

ลาภิศ เดชชานาเลิศ : ปัจจัยความสำเร็จต่อการพัฒนาคอนโดมิเนียมโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น : กรณีศึกษา เมืองกรุงเทพมหานคร (KEY SUCCESS FACTORS INFLUENCING CONDOMINIUM DEVELOPMENT BY USING ANALYTIC HIERCHY PROCESS (AHP) : A CASE STUDY OF BANGKOK AREA)
 อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.อวิรุทธิ์ ชินกุลกิจนิวัฒน์

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาหาปัจจัยความสำเร็จและจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย มีผลต่อความสำเร็จของการพัฒนาคอนโดมิเนียม กรุงเทพฯ ตามกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierchy Process :AHP) มาเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ผล โดยเริ่มจากศึกษางานวิจัย และทฤษฎี ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix) และความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนด ปัจจัยที่สำคัญและใช้การสำรวจความเห็นกับผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทดีที (DT Group) จำนวน 10 คน โดยใช้โปรแกรม Expert Choice เพื่อช่วยในการสร้างแบบจำลองและ วิเคราะห์ตรวจสอบค่าความสอดคล้องและค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย

ผลจากการศึกษา สามารถสรุปและลำดับความสำคัญในปัจจัยได้ดังนี้ การพัฒนา คอนโดมิเนียม กรุงเทพฯ ต้องให้ความสำคัญกับเรื่องของปัจจัยหลัก คือ การพัฒนาตัวผลิตภัณฑ์ (Product) 42.8% มากกว่าเป็นลำดับแรก มากกว่าเรื่องราคาขาย (Price) 36% โดยให้ความสำคัญกับ ปัจจัยรอง ในด้านการเลือกทำเลที่ดิน (Location) 70.5% เป็นสำคัญมากที่สุด มากกว่าการออกแบบ (Design) 19.1%

โดยสามารถสรุปรายละเอียดของปัจจัยย่อยในแต่ละด้านต่างๆ ดังนี้ ควรเลือกปัจจัยด้าน ทำเลที่ดินโดยเลือกใกล้แนวรถไฟฟ้า (Electric Train) 52.2% และให้ความสำคัญกับด้านการ ออกแบบโดยสามารถใช้พื้นที่ขายได้เต็มประสิทธิภาพ (Design Efficiency) 32.7% และให้ ความสำคัญด้านก่อสร้าง โดยเลือกใส่ใจในขั้นตอนการควบคุมคุณภาพ (Quality) 45.1% และใน ด้านราคา ให้คำนึงถึงการกำหนดราคาขายให้สามารถแข่งกับคู่แข่งได้ (Selling Price) 70.5% และ ในด้านช่องทางการขาย โดยใช้การขายผ่านทางสำนักงานขาย (Sale Gallery) 64% และด้านการ ส่งเสริมการขาย โดยใช้การโฆษณาผ่านสื่อโซเชียล (Website/Facebook) 45% และด้านสาธารณะ (Public) โดยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมได้ประโยชน์ด้วย (Society) 44.8% เป็นลำดับสำคัญ หากสามารถประยุกต์ใช้ตามสถานการณ์ที่เหมาะสม ก็จะทำให้โครงการมีโอกาส ประสบผลสำเร็จสูง

สาขาวิชา การบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค
 ปีการศึกษา 2560

ลายมือชื่อนักศึกษา _____
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา _____

LAPIT TECHATANALOED: KEY SUCCESS FACTORS INFLUENCING
CONDOMINIUM DEVELOPMENT BY USING ANALYTIC HIERARCHY
PROCESS (AHP) : A CASE STUDY OF BANGKOK AREA.

ADVISOR : ASSOC. PROF. AVIRUT CHINKULKIJNIWAT, Ph.D.

This research aims to study success factors and prioritize key factors affecting the development success of Bangkok condominiums, based on Analytic Hierarchy Process (AHP) which was used as a data analysis tool. The research was conducted by studying researches, theories, marketing mix and knowledge of real estate to determine key factors as well as surveying 10 real estate experts in DT Group companies by using the Expert Choice program to help create a model, analyze consistency, and calculate a mean of the discretion and values of the factors.

The results of the study can summarize and prioritize the factors as follows: The development of Bangkok condominiums should focus on the main factors including product development (42.8%) as the priority, followed by price (36%). And the secondary factors should focus on location selection (70.5%) as the priority, followed by design (19.1%).

In addition, each sub-factor can be summarized as follows: The location should be selected near electric train lines (52.2%) and the design efficiency should be prioritized in sales areas (32.7%). The construction should be focused on quality control process (45.1%) and the price should be considered about selling price to be competitive in the market (70.5%). The sales channels should be expanded through sales galleries (64%) and the promotion should have social media advertising through website / Facebook (45%). In the public aspect, the social and environmental development should be implemented for the maximum benefit of society as the priority (44.8%) by applying to situations appropriately. These factors will help and support the project to have a high chance of success.

School of Construction and Infrastructure Management Student's Signature _____

Academic Year 2017

Advisor's Signature _____