

ปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย*

ANTECEDENTS AND CONSEQUENCES OF PROPERTY MANAGEMENT IN THAILAND

ณัฐ เหลืองคำชาติ

Nut Luengcomchat

ณัฐสพันธ์ เผ่าพันธ์

Natsapun Paopun

มหาวิทยาลัยศรีปทุม

Sripatum University, Thailand

E-mail: dr.nutspu@gmail.com

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย 2) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และ 3) พัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ใช้วิธีวิจัยแบบผสมผสาน ได้แก่ เชิงปริมาณใช้แบบสอบถามการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจงกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ บริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดจำนวน 280 บริษัท ใช้เทคนิค LISREL วิเคราะห์ด้วยสถิติความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าต่ำสุดและสูงสุด ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ค่าเบ้ ความโด่ง โดยเชิงคุณภาพใช้แบบสัมภาษณ์มีโครงสร้างใช้การสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง ผู้ให้ข้อมูลหลักเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านวิชาการที่เชี่ยวชาญทางด้านการตลาด แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ผู้ประกอบการ 2) ผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการ และ 3) บุคลากรดีเด่นของธุรกิจ ทั้งหมดจำนวน 5 คน ใช้การวิเคราะห์เชิงเนื้อหาและสรุปเป็นภาพรวม ผลการวิจัยพบว่า 1) ปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจ ได้แก่ พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม การมุ่งเน้นตลาด เทคโนโลยีสารสนเทศ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานของธุรกิจ 2) ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ลำดับมากที่สุด คือ เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.42 มีอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.42 ไม่มีอิทธิพลทางอ้อม รองลงมาคือ การมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) เป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.40 มีอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.37 มีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.03 และ 3) พัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจ

* Received 27 August 2020; Revised 12 September 2020; Accepted 13 September 2020



อสังหาริมทรัพย์ คือ รูปแบบความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ได้แก่ ค่าไคว์ - สแควร์ มีค่าเท่ากับ 62.61 องศาอิสระเท่ากับ 78 มีค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.89796

คำสำคัญ: ปัจจัยเชิงเหตุและผล, การจัดการธุรกิจ, อสังหาริมทรัพย์

Abstract

This article of this study were: 1) study factors of Antecedents and Consequences of Property Management in Thailand. 2) to examine factors on Antecedents and Consequences of Property Management in Thailand. And 3) to development up models of Antecedents and Consequences of Property Management in Thailand. The research was a mixed methods such as qualitative research by using the simple random sampling questionnaire. The group of sample includes company that operates real estate business for total 280 companies. Using techniques LISREL statistical analysis is frequency, percentage, standard deviation, skewness, kurtosis. By using qualitative research the interview form is structured using specific sampling by main informant such as academic experts and marketing experts: 1) entrepreneurs, 2) academic professionals, and 3) outstanding personnel of the business for total 5 persons. By using content analysis and overview to get the information. The research found that: 1) factors of Antecedents and Consequences of Property Management such as Innovative Work Behavior, Market Orientation, Information Technology, Property Management and Business Performance. 2) factors on Antecedents and Consequences of Property Management most sequences is Information Technology to influence Property Management which is equal to 0.42 direct influence equal to 0.42 without indirect influence. second is Market Orientation to influence Business Performance which is equal to 0.40 direct influence equal to 0.37 indirect influence 0.03. And 3) development up models of Antecedents and Consequences of Property Management the model is consistent with the empirical data statistical significance 0.01 such as: Chi - Square = 62.61, df = 78 and p = 0.89796.

Keywords: Antecedents and Consequences, Business Management, Property



บทนำ

ธุรกิจและการดำเนินงานตลอดจนการแข่งขันของอุตสาหกรรมทั่วโลก มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีการเคลื่อนย้ายฐานการผลิต การลงทุนและการค้าไปทั่วโลก เพื่อการตอบสนองความต้องการ (Want) และความต้องการจำเป็น (Need) ของลูกค้าหรือผู้บริโภคทั่วโลก ทำให้เกิดการเชื่อมโยงของเครือข่ายการลงทุนจากในประเทศไปสู่ต่างประเทศจำนวนมาก (Ares Commercial Real Estate Corporation, 2016) ก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจที่รุนแรงเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งการเติบโตของธุรกิจและบทบาทขององค์การการค้าโลก (World Trade Organization: WTO) ยิ่งทำให้เกิดการสร้างข้อตกลงต่าง ๆ จำนวนมาก ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่เสรีมากยิ่งขึ้นและอุตสาหกรรมต่าง ๆ จำนวนมากได้กระจายการลงทุนไปทั่วโลกอย่างเสรีมากยิ่งขึ้น ภาคธุรกิจที่เติบโตมากขึ้นได้สนับสนุนให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ (Property & Real Estate) เกิดการเจริญเติบโตตามเศรษฐกิจโลกอย่างต่อเนื่อง (Truebestein M., 2016) เพราะเป็นรากฐานของฐานการผลิตและการบริการในโลกนับจากอดีตจนถึงปัจจุบัน ปี 2016 การลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 6 จากปี 2015 โดยมีมูลค่ารวมในปี 2016 สูงถึง 1.1 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ (Desjardins J., 2016) รวมไปถึงการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในเมืองใหญ่อย่าง ลอนดอน (London) ประเทศอังกฤษที่มีอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงติดอันดับโลก มีการเติบโตเพิ่มขึ้นจากการลงทุนต่างประเทศในด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่าร้อยละ 60 ในปีที่ผ่านมา การเติบโตของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โลกเป็นผลมาจากการเติบโตของประชากรโลกที่เพิ่มขึ้น รวมถึงช่วงอายุประชากรที่มีอายุยืนยาวมากยิ่งขึ้นทำให้เกิดกลุ่มคนวัยเกษียณเพิ่มขึ้นและกลุ่มเหล่านี้มองหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับการเกษียณอายุจากการทำงาน (Desjardins J., 2016)

โดยผลของการเติบโตอสังหาริมทรัพย์จะทำให้เกิดการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการทำให้เกิดการค้าปลีกที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยระดับบน ในปี 2560 เป็นไปอย่างรุนแรง ผ่านการซื้อและถือครองที่ดินใจกลางเมืองที่จำเป็นต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลต่อราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นตามและท้าทายการแข่งขันในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2563) อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยประสบปัญหามาตั้งแต่ช่วงปี 2556 เป็นต้นมา ส่งผลกระทบมากที่สุดจากมหากุญแจครั้งใหญ่ปี 2554 ที่ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงไปในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ไทยรัฐ, 2563) โดยพื้นที่น้ำท่วมก่อให้เกิดการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ขณะที่ราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ต้องปรับตัวลงและต้องใช้ในการกระตุ้นด้วยการส่งเสริมการขาย ทำให้เกิดการชะลอการซื้ออสังหาริมทรัพย์เริ่มเกิดขึ้นและส่งผลให้ธุรกิจต้องบริหารจัดการเพื่อแก้ไขปัญหาจากการที่ไม่สามารถปิดโครงการได้อย่างครบถ้วน และยังพบถึงปัญหาที่สำคัญจากที่ดินของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคา



ต้นทุนของที่ดินในใจกลางเมืองและรอบนอกของเมืองมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการบริหารจัดการด้านต้นทุนและกลยุทธ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนและการขายหรือการให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การดำเนินงานที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการแข่งขันที่รุนแรงในปัจจุบันเพื่อสร้างประสิทธิภาพและประสิทธิผลให้กับองค์กร (Living T. F., 2563) ทำให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องวางแผนและพัฒนาการบริหารจัดการที่มีความได้เปรียบทางการแข่งขันเพื่อยกระดับการดำเนินงานทางธุรกิจที่นำไปสู่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เป็นอุตสาหกรรมหลักอุตสาหกรรมที่มีการขับเคลื่อนการแข่งขันด้วยการอาศัยนวัตกรรมทั้งผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อสร้างความแตกต่างที่จะเป็นความสามารถทางการแข่งขันของกิจการ บุคลากรในสายงานอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งฝ่ายออกแบบ วิศวกรรมหรือแม้กระทั่งพนักงานทุกคนที่ปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีพฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อเป็นกำลังสำคัญในการใช้ทุนมนุษย์ เพื่อขับเคลื่อนกิจกรรมการดำเนินงานขององค์กรให้เกิดการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันและสร้างผลลัพธ์คือ ผลการดำเนินงานของธุรกิจตามเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน ควรมีการวางแผนการจัดการหรือการเตรียมการทั้งเรื่องของการประยุกต์เทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาสนับสนุนการดำเนินงานเพื่อที่จะใช้ข้อมูลเป็นกลไกในการขับเคลื่อนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ลดขั้นตอนกระบวนการและระยะเวลาการดำเนินงานให้เกิดความเหมาะสมอย่างสูงสุด สามารถสรุปปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจ ได้ดังนี้

พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม คือ พฤติกรรมที่เกิดขึ้นในระดับบุคคลของพนักงานองค์กรที่มุ่งเน้นการสร้างแนวคิดการทำงานที่ทันสมัยสอดคล้องกับความต้องการสังคมและการยกระดับแนวคิดเป็นรูปธรรมที่ดำเนินการได้จริงเพื่อนำไปสู่การยกระดับขีดความสามารถทางการแข่งขันด้านการบริหารจัดการ

การมุ่งเน้นตลาด คือ การให้ความสำคัญกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดและตอบสนองความต้องการและความต้องการจำเป็นของลูกค้า ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนและยกระดับการบริหารจัดการที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและนำไปสู่การดำเนินงานของธุรกิจที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ คือ การใช้งาน การวางแผนการนำมาใช้อย่างเหมาะสม และคุณค่าในการสนับสนุนด้านการจัดการ การตัดสินใจและการกำหนดกลยุทธ์เพื่อให้เกิดความได้เปรียบทางการแข่งขัน และส่งผลต่อผลการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

จัดการอสังหาริมทรัพย์ คือ การบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร ควบคุมการใช้ทรัพยากร กลยุทธ์และการดำเนินงานเพื่อยกสร้างคุณประโยชน์สูงสุดในการใช้งาน



สินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดการสร้างรายได้และผลกำไรทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การดำเนินงานของธุรกิจ คือ การประเมินผลการดำเนินงานขององค์กรถึงความสำเร็จของการกำหนดและการเลือกใช้กลยุทธ์ ตลอดจนการดำเนินกิจกรรมเพื่อส่งเสริมธุรกิจ

ดังนั้น ผู้วิจัยเล็งเห็นถึงความสำคัญในเรื่องนี้จึงสนใจที่จะศึกษาเรื่อง ปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (Antecedents and Consequences of Property Management in Thailand) เพื่อสร้างรูปแบบการบริหารจัดการให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นำไปใช้ ช่วยยกระดับขีดความสามารถทางการแข่งขันและสร้างโอกาสการเจริญเติบโตทางระบบเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างมั่นคง

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
3. เพื่อพัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยเรื่อง ปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยใช้วิธีการวิจัยเป็นแบบผสมวิธี (Mixed Methods Research) ประกอบด้วย การดำเนินงานวิจัยตามระเบียบวิธีวิจัยเชิงปริมาณและคุณภาพ โดยผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตการวิจัยในแต่ละขั้นตอนของการวิจัย ดังต่อไปนี้

1. ด้านขอบเขต

1.1 ด้านประชากร (Population) คือ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยพบข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จำนวน 8,619 บริษัท (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2563)

1.1.1 กลุ่มตัวอย่าง (Sample) โดยแบบสอบถามเพื่อศึกษาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ใช้การสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Sampling) ประกอบด้วย ผู้บริหารหรือผู้ประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทั้งหมดจำนวน 280 คน (Taro Yamane., 1973) โดยกำหนดให้สัดส่วนของประชากรเท่ากับ 0.30 ต้องการระดับความเชื่อมั่น 95% และยอมให้มีมีความคลาดเคลื่อนจากการสุ่มตัวอย่างได้ร้อยละ 0.05 (บุญชม ศรีสะอาด, 2556)

1.1.2 กลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Information) การสัมภาษณ์เชิงลึกเพื่อศึกษาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยคัดเลือกแบบเจาะจง (Purposive Selection) ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านวิชาการและ



ผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาด แบ่งเป็น 3 กลุ่ม ประกอบด้วย 1) ผู้ประกอบการ จำนวน 2 คน 2) ผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการ จำนวน 2 คน และ 3) บุคลากรดีเด่นของธุรกิจ จำนวน 1 คน ทั้งหมดจำนวน 5 คน ซึ่งมีเกณฑ์การคัดเลือก คือ มีประสบการณ์ทำงาน มีความเชี่ยวชาญด้านการตลาดมากกว่า 8 ปี และเป็นบุคลากรดีเด่นของธุรกิจได้รับรางวัลมากกว่า 10 รางวัล/ปี

1.2 ด้านเนื้อหา ได้แก่ พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม การมุ่งเน้นตลาด เทคโนโลยีสารสนเทศ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานของธุรกิจ

1.3 ด้านสถานที่ คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2. ด้านเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ โดยเชิงปริมาณใช้แบบสอบถามซึ่งให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาด จำนวน 5 ท่าน ตรวจสอบความถูกต้องและครอบคลุมเนื้อหา แล้วนำไปหาค่าความเที่ยงตรงโดยการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง IOC ได้เท่ากับ 0.67 – 1.00 (บุญชม ศรีสะอาด, 2556) นำไปทดลองใช้กับกลุ่มอื่นที่ไม่ใช่ตัวอย่าง จำนวนทั้ง 30 คน เพื่อหาค่าความเชื่อมั่นสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach L.J., 1990) ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.95 และจัดทำแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ แบ่งเป็น 8 ส่วน คือ 1) ศึกษาข้อมูลพื้นฐาน 2) คุณลักษณะทั่วไปขององค์กร 3) พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม 4) การมุ่งเน้นตลาด 5) เทคโนโลยีสารสนเทศ 6) การจัดการอสังหาริมทรัพย์ 7) ผลการดำเนินงานของธุรกิจ (ส่วนที่ 2 - 7 เป็น Likert scale โดยแบ่งช่วงของคะแนน ได้แก่ 1.00 - 1.50 หมายถึง เห็นด้วยในระดับน้อยที่สุด 1.51 - 2.50 หมายถึง เห็นด้วยในระดับน้อย 2.51 - 3.50 หมายถึง เห็นด้วยในระดับปานกลาง 3.51 - 4.50 หมายถึง เห็นด้วยในระดับมาก และ 4.51 - 5.00 หมายถึง เห็นด้วยในระดับมากที่สุด) และ 8) ข้อเสนอแนะต่อการวิจัย เพื่อนำไปเก็บข้อมูลและวิเคราะห์สถิติด้วย SPSS เพื่อหาค่าทางสถิติของข้อมูลที่ศึกษา และเชิงคุณภาพโดยการสัมภาษณ์มีโครงสร้าง คัดเลือกแบบเจาะจง มีเกณฑ์การคัดเลือกจากข้อข้างต้น โดยเป็นข้อคำถามสัมภาษณ์ แบ่งออกเป็น 3 ตอน คือ 1) ศึกษาข้อมูลพื้นฐาน 2) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และ 3) พัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

3. ด้านการเก็บข้อมูล คือ ผู้วิจัยเก็บแบบสัมภาษณ์ด้วยตนเอง โดยแบ่งวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 3ระยะ ได้แก่ ระยะที่ 1 การศึกษาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (แบบสอบถาม) ระยะที่ 2 ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (แบบสัมภาษณ์) และ ระยะที่ 3 พัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (การสนทนากลุ่ม) โดยใช้เทคนิค LISREL เพื่อยืนยันข้อมูล และนำบทสนทนาที่ได้มาวิเคราะห์ โดยใช้วิธี Content Analysis จัดระบบเพื่อยืนยัน (Confirm) ผลที่ได้จากเชิงปริมาณของข้อมูลในระยะที่ 1

4. ด้านการวิเคราะห์ข้อมูล คือ เชิงปริมาณเป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงโครงสร้าง (SEM) ด้วยวิธีการ Maximum Likelihood ด้วยโปรแกรม LISREL การตรวจสอบ



การแจกแจงของตัวแปรสังเกตได้ โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ด้วยสถิติพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย (Mean) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation) ค่าเบ้ (Skewness) ความโด่ง (Kurtosis) โดยสรุปค่า χ^2/df , RMSEA, GFI, AGFI, CFI ว่าค่าดัชนีเหล่านี้มีเกณฑ์ยอมรับได้ คือ โมเดลที่มีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ในระดับดีเมื่อค่า χ^2/df น้อยกว่า 2.00 ($\chi^2/df < 2.00$), ระดับดีเมื่อค่า RMSEA น้อยกว่า 0.05 (RMSEA < 0.05), ระดับดีเมื่อค่า GFI มากกว่าหรือเท่ากับ 0.95 (GFI $\geq$ 0.95), ระดับดีเมื่อค่า AGFI มากกว่าหรือเท่ากับ 0.90 (AGFI $\geq$ 0.90) และระดับดีเมื่อค่า CFI มากกว่าหรือเท่ากับ 0.90 (AGFI $\geq$ 0.90) จากนั้นนำไปสู่การกำหนดสมมติฐานการวิจัยได้ 7 ข้อ ได้แก่ สมมติฐานที่ 1 พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรมมีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ สมมติฐานที่ 2 การมุ่งเน้นตลาดมีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ สมมติฐานที่ 3 เทคโนโลยีสารสนเทศมีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ สมมติฐานที่ 4 พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรมมีผลต่อผลการดำเนินงานทางธุรกิจ สมมติฐานที่ 5 การมุ่งเน้นตลาดมีผลต่อผลการดำเนินงานทางธุรกิจ สมมติฐานที่ 6 เทคโนโลยีสารสนเทศมีผลต่อผลการดำเนินงานทางธุรกิจ และสมมติฐานที่ 7 การจัดการอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อผลการดำเนินงานทางธุรกิจ ในส่วนของเชิงคุณภาพวิเคราะห์เชิงเนื้อหา (Content Analysis) โดยการตรวจสอบสามเส้า (Triangulation) เป็นการเปรียบจากมุมมองหลาย ๆ ด้าน เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล ผลการวิเคราะห์ ตลอดจนผลของการวิจัย นำข้อมูลที่ได้มาจัดเรียงเป็นหมวดหมู่ แล้วบรรยายเนื้อหาตามความจริงที่ปรากฏขึ้นโดยต้องอ้างอิงกรอบแนวคิดทฤษฎี และสรุปเป็นภาพรวม

ผลการวิจัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง (ร้อยละ 70.6) และเป็นเพศชาย (ร้อยละ 29.4) ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี (ร้อยละ 48.8) รองลงมาเป็นช่วงอายุ 26 - 35 ปี (ร้อยละ 30.3) ส่วนใหญ่จบการศึกษาระดับปริญญาโท (ร้อยละ 83.2) รองลงมาเป็นเทียบเท่าปริญญาตรี (ร้อยละ 16.8) ส่วนใหญ่รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 50,001 - 100,000 บาท (ร้อยละ 48.5) ส่วนใหญ่มีประสบการณ์ทำงานทางด้านอสังหาริมทรัพย์ 6 - 10 ปี (ร้อยละ 47.6) ส่วนใหญ่มีทุนจดทะเบียนบริษัทต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 10 ล้านบาท (ร้อยละ 69.7) ส่วนใหญ่รายได้ย้อนหลัง 1 ปี 11 - 100 ล้านบาท (ร้อยละ 79.1) ส่วนใหญ่มีประสบการณ์ของธุรกิจในด้านอสังหาริมทรัพย์ 11 - 20 ปี (ร้อยละ 55.6) และส่วนใหญ่มีย่านพนักงานต่ำกว่าหรือเทียบเท่า 50 คน (ร้อยละ 70.0)

1. ศึกษาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยพบว่า ปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

1.1 พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.97$, S.D. = 0.46) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ การยกระดับการ



ยอมรับแนวคิด ($\bar{X} = 4.01$, S.D. = 0.53) รองลงมา คือ การสร้างแนวคิด ($\bar{X} = 3.99$, S.D. = 0.55) พฤติกรรมการประยุกต์ใช้ ($\bar{X} = 3.98$, S.D. = 0.44) และสำรวจโอกาส ($\bar{X} = 3.91$, S.D. = 0.58) ตามลำดับ

1.2 การมุ่งเน้นการตลาด (Market Orientation) โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.90$, S.D. = 0.43) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ การมุ่งเน้นลูกค้า ($\bar{X} = 3.95$, S.D. = 0.41) รองลงมา คือ การประสานระหว่างหน่วยงาน ($\bar{X} = 3.92$, S.D. = 0.57) และการมุ่งเน้นคู่แข่ง ($\bar{X} = 3.84$, S.D. = 0.49) ตามลำดับ

1.3 เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.89$, S.D. = 0.50) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ โครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศ ($\bar{X} = 3.92$, S.D. = 0.53) รองลงมาคือ การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ ($\bar{X} = 3.86$, S.D. = 0.54) ตามลำดับ

1.4 การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.95$, S.D. = 0.39) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ การจัดสรรปันส่วน ($\bar{X} = 3.97$, S.D. = 0.47) รองลงมาคือ การบริหารความเสี่ยงสินทรัพย์ ($\bar{X} = 3.95$, S.D. = 0.44) กลยุทธ์ ($\bar{X} = 3.94$, S.D. = 0.51) และการดำเนินการ ($\bar{X} = 3.92$, S.D. = 0.53) ตามลำดับ

1.5 การดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.91$, S.D. = 0.42) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ มุมมองด้านลูกค้า ($\bar{X} = 3.97$, S.D. = 0.52) รองลงมาคือ มุมมองทางด้านการเงิน ($\bar{X} = 3.92$, S.D. = 0.49) มุมมองการเรียนรู้และเติบโต ($\bar{X} = 3.90$, S.D. = 0.45) และมุมมองกระบวนการภายในธุรกิจ ($\bar{X} = 3.85$, S.D. = 0.47) ตามลำดับ

2. ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

2.1 พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) พบว่า พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.22 และเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.22 และไม่มีอิทธิพลทางอ้อม

2.2 การมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) พบว่า การมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.32 และเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.32 และไม่มีอิทธิพลทางอ้อม



2.3 เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) พบว่า เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.42 และเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.42 และไม่มีอิทธิพลทางอ้อม

2.4 พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.38 และเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.36 และมีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.02

2.5 การมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า การมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.40 และเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.37 และมีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.03

2.6 เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.23 และเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.18 และมีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.05

2.7 การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.11 และเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.11 และไม่มีอิทธิพลทางอ้อม

3. พัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
พบว่า โมเดลมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างโมเดลกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ได้แก่ ค่าไคว์ - สแควร์ มีค่าเท่ากับ 62.61 องศาอิสระเท่ากับ 78 ค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.89796 นั่นคือ ค่าไคว์ - สแควร์ แตกต่างจากศูนย์อย่างไม่มีนัยสำคัญ แสดงว่ายอมรับสมมติฐานหลักที่ว่า แบบจำลองการพัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่พัฒนาขึ้นสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ ค่าดัชนีวัดความกลมกลืน (GFI) มีค่าเท่ากับ 0.98 ค่าดัชนีวัดความกลมกลืนที่ปรับแก้แล้ว (AGFI)

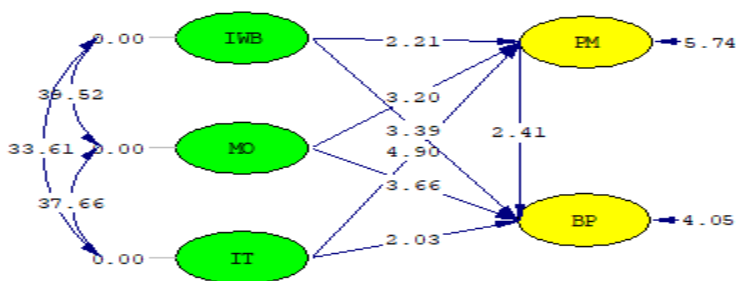


มีค่าเท่ากับ 0.96 ซึ่งมีค่าเข้าใกล้ 1 และค่าดัชนีรากกำลังสองเฉลี่ยของส่วนที่เหลือ (RMR) มีค่าเท่ากับ 0.008 ซึ่งเข้าใกล้ศูนย์

เมื่อพิจารณาค่าความเที่ยงของตัวแปรสังเกตได้ พบว่า ตัวแปรสังเกตได้มีค่าความเที่ยงอยู่ระหว่าง 0.34 - 0.86 โดยตัวแปรที่มีความเที่ยงสูงสุด คือ เทคโนโลยีสารสนเทศ ด้านการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ (ITM) มีค่าความเที่ยงเท่ากับ 0.86 รองลงมาคือ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ ด้านกลยุทธ์ (STR) มีค่าความเที่ยงเท่ากับ 0.80 ส่วนตัวแปรที่มีความเที่ยงต่ำสุด คือ ผลการดำเนินงานของธุรกิจ ด้านมุมมองการเรียนรู้และเติบโต (LEA) มีค่าความเที่ยงเท่ากับ 0.34

สำหรับค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์ (R^2) ของสมการโครงสร้างตัวแปรแฝงภายใน พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์ (R^2) ของการจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีค่าเท่ากับ 0.84 หรือตัวแปรในโมเดลสามารถอธิบายความแปรปรวนของการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (PM) ได้ร้อยละ 84 และค่าสัมประสิทธิ์การพยากรณ์ (R^2) ของผลการดำเนินงานของธุรกิจ มีค่าเท่ากับ 0.94 หรือตัวแปรในโมเดลสามารถอธิบายความแปรปรวนของผลการดำเนินงานของธุรกิจ (BP) ได้ร้อยละ 94

เมทริกซ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแฝง พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแฝงมีค่าอยู่ระหว่าง 0.85 - 0.93 โดยตัวแปรทุกคู่เป็นความสัมพันธ์แบบมีทิศทางเดียวกัน คือ มีความสัมพันธ์เป็นบวก โดยตัวแปรแฝงที่มีความสัมพันธ์กันสูงมาก ($r > 0.8$) มีจำนวน 10 คู่ ตัวแปรแฝงที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์มากที่สุดซึ่งมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.93 ($r = 0.93$) คือ พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (IWB) กับ ผลการดำเนินงานของธุรกิจ (BP) และการมุ่งเน้นตลาด (MO) กับ ผลการดำเนินงานของธุรกิจ (BP) รองลงมา คือ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (PM) กับ ผลการดำเนินงานของธุรกิจ (BP) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.90 ($r = 0.90$) เทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) กับ ผลการดำเนินงานของธุรกิจ (BP) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.89 ($r = 0.89$) การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (PM) กับเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) และการมุ่งเน้นตลาด (MO) กับ พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (IWB) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.88 ($r = 0.88$) เท่ากัน การมุ่งเน้นตลาด (MO) กับ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (PM) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.87 ($r = 0.87$) การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (PM) กับพฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (IWB) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.86 ($r = 0.86$) การมุ่งเน้นตลาด (MO) กับ เทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) และ พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (IWB) กับเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.85 ($r = 0.85$) เท่ากัน ดังภาพที่ 1



Chi-Square=62.61, df=78, P-value=0.89796, RMSEA=0.000

ภาพที่ 1 ปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ผู้วิจัยสามารถนำเสนอผลการวิจัยเพื่อตอบสนองมติฐานการวิจัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานที่ 1 พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) พบว่า พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) ได้รับอิทธิพลรวมจากพฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) เท่ากับ 0.22 ซึ่งทั้งหมดเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.22

สมมติฐานที่ 2 การมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) พบว่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) ได้รับอิทธิพลรวมจากการมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) เท่ากับ 0.18 ซึ่งทั้งหมดเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.18

สมมติฐานที่ 3 เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) พบว่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) ได้รับอิทธิพลรวมจากเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) เท่ากับ 0.42 ซึ่งทั้งหมดเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.42

สมมติฐานที่ 4 พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) ได้รับ



อิทธิพลรวมจากพฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) เท่ากับ 0.38 ซึ่งเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.36 และมีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.02

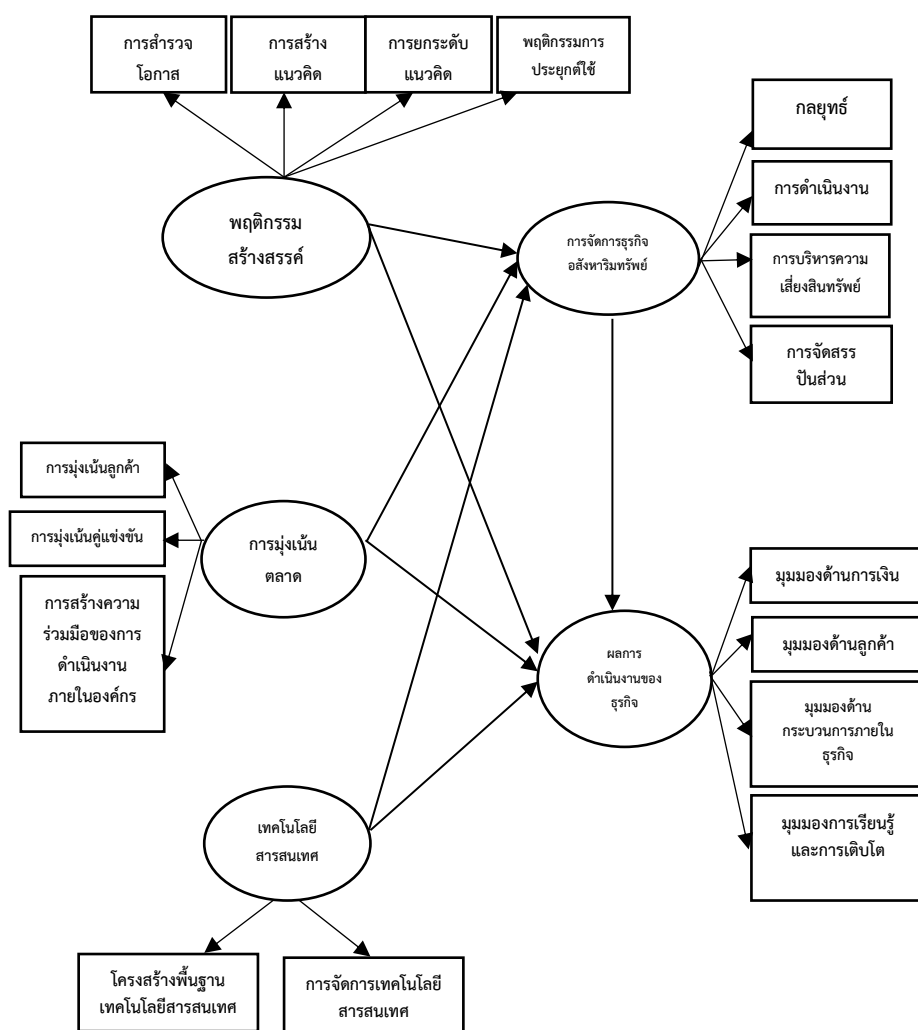
สมมติฐานที่ 5 การมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) ได้รับอิทธิพลรวมจากการมุ่งเน้นตลาด (Market Orientation) เท่ากับ 0.40 ซึ่งเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.37 และมีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.03

สมมติฐานที่ 6 เทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) ได้รับอิทธิพลรวมจากเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) เท่ากับ 0.23 ซึ่งเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.18 และมีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.05

สมมติฐานที่ 7 การจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) พบว่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Business Performance) ได้รับอิทธิพลรวมจากการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) เท่ากับ 0.11 ซึ่งทั้งหมดเป็นอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.11 โดยสอดคล้องกับคำสัมภาษณ์ที่ว่า

“พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม (Innovative Work Behavior) มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Property Management) เพราะพฤติกรรมการสร้างสรรค์นวัตกรรมสามารถสร้างผลกระทบต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ไทย\โดยมีการสร้างนวัตกรรมมาปฏิบัติอย่างเป็นระบบ บุคลากรมีส่วนร่วมในการนำแนวคิดใหม่ไปปฏิบัติใช้งาน เพื่อลดระยะเวลาการทำงานเพื่อสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันและมีการพัฒนาทางด้านนวัตกรรมสิ่งใหม่ต่อการจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ไทยอยู่เสมอเพื่อเป็นการยกระดับแนวคิดทางด้านนวัตกรรมอย่างสร้างสรรค์ โดยมีการกระตุ้นให้เจ้าหน้าที่หรือบุคลากรในองค์กรมีความกระตือรือร้นกับการทำงานที่เกิดขึ้นเพื่อเป็นการโน้มน้าวบุคลากรในองค์กรให้เกิดการสนับสนุนแนวความคิดทางด้านนวัตกรรมการทำงานแบบใหม่ๆอย่างสร้างสรรค์ไปใช้งานได้จริง” (ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 4, 2562)

ซึ่งได้สร้างเป็นแบบจำลองการพัฒนาตัวแบบปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 แบบจำลองการพัฒนาตัวแบบปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อภิปรายผล

จากการศึกษาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สามารถอภิปรายสมมติฐานการวิจัยได้ ดังนี้

1. พุทธกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.97$, S.D. = 0.46) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ การยกระดับการยอมรับแนวคิด รองลงมา คือ การสร้างแนวคิด พฤติกรรมการใช้ประโยชน์ และสำรวจโอกาส เห็นได้ว่า พุทธกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรมสามารถสร้างผลกระทบต่อจัดการอสังหาริมทรัพย์ได้เพราะพุทธกรรมสร้างการสรรค์



นวัตกรรม ทางด้านโอกาสใหม่มีการปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอ ให้เป็นที่ยอมรับ และมีประสิทธิภาพ การสร้างแนวคิดที่เป็นนวัตกรรม ไปฝึกปฏิบัติเป็นพฤติกรรมอย่างเป็นระบบและบุคลากรควรนำมาประยุกต์ใช้ในการสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันให้เกิดขึ้นอยู่เสมอ รวมถึงควรสำรวจโอกาสเพื่อใช้ในการบริหารสินทรัพย์ที่มีการวางแผนการจัดสรรปันส่วนและบริหารสินทรัพย์ในระยะยาวเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ตลอดการพัฒนากลยุทธ์การบริหารจัดการสินทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Watley B. E. ที่กล่าวว่า การนำไปสู่การยกระดับขีดความสามารถทางการแข่งขันขององค์กร คือ การสร้างสรรค์นวัตกรรม แนวคิดจะทำให้บุคลากรเกิดการสร้างสรรค์แนวทางการดำเนินงาน การบริหารจัดการแบบใหม่ที่จะทำให้เกิดโอกาสขององค์กรในการปรับปรุงวิธีการดำเนินงานและการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ การมุ่งเน้นการตลาด มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวกต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Watley B.E., 2016)

2. การมุ่งเน้นการตลาด โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.90$, S.D. = 0.43) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ การมุ่งเน้นลูกค้า รองลงมา คือ การประสานระหว่างหน่วยงาน และการมุ่งเน้นคู่แข่ง เห็นได้ว่า การจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยการมุ่งเน้นจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้า คู่แข่งขัน และการประสานงานระหว่างหน่วยงานเพื่อเป็นมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า บริษัทควรให้ความสำคัญกับความต้องการสิ่งใหม่ๆอย่างกิจกรรมเพื่อสังคม การบริการหลังการขาย การสร้างคุณค่า และความพึงพอใจของลูกค้า และที่สำคัญควรมีการมุ่งเน้นไปที่คู่แข่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ควรให้ความสำคัญกับการใช้ข้อมูลวิจัยทางด้านตลาด เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน มีการวางแผนกลยุทธ์เพื่อวิเคราะห์คู่แข่งอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Lin M. J. et al. ที่กล่าวว่า การมุ่งเน้นการตลาด ประกอบด้วย การมุ่งเน้นลูกค้า และการมุ่งเน้นคู่แข่ง โดยการมุ่งเน้นลูกค้าจะเป็นการให้ความสำคัญกับลูกค้าและเป็นกลไกในการดำเนินงานขององค์กร ทั้งการนำข้อมูลมาใช้ในการกำหนดกลยุทธ์ วิธีการและการดำเนินงานซึ่งจะส่งผลต่อการบริหารจัดการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเหมาะสมก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงานขององค์กร (Lin M.J. et al., 2015)

3. เทคโนโลยีสารสนเทศ โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.89$, S.D. = 0.50) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ โครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศ รองลงมาคือ การจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ เห็นได้ว่า การนำโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีและการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศ มาใช้ ในองค์กรเพื่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เป็นการบริหารความเสี่ยงธุรกิจองค์กรเพื่อสามารถทางการแข่งขันระหว่างหน่วยงานควรมีการเข้าถึงข้อมูลผ่านเทคโนโลยีสารสนเทศต่าง ๆ ของบุคลากรในองค์กร และการบริหารการจัดการเทคโนโลยีโดยมีการประเมินปัจจัยในและภายนอกด้านต่าง ๆ เพื่อนำไปสู่การบริหารจัดการเทคโนโลยี ให้มีประสิทธิภาพมีการฝึกอบรมด้านเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานเพิ่มมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Kokles, M.



et al. ที่กล่าวว่า โครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีขององค์กรตลอดจนการใช้ประโยชน์หรือประยุกต์ใช้เทคโนโลยีในการสนับสนุนด้านการแลกเปลี่ยนข้อมูลและการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ที่จะช่วยยกระดับขีดความสามารถทางการแข่งขันของธุรกิจ และการประยุกต์ใช้ในการสนับสนุนการดำเนินงานในแต่ละวันและกิจกรรมต่าง ๆ ผ่านกระบวนการบูรณาการข้อมูลแบบทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้เกิดการสนับสนุนด้านการตัดสินใจในการเลือกใช้กลยุทธ์และการบริหารจัดการธุรกิจเพื่อก่อให้เกิดการสั่นไหวของการดำเนินงานเพื่อสร้างความสามารถทางการแข่งขันและประสิทธิภาพ ประสิทธิผลอย่างยั่งยืน (Kokles M. et al., 2015)

4. การจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.95$, S.D. = 0.39) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ การจัดสรรปันส่วน รองลงมาคือ การบริหารความเสี่ยงสินทรัพย์ กลยุทธ์ และการดำเนินการ เห็นได้ว่าการจัดการอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างผลการดำเนินงานการบริหารจัดการสินทรัพย์ ภายใต้การใช้ประโยชน์จากข้อมูลผลการดำเนินงานของธุรกิจเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจในการดำเนินงานให้ดีที่สุด เป็นการบริหารความเสี่ยงสินทรัพย์โดยการสร้างกลยุทธ์เพื่อการดำเนินงานตามกระบวนการที่ออกแบบไว้อย่างเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและควรมีการดำเนินการบริหารจัดการสินทรัพย์แบบผสมผสานเพื่อให้เกิดการบริหารความเสี่ยงแบบองค์รวม เพื่อให้เกิดผลการดำเนินงานของธุรกิจและสามารถใช้งบประมาณในการบริหารจัดการสินทรัพย์คุ้มค่า และเป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Bradley N. J. ที่กล่าวว่า การบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรร การใช้ทรัพยากร กลยุทธ์และการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดการสร้างรายได้และผลกำไรทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยที่องค์กรมุ่งไปที่การจัดสรรปันส่วนทรัพยากรและสินทรัพย์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดการติดตาม ควบคุมดูแลและบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการลดต้นทุนและสร้างผลกำไรทางธุรกิจให้กับองค์กรตลอดจนการใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับองค์กร (Bradly N.J., 2020)

5. การดำเนินงานของธุรกิจ โดยรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 3.91$, S.D. = 0.42) ได้แก่ ค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือ มุมมองด้านลูกค้า รองลงมาคือ มุมมองทางด้านการเงิน มุมมองการเรียนรู้และเติบโต และมุมมองกระบวนการภายในธุรกิจ เห็นได้ว่าการดำเนินงานของธุรกิจเป็นการสร้างโอกาส แนวคิดและวิธีการทำงานแบบใหม่ มาใช้ในการบริหารจัดการต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ โดยควรมีการระดมความคิดเห็นในการสร้างสรรค์นวัตกรรมบริหารจัดการกับการทำงาน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในมุมมองต่าง ๆ เช่น มุมมองด้านลูกค้า มุมมองทางด้านการเงิน มุมมองการเรียนรู้และเติบโต และมุมมองกระบวนการภายในธุรกิจ เพื่อนำมาปรับปรุงการบริหารจัดการผลของการดำเนินงานของธุรกิจ ซึ่งสอดคล้องกับ Guo & Wang ที่กล่าวว่า การดำเนินงานจะส่งผลต่อการบริหารจัดการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจของลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถแสดงถึงทัศนคติของลูกค้าที่มีต่อธุรกิจ ซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่ง



ในปัจจุบันโดยตัววัดที่สำคัญของมุมมองด้านลูกค้าจะช่วยให้องค์กรเข้าใจกลุ่มลูกค้าหลัก ถึงความต้องการและความคาดหวัง ตลอดจนภาพลักษณ์ขององค์กรในสายตาลูกค้า ความเชื่อมั่นของลูกค้า ความพึงพอใจของลูกค้า เป็นต้น (Guo & Wang, 2015)

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เห็นได้ว่าการจัดสรรปันส่วนเป็นสิ่งสำคัญของบริษัท คือ การบริหารจัดการแนวทางการจัดสรรปันส่วนพื้นที่ภายใต้สัญญาอย่างเคร่งครัด การใช้ข้อมูลต่าง ๆ เพื่อสร้างประโยชน์ในการบริหารพื้นที่โครงการ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สินในระยะยาวเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงด้านกลยุทธ์ที่ควรมีการพัฒนากลยุทธ์การบริหารจัดการสินทรัพย์ให้สามารถแข่งขันได้อย่างสม่ำเสมอ และมีประสิทธิภาพในการดำเนินการบริหารสินทรัพย์ภายใต้การใช้ประโยชน์จากข้อมูลเพื่อสนับสนุนการตัดสินใจในการดำเนินงานที่ดีที่สุด เพื่อสร้างความสามารถทางการเงิน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Shanker R & Bhanugopan R. ที่กล่าวว่า พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม เป็นการทำให้บุคลากรในองค์กรเริ่มต้นที่จะสร้างแนวคิดใหม่สำหรับการประยุกต์ในการบริหารจัดการ การปรับปรุงการดำเนินงานและการยกระดับการบริหารจัดการให้มีขีดความสามารถทางการแข่งขันที่สูงสุดเพื่อก่อให้เกิดการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อค้นพบเจอโอกาสใหม่ ๆ จะทำให้องค์กรสามารถบริหารการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบที่แตกต่างออกไปอย่างมีคุณค่าและสร้างให้เกิดข้อแตกต่างที่ส่งผลต่อการเพิ่มผลการดำเนินงานขององค์กร (Shanker R., & Bhanugopan R., 2014)

จากการพัฒนาปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความสอดคล้องระหว่างโมเดลกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ได้แก่ ค่าไควร์ - สแควร์ มีค่าเท่ากับ 62.61 องศาอิสระเท่ากับ 78 ค่าความน่าจะเป็น (p) เท่ากับ 0.89796 นั่นคือ ค่าไควร์ - สแควร์ แตกต่างจากศูนย์อย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ ค่าดัชนีวัดความกลมกลืน (GFI) มีค่าเท่ากับ 0.98 ค่าดัชนีวัดความกลมกลืนที่ปรับแก้แล้ว (AGFI) มีค่าเท่ากับ 0.96 ซึ่งมีค่าเข้าใกล้ 1 และค่าดัชนีรากกำลังสองเฉลี่ยของส่วนที่เหลือ (RMR) มีค่าเท่ากับ 0.008 ซึ่งเข้าใกล้ศูนย์ เห็นได้ว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแฝงมีค่าอยู่ระหว่าง 0.85 – 0.93 โดยตัวแปรทุกคู่เป็นความสัมพันธ์แบบมีทิศทางเดียวกัน คือ มีค่าความสัมพันธ์เป็นบวก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Yang C.C. et al. ที่กล่าวว่า การวัดผลการดำเนินงานที่องค์การควรพิจารณาตัวชี้วัด 4 มุมมอง คือ มุมมองด้านการเงิน (Financial Perspective) มุมมองด้านลูกค้า (Customer Perspective) มุมมองด้านกระบวนการภายใน (Internal Business Perspective) และมุมมองด้านการเรียนรู้และเติบโต (Learning and Growth Perspective) โดยนำเสนอแนวคิดการวัดผลการดำเนินงานขององค์กรเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการประเมินผลการดำเนินงานทางธุรกิจขององค์กร โดยมีมิติมุมมองเพิ่มขึ้นจากแต่ก่อนที่องค์กรต่าง ๆ วัดแต่ผล



การดำเนินงานทางการเงิน (Financial Perspective) เท่านั้น แนวคิดใหม่นี้ครอบคลุมการวัดผลการดำเนินงานที่ไม่ใช่การเงิน (Non - Financial Perspective) เช่น ความพึงพอใจของลูกค้า กระบวนการภายในธุรกิจ นวัตกรรมและการเรียนรู้ เป็นต้น ทำให้แนวคิดดัชนีวัดความสำเร็จแบบสมดุลเป็นที่นิยมและใช้กันอย่างแพร่หลาย ในธุรกิจต่าง ๆ และเป็นเครื่องมือที่ประสบความสำเร็จในการวัดผลการดำเนินงาน (Yang C.C. et al, 2005)

สรุป/ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า ด้านปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจ ได้แก่ พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม การมุ่งเน้นตลาด เทคโนโลยีสารสนเทศ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานของธุรกิจ ด้านปัจจัยที่มีผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ลำดับมากที่สุด คือ เทคโนโลยีสารสนเทศ มีอิทธิพลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.42 มีอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.42 ไม่มีอิทธิพลทางอ้อม รองลงมาคือการมุ่งเน้นตลาด มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ เป็นอิทธิพลรวมเท่ากับ 0.40 มีอิทธิพลทางตรงเท่ากับ 0.37 มีอิทธิพลทางอ้อมเท่ากับ 0.03 และด้าน แบบจำลองการพัฒนาตัวแบบปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่พัฒนาขึ้นสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ ค่าดัชนีวัดความกลมกลืน (GFI) มีค่าเท่ากับ 0.98 ค่าดัชนีวัดความกลมกลืนที่ปรับแก้แล้ว (AGFI) มีค่าเท่ากับ 0.96 ซึ่งมีค่าเข้าใกล้ 1 และค่าดัชนีรากกำลังสองเฉลี่ยของส่วนที่เหลือ (RMR) มีค่าเท่ากับ 0.008 ซึ่งเข้าใกล้ศูนย์ สามารถนำแบบจำลองนี้ไปประยุกต์ใช้ในการจัดการและการบริการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ ช่วยให้บุคคล องค์กร รวมถึงธุรกิจลดความเสี่ยงในด้านการเงิน เพราะมีการนำเทคโนโลยีมาช่วยในการตรวจสอบ และวางแผนได้แต่ต้องดูถึงความแตกต่างของสภาพบริบทด้วย ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป คือ 1) ควรนำแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ ได้แก่ พฤติกรรมสร้างสรรค์นวัตกรรม การมุ่งเน้นการตลาด เทคโนโลยีสารสนเทศ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานของธุรกิจ ไปวิจัยซ้ำในภาคอุตสาหกรรมอื่นหรือต่างประเทศ เพื่อทำการตรวจสอบโมเดลว่ามีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ต่อไป 2) ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมด้วยวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพโดยการสนทนา (Focus Group) กับผู้บริหารหรือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อศึกษาและค้นหาการพัฒนาในรูปแบบที่ผู้บริหารหรือผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ควรให้ความสำคัญในการพัฒนาเพิ่มเติมและใช้เป็นเครื่องมือในการยกระดับการจัดการอสังหาริมทรัพย์และผลการดำเนินงานให้กับธุรกิจ และ 3) ควรมีการศึกษาถึงปัจจัยเหตุด้านอื่น ที่เป็นปัจจัยเหตุที่ส่งผลต่อการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น กระบวนการในการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์



เอกสารอ้างอิง

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2563). รายชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์. เรียกใช้เมื่อ 4 พฤษภาคม 2563 จาก <http://datawarehouse.dbd.go.th>
- ไทยรัฐ. (2563). อสังหาริมทรัพย์ ปี 56 ทะลุจุดเดือด. เรียกใช้เมื่อ 4 พฤษภาคม 2563 จาก <http://www.thairath.co.th>
- บุญชม ศรีสะอาด. (2556). วิธีการทางสถิติสำหรับการวิจัย เล่ม 1 พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: สุวีริยาการพิมพ์.
- ผู้เชี่ยวชาญท่านที่ 4. (17 พฤษภาคม 2562). ปัจจัยเชิงเหตุและผลของการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. (ณัฐ เหลืองคำชาติ, ผู้สัมภาษณ์)
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2563). ท่อยุอาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งปี 2559-59 หดตัวต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 โค้งสุดท้ายของปี ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์เปิดขายโครงการแนวราบ. เรียกใช้เมื่อ 1 พฤษภาคม 2563 จาก <https://www.kasikornresearch.com>
- Ares Commercial Real Estate Corporation. (2016). Ares Commercial Real Estate Corporation to Present at the JMP 2016 Financial Services and Real Estate Conference. Investment Weekly News. Retrieved พฤษภาคม 6, 2563, from <https://www.businesswire.com>
- Bradly N.J. (2020). An evaluation of coastal management by the Department of Conservation under the Resource Management Act 1991 in New Zealand. Retrieved May 4, 2020, from <http://search.proquest.com>
- Cronbach L.J. (1990). Essentials of psychological testing. New York: Harper.
- Desjardins J. (2016). Three Megatrends Dominating Global Real Estate Investment. Retrieved May 4, 2016, from <http://www.visualcapitalist.com>
- Guo & Wang. (2015). How manufacturer market orientation influences B2B customer satisfaction and retention empirical investigation of the three market orientation components. The Journal of Business & Industrial Marketing, 30(2), 182 - 195.
- Kokles M. et al. (2015). Information Systems in the Post-Transition Period in Enterprises in Slovakia. Journal of Global Information Technology Management, 18(2), 110 - 126.
- Lin M.J. et al. (2015). the effects of external inter - organizational integration on proactive market orientation responsive market orientation and new product development performance. shangguan keji jikan, 16(1), 19 - 45.



- Living T. F. (2563). ทิศทางอสังหาริมทรัพย์. เรียกใช้เมื่อ 4 พฤษภาคม 2563 จาก <http://thinkofliving.com>
- Shanker R., & Bhanugopan R. (2014). Relationship between Organizational Climate for Innovation and Innovative Work Behavior. Singapore: Government - linked Companies.
- Taro Yamane. (1973). Statistics: An Introductory Analysis. Newyork: Harper.
- Truebestein M. (2016). Real Estate Asset and Investment Management for Institutional Investors in Switzerland. Real Estate Finance, 32(3), 108-128.
- Watley B.E. (2016). Effects of Innovation Training on Innovative Work Behaviors. Retrieved May 4, 2020, from <http://search.proquest.com>
- Yang C.C. et al. (2005). A study of implementing balanced scorecard (BSC) in non-profit organizations : A case study of private hospital. Newyork: Human Systems Management.