



## วารสารธรรมเพื่อชีวิต

JOURNAL OF DHAMMA FOR LIFE

ISSN: 2822-048X

<https://soo8.tci-thaijo.org/index.php/dhammalife/index>

## Original Article

## แนวทางการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร Guidelines for Potential Development of Real Estate Entrepreneurs in Bangkok

ปัญจเรย์ จุลไกรอนิสงส์<sup>1\*</sup>, ภัทรี ฟริสต์าด<sup>2</sup>, โสภางค์พัคตร์ หรัายเจริญ<sup>3</sup>

Panjaree Julkraianisong<sup>1\*</sup>, Phatre Friestad<sup>2</sup>, Sopangpak Raicharoen<sup>3</sup>

## ARTICLE INFO

## Name of Author:

## Corresponding Author\*

1. ปัญจเรย์ จุลไกรอนิสงส์

มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

## Panjaree Julkraianisong

Mahachulalongkornrajavidyalaya,  
Thailand

Email: [panjareeju23@gmail.com](mailto:panjareeju23@gmail.com)

2. ดร.ภัทรี ฟริสต์าด

มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

## Phatre Friestad

Western University, Thailand

Email: [phatreresearch23@gmail.com](mailto:phatreresearch23@gmail.com)

3. ดร.โสภางค์พัคตร์ หรัายเจริญ

มหาวิทยาลัยบูรพา

## Sopangpak Raicharoen

Burapha University, Thailand

Email: [sopangpak23@gmail.com](mailto:sopangpak23@gmail.com)

## คำสำคัญ:

การพัฒนาศักยภาพ; ผู้ประกอบการ;

อสังหาริมทรัพย์

## Keywords:

Potential Development; Entrepreneur;  
Real Estate

## Article history:

Received: 11/07/2023

Revised: 25/08/2023

Accepted: 05/09/2023

Available online: 23/09/2023

## How to Cite:

Julkraianisong, P., Friestad, P.,  
Raicharoen, S. (2023). Guidelines for  
Potential Development of Real Estate  
Entrepreneurs in Bangkok. Journal of  
Dhamma for Life, 29(3), 11-22.

## ABSTRACT

The research objectives were 1) to analyse the problems and theoretical concepts related to potential development of real estate entrepreneurs. 2) To study factors affecting potential development of real estate entrepreneurs in Bangkok. And 3) to present guidelines for potential development of real estate operators in Bangkok. This research is quantitative research. Using a questionnaire to collect data from a sample of 400 people in Bangkok. Then the data was analysed using ready-made programs for social science research.

The research found that

1) Problems related to developing the potential of real estate entrepreneurs in Bangkok. The primary variable was found to be at a moderate level with the most importance being given to planning. The analysis sets goals that will influence real estate investment decisions. Increase your acumen in solving problems that arise. Use technology to help increase efficiency in evaluating prices and locations that can bring the greatest benefits and quality if well managed.

2) Factors affecting the development of real estate entrepreneurs' potential in Bangkok. The dependent variable was found to be at a moderate level regarding satisfaction with real estate location. One's own potential to perform work including the team established. Using investment strategies that coordinate with powerful technology tools resource needs and efficiency.

3) Guidelines for developing the potential of real estate entrepreneurs in Bangkok. There should be a clear system of steps for planning goals and various factors. Study information about real estate to understand. Prepare funds together with good management in matters of accounting, strategy, coordination, and law. Correct problems are solved. Talk with other investors to create the most profits and benefits.



## บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อวิเคราะห์สภาพปัญหาและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร และ 3) เพื่อนำเสนอแนวทางในการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน เป็นประชาชนในกรุงเทพมหานคร แล้วนำไปวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปสำหรับการวิจัยทางสังคมศาสตร์

### ผลการวิจัยพบว่า

1) สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรต้น พบว่า อยู่ในระดับ ปานกลาง โดยให้ความสำคัญในเรื่องการวางแผนมากที่สุดการวิเคราะห์กำหนดเป้าหมายที่จะมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มการมีไหวพริบในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ใช้เทคโนโลยีเพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อประเมินราคา ทำเล ที่จะสามารถทำให้ได้ผลประโยชน์ที่มากที่สุดและมีคุณภาพหากมีการจัดการที่ดี

2) ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรตาม พบว่า อยู่ในระดับ ปานกลาง เรื่องของความพึงพอใจ ทำเลอสังหาริมทรัพย์ ศักยภาพของตนเองในการปฏิบัติงานรวมถึงทีมที่จัดตั้ง การใช้กลยุทธ์ในการลงทุนที่ประสานกับเครื่องมือเทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพ ความต้องการและประสิทธิภาพของทรัพยากร

3) แนวทางในการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ควรจะมีระบบขั้นตอนที่ชัดเจนการวางแผนเป้าหมายปัจจัยต่าง ๆ ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าใจ เตรียมเงินทุน ประกอบกับการจัดการที่ดี ทั้งเรื่องของบัญชี กลยุทธ์ การประสานงาน และกฎหมาย มีการแก้ไขปัญหาที่ถูกต้อง พุดคุยกับนักลงทุนรายอื่น เพื่อการสร้างกำไรและผลประโยชน์มากที่สุด

### บทนำ

สังคมไทยในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วเป็นผลมาจากทางด้านเศรษฐกิจและสังคมทำให้ค่านิยมขนบธรรมเนียมประเพณีเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากมนุษย์แต่ละคนจะมีประสบการณ์ตรงตั้งแต่เริ่มต้นของชีวิตที่ต่างมีความแตกต่างกันมีวิถีการดำเนินชีวิตในแต่ละช่วงวัยที่แตกต่างกันหลากหลายโดยเฉพาะในยุคโลกาภิวัตน์ การเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วก่อให้เกิดการตัดสินใจและบทบาทหน้าที่ที่ต่อสู้สังคมขนาดใหญ่ในระดับประเทศได้ (อิศรัชาพัฒน์ ยุกตานนท์, 2565)

สังคมปัจจุบันมีความเจริญก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร มนุษย์ถือว่าเป็นสัตว์สังคม จึงเป็นธรรมชาติที่มนุษย์จะต้องมีการติดต่อสื่อสารระหว่างกัน มีการทำงานและแบ่งหน้าที่กันรับผิดชอบตามบทบาทของแต่ละคน มนุษย์จึงได้รับความสะดวกสบายจากวิทยาการทางการสื่อสารและเทคโนโลยีสมัยใหม่เหล่านั้น (อิศฐ์ชาพัฒน์ ยุคตานนท์, 2562)

ปัจจุบัน ได้มีการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารอย่างต่อเนื่อง ผู้คนในสังคมทั้งเด็กและผู้ใหญ่สามารถที่จะเข้าถึงเทคโนโลยีเพื่อการเรียนรู้ได้อย่างสะดวกมากขึ้น แต่เนื่องด้วยปัจจุบันทั่วโลกกำลังเผชิญกับสถานการณ์การแพร่กระจายเชื้อ COVID-19 จึงทำให้การเว้นระยะห่างทางสังคมถูกนำมาเป็นข้อกำหนดที่ส่งผลต่อการทำกิจกรรมของผู้คนในหลายประเภท (อิศฐ์ชาพัฒน์ ยุคตานนท์, 2565)

ธุรกิจที่สำคัญของการพัฒนาประเทศไทย คือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันการขยายตัวของการลงทุนสาขาการก่อสร้างภาคเอกชนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ เพียงแต่ความผันแปรของธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะมีขนาดที่รุนแรงกว่าภาวะเศรษฐกิจ โดยเมื่อระบบเศรษฐกิจขยายตัวจะกระเตื้องขึ้นได้เร็วและขยายตัวได้มากกว่า อย่างไรก็ตามหากธุรกิจสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะซบเซาก็จะชะลอตัวลงอย่างรวดเร็วและมากกว่าเช่นกัน แสดงให้เห็นว่าภาวะของธุรกิจนี้มีผลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมประเทศไทย ซึ่งให้ความสำคัญกับการพัฒนาธุรกิจโดยการสร้างผู้ประกอบการให้เข้มแข็งได้อย่างมีประสิทธิภาพก็ได้มีการเพิ่มแผนการดำเนินการมากยิ่งขึ้น แม้จะมีจำนวนหนึ่งมีผลประกอบการที่ดีทำให้กิจการสามารถอยู่รอดเติบโตเจริญก้าวหน้าได้ แต่ก็มีอีกจำนวนไม่น้อยที่ต้องล้มเหลวทั้ง ๆ ที่บางกลุ่มประกอบธุรกิจอยู่ในสภาพแวดล้อมของอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ปัจจัยการดำเนินงานหลักด้านใดขององค์กรที่มีผลกระทบต่อผลการประกอบการทำให้เกิดความอยู่รอด (อัครวิทย์ อินทร์น้อย, 2562)

อสังหาริมทรัพย์ไทยนั้นถือเป็นภาคธุรกิจหลักอีกอย่างหนึ่งของประเทศไทย เนื่องจากมีธุรกิจที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก มีการจ้างงานหลายแสนอัตรา หากตลาดอสังหา หยุตชะงัก ก็ส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวม แต่หลังโควิด-19 คลี่คลาย ก็ยังคงมีปัจจัยท้าทายหลายด้าน ปัญหาอสังหา 2566 คือ 1) อัตราเงินเฟ้อที่สูง โดยภาวะเงินเฟ้อ คือ ภาวะที่ราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งหากเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นมากจะกระทบต่อฐานะและความเป็นอยู่ของประชาชน หลังเผชิญกับปัญหาทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซีย-ยูเครน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ โรคระบาดในสุกร ปัญหาน้ำท่วม ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ปรับตัวสูงขึ้น เป็นต้น ส่งผลให้ประชาชนต้องควักเงินในกระเป๋าเพื่อใช้จ่ายสินค้าและบริการมากขึ้น 2) กำลังซื้อต่ำลง ถือเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องเนื่องเป็นลูกโซ่จากหลาย ๆ ปัจจัย และเป็นปัญหาอสังหา 2566 ที่สำคัญเนื่องจากผู้บริโภคมีกำลังซื้อต่ำลงทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขายบ้านได้ยากมากขึ้น โดยกำลังซื้อที่ต่ำลงของผู้บริโภคมาจากสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวดีนักหลังจากชะลอตัวในช่วงโควิด-19 แพร่ระบาดรวมถึงปัญหาต่อเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการซื้อบ้านออกไป เนื่องจากบ้านเป็นสินค้าที่มีราคาสูง และต้องมีภาระหนี้ผูกพันระยะยาว 3) ค่าวัสดุก่อสร้างสูงขึ้นปัญหาอสังหา 2566 ที่ต้องจับตามองเป็นอย่างมากคือค่าวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น จากรายงานของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ภาพรวมราคาค่าก่อสร้างบ้านมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ต้นปี 2565 โดยในช่วง Q3 2565 ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน

เพิ่มขึ้น 6.2% YoY สูงสุดในรอบ 19 ไตรมาส 4) แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นแม้ว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง แต่ภาวะเงินเฟ้อยังคงเพิ่มขึ้นเช่นกัน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จึงยังคงปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบายมาอยู่ที่ 1.25% ต่อปี ส่งผลให้ดอกเบี้ยเงินกู้และดอกเบี้ยเงินฝากปรับเพิ่มขึ้น 5) นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่กลับมาเต็มที่แม้ว่าจะมีการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และเริ่มมีจำนวนนักท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น แต่กำลังซื้อจากชาวต่างชาติยังไม่มากพอที่จะขับเคลื่อนตลาดอสังหา (DDproperty, 2566)

อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและสังคม จัดได้ว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในปัจจัยการผลิต (Factors of Production) ที่สำคัญในทางเศรษฐศาสตร์ที่ประกอบไปด้วยทุน (Capital) แรงงาน (Labor) ผู้ประกอบการ (Entrepreneurship) และที่ดิน (Land) โดยที่ดินนับเป็นปัจจัยพื้นฐานของกระบวนการผลิตและบริการที่สำคัญ ที่ดินนับว่าเป็นองค์ประกอบในด้านของสถานที่ในการประกอบกิจการต่าง ๆ และการอยู่อาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีมูลค่าตลาดคิดเป็นสัดส่วน 8% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) มีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยทำให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเป็นจำนวนมาก เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้น พร้อมไปกับการเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมอื่น อาทิ ธุรกิจก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจสถาบันการเงิน ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า และธุรกิจเฟอร์นิเจอร์และการตกแต่ง เป็นต้น โดยทั่วไปอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัยพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงสุดประมาณ 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (สันติ วงษ์สูง, 2565)

เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครที่ยังมีการเติบโตอยู่ ซึ่งอาจเป็นผลมาจากกรุงเทพมหานครและพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม ทำให้ยังมีประชากรต้องการที่จะย้ายถิ่นฐานเข้ามาอย่างต่อเนื่องประกอบกับความเป็นเมืองได้ถูกขยายออกไปทางพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานครมากขึ้น รวมถึงระบบขนส่งมวลชนที่ถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดอุปสงค์ต่อสินค้าประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น (มนธิดา ศรีพยุงฉันท, 2558)

สรุปเนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ผู้วิจัยวิเคราะห์ว่า อาจจะเป็นผลจากการอพยพของแรงงาน ซึ่งส่วนมากมาจากต่างจังหวัดเข้ามาทำงานในกรุงเทพฯ และยังไม่มีการย้ายถิ่นฐานเข้ามาอย่างต่อเนื่องประกอบกับความเป็นเมืองได้ถูกขยายออกไปทางพื้นที่ชานเมืองกรุงเทพมหานครมากขึ้น รวมถึงระบบขนส่งมวลชนที่ถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดอุปสงค์ต่อสินค้าประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น (มนธิดา ศรีพยุงฉันท, 2558)

ปัญหาของผู้ประกอบการ ขาดการส่งเสริมและพัฒนาโดยการยกระดับผลิตภาพ เทคโนโลยี และนวัตกรรม เพราะการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศในภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจำเป็นต้องให้ความสำคัญอย่างมากกับเรื่องการพัฒนา ผลิตภาพ เทคโนโลยี และนวัตกรรมให้กับผู้ประกอบการรุ่นใหม่เพื่อส่งเสริมให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มและยกระดับมูลค่าให้กับสินค้าและบริการ ตลอดจนเป็นเครื่องมือที่ช่วยเสริมสร้างให้ผู้ประกอบการรุ่นใหม่สามารถแข่งขันมากขึ้นทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งจะนำไปสู่การเสริมสร้างศักยภาพและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับประเทศเพื่อปรับโครงสร้างเศรษฐกิจให้หลุดพ้นจากกับดักประเทศที่มีรายได้ปานกลาง และมีความเจริญก้าวหน้าทัดเทียมกับประเทศพัฒนาแล้ว สถานการณ์ด้านการพัฒนาเทคโนโลยีและ

นวัตกรรมของผู้ประกอบการรุ่นใหม่ไทยยังอยู่ในระดับที่น่าเป็นกังวลอย่างมาก ปัญหาการส่งเสริมการเข้าถึงแหล่งเงินทุน เงินทุนมีผลอย่างยิ่งต่อการเติบโตและความอยู่รอดของธุรกิจ อย่างไรก็ตามการเข้าถึงแหล่งเงินทุนถือเป็นปัญหาสำคัญสำหรับผู้ประกอบการรุ่นใหม่ประเทศไทยมาอย่างยาวนาน เป็นผลจากข้อจำกัดทั้งด้านความไม่พร้อมของผู้ประกอบการรุ่นใหม่ หลักเกณฑ์ที่ยืดหยุ่นของสถาบันการเงิน ประเภทของเงินทุนในประเทศที่ไม่มีความหลากหลายและไม่ตอบสนองความต้องการของธุรกิจในแต่ละช่วงการเติบโต รวมถึงผู้ประกอบการขาดหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีหลักประกันไม่เพียงพอ ระบบบัญชีไม่เป็นมาตรฐาน หรือไม่มีประวัติกับสถาบันการเงินมาก่อน ข้อจำกัดด้านเงินทุน กฎระเบียบที่ขาดความยืดหยุ่น รวมถึงปัญหาระบบพี่เลี้ยง ที่ปรึกษาด้านการเงิน ที่อยู่กระจัดกระจายไม่เป็นระบบ และไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ เป็นต้น ปัญหาการพัฒนาเครื่องมือการส่งเสริมผู้ประกอบการรุ่นใหม่ให้มีประสิทธิภาพ การส่งเสริมและพัฒนาผู้ประกอบการรุ่นใหม่ให้มีประสิทธิภาพจำเป็นต้องมีการพัฒนา เครื่องมือการส่งเสริมที่จะช่วยให้กิจกรรมการส่งเสริมและพัฒนาผู้ประกอบการรุ่นใหม่ ในเรื่องต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการให้ความรู้แก่ผู้ประกอบการรุ่นใหม่การยกระดับมาตรฐานและกระบวนการผลิต การพัฒนาผลิตภัณฑ์ การส่งเสริมด้านการตลาด ให้สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น (ทิปดี ทัททกรณ์ และธีระวัฒน์ จันทิก, 2560)

จากปัญหาที่กล่าวมาผู้วิจัยเห็นความสำคัญของการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครด้วยการที่โลกในยุคใหม่นั้นมีการพัฒนาขึ้นไปเรื่อย ๆ ซึ่งเทคโนโลยีก็มีประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ และ AI หรือ ปัญญาประดิษฐ์ได้ก้าวกระโดดเข้ามาในสังคมในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาที่สามารถสร้างมูลค่าให้กับอสังหาริมทรัพย์อย่างมหาศาล การสร้างผู้ประกอบการให้มีศักยภาพเป็นสิ่งจำเป็นที่จะช่วยยกระดับของเศรษฐกิจให้มีการเจริญเติบโตมากขึ้น และสามารถอยู่ได้ในระยะยาว ถ้าหากผู้ประกอบการมีความรู้มากขึ้นในการประยุกต์ใช้สิ่งต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการใช้เทคโนโลยี นวัตกรรม หรือสิ่งอื่น ๆ จะสามารถต่อยอดพัฒนาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้อย่างดีเยี่ยม

### วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อวิเคราะห์สภาพปัญหาและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อนำเสนอแนวทางในการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยใช้การวิจัยแบบเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เพื่อวิเคราะห์ค้นหาตัวแปรที่เกี่ยวกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นนำตัวแปรที่วิเคราะห์ได้ทางสถิติไปสร้างแบบสอบถามสำหรับเก็บรวบรวมข้อมูลกับกลุ่มผู้ให้ข้อมูล เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกแล้วนำมาสังเคราะห์สร้างเป็นแนวทาง

1. ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ประชากรในกรุงเทพมหานคร จำนวน 5,494,932 คน กลุ่มตัวอย่างในการทำแบบสอบถามที่ได้มาโดยการสุ่มแบบแบ่งชั้นภูมิ (Stratified Random Sampling) เป็นการสุ่มตัวอย่างจากประชากรที่มีจำนวนมาก มีความแตกต่างกันระหว่างหน่วยสุ่มที่สามารถจำแนกออกเป็นชั้นภูมิ (Stratum) เพื่อให้ข้อมูลที่ได้มีความครบถ้วนครอบคลุมและคำนวณหาจำนวนตัวอย่างตามสูตรทาโร ยามาเน่ (Yamane, 1973) ได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 คน (กัลยา วานิชย์บัญชา, 2560)

2. การสร้างเครื่องมือในการวิจัย ผู้วิจัยได้ดำเนินการสร้างเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ฯ ดังนี้

1) ศึกษาแนวคิดทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา สำหรับเป็นแนวทางสำหรับสร้างเครื่องมือวิจัย

2) กำหนดขอบเขตของข้อคำถามจากตัวแปรที่จะศึกษาให้ครอบคลุมทั้งตัวแปรแปรปัจจัยที่ส่งผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ฯ

3) นำเครื่องมือที่สร้างขึ้น เสนอต่อผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 ท่าน เพื่อพิจารณาตรวจสอบความตรงของเนื้อหา (Content Validity) กล่าวคือ คำถามในแต่ละข้อของเครื่องมือจะต้องวัดได้ตรงตามเนื้อหา และพฤติกรรมที่ต้องการวัดโดยการนำคำถามแต่ละข้อไปตรวจสอบ เพื่อพิจารณาความสอดคล้องกับเนื้อหาว่าสอดคล้องตรงตามข้อมูล และตัวชี้วัดที่กำหนด หรือไม่ผลการให้คะแนนของผู้เชี่ยวชาญ นำไปคำนวณหาดัชนีความสอดคล้อง (IOC: Index of Concordance) การแปลผล ถ้าค่า IOC มีค่ามากกว่า 1.00 ขึ้นไป แสดงว่าข้อคำถามนั้นมีความตรงตามเนื้อหา (สุวิมล ติรกานันท์, 2550)

4) นำเครื่องมือที่ผ่านความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญแล้วไปทดลองใช้ (Try Out) กับประชาชนในพื้นที่อื่นที่ไม่ถูกเลือกให้เป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 40 คน แล้วนำมาหาความเชื่อมั่น (Reliability) โดยใช้สูตรสัมประสิทธิ์อัลฟา (Alpha Coefficient) ที่มีระดับความเชื่อมั่นตั้งแต่ .885 ขึ้นไป พร้อมด้วยการวิเคราะห์จำแนกรายข้อ (r) โดยใช้สถิติ ด้วยสถิติพหุคูณถดถอยเชิงเส้น (Multiple Linear regression analysis) โดยเลือกวิธีการแบบ (Enter Method) พร้อมกำหนดนัยสำคัญของการทดสอบที่ระดับ .05 ในการวิเคราะห์ครั้งนี้ ผู้วิจัยได้จัดกระทำตัวแปร ซึ่งเป็นคะแนนรวมที่บ่งชี้ระดับการบริหารจัดการเก็บภาษี หรือระดับข้อความนั้นเป็นจริงของผู้ตอบ โดยหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์รายข้อกับคะแนนรวมของแบบสอบถาม แล้วเลือกข้อที่มีค่าตั้งแต่ 1.00 ขึ้นไป

5) นำแบบสอบถามที่ผ่านการทดลองใช้ และปรับปรุงแก้ไขแล้วนำไปเก็บรวบรวมข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยต่อไป

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถาม นำแบบสอบถามที่ผ่านการพัฒนา และปรับปรุงจนมีคุณภาพในระดับที่ยอมรับได้ ไปดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยตนเอง และผู้ช่วยวิจัยซึ่งผู้วิจัยขอความร่วมมือจากประชากรกลุ่มตัวอย่าง ก่อนการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยชี้แจงเกี่ยวกับรายละเอียดเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การวิจัยเครื่องมือ ที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลขั้นตอน และวิธีเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนแก่ผู้ช่วยวิจัย การขออนุญาตเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยได้สร้าง

แบบสอบถาม และขออนุญาตเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากรกลุ่มตัวอย่าง แจกจ่าย และเก็บแบบสอบถามจากประชากร กลุ่มตัวอย่าง รัับแบบสอบถามกลับคืน ตรวจสอบความถูกต้อง ความครบถ้วนสมบูรณ์แล้วไปวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

4. การวิเคราะห์ข้อมูล หลังจากที่ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว นำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ เพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ ดังนี้

1) การวิเคราะห์ข้อมูล วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 วิเคราะห์สภาพปัญหาและแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้สถิติการแจกแจงความถี่ และร้อยละ ของผู้ตอบแบบสอบถาม วิเคราะห์โดยการนำเสนอเป็นตารางใช้สถิติค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) ประกอบการอภิปรายผล

2) การวิเคราะห์ข้อมูล วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร นำเสนอในรูปตารางประกอบคำบรรยาย ใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณโดยใช้วิธีการคัดเลือกตัวแปรแบบเป็นลำดับขั้น (Multiple Regression Stepwise Analysis) ประกอบการอภิปรายผล

3) การวิเคราะห์ข้อมูล วัตถุประสงค์ข้อที่ 3 นำเสนอแนวทางในการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนาโดยคัดเลือก และจำแนกข้อมูลจัดระเบียบข้อมูลให้เป็นระบบ จัดทำบรรณานุกรมข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูล แล้วนำข้อมูลไปเขียนเป็นรายงานตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัยต่อไป

## ผลการวิจัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุตั้งแต่อายุตั้งแต่ 21-30 ปี จำนวน 156 คน คิดเป็นร้อยละ 39.0 รองลงมาคืออายุ 31-40 ปี จำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 35.25 อายุ 41-60 ปี จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 25.75 และอายุ 61 ปีขึ้นไป จำนวน 40 คน คิดเป็นร้อยละ 10.0 ส่วนเป็นเพศชาย จำนวน 300 คน คิดเป็นร้อยละ 75.0 รองลงมาคือเพศหญิง จำนวน 100 คน คิดเป็นร้อยละ 25.0 มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน 190 คน คิดเป็นร้อยละ 47.5 เท่ากับระดับสูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 190 คน คิดเป็นร้อยละ 47.5 และต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 5.0 และส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 310 คน คิดเป็นร้อยละ 77.5 รองลงมาคืออาชีพเป็นผู้ประกอบการทั่วไป จำนวน 90 คน คิดเป็นร้อยละ 22.5 ตามลำดับ

**ตารางที่ 1** ค่าเฉลี่ยและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานสภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรต้น โดยรวมทุกด้าน

(n=400)

สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร	$\bar{X}$	S.D.	แปลผล
ด้านการวางแผน	3.34	0.67	มาก
ด้านการจัดการ	2.99	0.99	ปานกลาง
ด้านการแก้ไขปัญหา	3.17	0.87	ปานกลาง
ด้านการตัดสินใจ	3.30	0.91	ปานกลาง
ด้านเทคโนโลยี	3.07	0.93	ปานกลาง
ด้านผลประโยชน์	3.06	0.99	ปานกลาง
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>	<b>3.16</b>	<b>0.89</b>	<b>ปานกลาง</b>

1. สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรต้น โดยรวมทุกด้าน พบว่า อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.16$ , S.D.=0.89) โดยเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้ ด้านการวางแผน อยู่ในระดับ มาก ( $\bar{X}=3.34$ , S.D.=0.67) ด้านการตัดสินใจ อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.30$ , S.D.=0.91) ด้านการแก้ไขปัญหา อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.17$ , S.D.=0.87) ด้านเทคโนโลยี อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.07$ , S.D.=0.93) ด้านผลประโยชน์ อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.06$ , S.D.=0.99) และด้านการจัดการ อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=2.99$ , S.D.=0.99) ตามลำดับ

**ตารางที่ 2** ค่าเฉลี่ยและค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรตาม โดยรวมทุกด้าน

(n=400)

ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร	$\bar{X}$	S.D.	แปลผล
ด้านความต้องการ	3.08	0.95	ปานกลาง
ด้านประสิทธิภาพ	3.07	0.91	ปานกลาง
ด้านความพึงพอใจ	3.13	1.00	ปานกลาง
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>	<b>3.09</b>	<b>0.95</b>	<b>ปานกลาง</b>

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรตาม โดยรวมทุกด้าน พบว่า อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.09$ , S.D.=0.95) โดยเรียงลำดับจากมากไปหาน้อยได้ดังนี้ ด้านความพึงพอใจ อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.13$ , S.D.=0.95) ด้านความต้องการ อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.08$ , S.D.=0.95) และด้านประสิทธิภาพ อยู่ในระดับ ปานกลาง ( $\bar{X}=3.07$ , S.D.=0.91) ตามลำดับ

3. แนวทางในการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครควรมีการวางแผนกำหนดทิศทางเป้าหมายวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผล คอยอัปเดตตลาดศึกษาข้อมูลความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และเตรียมเงินทุนในการลงทุน การจัดการควรจัดตั้งทีมที่มีประสบการณ์ จัดการบัญชีการเงินให้อยู่ในความถูกต้อง แบ่งกลยุทธ์ในการปฏิบัติงาน ประสานงานระหว่างบุคคลต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง และจัดการเตรียมความพร้อมเรื่องกฎหมาย การแก้ไขปัญหาด้วยการลงพื้นที่จริง มีปล่อยเช่าในส่วนที่ไม่มีความจำเป็น มีการพูดคุยกับนักลงทุนรายอื่นเพื่อเตรียมความพร้อม และจัดหาอุปกรณ์สำรองที่สามารถทดแทน การตัดสินใจในการเลือกทำเลที่ตั้ง ดูสิ่งอำนวยความสะดวกแนวโน้มระยะยาวในการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ ใช้ประสบการณ์ในการช่วยลงทุน และการตัดสินใจเลือกลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เทคโนโลยีที่มีความทันสมัยให้เหมาะสมกับปัจจุบัน ใช้เทคโนโลยีในการพยากรณ์ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบคุณภาพเทคโนโลยีตลอดโดยมีผู้เชี่ยวชาญคอยดูแล และปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีตามสถานการณ์ เรื่องของผลประโยชน์จากการสร้างกำไรจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์แบ่งปันส่วนระหว่างที่ดินกับคอนโดมิเนียม คำนวณราคาของทำเลที่ตั้งที่ถูกต้อง มีการแบ่งผลประโยชน์กับบุคลากรในทีมที่เกี่ยวข้อง และทำข้อตกลงกับนักลงทุนรายอื่นเพื่อผลลัพธ์ในอนาคต

### อภิปรายผลการวิจัย

1. สภาพปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรต้น โดยรวมทุกด้าน อยู่ในระดับ ปานกลาง โดยให้ความสำคัญในเรื่องการวางแผนมากที่สุดการวิเคราะห์กำหนดเป้าหมายที่จะมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มการมีไหวพริบในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ใช้เทคโนโลยีเพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพเพื่อประเมินราคา ทำเล ที่จะสามารถทำให้ได้ผลประโยชน์ที่มากที่สุดและมีคุณภาพหากมีการจัดการที่ดี สอดคล้องกับงานวิจัยของ สุปราณี ศรีฉัตรวิมุข (2544) ได้ศึกษา การสร้างและพัฒนาทักษะการเป็นผู้ประกอบการของสถานประกอบการขนาดย่อมและขนาดกลางที่ประสบความสำเร็จของธุรกิจเอกชนไทยของ มีจุดมุ่งหมายของการศึกษาเพื่อวิเคราะห์บุคลิก ทักษะคติ ลักษณะทางจิตวิทยา วิธีคิด ทักษะ และปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการไทยประสบความสำเร็จ ศึกษาผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของกิจการ 554 ราย และผู้บริหารระดับรองเจ้าของกิจการ 498 ราย วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติการวิเคราะห์ข้อมูลหลายตัวแปร และการวิเคราะห์หิอทธิพล ผลการวิจัยพบว่า ผู้ประกอบการจะเป็นบุคคลที่เชื่อว่าสามารถควบคุมปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของตนเองได้ (Internal Locus of Control) ไม่ว่าจะสภาพแวดล้อมจะเป็นอย่างไร ผู้ประกอบการที่ประสบความสำเร็จจะมีแนวโน้มที่จะพึ่งตนเองสูงใฝ่ฝันสูง ชอบให้วิจารณ์ มีความอดทน ชอบแข่งขันกับตนเอง เชื่อมั่นในตนเอง เรียนรู้จากความล้มเหลว และให้ความสนใจด้านการตลาดมากกว่าการผลิต มีเครือข่ายที่จะเข้าถึงโอกาสในธุรกิจขณะที่การทดสอบตัวแบบความสัมพันธ์โครงสร้างเชิงเส้นของคุณภาพการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการ พบว่า ตัวแปรที่มีอิทธิพลทางตรงสูงสุดได้แก่ ทักษะในการดำเนินธุรกิจ การบริหารความเสี่ยง และการตัดสินใจด้านการตลาด ส่วนความสามารถในการบริหารพบว่า ปัจจัยด้านความซื่อสัตย์เป็นปัจจัยแรกที่มีความสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

2. ปัจจัยที่มีผลต่อการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ตัวแปรตาม โดยรวมทุกด้าน เรื่องของความพึงพอใจ ทำเลอสังหาริมทรัพย์ ศักยภาพของตนเองในการปฏิบัติงานรวมถึงทีมที่จัดตั้ง การใช้กลยุทธ์ในการลงทุนที่ประสานกับเครื่องมือเทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพ ความต้องการและประสิทธิภาพของทรัพยากรที่ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับงานวิจัยของ สุธีรา อะทะวงษา และสมบุรณ์ วัลย์ สัตยารักษ์วิทย์ (2557) ซึ่งได้ศึกษา คุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการ และลักษณะของสถานประกอบการที่มีผลต่อการเจริญเติบโตของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมของประเทศไทย พบว่า การศึกษารูปแบบความสัมพันธ์ของคุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการและลักษณะของสถานประกอบการที่ส่งผลต่อการเจริญเติบโตของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมทำให้ทราบว่าคุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลทางตรงต่อลักษณะของสถานประกอบการ แสดงให้เห็นว่าหากผู้ประกอบการสามารถพัฒนาตนเองให้มีคุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการที่ดีมากขึ้นเท่าใดย่อมส่งผลทำให้ลักษณะของสถานประกอบการมีการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นนอกจากคุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการที่จะส่งผลทางตรงต่อลักษณะของสถานประกอบการแล้วยังจะส่งผลทางอ้อมต่อการเจริญเติบโตของวิสาหกิจ โดยมีคุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการที่สำคัญได้แก่ การวิเคราะห์ตลาดและคู่แข่ง การทำงานเชิงรุก และความสามารถในการบริหารจัดการ

3. แนวทางในการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครควรมีระบบขั้นตอนที่ชัดเจนการวางแผนเป้าหมายปัจจัยต่าง ๆ ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าใจ เตรียมเงินทุน ประกอบกับการจัดการที่ดี ทั้งเรื่องของบัญชี กลยุทธ์ การประสานงาน และกฎหมาย มีการแก้ไขปัญหาที่ถูกต้อง พูดคุยกับนักลงทุนรายอื่น การตัดสินใจในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ผนวกกับการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยที่มีส่วนช่วยในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการสร้างกำไรและผลประโยชน์มากที่สุด สอดคล้องกับงานวิจัยของ ทิบัติ ทัทพกรณ์ และธีระวัฒน์ จันทิก (2560) ได้ศึกษา การสร้างผู้ประกอบการรุ่นใหม่ในยุคไทยแลนด์ 4.0 เป็นกลไกสำคัญในการสร้างความเติบโตให้กับเศรษฐกิจในระยะยาว อย่างไรก็ตามเพื่อให้ผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ สามารถขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ จำเป็นอย่างยิ่งต้องส่งเสริมพัฒนาผู้ประกอบการรุ่นใหม่ในยุคไทยแลนด์ 4.0 โดยการพัฒนาผู้ประกอบการรุ่นใหม่เพื่อยกระดับผลิตภาพเทคโนโลยีและนวัตกรรม รวมถึงส่งเสริมให้ผู้ประกอบการสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน การสร้างขีดความสามารถ สามารถพัฒนาโลกเพื่อขับเคลื่อนการส่งเสริมผู้ประกอบการรุ่นใหม่อย่างเป็นระบบและการพัฒนาเครื่องมือการส่งเสริมผู้ประกอบการรุ่นใหม่ให้มีประสิทธิภาพ ซึ่งมีขั้นตอนการสร้างผู้ประกอบการรุ่นใหม่โดยให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ตั้งต้นธุรกิจและการทำแผนธุรกิจ โดยให้คำแนะนำ อบรม พัฒนา ให้ผู้ประกอบการรุ่นใหม่มีความรู้ รวมถึงช่วยเหลือพัฒนาผลิตภัณฑ์ การทำการตลาด การสร้างตราสินค้า โดยให้ผู้เชี่ยวชาญเป็นที่ปรึกษาในแต่ละด้าน หลังจากนั้นจึงนำสินค้าออกวางขายตามตลาดโดยจะเริ่มจากตลาดระดับท้องถิ่นก่อนเพื่อให้ผู้ประกอบการมีความชำนาญและสินค้าติดตลาด จึงส่งเสริมและพัฒนาสินค้าสู่ต่างประเทศ เพื่อให้การสร้างผู้ประกอบการมีประสิทธิภาพ สิ่งที่รัฐควรให้ความสำคัญเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ประกอบการรุ่นใหม่มีประสิทธิภาพ คือ การลดหย่อนด้านภาษีอากร การส่งเสริมงานวิจัยและพัฒนา การจัดตั้งศูนย์บริการขององค์กร

ส่งเสริมผู้ประกอบการรุ่นใหม่ในเมืองต่าง ๆ การบ่มเพาะธุรกิจ การเข้าสู่ตลาดต่างประเทศ และการพัฒนาด้านเทคนิคและนวัตกรรมใหม่

### ข้อเสนอแนะในการวิจัย

จากการศึกษา แนวทางการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

#### 1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1) ควรมีการจัดกิจกรรมแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ความรู้ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ประกอบการด้วยกันเอง

2) ควรมีแนวคิดรณรงค์การทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความถูกต้อง และถูกกฎหมายที่ไม่แสวงหาผลประโยชน์มากเกินไป

#### 2. ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

1) ควรมีการจัดทำพัฒนาศักยภาพของผู้ประกอบการในแต่ละพื้นที่อย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพสูง

2) ควรมีการสำรวจและวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์หลังจากผู้ประกอบการได้รับการพัฒนา และมีแนวคิดที่แปลกใหม่ในการทำธุรกิจ เพื่อต่อยอดพัฒนาต่อไป

#### 3. ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยต่อไป

1) การศึกษาการคำนวณราคา ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ที่เจาะลึกมากยิ่งขึ้น เพื่อรวบรวมข้อมูล ทั้งเชิงเนื้อหาและเชิงวิเคราะห์เพื่อนำมาซึ่งปัจจัยที่จะเป็นแนวทางการจัดการพัฒนาศักยภาพต่อไป

2) ในส่วนของการวิจัยครั้งต่อไป หลังจากที่ได้มีการดำเนินการตามข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร ควรจะเพิ่มเนื้อหาสาระเชิงปฏิบัติลงพื้นที่ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และผลลัพธ์ของประสิทธิภาพหลังการพัฒนาศักยภาพผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพื่อนำมาวิเคราะห์และวิจัยหาแนวทางพัฒนาและแก้ไขได้อย่างลึกซึ้งอย่างต่อเนื่องต่อไป

### เอกสารอ้างอิง

กัลยา วานิชย์บัญชา. (2560). การวิเคราะห์สถิติขั้นสูงด้วย SPSS for Window (พิมพ์ครั้งที่ 12).

กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด สามลดา.

ทิบัติ ทัพพรรณ และธีระวัฒน์ จันทิก. (2560). การสร้างผู้ประกอบการรุ่นใหม่ในยุคไทยแลนด์ 4.0. RMUTT Global Business and Economics Review. 12(2). 107-122.

ธศรัฐษาพัฒน์ ยุกตานนท์. (2562). พุทธจริยศาสตร์: ทางเลือกของการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน.

วารสารสันติศึกษาปริทรรศน์ มจร. 6(พิเศษ). 624-634.

- ธัชฐ์ชาพัฒน์ ยุกตานนท์. (2565). กระบวนการใกล้เคียงข้อพิพาทโดยพุทธสันติวิธีของศาลเยาวชนและครอบครัวกลาง. ดุษฎีนิพนธ์ หลักสูตรปริญญาพุทธศาสตรดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาสันติศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย.
- ธัชฐ์ชาพัฒน์ ยุกตานนท์. (2565). การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อผลสัมฤทธิ์ของการเรียนการสอนแบบออนไลน์ภายใต้สถานการณ์การแพร่ของเชื้อไวรัส COVID-19. วารสารสันติศึกษาปริทรรศน์ มจร. 10(3). 509-522.
- มนธิดา ศรีพยุงฉันท. (2558). ความต้องการด้านอาหารมีทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบของกลุ่มผู้บริโภคเปรียบเทียบ Generation X กับ Generation Y ในเขตกรุงเทพมหานคร. คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สันติ วงษ์สูง. (2565). การศึกษารูปแบบการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยกรณีศึกษาจังหวัดนครศรีธรรมราช. สารนิพนธ์หลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม. มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- สุธีรา อะทะวงษา และสมบุญณวัลย์ สัตยารักษ์วิทย์. (2557). คุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการและลักษณะของสถานประกอบการที่มีผลต่อการเจริญเติบโตของวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมของประเทศไทย. สุทธิปริทัศน์. 28(85). 61-79.
- สุปราณี ศรีฉัตรวิมุข. (2544). การยกระดับความสามารถในการรับและสั่งสมองค์ความรู้ด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีของบุคลากรทางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีของไทย ในธุรกิจข้ามชาติ. สถาบันทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์: กรุงเทพฯ.
- สุวิมล ทิรกานนท์. (2550). การสร้างเครื่องมือวัดตัวแปรในการวิจัยทางสังคมศาสตร์ : แนวทางสู่การปฏิบัติ. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: กรุงเทพฯ.
- อัศวิทย์ อินทร์น้อย. (2562). การพัฒนารูปแบบภาวะผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านพ้นวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540. วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์. 21(1). 215-226.
- DDproperty. (2566). ปัญหาอสังหา 2566 ความท้าทายของตลาดที่อยู่อาศัยไทยหลังโควิด-19. สืบค้นเมื่อ 5 มกราคม 2566, จาก [www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/ปัญหาอสังหา-2565-65716](http://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/ปัญหาอสังหา-2565-65716).
- Taro Yamane. (1973). Statistics: An Introductory Analysis. 3rdEd. New York. Harper and Row Publications.