

Received: Jan. 18, 2019 • Revised: Mar. 13, 2019 • Accepted: May 29, 2019

การพัฒนาแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้ง โครงการหมู่บ้านจัดสรร

The Development of a Strategic Plan for Selecting Location of a Housing Estate Project

ฉัตรชนก ธรรมชาติ (Chatchanok Thummachart)¹

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยการใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Methods) และประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ บริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนกลุ่มตัวอย่างและผู้ให้ข้อมูลในการวิจัยในครั้งนี้ คือ บริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหน่วยวิเคราะห์ (Unit of Analysis) และกลุ่มตัวอย่างโดยใช้ตารางของ Krejcie and Morgan ซึ่งได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 127 บริษัท บริษัทละ 4 คน รวมทั้งสิ้น 508 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วย แบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง (Unstructured Interview) และแบบสอบถาม (Questionnaire) โดยมีค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามเท่ากับ 0.842 สถิติที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่ามัชฌิมเลขคณิต (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) รวมทั้ง มีการวิเคราะห์ปัจจัยเชิงสำรวจ (Exploratory Factor Analysis : EFA) ด้วยวิธีวิเคราะห์องค์ประกอบหลัก (Principal Component Analysis : PCA)

ผลการวิจัยพบว่า องค์ประกอบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร มี 5 องค์ประกอบ ดังนี้ องค์ประกอบที่ 1 การจัดการเทคโนโลยีฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ (Technology Management Spatial Database) องค์ประกอบที่ 2 นโยบายการเงิน (Monetary Policy) องค์ประกอบที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการแฝง (Data Analysis Latent Requirements) องค์ประกอบที่ 4 ศักยภาพและคุณค่า

¹ นักศึกษา หลักสูตรบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี ถนนเลียบคลองทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10170 และเป็นผู้นิพนธ์ประสานงาน อีเมล: the.work99@gmail.com (Student, Doctor of Business Administration Program, Bangkokthonburi University, Leabklongthawiwatthana Rd., Khet Thawiwatthana, Bangkok 10170, Thailand, Corresponding Author, email: the.work99@gmail.com)

เชิงพื้นที่ (Potential and Spatial Value) และ องค์ประกอบที่ 5 การจัดการเชิงกระบวนการ (Process Management)

คำสำคัญ: รูปแบบกลยุทธ์, การเลือกทำเลที่ตั้ง, หมู่บ้านจัดสรร

Abstract

The purpose of this research was to develop a strategy for selecting location of a housing project. The research used a hybrid research methodology. Population used in this research were housing companies in the real estate business category in Bangkok. The sample group and data contributors in this research were companies in the real estate business category of housing projects in Bangkok that were units of analysis. Random sampling was performed by using Krejcie and Morgan table. The sample group was 127 companies. Each company was surveyed 4 persons, in total 508 people were surveyed. The tools used in this research consisted of unstructured interview forms and questionnaires that had reliability of 0.842. The statistics used in the research were frequency, percentage, arithmetic mean, and the standard deviation. Exploratory Factor Analysis (EFA) with Principal Component Analysis (PCA) was also performed.

The research found that strategy of selecting housing project location consisted of 5 elements as follows: Component 1 Technology Management Spatial Database, Component 2 Monetary Policy, Component 3 Data Analysis Latent Requirements, Composition 4 Potential and Spatial Value, and Component 5 Process management.

Keywords: Strategic Pattern, Location Selection, Housing Estate

บทนำ

ขั้นตอนการเลือกทำเลที่ตั้งเป็นหนึ่งในปัจจัยจากเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ของบริษัท มีการศึกษาจำนวนมากที่พบว่า การเลือกทำเลที่ตั้งที่ผิดพลาดส่งผลให้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การพัฒนาการจัดการเชิงกลยุทธ์จึงเป็นตัวกลางซึ่งให้ได้รับประโยชน์สูงสุดในด้านผลกำไร Hoag (1980) และ Cheng (2005) พบว่า การเลือกสถานที่ที่มีความสำคัญสำหรับการวางแผนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทฤษฎีสถานที่ตั้งของ Weber (1929) ที่ได้สนับสนุนข้อค้นพบดังกล่าว โดยพบว่า การวางตำแหน่ง

สินค้าที่ถูกต้อง จะสามารถลดระยะทางระหว่างสินค้ากับผู้บริโภค และก่อให้เกิดประโยชน์หลายฝ่าย นอกจากนั้น Weber ได้สร้างทฤษฎีทั่วไปที่สามารถนำไปใช้กับอุตสาหกรรมทุกประเภท และได้กำจัดองค์ประกอบที่ไม่เกี่ยวข้องและไม่เข้ากับระบบทุนนิยมหรือสังคมนิยม รวมถึงผลกระทบของอุปสงค์ ด้วยการตั้งสมมติฐานพื้นฐานพื้นฐานความแตกต่างระหว่างปัจจัยพิเศษและปัจจัยทั่วไป โดยปัจจัยพิเศษหมายถึง สิ่งต่างๆ ที่ใช้กับอุตสาหกรรมเฉพาะ และปัจจัยทั่วไป หมายถึงการนำไปใช้กับทุกอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขนส่ง ค่าเช่า และค่าแรงงาน โดยพบว่า ทฤษฎีสถานที่ตั้งไม่เพียงแต่เป็นหัวใจสำคัญของภูมิศาสตร์ทางเศรษฐกิจ และเศรษฐศาสตร์ในระดับภูมิภาค แต่ยังมีเชื่อมโยงมากขึ้นกับองค์กรอุตสาหกรรมและการค้า

ในช่วงเวลาที่ผ่านมา มีนักสังคมศาสตร์จำนวนมากที่ให้ความสนใจในการศึกษาปัญหาสถานที่ ความสนใจนี้ได้รับการส่งเสริมโดยการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของประเทศภายในภูมิภาค เช่น สหภาพยุโรป และ กลุ่มประเทศอเมริกาเหนือ รวมถึงผลกระทบที่มีต่อการพัฒนาภูมิภาคและเมือง อีกเหตุผลที่สำคัญสำหรับความสนใจนี้คือ การรับรู้ที่เพิ่มขึ้นในหมู่นักเศรษฐศาสตร์ ว่าทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ครอบคลุมไม่สามารถอธิบายครอบคลุมปัจจัยด้านที่ตั้งได้อีกต่อไป ดังนั้น ปัจจัยสำคัญที่มีส่วนต่อความสำเร็จของธุรกิจคือ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งที่เป็นไปได้และการเลือกทำเลที่ตั้งเฉพาะเจาะจง เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่มีการกระจายไปทั่วพื้นที่และพื้นที่กิจกรรมดังกล่าวเป็นลักษณะของการแข่งขันระหว่างบริษัท ทฤษฎีทำเลที่ตั้งจึงได้กลายเป็นส่วนหนึ่งที่ตอบคำถามเกี่ยวกับเศรษฐกิจมีความสำคัญต่อความสำเร็จขององค์การธุรกิจ ซึ่งหากเลือกทำเลที่ไม่เหมาะสมจะทำให้องค์การธุรกิจประสบปัญหาอื่นๆ ตามมา นอกจากนั้น การศึกษาของ รุ่งอาทิศย์ บูชาอินทร์ และ กฤษ จรินทร์ (2559) ได้ชี้ให้เห็นว่า ปัจจัยหลักที่ผู้ประกอบการใช้ในการเลือกทำเลเพื่อการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีปัจจัย 6 ด้าน จากมากที่สุดดังนี้ 1) ด้านการเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวก โดยจะพิจารณาจากการเข้าถึงศูนย์การค้า ตลาด โรงเรียน และโรงพยาบาล 2) ด้านการเข้าถึงการเดินทาง จะพิจารณาจากระยะห่างจากถนน 3) ด้านการเข้าถึงแหล่งงาน จะพิจารณาจากการเข้าถึงแหล่งอุตสาหกรรม และแหล่งท่องเที่ยว 4) ด้านภัยพิบัติและอาชญากรรม จะพิจารณาจากการเกิดน้ำท่วมซ้ำซาก และความหนาแน่นของชุมชน 5) แผนพัฒนาเมือง จะพิจารณาจากการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และ 6) ด้านปัจจัยทางภูมิศาสตร์ จะพิจารณาจากความสูงต่ำของพื้นที่และทิศทางลม

ด้วยรูปแบบการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์นั้นแตกต่างจากรูปแบบการลงทุนอื่นๆ ในกรณีบ้านจัดสรร (Housing Estate) เป็นรูปแบบปกติของการออกแบบที่อยู่อาศัยที่ใช้ในเมืองใหม่ หรือเป็นโครงการที่มีการจัดสรรแบ่งแปลงที่ดินในการลงทุนปลูกสร้างบ้าน โดยรอบบริเวณโครงการจะมีสภาพแวดล้อมที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งประกอบด้วย ถนน สวนสาธารณะภายในหมู่บ้าน สระว่ายน้ำ เป็นต้น ดังนั้นรูปแบบการเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อจัดสร้างโครงการ จึงมีความแตกต่างกับอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น อีกทั้งในการศึกษาที่ผ่าน

มายังไม่มีข้อค้นพบเกี่ยวกับรูปแบบการเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ชัดเจน รวมทั้งผู้ประกอบการยังขาดระบบแบบบูรณาการเพื่อเป็นแนวทางในการเปลี่ยนแปลงการทำงานเชิงพื้นที่ในการใช้ที่ดินและที่ตั้ง โดยได้ให้ความสนใจในด้านโลจิสติกส์มากเกินไป ไม่คำนึงถึงแรงจูงใจในการทำกำไรสูงสุดของผู้มีอำนาจตัดสินใจ และไม่สนใจโครงสร้างตลาดที่บริษัทดำเนินงานอยู่ ซึ่งเป็นผลทำให้เกิดความเสียเปรียบระหว่างคู่แข่ง

ด้วยเหตุที่ว่า ที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจอยู่บนพื้นฐานของแนวคิดทางภูมิศาสตร์ สถานการณ์และเทคโนโลยี ผู้วิจัยจึงได้รวบรวมข้อมูลในด้านการตลาด ภูมิสารสนเทศ และเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง มาพัฒนาเป็นรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการใช้เป็นแนวทางในการบริหารจัดการให้องค์การจัดการด้านความคิด ด้านการบริหารงาน ด้านการจัดการเชิงกลยุทธ์ รวมทั้ง ด้านการใช้เทคนิคได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดคุณภาพทั่วทั้งองค์การ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาองค์ประกอบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร
2. เพื่อพัฒนารูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร

วิธีดำเนินการวิจัย

การพัฒนารูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Methods) ทั้งวิธีวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นบริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 183 บริษัท กลุ่มตัวอย่างและผู้ให้ข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ คือ บริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นหน่วยวิเคราะห์ (Unit of Analysis) โดยสุ่มบริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้วยตารางของ Krejcie and Morgan ได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 127 บริษัท และกำหนดผู้ให้ข้อมูลที่ตอบแบบสอบถามในการวิจัยครั้งนี้ของแต่ละบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ให้ข้อมูลจากบริษัท กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ผู้บริหารบริษัทละ 4 คน รวมทั้งสิ้น 508 คน เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ประกอบด้วยแบบสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง (Unstructured Interview) พัฒนามาจากการศึกษาเอกสาร งานวิจัย รวมถึงวรรณกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วนำข้อมูลที่ได้มาพัฒนาเป็นแบบสัมภาษณ์ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญเพื่อศึกษาความคิดเห็นต่อรูปแบบ และแบบสอบถาม (Questionnaire) ได้จากการนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษา

เอกสารและการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเพื่อสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถามเท่ากับ 0.842

ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิจัย มีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) การวิเคราะห์ข้อมูลสถานภาพทั่วไป โดยใช้ค่าความถี่ (Frequency) และ ค่าร้อยละ (Percentage) มีการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยค่าสถิติ ค่ามัธยฐานเลขคณิต (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) หลังจากนั้น ได้วิเคราะห์องค์ประกอบด้วยสถิติการวิเคราะห์ปัจจัยเชิงสำรวจ (Exploratory Factor Analysis : EFA) โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป และสกัดปัจจัย (Factor Exploratory) ด้วยวิธีวิเคราะห์องค์ประกอบหลัก (Principal Component Analysis : PCA) หมุนแกน Orthogonal Rotation ด้วยวิธี Varimax ใช้เกณฑ์การคัดเลือกตัวแปรที่มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบ (Factor Loading) เท่ากับ 0.60 ขึ้นไปจำนวน 45 ตัวแปร โดยในแต่ละองค์ประกอบต้องมีตัวแปรบรรยายองค์ประกอบนั้นๆ ตั้งแต่ 3 ตัวแปรขึ้นไป และมีค่าความแปรปรวนของตัวแปรหรือค่าไอเกน (Eigen Value) เท่ากับ 1 ขึ้นไป รวมทั้ง มีตัวแปรที่บรรยายแต่ละองค์ประกอบตั้งแต่ 3 ตัวขึ้นไป

นอกจากนั้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดอันดับของรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ใช้ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) และฐานนิยม (Mode) ในด้านการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) และการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบรูปแบบที่เหมาะสมรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ใช้ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) และฐานนิยม (Mode) ส่วนการเก็บรวบรวมแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง 127 บริษัท บริษัทละ 4 รายรวมทั้งสิ้น จำนวน 508 ราย พบว่า จากการส่งแบบสอบถามไปทางไปรษณีย์ จำนวน 508 ฉบับ ผู้วิจัยได้รับแบบสอบถามกลับคืนมา 122 บริษัท บริษัทละ 4 ฉบับ มีจำนวน 488 ฉบับ คิดเป็นร้อยละ 96.06

ผลการวิจัย

1. จากการรวบรวมเอกสาร ตำรา แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้างกับผู้เชี่ยวชาญ พบตัวแปรที่เกี่ยวข้องจำนวน 140 ตัวแปร โดยภาพรวม กลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นเกี่ยวกับตัวแปรทั้งหมด 140 ข้อ มีค่าเฉลี่ย อยู่ระหว่าง 4.11-4.62 ระดับความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก-มากที่สุด ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน อยู่ระหว่าง 0.52-0.79 โดยตัวแปรที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ตัวแปรที่ 6 : มีการตระหนักถึงวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ ตัวแปรที่ 5 : มีการตระหนักถึงเป้าหมายที่ระบุไว้ ตัวแปรที่ 34 : มีการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตัวแปรที่ 22 : มีการวิเคราะห์ปัจจัยทางเทคนิค ตัวแปรที่ 16 : มีการพิจารณาการสื่อสารโทรคมนาคมและการเติบโตของเมือง ส่วนค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ ตัวแปรที่ 98 : มีการกำหนดกลยุทธ์ให้แก่องค์กรเพื่อสามารถดำรงอยู่ได้ในขณะที่มีความได้เปรียบเชิงการแข่งขัน

2. การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงสำรวจ (Exploratory Factor Analysis : EFA) ด้วยวิธีการสกัดปัจจัย (Principal Component Analysis : PCA) เพื่อให้ได้ตัวแปรที่สำคัญขององค์ประกอบรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยพิจารณาจากค่า Chi-Square และการมีนัยสำคัญทางสถิติที่น้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.05 (Sig < 0.05) พบว่า ข้อมูลจากตัวแปรชุดนี้มีความเหมาะสมในการใช้วิเคราะห์ปัจจัยตามวิธี Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) เนื่องจาก ค่า MSA (Measure of Sampling Adequacy) มีค่าเท่ากับ 0.935 ซึ่งมีค่าใกล้ 1.00 แสดงให้เห็นถึงความเหมาะสมและความเพียงพอของข้อมูล ที่สามารถวิเคราะห์องค์ประกอบได้ และผลจากการทดสอบ Bartlett's Test พบว่า มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ α เท่ากับ .000 แสดงว่า เมตริกซ์สหสัมพันธ์ของตัวแปรมีความสัมพันธ์ทำให้สามารถนำข้อมูลไปวิเคราะห์ต่อไปได้

3. ผลการวิเคราะห์โดยการสกัดปัจจัย (Factor Extraction) พบว่า ตัวแปรองค์ประกอบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดกลุ่มองค์ประกอบได้ทั้งหมด 5 องค์ประกอบ และมีค่าไอเกน (Eigen Value) มากกว่า 1.00 โดยพบว่า องค์ประกอบที่มีค่าไอเกน (Eigen Value) มากกว่า 1 มี 23 องค์ประกอบ เมื่อหมุนแกนแล้วอธิบายความแปรปรวนได้ทั้งหมดร้อยละ 78.310 แต่เมื่อพิจารณาตามเกณฑ์การคัดเลือกองค์ประกอบที่มีค่าน้ำหนักขององค์ประกอบตั้งแต่ 0.60 ขึ้นไป ซึ่งมีค่าไอเกน (Eigen Value) มากกว่า 1 และมีตัวแปรอธิบายองค์ประกอบตั้งแต่ 3 ตัวแปรขึ้นไป พบว่า มีเพียง 5 องค์ประกอบที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด คือ องค์ประกอบที่ 1-5 และพบว่า องค์ประกอบอื่นๆ อีก 18 องค์ประกอบขาดคุณสมบัติตามเกณฑ์ที่กำหนด ทั้งนี้ โดยปัจจัยที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์ 5 องค์ประกอบนั้นสามารถอธิบายความแปรปรวนขององค์ประกอบได้ร้อยละ 43.501

4. องค์ประกอบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรมี 5 องค์ประกอบคือ องค์ประกอบที่ 1 มีจำนวนตัวแปร 20 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 2 มีจำนวนตัวแปร 8 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 3 มีจำนวนตัวแปร 4 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 4 มีจำนวนตัวแปร 3 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 5 มีจำนวนตัวแปร 3 ตัวแปร ดังนี้

4.1 องค์ประกอบที่ 1 บรรยายด้วยตัวแปรสำคัญจำนวน 20 ตัวแปร มีค่าน้ำหนักในองค์ประกอบอยู่ระหว่าง 0.611-0.779 มีค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) เท่ากับ 21.615 ค่าร้อยละของความแปรปรวน (Percent of Variance) เท่ากับ 15.465 และค่าร้อยละความแปรปรวนสะสมของตัวแปร (Cumulative Percent of Variance) เท่ากับ 15.465 แสดงว่า ตัวแปรทั้ง 20 ตัวแปร เป็นตัวแปรที่ร่วมกันบรรยายองค์ประกอบนี้ได้ดีที่สุด และองค์ประกอบนี้สามารถอธิบายความแปรปรวน ได้ร้อยละ 15.465 ซึ่งเมื่อเทียบค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) กับองค์ประกอบอื่นๆ แล้ว พบว่า องค์ประกอบนี้มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 และเมื่อแยกพิจารณา เป็นรายข้อ พบว่า ตัวแปร มีการสร้างแบบจำลองการพัฒนาฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ มีการจัดการการใช้ที่ดินเสมือนจริง และมีค่าน้ำหนัก

องค์ประกอบมากที่สุด คือ 0.779 ผู้วิจัยจึงตั้งชื่อองค์ประกอบนี้ว่า “การจัดการเทคโนโลยีฐานข้อมูลเชิงพื้นที่”

4.2 องค์ประกอบที่ 2 บรรยายด้วยตัวแปรสำคัญจำนวน 8 ตัวแปร มีค่าน้ำหนักในองค์ประกอบอยู่ระหว่าง 0.604-0.675 มีค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) เท่ากับ 13.972 ค่าร้อยละของความแปรปรวน (Percent of Variance) เท่ากับ 9.980 และค่าร้อยละความแปรปรวนสะสมของตัวแปร (Cumulative Percent of Variance) เท่ากับ 25.445 แสดงว่า ตัวแปรทั้ง 8 ตัวแปร เป็นตัวแปรที่ร่วมกันบรรยายองค์ประกอบนี้ได้ดีที่สุดใน และองค์ประกอบนี้สามารถอธิบายความแปรปรวน ได้ร้อยละ 9.980 ซึ่งเมื่อเทียบค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) กับองค์ประกอบอื่นๆ แล้ว พบว่า องค์ประกอบนี้มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 2 และเมื่อแยกพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า มีการวิเคราะห์อัตราดอกเบี้ยแตกต่างกันในสถานที่ต่างๆ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบมากที่สุด คือ 0.675 ผู้วิจัยจึงตั้งชื่อองค์ประกอบนี้ว่า “นโยบายการเงิน”

4.3 องค์ประกอบที่ 3 ซึ่งบรรยายด้วยตัวแปรสำคัญจำนวน 4 ตัวแปร มีค่าน้ำหนักในองค์ประกอบอยู่ระหว่าง 0.625-0.742 มีค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) เท่ากับ 13.752 ค่าร้อยละของความแปรปรวน (Percent of Variance) เท่ากับ 9.823 และค่าร้อยละความแปรปรวนสะสมของตัวแปร (Cumulative Percent of Variance) เท่ากับ 35.268 แสดงว่า ตัวแปรทั้ง 4 ตัวแปร เป็นตัวแปรที่ร่วมกันบรรยายองค์ประกอบนี้ได้ดีที่สุดใน และองค์ประกอบนี้สามารถอธิบายความแปรปรวน ได้ร้อยละ 9.823 ซึ่งเมื่อเทียบค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) กับองค์ประกอบอื่นๆ แล้ว พบว่า องค์ประกอบนี้มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 3 และเมื่อแยกพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า มีการกำหนดขอบเขตของทรัพย์สิน มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบ มากที่สุด คือ 0.742 ผู้วิจัยจึงตั้งชื่อองค์ประกอบนี้ว่า “การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการแฝง”

4.4 องค์ประกอบที่ 4 ซึ่งบรรยายด้วยตัวแปรสำคัญจำนวน 8 ตัวแปร มีค่าน้ำหนักในองค์ประกอบอยู่ระหว่าง 0.604-0.733 มีค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) เท่ากับ 5.362 ค่าร้อยละของความแปรปรวน (Percent of Variance) เท่ากับ 3.830 และค่าร้อยละ ความแปรปรวนสะสมของตัวแปร (Cumulative Percent of Variance) เท่ากับ 43.501 แสดงว่า ตัวแปรทั้ง 3 ตัวแปร เป็นตัวแปรที่ร่วมกันบรรยายองค์ประกอบนี้ได้ดีที่สุดใน และองค์ประกอบนี้สามารถอธิบายความแปรปรวน ได้ร้อยละ 3.830 ซึ่งเมื่อเทียบค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) กับองค์ประกอบอื่นๆ แล้ว พบว่า องค์ประกอบนี้มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 4 และเมื่อแยกพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า มีการกำหนดลักษณะรูปแบบเชิงพื้นที่และพฤติกรรม มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบ มากที่สุด คือ 0.733 ผู้วิจัยจึงตั้งชื่อองค์ประกอบนี้ว่า “ศักยภาพและคุณค่าเชิงพื้นที่”

4.5 องค์ประกอบที่ 5 ซึ่งบรรยายด้วยตัวแปรสำคัญจำนวน 3 ตัวแปร มีค่าน้ำหนักในองค์ประกอบอยู่ระหว่าง 0.624-0.640 มีค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) เท่ากับ 5.237 ค่าร้อยละของความแปรปรวน (Percent of Variance) เท่ากับ 3.741 และค่าร้อยละความแปรปรวนสะสมของตัวแปร (Cumulative Percent of Variance) เท่ากับ 47.241 แสดงว่า ตัวแปรทั้ง 3 ตัวแปร เป็นตัวแปรที่ร่วมกันบรรยายองค์ประกอบนี้ได้ดีที่สุด และองค์ประกอบนี้ สามารถอธิบายความแปรปรวนได้ร้อยละ 3.741 ซึ่งเมื่อเทียบค่าความแปรปรวนของตัวแปร (Eigen Value) กับองค์ประกอบอื่นๆ พบว่า องค์ประกอบนี้มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 5 และเมื่อแยกพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบให้แก่ผู้ปฏิบัติในแผนกต่างๆ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบมากที่สุดคือ 0.640 ผู้วิจัยจึงตั้งชื่อองค์ประกอบนี้ว่า “การจัดการเชิงกระบวนการ”

5. การตรวจสอบความสอดคล้อง ความกลมกลืน หรือความตรง ของรูปแบบ กับข้อมูลเชิงประจักษ์ตามเกณฑ์ พบว่า ค่าสถิติไค-สแควร์ (Chi-Square : χ^2) มีค่า 198.249 ($p = 0.0098$) ค่าดัชนีวัดระดับความกลมกลืน (GFI) มีค่า 0.882 ค่าดัชนีวัดระดับความกลมกลืนที่ดีแล้ว (AGFI) มีค่า 0.115 ค่าดัชนีความสัมพันธ์ (RFI) มีค่า 0.007 ค่าดัชนีรากของค่าเฉลี่ยกำลังสองของส่วนที่เหลือ (RMR) มีค่า 1.698 ค่าดัชนีรากของค่าเฉลี่ยกำลังสองของค่าความผิดพลาดที่เหมาะสม (RMSEA) มีค่า 0.449 ซึ่งค่าสถิติรูปแบบกับข้อมูลเชิงประจักษ์ทุกค่ามีค่าเป็นตามเกณฑ์ความสอดคล้องความกลมกลืนของรูปแบบลักษณะนี้ แสดงว่า รูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีความสอดคล้อง และมีความกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์

อภิปรายผล

จากข้อค้นพบจากการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้นำประเด็นที่น่าสนใจมาอภิปรายผล ดังนี้

การเลือกทำเลที่ตั้งเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญ ซึ่งไม่เพียงแต่เป็นหลักของภูมิศาสตร์ หากแต่ยังเกี่ยวเนื่องกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยได้ตอบคำถามเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ตั้งอยู่ที่ไหนและทำไม ทั้งนี้ การจะตอบคำถามเกี่ยวกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้นั้น จะต้องมียุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้อง มีหลักการและทฤษฎีที่สามารถอธิบายข้อค้นพบ และหมายรวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง ด้วยเหตุนี้ การเลือกทำเลที่ตั้งจึงไม่เพียงแต่เป็นรูปแบบที่มีลักษณะเดียวกัน แต่ยังมีมีความแตกต่างกันภายใต้บริบทต่างๆ ซึ่งในความแตกต่างนั้นจะมีปัจจัยหลักที่มีความคล้ายและสามารถนำไปประยุกต์ใช้ในการสร้างกลยุทธ์ได้ และจากการสังเคราะห์ การสกัด และการหาความสัมพันธ์ของตัวแปรพบว่า องค์ประกอบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร มี 5 องค์ประกอบคือ องค์ประกอบที่ 1 มีจำนวนตัวแปร 20 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 2 มีจำนวน ตัวแปร 8 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 3 มีจำนวนตัวแปร 4 ตัวแปร องค์ประกอบที่ 4 มีจำนวนตัวแปร 3 ตัวแปร และองค์ประกอบที่ 5 มีจำนวนตัวแปร 3 ตัวแปร ซึ่ง

ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุขององค์ประกอบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ มีความสัมพันธ์ทั้ง 5 องค์ประกอบ โดยองค์ประกอบทุกตัวมีความสัมพันธ์ต่อองค์ประกอบ การจัดการเทคโนโลยีฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ (Technology Management Spatial Database) องค์ประกอบ นโยบายการเงิน (Monetary Policy) องค์ประกอบ การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการแฝง (Data Analysis Latent Requirements) องค์ประกอบ ศักยภาพและคุณค่าเชิงพื้นที่ (Potential and Spatial Value) และ องค์ประกอบการจัดการเชิงกระบวนการ (Process Management)

จากผลการศึกษาดังกล่าว มีความสอดคล้องกับหลักทฤษฎีที่ว่า ทฤษฎีสถานที่ตั้ง เป็นหัวใจของ ภูมิศาสตร์ทางเศรษฐกิจ (Graaff, Gorter, and Nijkamp, 2001) องค์ประกอบที่ค้นพบ เป็นข้อยืนยันว่า ความคิดของสถานที่มีรากฐานมาจากกระบวนการบริหารจัดการขององค์กร ที่ผสมผสานการตัดสินใจ และ หลักการทางทฤษฎีว่าด้วยการเลือกทำเลที่ตั้ง นอกจากนั้น ผลการวิจัยในครั้งนี้ยังแสดงให้เห็นถึงศักยภาพ ของข้อมูลและการสื่อสารเทคโนโลยีที่ทันสมัยเกี่ยวกับองค์กรที่ดำเนินธุรกิจที่ลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ควรจะตั้งข้อสังเกตว่า จากมุมมองทางเศรษฐกิจมีความสนใจมากขึ้นเพียงใดกับพฤติกรรมของ เหตุผลของแต่ละบริษัทหรือผู้ประกอบการในการบริหารจัดการองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถอยู่รอดใน กระบวนการลงทุนแต่ละโครงการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่ต้องอาศัยหลักการต่างๆ ตลอดจนการวิเคราะห์ในมิติของเศรษฐกิจและการตลาดร่วมด้วย เครือข่ายขององค์ประกอบที่ซับซ้อนและ มีความหลากหลายจึงเป็นเหตุผลประการหนึ่งที่ต้องมีกระบวนการที่ชัดเจน ถูกต้องสอดคล้องกับหลักการ แนวความคิดเชิงระบบที่อธิบายว่า การมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างสภาวะแวดล้อม เทคโนโลยี โครงสร้างและการ จูงใจคนให้ทำงาน จะต้องปรับตัวให้สอดคล้องและเข้ากันได้กับสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปได้ ซึ่งเป็นการเน้นที่องค์รวมของทุกระบบจะให้ผลรวมที่มากกว่าการเน้นที่แต่ละส่วนประกอบของระบบแล้วนำมา รวมกัน ส่วนในการจัดลำดับขั้นของระบบ ไม่ว่าจะเป็นระบบใดก็ตามจะมีลำดับขั้นที่ประกอบไปด้วยระบบย่อยซึ่งมีความสัมพันธ์ต่อกัน จะก่อให้เกิดประโยชน์ที่มีส่วนในการที่จะช่วยให้ผู้บริหารสามารถวิเคราะห์ถึง ความสัมพันธ์ระหว่างส่วนต่างๆ ภายในระบบที่มีปฏิสัมพันธ์กันและกันได้อย่างทั่วถึงและมีความชัดเจน นอกจากนี้ กลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรก็เช่นเดียวกัน หากมีการประสานงาน การ ติดตาม การจัดการคุณภาพทั่วทั้งองค์กร ด้วยหลักการทางแนวคิดและทฤษฎีด้านบริหารจัดการที่ถูกต้อง เหมาะสม ก็จะช่วยให้มีการตัดสินใจที่ถูกต้อง และนำไปสู่การเลือกใช้กลยุทธ์ด้วยความแตกต่างของปัจจัย ที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจากผลการวิเคราะห์ข้อมูลได้พบความสัมพันธ์ต่างๆ ดังกล่าวที่ แสดงถึงความสัมพันธ์ของรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ กิจกรรมขององค์กร

นอกจากนั้น ผลการวิจัยได้พบว่า องค์ประกอบการจัดการเทคโนโลยีฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ (Technology Management Spatial Database) เป็นองค์ประกอบที่มีความสำคัญเป็นอันดับที่ 1 และเป็น

องค์ประกอบที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่า มีความถูกต้อง เหมาะสม และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ โดยพบว่า มีการสร้างแบบจำลองการพัฒนาฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ มีการจัดการการใช้ที่ดินเสมือนจริง มีการสร้างแบบจำลองและวิเคราะห์สิ่งแวดล้อม มีการวิเคราะห์การจัดการทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการนำเข้า มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการจัดเก็บ มีการออกแบบระบบทางภูมิศาสตร์ที่มีความสามารถในการให้ประโยชน์ มีการประมาณราคาที่ดินการจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีการเก็บรวบรวมข้อมูลทางภูมิศาสตร์เพื่อให้ความถูกต้องแม่นยำที่สุด มีการลดค่าใช้จ่ายโดยรวมในการรักษาคุณภาพ มีการประเมินระดับคุณภาพที่ลูกค้าต้องการและอาจยินดีจ่าย มีการเลือกงานเครื่องมือและกระบวนการผลิต มีการบริหารขององค์การที่มุ่งเน้นคุณภาพ มีการทำความเข้าใจในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับแต่ละบุคคลในแต่ละระดับ มีป้องกันการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ผิดปกติ มีการขจัดความแปรปรวนในกระบวนการจึงนำไปสู่มาตรฐานผลิตภัณฑ์ที่ดี มีการประเมินความเข้าใจความคาดหวังของผู้บริโภค มีการประเมินและพยากรณ์การตัดสินใจการครอบครองที่อยู่อาศัย มีการวิเคราะห์ระดับและการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้าน และมีการวิเคราะห์อัตราดอกเบี้ย โดยเป็นแนวทางปฏิบัติที่มีความสัมพันธ์ต่อกัน และเป็นการจัดการเทคโนโลยีฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ ไม่เพียงแต่เป็นองค์ประกอบที่อธิบายรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่ยังเป็นองค์ประกอบที่แสดงถึงหลักทฤษฎีทำเลที่ตั้ง ที่นำมาใช้ในการสังเคราะห์อย่างถูกต้อง

ด้วยข้อสนับสนุนตามหลักการทางทฤษฎีดังกล่าว ซึ่งให้เห็นว่า การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของบริษัทหรือธุรกิจเพื่อให้สถานที่ที่มีความเสถียรและมีประสิทธิภาพมากขึ้นจะถูกแทนที่โดยรูปแบบของพฤติกรรมทางธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่เกิดขึ้นใหม่อย่างรวดเร็ว เห็นได้ชัดว่า วิวัฒนาการแบบพลวัตนี้มีทั้งข้อดีและข้อเสีย ดังนั้น ควรจะตั้งข้อสังเกตว่า จากมุมมองทางเศรษฐศาสตร์มีความน่าสนใจมากขึ้นเพียงใด ดังนั้น ในการกำหนดตำแหน่งเชิงพื้นที่ ต้องมีการวิเคราะห์เชิงประจักษ์ (Friedman, 1993) ซึ่งได้แก่ ความสัมพันธ์ของวัตถุประสงค์กับแหล่งแรงงาน การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านสถานที่สามารถนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงภายในองค์กร จึงสอดคล้องกับหลักทฤษฎีของ Walter Christaller (Christaller, 1966) ที่ตั้งข้อสมมติฐานว่า การเตรียมพื้นที่และการกระจายของการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์เป็นพฤติกรรมมนุษย์ที่สัมพันธ์กับปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์ ดังนั้น ผลการวิจัยครั้งนี้จึงสามารถตอบสมมติฐานดังกล่าวได้ว่าการจัดการเทคโนโลยีฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ เป็นส่วนหนึ่งของทฤษฎีพฤติกรรม การบริหารจัดการภายในองค์กร/บริษัท ที่นำไปสู่การวิเคราะห์พื้นที่ โดยอาศัยเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง มีความสัมพันธ์กันและไปในทิศทางเดียวกัน ผลการวิจัยในส่วนนี้ยังสอดคล้องกับการวิจัยของ Yagoub, Katheeri, and Salam (2015) ที่พบว่า ระบบข้อมูลทางภูมิศาสตร์ (GIS) มีการใช้งานในปัจจุบันในหลายๆ แอปพลิเคชันการวางแผนและการใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีสารสนเทศระบบนี้ช่วยให้การจัดการข้อมูลเชิงพื้นที่และที่ไม่ใช่เชิงพื้นที่สำหรับการสร้างแผนที่เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องข้อมูลต่างๆ ซึ่งผลลัพธ์แสดงให้เห็นว่า ตัวเลือกพื้นที่

ที่ดีที่สุดตรงตามข้อกำหนดทั้งหมดตั้งอยู่ในความเหมาะสมและความต้องการทั้งด้านผู้ประกอบการในการลงทุน และกลุ่มเป้าหมาย

นอกจากนี้ ผลการศึกษายังสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Talib (2013) ที่พบว่า หากองค์กร มีความเข้าใจอันดีต่อการจัดการคุณภาพโดยรวมย่อมจะส่งผลต่อการปฏิบัติและนำเสนอเหตุผลในการเติบโตขององค์กรบริการ และสอดคล้องกับผลการวิจัยของ Rymarzak and Sieminska (2012) พบว่า การเลือกทำเลที่ตั้งและสถานที่ที่ดีที่สุดสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยและเกณฑ์ต่างๆ เป็นตัวกำหนดสิ่งที่เราสนใจ ในระบบงานอาจประเมินเมื่อค้นหาธุรกิจส่วนใหญ่ที่ขึ้นอยู่กับอุตสาหกรรมและลักษณะขององค์กร การตัดสินใจเกี่ยวกับสถานที่บางแห่งนั้นขึ้นอยู่กับองค์กรและการดำเนินงานอื่นๆ อาจไม่อยู่ภายใต้ข้อจำกัด ดังกล่าว แต่ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่นักลงทุนเห็นว่าสำคัญ นอกจากนี้ แนวคิดของ Budhathoki (2015) ยังได้สนับสนุนข้อค้นพบดังกล่าว โดยกล่าวว่า หลายบริษัท กำลังตระหนักถึงปัญหาหลัก 3 ประการคือ ความต้องการด้านคุณภาพของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว การนำเสนอแนวทางปฏิบัติด้านคุณภาพและการปรับเปลี่ยนเทคนิคต่างๆ เนื่องจากความต้องการที่เพิ่มขึ้น ส่วนผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพสูงขึ้น และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนคุณภาพในอัตราที่สูงขึ้น ต้องมีความครอบคลุมที่กว้างมากเพื่อควบคุมคุณภาพที่อาศัยเทคโนโลยี และการเปลี่ยนแปลงมาเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจ โดยมีข้อสนับสนุนบางประการของ Katz and Kahn (1966) ที่ว่าด้วยการใช้จัดการองค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นระบบ ให้องค์กรบรรลุเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล องค์กรต้องมีการทำความเข้าใจในระบบอย่างถ่องแท้ เพื่อนำเสนอการจัดการตามการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วของเทคโนโลยี จึงเปรียบเสมือนเป็นกลยุทธ์ที่ผู้บริหารต้องมีความสามารถต่อการจัดการดังกล่าวให้สำเร็จและมีคุณภาพควบคู่กันไปด้วย

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยเรื่อง การพัฒนารูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ได้ข้อค้นพบที่เป็นประโยชน์ สอดคล้องกับแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญ ดังนั้น เพื่อให้การศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรร มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

ข้อเสนอแนะทั่วไป

เชิงนโยบาย เพื่อเป็นประโยชน์ในเชิงนโยบาย ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีสารสนเทศในปัจจุบัน แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เทคโนโลยีสารสนเทศจึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ต้องนำมาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการองค์กร เพื่อให้เกิดความทันสมัย มีความเป็นระบบ มีลักษณะของการเข้าถึงและมีการนำไปใช้อย่าง

มีประสิทธิภาพ ดังนั้น การพิจารณาด้านเทคโนโลยีเพื่อให้เป็นหนึ่งในองค์ประกอบในนโยบายเชิงกลยุทธ์จึงควรมีการปรับเปลี่ยนนโยบายสู่การปฏิบัติที่ชัดเจน โดยเฉพาะการบริหารภายในที่ควรเน้นในทุกหน่วยและทุกระดับในองค์กร ให้เห็นถึงความสำคัญ และมีการพัฒนาทั้งด้านบุคลากร และเทคโนโลยีที่รองรับการใช้งานในองค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการบริหารจัดการองค์กรอย่างแท้จริง

2. จากผลการวิจัยพบว่า องค์ประกอบทั้ง 5 ได้แก่ การจัดการเทคโนโลยีฐานข้อมูลเชิงพื้นที่ (Technology Management Spatial Database) องค์ประกอบนโยบายการเงิน (Monetary Policy) องค์ประกอบ การวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการแฝง (Data analysis Latent Requirements) องค์ประกอบ ศักยภาพและคุณค่าเชิงพื้นที่ (Potential and Spatial Value) และ องค์ประกอบการจัดการเชิงกระบวนการ (Process Management) ควรนำไปใช้ในการประเมินองค์ประกอบเพื่อนำไปสู่นโยบายการบริหารจัดการตัดสินใจในการลงทุน เพื่อความชัดเจนในแนวทางการดำเนินงานทั้งปัจจุบันและในอนาคต

เชิงปฏิบัติการ

1. บริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการลงทุนโครงการใหม่ ควรนำผลการวิจัยไปใช้ในการพัฒนาการบริหารจัดการองค์กรเพื่อให้เกิดแนวทางในการปฏิบัติที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น และมีการเปลี่ยนแปลงกระบวนการทำงานที่สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันและอนาคต

2. ควรนำข้อค้นพบไปศึกษาต่อยอดเพื่อให้เหมาะสมกับบริบทขององค์กร รวมทั้ง นำไปปฏิบัติในเชิงกลยุทธ์ด้านการเลือกทำเลที่ตั้ง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น อาจมีปัจจัยบางประการที่สามารถค้นพบและนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์แก่องค์กรธุรกิจด้านการลงทุนโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะอื่น ดังนั้น เพื่อให้ได้ผลการวิจัยที่ครอบคลุมปัจจัยมากยิ่งขึ้น ผู้วิจัยขอเสนอให้มีการศึกษารูปแบบกลยุทธ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริบทของภูมิภาคอื่นๆ เพื่อให้ผลการศึกษามีความชัดเจน และสามารถนำไปปรับใช้ในเชิงกลยุทธ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บรรณานุกรม

รุ่งอาทิตย์ บุชาอินทร์ และ กฤษ จรินทร์. (2559). ปัจจัยที่ใช้ในการวางแผนองค์การธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการเลือกทำเลที่ตั้งหมู่บ้านจัดสรรยุคใหม่. *วารสารปัญญาวิวัฒน์*, 8(2), 1-10.

- Araloyin, F.M. and Ojo, O. (2011). Factors Affecting the Provision of Quality Service in Real Estate Agency in Lagos Metropolis, Nigeria. *International Journal of Business Administration*, 2(1), 71–79.
- Argyris, C. (1953). *Executive Leadership: An Appraisal of a Manager in Action*. Hamden: Shoe String Press.
- Budhathoki, D.K. (2015). Quality Management: An Effective Approach to Success. *Journal of Nepalese Business Studies*, 9(1), 87-90.
- Christaller, W. (1966). *Central Places in Southern Germany* (English Translation). New Jersey: Prentice-Hall.
- Donate, M.J. and de Pablo, J.D.S. (2015). The Role of Knowledge-oriented Leadership in Knowledge Management Practices and Innovation. *Journal of Business Research*, 68(2), 360-370.
- Fayol, H. (1949). *General and Industrial Management*. London: Sir Issac Pitman & Sons Ltd.
- French, W.L. and Cecill, H.B., Jr. (1990). *Organizational Development: Behavioral Science Interventions for Organization Improvement* (4th ed.). Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall.
- Friedman, M. (1993). *Why Government is the Problem: Essays in Public Policy*, no.39. Stanford, California: Hoover Institution Press.
- Gilbreth, F.B. and Gilbreth, L.M. (1917). *Applied Motion Study: A Collection of Papers on the Efficient Method to Industrial Preparedness*. New York: Sturgis and Walton Company.
- Graaff, T., Gorter, C., and Nijkamp, P. (2001). *Effects of Ethnic Geographical Clustering on Educational Attainment in the Netherlands*. Amsterdam: Tinbergen Institute.
- Gulick, L. and Urwick, L. (1937). *Paper on the Science of Administration*. Clifton: Augustus M. Kelley.
- Juran, J. M. (1976). The Quality Trilogy. *Quality Progress*, 9, 19-24.
- Katz, D. and Kahn, R.L. (1966). *The Social Psychology of Organizations*. New York: John Wiley and Sons.
- Kinicki, A. and Bryan, K.W. (2004). *Management: A Practical Introduction* (2nd ed.). Boston: McGraw-Hill.

- Krugman, P. (1980). Scale Economies, Product Differentiation, and the Pattern of Trade. *American Economic Review*, 70(5), 950-959.
- Mondy, R.W. and Noe, R.W. (1996). *Human Resource Management*. New York: Prentice Hall.
- Rymarzak, M. and Sieminska, E. (2012). Factors Affecting the Location of Real Estate. *Journal of Corporate Real Estate*, 14(4), 214-225.
- Talib, F. (2013). An Overview of Total Quality Management: Understanding the Fundamentals in Service Organization. *International Journal of Advanced Quality Management*, 1(1), 1-20.
- Weber, A. (1929). *Alfred Weber's Theory of the Location of Industries*. Chicago: University of Chicago.
- Yagoub, M.M., Fatima, A.K., and Salam, A. (2015). A GIS Application for Location Selection and Customers' Preferences for Shopping Malls in Al Ain City, UAE. *American Journal of Geographic Information System* 2015, 4(2), 76-86.