือกทำเลที่ตั้ง เท่ากับ 5 ซึ่งมีค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม เท่ากับ 1.12 โดยค่าความสอดคล้องกันของเหตุผลไม่ควรเกิน 0.1 (Saaty, 1994) สามารถแสดงผลการตรวจสอบความสอดคล้องกันของเหตุผลได้ดังนี้

ตารางที่ 4 การเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเลที่ตั้ง

เกณฑ์หลัก	ด้านการคมนาคม	ด้านชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	ด้านที่จอดรถ	ด้านคู่แข่งชั้น
ด้านการคมนาคม	1.00	3.20	3.15	1.91	2.50
ด้านชุมชน	0.31	1.00	3.90	1.56	2.51
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	0.32	0.26	1.00	0.79	2.05
ด้านที่จอดรถ	0.52	0.64	1.26	1.00	3.85
ด้านคู่แข่งชั้น	0.40	0.40	0.49	0.26	1.00
ผลรวมแนวตั้ง	2.55	5.50	9.80	5.52	11.91

จากผลการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเลที่ตั้ง (ตารางที่ 4) สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งได้โดยการปรับผลรวมของคอลัมน์ให้เท่ากับ 1.00 และนำผลการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักหารด้วยผลรวมแนวตั้ง เช่น ผลการเปรียบเทียบความสำคัญของเกณฑ์หลักด้านการคมนาคมกับด้านคมนาคม เท่ากับ 1.00 สามารถคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญได้เท่ากับ $1.00 / 2.55$ เท่ากับ 0.39 เป็นต้น ส่วนค่าน้ำหนักคำนวณได้จากการหาค่าเฉลี่ยของค่าน้ำหนักของเกณฑ์หลักในแต่ละแถว ทั้งนี้ สามารถแสดงค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งได้ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักในการคัดเลือกทำเลที่ตั้ง

เกณฑ์หลัก	ด้านการคมนาคม	ด้านชุมชน	ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	ด้านที่จอดรถ	ด้านคู่แข่งชั้น	ค่าน้ำหนัก
ด้านการคมนาคม	0.39	0.58	0.32	0.35	0.21	0.37
ด้านชุมชน	0.12	0.18	0.40	0.28	0.21	0.24
ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก	0.13	0.05	0.10	0.14	0.17	0.12
ด้านที่จอดรถ	0.20	0.12	0.13	0.18	0.32	0.19
ด้านคู่แข่งชั้น	0.16	0.07	0.05	0.05	0.09	0.08
<u>ผลรวมแนวตั้ง</u>	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>

ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Consistency Index: C.I.) สามารถคำนวณได้จากสูตรดังนี้

$$C.I. = \frac{\lambda_{\max} - n}{(n - 1)} = \frac{5.44 - 5}{(5 - 1)} = 0.11$$

เมื่อ λ_{\max} คือ Maximum Eigen Values เป็นผลรวมของข้อมูลในแต่ละเวกเตอร์ ซึ่งคำนวณได้จากผลรวมของแนวตั้งแต่ละแนว (ตารางที่ 4) x ค่าน้ำหนัก (ตารางที่ 5) เท่ากับ $[(2.55 \times 0.37) + (5.50 \times 0.24) + (9.80 \times 0.12) + (5.52 \times 0.19) + (11.91 \times 0.08)]$ เท่ากับ 5.44

n คือ ขนาดของเมตริกซ์ (ในงานวิจัยนี้ n เท่ากับ 5)

ความสอดคล้องกันของเหตุผลของเกณฑ์หลักสามารถคำนวณได้จากอัตราส่วนระหว่างค่าดัชนีความสอดคล้อง (Consistency Index: C.I.) กับค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม (Random Consistency Index: R.I.) ดังนั้น ผลการตรวจสอบความสอดคล้องกันของเหตุผลของเกณฑ์หลักที่ใช้ในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งในงานวิจัยนี้จึงมีค่าเท่ากับ $0.11 / 1.12$ เท่ากับ 0.098 ซึ่งมีค่าไม่เกิน 0.1 แสดงว่า การให้คะแนนของผู้เชี่ยวชาญมีความสอดคล้องกัน (Saaty, 1994)

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ตามลำดับชั้นแบบประยุกต์ ซึ่งทำการเปรียบเทียบน้ำหนักของแต่ละเกณฑ์หลักและเกณฑ์ย่อยโดยการเปรียบเทียบแบบรายคู่ เพื่อค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครสำหรับเป็นคลินิกทันตกรรม แสดงได้ดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6 ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลักในการเลือกทำเลที่ตั้ง

เกณฑ์หลัก	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ	เกณฑ์ย่อย	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ	ค่าน้ำหนัก ความสำคัญ ในภาพรวม
1. ด้านการ คมนาคม	0.37	1) ติดถนนสายหลัก 2) ใกล้รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT 3) ติดถนนสายรอง 4) ใกล้ป้ายรถประจำทาง รถตู้ จักรยานยนต์รับจ้าง	0.39 0.13 0.37 0.11	0.14 0.05 0.14 0.04
2. ด้านชุมชน	0.24	1) ใกล้พื้นที่บ้านพักอาศัย 2) ใกล้อาคารชุดพักอาศัย 3) ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน 4) ใกล้สถานศึกษา 5) ใกล้บริเวณโรงงานอุตสาหกรรม 6) ใกล้ศูนย์บริการราชการ 7) ใกล้โรงแรม	0.31 0.27 0.16 0.12 0.06 0.04 0.04	0.07 0.06 0.04 0.03 0.02 0.01 0.01
3. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก ในชีวิตประจำวัน	0.12	1) ใกล้ห้างสรรพสินค้า 2) ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือตลาดสด 3) ใกล้ร้านขายยา 4) ใกล้ร้านอาหาร 5) ใกล้ร้านเสริมสวย	0.41 0.23 0.17 0.12 0.07	0.05 0.03 0.02 0.01 0.01
4. ด้านที่จอดรถ	0.19	1) ที่จอดรถบริเวณคลินิก 2) ที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียง แบบไม่เสียค่าใช้จ่าย 3) ที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียง แบบเสียค่าใช้จ่ายหรือต้องใช้ บริการอื่น ๆ ของสถานที่จอดรถ	0.65 0.28 0.07	0.13 0.05 0.01
5. ด้านคู่แข่งชั้น	0.08	1) คลินิกคู่แข่งในพื้นที่ไม่มาก 2) โรงพยาบาล	0.80 0.20	0.06 0.02
รวม	1.00	รวม	5.00	1.00

หมายเหตุ: ค่าน้ำหนักความสำคัญในภาพรวมของแต่ละเกณฑ์ย่อยคำนวณได้จากค่าน้ำหนักความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ย่อย \times ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์หลัก เช่น ค่าน้ำหนักความสำคัญในภาพรวมของเกณฑ์ย่อยด้านการอยู่ติดถนนสายหลัก เท่ากับ 0.39×0.37 เท่ากับ 0.14 หมายความว่า เกณฑ์ย่อยด้านการอยู่ติดถนนสายหลักมีค่าน้ำหนักความสำคัญ เท่ากับร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับเกณฑ์ย่อยอื่นในเกณฑ์หลักด้านการคมนาคม และมีค่าน้ำหนักความสำคัญ เท่ากับร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับเกณฑ์ย่อยทั้งหมด เป็นต้น

จากตารางที่ 6 เมื่อพิจารณาเกณฑ์หลักในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครสำหรับเป็นคลินิกทันตกรรม พบว่า ด้านการคมนาคมมีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด (ค่าน้ำหนักความสำคัญ เท่ากับ 0.37) รองลงมาคือ ด้านชุมชน ด้านที่จอดรถ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน ซึ่งมีค่าน้ำหนักความสำคัญเท่ากับ 0.24 , 0.19 และ 0.12 ตามลำดับ ในขณะที่ด้านคู่แข่งชั้นเป็นเกณฑ์หลักที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญน้อยที่สุด เท่ากับ 0.08

เมื่อพิจารณาเกณฑ์ย่อยในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครสำหรับเป็นคลินิกทันตกรรมในภาพรวม พบว่า เกณฑ์ย่อยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ติดถนนสายหลัก ติดถนนสายรอง และที่จอดรถบริเวณคลินิก ตามลำดับ (ค่าน้ำหนักความสำคัญเท่ากับ 0.14 , 0.14 และ 0.13 ตามลำดับ) แต่เมื่อพิจารณาค่าน้ำหนักของเกณฑ์ย่อยใกล้บ้านพักอาศัยและใกล้อาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นที่พักอาศัยเหมือนกัน พบว่าเกณฑ์ย่อยทั้ง 2 เกณฑ์จะมีค่าน้ำหนักรวมกันเท่ากับ 0.13 เท่ากับ เกณฑ์ย่อยที่จอดรถบริเวณคลินิก ซึ่งเป็นเกณฑ์ย่อยที่มีค่าน้ำหนักมากเป็นอันดับ 3 เช่นกัน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสรุปผลโดยรวมเกณฑ์ย่อยทั้ง 2 เกณฑ์เป็นเกณฑ์ย่อยใกล้ที่พักอาศัย เพิ่มขึ้นอีก 1 เกณฑ์ ทั้งนี้ หากพิจารณาค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ย่อยในเกณฑ์หลักแต่ละด้านสามารถแสดงผลการศึกษาเป็นรายด้านได้ดังนี้

- (1) ด้านการคมนาคม พบว่า ปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ติดถนนสายหลัก รองลงมาคือ ติดถนนสายรอง ใกล้รถไฟฟ้า BTS หรือ MRT และใกล้ป้ายรถประจำทาง รถตู้โดยสาร รถจักรยานยนต์รับจ้าง ตามลำดับ
- (2) ด้านชุมชน พบว่า ปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ใกล้พื้นที่บ้านพักอาศัย รองลงมาคือ ใกล้อาคารชุดพักอาศัย ใกล้บริเวณอาคารสำนักงาน ใกล้สถานศึกษา ใกล้บริเวณโรงงานอุตสาหกรรม ใกล้ศูนย์บริการราชการ และใกล้โรงแรม ตามลำดับ
- (3) ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน พบว่า ปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ใกล้ห้างสรรพสินค้า รองลงมาคือ ใกล้ร้านสะดวกซื้อหรือตลาดสด ใกล้ร้านขายยา ใกล้ร้านอาหาร และใกล้ร้านเสริมสวย ตามลำดับ
- (4) ด้านที่จอดรถ พบว่า ปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ ที่จอดรถบริเวณคลินิก ที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียงแบบไม่เสียค่าใช้จ่าย และที่จอดรถบริเวณสถานที่ข้างเคียงแบบเสียค่าใช้จ่ายหรือต้องใช้บริการอื่น ๆ ของสถานที่จอดรถ ตามลำดับ
- (5) ด้านคู่แข่งชั้น พบว่า ปัจจัยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ คลินิกคู่แข่งในพื้นที่ไม่มาก รองลงมาคือ โรงพยาบาล

6. อภิปรายและวิเคราะห์ผลการศึกษา

ผลการศึกษา พบว่า เกณฑ์หลักด้านการคมนาคมมีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุดในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครสำหรับเป็นคลินิกทันตกรรม โดยเกณฑ์ย่อยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด 4 ลำดับแรก ได้แก่ ดิตถถนนสายหลัก ดิตถถนนสายรอง ที่จอดรถบริเวณคลินิก และใกล้ที่พักอาศัย (บ้านหรืออาคารชุด) ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับอาชีพ ลีนาบุรุษ (2559) ที่กล่าวว่า ทำเลที่ตั้งที่ดีของคลินิกทันตกรรม คือ ทำเลที่ตั้งที่ผู้ใช้บริการมีความสะดวกสบายในการมาใช้บริการ เช่น ใกล้ถนน ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ทางด่วน ใกล้ที่อยู่อาศัย เป็นต้น ทั้งนี้ หมายความว่ารวมถึงรูปแบบการเดินทาง การจอดรถ การมองเห็นและการเข้าถึง ตลอดจนความปลอดภัยและความสบายใจในการมาใช้บริการ โดยในงานวิจัยนี้ได้ระบุค่าความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ในรูปแบบของค่าน้ำหนัก ซึ่งทำให้เห็นระดับความสำคัญในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อเป็นคลินิกทันตกรรมได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

เกณฑ์หลักด้านการคมนาคมมีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุดในการเลือกทำเลที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานครสำหรับเป็นคลินิกทันตกรรม รองลงมาคือ รองลงมาคือ ด้านชุมชน ด้านที่จอดรถ ด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน และด้านคู่แข่งชั้น ตามลำดับ โดยเกณฑ์ย่อยที่มีค่าน้ำหนักความสำคัญมากที่สุด 4 ลำดับแรก ได้แก่ ดิตถถนนสายหลัก ดิตถถนนสายรอง ที่จอดรถบริเวณคลินิก และใกล้ที่พักอาศัย (บ้านหรืออาคารชุด) ตามลำดับ ผู้ที่สนใจลงทุนในธุรกิจคลินิกทันตกรรมที่เลือกที่ตั้งของสถานประกอบการเป็นอาคารพาณิชย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ควรเลือกทำเลที่ตั้งที่เข้าถึงง่ายและสะดวก โดยเน้นอาคารพาณิชย์ที่อยู่ติดถนนมองเห็นได้ง่าย รวมทั้งมีที่จอดรถบริเวณคลินิกเพียงพอ ตลอดจนอยู่ใกล้ที่พักอาศัย ซึ่งทำให้ผู้ใช้บริการเดินทางได้สะดวกและเป็นการสร้างการรับรู้ให้กับผู้ที่สัญจรผ่านไปมาหรือผู้ที่อาศัยอยู่ในละแวกนั้น อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด โดยนำผลการศึกษาที่ได้ไปใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาร่วมกับปัจจัยอื่นด้วย เช่น อัตราค่าเช่า กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ที่สนใจควรทำการศึกษาค้นคว้าความต้องการของผู้บริโภคเพื่อศึกษาเปรียบเทียบกับผลการศึกษาที่ได้ในงานวิจัยนี้ เพื่อให้การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งคลินิกทันตกรรมมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

7. รายการอ้างอิง

ขจรศักดิ์ ไชยวงศ์. (2560). *แนวทางการเลือกทำเลที่ตั้งสาขาของศูนย์การค้ามัลติพลาซาศูนย์การค้า*.
วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง,
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

แบบจำลองคัดเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจคลินิกทันตกรรม

สุรียา สิริชัยรัตน์, ผศ.ดร. กองกฤษ โดชัยวัฒน์, ผศ.ทญ. อุมพร วิมลภักดีพงศ์

ข่าวสดออนไลน์. (10 ตุลาคม 2562). *ป.เอกนิเทศ หอการค้า เผยผลวิจัยอุตสาหกรรมท่องเที่ยว
ทันตกรรมไทย โตสุดในเอเชีย*. สืบค้นจากจาก https://www.khaosod.co.th/pr-news/news_2963295.

ณัฐภัสสร สิริชนนทร์สกุล. (2560). *แบบจำลองในการเลือกทำเลพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร
ในเขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วีณา ศรีเจริญ. (2558). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของข้าราชการและพนักงาน
รัฐวิสาหกิจในเขตจังหวัดนนทบุรี*. การค้นคว้าอิสระบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย,
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.

สุวดี คงสุข. (2557). *แบบจำลองการคัดเลือกทำเลเพื่อการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเขต
กรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการ
ผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

อภิชาติ สีนานรักษ์. (30 ธันวาคม 2559). *ธุรกิจทันตกรรม*. สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563, จาก
<http://dentalbusinessblog.com/ทำเล-คลินิกทันตกรรม>.

อรทัย วานิชดี. (2545). *ธุรกิจทั่วไป*. กรุงเทพฯ: ประสานมิตร.

Aguezoul, A. (2012). Overview on supplier selection of goods versus 3PL selection. *Journal of Logistics Management*. 1(3), 18–23.

Best, J. W. (1977). *Research in Education* (3rd ed.). New Jersey: Prentice Hall Inc.

Saaty, T. L. (1994). How to make a decision: The analytic hierarchy process. *Interfaces*. 24, 19-43.