

ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน

The Relationship among Factors Affecting the Strategies for Development Administration of Modern Apartments for Entering the ASEAN Community

บุญศรี สุธีรัชย์¹

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ใช้วิธีวิธีแบบผสม ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ การวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ โดยใช้แบบสอบถาม เก็บข้อมูลจากผู้เช่าอาคารชุด ผู้บริหารและพนักงานของ บริษัท คอสโม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด รมจำนวน 360 คน วิเคราะห์ผลด้วยเทคนิคแบบจำลองสมการโครงสร้าง ส่วนการวิจัยเชิงคุณภาพ สัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ 8 คน ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ ผลการวิจัยพบว่า (1) ระดับขององค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ ได้แก่ สภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย ศักยภาพของผู้บริหารและพนักงานการบริหาร และการจัดการองค์กร พฤติกรรมของผู้พักอาศัย การวิจัยและพัฒนา รวมถึงกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่อยู่ในระดับมาาก (2) สภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย มีอิทธิพลโดยตรงต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่มากที่สุด รองลงมาเป็นการบริหารและการจัดการองค์กร ศักยภาพของผู้บริหารและพนักงาน พฤติกรรมผู้พักอาศัย ร่วมกับการวิจัยและพัฒนา ตามลำดับ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณสอดคล้องกับข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยกลุ่มตัวอย่างเห็นว่า ผู้ประกอบการในธุรกิจจอพาร์ทเมนท์ ควรให้ความสำคัญต่อการเลือกทำเลที่ตั้งในสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย โดยมุ่งเน้นให้บริการในด้านความปลอดภัย และด้านความสะดวกสบายของผู้พักอาศัย สำหรับกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ ช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพและเติบโตได้อย่างยั่งยืน โดยผ่านกระบวนการสร้างจิตสำนึกที่ดีต่อสิ่งแวดล้อม การดำเนินธุรกิจตามแนวคิดการจัดการองค์กรสมัยใหม่ และการเข้าร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกัน

คำสำคัญ: กลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่, ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด, ประชาคมอาเซียน

Abstract

The objectives of this research were to study the relationship among factors affecting the strategies for development administration of modern apartments for entering the ASEAN community. The research was conducted by the mixed method which consisted of quantitative and qualitative methodologies. In the quantitative method, data were collected by questionnaires from 360 samples of renters, administrators and staff of the Cosmo Property Management Company and analyzed by using the structural equation model. In the case of the qualitative method, in-depth interviews were employed by using 8 important interviews, with high levels of education and experiences in the development administration of modern organizations. The result of the study revealed that (1) factors affecting strategies for development administration of modern organizations such as suitable environments for residential areas, potential of administrators and staff, administration and management of the organization, renter behavior, research and development, and the strategies for development administration of modern organization were at a high level; and (2) suitable

¹ หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

environments for a residential area was the most important factor that influenced on the strategies for development administration of modern apartments, followed by the administration and management of the organization, potential of administrators and staff, renter behavior, and research and development, respectively. The result of the study also indicated that apartment business entrepreneurs should pay more attention on site selection with suitable environments for residential areas, and emphasize the security services and other convenient facilities for renters. It can be concluded that the strategies for development administration of modern apartments could help the entrepreneurs promote their business to high efficiency of competition and sustainable growth via environmental friendly awareness, modern organization management, and the establishment of partnerships for apartment business entrepreneurs.

Keywords: Strategies for development administration of modern organization, Apartments, ASEAN

บทนำ

ปัจจุบันสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างไม่หยุดยั้ง ทั้งปัจจัยจากภายในและภายนอกประเทศ ส่งผลให้ประชาชนทั่วไปต้องแสวงหารายได้เพิ่มขึ้น มีการศึกษาสูงขึ้น เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้มีการขยายตัวของชุมชนเมือง และโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ กระจุกตัวอยู่ในเขตเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจการค้า และการลงทุน ทำให้มีประชากรเพิ่มขึ้นทั้งประชากรในพื้นที่และประชากรแฝง โดยการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้ามาอยู่อาศัย ด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น เพื่อการศึกษาต่อยอดวิชาความรู้ เพื่อหางานทำ เพื่อความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทาง เป็นต้น จากเหตุผลดังกล่าว ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าเกิดขึ้นกระจายทั่วทั้งประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นศูนย์รวมของแหล่งงาน เขตอุตสาหกรรม ศูนย์กลางธุรกิจการค้า การลงทุน การให้บริการ และสถาบันการศึกษา ทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนจังหวัดอื่นๆ เช่น เชียงใหม่ พิษณุโลก นครสวรรค์ ขอนแก่น อุบลราชธานี นครราชสีมา นครปฐม ชลบุรี นครศรีธรรมราช สุราษฎร์ธานี สงขลา ภูเก็ต และปัตตานี อพาร์ทเมนท์ (apartment)

จึงเป็นช่องทางหนึ่งที่จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าในการจัดการที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (2558) รายงานผลการวิจัยตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2558 พบว่า ผู้ประกอบการพร้อมปรับกลยุทธ์เพื่อรอจังหวัดตลาดฟื้นตัว โดยทิศทางการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2558 คาดว่าผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะให้ความสำคัญในการเปิดโครงการในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นส่วนใหญ่ผู้ประกอบการมีการกระจายการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปยังต่างจังหวัดเป็นจำนวนมาก แม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีปัจจัยเสี่ยงหลายประการรออยู่ข้างหน้า แต่ผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองเห็นโอกาสทางธุรกิจการเปิดโครงการใหม่จึงมีให้เห็นอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจมานาน และผู้ประกอบการรายใหม่ที่ต้องการเข้ามาลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการต้องอาศัยองค์ประกอบหลายประการที่จะนำไปสู่ความสำเร็จและการกำหนดกลยุทธ์การตลาดจึงอาจมีความซับซ้อนมากขึ้น เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจ มีข้อจำกัดและส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการในระดับมากน้อยแตกต่างกัน ในส่วนของผู้ประกอบการต่างระดมความคิดและ

ประชาสัมพันธ์การตลาดมากขึ้น เพื่อกระตุ้นตลาดและสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริโภคตัดสินใจ นอกจากนี้ กลยุทธ์สำคัญที่ผู้ประกอบการนำมาใช้ คือ การสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งและปรับผลิตภัณฑ์เฉพาะกลุ่มมากขึ้น

ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนถึงความต้องการที่พิกอาศัยที่มีปัจจัยจากความต้องการของผู้บริโภคมากกว่าการเก็งกำไรจากนโยบายของภาครัฐที่เน้นการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งอาเซียนได้กำหนดยุทธศาสตร์การก้าวไปสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่สำคัญ คือ (1) การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน (2) การเป็นภูมิภาคที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง (3) การเป็นภูมิภาคที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียมกัน และ (4) การเป็นภูมิภาคที่มีการบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก การวางกรอบยุทธศาสตร์ดังกล่าวจะทำให้อาเซียนเป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพ มีประชาชนเป็นศูนย์กลางและเคารพกฎกติกาในการทำงานมากขึ้น

บริษัท คอสโม หรือเพอร์ตี แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้ความสำคัญกับการให้บริการด้านที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารงานภายใต้กลยุทธ์ “สังคมคุณภาพ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รายล้อมด้วยห้างสรรพสินค้า (superstore) และสถานศึกษาชั้นนำอยู่อย่างมีระบบพร้อมสรรพด้วยการตกแต่งภายในที่สมบูรณ์แบบจากกลยุทธ์การบริหารโครงการคอสโม เรสซิเดนซ์ และกรอบแนวคิดของการพัฒนาประเทศไทยในระยะแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 ที่ยึดหลักการปฏิบัติตามปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง การขับเคลื่อนให้บังเกิดผลในทางปฏิบัติได้จริงในทุกภาคส่วนทุกระดับ และยึดแนวทางการพัฒนาแบบบูรณาการ ที่มี “คนเป็นศูนย์กลางการพัฒนา” มีการเชื่อมโยงทุกมิติ ทั้งมิติตัวตน สังคม เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และการเมือง เพื่อสร้างภูมิคุ้มกันที่ดีในการเผชิญกับความ

เปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ทั้งในระดับตัวบุคคล ครอบครัว ชุมชน สังคม และประเทศชาติ โดยให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วน ในกระบวนการพัฒนาประเทศ โดยยึดแนวทางพระราชกรณียกิจและพระราชดำริ ด้านการพัฒนาสังคมของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ซึ่งมีจุดมุ่งหมายสำคัญ 2 ประการคือ (1) เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารการพัฒนาองค์กร และ (2) เป็นการพัฒนาประชาชนให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีและประเทศมีความมั่นคง ยั่งยืน ตามแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง (สำนักงานคณะกรรมการพิเศษเพื่อประสานงานโครงการอันเนื่องมาจากพระราชบัญญัติ, 2552) นอกจากนี้จากแนวคิดของเกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์ (2550) ที่ว่า การที่จะก้าวไปสู่คลื่นลูกที่ 4 สังคมความรู้ ภาครัฐต้องส่งเสริมให้ประชาชนมีความรู้ มีปัญญา และสนับสนุนส่งเสริมการศึกษาด้านกรวิจัย เพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารและพัฒนาประเทศ ทั้งนี้ ภาครัฐต้องให้ความสำคัญกับเรื่องคุณธรรม จริยธรรม เพื่อนำประเทศให้ก้าวขึ้นสู่คลื่นลูกที่ 4 ประชาชนสังคม ให้คนไทยมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความเข้มแข็ง มั่นคง และพึ่งตนเองได้อย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาระดับขององค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ที่พิกอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน

ทบทวนวรรณกรรม

แนวคิดเกี่ยวกับกลยุทธ์การบริหารการพัฒนา การบริหารการพัฒนา (development administration) เป็นแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับ

การพัฒนา ตั้งอยู่บนฐานความคิดของการพัฒนา สังคมสู่การพัฒนาประเทศ องค์ประกอบของการพัฒนาสังคมนั้นมิใช่ให้ความสำคัญเฉพาะมิติใดมิติหนึ่ง แต่ให้ความสำคัญในทุกๆ มิติอย่างเท่าเทียมมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นระบบ ภายใต้บริบทพื้นฐานทางด้านสังคมของประเทศทุกประเทศตระหนักถึงคุณค่าของการพัฒนา โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันต่างๆ ที่มีโครงสร้างการบริหาร ขนบธรรมเนียม ประเพณี ค่านิยม และอัตลักษณ์ของสังคม แม้ว่าการพัฒนาจะเป็นเรื่องภายในประเทศ แต่สถานการณ์ สังคมโลกมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทุกประเทศ จึงต้องร่วมกันพัฒนา ช่วยเหลือเกื้อกูลกัน เพื่อความเจริญก้าวหน้าของสังคมโลก และอยู่ร่วมกันอย่างสันติสุข ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Taylor (1911) กล่าวว่า การบริหารการพัฒนาเป็นความสัมพันธ์ระหว่าง สิ่งมีชีวิตและสิ่งแวดล้อม โดยปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อความสัมพันธ์ของทั้งสองสิ่งนี้คือ วิธีการทางสังคมศาสตร์ และการใช้เทคโนโลยี โดยมีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกัน 2 ประการ คือ (1) การบริหารแผนงานพัฒนา ยึดหลักวิทยาศาสตร์ (เป็นศาสตร์) มีการทำงานเป็นขั้นตอนต่างๆ ได้แก่ การใช้ความชำนาญเฉพาะด้าน การเลือกวิธีการทำงานที่ดีที่สุด การใช้ระบบจูงใจตามมาตรฐานของงาน การศึกษารอบเวลาในการทำงาน และระบบการจ่ายค่าตอบแทน สิ่งเหล่านี้เป็นไปเพื่อเสริมสร้างสมรรถนะการบริหาร และ (2) การเพิ่มสมรรถนะการบริหาร (เป็นศิลป์) ดำเนินการโดยการคัดเลือกคนตามหลักการทางวิทยาศาสตร์ให้เหมาะสมกับงาน การพัฒนาคน โดยการฝึกอบรมให้ทำงานถูกต้องตามหลักวิทยาศาสตร์การจัดการ และการสร้างบรรยากาศความร่วมมือในการทำงานให้เป็นมิตรระหว่างฝ่ายบริหารกับฝ่ายปฏิบัติการ

นอกจากนี้ Moczek (2014) กล่าวว่า การต่อยอดทฤษฎีการพัฒนาไปสู่ทฤษฎีวิวัฒนาการการ

พัฒนา ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นการทำความเข้าใจเกี่ยวกับโครงสร้างองค์กร การดำเนินงาน และการติดตามประเมินผล ส่วนที่สอง กล่าวถึงทฤษฎีการพัฒนาเป็นสื่อกลางของการทบทวนแนวคิดเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ดังนั้น ทฤษฎีการพัฒนาอยู่ภายใต้ทฤษฎีวิวัฒนาการการพัฒนา และส่วนที่สาม กล่าวถึง กลยุทธ์ของแนวคิดการพัฒนาประกอบด้วย (1) ความเป็นจริงของชีวิต (2) องค์ความรู้และนวัตกรรม (3) ความร่วมมือและการสร้างพันธมิตร และ (4) การปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง

ในส่วนนักวิชาการในประเทศไทยได้แก่ ดิน ปรีชญพฤทธิ์ (2555) กล่าวว่า องค์ประกอบของการบริหารการพัฒนา มี 2 ประการ คือ (1) องค์ประกอบหลักการพัฒนาการบริหาร (development of administration) การพัฒนาการบริหาร หรือการปฏิรูปการบริหารครอบคลุมองค์ประกอบรองได้แก่ การพัฒนาโครงสร้างกระบวนการเทคโนโลยี และพฤติกรรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกระบบการบริหาร โดยมุ่งที่จะเพิ่มสมรรถนะการบริหารเพื่อพัฒนาโดยส่วนรวม และความต้องการของประชาชน และ (2) องค์ประกอบหลักการบริหารเพื่อการพัฒนา (administration of development) องค์ประกอบรองที่สำคัญ เช่น การบริหารโครงการพัฒนา การพัฒนาเศรษฐกิจ การพัฒนาสังคม การพัฒนาการเมือง การพัฒนาเมือง การพัฒนาชนบท การพัฒนารัฐวิสาหกิจ และการพัฒนาความช่วยเหลือจากต่างประเทศ เป็นต้น

กลยุทธ์การบริหารการพัฒนาเป็นวิธีการกำหนดกลยุทธ์ในการวางรากฐาน การดำเนินงานขององค์กร โดยกำหนดวัตถุประสงค์ ทดสอบทางเลือก และกำหนดทางเลือก การดำเนินงาน เพื่อให้องค์กรบรรลุเป้าหมาย (Barney, & Hesterly, 2010) นอกจากนี้ เป็นการกำหนดรูปแบบและขอบข่ายของการ

ประเมินผลการดำเนินงานทั้งภายในและภายนอกองค์กร ที่ท้ายที่สุดจะนำไปสู่การพิจารณาตัดสินใจกำหนดภารกิจ กำหนดนโยบาย และเงื่อนไขสู่ความสำเร็จขององค์กร สอดคล้องกับแนวคิดองค์กรสมัยใหม่ในศตวรรษที่ 21 ของ Mahnken (2012) ที่กล่าวว่าต้องให้ความสำคัญกับ กลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการ แข่งขัน โดยพิจารณาหลักการสำคัญ 4 ประการ คือ (1) แนวคิดของกลยุทธ์การแข่งขัน (2) การดำเนินงานตาม กลยุทธ์การแข่งขัน (3) สหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐ ประชาชนจีนมีกลยุทธ์การแข่งขันอย่างไร และ (4) กลยุทธ์ ทางเลือกสำหรับการแข่งขัน

จากแนวคิดดังกล่าว การบริหารการพัฒนา องค์กรให้ประสบความสำเร็จตามทฤษฎีภาวะทันสมัย ได้นั้นต้องมีวิธีการหรือแนวทางในการบริหารงานที่เป็น ระบบใช้ทั้งศาสตร์และศิลป์ มีทิศทางการบริหารชัดเจน โปร่งใส เป็นธรรม และตรวจสอบได้ การบรรลุเป้าหมายของ การบริหารการพัฒนาได้นั้นจะต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อม อื่นๆ ประกอบด้วย เศรษฐกิจ สังคม การเมืองการปกครอง สภาพแวดล้อม และปัจจัยอื่นๆ ทั้งภายในและภายนอก ประเทศ

การบริหารจัดการอาคารสูงยุคใหม่

Wang (2010) กล่าวว่า ในช่วงสอง ทศวรรษที่ผ่านมาอาคารอัจฉริยะ (intelligent building) ได้รับความนิยมน้อยมากในประเทศต่างๆ ทั่วโลกแต่การให้คำจำกัดความของอาคารอัจฉริยะ อาจแตกต่างกันตามสาขาวิชาการ ซึ่งแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ (1) การดำเนินงาน ซึ่งอาคารอัจฉริยะที่สร้างขึ้น เพื่อเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การจัดการทรัพยากร อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายใน การดูแลรักษาวัสดุ อุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคาร (2) การให้บริการ เป็นการกล่าวถึงบริการ หรือคุณภาพการให้บริการ เมื่อใช้อาคารอัจฉริยะ

โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่นให้ความสำคัญเป็นพิเศษ ในประเด็นการบริการ 4 ด้าน คือ ด้านการเป็นสถานที่ สำหรับรับส่งข้อมูล และสนับสนุนการจัดการให้มี ประสิทธิภาพ ด้านความพึงพอใจ และความสะดวกสบาย ของผู้ใช้อาคาร ด้านการจัดการอาคาร เพื่อให้บริการ ได้มากขึ้นแต่ต้นทุนน้อยลง และด้านความยืดหยุ่น ในการตอบสนองความต้องการของผู้ใช้อาคารและ เจ้าของอาคารสามารถนำไปใช้เป็นกลยุทธ์ในทาง ธุรกิจได้ (3) การควบคุมอาคาร กล่าวถึง การให้บริการ อาคารสำนักงาน และระบบเครือข่ายการสื่อสาร การ จัดการอาคารให้เกิดประโยชน์สูงสุด ความสะดวกสบาย และความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จากแนวคิดดังกล่าว อพาร์ทเมนท์เป็นประเภทหนึ่งของอาคารสูงยุคใหม่ ซึ่งใน ปัจจุบันพบว่า การดำเนินชีวิตและความเป็นอยู่ของคน ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งจังหวัดใหญ่ๆ ต้องวนเวียนอยู่กับอาคารสูงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ การ รับรู้และปรับตัวเกี่ยวกับขั้นตอนการบริหารและการ ให้บริการอาคารสูงจึงมีความจำเป็น (พิภพ วงศ์เชิดขวัญ, 2554)

กล่าวโดยสรุป การบริหารจัดการอาคาร จำเป็นต้องมีการศึกษาและเรียนรู้ให้ก้าวหน้าต่อการ พัฒนาของยุคโลกาภิวัตน์ ยึดกฎหมายและปฏิบัติ ตามอย่างเคร่งครัด เนื่องจากสภาพภูมิอากาศโลก เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และส่งผลต่อการใช้พื้นที่ ภายในอาคาร เจ้าของอาคาร หรือผู้ใช้อาคารควรรับรู้ มาตรฐานอื่นๆ ของประเทศสากลด้วย (สำนัก ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยกรุงเทพมหานคร, 2553) นอกเหนือจากการ รับรู้มาตรฐานของประเทศไทย เช่น มาตรฐานกลุ่มประเทศสหภาพยุโรป สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐประชาชนจีน และญี่ปุ่น เป็นต้น

แนวคิดเกี่ยวกับการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้ง

การดำรงอยู่ร่วมกันเป็นสังคมมีความจำเป็น ต้องยอมรับแบบแผน กฎ ระเบียบ กติกาของการอยู่ ร่วมกัน และคำนึงถึงการมีปฏิสัมพันธ์กับผู้อื่นเพื่อให้ การดำเนินชีวิตเป็นไปโดยปกติสุข มีความเจริญงอกงาม โดยสังคมมนุษย์ต้องตั้งอยู่บนหลักปรัชญาสังคม 3 ประการ คือ เสรีภาพ ความเสมอภาคและภราดรภาพ (เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์, 2555ก) สอดคล้องกับ พระราชกรณียกิจและพระราชดำริด้านการพัฒนา สังคมของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลย เดช คือ การอยู่อาศัยร่วมกันเป็นสังคม เป็นไปเพื่อ นำไปสู่การ “พึ่งตนเองได้ในที่สุด” โดยยึดหลักการสำคัญ คือ การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจด้วยตนเอง และหลัก ประชาพิจารณ์

ทำเลที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจเป็นส่วนหนึ่งของภูมิศาสตร์เศรษฐกิจ (economic geography) ภูมิภาควิทยา (regional science) และ เศรษฐศาสตร์เชิงพื้นที่ (spatial economics) เป็นการอธิบายถึงเหตุผลในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรม ทางเศรษฐกิจเฉพาะ ประเภทใดประเภทหนึ่ง โดยเป็นการตั้งสมมติฐานว่า “ผู้ประกอบการทั้งที่เป็น บริษัทและบุคคลทั่วไปเพื่อประโยชน์ของตน จึงได้เลือก ทำเลที่ตั้ง ที่จะให้ได้กำไรมากที่สุด คือ การลด ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ”

การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งหรือการ วิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการพัฒนาการใช้ ประโยชน์ที่ดินภายใต้บริบทสภาพแวดล้อมเชิงพื้นที่ ทางภูมิศาสตร์ ปัจจัยสำคัญที่ต้องพิจารณาประกอบการ ตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้ง คือ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือโครงสร้างพื้นฐาน เช่น สาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยพิจารณาความสัมพันธ์เชื่อมโยงกันในลักษณะ เชิงพื้นที่ แต่ไม่ได้วิเคราะห์เฉพาะหลักเกณฑ์การ

วิเคราะห์สถานที่เท่านั้น ต้องพิจารณาการใช้ประโยชน์ ที่ดินที่ตั้งแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ปัญหาที่ เกิดขึ้นในพื้นที่ และผลกระทบของปัญหาในวงกว้าง อีกอย่างคือ ระยะเวลาในการสัญจรไปมากับสถานที่ สำคัญ ในบริเวณโดยรอบ ซึ่งสิ่งอำนวยความสะดวก เหล่านี้จะเป็นตัววัดโครงสร้างการคำนวณระยะทาง ระหว่างสถานที่สำคัญ กับที่ตั้งที่ต้องการใช้ประโยชน์ ที่ดิน (ReVelle & Marianov, 2013)

จากแนวคิดดังกล่าว การเลือกทำเลที่ตั้ง เป็นปัจจัยสำคัญต่อความอยู่รอดของธุรกิจ ทำเลที่ตั้งไม่ได้หมายความว่าต้องอยู่ใจกลางเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การคมนาคม ขนส่งสะดวกรวดเร็ว แต่จะต้องคำนึงถึงรูปแบบของการ ดำเนินการกิจการ บริบทแวดล้อม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันปัญหา ความขัดแย้ง หรือการละเมิดกฎหมาย ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

แนวคิดเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภค

ปัจจุบันสังคมมีความสลับซับซ้อนมากขึ้น การปลูกฝังคุณธรรม จริยธรรมให้เกิดขึ้นกับคนในสังคม โดยเฉพาะกลุ่มเยาวชนเป็นเรื่องจำเป็น เพื่อให้การพัฒนา ความคิด แยกแยะได้ว่าสิ่งใดควรทำไม่ควรทำ สิ่งใดถูก สิ่งใดผิด ความดีงามหรือความชั่วร้าย ความเหมาะสม หรือไม่เหมาะสม ความเท่าเทียมหรือเหลื่อมล้ำของตนเอง หรือส่วนรวม ประหยัดหรือฟุ่มเฟือย สิ่งเหล่านี้ไม่ จำเป็นต้องจำกัดอยู่ในกรอบข้อกฎหมาย หรือข้อตกลง ทางสังคม ซึ่งบางเรื่องอาจจะถูกกฎหมายแต่ไม่เหมาะสม ในแง่คุณธรรม จริยธรรม หรืออาจจะถูกต้องเหมาะสม ในแง่ของศีลธรรม แต่ไม่ถูกจริตของตน สิ่งเหล่านี้ คนในสังคมต้องเรียนรู้และปรับตัวเข้าหากัน เพื่อตอบสนองความต้องการของกันและกันได้อย่าง เหมาะสม (เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์, 2555ข)

เมื่อสังคมมีความซับซ้อนมากขึ้นก็ต้องมีการพึ่งพาและการเชื่อมโยงถึงกันเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จึงเกิดความร่วมมือจากการรวมกลุ่มกัน ในขณะที่เดียวกันก็มีการแข่งขันสูง การสร้างคนให้มีความสมดุลและพึ่งพาตนเองได้ จำเป็นต้องให้การศึกษาเพื่อพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน อยู่ร่วมกันได้อย่างสันติสุข การพัฒนาการศึกษาและปรับตัวให้ทันโลกาภิวัตน์มีอิทธิพลหรือกำหนดพฤติกรรมของมนุษย์ ซึ่ง Kotler (1997) อธิบายว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภคมี 4 ปัจจัย คือ (1) ปัจจัยทางวัฒนธรรม ประกอบด้วย วัฒนธรรมพื้นฐาน วัฒนธรรมกลุ่มย่อย (2) ปัจจัยด้านสังคม ประกอบด้วย กลุ่มอ้างอิง ครอบครัว บทบาทและสถานะ (3) ปัจจัยส่วนบุคคล ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ โอกาสทางเศรษฐกิจ หรือรายได้ของบุคคล ขั้นตอนวงจรชีวิตครอบครัว รูปแบบการดำรงชีวิต (4) ปัจจัยทางด้านจิตวิทยา ประกอบด้วย การรับรู้ การเรียนรู้ ความน่าเชื่อถือ ทัศนคติ บุคลิกภาพ แนวคิดของตนเอง

แนวคิดเกี่ยวกับความคิดเชิงกลยุทธ์

การคิดเชิงกลยุทธ์ (strategic thinking) เป็นการบูรณาการศาสตร์และศิลป์ของการหาทางเลือกต่างๆ แล้วกำหนดทิศทาง กระบวนการ และการดำเนินการ เพื่อมุ่งสู่ความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยเป้าหมายอาจจะเป็นการเอาชนะคู่แข่งทางธุรกิจ หรือตามโจทย์ของการพัฒนาที่ได้ตั้งเป้าหมายไว้ สิ่งสำคัญจึงอยู่ที่การทำความเข้าใจบริบทสภาพแวดล้อม เข้าใจจุดแข็ง จุดอ่อน เข้าใจโอกาส เข้าใจความเสี่ยงและภัยคุกคามที่อาจเกิดขึ้น ทางเลือกต่างๆ นั้นอาจมีความแปลกแตกต่างจากเดิมที่เคยปฏิบัติกันมาก็ได้ ซึ่ง เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์ (2553) กล่าวว่า “ความคิดเชิงกลยุทธ์ (strategic thinking) เป็นความคิดที่เต็มไปด้วยการค้นหาวិธีการ และการวางแผนงาน

อย่างเป็นขั้นเป็นตอน เพื่อมุ่งหมายที่จะเอาชนะเพื่อต้องการประสบความสำเร็จบางอย่าง”

การบริหารองค์กรได้ดำเนินงานสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ ผู้บริหารต้องเรียนรู้ปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ดำเนินอยู่ในขณะนั้น พร้อมทั้งมีการปรับตัวและพัฒนาทักษะของตนให้ตามทันการแข่งขันของธุรกิจ (สมชาย ภาคาสน์วิวัฒน์, 2556) ทักษะหนึ่งที่สำคัญเพื่อให้การบริหารองค์กรประสบผลสำเร็จ คือ ทักษะด้านความคิด เรียกว่า “ความคิดเชิงกลยุทธ์ (strategic thinking)” มี 5 รูปแบบ คือ การปรับเปลี่ยนกระบวนทัศน์ (paradigm shift) การมีวิสัยทัศน์ (vision) การวางแผนทางเลือกสำหรับอนาคต (scenario planning) ทฤษฎีเกม (game theory) การมีความคิดในเชิงนวัตกรรม (innovation theory)

การดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จ จำเป็นต้องให้ความสำคัญกับความคิดเชิงกลยุทธ์ ซึ่งเป็นการประยุกต์ ใช้ในทางปฏิบัติได้จริง ซึ่ง Alcacer and Chung (2010) กล่าวว่า กลยุทธ์การลงทุนทางธุรกิจที่สำคัญ คือ กลยุทธ์การเลือกทำเลของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ หรือเรียกอีกอย่างว่า กลยุทธ์ทางภูมิศาสตร์ โดยให้ความสำคัญของการใช้ประโยชน์ที่ดินในระยะยาว ด้วยมุมมองเชิงกลยุทธ์ หลักการที่สำคัญคือกรอบการพัฒนา 3 ชั้น ได้แก่ (1) การประเมินความสำคัญในการดำเนินธุรกิจและการสร้างวัฒนธรรมของการทำงานร่วมกัน ระหว่างแรงงาน ชุมชน และเจ้าของกิจการ ซึ่งดำเนินการโดยการวิจัยและพัฒนา (2) พิจารณาว่าจะได้ประโยชน์อะไรบ้างจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง โดยไม่จำเป็นต้อง ลงทุนเพิ่ม แต่ดำเนินการในลักษณะพันธมิตรทางธุรกิจ และ (3) ตรวจสอบว่าทำไมบริษัทต่างๆ จึงมีแนวโน้มเป็นพันธมิตรทางธุรกิจมากกว่าลงทุนเพิ่ม ในบางกิจกรรม การดำเนินการในลักษณะนี้เรียกว่า

“จำเป็นที่จะต้องรู้” เพื่อสร้างนวัตกรรมที่ดีกว่าและเหนือกว่าคู่แข่ง

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะประสบความสำเร็จหรือล้มเหลว นอกจากพิจารณากลยุทธ์การเลือกทำเลของกิจกรรมทางเศรษฐกิจแล้ว ต้องพิจารณากลยุทธ์อื่นๆ ด้วย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการต้องพิจารณา คือ กลยุทธ์การตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (real estate marketing strategies) และส่วนประสมทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2557) โครงการอสังหาริมทรัพย์จะประสบความสำเร็จหรือไม่ต้องพิจารณาจากที่ดินและทำเล (land & location) ผลผลิตภัณฑ์หรือโครงการ (product or project) ลูกค้ำเป้าหมาย (target market)

ดังนั้น การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความจำเป็นต้องพิจารณากลยุทธ์การเลือกทำเลของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า กลยุทธ์การตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความอยู่รอดของกิจการ เนื่องจากกลยุทธ์การเลือกทำเลของกลยุทธ์ทางภูมิศาสตร์เป็นการตรวจสอบในระยะสั้นว่าจะตัดสินใจลงทุนหรือไม่ แต่กลยุทธ์การตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วยเสริมให้การดำเนินงานมีความแข็งแกร่งมากขึ้น เพื่อบริหารจัดการทรัพยากรที่อยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดมีผลประกอบการได้รับการยอมรับ และเพื่อตัดสินใจวางแผนในอนาคต ทั้งในส่วนของการรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดหรือการขยายกิจการ

ระเบียบวิธีการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีแบบผสม (mixed methods) ซึ่งใช้การวิจัยเชิงปริมาณเป็นหลักและเสริมด้วยการวิจัยเชิงคุณภาพ

การวิจัยเชิงปริมาณ

ใช้เครื่องมือแบบสอบถาม (questionnaire)

โดยมีประเด็นคำถามเกี่ยวกับการบริหารการพัฒนาอาคารชุด และข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอื่นๆ โดยมีประชากรดังนี้ (1) ผู้เช่าอาคารชุดของบริษัท คอสโม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (2) ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท คอสโม พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวน 570 คน เนื่องจากผู้วิจัยทำการศึกษาโดยใช้เทคนิคแบบจำลองสมการโครงสร้าง ซึ่งขนาดของกลุ่มตัวอย่าง (sample size) ในการใช้แบบจำลองสมการโครงสร้างต้องมีกลุ่มตัวอย่างขนาดใหญ่ เพราะหากใช้กลุ่มตัวอย่างขนาดใหญ่จะมีโอกาสที่ตัวแปรจะมีการแจกแจงเป็นปกติมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่เล็กกว่า โดยปกติในการวิเคราะห์สถิติประเภทพหุตัวแปรมีข้อเสนอว่า ควรกำหนดกลุ่มตัวอย่างประมาณ 20 เท่าของตัวแปรในแต่ละโมเดล (สุภมาส อังสุโชติ และคนอื่นๆ, 2544) และเนื่องจากในการศึกษาครั้งนี้มีตัวแปรทั้งสิ้น 180 ตัวแปร ใช้กลุ่มตัวอย่าง 20 เท่าของตัวแปร รวมจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 360 คน ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างที่ใช้จำนวน 360 คน คำนวณมาจากกลุ่มประชากร โดยใช้การคำนวณที่เรียกว่า การสุ่มตัวอย่างแบบสัดส่วน (proportion sampling)

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการสร้างแบบสอบถาม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา ศาสนา อาชีพ รายได้ต่อเดือน จำนวนปีที่เข้าทำงาน/พักอาศัย

ส่วนที่ 2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ประกอบด้วยสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย ศักยภาพของ

ผู้บริหารและพนักงาน การบริหารและการจัดการองค์กร
พฤติกรรมผู้พักอาศัย การวิจัยและพัฒนา และกลยุทธ์
การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ที่พักอาศัย
แบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามปลายเปิดให้
ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นและ
ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารการพัฒนาองค์กร
สมัยใหม่

การตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา
(content validity) ด้วยการนำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นให้
ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่านพิจารณาว่าเครื่องมือสามารถวัด
ตัวแปร ที่ผู้วิจัยจะศึกษาได้จริงหรือไม่ โดยพิจารณานิยาม
ของ ตัวแปร ขอบเขต และองค์ประกอบของเนื้อหาที่จะวัด
ด้วยการหาความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหาโดยคัดเลือกข้อคำถาม
ที่มีค่าดัชนีความสอดคล้องของข้อคำถามกับจุดประสงค์
(index of item-objective congruence: IOC)
ซึ่งอาจทำเป็นแบบประเมินข้อคำถามให้ผู้เชี่ยวชาญ
พิจารณาข้อคำถามแต่ละข้อในเครื่องมือวัด กำหนด
คะแนนสำหรับการพิจารณาข้อคำถามแต่ละข้อ
(ณรงค์ กุลนิตเทศ และสุดาวรรณ สมใจ, 2558)

เกณฑ์ การคัดลอกข้อคำถามคือ
(1) ข้อคำถามที่มีค่า IOC ตั้งแต่ 0.5-1.00 แสดงว่าข้อ
คำถามนั้นวัดได้ตรงตามจุดประสงค์เป็นข้อคำถามที่
นำไปใช้ได้ และ (2) ข้อคำถามที่มีค่า IOC ต่ำกว่า 0.5
แสดงว่าข้อคำถามนั้นไม่ได้วัดตรงตามจุดประสงค์ควร
พิจารณาปรับปรุงหรือตัดทิ้ง

นำแบบสอบถามที่ผ่านการพิจารณา IOC
แล้วไปทดลองใช้ (try out) กับพนักงานและผู้เช่าอาคารชุด
ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 คน แล้วนำไป
ทดสอบความเชื่อมั่นของเครื่องมือ ซึ่งเป็นการวัดความ
สอดคล้องภายใน โดยใช้วิธีการคำนวณด้วยค่าสัมประสิทธิ์
แอลฟา (Cronbach's alpha) วิธีนี้เรียกว่า การหาค่า

สัมประสิทธิ์แอลฟา (ณรงค์ กุลนิตเทศ และสุดาวรรณ
สมใจ, 2558)

เกณฑ์การพิจารณา คือค่าสัมประสิทธิ์ความ
เชื่อมั่นของเครื่องมือวัดตั้งแต่ 0.7 ขึ้นไป ถือว่าเครื่องมือ
วัดมีความเชื่อมั่นค่อนข้างสูง

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล
จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 360 คน ระหว่างวันที่
2 กรกฎาคม – 3 กันยายน พ.ศ. 2559

ผู้วิจัยขอความร่วมมือจากพนักงานในการ
ขอความอนุเคราะห์จากผู้เช่าให้ตอบแบบสอบถามแบบ
online ซึ่งผู้วิจัยได้สร้างแบบสอบถามลงในโปรแกรม
คอมพิวเตอร์ ระบบ online จำนวน 3 เครื่อง
เป็นคอมพิวเตอร์ 3 เครื่อง Ipad 1 เครื่อง ซึ่งถูกติดตั้ง
บนโต๊ะเฉพาะเพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถตอบ
แบบสอบถามได้อย่างอิสระ

การวิเคราะห์ข้อมูล (1) สถิติเชิงพรรณนา
(descriptive statistics) วิเคราะห์หาค่าความถี่ ค่าร้อยละ
ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (2) สถิติเชิงอนุมาน
(inferential statistics) เป็นการวิเคราะห์แบบจำลอง
สมการโครงสร้าง (structural equation modeling:
SEM) เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรแฝงกับตัว
แปรประจักษ์ และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับ
ตัวแปรตาม โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปแบบจำลองสมการ
โครงสร้างเพื่อหาอิทธิพลของสภาพแวดล้อมที่เอื้อ
ต่อการพักอาศัย (REVC) ศักยภาพของผู้บริหาร
และพนักงาน (EEPO) การบริหารและการจัดการองค์กร
(REAM) พฤติกรรมผู้พักอาศัย (REBE) และการวิจัยและ
พัฒนา (RERD) ที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนา
องค์กรสมัยใหม่ (ADME) และเพื่อทดสอบความสอดคล้อง
ของแบบจำลองตามสมมติฐาน ตามกรอบแนวคิดการวิจัย
ค่าสถิติสำคัญในการทดสอบความสอดคล้องของ
แบบจำลอง (สุภมาส อังศุโชติ และคนอื่นๆ, 2554) ได้แก่

(1) ค่าสถิติไคสแควร์ (chi-square statistics) (2) ค่าดัชนีวัดความสอดคล้องกลมกลืนเชิงสัมพัทธ์ (relative fit index) (3) ค่าดัชนีวัดความสอดคล้องกลมกลืนเชิงสัมบูรณ์ (absolute fit index) (4) ค่าดัชนีวัดความสอดคล้องกลมกลืนในรูปความคลาดเคลื่อน

การวิจัยเชิงคุณภาพ

แบ่งการศึกษาวิจัยออกเป็น 2 ส่วน นำข้อมูลมาผสมผสานกันอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกัน โดยมุ่งเน้นการบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน (1) การวิจัยเอกสาร (documentary research) เชิงวิเคราะห์นโยบาย (policy analysis) กฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการมีส่วนร่วมของผู้เช่า เจ้าของกิจการ และพนักงาน โดยการติดตามตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ จากกิจกรรมที่เคยปฏิบัติหรือเกิดขึ้นมาแล้วจากอดีตจนถึงปัจจุบันและที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต (2) การสัมภาษณ์เชิงลึก (in-depth interview) ความคิดเห็นเกี่ยวกับกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน โดยมุ่งเน้นและให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารการพัฒนาองค์กร เพื่อให้มีชีวิตร่วมอยู่ที่ดี มีความมั่นคง ยั่งยืน และปลอดภัย กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ เจ้าหน้าที่รัฐ ผู้เชี่ยวชาญทางด้านอาคารชุด ผู้บริหารระดับสูงเพื่อการวิจัยและพัฒนามนุษย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน และนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ร่วมลงทุนกับชาวต่างชาติ ใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (purposive sampling) และการแนะนำต่อกัน (snowball) โดยระบุคุณสมบัติหรือเกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างคือ เป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในด้านความมั่นคง ด้านความปลอดภัย ด้านนโยบายอาคารชุด ด้านความเป็นอยู่ในอาคารชุด ด้านเศรษฐกิจศาสตร์

ด้านการบริหารการพัฒนา ด้านการลงทุนในอาคารชุด และด้านการออกแบบอาคารชุด กลุ่มตัวอย่าง มีดังนี้ (1) องคมนตรี และนายกสภามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (2) ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี และอดีตเลขาธิการสภาความมั่นคงแห่งชาติ (3) ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี (4) อดีตเอกอัครราชทูตไทยประจำประเทศแคนาดา และประเทศเปรู (5) ประธานสถาบันอนาคตศึกษาเพื่อการพัฒนา (6) อดีตคณบดีคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ (7) กรรมการบริษัท P&D Development จำกัด และ (8) สถาปนิก บริษัท เอลายน์ อาร์คเทคส์ จำกัด

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (in-depth interview) ผู้วิจัยดำเนินการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้คำถามสัมภาษณ์เชิงลึก เกี่ยวกับการบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ประกอบด้วย สภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัยศักยภาพของผู้บริหารและพนักงาน การบริหารและการจัดการองค์กร พฤติกรรมผู้พักอาศัย การวิจัยและพัฒนา และกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตามขั้นตอนต่างๆ ดังนี้ (1) ส่งจดหมายขอความอนุเคราะห์ขออนุญาตสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อนัดหมายวัน เวลา สถานที่ ที่สะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูลในส่วนของ การวิจัยเชิงคุณภาพ (2) การสัมภาษณ์เชิงลึก (in-depth interview) ตามวัน และเวลานัดหมาย ตั้งแต่วันที่ 17 กันยายน พ.ศ. 2558 ถึง วันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างในตำแหน่งที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี จำนวน 2 ท่าน เนื่องจากต้องการข้อมูลเชิงลึกครอบคลุมเนื้อหามากขึ้น

วิเคราะห์ข้อมูลด้วยการจำแนกข้อมูลแล้วทำการเปรียบเทียบข้อมูล และสร้างข้อสรุปแบบอุปนัย (inductive conclusion) จากนั้นนำเสนอเชิงบูรณาการเพื่อสนับสนุนผลการวิเคราะห์ที่ได้จากการวิจัยเชิงปริมาณ ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้ (1) การรวบรวมข้อมูลและจัดหมวดหมู่ข้อมูล (2) ลดทอนข้อมูลที่คลุมเครือและซ้ำซ้อนกัน (3) พิจารณาความสอดคล้องความเชื่อมโยงระหว่างข้อมูลที่ได้ โดยการสรุปและตีความในรูปแบบการพรรณนาตามกรอบแนวความคิดของการวิจัยที่กำหนดไว้ (4) สรุปผลการวิจัยเชิงคุณภาพโดยนำเสนอข้อมูลทั้งที่มีความเหมือนและความแตกต่าง ที่ผ่านการวิเคราะห์ข้อมูลจนกระทั่งได้แก่นแท้ของแนวคิดในประเด็นที่ศึกษา เพื่อช่วยในการอภิปรายผลของการวิจัยเชิงปริมาณ

ผลการวิจัย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย ข้อที่ 1

ผลการวิเคราะห์ระดับขององค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่พบว่า

สภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย พบว่า อยู่ในระดับมาก โดยที่ความรับผิดชอบต่อสังคม ความปลอดภัย และความสะดวกสบายที่เอื้อต่อการพักอาศัยในภาพรวม พบว่า อยู่ในระดับมาก ซึ่งกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมที่มีความสะดวกสบายต่อการพักอาศัยมากที่สุด รองลงมาคือความปลอดภัย และความรับผิดชอบต่อสังคม ตามลำดับ

ศักยภาพของผู้บริหารและพนักงาน พบว่า อยู่ในระดับมาก โดยที่ความเป็นเจ้าของวิสัยทัศน์ร่วม และความร่วมมือเป็นทีม ในภาพรวม พบว่า อยู่ในระดับมาก โดยที่ความร่วมมือเป็นทีมมีระดับ

ความเห็นสูงสุด รองลงมาคือ ความเป็นเจ้าของ และวิสัยทัศน์ร่วม ตามลำดับ

การบริหารและการจัดการองค์กร

พบว่า อยู่ในระดับมาก โดยที่โครงสร้างการบริหาร ผลประกอบการ และนวัตกรรม ในภาพรวม พบว่า อยู่ในระดับมาก โดยที่นวัตกรรมมีระดับความเห็นสูงสุด รองลงมาคือ ผลประกอบการ และโครงสร้างการบริหาร

พฤติกรรมของผู้พักอาศัย

อยู่ในระดับมาก โดยที่คุณลักษณะส่วนบุคคล การรับรู้สถานการณ์ และการควบคุม ในภาพรวม พบว่า อยู่ในระดับมาก ซึ่งกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญกับคุณลักษณะส่วนบุคคลมากที่สุด รองลงมาคือ การควบคุม และการรับรู้สถานการณ์ ตามลำดับ

การวิจัยและพัฒนา

อยู่ในระดับมาก โดยที่ทัศนคติของผู้บริหารและพนักงาน ความรู้ความสามารถของนักวิจัย และข้อมูลและเทคโนโลยีสารสนเทศในภาพรวม พบว่า อยู่ในระดับมาก ซึ่งความรู้ความสามารถของนักวิจัยมีระดับความคิดเห็นสูงสุด รองลงมาคือ ทัศนคติของผู้บริหารและพนักงาน และข้อมูลและเทคโนโลยีสารสนเทศ

กลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่

พบว่า อยู่ในระดับมาก โดยที่การสร้างจิตสำนึกเพื่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาองค์กรตามแนวทางการจัดการสมัยใหม่ และการเติบโตโดยการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ในภาพรวม พบว่า อยู่ในระดับมาก ซึ่งกลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญ การสร้างจิตสำนึกเพื่อสิ่งแวดล้อมมากที่สุด รองลงมาคือ การพัฒนาองค์กรตามแนวทางการจัดการสมัยใหม่ และการเติบโตโดยการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจ ตามลำดับ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย ข้อที่ 2

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนา

องค์กรสมัยใหม่ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ปรากฏผลดังนี้

1. กลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ ได้รับอิทธิพลจากศักยภาพของผู้บริหารและพนักงานการบริหารและการจัดการองค์กร พฤติกรรมผู้พักอาศัย และการวิจัยและพัฒนา แต่ไม่ได้รับอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย โดยสามารถอธิบายการผันแปรของกลยุทธ์การบริหารพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ ได้ร้อยละ 61

2. ศักยภาพของผู้บริหารและพนักงานได้รับอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย โดยสามารถอธิบายการผันแปรของศักยภาพของผู้บริหารและพนักงาน ได้ร้อยละ 47

3. การบริหารและการจัดการองค์กรได้รับอิทธิพลจากศักยภาพของผู้บริหารและพนักงาน และสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย โดยสามารถอธิบายการผันแปรของการบริหารและการจัดการองค์กร ได้ร้อยละ 46

4. พฤติกรรมผู้พักอาศัยได้รับอิทธิพลจากศักยภาพของผู้บริหารและพนักงานการบริหารและการจัดการองค์กร และสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย โดยสามารถอธิบายการผันแปรของพฤติกรรมผู้พักอาศัย ได้ร้อยละ 54

5. การวิจัยและพัฒนาได้รับอิทธิพลจาก ศักยภาพของผู้บริหารและพนักงานการบริหารและการจัดการองค์กร พฤติกรรมผู้พักอาศัย และสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย โดยสามารถอธิบายการผันแปรของการวิจัยและพัฒนา ได้ร้อยละ 61

อภิปรายผล

ผลการวิเคราะห์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นนักเรียน นิสิต นักศึกษาที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า

10,000 บาท ซึ่งจากทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค Kotler (1997) ได้กล่าวถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค โดยในตอนหนึ่งได้กล่าวถึง ปัจจัยส่วนบุคคล (personal factor) อันประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ต่อเดือน สถานภาพ และรูปแบบการดำรงชีวิต ที่ทำให้บุคคลมีพฤติกรรมที่แตกต่างกัน สอดคล้องกับบทสัมภาษณ์ของ กรรมการบริษัท P&D Development จำกัด และผู้ประกอบการร่วมลงทุนกับต่างชาติในธุรกิจอาคารชุด ซึ่งกล่าวว่า “เราสามารถจำแนกความต้องการที่แตกต่างของกลุ่มลูกค้าได้ โดยเรียงลำดับความต้องการที่แปรผันไปตามราคา จะแบ่งลูกค้าออกเป็น 5 กลุ่ม ในแต่ละกลุ่มจะมีความต้องการจากอพาร์ทเมนท์ที่แตกต่างกัน” โดยผู้ประกอบการรายดังกล่าวได้อธิบายไว้ว่า

“key success คือ คือ ต้องเข้าใจว่าความต้องการแท้จริงของลูกค้าคืออะไร ผ่านทั้งการสังเกตสัมภาษณ์ศึกษาจากคู่แข่งที่มีอยู่ ตลอดจนทำ survey เมื่อเข้าใจข้อมูลตรงนี้แล้วเพียงแค่งำหนดเป้าหมายกลุ่มลูกค้าว่าอยู่ในกลุ่มไหน แล้วก็ทำการออกแบบอพาร์ทเมนท์ที่สอดคล้องตอบสนองความต้องการให้กับลูกค้าให้ตรงกับความต้องการนั้น ข้อเสนอแนะที่จะมีการออกแบบ สร้างอพาร์ทเมนท์เพื่อให้ได้รูปแบบที่สวยงามดึงดูดใจผู้คนเข้ามาพักในอพาร์ทเมนท์จนเต็มการออกแบบที่ดี ต้องสร้างความแตกต่างและมีเอกลักษณ์ โดยคำนึงถึงคุณค่าและราคา”

แนวคิดดังกล่าวนี้สอดคล้องกับกลยุทธ์การตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (real estate marketing strategies) และส่วนประสมทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ (วิทวัส รุ่งเรืองผล, 2557) ที่กล่าวถึงปัจจัยที่ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จว่า ต้องทำความเข้าใจคู่แข่งชั้น เข้าใจความต้องการของลูกค้า และเข้าใจศักยภาพของทำเล จึงจะทำให้การดำเนิน

กิจการพัฒนาโครงการมีความแตกต่างจากคู่แข่งชั้นในตลาด ทำให้โครงการมีความโดดเด่น จำหน่ายหรือให้บริการได้หมดในเวลาอันรวดเร็ว ซึ่งนอกจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นแล้วยังต้องอาศัยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมดูแลบุคลากรให้สามารถดำเนินงานตามหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงกำกับดูแลผู้พักอาศัยให้ปฏิบัติตามระเบียบของอพาร์ทเมนท์อย่างเคร่งครัด

องค์ประกอบที่ส่งผลต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ ที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพื่อก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ประกอบด้วย

สภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัย ที่ต้องพิจารณา 3 มิติ คือความรับผิดชอบต่อสังคม ความปลอดภัย และความสะอาดสบาย กล่าวคือในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมของผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างมีส่วนร่วมต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม สอดคล้องกันกับหลักการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้บริษัทที่จดทะเบียนดำเนินธุรกิจต้องยึดหลักความรับผิดชอบต่อสังคมและโปร่งใสในการดำเนินงาน ซึ่งจากผลการศึกษาของ ภัฏญรัตน์ หงส์วรรณ (2555) ที่วิจัยเรื่องการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม: กลยุทธ์และโอกาสขององค์กรธุรกิจประเทศกำลังพัฒนาในสังคมพลวัตซึ่งผลการวิจัยพบว่า กลุ่มเนสท์เล่ให้ประเทศอินเดียและกลุ่มธุรกิจในประเทศไทยที่นำแนวคิดความรับผิดชอบต่อสังคมมาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการสามารถสร้างชื่อเสียงสร้างพันธมิตรทางธุรกิจเพิ่มแรงจูงใจให้พนักงาน และสร้างความภักดีให้กับผู้บริโภค ซึ่งถือเป็นประเด็นสำคัญสำหรับการประกอบธุรกิจ อีกทั้งยังสอดคล้องกับบทสัมภาษณ์ของที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี ที่กล่าวว่า “การมีนโยบายกำกับดูแลองค์กรที่ดีทำให้บริษัทตั้งต้นในการจะ

ให้บริการที่ดีกับลูกค้า ดังนั้นความต้องการของลูกค้าคือเรียกร้องจากชุมชนจึงต้องเป็นเป้าหมายขององค์กรด้วย เมื่อบริษัทมีเป้าหมายที่สอดคล้องกับชุมชน ชุมชนย่อมให้การสนับสนุนและต้องการเข้ามามีส่วนร่วม”

ซึ่งนอกจากความรับผิดชอบต่อสังคมแล้ว การศึกษาครั้งนี้ยังพบว่า ความปลอดภัยและความสะอาดสบายก็เป็นประเด็นสำคัญที่มองข้ามไม่ได้ ดังหลักการของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2555 ในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยอาคารชุด เป็นเรื่องสำคัญที่ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดจะต้องให้ความสำคัญอย่างยิ่ง รวมถึงแนวคิดของ Chareonwongsak (2007) ในด้านความสะอาดสบายของผู้พักอาศัยอาคารชุดทั้งในด้านที่พักอาศัย ทำเลที่ตั้งอาคารชุด การคมนาคมที่สะดวก สภาพแวดล้อมที่ดี รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นเรื่องที่สำคัญซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ อนุชา กุลวิสุทธิ (2556) ที่กล่าวถึง กลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งที่ต้องสะดวกต่อการเดินทาง และปราศจากอาชญากรรม หรือไม่มีประวัติอาชญากรรม ซึ่งในส่วนนี้เอง

ทั้งนี้ อดีตเอกอัครราชทูตไทยประจำประเทศแคนาดา และประเทศเปรู ได้ให้ทัศนะเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของอาคารชุดในอีกมุมหนึ่งว่า “การพัฒนาและการเปลี่ยนแปลงที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นแม่เหล็กดึงดูดความเจริญและการพัฒนาต่างๆ ที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะอาชีพ ความหนาแน่นของผู้คนในพื้นที่ ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา ออฟฟิศ สำนักงาน ศูนย์ราชการ หรือสถานีรถไฟ ทางด่วน สนามบิน รวมไปถึงตลาด ชุมชน 7-11 ที่กำลังจะเกิดขึ้น ก็จะมีการพัฒนาต่อเนื่องไปอีกมาก” สะท้อนให้เห็นว่า ชุมชนเองหากมีขนาดใหญ่เพียงพอก็มีอำนาจในการดึงดูดสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้เข้าหาชุมชนได้เช่นกัน ขณะเดียวกัน ท่านยังให้สัมภาษณ์เพิ่มเติมอีกว่า

“การมองภาพให้แคบลงมาถึงสิ่งแวดล้อมและบริเวณโดยรอบพาร์ทเมนท์ว่าอยู่ใกล้แหล่งน้ำท่วมอุตสาหกรรมที่เป็นมลพิษ ที่ทิ้งขยะ หรืออยู่ใกล้ชิดที่ดินเปล่าที่มีโอกาสพัฒนาหรือเป็นชุมชนเก่าที่ยากแก่การพัฒนา ขอยเปลี่ยวหรือไม่ อยู่ลึกเกินไปจนการคมนาคมไม่สะดวกหรือลำบาก ทำให้เกิดอัตราการเกิดอาชญากรรมสูง ถ้าอยู่ใกล้แหล่งเหล่านั้นก็ควรหลีกเลี่ยงจะดีกว่า หรือตรงกันข้ามในขอยมีคนเดินทางสัญจรพลุกพล่าน หากอพาร์ทเมนท์ของเราอยู่ในระยะที่เดินได้ไม่ไกลมาก หรืออยู่ห่างจากปากขอยไม่เกิน 200 เมตร ทำให้รู้สึกว่าเป็นระยะเดิน และปลอดภัยนับว่าดีมาก ๆ สามารถทำอพาร์ทเมนท์ได้ มีผู้คนสนใจจะเข้ามาพักที่อพาร์ทเมนท์ของเราจนเต็มอย่างแน่นอน”

คำกล่าวของท่านเอกอัครราชทูตข้างต้นสอดคล้องกับที่ปรึกษานายกรัฐมนตรีและอดีตนายกรัฐมนตรีสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัยได้ว่า “ความปลอดภัย เรื่องความปลอดภัยคงจะหลีกเลี่ยงไม่ได้เลย และในอนาคตอันใกล้ประเทศไทยจะเข้าสู่ประชาคมอาเซียน เป็นจุดขายสำคัญของอพาร์ทเมนท์ในทุกที่ และสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นปัจจัยแรกที่คนอยู่อาศัยจะนำมาพิจารณา จากนั้น จะตามด้วยเรื่องของความปลอดภัย แน่แน่นอนคงปฏิเสธไม่ได้เรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมที่คนเข้ามาอยู่พาร์ทเมนท์คงต้องมีบทบาทร่วมกันในการดูแล” ซึ่งจากบทสัมภาษณ์ดังกล่าว ยิ่งเน้นย้ำให้เห็นถึงความสอดคล้องและบทบาทที่สำคัญของการเป็นพื้นฐานการดำเนินกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ของสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการพักอาศัยได้เป็นอย่างดี

ศักยภาพของผู้บริหารและพนักงาน เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อกลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่

โดยจำแนกได้ 3 องค์ประกอบ ได้แก่ ด้านความรู้สึกรู้เป็นเจ้าของ การมีส่วนร่วมที่ศรัทธา และความร่วมมือเป็นทีม ซึ่งประยุกต์จากแนวคิดของ เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์ (2557) ที่เสนอแนวทางการพัฒนาท้องถิ่นให้เข้มแข็ง และมีความพร้อมรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคต 6 ประการ ได้แก่ ประการแรก การพัฒนาบุคลากรให้สอดคล้องกับความต้องการ ประการที่สอง การประยุกต์ความรู้ทางวิชาการสู่การพัฒนาอย่างเป็นระบบ ประการที่สาม คือ การพัฒนาฐานข้อมูล ประการที่สี่ คือ การพัฒนาและปลูกฝังแนวคิดประชาธิปไตย ประการที่ห้า คือ การปลูกฝังแนวคิดชุมชนนิยม และประการที่หก คือ การพัฒนาทุนทางวัฒนธรรม ซึ่งหากมองในภาพรวมจะพบว่า แนวทางดังกล่าว เป็นแนวทางในการเสริมศักยภาพของบุคลากรในองค์กรให้เข้มแข็งขึ้น โดย พลโท ภราดร พัฒนถาบุตร ได้กล่าวถึงประเด็นนี้ไว้ว่า “การมีส่วนร่วมกัน ชัดเจน เพื่อให้เห็นว่าจะไปทิศทางใด จะได้เข้าใจจริงกัน ความเป็นเจ้าของตัวเจ้าของกิจการเป็นเจ้าของอยู่แล้ว แต่ถ้าจะให้เกิดผลสัมฤทธิ์และการบริหารทุกอย่างดีขึ้น ต้องสร้างความรู้สึกร่วมของพนักงานที่มาอยู่ร่วมกันเพราะไม่เช่นนั้นแล้ว ถ้าทุกคนมีความใส่ใจร่วมกัน ธุรกิจก็จะแข็งแรง”

เจ้าของกิจการจึงต้องสร้างความรู้สึกร่วมให้เกิดขึ้นกับผู้บริหารและพนักงานในการร่วมมือกันทำงานเพื่อให้องค์กรประสบผลสำเร็จ ผู้นำต้องมีความรู้ในการบริหารงานและบริหารทรัพยากรมนุษย์ ทั้งกิจกรรม การมีส่วนร่วม การสื่อสาร และประสานงาน โดยต้องมีกิจกรรมให้ลูกค้าและพนักงานได้ทำงานร่วมกันอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งสอดคล้องกันกับแนวคิดของ Kotter and Hoen (2002) ที่ได้กล่าวไว้ว่า ผู้นำมีความสำคัญในการส่งเสริมให้พนักงานสร้างภาวะผู้นำให้กับพนักงาน

เพื่อให้สามารถทำงานร่วมกันและบรรลุเป้าหมายขององค์กรได้

การบริหารและการจัดการองค์กร

คือ การบริหารคน ซึ่งถือเป็นหัวใจสำคัญของธุรกิจ การบริหารองค์กรให้อยู่รอดได้อย่างยั่งยืน ทุกคนในองค์กรต้องยอมรับโครงสร้างการบริหาร เข้าใจ และปฏิบัติตามได้ ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า การที่องค์กรมีโครงสร้างการบริหารงานที่เข้มแข็งจะได้เปรียบในการแข่งขัน ผู้วิจัยจึงเกิดความสนใจว่า โครงสร้างการบริหารองค์กรที่มีประสิทธิภาพควรมีขนาดหรือลักษณะเป็นเช่นไร ทั้งนี้ Gifford (2011) ได้กล่าวไว้ว่า โครงสร้างองค์กรที่มีขนาดใหญ่จะยากต่อการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากมีลักษณะล้าหลัง และบริหารแบบบนลงล่าง สอดคล้องกับแนวคิดของ เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์ (2557ก) ที่กล่าวว่า องค์กรในลักษณะดังกล่าวนี้มักจะมีความมั่นใจในความสำเร็จของตนเองมากเกินไป จนไม่สนใจคู่แข่ง และทำให้ไม่พัฒนาสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ๆ ทำยที่สุดก็ต้องสูญเสียลูกค้าไป ซึ่งนั่นสะท้อนให้เห็นว่า ขนาดของโครงสร้างองค์กรไม่ใช่ปัจจัยหลัก หากแต่อยู่ที่แนวทางการบริหารที่ต้องยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลง และต้องไม่เพิกเฉยกับการพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง

ผลการวิจัยครั้งนี้พบว่า ผลประกอบการที่ดีเกิดจากการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ความสามารถในการบริหารทรัพยากร และการมองโอกาสทางธุรกิจในอนาคต สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Clark, Friedman and Stone (2012) ที่ศึกษาโครงสร้างอัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนท์สำหรับนักศึกษา เพื่อพัฒนาอพาร์ทเมนท์เกลดนูดริเวอร์พรอนท์ พื้นที่ศึกษาเป็นกลุ่มตัวอย่างที่พักอาศัยอยู่โดยรอบมหาวิทยาลัยออริกอน สหรัฐอเมริกา ที่พบว่า กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญในการเดินทาง เช่น อยู่ใกล้สถานที่สำคัญทางเศรษฐกิจ และอัตราค่าเช่าถูกกว่าอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่อื่นๆ สะท้อนให้เห็นว่า

ทำเลที่เหมาะสมการเดินทางสะดวก และการบริหารทรัพยากร จนสามารถตั้งราคาเช่าได้ถูกนั้น เป็นปัจจัยสำคัญในการบริหารงานอพาร์ทเมนท์ให้เกิดผลกำไร

พฤติกรรมผู้พักอาศัย เป็นเครื่องมือชีวิต

สำคัญถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยโดยการจัดหาและจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการ ซึ่งการดำเนินการลักษณะนี้เป็นปัจจัยด้านจิตวิทยา เพื่อสร้างความพึงพอใจและความประทับใจให้กับผู้พักอาศัย และแม้ว่าผู้บริโภคบางกลุ่มจะไม่ทราบว่าตนต้องการอะไร แต่ก็สามารถเรียนรู้และเลือกสรรผ่านกระบวนการตัดสินใจของตนเองได้ ดังที่ผู้พักอาศัยในอพาร์ทเมนท์ก็มีพฤติกรรมในลักษณะเดียวกัน คือ เลือกใช้บริการอพาร์ทเมนท์ที่ตอบสนองความต้องการของตนมากที่สุด และสร้างความพึงพอใจในระยะยาวได้ จึงอาจกล่าวได้ว่า พฤติกรรมทางเลือกที่ผู้พักอาศัยนั้นขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของผู้พักอาศัยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ Chen, Dwyer and Firth (2014) ที่ได้ศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้พักอาศัย เปรียบเทียบ 2 เมือง 2 ประเทศ คือ เมืองซินีเย่ ออสเตรเลีย และเมืองเซียงไฮ้ สาธารณรัฐประชาชนจีน โดยสำรวจความคิดเห็นใน 2 มิติ คือ (1) มิติเกี่ยวกับทัศนคติของผู้พักอาศัย ประกอบด้วย มิติด้านอาคารสถานที่ มิติด้านการพึ่งพาอาศัยกัน มิติด้านความประทับใจ มิติด้านความผูกพัน และ (2) มิติเกี่ยวกับปฏิกริยาตอบสนองของผู้พักอาศัยประกอบด้วย มิติด้านความทรงจำ และมิติด้านความคาดหวัง ซึ่งผลการวิจัยพบว่า ผู้พักอาศัยในเมืองเซียงไฮ้ สาธารณรัฐประชาชนจีนนั้นจะให้ความสำคัญกับความรู้สึกผูกพันในสถานที่พัก ขณะที่ผู้พักอาศัยในเมืองซินีเย่ ออสเตรเลียจะให้ความสำคัญกับความประทับใจในสถานที่พักอาศัย จนส่งผลต่อพฤติกรรมการพักอาศัยมากกว่าปัจจัยอื่นๆ

ซึ่งจากผลการศึกษาข้างต้นชี้ไปในทิศทางเดียวกันกับแนวคิดของผู้วิจัยที่ว่า ความรู้สึกของผู้พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นความรู้สึกพึงพอใจ ความผูกพัน และความประทับใจ ล้วนส่งผลต่อพฤติกรรมการพักอาศัยของผู้บริโภคทั้งสิ้น

การวิจัยและพัฒนา เป็นอีกปัจจัยที่ทำให้องค์กรธุรกิจขับเคลื่อนไปได้อย่างราบรื่น การตัดสินใจวางกลยุทธ์การบริหารที่มีประสิทธิภาพนั้น ต้องอาศัยข้อมูลสารสนเทศที่ได้จากการวิเคราะห์วิจัยและพัฒนาที่มีประสิทธิภาพเช่นเดียวกัน ซึ่งการศึกษาครั้งนี้ได้สกัดองค์ประกอบสำคัญ 3 ประการ คือ ทักษะของผู้บริหารและพนักงาน ความรู้ความสามารถของนักวิจัย และข้อมูลและเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นเครื่องชี้วัดประสิทธิภาพของการวิจัยและพัฒนา

ทัศนคติของผู้บริหารและพนักงานที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนแบ่งปันและจัดสรรความรู้ร่วมกันระหว่างผู้ประกอบการ พนักงาน และผู้พักอาศัย สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555-2559) ที่มุ่งเน้นการเปลี่ยนแปลงคนบนฐาน ความรู้ เทคโนโลยี นวัตกรรม และความคิดสร้างสรรค์บนพื้นฐานการผลิต เช่นเดียวกับ เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์ (2550) ที่กล่าวว่า อารยธรรมโลกกำลังก้าวเข้าสู่สังคมความรู้ที่ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องสนับสนุนส่งเสริมการศึกษาให้เท่าทันต่อการเปลี่ยนแปลงของโลก ทั้งนี้ ทัศนคติ กษาของสำนักงานบริหารกิจการหอพัก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ (2554) เรื่อง แผนพัฒนาบุคลากร และการจัดการความรู้เพื่อพัฒนาบุคลากร สำนักงานบริหารกิจการหอพัก ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2554 เป็นตัวอย่างที่ดีที่สะท้อนให้เห็นถึงความจำเป็นในการพัฒนาความรู้ของบุคลากรอย่างเป็นระบบที่จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการดำเนินงานมากขึ้น รวมถึงเป็นการเพิ่มขวัญและกำลังใจ

ในการปฏิบัติงาน ความรักความผูกพัน ตลอดจนความสามัคคีในองค์กรมากยิ่งขึ้น

กลยุทธ์การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่

การบริหารการพัฒนาองค์กรสมัยใหม่นั้น โดยทั่วไปมีวัตถุประสงค์สำคัญ 2 ประการ คือ (1) เพื่อหาสาเหตุของปัญหาและหาทางแก้ไขในด้านปฏิบัติการ และ (2) เพื่อวัดผลในเชิงกลยุทธ์มุ่งเน้นภาพกว้างและทิศทางที่องค์กรควรดำเนินการต่อไป (นภดล ร่มโพธิ์, 2557) โดยเฉพาะธุรกิจอพาร์ทเมนท์ การนำแนวทางบริหารพัฒนาองค์กรสมัยใหม่ มาปฏิบัติในองค์กรนั้นก็เพื่อช่วยแก้ไขข้อบกพร่อง และพัฒนาระบบงานให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยหรือผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้การดำเนินการเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันจำเป็นจะต้องมีกลยุทธ์หรือแนวทางในการแข่งขันที่สามารถปรับเปลี่ยนเพื่อให้ทันท่วงที่ต่อยุคสมัยและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

กลุ่มธุรกิจอาจมีความจำเป็นต้องควรวรรณกิจการ ซื่อกิจการหรือเป็นพันธมิตรทางยุทธศาสตร์เพื่อสร้างเครือข่ายหรือสัมพันธ์ภาพระหว่างองค์กรให้ได้ผลประกอบการเป็นที่น่าพอใจ กระจายความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และเป็นการช่วยเหลือเกื้อกูลกัน ดังบทสัมภาษณ์ของอดีตคณบดี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ที่แสดงทัศนะต่อการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจไว้ว่า “การเติบโตโดยการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจเป็นเรื่องจำเป็นและมีความสำคัญต่อการบริหารการพัฒนาธุรกิจที่พักอาศัยแบบอาคารชุด เพราะทำให้ธุรกิจสามารถดำเนินการไปด้วยดีทำให้มีการลงทุนร่วมกัน มีการแบ่งปันผลประโยชน์กำไรด้วยการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจร่วมกัน มีการแลกเปลี่ยน

ความรู้และเทคโนโลยีร่วมกันเพื่อใช้ในการบริหารจัดการธุรกิจที่פקอาศัยแบบอาคารชุดให้มีความเจริญก้าวหน้าต่อไป”

ข้อเสนอแนะ

1. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้กับผู้พักอาศัยอาคารชุดโดยการวางระบบอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยให้มีวิถีชีวิตที่สะดวกสบายในการใช้ชีวิต ความเป็นอยู่ และการเดินทาง เช่น มีรถรับส่งระหว่างอาคารชุดกับถนนใหญ่ สถานที่จอดรถในร่ม สถานที่ออกกำลังกาย ฟิตเนส สัญญาอินเทอร์เน็ตไวไฟ (wi-fi) ถนนและเส้นทางเข้าออกที่สะดวกสบาย ความสะอาด โดยมีการจัดเก็บขยะทุกวัน ทั้งในอาคารชุดและบริเวณโดยรอบอาคารชุด มีประตูเข้าออกอาคารชุดมากกว่าหนึ่งทาง เพื่อเป็นทางเข้าออกสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น น้ำท่วม และสถานที่ต้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย เป็นต้น

2. ผู้ประกอบการควรสร้างทัศนคติที่ดีกับสมาชิกในชุมชนให้ตระหนักถึงการเป็นเจ้าของร่วมกันระหว่างผู้พักอาศัย พนักงาน และผู้บริหาร โดยมุ่งเน้นการสร้างชุมชนคุณภาพ จากความร่วมมือของสมาชิกชุมชนในทุกภาคส่วน เช่น ผู้พักอาศัย มีหน้าที่ดูแล เป็นหูเป็นตา ไม่ให้ใครมาทำลายหรือสร้างความเสียหายแก่ที่พักอาศัย อุปกรณ์หรือพื้นที่ส่วนกลางของชุมชน พนักงานมีหน้าที่รับฟังปัญหาและนำไปแก้ไขอย่างเร่งด่วนเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัย ขณะที่ผู้บริหารควรกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารที่ชัดเจน เป็นรูปธรรมเพื่อให้สมาชิกในชุมชนเกิดความเข้าใจที่ชัดเจน

3. สมาชิกในชุมชนควรมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอเพื่อกำหนดวิสัยทัศน์ร่วมกัน โดยมีพื้นฐาน

จากปัญหาที่พบในชุมชน โดยกำหนดเป็นวาระที่ชัดเจน เช่น 3 เดือน 6 เดือน หรือปีละครั้ง และมีการเพิ่มเติมวาระพิเศษเพื่อแก้ไขปัญหาเร่งด่วน สิ่งสำคัญคือผู้ที่เป็นสมาชิกชุมชน หรือตัวแทน ควรมีการสื่อสารที่ชัดเจนระหว่างกัน ทั้งภายในองค์กรบริหาร (ระหว่างพนักงานและผู้บริหาร) และภายในชุมชน (ระหว่างผู้พักอาศัยด้วยกัน) ตลอดจนการสื่อสารระหว่างผู้พักอาศัย พนักงานและผู้บริหาร เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกัน และแก้ไขปัญหาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับทำเลในการจัดตั้งอพาร์ทเมนท์หรือที่พักอาศัยสำหรับชุมชน โดยเลือกทำเลที่มีโอกาสเติบโตในอนาคต เช่น ใกล้รถไฟฟ้า ห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา สำนักงาน หรือศูนย์ราชการต่างๆ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีโอกาสพัฒนาอีกมาก อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างสูงขึ้น ผู้ประกอบการ จึงควรพิจารณากลุ่มลูกค้าศักยภาพ ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายว่า เหมาะสมกับพื้นที่ดังกล่าวหรือไม่

5. ผู้ประกอบการควรนำนวัตกรรมใหม่ๆ มาใช้ในการบริหารจัดการองค์กร ทั้งนี้ ส่วนหนึ่งเพื่อลดต้นทุนที่อาจเกิดขึ้นในการบริหารจัดการ และสร้างความได้เปรียบด้านต้นทุน อีกส่วนหนึ่งคือการนำนวัตกรรมมาใช้สร้างความแตกต่างให้กับโครงการ เช่น การใช้นวัตกรรมอาคารสีเขียว (green building) ซึ่งนอกจากจะเป็นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมตามกระแสสังคมแล้วยังเป็นการลดต้นทุนการใช้พลังงานในอาคาร และช่วยพัฒนาให้ผู้อาศัยสบายขึ้น มีสุขภาพดีขึ้น ช่วยให้สบายตามากขึ้น อีกทั้งพัฒนาคุณภาพชีวิตโดยรวมในอีกทางหนึ่งด้วย

6. ผู้ประกอบการควรนำแนวคิดในด้านของการสร้างจิตสำนึกเพื่อสิ่งแวดล้อมมาใช้เป็นแนวทาง

ปฏิบัติขององค์กร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสมดุลทางเศรษฐกิจและสังคม และเป็นการแสดงความรับผิดชอบต่อทุกคนในสังคม

7. ผู้ประกอบการควรน้อมนำแนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในการดำเนินธุรกิจอาคารชุด ความต้องการอาคาร และจำนวนอาคารชุดที่มีอยู่ (demand & supply) ต้องการสร้างให้พอดีกับความ ต้องการของตลาด โดยดูความสามารถของผู้ซื้อ นโยบายของรัฐด้านภาษีอากร ผังเมือง รูปแบบ และ ภาวะเป็ยอาคารชุด

เอกสารอ้างอิง

- กัญญรัตน์ หงส์วรรณท์. (2555). การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม: กลยุทธ์และโอกาสขององค์กรธุรกิจ ประเทศกำลังพัฒนาในสังคมพลวัต. *วารสารนิเทศศาสตร์ธุรกิจบัณฑิต*. 6(2), 83-110.
- เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์. (2550). *คลื่นลูกที่ 5 ประชาชนสังคม สังคมไทยที่พึงประสงค์ในศตวรรษที่ 21* (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพมหานคร: ซัคเซส มีเดีย.
- เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์. (2553). *การคิดเชิงกลยุทธ์ STRATEGIC THINKING* (พิมพ์ครั้งที่ 6). กรุงเทพมหานคร: ซัคเซส มีเดีย.
- เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์. (2555ก). *เทียบชั้นฮาร์วาร์ด*. กรุงเทพมหานคร: ซัคเซส มีเดีย.
- เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์. (2555ข). *สยามอารยะ แมนนิเฟสโต: แฉลงการณ์สยามอารยะ*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: ซัคเซส มีเดีย.
- เกรียงศักดิ์ เจริญวงศ์ศักดิ์. (2557ก). *เก่งงานพร้อมรับอาเซียน*. กรุงเทพมหานคร: ซัคเซส มีเดีย.
- ณรงค์ กุลนิเทศ และสุดาวรรณ สมใจ. (2558). *ระเบียบวิจัยขั้นสูงและการออกแบบการวิจัย*. กรุงเทพมหานคร: มาสเตอร์พริ้นท์สามเสน.
- ติน ปรัชญพฤทธิ. (2555). *การบริหารการพัฒนา ความหมาย เนื้อหา แนวทาง และปัญหา*. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- นภดล ร่มโพธิ์. (2557). *การวัดผลการปฏิบัติงานองค์กร* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- พิภพ วงศ์เชิดขวัญ. (2554). *แนวทางในการบริหารจัดการอาคารสูงยุคใหม่, ธอส. สืบค้นเมื่อ พฤษภาคม 10, 2557, จาก http://www.ghbhomecenter.com/journal/journal-Detail.php?id_articleghs=2350*.

8. ผู้ประกอบการควรให้ความสำคัญกับการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจควบคู่ไปกับการดำเนินงานขององค์กร เนื่องจากพันธมิตรทางธุรกิจจะช่วยยกระดับการบริหารจัดการขององค์กร รวมถึงช่วยส่งเสริมศักยภาพการแข่งขันระหว่างกันภายในเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจ นอกจากนี้แล้วการมีเครือข่ายทางธุรกิจยังช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันให้กับองค์กรในอีกทางหนึ่งด้วย

- วิวัฒน์ รุ่งเรืองผล. (2557). *การบริหารการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Marketing Management)*. กรุงเทพมหานคร: เฟิสท์ออฟเซท (1993).
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2558). ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2558: ผู้ประกอบการพร้อมปรับกลยุทธ์...รอจังหวะตลาดฟื้น. *กระแสรศมภ์*, 21(2610), หน้า 1-6.
- สมชาย ภาภาสน์วิวัฒน์. (2556). 5 รูปแบบการคิดเชิงกลยุทธ์, ศูนย์พัฒนากลยุทธ์ทางธุรกิจ. สืบค้นเมื่อกรกฎาคม 26, 2557, จาก <http://www.sbdc.co.th>.
- สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย. (2553). *อยู่กับภัยใกล้ตัว*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ.
- สุภมาศ อังคุโชติ และคนอื่นๆ. (2544). *สถิติวิเคราะห์สำหรับการวิจัยทางสังคมศาสตร์และพฤติกรรมศาสตร์ เทคนิคการใช้โปรแกรม LISREL (พิมพ์ครั้งที่ 3)*. กรุงเทพมหานคร: เจริญดีมั่นคงการพิมพ์.
- อนุชา กุลวิสุทธิ์. (2556). *กลยุทธ์นอกตำราการลงทุนอสังหาริมทรัพย์แบบเซียน (พิมพ์ครั้งที่ 4)*. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์ (1987).
- Alcacer, J., & Chung, W. (2010). *Location strategies for agglomeration economies*. Roberts, H., Smith School of Business, University of Maryland.
- Barney, J. B., & Hesterly, W. S. (2010). *Strategic management and competitive advantage: Concepts and cases* (3rd ed.). New Jersey: Prentice Hall.
- Chareonwongsak, K. (2007). *Moving Thailand forward*. Bangkok: Success Media.
- Chen, N., Dwyer, L., & Firth, T. (2014). Effect of dimension of place attachment on residents' word-of-mouth behavior. *Taylor & Francis Group*, 5(16), pp. 826-843.
- Clark, J., Friedman, J., & Stone, J. (2012). *Student apartment price models for the Glenwood Riverfront Development*. Sustainable cities Initiative, University of Oregon.
- Gifford, J. (2011). *100 Great leadership ideas*. England: Marshall Cavendish.
- Kotler, P. (1997). *Marketing management: Analysis, planning, implementation, and control* (9th ed.). Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall.
- Kotter, J. P., & Hoen, D. S. (2002). *The heart of change: Real-life stories of how people change their organization*. New York: MacMillan.
- Mahnken, T. G. (Ed.). (2012). *Competitive strategies for the 21st Century: Theory, history, and practice*. Palo Alto: Stanford University Press.
- Moczek, A. P. (2014). *Towards a theory of development through a theory of development evolution*. Oxford University Press.



ReVelle, C., & Marianov, V. (2013). Location analysis, *In Encyclopedia of operations research and management science*. Springer International, pp. 892-899.

Taylor, F. W. (1911). *Scientific management*. New York: Harper Brothers.

Wang, H. (2010). The theories for competitive advantage. In H. Hasan (Ed.), *Being practical with theory: A window into business research*. Australia: University of Wollongong.