



ปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(บ้านจัดสรร)  
ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ



ผลงานวิทยานิพนธ์ศึกษา ระดับปริญญาตรี

การวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในรายวิชา 761 427 สัมมนาปัญหาทางธุรกิจ  
ตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการธุรกิจทั่วไป  
คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร  
ปีการศึกษา 2554

ปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(บ้านจัดสรร)  
ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ



ผลงานวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาตรี

การวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในรายวิชา 761 427 สัมมนาปัญหาทางธุรกิจ  
ตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการธุรกิจทั่วไป

คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2554

**RISK FACTOR AND EFFECT ESTATE-MANAGING BUSINESS IN  
MUENG,SAMUTPRAKRM**



**ผลงานวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาตรี**

**A Research Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree**

**Bachelor of Arts Program in General Business Management**

**Faculty of Management Science**

**SILPAKORN UNIVERSITY**

**2011**

ที่ประชุมสาขาวิชาการจัดการธุรกิจทั่วไป คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยศิลปากร พิจารณาแล้ว  
อนุมัติให้การวิจัย เรื่อง“ปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(บ้านจัดสรร)  
ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ” เสนอโดยนางสาวอังคณา ชัยชนะ มีคุณค่าเพียงพอที่จะเป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาในรายวิชาสัมมนาปัญหาทางธุรกิจตามหลักสูตรศิลปศาสตรบัณฑิต  
สาขาวิชาการจัดการธุรกิจทั่วไป คณะวิทยาการจัดการ

.....  
(อาจารย์ ดร.ชนินทร์รัฐ รัตนพงศ์กัญญา)

หัวหน้าสาขาวิชาการจัดการธุรกิจทั่วไป

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ ดร.ชนินทร์รัฐ รัตนพงศ์กัญญา

คณะกรรมการสอบสัมมนาปัญหาทางธุรกิจ

.....  
ประธานกรรมการ

(อาจารย์ ปานจิต วัฒนสาริช)

..... / .....

.....  
กรรมการ

(อาจารย์ ดร.ชนินทร์รัฐ รัตนพงศ์กัญญา)

**ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี**

.....  
กรรมการ

(อาจารย์จิตพนธ์ ชุมเกตุ)

..... / ..... / .....

12510081 : สาขาวิชาการจัดการธุรกิจทั่วไป

คำสำคัญ : ปัจจัยเสี่ยง , การจัดการความเสี่ยง , อสังหาริมทรัพย์ , สมุทรปราการ

นิชดา จอเจริญรักษ์ : ปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ (RISK FACTORS AND THE EFFECT OF THE  
ESTATER BUSINESS IN AMPHERMUENG,SAMUTPRAKRM)อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์  
ดร. ธนินท์รัฐ รัตนพงศ์ภิญโญ. 53 หน้า.

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยเสี่ยง ประเภทของความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้กระบวนการวิจัยเชิงคุณภาพ ทำการสัมภาษณ์เชิงลึก(Indepth Interviewing) โดยกลุ่มผู้ให้ข้อมูลหลักคือผู้ประกอบการหรือผู้รับผิดชอบโครงการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยเสี่ยงแบ่งได้เป็นปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ทั้งนี้ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับปัจจัยเสี่ยงภายนอกมากกว่าปัจจัยเสี่ยงภายใน โดยความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ปัจจัยความพร้อมของผู้บริโภค และนโยบายของสถาบันการเงินตามลำดับ ส่วนปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยด้านการก่อสร้าง ปัญหาเกี่ยวกับผู้รับเหมา และความเสี่ยงด้านบุคลากร โดยปัจจัยเสี่ยงภายนอกส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และประเภทความเสี่ยงในการบริหารเงิน ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยเสี่ยงภายนอกมักไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ แต่บางปัจจัยสามารถลดความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้ เช่น การตรวจสอบประวัติทางการเงินของลูกค้าก่อนการทำสัญญา ส่วนปัจจัยเสี่ยงภายในส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ การจัดการความเสี่ยงด้านนี้ควรกระทำด้วยการจัดการระบบคุณภาพในกระบวนการปฏิบัติงาน

คณะวิทยาการจัดการ

มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2554

ลายมือชื่อนักศึกษา .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

12510081: MAJOR: GENERAL BUSINESS MANAGEMENT

KEYWORDS: RISK FACTOR / RISK MANAGEMENT / ESTATE / SAMUTPRAKARN

NICHUDA JAWCHAROENRUX : RISK FACTORS AND THE EFFECT OF THE  
ESTATER BUSINESS IN AMPHERMUENG,SAMUTPRAKRM .RESEARCH ADVISOR :  
TANINRAT RATTANAPONGPINYO,Ph.D.53pp.

Abstract

This Research aimed to study risk factors, types of risk and risk management plans of housing estate business group. The quality research used in-depth Interviewing from the entrepreneurs or representative managers of each housing estate in Amphur Mueng, Samutprakarn

From the research, it found that risk factor could be classified into External factors and Internal factors. Despite having two factor groups, the entrepreneurs paid more attention to The External factors more than the other. The External factors were consisted of Industrial Competition, Economic status, Buyer's readiness factor and policy of financial institution, respectively. Internal factors were consisted of Construction factors, problem with contractor and personnel risk, all of these led to the Strategic and Financial Risk. Most of the External factors were inevitable, but could be reduced the risk such as checking buyer's financial history before signing deals, while Internal factors affected the risk of operations. Operation quality control was used in order to reduce the Internal factors risk.

ผลงานวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาตรี

Faculty of Management Science

SILPAKORN UNIVERSITY

Academic Year 2011

Student's signature .....

Research Advisor's signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาเรื่องปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบที่มีต่อกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ สำเร็จไปได้ด้วยดี ด้วยความอนุเคราะห์จากกลุ่มผู้ประกอบการและพนักงานที่เอื้อเฟื้อและสละเวลาในการให้ความช่วยเหลือและให้สัมภาษณ์ ผู้ศึกษาจึงขอกราบขอขอบพระคุณ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ ดร. ธนินทร์ฐ รัตนพงศ์ภิญโญ อาจารย์ที่ปรึกษาที่ให้ความอนุเคราะห์ในการให้คำปรึกษา ให้ความรู้ แนวคิด ข้อคิดเห็น ตลอดจนตรวจทาบแก้ไขเป็นอย่างดีจนการศึกษานี้สำเร็จไปได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณ อาจารย์ประพล เปรมทองสุข ที่ให้คำแนะนำและควบคุมดำเนินการจัดการเรื่องเวลา จนการศึกษานี้สำเร็จไปได้

ขอขอบพระคุณผู้ประกอบการและพนักงานทุกท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูลทั้งที่ช่วยประสานงาน ติดต่อและให้ข้อมูลอันสำคัญยิ่ง

ขอขอบพระคุณ พ่อ แม่ ผู้ปกครองที่ให้การสนับสนุนช่วยเหลือในเรื่องของทุนทรัพย์ การติดต่อประสานงานและการให้คำแนะนำ จนการศึกษานี้สำเร็จไปได้ด้วยดี

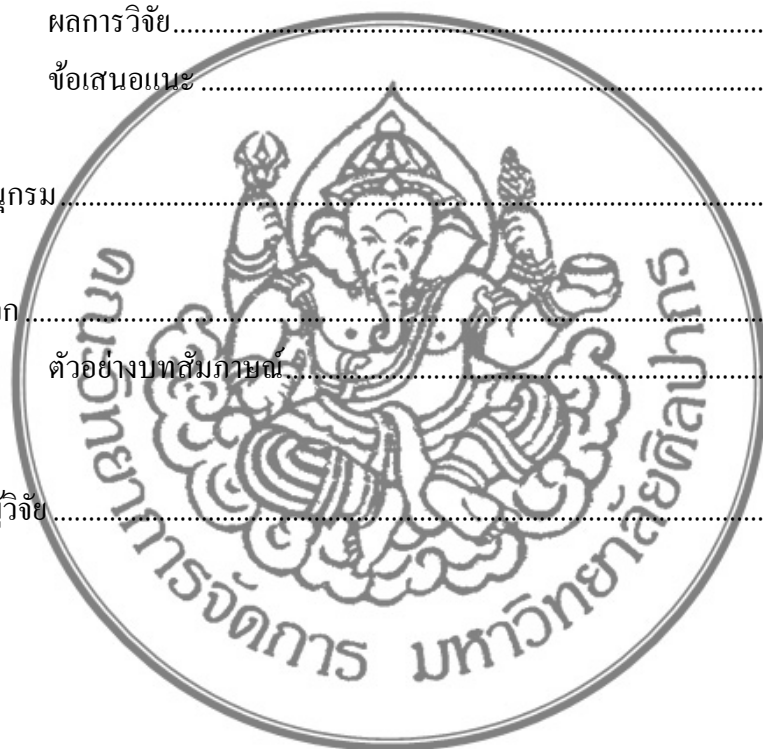
ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์.....	3
ขอบเขตการศึกษา.....	3
นิยามศัพท์.....	3
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	5
แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับความเลียง.....	5
การเป็นผู้ประกอบการ.....	16
ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร.....	16
ข้อมูลจังหวัดสมุทรปราการ.....	17
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	24
รูปแบบการวิจัย.....	24
การเลือกพื้นที่วิจัย.....	24
ประชากรเป้าหมาย.....	24
การรวบรวมข้อมูล.....	25
การบันทึกข้อมูล.....	26
การจัดหมวดหมู่และเรียบเรียงข้อมูล.....	26
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	26
การสรุปผล อภิปรายผลการวิจัย และข้อเสนอในการทำวิจัย.....	26
ระยะเวลาของการศึกษา.....	26
แนวคำถามในการสัมภาษณ์.....	27



บทที่	หน้า
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
ปัจจัยเสี่ยง .....	29
ประเภทของความเสี่ยง .....	32
การจัดการความเสี่ยง.....	33
5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	36
การอภิปรายผล.....	36
ผลการวิจัย.....	37
ข้อเสนอแนะ .....	38
บรรณานุกรม.....	39
ภาคผนวก .....	41
ตัวอย่างบทสัมภาษณ์.....	42
ประวัติผู้วิจัย.....	53



ผลงานวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาตรี

## บทที่ 1

### บทนำ

#### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เหตุการณ์วิกฤติเศรษฐกิจซึ่งเกิดขึ้นใน พ.ศ. 2540 นับเป็นบทเรียนของการขาดการบริหารความเสี่ยงในประเทศไทย ซึ่งความสูญเสียขยายวงกว้างไปถึงภาครัฐและภาคเอกชนในประเทศต่างๆแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เหตุการณ์วิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 นี้ถูกบันทึกจุดเริ่มต้นของความสูญเสียเมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศลดค่าเงินบาทเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2540 อีกหนึ่งเดือนให้หลัง เพื่อนบ้านของไทยสามประเทศคือ ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และมาเลเซีย ต่างประกาศลดค่าเงินของระเทศตนตามมาจากนั้นในช่วงเดือนกันยายนถึงตุลาคม พ.ศ. 2540 ประเทศสิงคโปร์และไต้หวันต้องขอมลดค่าเงินของระเทศตนเช่นกัน ในเดือนพฤศจิกายนของปีเดียวกันผลกระทบของวิกฤติเศรษฐกิจทางการเงินได้ส่งผลให้ค่าเงินวอนของเกาหลีใต้ลดลงอย่างมากเช่นกัน จนเกาหลีใต้ต้องขอความช่วยเหลือทางการเงินจากประเทศญี่ปุ่นแต่ได้รับการปฏิเสธท้ายที่สุดในเดือนธันวาคม ประเทศเกาหลีใต้จึงได้รับความช่วยเหลือจาก IMF และประกาศลดค่าเงินวอนในเดือนเดียวกัน ค่า Real GDP ของประเทศที่กล่าวมาทั้งหมด รวมทั้งประเทศญี่ปุ่น ลดลงจากปี พ.ศ. 2540 อย่างต่อเนื่องปี พ.ศ. 2541 และปี พ.ศ. 2542 ซึ่งแสดงถึงผลกระทบต่อเศรษฐกิจอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยมีค่า Real GDP ติดลบเพียงประเทศเดียว (-1.3%) ในบรรดากลุ่มประเทศที่ได้รับผลกระทบทั้งหมด ในพ.ศ. 2541 ค่า Real GDP ของประเทศไทยมีค่าติดลบถึง -10% แต่ยังเป็นรองประเทศอินโดนีเซียที่มีค่า Real GDP ติดลบสูงถึง -13.7% ในปีเดียวกัน

**ผลงานวิจัยนิตยภัตศึกษา ระดับปริญญาตรี**

ส่งผลให้ความต้องการในตลาดอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างรวดเร็วทำให้ผู้ประกอบการ

หลายรายไม่สามารถแบกรับต้นทุนในการประกอบธุรกิจต่อไปได้ ทำให้มีผู้ประกอบการไม่น้อยต้องตัดสินใจล้มเลิกกิจการไป และมีอีกไม่น้อยที่พยายามประกอบกิจการของตนไปจนสามารถผ่านพ้นวิกฤตในครั้งนั้นมาได้ ส่งผลให้กลุ่มผู้ประกอบการมีประสบการณ์ในเรื่องการบริหารความเสี่ยงโดยตรงและสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนกว่ากลุ่มผู้ประกอบการกลุ่มอื่น

จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่รองรับการขยายตัวจากกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านการผลิต คือ อุตสาหกรรม และการกระจายตัวของประชากร ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) สูงเป็นอันดับ 2 ของประเทศ รองจากกรุงเทพมหานคร อีกทั้ง

ในฝั่งประเทศไทย 2600 ยังได้กำหนดให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมทางอากาศของเอเชีย และศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ของอาเซียนอีกด้วย อีกทั้งสมุทรปราการยังเป็นที่ตั้งของสองนิคมอุตสาหกรรมคือ นิคมอุตสาหกรรมบางปูและนิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยที่นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองสมุทรปราการมีเนื้อที่จำนวนทั้งสิ้น 4,000 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ประมาณ 3,400 ไร่ เขตอุตสาหกรรมส่งออก ประมาณ 270 ไร่ เขตพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยประมาณ 250 ไร่ ที่เหลือเป็นที่สาธารณูปโภค และโรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญมีทั้งสิ้น 510 โรง แบ่งเป็นเขตโรงงานอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตโรงงาน เขตอุตสาหกรรมส่งออก อุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ คือ อาหารแปรรูป สิ่งทอ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์โลหะ พลาสติก เครื่องจักร-อุปกรณ์ชิ้นส่วนรถยนต์และประกอบรถยนต์ ฯลฯ

ผลที่ตามมา ก็คือจำนวนคนที่มีมากขึ้นซึ่งส่วนมากเป็นคนนอกพื้นที่ ที่ต้องการมาทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม โดยเพิ่มมาในลักษณะของประชากรแฝงที่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านของจังหวัด โดยมักอาศัยการเช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ หรือพักในที่พักสวัสดิการขององค์กร ซึ่งเมื่อมีการขยับฐานเงินเดือนเพิ่มขึ้น คนส่วนมากต้องการความสะดวกสบายในชีวิตเพิ่มมากขึ้นและยังต้องการทำงานอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการต่อไป ทำให้เริ่มมีความสนใจในการหาซื้อบ้านเป็นของตัวเอง ทำให้โครงการจัดสรรได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะ โครงการจัดสรรที่มีกลุ่มเป้าหมายอยู่ที่ลูกค้าที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ที่มีฐานเงินเดือนไม่สูงมาก และส่วนใหญ่จำเป็นต้องทำการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาทำการซื้อสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการจะต้องเผชิญจึงมีมากกว่าการทำธุรกิจในด้านอื่น

อีกทั้งสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีความผันผวนในเรื่องของปัจจัยภายนอกสูงจากการเป็นโลกยุคโลกาภิวัตน์ เช่น ราคาของวัตถุดิบ อาจมีความผันผวนเนื่องจากจำนวนอุปสงค์ของตลาดต่างประเทศ หรือภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศอื่นอาจส่งผลกระทบต่อภาวะความต้องการของผู้บริโภคในประเทศด้วย สิ่งเหล่านี้ทำให้ปัจจัยเสี่ยงที่กิจการจะต้องเผชิญมากกว่าในอดีต #

โดยรวมแล้วการทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสมุทรปราการอาจจะก่อเกิดกำไรได้มาก เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าที่ขยายตัวอยู่เสมอ แต่ก็ต้องเผชิญกับความเสี่ยงต่างๆเช่นเดียวกัน ดังนั้นการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบที่เกิดกับกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดสมุทรปราการถือเป็นกลุ่มตัวอย่างหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงสภาพโดยรวมของการเป็นไปในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
2. เพื่อให้ทราบถึงประเภทของความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
3. เพื่อให้ทราบถึงการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

### ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้ประกอบการโครงการจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และทาวน์โฮมที่มีโครงการอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ
2. ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาปัจจัยและผลกระทบด้านความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ โดยการศึกษาแบ่งออกเป็น ข้อมูลพื้นฐานของธุรกิจ ปัจจัย และผลกระทบความเสี่ยงที่ธุรกิจพบและการนำไปใช้ในกิจการ
3. ขอบเขตด้านระยะเวลา ระยะเวลาในการดำเนินการดำเนินงานวิจัย เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2554 ถึง เดือน ธันวาคม 2554 รวมระยะเวลา 6 เดือน

### นิยามศัพท์เฉพาะ

**ความเสี่ยง** คือ เหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ ความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล ความสูญเปล่าหรือเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ ที่อาจเกิดขึ้นภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอน ซึ่งหากเกิดขึ้นจะมีผลในทางลบต่อเป้าหมาย

**ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** คือ กลุ่มธุรกิจที่ทำการแบ่งแยก และจำหน่าย ถ้ายโอนสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสร้างปลูกสร้างให้แก่ผู้อื่นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือประโยชน์ทางการค้า โดยในวิจัยเล่มนี้จะหมายถึงกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรในประเภทต่างๆ ที่มีวัตถุประสงค์หลักในการจำหน่ายไปเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยมีนิติบุคคลบริษัทจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนเป็นผู้ดำเนินการ

**บ้านจัดสรร** คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม หรือบ้านแฝด ที่ปลูกอยู่บนที่ดินและมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนด ดำเนินการก่อสร้างโดยผู้ประกอบการซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการสร้างเพื่อจำหน่ายแก่ผู้บุคคลอื่น

**ผู้ประกอบการ** คือ ผู้ลงทุนจัดตั้งธุรกิจขึ้นเพื่อหวังกำไร ดำเนินการและควบคุมกิจการด้วยตนเอง โดยธุรกิจนั้นไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญ
2. เพื่อให้ทราบถึงประเภทของปัจจัยเสี่ยงที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญ
3. เพื่อให้ทราบถึงผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยเสี่ยงในรูปแบบต่างๆ
4. ทราบถึงความแตกต่างและมุมมองของความคิดเห็นในเรื่องปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี

## บทที่ 2

### ทบทวนวรรณกรรม

การศึกษา ปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(บ้านจัดสรร)  
ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
(บ้านจัดสรร)ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการในการศึกษานี้ได้ใช้แนวคิดและทฤษฎีและ  
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ประกอบการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

1. แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับความเสี่ยง
2. การเป็นผู้ประกอบการ
3. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร
4. ข้อมูลจังหวัดสมุทรปราการ
5. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 1.แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับความเสี่ยง

##### นิยามของความเสี่ยง

นิรภัย จันทร์สวัสดิ์ (2551) ให้ความหมายว่าความเสี่ยงหมายถึง เหตุการณ์หรือการกระทำใดๆความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล ความสูญเปล่าหรือเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ที่อาจเกิดขึ้นภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอน ซึ่งหากเกิดขึ้นจะมีผลในทางลบ ต่อการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายขององค์กร หรือจะส่งผลกระทบต่อสร้างความเสียหาย หรือความล้มเหลว หรือลดโอกาสที่จะบรรลุความสำเร็จต่อการบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ทั้งในระดับองค์การ ระดับหน่วยงาน และระดับบุคคลได้

ดร.กิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ(2554) ให้ความหมายว่าความเสี่ยง คือ ความไม่แน่นอนของเหตุการณ์ ซึ่งไม่สามารถคาดเดาได้ว่าจะเกิดขึ้นเมื่อใด แต่ความเสี่ยงนั้นๆจะมีแนวโน้มที่เกิดขึ้นไม่มากก็น้อยในบริษัท

ผศ.ดร.นฤมล สะอาดโหม (2550) ให้ความหมายว่าความเสี่ยงคือความไม่แน่นอนที่อาจนำไปสู่ความสูญเสีย

ดร.เจนเนตร มณีนาคและคณะ (2548) ได้สรุปว่า ความเสี่ยงคือ เหตุการณ์หรือการกระทำใดๆที่อาจเกิดขึ้นภายในสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน และจะส่งผลกระทบต่อสร้างความเสียหายหรือความล้มเหลวหรือลดโอกาสที่จะความสำเร็จต่อการบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์

ทั้งในระดับประเทศ ระดับองค์กร ระดับหน่วยงานและบุคคลกรได้ หรือ ความเสี่ยง หมายถึง สถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นและเป็นอุปสรรคต่อการบรรลุถึงเป้าหมาย

เจริญ เจษฎาวัลย์(2548) ได้ให้ความหมายว่าความเสี่ยง หมายถึงโอกาสที่องค์กรจะเกิดการดำเนินงานที่ขาดทุน หรือไม่สามารถดำเนินการให้ประสบความสำเร็จตามแผนงาน หรือเป้าหมายที่ตั้งไว้

ชฎาภรณ์ แซ่กสิ่ง ได้ให้ความหมายว่าความเสี่ยง หมายถึงโอกาสที่จะเกิดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล ความสูญเปล่า หรือเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ที่ทำให้งานไม่ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนด หรือ ความเสี่ยง คือ ความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นและมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ที่ตั้งใจไว้ ความเสี่ยงนี้จะถูกวัดด้วยผลกระทบที่ได้รับและความน่าจะเป็นของเหตุการณ์

ความเสี่ยงทางธุรกิจ คือ การไม่สามารถจัดการความสูญเสีย หรือการเสียโอกาสที่พึงมีต่อธุรกิจ การไม่ดำเนินการจัดการความเสี่ยงอย่างเหมาะสมจะทำให้องค์กรเสียโอกาส หรือได้รับความเสียหายอื่น ๆ อันอาจแก้ไขได้ยาก หรือในบางครั้งอาจมีผลให้องค์กรล้มเหลวอย่างไม่คาดคิด นอกจากนี้การไม่สามารถใช้โอกาสในธุรกิจจะทำให้เสียประโยชน์ในการเพิ่มมูลค่าองค์กร

ความเสี่ยงสามารถเกิดขึ้นได้เสมอ เช่น แผนธุรกิจไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ การควบกิจการไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ตามที่คาดหวัง การไม่มีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์อันเหมาะสมอย่างเพียงพอต่อองค์กร การผลิตสินค้าที่ไม่ได้คุณภาพตามต้องการ การเข้าถึงข้อมูลสำคัญในระบบคอมพิวเตอร์โดยผู้ที่ไม่มอำนาจ ความผิดพลาดของข้อมูลทางการเงิน เป็นต้น

เหตุการณ์ คือ สิ่งที่เกิดขึ้นหรือการเกิดขึ้นของเหตุการณ์ต่างๆ จากปัจจัยภายในหรือปัจจัยภายนอกขององค์กร ซึ่งอาจมีผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบต่อการบรรลุเป้าหมายขององค์กรซึ่งอาจระบุได้ว่า เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลเชิงลบ คือ ความเสี่ยง

โอกาส คือ ความเป็นไปได้ที่เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้นแล้วมีผลกระทบเชิงบวกหรือผลดีต่อการบรรลุวัตถุประสงค์

แนวทางในการบริหารความเสี่ยงตามหลักการของ COSO: The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission หรือการบริหารจัดการความเสี่ยงตามวิธีการอื่น ๆ ก็จะมีแนววิธีการคล้าย ๆ กัน แต่จำนวนของขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยงนั้นจะแตกต่างกันออกไป ซึ่งสามารถสรุปถึงขั้นตอนในการบริหารจัดการความเสี่ยงได้ 4 ขั้นตอน ดังนี้

1. การระบุถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น (Risk Identification)
2. การประเมินถึงความเสี่ยง ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ (Quantitative and Qualitative Assessment of the Risks)

3. การจัดระดับความสำคัญของความเสี่ยง และวางแผนแก้ไขและป้องกันความเสี่ยง (Risk Prioritization and Response Planning)

4. การติดตามผลการป้องกันความเสี่ยง (Risk Monitoring)

ในขั้นตอนแรก การระบุถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น (Risk Identification) เป็นการที่ผู้บริหารบริษัทจะต้องทำการระบุถึงความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับบริษัท และเกิดผลกระทบต่อวัตถุประสงค์หรือความสำเร็จขององค์กร ซึ่งความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นอาจมีความรุนแรงได้ตั้งแต่ขนาดเล็ก ๆ สำหรับหน่วยงานของธุรกิจ ในหน่วยต่าง ๆ ไปจนถึงความเสี่ยงที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อองค์กร โดยรวม

กิจกรรมการระบุถึงความเสี่ยงที่อาจ จะเกิดขึ้นนี้ ควรกระทำในทุก ๆ ระดับขององค์กร วิธีการที่ดีที่สุดในการระบุถึงความเสี่ยงนั้นควรเริ่มจาก หน่วยงานที่อยู่สูงสุดในฝั่งขององค์กร หรือฝ่ายบริหาร และกระทำไปจนถึงในระดับการปฏิบัติงาน เพราะในบางครั้งความเสี่ยงอย่างเดียวกัน อาจเกิดผลกระทบตั้งแต่ฝ่ายบริหารลง มาถึงฝ่ายปฏิบัติการ เช่น ความเสี่ยงที่บริษัทต้องรับผิดชอบ ต่อสินค้าและบริการที่ได้จำหน่ายออกไป (Liability Risk) นั้นอาจจะเกิดได้ตั้งแต่ฝ่ายบริหาร คือ ฝ่ายบริหารต้องเผชิญกับความเสียหายถ้าหากลูกค้าเกิดการฟ้องร้องดำเนินคดีกับ บริษัท และในฝ่ายปฏิบัติการก็ต้องพึงระวัง ไม่ให้การผลิตสินค้าเกิดการชำรุดก่อนส่ง ออกไปจำหน่าย เป็นต้น

**กรอบความเสี่ยงของธุรกิจ (Business Risk Model Framework)**

ตามแนวทางของ COSO ได้แบ่งการพิจารณาความเสี่ยงออกเป็น 4 ประเภท ซึ่งจะช่วยให้หน่วยงานทุกระดับภายในบริษัทสามารถระบุถึงความเสี่ยงได้ง่าย ขึ้นคือ

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)
2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
4. ความเสี่ยงด้านสารสนเทศ (Information Risk)

**ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)**

เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงานและการนำไปปฏิบัติ ไม่เหมาะสม หรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก (External Factor Risks)
2. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน (Internal Factor Risks)

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับธุรกิจจากปัจจัยภายนอก ธุรกิจไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากอุตสาหกรรม (Industry Risk) ความเสี่ยงทางเศรษฐกิจ (Economy Risk) ความเสี่ยงจากคู่แข่ง (Competitor Risk) ความเสี่ยงจาก



การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ (Legal and Regulatory Change Risk) และ ความเสี่ยงจากความต้องการของลูกค้าเปลี่ยนแปลง (Customer Needs and Wants Risk)

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากภายในธุรกิจเอง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับชื่อเสียงของบริษัท (Reputation Risk) ความเสี่ยงจากการดำเนินกลยุทธ์ผิดพลาด (Strategy Risk) ความเสี่ยงจากการช่วยเหลือของบริษัทแม่ (Parent Company Support Risk) และความเสี่ยงจากการป้องกันสิทธิบัตร และลิขสิทธิ์ (Patent Trademark Protection Risk)

### ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)

เป็นความเสี่ยงที่ทุกธุรกิจจะต้องเผชิญอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของธุรกิจตามปกติ แต่ธุรกิจจะต้องหาวิธีการในการจัดการป้องกันไม่ให้ความเสี่ยงเหล่านี้เกิดขึ้น ถ้าหากธุรกิจปล่อยให้มีความเสี่ยงในด้านปฏิบัติการเกิดขึ้นมาก ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของบริษัทลดลงด้วย ความเสี่ยงด้านการปฏิบัตินี้ ประกอบด้วยความเสี่ยง 3 ประเภท คือ

1. ความเสี่ยงในกระบวนการปฏิบัติงาน (Process Risk)
2. ความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย (Legal & Compliance Risk)
3. ความเสี่ยงจากบุคลากร (People Risk)

โดยความเสี่ยงในกระบวนการปฏิบัติงานนั้น อาจเกิดขึ้นในหลายสาเหตุอันสืบเนื่องมาจากกระบวนการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัทไม่เป็นไปตามที่ได้วางแผนไว้ เช่น บริษัทใช้เวลาในการผลิตสินค้ามากเกินไปจนเกินความจำเป็น หรือใช้วัตถุดิบในการผลิตสินค้ามากเกินไป การให้บริการแก่ลูกค้าไม่ได้รับความพึงพอใจเท่าที่ควร เป็นต้น ตัวอย่างของความเสี่ยงในกระบวนการปฏิบัติงานมีดังนี้ ความเสี่ยงของโซ่อุปทาน (Supply Chain Risk) ความเสี่ยงจากความไม่พึงพอใจของลูกค้า (Customer Satisfaction Risk) ความเสี่ยงในการใช้เวลาในการผลิตสินค้า (Cycle-Time Risk) และความเสี่ยงในการปฏิบัติให้เสร็จสิ้นตามกระบวนการ (Process Execution Risk)

ความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย เป็นความเสี่ยงที่บริษัทอาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดี ด้วยอาจจะมาจากสาเหตุในการไม่รับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมและสังคม หรืออาจทำให้ลูกค้าหรือผู้บริโภคเกิดความเสียหาย เป็นต้น ความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีตามกฎหมาย นั้นมีตัวอย่างดังนี้ ความเสี่ยงจากการทำลายสภาพแวดล้อม (Environmental Risk) ความเสี่ยงจากการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ (Regulation Risk) ความเสี่ยงจากการดำเนินการตามนโยบาย (Policy and Procedure Risk) และความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องดำเนินคดี (Litigation Risk)

ความเสี่ยงจากบุคลากร เป็นอีกความเสี่ยงหนึ่งที่มีความสำคัญไม่น้อยไปกว่าความเสี่ยงอื่น ๆ เพราะบุคลากรเป็นผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่ในองค์กร ความเสี่ยงในด้านนี้อาจเกิดจากปัญหาของการเปลี่ยนแปลงบุคลากรบ่อยครั้ง ความไม่เข้าใจในกระบวนการปฏิบัติงานขององค์กร ตัวอย่างเช่น ความเสี่ยงจากการบริหารทรัพยากรมนุษย์ (Human Resources Risk) ความเสี่ยงจากการสมัครเข้าและลาออกของพนักงาน (Employee Turnover Risk) ความเสี่ยงจากการให้ผลตอบแทนต่อพนักงาน (Performance Incentive Risk) และความเสี่ยงในการฝึกอบรมพนักงาน (Training Risk)

**ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)**

เป็นอีกประเภทของความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อบริษัทและองค์กรทั่วไป ความเสี่ยงด้านการเงินนี้ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงในการบริหารเงิน (Treasury Risks)
2. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risks)
3. ความเสี่ยงในการซื้อขายตราสารการเงิน (Trading Risks)

ความเสี่ยงในการบริหารเงิน (Treasury Risks) เป็นความเสี่ยงของฝ่ายบริหารเงินของบริษัทที่จะต้องเผชิญกับปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น เช่น ความเสี่ยงจากการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่อาจมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย หรือลดลงของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อทั้งบริษัทที่มีการกู้ยืมเงิน ในระยะสั้นและระยะยาวแตกต่างกันไป ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Risk) เมื่ออัตราแลกเปลี่ยนเกิดการเปลี่ยนแปลง จะเป็นในด้านการแข่งขันของค่าเงินสกุลในประเทศ หรือการอ่อนค่าลงของเงินสกุลในประเทศ ก็จะมีผลกระทบต่อตรงกันผู้นำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ และผู้ส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ

ความเสี่ยงในด้านการจัดหาเงินทุน (Capital Availability Risk) เป็นความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในการบริหารจัดการเงินทุนของบริษัท เมื่อบริษัทต้องการที่จะลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่ง บริษัทจะสามารถจัดหาเงินมาลงทุนได้ตามที่ต้องการหรือไม่

ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risks) เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัท และส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการระบบสินเชื่อทางการค้าของบริษัท เช่น ความเสี่ยงในความสามารถในการชำระเงิน (Capacity Risk) เป็นความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทเมื่อลูกค้า หรือลูกหนี้ไม่สามารถจ่ายชำระหนี้ได้ตามกำหนด

ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk) เป็นความเสี่ยงในการเรียกหลักประกันจากลูกหนี้ แต่เมื่อเกิดการผิดนัดชำระ หลักประกันนั้นอาจไม่มีมูลค่าตามที่ได้ประเมินไว้ตั้งแต่แรก ความเสี่ยง ในการเน้นกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งเป็นพิเศษ (Concentration Risk) เป็นความเสี่ยงที่

เกิดขึ้นสำหรับการปล่อยกู้หรือให้สินเชื่อทางการค้าแก่ ลูกค้านรายใดรายหนึ่งจำนวนมากเป็นพิเศษ เมื่อลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด ผู้ให้สินเชื่ออาจเกิดปัญหาด้านสภาพคล่องทันที ความเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น (Default Risk) เป็นความเสี่ยงที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนดที่ได้กำหนดไว้

ความเสี่ยงในการซื้อขายตราสารการเงิน (Trading Risks) เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการซื้อหรือขายตราสารทางการเงิน รวมถึงตราสารอนุพันธ์ และตราสารหนี้ โดยจะมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาผลิตภัณฑ์เกษตร (Commodity Price Risk)
2. ความเสี่ยงจากระยะเวลาการลงทุนในตราสารหนี้ (Duration Risk)
3. ความเสี่ยงในการวัดและประเมินมูลค่า (Measurement Risk)

#### ความเสี่ยงด้านสารสนเทศ (Information Risks)

เป็นความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในด้านสารสนเทศหรือข้อมูลทางบัญชีงบการเงิน การรายงานต่าง ๆ ทางการเงิน ความเสี่ยงด้านภาษี รวมไปถึงความเสี่ยงในด้านเทคโนโลยีอื่น ๆ ซึ่งความเสี่ยงด้านสารสนเทศนี้สามารถแบ่งความเสี่ยงออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risks)
2. ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน (Operational Risks)
3. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Technological Risks)

ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risks) นั้นเป็นความเสี่ยงในด้านของการรายงานทางการเงิน เพื่อเป็นการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ทางการเงินต่อสาธารณะ ซึ่งอาจจะมีผลผิดพลาดในการรายงาน เช่น ความเสี่ยงต่อมาตรฐานการบัญชี (Accounting Standard Risk) เป็นความเสี่ยงที่บริษัทอาจจะต้องประสบ เนื่องจากการทำบัญชีของบริษัทเกิดความผิดพลาดไม่สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชี

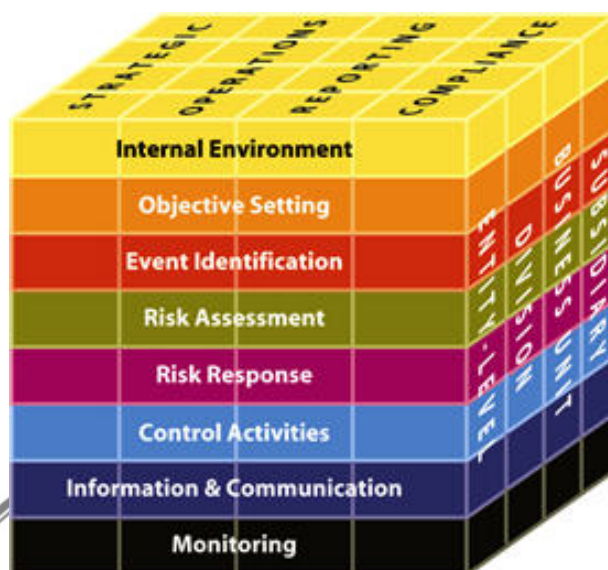
ความเสี่ยงในด้านงบประมาณ (Budgeting Risk) เป็นความเสี่ยงที่บริษัทจะเผชิญด้วยสาเหตุที่บริษัทหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดทำงบประมาณไว้ไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายด้วยสาเหตุของการบกพร่องของข้อมูลที่ถูกต้อง ความเสี่ยง จากการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting Risk) เป็นความเสี่ยงที่บริษัทอาจทำการรายงานงบการเงินไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องเกิดความเข้าใจผิดพลาด ความเสี่ยงด้านภาษี (Taxation Risk) เป็นความเสี่ยงอันอาจจะมีสาเหตุมาจากการประเมินภาษีไม่ถูกต้อง เพราะบริษัทอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการประเมินภาษีประจำปี จึงทำให้บริษัทไม่มีเงินสดเพียงพอในการชำระภาษีที่เกิดขึ้น และความเสี่ยงในการรายงานทางการเงินที่ผิดต่อกฎระเบียบ (Regulatory Reporting Risk) เป็นความเสี่ยงที่บริษัทอาจจะต้องเสียค่าปรับเนื่องจากการรายงานนั้นขัดต่อ กฎระเบียบต่าง ๆ

ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risks) เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในกระบวนการทำงานของบริษัท เช่น ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาผิดพลาด (Pricing Risk) ทำให้ราคาของสินค้านั้นต่ำกว่าต้นทุนในการผลิต จึงก่อให้เกิดผลการดำเนินงานที่ขาดทุน ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการประเมินผลการดำเนินงานผิดพลาด (Performance Measurement Risk) หรือ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความไม่ปลอดภัยในการทำงานของพนักงาน (Employee Safety Risk) ซึ่งหากเกิดความไม่ปลอดภัยในสถานที่ทำงานแล้ว อาจเกิดอันตรายจากการดำเนินงานต่อพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเกิดการสูญเสียบุคลากรที่มีความสามารถ และเกิดผลเสียต่อความน่าเชื่อถือของบริษัท

ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Technological Risks) เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับทุกองค์กรในปัจจุบัน ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีนี้ประกอบด้วย ความเสี่ยงในการเข้าถึงข้อมูล สารสนเทศ (Information Access Risk) เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นโดยพนักงานทั่วไปอาจเข้าสู่ระบบสารสนเทศ และใช้ข้อมูลต่าง ๆ ของบริษัทเกินกว่าอำนาจของตนเองที่มีอยู่ ความเสี่ยงในความต่อเนื่องของการดำเนินธุรกิจ (Business Continuity Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อเทคโนโลยีเกิดการขัดข้อง อาจทำให้ธุรกิจนั้นไม่สามารถดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ ต่อไปได้ ความเสี่ยงในโครงสร้างทางเทคโนโลยี (Infrastructure Risk) อาจเกิดขึ้นในกรณีที่บริษัทมีการเลือกซื้ออุปกรณ์ทางเทคโนโลยีไม่เหมาะสมกับ ลักษณะงานของบริษัท และความเสี่ยงในความสะดวกในการใช้เทคโนโลยี (Availability Risk) เป็นความเสี่ยงที่พนักงานหรือผู้บริหารไม่สามารถเข้าใช้ข้อมูลตามที่ตนเองนั้นมีขอบข่ายการรับผิดชอบตามหน้าที่

กระบวนการในการจัดการความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO ได้กำหนดถึงขั้นตอนในการบริหารจัดการกับความเสี่ยงขององค์กรในรูปแบบของ Enterprise Risk Management (ERM)

ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี



รูปที่ 1 กรอบบริหารความเสี่ยง

ที่มา : Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission, อ้างถึงใน กิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ, การจัดการความเสี่ยงและตราสารอนพันธบัตรเบื้องต้น (กรุงเทพฯ : เพียร์ เอ็ด ดูเคชั่น อิน โดไซน์, 2554), 12.

### 1. สภาพแวดล้อมภายในองค์กร (Internal environment)

แสดงถึงความตระหนักขององค์กรที่มีต่อการบริหารความเสี่ยง ช่วยให้เกิดแนวทางการปฏิบัติ และโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ซึ่งจะมีอิทธิพลต่อการกำหนดกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และวิธีการกำหนดโครงสร้างของกิจกรรมทางธุรกิจ

นอกจากนี้การกำหนดสภาพแวดล้อมภายในองค์กร จะช่วยให้องค์กรได้ทราบถึงปรัชญาในการบริหารความเสี่ยงขององค์กรมีส่วนร่วมและแสดงถึงลักษณะและวิธีการพิจารณาความเสี่ยงในทุกๆกิจกรรม เช่นการกำหนดกลยุทธ์ การนำไปปฏิบัติ เป็นต้น

### 2.การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)

เป็นเงื่อนไขเบื้องต้นของการระบุเหตุการณ์ การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง โดยวัตถุประสงค์จะถูกกำหนดขึ้นก่อนจะมีการระบุ และประเมินความเสี่ยงโดยวัตถุประสงค์สามารถแบ่งออกเป็นด้านต่างๆ ได้ดังนี้

2.1 วัตถุประสงค์ด้านกลยุทธ์ เป็นเป้าหมายในระดับสูง ซึ่งสอดคล้องและสนับสนุนวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กร สะท้อนถึงทางเลือกของผู้บริหารในการหาวิธีการในการสร้างคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียขององค์กร โดยผู้บริหารต้องเริ่มจาก การกำหนดวัตถุประสงค์ด้านกลยุทธ์ และกำหนดวัตถุประสงค์ด้านการปฏิบัติการ การรายงานและการปฏิบัติตามกฎระเบียบ การ

กำหนดวัตถุประสงค์ขององค์กรนั้นจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์ที่เลือกใช้และสัมพันธ์กับทุกกิจกรรมในองค์กรวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร จะเชื่อมโยงและผสมผสานกับวัตถุประสงค์ย่อยที่กำหนดขึ้นในหลายๆกิจกรรม เช่นการขาย การผลิต งานวิศวกรรม ฯลฯ การกำหนดวัตถุประสงค์ระดับองค์กร และระดับกิจกรรม องค์กรจะต้องระบุปัจจัยแห่งความสำเร็จ (Critical success Factors) ที่มีอยู่ในระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ งาน แผนก หรือบุคคล ทั้งนี้วัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นต้องเข้าใจง่ายและสามารถวัดได้

2.2 วัตถุประสงค์ด้านการปฏิบัติการ เป็นวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวกับประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานขององค์กร รวมถึงเป้าหมายด้านผลการปฏิบัติงานและกำไรและการปกป้องการสูญเสียทรัพยากรขององค์กร

2.3 วัตถุประสงค์ด้านการรายงาน เป็นวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของรายงานต่างๆที่องค์กรจัดทำขึ้น รวมไปถึงรายงานทางการเงิน ซึ่งจะช่วยให้ผู้บริหารในการตัดสินใจและประเมินผลกิจกรรม

2.4 วัตถุประสงค์ด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอก

### 3. การระบุเหตุการณ์(Event Identification)

คือการระบุสิ่งที่เกิดขึ้น หรือเรื่องที่จะเกิดขึ้นจากแหล่งต่างๆไม่ว่าจะเป็นจากภายนอกหรือภายในองค์กร ซึ่งจะมีผลต่อการดำเนินตามกลยุทธ์ หรือการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร เหตุการณ์อาจให้ผลกระทบในเชิงบวก หรือเชิงลบก็ได้

ในการบริหารความเสี่ยงนั้น ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาถึงเหตุการณ์ต่างๆทั้งหมด ทั้งเหตุการณ์ที่ให้ผลกระทบเชิงบวกหรือเชิงลบต่อองค์กร และต้องระบุถึงเหตุการณ์ซึ่งเป็น โอกาสที่องค์กรแสวงหาอยู่ด้วย และเหตุการณ์ที่จะระบุนั้นอาจที่ตั้งแต่เหตุการณ์ที่ชัดเจน ไปจนถึงเหตุการณ์ที่คลุมเครือ และรวมถึงเหตุการณ์ที่มีผลกระทบเพียงเล็กน้อยไปจนถึงผลกระทบรุนแรงมาก วิธีการในการระบุเหตุการณ์ที่ดีที่สุด เพื่อหลีกเลี่ยงความมองมาก วิธีการในการระบุเหตุการณ์ที่ดีที่สุด คือต้องมองแยกออกจากการประเมินโอกาส (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) ของเหตุการณ์นั้นๆ

### 4. การประเมินความเสี่ยง(Risk Assessment)

ในขั้นตอนของการประเมินความเสี่ยงจะพบว่าความเสี่ยงนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆคือ

ความเสี่ยงที่มีอยู่ตามธรรมชาติ(Inherent Risk) คือความเสี่ยงขององค์กร โดยที่ฝ่ายบริหารยังไม่ได้กระทำการใดๆเพื่อจะเปลี่ยนแปลงโอกาสที่จะเกิด หรือผลกระทบของความเสี่ยงที่ยังคงเหลืออยู่หลังจากที่ฝ่ายบริหารได้ดำเนินการตอบสนองต่อความเสี่ยงนั้นแล้ว

ความเสี่ยงทั้งหมดขององค์กร (Entity's Risk Profile) ขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในและภายนอก ซึ่งมีอิทธิพลต่อขนาดและประเภทของเหตุการณ์ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดขององค์กร ความซับซ้อนของการปฏิบัติการ ความเข้มงวดในกฎระเบียบ ฯลฯ ทำให้องค์กรแต่ละองค์กรนั้นมีความเสี่ยงไม่เหมือนกัน

การประเมินความเสี่ยงขององค์กร จะเริ่มต้นจากการประเมินชนความเสี่ยงที่มีอยู่ตามธรรมชาติขององค์กร และเมื่อได้กำหนดการตอบสนองต่อความเสี่ยงแล้ว ฝ่ายบริการจึงทำให้การพิจารณาความเสี่ยงที่ยังเหลืออยู่ การเริ่มต้นในการประเมินความเสี่ยงนี้อานเริ่มได้จากการพิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิด (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ ในอนาคต การพิจารณาโอกาสที่จะเกิด (Likelihood) คือการพิจารณาถึงความเป็นไปได้ที่เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งจะเกิดขึ้น หรือในบางครั้งทางสถิติ หรือทางคณิตศาสตร์ อาจเรียกว่า ความน่าจะเป็น (Probability) หรือดุลยพินิจ (Judgment Scales) และผลกระทบ (Impact) ก็คือผลที่เกิดขึ้นจากเหตุการณ์นั้นๆ บางครั้งอาจเรียกว่า ความรุนแรง ความร้ายแรง หรือผลสืบเนื่องนั่นเอง

#### 5. การตอบสนองต่อความเสี่ยง (Risk Response)

ประเภทของการตอบสนองต่อความเสี่ยง

1. การหลีกเลี่ยง (Avoidance) คือการเลิกกิจกรรมที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง อาจเกี่ยวกับการยกเลิกสายการผลิต การปฏิเสธที่จะขยายธุรกิจสู่ตลาดในพื้นที่ทางภูมิศาสตร์แห่งใหม่ หรือการขายสายงานบางสายงาน เป็นต้น

2. การลดความเสี่ยง (Reduction) คือการกระทำใดๆ เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง และผลกระทบของความเสี่ยง (อาจเพียงโอกาส หรือผลกระทบได้) การตอบสนองความเสี่ยงด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีที่เกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจอยู่ทุกวัน

3. การหาผู้ร่วมรับความเสี่ยง (Sharing) คือการลดโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง หรือลดผลกระทบของความเสี่ยง หรือหาผู้ร่วมลดความเสี่ยงไปบางส่วน เช่น การทำประกันภัย การทำสัญญาป้องกันความเสี่ยง (Hedging Transaction) การให้บุคคลภายนอกกระทำการแทน (Outsourcing)

4. การยอมรับความเสี่ยง (Acceptance) คือ การไม่กระทำการใดๆ ที่จะเปลี่ยนแปลงต่อโอกาสที่จะประเมินความเสี่ยง หรือผลกระทบของความเสี่ยง

#### 6. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

คือ นโยบายและวิธีการปฏิบัติ งานที่บุคลากรนำไปปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นการปฏิบัติงานโดยตรง หรือโดยการใช้เทคโนโลยีมาช่วยเพื่อให้แน่ใจว่าได้มีการดำเนินการตามแนวทางการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่ฝ่ายบริหารกำหนดไว้

กิจกรรมควบคุมที่ใช้โดยทั่วไปเป็นการสอบทานด้วยผู้บริหารระดับสูง เป็นการสอบทานผลการปฏิบัติงานจริงเปรียบเทียบกับงบประมาณ มีการติดตามโครงการที่สำคัญเป็นต้น กิจกรรมการควบคุม จะประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

1. นโยบายกำหนดสิ่งที่ควรทำ เช่น กำหนดให้ผู้จัดการต้องการสอบทานการซื้อขาย
2. วิธีการปฏิบัติงานที่ทำให้นโยบายบังเกิดผล ก็คือ การสอบทานเป็นต้น

#### 7. สารสนเทศและการสื่อสาร (Information & Communication)

ในทุกระดับการทำงานขององค์กรต้องการสารสนเทศ เพื่อระบุ ประเมิน และตอบสนองต่อความเสี่ยง หรือเพื่อกำหนดกิจกรรมและบรรลุวัตถุประสงค์ของกิจการสารสนเทศที่ใช้ในการปฏิบัติงานมาจากภายนอกและภายใน ทั้งที่เป็นเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ

การสื่อสาร ระบบสารสนเทศจะต้องให้ข้อมูลให้ถูกคน เพื่อให้บุคลากรที่เหมาะสมจะได้ใช้ในการปฏิบัติการ การรายงานและการปฏิบัติตามระเบียบที่เกี่ยวข้องซึ่งการสื่อสารจะแบ่งออกเป็น

1. การสื่อสารภายใน เป็นการสื่อสารทางตรง มีความเป็นเฉพาะเจาะจงที่กล่าวถึงพฤติกรรมที่คาดหวัง และความรับผิดชอบของบุคลากร โดยจัดให้มีการแถลงที่ชัดเจนเกี่ยวกับปรัชญาและวิธีการในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร การสื่อสารเกี่ยวกับกระบวนการและวิธีการปฏิบัติงานควรจะต้องสอดคล้อง และเสริมสร้างวัฒนธรรมพึงประสงค์

2. การสื่อสารภายนอก การสื่อสารระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ (Risk Appetite) และช่วงเบี่ยงเบนของความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance) มีความสำคัญ โดยเฉพาะองค์กรที่มีการเชื่อมกับองค์กรอื่นๆ ใน Supply Chains ต้องพิจารณาว่าไปในทิศทางเดียวกันหรือไม่

#### 8. การติดตามประเมินผล (Monitoring)

มีวิธีการในการติดตามประเมินผล คือ

1. กิจกรรมการติดตามประเมินผลต่อเนื่อง กิจกรรมทำหน้าที่ติดตามประเมินประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงขององค์กรกิจกรรมเหล่านี้เกิดขึ้นจากกิจกรรมในทางการบริหาร เช่น การสัมมนาอบรม การประชุมวางแผน และการประชุมต่างๆ จะทำให้ผู้บริหารทราบว่า การบริหารความเสี่ยงขององค์กรมีประสิทธิผลหรือไม่ ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชีภายนอก จะทำให้การบริหารความเสี่ยงมีความเข้มแข็งขึ้น

2. การติดตามประเมินผล มีรายการสำหรับตรวจทาน (Checklists) ตัววัดเปรียบเทียบ (Benchmark) และการสอบทานคุณภาพในระดับเดียวกัน (Peer Review)

**สรุป** ความเสี่ยงมีนิยามที่หลากหลาย และกว้างขวาง แต่มีสิ่งๆ ที่เหมือนกันคือ ทุกนิยามเห็นตรงกันว่า ความเสี่ยงเป็นสิ่งที่จะทำให้การดำเนินธุรกิจไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดขึ้น ผู้ประกอบการ



จึงต้องมีการเตรียมพร้อมรับมือกับความเปลี่ยนแปลงที่อยากเกิดขึ้น โดยใช้การบริหารความเสี่ยงเป็นเครื่องมือช่วยให้สามารถรับมือกับความเสี่ยงในอนาคตได้ดีขึ้น

## 2. การเป็นผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการ หมายถึง ผู้ที่ลงทุนจัดตั้งธุรกิจเพื่อหวังกำไร โดยยอมรับความเสี่ยงที่จะขาดทุน ดำเนินการและควบคุมการทำธุรกิจด้วยตนเอง ผู้ประกอบการก็คือ “เจ้าแก็” ในความหมายดั้งเดิมนั่นเอง ดังนั้นผู้ประกอบการก็คือผู้ประกอบการธุรกิจนั่นเองและส่วนใหญ่จะเป็นธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง(SMEs)

คำว่าผู้ประกอบการหรือ Entrepreneur มาจากภาษาฝรั่งเศส จากคำว่า “entreperdre” ซึ่งหมายถึง “การเข้ารับผิดชอบ” ดังนั้น ความหมายอย่างกว้างๆของผู้ประกอบการ จึงหมายถึงบุคคลผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบในการจัดตั้งองค์กรธุรกิจ การจัดการดำเนินงานและรับผิดชอบ ยินดียอมรับความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจนั้น

สรุป ผู้ประกอบการคือ ผู้ลงทุนประกอบธุรกิจโดยยอมรับความเสี่ยงต่อการขาดทุนและกำไร รวมทั้งควบคุมดำเนินการธุรกิจด้วยตนเอง ผู้ประกอบการที่ประสบความสำเร็จจะต้องมีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการ มีเงินทุนอยู่บ้าง ไม่ใช่กู้มาลงทุนทั้งหมด รักความอิสระไม่อยากเป็นลูกจ้างใคร พร้อมทั้งจะทำงานหนัก นอกจากนี้ยังต้องมีความรู้เกี่ยวกับการบริหารธุรกิจอีกหลายประการ

## 3. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร

### 1. ธุรกิจบ้านจัดสรร

ธุรกิจบ้านจัดสรรคือ ธุรกิจค้าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือนัยหนึ่งก็คือที่อยู่อาศัยนั่นเอง ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ทั่วทุกมุมโลก ไม่ว่าจะเป็นฐานะร่ำรวยหรือยากจน แต่ละคนก็พยายามขวนขวายหาที่พักพิงสำหรับครอบครัวเพื่อจะเป็นหลักแห่งความมั่นคงและอบอุ่นทางใจ ซึ่งเป็นพื้นฐานความต้องการของมนุษย์ โดยทั่วไปสามารถจำแนกลักษณะที่อยู่อาศัยออกเป็น 4 ลักษณะ คือ

- 1.1 บ้านเดี่ยว เป็นบ้านซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินที่มีบริเวณบ้าน เป็นสัดส่วน ถ้าเป็นบริเวณกว้างๆ เจ้าของอาจจะปลูกมากกว่า 1 หลังก็ได้ตามมาตรฐานทั่วไปบ้านเดี่ยวจะมีพื้นที่ขั้นต่ำ 50 ตารางวา ขึ้นไป
- 1.2 บ้านแฝด ได้แก่บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน รูปแบบที่สร้างอาจจะใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยวจะมี เนื้อที่ประมาณ 35 ตารางวา
- 1.3 บ้านแถว ได้แก่บ้านที่มีลักษณะเป็นห้องเป็นหลัง ซึ่งติดกันเป็นแถวเรียงกันอย่างน้อย 3 ห้อง แต่เดิมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในระบบนี้มักจะใช้

วัสดุจำพวกไม้เป็นส่วนใหญ่ จึงมักจะได้อินการเรียกว่าห้องแถวหรือเรือนแถว ต่อมาได้วิวัฒนาการโครงสร้างเป็นคอนกรีต ผันงก่ออิฐเรียกกันว่าตึกแถว และได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบมาเรื่อยๆ แต่ส่วนประกอบยังคงเดิม ซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีในนาม “ทาวน์เฮ้าส์”

1.4 ห้องชุด หรืออาจจะเรียกว่าอพาร์ทเมนต์ (แฟลต) หรือคอนโดมิเนียม เป็นลักษณะที่อยู่อาศัย ซึ่งก่อสร้างให้มีจำนวนหน่วยมาก แต่อยู่บนที่ดินค่อนข้างจำกัด จึงต้องสร้างเป็นอาคารหลายชั้น แต่ละชั้นมีจำนวนห้องมากมายหลายหน่วย ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดโครงการ ข้อแตกต่างระหว่างอพาร์ทเมนต์ จะมีสิทธิ์เฉพาะในส่วนที่เป็นห้องของตนเองเท่านั้น จะไม่มีสิทธิ์ในอาคารส่วนรวมเช่น ทางเดินบันได หรือในที่ดินอาคารนั้นตั้งอยู่

รูปแบบของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยได้มีการพัฒนาขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มจากการพัฒนาที่ดิน หรือที่เรียกกันจนติดปากว่า “จัดสรรที่ดิน” ซึ่งได้เริ่มต้นมากกว่า 30-40 ปีแล้ว การหลังไหลของประชากรในเขตชนบททั่วประเทศเข้ามาอาศัยอยู่ในเมืองใหญ่ๆ เช่น กรุงเทพมหานคร และหัวเมืองในจังหวัด เช่น หาดใหญ่ขอนแก่น ภูเก็ต โคราช เชียงใหม่ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดซึ่งนับว่าเป็นกระบวนการอพยพเคลื่อนย้ายที่ส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของคนในเมืองเป็นอย่างยิ่ง เดิมอยู่กันแบบแบ่งกันกินแบ่งกันใช้ แบ่งกันอยู่อาศัย เปลี่ยนมาเป็นการแข่งขันแย่งชิงการบริโภค เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์สูงสุดของตนเอง

#### 4. ข้อมูลเกี่ยวกับจังหวัดสมุทรปราการ

##### ด้านกายภาพ

จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตอนปลายสุดของแม่น้ำเจ้าพระยา และเหนืออ่าวไทย ระหว่างเส้นรุ้งที่ 13-14 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 100-101 องศาตะวันออก มีเนื้อที่ประมาณ 1,004.092 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 627,557 ไร่ ตั้งอยู่ภาคกลางของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพฯ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 29 กิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ จังหวัดฉะเชิงเทรา

ทิศใต้ ติดต่อกับ อ่าวไทย

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 1 แสดงเนื้อที่ของอำเภอต่างๆ ในจังหวัดสมุทรปราการ

อำเภอ	เนื้อที่( ตร.กม.)	อันดับที่
1.อำเภอเมืองสมุทรปราการ	190.50	3
2.อำเภอพระประแดง	73.40	6
3.อำเภอบางพลี	260	1
4.อำเภอบางบ่อ	245	2
5.อำเภอพระสมุทรเจดีย์	120.40	4
6.กิ่งอำเภอบางเสาธง	114.79	5
รวม	1,004.092	

#### ลักษณะภูมิประเทศ และภูมิอากาศ

ลักษณะภูมิประเทศส่วนใหญ่พื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลาง แยกพื้นที่ออกเป็นด้านตะวันตกและด้านตะวันออกและมีลำคลองมากมาย โดยทั่วไปแล้วลักษณะภูมิประเทศของจังหวัด สามารถแบ่งพื้นที่ออกได้เป็น 3 ส่วน คือ

1. บริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ซึ่งเป็นที่ราบลุ่มทั้งหมด
2. บริเวณตอนใต้ใกล้ชายฝั่งทะเล น้ำทะเลท่วมถึงและพื้นดินจะเค็มจัดในฤดูแล้ง
3. บริเวณที่ราบกว้างใหญ่ทางตอนเหนือและตะวันออก ซึ่งจะเป็นที่ราบลุ่มติดต่อกัน

ตลอด มีคลองชลประทานหลายแห่ง

ลักษณะภูมิอากาศ เป็นอากาศแบบชายทะเล ไม่ร้อนจัดและหนาวจัด อุณหภูมิอยู่ระหว่าง 27.2-30.0 องศาเซลเซียส มีความชื้นในอากาศสูง เนื่องจากได้รับอิทธิพลจากลมทะเลของอ่าวไทยและ ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้

#### ประชากร

จังหวัดสมุทรปราการมีจำนวนประชากรมากเป็นอันดับ 2 ของภาค รองจากกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 เป็นต้นมา ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่รองรับ การขยายตัวจากกรุงเทพมหานครทั้งในด้านการผลิต คือ อุตสาหกรรม และการกระจายตัวของประชากร ทำให้สมุทรปราการมีประชากรย้ายถิ่นจากที่อื่นเข้ามาในจังหวัดเป็นจำนวนมาก ซึ่งประชากรที่เคลื่อนย้ายเข้ามาในจังหวัดนี้ มีทั้งที่ย้ายและไม่ย้ายทะเบียนราษฎรเข้ามาด้วย ทำให้ประชากรที่มีอยู่จริงสูงกว่าจำนวนประชากรในทะเบียน

โครงสร้างการบริหารราชการส่วนภูมิภาค และท้องถิ่นในจังหวัด การจัดองค์กรบริหารราชการส่วนภูมิภาค มีหน่วยราชการที่อยู่ในความควบคุมดูแล ของผู้ว่าราชการจังหวัด คือส่วนราชการต่าง ๆ ในระดับจังหวัด อำเภอ ตำบล และหมู่บ้าน ส่วนราชการในระดับจังหวัดเป็นหน่วยงาน 2 ลักษณะคือ หน่วยบริหารราชการส่วนภูมิภาคประจำจังหวัด และหน่วยบริหารราชการส่วนกลางในจังหวัด (ที่ขึ้นตรงต่อส่วนกลาง) หน่วยบริหารราชการส่วนภูมิภาคประจำจังหวัดของจังหวัดสมุทรปราการ มีทั้งสิ้น 37 หน่วยงาน สังกัดกระทรวงมหาดไทย 5 หน่วยงาน และสังกัดกระทรวง ทบวง กรมอื่น ๆ อีก 32 หน่วยงาน ส่วนหน่วยบริหารราชการส่วนกลางในจังหวัด มีทั้งสิ้น 36 หน่วยงาน เป็นหน่วยงานที่สังกัดกระทรวง ทบวง กรมอื่น ๆ ทั้งสิ้น 26 หน่วยงานในสังกัดกระทรวงมหาดไทย 4 หน่วยงาน และหน่วยงานอิสระ 3 หน่วยงานส่วนการจัดองค์กรบริหารราชการส่วนท้องถิ่น มี 3 รูปแบบ คือ องค์การบริหารส่วนจังหวัดเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบลการปกครองแบ่งออกเป็น 5 อำเภอ 1 ถึงอำเภอ 50 ตำบล 399 หมู่บ้าน 16 เทศบาล (1เทศบาลนคร 2 เทศบาลเมือง และ 13 เทศบาลตำบล) 32 องค์การบริหารส่วนตำบล ดังนี้

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนองค์การบริหารส่วนตำบล/สภาตำบล/เทศบาลตำบล

อ.เมืองสมุทรปราการ	อ.พระประแดง	อ.บางพลี	อ.บางบ่อ	อ.พระสมุทรเจดีย์	กิ่งอ.บางเสาธง
อบต. 6 แห่ง - แพรรักษา - บางด้วน - บางเมือง - บางโปรง - เทพารักษ์ - แพรรักษาใหม่	อบต. 6 แห่ง - ทรงคนอง - บางกระสอบ - บางยอ - บางน้ำผึ้ง - บางกะเจ้า - บางคอบัว	อบต. 6 แห่ง - บางพลีใหญ่ - บางแก้ว - บางโลง - บางปลา - ราชาทวี	อบต. 7 แห่ง - บางเพรียง - บ้านระกาศ - คลองด่าน - บางบ่อ - บางพลีน้อย - คลองนิคมยาตรา - เปรัง	อบต. 4 แห่ง - บ้านคลองสวน - ในคลองบางปลาเกด - แหลมฟ้าผ่า - นาเกลือ	อบต. 3 แห่ง - บางเสาธง - ศิริษะจรเข้ น้อย - ศิริษะจรเข้ใหญ่
สภาตำบล ไม่มี	สภาตำบล ไม่มี	สภาตำบล ไม่มี	สภาตำบล ไม่มี	สภาตำบล ไม่มี	สภาตำบล ไม่มี
เทศบาล 6 แห่ง	เทศบาล 3 แห่ง	เทศบาล 1 แห่ง	เทศบาล 3 แห่ง	เทศบาล 2 แห่ง	เทศบาล 1 แห่ง
- เทศบาลนครสมุทรปราการ - เทศบาลตำบลสำโรงเหนือ - เทศบาลตำบลบางปู - เทศบาลตำบลด่านสำโรง - เทศบาลตำบลบางเมือง	- เทศบาลเมืองพระประแดง - เทศบาลเมืองลัดหลวง - เทศบาลสำโรงใต้	- เทศบาลตำบลบางพลี	- เทศบาลตำบลบางบ่อ - เทศบาลตำบลคลองสวน - เทศบาลตำบลคลองด่าน	- เทศบาลตำบลพระสมุทรเจดีย์ - เทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่า	- เทศบาลตำบลบางเสาธง

### สภาพทางเศรษฐกิจ

จากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พบว่า ในปี 2552 จังหวัดสมุทรปราการ มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP : Gross Provincial Product) จำนวน 607,628 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงเป็นอันดับ 2 ของประเทศรองจากกรุงเทพมหานคร และมีมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดเฉลี่ยต่อคน (GPP Per Capital) จำนวน 468,094 บาท/ปี ซึ่งสูงเป็นอันดับ 4 ของประเทศรองจากระยอง สมุทรสาคร และพระนครศรีอยุธยา โดยผลิตภัณฑ์จังหวัดสาขาที่มีมูลค่ามากที่สุด คือ อุตสาหกรรม (การผลิต) มีมูลค่าสูงถึง 427,658 ล้านบาท หรือร้อยละ 70.38 ของผลิตภัณฑ์จังหวัด รองลงมา ได้แก่ การขนส่ง/ คมนาคม และสถานที่เก็บสินค้า (Logistics) ร้อยละ 15.03 การค้าส่งค้าปลีก ร้อยละ 3.95 ส่วนภาคเกษตรกรรมมีมูลค่า 5,658 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.93 ซึ่งมูลค่าผลิตภัณฑ์ภาคเกษตรกรรมตั้งแต่ปี 2550 – 2552 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากปี 2550 มีมูลค่า 4,594 ล้านบาท และในปี 2552 เพิ่มขึ้นมูลค่า 5,658 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.81

### ภาคอุตสาหกรรม

จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดที่มีความได้เปรียบทางด้านภูมิศาสตร์ที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางของประเทศและยังเป็นแหล่งวัตถุดิบที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ เป็นคลังสินค้าที่สำคัญ นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ทำให้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าจากโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอต่าง ๆ มีความสะดวกและเสียค่าใช้จ่ายต่ำ จึงมีส่วนสนับสนุนให้นักลงทุนเข้ามาประกอบกิจการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก โดยจังหวัดสมุทรปราการในปัจจุบันมีโรงงานอุตสาหกรรมกว่า 6,576 โรงงาน นับได้ว่าเป็นจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ ได้แก่ ยานยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์ เครื่องจักร/อุปกรณ์ ผลิตภัณฑ์โลหะ ไฟฟ้า/ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์อาหาร แปรรูป เคมีภัณฑ์/พลาสติก เป็นต้น

การลงทุนภาคอุตสาหกรรม ขณะนี้จังหวัดสมุทรปราการมีกฎหมายห้ามการลงทุนหรือขยายกิจการที่เป็นอุตสาหกรรมที่มีผลต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ภาวะในเรื่องการลงทุนในปัจจุบันจึงชะลอตัว แต่การมีท่าอากาศยานสุวรรณภูมิจะช่วยทำให้เกิดความเจริญก้าวหน้าซึ่งในอนาคตสิ่งที่ต้องทำคือแก้ไขปัญหาด้านการจราจรที่ยังไม่คล่องตัวในช่วงเวลาเร่งด่วน อันเป็นปัญหาเดียวกับกรุงเทพมหานคร รวมทั้งต้องเร่งรัดพัฒนาการสื่อสาร โทรคมนาคม สาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ให้มีประสิทธิภาพเพียงพอต่อความต้องการและสามารถรองรับความเจริญก้าวหน้าที่จะตามมาพร้อมกับท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

### ภาคเกษตรกรรม

จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ทำการเกษตร จำนวน 181,335 ไร่ หรือร้อยละ 28 ของพื้นที่ทั้งหมด มีคร่าวเรือนเกษตรกร จำนวน 8,170 ครัวเรือน โดยอำเภอบางบ่อ มีพื้นที่การเกษตรมากที่สุด คือ 69,810 ไร่ รองลงมาคือ อำเภอบางเสาธง บางพลี พระสมุทรเจดีย์ เมืองสมุทรปราการ และพระประแดง ตามลำดับ

### ธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดสมุทรปราการ

จากข้อมูลของ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ปรังปรุง ณ มิถุนายน พ.ศ. 2554 ในจังหวัดสมุทรปราการมีโครงการจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายทั้งสิ้น 35 โครงการ โดยดำเนินการโดยบริษัทจำกัด 28 บริษัทและ 2 คณะบุคคล ดังนี้



ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี

ตารางที่ 3 แสดง โครงการจัดสรรที่ยังเปิดขาย ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ	ลำดับ	ชื่อโครงการ	ผู้ประกอบการ
1	มธรรดา	บริษัท เอ็น.ที.พี.พร้อมเพอร์ดี จำกัด	19	รลิกา เทพารักษ์	บริษัท รลิกา พร้อมเพอร์ดี จำกัด
2	สารินวิห สุขุมวิท 107	บริษัท แลนด์ แอนด์ รีลอร์ท จำกัด	20	มณฑาทานต์วิลล์	บริษัท ไทยรุ่งเรือง 1984 จำกัด
3	บ้านนนทกร	บริษัท ท็อป บลิซ จำกัด	21	นครทองเพลสซิเด็นท์	บริษัท นครทองเฮ้าส์ จำกัด
4	บ้านนนทกร	บริษัท ท็อป บลิซ จำกัด	22	บ้านจระภา2	บริษัท จระภาพ้านและที่ดิน
5	หมู่บ้านเด่นชัย เทพารักษ์-แพรกษา	คณะบุคคล นายเด่นดาว ตั้งเด่นไชย	23	นครทอง ซิตี้ แพรกษา-เทพารักษ์	บริษัท นครทอง เรียบลอคเตจ จำกัด
6	ธนาภิรมย์ เทพารักษ์	บริษัท ธนาภิรมย์ พร้อมเพอร์ดี จำกัด	24	ธัญดา พาร์ควิว	บริษัท ที.เอส.ดี จำกัด
7	เลอนีโอ ศรีนครินทร์	บริษัท น้อมบุญ จำกัด	25	บ้านปัญญา แพรกษา	บริษัท บ้านลือ รีสอร์ท จำกัด
8	พรไพลิน ชรชวรา สุขุมวิท เฟส 2	บริษัท แม็กซิมบิลด์ จำกัด	26	บ้านสวัสดิ์ แกรนด์วิลล์	บริษัท พัชรินทร์ พร็อพเพอร์ดี จำกัด
9	พรไพลิน ชรชวรา สุขุมวิท เฟส 3	บริษัท แม็กซิมบิลด์ จำกัด	27	พนาสนธิ วิลล่า (แพรกษา ช.8)	บริษัท พนาสนธิ พร็อพเพอร์ดี จำกัด
10	บางปูวิลล่า 2	บริษัท อิมพิงส์เทล จำกัด	28	กิตตินคร เทพารักษ์	บริษัท กิตตินคร เฮ้าส์ ซิ่ง จำกัด
11	ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี้	บริษัท ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี้ จำกัด	29	บ้านสรณศิริ เทพารักษ์-แพรกษา	บริษัท บุญวัลย์ จำกัด
12	กัลปพฤกษ์ทะเลสวย ฟาร์ม	บริษัท กัลปพฤกษ์ จำกัด	30	บ้านรินทิชา	คณะบุคคล สงพงษ์ กิจสกุล
13	บ้าน เมฆ ชวรา โครงการ 1	บริษัท โชคอุดมพร้อมเพอร์ดี จำกัด	31	เฟื่องฟ้า วิลล่า 11 เฟส 7	บริษัท ทศรินทร์ จำกัด
14	ทรัพย์รุ่งเรือง บินิ แพลคอรี่	บริษัท เจ.เอส.พี.ทรัพย์รุ่งเรือง จำกัด	32	ทศรินทร์	บริษัท ทศรินทร์ จำกัด
15	กิตตินคร สมุทรปราการ บางปู	บริษัท กิตตินครพร้อมเพอร์ดี จำกัด	33	หมู่บ้านเด่นชัย ช.มังกร	บริษัท เด่นชัยการเคหะและที่ดิน จำกัด
16	บ้านสุขดา	บริษัท บ้านสุขดา จำกัด	34	เฟื่องฟ้าวิลล่า โครงการ 15	บริษัท ทศรินทร์ จำกัด
17	180 บางปู บีชเฮาส์	บริษัท แอสปี้แลนด์ จำกัด	35	เฟื่องฟ้า วิลล่า 11 เฟส 9	บริษัท ชลนภา จำกัด
18	รลิกา เทพารักษ์	บริษัท รลิกา พร้อมเพอร์ดี จำกัด			

**สรุป** จังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีความโดดเด่นทั้งในด้านภูมิศาสตร์และด้านเศรษฐกิจทำให้มีประชากรเข้ามาอาศัยอยู่และทำงานเป็นจำนวนมาก มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดสูงเป็นอันดับสองของประเทศ จากลักษณะเหล่านี้เองจึงเป็นพื้นที่ที่มีความน่าสนใจในการศึกษาเรื่องการประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์

### 5.งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พงษ์เทพ พิรมเชษฐา (2553) ได้ศึกษาเรื่องความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการก่อสร้าง สามารถสรุปปัจจัยความเสี่ยงสำคัญ 5 อันดับแรก ได้แก่ 1. การเปลี่ยนแปลงแบบบ่อยครั้ง 2. งานที่เสร็จไม่ได้คุณภาพตามต้องการ 3. ผู้รับเหมาขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน 4. ผู้รับเหมาหลีกเลี่ยงการควบคุมตรวจสอบงานอย่างทั่วถึง 5. ความขัดแย้งระหว่างผู้รับเหมาฝ่ายต่างๆ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ควรนำไปพิจารณาและปรับปรุงปัญหาเรื่องความเสี่ยงอย่างรอบคอบเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบการและโครงการต่อไป

กฤษณิพงษ์ อรุณฤกษ์ (2551) ได้ทำการศึกษาเรื่องโครงสร้างตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทยพบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย มีระดับการกระจุกตัวปานกลางและมีแนวโน้มระดับการกระจุกตัวลดลง เมื่อพิจารณาร่วมกับลักษณะสำคัญอื่นๆของโครงสร้างตลาด สามารถสรุปได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีโครงสร้างตลาดแบบกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด(monopolistic competition)ภายในอุตสาหกรรมเดียวกันมีการแข่งขันกันสูง โดยใช้พฤติกรรมการแข่งขันทั้งทางด้านราคาและมีใช้ราคาการแข่งขันทางด้านราคา ได้แก่ การกำหนดราคาตามความเหมาะสมของภาวะเศรษฐกิจ การกำหนดราคาตามกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน และการกำหนดราคาทำเลที่ตั้งของโครงการ วนการแข่งขันทางด้านมิใช่ราคา ได้แก่ การดำเนินกลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์ การออกแบบ เพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง โดยพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ พร้อมกับสร้างการโฆษณาและส่งเสริมการตลาดผ่านช่องทางต่างๆ

ปัญญพร ศรีชนาพันธ์ (2547) ได้ศึกษาเรื่องการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าการบริหารความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงานคือ การปรับโครงสร้างองค์กร และการเพิ่มประสิทธิภาพและพัฒนาบุคลากร การบริการความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงาน คือ การเปลี่ยนวิธีการ / กระบวนการผลิต และการหาพันธมิตรด้านการผลิต / ปฏิบัติการ การบริหารความเสี่ยงด้านการเงินหรือเครดิตที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงานคือ การปรับโครงสร้างหนี้ และการให้ส่วนลดเพื่อเร่งชำระเงินของลูกค้า การบริหารความเสี่ยงด้านการตลาดที่ใช้กลยุทธ์ในการดำเนินงานคือการเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่ายใหม่ๆและการโฆษณาและจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย



### บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาสังฆาริมทรัพย์(บ้านจัดสรร) ในอำเภอเมืองผู้วิจัยได้เลือกใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ(Qualitativ Research) และการวิเคราะห์ข้อมูลจากประชากร ผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการวิจัยดังนี้

#### วิธีดำเนินการศึกษา

##### 1.รูปแบบการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยทำการศึกษเตรียมข้อมูลด้านเอกสารก่อนทำการเก็บข้อมูลภาคสนาม เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นองค์รวม(Holistic ) และเชื่อถือได้ (Reliability) ผู้ศึกษาใช้วิธีการสัมภาษณ์ โดยใช้แนวคำถามและการสัมภาษณ์แบบเป็นรายบุคคล ได้แก่ ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรร ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในการดำเนินงาน ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หลังจากการเก็บรวบรวมข้อมูลจึงได้นำข้อมูลมาจัดหมวดหมู่เพื่อนำมาวิเคราะห์และนำเสนอผลการศึกษาเป็นลำดับต่อไป

##### 2. การเลือกพื้นที่วิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยเลือกพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากเป็นภูมิลำเนาที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวเนื่องด้วยเป็นพื้นที่ ที่ติดกับกรุงเทพมหานครและติดกับนิคมอุตสาหกรรม ทำให้มีการทำธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยอยู่มาก ประกอบกับเป็นพื้นที่ที่ผู้วิจัยมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้มีความคุ้นเคยเป็นอย่างดี

##### 3. กลุ่มผู้ให้ข้อมูล

กลุ่มผู้ให้ข้อมูลในการศึกษาครั้งนี้คือผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาสังฆาริมทรัพย์ ในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ โดยไม่จำกัดเพศ มีอายุการทำงานตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป อยู่ในตำแหน่ง ประธานกรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการฝ่าย ผู้จัดการโครงการ หรือเทียบเท่า และมีโครงการจัดสรรในความรับผิดชอบอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลภาคสนาม ผู้ศึกษาเลือกใช้การเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างแบบสโนว์บอลล์(Snowball sampling )

การเลือกตัวอย่างแบบสโนว์บอลล์ (Snowball sampling) ด้วยการเลือกสัมภาษณ์ผู้รับรู้หรือมีหน้าที่จัดการด้านความเสี่ยงในการบริหารธุรกิจเกี่ยวกับสังฆาริมทรัพย์ โดยการเก็บข้อมูล

แบบ สโนว์บอลล์ จะเลือกสัมภาษณ์บุคคลที่สามารถให้รายละเอียดของข้อมูลของผู้ที่สามารถถ่ายทอดเรื่องราวในประเด็นที่วิจัย จากนั้นจะสัมภาษณ์และผู้ที่ให้สัมภาษณ์จะส่งผลต่อไปเรื่อยๆ ให้กับผู้รู้ท่านอื่นๆ

#### 4. การรวบรวมข้อมูล ได้ดำเนินการ ดังนี้

##### 4.1 การศึกษาเอกสาร (Documentary study)

ในช่วงแรกของการรวบรวมข้อมูล จะเป็นการศึกษาความรู้เกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบที่มีต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากบทความ หนังสือและงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการและเป็นแนวทางการศึกษาจากแหล่งข้อมูลดังต่อไปนี้

4.1.1 หอสมุดกลางมหาวิทยาลัยศิลปากร วิทยาเขตสารสนเทศเพชรบุรี

4.1.2 ฐานข้อมูลวิจัย

##### 4.2 การเก็บข้อมูลภาคสนาม (Field Work ) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.2.1 การเตรียมพื้นที่ศึกษา โดยเข้าไปติดต่อและชี้แจงวัตถุประสงค์ในการ

การศึกษาพร้อมทั้งขอความร่วมมือในการให้ข้อมูล

4.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วย

4.2.2.1 หนังสือ เอกสารต่างๆ บทความและงานวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง

4.2.2.2 กล้องถ่ายภาพเพื่อบันทึกภาพ

4.2.2.3 เครื่องบันทึกเสียง

4.2.2.4 สมุดบันทึกภาคสนาม (Field notes )

4.2.2.5 แนวคำถาม คำสัมภาษณ์ที่ได้เตรียมไว้เกี่ยวกับลักษณะพื้นฐานของธุรกิจ การบริหาร สภาพธุรกิจโดยรวม การบริหารความเสี่ยง ปัจจัยที่ส่งผล

ต่อการบริหารความเสี่ยง และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากปัจจัยเหล่านั้น

4.2.3 วิธีการเก็บข้อมูล ใช้วิธีการต่างๆดังนี้

##### การสัมภาษณ์(Interview)

ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเป็นทางการ(Structural Interview ) โดยเป็นการใช้แนวคำถามที่กำหนดขึ้น ในเรื่องของปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบได้แก่ รูปแบบของธุรกิจ การดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน ความเสี่ยงที่พบในการทำธุรกิจ ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงเหล่านั้น

### 5. การบันทึกข้อมูล

โดยการจดบันทึกลงในสมุดลงในขณะสังเกตและสัมภาษณ์ รวบรวมและจัดข้อมูลให้เป็นระเบียบ

### 6.การจัดหมวดหมู่และเรียบเรียงข้อมูล

เมื่อได้ข้อมูลแล้ว จึงจัดหมวดหมู่ข้อมูลด้านประเภทความเสี่ยง ประเภทของปัจจัยเสี่ยง และเรียบเรียงเนื้อหาให้เป็นระบบ

### 7. การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ศึกษาจะนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การศึกษาภาคสนาม มาวิเคราะห์โดยใช้การการวิจัยเชิงคุณภาพ ในเรื่องปัจจัยเสี่ยง และรายงานผลการศึกษาดูด้วยการและผลกระทบที่มีต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์วิเคราะห์ (Analytical Description)

### 8.การสรุปผล อภิปรายผลการวิจัย และข้อเสนอในการทำวิจัย

การสรุปผลจะทำการนำข้อมูลที่วิเคราะห์จากบทสนทนาตามหัวข้อที่กำหนดโดยอ้างอิงจาก แนวทางในการบริหารความเสี่ยงตามหลักการของ COSO มาสรุปและเรียบเรียงเพื่อให้ทราบถึงมุมมองของผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยง แล้วนำมาอภิปรายในรูปแบบวิจัยโดนมีข้อเสนอแนะในการวิจัยซึ่งจะสามารถแบ่งออกเป็นข้อเสนอแนะแก่สังคม ผู้ประกอบการ ภาครัฐ และข้อเสนอในการทำวิจัยในครั้งต่อไป

### 9. ระยะเวลาของการศึกษา

ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาประมาณ 9 เดือน ตั้งแต่ เดือนมิถุนายน 2554 – มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยมีรายละเอียด ตามตารางต่อไปนี้

ผลงานวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาตรี

ตารางที่ 3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินงาน		ระยะเวลา								
		มิ.ย	ก.ค	ส.ค	ต.ค	พ.ย	ธ.ค	ม.ค	ก.ย	มี.ค
1.	หาอาจารย์ที่ปรึกษา	↔								
2.	หาหัวข้อวิจัย	↔								
3.	ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร	↔	↔							
4.	รวบรวมข้อมูล			↔	↔					
5.	จัดทำบทนำ				↔	↔				
6.	เก็บข้อมูล					↔	↔			
7.	ตรวจสอบข้อมูล						↔	↔		
8.	สรุปผล								↔	↔
9.	จัดทำรูปเล่ม								↔	↔
10.	นำเสนอ									↔

แนวคำถามในการสัมภาษณ์

หัวข้อที่หนึ่ง : ข้อมูลพื้นฐานของผู้ให้ข้อมูล

1. ประกอบธุรกิจมานานเท่าใด (ทั้งอายุงานของผู้ให้ข้อมูลและอายุของธุรกิจ)

2. ประเภทของธุรกิจเน้นหนักไปทางด้านใด? (บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ฯ)

3. ประเภทของธุรกิจเน้นหนักไปทางด้านใด? (บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ฯ)

4.สถานะของธุรกิจปัจจุบันเป็นอย่างไร?

5.สถานะตลาดปัจจุบันเป็นอย่างไร? (ดีขึ้น แย่ลง เพราะเหตุใด)

หัวข้อที่สอง: ปัจจัยเสี่ยงที่พบ

1.ประสบความสำเร็จ หรือมีปัญหาเรื่องใดบ้าง ?

2.คาดว่าอะไรเป็นผลให้เกิด ผลสำเร็จหรือปัญหาในเรื่องนั้น ?

3.คาดว่าความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรมีอะไรบ้าง

3.1ปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อการทำธุรกิจมากที่สุด ?

3.2 ปัจจัยภายในที่ส่งผลต่อการทำธุรกิจมากที่สุด ?

4. คาดว่าปัจจัยใด(ภายใน/ภายนอก) ที่ส่งผลต่อธุรกิจมากกว่ากัน? เพราะเหตุใด?

หัวข้อที่สาม : ผลกระทบ

1. เกิดผลกระทบอย่างไรบ้าง ?

2. ผลกระทบที่เกิดขึ้น มีความรุนแรงเพียงใด ?

3. ธุรกิจมีการป้องกันหรือ รับมือกับความเสี่ยงนั้นอย่างไร? / ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานอย่างไร?

4. คาดว่าการเปลี่ยนแปลงนั้นสามารถ ลดความเสี่ยงที่เกิดขึ้น ได้มากน้อยเท่าไร



ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี

## บทที่ 4

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากข้อมูลที่ได้เก็บรวบรวมจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหรือผู้ที่ทำงานในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งผู้วิจัยได้ไปทำการสัมภาษณ์โดยการลงภาคสนามทำการสัมภาษณ์และได้เก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้ทำการศึกษาเพื่อนำมาสรุปวิเคราะห์ปัจจัย ประเภท และการจัดการความเสี่ยงของผู้ประกอบการตามวัตถุประสงค์การวิจัย ซึ่งจากข้อมูลที่ได้เก็บรวบรวมนั้นทำให้ผู้วิจัยสามารถนำมาสรุปผลข้อมูลได้ดังนี้

จากการที่ไปสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทำให้ผู้วิจัยได้ทราบความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบที่ผู้ประกอบการ ซึ่งผู้ประกอบการทั้งหมดจะทราบว่ามีปัจจัยเสี่ยงที่ธุรกิจต้องเผชิญไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ นอกจากนี้ยังมีการรับรู้เกี่ยวกับปัจจัยเสี่ยง ประเภทของความเสี่ยง และการจัดการความเสี่ยงไว้มากมายโดยสามารถสรุปออกมาได้ดังนี้

#### ปัจจัยเสี่ยง

ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็มีลักษณะเหมือนการประกอบธุรกิจอื่นๆ ที่ต้องเผชิญกับความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจที่หลากหลาย และมีทั้งสามารถคาดเดาได้และไม่สามารถคาดเดาได้ ส่วนที่สามารถคาดเดาได้ ผู้ประกอบการก็จะสามารถวางแผนเพื่อรับมือกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้น แต่กระนั้นก็ต้องเรียนรู้ว่าความเสี่ยงที่เกิดขึ้นนั้นเกิดจากปัจจัยเสี่ยงด้านใดบ้าง โดยจากการทำวิจัยพบว่าผู้ประกอบการรับรู้ปัจจัยเสี่ยงแบ่งเป็นด้านต่างๆ ได้ดังนี้

#### 1. ปัจจัยเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ

### พลังในวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี

ไม่ว่าจะประกอบธุรกิจในด้านใดก็ต้องได้รับผลกระทบจากความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจเสมอ สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน ผู้ประกอบการมองว่าเศรษฐกิจทั้งเศรษฐกิจในพื้นที่และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศมีผลต่อการประกอบการทั้งสิ้น โดยส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายของผู้บริโภคเพราะบ้านเป็นสินค้าที่มีราคาแพง และมีภาระผูกพันในระยะยาวจากผลของเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทำให้ผู้บริโภคต้องพิจารณาการใช้จ่ายมากขึ้น โดยเฉพาะการที่ผู้ประกอบการมองว่าเศรษฐกิจในปัจจุบันมีแนวโน้มขาลง

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า“...ก็เศรษฐกิจ ไร ลูกค้าโดนเลิกจ้างมาก ลดเงินเดือนเอเยอไรเอเยอ มีผลหมดเลย...” ( บทสัมภาษณ์ที่ 2 )

“...สภาวะเศรษฐกิจ เศรษฐกิจของประเทศถ้าเศรษฐกิจดีทุกอย่างก็จะไปได้ดี แต่ถ้าเศรษฐกิจไม่ดีอย่างในช่วงประมาณปีที่แล้ว ที่ตอนนั้นที่มีของเหลือแดง เหลือเหลืออะไรอย่างนี้ส่งผลอยู่เหมือนกัน...” ( บทสัมภาษณ์ที่ 4)

## 2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการแข่งขันในอุตสาหกรรม

จากการที่สมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีนิคมอุตสาหกรรมถึงสองแห่ง ส่งผลให้มีผู้มาทำงานเป็นจำนวนมากและเกิดความต้องการในปัจจัยที่อยู่อาศัยมากขึ้นตามไปด้วย ส่งผลให้การแข่งขันในอุตสาหกรรมด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งบริษัทขนาดเล็กและบริษัทขนาดใหญ่ เห็นได้จากการเปิดโครงการใหม่ของบริษัทขนาดใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เช่น พญา เ.ซี. หรือเพอร์ดี ทำให้ส่วนแบ่งตลาดของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป

ดังคำกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “ เออ...เมื่อปี 38 ไร่มันอาจจะไปติดภาพตรงนั้นหรือป่าว แต่ราคามันก็เป็นตัวนี้ด้วยนะ คู่แข่งก็สำคัญ เพราะตอนนี้จริงๆแล้ว เ.ซี พญา เมื่อก่อนเขาไม่ได้มาตรงนั้นนะ ไซปะ มันก็จะมีเก๋าๆเราอะนะ เดียวนี้ก็กลายเป็นว่ามีแปลกๆมาไงก็เป็นตัวทอนตลาดไป ” ( บทสัมภาษณ์ที่ 2 )

## 3. ปัจจัยเสี่ยงด้านผู้บริโภคร

เนื่องจากบ้านเป็นสินทรัพย์ที่มีราคาสูงและก่อให้เกิดภาระผูกพันในระยะเวลาอันยาวนาน ซึ่งโดยปกติผู้ที่รับผิดชอบภาระด้านการชำระเงินจะเป็นธนาคารพาณิชย์ โคนมีฐานะเป็นเจ้าของ ผ่านการกู้เงิน โดยการที่ผู้บริโภครจะทำการกู้เงินได้นั้นจำเป็นต้องมีประวัติทางการเงินที่ดี หรือ ไม่มีประวัติผิดนัดชำระหนี้ หรือมีรายได้ที่แน่นอน หรือ ไม่มีการกู้เงินเพื่อจุดประสงค์อื่นโดยทางธนาคารจะทำการตรวจสอบก่อนทำการอนุมัติเงินกู้ ซึ่งกระบวนการนี้ก็ส่งผลให้ธุรกิจการเกิดค่าเสียโอกาสในการขายไปด้วยเพราะในระหว่างการ พิจารณาของธนาคารนั้น ถือว่าผู้บริโภครได้ทำการจองบ้านหลังนั้นไว้แล้ว

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “เราก็ไม่โทษเบงก์หรือ บางทีความสามารถลูกค้า เพราะตอนนี้ใช้เครดิตบูโรเปิดมาอย่างนี้ เราก็ไม่รู้นะ บางทีลูกค้า เดินเข้ามาซื้อ คุณใช้ปะ พอเปิดมา อาจไม่ใช่ว่าเขาเดินเข้ามาก็ได้” ( บทสัมภาษณ์ที่ 2 )

“...โอเค เบื้องต้นผ่านเราสามารถโอนได้ในระยะเวลาแปบเดียว สั้นๆเลยนะ มันก็สามารถกู้ผ่านได้ แต่ถ้าเมื่อมีการดึงเกินกว่า 5 เดือนขึ้นไปเนี่ย ลูกค้าเครดิตเปลี่ยนแปลงเพราะบางทีลูกค้าอาจไปทำเรื่อง การผ่อนซื้อของอะไรมาขึ้นหมายถึงเครดิตมากขึ้น หรือ ไปซื้อรถยนต์ หรือ มอเตอร์ไซค์อย่างนี้ ก็มีผลต่อการขึ้นกู้...” ( บทสัมภาษณ์ที่ 4 )

#### 4. ปัจจัยเสี่ยงด้านนโยบายของรัฐ

นโยบายของภาครัฐเป็นสิ่งที่ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วนไม่มากก็น้อย โดยเฉพาะมาตรการด้านการเงินและการกระตุ้นเศรษฐกิจ เมื่อรัฐบาลเห็นสมควรที่จะมีการกระตุ้นเศรษฐกิจย่อมเกิดผลทำให้มีการจับจ่ายมากขึ้นตามมา ในทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน เมื่อนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจก็ส่งผลให้เกิดอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น เกิดเป็นผลดีต่อกิจการ แต่ในขณะเดียวกัน หากเกิดช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยของธนาคาร ซึ่งเป็นผลพวงจากนโยบายทางการเงินของกระทรวงการคลังมีลักษณะเพิ่มขึ้นก็ย่อมส่งผลให้อุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ลดลงด้วย เช่นเดียวกันเพราะการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นจำเป็นต้องมีการกู้เงินและติดดอกเบี้ยในระยะยาว อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนไปจึงมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “การปล่อยกู้ยากขึ้น มันก็มีผลกับบริษัทที่ คราวนี้ ความเสี่ยงภายนอก ภายนอกเหมือนกัน ก็แบงก์ใจ เข็มน้อย เข็มมาก อัตราดอกเบี้ย ถ้าช่วงนี้ได้รับ นโยบายมาดี ดอกเบี้ยอัตราพิเศษ ก็กระตุ้นที่นี้ ลูกค้าก็แห่กันมาที่นี้ มีผลหมดเลยอะ”

#### 5. ปัจจัยเสี่ยงด้านช่างรับเหมา

ผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนจะไม่มีerkก่อสร้างด้วยบุคลากรของธุรกิจทั้งหมด โดยมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบ โดยมีสัญญาว่าจ้างที่ระบุข้อตกลงและเวลาการส่งงานเอาไว้ชัดเจน อาทิ วัสดุที่ใช้ผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหา มาเองหรือเป็นวัสดุที่ทางธุรกิจจัดเตรียมไว้ให้ แต่ก็มักมีปัญหาในการสร้างไม่เสร็จตามเวลาที่ตกลงกันไว้ หรือก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบ ก่อสร้างไม่ได้ตามมาตรฐาน สิ่งเหล่านี้ทำให้ผู้ประกอบการเกิดความสูญเสียทรัพยากรและเกิดค่าเสียโอกาสในการขายขึ้น



ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “ปัญหาผู้รับเหมา จะมีในเรื่องของการควบคุม การควบคุมสินค้า QC ปัญหาจะมาก จะมากกว่า เพราะว่าถ้าเป็นคนทางบริษัทก่อสร้างเองนี้ หนึ่งบริษัทก็สั่งของตัวเองทุกอย่าง” ( บทสัมภาษณ์ที่ 3 )

#### 6. ปัจจัยเสี่ยงด้านการก่อสร้าง

การก่อสร้างเป็นงานที่ไม่สามารถระบุเวลาที่แน่นอนได้ รวมทั้งยังมีความเสี่ยงด้านราคา ของวัสดุที่เปลี่ยนแปลงไปตามกลไกตลาด ผู้ประกอบการจึงต้องรับความเสี่ยงในการที่การก่อสร้าง อาจไม่เป็นไปตามเวลาที่กำหนดไว้

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “อย่างที่ผ่านมาอย่างตอนวิกฤตการณ์น้ำท่วมก็ทำให้ทั้ง ราคาวัสดุขึ้นหมด ของจัดส่งไม่ได้ทำให้เกิดการล่าช้า” ( บทสัมภาษณ์ที่ 4 )

และส่งผลไปยังความพึงพอใจของผู้บริโภคที่มีต่อโครงการจัดสรร เพราะในปัจจุบัน ผู้ประกอบการมองว่า ผู้บริโภคต้องการบ้านที่สร้างเสร็จเร็ว พร้อมย้ายเข้าอยู่ เพราะผู้บริโภคไม่ ต้องการเสียเงินสองทางทั้งการเช่าที่อยู่ปัจจุบันรวมถึงการผ่อนบ้านที่จะย้ายไปในอนาคต การสร้างเสร็จเร็วจึงสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “เพราะว่าถ้างานก่อสร้างเราช้า ลูกค้าแหละมันจะ ไม่เหมือนเมื่อก่อนได้ ผ่อน 15 เดือนก็รอได้ แต่เดี๋ยวนี้มันไม่ใช่ ลูกค้าอยากอยู่เร็วเหมือนกับว่าบาง คนต้องไปเช่าอยู่ด้วยจริงๆ เช่าบ้านอยู่เขาก็เสีย 2 ทางใช่ไหม?” ( บทสัมภาษณ์ที่ 2 )

#### ประเภทของความเสี่ยง

จากการแบ่งประเภทของความเสียงตามหลักการของ COSO สามารถแบ่งความเสียง ตามปัจจัยที่ผู้ประกอบการเจอได้ดังนี้

**ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์** เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัย สภาพการแข่งขันใน อุตสาหกรรมในปัจจุบัน สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ปัจจัยความพร้อมของผู้บริโภค ความเสี่ยงจาก ความต้องการของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลง และนโยบายของสถาบันการเงิน ซึ่งผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่เห็นว่าต้องรีบดำเนินการแก้ไข เห็นได้จากการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการที่มีการให้ ความสำคัญกับปัจจัยเสี่ยงด้านเศรษฐกิจมากที่สุด

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “เศรษฐกิจไง ลูกค้าโดนเลิกจ้างมาก ลดเงินเดือนเยอะ ไรเออ มีผลหมดเลย” ( บทสัมภาษณ์ที่ 2 )

ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ซึ่งจะเป็นความเสี่ยงในกระบวนการปฏิบัติงาน ได้แก่ ปัจจัยเสี่ยงด้านปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพก่อสร้าง ปัญหาเกี่ยวกับผู้รับเหมาอาจทำให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างและความเร็วในการก่อสร้าง

“ปัญหาภายในก็คือการดูแลคนงานของเราเอง ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน คนงานก่อสร้าง... ปัญหาผู้รับเหมา จะมีในเรื่องของการควบคุม การควบคุมสินค้า QC ปัญหาจะมาก จะมากกว่า เพราะว่าถ้าเป็นคนทางบริษัทก่อสร้างเองนี้ หนึ่งบริษัทก็สั่งของเองทุกอย่าง ทุกอย่าง สเป็ค มันได้แน่นอนอยู่แล้ว เราไม่ต้องคุมตรงนี้ เพราะว่าในระบบของเราค่อนข้างรัดกุม” ( บทสัมภาษณ์ที่ 4 )

### การจัดการความเสี่ยง

ตามแนวทางในการบริหารความเสี่ยงตามหลักการของ COSO ว่าด้วยการตอบสนองต่อความเสี่ยง สามารถแบ่งแนวทางการจัดการความเสี่ยงได้ดังนี้

#### 1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง

ผู้ประกอบการมองว่าการประกอบธุรกิจในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีการแข่งขันที่สูงและสร้างผลกำไรได้ช้ากว่าหากเทียบกับการประกอบธุรกิจในพื้นที่อื่น ฉะนั้นหากสามารถปิดโครงการในพื้นที่นี้ได้ อาจไม่มีการสร้างโครงการจัดสรรใหม่ในพื้นที่เดิม แต่จะเปลี่ยนไปสร้างในพื้นที่ใหม่ที่ผู้ประกอบการมองว่าสามารถสร้างผลกำไรได้เร็วกว่า

ดังคำกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “แต่ถ้าถามว่า เขาจะเปิดตลาดต่อไหม? ตรงนี้เห็นเจ้านายพี่บอกว่าอาจจะ ไม่อยากจะทำแบบนี้ คือตัวเจ้านายที่เขาจะถนัดในกรุงเทพ ซึ่งเขามองว่าโปรเจกในกรุงเทพอะ ทำที่ 5 ไร่ ขายหลัง 7-8 ล้าน 5 ไร่ ก็ได้ไม่ก็หลังแต่หมดเร็ว กำไรเท่ากันแต่ตรงนี้ เขาอาจจะเปลี่ยนแนวคิดใหม่”

### ผลงานวิทยานิพนธ์ศึกษา ระดับปริญญาตรี

#### 2. การลดความเสี่ยง

การลดความเสี่ยงเป็นวิธีการที่มีผู้ประกอบการเลือกใช้เป็นวิธีในการรับมือกับความเสี่ยงมากที่สุด โดยการลดความเสี่ยงที่มีผู้ประกอบการใช้มากที่สุดคือการปรับเปลี่ยนที่ตัวสินค้า มีการปรับรูปแบบ ประโยชน์ใช้สอย และขนาดเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้มากที่สุด

ดังคำกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “เราดูตามแบบ เราก็เปลี่ยนไปเรื่อย อันนี้ไม่ดี สวยสู้ไม่ได้ ห้องน้ำไม่ดี เราก็เปลี่ยน เราก็ย้าย”

“...ของเรา จะเป็นการปรับเรื่อง โครงสร้างของสินค้า ปรับแบบไหนจะได้ความคุ้มค่ากับลูกค้ามากที่สุด ตอบโจทย์ได้มากที่สุด...” ( บทสัมภาษณ์ที่ 3 )

“คือมันจริงๆก็ปนๆกันไปนะ อย่างตอนแรกเรามี ตอนเราทำโครงการแรกเนี่ยะ เราทำหน้าต่าง 4 เมตรอย่างเดียว ปรากฏว่าพอลูกค้าเข้ามาเนี่ยะ ก็กลายเป็นหน้าต่าง 6 เมตร 3 ห้องนอน พอเราเปิดโครงการใหม่เนี่ยะ พอเราทำแค่ 6 เมตร อย่างเดียวเนี่ยะ ลูกค้าก็มาถามหา 4 เมตร เพราะฉะนั้นเราเลยมีการปรับแก้ไขโครงการใหม่ เพิ่มผลิตภัณฑ์ ขึ้นมาอีก 1 ตัว เลยกลายเป็นว่ามีทั้ง 6 เมตรและ 4 เมตร ซึ่งยอดขายก็ไป พอๆกันนะครับ ปัจจุบันนี้”

## 2.1 การตรวจสอบคุณภาพ

การผลิตสินค้าหรือบริการใดๆ ย่อมต้องการมาตรฐานการผลิตที่มีความเสมอดี สมอ ปลาย ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน เมื่อมีการผลิตเป็นจำนวนมาก ย่อมต้องมีการตรวจสอบคุณภาพของตัวสินค้า โดยเฉพาะเหมือนมีผู้รับเหมาเข้ามาเป็นผู้ก่อสร้าง ผู้ประกอบการจำเป็นต้องตรวจสอบคุณภาพเพื่อแก้ไขปัญหาก่อนที่จะส่งมอบบ้านให้กับลูกค้า และควบคุมจำนวนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างให้ได้ตามมาตรฐานของธุรกิจ

ดังคำกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “เรามีไฟร์แมนแจ่งเราอยู่แล้ว มีหน้างานคอยแจ่ง เราก็ต้องรีบแก้ไข” (บทสัมภาษณ์ที่ 1)

“...ด้านช่างรับเหมาเราก็ต้องเพิ่มการควบคุมมากขึ้น ในส่วนต่างๆ เราจะย่อยออกมาเป็นประเด็นย่อยๆเยอะ จากการที่ว่า หนึ่งเราต้องดู สเดบ หนึ่ง สอง สาม เราก็จะเข้าไปควบคุมกลายเป็นห้าส่วน หนึ่ง สอง สาม สี่ ห้า จากการที่คุณสั่งของได้คุณภาพใหม่ คุณก่อสร้างได้มาตรฐานใหม่...” (บทสัมภาษณ์ที่ 3)

## 2.2 การตรวจสอบลูกค้า

ผลจบบัญชีเลี้ยงด้านผู้บริโภครู้จักทำให้ธุรกิจต้องหาทางคัดกรองลูกค้าที่จะทำสัญญา เพื่อลด

โอกาสที่ลูกค้าจะกู้ไม่ผ่าน เพราะหากลูกค้ากู้ไม่ผ่านก็แปลว่าธุรกิจเสียโอกาสที่จะขายบ้านหลังนั้น ให้กับลูกค้ารายอื่นเป็นเวลานาน โดยแนวทางการแก้ไขปัญหาคือการทำฟรีแอปพรอบ หรือการตรวจสอบฐานะทางการเงินของลูกค้าก่อน ว่าสามารถทำเรื่องของกู้เงินเพื่อซื้อบ้านจากธนาคารพาณิชย์ผ่านหรือไม่ ทำให้ธุรกิจสามารถคัดกรองลูกค้าก่อนการพิจารณาของธนาคารพาณิชย์ได้ เพื่อลดระยะเวลาการรอผลการกู้เงินของลูกค้า แต่ก็อาจมีกรณีที่ตรวจสอบฐานะทางการเงินผ่าน แต่ไม่สามารถกู้ได้ เนื่องจากหลังการตรวจสอบ ลูกค้าได้มีการกู้เงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆและยังไม่ได้ใช้เงินคืน

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “นี่เราก็จะมีให้ลูกค้าอย่าง เอกสารเบื้องต้น เพื่อทำการ 프리แอปพรูบ เมื่อทำการฟรีแอปพรูบเสร็จบ้านเรายังไม่ใช่ที่ว่าสร้างเสร็จพร้อมขาย ไม่ใช่สร้างเสร็จแล้วโอนได้ มันทำให้มีระยะในการ ผ่อน-คาวล์ แต่เมื่อผ่อน-คาวล์แล้วเนี่ยะ โอเค ถ้าผ่อน-คาวล์ในระยะสั้นๆอีก 2-3 เดือนเสร็จปุบ บ้านเสร็จสามารถโอนได้เนี่ยะ ความเสี่ยงในเรื่องของการที่ว่าจะโอนได้เนี่ยะมันก็น้อย...เมื่อมีการค้างเกินกว่า 5 เดือนขึ้นไปเนี่ยะ ลูกค้าเครดิตเปลี่ยนแปลง เพราะบางที่ลูกค้าอาจไปทำเรื่อง การผ่อนซื้อของอะไรมาขึ้นหมายถึงเครดิตมากขึ้น หรือไปซื้อรถยนต์ หรือ มอเตอร์ไซค์อย่างนี้ ก็มีผลต่อการยื่นกู้” (บทสัมภาษณ์ที่ 4)

### 2.3 การพัฒนาการก่อสร้าง

จากความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปทำให้ธุรกิจต้องปรับเปลี่ยนวิธีการใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคให้มากขึ้น โดยการพัฒนาการก่อสร้างให้มีความรวดเร็วมากขึ้น เพื่อที่ว่าผู้บริโภคจะสามารถย้ายเข้ามาอาศัยพร้อมทั้งหมดภาระค่าเช่าของที่พักเดิมไปด้วย โดยผู้ประกอบการเลือกที่จะใช้วัสดุก่อสร้างสมัยใหม่ที่มีลักษณะกึ่งสำเร็จรูปเพื่อลดขั้นตอนในการทำงานและเป็นการประหยัดเวลาในการทำงานไปในตัว

ดังกล่าวของผู้ประกอบการที่ว่า “แต่พัฒนาการก่อสร้างให้มันไวขึ้น หาอะไรที่มันเป็นคำว่าสำเร็จให้มากที่สุด” (บทสัมภาษณ์ที่ 2)

## บทที่ 5

### สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้มีกระบวนการในการหาคำตอบนี้

ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์และมีการตรวจสอบข้อมูลโดยการตรวจสอบกับแนวคิดการจัดการความเสี่ยงที่เป็นที่ยอมรับ และเก็บข้อมูลจนได้คำตอบที่แน่นอน และไม่มีข้อแย้งเกิดขึ้น ผู้วิจัยจึงได้หยุดทำการเก็บรวบรวมข้อมูลและนำมาวิเคราะห์ประมวลบทสนทนาที่ได้จากการสัมภาษณ์ โดยผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์การวิจัย โดยมีการลดทอนข้อมูลเลือกเฟ้นหาจุดที่ตรงประเด็นและแสดงข้อมูลประกอบประเด็นตามหัวข้อวัตถุประสงค์การวิจัยจากนั้นจึงสร้างข้อสรุปและยืนยันผลสรุปอีกครั้ง

#### การอภิปรายผล

##### 1.กระบวนการวิจัย

การทำวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้มีกระบวนการหาคำตอบเพื่อให้ได้ทราบถึงปัจจัยเสี่ยงประเภทของความเสียหาย และการจัดการความเสี่ยง อย่างแรกผู้วิจัยทำการเลือกกลุ่มผู้ประกอบการ โดยเลือกกลุ่มผู้ประกอบการในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เมื่อได้กลุ่มตัวอย่างแล้วผู้วิจัยเลือกใช้วิธีที่จะได้มาซึ่งข้อมูลคือการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยจะเป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ที่มีการเตรียมคำถามไว้ก่อนสัมภาษณ์ จากนั้นผู้วิจัยจึงลงพื้นที่ทำการสัมภาษณ์

ซึ่งผลวิจัยทำให้ผู้วิจัยได้ทราบคำตอบตามวัตถุประสงค์ในการศึกษาปัจจัยเสี่ยง ประเภทของความเสียหาย และการจัดการความเสี่ยง ซึ่งผู้วิจัยได้รับความร่วมมือจากผู้เกี่ยวข้องและผู้ให้ข้อมูลเป็นอย่างดี และให้ข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ แต่ในการทำวิจัยครั้งนี้ก็มีอุปสรรคหลายด้านดังนี้

- 1.ผู้ที่ให้ข้อมูลเข้าถึงได้ยาก การนัดสัมภาษณ์จำเป็นต้องมีการติดต่อและนัดล่วงหน้า นานจึงจะสามารถนัดเพื่อสัมภาษณ์ได้
- 2.ผู้ที่ให้ข้อมูลไม่ค่อยมีเวลาให้มากนัก
- 3.บางกรณีผู้ที่ให้ข้อมูลกังวลว่าจะเปิดเผยข้อมูลของกิจการมากเกินไป ทำให้ในการตอบคำถามบางประเด็นไม่ได้ข้อมูลที่ต้องการครบถ้วน

## 2. ผลการวิจัย

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยเสี่ยงแบ่งได้เป็นปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ทั้งนี้ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับปัจจัยเสี่ยงภายนอกมากกว่าปัจจัยเสี่ยงภายใน โดยความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ประกอบการมองว่าในพื้นที่อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการมีการแข่งขันที่สูงขึ้น ได้รับความสนใจจากบริษัทขนาดใหญ่มากขึ้น ทำให้กลุ่มผู้ประกอบการเดิมต้องให้ความสำคัญกับการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น ปัจจัยต่อมาคือการแข่งขันความพร้อมของผู้บริโภค ผู้ประกอบการมองว่าการที่ผู้บริโภคไม่มีความพร้อมในการซื้อ แต่มีความประสงค์จะซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น อาจทำให้ธุรกิจสูญเสียโอกาสในการขายได้ จึงต้องมีการรับมือเพื่อลดค่าเสียโอกาสลง และปัจจัยภายนอกอีกด้านที่ส่งผลต่อการประกอบธุรกิจคือ นโยบายของสถาบันการเงินเพราะผู้ประกอบการมองว่า การได้รับความช่วยเหลือจากนโยบายทางการเงินสามารถกระตุ้นความต้องการของผู้บริโภคได้ ส่วนปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัจจัยด้านการก่อสร้าง การเกิดปัญหาเกี่ยวกับวัสดุ การขนส่ง และคุณภาพของการก่อสร้าง ปัญหาเกี่ยวกับผู้รับเหมา การดูแลให้ผู้รับเหมาทำงานได้ตามมาตรฐานและตรงต่อเวลาเพื่อเพิ่มความเร็วในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริโภค และความเสี่ยงด้านบุคลากร เพราะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีเฉพาะการขายเท่านั้น แต่ต้องมีการบริการทั้งก่อนและหลังการขายอีกหลายขั้นตอน หากไม่มีการดูแล จัดการให้ดีอาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของธุรกิจได้ โดยปัจจัยเสี่ยงภายนอกส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และประเภทความเสี่ยงในการบริหารเงิน ความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยเสี่ยงภายนอกมักไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ แต่บางปัจจัยสามารถลดความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้ เช่น การตรวจสอบประวัติทางการเงินของลูกค้าก่อนการทำสัญญา ส่วนปัจจัยเสี่ยงภายในส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ การจัดการความเสี่ยงด้านนี้ควรกระทำด้วยการจัดการระบบคุณภาพในกระบวนการปฏิบัติงาน

**ซึ่งผลการวิจัยครั้งนี้มีความสอดคล้องกับผลการวิจัยของพงศ์เทพ พิริเมธานุกร (2553)**

นั่นคือผู้ประกอบการต่างประสบปัญหาเกี่ยวกับช่างรับเหมา เนื่องจากงานที่เสร็จไม่ได้คุณภาพตามต้องการ ผู้รับเหมาหลีกเลี่ยงการควบคุมตรวจสอบงานอย่างทั่วถึง ส่งผลให้ธุรกิจเกิดความเสี่ยงในการประกอบการ และผลการวิจัยครั้งนี้มีความสอดคล้องกับผลการวิจัยของพุทธิพงษ์ อรุณฤกษ์ (2551) นั่นคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมเดียวกันสูง และไม่ได้มีการแข่งขันเพียงด้านราคาเท่านั้น ผู้ประกอบการยังต้องมองหาวิธีเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคให้ได้อย่างมากที่สุดในด้านการดำเนินกลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์ การออกแบบ แต่งานวิจัยครั้งนี้ได้มีการศึกษาเพิ่มเติม ซึ่งแตกต่างจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ นั่นก็คือได้ทำการศึกษาปัจจัยภายนอกที่ผู้ประกอบการต้องเผชิญ ประเภทของความเสี่ยงและการจัดการ

ความเสี่ยง ทำให้พบว่านอกจากผู้ประกอบการจะรับรู้ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้วยังมีวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจน้อยที่สุดอีกด้วย

**ข้อเสนอแนะ**

### 1. ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

จากผลการวิจัยที่ได้ในครั้งนี้ถือเป็นความรู้ที่ดีที่ทำให้เข้าใจการทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ว่าในการทำธุรกิจนั้นต้องพบกับความเสี่ยงในรูปแบบใดบ้าง และมีวิธีการจัดการความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างไร โดยสามารถแบ่งข้อเสนอแนะได้ดังนี้

1.1 ควรมีการให้ความรู้ด้านการจัดการความเสี่ยงที่เป็นระบบและเข้าใจง่ายแก่ผู้ประกอบการและผู้ที่กำลังจะเป็นผู้ประกอบการ เป็นการย่นเวลาของการเรียนรู้ให้สั้นลง เป็นแนวทางในการปฏิบัติที่เสียทรัพยากรต่างๆน้อยกว่า

1.2 การให้ความรู้ยังเป็นการต่อยอดทางความคิด เป็นการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเพื่อพัฒนาศักยภาพของธุรกิจให้สามารถประสบความสำเร็จได้ในที่สุด

### 2. ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป

ในการทำวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยวิธีเข้าไปสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ซึ่งอาจจะทำให้ได้ข้อมูลที่ไม่เพียงพอนัก เพราะมีเวลาในการสังเกตการณ์ผู้ให้ข้อมูลน้อย และผู้ประกอบการยังไม่สนใจที่จะให้ข้อมูลอันเป็นเรื่องสำคัญของธุรกิจ ควรมีการเข้าไปพูดคุยหลายครั้งเพื่อสร้างความเชื่อใจในการให้ข้อมูลมากขึ้น

ในการศึกษาครั้งต่อไป หากได้มีการศึกษาถึงปัจจัยและผลกระทบที่มีต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือในพื้นที่อื่นควรมีการใช้เวลาร่วมกับผู้สัมภาษณ์มากขึ้นและสัมภาษณ์ในลักษณะเป็นกันเองมากขึ้น

ผลงานวิทยานิพนธ์ศึกษา ระดับปริญญาตรี

### บรรณานุกรม

- กิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ. การจัดการความเสี่ยงและตราสารอนุพันธ์เบื้องต้น. กรุงเทพฯ : เพียร์ เอ็ดดูเคชั่น อินโคไรนา, 2554.
- กิตติพันธ์ คงสวัสดิ์เกียรติ. Risk Management Phase [Online]. Accessed 8 August 2011. Available from [http://www.gtr.co.th/blog.asp?b\\_id=64](http://www.gtr.co.th/blog.asp?b_id=64)
- เจนเนตร มณีนาคและคณะ. การบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร จากหลักการสู่ภาคปฏิบัติ. กรุงเทพฯ : ไพนอล การพิมพ์, 2548.
- เจริญ เกษภูววัลย์. การบริหารความเสี่ยง. นนทบุรี : พอดี, 2548.
- นฤมล สะอาดโคม. การบริหารความเสี่ยงองค์กร. กรุงเทพฯ : ฐานบุ๊คส์, 2550.
- นิรภัย จันทรสวัสดิ์. การบริหารความเสี่ยง จากทฤษฎีสู่ปฏิบัติ. กรุงเทพฯ : สุตรไพศาล, 2551.
- บริษัท เดอะ มาสเตอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด. ที่อยู่อาศัย...ธุรกิจไม่เคยอึดตัว[Online]. Accessed 14 August 2011. Available from <http://www.master-asset.com/article.php?lang=>
- ปัญญา ศรีชนาพันธ์. “การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่.”การค้นคว้าแบบอิสระ บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2547.
- พงษ์เทพ พีระเมธากร. “ความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในโครงการก่อสร้าง.”การศึกษาเฉพาะเรื่อง วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมและการบริหารการก่อสร้าง บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี, 2553.
- พุดิพงษ์ อรุณฤกษ์. “โครงการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.”สารนิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2551.
- สมคิด บางโม. การเป็นผู้ประกอบการ. กรุงเทพฯ : เอสเค บุ๊คส์, 2553.
- สำนักงานคณะกรรมการนโยบายวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและนวัตกรรมแห่งชาติ (สวทน.). ยุทธศาสตร์การพัฒนาจังหวัดสมุทรปราการ [Online]. Accessed 12 December 2011. Available from [http://www.sti2u.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=53&Itemid=65](http://www.sti2u.com/index.php?option=com_content&view=article&id=53&Itemid=65)
- สำนักงานจังหวัดสมุทรปราการ. เขตปกครองและประชากร [Online]. Accessed 14 August 2011. Available from [http://www.samutprakan.go.th/m\\_n3\\_2.php](http://www.samutprakan.go.th/m_n3_2.php)
- สำนักงานจังหวัดสมุทรปราการ. แผนปฏิบัติราชการประจำปีของจังหวัดสมุทรปราการ [Online]. Accessed 14 August. Available from [www.samutprakan.go.th/mm/pan%2055.doc](http://www.samutprakan.go.th/mm/pan%2055.doc)



สำนักงานจังหวัดสมุทรปราการ. อาชีพและรายได้ [Online]. Accessed 14 August 2011. Available from  
[http://www.samutprakan.go.th/m\\_n3\\_3.php](http://www.samutprakan.go.th/m_n3_3.php)  
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. แผนที่บ้านจัดสรร อ.เมือง จ.สมุทรปราการ  
[Online]. 21 January 2012. E-mail to Nichuda Jawcharoenrux <kilin\_0@hotmail.com>



ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี



ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี

## ตัวอย่างบทสัมภาษณ์

### บทสัมภาษณ์ที่ 1

ผู้วิจัย : บริษัทก่อตั้งมาประมาณกี่ปีแล้วคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : 30-40 ปีแล้วคะ

ผู้วิจัย : บริษัทมีธุรกิจด้านไหนบ้างคะ อย่างพวก ทาวเฮ้าส์ บ้านเดี่ยว

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : มีทุกอย่างคะ ของที่มีทุกอย่าง

ผู้วิจัย : สถานะของธุรกิจปัจจุบันเป็นอย่างไรคะ ถ้าเทียบกับเมื่อก่อน

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : เมื่อก่อนดีกว่านะ เดี่ยวนี้มันทรงๆไม่ค่อยเวิร์กนะ

ผู้วิจัย : คิดว่าเป็นเพราะอะไรคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

ผู้วิจัย : คิดว่าบริษัทได้ชื่อว่าประสบความสำเร็จหรือยังคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ประสบความสำเร็จใหม่ คิดว่า 70 เปอร์เซ็นต์ ยังไม่ถึง 100 จ๊ะ

ผู้วิจัย : แล้วด้านปัญหาละคะ บริษัทมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจด้านไหนบ้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ความเสี่ยงด้านไหน ของที่ไม่ค่อยมีความเสี่ยงนะ เพราะว่าไม่ได้ทำที่ละเอียดๆ ใช้เป็นเฟส เช่นขึ้นสัก 40 หลัง โฉนดขึ้นอีก 40 อย่างนี้

ผู้วิจัย : แล้วด้านการเงินละคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ด้านการเงิน พี่ก็ขอ ไอ ดีเบงค์ แต่ที่เป็นของเราดั้งเดิม ชื่อตั้งแต่สมัยแรกๆ

ผู้วิจัย : สมัยที่ยังไม่รวมกับสมัยนี้ใช้ไหมคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ใช่คะ เหมือนเอาที่ตัวเองมาทำเอง

ผู้วิจัย : ปัจจัยความเสี่ยง จะแบ่งเป็นปัจจัยภายในองค์กร กับปัจจัยภายนอกองค์กร คิดว่าแบบไหน  
เกินผลต่อความเสี่ยงมากกว่ากันคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ภายนอก ด้านเศรษฐกิจ

ผู้วิจัย : แล้วมีการป้องกันหรือรับมือยังไงบ้างคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : อืม...ก็อย่างที่พี่บอกว่าของเราก็คือว่าเราไม่สร้างเยอะเพราะป้องกันตัวเองอยู่แล้ว ก็คือเราขายได้ก็ค่อยๆขายไป

ผู้วิจัย : แล้วอย่างการปรับโครงสร้างองค์กร ริสเปิดบ้านมีบ้างไหมคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : อ้อ มันก็มีอะ เราดูตามแบบ เราก็เปลี่ยนไปเรื่อย อันนี้ไม่ดี ฮวยจู้ยไม่ได้ ห่องน้ำไม่ดี  
เราก็เปลี่ยน เราก็ย้าย

ผู้วิจัย : แล้วรูปแบบธุรกิจใช้รูปแบบขยับไปเรื่อยๆที่ละนิดมาตั้งแต่ต้นเลยรีเปล่าคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ไซ้ๆ ที่บริษัทจะขยับไปเรื่อยๆ ถ้าเป็นคนสมัยเก่า ค่อยๆขยับทีละน้อย ไม่ใช่คนสมัย  
ใหญ่ ตูมๆไปแบบนี้ไม่ใช่

ผู้วิจัย : ตอนนั้นนอกจากนอกจากเรื่องเศรษฐกิจแล้ว บริษัทมีปัญหาด้านไหนที่ยังต้องดูแลไหมคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : อืม ก็อาจจะเจอพวกผู้รับเหมา ไม่ค่อยเวิร์ค บางทีเจอเข้ามาบ้าง

ผู้วิจัย : แล้วทางบริษัทมีการจัดการยังไงคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ก็คือมันเป็นสัญญา เราก็ต้องปรับ ถ้าเป้าหมายไม่เป็นตามที่เรต้องการ สเปคไม่  
ตามที่เรต้องการ

ผู้วิจัย : แล้วอย่างนี้ สมมุติว่าผู้รับเหมาทำงานไม่ได้ตามที่เรต้องการ เราเสียหายมากไหมคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : อ้อ..ไม่คะ เรามีโฟร์แมนแจ้งเราอยู่แล้ว มีหน้างานคอยแจ้ง เราก็ต้องรีบแก้ไข



ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี

## บทสัมภาษณ์ที่ 2

ผู้วิจัย : บริษัทตั้งมานานกี่ปีแล้วคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : อืม...คือจริงๆแล้วถ้าเขาทำในกรุงเทพ 21 ปี แล้ว แต่ถ้าในโซนปากน้ำที่เขาบุกมาทำเนี่ยะ ได้ประมาณ 5 ปีแล้ว

ผู้วิจัย : แล้วเท่าที่คิดว่าสถานะของตลาดของที่นี่นะคะ จังหวัด สมุทรปราการในปัจจุบัน เป็นอย่างไรบ้างคะ ดีขึ้น หรือแย่ลง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ตอนที่ขายบ้านเมื่อก่อนราคามันไม่สูงเท่านี้ไง ราคามันก็เป็นกลไกอย่างหนึ่งนะ คือพี่เอง ขายบ้านมาตั้งแต่ปี 38 พี่ก็เลยเห็นว่ามีพี่ แล้วก็พี่มาเรื่อยๆ ไร่อย่างงี้ พี่ก็ว่ามันไปได้ แต่วามันไม่เหมือนเมื่อก่อนใจ

ผู้วิจัย : คือเมื่อก่อนคิดว่า

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : เออ...เมื่อปี 38 ไร่มันอาจจะไปติดภาพตรงนั้นหรือป่าว แต่ราคามันก็เป็นตัวนึงด้วยนะ คู่แข่งก็สำคัญ เพราะตอนนี้จริงๆแล้ว เค ซี พฤษยา เมื่อก่อนเขาไม่ได้มาตรงนี้นะ ไซปะ มันก็จะมีเก๋ๆเราอะนะ เดี่ยวนี่ก็กลายเป็นว่ามีแปลกๆมา ไรก็เป็นตัวทอนตลาดไป

ผู้วิจัย : แล้วของกิจการละคะคิดว่าประสบความสำเร็จหรือยัง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : หมายถึงบริษัทนี้คะ? ก็โอเคอะเขาพอใจในยอด แต่ถ้าถามว่า เขาจะเปิดตลาดต่อไหม? ตรงนี้เห็นเจ้านายพี่บอกว่าอาจจะ ไม่อยากจะทำแบบนี่ คือตัวเจ้านายพี่เขาจะถนัดในกรุงเทพ ซึ่งเขามองว่าโปรเจกต์ในกรุงเทพอะ ทำที่ 5 ไร่ ขายหลัง 7-8 ล้าน 5 ไร่ ก็ได้ไม่ก็หลังแต่หมดเร็ว กำไรเท่ากันแต่ตรงนี้ เขาอาจจะเปลี่ยนแนวคิดใหม่

ผู้วิจัย : แล้วคิดว่าในการนำกิจการนี้ มันมีความเสี่ยงในการดำเนินการด้านไหนบ้างคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ความเสี่ยง เรื่องเบงค์อะสำคัญมากเลยคะ หมายถึงตัวอันดับแรงในความคิดพี่นะ

ผู้วิจัย : คือจะแบ่งได้ 2 อย่างคือ ด้านภายนอกกับด้านภายใน

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ก็อย่างภายในก่อน ภายในนี่คือบริษัท เพราะบริษัทของพี่ต้องพึ่งเงินทุนจะธนาคารด้วย ฉะนั้นถ้าเกิดว่า เอ่อ...เศรษฐกิจมีปัญหา การปล่อยกู้ยากขึ้น มันก็มีผลกับบริษัทพี่ คราวนี้ความเสี่ยงภายนอก ภายนอกเหมือนกัน ก็เบงค์ใจ เข็มน้อย เข็มมาก อัตราดอกเบี้ย ถ้าช่วงนี้ได้รับนโยบายมาดี ดอกเบี้ยอัตราพิเศษ ก็กระตุ้นทีนึง ลูกค้าก็แห่กันมาทีนึง มีผลหมดเลยคะ

ผู้วิจัย : ก็คือคิดว่าปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือเบงค์

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ใช่ ดอกเบี้ยในการตัดสินใจสูงมาก

ผู้วิจัย : แล้วคิดว่าสำหรับเบงก์เนี่ยภายนอกหรือภายในมันสำคัญกว่ากัน คือด้านลูกค้าหรือด้านเงินทุนบริษัทสำคัญกว่ากัน

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : พี่ว่าด้านลูกค้า

ผู้วิจัย : แล้วนอกจากเรื่องเบงก์นี้ต้องเจอปัจจัยเสี่ยงอย่างอื่นอีกไหมคะ สิ่งที่จะทำให้ไม่ได้ไปตามเป้าหมายของบริษัท

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ก็เศรษฐกิจไง ลูกค้าโดนเลิกจ้างมาก ลดเงินเดือนเยอะ อะไรเยอะ มีผลหมดเลย

ผู้วิจัย : แล้วด้านการดำเนินการล่ะคะ เกี่ยวกับด้านก่อสร้างบริษัทมีการจ้างผู้รับเหมาใหม่คะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ไม่มี ไม่มี คือเจ้านายของพี่เขาทำรับเหมาด้วย คือพี่จะไม่เจอปัญหาว่า ผู้รับเหมาทั้งงานนี้ พี่ไม่เจอตรงนี้

ผู้วิจัย : แล้วพอเรารู้ว่ามีปัญหาตรงจุดนั้นมีการเปลี่ยนแปลงหรือการจัดการอย่างไรไหม

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ก็มี ส่วนแต่ถ้าถามว่าเบงก์วิ่งมาหาเราเยอะไหม เยอะนะ เราก็เลือกเบงก์ที่มันไม่ตึงมากนัก แล้วเราก็เหมือนกับว่า เออ...กระจายๆไป ความเสี่ยง

ผู้วิจัย : แล้วเคยมีปัญหาเกี่ยวกับเบงก์เลือกลูกค้าใหม่คะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ไม่อนุมัติอะหรือ? มี มันก็ต้องมีบ้าง เราก็ไม่โทษเบงก์หรอก บางทีความสามารถลูกค้า เพราะตอนนี้ใช้เครดิตบูโรเปิดมาอย่างจู้ เราก็ไม่รู้นะ บางทีลูกค้า เดินเข้ามาซื้อ ดูดีใช่ปะ พอเปิดมาอาจไม่ใช่ว่าที่เขาเดินเข้ามาได้ คิดว่าเหมือนวัดดวงนะ

ผู้วิจัย : แล้วอย่างนี้เราเจอเยอะไหม ถ้าเกิดสมมุติเราเจอลูกค้าไม่ดีเยอะ เบงก์ไม่ผ่านเยอะ ก็เท่ากับลูกค้าเข้ามาแต่เราปล่อยมันไม่ได้ใช่ไหมคะ?

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : มันไม่ทั้งหมดนะ เราก็ต้องมีบ้างแต่ตามว่ามันก็ไม่ใช่ทั้งหมด

ผู้วิจัย : คือเราทำอะไรไม่ได้เลยนอกจากต้องดูลูกค้าแต่ละรายไป

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ถูกเราให้ใช้ เครดิตบูโร ไร แต่ถ้าแบบไม่เสียมากนัก ก็จะมีไทยเครดิตรองรับ ธนาคารไทยเครดิต แต่ก็ไม่ใช่ทั้งหมด

ผู้วิจัย : แล้วนอกจากเรื่องนี้ ยังมีความเสี่ยงอย่างอื่นอีกไหมคะ ที่คิดว่าอนาคตอาจจะเจอ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : พี่ว่าอาจจะเป็งานก่อสร้าง เพราะว่าถ้างานก่อสร้างเราช้า ลูกค้าแหละมันจะไม่เหมือนเมื่อก่อนได้ ผ่อน15 เดือนก็รอดได้ แต่เดี๋ยวนีมันไม่ใช้ ลูกค้าอยากอยู่เร็วเหมือนกับว่าบางคน

ต้องไปเช่าอยู่ด้วยจริงปะ เช่าบ้านอยู่เขาก็เสีย 2 ทางใช่ไหม? พี่ว่าการแข่งขันต่อไปเนี่ยะ การก่อสร้างด้วย ยิ่งคุณก่อสร้างไวเท่าไร ก็เหมือนกับคุณปิดโปรเจกไวเท่า นั้น ลูกค้าก็มองว่า บ้านสร้างแล้วนี้ใช่ไหม? จงอย่างเฉียวเลย ฟันธงไปเลยผ่านไม่ผ่าน

ผู้วิจัย : แล้วถ้าอย่างนี้ถ้าบริษัทเปลี่ยนเป็นสร้างเสร็จก่อนขายละคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : อืม...คงไม่ถึงขนาดนั้น แต่พัฒนาการก่อสร้างให้มันไวขึ้น หาอะไรที่มันเป็นคำว่าสำเร็จให้มากที่สุด

ผู้วิจัย : แล้วอย่างนี้เรื่องต้นทุนละคะ มันน่าจะสูงขึ้นหรือต่ำลงคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : มันคืออยู่ที่เขา คมงานต่างๆ มันคืออยู่เขามี Budget มาแล้วก่อนนี้ เขาต้องบริหารตรงนี้ไง แต่พี่ว่าการก่อสร้างต้องเปลี่ยนไปแน่คุณต้องแบบ คุณจะมาสร้าง 8 เดือนได้หรือ?

ผู้วิจัย : แล้วอย่างนี้พี่มองว่าตลาด อสังหาฯแล้วนี้จะเป็นยังไงต่อไป

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : โถ...น้องแย่งกันอย่างดุเดือดมากเลย เพราะตอนนี้อย่างที่บอกไป เค ซี เมื่อก่อนไม่มาอยู่ก็ยังมีมาอยู่เลยใช่ปะ พฤษานี้กระจาย อย่างกะ โอ โห...หนองงูเห่าเลย มากัน ปรึบปั๊บ ไปหมดเลย พี่ว่าการแข่งขันสูง สูงมาก เจ้านายที่ถึงแบบอยากถอยไปทำในกรุงเทพแล้ว

ผู้วิจัย : แล้วอย่างนี้บริษัทมีคนประมาณกี่คนคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ฝ่ายขายมีอยู่ 5 คน ฝ่ายก่อสร้าง 4 คน แล้วก็พี่น้อง เมสเซนเจอร์ 1 คน ที่คนที่ดูแลทั่วไปอีก 1 คน

ผู้วิจัย : แล้วในเมื่อก่อสร้างเป็นของเรา เราจะมีกระบวนการควบคุม คิวซี อะไรแบบนี้หรือป่าวคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ถูกคะ มีคะมี ทำเหมือนกันด้านทั่วไปทุกอย่างเลยเพียงแต่ว่าเราจะสบายใจเรื่อง การส่งมอบที่มันตรงต่อเวลามากขึ้นเพราะว่าหุ้นส่วนที่นี้ทำเองแล้วก็ งบซ่อม งานซ่อมเราจะแบบว่ามาได้เลยไม่ต้องมานั่งรอ คนเขาไม่อยู่ครับเขาต้องไปทำไซต์อื่นบางอะไรบาง รอ 2-3 วัน

### บทสัมภาษณ์ที่ 3

ผู้วิจัย : บริษัทก่อตั้งมากี่ปีแล้ว

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : น่าจะประมาณ 10 ปี เริ่มแรกเลยเป็น ไทยรุ่งเคหะกิจ และก็เป็น ธนภูมิ และก็มีภูมิวัฒน์

ผู้วิจัย : บริษัทมีธุรกิจด้านไหนบ้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : จะเน้นไปทางกลุ่มของบ้านแฝด แล้วก็ไปทาวเฮ้าส์ โครงการใหม่

ผู้วิจัย : สถานะของเศรษฐกิจปัจจุบันเป็นยังไง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ปัจจุบัน ณ ตอนนี้ก็อยู่ในระดับกลางๆ ไม่จัดว่าดีมาก ถ้าไม่มีผลกระทบจากน้ำท่วม ก็ถือว่าใช้ได้

ผู้วิจัย : แล้วตอนนี้ ตลาดของสมุทรปราการเป็นยังไงบ้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ณ ตอนนี้จัดว่าอยู่ในกลุ่มดี เพราะว่านี่เป็นผลมาจากเรื่องน้ำท่วม สมุทรปราการไม่เจอเออ ประสบกับเรื่องนี้ นับว่าอยู่ในจุดที่ดี

ผู้วิจัย : คิดว่าบริษัทได้ชื่อว่าเป็นประสบความสำเร็จหรือยัง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ประสบความสำเร็จหรือยัง อยู่ในระดับที่น่าพอใจ เพราะธุรกิจสามารถดำเนินต่อมาได้เป็นระยะเวลา 10 ปี

ผู้วิจัย : ในการทำธุรกิจพบปัญหาอะไรบ้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : พบปัญหา มีปัญหาทุกอย่าง นับตั้งแต่เริ่มแรก ปัญหาเรื่องที่ดิน ปัญหาเรื่องการจัดสรร ปัญหาเรื่องก่อสร้าง ปัญหาเรื่องคนงาน แต่มันก็เป็นปัญหาที่สามารถแก้ไขได้

ผู้วิจัย : ปัจจัยความเสี่ยง จะแบ่งเป็นปัจจัยภายในองค์กร กับปัจจัยภายนอกองค์กร ปัจจัยความเสี่ยงจะแบ่งเป็นปัจจัยภายในองค์กร กับปัจจัยภายนอกองค์กร คิดว่าแบบไหนเกินผลต่อความเสี่ยงมากกว่ากัน เอาปัญหภายนอกก่อน คิดว่าปัจจัยภายนอกที่มีผลต่อการทำธุรกิจมากที่สุดคือปัญหาเรื่องอะไร

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ปัญหภายนอกหรือ การแข่งขัน เรื่องการแข่งขันโดยตรงเรื่องภายนอกเนี่ย แล้วการที่ว่า งานลักษณะนี้ เป็นงานด้านการบริการ ก็จะมีปัญหา ย้อนกลับมาที่ภายใน จะทำยังไงให้พนักงานเราทั้งหมดเนี่ยสามารถดำเนินการทำงานในรูปแบบที่ควรเป็นได้



ผู้วิจัย : แล้วถ้าด้านภายในอะไรเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุด

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ปัญหาภายในก็คือการดูแลคนงานของเราเอง ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน คนงานก่อสร้าง

ผู้วิจัย : แต่ก็มีการใช้ระบบผู้รับเหมา

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ส่วนหนึ่ง ส่วนหนึ่งมีการใช้ระบบผู้รับเหมา ส่วนหนึ่งเราทำเอง

ผู้วิจัย : แล้วส่วนที่มีปัญหามากกว่ากัน จะเป็นส่วนไหน

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ส่วนของผู้รับเหมาจะเป็นปัญหามาก

ผู้วิจัย : อาทิเช่น

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ปัญหาผู้รับเหมา จะมีในเรื่องของการควบคุม การควบคุมสินค้า QC ปัญหาจะมากจะมากกว่า เพราะว่าถ้าเป็นคนทางบริษัทก่อสร้างเองนี้ หนึ่งบริษัทก็ตั้งของตัวเองทุกอย่าง ทุกอย่างสเป็ค มันได้แน่นอนอยู่แล้ว เราไม่ต้องคุมตรงนี้เพราะว่าในระบบของเราค่อนข้างรัดกุม

ผู้วิจัย : คิดว่าปัจจัยภายนอกหรือภายใน อันไหนส่งผลมากกว่ากัน

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ปัจจัย มันควบคุมกัน ไม่มากไม่น้อยไปกว่ากัน

ผู้วิจัย : คิดว่ามีปัจจัยอย่างอื่นอีกไหม

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : น่าจะไม่มีนะ หลักๆก็จะมีพวกนี้ แล้วก็ในเรื่องของการเติบโตของเศรษฐกิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย : เรื่องปัจจัยภายนอก พอเรารู้ว่ามีการแข่งขันเยอะ บริษัทมีการปรับตัวอย่างไรบ้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : การปรับตัว ที่เราต้องดูจากสภาวะตลาดเป็นหลัก ว่าตอนนี้กลุ่มลูกค้าต้องการ

อะไรในบริเวณของเรา คู่แข่งมีจุดเด่น จุดด้อยอย่างไร

ผู้วิจัย : แล้วจากที่ดำเนินการมา มีการปรับอย่างไร

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ของเราจะเป็นการปรับเรื่องโครงสร้างของสินค้า ปรับแบบไหนจะได้รับความคุ้มค่ากับลูกค้ามากที่สุด ตอบโจทย์ได้มากที่สุด

ผู้วิจัย : แล้วด้านภายใน

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ด้านช่างรับเหมา เราก็ต้องเพิ่มการควบคุมมากขึ้น ในส่วนต่างๆ เราจะย่อยออกมาเป็นประเด็นย่อยๆเยอะ จากการที่ว่า หนึ่งเราต้องดู สเต็ป หนึ่ง สอง สาม เราก็จะเข้าไปควบคุมกลายเป็นห้าส่วน หนึ่ง สอง สาม สี่ ห้า จากการที่คุณสั่งของได้คุณภาพใหม่ คุณก่อสร้างได้มาตรฐานใหม่

ผู้วิจัย : มีการใช้ไฟล์แมนใหม่

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : มี

ผู้วิจัย : แล้วพอมีการเปลี่ยนแปลง มีการควบคุมคุณภาพแล้ว เกิดการเปลี่ยนแปลงยังไงบ้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ผลตอบรับมันจะมีทั้งดีและไม่ดี บ้างช่วยเวลาที่เรารับเปลี่ยนไปแล้ว อยู่ในเกณฑ์ดี ก็มี อยู่ในเกณฑ์ไม่ดีก็มี ถ้ามันอยู่ในเกณฑ์ไม่ดีเราก็ต้องปรับใหม่

ผู้วิจัย : มีอะไรใหม่ที่ปรับแล้วรู้สึกว่ามันดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ปรับแล้วดีขึ้น ดีขึ้นในส่วนไหนในส่วนงานขายรีในส่วนงานก่อสร้าง คืออย่างในงานขาย มีหลายอย่างมันก็จะไปเกี่ยวกระแสรองไปโรมชั่นนะ ว่าเราตามกลไกทางตลาด ว่าเราจะต้องทำยังไง

ผู้วิจัย : แล้วด้านการก่อสร้าง?

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ด้านการก่อสร้างหรือ ก็ ถ้าปรับแล้วมันมีผลดีแน่นอน ของทุกอย่างเนี่ย อย่างเรื่องการก่อสร้างในระบบ เรากควบคุมให้มากขึ้น

ผู้วิจัย : แล้วคิดว่าพอทำอย่างนี้แล้วเราสามารถลดความเสี่ยงในการประกอบการได้ไหม

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ได้ ได้มาก จากการที่ว่าเราก่อสร้างบ้านหนึ่งหลังใช้เวลา 3 เดือน อาจจะเหลือ 2 เดือนครึ่ง นั่นก็เป็นผลกำไรของเรา แต่มันก็ต้องควบคู่กับงานขายว่าขายได้รีเปล่า

ผลงานวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาตรี

#### บทสัมภาษณ์ที่ 4

ผู้วิจัย : บริษัทมาทีปี้แล้วคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ก็ปีนี้เข้าปีที่ 4 แล้วครับ

ผู้วิจัย : แล้วเท่าที่ประกอบการนี้จะคะเห็นว่าสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันนี้เป็นยังไงมั่งคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ปัจจุบันหรือถ้าอย่างของ โครงการส่วนตัว หลังจากที่เกิดวิกฤตการณ์น้ำท่วมมานี้ ของทางบริษัทถือว่าดีขึ้นน่าจะเกี่ยวกับพื้นที่ของบริเวณแพทยศาสตร์นี้ น้ำไม่ท่วม

ผู้วิจัย : แล้วคิดว่าปัจจัยที่ทำให้ส่งผลสำเร็จในด้านของการทำงานนั้นคะคิดว่าเกิดขึ้นเพราะอะไรเป็นตัวช่วยคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ถ้าในแนวคิดของผมอะนะ ประสบความสำเร็จไหม? ถือว่ายังเพราะว่าระยะเวลาจากโครงการเนี่ยะ มันค่อนข้างน้อยเลยคิดว่ายังไม่ประสบความสำเร็จ

ผู้วิจัย : แล้วในการทำธุรกิจคะคะ โดยตัวของผู้ประกอบการเองนี้ เจอความเสี่ยงด้านไหนบ้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ความเสี่ยงด้านไหนหรือ? ความเสี่ยงหลักๆแล้วถ้าอย่างของบริษัทเนี่ยะ ในภาวะที่ผมมองนะครับ ความเสี่ยงยังไม่ค่อยมีเท่าไร ถ้าจะมีก็คือ เหมือนกับว่าบ้านเนี่ยะ ถึงเวลาแล้วอยู่ที่ว่าทางลูกค้ามากกว่า ณ เวลาลูกค้าของบ้านอย่างนี้ เราถึงจะมีให้ลูกค้าอย่าง เอกสารเบื้องต้น เพื่อทำการ ฟรีแอปพรูบ เมื่อทำการฟรีแอปพรูบเสร็จบ้านเรายังไม่ใช้ที่ว่าสร้างเสร็จพร้อมขาย ไม่ใช่ที่ว่าสร้างเสร็จแล้วโอนได้ มันทำให้มีระยะในการ ผ่อน-คาวล์ แต่เมื่อผ่อน-คาวล์แล้วเนี่ยะ โอเค ถ้าผ่อน-คาวล์ในระยะสั้นๆอีก 2-3 เดือนเสร็จปุ๊บ บ้านเสร็จสามารถโอนได้เนี่ยะ ความเสี่ยงในเรื่องของการ

ที่ว่า จะโอนได้เนี่ยะมันก็น้อย แต่ถ้าเราทำ เหมือนกับว่าเราเปิดโครงการบ้านยังสร้างไม่เสร็จเนี่ยะ เราขายก่อนเลยมีลูกค้าจอง ทำสัญญาเสร็จเรียบร้อย ระยะเวลาการ ผ่อน-คาวล์เนี่ยะจะนาน ผ่อน-คาวล์นานปุ๊บเนี่ยะ ลูกค้าเบื้องต้น ทำฟรีแอปพรูบ ผ่าน แต่พอระยะเวลาผ่านไป 6-7 เดือนเนี่ยะ เกร็ดลูกค้าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันนี้คือความเสี่ยงที่ว่า ลูกค้ากู้ไม่ผ่าน

ผู้วิจัย : แล้วเรื่องนี้โดยรวมเป็นปัญหาภายนอกหรือภายในองค์กรคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ภายนอกครับ

ผู้วิจัย : แล้วอย่างนี้ภายในองค์กรเนี่ยะคิดว่าอะไรมีความเสี่ยงที่สุดคะ ในการจัดการภายในองค์กร

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ภายในองค์กรหรือ ก็คือเรื่องการก่อสร้างมากกว่า ถ้าก่อสร้างไม่เสร็จทันตามระยะเวลา มันก็จะส่งผลในหลายๆเรื่อง

ผู้วิจัย : ก็คือจะมีปัญหาเรื่องการก่อสร้าง

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ใช่เรื่องการก่อสร้าง อย่างที่ผ่านมาอย่างตอนวิกฤตการน้ำท่วมก็ทำให้ทั้งราคาวัสดุขึ้นหมด ของจัดส่งไม่ได้ทำให้เกิดการล่าช้า

ผู้วิจัย : แล้วอย่างนี้มีปัญหากับผู้รับเหมาบางไหมคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : มีไหมหรือก็มีก็ต้องทำการประชุมต่อรองกัน หาวิธีปรับจนเข้ากัน แล้วก็ได้เรื่องปุ๊บก็โอเคจะช้าเป็นระยะเวลาเท่าไรก็ต้องแข่งทางฝ่ายขาย ให้ฝ่ายขายแจ้งทางลูกค้าถึงสาเหตุที่เกิดขึ้น

ผู้วิจัย : นอกจากความเสี่ยงด้านลูกค้ากับเรื่องก่อสร้างแล้วนี้คิดว่ามีความเสี่ยงอื่นที่ส่งผลต่อกิจการไหมคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : เสถียรเศรษฐกิจ เศรษฐกิจของประเทศถ้าเศรษฐกิจดีทุกอย่างก็จะไปได้ดี แต่ถ้าเศรษฐกิจไม่ดีอย่างที่ช่วงประมาณปีที่แล้ว ที่ตอนนั้นที่มีของดีแฉง เหลือเหลืออะไรอย่างนี้ส่งผลอยู่เหมือนกัน จากลูกค้าจะโอนบ้านกลายเป็นว่าต้องไปชุมนุมอย่างนี้ ก็ทำให้เลื่อนนัดไม่ส่งเอกสาร

ผู้วิจัย : แล้วถ้าเกิดมีลูกค้าที่อาจจะไม่ได้รับการอนุเคราะห์จากแบงค์ ทางบริษัทมีทางแก้ไขไหมคะ หรือแบบว่าต้องปล่อย

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : คือแบบว่าเบื้องต้นต้องทำการปรับแก้ก่อนคือถ้าปรับแก้ผ่านก็ให้ลูกค้าทำสัญญา

ผู้วิจัย : เป็นการตรวจสอบลูกค้า

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ใช่ตรวจสอบลูกค้า

ผู้วิจัย : แล้วคิดว่า การตรวจสอบลูกค้าหรือการทำปรับแก้ก่อนเนี่ยจะลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นไหมคะผู้ถูก

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ก็ในระดับนึง อย่างที่ผมแจ้งไป ก็คือถ้าปรับแก้แล้วเนี่ยะ โอเค เบื้องต้นผ่านเราสามารถโอนได้ในระยะเวลาแปบเดียว สั้นๆเลยนะ มันก็สามารถผ่านไป แต่ถ้าเมื่อมีการดึงเกินกว่า 5 เดือนขึ้นไปเนี่ยะ ลูกค้าเครดิตเปลี่ยนแปลงเพราะบางที่ลูกค้าอาจไปทำเรื่อง การผ่อนซื้อของอะไรมาขึ้นหมายถึงเครดิตมากขึ้น หรือไปซื้อรถยนต์ หรือ มอเตอร์ไซค์อย่างนี้ ก็มีผลต่อการขึ้นกู้

ผู้วิจัย : แล้วอย่างตัวพี่เองเนี่ยะมองธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไรบ้างคะ มันจะดีคิด แ่ลง หรือจะเปลี่ยนแปลงไปทางไหน

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ดีขึ้นใหม่ ก็น่าจะดีขึ้นแต่ผมว่าเป็นบางโซน อย่างถ้าโซนที่เกิดวิกฤตการน้ำท่วมไป ผมว่าตอนนี้ค่อนข้างแย่ อย่างโซนของเราเนี่ยะ ไม่ได้รับผลกระทบผมว่าก็ น่าจะโอเค

ผู้วิจัย : ถ้านอกเหนือจาก เรื่องลูกค้า การก่อสร้าง เรื่องเศรษฐกิจคิดว่าในอนาคตบริษัทอาจเจอ ความเสี่ยงด้านไหนอีกไหมคะ

ผู้ถูกสัมภาษณ์ : ด้านไหนหรือ ก็คงน่าจะเป็นธนาคารละมังถ้าเขาไม่ปล่อยเงินกู้ให้ลูกค้า เพราะว่า ลูกค้าส่วนใหญ่ เราเจอลูกค้าที่โอนเงินส่งเนี่ยะน้อยมากโครงการนึงมีแค่ 2-3 ราย ถ้าธนาคารไม่ ปล่อยเงินกู้ ก็เป็นผลพวงทางเศรษฐกิจ เพราะจำถ้าภายในองค์กรเรา เราคิดว่าเราก็เข้มแข็งอยู่ เหมือนกัน



ผลงานวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาตรี

## ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ-สกุล: นางสาวนิชดา จอเจริญรักษ์  
 ที่อยู่: 157/292 หมู่ 5 ซอย มังกร ตำบลแพรกษา อำเภอ เมืองสมุทรปราการ  
 จังหวัด สมุทรปราการ 10280

## ประวัติการศึกษา

พ.ศ.2550 สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษา แผนการเรียนศิลป์-คำนวณ  
 โรงเรียนเซนต์โยเซฟ พิพวัล  
 พ.ศ.2551 ศึกษาต่อระดับปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการธุรกิจ  
 ที่ วิทยาลัยศิลปการ



ผลงานวิจัยนักศึกษา ระดับปริญญาตรี