

ตัวแบบความสามารถในการแข่งขัน ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ทำที่อยู่อาศัยเป็นหลัก Competitiveness Model of Residential Estate Corporate

ปริญญา เจริญทางธรรม¹

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ทำที่อยู่อาศัยเป็นหลักเพื่อนำมาสร้างเป็นตัวแบบความสามารถในการแข่งขัน กลุ่มตัวอย่างเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ 32 บริษัทและทำการเก็บข้อมูล จากคณะกรรมการฝ่ายบริหาร และ ผู้จัดการฝ่ายต่างๆ ในสำนักงานโครงการ จำนวนรวม 275 ราย

จากการศึกษาพบว่าปัจจัยทั้ง 9 ตัว ส่งผลต่ออสังหาริมทรัพย์ทุกขนาดของธุรกิจไม่ว่าจะเป็นขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็กที่ระดับนัยยะสำคัญทางสถิติ .05 แต่การจะใช้ปัจจัยตัวใดมากหรือน้อยและใช้ในเวลาดังใด ยังต้องขึ้นอยู่กับสถานการณ์ภายในของบริษัทและสภาพแวดล้อมภายนอกที่ส่งผลกับบริษัท นอกจากนี้ การวิเคราะห์สมการถดถอย พบว่า ตัวแปรที่สามารถทำนายความสามารถในการแข่งขันของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ได้เป็นอันดับแรก คือ การแข่งขันในอุตสาหกรรม รองลงมาคือ การบริหารบริษัทภิบาล การควบคุมต้นทุน กลยุทธ์การตลาด ทรัพยากรบุคคล การวิจัย พัฒนาและสร้างนวัตกรรม และการควบคุมคุณภาพ ส่วนตัวแปรอีก 2 ตัว ที่ไม่ได้เพิ่มอำนาจในการพยากรณ์คือ อุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องและสนับสนุน และ นโยบายของรัฐบาล ที่ระดับนัยยะสำคัญทางสถิติ .05

ตัวแบบความสามารถในการแข่งขันฯ นี้ผู้วิจัยให้ชื่อว่า "Cooking Model" ซึ่งการค้นพบของผู้วิจัยนั้น ได้บูรณาการปัจจัยต่างๆ เข้าด้วยกันซึ่งที่ผ่านมามีงานวิจัยส่วนใหญ่จะทำเพียงการใช้บางปัจจัยไม่มีการเชื่อมโยง ปัจจัยเหล่านั้นเข้าด้วยกัน รวมทั้งไม่มีการศึกษาปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมภายนอกที่สำคัญอีกด้วย รวมทั้ง การพิสูจน์รับรองตัวแบบ นี้ ผู้วิจัยได้ไปขอคำแนะนำจากผู้ทรงคุณวุฒิในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการปรับปรุง แล้วนำมาสรุปเป็นผลที่ได้จากการวิจัย ตัวแบบนี้จะนำมาใช้ในพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานและความสามารถในการแข่งขัน ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ให้ดียิ่งขึ้น

¹ นักศึกษาหลักสูตรปริญญาคุณวุฒิบัณฑิต (การจัดการ) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ ถนนเพชรเกษม เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

Abstract

The purpose of this research was to study the factors affecting the competitiveness of companies that do residential real estate primarily in order to create a model of competitive advantage. The sample consisted of 32 real estate companies on the Stock Exchange company and collect information. From the Board of Management and Project Office Manager in total 275 cases.

The study found that factors affecting both the 9 properties all sizes of business whether large, medium, small at the level of significance is .05, but the factors which are more or less, and in time, which also depends on the situation within the company and its external environment affecting the company. In addition, analysis of regression showed that the variables can predict the competitiveness of the real estate firm, has ranked first competition in the industry, secondary down the administrative cost of corporate control. Marketing strategy. Human resources research, development and innovation. And quality control. The other two variables that do not increase the power of the prediction. Related and supporting industries and government policy. The significance level is .05.

Model's ability to compete. This research named "Cooking Model" The discovery of the research that integrate various factors together, the past research, most will just use some factors not linked such factors into with together. No factors, including external environment also important. And certification to prove this model, the researcher has to seek advice from experts in the real estate sector to make improvements. Then come to the conclusion that as a result of this research. This model will be used to develop performance and competitiveness of companies in real estate better.

บทนำ

อสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญของทุกประเทศทั่วโลกเป็นภาคเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างรวดเร็วสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ (จินตพันธ์ ชรรณบุญสถิตย์, 2547, หน้า 46) ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหัวใจของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของทุกประเทศเพื่อยกระดับและรองรับความเจริญเติบโตที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกทั้งยังเป็นการกระจายความเจริญสู่ชนบท (ฉัตรชัย จันทร์สองศรี, 2543, หน้า 2) ก่อให้เกิดทรัพย์สินอื่นๆ ตามมาอีกมากมาย การได้ใช้ประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม โดยเฉพาะผลผลิตต่างๆ ทุกชนิดเกิดขึ้นได้ก็ต้องอาศัยปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นพื้นฐานทั้งสิ้นและเมื่อรวมกับ อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็น การผลิตวัสดุ-ก่อสร้าง เครื่องจักร อุปกรณ์ ผู้รับเหมาต่อสร้างทุกประเภท แรงงานช่างฝีมือ งานบริการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นขนส่ง ประกันภัย โฆษณาและประชาสัมพันธ์ สถาบันการศึกษา ฯลฯ เมื่อรวมมูลค่าทางเศรษฐกิจทั้งสิ้นจะประมาณ 15% ของ GDP (สำนักบัญชีประชาชาติ (2547), อ้างโดย อนุชา ทรัพย์บำรุง, 2550, หน้า 1) โดยภาคอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและยิ่งมีความสำคัญเพิ่มขึ้นเพราะผู้ที่เกี่ยวข้องมีอยู่เป็นจำนวนมากผลกระทบจะเกิดในวงกว้างเมื่อมีวิกฤติการณ์เกิดขึ้น เช่น วิกฤติอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา ส่งผลให้ เศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ส่งผลกระทบต่อประเทศไทยอย่าง

รุนแรง เนื่องจากประเทศผู้นำเข้าหลักสินค้าจากประเทศของเราไม่ว่าจะเป็น สหรัฐ สหภาพยุโรป ญี่ปุ่น มีปัญหา และผลต่ออุตสาหกรรมส่งออกของไทยอย่างรุนแรง เพราะเศรษฐกิจโดยรวมพึ่งพาการส่งออกถึง 60% มีคนตกงานราว 1.7-2.2 ล้านคน ตลาดหุ้นของไทยมูลค่าตลาดหายไป 50% พันที จากที่เคยขึ้นไปสูงสุดที่ 915 จุด มาอยู่ที่ 400 จุด ระหว่างช่วงเดือน ต.ค. 50 - ธ.ค. 51 มูลค่าความเสียหายกว่า 1,100,000 ล้านบาท (ดร.สุภาวดี สายเชื้อ, กรุงเทพธุรกิจ, 21 กรกฎาคม 2552)

ผลกระทบต่อส่งออกสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยภาพรวมแม้จะไม่รุนแรงมากเท่าเมื่อครั้งวิกฤติ พ.ศ. 2540 แต่ด้วยสภาพคล่องที่หายไปรวมทั้งสถาบันการเงินมีแนวโน้มจะลดเป้าการให้สินเชื่อโครงการ (Pre-Finance) และสินเชื่อประชาชนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ (post-Finance) ความเชื่อมั่นรายได้ประชากรลดลงจากการที่ธุรกิจส่งออก ท่องเที่ยว ยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ สิ่งทอ อัญมณี ต่างปรับลดกำลังการผลิตและลดจำนวนพนักงานลง รวมทั้งราคาสังหาริมทรัพย์ เหนือกับปัญหาด้วย ผลกระทบจากวิกฤติการเงินสหรัฐและยุโรป อาจทำให้โลกเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยหรือภาวะเศรษฐกิจตกต่ำรุนแรง อีกครั้ง (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2552)

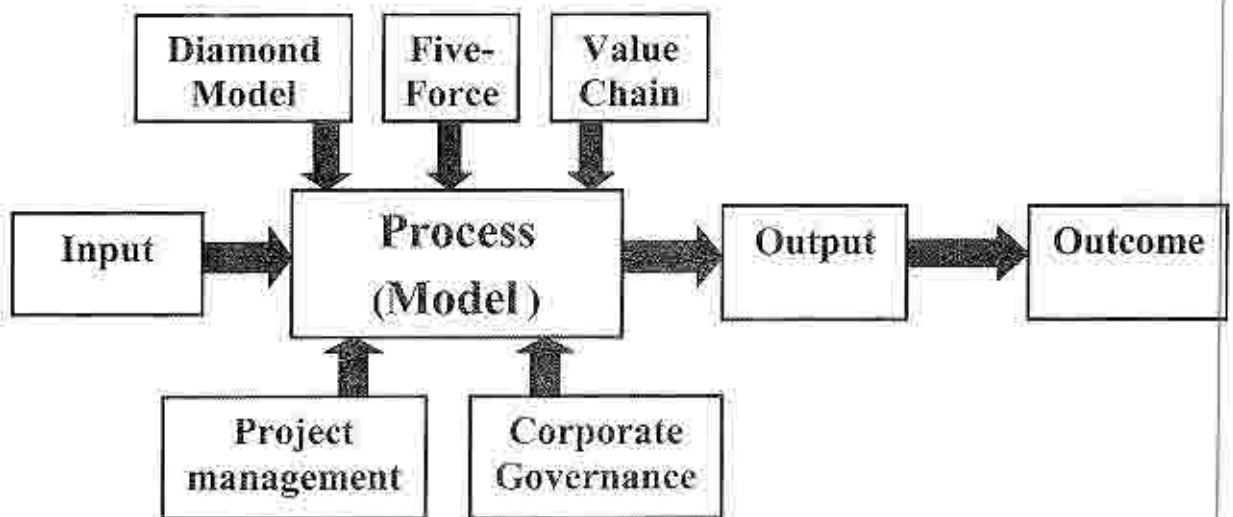
ดังนั้นจากเหตุผลหลายประการที่ได้ชี้แจงปัญหาและความสำคัญทั้งหมดนี้ การศึกษาสั้นกว่าวิจัย เรื่อง “ตัวแบบความสามารถในการแข่งขันของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำที่อยู่อาศัยเป็นหลัก” จะเป็นประโยชน์กับภาคธุรกิจอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจในภาพรวม เพื่อให้เกิดความเจริญก้าวหน้าต่อไป

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบปัจจัย ต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำที่อยู่อาศัยเป็นหลัก เพื่อนำมาสร้าง เป็นตัวแบบฯ โดยมีวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังนี้

1. เพื่อศึกษาองค์ประกอบทั้งภายในและภายนอกองค์การที่มีผลต่อความสามารถในการแข่งขัน ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นหลักและวิเคราะห์ เจาะลึกว่าทำไมถึงเป็นอย่างนั้น
2. เพื่อสร้างตัวแบบการบริหารจัดการเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

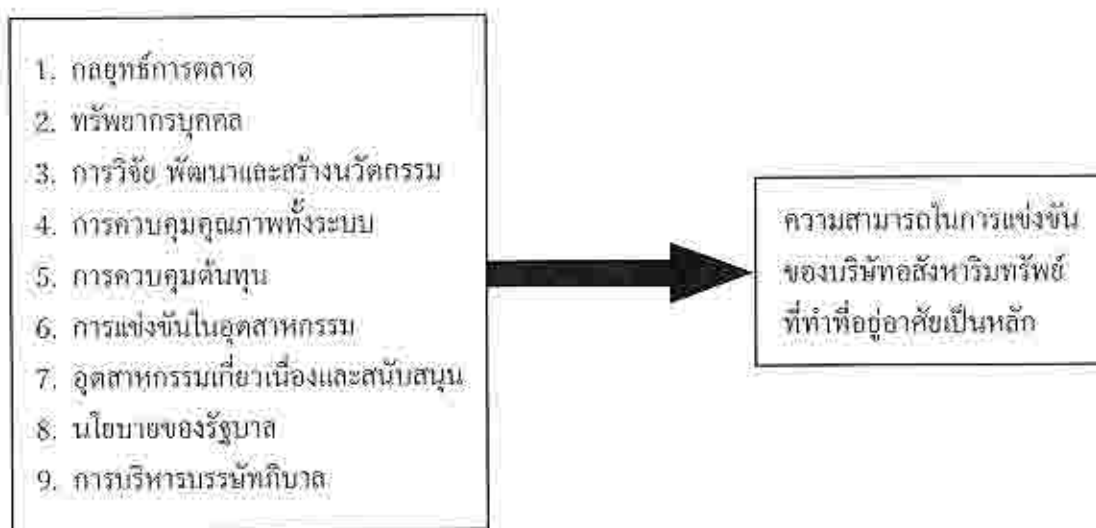
แนวคิด ทฤษฎีหลักที่ใช้ในการพัฒนาตัวแบบ



ภาพที่ 1 องค์ประกอบ แนวคิด ทฤษฎี ของงานวิจัย

กรอบความคิดในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ได้นำแนวความคิด ทฤษฎี เกี่ยวข้องกับความสามารถในการแข่งขัน ดังแสดงดังภาพที่ 1 มาประยุกต์ใช้ร่วมกันเพื่อสร้างเป็นกรอบแนวคิดของงานวิจัย ดังนี้



ภาพที่ 2 กรอบแนวคิดของการวิจัย

ระเบียบวิธีการวิจัย

ประชากรและการเลือกตัวอย่าง การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบผสม ที่ใช้ทั้งการวิจัยเอกสาร การวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ เพื่อพัฒนาตัวแบบความสามารถในการแข่งขันของวิสาหกิจที่ทำให้อุตสาหกรรมหลัก สำหรับหน่วยการวิเคราะห์ (Unit of Analysis) คือบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 32 บริษัท โดยเก็บข้อมูลจาก ผู้บริหารระดับสูง ผู้จัดการฝ่ายต่างๆ จำนวน 275 หน่วย

เครื่องมือในการวิจัย และการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์เชิงลึก จากแนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง โดยปรับแก้ตามข้อเสนอของคณะกรรมการคุณวุฒิบัณฑิต เพื่อเป็นเครื่องมือในการวิจัย นอกจากนี้ยังทำการทดสอบแบบสอบถามจากผู้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับกลุ่มตัวอย่างเพื่อทดสอบความแม่นยำ ของข้อคำถามโดยทั่วไปจากนั้นจึงนำไปใช้ในการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง (สรชัย พิศาลบุตร, เสาวรส ใหญ่สว่างและปวีชา อัครเดชาบุตร, 2550, หน้า 195-199)

การวิเคราะห์ข้อมูล ที่ได้จากแบบสอบถามที่จะนำมาขึ้นอันสมมติฐานและตอบใจวิจัยซึ่งผู้วิจัยเลือกใช้สถิติที่เหมาะสมและการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้ (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2550, หน้า 28-29)

(1) สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ในส่วนนี้จะทำการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ของผู้ตอบแบบสอบถามและข้อมูลเกี่ยวกับวิสาหกิจที่ทำให้อุตสาหกรรมหลักโดยใช้สถิติค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ยเลขคณิตและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (สุรพล ชาญจนจิตรรา, 2549)

(2) สถิติวิเคราะห์เชิงอนุมาน (Inferential Statistics) เป็นสถิติวิเคราะห์ที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐานชั่วคราวที่ผู้วิจัยตั้งขึ้น ได้แก่การทดสอบค่าที (t-test) สำหรับการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม ที่เป็น

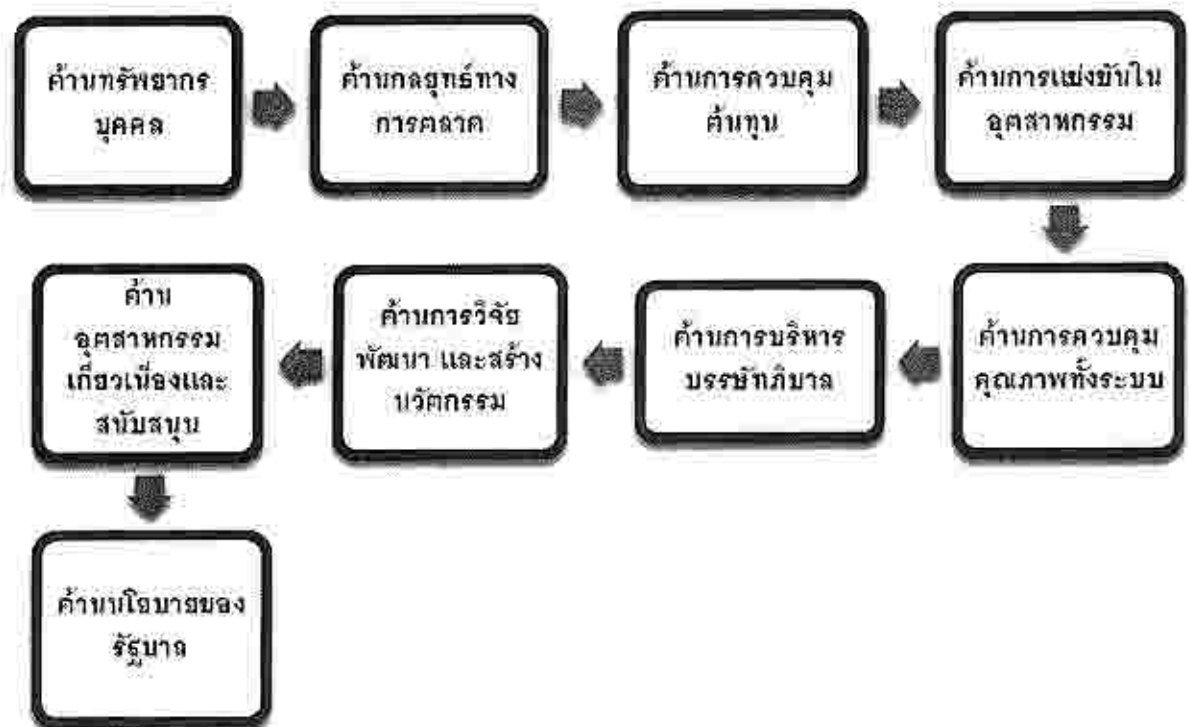
อิสระต่อกัน (Independent samples) และการวิเคราะห์อิทธิพลของปัจจัยโดยใช้สมการถดถอยแบบพหุ (Multiple Regression) ซึ่งผู้วิจัยกำหนดค่านัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 (ยานินทร์ ศิลป์จารุ, 2550: 179-180)

ผลการวิจัย

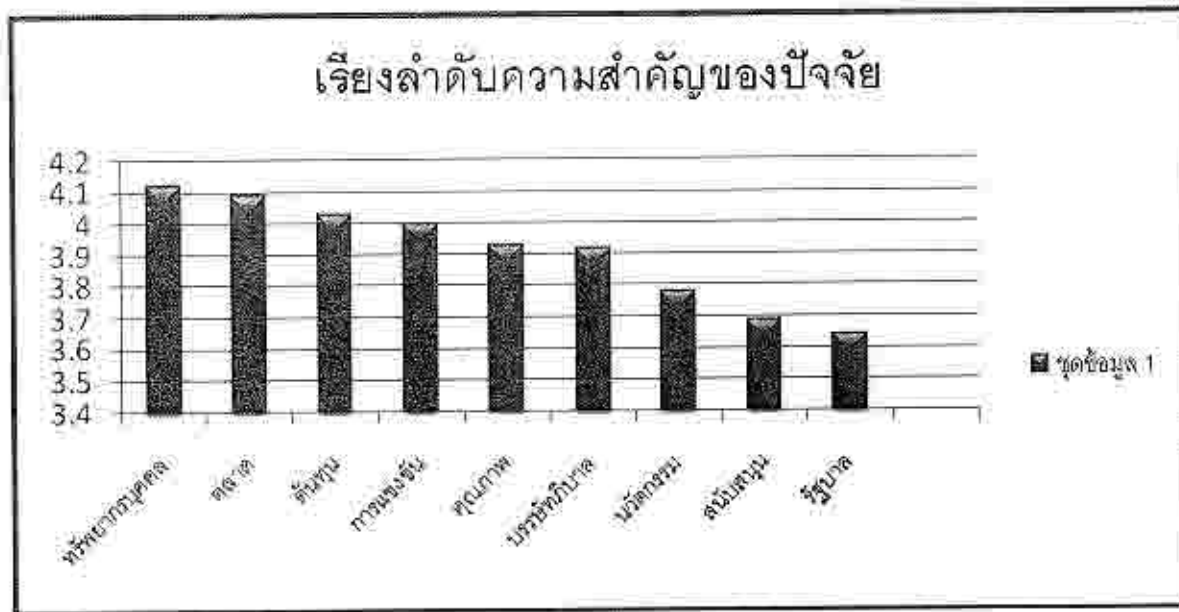
ผลการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. จากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถจัดเรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นหลัก จำแนกตามกลุ่มเรียงตามลำดับได้ดังนี้

- 1.1 ด้านทรัพยากรบุคคล (ค่าเฉลี่ยรวม 4.12)
- 1.2 ด้านกลยุทธ์ทางการตลาด (ค่าเฉลี่ยรวม 4.09)
- 1.3 ด้านการควบคุมต้นทุน (ค่าเฉลี่ยรวม 4.03)
- 1.4 ด้านการแข่งขันในอุตสาหกรรม (ค่าเฉลี่ยรวม 4.00)
- 1.5 ด้านการควบคุมคุณภาพทั้งระบบ (ค่าเฉลี่ยรวม 3.93)
- 1.6 ด้านการบริหารบรรษัทภิบาล (ค่าเฉลี่ยรวม 3.92)
- 1.7 ด้านการวิจัย พัฒนา และสร้างนวัตกรรม (ค่าเฉลี่ยรวม 3.78)
- 1.8 ด้านอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องและสนับสนุน (ค่าเฉลี่ยรวม 3.69)
- 1.9 ด้านนโยบายของรัฐบาล (ค่าเฉลี่ยรวม 3.64)



ภาพที่ 3 การเรียงลำดับความสำคัญจำแนกตามกลุ่มปัจจัยทั้ง 9



ภาพที่ 4 การเรียงลำดับความสำคัญจำแนกตามกลุ่มปัจจัยทั้ง 9

2. การวิเคราะห์ผลข้อมูลและสร้างสมการ Competitiveness Model

ขั้นตอนที่ 1 การวิเคราะห์ผลของค่าสหสัมพันธ์ (Correlation) เพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรทุกตัวที่เป็นปัจจัยต่างๆ ของ ตัวแบบ ผลของข้อมูล แสดงดังตารางที่ 1 ข้างล่างนี้

ตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation) ทุกปัจจัยตัวแปร ของงานวิจัย

| | ความสามารถในการแข่งขัน | กลยุทธ์การตลาด | ทรัพยากรบุคคล | นวัตกรรม | การควบคุมคุณภาพ | การควบคุมต้นทุน | การแข่งขัน | อุตสาหกรรมสนับสนุน | นโยบายรัฐบาล | บรรษัทภิบาล |
|------------------------|------------------------|----------------|---------------|----------|-----------------|-----------------|------------|--------------------|--------------|-------------|
| ความสามารถในการแข่งขัน | 1.000 | .555 | .678 | .310 | .768 | .736 | .835 | .325 | .239 | .763 |
| กลยุทธ์การตลาด | | 1.000 | .393 | .165 | .492 | .450 | .457 | .140 | .107 | .385 |
| ทรัพยากรบุคคล | | | 1.000 | .325 | .648 | .561 | .634 | .363 | .266 | .555 |
| นวัตกรรม | | | | 1.000 | .376 | .340 | .371 | .545 | .521 | .479 |
| การควบคุมคุณภาพ | | | | | 1.000 | .634 | .763 | .367 | .325 | .682 |
| การควบคุมต้นทุน | | | | | | 1.000 | .742 | .373 | .289 | .607 |
| การแข่งขัน | | | | | | | 1.000 | .334 | .286 | .692 |
| อุตสาหกรรมสนับสนุน | | | | | | | | 1.000 | .670 | .417 |
| นโยบายรัฐบาล | | | | | | | | | 1.000 | .349 |
| บรรษัทภิบาล | | | | | | | | | | 1.000 |

จากตารางที่ 1 ผลการวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ (Correlation) พบว่าตัวแปรทุกคู่มีค่าสหสัมพันธ์ไม่เท่ากับ 1 แสดงว่าตัวแปรทุกตัวมีความแตกต่างกันไม่ซ้ำซ้อนกัน

ตารางที่ 2 ค่า R Square หรือ อำนาจในการพยากรณ์

| Model | Adjusted | | | R Square Change | F Change | df1 | Sig. F Change |
|-------|-------------------|----------|----------|-----------------|----------|-----|---------------|
| | R | R Square | R Square | | | | |
| 1 | .881 ^a | .776 | .769 | .776 | 102.123 | 9 | .000 |

ตารางที่ 2 แสดงค่า R Square ซึ่งคือ อำนาจในการพยากรณ์ ระหว่าง Dependent Variable : ความสามารถในการแข่งขันและ Predictor หรือ ปัจจัยที่ส่งผลทั้ง 9 ตัว พบว่า สามารถพยากรณ์ ได้ประมาณ 77.6 % สำหรับการแปรผลดังกล่าวตามตารางนี้

ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ดัดโดยพหุคูณ ระหว่าง ความสามารถในการแข่งขันและปัจจัยตัวแปรทั้ง 9 ตัว สามารถเขียนสมการอยู่ในรูปคะแนนมาตรฐาน ได้ดังนี้

$$Z_{Com} = 0.135 Z_{Mkt} + 0.134 Z_{Per} - 0.095 Z_{Res} + 0.110 Z_{TOM} + 0.138 Z_{TC} + 0.339 Z_{IC} + 0.008 Z_{CT} - 0.045 Z_{POL} + 0.302 Z_{CG}$$

และสามารถเขียนในรูปของคะแนนดิบ ได้ดังนี้

$$Y_{Com} = 0.083 + 0.131 Y_{Mkt} + 0.121 Y_{Per} - .096 Y_{Res} + 0.102 Y_{TOM} + 0.152 Y_{TC} + 0.319 Y_{IC} + 0.007 Y_{CT} - 0.043 Y_{POL} + 0.294 Y_{CG}$$

ขั้นตอนที่ 3 การหา Competitiveness Model ที่ใช้ปัจจัยที่ส่งผลโดยตรง 7 ตัว มาทำการสังเคราะห์เป็น Model ใหม่ โดยใช้ วิธี Backward เป็นวิธีการเลือกตัวแปรอิสระเข้าสมการความถดถอย ซึ่งมีวิธีคือ (ศิริชัยพงษ์วิชัย, 2552, หน้า 376-382)

ขั้นที่ 1 จะนำตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามเข้าสมการความถดถอย

ขั้นที่ 2 ตัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการครั้งละตัว โดยการทดสอบสมมติฐาน $H_0 : \beta_i = 0$ และ $H_1 : \beta_i \neq 0$ โดยใช้สถิติทดสอบ t หรือ F ถ้ายอมรับ H_0 จะต้องตัดตัวแปร X ออกจากสมการความถดถอยทำเช่นนี้ไปเรื่อยๆ จนกระทั่งไม่สามารถตัดตัวแปรอิสระตัวได้อีกแล้ว สมการที่เหลือจึงเป็นสมการความถดถอยที่เหมาะสม จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลแสดงตามตารางที่ 3 ข้างล่างนี้

ตารางที่ 3 ค่า R Square หรือ อำนาจในการพยากรณ์

| Model | R | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate | Change Statistics | | | | |
|-------|-------------------|----------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------|-----|-----|---------------|
| | | | | | R Square Change | F Change | df1 | df2 | Sig. F Change |
| 1 | .864 ^a | .746 | .686 | .21248 | .746 | 67.403 | 7 | 265 | .000 |

ตารางที่ 3 แสดงค่าอำนาจในการพยากรณ์ ระหว่าง Dependent Variable : ความสามารถในการแข่งขัน และ Predictor หรือ ปัจจัยที่ส่งผลทั้ง 7 ตัว สามารถพยากรณ์ ได้ 74.6 %

ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์ค่าสหสัมพันธ์ดออยพหุคูณ ระหว่าง ความสามารถในการแข่งขันและปัจจัยตัวแปรทั้ง 7 ตัว สามารถเขียนสมการอยู่ในรูปคะแนนมาตรฐาน ได้ดังนี้

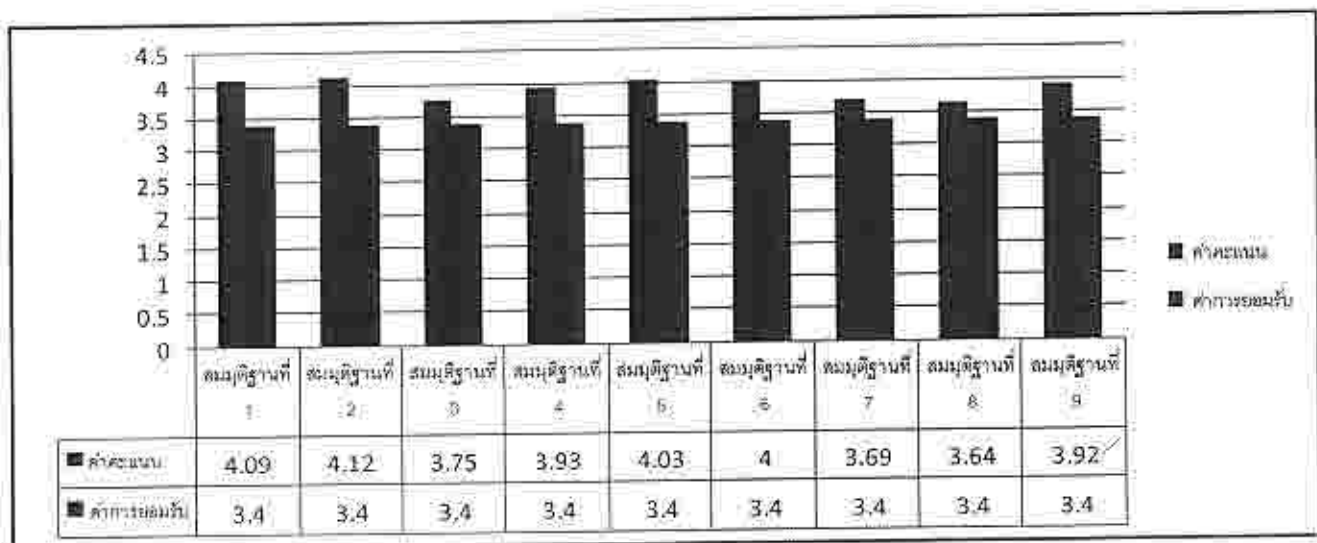
$$Z_{Com} = 0.137 Z_{Mkr} + 0.133 Z_{Per} - 0.111 Z_{Res} + 0.104 Z_{TQM} + 0.136 Z_{TC} + 0.341 Z_{IC} + 0.300 Z_{CG}$$

และสามารถเขียนในรูปของคะแนนดิบ ได้ดังนี้

$$Y_{Com} = 0.036 + 0.134 Y_{Mkr} + 0.120 Y_{Per} - 0.112 Y_{Res} + 0.097 Y_{TQM} + 0.150 Y_{TC} + 0.321 Y_{IC} + 0.293 Y_{CG}$$

การอภิปรายผล

จากผลการวิจัย พบว่า ทุกปัจจัยผ่านการทดสอบสมมติฐานตามภาพที่ 5 ข้างล่างนี้



ภาพที่ 5 ผลของการทดสอบสมมติฐานของปัจจัยต่างๆ

จากภาพที่ 5 พบว่า ปัจจัยที่ได้รับการยอมรับว่ามีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 คือ ปัจจัยด้าน ทรัพยากรบุคคล มีค่าคะแนนสูงที่สุด 4.12 รองลงมาคือ ปัจจัยด้าน กลยุทธ์ทางการตลาด มีค่าคะแนน 4.09 ส่วนด้านที่น้อยที่สุด คือ ปัจจัยด้านนโยบายของรัฐบาลมีค่าคะแนน 3.64

ปัจจัยของตัวแปรความสามารถในการแข่งขัน ได้นำมาประกอบเป็นส่วนหนึ่งของเครื่องมือในการวิจัย คือแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์เชิงลึก จากการสังเคราะห์ข้อมูลทั้งหมด พบว่า ปัจจัยทั้ง 9 ตัว มีระดับความสำคัญสูงกว่าระดับการยอมรับของสมมุติฐานดังแสดงใน ภาพที่ 5 ระดับความสำคัญของปัจจัยเหล่านี้แสดงให้เห็นน้ำหนักความสัมพันธ์ที่แตกต่างกันในแต่ละปัจจัย และสามารถแสดงการอภิปรายผลปัจจัยที่มีความสำคัญที่จะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของบริษัทหรือสหกรณ์ที่อยู่ที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

สำหรับตัวแปรความสามารถในการแข่งขันของบริษัทหรือสหกรณ์ที่อยู่ที่อยู่อาศัยเป็นหลัก พบว่า ผลของการวิเคราะห์ข้อมูลและประมวลผลจะทำให้ได้ สมการโมเดลทางคณิตศาสตร์ที่ใช้วิธีการหาค่า สหสัมพันธ์ถดถอยพหุคูณ ระหว่างตัวแปรตาม ความสามารถในการแข่งขันกับปัจจัยตัวแปรต้น 7 ซึ่งมีค่านัยยะสำคัญทางสถิติที่ .05 คือ กลยุทธ์การตลาด ทรัพยากรบุคคล การวิจัย พัฒนาและสร้างนวัตกรรม การควบคุมต้นทุน การควบคุมคุณภาพ การแข่งขันในอุตสาหกรรม การบริหารบริษัทภิบาล การแปรผลดังกล่าว สามารถเขียนสมการอยู่ในรูปคะแนนมาตรฐาน ได้ดังนี้

$$Z_{Cum} = 0.137 Z_{Mkt} + 0.133 Z_{Per} - 0.111 Z_{Res} + 0.104 Z_{TQM} + 0.136 Z_{TC} + 0.341 Z_{IC} + 0.300 Z_{CG}$$

และสามารถเขียนในรูปของคะแนนดิบ ได้ดังนี้

$$Y_{Cum} = 0.036 + 0.134 Y_{Mkt} + 0.120 Y_{Per} - 0.112 Y_{Res} + 0.097 Y_{TQM} + 0.150 Y_{TC} + 0.321 Y_{IC} + 0.293 Y_{CG}$$

โดยที่สมการดังกล่าว มีค่า R Square ที่สามารถพยากรณ์ ความสามารถในการแข่งขันได้ประมาณ 74.6%

ในการแปลความหมายของสมการความสามารถในการแข่งขันนั้นความสัมพันธ์ระหว่าง ความสามารถในการแข่งขันกับปัจจัยเหตุทั้ง 7 จะเป็นไปตามลำดับดังนี้

1. การแข่งขันในอุตสาหกรรม ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยพหุคูณ 0.321
2. การบริหารบริษัทภิบาล ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยพหุคูณ 0.293
3. การควบคุมต้นทุน ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยพหุคูณ 0.150
4. กลยุทธ์การตลาดส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยพหุคูณ 0.134
5. ทรัพยากรบุคคล ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยพหุคูณ 0.120

6. การวิจัย พัฒนา และ สร้าง นวัตกรรม ส่งผลกระทบโดยตรงต่อความสามารถในการแข่งขันมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยพหุคูณ 0.112

7. การควบคุมคุณภาพส่งผลกระทบโดยตรงต่อความสามารถในการแข่งขันมากที่สุด โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ ถดถอยพหุคูณ 0.097

สรุปผลการวิจัย

ตัวแบบความสามารถในการแข่งขันนี้สามารถนำไปปรับใช้ได้กับทุกองค์กร ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ ขนาดกลาง หรือว่าขนาดเล็ก เพราะตัวแบบเอง ได้พัฒนาตัวชี้วัดด้านความสามารถในการแข่งขันออกเป็น 3 สภาวะของกิจการและในธรรมชาติของสังหาริมทรัพย์เอง ทุกบริษัทมีโอกาสเปลี่ยนตำแหน่งในการจัดอันดับ ในธุรกิจได้ตลอดเวลา ดังที่เห็นว่าบริษัทที่เคยมียอดขายรุ่งเรืองมากในอดีต ได้ปิดกิจการไปเป็นจำนวนมากหรือเป็นแค่บริษัทเล็ก ๆ ในตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น บางรายก็กำลังถูกเพิกถอนเพราะไม่มีผลประกอบการที่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์เป็นต้น แต่ในทางกลับกันบางบริษัทกลับโดดเด่นแซงหน้าก้าวกระโดดอย่างรวดเร็ว และเป็นผู้นำตลาด เช่น บริษัท พุกผา เรือเอสเอสท เป็นต้น ที่สามารถใช้นวัตกรรมทางด้านเทคโนโลยี การผลิตแบบอุตสาหกรรมหรือ Precast มาลดต้นทุน และระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งถือเป็นแบบอย่างที่ดีของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ในการพัฒนา สำหรับการประยุกต์ใช้ทั้ง 3 สถานะของบริษัท เป็นดังนี้

1. ในสถานะที่บริษัทอยู่ในตำแหน่งเริ่มต้น คือมีส่วนแบ่งการตลาดน้อย กลุ่มลูกค้า ผู้สนับสนุนต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงิน ผู้รับเหมา ผู้จัดส่งวัสดุ ชื่อเสียงของบริษัท ฯลฯ ทุกอย่างยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น การมุ่งหาช่องทางการตลาดหรือโครงการที่มีคู่แข่งไม่มาก ในตลาดที่ไม่ใหญ่มาก หรือขนาดของตลาดเล็กจนรายใหญ่ไม่ให้ความสนใจมากนัก ในการขึ้นโครงการประเภทนี้ จะทำให้มีโอกาสประสบความสำเร็จได้เป็นอย่างดี อีกทั้งการเป็นโครงการเล็ก การควบคุมต้นทุนและด้านคุณภาพจะทำได้ง่าย ดังนั้นจุดมุ่งหมายแรกในการสร้างความสามารถในการแข่งขันคือการทำกำไรสูงที่สุดในช่วงต้นของกิจการ

2. เมื่อสามารถสร้างความสามารถในการแข่งขันสถานะที่ 1 ได้แล้ว ก็จะมาถึงช่วงการขยายตลาด เพื่อให้ได้สัดส่วนที่มากขึ้น ดังนั้นจำเป็นที่จะต้องเพิ่มความสำคัญกับการสรรหาบุคลากรที่คิดร่วมงาน กลยุทธ์การตลาดที่เข้มข้นขึ้น เพิ่มการวิจัย พัฒนา สร้างนวัตกรรม การใช้เทคโนโลยีทั้งด้านวิศวกรรมและการติดต่อสื่อสาร เพื่อให้สามารถควบคุมทุกอย่างให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนงานที่ตั้งไว้

3. สถานะสุดท้าย คือการสร้างความสามารถในการแข่งขันเพื่อเป็นผู้นำในตลาดซึ่งหมายถึงการมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่มากและมีผลประกอบการที่ดีเยี่ยม ภาพพจน์ ชื่อเสียง ผลงานดี เกิดความยั่งยืนกับองค์กร ในสถานการณ์นี้ตัวแปรที่เพิ่มเข้ามาและต้องให้เป็นอย่างมากคือการบริหารบรรษัทภิบาล และต้องคอยเฝ้าดูนโยบายของรัฐบาลที่อาจส่งผลทั้งด้านบวกและลบได้

4. นอกจากนั้นตัวแบบความสามารถในการแข่งขันนี้ยังสามารถประยุกต์ใช้กับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่นอก ตลาดหลักทรัพย์หรือแม้แต่บริษัทที่ทำอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกจากที่อยู่อาศัย เพราะตัวแปรต่างๆ รวมทั้งสถานะคล้ายกัน การจะใช้งานตัวแบบได้ดังนี้ ผู้ใช้หรือผู้บริหารต้องมีความเข้าใจในเรื่องของสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกบริษัทเป็นอย่างดี รวมทั้งการมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล ถึงเหตุการณ์ไม่คาดฝันอย่างอื่นที่ไม่ได้คิดไว้ก่อนล่วงหน้าเกิดขึ้น รวมทั้งถ้าใช้จนเกิดความชำนาญ ผลอาจจะดีกว่าตอนเริ่มต้นในตอนแรกเป็นอย่างมาก ก็เป็นไปได้ สิ่งที่จริงแท้แน่นอนก็คือว่าการนำไปใช้ไม่น่าจะมีผลเสียเกิดขึ้น เพราะ การพัฒนาตัวแบบมาจากปัจจัยที่เห็นจริงแล้วว่าคิดทั้งสิ้น

ตัวแบบได้รับการยืนยันจากผู้ทรงคุณวุฒิแล้วว่า มีความเหมาะสมทั้งในด้านของทฤษฎีและปฏิบัติ เพราะวัฒนธรรมชาติ ของอสังหาริมทรัพย์ เป็น งานประเภทโครงการที่การสร้างแต่ละที่จะไม่มีที่ใดเหมือนกัน เพราะต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม คู่แข่ง ต่างกัน ไม่มีทฤษฎีที่แน่นอนตายตัวในการเข้ามาบริหารจัดการเพื่อรับประกันในความสำเร็จ แต่เป็นธุรกิจอุตสาหกรรมที่อาศัยการประยุกต์ใช้ความรู้ ประสบการณ์ ทฤษฎี ต่างๆ มาผสมผสานกันและต้องปรับให้เข้ากับบริบทของโครงการที่ทำอยู่ตลอดเวลาตามความผันผวนของสภาพแวดล้อมภายนอก ทั้งที่มาจากภายในประเทศและภายนอกประเทศ

ข้อเสนอแนะของงานวิจัย

1. ข้อเสนอแนะทางวิชาการนั้นความสามารถในการแข่งขันเป็นสิ่งจำเป็นที่ทุกกิจการต้องสร้างให้เกิดขึ้นสำหรับปัจจัยตัวแปรต่างๆ อาจแตกต่างกันไปในแต่ละอุตสาหกรรม ซึ่งตัวแบบที่ผู้วิจัยค้นพบนี้สามารถนำไปปรับใช้กับองค์การธุรกิจที่มีลักษณะเป็นประเภทของงานโครงการ เช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง โครงการภาครัฐ ฯลฯ รวมทั้งการนำไปศึกษาต่อยอดองค์ความรู้ของสาขาวิชาได้ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

1.1 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการสำหรับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ การนำความรู้สมัยใหม่มาใช้จริงในปัจจุบัน ยังมีน้อย โดยเฉพาะด้านการวิจัย พัฒนาและสร้างนวัตกรรม หรือการใช้เทคโนโลยี เข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุน ที่เป็นดังนี้ อาจเนื่องมาจากผู้บริหารระดับสูง ในบริษัท ยังคงมีแนวคิด หรือ คัดสินใจตามความรู้และประสบการณ์เก่าที่ทำให้บริษัทประสบความสำเร็จในอดีต แต่กาลเวลาได้เป็นเครื่องพิสูจน์ให้เห็นในปัจจุบันว่า สังคมโลกได้เปลี่ยนไปเป็นเศรษฐกิจฐานความรู้ สังคมข่าวสารมีมากมายมหาศาล ทุกอย่างผันผวนอย่างรวดเร็ว การปรับตัวตามไม่ทันนั้นหมายถึงความอยู่รอดจะน้อยลงตามมา เห็นได้ชัดว่าหลายบริษัทที่จดทะเบียนนับวันมีแต่ผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์และมีสิทธิถูกเพิกถอนใบอนุญาตในการซื้อ-ขายหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงมีความจำเป็นและเร่งด่วนที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์ต้องสรรหาบุคลากรผู้บริหารรุ่นใหม่ที่มีความรู้ แนวคิด ทฤษฎีการจัดการและพัฒนาองค์การให้ก้าวหน้าเข้ามาทำการบริหารแทน อีกทั้งยังเป็นการเตรียมความพร้อมของการเปิดเสรีทางการค้าทุกประเภทของไทยอีกด้วย

1.2 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการสำหรับอุตสาหกรรมอื่นๆ ซึ่งทุกอุตสาหกรรมก็มักจะมีปัจจัยต่างๆ คล้ายกัน เช่น กลยุทธ์ทางการตลาด การบริหารทรัพยากรบุคคล การควบคุมคุณภาพ การควบคุมต้นทุน การวิจัยพัฒนา และสร้างนวัตกรรม เป็นต้น ซึ่งสามารถวิเคราะห์หาปัจจัยเชื่อมโยง ทำให้เกิดประโยชน์ได้ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับอสังหาริมทรัพย์โดยตรงเช่น อุตสาหกรรมก่อสร้าง กลุ่มโรงงานผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง งานบริการประเภทต่างๆ เป็นต้น หรือการรวมกลุ่มในรูปของ Cluster ตามแนวคิด ของ Michael E. Porter ก็จะสามารถพัฒนาทั้งอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่ในสายของ Value Chain ด้วย ซึ่งการบูรณาการนี้จะเป็นผลดีทั้งในระดับองค์การ ระดับอุตสาหกรรมและระดับประเทศด้วย

บรรณานุกรม

- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2550). การใช้ SPSS For Window ในการวิเคราะห์ข้อมูล. พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่ง จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.
- จินตน์นที ธรรมบุญสถิต. (2547). ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ. วิทยานิพนธ์, เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัย วามคำแหง.
- ฉัตรชัย จันทร์สองศรี. (2543). ความมั่นคงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัย วามคำแหง.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2552). สรุปสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครั้งแรก. [ระบบออนไลน์]. วันที่ค้นข้อมูล 25 กุมภาพันธ์ 2552, แหล่งที่มา <http://www.ghbhomecenter.com>
- ชานินทร์ ศิลป์จารุ. (2550). การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วย SPSS. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ ซีเอ็ด ชูเกษน์.
- ศิริชัย พงษ์วิชัย. (2552). สถิติเพื่อการวิจัยด้วยโปรแกรม เล่ม 2 การทดสอบความสัมพันธ์. กรุงเทพฯ มหานคร: บริษัท สุทธิเรียพรีนติ้งเฮาส์ จำกัด.
- ศุภวุฒิ สายเชื้อ. (2552, 12 กรกฎาคม). ปัญหาวิกฤติซับไพร์. กรุงเทพฯธุรกิจ, หน้า 7.
- สรชัย พิศาลบุตร,เสาวรส ไทญ์สว่างและปรีชา อัศวเดชาบุตร. (2550). การสร้างและประมวลผลข้อมูลจากแบบสอบถาม. กรุงเทพฯ มหานคร: บริษัท วิทย์พัฒน์ จำกัด.
- สุรพล กาญจนะจิตรา. (2549). ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่ง จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย.
- อนุชา ทรัพย์นำเรอ. (2550). การประหยัดจากขนาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. วิทยานิพนธ์, เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัย เชียงใหม่.