

ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม
กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

Factors Related to the Success of the Expansion of Condominium Projects:
A Case of Pak Kret District, Nonthaburi Province.

พงศ์เทพ โกชะโยธิน และ ชานชัย บัญชาพัฒนศักดิ์

Phongthep Koshayodhin and Chanchai Bunchapattanasakda

มหาวิทยาลัยชินวัตร, กรุงเทพฯ

Shinawatra University

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะ เปรียบเทียบ ของประชากรศาสตร์ และหาความสัมพันธ์โครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก และผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ใช้รูปแบบการวิจัยเชิงปริมาณ ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ ที่ผ่านการตรวจจากผู้เชี่ยวชาญ ผลการตรวจพบว่า การวิเคราะห์ความเที่ยงตรงของเนื้อหา ได้ค่า(IOC) 0.78 ไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างปรับปรุงไปเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง จำนวนทั้งสิ้น 375 คน เป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในเชิงนโยบาย ผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม และบุคลากรฝ่ายขายและฝ่ายการตลาด รวมถึงฝ่ายบัญชีการเงินของโครงการคอนโดมิเนียมในอำเภอปากเกร็ด ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูล ที่ได้มาวิเคราะห์โดยใช้ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการทดสอบสมมติฐาน โดยใช้สถิติค่าสหสัมพันธ์ (Correlation Analysis)

ผลการศึกษามีพบว่า มี 5 ปัจจัย โดยภาพรวมนั้นอยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 4.106$, S.D. = 0.595) นอกจากนั้นพบว่า ปัจจัยความสัมพันธ์ที่มีผลต่อการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุด คือ ระบบการจัดการ ($\bar{x} = 4.189$, S.D. = 0.569) และกลยุทธ์การตลาด ($\bar{x} = 4.175$, S.D. = 0.558) และจากเหตุการณ์การทดสอบสมมติฐานโดยการหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ Pearson (Correlation Analysis) พบว่า สมมติฐานที่ 1 โครงสร้างองค์กร กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ทางบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และมีความสัมพันธ์กันในระดับน้อย สมมติฐานที่ 2 ระบบการจัดการ กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ทางบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และมีความสัมพันธ์กันในระดับมาก สมมติฐานที่ 3 กลยุทธ์การตลาด กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ซึ่งไม่แตกต่างกันในทางสถิติ และมีความสัมพันธ์กันในระดับมาก สมมติฐานที่ 4 ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ซึ่งไม่แตกต่างกันในทางสถิติ และมีความสัมพันธ์กันในระดับมาก

คำสำคัญ: คอนโดมิเนียม, ปัจจัยความสัมพันธ์, ผลสำเร็จของการขยายตัว

Abstract

The purposes of this research is to study the comparative characteristics of demography. And find the relationship of the organizational structure Management Systems Marketing strategy External environmental factors and the success of condominium project expansion Pak Kret District Nonthaburi Using quantitative research models Use the questionnaire as a tool. That has been checked by experts the results showed that the accuracy of content analysis (IOC) 0.78 was used to experiment with the sample group to improve the data collection with the sample group. A total of 375 people are Condominium operators and sales and marketing personnel Including the financial accounting

department of a condominium project in Pak Kret district. Data collection the data were analyzed by using percentage, mean and standard deviation. And hypothesis testing by using Correlation Analysis Statistics

The findings revealed as follows: has 5 factors. The overall is at a high level ($\bar{x} = 4.106$, S.D. = 0.595) In addition, it is found that the relationship factors affecting the condominium project expansion is The highest level was Management System ($\bar{x} = 4.189$, S.D. = 0.569) and Marketing Strategy ($\bar{x} = 4.175$, S.D. = 0.558). And the hypothesis testing by finding the Pearson Correlation Coefficient, there were found that the assumption 1: the organizational structure and the success of the condominium project expansion, there is a positive relationship with the statistical significance of 0.05 and it is a low level of relationship. The assumption 2: The management system and the success of the condominium project expansion has a significant positive correlation at 0.05 and it is a high level of relationship. The assumption 3: Marketing strategy and success of condominium project expansion, there is a relationship which is not statistically different, and it is a high level of relationship. The assumption 4: The external environmental factors and the success of condominium project expansion, there is relationship which are not statistically different, and it is a high level of relationship

Keywords: Condominium, Relationship factors, The Success of The Expansion.

Received: 2020-05-31

Revised: 2020-08-02

Accepted: 2020-09-28

บทนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนั้น นับเป็นก้าวสำคัญของการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นตัวชี้วัดที่สะท้อนถึงการพัฒนาเศรษฐกิจภายในประเทศ ตลอดจนความมั่งคั่งทางสังคม (Social Wealth) คุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชนภายในประเทศ รัฐบาลซึ่งมีหน้าที่ในการสนับสนุนและจัดหาให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยของตนเอง จึงได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ ตลอดจนการออกนโยบายและมาตรการต่างๆ สนับสนุนให้ภาคเอกชนมีบทบาทสำคัญในธุรกิจที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ในยุคแรกๆ ของธุรกิจที่อยู่อาศัยนั้น ธุรกิจบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ถือเป็นจุดเริ่มต้นของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย ที่มีวิวัฒนาการยาวนานที่สุด โดยโครงการบ้านจัดสรรอย่างเต็มรูปแบบเกิดขึ้นครั้งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2519 – 2524 ต่อมาเมื่อเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันในปี พ.ศ. 2522 – 2523 บ้านจัดสรรจึงเปลี่ยนรูปแบบมาเป็นลักษณะของทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น และเริ่มเข้าสู่การแนะนำ “อาคารชุด” สู่ตลาด โดยรัฐบาลได้ออกพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้นมารองรับ ในช่วงปี พ.ศ. 2524 นับจากนั้นมา ตลาดที่อยู่อาศัยก็มีความผันแปรไปตามภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งมีทั้งช่วงที่ตกต่ำในระหว่างปี พ.ศ. 2527 – 2529 ช่วงขยายตัวหลังรุ่งเรืองในระหว่างปี พ.ศ. 2530 – 2533 และเข้าสู่ภาวะชะลอตัวอีกครั้ง เนื่องจากมีสงครามอ่าวเปอร์เซียและเหตุการณ์พฤษภาทมิฬ พ.ศ. 2533 – 2534 และตกต่ำในภาวะถดถอยตั้งแต่ พ.ศ. 2539 – 2542 นับจากนั้น พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา รัฐบาลได้ใช้นโยบายด้านภาษี ประกอบกับการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องของอัตราดอกเบี้ย เพื่อเป็นปัจจัยกระตุ้นการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยนั้น มักจะถูกนำมาใช้เป็นปัจจัยชี้้นำภาวะการฟื้นตัวของระบบเศรษฐกิจโดยรวม (ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, 2546.)

จะเห็นได้ว่าจำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากและยังมีที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเรื่อย ๆ ตามความเจริญทางด้านคมนาคมที่ไม่หยุดยั้ง ซึ่งตอบโจทย์การเป็นอันดับ 1 สุดยอดเมือง

ท่องเที่ยวโลก จากผลสำรวจ ของมาสเตอร์การ์ด โกลบอล เดสติเนชั่น ซิตี 2013 อินเด็กซ์ จาก 132 เมืองทั่วโลก ซึ่งคอนโดมิเนียมกลายเป็นที่พักอาศัยยอดนิยมของคนเมืองเนื่องด้วยวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไป ทำให้คอนโดมิเนียมเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ช่วยตอบโจทย์การใช้ชีวิตในเมืองใหญ่ที่ต้องการความสะดวกสบายแบบกะทัดรัด และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ซึ่งเหตุผลเหล่านี้ทำให้เป็นที่จับตามองของนักลงทุนที่นิยมซื้อคอนโดมิเนียมไว้เก็งกำไรและปล่อยเช่าเป็นอย่างมากปัจจุบันนักลงทุนยังต้องจับตามองถึงความไม่คงที่ของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มีความผันผวนอยู่ในขณะนี้ เพราะถึงแม้ว่าการเมืองจะเริ่มเข้าที่เข้าทาง แต่ก็ยังเกิดความไม่สงบขึ้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางธุรกิจในวงกว้างทำให้นักลงทุนขาดความเชื่อมั่นในการลงทุนเพราะการได้รับอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมนั่นเองแม้กระนั้นก็ยังมีการมีปัจจัยสภาพแวดล้อมอื่นที่ดึงดูดนักลงทุนให้หันมาลงทุนได้เป็นอย่างมาก เช่น ความเจริญทางด้านคมนาคมภายในกรุงเทพ ที่ทำให้นักลงทุนเกิดการตัดสินใจลงทุนเป็นอย่างมาก ในการตัดสินใจนั้นนักลงทุนจำเป็นต้องอย่างมากที่จะต้องศึกษาสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบันให้ถี่ถ้วนก่อน เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้(ศิริพงษ์ นารีนรงค์ และ ณิชกุล กุลิสร์, 2560)

เมื่อเศรษฐกิจและสังคมเข้าสู่ยุคสมัยแห่งการเปลี่ยนแปลง ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยภายในเมืองและเขตปริมณฑลก็เพิ่มทวีมากขึ้นเช่นกัน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรอย่างรวดเร็ว รวมถึงการอพยพ และการย้ายถิ่นฐานจากชนบทเพื่อเข้ามาหางานทำเพิ่มมากขึ้น ปัญหาการจราจรติดขัดทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล นำไปสู่ปัญหาต่อประชาชนซึ่งอยู่บริเวณชานเมืองเข้ามาทำงานในเมืองมากขึ้น นอกจากนั้น ปัญหาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านธุรกิจ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องสร้างอาคารหรือตึกให้สูงขึ้น เพื่อให้การใช้ที่ดินในเขตเมืองได้รับประโยชน์คุ้มค่า รัฐบาลจึงเล็งเห็นประโยชน์ถึงระบบอาคารชุดซึ่งได้นำมาใช้และประสบความสำเร็จมาแล้วในต่างประเทศ จึงได้คิดริเริ่มที่จะนำระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดมาบังคับใช้เป็นกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายของการเคหะแห่งชาติ ที่ต้องการกฎหมายอาคารชุด เพื่อให้ผู้เช่าซื้ออาคาร หรือแฟลตของการเคหะแห่งชาติ ได้กรรมสิทธิ์ในอาคารแฟลตนั้น และต้องการตัดภาระในเรื่องการดูแลบำรุงรักษาอาคารแฟลตเหล่านั้นด้วยความจำเป็นดังกล่าวจึงจำเป็นต้องศึกษาปัจจัยทางการบริหารด้านกลยุทธ์องค์การโครงสร้างองค์การ ระบบงาน รูปแบบการบริหารการมีส่วนร่วม ทักษะบุคลากร และค่านิยมร่วมองค์การที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จในการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ของหน่วยงานระดับเขต ซึ่งจะสามารถนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงยกระดับคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐของหน่วยงานระดับเขต สู่ระดับมาตรฐานสากล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำผลจากการศึกษาไปปรับใช้ในการยกระดับคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ของหน่วยงานต่อไป(ทิพย์วรรณ จุ่มแพง, กุหลาบ รัตนสังธรรม, วัลลภ ใจดี, 2555)

ปัจจุบันตลาดคอนโดมิเนียมมีการพัฒนาหลากหลายทั้งประเภทและขนาดเช่น ประเภทสตูดิโอ ประเภท 1-3 ห้องนอนจนถึงประเภท 4 ห้องนอนในช่วงพ.ศ. 2556ห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนมีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุดคือ 77% รองลงมาคือประเภท 2 ห้องนอน และประเภท 3 ห้องนอน มีส่วนแบ่งการตลาด 16% และ 3%ตามลำดับ (ประชาชาติธุรกิจ, 2556) นอกจากนี้ในช่วงปี พ.ศ. 2550-2558 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่นิยมพัฒนา หองชุดพักอาศัยประเภท 1 หองนอน ขนาด 23-40 ตารางเมตร (ดวงฤทัย ตีสุขและจันทน เพชรานนท์, 2558) สำหรับราคาขายของห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน เริ่มตั้งแต่ 30,000-200,000 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งลักษณะของโครงการเช่นการตกแต่งจำนวนชั้นจำนวนห้องพื้นที่โครงการสภาพแวดล้อมของโครงการเป็นต้น(โชติวุฒ เหล่าไพโรจน์, 2555)

จากการที่ผู้ประกอบการ มีการวางแผนขยายธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่เขตพื้นที่ปริมณฑลเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีพื้นที่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร มีการรับวัฒนธรรมการ

เปลี่ยนแปลงไปสู่ความเจริญเติบโต และการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยีอย่างรวดเร็ว ดังนั้น ความชัดเจนและความเป็นไปได้ในการรองรับความเติบโต และการขยายตัวของประชากร รวมถึงที่อยู่อาศัย จึงสามารถรองรับและปรับสภาพการณ์ได้อย่างเต็มรูปแบบ จังหวัดนนทบุรี ได้มีการวางนโยบายแผนแม่บทและพื้นที่เป้าหมายการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างชัดเจนมีผลต่อการปรับนโยบายภาครัฐในการขยายฐานความเจริญ เพื่อวางแผนรองรับการเจริญเติบโตในอนาคต ผู้วิจัยจึงมองเห็นการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียมกรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งมีขนาดความหนาแน่นของประชากรมากเป็นอันดับสอง รองจากกรุงเทพมหานคร นอกจากนั้น การเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ เช่น การเพิ่มขึ้นของประชากร การอพยพและเคลื่อนย้ายถิ่นฐานของประชากร แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงระบบการเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมของภาครัฐ ตลอดจน ความสำเร็จและความล้มเหลวของผู้ประกอบการในธุรกิจคอนโดมิเนียม ซึ่งมีผลกระทบอย่างต่อเนื่องในระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ และใช้สังหาริมทรัพย์คอนโดมิเนียม ปราศจากทิศทางที่ถูกต้องเนื่องจากขาดข้อมูลสนับสนุนที่ใช้ในการกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจที่ได้คำนึงถึง ผลกระทบและความเสี่ยงอย่างรอบด้าน เพื่อศึกษาปัจจัยความสัมพันธ์ของโครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้ง ประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง และค้นคว้าว่ามีปัจจัยใดซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญในการนำมาสู่ความสำเร็จของการขยายตัวโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อให้การศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ได้รับองค์ความรู้ เพื่อให้นักลงทุนสามารถนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียมของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร ไปประกอบการพิจารณาวางแผนตัดสินใจ นำข้อมูลที่ได้ไปเชื่อมโยงปัจจัยต่าง ๆ ให้เข้ากับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมทางสังคมในปัจจุบัน และนำมาพิจารณาให้เข้ากับรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อให้การลงทุนเผชิญความเสี่ยงน้อยที่สุด และก่อให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุนมากที่สุด ในด้านผู้ประกอบการสามารถนำผลที่ได้ไปประกอบการตัดสินใจ เพื่อการพิจารณาในโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ ในและเป็นประโยชน์ในอนาคตที่จะสนับสนุนข้อมูลส่วนหนึ่งให้แก่หน่วยงานภาครัฐ หรือภาคเอกชนในการพัฒนาพื้นที่อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ตลอดจน เพื่อพิจารณาประกอบข้อมูลในการปรับปรุงแผนพัฒนาท้องถิ่น ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อสังคม และคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ดังกล่าวต่อไป

วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะของประชากรศาสตร์ โครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก และผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อเปรียบเทียบลักษณะของประชากรศาสตร์ โครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด และปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
3. เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างโครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด และปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

สมมติฐานของการวิจัย

สมมติฐานที่ 1 (H_1) : โครงสร้างองค์กร มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการ

คอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

สมมติฐานที่ 2 (H₂) : ระบบการจัดการ มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการ
คอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

สมมติฐานที่ 3 (H₃) : กลยุทธ์การตลาด มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการ
คอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

สมมติฐานที่ 4 (H₄) : ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัว
โครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ใช้การวิจัยแบบเชิงปริมาณ มีประชากรคือลูกค้าผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้มีจำนวน 375 คน คือ ผู้ประกอบการธุรกิจโครงการคอนโดมิเนียม บุคลากรฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดโครงการคอนโดมิเนียม และบุคลากรฝ่ายบัญชีการเงินโครงการคอนโดมิเนียม และนิติบุคคลของโครงการคอนโดมิเนียม เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถาม ที่มีการตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1) แบบสอบถามด้านคุณลักษณะประชากรศาสตร์ ส่วนที่ 2) แบบสอบถามเกี่ยวกับองค์ประกอบปัจจัยความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม ในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งแบ่งส่วนย่อยออกเป็น 5 ตอน ประกอบด้วย 2.1) แบบสอบถามเกี่ยวกับโครงสร้างองค์กร 2.2) แบบสอบถามเกี่ยวกับระบบการจัดการ 2.3) แบบสอบถามเกี่ยวกับกลยุทธ์การตลาด 2.4) แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก 2.5) แบบสอบถามเกี่ยวกับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม และส่วนที่ 3) ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่นๆ เพิ่มเติม 3. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

มีขั้นตอนดังนี้ 1) ศึกษาข้อมูลจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 2) นำแบบสอบถามเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษา 3) นำแบบสอบถามไปปรับปรุงแก้ไข จากนั้นจึงนำแบบสอบถามที่สร้างขึ้นให้อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน ได้พิจารณาลักษณะความเหมาะสม 4) นำแบบสอบถามที่ผ่านการวิเคราะห์ความเที่ยงตรงของเนื้อหา (IOC) 0.78 ไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่าง 5) ปรับปรุงและนำแบบสอบถามไปเก็บข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง 4. การเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการส่งแบบสอบถามให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจโครงการคอนโดมิเนียมผ่านรูปแบบทางไปรษณีย์ ซึ่งกำหนดระยะเวลาการรอรับกลับคืนภายในช่วงระยะเวลา 15 วัน รวมทั้งการเข้าไปสอบถามกับผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม และบุคลากรฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดรวมถึงฝ่ายบัญชีการเงินของโครงการคอนโดมิเนียมในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 5. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล 1) การวิเคราะห์ข้อมูลด้านคุณลักษณะประชากรศาสตร์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) โดยคำนวณหาค่าสถิติ ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) และค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation) 2) วิเคราะห์องค์ประกอบปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการขยายตัวของโครงการคอนโดมิเนียมทั้ง 5 ด้าน โดยคำนวณหาค่าสถิติ ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) 3) การวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของตัวแปร เพื่อที่จะนำเส้นทางเหล่านี้ไปสร้างปัจจัยผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม ด้วยการวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Analysis) โดยใช้สมการโครงสร้างเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปร

ผลการวิจัย

1. ลักษณะของประชากรศาสตร์ โครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก และผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

พบว่าจำแนกด้านเพศ พบว่า เพศหญิง มากที่สุด จำนวน 228 คน คิดเป็นร้อยละ 61.62 จำแนกด้านอายุ พบว่า มีอายุน้อยกว่า 35 ปี มากที่สุด จำนวน 183 คน คิดเป็นร้อยละ 49.46 จำแนกด้านการศึกษา พบว่า ส่วนใหญ่ การศึกษาระดับปริญญาตรี มากที่สุด จำนวน 192 คน คิดเป็นร้อยละ 51.89 จำแนกด้านประสบการณ์ที่ดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่มีประสบการณ์ 2 ปี มากที่สุด มีจำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 13.51 จำแนกด้านจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เคยจัดทำมาก่อน ส่วนใหญ่ จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เคยจัดทำมาก่อน อยู่ระหว่าง 1 – 3 โครงการ มากที่สุด จำนวน 163 คน คิดเป็นร้อยละ 44.05

2. เปรียบเทียบลักษณะของประชากรศาสตร์ โครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด และปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี พบว่า

การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีองค์ประกอบปัจจัย 5 ส่วน ประกอบด้วย 1. โครงสร้างองค์กร ซึ่งในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.09 (SD = 0.61) โดยพบว่า ด้านสายการบังคับบัญชา อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.10 (SD = 0.624) ด้านการกระจายอำนาจ อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 (SD = 0.61) ด้านการแบ่งโครงสร้างงานและอำนาจหน้าที่ อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.95 (SD = 0.65) ด้านความเป็นทางการของกลุ่มตัวอย่าง อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.30 (SD = 0.539) 2. ระบบการจัดการ ซึ่งในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.19 (SD = 0.57) โดยพบว่า ด้านการวางแผน อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.28 (SD = 0.53) ด้านการจัดองค์การ อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.32 (SD = 0.59) ด้านการนำ อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.20 (SD = 0.54) ด้านการควบคุมกิจการของกลุ่มตัวอย่าง อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.96 (SD = 0.61) 3. กลยุทธ์การตลาด ซึ่งในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.18 (SD = 0.56) โดยพบว่า ด้านผลิตภัณฑ์ อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.21 (SD = 0.48) ด้านราคา อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.15 (SD = 0.54) ด้านทำเลที่ตั้ง อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.45 (SD = 0.51) ด้านการส่งเสริมการตลาด อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.89 (SD = 0.71) 4. ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ซึ่งในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.05 (SD = 0.61) โดยพบว่า ด้านเศรษฐกิจ อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.67 (SD = 0.73) ด้านสังคม อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.17 (SD = 0.55) ด้านประชากร อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.05 (SD = 0.61) ด้านสิ่งแวดล้อม อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.31 (SD = 0.55) 5. ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 (SD = 0.63) โดยพบว่า ด้านส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มขึ้น อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.31 (SD = 0.56) ด้านกำไรเพิ่มขึ้น อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.73 (SD = 0.77) ด้านการเพิ่มประสิทธิภาพระบบการจัดการ อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.04 (SD = 0.51) และด้านความเจริญสู่ชุมชน อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.99 (SD = 0.69)

3. ความสัมพันธ์ระหว่างโครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด และปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี พบว่า

เหตุการณ์สมมติฐานที่ 1 โครงสร้างองค์กร มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยการหาค่าสหสัมพันธ์ Pearson พบว่า ค่า Significant Level มีค่าเท่ากับ 0.001 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 ($0.001 < 0.05$) นั่นคือ โครงสร้างองค์กร กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีความสัมพันธ์ทางบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และเมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (β) แล้ว พบว่า มีค่าเท่ากับ 0.041 ซึ่งแสดงว่า โครงสร้างองค์กร กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรีมีความสัมพันธ์กันในระดับน้อย

เหตุการณ์สมมติฐานที่ 2 ระบบการจัดการ มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยการหาค่าสหสัมพันธ์ Pearson พบว่า ค่า Significant Level มีค่าเท่ากับ 0.018 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 ($0.018 < 0.05$) นั่นคือ ระบบการจัดการ กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีความสัมพันธ์ทางบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และเมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (β) แล้ว พบว่า มีค่าเท่ากับ 0.045 ซึ่งแสดงว่า ระบบการจัดการ กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีความสัมพันธ์กันในระดับมาก

เหตุการณ์สมมติฐานที่ 3 กลยุทธ์การตลาด มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม โดยการหาค่าสหสัมพันธ์ Pearson พบว่า ค่า Significant Level มีค่าเท่ากับ 0.103 ซึ่งมากกว่า 0.05 ($0.103 > 0.05$) นั่นคือ กลยุทธ์การตลาด กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีความสัมพันธ์ทางบวกซึ่งไม่แตกต่างกันในทางสถิติ และเมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (β) แล้ว พบว่า มีค่าเท่ากับ 0.036 ซึ่งแสดงว่า กลยุทธ์การตลาด กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรีมีความสัมพันธ์กันในระดับมาก

เหตุการณ์สมมติฐานที่ 4 ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม โดยการหาค่าสหสัมพันธ์ Pearson พบว่า ค่า Significant Level มีค่าเท่ากับ 0.077 ซึ่งมากกว่า 0.05 ($0.077 > 0.05$) นั่นคือ ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก กับผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีความสัมพันธ์ทางบวกซึ่งไม่แตกต่างกันในทางสถิติ และเมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (β) แล้ว พบว่า มีค่าเท่ากับ 0.043 ซึ่งแสดงว่า ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรีมีความสัมพันธ์กันในระดับมาก

ตารางที่ 1 การเปรียบเทียบความสัมพันธ์ระหว่าง โครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด และปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

สมมติฐานการวิจัย	Unstandardized Coefficients		Standardize d Coefficients	t	Sig.	ผลการทดสอบสมมติฐาน
	B	Std. Error	Beta			
สมมติฐานที่ 1 (H ₁) โครงสร้างองค์กร กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	1.933	0.319	0.041	6.542	0.001	ยอมรับสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 2 (H ₂) ระบบการจัดการ กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	1.503	0.354	0.045	4.468	0.018	ยอมรับสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 3 (H ₃) กลยุทธ์การตลาด กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	1.316	0.408	0.036	3.392	0.103	ยอมรับสมมติฐาน
สมมติฐานที่ 4 (H ₄) ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก กับ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ทางบวกต่อผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	1.468	0.329	0.043	4.589	0.077	ยอมรับสมมติฐาน

การอภิปรายผล

การศึกษาวิจัย เรื่อง ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กรณีศึกษาอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ค้นพบประเด็นที่ควรนำมาอภิปราย ดังนี้

1. ในการศึกษาข้อมูลทั่วไป พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุน้อยกว่า 35 ปี ส่วนมากนั้น การศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี มีประสบการณ์ที่ดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัยระหว่าง 1 – 5 ปี และจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เคยจัดทำก่อน อยู่ระหว่าง 1 – 3 โครงการ

2. จากการศึกษาข้อมูล เรื่อง ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ในปัจจัยของโครงสร้างองค์กร ระบบการจัดการ กลยุทธ์การตลาด ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก และผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม รวมจำนวน 5 ปัจจัย โดยภาพรวมของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ปัจจัยความสัมพันธ์ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม มีความคิดเห็นว่า ระบบการจัดการ และกลยุทธ์การตลาด เป็นปัจจัยความสัมพันธ์ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุด และในอันดับรองลงมา คือ โครงสร้างองค์กร ปัจจัย

สิ่งแวดล้อมภายนอก และผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งอยู่ในระดับมาก โดยเรียงตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องตามสมมติฐานของการวิจัย ผู้วิจัยจึงขออภิปรายผลเป็นรายด้าน ดังนี้

2.1 โครงสร้างองค์กร ในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า โครงสร้างองค์กรเป็นปัจจัยความสัมพันธ์ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยอยู่ในระดับมาก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ “เกษวลี สังขทิพย์ (2556) ทำการศึกษา การปรับโครงสร้างองค์กรที่มีผลต่อการปฏิบัติงานการเงินและการบัญชีขององค์กรอิสระ พบว่า การปรับโครงสร้างองค์กร มีผลให้การปฏิบัติงานการเงินและบัญชีมีประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานดีขึ้น ในด้านการส่งรายงานด้านขั้นตอนการทำงาน และด้านการควบคุมอยู่ในระดับมาก โดยจากทดสอบสมมติฐานพบว่า ปัจจัยการปรับโครงสร้างองค์กรด้านเทคโนโลยี ด้านขนาดองค์กร มีผลต่อการปฏิบัติงานการเงินและบัญชีในด้านความถูกต้อง ด้านส่งรายงานทันเวลา และด้านความรวดเร็วของงานการเงินและบัญชี ในขณะที่ปัจจัยการปรับโครงสร้างองค์กรด้านนโยบายมีผลต่อการปฏิบัติงานการเงินและบัญชีด้านความถูกต้องที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ทั้งนี้ ปัจจัยโครงสร้างองค์กรนั้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ความเป็นทางการ มีความสัมพันธ์ต่อปัจจัยโครงสร้างองค์กร ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือ สายบังคับบัญชา การกระจายอำนาจ และการแบ่งโครงสร้างงานและอำนาจหน้าที่ ซึ่งอยู่ในระดับมากทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ทั้งนี้ ในด้านของความเป็นทางการ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ชัดเจน มีการกำหนดระเบียบกฎเกณฑ์ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการกำหนดรูปแบบและมาตรฐานของงานที่ชัดเจน อยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสามด้าน โดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านของสายบังคับบัญชา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า โครงสร้างการบริหารองค์กรมีความเหมาะสม การจัดแบ่งหน่วยงานตามรูปแบบโครงสร้างองค์กรมีประสิทธิภาพ และการจัดลำดับสายบังคับบัญชามีความสอดคล้องตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับมากทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านการกระจายอำนาจ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า การให้คิดเอง ทำเอง และแก้ไขปัญหาด้วยตนเอง เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการองค์กร มีการกระจายความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติงานที่เฉพาะ และ มีการลดขั้นตอนการดำเนินการที่เกิดขึ้นมาจากความล่าช้า อยู่ในระดับมากทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านการแบ่งโครงสร้างและอำนาจหน้าที่ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบมีความเหมาะสม ลักษณะการจัดแบ่งโครงสร้างงานและอำนาจหน้าที่ที่มีความสัมพันธ์และเชื่อมโยงกัน และความเหมาะสมของภาระงานเพิ่มศักยภาพและความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติ อยู่ในระดับมากทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ

2.2 ระบบการจัดการ ในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ระบบการจัดการเป็นปัจจัยความสัมพันธ์ที่ส่งผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี อยู่ในระดับมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ธนัฐพล ชุ่ม และ ปรีชา หงษ์ไกรเลิศ (2558) ทำการศึกษา การบริหารจัดการที่มีผลต่อประสิทธิผลของเทศบาลตำบลในเขตภาคกลางของประเทศไทย พบว่า การบริหารจัดการในภาพรวม มีระดับการปฏิบัติมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านตามลำดับค่าเฉลี่ยจากมากไปหาน้อย อันดับแรก คือ สมรรถนะ/ความสามารถทางการบริหาร รองลงมา คือ ภาวะผู้นำ กลยุทธ์องค์การ วัฒนธรรมองค์การ ทรัพยากรการบริหาร บุคลากร / ทรัพยากรมนุษย์ การมีส่วนร่วม และค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ โครงสร้างองค์กร ปัจจัยสำคัญที่สามารถอธิบายประสิทธิผลการบริหารจัดการเทศบาลตำบลในเขตภาคกลางของประเทศไทย ประกอบด้วย ทรัพยากรการบริหาร วัฒนธรรมองค์การ การมีส่วนร่วม และสมรรถนะ / ความสามารถทางการบริหาร โดยระบบการจัดการนั้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า การจัดองค์การวางแผน และการนำ มีผลต่อปัจจัยระบบการจัดการ ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสามด้าน และการควบคุมกิจการ มีผลต่อปัจจัยระบบการจัดการ อยู่ในระดับมาก ทั้งนี้ ในด้านการจัดองค์การ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มี

ความคิดเห็นว่า มีการมอบหมายอำนาจหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน มีการจัดวางความสัมพันธ์ภายในองค์กรได้อย่างเป็นระบบชัดเจน และมีการจัดกลุ่มงานและโครงสร้างตำแหน่งงานเป็นระบบ อยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสามด้าน โดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านการวางแผน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการวางแผนการปฏิบัติงานให้มีความสอดคล้องกับแผนการบริหารธุรกิจ มีการวางแผนการบริหารธุรกิจอย่างเป็นระบบ และมีการวางแผนกลยุทธ์ธุรกิจเพื่อใช้ในการแข่งขัน ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านการนำ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการบริหารองค์กรมีภาวะความเป็นผู้นำที่ดี และมีการจัดรูปแบบการสั่งการอย่างชัดเจนและเป็นระบบ อยู่ในระดับมากที่สุด และมีการกำหนดและวางแผนงานสำหรับการสร้างแรงจูงใจภายในองค์กร อยู่ในระดับมาก ในด้านการควบคุมกิจการ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการจัดระบบควบคุมด้านคุณภาพ มีการจัดระบบด้านต้นทุน มีการจัดระบบควบคุมด้านเวลา และมีการจัดระบบควบคุมสต็อก (Stocks) อยู่ในระดับมากที่สุดด้านโดยเรียงผลตามอันดับ

2.3 กลยุทธ์การตลาด ในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการตลาดเป็นปัจจัยความสัมพันธ์ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี อยู่ในระดับมากที่สุด ทั้งนี้ กลยุทธ์การตลาดนั้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการทำเลที่ตั้ง และด้านผลิตภัณฑ์ มีผลต่อปัจจัยกลยุทธ์การตลาด ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมา คือ ด้านราคา และด้านการส่งเสริมการตลาด ซึ่งอยู่ในระดับมาก ทั้งนี้ ในด้านทำเลที่ตั้ง กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการทำเลที่ตั้งอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี ทำเลที่ตั้งซึ่งใกล้แหล่งชุมชน ความสะดวกสบายในการเดินทาง และใกล้ระบบขนส่งมวลชน อยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสี่ด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านผลิตภัณฑ์ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันไว้อย่างชัดเจน ชื่อเสียงที่ดีของโครงการคอนโดมิเนียมรูปแบบของคอนโดมิเนียมมีความทันสมัย และขนาดพื้นที่ใช้สอยของห้องมีความเหมาะสมกับราคา อยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสี่ด้านโดยเรียงผลตามอันดับ นอกจากนี้ มีการตกแต่งห้องไว้อย่างสวยงาม / ทันสมัย รูปแบบของห้องพักมีความหลากหลาย และภายในห้องพักตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ที่ครบ อยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านราคา กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการกำหนดราคาของคอนโดมิเนียม และ ผู้บริโภคยอมรับในราคาห้องพักที่กำหนด อยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือ มีการให้ส่วนลดสำหรับผู้บริโภคที่ซื้อในระยะเวลาที่กำหนด และให้เงื่อนไขการผ่อนดาวน์ที่เหมาะสม ซึ่งอยู่ในระดับมาก ในด้านการส่งเสริมการตลาด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการทำโฆษณาต่าง ๆ เช่น ป้ายโฆษณา สื่อสิ่งพิมพ์ สื่อกระจายภาพและเสียง สื่อ Social Media เป็นต้น มีการจัดกิจกรรมการตลาดต่าง ๆ เช่น การจัดทำ Grand Opening การแสดงสินค้าและนิทรรศการ (Trade Fairs and Exhibition) เป็นต้น และการส่งเสริมการขายกับผู้บริโภคโดยตรง โดยรูปแบบการให้ส่วนลด ของแถม หรือการชิงโชค อยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามและสอดคล้องกับงานวิจัยอื่น คือ ตัวแปรด้านการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการ สอดคล้องกับงานวิจัยของหนึ่งฤทัย เนาว์คำ (Naokum, 2013) ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง “อิทธิพลของการสื่อสารการตลาดแบบบูรณาการและปัจจัยทางการตลาดต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตกรุงเทพมหานคร

2.4 ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก เป็นปัจจัยความสัมพันธ์ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี อยู่ในระดับมาก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ อีร์คักดี กัญจนพงศ์ (2554) ทำการศึกษา ผลกระทบของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และกลยุทธ์ด้านการแข่งขันต่อการรับนวัตกรรมด้านเทคโนโลยีในองค์กรประเทศไทย พบว่า สภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอย่างเป็นพลวัต มีความสัมพันธ์เชิงบวก

กับกลยุทธ์การเป็นผู้นำด้านต้นทุนต่ำ สำหรับความสัมพันธ์ระหว่างกลยุทธ์ด้านการแข่งขัน และการรับนวัตกรรมด้านเทคโนโลยีเข้ามาสู่องค์กร ระบุว่า กลยุทธ์สร้างความแตกต่างมีความเชื่อมโยงกับเทคโนโลยีด้านการออกแบบ ในขณะที่กลยุทธ์การเป็นผู้นำด้านต้นทุนต่ำมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับเทคโนโลยีด้านการผลิต ทั้งนี้ ปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอกนั้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า สิ่งแวดล้อม มีผลต่อปัจจัยสิ่งแวดล้อมภายนอก ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมา คือ สังคม ประชากร และเศรษฐกิจ อยู่ในระดับมากที่สุด สามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ทั้งนี้ ในด้านสิ่งแวดล้อม กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า เขตพื้นที่ก่อตั้งปราศจากมลพิษ และ การตั้งอยู่ในพื้นที่อรรถประโยชน์ เช่น ใกล้แหล่งพื้นที่สาธารณูปการ ฯลฯ อยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือ ทัศนียภาพหรือภูมิทัศน์มีความสวยงาม อยู่ในระดับมาก ในด้านสังคม กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ค่านิยมของผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมมีจำนวนเพิ่มขึ้น อยู่ระดับมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของคนในสังคมมีความเร่งรีบขึ้น และรูปแบบทางสังคมที่เข้าสู่ความเป็น Lifestyle และมีความทันสมัยมากขึ้น อยู่ในระดับมาก ในด้านประชากร กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ความหนาแน่นของประชากรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี มีการกระจายตัวของประชากรที่ขยายวงกว้างเพิ่มมากขึ้น และการอพยพเคลื่อนย้าย (ย้ายเข้า) ของประชากรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีอัตราเพิ่มขึ้น อยู่ในระดับมากที่สุดสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านเศรษฐกิจ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ทิศทางการขยายตัวทางเศรษฐกิจภายใน ประเทศมีความเหมาะสม มวลรวมรายได้ของประชากรภายในประเทศ (GDP) ที่เพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินภายในประเทศมีเสถียรภาพคงที่ และความเหมาะสมของภาวะเงินเฟ้อภายในประเทศ อยู่ในระดับมากที่สุดด้านโดยเรียงผลตามอันดับ

2.5 ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม ในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม เป็นปัจจัยความสัมพันธ์ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี อยู่ในระดับมาก ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ “ชุดิมา หวังเบ็ญหมัด และ ธนัชชา บินดุเหล็ม (2557) ทำการศึกษา ปัจจัยแห่งความสำเร็จของการประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา พบว่า ความสำเร็จของการประกอบการธุรกิจ SMEs ภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยพบว่า ความสำเร็จของการประกอบการธุรกิจ SMEs ด้านการยอมรับนับถืออยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมา คือ ความมั่นคงของกิจการ และการมีชื่อเสียง ในส่วนของระบบการตลาด ระบบลูกค้า ระบบเทคโนโลยี ระบบการเงิน และระบบบุคลากร สามารถพยากรณ์ความสำเร็จของการประกอบการธุรกิจ SMEs ด้านความมั่นคงได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ .001 โดยสามารถพยากรณ์ความสำเร็จของการประกอบ การธุรกิจ SMEs มีค่าอำนาจการทำนาย 0.486 โดยที่ทุกระบบส่งผลในทิศทางบวกกับความมั่นคง ยกเว้น ระบบบุคลากรที่ส่งผลในทิศทางลบกับความมั่นคง” ทั้งนี้ ผลสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ด้านส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มขึ้น มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโด นิเนียม ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ เพิ่มประสิทธิภาพระบบการจัดการ ความเจริญสู่ชุมชน และกำไรเพิ่มขึ้น ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุดสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ทั้งนี้ ในด้านส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มขึ้น กลุ่ม ตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า ลูกค้าที่ซื้อคอนโดมิเนียมมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ความต้องการของผู้อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น และคอนโดมิเนียมมีการขยายจำนวนโครงการเพิ่มขึ้น อยู่ในระดับมากที่สุดทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านเพิ่มประสิทธิภาพระบบการจัดการ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า มีมาตรฐานของการบริการที่ครบวงจร และมีระบบตรวจสอบภายในที่ดี อยู่ในระดับมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ มีการลดต้นทุนมากขึ้น มีระบบบริหารความแตกต่าง สร้างความแตกต่างทางการแข่งขัน และมุ่งเน้นลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ซึ่งอยู่ในระดับมากที่สุดด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านความเจริญสู่ชุมชน กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า มีการ

พัฒนาเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงสะดวกมากขึ้น ระบบขนส่งสาธารณะ / ขนส่งมวลชนมีความพร้อมและมีปริมาณที่เพิ่มขึ้น และมีการกระจายตัวของแหล่งสาธาณูปการเพิ่มขึ้น เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ศูนย์ราชการ ฯลฯ อยู่ในระดับมากทั้งสามด้านโดยเรียงผลตามอันดับ ในด้านกำไรเพิ่มขึ้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และอัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนเพิ่มขึ้น อยู่ในระดับมากทั้งสองด้านโดยเรียงผลตามอันดับ งานวิจัยของชินนทร์ วิชุลตาและญาณกร ไท้ประยูร(2560) ได้ดำเนินการวิเคราะห์ด้วยสถิติ t -Test ในภาพรวม พบว่าเพศต่างกันมีการเลือกคอนโดมิเนียมเจ้าพระยาโดยรวมแตกต่างกันเมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ในส่วนของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมด้านความต้องการของผู้บริโภค ด้านต้นทุนของผู้บริโภค ด้านความสะดวกในการเลือกซื้อ ด้านการสื่อสารด้านการการตลาดพบว่าในภาพรวมอยู่ในระดับมาก และในส่วนความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลกับส่วนประสมการตลาดพบว่าเพศระดับการศึกษา อาชีพสถานภาพและรายได้ต่อเดือนมีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่0.05

ข้อเสนอแนะ

ปัจจัยความสัมพันธ์ที่มีผลต่อความสำเร็จของการขยายตัวโครงการคอนโดมิเนียม อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี มีข้อเสนอแนะดังนี้ 1) ธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแนวตั้งประเภทคอนโดมิเนียม นั้น มีการแข่งขันทางธุรกิจกันอย่างรุนแรงเพิ่มขึ้น ดังนั้น นักธุรกิจหรือผู้ประกอบการควรศึกษาถึงเทรนด์เทคโนโลยีในด้านต่างๆ มาประยุกต์ใช้เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของช่องทางในการสร้างเสริมธุรกิจให้แข็งแกร่งขึ้น 2) ผู้บริหารสถานประกอบการ ควรสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ในการสร้างนวัตกรรมองค์กร รวมถึง การเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ปฏิบัติงาน และการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ปฏิบัติงานในองค์กร เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานเพิ่มขึ้น 3) การส่งเสริมทักษะความรู้ให้แก่พนักงานหรือผู้ปฏิบัติงานที่ขาดประสบการณ์ หรือผู้ที่มีประสบการณ์น้อย ถือเป็นสิ่งสำคัญประการหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานหรือผู้ปฏิบัติงานสามารถนำความรู้มาปรับใช้ในการพัฒนาองค์กร และนำไปสู่การบรรลุเป้าหมายแบบ Growth Strategy อย่างแท้จริง

ข้อเสนอแนะในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป

1. งานวิจัยครั้งต่อไป ควรทำการศึกษาผลกระทบต่อการขยายตัวธุรกิจโครงการคอนโดมิเนียม เพื่อจะได้ทราบถึงอุปสรรคและปัญหา อันจะนำมาซึ่งการปรับปรุงและพัฒนาให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม ตลอดจนนำไปสู่ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น
2. งานวิจัยครั้งต่อไป ควรทำการศึกษาปัจจัยอื่นๆ ที่อาจเกี่ยวข้องต่อการขยายตัวธุรกิจคอนโดมิเนียม เช่น ปัจจัยทางด้านเทคโนโลยี ปัจจัยทางการบริหารทรัพยากรบุคคล ปัจจัยพฤติกรรม การซื้อของผู้บริโภค เป็นต้น เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับกลยุทธ์ในเชิงลึกมากขึ้น อันจะนำมาพัฒนาในด้านการใช้เครื่องมือวิจัยมากขึ้น
3. งานวิจัยครั้งต่อไป ควรทำการศึกษาข้อมูลในลักษณะเชิงลึกมากขึ้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีความละเอียดและมีคุณภาพยิ่งขึ้น อาทิ การสัมภาษณ์ หรือการใช้เวลาพูดคุยสนทนากับกลุ่มตัวอย่าง เพื่อเป็นการเปิดโอกาสในการแสดงความคิดเห็นให้แก่ผู้ตอบมากขึ้น และสามารถนำข้อมูลที่ได้มาใช้ให้เป็นประโยชน์ตามลักษณะความเหมาะสม

เอกสารอ้างอิง

- เกษวลี สังขทิพย์. (2556). *การปรับโครงสร้างองค์กรที่มีผลต่อการปฏิบัติงานการเงินและการบัญชีขององค์กรอิสระ*. (สารนิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี, ปทุมธานี.

- ชุติมา หวังเบญหมัด และ ธนัชชา บินดูเหล็ม (2557). ปัจจัยแห่งความสำเร็จของการประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา, *วารสารวิทยาการจัดการ (Journal of Management Sciences)*, 1(1), 109-123.
- ชนินทร์ วิชชุตา และ ญาณกร ไท้ประยูร. (2560). ส่วนประสมการตลาดคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา. *Research and Development Journal Suan Sunandha Rajabhat University*, 9(1), 39-49
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ สันติยา เอกอัคร และคณะ. (2546). *การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์ของตลาดบ้านจัดสรร ประเภทบ้านเดี่ยว: กรณีศึกษาจังหวัดปทุมธานี*. ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ดวงฤทัย ตีสุขและจันทน์เพชรานนท. (2558). *การพัฒนารูปแบบ สถาปัตยกรรมภายในห้องชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร*. The 6th Built Environment Research Associates Conference 2015 (BERAC6), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี, วันศุกร์ที่ 17 กรกฎาคม 2558
- ทิพย์วรรณ จุมแพง, กุหลาบ รัตนสังธรรม และ วัลลภ ใจดี. (2555). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จในการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐ ตามการรับรู้ของบุคลากรในหน่วยงานระดับเขต กระทรวงสาธารณสุข, *วารสารสาธารณสุขมหาวิทยาลัยบูรพา*, 7(2), 38-52
- ธีรศักดิ์ กัญจนพงศ์. (2554). *ผลกระทบของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และกลยุทธ์ด้านการแข่งขันต่อการรับนวัตกรรมด้านเทคโนโลยีในองค์กรประเทศไทย*. รายงานผลการวิจัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- ธณัฐพล ชะอุ่ม และ ปรีชา หงส์ไกรเลิศ. (2558). การบริหารจัดการที่มีผลต่อประสิทธิภาพของเทศบาลตำบลในเขตภาคกลางของประเทศไทย. *วารสารวิทยาการจัดการสมัยใหม่*, 8(1)
- ประชาชาติธุรกิจ. (2556). 1 ปคอนโดฯ ใจกลางกรุง เกิดใหม่ 1.2 หมื่นยูนิต ยูนิตไซซ์เล็กครองตลาด. กรุงเทพฯ: ศิริพงษ์ นารีนรงค์ และ ณิชกุล กุลิสร์. (2560). ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการตัดสินใจลงทุนคอนโดมิเนียม ของนักลงทุนในเขตกรุงเทพมหานคร, *วารสารวิจัยราชภัฏพระนคร สาขามนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์*, 12(1), 152-163
- Naokum, N. (2013). The affecting of integrated marketing communications and marketing factors to decision making to purchase on condominium in Bangkok area. Bangkok: Graduate School, Ramkhamhaeng University.