

ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ Key Success Factors of Medium-Sized Residential Real Estate Developer in Suburban Areas

พันธัง ปองปัดโรคา^{1,*} สันติ เจริญพรพัฒนา² และ สุทธิ ภาษีผล³

^{1,2,3} สาขาวิชาวิศวกรรมและการบริหารการก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี จ.กรุงเทพมหานคร

*Corresponding author; E-mail address: panchang.p@mail.kmutt.ac.th

บทคัดย่อ

ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสูงและมีการแข่งขันกันมากขึ้น รวมทั้งมีผู้เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายฝ่าย เช่น บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับเหมา บริษัทเครดิต สถาบันการเงิน ผู้ลงทุน และลูกค้า เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มที่จะพัฒนาการแข่งขันในพื้นที่ชานเมืองหรือนอกเขตเมืองใหญ่มากขึ้นตามการกระจายตัวของความเจริญและลักษณะการใช้ชีวิตของผู้คนในยุคปัจจุบัน การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ ได้แก่ กระบวนการพัฒนาโครงการ คุณภาพ ต้นทุน และทำเลที่ตั้ง เป็นต้น โดยใช้โมเดลแบบซิปป์และการทบทวนวรรณกรรมในการกำหนดปัจจัยที่ใช้เปรียบเทียบ และใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (AHP) เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ จากการศึกษาพบว่าปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่มากที่สุดคือ ปัจจัยด้านการเงิน สำหรับปัจจัยย่อยที่ส่งผลกระทบต่อโครงการมากที่สุดคือ ทำเล ที่ตั้ง สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม ซึ่งผลการศึกษานี้ช่วยในการกำหนดแผนการดำเนินการของโครงการเพื่อให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการ

คำสำคัญ: ความสำเร็จของโครงการ, ที่อยู่อาศัยขนาดกลาง, ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, พื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่

Abstract

Currently, real estate business is very high-value and highly competitive. It involves many related businesses such as real estate developers, contractors, creditors, financial institutions, investors and customers. Furthermore, there are also trends of higher competition in suburban areas, depending on the distribution and level of development as well as lifestyle of people. This study focuses on the factors affecting successes of the project such as process, quality, cost and location. The CIPP model and literature reviews were used to determine the factors. For analysis, the analytical hierarchy process (AHP) is used to analyze and compare the important factors affecting the success of medium-sized residential projects in suburban areas. From the study, it is found that the most important factor affecting the success of medium-sized residential projects in suburban areas is financial factors, the most important sub-factors affecting the project were the location

and suitable environment. The results of this study can be used to develop project's action plans so that real estate developers can achieve its business objectives of projects.

Keywords: Medium-Sized Residential Project/ Project Success/ Real Estate Developer/ Suburban Area

1. บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของงานวิจัย

เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่หรือตามต่างจังหวัดหลายรายเป็นผู้พัฒนาโครงการรายย่อย มีความเสี่ยงเปรียบผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรายใหญ่หลายประการ อาทิเช่น ความน่าเชื่อถือเกี่ยวกับประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการบริหารต้นทุนเนื่องจากผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่มีการซื้อที่ดินสะสมไว้รอการพัฒนาจำนวนมาก ทำให้มีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ต่ำกว่า ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและทรัพยากร เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ ซึ่งผลการวิจัยที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรายย่อยในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่หรือในต่างจังหวัด ในการวางแผนการดำเนินการและพัฒนาโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันและผลักดันโครงการให้ประสบความสำเร็จ รวมถึงดำเนินกิจการต่อไปได้ภายใต้ภาวะวิกฤติการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาดกลางในเขตพื้นที่นอกเมืองใหญ่

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1.3.1 ขอบเขตของผู้ให้ข้อมูล

กลุ่มผู้ให้ข้อมูลในการศึกษานี้ได้จัดแบ่งเป็นสองกลุ่ม ซึ่งทุกท่านล้วนมีประสบการณ์ทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการทำงานกับโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลาง ทั้งหมดจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่พัฒนาโครงการด้านที่อยู่อาศัย และผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน การตลาด การกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 ท่าน

กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย ผู้ลงทุนหรือเจ้าของโครงการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยขนาดกลาง ซึ่งมีทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่นอกเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 5 ท่าน

1.3.2 ขอบเขตของโครงการ

โครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลาง ราคา 2,000,000 – 5,000,000 บาท และมีทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่นอกเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร

2. แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีความสำเร็จของโครงการ

องค์ประกอบแสดงความสำเร็จของโครงการ หมายถึง โครงการมีการทำงานที่มีประสิทธิภาพ สามารถทำงานให้เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดภายใต้งบประมาณที่ตั้งไว้ และได้คุณภาพตามรูปแบบและสัญญา ซึ่งหากวิเคราะห์โดยละเอียดแล้ว ความสำเร็จของโครงการที่สมบูรณ์ จะต้องครอบคลุมความหมายที่กว้างกว่านั้น คือ ความสำเร็จของโครงการหนึ่งเป็นผลมาจากการที่โครงการมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล องค์ประกอบที่แสดงถึงความสำเร็จของโครงการหนึ่ง ๆ ควรประกอบไปด้วยปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้ [1]

- 1.การจัดการด้านการเงินและเวลา (Time and Cost Management)
- 2.ผลทางด้านเทคนิค (Technical Performance)
- 3.ความพึงพอใจในการบริหารและการจัดการโครงการ (Managerial and Organization Satisfaction)
- 4.ความพึงพอใจในผลงาน (Business Performance Satisfaction)
- 5.การปิดโครงการในผลงาน (Business Performance Satisfaction)

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการจัดการงานก่อสร้าง

การจัดการงานก่อสร้าง หมายถึง กระบวนการจัดการในการใช้ทรัพยากรทางด้านงานก่อสร้าง ให้เกิดประโยชน์สูงสุด อันได้แก่ คน วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องทุนแรง และเทคโนโลยีต่าง ๆ มาใช้ร่วมกันอย่างเหมาะสม โดยจัดให้อยู่ในระบบระเบียบ สามารถดำเนินการโดยสะดวกราบรื่น และปราศจากอุปสรรคในระหว่างการทำงาน หรือมีก่ให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด เพื่อให้ผลงานบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการที่กำหนดโดยเจ้าของโครงการ ควรประกอบด้วยเป้าหมาย ดังต่อไปนี้ [2]

- 1.เกิดผลกำไรตามที่คาดไว้
- 2.งานเสร็จตามที่ระยะเวลากำหนดให้
- 3.ผลงานมีความถูกต้องตามรูปแบบและคุณภาพ
- 4.ดำเนินการอย่างปลอดภัย ต่อทรัพย์สินและชีวิตมนุษย์
- 5.ไม่สร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณงานก่อสร้าง
- 6.ดำเนินงานภายใต้ขนบธรรมเนียมประเพณีและปฏิบัติตามกฎหมาย

2.3 การประเมินโครงการแบบชิปปี้โมเดล (CIPP Model)

Stufflebeam (2002) กล่าวว่า การประเมินผลโครงการ หมายถึง กระบวนการที่มุ่งแสวงหาคำตอบว่านโยบาย/ แผนงาน/ โครงการ บรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ เพียงใด โดยมีมาตรฐานและเครื่องมือในการวัดที่แม่นยำและเชื่อถือได้ การประเมินผลจึงคล้ายกับการหาว่ามีข้อบกพร่องอะไรบ้าง เพื่อการปรับปรุงแก้ไข สำหรับประเด็นการประเมินตามรูปแบบชิปปี้โมเดล Stufflebeam ได้กำหนดประเด็นการประเมินออกเป็น 4 ประเภท ตามอักษรภาษาอังกฤษตัวแรกของ “CIPP Model” ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. การประเมินสภาพแวดล้อม (Context Evaluation: C)

เป็นการประเมินปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ เป็นขั้นตอนก่อนการดำเนินการโครงการ เพื่อพิจารณาและวิเคราะห์โดยหลักการและเหตุผลที่ต้องดำเนินโครงการ รวมถึงประเด็นปัญหาต่าง ๆ และความเหมาะสมของเป้าหมายโครงการ

2. การประเมินปัจจัยนำเข้า (Input Evaluation: I)

เป็นการประเมินเพื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ ความเหมาะสมและความพอเพียงของทรัพยากรที่จะใช้ในโครงการ เช่น จำนวนบุคลากร ปริมาณวัสดุ อุปกรณ์ต่าง ๆ

3. การประเมินกระบวนการ (Process Evaluation: P)

เป็นการประเมินการบวนการในด้านต่าง ๆ เพื่อหาข้อบกพร่องของโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาการ แก้ไข ปรับปรุง และทำให้การดำเนินการช่วงต่อไปมีประสิทธิภาพคุณภาพมากขึ้น การประเมินกระบวนการนี้จะเป็นประโยชน์อย่างมากต่อการค้นหาจุดเด่นหรือจุดแข็ง (Strengths) และจุดด้อย (Weakness) ของนโยบาย/ แผนงาน/ โครงการซึ่งมักจะไม่สามารถศึกษาได้ภายหลัง จากสิ้นสุดโครงการแล้ว

4. การประเมินผลผลิต (Product Evaluation: P)

เป็นการประเมินเพื่อเปรียบเทียบผลผลิตที่เกิดขึ้นกับวัตถุประสงค์ของโครงการ หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ รวมทั้งการพิจารณาในประเด็นของการยุบ เลิกขยาย หรือปรับเปลี่ยนโครงการ

2.4 การวิเคราะห์ปัจจัยโดยวิธี AHP (Analytical Hierarchy Process)

กระบวนการลำดับชั้นเชิงวิเคราะห์ (Analysis Hierarchy Process: AHP) เป็นวิธีการที่ใช้ในการวิเคราะห์ เพื่อตัดสินใจเลือกทางเลือกที่เหมาะสม เป็นวิธีหนึ่งที่ได้รับคามนิยมอย่างแพร่หลายในการตัดสินใจแบบพิจารณาหลายปัจจัย และให้ผลการตัดสินใจที่ถูกต้องตรงกับเป้าหมายของการตัดสินใจ กระบวนการที่วนนี้ได้รับการคิดค้นเมื่อปลายทศวรรษที่ 1970 โดยศาสตราจารย์ Thomas Saaty แห่งมหาวิทยาลัยเพนซิลวาเนีย ตั้งแต่กระบวนการนี้ได้รับการคิดค้นขึ้นมา ก็มีการนำไปประยุกต์ใช้ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจต่าง ๆ มากมาย เช่น การตัดสินใจเกี่ยวกับการดำเนินงานทางธุรกิจ ได้แก่ การสั่งซื้อวัตถุดิบ การเลือกสถานที่ในการประกอบการ การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด ฯลฯ รวมถึงการประยุกต์ใช้ในเรื่องของการบริหารทรัพยากรบุคคลในองค์กร เช่น การจัดลำดับความสามารถของพนักงาน การประเมินทางเลือกของสายอาชีพ การสำรวจทัศนคติของพนักงาน ฯลฯ

2.4.1 ลำดับขั้นตอนการวิเคราะห์ปัจจัยโดยวิธี AHP

- 1.กำหนดเป้าหมายของการตัดสินใจ รวมถึงเกณฑ์ปัจจัยหลักและย่อยที่ส่งผลต่อเป้าหมายหรือการตัดสินใจนั้น
- 2.เปรียบเทียบลำดับความสำคัญของปัจจัยแบบเป็นคู่โดยการสร้างตารางเมตริกซ์เปรียบเทียบปัจจัยทั้งหมดที่ใช้ในการตัดสินใจ เปรียบเทียบทีละคู่
- 3.คำนวณหาค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัยที่ใช้ประเมินการตัดสินใจ
- 4.ตรวจสอบความสอดคล้องของข้อมูล โดย งานวิจัยนี้กำหนดให้

$$CR \leq 0.10$$
 ข้อมูลมีความสอดคล้อง สามารถยอมรับได้

$$CR > 0.10$$
 ข้อมูลไม่มีความสอดคล้องและไม่สามารถยอมรับได้
 CR คือ ค่าสัดส่วนความสอดคล้องกัน

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ภัทรชนน อัครวัฒน์สุนทร ทำการศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ ได้แก่ คุณภาพ ต้นทุน และเวลา รวมถึงการอธิบายเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการตัดสินใจสำหรับตรวจสอบคุณภาพของการก่อสร้างอาคารประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยใช้โมเดลแบบชิปปี้ ซึ่งเป็นรูปแบบที่เหมาะสมกับการประเมินความสำเร็จของโครงการก่อสร้าง

โดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อโครงการโดยใช้การวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น และใช้การเปรียบเทียบรายคู่ในการประเมินน้ำหนักของปัจจัยผ่านผู้เชี่ยวชาญ และนำมาประเมินโครงการพักอาศัยแนวราบ 3 โครงการสรุปผลได้ว่าโมเดลดังกล่าวนี้สามารถใช้เพื่อเป็นตัวช่วยในการพิจารณาความสำเร็จของโครงการก่อสร้างได้ โดยคำนึงถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อโครงการก่อสร้าง ซึ่งปัจจัยหลักที่มีผลกระทบต่อโครงการมากที่สุดคือ [3]

1. ปัจจัยด้านกระบวนการ
2. ปัจจัยด้านนำเข้า
3. ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม

วัฒนา ช่างเหลา ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรรในระบบสำเร็จรูป โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหาปัจจัยที่มีอิทธิพลและลักษณะความสัมพันธ์ของปัจจัยโดยทำการเปรียบเทียบกับโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรรในระบบก่อสร้างทั่วไป งานวิจัยนี้ได้จัดทำกรวิจยแบบผสมระหว่างเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ ในเชิงคุณภาพเป็นการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์วิศวกรอาวุโสพบว่าปัจจัย 52 ปัจจัยที่เกิดจากปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ คือ ปัจจัยด้านเวลา ค่าใช้จ่ายหรือต้นทุน คุณภาพ และ ความปลอดภัย โดยปัจจัยทั้งหมดนี้ได้นำมาเสนอในรูปแบบของแผนภูมิเหตุและผลหรือก้างปลาและนำปัจจัยหลักทั้ง 4 ปัจจัยมาเชื่อมโยงเพื่อหาความสัมพันธ์ในรูปแบบ Interrelationship Digraph พบว่าในระบบสำเร็จรูปปัจจัยด้านเวลา มีอิทธิพลและมีลำดับผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการมากที่สุด ส่วนในระบบก่อสร้างทั่วไปไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องคล้ายวงจรลูกโซ่ โดยปัจจัยด้านค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนมีลำดับผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการมากที่สุด ในเชิงปริมาณเป็นการแจกแบบสอบถามจำนวน 90 ชุด กับผู้ปฏิบัติงานระดับวิศวกรลงไป โดยได้รับการตอบกลับจำนวน 61 ชุด พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามค่อนข้างเห็นด้วยกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จ และจากการศึกษาเปรียบเทียบระหว่าง 2 ระบบพบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จที่ส่งผลกระทบต่อโครงการแตกต่างกัน 6 ปัจจัย โดยมาจากปัจจัยด้านเวลา 5 ปัจจัย และปัจจัยด้านค่าใช้จ่าย 1 ปัจจัย [4]

3. วิธีการดำเนินการวิจัย

3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.1.1 วิธีดำเนินการกำหนดปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จ

กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process: AHP) มีลักษณะเป็นการแจกแจงปัจจัยต่าง ๆ เป็นลำดับชั้น และสามารถเปรียบเทียบความสำคัญระหว่างปัจจัยได้โดยวิธีเปรียบเทียบเชิงคู่ ผู้วิจัยจึงเลือกใช้กระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้นในการวิเคราะห์เกณฑ์ ประเมินปัจจัยความสำเร็จของโครงการ จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการวิเคราะห์โดยละเอียดจากทฤษฎีการประเมินโครงการแบบซิปป์โมเดล พบว่ามีปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความสำเร็จของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ ดังนี้

1. ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ
2. ปัจจัยด้านคุณภาพ
3. ปัจจัยด้านการเงิน
4. ปัจจัยด้านการส่งมอบโครงการ

3.1.2 วิธีดำเนินการสร้างแบบสอบถาม

ผู้วิจัยได้ศึกษาและประยุกต์ รวมทั้งออกแบบแบบสอบถาม ให้มีความสอดคล้องและเหมาะสม เพื่อใช้ในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการสร้างแบบสอบถาม ดังนี้

1. กำหนดปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่พักอาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่
2. กำหนดเกณฑ์การให้น้ำหนักความสำคัญสำหรับการเปรียบเทียบปัจจัยรายคู่ โดยใช้ตัวเลขกำหนดระดับความสำคัญคือ 1 3 5 7 และ 9 เพื่อให้ผู้ตอบแบบสอบถามสามารถทำความเข้าใจและตัดสินใจแยกแยะระดับความสำคัญได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 1
3. เรียบเรียงและจัดทำตารางรูปแบบสอบถาม ซึ่งแบบสอบถามจะถูกแบ่งเป็นสองส่วน โดยกำหนดให้

ส่วนที่ 1 การเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยในแต่ละปัจจัยหลัก ส่วนที่ 2 การเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยหลักด้านต่าง ๆ

ตารางที่ 1 ความหมายและคำอธิบายเกณฑ์การให้น้ำหนักความสำคัญ

ระดับความสำคัญ	ความหมาย	คำอธิบาย
1	มีระดับความสำคัญเท่ากัน	ทั้งสองปัจจัยมีความสำคัญเท่าเทียมกัน
3	มีระดับความสำคัญมากกว่าเล็กน้อย	ใช้ประสบการณ์และการพิจารณาว่าปัจจัยหนึ่งมีความสำคัญมากกว่าอีกปัจจัยหนึ่งเล็กน้อย
5	มีระดับความสำคัญมากกว่าปานกลาง	ใช้ประสบการณ์และการพิจารณาว่าปัจจัยหนึ่งมีความสำคัญมากกว่าอีกปัจจัยหนึ่งปานกลาง
7	มีระดับความสำคัญมากกว่าค่อนข้างมาก	ใช้ประสบการณ์และการพิจารณาว่าปัจจัยหนึ่งมีความสำคัญมากกว่าอีกปัจจัยหนึ่งค่อนข้างเด่นชัด
9	มีระดับความสำคัญมากกว่าสูงสุด	ใช้ประสบการณ์และการพิจารณาว่าปัจจัยหนึ่งมีความสำคัญมากกว่าอีกปัจจัยหนึ่งอย่างชัดเจนที่สุด

4. ผลการวิจัยและการอภิปรายผล

4.1 การประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการที่พักอาศัย

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่มากที่สุดคือ ปัจจัยด้านการเงิน (32.90 %) รองลงมาคือปัจจัยด้านคุณภาพ (30.00 %) ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ (23.00 %) และปัจจัยด้านการส่งมอบโครงการ (14.10 %) ตามลำดับ โดยปัจจัยการเงินเป็นปัจจัยสำคัญเนื่องจากถ้าไม่สามารถควบคุมการเงินให้ดี จะส่งผลกระทบต่อปัจจัยอื่นๆ ซึ่งหนึ่งในผู้ตอบแบบสอบถามให้เหตุผลว่าการควบคุมต้นทุนได้ดีหรือลดต้นทุนของโครงการได้ จะทำให้เห็นกำไรที่ชัดเจนโดยไม่ต้องคำนึงถึงปัจจัยภายนอก สำหรับปัจจัยสำคัญลำดับรองลงมานั้น คุณภาพถือเป็นสิ่งที่ส่งผลโดยตรงต่อโครงการและการรับรู้ของลูกค้ามากกว่าปัจจัยด้านการบริหารจัดการและการส่งมอบโครงการ

ตารางที่ 2 ผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ

ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าความสำคัญเฉลี่ย	ค่าความสำคัญเฉลี่ย (%)	การจัดลำดับความสำคัญ
1	ด้านการบริหารจัดการ	0.230	23.00	3

2	ด้านคุณภาพ	0.300	30.00	2
3	ด้านการเงิน	0.329	32.90	1
4	ด้านการส่งมอบโครงการ	0.141	14.10	4
อัตราความสอดคล้อง (CR)		0.05	-	-

4.2 การประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยในปัจจัยหลักด้านการบริหารจัดการ

ตารางที่ 3 ผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยด้านการบริหารจัดการที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ

ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าความสำคัญเฉลี่ย	ค่าความสำคัญเฉลี่ย (%)	การจัดลำดับความสำคัญ
1	ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างถูกต้อง	0.238	23.80	3
2	การวางแผนลำดับขั้นตอนและควบคุมดำเนินงานตามแผน	0.212	21.20	4
3	ความเพียงพอของทรัพยากร	0.281	28.10	1
4	การมีมาตรฐานกำหนดคุณภาพและวิธีตรวจสอบ	0.269	26.90	2
อัตราความสอดคล้อง (CR)		0.06	-	-

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยย่อยในด้านการบริหารจัดการที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่มากที่สุดคือ ความเพียงพอของทรัพยากร (คน/เครื่องมืออุปกรณ์/วัสดุ/งบประมาณ) (28.10 %) รองลงมาคือการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างถูกต้องและสะท้อนความเป็นจริง (23.80 %) และการวางแผนลำดับขั้นตอนการทำงาน และควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงาน (21.20 %) ตามลำดับ โดยปัจจัยย่อยทั้ง 4 ถูกให้น้ำหนักความสำคัญค่อนข้างใกล้เคียงกันแม้ว่าความเพียงพอของทรัพยากรกับการมีมาตรฐานกำหนดคุณภาพและวิธีการตรวจสอบงานที่ชัดเจนจะเป็นปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงต่อการดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ แต่การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างถูกต้องและสะท้อนความเป็นจริงกับการควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานก็เป็นปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดทิศทางของโครงการเช่นกัน

4.3 การประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยในปัจจัยหลักด้านคุณภาพ

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยย่อยในด้านคุณภาพที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่มากที่สุดคือ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม (48.20 %) รองลงมาคือการออกแบบที่สวยงาม มีความเหมาะสมในการอยู่อาศัย (18.40 %) ระดับคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ก่อสร้าง (18.30 %) และระดับมาตรฐานฝีมือของผู้รับเหมา (15.10 %) ตามลำดับ โดยปัจจัยทำเล ที่ตั้ง สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม มีค่าความสำคัญมากที่สุดในระดับที่แตกต่างจากปัจจัยอื่นๆอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งหนึ่งในผู้ตอบแบบสอบถามให้เหตุผลรองรับว่า ทำเล ที่ตั้ง

สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อระดับคุณภาพชีวิตของลูกค้ ต่างจากปัจจัยอีก 3 ปัจจัยที่ส่งผลต่อลูกค้แค่ในระดับของความพึงพอใจเท่านั้น

ตารางที่ 4 ผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยด้านคุณภาพที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ

ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าความสำคัญเฉลี่ย	ค่าความสำคัญเฉลี่ย (%)	การจัดลำดับความสำคัญ
1	ทำเล ที่ตั้ง สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม	0.482	48.20	1
2	การออกแบบที่สวยงาม มีความเหมาะสมในการอยู่อาศัย	0.184	18.40	2
3	ระดับมาตรฐานฝีมือของผู้รับเหมา	0.151	15.10	4
4	ระดับคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ก่อสร้าง	0.183	18.30	3
อัตราความสอดคล้อง (CR)		0.04	-	-

4.4 การประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยในปัจจัยหลักด้านการเงิน

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยย่อยในด้านการเงินที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่มากที่สุดคือความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณ (34.10 %) รองลงมาคือสภาพเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย (28.70 %) การเลือกแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม (24.10 %) และผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยต่อสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ (เช่น Covid-19) (13.10 %) ตามลำดับ โดยความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณ เป็นสิ่งสำคัญที่สุดที่จะทำให้การจัดสรรทรัพยากร แผนงานในทุกๆระยะของโครงการสามารถดำเนินการได้ตามแผนที่วางไว้ สำหรับสภาพเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อของกลุ่มเป้าหมายนั้นเป็นปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของลูกค้ การเลือกแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจะทำให้ในช่วงวางแผนและการเริ่มต้นโครงการทำได้อย่างสะดวก ในส่วนของปัจจัยผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยต่อสภาพคล่องทางการเงินของโครงการนั้นถูกมองว่าเป็นปัจจัยภายนอกที่ควบคุมได้ยากและมีโอกาสเกิดขึ้นไม่มากนัก เพียงแต่ต้องมีการเตรียมแผนรับมือไว้กรณีเกิดเหตุขึ้น

ตารางที่ 5 ผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยด้านการเงินที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ

ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าความสำคัญเฉลี่ย	ค่าความสำคัญเฉลี่ย (%)	การจัดลำดับความสำคัญ
1	การเลือกแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม	0.241	24.10	3

2	ความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณ	0.341	34.10	1
3	สภาพเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย	0.287	28.70	2
4	ผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยต่อสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ	0.131	13.10	4
อัตราความสอดคล้อง (CR)		0.05	-	-

4.5 การประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยในปัจจัยหลักด้านการส่งมอบโครงการ

ผลการวิจัยพบว่าปัจจัยย่อยในด้านการเงินที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่มากที่สุดคือ ระบบการรับประกันและบริการหลังส่งมอบบ้านที่มีประสิทธิภาพ (37.40 %) รองลงมาคือการอำนวยความสะดวกด้านสินเชื่อให้กับผู้ซื้อ (26.40 %) การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดี (22.10 %) และความครบถ้วนของสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง (14.10 %) ตามลำดับ โดยผู้ตอบแบบสอบถามได้กล่าวว่า ระบบการรับประกันและบริการหลังส่งมอบบ้านที่มีประสิทธิภาพจะทำให้เกิดการซื้อซ้ำและบอกต่อรวมถึงลดปัญหาที่ตามมาในภายหลังด้านการอำนวยความสะดวกด้านสินเชื่อให้กับผู้ซื้อจะทำให้สามารถปิดการขายได้ง่าย ส่วนปัจจัยการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดีกับความครบถ้วนของสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลางนั้นถูกมองว่ามีผลสำคัญต่อการขายในช่วงเปิดตัวโครงการเท่านั้น ไม่ค่อยส่งผลกระทบยาว จึงมีความสำคัญน้อยกว่า

ตารางที่ 6 ผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยด้านการส่งมอบโครงการที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ

ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าความสำคัญเฉลี่ย	ค่าความสำคัญเฉลี่ย (%)	การจัดลำดับความสำคัญ
1	ความครบถ้วนของสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง	0.141	14.10	4
2	การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดี	0.221	22.10	3
ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าความสำคัญเฉลี่ย	ค่าความสำคัญเฉลี่ย (%)	การจัดลำดับความสำคัญ
3	การอำนวยความสะดวกด้านสินเชื่อให้กับผู้ซื้อ	0.264	26.40	2
4	ระบบการรับประกันและบริการหลังส่งมอบบ้านที่มีประสิทธิภาพ	0.374	37.40	1
อัตราความสอดคล้อง (CR)		0.07	-	-

4.6 การประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยทั้งหมดที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ

ในส่วนการประเมินปัจจัยย่อยทั้ง 16 ปัจจัยที่แตกต่างกันที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัย โดยให้น้ำหนักความสำคัญของปัจจัยหลักทั้ง 4 เป็นเกณฑ์ แล้วทำการเปรียบเทียบ จัดลำดับความสำคัญของปัจจัยทั้งหมดได้ผลดังตารางที่ 7

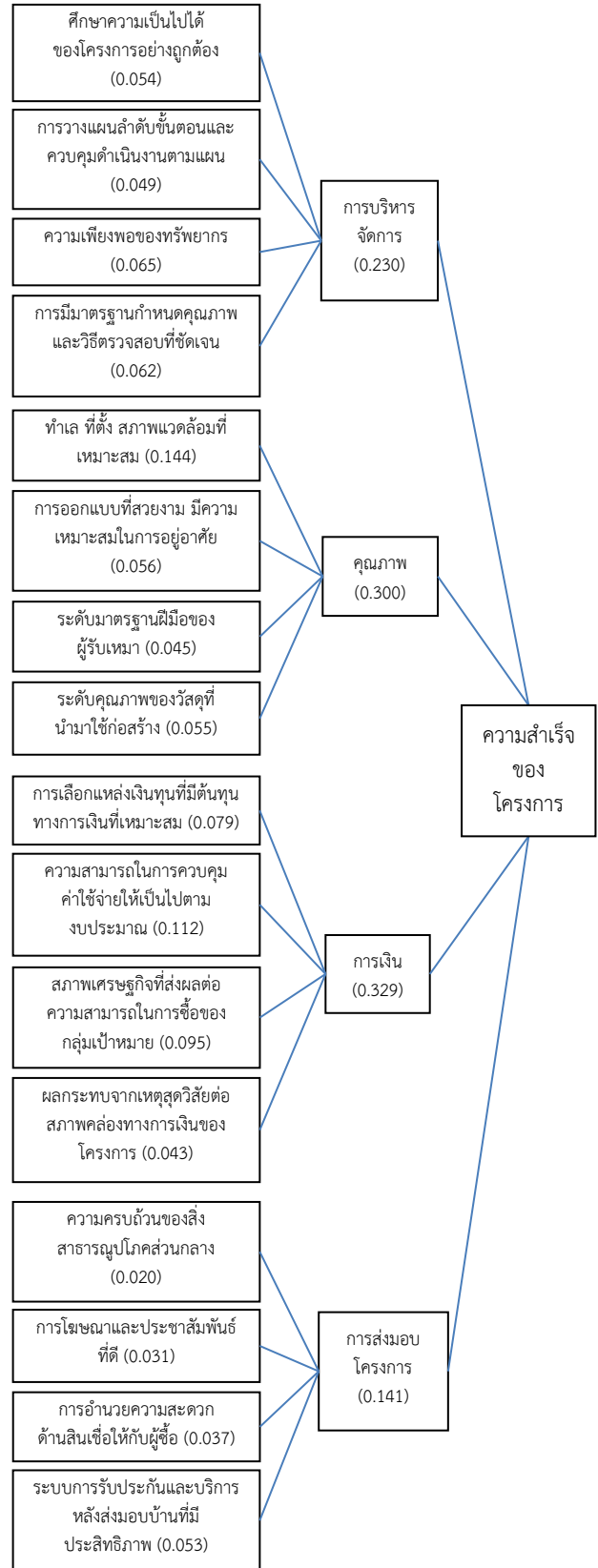
ตารางที่ 7 ผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยย่อยทั้ง 16 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของโครงการ

ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าน้ำหนักความสำคัญ (คะแนนเฉลี่ย)		ค่าความสำคัญรวม	จัดลำดับความสำคัญ
		เกณฑ์ปัจจัยหลัก	คะแนนปัจจัยย่อย		
ปัจจัยหลักด้านการบริหารจัดการ					
1	ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างถูกต้อง		0.238	0.054	9
2	การวางแผนลำดับขั้นตอนและควบคุมดำเนินงานตามแผน	0.230	0.212	0.049	11
3	ความเพียงพอของทรัพยากร		0.281	0.065	5
4	การมีมาตรฐานกำหนดคุณภาพและวิธีตรวจสอบ		0.269	0.062	6
ปัจจัยหลักด้านคุณภาพ					
5	ทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม		0.482	0.144	1
6	การออกแบบที่สวยงาม มีความเหมาะสมในการอยู่อาศัย	0.300	0.184	0.056	7
ลำดับ	ปัจจัยความสำเร็จ	ค่าน้ำหนักความสำคัญ (คะแนนเฉลี่ย)		ค่าความสำคัญรวม	จัดลำดับความสำคัญ
		เกณฑ์ปัจจัยหลัก	คะแนนปัจจัยย่อย		
ปัจจัยหลักด้านคุณภาพ					
7	ระดับมาตรฐานฝีมือของผู้รับเหมา		0.151	0.045	12
8	ระดับคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ก่อสร้าง	0.300	0.183	0.055	8
ปัจจัยหลักด้านการเงิน					
9	การเลือกแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม		0.241	0.079	4
10	ความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณ	0.329	0.341	0.112	2
11	สภาพเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อ		0.287	0.095	3

	ความสามารถในการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย				
12	ผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยต่อสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ		0.131	0.043	13
ปัจจัยหลักด้านการส่งมอบโครงการ					
13	ความครบถ้วนของสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง	0.141	0.141	0.020	16
14	การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดี		0.221	0.031	15
15	การอำนวยความสะดวกด้านสินเชื่อให้กับผู้ซื้อ		0.264	0.037	14
16	ระบบการรับประกันและบริการหลังส่งมอบบ้านที่มีประสิทธิภาพ		0.374	0.053	10

ผลการวิจัยจากตารางที่ 7 แสดงให้เห็นว่าเมื่อนำปัจจัยย่อยทั้งหมดมาวิเคราะห์โดยใช้เกณฑ์ถ่วงน้ำหนักจากปัจจัยหลักพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ คือ ทำเล ที่ตั้ง สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม (1-ด้านคุณภาพ) โดยมีค่าความสำคัญอยู่ที่ 0.144 (14.40 %) ด้วยเหตุผลประกอบดังที่กล่าวในหัวข้อก่อนหน้า ปัจจัยลำดับรองลงมาใน 5 ลำดับแรก คือ ความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณ (2-ด้านการเงิน), สภาพเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย (3-ด้านการเงิน), การเลือกแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม (4-ด้านการเงิน) และ ความเพียงพอของทรัพยากร (5-ด้านการบริหารจัดการ) โดยจะเห็นว่า 3 ใน 5 มาจากปัจจัยหลักด้านการเงินซึ่งสอดคล้องกับผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยหลักที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการดังตารางที่ 2 ปัจจัยที่กล่าวมาทั้ง 5 ปัจจัยล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลโดยตรงต่อการดำเนินงานในโครงการหรือส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจของลูกค้าทั้งสิ้น

ปัจจัยย่อยที่ถูกจัดลำดับความสำคัญไว้ 5 ลำดับสุดท้ายประกอบด้วยระดับมาตรฐานฝีมือของผู้รับเหมา(12-ด้านคุณภาพ), ผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยต่อสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ(13-ด้านการเงิน), การอำนวยความสะดวกด้านสินเชื่อให้กับผู้ซื้อ (14-ด้านการส่งมอบโครงการ), การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดี (15-ด้านการส่งมอบโครงการ), ความครบถ้วนของสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง (16-ด้านการส่งมอบโครงการ) โดยจะเห็นว่า 3 ใน 5 มาจากปัจจัยหลักด้านการส่งมอบโครงการซึ่งสอดคล้องกับผลการประเมินเปรียบเทียบความสำคัญของปัจจัยหลักที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการดังตารางที่ 2



รูปที่ 1 สรุปผลการประเมินปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่

5. สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ เมื่อพิจารณาผ่านกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process: AHP) สามารถเรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อยคือ ปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านคุณภาพ ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ และปัจจัยด้านการส่งเสริมโครงการโดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 8

ตารางที่ 8 ลำดับความสำคัญของปัจจัยหลักที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่

ปัจจัยหลักที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จ	ค่าน้ำหนักความสำคัญ	ร้อยละค่าน้ำหนักความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ
ปัจจัยด้านการเงิน	0.329	32.90	1
ปัจจัยด้านคุณภาพ	0.300	30.00	2
ปัจจัยด้านการบริหารจัดการ	0.230	23.00	3
ปัจจัยด้านการส่งเสริมโครงการ	0.141	14.10	4

ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่ เมื่อพิจารณาผ่านกระบวนการวิเคราะห์เชิงลำดับชั้น (Analytical Hierarchy Process: AHP) สรุปได้ว่าปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ ปัจจัยด้านทำเล ที่ตั้ง สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม และปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยที่สุดคือ ความครบถ้วนของสิ่งสาธารณูปโภค โดยมีรายละเอียดตามตารางที่ 9

ตารางที่ 9 ลำดับความสำคัญของปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จของโครงการที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่

ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จ	ค่าน้ำหนักความสำคัญ	ร้อยละค่าน้ำหนักความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ
ทำเล ที่ตั้งสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม	0.144	14.40	1
ความสามารถในการควบคุมค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามงบประมาณ	0.112	11.20	2
สภาพเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย	0.095	9.50	3
การเลือกแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม	0.080	8.00	4
ปัจจัยย่อยที่มีผลต่อการดำเนินการและความสำเร็จ	ค่าน้ำหนักความสำคัญ	ร้อยละค่าน้ำหนักความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ
ความเพียงพอของทรัพยากร	0.065	6.50	5

การมีมาตรฐานกำหนดคุณภาพและวิธีตรวจสอบ	0.062	6.20	6
การออกแบบที่สวยงาม มีความเหมาะสมในการอยู่อาศัย	0.056	5.60	7
ระดับคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ก่อสร้าง	0.055	5.50	8
ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอย่างถูกต้อง	0.054	5.40	9
ระบบการรับประกันและบริการหลังส่งมอบบ้านที่มีประสิทธิภาพ	0.052	5.20	10
การวางแผนลำดับขั้นตอนและควบคุมดำเนินงานตามแผน	0.049	4.90	11
ระดับมาตรฐานฝีมือของผู้รับเหมา	0.045	4.50	12
ผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยต่อสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ	0.043	4.30	13
การอำนวยความสะดวกด้านสินเชื่อให้กับผู้ซื้อ	0.037	3.70	14
การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่ดี	0.031	3.10	15
ความครบถ้วนของสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง	0.020	2.00	16

5.2 ข้อเสนอแนะ

- งานวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ใช้กลุ่มประชากรผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 10 ท่าน สำหรับผู้ต้องการทำวิจัยท่านอื่น อาจพิจารณาเพิ่มจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามเพื่อให้ได้รายละเอียดและความหลากหลายของข้อมูลมากขึ้น
- เนื่องจากผู้วิจัยได้ใช้ค่าเฉลี่ยในการประเมินน้ำหนักจากผู้ตอบแบบสอบถามเท่ากันทุกท่าน ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามแต่ละท่านมีประสบการณ์ที่ไม่เท่ากัน สำหรับผู้ที่ต้องการทำงานวิจัยท่านอื่น จึงอาจพิจารณาแบ่งค่าน้ำหนักความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามแต่ละท่านตามระดับประสบการณ์ จะทำให้งานวิจัยมีรายละเอียดและมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น
- ผู้วิจัยท่านอื่นที่สนใจทำงานวิจัยแนวทางนี้สามารถนำงานวิจัยนี้ไปต่อยอดหรือประยุกต์ใช้ได้ เช่นทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อโครงการที่พักอาศัยแนวสูง หรือโครงการในพื้นที่เมืองใหญ่อย่างกรุงเทพมหานคร เพียงแต่ต้องคำนึงถึงการกำหนดปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยใหม่ภายใต้ขอบเขตงานวิจัยที่ต่อยอดหรือประยุกต์ใช้ เนื่องจากปัจจัยที่ถูกกำหนดมาพิจารณาในงานวิจัยนี้เป็นปัจจัยที่ถูกวิเคราะห์มาจากพื้นฐานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยขนาดกลางในพื้นที่นอกเขตเมืองใหญ่

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี เนื่องด้วยผู้วิจัยได้รับความช่วยเหลือจากคณาจารย์และบุคคลหลาย ๆ ท่าน ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับ ผศ. ดร.สันติ เจริญพรพัฒนา ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัยที่กรุณาให้คำแนะนำและแนวทางในการดำเนินงานวิจัยตลอดจนให้ความ

ช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างการทำงานวิจัยนี้มา โดยตลอด อันก่อให้เกิดประโยชน์ในการดำเนินงานและทำให้งานวิจัยสำเร็จ ลุล่วงไปด้วยดี ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณบิดาและมารดาที่ให้การอุปการะ ส่งเสริมและสนับสนุนในทุก ๆ ด้าน อีกทั้งขอขอบพระคุณผู้เชี่ยวชาญ ผู้บริหารโครงการ ตลอดจนผู้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่กรุณา เสียสละตอบแบบสอบถามและให้ข้อมูลอันเป็นประโยชน์ต่องานวิจัยเป็นอย่างดี โครงการศึกษานี้คงไม่สามารถดำเนินการจนสำเร็จและบรรลุ วัตถุประสงค์ได้ หากขาดความอนุเคราะห์จากผู้มีอุปการคุณทุกท่านที่ กล่าวมา ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

เอกสารอ้างอิง

- [1] สุทธิ ภาชีผล, 2555, “องค์ประกอบแสดงความสำเร็จของโครงการ”, CPAC NEW, ฉบับที่ 1
- [2] สิทธิศิริ ฐานประเสริฐ, 2556, ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อทางการเงิน ต่อการขยายธุรกิจรับเหมาก่อสร้างประเภทอาคารของ ผู้รับเหมาก่อสร้างในจังหวัดนครปฐม, วิทยานิพนธ์ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสยาม, หน้า 6-7.
- [3] ภัทรชนน อัครวัฒน์สุนทร, 2560, การวัดค่าปัจจัยความสำเร็จของ โครงการก่อสร้างประเภทอาคารพักอาศัยแนวราบ, วิทยานิพนธ์ ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์, หน้า 70.
- [4] วิวัฒนา ช่างเหลา, 2549, การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จ ของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรรในระบบสำเร็จรูป, วิทยานิพนธ์ ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมและการ บริหารการก่อสร้าง คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี พระจอมเกล้าธนบุรี, หน้า 103-109.