

Multi-Criteria Decision Analysis in Affecting Factors of Small and Medium Size Durian Packing House Rental Area Selection: Case Study of Noen Sung Subdistrict, Chanthaburi

Jaturun Chamsoon¹ and Pannapat Pruksakit^{1*}

¹ Faculty of Science and Arts, Burapha University, Chanthaburi Campus, Thailand

* Corresponding author. E-mail: Pannapat@buu.ac.th

ABSTRACT

This article aimed to (1) study factors affecting decision on small and medium size durian packing house rental area selection, and (2) study factor priorities affecting decision on small and medium size durian packing house rental area selection. This quantitative research tool was questionnaire to collect data for Analytic Hierarchy Process and prioritizing factors. The sample group was 5 experienced renters. The results revealed that 9 key decision factors were 1) sufficient infrastructure; 2) common area management; 3) decent rental rate; 4) decent infrastructure fee; 5) sufficient accommodation for staff; 6) favorable packing house layout; 7) packing house owners' credibility; 8) owners' safety policy, rules, and regulations; 9) main road accessibility. The 3 factor priorities included 1) sufficient infrastructure (0.258), 2) common area management (0.174), and 3) decent infrastructure fee (0.112).

Keywords: Analysis Hierarchy Process, Multi-Criteria Decision Analysis, Packing House, Ranking of Factors

การวิเคราะห์การตัดสินใจแบบหลายหลักเกณฑ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้า โรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ในพื้นที่เทศบาลตำบลเนินสูง จังหวัดจันทบุรี

จตุรนต์ แคมสุ่น¹ และ ภิญญภัต พงกษากิจ^{1*}

¹ คณะวิทยาศาสตร์และศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา วิทยาเขตจันทบุรี ประเทศไทย

* Corresponding author. E-mail: Pannapat@buu.ac.th

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ในพื้นที่เทศบาลตำบลเนินสูง จังหวัดจันทบุรี และ (2) ศึกษาลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ซึ่งการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูล เพื่อรวบรวมข้อมูลมาวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process) และจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย โดยกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้เข้าที่มีประสบการณ์การเข้าโรงคัดบรรจุจำนวน 5 ท่าน ผลการศึกษาพบว่า เกณฑ์สำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจ 9 เกณฑ์ ได้แก่ 1) สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้ 2) การบริการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง 3) อัตราค่าเช่าเหมาะสม 4) ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม 5) มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ 6) การวางแผนผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ 7) ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า 8) นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า 9) ทำเลใกล้ถนนสายหลัก ผลการวิเคราะห์ค่าน้ำหนักของเกณฑ์พบว่าเกณฑ์ที่มีค่าน้ำหนักมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ อันดับหนึ่ง คือ สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้ เท่ากับ 0.258 อันดับที่สอง คือ การบริการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เท่ากับ 0.174 และอันดับที่ 3 อัตราค่าเช่าเหมาะสม เท่ากับ 0.112

คำสำคัญ: กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์, การตัดสินใจแบบหลายหลักเกณฑ์, โรงคัดบรรจุ, การจัดลำดับปัจจัย

© 2024 JSSP: Journal of Social Science Panyapat

บทนำ

จากการเติบโตของอุตสาหกรรมเกษตร โดยเฉพาะอุตสาหกรรมผลไม้ของประเทศไทยมีการขยายตัวของพื้นที่เพาะปลูก และเติบโตอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้พื้นที่เพาะปลูกในพื้นที่จังหวัดระยอง จันทบุรี และตราด ในปี 2566 มีปริมาณผลผลิตรวมทั้งสิ้น 4 ชนิด ได้แก่ ทุเรียน มังคุด เงาะ และลองกอง จำนวน 1,053,328 ตัน โดยจันทบุรีมีปริมาณผลผลิตมากที่สุด ซึ่งในปี 2566 มีปริมาณผลผลิตประมาณ 561,905 ตัน (สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรที่ 6 ชลบุรี, 2566) จึงส่งผลให้จันทบุรีกลายเป็นศูนย์กลางรับซื้อและค้าส่งผลไม้หลากหลายชนิด จากความนิยมบริโภคทุเรียนของผู้บริโภคชาวจีนที่ผ่านมา ราคาซื้อทุเรียนของประเทศไทยจึงเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ตลาดการรับซื้อทุเรียนของไทยมีการขยายตัวอย่างก้าวกระโดด จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมผลไม้โดยเฉพาะทุเรียนในประเทศไทย ทำให้เกิดผู้ประกอบการรับซื้อผลไม้จากเกษตรกร (ล้ง) รายใหม่เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย โดยในปี 2566 มีจำนวนโรงคัดบรรจุเพิ่มขึ้น 800-900 ราย เกือบทั้งหมดมีทำเลที่ตั้งที่จังหวัดจันทบุรี (ประชาชาติธุรกิจ, 2567) ทั้งนี้ผู้ประกอบการล้งจะทำหน้าที่เป็นผู้รวบรวมผลไม้ด้วยการรับซื้อผลไม้จากชาวสวนเพื่อนำมาคัดคุณภาพผลไม้ที่ซื้อมา ทำการบรรจุผลไม้ลงในบรรจุภัณฑ์ที่จำแนกตามคุณภาพของผลไม้ และขนส่งไปยังผู้ขายในลำดับถัดไปเพื่อนำไปจำหน่ายต่อทั้งในและต่างประเทศ

ธุรกิจการให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการรับซื้อผลไม้เป็นธุรกิจที่เติบโตขึ้นตามจำนวนผู้ประกอบการล้งที่เพิ่มมากขึ้น การสร้างอุตสาหกรรมทุเรียนไทยให้เติบโตขึ้นจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากผู้ประกอบการธุรกิจหลายภาคส่วนทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยธุรกิจการให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการรับซื้อผลไม้ นับเป็นตัวแปรสำคัญในการสนับสนุนอุตสาหกรรมผลไม้ให้ครบวงจรมากยิ่งขึ้น การเลือกพื้นที่เช่าที่ที่เหมาะสมจะทำให้การทำงานรับซื้อทุเรียนสะดวก และสร้าง

ความได้เปรียบของผู้เช่า อีกทั้งยังเป็นการสร้างโอกาสในการรับซื้อทุเรียนให้ได้ในปริมาณที่มาก และเพิ่มโอกาสในการจำหน่ายทุเรียนทั้งในระดับส่งออก และการจำหน่ายภายในประเทศ

จังหวัดจันทบุรีเป็นที่รับซื้อและที่รวบรวมผลไม้ขนาดใหญ่ของประเทศ จากการศึกษากลยุทธ์ในการค้าทุเรียนของพ่อค้าทุเรียนของวรรณ สรณะ (2564) พบว่า การผลิตและการตลาดของผลไม้ของจังหวัดจันทบุรีเปลี่ยนแปลงไปจากอดีต ซึ่งจากเดิมที่เกษตรกรเก็บเกี่ยวผลผลิตจำหน่ายให้พ่อค้าเพื่อขนส่งและกระจายไปสู่ตลาดต่างๆ ด้วยตนเอง ณ ปัจจุบันได้เปลี่ยนเป็นหลังเก็บเกี่ยวผลผลิต ผลผลิตจะถูกส่งไปยังโรงคัดบรรจุเพื่อแบ่งเกรดของผลผลิตของเกษตรกรเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผลผลิต (สำนักวิจัยเศรษฐกิจการเกษตร, 2563) โดยจะมีการแบ่งเกรดของผลไม้ออกเป็น ABC ซึ่งโรงคัดบรรจุ (ล้าง) จึงนับเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของห่วงโซ่อุปทานซึ่งเป็นขั้นตอนหลังการเก็บเกี่ยวที่สามารถช่วยเพิ่มมูลค่าของผลผลิตได้ ดังนั้นโรงคัดบรรจุจึงเป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงระหว่างเกษตรกรและตลาด ที่จะส่งผลในการสร้างความสามารถในการแข่งขันให้สินค้าโดยจะต้องมีมาตรฐานคุณภาพ การบรรจุและด้านการคัดแยกซึ่งเป็นบทบาทสำคัญของโรงคัดบรรจุ (OXFAM, 2562) จากรายงานของสมพงษ์ ศิริโสภณศิลป์ และคณะ (2563) พบว่า ในอนาคตธุรกิจนี้จะมีการแข่งขันสูงมากขึ้น ดังนั้นตลาดการรับซื้อผลไม้จะต้องขยายตัวมากขึ้นอย่างแน่นอน และส่งผลให้โรงคัดบรรจุเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ด้วยเหตุนี้จึงเป็นเหตุผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์โดยใช้เป็นโรงคัดบรรจุขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยลักษณะการเช่าพื้นที่โรงคัดบรรจุเป็นสัญญาเช่าแบบปีต่อปี

ในปัจจุบันตลาดรับซื้อผลไม้ที่ใหญ่ที่สุดและเก่าแก่ที่สุดในจันทบุรีคือ ตลาดเนินสูง ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลตำบลเนินสูง อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี ซึ่งนับเป็นศูนย์กลางของพ่อค้าคนกลาง และเกษตรกรมาซื้อขายผลผลิตทางการเกษตรเป็นจำนวนมาก ซึ่งในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นโรงคัดบรรจุทุเรียน (เทศบาลตำบลเนินสูง, 2566) จากการศึกษาห่วงโซ่อุปทานผลไม้ในจังหวัดจันทบุรีพบว่า มีการศึกษาเกี่ยวกับอุตสาหกรรมผลไม้ในหลากหลายมุม ตั้งแต่ต้นน้ำไปจนถึงปลายน้ำ (กัมปนาท เพ็ญสุภา, 2564; ฐิตินา วงศ์อินตา, 2565; ทิพย์ไพลิน คังกัน และวิซาร์ เสงษ์ภูกุล, 2565; วรรณ สรณะ, 2564; สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร, 2563) หากแต่ยังไม่มีการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทำโรงคัดบรรจุทุเรียนในจังหวัดจันทบุรี ซึ่งเป็นธุรกิจที่จะช่วยให้การรับซื้อและรวบรวมทุเรียนดำเนินการได้อย่างสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น การศึกษาวิจัยในครั้งนี้จึงต้องการศึกษา เสนอแนะที่สำคัญในการคัดเลือกพื้นที่ในการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการโรงคัดบรรจุผลไม้ในพื้นที่ตำบลเทศบาลเนินสูง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ในพื้นที่เทศบาลตำบลเนินสูง จังหวัดจันทบุรี
2. เพื่อลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ผู้วิจัยได้ยื่นโครงการวิจัยและแบบสอบถาม เพื่อตรวจสอบการพิจารณาจริยธรรมการวิจัยในมนุษย์ และได้ผ่านการพิจารณาในเดือนมีนาคม พ.ศ.2566 จากนั้นเก็บข้อมูลในช่วงเดือนพฤษภาคม พ.ศ.2566 เพื่อศึกษาเกณฑ์การตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่โรงคัดบรรจุทุเรียน โดยมีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ประชากร และผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

- 1.1 กลุ่มประชากร คือ ผู้เช่าโรงคัดบรรจุในพื้นที่ตำบลเนินสูง อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี
- 1.2 ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ใช้การเลือกแบบเจาะจงในการทำแบบประเมินการคัดเลือกเกณฑ์ที่สำคัญจากผู้เชี่ยวชาญผู้มีประสบการณ์ในการเช่าโรงคัดบรรจุในพื้นที่ตำบลเนินสูง มากกว่า 10 ปี จำนวน 5 ท่าน และใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจงในการตอบแบบสอบถามเพื่อให้ค่าน้ำหนักความสำคัญ มาใช้จัดลำดับความสำคัญของการเลือกโรงคัดบรรจุ โดยผู้เชี่ยวชาญนั้นเป็นผู้มีประสบการณ์ในการเช่าโรงคัดบรรจุในพื้นที่ตำบลเนินสูง มากกว่า 10 ปี จำนวน 5 ท่าน

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ แบบสอบถาม โดยแบ่งเป็น 2 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 แบบสอบถามเพื่อคัดเลือกเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกเข้าโรงคัดบรรจุ โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการออกแบบสอบถามได้มาจากการทบทวนวรรณกรรม เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องการเข้าพื้นที่เชิงพาณิชย์

ขั้นตอนที่ 2 แบบประเมินการวินิจฉัยเปรียบเทียบน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ เปรียบเทียบแต่ละเกณฑ์เป็นรายคู่ (Pairwise Comparison) เพื่อนำมาคำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของแต่ละเกณฑ์ โดยเปรียบเทียบให้ค่าน้ำหนักความสำคัญในแต่ละแถวของปัจจัยแรกกับปัจจัยหลังว่ามีความสำคัญมากกว่า น้อยกว่า หรือสำคัญเท่ากัน ด้วยวิธีใช้ตัวเลขแทนค่าเพื่อให้การพิจารณานั้นมีความถูกต้องและแม่นยำมากขึ้น (วรารคณา ประชาเกษม และ จุฑาทิพย์ สีสานนาพิพัฒน์, 2564)

โดยแบบสอบถามผู้วิจัยจะนำข้อคำถามไปตรวจสอบความเที่ยงตรง (validity) โดยวิเคราะห์ดัชนีความสอดคล้อง (Index of item objective congruence: IOC) ของคำถามและข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญ 3 ท่าน หลักจากปรับแบบสอบถามตามข้อเสนอแนะ จึงใช้ในการเก็บข้อมูล

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) ใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูลในช่วงเดือนพฤษภาคม พ.ศ.2566 จากผู้มีประสบการณ์ในการเข้าโรงคัดบรรจุในพื้นที่ตำบลเนินสูง เพื่อประมวลผล

3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นการรวบรวมข้อมูลจากการ ทบทวนวรรณกรรม เอกสารทางวิชาการ บทความ วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย วารสาร การสืบค้นจากสารสนเทศและข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต แนวคิดและทฤษฎี เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ปัจจัยลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยใช้ทฤษฎีการตัดสินใจด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process) ซึ่งเป็นวิธีการที่ใช้กำหนดน้ำหนักความสำคัญในแต่ละระดับของลำดับชั้น โดยใช้การเปรียบเทียบองค์ประกอบแบบทีละคู่ และวัดปริมาณโดยใช้มาตราส่วน 1-9 เป็นการลดกระบวนการที่ซับซ้อนลงให้เหลือเพียงการตัดสินใจองค์ประกอบทีละคู่ และสุดท้ายรวมคะแนนของแต่ละทางเลือกที่ได้และเรียงลำดับจากมากไปหาน้อย โดยเลือกทางเลือกที่ดีที่สุดคือ ทางเลือกที่มีผลรวมค่าคะแนนมากที่สุด (Kaewfak et al., 2021) โดยมีกระบวนการดำเนินการดังนี้

4.1 นำแบบประเมินเพื่อสอบถามผู้เชี่ยวชาญในการสกัดปัจจัยที่ส่งผลในการเลือกพื้นที่เข้าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยผู้เชี่ยวชาญเลือกปัจจัยที่ส่งผลและเลือกปัจจัยที่มีความคิดเห็นตรงกัน 3 ใน 5 ของผลที่เลือก

4.2 นำชุดข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกพื้นที่เข้าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ได้มาสร้างเป็นแผนภูมิลำดับชั้น เพื่อแสดงทางเลือก

4.3 หาค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ด้วยการให้ค่าน้ำหนักความสำคัญของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจเป็นคู่ ๆ ดังนี้

4.3.1 วินิจฉัยเปรียบเทียบด้วยการให้ค่าน้ำหนักแต่ละปัจจัยตามลำดับความสำคัญโดยผู้เชี่ยวชาญ โดยเกณฑ์การให้คะแนนดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ความหมายของการเปรียบเทียบเป็นรายคู่

ระดับความสำคัญ	ความหมาย
1	มีระดับความสำคัญเท่ากัน
3	มีระดับความสำคัญมากกว่าเล็กน้อย
5	มีระดับความสำคัญมากกว่าปานกลาง
7	มีระดับความสำคัญมากกว่าค่อนข้างมาก
9	มีระดับความสำคัญมากกว่าสูงสุด
2,4,6,8	ค่ากลางระหว่างระดับความเข้มข้นตามที่กล่าวมาข้างต้น

ตารางที่ 2 ตัวอย่างแบบประเมินการให้ค่าน้ำหนักแต่ละปัจจัยเพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบกับลำดับความสำคัญ

มากกว่า										น้อยกว่า									
ปัจจัยแรก	มากที่สุด		ค่อนข้างมาก		ปานกลาง		เล็กน้อย		เท่ากัน		เล็กน้อย		ปานกลาง		ค่อนข้างมาก		มากที่สุด	ปัจจัยหลัง	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	การวางผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ เช่น ขนาดพื้นที่ตั้ง ความสูงของถัง	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออกที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเช่า	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้น้ำ/ไฟฟ้า	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	อัตราค่าเช่าเหมาะสม	
ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม	

จากตารางที่ 2 ตัวอย่างแบบประเมินการให้ค่าน้ำหนักแต่ละปัจจัยเพื่อนำมาใช้เปรียบเทียบลำดับความสำคัญ ผู้วิจัยใช้ชุดแบบสอบถามดังกล่าวมาใช้เป็นเครื่องมือในการหาลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยจากผู้เชี่ยวชาญ โดยใช้การเปรียบเทียบองค์ประกอบแบบที่ละคู่ และวัดปริมาณโดยใช้มาตราส่วน 1-9 โดย Saaty (1980) ได้คิดค้นว่าเป็นค่าที่เหมาะสมสำหรับการใช้แทนค่าน้ำหนักเพื่อความเหมาะสมกับเหตุผลและสะท้อนถึงระดับความสามารถ

4.3.2 ตรวจสอบค่าความสอดคล้องของปัจจัย และเหตุผลเพื่อให้การเปรียบเทียบ ด้วยการให้ค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย ให้มีความสมบูรณ์ยอมรับได้ โดยพิจารณาจากค่าดัชนีความสอดคล้อง (Consistency Index: C.I.) ดังสมการด้านล่างนี้

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

และหาอัตราส่วนค่าของความสอดคล้อง (Consistency Ratio: C.R) จากอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างค่าดัชนีความสอดคล้อง (Consistency Index: C.I.) และค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม (Random Consistency Index: R.I.) โดยสามารถดูได้จากตารางที่ 3 แล้วนำมาคำนวณหาค่า (Consistency Ratio: C.R) ตามสมการด้านล่างนี้

$$C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

กำหนดให้

C. R.	แทน	ค่าอัตราส่วนความสอดคล้อง
C. I.	แทน	ค่าดัชนีความสอดคล้อง (Consistency Index)
R. I.	แทน	ค่าดัชนีความสอดคล้องเชิงสุ่ม (Random Consistency Index)
λ_{max}	แทน	ค่า Eigenvalues สูงสุด
n	แทน	จำนวนของเกณฑ์

ตารางที่ 3 ค่าดัชนีความสอดคล้องตามขนาดของเมตริกซ์ (Random Consistency Index: R.I.)

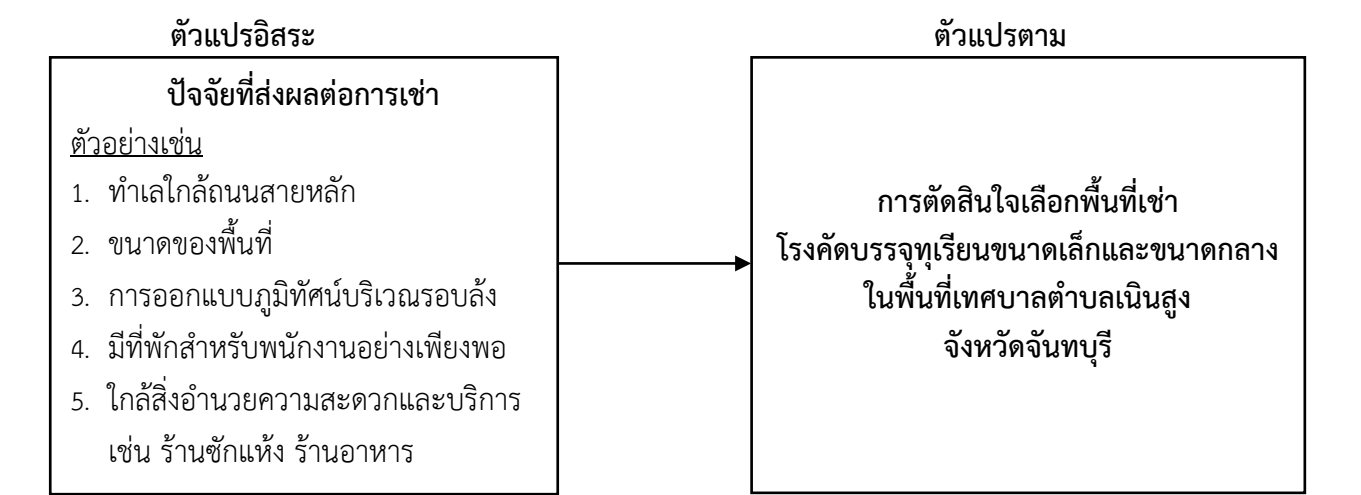
N	1	2	3	4	5	6	7	8	9
R.	0.0	0.0	0.5	0.9	1.1	1.2	1.3	1.4	1.4
I.	0	0	8	0	2	4	2	1	5

ที่มา: Saaty (1980)

ด้วยวิธี AHP สามารถวัดค่าระดับความสอดคล้องของดุลยพินิจแต่ละชุดข้อมูล โดยการคำนวณหาอัตราส่วนค่าของความสอดคล้อง (Consistency Ratio: C.R) ถ้าอัตราส่วนความสอดคล้องเท่ากับศูนย์ หมายถึงในชุดข้อมูลนั้นมีค่าความสอดคล้องที่สมบูรณ์ และหากอัตราส่วนความสอดคล้องมีค่าเท่ากับหนึ่ง หรือมากกว่าจะหมายความว่าความสอดคล้องนั้นไม่สอดคล้อง ซึ่งค่าที่ยอมรับได้โดยทั่วไปของ อัตราส่วนค่าของความสอดคล้อง (Consistency Ratio: C.R) ที่ยอมรับได้โดยทั่วไปคือไม่เกิน 0.1

4.4 ขั้นตอนการสรุปผลการดำเนินงาน ตามลำดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ได้รับจากการจัดลำดับโดยผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 ท่าน โดยนำผลจากทั้ง 5 ท่าน หาค่าเฉลี่ยเพื่อสรุปปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกพื้นที่เช่าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดการวิจัย

ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัย พบว่า

1. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นองค์กรธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง ในพื้นที่เทศบาลตำบลเนินสูง จังหวัดจันทบุรี

ผู้วิจัยได้ศึกษาและทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่ส่งต่อการเช่าเพื่อการพาณิชย์ และการเช่าเพื่ออยู่อาศัยเพื่อรวบรวมปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะส่งต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นองค์กรธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง ซึ่งผู้วิจัยได้รวบรวมปัจจัยได้ทั้งสิ้น 30 ปัจจัย โดยมีรายละเอียดในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 ปัจจัยที่ส่งต่อการเช่าเพื่อการพาณิชย์ และการเช่าเพื่ออยู่อาศัย

ข้อที่	ปัจจัย
1	ทำเลใกล้ถนนสายหลัก
2	ขนาดของพื้นที่
3	การออกแบบภูมิทัศน์บริเวณรอบข้าง
4	มีที่พักรับพนักงานอย่างเพียงพอ
5	ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น ร้านซักแห้ง ร้านอาหาร ร้านขายของชำ
6	การออกแบบกระบวนการการไหลภายใน (เช่น การจัดทางเข้าออก)
7	การจัดพื้นที่ใช้สอยภายใน
8	สิ่งได้รับอนุญาตการสร้าง อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
10	บริเวณที่จอดรถกว้างขวางและเพียงพอ
11	นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า (เช่น การควบคุมการเช่า)
12	การดูแลสุขอนามัยและความสะอาดของพื้นที่เช่า
13	การเตรียมแผนเผชิญเหตุ (อุบัติเหตุและอัคคีภัย)

ตารางที่ 4 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเข้าเพื่อการพาณิชย์ และการเข้าเพื่ออยู่อาศัย (ต่อ)

ข้อที่	ปัจจัย
14	สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้ (น้ำ/ ไฟฟ้า)
15	นโยบายการบำรุงรักษาอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า
16	ความยืดหยุ่นของกฎการเช่า
17	ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า
18	อัตราค่าเช่าเหมาะสม
19	การวางผังสิ่งให้เอื้อต่อการดำเนินการ เช่น ขนาดพื้นที่สิ่ง ความสูงของสิ่ง
20	ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม
21	โครงสร้างสิ่งมีความแข็งแรง ตามหลักมาตรฐานการก่อสร้าง
22	มีป้ายบอกทางมาพื้นที่สิ่งชัดเจน และมีหลายจุด
23	มีทีมบำรุงรักษาโดยเฉพาะและสามารถเข้าแจ้งเพื่อมาซ่อมแซมได้ง่าย
24	ความสะดวกสบายของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ถนน แสงสว่าง จุดทิ้งขยะ
25	ขนาดของห้องพัก มีความเหมาะสม
26	มีพื้นที่ในการประกอบอาหาร
27	ความเสถียรของระบบไฟฟ้า
28	ความเสถียรของระบบน้ำ
29	คุณภาพของน้ำใช้
30	ขนาดของถนนส่วนกลาง

ภายหลังจากการรวบรวมปัจจัยแล้ว ผู้วิจัยได้นำปัจจัยทั้งหมดให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ในการเช่าโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็ก และขนาดกลาง ในพื้นที่บริเวณเทศบาลเนินสูง อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี มากกว่า 10 ปี สกัดปัจจัยที่สำคัญ ที่ส่งผลในการตัดสินใจเช่าโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็ก และขนาดกลาง โดยผู้เชี่ยวชาญเลือกปัจจัยที่ส่งผลและเลือกปัจจัยที่มีความคิดเห็นตรงกัน 3 ใน 5 โดยได้ปัจจัยที่ส่งผลในการเช่าดังต่อไปนี้ คือ 1. ทำเลใกล้ถนนสายหลัก 2. การวางผังสิ่งให้เอื้อต่อการดำเนินการ เช่น ขนาดพื้นที่สิ่ง ความสูงของสิ่ง 3. มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ 4. การบริการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง 5. นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเข้า 6. สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้ (น้ำ/ไฟฟ้า) 7. ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า 8. อัตราค่าเช่าเหมาะสม 9. ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม

2. ผลการลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง

ภายหลังจากผู้วิจัยได้ให้กลุ่มตัวอย่างสกัดปัจจัยออกมาเหลือ 9 ตัว เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลำดับชั้น (Analytic Hierarchy Process :AHP) โดยผลการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญ ในการเช่าโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็ก และขนาดกลาง ในพื้นที่บริเวณเทศบาลเนินสูง อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี ซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 10 ปี โดยได้ผลค่าน้ำหนักที่ส่งผลต่อการเลือกเช่าดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 คำนำน้หนักความสำคัญของปัจจัยจากผู้เชี่ยวชาญ

ผู้ประเมิน	ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	การวางผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ เช่น ขนาดพื้นที่สิ่ง ความสูงของสิ่ง	มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ	การบริการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง	นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเช่า	สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้น้ำ/ไฟฟ้า	ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า	อัตราค่าเช่าเหมาะสม	ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม	ค่าความสอดคล้อง
1	0.01	0.02	0.15	0.11	0.02	0.29	0.13	0.09	0.17	0.085
2	0.01	0.13	0.06	0.12	0.15	0.15	0.09	0.13	0.17	0.096
3	0.03	0.11	0.21	0.22	0.04	0.2	0.02	0.15	0.02	0.097
4	0.01	0.15	0.03	0.24	0.03	0.22	0.06	0.13	0.13	0.086
5	0.01	0.03	0.09	0.18	0.06	0.43	0.08	0.06	0.05	0.083
ค่าเฉลี่ย	0.014	0.088	0.108	0.174	0.06	0.258	0.076	0.112	0.108	0.089

โดยลำดับปัจจัยที่ส่งต่อการต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยสามารถสรุปได้ตามตารางที่ 6 ดังนี้

ตารางที่ 6 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งต่อการต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง

ลำดับ	ปัจจัยที่ส่งผลในการเลือกเช่า	ค่าน้ำหนักของเกณฑ์ที่ใช้ในการตัดสินใจ	ค่าความสอดคล้อง
1	สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้น้ำ/ไฟฟ้า	0.258	0.089
2	การบริการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง	0.174	
3	อัตราค่าเช่าเหมาะสม	0.112	
4	ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม	0.108	
5	มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ	0.108	
6	การวางผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ เช่น ขนาดพื้นที่สิ่ง ความสูงของสิ่ง	0.088	
7	ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า	0.076	
8	นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเช่า	0.06	
9	ทำเลใกล้ถนนสายหลัก	0.014	

จากตารางที่ 6 แสดงถึงลำดับปัจจัยที่ส่งต่อการต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลมากที่สุดคือ 1. สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้น้ำ/ไฟฟ้า 2. การบริการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง 3. อัตราค่าเช่าเหมาะสม 4. ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม 5. มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ 6.การวางผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ เช่น ขนาดพื้นที่สิ่ง ความสูงของสิ่ง 7. ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า 8. นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเช่า และ 9. ทำเลใกล้ถนนสายหลัก ตามลำดับ

อภิปรายผล

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง พบว่ามี 9 ปัจจัย เรียงลำดับความสำคัญมากที่สุดไปน้อยที่สุดดังนี้ 1. สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้น้ำ/ไฟฟ้า 2. การบริการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง 3. อัตราค่าเช่าเหมาะสม 4. ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม 5. มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ 6. การวางแผนผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ เช่น ขนาดพื้นที่ลัง ความสูงของลัง 7. ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า 8. นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเข้า 9. ทำเลใกล้ถนนสายหลัก ตามลำดับ ทั้งนี้สาธารณูปโภคที่เพียงพอต่อการใช้น้ำสำคัญมากที่สุด เนื่องจากเป็นสิ่งที่อำนวยความสะดวกให้ดำเนินธุรกิจได้อย่างราบรื่น โดยเฉพาะไฟฟ้าเป็นสิ่งจำเป็นอย่างมากเพราะธุรกิจนี้ส่วนใหญ่จะดำเนินการตอนกลางคืนเนื่องจากชาวสวนจะตัดผลไม้อ่อนกลางวันและนำมาส่ง ณ โรงคัดบรรจุช่วงตอนเย็นเป็นต้นไป ผลการศึกษานี้สอดคล้องกับงานวิจัยของศิริพงษ์ พงษ์พันธ์ุ (2562) ได้ศึกษาปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ร้านค้า และความพึงพอใจของผู้เช่าพื้นที่ กรณีศึกษา ตลาดนัดจตุจักร บริหารโดยการรถไฟแห่งประเทศไทย พบว่ากลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในเรื่องพื้นที่ทำเล ราคาเช่ามีความเหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง และค่าบริการสาธารณูปโภคในตลาดนัดมีราคาเหมาะสม อีกทั้งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Adnan & Daud (2011) ได้ศึกษาเกณฑ์ในการเลือกเช่าออฟฟิศของผู้เช่าเพื่อจุดประสงค์ในการสร้างอาคารออฟฟิศในกัวลาลัมเปอร์ มาเลเซียพบว่า เกณฑ์ที่สำคัญในการเลือกเช่าออฟฟิศ ได้แก่ ความสะอาด ความปลอดภัยและการควบคุมการเข้า นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัย และพื้นที่ให้บริการจอดรถ นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ Nurzukurufa et al. (2018) ได้ศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเช่าออฟฟิศ กรณีศึกษาสำนักงานให้เช่าระดับ A ในสุราบายา พบว่า การออกแบบแผนผังอาคารและการหมุนเวียนของสำนักงานอาคารแสงสว่างในสำนักงานเพียงพอ ส่งผลต่อการเช่าออฟฟิศ และสอดคล้องกับงานวิจัยของประทุม สุดใจ (2558) ได้ศึกษาการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าของสถานประกอบการในคลังสินค้าบริษัท โซติธวัฒน์ จำกัดพบว่า คลังสินค้ามีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือ มีความสำคัญต่อการตัดสินใจของสถานประกอบการระดับมาก

อย่างไรก็ตามการศึกษานี้มีการพบปัจจัยที่ไม่พบในงานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ คือ ปัจจัยด้านมีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ ซึ่งลักษณะการทำงานของโรงคัดบรรจุมีช่วงเวลาทำงานที่ไม่แน่นอน จึงจำเป็นต้องมีพื้นที่พักผ่อนสำหรับพนักงาน จึงทำให้ปัจจัยด้านพื้นที่พักสำหรับพนักงานบริเวณโรงคัดบรรจุ มีความสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกเช่าโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง

องค์ความรู้ใหม่

จากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์โดยทั่วไป ส่วนใหญ่ทำเลเป็นสิ่งสำคัญเป็นอันดับต้น โดยเฉพาะทำเลที่ติดถนนสายหลัก หรือถนนใหญ่ ทั้งนี้ผลจากการทำวิจัยฉบับนี้ได้ผลวิจัยของปัจจัยที่แตกต่างออกไป ทำเลนั้นเป็นสิ่งสำคัญ แต่ก็ไม่ได้สำคัญที่สุดสำหรับธุรกิจการที่เป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ซึ่งก็เป็นผลมาจากรูปแบบการทำธุรกิจโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลางนั้น จะใช้กลุ่มรถจักรยานยนต์ในการออกไปหาทุเรียนที่ชาวสวนนำทุเรียนมาขายบริเวณตลาดเนินสูง ถนนสุขุมวิท หรือมีทีมงานของตนเองเข้าตัดตามสวนทุเรียนของชาวสวน ดังนั้นทำเลที่ใกล้ถนนสายหลักจึงมีความสำคัญรองลงมา ในส่วนของปัจจัยที่สำคัญมากที่สุดในการทำธุรกิจประเภทนี้ คือ เสถียรภาพของระบบสาธารณูปโภคต้องเพียงพอต่อการใช้น้ำ และไฟฟ้า เนื่องจากธุรกิจประเภทนี้ดำเนินธุรกิจในช่วงเวลากลางคืนเป็นหลัก เพราะทีมตัดหรือชาวสวนจะเข้าสวนเพื่อตัดทุเรียนในช่วงเวลากลางวัน และพร้อมที่จะนำส่งมายังโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลางนั้นในช่วงเย็นเป็นต้นไป ดังนั้นระบบไฟฟ้า และน้ำต้องมีความพร้อมตลอดเวลาเพื่อสะดวกต่อการดำเนินงาน นอกจากนี้งานวิจัยนี้ยังได้พบปัจจัยที่แตกต่างจากงานวิจัยอื่น คือความเพียงพอของที่พักอาศัยของพนักงาน เนื่องจากธุรกิจนี้การทำงานไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอน ทางผู้ประกอบการจึงต้องมีที่พักผ่อนสำหรับพนักงานที่เพียงพอ ดังนั้นผู้ประกอบการให้เช่าเพื่อทำโรงคัดบรรจุควรคำนึงถึงการออกแบบพื้นที่สำหรับที่พักอาศัยของพนักงานเพื่อตอบโจทย์กับผู้เช่า และเพิ่มโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าเพิ่มมากขึ้น

สรุปผลการวิจัย

จากการวิจัยถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้าโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ในพื้นที่เทศบาลตำบลเนินสูง จังหวัดจันทบุรีนั้น ผู้วิจัยได้ศึกษา และทบทวนวรรณกรรมเพื่อเทียบเคียงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และเพื่อที่อยู่อาศัยโดยได้ปัจจัยออกมาทั้ง 30 ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และได้ทำการสกัดปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้าโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน รวมได้ 9 ปัจจัย คือ 1) ทำเลใกล้ถนนสายหลัก 2) การวางผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ เช่น ขนาดพื้นที่ล้ง ความสูงของล้ง 3) มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ 4) การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง 5) นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเข้า 6) สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้ (น้ำ/ไฟฟ้า) 7) ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า 8) อัตราค่าเช่าเหมาะสม และ 9) ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม

โดยที่ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกพื้นที่เข้าเป็นโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลมากที่สุด คือ 1) สาธารณูปโภคเพียงพอต่อการใช้ (น้ำ/ไฟฟ้า) 2) การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง 3) อัตราค่าเช่าเหมาะสม 4) ค่าสาธารณูปโภคเหมาะสม 5) มีที่พักสำหรับพนักงานเพียงพอ 6) การวางผังผังให้เอื้อต่อการดำเนินกิจการ เช่น ขนาดพื้นที่ล้ง ความสูงของล้ง 7) ความน่าเชื่อถือของผู้ให้เช่า 8) นโยบายและระเบียบปฏิบัติด้านความปลอดภัยของผู้ให้เช่า เช่น การควบคุมการเข้า และ 9) ทำเลใกล้ถนนสายหลักตามลำดับ ซึ่งจากผลของงานวิจัยค้นพบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดต่อการตัดสินใจคือด้านความปลอดภัยของกำลังไฟฟ้า และระบบน้ำ เนื่องจากนับเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ โรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง เพราะในแต่ละโรงจะมีอุปกรณ์พื้นฐานที่กินกระแสไฟฟ้าสูง เช่น ตู้แช่ บั้มลม บั้มน้ำ หลอดไฟ และ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1.1 รัฐบาล หรือหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบในพื้นที่ ควรวางแผนถึงการขยายเขตพื้นที่ หรือระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำ และไฟฟ้า ให้ครอบคลุมพื้นที่ต่างๆ และสามารถใช้อย่างเพียงพอ เนื่องจากจำเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจในพื้นที่ดูแลของหน่วยงาน

1.2 การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเข้าออก ที่จอดรถ จุดทิ้งขยะ แสงสว่าง ให้เพียงพอเป็นอีกหนึ่งปัจจัยหลักของ ผู้ให้บริการให้เช่าพื้นที่โรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดเล็กและขนาดกลาง เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญลำดับที่ 2 ที่ผู้เช่าให้ความสำคัญ ดังนั้นผู้ให้เช่าต้องวางแผนการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และออกกฎระเบียบต่างๆ ให้ชัดเจน และจัดจุดทิ้งขยะ และแสงสว่างให้เพียงพอ และสะดวกต่อผู้เช่า

2. ข้อเสนอแนะด้านการวิจัยครั้งต่อไป

2.1 ทำการศึกษาวิจัยกับโรงคัดบรรจุทุเรียนขนาดใหญ่ ว่าปัจจัยในการเลือกเช่า และลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเช่า นั้น แตกต่างจากขนาดกลาง และขนาดเล็กหรือไม่

2.2 ทำการศึกษาถึงการขยายตัวของโรงคัดบรรจุผลไม้ในพื้นที่ เพื่อนำไปประกอบการวางแผนระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำ และไฟฟ้า ให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง

เอกสารอ้างอิง

- กัมปนาท เพ็ญสุภา. (2564). ผู้ประกอบการล้งผลไม้: ความเป็นมา และผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานผลไม้. กรุงเทพฯ: คณะเศรษฐศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์เกษตรและทรัพยากร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ฐิติมา วงศ์อินตา. (2565). การวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงของโซ่อุปทานทุเรียนเพื่อการส่งออกในพื้นที่จังหวัดจันทบุรี. วารสารปัญญาวิวัฒน์, 14(1), 219-237.

- ทิพย์ไพลิน คังกัน. (2565). ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่ส่งผลต่อความได้เปรียบทางการแข่งขันของผู้ประกอบการร้านค้าตัดบรรจุเรียนในจังหวัดจันทบุรีสำหรับการส่งออกประเทศจีน. (บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์).
- เทศบาลตำบลเนินสูง. (2566). ประวัติความเป็นมา. สืบค้น 3 มีนาคม 2566. จาก <https://www.govesite.com/noensoong/content.php?cid=20131001010057Yqr8pbz>.
- ประชาชาติธุรกิจ. (2567). ล้งจีนแห่งซื้อแลนด์แบงก์ดินที่ อ.ท่าใหม่ พัง 8 ล้าน/ไร่. สืบค้น 4 เมษายน 2567. จาก <https://www.prachachat.net/local-economy/news-1501065>.
- ประทุม สุดใจ. (2558). การตัดสินใจเช่าคลังสินค้าของสถานประกอบการในคลังสินค้าบริษัท โชติธวัฒน์ จำกัด. (บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร).
- วงธรรม สรณะ. (2564). เศรษฐศาสตร์การเมืองว่าด้วยการค้าทุเรียน: กรณีศึกษาการค้าของพ่อค้าคนกลางในจังหวัดจันทบุรี. *วารสารวิจัยวิชาการ*, 4(4), 167-178.
- วรางคณา ประชาเกษม และ จุฑาทิพย์ สีสานนาพิพัฒน์. (2564). การประยุกต์ใช้ทฤษฎี AHP ในการเลือกใช้รูปแบบเฟอร์นิเจอร์กรณีศึกษา: ร้านสะดวกซื้อ. *วารสารบริหารธุรกิจอุตสาหกรรม*, 3(1), 8-34.
- ศิริพงษ์ พงุทธิพันธุ์. (2562). ปัจจัยสมประสงค์ทางการตลาดที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ร้านค้า และความพึงพอใจของผู้เช่าพื้นที่ กรณีศึกษา ตลาดนัดจตุจักร บริหารโดยการรถไฟแห่งประเทศไทย. *วารสารบัณฑิตศึกษา*, 1(1), 31-46.
- สมพงษ์ ศิริโสภณศิลป์, จักรกฤษณ์ ดวงพิสดรา และ จิตติชัย รุจนกนาฏ. (2563). การศึกษาผลกระทบของการขยายกิจการของผู้ประกอบการร้านค้าตัดบรรจุผลไม้ต่างชาติ: ภาวะคุกคาม โอกาสและความยั่งยืนของระบบธุรกิจผลไม้ไทย (รายงานวิจัย). กรุงเทพฯ: สำนักวิชาการทรัพยากรการเกษตร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร. (2563). การศึกษาบทบาทของผู้ประกอบการธุรกิจผลไม้ที่มีต่อทุเรียนไทย. กรุงเทพฯ: สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร.
- สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรที่ 6 ชลบุรี. (2566). ไม้ผลตะวันออก ‘ทุเรียน มังคุด เงาะ ลองกอง’ ผลผลิตรวม 1.05 ล้านตัน ออกตลาดชุก หลังสงกรานต์. สืบค้น 10 ตุลาคม 2566. จาก <https://www.oae.go.th/view/1/%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B8%A5%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%AD%E0%B8%B5%E0%B8%A2%E0%B8%94%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7/%E0%B8%82%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%A7%20%E0%B8%AA%E0%B8%A8%E0%B8%81/41326/TH-TH>.
- Adnan, M. Y. & Daud, N. M. (2011). Property specific criteria for office occupation by tenants of purpose built office buildings in Kuala Lumpur, Malaysia. *Property Management*, 30(2), 114-128.
- Kaewfak, K., Ammarapala, V. & Charoensiriwath, C. (2021). Fuzzy AHP Approach for Route Selection in Multimodal Transportation: The Case of Coal Industry in Thailand. *Science & Technology Asia*, 26(1). 84-89.
- Nurzukhrufa, A., Setijanti, P. & Dinapradipta, A. (2018). Factors Influencing Rental Office Selections (Case Studies: Class A Rental Offices Multifunction in Surabaya). *International Journal of Scientific and Research Publications*, 8(7) 267-272.
- Oxfam. (2019). *The importance of packing house Management in vegetable and fruits value chains*. Retrieved 7 April 2023. from <https://oxfamlibrary.openrepository.com/bitstream/handle/10546/620616/cs-%20importance-packing-house-management-vegetable-fruit-supply-chains-180119-en.pdf?sequence=6&isAllowed=y>.
- Saaty, T.L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process*. New York: McGraw-Hill.