

# บทที่ 4

**การเลือกแหล่งทำเลที่ตั้ง  
และการวางผังธุรกิจ SMEs.**

# ความหมาย

แหล่งที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์โดยรวมจากการเลือกทำเลที่ตั้งสูงสุด แต่เสียค่าใช้จ่ายต่ำสุด

แหล่งที่ทำให้ธุรกิจสามารถประกอบกิจการได้ โดยพิจารณากำไร ค่าใช้จ่าย ความสัมพันธ์กับ  
ลูกค้า พนักงานและปัจจัยอื่น ๆ

# ปัจจัยสำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้ง

- 1) ความนิยมส่วนตัวของผู้ประกอบการ
- 2) ความเหมาะสมกับประเภทของธุรกิจ
- 3) การแข่งขันของธุรกิจประเภทเดียวกัน
- 4) การคมนาคมและจราจร

# ปัจจัยสำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้ง

## 5) สถานที่หรือธุรกิจสำคัญที่อยู่ใกล้เคียง

- ❖ ธนาคารและอาคารสำนักงาน
- ❖ หน่วยงานของรัฐบาล
- ❖ สถานีขนส่งสาธารณะ
- ❖ นิคมอุตสาหกรรมและกลุ่มโรงงาน
- ❖ สถาบันการศึกษา
- ❖ โรงพยาบาล

# ปัจจัยสำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้ง

- 6) ต้นทุนของทำเลที่ตั้ง
- 7) กฎหมายและภาษีท้องถิ่น
- 8) ทักษะคติของชุมชน
- 9) ความสามารถที่จะเป็นแหล่งทรัพยากรของธุรกิจ

# การเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับธุรกิจการผลิต

- 1) ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ภูมิประเทศ ภูมิอากาศ
- 2) การขนส่ง พาหนะ ความสะดวกรวดเร็ว ค่าใช้จ่ายน้อย
- 3) ตลาด อยู่ใกล้แหล่งจำหน่าย
- 4) วัตถุดิบ หาได้ง่าย ราคาถูก มีคุณภาพ
- 5) แรงงาน ปริมาณ ความรู้ ความชำนาญ
- 6) สาธารณูปโภค เลือกได้เหมาะสมกับธุรกิจ
- 7) ทัศนคติของชุมชนต่อธุรกิจ
- 8) การสนับสนุนของรัฐ กฎหมาย ผังเมือง การส่งเสริม การลงทุน

# การเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับธุรกิจค้าส่ง

- 1) พื้นที่ในการจัดเก็บ
- 2) การขนส่ง
- 3) ตลาด
- 4) ศูนย์กลาง

# การเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับธุรกิจค้าปลีก

- 1) อยู่ใกล้ชิดผู้ซื้อ
- 2) มีความต้องการสินค้าบริการ
- 3) จำนวนประชากร
- 4) นิสัยและพฤติกรรมการซื้อ
- 5) สภาพการแข่งขัน
- 6) ค่าเช่า



# การเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับธุรกิจบริการ

- 1) ความสะดวกสบายในการเข้ารับบริการ
- 2) คล้ายกับธุรกิจค้าปลีก
- 3) ขึ้นอยู่กับชนิดของธุรกิจ

# ประเภทของทำเลที่ตั้ง

- ❖ ย่านธุรกิจที่เป็นศูนย์กลาง
- ❖ บริเวณการจับจ่ายในละแวกเพื่อนบ้าน
- ❖ ศูนย์การค้า
  - ศูนย์การค้าทั่วไป
  - ศูนย์การค้าเฉพาะ
- ❖ ที่ตั้งข้างทาง
- ❖ บ้านที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ

# การซื้อขายหรือการเช่า

## ข้อดีของการซื้อ

- มีกรรมสิทธิ์ในร้านของกิจการโดยสมบูรณ์
- สามารถปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการตกแต่งได้ตามใจชอบ และคุ้มค่ากับการลงทุนอย่างเต็มที่
- ถ้าทำเลที่ตั้งเจริญขึ้นในอนาคตจะทำให้สินทรัพย์ของกิจการมีมูลค่าสูงขึ้น
- ค่าเสื่อมราคาอาคารสามารถเป็นค่าใช้จ่ายหักภาษีได้
- ร้านและที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่สามารถใช้ค้ำประกันเงินกู้ยืมได้

# การซื้อขายหรือการเช่า

## ข้อเสียของการซื้อ

- ❖ ต้องลงทุนเป็นเงินจำนวนมาก
- ❖ ถ้าทำเลที่ตั้งไม่ดีเท่าที่คาดไว้ หรือเกิดการเปลี่ยนแปลงไปในทางลบในระยะยาว การซื้อจะทำการโยกย้ายยากกว่าการเช่า

# การซื้อขายหรือการเช่า

## ข้อดีของการเช่า

- ❖ ลงทุนไม่มากนักในการริเริ่มกิจการ
- ❖ ถ้าทำเลที่ตั้งนั้นเกิดปัญหาในระยะยาว สามารถโยกย้ายได้ง่าย
- ❖ ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบกับการเสื่อมค่าลงของอาคาร

# การซื้อหรือการเช่า

## ข้อเสียของการเช่า

- ❖ ถ้าผู้ให้เช่าไม่ยินยอมต่ออายุสัญญา ธุรกิจจะต้องโยกย้ายทำเลที่ตั้งและสูญเสียประโยชน์จากการปรับปรุงตกแต่งสถานที่ที่ลงทุนไว้
- ❖ การเปลี่ยนแปลงต่อเติมจะต้องได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน
- ❖ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเช่า ต้องทำอย่างรอบคอบและรัดกุม

# การพิจารณาเช่าสถานที่ประกอบธุรกิจ

- ❖ ผู้ประกอบการควรทำการเจรจาต่อรองกับผู้ให้เช่าสถานที่อย่างรอบคอบ
- ❖ การระบุถึงการปรับค่าเช่าในอนาคตควรมีขอบเขตกำหนดไว้อย่างชัดเจนเป็นตัวเลข
- ❖ การเจรจกันในเรื่องอื่นของการให้เช่าต่อ
- ❖ การปรับปรุงสถานที่ไม่ควรที่จะต้องทุ่มเทเงินทุนมากเกินไปจนเกินความจำเป็น

# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

## แผนผังของธุรกิจค้าปลีก

แผนผังเป็นเครื่องมือการขายที่สำคัญอย่างยิ่งสำหรับการค้าปลีก เพราะการจัดวางสินค้าที่ดีจะช่วยดึงดูดใจลูกค้าทำให้ขายได้มาก

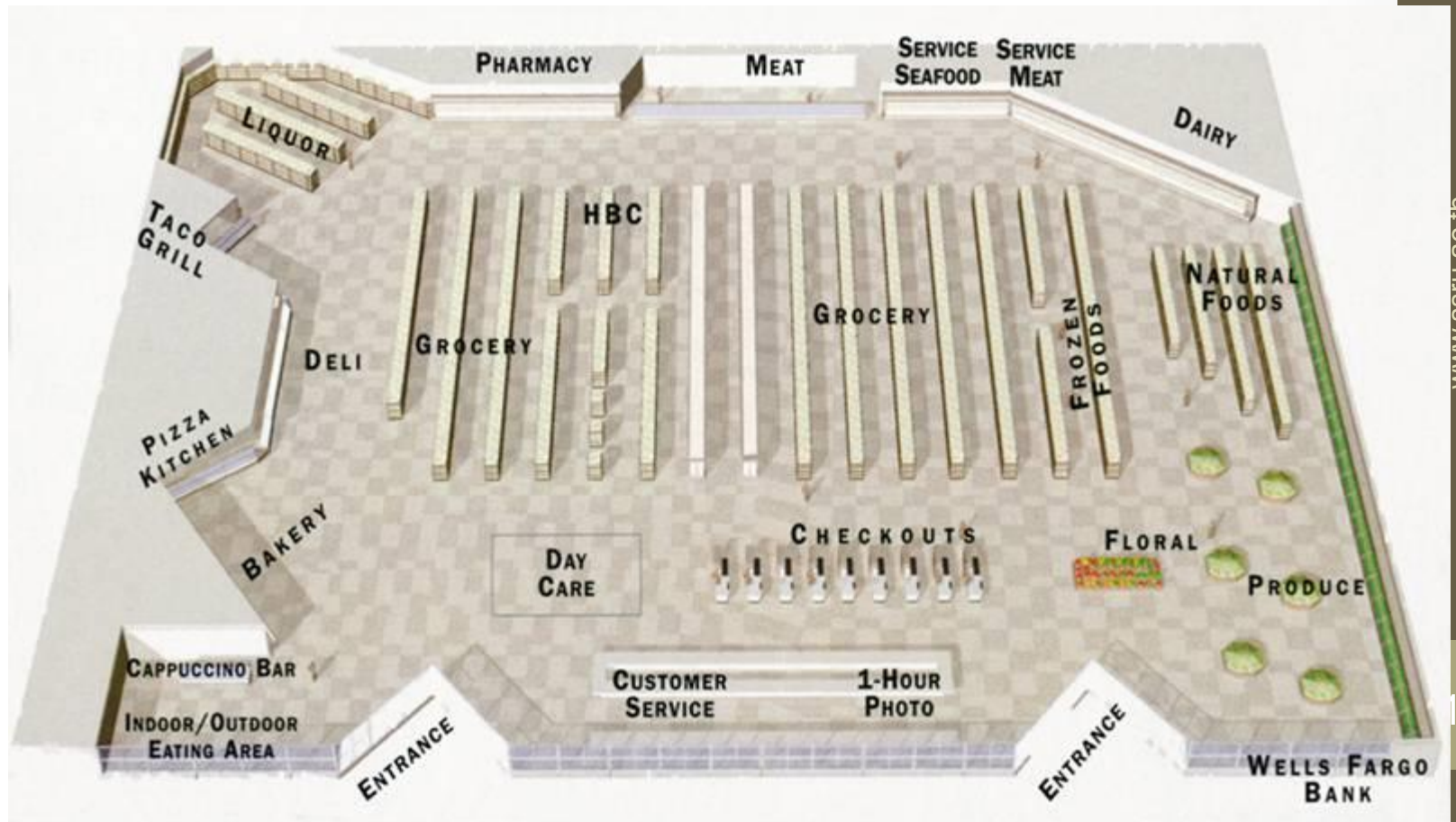
## ปัจจัยสำคัญในการพิจารณาวางแผนผังธุรกิจค้าปลีก

- พฤติกรรมการซื้อของลูกค้า
- ประเภทของสินค้า
- การสร้างบรรยากาศให้แก่สินค้า
- กิจกรรมในการขายและบริการ



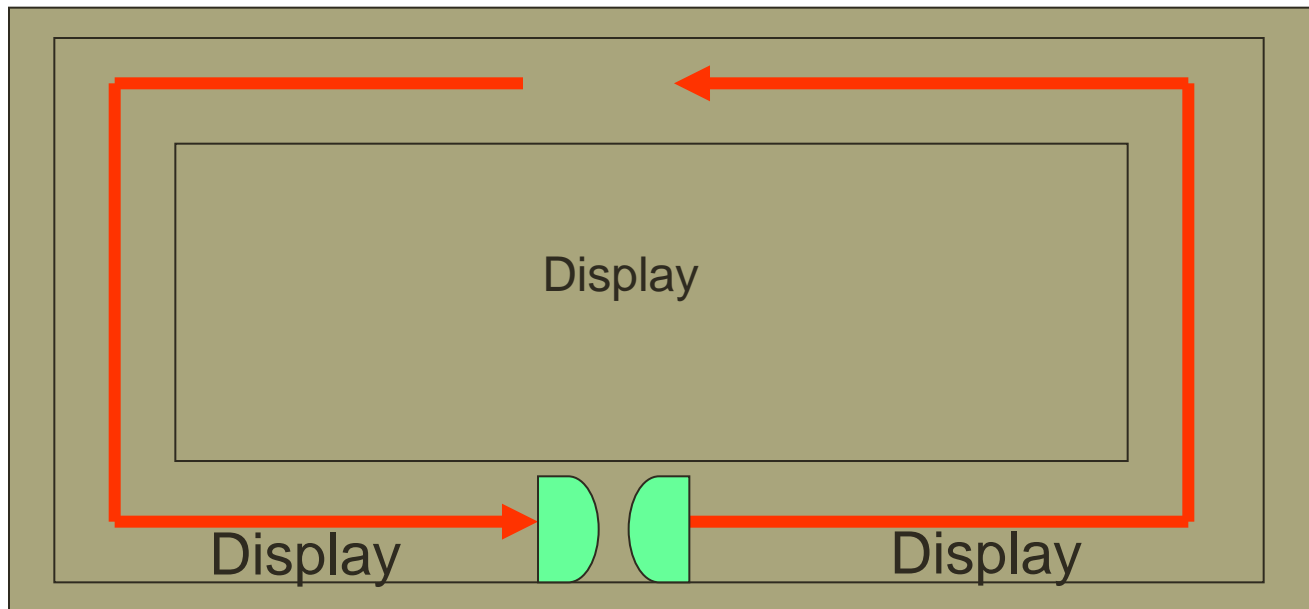
# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

- Grid Plan (ผังกริด) การวางตำแหน่งที่เป็นแนวเดียวกัน



# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

- Loop Plan



# ผังธุรกิจค้าปลีก 7-ELEVEN



www.ssrui.ac.th

# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

วิธีการวางแผนผังของธุรกิจร้านค้าปลีกที่ประสบความสำเร็จ

- ❖ บริเวณที่หัวและท้ายของชั้นวางของเป็นที่สะดุดตาถูกค้ำมาก
- ❖ ไม่ควรโยกย้ายตำแหน่งการวางสินค้าถ้าไม่จำเป็น
- ❖ ควรจัดที่นั่งที่สะดวกสบายให้ลูกค้าเพื่อการตัดสินใจซื้อสินค้าที่ต้องใช้เวลานาน
- ❖ ควรตกแต่งแสดงสินค้านำร้านให้สวยงามเป็นที่น่าสนใจ

# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดย่อม

- ❖ วิธีการวางแผนผังของธุรกิจร้านค้าปลีกที่ประสบความสำเร็จ
- ❖ เมื่อลูกค้าเข้าร้านมักวนขวาก่อน จึงควรวางสินค้าที่มีค่ามากกว่าไว้ด้านขวา
- ❖ สินค้าที่ลูกค้าต้องการจากร้าน โดยเฉพาะเจาะจงควรวางอยู่บริเวณหลังร้านเพื่อให้ลูกค้าต้องเดินผ่านของอย่างอื่นเข้าไปหยิบ จะได้สินสินค้าอื่น ๆ ด้วย
- ❖ การใช้ร้านค้าแบบซุ้ม (Kiosk)
- ❖ การใช้ร้านค้าแบบเคลื่อนที่ (Mobile Shop)

# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

## แผนผังของธุรกิจค้าส่ง

เน้นในการจัดการให้บริการตามคำสั่งซื้อของลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและประหยัด โดยจัดเครื่องมืออุปกรณ์การขนส่ง การหีบห่อ และการจำแนกประเภท วัสดุให้สามารถดำเนินการอย่างสะดวกและมีต้นทุนการดำเนินงานที่ต่ำ กิจกรรมในการค้าส่งจะประกอบด้วย การตรวจรับสินค้า การจัดการตามคำสั่งซื้อของลูกค้า และการจัดส่งสินค้า ซึ่งเกี่ยวกับการเคลื่อนย้ายสินค้าเป็นส่วนใหญ่ จึงต้องวางแผนผังการเคลื่อนย้ายสะดวกและรวดเร็วที่สุด

# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

หลักการจัดคลังสินค้าให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- ❖ สินค้าใดที่มีการสั่งซื้อจำนวนมากและบ่อยครั้งควรจัดวางอยู่ใกล้ทางเข้าออก
- ❖ ควรจัดสินค้าให้เป็นระเบียบและเป็นหมวดหมู่ เพื่อประหยัดเวลาในการค้นหาและจัดของ
- ❖ เส้นทางขนย้ายควรเป็นการเคลื่อนที่ไปทางเดียว เพื่อพนักงานขนย้ายสามารถเข้ามาขนย้ายในคลังได้หลาย ๆ คนในคราวเดียวกัน
- ❖ บริเวณที่มีการเคลื่อนย้ายสินค้าอยู่เสมอและขนย้ายเป็นจำนวนมาก ควรติดตั้งอุปกรณ์ขนย้ายไว้ถาวรเพื่ออำนวยความสะดวก

# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

## แผนผังของธุรกิจการผลิต

ธุรกิจขนาดกลางและย่อมที่ประกอบกิจการโรงงานต้อง  
เน้นความคล่องตัวในการผลิต แผนผังการผลิตที่เหมาะสม ต้องคำนึง  
ถึงชนิดของสินค้า ขั้นตอนกระบวนการผลิตที่ใช้พื้นที่โรงงาน  
ปริมาณคน และปริมาณสินค้าที่จะผลิตด้วย

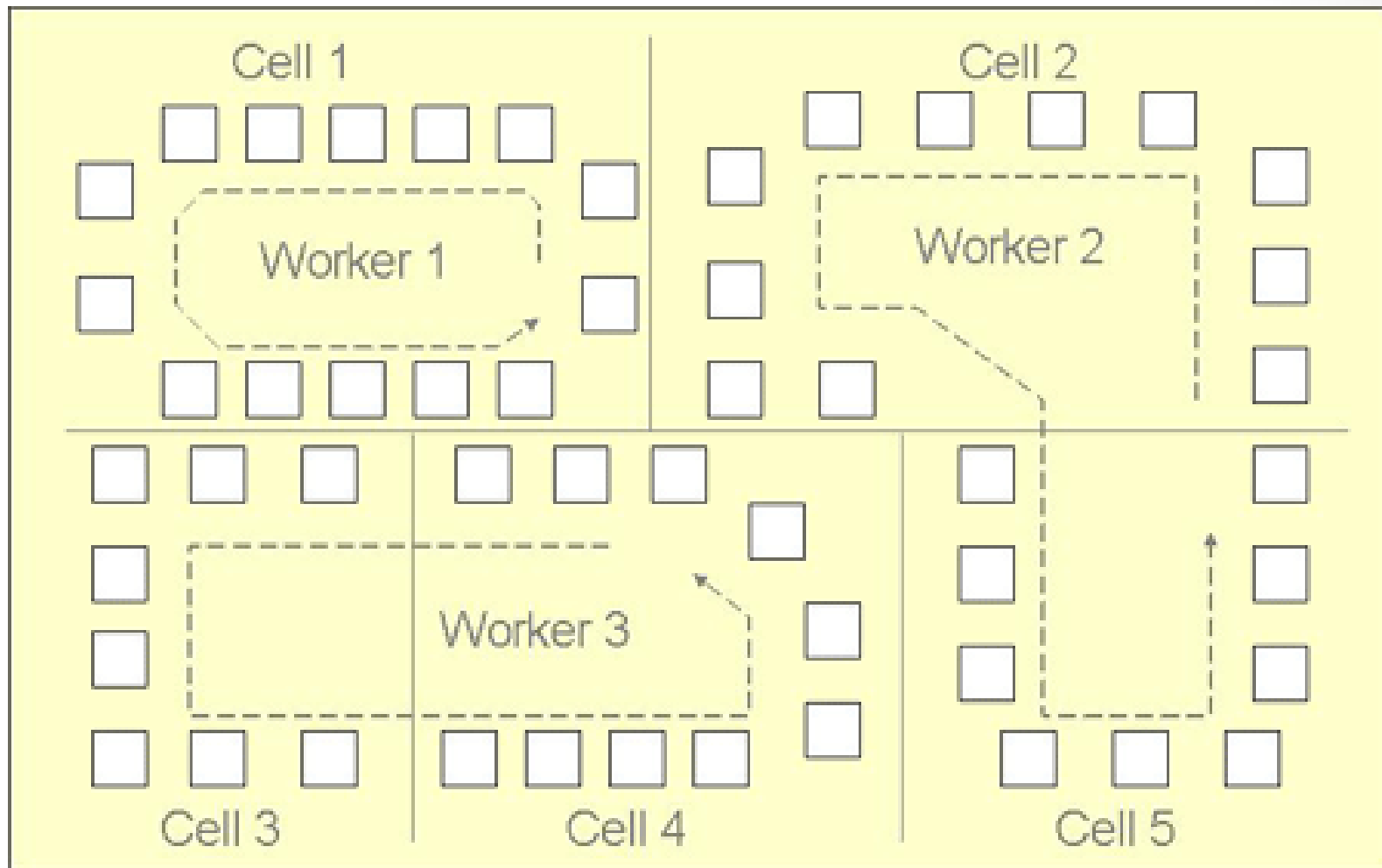


# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

## หลักเกณฑ์การวางแผนผังธุรกิจการผลิต

- ❖ ควรมีการเคลื่อนย้ายระยะทางสั้นที่สุด
- ❖ ควรใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่มีอยู่ให้คุ้มค่าที่สุด
- ❖ สร้างระบบให้เกิดการประสานงานที่ดีแผนกที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์กันควรอยู่ติดกันหรือใกล้เคียงกัน
- ❖ ควรคำนึงถึงความปลอดภัยในการทำงาน จัดสภาพแวดล้อมให้สะอาดปราศจากมลภาวะอันอาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพของพนักงานและประชาชนทั่วไป
- ❖ ควรวางแผนผังที่ควบคุมงานได้ง่าย หัวหน้างานสามารถมองเห็นการทำงานของคนงานและเครื่องจักรได้ตลอดเวลา

# การวางแผนการผลิตแบบเซลล์



# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

## แผนผังของธุรกิจบริการ

ธุรกิจบริการมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ  
จึงต้องเข้าใจสาระสำคัญของการบริการแต่ละประเภทและตอบ  
สนองความต้องการของลูกค้าโดยเน้นสาระสำคัญได้ถูกต้อง

# การวางแผนผังของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

## ประเภทของธุรกิจบริการ

- ❖ ธุรกิจให้บริการที่ลูกค้าอยู่ในกระบวนการผลิต
- ❖ ธุรกิจให้บริการที่แยกการดำเนินงานการออกต่างหาก

# แบบฝึกหัด

1. นักศึกษาคิดว่าแหล่งที่ตั้งมีความสำคัญอย่างไรในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันอธิบายอย่างละเอียด
2. นักศึกษามีความคิดเห็นอย่างไรกับผู้ประกอบการในปัจจุบันจะนำศาสตร์ทางด้าน ฮวงจุ้ย เข้ามาใช้ในการหาแหล่งทำเลที่ตั้งสถานประกอบการ บริษัท ห้างร้านต่าง อธิบาย
3. หากท่านเชื่อในเรื่อง ฮวงจุ้ย สำหรับการดำเนินธุรกิจท่านจะมีคำอธิบายอย่างไรเกี่ยวกับเรื่องนี้ให้กับคนที่ไม่เชื่อ ได้เชื่อตามท่าน ให้เหตุผลประกอบอย่างละเอียด