

# การพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก

## Development of Competitiveness of Condominium Real Estate Entrepreneurs in the Eastern Economic Corridor

ธนกร ชุขวรรทรัพย์<sup>1</sup>, บันลือ เครือโลติกุล<sup>2</sup> และ สาวิทย์ หลาบมาลา<sup>3</sup>

Thanakrit Chokworasup<sup>1</sup>, Banlue KrueChotekul<sup>2</sup> and Sawit Labmala<sup>3</sup>

สาขาวิชาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์<sup>1,2</sup>

สาขาการบริหารการค้าและการเมืองอย่างยั่งยืนในโลกยุคใหม่ มหาวิทยาลัยเกริก<sup>3</sup>

Program in Business Administration, Business School Southeast Asia University, Thailand<sup>1,2</sup>

Trade and Politics Administration Sustainability in the New World, Krirk University, Thailand<sup>3</sup>

Corresponding Author, Email: O.dt20@icloud.com<sup>1</sup>

Received: 2024-8-14; Revised: 2024-9-29; Accepted: 2024-9-30

### บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาระดับการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก การมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร ความสามารถทางนวัตกรรม 2) ศึกษาปัจจัยเชิงสาเหตุที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ 3) เสนอแนวทางการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยแบบผสมผสาน การวิจัยเชิงปริมาณ กลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก จำนวน 300 ตัวอย่าง สุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น ใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูลด้วยแบบจำลองสมการโครงสร้าง สำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์เจาะลึก ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมนโยบายในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ตัวแทนผู้ประกอบการประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก รวมทั้งสิ้น 13 คน และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา

ผลการวิจัยพบว่า 1) ความสามารถทางนวัตกรรม การมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร และการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมมีความสำคัญระดับมาก 2) นวัตกรรมมุ่งเน้นตลาดที่มีค่าอิทธิพลรวมต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกมากที่สุดรองลงมาคือความสามารถทางนวัตกรรม และการมุ่งเน้นการเรียนรู้ ตามลำดับ และ 3) แนวทางการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขัน ได้แบบจำลองเรียกว่า “MILD Model” เป็นโมเดลที่มุ่งเน้นให้มีการนำ

องค์กร การให้ความสำคัญสินค้าและบริการมีเอกลักษณ์ การสร้างมูลค่าเพิ่มขึ้น การได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และการสร้างความแตกต่างของสินค้า

**คำสำคัญ:** ความสามารถทางการแข่งขัน, การมุ่งเน้นการเรียนรู้, การมุ่งเน้นตลาด, ความสามารถทางนวัตกรรม

## Abstract

This research has the objectives: 1) to study the development of the competitiveness of condominium real estate entrepreneurs in the Eastern Economic Corridor; 2) to study market Orientation, organizational learning Orientation, and innovation ability. 2) to study the causal factors that influence the development of the competitiveness of condominium real estate entrepreneurs in the Eastern Economic Corridor, and 3) to propose guidelines for the development of the competitiveness of condominium real estate entrepreneurs. This research is a combination of quantitative and qualitative research. The quantitative research consisted of 300 samples of condominium real estate business operators in the Eastern Economic Corridor. The sample size was determined using the criterion of 20 times the observed variable. Stratified random sampling Use questionnaires to collect data. The data were analyzed using structural equation modeling. For the qualitative research, data were collected through in-depth interviews consisting of officials from government agencies involved in promoting policies in the Eastern Economic Corridor, representatives of condominium operators in the Eastern Economic Corridor, a total of 13 people, and the data were analyzed using content analysis.

The results of the research found that 1) innovation ability, market Orientation, organizational learning Orientation, and competitiveness development of condominium real estate business operators are of high importance. 2) Market- Orientation innovation has the greatest overall influence on the development of the competitiveness of condominium real estate entrepreneurs in the Eastern Economic Corridor, followed by innovation capability and learning orientation, respectively. 3) Guidelines for the development of the competitiveness a model developed, called the “MILD Model” which is a model that Orientations on leading the organization. Giving importance to unique products and services, creating additional value, obtaining worthwhile returns, and creating product differences.

**Keywords:** Competitiveness, Learning Orientation, Market Orientation, Innovation Capabilities

## บทนำ

ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในประเทศไทยและยังมีความเชื่อมโยงไปสู่ธุรกิจอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจด้านการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างเครื่องใช้ไฟฟ้า การพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่ง การจ้างงานและยังเกี่ยวข้องกับธุรกิจอีกหลายประเภท ด้วยเหตุนี้จึงทำให้การลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่สำคัญต่อการฟื้นฟูเศรษฐกิจ ถือว่ามีส่วนในการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก (อภิญา เสมสมบุญ, 2556)

ในปี 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการการซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ปล่อยกู้เต็ม 100% ต้องมีการวางเงินดาวน์ หรือที่เรียกว่า “LTV” ทำให้ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยหลังที่สอง บางส่วนชะลอการซื้อออกไป เนื่องจากต้องใช้เงินดาวน์จำนวนมาก และบางส่วนไม่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ประกอบกับเงินบาทแข็งค่า 8.8% ทำให้ต้นทุนการซื้อเพิ่มขึ้นสำหรับนักลงทุนต่างชาติ ด้านจีนซึ่งเป็นนักลงทุนหลักในหลายพื้นที่ยังเผชิญปัจจัยลบจากเงินหยวนอ่อนค่า และทางการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการควบคุมเงินทุนไหลออก ทำให้การโอนเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในไทยมีความยุ่งยากมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ภาครัฐทยอยออกมาตรการกระตุ้นความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง เพื่อระบายสต็อกคงค้างที่อยู่ในระดับสูง ได้แก่ การลดหย่อนภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% และมาตรการลดภาระผู้ซื้อผ่านโครงการ “บ้านดีมีดาวน์”/ รวมถึงการออกพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้สิทธิพิเศษเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ EEC ส่งผลให้การเปิดขายโครงการใหม่และยอดขายบ้านแนวราบในชลบุรีและระยองเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, 2561)

ในปี 2564 ยอดขายที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลักของภูมิภาค มีแนวโน้มทรงตัวหรืออาจหดตัวเล็กน้อยจากปี 2563 ผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ผู้ประกอบการจึงจะเน้นระบายอุปทานคงค้างซึ่งอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม คาดว่าธุรกิจมีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นในปี 2565-2566 โดยมีปัจจัยหนุนจากเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวและมาตรการภาครัฐช่วยกระตุ้นกำลังซื้อ สำหรับปัจจัยกดดันการเติบโตของธุรกิจในระยะข้างหน้า ได้แก่ หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน อีกทั้งอุปสงค์ส่วนใหญ่ได้ถูกดูดซับไปแล้วในช่วงปี 2563 จากการที่ผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อส่งเสริมการขายและเร่งระบายสต็อก สะท้อนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ปรับลดลงไม่มากนักในปี 2563 ขณะที่อุปสงค์ชาวต่างชาติเผชิญข้อจำกัดด้านการเดินทางระหว่างประเทศ (พัชรา กลิ่นจันทร์ขุม, 2564) อีกทั้งตลาดบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ยังขึ้นอยู่กับกลุ่มลูกค้าคนไทยที่ต้องการอยู่อาศัยจริงมากกว่าซื้อเพื่อการเก็งกำไร ธุรกิจบ้านจัดสรรในต่างจังหวัด (พื้นที่หลัก) เผชิญแรงกดดันจากการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กมักเป็นคนในพื้นที่หรือมีที่ดินสะสมเดิม ส่วนรายได้ใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีแนวโน้มรุกทำตลาดต่างจังหวัดมากขึ้น และมีความได้เปรียบด้านการตลาดมากกว่า เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการ ภาวะเช่นนี้จะกดดันผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ทั้งด้านการทำตลาด เงินทุน และต้นทุนดำเนินงานธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขายในต่างจังหวัด

(พื้นที่หลัก) ผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กเป็นกลุ่มทุน/ ผู้ประกอบการท้องถิ่นที่มีที่ดินสะสมอยู่เดิม ส่วนรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์เริ่มขยายตลาดมาเปิดขายโครงการแข่งกับผู้ประกอบการท้องถิ่น ส่วนใหญ่เน้นทำโครงการคอนโดมิเนียมประเภท Low rise ที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น ผู้พัฒนาโครงการที่มีจำนวนมากขึ้น ทำให้การแข่งขันสูง ขณะที่อุปสงค์สำหรับโครงการแนวสูงยังมีจำกัด อัตราการทำกำไรจึงอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายกลางเล็กมีความเสี่ยงเป็นอย่างมาก (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา, 2565)

จากความสำคัญของปัญหาข้างต้นถึงการแข่งขันระหว่างที่พักอาศัยแนวราบและที่พักอาศัยแนวสูง อีกทั้งการแข่งขันกันระหว่างธุรกิจด้วยกัน และปัญหาความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ จึงส่งผลทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นให้มีความสามารถทางการแข่งขันทางธุรกิจเพิ่มมากขึ้น โดยการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันนั้น ต้องอาศัยปัจจัยหลายประการ ปัจจัยที่สำคัญที่สุดของผู้ประกอบการในการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันประการแรก ผู้ประกอบการต้องมุ่งเน้นไปที่ตลาดที่ให้ความสำคัญกับลูกค้า การมุ่งเน้นคู่แข่ง และการประสานงานภายในให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยการมุ่งเน้นตลาดเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่มีประสิทธิภาพอย่างสูงในการสร้างพฤติกรรมที่จำเป็นสำหรับองค์กร การมุ่งเน้นตลาดเป็นแนวคิดที่จะช่วยขยายผลการดำเนินงานทางธุรกิจภายใต้บริบทของการจัดการเชิงกลยุทธ์ เนื่องจากการมุ่งเน้นตลาดช่วยส่งเสริมให้องค์กรจัดการกับกลยุทธ์และการจัดการขององค์กร ด้วยการสร้างคุณค่าเพิ่มขึ้นให้กับลูกค้าและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ ผลลัพธ์ที่ตามมาคือความสำเร็จขององค์กร (Naver and Slater, 2019) นอกจากนี้การมุ่งเน้นตลาดยังส่งผลต่อภาพลักษณ์ของกิจการนำไปสู่ความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ (ประทานพร จันทรอินทร์ และคณะ, 2563) และสามารถนำธุรกิจไปสู่ความสามารถในการแข่งขันและผลการดำเนินงานที่บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้การมุ่งเน้นตลาดแล้ว ผู้ประกอบการต้องมุ่งเน้นการเรียนรู้ ที่ประกอบด้วย การมุ่งเน้นการเรียนรู้ การมีวิสัยทัศน์ร่วมกัน และการเปิดใจยอมรับ โดยองค์กรต้องจัดระบบความรู้ที่มีอยู่ให้เหมาะสมและตระหนักถึงการพัฒนาศักยภาพในการเรียนรู้ร่วมกัน เพื่อไปสู่การเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ การมุ่งเน้นการเรียนรู้ภายในองค์กรมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพราะส่งผลต่อการอยู่รอดขององค์กรในสภาวะที่มีการแข่งขันภายใต้สภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา Baker and-Sinkula (2019) สอดคล้องกับ วัชรพันธ์ ผาสุข (2557) การมุ่งเน้นเรียนรู้จะเปิดโอกาสให้สำหรับการตัดสินใจลงมือทำด้วยความเข้าใจในตัวแปรอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงทำความเข้าใจกับความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการและการตลาดเพื่อสร้างคุณค่าที่ถูกต้องให้แก่ลูกค้า และเป็นการสร้างทางเลือกที่นำไปสู่ผลการดำเนินงานที่สูงขึ้นในระยะยาว และต้องเพิ่มความสามารถทางนวัตกรรม ที่ประกอบด้วย นวัตกรรมผลิตภัณฑ์และบริการ นวัตกรรมกระบวนการ นวัตกรรมการตลาด นวัตกรรมพฤติกรรม และนวัตกรรมองค์กร โดยความสามารถทางนวัตกรรมของบริษัทมีความสัมพันธ์ทางบวกกับความสามารถในการแข่งขันและผลการดำเนินงานของบริษัท ทำให้บริษัทหาวิธีการใหม่ ๆ และอัตราการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ (Calantone et al, 2016) ดังนั้นจะเห็นได้ว่าแต่ละปัจจัยมีความสำคัญต่อความสามารถในการแข่งขันและผลการดำเนินงานของธุรกิจบรรลุเป้าหมายมากยิ่งขึ้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาเรื่อง “การพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก” เพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายการพัฒนา

ขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออกให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

### วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาระดับการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออก การมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร ความสามารถทางนวัตกรรม
2. เพื่อศึกษาปัจจัยเชิงสาเหตุที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออก
3. เพื่อเสนอแนวทางการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออก

### สมมติฐานการวิจัย

1. การมุ่งเน้นตลาดมีอิทธิพลต่อการมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร
2. การมุ่งเน้นตลาดมีอิทธิพลต่อมีอิทธิพลต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออก
3. การมุ่งเน้นตลาดมีอิทธิพลต่อความสามารถทางนวัตกรรม
4. การมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กรมีอิทธิพลต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออก
5. การมุ่งเน้นการเรียนรู้มีอิทธิพลต่อความสามารถทางนวัตกรรม
6. ความสามารถทางนวัตกรรมมีอิทธิพลต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออก

### วิธีดำเนินการวิจัย

1. ผู้วิจัยได้กำหนดรูปแบบการวิจัยเป็นแบบผสมวิธี (Mixed Methods Research) มีทั้งการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) (สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ และกรณิการ์ สุขเกษม, 2547)
2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ที่ใช้ในการวิจัย
  - 2.1 การวิจัยเชิงปริมาณ ประชากร ได้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยอง เศรษฐกิจภาคตะวันออก ได้แก่ จังหวัดระยอง จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 539 คน (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2563) โดยขนาดกลุ่มตัวอย่างคือ 20 เท่าของตัวแปรที่ศึกษา การศึกษาครั้งนี้มี 15 ตัวแปร ( $15 \times 20$ ) กลุ่มตัวอย่างจึงเท่ากับ 300 คน (Grance, 2008) และใช้

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยเทคนิคการสุ่มตัวอย่าง ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบหลายขั้นตอน (Multi-stage Sampling)

2.2 ผู้ให้ข้อมูลหลักในการวิจัยเชิงคุณภาพ ได้แก่ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมในเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก โดยใช้วิธีคำนวณกลุ่มตัวอย่างตามแนวคิดของ Hair et al (2010) คือเท่ากับ 20 เท่าของตัวแปรสังเกต โดยในการศึกษาคั้งนี้มีตัวแปรสังเกตจำนวนทั้งสิ้น 15 ตัวแปร จึงได้กลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 300 คน โดยมีวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ วิธีการสุ่มแบบชั้นภูมิ (Proportional Stratified Sampling) โดยพื้นที่ตั้งธุรกิจเป็นหน่วยสุ่ม

### 3. เครื่องมือและการวิเคราะห์ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

3.1 การวิจัยเชิงปริมาณ ได้แก่ แบบสอบถาม แบ่งเป็น 6 ส่วน ประกอบด้วย ปัจจัยส่วนบุคคล การมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ ความสามารถทางนวัตกรรม และการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก โดยมีการตรวจสอบความตรง (Validity) ของเครื่องมือ จากผู้เชี่ยวชาญจำนวน 5 คน ตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) โดยใช้เทคนิค IOC (Index of Item Objective Congruence) โดยผ่านเกณฑ์ ด้วยค่า 0.60-1.00 ทุกข้อคำถาม หลังจากนั้นนำไปทดลองใช้ (Tryout) กับกลุ่มตัวอย่างที่มีความใกล้เคียงกับกลุ่มตัวอย่างจริงจำนวน 30 คน เพื่อหาค่าความเชื่อมั่น (Reliability) ตามวิธีการของครอนบาค (Cronbach, 1990) โดยใช้สัมประสิทธิ์แอลฟา ( $\alpha$  - coefficient) ได้ค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.952 -0.976 จึงนำไปใช้จริงกับกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดได้ สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive) ใช้ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงอ้างอิง (Inferential) ใช้การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน (Confirmatory Factor Analysis: CFA) และการวิเคราะห์แบบจำลองสมการโครงสร้าง (Structural Equation Model: SEM) ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ

3.2 การวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยการวัดความตรง (Validity) ด้วยการตรวจสอบข้อมูลแบบสามเส้า (Triangulation) โดยตรวจสอบสามเส้าด้านข้อมูล (Source of Data) สำหรับความเชื่อมั่น (Reliability) ได้พิจารณาถึงแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ (Creditability) การพึ่งพากันกับเกณฑ์อื่น ๆ (Dependability) การถ่ายโอนผลการวิจัย (Transferability) และการไม่ลำเอียง (Bias) โดยข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ จะเป็นข้อความบรรยาย (Descriptive) ที่ได้จากการสังเกต และการสัมภาษณ์เชิงลึก นำมาถอดเทปเพื่อให้ได้บทสรุปของข้อคำถามในการสัมภาษณ์

3.3 การเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ (Mixed Method) โดยนำผลการวิจัยเชิงปริมาณที่ได้ค่าอิทธิพลรวม มีค่าน้อยเรียงลำดับที่เป็นจุดอ่อนของการวิจัยเชิงปริมาณ นำไปเป็นหัวข้อสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อเป็นการปิดจุดอ่อนและยืนยันผลการวิจัยเชิงปริมาณ ให้มีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

## ผลการวิจัย

1. การพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก การมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร ความสามารถทางนวัตกรรม

**ตารางที่ 1** ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวแปรแฝง

| ตัวแปรแฝง                                                                                                               | $\bar{x}$ | SD   | ลำดับที่ | การแปลค่า |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------|-----------|
| การพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก | 3.72      | 0.66 | 4        | มาก       |
| การมุ่งเน้นตลาด                                                                                                         | 3.74      | 0.65 | 2        | มาก       |
| การมุ่งเน้นการเรียนรู้                                                                                                  | 3.74      | 0.67 | 3        | มาก       |
| ความสามารถทางนวัตกรรม                                                                                                   | 3.77      | 0.57 | 1        | มาก       |

จากตารางที่ 1 พบว่า ความสามารถทางนวัตกรรม มีระดับความสำคัญมากที่สุด ( $\bar{x} = 3.77$ ) จัดเป็นลำดับ 1 นอกนั้นการมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ และการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก มีความสำคัญอยู่ในระดับมาก โดยจัดเป็นลำดับ 2,3 และ 4 โดยมีค่าเฉลี่ยเรียงกันตามลำดับ ( $\bar{x} = 3.74, 3.74$  และ  $3.72$ )

2. ปัจจัยเชิงสาเหตุที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก

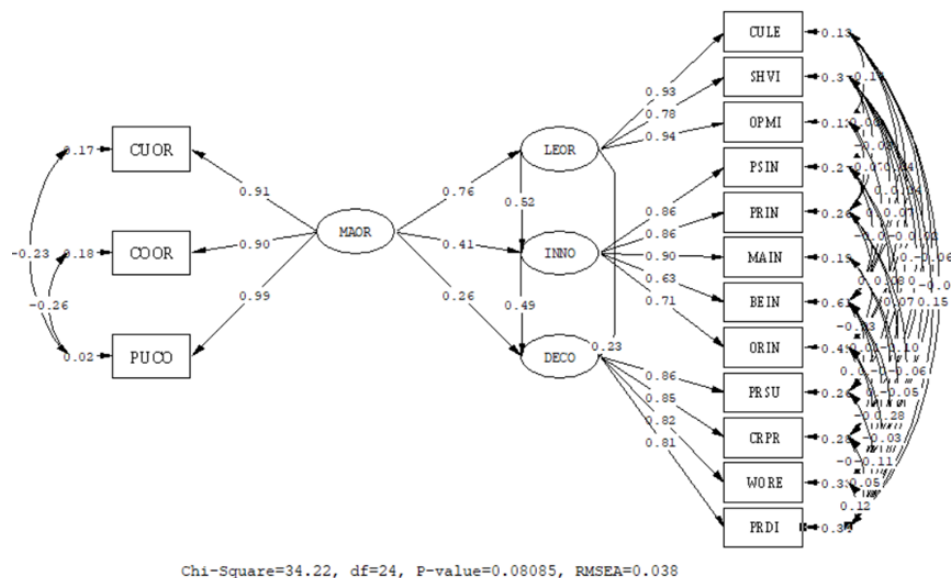
**ตารางที่ 2** แสดงค่าการผ่านเกณฑ์มาตรฐานของแบบจำลองทางเลือก

| รายการ                     | ค่าสถิติ                       | แบบจำลองตาม<br>สมมติฐาน | แบบจำลอง<br>ทางเลือก |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 1. Chi-square ( $\chi^2$ ) | *ต่ำใกล้ 0                     | 1152.78                 | 34.22                |
|                            | *เท่ากับ df                    | 84                      | 24                   |
| Relative Chi-square        | ผลการ ( $\chi^2 / df$ ) < 2.00 | 13.72                   | 1.43                 |
| 2. GFI                     | > 0.90                         | 0.66                    | 0.98                 |
| 3. AGFI                    | > 0.90                         | 0.51                    | 0.92                 |
| 4. RMR                     | เข้าใกล้ 0.00                  | 0.045                   | 0.013                |
| 5. RMSEA                   | < 0.05                         | 0.206                   | 0.038                |
| 6. CFI                     | *0.00-1.00                     | 0.94                    | 1.000                |
| 7. CN                      | > 200                          | 45.42                   | 381.01               |



จากตาราง 2 พบว่า ค่าของแบบจำลองทางเลือกที่ผู้วิจัยได้พัฒนาขึ้น สอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยมีค่าผ่านเกณฑ์ทุกค่า

ภาพที่ 2 แสดงผลการวิเคราะห์แบบจำลองตามสมการโครงสร้างที่เป็นการจำลองทางเลือกที่สอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ หลักจากปรับค่าต่าง ๆ ของโมเดลแล้ว



ภาพที่ 2 แบบจำลองโครงสร้างความสัมพันธ์แบบทางเลือก (standardized solution)

จากภาพที่ 2 พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์เส้นทาง (Path Coefficient) ระหว่างตัวแปรแฝงกับตัวแปรแฝง และค่าน้ำหนักองค์ประกอบ (Factor Loading) ระหว่างตัวแปรแฝงกับตัวแปรประจักษ์มีค่าในเชิงบวกทุกตัว

ตารางที่ 3 แสดงค่าสถิติ ผลการวิเคราะห์อิทธิพลทางตรง (DE) ทางอ้อม (IE) อิทธิพลรวม (TE) ของตัวแปรแฝงจากค่า Beta และ Gamma

| ตัวแปรตาม | ความสัมพันธ์ | ตัวแปรอิสระ |        |        |      |
|-----------|--------------|-------------|--------|--------|------|
|           |              | MAOR        | LEOR   | INNO   | DECO |
| LEOR      | DE           | 0.75**      | N/A    | N/A    | N/A  |
|           | IE           | N/A         | N/A    | N/A    | N/A  |
|           | TE           | 0.75**      | N/A    | N/A    | N/A  |
| INNO      | DE           | 0.41**      | 0.52** | N/A    | N/A  |
|           | IE           | 0.39**      | N/A    | N/A    | N/A  |
|           | TE           | 0.80**      | 0.52** | N/A    | N/A  |
| DECO      | DE           | 0.26**      | 0.23** | 0.49** | N/A  |
|           | IE           | 0.56**      | 0.25** | N/A    | N/A  |
|           | TE           | 0.82**      | 0.48** | 0.49** | N/A  |

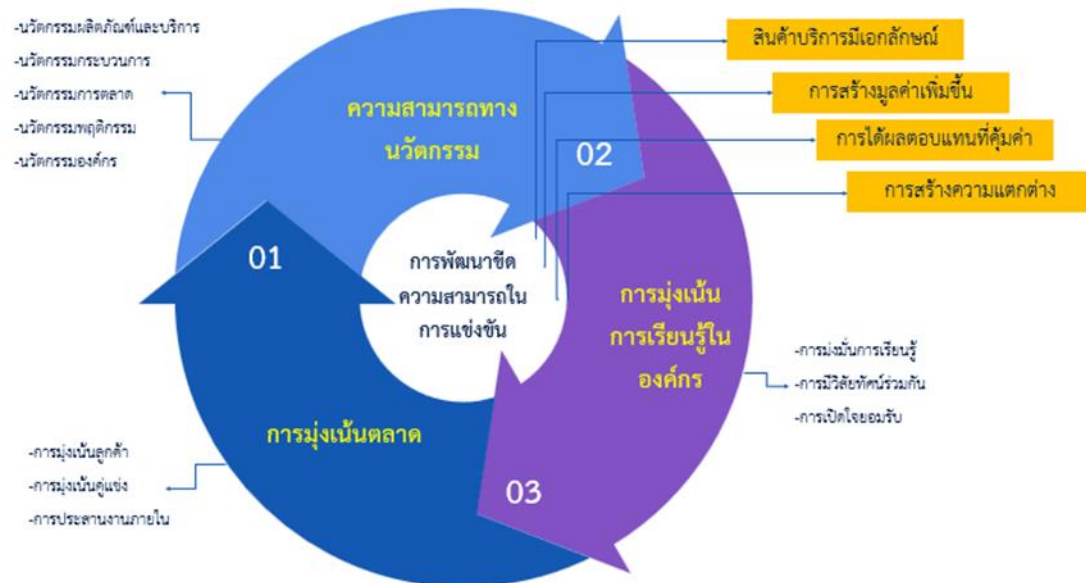
Chi-Square= 34.22, df=24, p-value = 0.081, GFI=0.98, AGFI=0.92, RMR=0.013, RMSEA=0.038, CFI=1.00, CN=381.01





จากตารางที่ 3 พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลรวมสูงสุดต่อการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก (DECE) เรียงตามลำดับ 1 คือ การมุ่งเน้นตลาด (MAOR) มีค่า 0.85 ลำดับ 2 คือ ความสามารถทางนวัตกรรม (INNO) มีค่า 0.49 และ ลำดับ 3 คือ การมุ่งเน้นการเรียนรู้ (LEOR) มีค่า 0.48 ทั้งหมดที่ระดับนัยสำคัญ 0.01

3. แนวทางการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก



ภาพที่ 3 แบบจำลองแนวทางการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก

จากภาพ 3 พบว่า ได้แนวทางการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือเป็นแบบจำลองที่พัฒนาขึ้นหรือเรียกว่า “MILD Model” เป็นโมเดลที่มุ่งเน้นให้มีการนำองค์กร การให้ความสำคัญสินค้าและบริการมีเอกลักษณ์ การสร้างมูลค่าเพิ่มขึ้น การได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และ การสร้างความแตกต่างของสินค้า

### อภิปรายผล

การวิจัยการพัฒนาขีดความสามารถทางการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตระยองเศรษฐกิจภาคตะวันออก การอภิปรายผลข้อค้นพบจากการวิจัย ผู้วิจัยได้นำเสนอการอภิปรายผล โดยผู้วิจัยได้นำประเด็นที่สำคัญมาอภิปรายผลดังนี้

1. การมุ่งเน้นตลาด (MAOR) มีความสัมพันธ์โดยตรงกับการมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร (LEOR) มากที่สุดเท่ากับ 0.75 รองลงมาคือ ส่งผลทางตรงกับความสามารถทางนวัตกรรม (INNO) และการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด (DECO) เท่ากับ 0.41



และ 0.26 ตามลำดับ และส่งผลทางอ้อมกับการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด (DECO) และความสามารถทางนวัตกรรม (INNO) เท่ากับ 0.56 และ 0.39 ตามลำดับ สอดคล้องกับผลการวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า การมุ่งเน้นการเรียนรู้ ส่งผลต่อการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีการฝึกอบรมให้พนักงานเพื่อเรียนรู้สิ่งใหม่และนำมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานในองค์กร มีการกำหนดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจที่กว้างไกล และยอมรับความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกคน ที่เป็นเช่นนี้อาจจะเนื่องจากเหตุผล ที่ว่า การมุ่งเน้นตลาดเป็นการมุ่งเน้นลูกค้า การมุ่งเน้นคู่แข่ง และการประสานงานภายในที่ดี จึงทำให้เกิดการมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร เกิดความสามารถทางนวัตกรรม และการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับผลการวิจัยของปรารธนา พลิกภัย (2565) ได้ศึกษาเรื่องผลของการมุ่งเน้นความเป็นผู้ประกอบการ การมุ่งเน้นตลาด และการมุ่งเน้นการเรียนรู้ ที่มีต่อความสามารถทางนวัตกรรมองค์กร ผลการวิจัยพบว่า การมุ่งเน้นตลาดส่งผลต่อการมุ่งเน้นการเรียนรู้ และความสามารถทางนวัตกรรม และผลการวิจัยของ Narver and Slater (2019) ได้ศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบของการมุ่งเน้นตลาดที่มีต่อความสามารถในการแข่งขันและ ผลกำไรทางธุรกิจ ผลการวิจัยพบว่า การมุ่งเน้นตลาดส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขัน

2. การมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร (LEOR) มีความสัมพันธ์โดยตรงกับความสามารถทางนวัตกรรม (INNO) มากที่สุดเท่ากับ 0.52 รองลงมาคือ การพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด (DECO) เท่ากับ 0.23 และส่งผลทางอ้อมกับการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด (DECO) เท่ากับ 0.25 สอดคล้องกับผลการวิจัยเชิงคุณภาพพบว่า การมุ่งเน้นการเรียนรู้ส่งผลต่อการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยการแสวงหาแนวทางในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง การประชุมปรึกษาหารือเกี่ยวกับกลยุทธ์ของคู่แข่ง และการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเพื่อการประสานงานที่ดี ที่เป็นเช่นนี้อาจจะเนื่องจากเหตุผล การมุ่งเน้นการเรียนรู้ ต้องมีการมุ่งมั่นการเรียนรู้ การมีวิสัยทัศน์ร่วมกัน และการเปิดใจยอมรับ จึงส่งผลทำให้เกิดความสามารถทางนวัตกรรม และการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับแนวคิดของ Porter (1980) ได้เสนอเรื่องการสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันโดยใช้กลยุทธ์ที่เน้นการวิเคราะห์อุตสาหกรรมและคู่แข่งอย่างเป็นระบบ โดย Porter แนะนำ "Five Forces Framework" หรือ "โมเดลห้ากำลัง" เพื่อประเมินความเข้มแข็งและความเสี่ยงของอุตสาหกรรม ซึ่งช่วยให้องค์กรสามารถระบุโอกาสและภัยคุกคามที่อาจเกิดขึ้น และวางแผนกลยุทธ์ที่เหมาะสมเพื่อรักษาหรือเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาด และผลการวิจัยของ ประทีป จตุรงค์ธร (2565) ได้ศึกษาเรื่องการศึกษาผลกระทบของการมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ การมุ่งเน้นความเป็นผู้ประกอบการต่อความสามารถทางนวัตกรรมและผลการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรในประเทศไทย ผลการวิจัยพบว่า การมุ่งเน้นการเรียนรู้ส่งผลต่อความสามารถทางนวัตกรรม

3. ความสามารถทางนวัตกรรม (INNO) มีความสัมพันธ์โดยตรงกับการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด (DECO) เท่ากับ 0.49 สอดคล้องกับผลการวิจัยเชิงคุณภาพพบว่า ความสามารถทางนวัตกรรมส่งผลต่อการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการคอนโดมิเนียม การพัฒนาระบบการก่อสร้างคอนโดมิเนียมและบริการที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้า การพัฒนาการส่งเสริมการตลาดใหม่ที่สามารถเข้าถึงลูกค้าได้ทุกระดับ การสนับสนุนให้พนักงานคิดและปฏิบัติตนในรูปแบบใหม่ ๆ และการประยุกต์ใช้นวัตกรรมในการลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานมากยิ่งขึ้น ที่เป็นเช่นนี้อาจจะเนื่องจากเหตุผล องค์กรต้องมีความสามารถทางนวัตกรรมไม่ว่าจะเป็นความสามารถของนวัตกรรมผลิตภัณฑ์และบริการ นวัตกรรมกระบวนการ นวัตกรรมการตลาด นวัตกรรมพฤติกรรม และนวัตกรรมองค์กร จึงทำให้เกิดการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับผลการวิจัยของ Asisi and Egessa (2023) ที่ได้ศึกษานวัตกรรมการตลาดและความสามารถในการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ในเคนยา พบว่า ธนาคารควรนำนวัตกรรมทางการตลาดมาใช้เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน โดยการสำรวจตลาดอย่างต่อเนื่อง ตรวจสอบกลยุทธ์การตลาดให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง และใช้เทคโนโลยี เช่น ปัญญาประดิษฐ์ เพื่อดึงดูดลูกค้าใหม่ และผลการวิจัยของนิลาวัลย์ สว่างรัตน์ (2562) ศึกษาอิทธิพลของความเป็นผู้ประกอบการ การมุ่งเน้นการตลาด การมุ่งเน้นนวัตกรรมและการมุ่งเน้นการเรียนรู้ในฐานะตัวแปรที่มีอิทธิพลเชิงสาเหตุต่อความสามารถในการแข่งขันผลการดำเนินงานขององค์กรในอุตสาหกรรมอาหารในประเทศไทย ผลการวิจัยพบว่า การมุ่งเน้นนวัตกรรมส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันผลการดำเนินงานขององค์กรในอุตสาหกรรมอาหารในประเทศไทย

## ข้อเสนอแนะ

### 1. ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1.1 ข้อค้นพบจากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า การมุ่งเน้นการเรียนรู้ในองค์กร โดย การเปิดใจยอมรับ มีน้ำหนักองค์ประกอบมากที่สุด ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ต้องมีการกำหนดนโยบายพัฒนาองค์กรให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ มีการจัดฝึกอบรม มีการถ่ายทอดความรู้ เปิดโอกาสและยอมรับให้พนักงานมีโอกาสดำเนินการได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับขับเคลื่อนการพัฒนาธุรกิจร่วมกัน

1.2 ข้อค้นพบจากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า ความสามารถทางนวัตกรรม โดยนวัตกรรมการตลาด มีน้ำหนักองค์ประกอบมากที่สุด ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ต้องมีการส่งเสริมการตลาด โดยมีการนำเอานวัตกรรมใหม่ ๆ มาเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการตลาดให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.3 ข้อค้นพบจากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่าการมุ่งเน้นตลาด โดยการประสานงานภายใน มีน้ำหนักองค์ประกอบมากที่สุด ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท

คอนโดมิเนียม ต้องมีการพัฒนาช่องทางในการติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อการประสานงานภายในที่ดี โดยการมีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการติดต่อสื่อสารภายในองค์กร เช่น ไลน์กลุ่ม อีเมล เป็นต้น

1.4 ข้อค้นพบว่าจากการวิเคราะห์ห้วงองค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า การพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม โดยสินค้าหรือบริการมีเอกลักษณ์ มีน้ำหนักองค์ประกอบมากที่สุด ดังนั้นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ต้องมีการพัฒนาการออกแบบและตกแต่งคอนโดมิเนียมที่เป็นเอกลักษณ์ เพื่อสร้างกลยุทธ์ความแตกต่างให้กับผู้บริโภคเพิ่มมากขึ้น

#### ข้อเสนอแนะในการวิจัยในอนาคต

การวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะในประเด็นที่เกี่ยวกับการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อต่อยอดจากงานวิจัยในครั้งนี้ ลักษณะดังต่อไปนี้คือ

1. ในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการศึกษาเกี่ยวกับนวัตกรรมบริการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจคอนโดมิเนียมการให้บริการเป็นส่วนสำคัญต่อการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค อันจะเพิ่มการตัดสินใจซื้อและนำมาสู่การพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น

2. ควรมีการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยอื่น ๆ อาทิเช่น การจัดการเชิงกลยุทธ์ กลยุทธ์การตลาด องค์การแห่งการเรียนรู้ เพื่อให้เกิดการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มยิ่งขึ้น

3. ควรมีการศึกษาเกี่ยวกับแบบจำลองการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

#### เอกสารอ้างอิง

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2563). *การจัดประเภทมาตรฐานอุตสาหกรรม (ประเทศไทย) ปี 2552 ของกรมการจัดหางาน กระทรวงแรงงาน*. ค้นเมื่อ 28 ธันวาคม 2566, จาก <https://tsic.dbd.go.th/index>
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน). (2565). *แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566 : ธุรกิจที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด (6 จังหวัดหลัก)*. ค้นเมื่อ 28 ธันวาคม 2566, จาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-upcountry/io/io-housing-in-upcountry-21>
- นิลาวัลย์ สว่างรัตน์. (2562). อิทธิพลของความเป็นผู้ประกอบการ การมุ่งเน้นการตลาด การมุ่งเน้นนวัตกรรม และการมุ่งเน้นการเรียนรู้ในฐานะตัวแปรที่มีอิทธิพลเชิงสาเหตุต่อความสามารถในการแข่งขันผลการดำเนินงานขององค์การในอุตสาหกรรมอาหารในประเทศไทย. *Veridian E-Journal, Silpakorn University*, 3(8), 19 -32.

- ประทีป จตุรงค์ธร. (2565). ผลกระทบของการมุ่งเน้นตลาด การมุ่งเน้นการเรียนรู้ การมุ่งเน้นความเป็นผู้ประกอบการต่อความสามารถทางนวัตกรรมและผลการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรในประเทศไทย (วิทยานิพนธ์ดุษฎีบัณฑิต). มหาวิทยาลัยนเรศวร.
- ปรารธนา หลีกภัย (2565). ปัจจัยที่มีผลต่อความสามารถทางนวัตกรรมของธุรกิจโรงแรมในกลุ่มจังหวัดภาคใต้ชายแดนของประเทศไทย. *วารสารการจัดการสมัยใหม่*, 12(1), 11-21.
- พัชรภา กลิ่นจันทร์ชุม. (2564). สถานการณ์ที่พักอาศัยใน 6 จังหวัดหลักของภูมิภาค. ค้นเมื่อ 28 ธันวาคม 2566, จาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-upcountry/io/io-housing-in-upcountry-2023-2025>
- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. (2561, พฤษภาคม 14). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 135 ตอน 34 ก, หน้า 1-33.
- วัชรพันธ์ ผาสุข. (2557). การมุ่งเน้นตลาดและการมุ่งเน้นการเรียนรู้ในการพัฒนาความสามารถทาง นวัตกรรม และผลการดำเนินงานของธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดกลาง. *วารสารการจัดการ ภาครัฐและภาคเอกชน*, 21(2), 102-126.
- สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ และกรณีการ์ สุขเกษม. (2547). *วิธีวิทยาการวิจัยเชิงคุณภาพ: การวิจัยปัญหาปัจจุบัน และการวิจัยอนาคตกาล*. กรุงเทพฯ: สามลดา.
- อภิญา เสมเสริมบุญ. (2556). *ปัจจัยการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในย่านถนนทองหล่อกรุงเทพมหานคร* (วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.
- Asisi, G. I. & Egessa, R. (2023). Market Innovation and Competitiveness of Commercial Banks in Kenya. *African Journal of Empirical Research*, 4(2), 144-156.
- Baker, W. E., & Sinkula, J. M. (2019). Learning orientation, market orientation, and innovation: Integrating and extending models of organizational performance. *Journal of market-focused management*, 4(4), 295-308.
- Calantone, R. J., Cavusgil, S. T., & Zhao, Y. (2016). Learning orientation, firm innovation capability, and firm performance. *Industrial marketing management*, 31(6), 515-524.
- Cronbach, L. J. (1990). *Essentials of psychological testing* (5<sup>th</sup> ed.). New York: Harper Collins Publishers.
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J. & Anderson, R. E. (2010). *Multivariate Data Analysis*. (7<sup>th</sup> ed.). Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- Grace, J. B. (2008). Structural Equation Modeling for Observational Studies. *Journal of Wildlife Management*, 72(1), 14-22.
- Narver, J. C., Slater, S. F., & MacLachlan, D. L. (2019). *Total market orientation, business performance, and innovation* (Vol. 116). Cambridge, MA: Marketing Science Institute.
- Porter, M. E. (1980). *Competitive strategy: Techniques for analyzing industries and competitors*. New York: Free Press.