

บทที่ 1

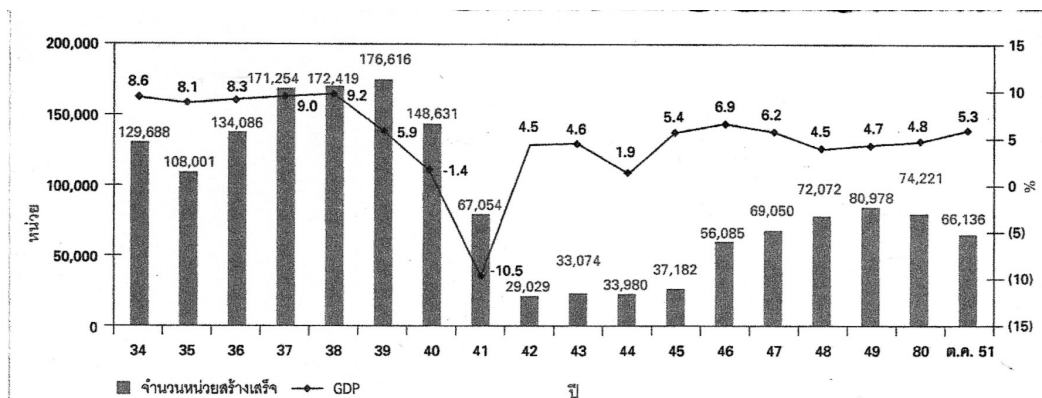
บทนำ

ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีมูลค่าสูง มีผลกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่ายและการพัฒนาประเทศ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นไปตามวงจรของธุรกิจ โดยจำนวนเฉลี่ยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ ปี 2541 – 2551 เฉลี่ยปีละประมาณ 5.6 หมื่นหน่วยแสดงดังรูปที่ 1 ซึ่งถึงว่าเป็นไปในทางทิศทางเดียวกับอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ

รูปที่ 1.1

จำนวนบ้านสร้างเสร็จในเขตกทม. – ปริมาณการขยายตัวของเศรษฐกิจ
ปี 2534 – ค.ศ. 2551



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2552

ในปัจจุบันการบริหารโครงการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันมาก ดังนั้นเพื่อจะรักษาความสามารถในการแข่งขัน ให้เกิดความสำเร็จบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการตามที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ ผู้บริหารมีความจำเป็นต้องบริหารจัดการในสิ่งที่สำคัญ ได้แก่ การวางแผน การจัดองค์กร การขึ้นนำ และ การควบคุมองค์กรเป็นต้น ที่จะทำให้องค์กรพัฒนาความสามารถในการ

แข่งขันได้ แต่เนื่องจากผู้บริหารและองค์กรมีข้อจำกัดต่าง ๆ เช่น เวลา เงิน บุคลากร ทรัพยากรต่าง ๆ เป็นต้น ได้มีการนำเสนอวิธีการใช้ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการเพิ่มประสิทธิผลในการจัดการเพื่อแก้ไขข้อจำกัดดังที่กล่าวมาแล้ว (Rockart, 1979) สำหรับในประเทศไทยการศึกษาปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จสำหรับการบริหารโครงการยังมีน้อย

ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงได้จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จของการบริหารโครงการและจัดลำดับความสำคัญ โดยกำหนดขอบเขตการวิจัย เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ในประเทศไทย ปี พ.ศ. 2552

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1) วิเคราะห์เทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จของการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 2) จัดลำดับเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 3) การนำเสนอแนวทาง การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

ขอบเขตของการวิจัย

- 1) ขอบเขตด้านเนื้อหา ใช้แนวความคิดด้านทฤษฎีตามที่ได้บททวนวรรณกรรม จะได้ทฤษฎีการบริหารจัดการและปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ
- 2) ขอบเขตผู้ให้ข้อมูล ระดับผู้บริหารระดับสูง ของบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย ปี พ.ศ. 2552 โดยกำหนดคุณสมบัติจากตำแหน่งเป็นผู้บริหารระดับสูง ผู้ให้นโยบายการบริหารจัดการ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ด้านวงการวิชาการ

ได้ขยายองค์ความรู้ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเทคนิคปัจจัยแห่งความสำเร็จ

2. ด้านผู้ประกอบการ

- 1) ได้รายละเอียดของเทคนิคและเข้าใจ เทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ
- 2) ได้เทคนิคปัจจัยแห่งความสำเร็จ นำมาใช้ในการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 3) ได้พัฒนาประสิทธิภาพในการบริหารงาน ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ

3. ด้านสังคม

- 1) การได้อาศัยอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- 2) การใช้ทรัพยากรต่าง ๆ อย่างคุ้มค่า

นิยามศัพท์

ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ (critical success factors) หมายถึง ปัจจัยที่สำคัญที่ต้องกระทำให้ในการบริหารจัดการ ที่มีผลต่อการสร้างความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ขององค์กรที่ตั้งไว้