

<p>ปัญหา (Problem Statement)</p> <p>เจ้าของอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งใน Seattle มีความตั้งใจจะปล่อยเช่าห้องของตนเองสู่บริการ Airbnb แต่กว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ท่านนี้ยังไม่เข้าใจว่าจะไรคือตัวกำหนดราคาห้องพัก</p>	<p>ตัวชี้วัดความสำเร็จ (Success Metrics)</p> <ul style="list-style-type: none"> ความแม่นยำของโมเดลการคาดการณ์ราคา (เช่น MAE หรือ RMSE) มากกว่า 0.50 การค้นพบ Insight สำคัญอย่างน้อย 3 ประเด็น ที่นำไปใช้ได้จริง การสร้าง dashboard บน Tableau ที่มีผู้ใช้งานสามารถโต้ตอบ (interactive) ได้ 	<p>ทรัพยากรที่ใช้ (Resources)</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อมูล: <ul style="list-style-type: none"> listing.csv - ข้อมูลหลักที่ใช้วิเคราะห์และพัฒนาโมเดล calendar.csv - ข้อมูลเกี่ยวกับความพร้อมในการเข้าพัก (ใช้ใน EDA) reviews.csv - ข้อมูลความคิดเห็นผู้เข้าพัก (ใช้บางส่วน) เครื่องมือ: <ul style="list-style-type: none"> Python (Pandas, NumPy, Scikit-learn, XGBoost, Matplotlib, Seaborn) Tableau Public (สำหรับ Dashboard interactive) Google Colab (Notebook สำหรับ preprocessing และ modeling) GitHub (เผยแพร่ repository และ รายงาน)
<p>วัตถุประสงค์ทางธุรกิจ (Business Objectives)</p> <p>คาดการณ์ราคาที่เหมาะสมต่อที่พักระยะประเภท และวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อระดับราคาของห้องพัก รวมไปถึงสร้าง dashboard สำหรับเจ้าของที่พักในการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์</p>		
<p>ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Key Stakeholders)</p> <ul style="list-style-type: none"> เจ้าของที่พัก (Host): เพื่อปรับปรุงกลยุทธ์การตั้งราคาและเพิ่มโอกาสให้ที่พักถูกจอง ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทปล่อยเช่า นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการประเมินทำเล 	<p>กลุ่มเป้าหมาย (Target Audience)</p> <ul style="list-style-type: none"> เจ้าของที่พัก (Hosts) ที่ต้องการเริ่มปล่อยเช่าบน Airbnb ในเมือง Seattle นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการปล่อยเช่ารายวัน ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ดูแล listings จำนวนมาก นักวิเคราะห์ข้อมูลหรือผู้บริหารใน Airbnb ที่ต้องการเข้าใจตลาด Seattle 	<p>ข้อจำกัดของโปรเจกต์ (Limitations)</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลมีเฉพาะเมือง Seattle อาจไม่สามารถ generalize ไปยังเมืองอื่นได้ ไม่มีข้อมูลต้นทุนการตกแต่งห้อง (cost input) ทำให้ประเมิน ROI ไม่ได้โดยตรง ไม่สามารถยืนยันได้ว่าทุก listing มีการจองจริงหรือมีเพียงแค่การเปิดประกาศไว้
	<p>สมมติฐานที่ใช้ (Key Assumptions)</p> <ul style="list-style-type: none"> ราคาห้องพักขึ้นอยู่กับขนาดของที่พักและสิ่งอำนวยความสะดวก ความพร้อมในการให้เช่า (availability_ratio) ส่งผลต่อรายได้รวม สิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทสามารถเพิ่มราคาห้องได้อย่างมีนัยสำคัญ 	