

การกำหนดปัจจัยเสี่ยงสำคัญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

A DETERMINATION OF CRITICAL RISK FACTORS IN THAILAND REAL ESTATE BUSINESS

สุกุลพัฒน์ คัมไพศาล¹

Sukulpat Khumpaisal¹

Received 8 August 2022

Revised 19 December 2022

Accepted 27 December 2022

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมถึงศึกษาระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งนำไปสู่แนวทางการบริหารความเสี่ยงสำหรับผู้ประกอบการ โดยทำการสัมภาษณ์เชิงลึกด้วยแบบสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้างกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศไทยจำนวน 15 ราย จากนั้นทำการคำนวณค่าความเสี่ยงซึ่งสามารถคำนวณได้จากโอกาสเกิดของปัจจัยเสี่ยงคูณระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยง ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยส่วนใหญ่มีโอกาสเกิดและระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาการจัดระดับความเสี่ยงตามกรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบว่า ปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีระดับความเสี่ยงสูงมาก (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 16.01 – 25.00) มี 3 ปัจจัย ได้แก่ 1) ลูกคามีกำลังซื้อ/เช่าลดน้อยลงภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน 2) สภาพคล่องในการจำหน่ายทรัพย์สินมีน้อยมากในสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน และ 3) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้มีต้นทุนที่ดินเพิ่มขึ้น ตามลำดับซึ่งปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีระดับความเสี่ยงสูงมาก เป็นปัจจัยด้านเศรษฐกิจและปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้และเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้

คำสำคัญ: การบริหารความเสี่ยง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเทศไทย ผู้ประกอบการ

Abstract

This study aims to study risk factors affecting the Thai real estate business, as well as study risk level of various risk factors that occur in Thai real estate development, resulting

¹ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร., คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Assistant Professor, Ph.D., Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University

Corresponding author email: sukulpat@ap.tu.ac.th

in risk management guidelines for entrepreneurs. Semi-structured interviews were conducted with 15 key informants who are real estate developers in various regions of Thailand, and the risk score was calculated based on the multiplicative likelihood of risk factors and the degree of risk. The findings revealed that the majority of the Thai real estate business's risk factors were likely to occur, and the level of impact of the risk factors was high. However, when considering the risk rating according to the Stock Exchange of Thailand's organizational risk management framework, it was discovered that three risk factors of the Thai real estate business had a very high level of risk (risk score is between 16.01 - 25.00) as follows: 1) Customers' purchasing power/ rental has decreased in the current economic climate, 2) liquidity in the disposition of assets is very low, and 3) the land and building tax raises the cost of land, respectively. These three risk factors are an economic factor and a legal factor which uncontrollable external factor and unavoidable factor for Thai real estate entrepreneurs.

Keywords: Risk Identification, Real Estate Business, Thailand, Entrepreneurs

บทนำ

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในปี 2565 มีทิศทางชะลอตัวตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ประกอบกับสัญญาณเตือนเงินเฟ้อที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากผลกระทบของสถานการณ์สงครามระหว่างประเทศรัสเซียและยูเครน ความเข้มงวดในการอนุมัติวงเงินสินเชื่อของสถาบันการเงิน การกำหนดกฎระเบียบต่าง ๆ ของภาครัฐ ตลอดจนสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 สายพันธุ์โอมิครอน ที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ชีวิตจากเดิมเป็นความปกติใหม่ (New normal) ที่ทำให้ผู้บริโภคเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิตและการทำงาน สาเหตุเหล่านี้ล้วนกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งพาณิชย์กรรมหรือที่อยู่อาศัย (สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2564) โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็น 2 ใน 3 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย (กรุงศรีวิจัย, 2564) ซึ่งภาพรวมการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2563 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อันเป็นผลมาจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ออกไปและเลือกเปิดโครงการที่คาดว่าจะกลุ่มเป้าหมายยังมีกำลังซื้อ โดยภาพรวมจำนวนยูนิตเปิดขายในปี 2563 อยู่ที่ 72,752 ยูนิต ลดลงร้อยละ 34 จากปี 2562 (ธนาคารเกียรตินาคินภัทร, 2564)

ผลกระทบจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ส่งผลให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เผชิญกับความไม่แน่นอน (Uncertainty) ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกขนาด ล้วนมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและได้รับผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ โดยความเสี่ยงสามารถเกิดขึ้นได้จากทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ทั้งนี้ แม้ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก (External factors) เป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ แต่สามารถพยากรณ์โอกาสเกิดและคาดการณ์ถึงผลกระทบได้ (Khumpaisal, 2015) อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และทรัพยากรทุนไม่เพียงพอในการดำเนินธุรกิจ อาจมีโอกาที่จะได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงด้วย ดังนั้น หากผู้ประกอบการสามารถเข้าใจในหลักการบริหารจัดการความเสี่ยง ย่อมทำให้สามารถวางแผนรับมือกับความเสี่ยงแต่ละประเภทหรือตอบสนองความเสี่ยงได้อย่างถูกต้องเหมาะสม ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการ

อสังหาริมทรัพย์หลายราย รวมทั้งหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดทำแผนบริหารความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบของความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ แต่แผนบริหารความเสี่ยงนั้นถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะเฉพาะองค์กร ไม่สามารถนำมาประยุกต์และเผยแพร่ใช้กับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมได้ และไม่สามารถนำมาใช้ในสถานการณ์ปัจจุบันที่มีความเสี่ยงสูง (อัญชลี สิมะเสถียร, 2565) ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมถึงศึกษาระดับความเสี่ยงปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งนำไปสู่แนวทางการบริหารความเสี่ยงสำหรับผู้ประกอบการ และพัฒนาองค์ความรู้ด้านการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

การทบทวนวรรณกรรม

ความเสี่ยง (Risk) หรือความไม่แน่นอน (Uncertainty) คือ การที่ผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนมีความเบี่ยงเบนไปจากผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับ ดังนั้น ถ้าความไม่แน่นอนที่จะได้รับผลตอบแทนตามที่คาดไว้มีมาก ความเสี่ยงก็จะสูง

Kirsty (2010) กล่าวว่าธุรกิจไม่สามารถดำเนินไปได้หากปราศจากการพิจารณาถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมโดยรอบ ด้วยเหตุนี้ การทำความเข้าใจสภาพแวดล้อมจึงเป็นกุญแจสำคัญที่จะนำพาธุรกิจไปสู่ความสำเร็จ เพราะช่วยให้สามารถวิเคราะห์ คาดการณ์ และจัดการให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคง การวิเคราะห์ความเสี่ยงที่เกิดจากบริบทสภาพแวดล้อมภายนอกตามแนวทฤษฎี STEPLE (STEPLE theory) เป็นการวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก รวม 6 ด้าน ดังนี้ (Khumpaisal, 2011; Richardson, 2017)

(1) ความเสี่ยงด้านสังคม (Social risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสังคม เช่น วัฒนธรรม ค่านิยม วิถีชีวิตความเป็นอยู่ พฤติกรรมและความต้องการของคนในสังคม เป็นต้น

(2) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี (Technological risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีต่าง ๆ เช่น เทคโนโลยีขั้นพื้นฐาน การวิจัยและพัฒนาด้านเทคโนโลยี การเข้าถึงเทคโนโลยีของคนในประเทศ จำนวนบุคลากรด้านเทคโนโลยี เป็นต้น

(3) ความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ (Economic risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสถานะเศรษฐกิจของประเทศ เช่น อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ อัตราการจ้างงานหรือการว่างงาน อัตราเงินเฟ้อ ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ต้นทุนแรงงานและวัตถุดิบ เป็นต้น

(4) ความเสี่ยงด้านนโยบายของภาครัฐ (Political risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเมืองและนโยบายต่าง ๆ ของประเทศที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งครอบคลุมทั้งการเมืองภายในประเทศและการเมืองระหว่างประเทศ เช่น ระบบการปกครอง เสถียรภาพทางการเมือง นโยบายของภาครัฐ ความร่วมมือระหว่างประเทศ เป็นต้น

(5) ความเสี่ยงด้านกฎหมายและข้อบังคับ (Legal risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน เช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายภาษีอากร เป็นต้น

(6) ความเสี่ยงด้านสภาพแวดล้อม (Environmental risk) หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เช่น ภัยธรรมชาติ สภาพภูมิอากาศ เป็นต้น

กระบวนการบริหารความเสี่ยงเป็นขั้นตอนและวิธีการในการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีระบบและดำเนินไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร โดยมีขั้นตอนสำคัญของกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กร ประกอบด้วยขั้นตอนดังนี้ (Raftery, 1994)

(1) การระบุความเสี่ยง (Risk identification) หมายถึง การระบุความเสี่ยงที่องค์กรเผชิญอยู่หรือแฝงอยู่ในกระบวนการทำงาน ซึ่งจะต้องสามารถอธิบายถึงผลกระทบความเสี่ยงหรือลักษณะความเสียหายที่เกิดจากความเสี่ยง

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk assessment) เป็นขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการต่อจากการระบุความเสี่ยง โดยการประเมินความเสี่ยง ประกอบด้วย 2 กระบวนการหลัก ได้แก่ การวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยพิจารณาสาเหตุและแหล่งที่มาของความเสี่ยง ผลกระทบที่ตามมาทั้งในทางบวกและทางลบ รวมทั้งโอกาสที่อาจเกิดขึ้นของผลกระทบที่อาจตามมา ซึ่งจะต้องมีการระบุถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้น และการประเมินความเสี่ยงโดยการเปรียบเทียบระหว่างระดับของความเสี่ยงที่ได้จากการวิเคราะห์ความเสี่ยงกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk appetite) ในกรณีที่ระดับของความเสี่ยงไม่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ของเกณฑ์การยอมรับความเสี่ยง ความเสี่ยงดังกล่าวจะได้รับการจัดการทันที

(3) การตอบสนองต่อความเสี่ยง (Risk response) เป็นการพิจารณาเลือกวิธีการที่ควรกระทำเพื่อจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยง ซึ่งต้องพิจารณาโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่จะเกิดขึ้น โดยเปรียบเทียบระดับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และความคุ้มค่าในการบริหารความเสี่ยงที่เหลืออยู่ ได้แก่ การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk avoidance) การลดความเสี่ยง (Risk reduction) การแบ่งความเสี่ยง (Risk sharing) และการยอมรับความเสี่ยง (Risk acceptance)

ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศเพื่อจัดทำตารางปัจจัยเสี่ยงภายนอก โดยตารางดังกล่าวจะนำเสนอปัจจัยย่อย (Sub criteria) ภายในปัจจัยหลัก STEPLE เกณฑ์ในการวัด (Evaluation) รวมทั้งมีการระบุถึงแหล่งที่มาของปัจจัยย่อยและเกณฑ์วัดดังกล่าว ดังแสดงในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยหลัก (STEPLE)	ปัจจัยย่อย	เกณฑ์ในการวัด	อ้างอิง
สังคม (Social)	1. ปัจจัยความปกติใหม่ (New normal)	จำนวนวันหรือชั่วโมง ที่ประชาชนหนึ่งคน ใช้นอกสถานที่อยู่ของตน	สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ (2563); ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงไทย (2563)
	2. ปัจจัยด้านความต้องการ ของชุมชนที่แท้จริง (Social/Community needs)	ระดับความสมดุลระหว่าง การพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์กับ ความต้องการของชุมชน	Jones and Watkins (1996)
	3. ปัจจัยด้านการสื่อสาร ทำความเข้าใจกับชุมชน รอบข้าง (Local discourse)	แบบประเมินความเข้าใจ ต่าง ๆ	จินตวีร์ เกษมสุข (2554)

ตารางที่ 1 แสดงปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ปัจจัยหลัก (STEPLE)	ปัจจัยย่อย	เกณฑ์ในการวัด	อ้างอิง
สังคม (Social)	4. ปัจจัยผลกระทบจากระยะห่างทางสังคม (Social/Physical distancing)	อัตราส่วนของพื้นที่อาคารที่ต้องขยายเพิ่มเพื่อรองรับมาตรการดังกล่าว	สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย (2564)
	5. ปัจจัยด้านสุขภาวะอนามัยชุมชน	ความรุนแรงของผลกระทบจากการพัฒนาโครงการต่อสุขภาวะชุมชน	ศักรพัฒน์ อนุรักษภราดร และคณะ (2561)
	6. ปัจจัยด้านการใช้ชีวิต (Lifestyle)	ความต้องการที่อยู่อาศัย/อสังหาริมทรัพย์ของ Generation ต่าง ๆ	อริศรา แก่นเพชร (2558)
เทคโนโลยี (Technological)	1. ความสามารถในการรับรู้การใช้ และการเข้าถึงเทคโนโลยี (Technology literacy)	ระดับการเข้าถึงและความเข้าใจในการใช้งานเทคโนโลยีต่าง ๆ ของพนักงานในโครงการ	International Technology Education Association (2000)
	2. การบริหารจัดการพื้นที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ (Facility management)	ระดับความซับซ้อนในการบริหารจัดการพื้นที่อำนวยความสะดวก	Moss (2007); ชัยวัฒน์ ธีรัตนพงษ์ (2562)
	3. การรบกวนของเทคโนโลยี (Technology disruption)	ผลกระทบจากการรบกวนของเทคโนโลยีหรือแพลตฟอร์มต่าง ๆ ที่ลูกค้าใช้ในการซื้อหรือจองที่พักในโครงการต่าง ๆ	ฐิติกรรณ์ เชื้อเมืองพาน (2561)
	4. คุณภาพของผู้รับเหมาและออกแบบ	ผลกระทบความเสียหายที่เกิดจากการที่ผู้รับเหมาไม่ได้คุณภาพหรือทำงาน	กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ (2561)
สิ่งแวดล้อม (Environmental)	1. ขยะและของเสีย (Waste and disposal)	ปริมาณขยะหรือของเสียจากโครงการในแต่ละวัน เป็นต้น (Tonnes)	Couch and Dennemann (2000)
	2. การรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ (EIA)	จำนวนวันทั้งหมดที่ใช้ในการพิจารณาอนุมัติ EIA	สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2562)
	3. สภาพแวดล้อมโดยรอบที่ตั้งโครงการ (Site condition)	จำนวนอุปสรรคทางสิ่งแวดล้อมที่จะส่งผลกระทบต่อกระบวนการพัฒนาโครงการ	Chen and Khumpaisal (2009)

ตารางที่ 1 แสดงปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

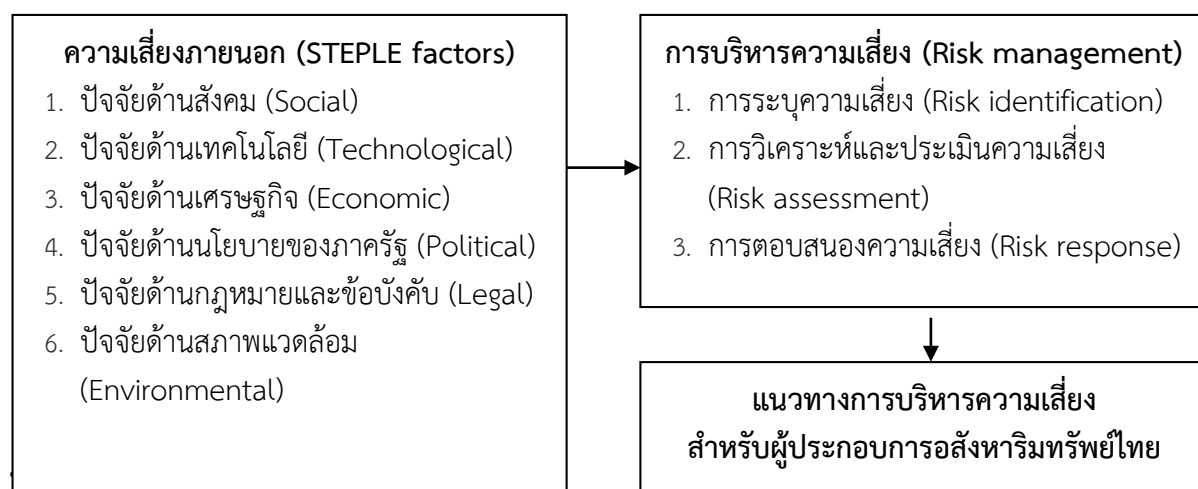
ปัจจัยหลัก (STEPLE)	ปัจจัยย่อย	เกณฑ์ในการวัด	อ้างอิง
การเมือง การปกครอง ท้องถิ่น (Political)	1. ความร่วมมือจากหน่วยงาน ปกครองท้องถิ่น (Relevant authorities approval)	จำนวนวันที่องค์กรปกครอง ท้องถิ่นใช้ในการอนุมัติ โครงการ	Flyvbjerg, Bruzelius and Rothengatter (2003)
	2. ผลประโยชน์ทับซ้อนและ ความโปร่งใส (Conflict of interest) ของหน่วยงาน ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ดัชนีวัดความโปร่งใส (Transparency index)	Jones and Watkins (1996); Wang and Xiang (2019); Transparency International (2018)
	3. ความสอดคล้องกับ ผลประโยชน์สาธารณะ (Public interest)	จำนวนวันที่ใช้ในการ ไต่สวนสาธารณะและ ความล่าช้าของโครงการ	Pellman (2008)
	4. ความขัดแย้งระหว่าง นโยบายท้องถิ่นกับ การพัฒนาโครงการ	จำนวนวันที่สูญเสียไปกับ การแก้ไขปัญหาความขัดแย้ง	Wang and Xiang (2019)
กฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง (Legal)	1. การเปลี่ยนแปลงของ ผังเมืองรวมจังหวัด	ความเสียหายที่เกิดจาก การพัฒนาโครงการ ที่ไม่สมประโยชน์และ เต็มศักยภาพการใช้ที่ดิน	สำนักผังประเทศและภาค (2563); Khumpaisal (2011)
	2. ความซับซ้อนของกฎหมาย ในปัจจุบัน	จำนวนอุปสรรคต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากความซับซ้อน และยุ่งยากของกฎหมาย	อรุณ ศิริงานุสรณ์ (2557, อ้างถึงใน วรพงศ์ ลาภเจริญ, 2563); ยงธนีสร์ พิมสเสถียร และคณะ (2550)
	3. ผลกระทบจากภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนเงินภาษีที่ต้องจ่าย เพิ่มเติม ทำให้ต้นทุนที่ดิน เพิ่มขึ้น	สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2562)
	4. ปัจจัยผลกระทบจาก กฎหมายสนับสนุน การลงทุน	จำนวนข้อกีดกันที่เกิดจาก กฎหมายสนับสนุนการลงทุน ต่าง ๆ ที่ไม่ส่งเสริม ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ราย SMEs	สำนักงานคณะกรรมการการ ส่งเสริมการลงทุน (2560)
เศรษฐกิจ (Economic)	1. แหล่งที่มาของเงินทุน (Source of funds)	จำนวนของการปฏิเสธสินเชื่อ ของทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ ความยากลำบากในการ แสวงหาแหล่งเงินทุน	Adair et al. (2000)
	2. ต้นทุนของทุน (Cost of capitals)	ความผันผวนอัตราดอกเบี้ย หรือเงินปันผลที่ต้องชำระคืน	สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2562)
	3. ความผันผวนของราคาที่ดิน	ความต่างระหว่างราคาที่ดิน พัฒนาโครงการกับมูลค่าตลาด ที่แท้จริง (Fair market value)	สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2562)

ตารางที่ 1 แสดงปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ปัจจัยหลัก (STEPLE)	ปัจจัยย่อย	เกณฑ์ในการวัด	อ้างอิง
เศรษฐกิจ (Economic)(ต่อ)	4. การใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุดและเหมาะสมที่สุดของโครงการ (Highest and best use)	ราคาซื้อขายที่ดินเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่ได้จากการลงทุน	สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และคณะ (2562); ศักรพัฒน์ อนุรักษภราดร และคณะ (2561)
	5. คู่แข่งขันที่พัฒนาโครงการในลักษณะเดียวกันและทำเลเดียวกัน	จำนวนของคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงกัน	Adair and Hutchison (2005)
	6. กำลังซื้อของลูกค้า (Affordability)	ดัชนีวัดกำลังซื้อ/เช่าของลูกค้า กลุ่มเป้าหมาย จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธ โดยสถาบันการเงิน	Adair and Hutchison (2005); Khumpaisal, Meechai, and Bunnaga (2017)

กรอบแนวคิดการวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดกรอบแนวคิดการวิจัย สามารถแสดงได้ดังภาพที่ 1



วิธีการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative methodology) โดยทำการสัมภาษณ์เชิงลึกด้วยแบบสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้างกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย จำนวน 15 ราย ตามที่ Creswell and Creswell (2018) ได้กล่าวไว้ว่าจำนวนผู้ให้ข้อมูลสำคัญที่เหมาะสมในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีส่วนร่วมในปรากฏการณ์ที่ต้องการศึกษาในการวิจัยเชิงคุณภาพแบบเชิงปรากฏการณ์ควรอยู่ระหว่าง 5–25 ราย ผู้วิจัยทำการคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลสำคัญแบบเจาะจง (Criterion based selection) ซึ่งพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และบทบาทที่เกี่ยวข้องกับสิ่งที่ต้องการศึกษา โดยผู้ให้ข้อมูลต้องเป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือบุคลากรระดับบริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในรูปแบบโครงการแนวราบและโครงการแนวสูงมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี นอกจากนี้ ผู้วิจัยคัดเลือกผู้ให้ข้อมูลจากจังหวัดที่มีโครงการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2562) และถูกกำหนดให้เป็นตัวแทนของแต่ละภูมิภาคของประเทศไทย ได้แก่ ขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดรธานี เชียงใหม่ พิษณุโลก ภูเก็ต ชลบุรี กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ในการวิจัยนี้จะครอบคลุมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทขายขาดและประเภทให้เช่า

ความเสี่ยงในการวิจัยนี้ครอบคลุมความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เนื่องจากเป็นความเสี่ยงที่สามารถพยากรณ์หรือคาดการณ์ได้ล่วงหน้าว่ามีโอกาสเกิด ไม่สามารถควบคุมได้ แต่สามารถบริหารจัดการได้ (Systematic risks) โดยพิจารณาตามทฤษฎี STEPLE (STEPLE theory) ประกอบด้วย ปัจจัยด้านสังคม (Social) ปัจจัยด้านเทคโนโลยี (Technological) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ (Economic) ปัจจัยด้านนโยบายของภาครัฐ (Political) ปัจจัยด้านกฎหมายและข้อบังคับ (Legal) และปัจจัยด้านสภาพแวดล้อม (Environmental) (Khumpaisal, 2011; Richardson, 2017) โดยได้เพิ่มปัจจัยที่รองรับสถานการณ์ปัจจุบันมากที่สุด เช่น ปัจจัยด้านความปกติใหม่ (New normal) ปัจจัยด้านการแทรกแซงของเทคโนโลยี (Technology disruption) กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 เป็นต้น ทั้งนี้ ความเสี่ยงในการวิจัยนี้สามารถพิจารณาได้ใน 2 มิติ คือ มิติด้านผลกระทบ (Consequence) และมิติด้านโอกาสเกิด (Frequency) ตามสมการ

$$\text{ความเสี่ยง} = \text{ผลกระทบ} \times \text{โอกาสเกิด}$$

(PERSEUS, 2012)

สำหรับแผนบริหารความเสี่ยงในการวิจัยครั้งนี้จะครอบคลุมถึงการระบุความเสี่ยง (Risk identification) การวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยง (Risk assessment) และการตอบสนองความเสี่ยง (Risk response) เพื่อให้ขั้นตอนและวิธีการในการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบและดำเนินไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร (Raftery, 1994)

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์โอกาสเกิดและระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยดังกล่าวข้างต้น โดยกำหนดหลักเกณฑ์การให้คะแนนการประเมินโอกาสเกิดและระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงออกเป็น 5 ระดับ ตั้งแต่ 1 คะแนน คือ มีโอกาสเกิดหรือระดับผลกระทบน้อยที่สุด ไปจนถึง 5 คะแนน คือ มีโอกาสเกิดหรือระดับผลกระทบมากที่สุด โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการแปลความหมายข้อมูลตามวิธีของ Likert scale แบบจำแนกแต่ละช่วงย่อยเป็น 5 ระดับ สามารถกำหนดช่วงคะแนนของการวัดได้ดังนี้ (Best, 1977)

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00 คือ มีโอกาสเกิด/ผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงในระดับมากที่สุด

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 3.41 – 4.20 คือ มีโอกาสเกิด/ผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงในระดับมาก

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 2.61 – 3.40 คือ มีโอกาสเกิด/ผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงในระดับปานกลาง

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.81 – 2.60 คือ มีโอกาสเกิด/ผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงในระดับน้อย

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.00 – 1.80 คือ มีโอกาสเกิด/ผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงในระดับน้อยที่สุด

ทั้งนี้ ความเสี่ยงจะมีระดับสูงหรือต่ำนั้นเกิดจากปัจจัยความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสเกิดและระดับผลกระทบ เช่น ผลกระทบที่เกิดขึ้นสูงและมีโอกาสเกิดขึ้นบ่อยครั้ง ค่าความเสี่ยงนั้นย่อมมีค่าสูงตามไปด้วย ตรงกันข้าม หากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่ำและโอกาสเกิดขึ้นน้อย ค่าความเสี่ยงนั้นย่อมมีค่าน้อยตามไปด้วย โดยระดับค่าความเสี่ยง สามารถคำนวณได้จาก โอกาสเกิดของปัจจัยเสี่ยง $\times$ ระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยง (อัญชลี สิมะเสถียร, 2565) ผู้วิจัยได้ใช้หลักการหาค่าความเสี่ยงเพื่อความสะดวกในการเปรียบเทียบระดับความเสี่ยงซึ่งสามารถจัดระดับความเสี่ยงได้เป็น 4 ระดับ ได้แก่ ระดับสูงมาก (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 16.01–25.00) ระดับสูง (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 10.01–16.00) ระดับปานกลาง (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่

ระหว่าง 6.01–10.00) และระดับต่ำ (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 1.01–6.00) ตามแผนภาพความเสี่ยงจากกรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ภาพที่ 2)

1	สูง	สูง	สูงมาก	สูงมาก	สูงมาก
2	ปานกลาง	สูง	สูง	สูง	สูงมาก
3	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	สูง	สูง
4	ต่ำ	ต่ำ	ปานกลาง	ปานกลาง	สูง
5	ต่ำ	ต่ำ	ต่ำ	ปานกลาง	ปานกลาง
	1	2	3	4	5

ระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยง

ภาพที่ 2 แสดงแผนภาพความเสี่ยงจากกรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2557)

สำหรับแนวทางการบริหารความเสี่ยงสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา (Content analysis) เพื่อวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ จากนั้นจะทำการสรุปข้อมูลและอภิปรายผลในรูปแบบของรายงานการวิจัย “แนวทางการบริหารความเสี่ยงสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย” เพื่อสร้างแนวทางการระบุนความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยง และการบริหารความเสี่ยงภายนอกที่เกิดจากปัจจัย STEPLE (STEPLE factors)

ผลการวิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ คือ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย จำนวน 15 ราย ซึ่งมีคุณสมบัติตรงตามที่ผู้วิจัยกำหนดไว้ สามารถสรุปข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูล

ข้อมูลทั่วไป	ผู้ให้ข้อมูล				
	รายชื่อ 1	รายชื่อ 2	รายชื่อ 3	รายชื่อ 4	รายชื่อ 5
ตำแหน่งงาน	เจ้าของ	เจ้าของ	ผู้บริหาร ระดับสูง	เจ้าของ	ผู้บริหาร ระดับสูง
ประสบการณ์ด้าน อสังหาริมทรัพย์ (ปี)	26	17	7	17	23
รูปแบบโครงการ	แนวราบ/ แนวสูง/ โรงแรม	แนวราบ/แนว สูง	แนวราบ/แนว สูง	แนวราบ	โรงแรม/ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	10,000	1,500	1,000	ไม่ระบุ	100,000

ตารางที่ 2 แสดงข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูล (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไป	ผู้ให้ข้อมูล				
	รายที่ 6	รายที่ 7	รายที่ 8	รายที่ 9	รายที่ 10
ตำแหน่งงาน	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ
ประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	20	25	34	30	40
รูปแบบโครงการ	แนวราบ/แนวสูง	แนวราบ/แนวสูง	แนวสูง	แนวราบ/แนวสูง/ให้เช่า	แนวราบ/แนวสูง
มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	30,000	ไม่ระบุ	500	10,000	20,000

ข้อมูลทั่วไป	ผู้ให้ข้อมูล				
	รายที่ 11	รายที่ 12	รายที่ 13	รายที่ 14	รายที่ 15
ตำแหน่งงาน	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ	เจ้าของ
ประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ (ปี)	มากกว่า 15	10	15	มากกว่า 15	11
รูปแบบโครงการ	แนวราบ	แนวสูง	แนวสูง	แนวราบ	แนวสูง
มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	500	300	1,000	400-500	300

จากตารางที่ 2 จะเห็นได้ว่าผู้ให้ข้อมูลสำคัญทั้ง 15 ราย เป็นผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และบทบาทที่เกี่ยวข้องกับสิ่งที่ต้องการศึกษาเป็นอย่างดี (Information-rich cases)

ตารางที่ 3 แสดงระดับค่าความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

ปัจจัยเสี่ยง	โอกาสเกิด	ผลกระทบ	ค่าความเสี่ยง ¹
1. ปัจจัยเสี่ยงด้านสังคม			
1.1 ภาวะปกติใหม่ (New Normal) ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ/เช่าของลูกค้าหรือผู้เช่าโครงการ (SO-01)	3.13	3.47	10.86
1.2 โครงการไม่ตอบสนองความต้องการที่แท้จริงของชุมชนรอบข้างหรือเกิดความขัดแย้งกับชุมชน (SO-02)	1.80	1.80	3.24
1.3 โครงการไม่สามารถประสานงานหรือมีความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบข้าง (SO-03)	1.79	1.71	3.06
1.4 Social Distancing / Physical Distancing ทำให้ต้องขยายพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายของโครงการ (SO-04)	2.07	2.40	4.96
1.5 โครงการส่งผลกระทบต่อสุขภาพกายและจิตใจของประชาชนของชุมชนรอบข้าง (SO-05)	1.82	1.64	2.98
1.6 รูปแบบการใช้ชีวิต (Lifestyle) ที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลกระทบต่อโครงการ (SO-06)	3.00	3.43	10.29
2. ปัจจัยเสี่ยงด้านเทคโนโลยี			
2.1 พนักงานหรือเจ้าหน้าที่ในโครงการขาดความรู้ความเข้าใจในการใช้เทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (TE-01)	2.80	2.53	7.09

ตารางที่ 3 แสดงระดับค่าความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (ต่อ)

ปัจจัยเสี่ยง	โอกาสเกิด	ผลกระทบ	ค่าความเสี่ยง ¹
2.2 ความซับซ้อน อุปสรรค หรือความยุ่งยากในการบริหาร หลังการขาย การส่งมอบพื้นที่ให้กับลูกค้า/ผู้เช่า (TE-02)	3.20	3.13	10.03
2.3 โครงการได้รับผลกระทบจากการรบกวนของ เทคโนโลยี (Technology Disruption) หรือ แพลตฟอร์มต่าง ๆ ที่ลูกค้าใช้ในการซื้อหรือจองที่พักในโครงการต่าง ๆ (TE-03)	2.47	2.67	6.58
2.4 ผู้รับเหมาและผู้ออกแบบของโครงการไม่ได้คุณภาพ ตามสัญญา (TE-04)	2.67	3.00	8.00
3. ปัจจัยเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม			
3.1 โครงการสร้างขยะและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ของชุมชนรอบโครงการ (EN-01)	2.40	2.27	5.44
3.2 การอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIAR) ใช้เวลานาน ส่งผลต่อกระบวนการขั้นตอนการพัฒนา โครงการ (EN-02)	3.55	3.82	13.54
3.3 การพัฒนาปรับปรุงที่ดินที่ตั้งโครงการใช้เวลาและ ต้นทุนมาก เนื่องจากสภาพแวดล้อมไม่เอื้ออำนวย ต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (EN-03)	3.13	3.07	9.61
4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเมือง			
4.1 การอนุมัติการก่อสร้างโครงการใช้เวลานานส่งผลต่อ กระบวนการขั้นตอนการพัฒนาโครงการ (PO-01)	3.79	3.71	14.06
4.2 ขั้นตอนในการติดต่อขออนุญาตต่าง ๆ ซับซ้อนและ ไม่โปร่งใสเพียงพอ เอื้อต่อการทุจริตของส่วนท้องถิ่นได้ (PO-02)	3.71	3.64	13.53
4.3 โครงการอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์สาธารณะ ของท้องถิ่น (PO-03)	2.58	2.58	6.67
4.4 จำนวนวันที่ใช้ในการไต่สวนสาธารณะ (Public Hearing) ส่งผลกระทบต่อขั้นตอนการพัฒนาโครงการ (PO-04)	3.20	3.40	10.88
4.5 นโยบายการพัฒนาเมืองหรือท้องถิ่นส่งผลกระทบ ต่อการพัฒนาโครงการ (PO-05)	3.33	3.75	12.50
5. ปัจจัยเสี่ยงด้านกฎหมาย			
5.1 กฎหมายผังเมืองส่งผลกระทบต่อที่ดินพัฒนา โครงการที่ไม่สมประโยชน์และเต็มศักยภาพ การใช้ที่ดิน (LE-01)	3.33	4.42	14.72
5.2 กฎหมายต่าง ๆ ที่มีในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวย ต่อการพัฒนาโครงการ (LE-02)	3.50	3.64	12.75
5.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้ต้นทุนที่ดินเพิ่มขึ้น (LE-03)	3.87	4.20	16.24

ตารางที่ 3 แสดงระดับค่าความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (ต่อ)

ปัจจัยเสี่ยง	โอกาสเกิด	ผลกระทบ	ค่าความเสี่ยง ¹
5.4 กฎหมายสนับสนุนการลงทุนต่าง ๆ ส่งเสริมผู้ประกอบการรายใหญ่หรือผู้ประกอบการต่างชาติมากกว่าผู้ประกอบการไทย (LE-04)	2.93	3.00	8.79
6. ปัจจัยเสี่ยงด้านเศรษฐกิจ			
6.1 โครงการมีความยากลำบากในการหาแหล่งเงินทุน (EC-01)	2.93	3.27	9.58
6.2 สถาบันการเงินไม่ปล่อยเงินกู้ให้กับโครงการหรือผู้ซื้อ (EC-02)	3.60	3.93	14.16
6.3 การรับภาระต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital) ที่มากและส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดโครงการ (EC-03)	2.93	2.86	8.37
6.4 ราคาที่ดินที่ตั้งโครงการมีราคาสูงกว่ามูลค่าตลาดที่แท้จริง (EC-04)	3.36	3.36	11.27
6.5 การไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ซื้อมาได้ อย่างสมประโยชน์และคุ้มค่าที่สุด (Highest and Best Use) (EC-05)	2.71	2.93	7.95
6.6 คู่แข่งขัน (ระดับท้องถิ่น) ในพื้นที่โดยรอบมีโครงการที่หลากหลายและตอบสนองลูกค้า (EC-06)	3.46	3.38	11.72
6.7 คู่แข่งขัน (บริษัทขนาดใหญ่) ในพื้นที่โดยรอบมีทุนมากกว่าและมีโครงการที่หลากหลายรูปแบบมากกว่า (EC-07)	3.73	3.80	14.19
6.8 คู่แข่งขัน (กลุ่มทุนต่างชาติ) ในพื้นที่โดยรอบมีทุนมากกว่าและมีความสามารถในการขายมากกว่า (EC-08)	2.27	2.33	5.29
6.9 จากสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน ลูกค้ามีกำลังซื้อ/เช่าลดน้อยลง (EC-09)	4.33	4.53	19.64
6.10 สภาพคล่องในการจำหน่ายทรัพย์สินมีน้อยมากในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-10)	4.29	4.20	18.00

หมายเหตุ ¹ ค่าความเสี่ยง คำนวณจาก โอกาสเกิด x ระดับผลกระทบ

จากตารางที่ 3 แสดงให้เห็นว่าปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยส่วนใหญ่มีโอกาสเกิดและระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงอยู่ในระดับมาก ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาการจัดระดับความเสี่ยงตามกรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พบว่าปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีระดับความเสี่ยงสูงมาก (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 16.01 – 25.00) มี 3 ปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ ลูกค้ามีกำลังซื้อ/เช่าลดน้อยลงภายใต้สถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-09) สภาพคล่องในการจำหน่ายทรัพย์สินมีน้อยมากในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-10) และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้มีต้นทุนที่ดินเพิ่มขึ้น (LE-03) ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นว่าปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีระดับความเสี่ยงสูงมาก เป็นปัจจัยด้านเศรษฐกิจและปัจจัยกฎหมาย ซึ่งนอกจากจะเป็นปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้แล้ว ยังเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ด้วย

เมื่อพิจารณาระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย พบว่าปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีระดับความเสี่ยงสูงมาก (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 16.01 – 25.00) มี 3 ปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ ลูกคามีกำลังซื้อ/เช่าลดน้อยลงภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-09) สภาพคล่องในการจำหน่ายทรัพย์สินมีน้อยมากในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-10) และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้มีต้นทุนที่ดินเพิ่มขึ้น (LE-03) ซึ่งควรได้รับการตอบสนองก่อนเป็นลำดับแรก เพื่อลดโอกาสเกิดหรือลดระดับผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงที่จะสร้างความเสียหายให้กับผู้ประกอบการหรือส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการที่อาจทำให้ไม่สามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยสำหรับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีระดับความเสี่ยงสูงมากสามารถแสดงได้ดังนี้

(1) แนวทางการบริหารความเสี่ยงกรณีลูกคามีกำลังซื้อ/เช่าลดน้อยลงภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-09) สามารถทำได้โดยเน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่มีขนาดไม่ใหญ่มากนักและพัฒนาโครงการในระดับราคาที่เหมาะกับกำลังซื้อเพื่อให้สามารถปิดโครงการได้อย่างรวดเร็ว รวมถึงพิจารณาความต้องการที่ยังมีอยู่ในตลาดและทำโครงการในทำเลที่ถนัด

(2) แนวทางการบริหารความเสี่ยงกรณีสภาพคล่องในการจำหน่ายทรัพย์สินมีน้อยมากในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-10) สามารถทำได้โดยไม่ลงทุนซื้อที่ดินมาเก็บไว้ในขณะที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการบนพื้นที่นั้น เพราะช่วยให้สามารถนำเงินทุนไปใช้หมุนเวียนภายในบริษัทหรือพัฒนาโครงการอื่น ๆ ได้ โดยทำการวางแผนการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการ รวมถึงประเมินความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ พิจารณาโอกาสและศักยภาพจากการพัฒนาที่ดินดังกล่าว ตลอดจนความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินนั้นก่อนดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

(3) แนวทางการบริหารความเสี่ยงกรณีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้มีต้นทุนที่ดินเพิ่มขึ้น (LE-03) สามารถทำได้โดยไม่ลงทุนซื้อที่ดินมาเก็บไว้ในขณะที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการบนพื้นที่นั้นเพื่อลดภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ในการซื้อที่ดินมาเก็บไว้ รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสีย ซึ่งจะทำให้ไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

สรุปและอภิปรายผล

ปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีระดับความเสี่ยงสูงมาก (ค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ระหว่าง 16.01–25.00) มี 3 ปัจจัยเสี่ยง ดังนี้

(1) ลูกคามีกำลังซื้อ/เช่าลดน้อยลงภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-09) อันเป็นผลมาจากสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันยังไม่ฟื้นตัวเข้าสู่ภาวะปกติหลังจากที่มีการหยุดตัวในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รวมถึงปัญหาจากภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป เนื่องจากเป็นสินค้าที่มีราคาสูงและต้องมีการหนีผู้купในระยะเวลา ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขายได้ยากขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของ Adair and Hutchison (2005) ที่กล่าวว่า การที่ลูกคามีกำลังซื้อ/เช่าลดน้อยลงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค ซึ่งสามารถพิจารณาประเมินได้ด้วยดัชนีวัดกำลังซื้อ/เช่าของลูกคากลุ่มเป้าหมาย ทั้งนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรใช้กลยุทธ์กระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าในยุคกำลังซื้อหดตัว โดยเฉพาะกลยุทธ์การลดราคาเพื่อสร้างความน่าสนใจ รวมถึงเรียกร้องให้ผู้ซื้อเดินเข้ามาที่สำนักงานขาย จากนั้นทำการลด

เพิ่มเติมและแถมของก้านต่าง ๆ เป็นการเร่งปิดการขาย ซึ่งผู้ประกอบการกิจจอสั่งหาทรัพยากรที่ควรยอมที่จะลดกำไรเพื่อปิดการขายโครงการโดยเฉพาะที่สร้างเสร็จแล้วให้ได้เร็วที่สุด เพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้ได้เงินสดเข้ามาหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์การส่งเสริมการตลาดด้านข้อเสนอที่น่าสนใจสำหรับผู้ซื้อสินค้าเชื่อธนาคาร โดยราคาที่นำไปยื่นขอสินเชื่อธนาคารอาจเป็นราคาก่อนลดราคาเพื่อที่ผู้ซื้อจะได้เงินส่วนเกินที่จะได้รับภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากการลดราคาขายลงมาเป็นการตกลงกันระหว่างผู้ขายและผู้ซื้อ

(2) สภาพคล่องในการจำหน่ายทรัพย์สินมีน้อยมากในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน (EC-10) อันเป็นผลมาจากลูกค้ากำลังซื้อลดลง ประกอบกับความไม่มั่นใจในสถานการณ์ที่ยังคงไม่แน่นอน ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อสินค้าทรัพยากรออกไป ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของโครงการ (Financial liquidity) และความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ สอดคล้องกับงานวิจัยของ สุกุลพัฒน์ คัมไพศาล (2562) ที่กล่าวว่าสภาพคล่อง (Liquidity) เป็นปัจจัยเสี่ยงหนึ่งที่มีความสำคัญในปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการกิจจอสั่งหาทรัพยากรควรสร้างสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจด้วยวิธีปิดการขายโครงการโดยเฉพาะที่สร้างเสร็จแล้วให้ได้เร็วที่สุด เพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้ได้เงินสดเข้ามาหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ แทนการสร้างสภาพคล่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินอื่น ๆ

(3) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้มีต้นทุนที่ดินเพิ่มขึ้น (LE-03) สอดคล้องกับ ชีวาทย์ (2564) ที่กล่าวว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการกิจจอสั่งหาทรัพยากรเพื่อขายควรเร่งระบายหน่วยเหลือขายสะสมในโครงการก่อนที่กฎหมายจะมีผลบังคับใช้ โดยเฉพาะโครงการที่มีมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินสูง ซึ่งสามารถตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้จากฐานข้อมูลออนไลน์ของกรมธนารักษ์ เพื่อกำหนดภาระภาษีที่ต้องจ่ายล่วงหน้าได้และจัดเตรียมแผนกลยุทธ์ในการบริหารการก่อสร้างในแต่ละโครงการเพื่อจำกัดภาระภาษี ไม่ให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนมากจนเกินไป ในขณะที่ผู้ประกอบการกิจจอสั่งหาทรัพยากรให้เช่า ควรทำการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างใหม่ให้สอดคล้องกับการที่จะปรับอัตราค่าเช่าขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในกรณีที่ปัจจุบันอัตราค่าเช่าไม่ได้สะท้อนจริงตามศักยภาพของที่ดินที่ควรจะเป็น เพื่อเป็นการช่วยลดอัตรากรายจ่ายออกของผู้เช่า

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) ที่มุ่งหาสาเหตุและผลกระทบของความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก (External risk factors) ที่มีต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้มีอำนาจตัดสินใจในการบริหารจัดการความเสี่ยงในโครงการ พบว่ามีปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบสำคัญที่สุด 3 ปัจจัย แต่อย่างไรก็ตาม ผลการวิจัยที่ได้ครั้งนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูล ซึ่งเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีลักษณะเป็นนามธรรม (Subjective) และเป็นทัศนคติมุมมองส่วนบุคคล (Individual perception) ดังนั้น หากต้องการผลการวิจัยที่แม่นยำและสามารถนำไปใช้ได้ในทุกลักษณะโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยเสนอให้การวิจัยในอนาคตควรใช้วิธีการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative methodology) โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และใช้วิธีการทางสถิติต่าง ๆ เช่น Explorative Factor Analysis (EFA), Analytic Hierarchy Process (AHP) เพื่อจัดประเภทของความเสี่ยงและจัดลำดับความรุนแรงของความเสี่ยงให้เหมาะสมตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

กิตติกรรมประกาศ

ผลงานนี้เป็นผลงานวิจัยที่ได้รับทุนสนับสนุนการวิจัย ประเภททุนวิจัยพัฒนาศักยภาพผลงานวิจัย (Fast track) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ตามสัญญาเลขที่ TUFT 17/2564

เอกสารอ้างอิง

- กรุงศรีวิจัย. (2564). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566: ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล. สืบค้นจาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Housing-in-BMR/IO/io-housing-in-BMR-21>
- กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (2561). การพัฒนาโครงการจัดสรร. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- จินตวิทย์ เกษมสุข. (2554). การสร้างกระบวนการมีส่วนร่วม (เอกสารประกอบการบรรยาย หมวดวิชาการชุมชนและมวลชนสัมพันธ์). กรุงเทพฯ: กองบัญชาการการศึกษา สำนักงานตำรวจแห่งชาติ.
- ชัยวัฒน์ ธีรรัตนพงษ์ และคณะ. (2562). การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ชีวาทัย. (2564). ปัจจัยความเสี่ยง. สืบค้นจาก <https://investor.chewathai.com/th/corporate-governance/risk-factors>
- ฐิติรักษ์ เชื้อเมืองพาน. (2561). ผลกระทบของเทคโนโลยีตัวกลางจองที่พักออนไลน์ที่มีต่อธุรกิจโรงแรมขนาดกลางและขนาดย่อมในจังหวัดภูเก็ต. (วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2557). กรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร (ERM Framework) ฉบับเผยแพร่ทางเว็บไซต์. สืบค้นจาก <https://www.set.or.th/th/about/overview/risk-management>
- ธนาคารเกียรตินาคินภัทร. (2564). สำรวจตลาดอสังหาฯ กลางมรสุมโควิด-19. สืบค้นจาก <https://advicecenter.kkpf.com/th/business-talk/covid-19-impact-on-real-estate>
- ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงไทย. (2563). ทิศทางเศรษฐกิจและธุรกิจในยุค New Normal. สืบค้นจาก https://krungthai.com/Download/economyresources/EconomyResourcesDownload_447New_Normal_29_05_63.pdf
- ยงธินส์ พิมลเสถียร และคณะ. (2550). การศึกษาความเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลีและเคหะชุมชนร่มเกล้าเพื่อรองรับสนามบินสุวรรณภูมิ. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วุฒพงศ์ ลาภเจริญ. (2563). การวิเคราะห์ตลาดและกลยุทธ์การตลาดเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: เอเชียติจิตอล การพิมพ์.
- ศักรพัฒน์ อนุรักษภราดร และคณะ. (2561). แนวทางการส่งเสริมพื้นที่สุขภาวะกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริบทการพัฒนาเมืองและอสังหาริมทรัพย์ในเขตชุมชนเมือง. วารสารสารศาสตร์, 1/2561, 129-138.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2562). รายงานประจำปี 2562 Data drive real estate future. สืบค้นจาก https://www.reic.or.th/Upload/AnnualReportREIC2019_34035_1603337640_60529.pdf
- สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์. (2563). 5 คำถาม และ 4 โจทย์ ว่าด้วยการสนทนาเรื่องความปกติใหม่ในโลกหลังโควิด. สืบค้นจาก <https://tdri.or.th/2020/04/new-normal-in-post-covid-world>
- สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2564). รายงานประจำปี พ.ศ. 2563. กรุงเทพฯ: สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย.
- สำนักงานคณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (2560). พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2560. สืบค้นจาก https://www.boi.go.th/upload/content/BOI-PRB1-20170314_87384.pdf

- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. (2562). การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม. สืบค้นจาก <https://www.onep.go.th/การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม>
- สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (2562). พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563. กรุงเทพฯ: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง.
- สำนักผังประเทศและภาค. (2563). การกำหนดผังนโยบายแต่ละภาคของประเทศไทย. สืบค้นจาก <https://office.dpt.go.th/nrp/th/general-press-release>
- สุกุลพัฒน์ คัมไพศาล และคณะ. (2562). การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อริศรา แก่นเพชร. (2558). การศึกษารูปแบบอาคารชุดพักอาศัยทางด้านกายภาพเพื่อตอบสนองคนเจนเอเร้นวายที่ใช้ชีวิตในย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- อัญชลี สิมะเสถียร. (2565). การบริหารความเสี่ยงองค์กร: เอกสารประกอบการบรรยายวิชาการบริหารความเสี่ยงในอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Adair, A., Berry, J., McGreal, S., Deddis, B., & Hirst, S. (2000). The Financing of urban regeneration. *Land Use Policy*, 17, 147-156.
- Adair, A., & Hutchison, N. (2005). The reporting of risk in real estate appraisal property risk scoring. *Journal of Property Investment and Finance*, 23(3), 254-268.
- Best, J. W. (1977). *Research in education* (3rd ed). New Jersey: Prentice-Hall.
- Chen, Z., & Khumpaisal, S. (2009). An analytic network process for risks assessment in commercial real estate development. *Journal of Property Investment and Finance*, 27(3), 238-258.
- Couch, C., & Dennemann, A. (2000). Urban regeneration and sustainable development in Britain: The example of the Liverpool Ropewalks partnership. *Cities*, 17(2), 137-147.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). Los Angeles: SAGE.
- Flyvbjerg, B., Bruzelius, N., & Rothengatter, W. (2003). *Megaprojects and risk: An anatomy of ambition*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- International Technology Education Association. (2000). *Standards for technological literacy: Content for the study of technology* (3rd ed.). Reston, Virginia: International Technology Education Association.
- Jones, C., & Watkins, C. (1996). Urban regeneration and sustainable markets. *Urban Studies*, 33(7), 1129-1140.
- Khumpaisal, S. (2011). *Analytic approach to risk assessment in Thailand's real estate development industry*. (Doctoral Thesis, School of the Built Environment, Liverpool John Moores University, Liverpool, United Kingdom).
- Khumpaisal, S. (2015). An examination of economic risks' perception of Thai real estate developers. *International Journal of Trade, Economics, and Finance*, 6(1), 14-21.

- Khumpaisal, S., Meechai, W., & Bunnag, K. (2017). An investigation of risks factors affect to housing loan's processes in Thailand commercial banks. **Archive of Business Research**, 5(8), 40-49.
- Kirsty, G. (2010). **STEEP theory**. Retrieved from <http://www.trainingblog.co.uk/2010/03/30/steep-theory>
- Moss, Q. Z., Alho, J., & Alexander, K. (2007). Performance measurement action research. **Journal of Facilities Management**, 5(4), 290-300.
- Pellman, R. (2008). Heathrow terminal 5: Gaining permission. **Proceedings of the Institution of CivilEngineers - Civil Engineering**, 161(5), 4-9.
- PERSEUS. (2012). **Qualitative risk analysis**. Retrieved from <http://www.perseus-net.eu/site/content.php?artid=2204>
- Raftery, J. (1994). **Risk analysis in project management**. London: E & FN Spon.
- Richardson, J. V. (2017). **A brief intellectual history of the STEPLE model or frameworkical**. Retrieved from <https://pages.gseis.ucla.edu/faculty/richardson/STEPE.htm>
- Transparency International. (2018). **Corruption perception index 2017**. Retrieved from <https://bit.ly/2BJaDBF>
- Wang, Y., & Xiang, P. (2019). Investigate the conduction path of stakeholder conflict of urban regeneration sustainability in China: The application of social-based solutions. **Sustainability**, 11, 5271.