

228094

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปัจจัยภายในองค์กรผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสร้างแบบจำลองความสัมพันธ์ของปัจจัยแวดล้อมภายนอกและผลกระทบต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้แนวทางการวิเคราะห์เส้นทาง เบื้องต้น ภายใต้กรอบทฤษฎี PEST Analysis เป็นแนวคิดหลักในการสร้างแบบจำลอง การวิจัยนี้ได้ใช้วิธีการวิจัยโดยการแจกแบบสอบถามไปยังกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่กำหนดไว้ คือ เจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับสูง ตลอดจนวิศวกร สถาปนิกและผู้ที่เกี่ยวข้องในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีประสบการณ์ในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป จำนวน 243 ชุด ผลการศึกษา พบว่า มีปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อโอกาสในการอยู่รอดในธุรกิจและโอกาสในการเติบโตและขยายตัวขององค์กรผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ใน ด้านการเมืองและกฎหมาย คือ สถานการณ์ทางการเมือง, นโยบายส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาล, กฎหมายข้อกำหนดผังเมือง , กฎหมายสิ่งแวดล้อม ด้านเศรษฐกิจ คือ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม, อัตราดอกเบี้ย, อัตราเงินเฟ้อ ด้านสังคม คือ รูปแบบของสิ่งก่อสร้าง ที่มีความเปลี่ยนแปลง, การคัดค้านโครงการก่อสร้างจากประชาชน และด้านเทคโนโลยี คือ วัสดุก่อสร้างใหม่ๆ , การใช้งานเทคโนโลยีระบบสำเร็จรูป ตามลำดับ และความสัมพันธ์ของปัจจัยทุกด้าน ถูกนำมาเสนอเป็นแผนผังแบบจำลองการวิเคราะห์เส้นทาง

228094

The objectives of this research were to study external factors affecting internal factors of real estate developer organizations and to model relationships of the external factors and their effects by using the principle of path analysis. The model was built under the theory of PEST analysis as the main concept. The data were obtained from 243 samples in Bangkok and perimeters. Business owners, CEOs, engineers, and architects were the target group who have more than 10 years of experience in the field of real estate. The study shows that the significant factors that affect existence, growth and expansion of real estate developers are political and legal factors (political situations, government policies towards investment, urban planning laws and environmental laws), economic factors (economic situations, interest rate and inflation), social factors (changing of building designs and public depreciation), and technological factors (materials and precast concrete technology). The relationship of these factors was presented through the path analysis model in this study.