

# ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe ด้วยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น

## LOCATION SELECTION OF TEAK CAFE RESTAURANT BY ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP)

ปิยะนันท์ เจียมตน

Zine\_bs@hotmail.com

บริการธุรกิจมหาบัณฑิต การจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน

สำนักวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

ณรงค์ ป้อมหลักทอง

Narong.mfu@gmail.com

สำนักวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

### ABSTRACT

This research aimed to study the most appropriate location for Teak cafe restaurant by application of Analytical Hierarchy Process (AHP). Choices of location took into consideration were 3 places: Bandoo (near Rajaphat University), Chiang Rai new bridge, clock tower. All of three locations were similar in the turnover of the population. This research found four factors were important in selecting the new location including Target population density, Public utility Convenient access to transportation, Availability of utilities and Customer revenue. Moreover, since this business is was closely related to the consumer, the researcher has also included a of consumers' preference about areas where consumers would prefer to have the most. The data were derived from a population sample in question. The result from AHP analysis again confirmed Clock Tower Chiang Rai, as the most suitable location for Teak Cafe restaurant.

**Keyword:** Location/Restaurant New Branch/ Analytical Hierarchy Process (AHP).

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด สำหรับการเปิดสาขาใหม่ธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe ด้วยการประยุกต์ใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) โดยพิจารณาจากทางเลือกที่เป็นไปได้ 3 พื้นที่ คือ พื้นที่ที่ 1 บ้านดู่ (ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย) พื้นที่ที่ 2 สะพานใหม่ (จัวใหม่) พื้นที่ที่ 3 หอนาฬิกา เชียงราย ซึ่งพื้นที่ทั้ง 3 แห่งมีการหมุนเวียนของประชากรมากในจังหวัดเชียงราย การศึกษาพบว่า ปัจจัยที่กลุ่มเจ้าของร้านขายอาหารตัวอย่าง ให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการมากที่สุด 4 คือปัจจัย คือ ปัจจัยที่ 1 ความหนาแน่นของลูกค้า ปัจจัยที่ 2 ปัจจัยสาธารณูปโภค ปัจจัยที่ 3 คมนาคมสะดวก ปัจจัยที่ 4 รายได้ลูกค้า เนื่องจากธุรกิจประเภทนี้ต้องเกี่ยวข้องกับผู้บริโภคเป็นอย่างมาก ทำให้ผู้ศึกษาทำการศึกษาปัจจัยจากผู้

บริโภคด้วยว่าพื้นที่ใดที่ผู้บริโภคต้องการให้มีการเปิดสาขาใหม่ธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe มากที่สุด โดยข้อมูลดังกล่าวผู้ศึกษาได้มาจากกลุ่มประชากรตัวอย่าง และได้ทำการเพิ่มเติมปัจจัยพิจารณาขึ้นอีกหนึ่งปัจจัย คือ ปัจจัยด้านพื้นที่ตั้งที่ลูกค้าต้องการ ผลที่ได้จากกระบวนการวิเคราะห์ด้วยเชิงลำดับชั้น (AHP) พื้นที่ที่เหมาะสมที่สุดในการเปิดสาขาใหม่ธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe คือ บริเวณหอนาฬิกา เชียงราย

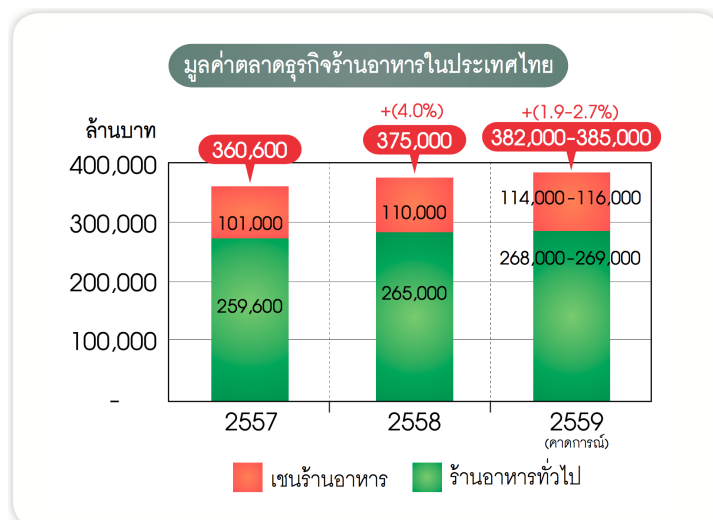
**คำสำคัญ:** ท่าเลที่ตั้ง/สาขาใหม่ธุรกิจร้านอาหาร/กระบวนการวิเคราะห์ด้วยเชิงลำดับชั้น (AHP)

## บทนำ

### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

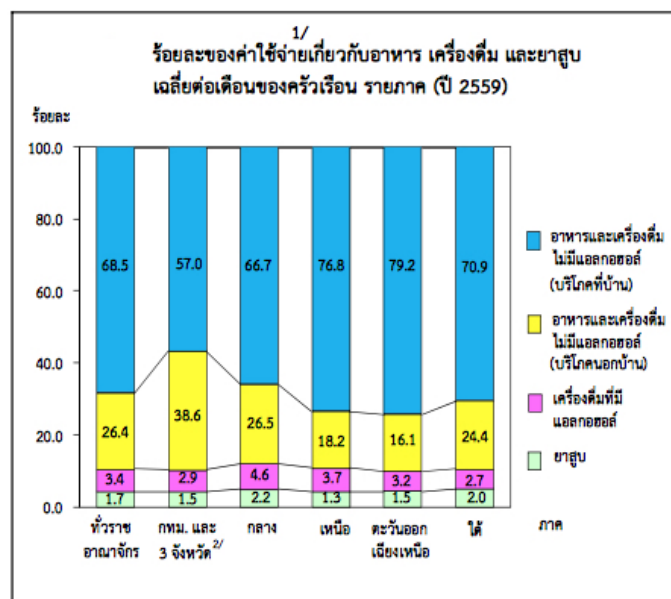
อาหารเป็นปัจจัย 4 ที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ตราบใดที่มนุษย์ยังคงบริโภคอาหารอยู่ธุรกิจร้านอาหารจึงเป็นธุรกิจที่มีแนวโน้มที่เติบโตสูงขึ้น ดังนั้นต้องมีการพัฒนาธุรกิจให้สอดคล้องต่อความชอบและรสนิยมของผู้บริโภคในสังคมปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินไปได้

(ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2559) คาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2559 นี้ มูลค่าตลาดธุรกิจร้านอาหาร ครอบคลุมถึงเซ่นร้านอาหาร และร้านอาหารทั่วไป มูลค่าประมาณ 382,000-385,000 ล้านบาท เติบโตอยู่ในกรอบร้อยละ 1.9-2.7 จากในปี 2558 ที่มีมูลค่า 375,000 ล้านบาท โดยเป็นการเติบโตอย่างชะลอลงจากในปี 2558 ที่เติบโตร้อยละ 4 โดยแบ่งเป็นมูลค่าตลาดของเซ่นร้านอาหาร 114,000 - 116,000 ล้านบาท เติบโตอยู่ในกรอบร้อยละ 3.6-5.5 จากในปี 2558 ที่มีมูลค่า 110,000 ล้านบาท และมูลค่าตลาดของร้านอาหารทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ขนาดกลางและขนาดเล็กประมาณ 268,000-269,000 ล้านบาท เติบโตอยู่ในกรอบร้อยละ 1.1-1.5 จากในปี 2558 ที่มี มูลค่า 265,000 ล้านบาท



ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2559

เนื่องด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปี 2559 ทำให้เกิดปรากฏการณ์สองแก้ว (polarizing phenomeon) ในกลุ่มผู้บริโภคที่ทานข้าวนอกบ้านนั่นคือมีกลุ่มคนที่ทานข้าวนอกบ้านมากขึ้น และคนอีกกลุ่มที่ ‘เลือก’ มากขึ้นในการทานข้าวนอกบ้าน เราจะเห็นได้ว่ารายได้ผู้บริโภคระดับกลางถึงต่ำได้รับผลกระทบจากภาพรวมทางเศรษฐกิจนี้ทำให้พวกเขาเริ่มที่จะระมัดระวังในการทานข้าวนอกบ้านมากขึ้น ซึ่งเราเห็นได้ถึงรูปแบบการทานอาหารนอกบ้านที่ต่างกันไปปีต่อปีแสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่มนั้นมีการเปลี่ยนแปลงเสมอและความสามารถในการตามทันการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับธุรกิจร้านอาหารต่างๆ (สมวลี, 2560) จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เกี่ยวกับพฤติกรรมการบริโภคอาหารของครัวเรือนในปี 2559 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยทั่วราชอาณาจักรไทยมีการบริโภคอาหารนอกบ้าน ร้อยละ 26.4 กรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล บริโภคอาหารนอกบ้านมากที่สุดคือ ร้อยละ 38.6 รองลงมาคือ ภาคกลาง ร้อยละ 26.5 ภาคใต้ ร้อยละ 24.4 ภาคเหนือ ร้อยละ 18.2 และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 16.1 ตามลำดับ



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2559

ในพื้นที่ภาคเหนือตอนบนทั้ง 8 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย ลำปาง ลำพูน แพร่ น่าน แม่ฮ่องสอน และพะเยา เมื่อประมวลจากทรัพยากรทางธรรมชาติที่ยังคงสวยงาม ประกอบกับทิศทางการขยายตัวของเศรษฐกิจ ผ่านเมืองที่จะยกเป็น "เขตเศรษฐกิจพิเศษ" บริเวณแนวชายแดน โครงสร้างพื้นฐานคมนาคม ทางภาคเหนือเชื่อมต่อไปยังประเทศเพื่อนบ้าน และนโยบายรัฐการเปิดประตูสู่ประชาคมอาเซียนหรือ AEC โดยเฉพาะ จังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นจังหวัดแรกที่เป็นประตูเข้าสู่ประเทศไทย มีจำนวนนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นร้อยละ 70 (เอ็กซ์พีเดียกรุ๊ป, 2559) นอกจากขนบธรรมเนียม ประเพณี และศิลปวัฒนธรรมที่มีมนต์เสน่ห์แล้ว อาหารก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่สำคัญในการดึงดูดนักท่องเที่ยวเช่นกัน ทำให้ธุรกิจร้านอาหารได้รับความนิยมมากในจังหวัดเชียงราย โดยเฉพาะร้านอาหารประเภทคาเฟ่ ประกอบไปด้วยอาหาร กาแฟ ของหวาน และเครื่องดื่มที่มีและไม่มีแอลกอฮอล์ และยังโดดเด่นด้วยการแต่งร้านให้มีเอกลักษณ์ เหมาะสำหรับการถ่ายรูป นั่งคุย หรือจอดแวะพัก เพราะสามารถตอบสนองและรองรับลูกค้าได้ทุกกลุ่ม

ร้านอาหาร Teak Cafe เป็นอีกหนึ่งร้านอาหารประเภทคาเฟ่ ตั้งอยู่ที่ติดกับถนน แม่สายเชียงราย ใกล้มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง ส่วนใหญ่เป็นอาหารต่างชาติ ได้แก่ American, Italian, Mexican และอาหารไทย (เฉพาะเมนูหลัก) กาแฟ เครื่องดื่ม รวมถึงเครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ เปิดดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 9 ปี แต่ด้วยทำเลที่ตั้ง

ปัจจุบันไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค และนักท่องเที่ยวได้เต็มที่ เพราะที่ตั้งอยู่นอกเมือง ไกลจากแหล่งท่องเที่ยว และเป็นทางผ่านเข้าสู่ตัวเมือง ทำให้ลูกค้าที่ไม่คุ้นเคยหรือไม่เคยใช้บริการมาก่อนไม่ทราบสถานที่ตั้งของร้าน เจ้าของกิจการจึงต้องการขยายสาขาเพิ่มและวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งใหม่ที่เหมาะสม เพื่อให้ธุรกิจมียอดขายที่เพิ่มขึ้น และเพิ่มกลุ่มลูกค้าใหม่

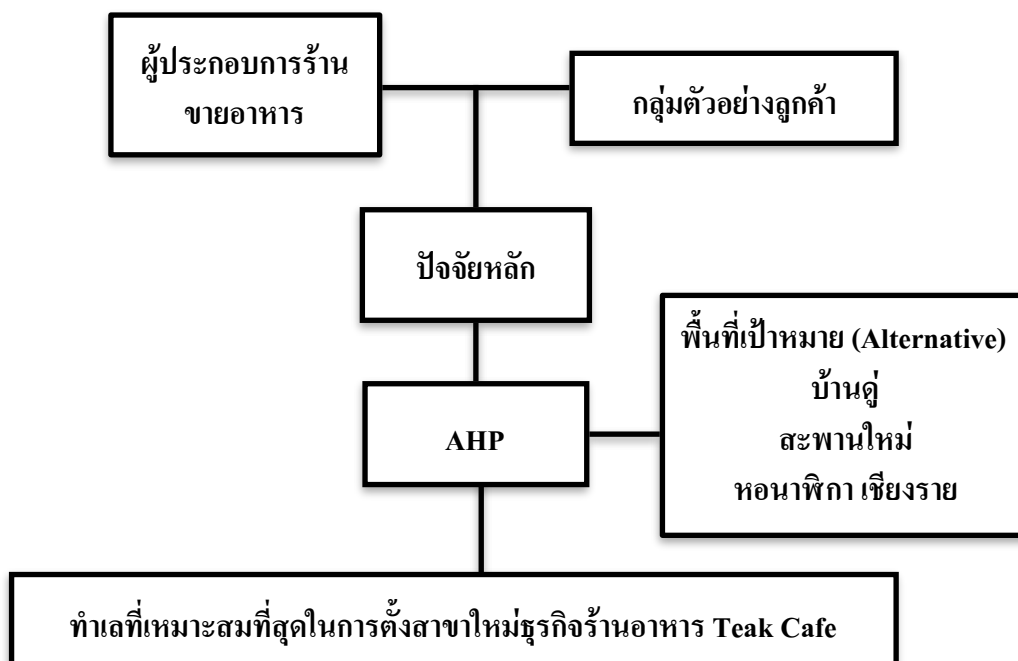
การเลือกทำเลที่ตั้งของสถานประกอบการนับเป็นปัญหาที่มีความสำคัญมากต่อการดำเนินธุรกิจ เพราะการเลือกทำเลที่ตั้งนั้น เป็นขั้นตอนแรกสำหรับผู้ที่จะเป็นเจ้าของธุรกิจ ต้องคำนึงถึงเมื่อประกอบกิจการใดๆ และเป็นขั้นตอนสำคัญยิ่งที่อาจส่งผลกระทบต่ออนาคตของธุรกิจนั้นๆ หากการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพแล้ว ก็จะทำให้เกิดประโยชน์ต่อองค์กรอย่างมากมาย

อย่างไรก็ตามในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการที่เหมาะสมนั้น เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก เพราะเจ้าของธุรกิจหรือผู้ที่ต้องการตัดสินใจ ต้องพิจารณาปัจจัยหลากหลายด้าน ทั้งปัจจัยเชิงคุณภาพและปัจจัยเชิงปริมาณเชิงปริมาณต่างๆ มากมายและอย่างละเอียดรอบคอบ เนื่องจากปัจจัยดังกล่าวมีความซับซ้อนด้านการวิเคราะห์ ดังนั้นจึงต้องอาศัยวิธีการประเมินเพื่อเปรียบเทียบและตัดสินใจอย่างมีระบบ มีเหตุผลในทุกขั้นตอน จึงจะทำให้การตัดสินใจนั้นมีความน่าเชื่อถือมากที่สุด เพื่อการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งธุรกิจร้านอาหาร และสามารถเลือกที่ตั้งสาขาร้านอาหาร Teak Cafe โดยผ่านวิธีการประเมินที่เหมาะสมที่สุด

## 1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาปัจจัยของการตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้งธุรกิจร้านอาหาร
2. หาทำเลที่ตั้งที่มีความเหมาะสมที่สุดในการเปิดสาขาธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe

## 1.3 กรอบแนวคิดการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด Conceptual Framework



ภาพที่ 1.3 กรอบแนวคิดการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe

## 1.4 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษารั้ครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งร้านขายอาหาร เพื่อให้ผู้ศึกษาและผู้บริหารร้าน Teak Cafe สามารถประยุกต์ใช้วิธีการประเมินทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดมาเลือกทำเลที่ตั้งในการเปิดสาขาร้านอาหาร Teak Cafe ได้

### 1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่เป้าหมายในเขตพื้นที่ อำเภอเมือง เชียงราย

1.4.1.1 ร้านอาหาร Teak Cafe

1.4.1.2 บ้านคู่ (บริเวณมหาวิทยาลัยราชภัฏ เชียงราย)

1.4.1.3 สะพานใหม่ (จัวใหม่)

### 1.4.2 ขอบเขตด้านประชากร

1.4.2.1 ลูกค้าร้าน Teak Cafe เพื่อศึกษาความคิดที่มีต่อการเปิดธุรกิจใหม่ของร้าน Teak Cafe

1.4.2.2 เจ้าของธุรกิจขายอาหารใน อำเภอเมือง เชียงราย เพื่อศึกษาปัจจัยที่เจ้าของธุรกิจใช้ในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งสถานประกอบการ และประเมินทางเลือกเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ สำหรับการคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดในการเปิดธุรกิจร้านอาหาร

1.4.2.3 เจ้าของร้าน Teak Cafe เพื่อให้หน้านัก AHP

### 1.4.3 ขอบเขตด้านเวลา

ระยะเวลาทำวิจัย ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2560 - กรกฎาคม 2560 ( 3 เดือน )

## 1.5 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1.5.1 ทราบถึงปัจจัยที่สำคัญของการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสาขาใหม่ของร้านอาหาร โดยสามารถนำปัจจัยดังกล่าวมาทำ การประเมิน ผ่านวิธีการประเมินทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดได้

1.5.2 สามารถประยุกต์ใช้วิธีประเมินทางเลือกที่เหมาะสมที่สุด สำหรับการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งสาขาใหม่ของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe

## 1.6 คำถามของการศึกษา

1.6.1 เพื่อเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบธุรกิจของเจ้าของร้านขายอาหาร

1.6.2 ทำเลที่ตั้งใดมีความเหมาะสมที่สุดในการเปิดสาขาธุรกิจสาขาใหม่ของร้าน Teak Cafe

## การทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาเรื่อง “ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของสาขาใหม่ธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe ด้วยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น” ในครั้งนี้ เป็นการศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง แล้วนำปัจจัยเหล่านั้นมาทำการเปรียบเทียบผ่านวิธีการประเมินทางเลือก เพื่อหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการเปิดกิจการ โดยเครื่องมือที่ผู้ศึกษาได้ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม
2. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น
3. โปรแกรมคอมพิวเตอร์ Expert Choice
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดของเฮนซ์และเรนดอร์ (Heizer & Render, 2008) ได้เสนอแนวทางการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงานจะขึ้นกับชนิดและขนาดของธุรกิจ อุตสาหกรรมโดยทั่วไปจะเน้นการลงทุนให้ต่ำที่สุด ในขณะที่ร้านค้าปลีกและองค์กรที่ให้บริการจะเน้นผลกำไรซึ่งเป็นรายรับที่สูงสุด เช่นคลังสินค้า จึงต้องเน้น การผสมผสานระหว่างต้นทุนและความรวดเร็วในการจัดส่งสินค้า วัตถุประสงค์หลักของการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงานเพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดจากตำแหน่งที่ตั้งโรงงาน ปัจจัยที่จะต้องคำนึงถึงในการวิเคราะห์หาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมและทำให้เกิดค่าใช้จ่ายต่ำที่สุดจะคำนึงถึงราคาที่ดิน การขนส่ง แหล่งวัตถุดิบ ตลาดจำหน่าย แรงงาน โครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณูปโภค ระบบภาษีและกฎหมาย และผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ฯลฯ การเลือกที่ตั้งสถานประกอบการด้านการบริการจะเน้นเรื่องของรายได้ปัจจัยที่มีผลต่อ ขนาด และรายได้ของธุรกิจได้แก่ อำนาจซื้อของลูกค้าในท้องถิ่น การบริการและภาพลักษณ์ ที่เหมาะสมกับผู้ใช้บริการในท้องถิ่น, สภาพการแข่งขันในพื้นที่, คุณภาพการบริการของกลุ่มแข่งขัน, การรวมตัวของธุรกิจ และที่ตั้งของกลุ่มแข่งขัน, คุณภาพของระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก, นโยบายการดำเนินงาน และคุณภาพการบริหารจัดการขององค์กร

แนวคิดของ Noori and Radford (1995) ได้เสนอแนวคิดปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่ตั้งคือพิจารณาจากปัจจัยด้านต่างๆดังนี้ ปัจจัยพิจารณาการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ กล่าวคือหากเลือกทำเลที่ไม่เหมาะสม จะทำให้องค์กรธุรกิจ ประสบปัญหาอื่น ๆ ตามมา เช่น ค่าขนส่งสูง เนื่องจากสถานประกอบการอยู่ไกลจากแหล่งวัตถุดิบและตลาด นอกจากนี้ อาจขาดแคลนแรงงานที่มีคุณภาพ ขาดแคลนวัตถุดิบ รวมไปถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการผลิต และการปฏิบัติงานขององค์กรธุรกิจ โดยทั่วไปลักษณะของทำเล จะไม่มีลักษณะใด ที่ดีกว่ากันอย่างชัดเจน แต่จะเกิดจากการพิจารณาลักษณะดีของแต่ละทำเล นำมาประกอบกัน เพื่อการตัดสินใจเลือกที่ตั้ง สถานประกอบการ ที่อาจก่อให้เกิดปัญหาในอนาคต ให้น้อยที่สุดการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการต่าง ๆ โดยทั่วไปมักจะพยายามหาแหล่ง หรือทำเลที่ทำให้ต้นทุนรวม ของการผลิตสินค้าและ บริการที่ต่ำที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

แต่ลักษณะของการประกอบธุรกิจและสถานที่ประกอบกิจการย่อมแตกต่างกันในเรื่องของชนิดสินค้า ค่าใช้จ่ายและการลงทุน ดังนั้นการพิจารณาเลือกทำเลจึงต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ หลายประการเพราะการเลือกทำเลที่ตั้ง มีความสำคัญต่อการดำเนินงานขององค์การธุรกิจต่าง ๆ เช่น การวางแผนระบบการผลิต การวางแผนโรงงาน การลงทุน และรายได้ Novabizz(2011) ในส่วนของกรณีร้านอาหาร นั้น ยังมีปัจจัยอื่นที่ต้องนำมาพิจารณา ได้แก่ การศึกษาฐานข้อมูลจากกลุ่มคน (Population Base) คือ สำรวจผู้คนบริเวณนั้นว่า...เป็นคนประเภทไหน อายุเท่าไร การศึกษากลุ่มไหน ระดับรายได้ ทัศนคติ และที่อยู่บริเวณนั้นมีกลุ่มอาชีพหลักใดบ้าง ต่อมาคือ ที่จอดรถ (Parking) เป็นเรื่องสำคัญที่เจ้าของธุรกิจร้านอาหารต้องคิดแล้วว่า ที่จอดรถจะสามารถรองรับรถลูกค้าได้เพียงพอและอำนวยความสะดวกต่อลูกค้าทุกท่านไหม? ทำเลที่สะดวก (Accessibility) เป็นอีกหัวข้อหลักที่เจ้าของร้านควรพิจารณาสำหรับการเลือกทำเลก่อนการเปิดร้านอาหาร โดยเลือกจากที่ตั้งบริเวณถนนสายหลัก กว้างใหญ่ๆ หรืออาจจะเป็นถนนที่ใกล้กับทางด่วน มีเส้นทางผ่านหลายสาย จะช่วยให้ลูกค้าหรือรถยนต์ รถโดยสารเข้าถึงตัวร้านอาหารได้ง่ายขึ้น และสุดท้ายทัศนวิสัย (Visibility) คือการเปิดร้านอาหารในทำเลที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ไม่อยู่ในที่ลับตา ข้อนี้จะเชื่อมโยงกับข้อสาม หากร้านอาหารมีทำเลที่ตั้งที่สามารถเข้าถึงง่าย ก็จะส่งผลให้ทัศนวิสัยของร้านเด่นชัดไปด้วย

(Novabizz,(2011) ได้กล่าวว่า ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบใช้ในการพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบธุรกิจ มีดังนี้ 1.แหล่งวัตถุดิบและทรัพยากรธรรมชาติ การตั้งสถานประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะองค์การธุรกิจประเภทอุตสาหกรรม สิ่งนำมาใช้ในการผลิตคือ วัตถุดิบ ดังนั้นในการจัดตั้งสถานประกอบการธุรกิจ จึงต้องคำนึงถึงแหล่งวัตถุดิบ ที่นำมาใช้ในการผลิต ควรจะอยู่ในแหล่งวัตถุดิบหรืออยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบ เพื่อสะดวกในการจัดหาวัตถุดิบราคาวัตถุดิบ และค่าขนส่งย่อมลดลง เช่น โรงงานผลิตปลากระป๋อง ควรตั้งอยู่ใกล้ ชายฝั่งทะเลจะได้วัตถุดิบราคาถูก คุณภาพดี แต่ถ้าโรงงานผลิตปลากระป๋อง ตั้งอยู่ไกลจากชายฝั่งทะเลมาก วัตถุดิบที่จัดหาอาจไม่มีหรือมีจำนวนน้อยทำให้วัตถุดิบราคาสูง คุณภาพไม่ดี และต้องเสียค่าขนส่งสูง เป็นต้น นอกจากนี้ ต้องคำนึงถึงทรัพยากรธรรมชาติด้วย เช่น น้ำ อากาศ เนื่องจากการผลิต ส่วนประกอบที่สำคัญที่ใช้ในการผลิต ส่วนใหญ่ต้องอาศัยน้ำ กิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ จึงตั้งอยู่ ใกล้แม่น้ำ หรือแหล่งน้ำต่าง ๆ เพื่อสะดวกในการนำน้ำมาใช้ในการผลิต 2.แหล่งแรงงาน แรงงาน หมายถึง สิ่งที่ได้จากความสามารถของมนุษย์ทั้งแรงงาน ที่ได้จากแรงกายและแรงงาน ที่ได้จากความคิด เพื่อนำมาใช้ในการผลิตสินค้า และบริการ ตามที่ต้องการ แรงงานที่ผู้ประกอบการต้องการ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ แรงงานที่มีฝีมือหรือแรงงานที่มีความชำนาญ (Skilled Labour) และ แรงงานไร้ฝีมือ หรือแรงงานทั่วไป (Unskilled Labour) ผู้ประกอบการจะมีความต้องการแรงงานประเภทใด จะรู้ได้โดยการจัดทำรายละเอียดหน้าที่ของตำแหน่งงานแต่ละตำแหน่ง ต้องการแรงงานจำนวนเท่าใด และเมื่อใด โดยการเสนอจากแต่ละหน่วยงานในองค์การธุรกิจ ในการจัดหาสถานที่ประกอบการ ต้องคำนึงถึง แหล่งแรงงานที่ธุรกิจมีความต้องการ ซึ่งควรจะเป็นแหล่งที่จัดหาแรงงานได้ง่าย อัตราค่าจ้างต่ำและมีคุณภาพตามที่ต้องการ 3. ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง การเลือกสถานที่ประกอบการ จะต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ดังนี้ ค่าขนส่งวัตถุดิบไปยังโรงงานเพื่อทำการผลิต วัตถุดิบที่ใช้ผลิตส่วนใหญ่จะมีน้ำหนักมากและต้องใช้ในปริมาณที่สูง การเลือกสถานที่

ประกอบการจึงควรอยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบเพื่อเสียค่าขนส่งในอัตราที่ถูก แต่ถ้าไม่ตั้งสถานที่ประกอบการใกล้แหล่งวัตถุดิบ ก็ควรพิจารณาระบบการขนส่งที่เหมาะสม เพื่อให้วัตถุดิบไปยังโรงงานอย่างมีประสิทธิภาพ และเสียค่าใช้จ่ายต่ำ ค่าขนส่งสินค้าไปเพื่อเก็บรักษา เมื่อผลิตสินค้าเสร็จก่อนนำออกจำหน่ายสินค้าจะต้องได้รับการดูแลรักษา ในสภาพที่เหมาะสม เพื่อคุณภาพที่ดีของสินค้าสถานที่ประกอบการควรอยู่ใกล้คลังเก็บสินค้า เพื่อสะดวกในการขนสินค้าจากโรงงานไปเก็บรักษาในคลังสินค้า และเสียค่าใช้จ่ายต่ำ ค่าขนส่งสินค้าออกจำหน่าย เพื่อความสะดวกของผู้บริโภค การเลือกสถานที่ประกอบการ ควรตั้งให้ใกล้แหล่ง ผู้บริ โภค และประหยัดค่าใช้จ่าย 4.สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การเลือกทำเลที่ตั้งสถานที่ประกอบการ ควรคำนึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้ สาธารณูปโภค การเลือกสถานที่ประกอบการควรคำนึงถึงระบบการให้บริการด้านการประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และการส่งไม่ว่าจะประกอบกิจการประเภท โรงงานอุตสาหกรรม หรือประเภทซื้อขายสินค้า เพราะเครื่องอำนวยความสะดวกดังกล่าวมีส่วนทำให้การประกอบธุรกิจมีความคล่องตัวสูง สถานพยาบาล สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง การเลือกสถานที่ประกอบการควรคำนึงถึงสิ่งเหล่านี้ เพื่อความปลอดภัยและสะดวกในการขนส่งในการเดินทาง แหล่งลูกค้า สำหรับการประกอบกิจการประเภทโรงงานอุตสาหกรรม การจำหน่ายสินค้าจะจำหน่ายครั้งละเป็นจำนวนมาก ผู้มาซื้อคือ ผู้ค้าคนกลาง ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้อง เลือกสถานที่ตั้งใกล้ผู้บริโภคโดยตรง แต่ถ้าเป็นการประกอบกิจการประเภทผู้ค้าคนกลางที่ต้อง จำหน่ายสินค้าแก่ผู้บริโภคโดยตรง ควรเลือกสถานที่ตั้ง ใกล้ผู้บริโภค เพื่อความสะดวกในการจำหน่ายและเสียค่าขนส่งต่ำ กฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับ การเลือกสถานที่ประกอบการจะต้องศึกษากฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับต่าง ๆ ของสถานที่ประกอบการ เพื่อให้ไม่ให้เกิดการประทุษร้าย นั้นขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับหรือประเพณีอันดีงามของสถานที่นั้น แหล่งเงินทุน การเลือกสถานที่ประกอบการต้องคำนึงถึงเงินทุนที่ต้องใช้ ได้แก่ ราคาที่ดิน อัตรา ค่าแรงงาน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมและภาษี ที่ต้องจ่ายให้องค์การของรัฐใน การดำเนินการจัดตั้งสถานที่ประกอบการ ซึ่งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสถานที่ประกอบการทั้งสิ้น จากปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกสถานที่ประกอบการ โดยผู้ประกอบการควรคำนึงถึงผลตอบแทน ที่คาดว่าจะได้รับจากการตัดสินใจเลือกสถานที่ใดเป็นสถานที่ประกอบ โดยคำนึงถึงสิ่งต่าง ๆ ต่อไปนี้

ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายรวมต่ำสุด การตัดสินใจเลือกสถานที่ใดเป็นสถานที่ประกอบการ ต้องคำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการเลือก สถานที่นั้น เป็นสถานที่ประกอบการ

กำไรที่สูงสุด การตัดสินใจเลือกสถานที่ใดเป็นสถานที่ประกอบการ นอกจากคำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่ต่ำที่สุดแล้ว ควรคำนึงถึงรายรับประกอบการ ตัดสินใจด้วย หากสามารถตั้งสถานที่ประกอบการ ในแหล่งที่ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายรวมต่ำกว่า ก็จะมีโอกาสหา รายรับได้มากกว่าคู่แข่ง จะทำให้ได้เปรียบ คือ กำไรสูงสุด

การเรียงลำดับปัจจัยต่าง ๆ ตามความสำคัญ เนื่องจากปัจจัยแต่ละปัจจัยมีความสำคัญแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับประเภทของการประกอบการแต่ละประเภท ดังนั้นผู้ประกอบการจึงต้องจัดลำดับความสำคัญ และรวมคะแนนแล้วจึงตัดสินใจเลือกสถานที่ประกอบการธุรกิจจากการพิจารณาคะแนนที่สูงสุด



นอกจากปัจจัยที่มีความสำคัญ ต่อการเลือกทำเลที่ตั้งแล้ว สิ่งที่ต้องให้ความสำคัญเพื่อสนับสนุนการศึกษาครั้งนี้คือ การคัดเลือกวิธีการตัดสินใจที่เหมาะสมที่สุดต่อการเลือกที่ตั้งสถานประกอบการ และให้ผลลัพธ์ที่มีความน่าเชื่อถือมากที่สุด ซึ่งวิธีการตัดสินใจค้นหาทำเลที่ตั้งมีด้วยกันหลายวิธี และแต่ละวิธีมีจุดเด่นจุดด้อยต่างกัน วิธีการต่างๆ อาจจะเหมาะกับธุรกิจหนึ่ง แต่อาจจะไม่เหมาะกับอีกธุรกิจหนึ่ง เพราะธุรกิจที่ต่างกัน และมีปัจจัยแห่งความสำเร็จไม่เหมือนกัน ซึ่งกำลังจะถูกกล่าวถึงในส่วนถัดไป

## ระเบียบการวิจัย

### ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

#### 1. กลุ่มลูกค้าร้านอาหาร Teak Cafe

กลุ่มลูกค้าหลักของร้านอาหาร Teak Cafe จำนวน 400 คน ระดับความเชื่อมั่น 95% และสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบ (non-probability Sampling) จำนวนลูกค้าหลักของร้าน Teak Cafe ที่ได้ทำการตรวจนับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน - 7 กรกฎาคม 2560.

#### 2. เจ้าของธุรกิจขายอาหาร

เจ้าของร้านขายอาหาร (ประเภทเดียวกับร้าน อาหาร Teak Cafe) ในพื้นที่เป้าหมายที่กำหนด จำนวน 10 คน โดยใช้วิธีการสุ่มประชากรกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (purposive sampling)

### 2. รูปแบบของการศึกษา

ในส่วนนี้จะศึกษาถึงปัจจัยการคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของร้านอาหาร Teak Cafe โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process : AHP ) เข้ามาเป็นเครื่องมือในการช่วยตัดสินใจให้แม่นยำและดียิ่งขึ้น กรณีศึกษา จังหวัด เชียงราย ขั้นตอนของการศึกษาจะประกอบด้วย 4 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

2.1 กำหนดปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยในการหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของร้านอาหาร Teak Cafe โดยศึกษาจากงานวิจัย บทความ หนังสือ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคัดเลือกพื้นที่ของธุรกิจนั้น ๆ

2.2 นำแบบสอบถามไปให้ผู้ประกอบการด้านอาหารตอบแบบสอบถามพร้อมทั้งอธิบายรูปแบบในการศึกษาวิจัย

2.3 นำข้อมูลมาวิเคราะห์จัดลำดับตามความสำคัญของค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยหลักและปัจจัยรองที่ทางผู้ประกอบการได้ประเมินมาในแบบสอบถาม ด้วยเครื่องมือ AHP

2.4 นำข้อมูลมาวิเคราะห์จัดลำดับตามความสำคัญของค่าน้ำหนักของปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่ทางผู้เชี่ยวชาญได้ประเมินมาในแบบสอบถาม ด้วยโปรแกรม Expert Choice

ปัจจัยที่ได้คัดเลือกออกมาแล้วจะนำมาใช้ในการประเมินการเลือกทำเลที่ตั้งด้วยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) เพื่อหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการเปิดสาขาใหม่ของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe ซึ่งทางเลือกเป้าหมาย กำหนดขึ้นโดยเจ้าของร้าน Teak Cafe มี 3 ทางเลือกได้แก่

พื้นที่ที่ 1 บ้านคู (ใกล้มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงราย)

พื้นที่ที่ 2 สะพานใหม่ (ข้าวใหม่)

พื้นที่ที่ 3 หอนาฬิกาเชียงราย (บริเวณ 7-11 หอนาฬิกาเชียงราย)

### 3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังนี้

#### 3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data)

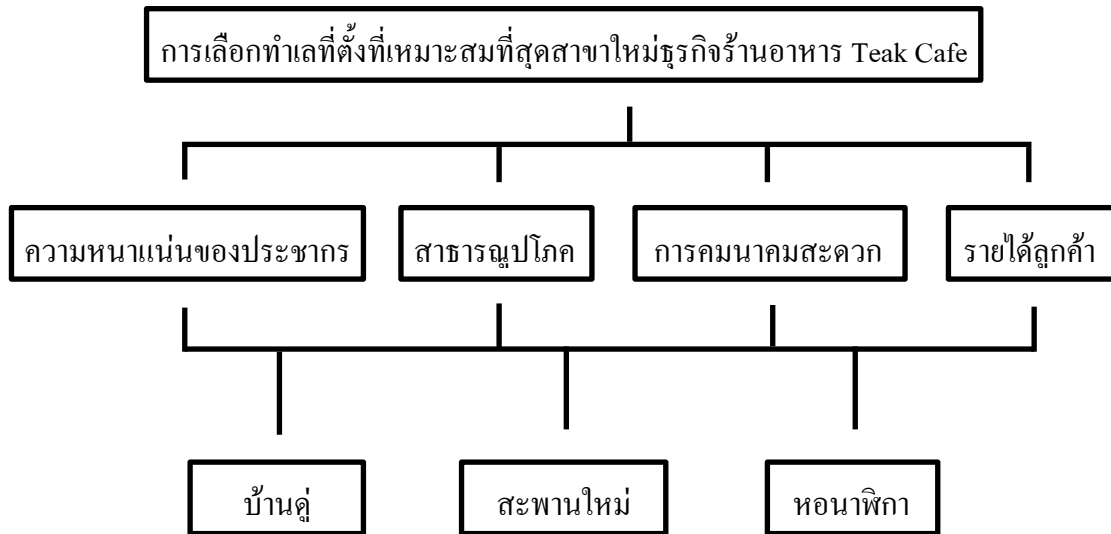
3.1.1 แบบสอบถาม โดยการแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มลูกค้าร้าน Teak Cafe จำนวน 400 คน เพื่อทราบข้อมูลลูกค้า และข้อมูลสนับสนุน เพื่อช่วยในการตัดสินใจของเจ้าของร้านอาหาร Teak Cafe

3.1.2 แบบสอบถามเจ้าของร้านขายอาหารในเขตพื้นที่ทางเลือก จำนวน 10 ชุด เพื่อทราบข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้พิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้งร้านขายอาหาร ในพื้นที่ทางเลือกเป้าหมายที่เจ้าของร้านอาหาร Teak Cafe ได้กำหนดขึ้น โดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview)

#### ตาราง 4.1 กระบวนการเก็บรวบรวมข้อมูล

Input	Proces	Output
แบบสอบถามกลุ่มลูกค้าร้าน Teak Cafe จำนวน 400 คน	สุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบ (non-probability -Sampling)	ข้อมูลสนับสนุน และความคิดเห็นของลูกค้าที่มีต่อร้าน Teak Cafe
แบบสอบถามเจ้าของร้านขายอาหาร จำนวน 10 คน	การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) และ คำนวณหาคะแนนโดยวิธี Likert Scale	เพื่อทราบข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้พิจารณาในการเลือกทำเลที่ตั้งร้านขายอาหาร
การวิเคราะห์ข้อมูล	โดยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP)	ที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดในการเปิดสาขาใหม่ธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe
พื้นที่เป้าหมาย	ด้วยการใช้กลยุทธ์ทำเลที่ตั้งระหว่างลูกค้าและแหล่งผลิต (intermediately positioned strategy)	พื้นที่ที่มีความพร้อมในการลงทุน และสามารถคืนทุนได้เร็ว

## โครงสร้างลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์การเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม



ภาพที่ 4.2 โครงสร้างลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์การเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม

### 3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ได้จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ เอกสาร งานนิพนธ์ สารนิพนธ์ รายงานการวิจัย การศึกษาโดยอิสระ บทความ และเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้องกับการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการธุรกิจบริการ

## 4. การวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นจากกลุ่มลูกค้าร้านอาหาร Teak Cafe ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ เพื่อประโยชน์ต่อผู้บริหารร้าน Teak Cafe ในการใช้ข้อมูลดังกล่าวมาช่วยในการตัดสินใจ

4.2 ผู้ศึกษาได้ใช้มาตรการวัดทัศนคติแบบลิเคอร์ต (Likert Scale) เพื่อหาค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยความสำคัญ (Weight factors) แล้วทำการเลือกปัจจัยที่มีน้ำหนักมากกว่าร้อยละ 10 มาใช้เป็นปัจจัยสำหรับการเลือกทำเลที่ตั้งของธุรกิจร้านขายอาหาร

4.3 ผู้ศึกษาใช้การคำนวณค่าเฉลี่ยเรขาคณิต (Geometric Mean) ของคะแนนที่ได้จากการตัดสินใจของเจ้าของร้านขายอาหาร เพื่อนำค่าเฉลี่ยนั้นไปทำการเปรียบเทียบด้วย (AHP)

4.4 ผู้ศึกษาให้วิธีการให้คะแนนน้ำหนักปัจจัยและน้ำหนักทางเลือก ด้วยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process: AHP) เพื่อหาทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการเปิดสาขาใหม่ของธุรกิจร้าน Teak Cafe

## ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากผลการศึกษาการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) โดยคำนวณหาปัจจัยหลักจากโปรแกรม Expert Choice ® มีค่าเฉลี่ยดังนี้

ตาราง สรุปน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักการเลือกทำเลที่เหมาะสมของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe

จากตารางที่ การเปรียบเทียบค่าน้ำหนักของปัจจัยหลัก 4 ปัจจัยค่าอัตราส่วนความไม่สอดคล้องต้องไม่เกิน 0.10 หรือ 10% จากผลของการวิเคราะห์ค่าอัตราส่วนความไม่สอดคล้องเท่ากับ หรือ % ดังนั้นจึงต้องอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถนำไปใช้ในการตัดสินใจได้

ปัจจัย	น้ำหนักความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ	อัตราส่วน ไม่สอดคล้อง
ความหนาแน่นของลูกค้า	0.386	2	0.075
สาธารณูปโภค	0.440	1	
คมนาคม	0.174	3	
รายได้ลูกค้า	0.126	4	

ลำดับที่ 1 สาธารณูปโภค (0.440)

ลำดับที่ 2 ความหนาแน่นของลูกค้า (0.386)

ลำดับที่ 3 การคมนาคม (0.174)

ลำดับที่ 4 รายได้ลูกค้า (0.126)

ตาราง สรุปน้ำหนักความสำคัญของทำเลที่ตั้งตัวเลือกร้านอาหาร Teak Cafe 3 ทำเล

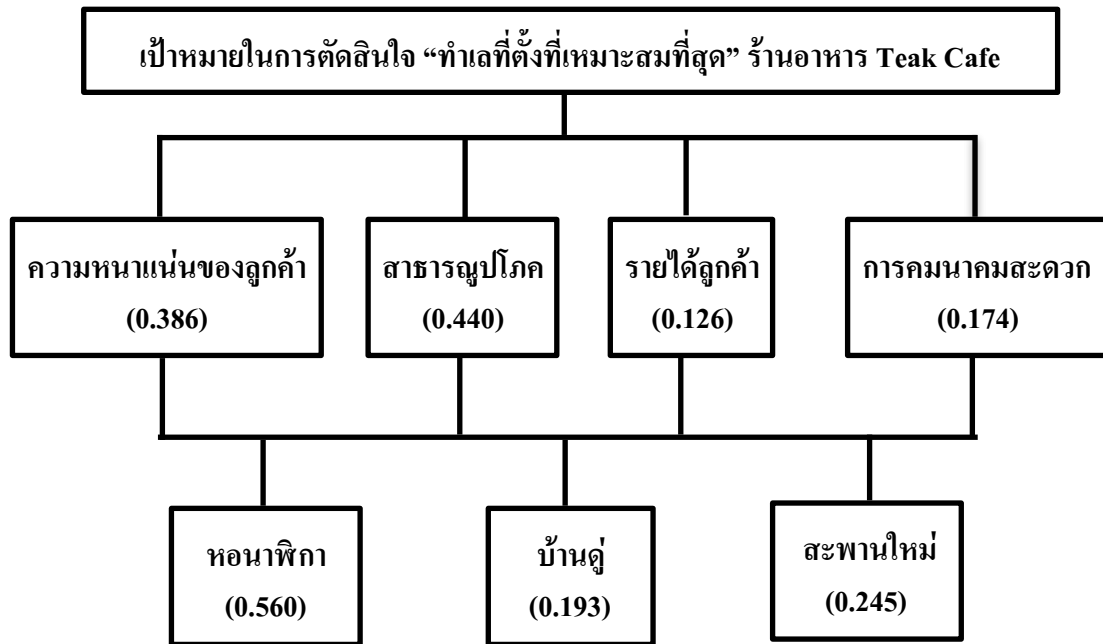
ทำเลที่ตั้ง	น้ำหนักความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ	อัตราส่วน ไม่สอดคล้อง
หอนาฬิกา	0.560	1	0.075
บ้านคู่	0.193	3	
สะพานใหม่	0.245	2	

อันดับที่ 1 คือ หอนาฬิกา ค่าเฉลี่ย (0.560)

อันดับที่ 2 คือ สะพานใหม่ (ข้าวใหม่) ค่าเฉลี่ย (0.245)

อันดับที่ 3 คือ ตำบลบ้านคู่ ค่าเฉลี่ย (0.193)

## รูปแบบผังสรุบน้ำหนักโครงสร้างลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์



การศึกษาพบว่าปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับขายร้านอาหารประกอบไปด้วย 4 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัย สาธารณูปโภค ปัจจัย ความหนาแน่นของลูกค้า ปัจจัยการคมนาคม และปัจจัย รายได้ลูกค้า และได้กำหนดพื้นที่ทางเลือกเป้าหมายขึ้น 3 แห่ง ได้แก่ ได้แก่ 1. บ้านคู่ (มหาดลัราชภัฏ เชียงราย) 2. สะพานใหม่ (ขัวใหม่) 3. หอนาฬิกา เชียงราย ด้วยการใช้กลยุทธ์ทำเลที่ตั้งระหว่างลูกค้าและแหล่งผลิต (intermediately positioned strategy) โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีการหมุนเวียนของประชากรสูง การศึกษาในครั้งนี้ได้ประเมินด้วย AHP การวิเคราะห์ผลด้วยการใช้ปัจจัย พบว่า ข้อมูลที่ได้จากการให้น้ำหนักของเจ้าของร้านอาหาร Teak Cafe ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดสำหรับสาขาธุรกิจร้านอาหาร คือ หอนาฬิกา เชียงราย

### อภิปรายผลการศึกษา

การเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) เขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงราย มีความต้องการที่จะศึกษาการ เลือกทำเลใดที่เหมาะสมสำหรับการตั้งร้านอาหาร โดยคำนึงถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือก ทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ เพื่อเป็นประโยชน์ในการเปิดร้านอาหารแห่งใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะมาใช้บริการให้ได้รับความพึงพอใจมากที่สุด

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยในการเลือกทำเล ที่ตั้งที่เหมาะสมของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe ซึ่งจากผลการศึกษาได้วิเคราะห์ถึงปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง 4 ปัจจัย ได้แก่

ปัจจัยสาธรรูปโภค ปัจจัยความหนาแน่นของลูกค้า ปัจจัยการคมนาคม และปัจจัยรายได้ลูกค้า และได้กำหนดพื้นที่ทางเลือกเป้าหมายขึ้น 2 แห่ง ได้แก่ ได้แก่ 1. บ้านดู่ (มหาลัยราชภัฏ เชียงราย) 2. สะพานใหม่ (ข้าวใหม่) 3. หอนาฬิกา เชียงราย ด้วยการใช้อยู่กึ่งกลางทำเลที่ตั้งระหว่างลูกค้าและแหล่งผลิต (intermediately positioned strategy) โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีการหมุนเวียนของประชากรสูง การศึกษาในครั้งนี้ได้ประเมินด้วย AHP การวิเคราะห์ผลด้วยการใช้ปัจจัย พบว่า ข้อมูลที่ได้จากการให้น้ำหนักของเจ้าของร้านอาหาร Teak Cafe ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดสำหรับสาขาธุรกิจร้านอาหาร คือ หอนาฬิกา เชียงราย จากการวิเคราะห์ผลที่ได้ จะเห็นได้ว่าปัจจัยหลักที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุด คือ ลำดับที่ 1 สาธรรูปโภค (0.440) ลำดับที่ 2 ความหนาแน่นของลูกค้า (0.386) ลำดับที่ 3 การคมนาคม (0.174) ลำดับที่ 4 รายได้ลูกค้า (0.126) และทำเลทางเลือกอันดับที่ 1 คือ หอนาฬิกา ค่าเฉลี่ย 0.560 อันดับที่ 2 คือ สะพานใหม่ (ข้าวใหม่) ค่าเฉลี่ย 0.245 อันดับที่ 3 คือ ตำบลบ้านดู่ ค่าเฉลี่ย 0.193 ผลลัพธ์ที่ได้จากกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) ในการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe ที่เหมาะสมที่สุดคือ หอนาฬิกา จังหวัดเชียงราย ผู้ ศึกษาเห็นว่า พื้นที่ดังกล่าวหากมีการนำไปปฏิบัติจริงมีโอกาสประสบความสำเร็จในธุรกิจสูง โดยการใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) จากการออกแบบสอบถามของผู้ประกอบการธุรกิจอาหารจำนวน 10 ท่าน ได้แสดงความคิดเห็นไปในทิศทางเดียวกัน คือในเรื่อง สาธรรูปโภค ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ช่วยสนับสนุนแนวคิดการเลือกทำเลที่ตั้งในการเปิดธุรกิจร้านอาหาร

## ข้อเสนอแนะ

1. ถึงแม้ว่าหอนาฬิกาเชียงราย จะเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการเปิดสาขาใหม่ธุรกิจร้านอาหาร Teak Cafe แต่ยังคงแก้ไขในปัจจัยจำนวนที่จอดรถ กับ ระยะทางการเดินทาง เพราะบริเวณหอนาฬิกา เชียงรายเป็นเขตตัวเมือง และมีประชากร รวมถึงนักท่องเที่ยวหนาแน่น เพราะเป็นจุดศูนย์รวมของห้าง ร้านค้า โรงแรม จำนวนมากในบริเวณนี้ ปกส่วนมากจะจอดรถตามข้างถนน แล้วเดินมากกว่า และต้องแย่งที่จอดรถ บางครั้งทำให้ต้องเดินไกล อาจจะทำให้เป็นอุปสรรคสำหรับร้าน แต่ในอนาคต เมื่อกิจการร้านดีขึ้น อาจแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการเช่าที่จอดรถสำหรับลูกค้า อาจจะทำให้เพิ่มความสะดวกสบายแก่ลูกค้า และอาจทำให้มีลูกค้าเมมมากขึ้น
2. ในการศึกษาครั้งนี้ หากมีระยะเวลาของการทำการศึกษาเพียงพอ ผู้ศึกษาควรสอบถามเจ้าของธุรกิจให้อยู่ในพื้นที่ที่กระจายตัวได้ทั่วถึงมากกว่านี้ เพื่อให้ได้ความคิดเห็นที่หลากหลายครอบคลุม และในการให้คะแนนความสำคัญควรทำการศึกษาทุกปัจจัยพิจารณา เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ใกล้เคียงความจริงมากที่สุด

3. ในการศึกษาครั้งนี้ ท่าเลที่ตั้งที่เลือกศึกษา 3 พื้นที่นี้ เป็นสถานที่ที่เจ้าของร้านอาหาร Teak Cafe กำหนดขึ้น ซึ่งในความเป็นจริง อาจมีท่าเลที่ตั้งอื่นที่มีความเหมาะสมมากกว่านี้ได้ ดังนั้น หากมีการทำการศึกษาครั้งต่อไป ควรศึกษาหาข้อมูลของพื้นที่ที่ทำการดำเนินธุรกิจอย่างละเอียด

## รายการอ้างอิง

พงศ์ฉฉฉฉฉฉฉฉฉฉ (2558) : การศึกษาปัจจัยการเลือกที่ตั้งจุดรับซื้อน้ำยางพาราโดยกระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น (AHP) กรณีศึกษา จังหวัดเชียงราย วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจการศึกษาระดับบัณฑิต สาขาการจัดการโลจิสติกส์และโซ่อุปทาน มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง, เชียงราย

จุฑามาศ อินทร์แก้ว (2556) การเลือกตำแหน่งที่ตั้งของโรงงานโดยใช้การตัดสินใจหลายเกณฑ์ กรณีศึกษา ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอสเอส ค้าไม้ จังหวัดสุราษฎร์ธานี. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการทางวิศวกรรม มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, กรุงเทพฯ

จิตติมา สุขประสงค์ (2554) : การเลือกทำเลที่ตั้งของสาขาธุรกิจร้านก๋วยเตี้ยวยกด้วยกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจการศึกษาระดับบัณฑิต สาขาการจัดการโลจิสติกส์และโซ่อุปทาน มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง, เชียงราย

ปรัชญา ทาร์ภัย (2552) การเลือกทำเลที่ตั้งโรงงานผลิตประตูลูกไม้ต่าง. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, กรุงเทพฯ

ปวีณ์กร ดาวธง (2558) การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการตั้งโรงไฟฟ้าชีวมวลในเขตรับผิดชอบของสำนักงานบริหารยุทธศาสตร์กลุ่มจังหวัดภาคเหนือตอนล่าง 1 มหาวิทยาลัยนเรศวร, พิษณุโลก

นภัสวรรณ เรือนเพ็ชร (2552) การศึกษาระบบการขนส่งและเลือกทำเลที่ตั้งศูนย์กระจายน้ำมัน :กรณีศึกษาธุรกิจรับจัดการขนส่งน้ำมัน. มหาวิทยาลัยศรีปทุม, ชลบุรี

พรเพิ่ม แซ่โง้ว (2553) การวิเคราะห์ที่ตั้งศูนย์กระจายสินค้าอุตสาหกรรมต้มกลั่นสุราขาว :กรณีศึกษาจังหวัดราชบุรี. มหาวิทยาลัยศิลปากร, กรุงเทพฯ

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2557). รั านกาแฟ. (ออนไลน์) เข้าถึงได้จาก <https://www.kasikornresearch.com/th/keconanalysis/pages/ViewSummary.aspx?docid=33426>.

ธนาคารกสิกรไทย. (2559). SME ปรับยุทธ์ รั บเทรนด์ธุรกิจร้านอาหารครึ่งปีหลัง. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก <https://www.kasikornbank.com/th/business/sme/KSMEKnowledge/article/KSMEAnalysis/Documents/SMELocalRestaurant.pdf>.

Thumbsup. (2559). “ร้านสะดวกซื้อ – แผงลอย” ยัมหลังวิจัยพบคนไทยหม่าเข้าวนอกบ้านเพิ่มขึ้น. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก <http://thumbsup.in.th/2017/10/%E0%B8%B7nielsen-research-food-trip-2017/>.

SMART SME CHANNEL. (2558). เลือกทำเลที่ตั้งร้านอาหารอย่างไรให้ประสบความสำเร็จ. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก <https://www.smartsme.co.th/content/34166>.

Thai Franchise Center. (2556). 3 ข้อพิจารณา ในการเลือกทำเลที่ตั้งร้านกาแฟ / ทำเลสำหรับเปิดร้านกาแฟ. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก <http://www.thaifranchisecenter.com/document/show.php?docuID=681>.

ค่านาย อภิปรัชญาสกุล. (2546). โลจิสติกส์และการจัดการซัพพลายเชน “กลยุทธ์ทำให้รวยช่วย ประหยัด”, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์นัฏพรการพิมพ์.

ปุลณนุช อยู่รอด. (2552). การประยุกต์ใช้วิธีการ AHP ในการคัดเลือกบริษัทขนส่ง : กรณีศึกษา ธนาคารพาณิชย์. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการโซ่อุปทานแบบ บูรณาการ. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, กรุงเทพฯ

สำนักงานเทศบาลนครเชียงราย (2554) ข้อมูลร้านอาหารในเขตเทศบาลเชียงรายโครงการ Clean Food Good Taste. ม.ป.ท. สำนักงานฯ

Novabizz. (2011). การเลือกทำเลที่ตั้ง. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก <https://www.novabizz.com/Business/ทำเลที่ตั้ง.htm>.

Noori and Radford. (1995). ปัจจัยพิจารณาการเลือกทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก [http://naiyanageo.blogspot.com/2012/02/blog-post\\_21.html](http://naiyanageo.blogspot.com/2012/02/blog-post_21.html).

Heizer & Render. (2008). การตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงาน. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก <http://info.gotomanager.com/news/printnews.aspx?id=32638>

สมวลี. (2560). 4 เทรนด์หลักพฤติกรรมกรรมการทานอาหารนอกบ้านชาวไทย. (ออนไลน์) เข้าถึงจาก <https://mgronline.com/business/detail/9600000104149>.