

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

ในบทนี้จะกล่าวถึงผลการสรุปงานวิจัยเกี่ยวกับ การบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ มีวัตถุประสงค์เพื่อ วิเคราะห์เทคนิค ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ การจัดลำดับความสำคัญของปัจจัยแห่งความสำเร็จ และการ นำเสนอแนวทางการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยเทคนิคปัจจัยแห่งความสำเร็จ ขอบเขตการ วิจัย ใช้แนวความคิดด้านทฤษฎีตามที่ได้ทบทวนวรรณกรรม จะได้ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ผู้ให้ข้อมูลเป็นผู้บริหารระดับสูงหรือผู้ที่มีความเข้าใจในกลยุทธ์และปัจจัยแห่งความสำเร็จของบริษัท และเป็นบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย โดยประโยชน์ที่ได้รับ ด้านวงวิชาการ เป็นการขยายองค์ความรู้ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยเทคนิคปัจจัยแห่งความสำเร็จ ด้านผู้ประกอบการ ได้ทราบรายละเอียดและเข้าใจเทคนิค ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ รวมทั้งนำเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จไปประยุกต์ใช้ในการ บริหาร จะได้พัฒนาประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ประโยชน์ทางด้านสังคม สังคมจะได้อาศัยอยู่ ในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และ การใช้ทรัพยากรต่าง ๆ อย่างคุ้มค่า

จากการทบทวนวรรณกรรม การกำหนดกลุ่มของกลยุทธ์ทางธุรกิจไว้ 3 แนวทาง ได้แก่ กลยุทธ์การเป็นผู้นำด้านต้นทุน กลยุทธ์ด้านความแตกต่าง และ กลยุทธ์เจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การจัดกลุ่มของปัจจัยแห่งความสำเร็จประกอบด้วย 7 กลุ่มปัจจัย ได้แก่ กลุ่มการวางกลยุทธ์ กลุ่ม การตลาด กลุ่มการดำเนินการ กลุ่มการจัดองค์กร กลุ่มการเงิน กลุ่มการบริหารความเสี่ยงและ ความสอดคล้องกับผู้มีส่วนได้เสีย และ กลุ่มการวิจัยและพัฒนา จะประกอบด้วยปัจจัยแห่ง ความสำเร็จที่นำเสนอทั้งหมด 57 ปัจจัยแห่งความสำเร็จ

งานวิจัยนี้ใช้ทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพในการสำรวจหาปัจจัยสำคัญ แห่งความสำเร็จสำหรับการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย การวิจัย ปริมาณทำโดยใช้แบบสอบถามซึ่งมีคำถามเกี่ยวกับ ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ข้อมูล กลยุทธ์ของบริษัท และ ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ผู้วิจัยใช้เป็นการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบ เฉพาะเจาะจง เน้นตัวแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2552 และเน้นเฉพาะตัวแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่

เต็มใจให้ข้อมูล ได้มาจำนวนทั้งสิ้น 17 ท่าน จาก 13 บริษัท จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย จากผลการตอบของแบบสอบถามนำมาวิเคราะห์ ความสำเร็จ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าความแปรปรวน การจัดลำดับ และ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ โดยการกำหนดปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ จากค่าเฉลี่ยที่มากกว่า 4.21

จากการศึกษาภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ทำการเรียงลำดับปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จจากปัจจัยที่มีความสำคัญมาก และที่เหลือนจะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง พบว่ามีปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จที่มี ระดับความสำคัญมากที่สุด มีจำนวน 7 ปัจจัย จากทั้งหมด 57 ปัจจัย ที่ได้แก่

1. ปัจจัยการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า
2. ปัจจัยความมั่นคงทางการเงิน
3. ปัจจัยการบริหารจัดการด้านคุณภาพ
4. ปัจจัยการยอมรับและมีความรู้ลึกผูกพันในเป้าหมายร่วมของพนักงาน
5. ปัจจัยบุคลิกและความสามารถของผู้นำ
6. ปัจจัยความสามารถทางการเงิน
7. ปัจจัยการสร้างความสำเร็จต่อแผนกลยุทธ์ของบริษัท

ซึ่งปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จจัดอยู่ในกลุ่มของปัจจัย ได้แก่ การตลาด การเงิน การจัดองค์กร และการดำเนินการ

ปัจจัยสำคัญที่มีความสำคัญมากและปานกลาง จำนวน 50 ปัจจัย แสดงในตารางที่ 4.8 แสดงค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของปัจจัยแห่งความสำเร็จ ตั้งแต่ลำดับที่ 8 ถึงลำดับที่ 57

นอกจากนี้การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มของปัจจัยกับกลยุทธ์ของบริษัทพบว่า กลยุทธ์ผู้นำด้านต้นทุนมีความสัมพันธ์กับ กลุ่มการวิจัยและพัฒนา กลุ่มการจัดตั้งองค์กร กลุ่มการเงิน และกลุ่มการตลาด อย่างมีนัยสำคัญที่ร้อยละ 95 แต่ในส่วนของกลยุทธ์ด้านความแตกต่างและกลยุทธ์การเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายไม่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มของปัจจัยใด ๆ อย่างมีนัยสำคัญที่ร้อยละ 95

จากนั้นผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 ท่าน และ ผู้บริหารของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ 1 ท่าน เกี่ยวกับผลของปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จที่ได้จากการศึกษา ปรากฏว่าโดยรวมเห็นด้วยกับผลการศึกษาวิจัย แต่มีเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในมุมมองของผู้เชี่ยวชาญและผู้บริหารที่เห็นด้วยจาก 2 ใน 3 ท่าน อีก 2 ปัจจัย ได้แก่ การบริหารหลังการขาย และการออกแบบที่ตรงกับความต้องการ

จากผลการวิเคราะห์ทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพดังกล่าวข้างต้น สรุปได้ว่า ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จจำนวน 9 ปัจจัย ได้แก่ 1) ปัจจัยความสัมพันธ์กับลูกค้า 2) ปัจจัยความมั่นคงทางด้าน 3) ปัจจัยการบริหารจัดการด้านคุณภาพ 4) ปัจจัยการยอมรับและมีความรู้สึกรักผูกพันในเป้าหมายร่วมของพนักงาน 5) ปัจจัยบุคลิกและความสามารถของผู้นำ 6) ปัจจัยความสามารถทางการเงิน และ 7) ปัจจัยการสร้างความสำเร็จต่อแผนกลยุทธ์ของบริษัท 8) การบริหารหลังการขาย และ 9) การออกแบบที่ตรงกับความต้องการ ซึ่งปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ทั้ง 9 ปัจจัย สามารถนำมาประยุกต์ในการบริหารจัดการธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในบริษัทขนาดใหญ่ ซึ่งมีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา การบริหารจัดการธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ แต่ก็มีข้อเสนอแนะดังนี้

1. สำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่มีกลยุทธ์ผู้นำด้านต้นทุน มีความสัมพันธ์กับกลุ่มของปัจจัยแห่งความสำเร็จอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งได้แก่ การจัดตั้งองค์กร การวิจัยและพัฒนา การวางกลยุทธ์ การตลาด การบริหารความเสี่ยงและความสอดคล้องกับผู้มีส่วนได้เสีย และการเงิน ตามลำดับ แต่สำหรับบริษัทที่มีกลยุทธ์ด้านความแตกต่าง และกลยุทธ์การเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ผลการวิจัยสรุปได้ว่าไม่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มของปัจจัยแห่งความสำเร็จ แต่อย่างไรก็ดีสำหรับผู้บริหารยังสามารถใช้ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จเป็นแนวทางในการบริหารจัดการได้

2. แนวทางสำหรับการศึกษาวิจัยเพิ่มเติม จะเป็นการศึกษาในรายละเอียดแต่ละปัจจัย เพื่อระบุเป็นตัวเลขหรือดัชนีชี้วัดที่สำคัญแห่งความสำเร็จของแต่ละปัจจัยซึ่งจะเป็นเครื่องมือที่ช่วยผู้บริหารในการควบคุม การติดตามผล และ การตัดสินใจ เพื่อผลลัพธ์ที่ได้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทต่อไปในอนาคต

ข้อจำกัดในการวิจัย

เนื่องจากการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง เน้นตัวแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี พ.ศ. 2552 และเน้นเฉพาะตัวแทนจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่เต็มใจให้ข้อมูล ได้มาจำนวนทั้งสิ้น 13 ตัวแทน จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย และ การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 ตัวแทน และผู้บริหารระดับสูง 1 ตัวแทน เป็นการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง ทำให้ผลที่ได้ปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ ทั้ง 9 สามารถนำมาประยุกต์ในการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในบริษัทขนาดใหญ่ ซึ่งมีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป