



กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อย
ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก*

RISK MANagements STRATEGY OF SMALL PROPERTY DEVELOPERS
IN THE EASTERN ECONOMIC CORRIDOR



ยอดชาย สมขำ, ตรีนตร ตันตระกุล

Yodchay Somkham, Trinet Tuntrakul

มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

Western University

Corresponding Author E-mail: pum_ppk@hotmail.com

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. ศึกษาปัจจัยคุณลักษณะ 2. ศึกษาระดับการบริหารความเสี่ยง 3. ศึกษากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง เป็นการวิจัยผสมวิธี ประชากร ได้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อย ในจังหวัดชลบุรี 50 คน จังหวัดระยอง 50 คน และจังหวัดฉะเชิงเทรา 50 คน รวม 150 คน โดยการใช้เทคนิคการเลือกสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง 150 ราย ด้วยการแจกแจงความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ยเลขคณิต และค่าส่วนเบี่ยงมาตรฐาน ทำการทดสอบสมมติฐานทางการวิจัย ที่ประกอบด้วยการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 การวิจัยเชิงคุณภาพ เก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อย 10 คน นักวิชาการ 2 คน ตัวแทนจากภาคส่วนราชการ 3 คน รวมเป็น 15 คน

ผลการวิจัยพบว่า 1. ปัจจัยคุณลักษณะของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยพบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีงบลงทุนโครงการ 50-100 ล้านบาท มีงบลงทุนโครงการ 101-200 ล้านบาท มีประสบการณ์ส่วนใหญ่ 5-10 ปี มีบุคลากรส่วนใหญ่มีมากกว่า 10 คน ผู้ปฏิบัติงานส่วนมากเป็นวิศวกรโยธา รองลงมาเป็นที่ปรึกษาความเสี่ยงที่ปรึกษาด้านกฎหมาย และที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม ตามลำดับ 2. ระดับการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อย โดยภาพรวมและรายด้าน อยู่ในระดับมากที่สุด 3. กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงภาพรวมและรายด้านอยู่ในระดับมากที่สุด โดยคุณลักษณะของผู้ประกอบการที่ได้นั้น ต้องมี



ลักษณะการเป็นผู้นำที่เน้นการใช้นวัตกรรม นำเอาความคิดใหม่หรือการนำมาใช้ประโยชน์ในรูปแบบใหม่

คำสำคัญ: กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง; ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อย; ระเบียบเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

Abstract

The objectives of this research article are to 1. Study characteristic factors 2. Study risk management levels 3. Study risk management strategies It is a combined method research. The population includes small real estate business operators. In Chonburi Province 50 people, Rayong Province 50 people, and Chachoengsao Province 50 people, totaling 150 people by using the technique of selecting a specific random sample of 150 people with frequency distribution, percentage, arithmetic mean. and standard deviation Test research hypotheses that consists of multiple regression analysis at the statistical significance level of 0.05, qualitative research Data were collected from 10 small real estate business operators, 2 academics, 3 government sector representatives, for a total of 15 people.

The results showed that. 1. Characteristic factors of small real estate business entrepreneurs found that most entrepreneurs have project investment budgets of 50–100 million baht, project investment budgets of 101-200 million baht, most have 5-10 years of experience, and most personnel have More than 10 people, most of whom are civil engineers Followed by risk consultant, legal consultant. and engineering consultant, respectively. 2. Risk management level of retail real estate business Overall and each aspect at the highest level 3. Risk management strategy Overall and each aspect is at the highest level. The characteristics of a good entrepreneur must have leadership characteristics that emphasize the use of innovation Bring new ideas or use them in new ways.

Keywords: Risk Management Strategy; Retail real estate business; Eastern Economic Corridor



บทนำ

ในยุคโลกาภิวัตน์ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ หลายด้าน เช่น การเปลี่ยนแปลงของสถานะ แวดล้อม เศรษฐกิจ สังคม การเมือง กฎหมาย และเทคโนโลยี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะก่อให้เกิดทั้งวิกฤติและโอกาส ขณะเดียวกันก็มีความเสี่ยงเกิดขึ้นด้วยเช่นกัน ในการดำเนินชีวิตของมนุษย์ จะต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนหรือความเสี่ยงมากมาย โอกาสที่จะดำเนินงานผิดพลาดเสียหาย ไม่ประสบผลสำเร็จตามแผนงานหรือเป้าหมายที่ตั้งไว้ก็จะส่งผลกระทบต่อให้เกิดความเสียหายหรือ ความล้มเหลวต่อองค์กรได้ เพราะความเสี่ยงคืออัตราความไม่แน่นอน การบริหารจัดการที่ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ นั้นจะต้องมีความเสี่ยงที่แน่นอน (Certainty Risk) เกิดขึ้น (เอกพร รักความสุข, 2560) สำหรับผู้บริหารจะต้องป้องกันหรือกำจัดความเสี่ยงนั้นออกไปให้ได้ ซึ่งเกิดจาก 1. ความผิดพลาด บกพร่อง อันเกิดจากการปฏิบัติของมนุษย์ 2. ความผิดพลาด บกพร่องอันเกิดจาก การปฏิบัติของเครื่องจักร 3. ความสามารถของมนุษย์ที่มีขีดจำกัด และ 4. การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมการดำเนินงาน ส่งผลต่อความล้มเหลวขององค์กรได้ อีกความเสี่ยงหนึ่ง ที่มีลักษณะเกิดความไม่แน่นอน (Uncertainty Risk) เป็นความเสี่ยงที่ไม่อาจหยั่งรู้ ได้ว่าจะเกิดขึ้นเมื่อใด เช่น ภัยธรรมชาติที่รุนแรง แผ่นดินไหว อุทกภัย โคนถล่ม หรือ สึนามิ ยากที่จะหยั่งรู้ว่าจะเกิดขึ้นเมื่อใดอีก ความเสี่ยงที่ไม่แน่นอนอาจจะเกิดขึ้นจากน้ำมือมนุษย์ เช่น การทุจริตสิ่งต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็ความเสี่ยงประเภทใดผู้บริหารย่อมตระหนักถึงความสำคัญ ต้องหาทางป้องกันและหาทางควบคุมความเสี่ยงเหล่านั้น ความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง คือ การนำกระบวนการบริหารความเสี่ยงมาใช้ในองค์กรจะมีการดำเนินการให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้เนื่องจากการบริหารความเสี่ยงเป็นการทนายอนาคตอย่างมีเหตุผล มีหลักการและหาทางลดหรือป้องกันความเสียหายในการทำงานแต่ละขั้นตอนไว้ล่วงหน้า กรณีที่พบกับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด โอกาสที่จะประสบปัญหาน้อย (นพดล พันธุ์พานิช, 2563) ในขณะที่ยังคงการที่ไม่เคยมีการเตรียมการหรือไม่มีการนำแนวคิดของกระบวนการบริหารความเสี่ยงมาใช้ เมื่อเกิดสถานการณ์วิกฤติขึ้น องค์กรเหล่านั้นจะประสบกับปัญหาและความเสียหายที่ตามมาโดยยากที่จะแก้ไข ดังนั้นการนำกระบวนการบริหารความเสี่ยงมาช่วยเสริมร่วมกับการทำงานจะช่วยให้ภาระงานที่ปฏิบัติการอยู่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ (เจาะลึกทิศทางเศรษฐกิจไทยและอีอีซี, 2564)

แนวโน้มในปี 2562 ผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินค้าเชื่อว่าส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยของ EEC ในไตรมาส 1 ปี 2562 ยังคงมีการเร่งโอนต่อเนื่องจากไตรมาส 4 ปี 2561 ก่อนที่จะมีมาตรการ แต่ในช่วงไตรมาส 2 ถึง ไตรมาส 4 ของปี 2562 จะชะลอตัวลงในด้านอุปสงค์ คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจนวนหน่วยและมูลค่า เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่วนในด้านอุปทานที่อยู่อาศัยจะยังคงขยายตัวต่อเนื่องจากมาตรการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ภาคตะวันออก EEC ของภาครัฐ (Nuntanach, 2019) โดยมีข้อสังเกตว่าเนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นส่งผลให้อุปทานบ้านแนวราบมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวของทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด

มากขึ้น และอาคารชุดจะยังเป็นอุปทานที่อยู่อาศัยที่ยังคงมีการพัฒนาเพิ่มขึ้น มาที่ปี พ.ศ. 2564 เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 1 หดตัวที่ 2.6% เมื่อเทียบกับช่วงระยะเดียวกันของปีก่อนและเมื่อได้ขจัดผลของฤดูกาลออกเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 0.2% การบริโภคภาคเอกชนกลับมาหดตัวอีกครั้งเนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศระลอกที่สองที่เริ่มขึ้นในช่วงปลายปี พ.ศ. 2563 รายรับภาคบริการยังคงหดตัวสูง ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายไป การส่งออกกลับมาขยายตัวได้ ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้การลงทุนภาคเอกชนกลับมาขยายตัวการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวดีต่อเนื่อง (เจาะลึกทิศทางเศรษฐกิจไทยและอีอีซี, 2564)

จากที่มีการขยายตัวของประชากรในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มากขึ้นทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เริ่มเข้ามาลงทุนในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มากขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และรวมไปถึงขนาดเล็ก เมื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ลงทุน ย่อมมีความเสี่ยงเกิดขึ้นเช่นกัน ความเสี่ยงสามารถเกิดขึ้นได้จากทั้งปัจจัยภายในและภายนอก แต่สำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่มีประสบการณ์ไม่เพียงพอในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงตามไปด้วย (Chang et al., 1995)

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ด้วยการศึกษาศักยภาพคุณลักษณะของผู้ประกอบการ ระดับการบริหารความเสี่ยง และหากกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อทราบถึงผลกระทบและโอกาสของความเสี่ยงแต่ละประเภทของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อนำผลที่ได้ไปเสนอแนะกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่ดีต่อไป

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยที่มีผลต่อการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)
2. เพื่อศึกษาระดับการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)
3. เพื่อศึกษากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)



วิธีดำเนินการวิจัย

1. รูปแบบของการวิจัย

เป็นการวิจัยแบบผสมวิธี (Mixed Methods Research) คือ การวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ

2. ประชากร กลุ่มตัวอย่าง และผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยเชิงปริมาณครั้งนี้ คือ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยอยู่ในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 645 ราย (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2564) กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อย ในจังหวัดชลบุรี จำนวน 50 คน ในจังหวัดระยอง จำนวน 50 คน ในจังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 50 คน รวมเป็นจำนวน 150 คน กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เทคนิคการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเลือกจากบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนในการก่อสร้างก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์รายย่อยจากจำนวนมากที่สุดเรียงลำดับรองลงมา อยู่ในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2564) จนครบจำนวน 150 ราย

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) ได้แก่ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยอยู่ในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง จังหวัดฉะเชิงเทรา รวมเป็นจำนวน 10 คน นักวิชาการระดับการบริหารจัดการความเสี่ยง จำนวน 2 คน ตัวแทนจากภาคส่วนราชการที่รับผิดชอบ ได้แก่ กรมพัฒนาธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 3 คน กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างโดยใช้เทคนิคการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเลือกจากบริษัทที่ลงทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์รายย่อย อยู่ในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ในจังหวัดชลบุรี จำนวน 3 คน ในจังหวัดระยอง จำนวน 4 คน ในจังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 3 คน รวมเป็นจำนวน 10 คน นักวิชาการระดับการบริหารจัดการความเสี่ยง จำนวน 2 คน ตัวแทนจากภาคส่วนราชการที่รับผิดชอบ จำนวน 3 คน รวมเป็นจำนวน 15 คน

3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

แบบสอบถาม (Questionnaire) เพื่อสอบถามข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยอยู่ในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จำนวน 150 คน โดยจัดทำแบบสอบถามให้สอดคล้องกับกรอบแนวคิดและวัตถุประสงค์ของการวิจัย ในการรวบรวมข้อมูลเพื่อนำไปใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ

4. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูล นำแบบสัมภาษณ์ที่ได้สร้างขึ้นไปใช้สัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูลสัมภาษณ์แบบเจาะลึกกับกลุ่มผู้เกี่ยวข้อง 15 รายประกอบด้วยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย 10 ท่าน นักวิชาการระดับบริหารความเสี่ยงด้วยการใช้ SWOT Analysis และ

TOWS Matrix จำนวน 2 ท่าน และผู้แทนภาคราชการ ได้แก่ กรมพัฒนาธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์ จำนวน 3 ท่าน ตรวจสอบความสมบูรณ์ของคำตอบ

5. การวิเคราะห์ข้อมูล และสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ข้อมูลผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยอยู่ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงข้อมูลของผู้บริหารองค์กร สถิติที่ใช้ประกอบด้วย ค่าความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) วิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปทางสถิติ (สุภางค์ จันทวานิช, 2553)

2. นำข้อมูลจากแบบสอบถามเกี่ยวกับคุณลักษณะผู้ประกอบการ สิ่งแวดล้อมภายนอก การวิเคราะห์ SWOT Analysis และ TOWS Matrix แร่งกดันจากสภาพแวดล้อมธุรกิจ การบริหารจัดการความเสี่ยง และกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง มาทำวิเคราะห์โดยการหาค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) จากผลที่ได้ในแต่ละด้านของแบบสอบถาม เพื่อทดสอบสมมติฐานทางการวิจัย และการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Independent Variable) กับตัวแปรตาม (Dependent Variable) การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ เทคนิควิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพที่นิยมใช้ ได้แก่ การจำแนกหรือการจัดกลุ่มข้อมูลการเปรียบเทียบเหตุการณ์การวิเคราะห์สื่อประกอบ การวิเคราะห์แบบอุปมัย และการวิเคราะห์ข้อมูลที่เป็นเอกสารสำหรับการวิจัยเรื่องกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ผลการวิจัย

1. ผลจากการศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยที่มีผลต่อการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีงบลงทุนโครงการ 50-100 ล้านบาท มีงบลงทุนโครงการ 101-200 ล้านบาท มีประสบการณ์ส่วนใหญ่ 5-10 ปี มีบุคลากรส่วนใหญ่มีมากกว่า 10 คน ผู้ปฏิบัติงานส่วนมากเป็นวิศวกรโยธา รองลงมาเป็นที่ปรึกษาความเสี่ยง ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย และที่ปรึกษาด้านวิศวกรรม ตามลำดับ

ผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญพบว่า คุณลักษณะของผู้ประกอบการที่ดีนั้นต้องมีลักษณะการเป็นผู้นำที่เน้นการใช้นวัตกรรม นำเอาความคิดใหม่หรือการนำประโยชน์จากสิ่งที่มีอยู่แต่เดิมมาใช้ในรูปแบบใหม่ เน้นพัฒนาทักษะ ความชำนาญ มีการเพิ่มศักยภาพเชิงพาณิชย์ รู้เรื่องการพัฒนาองค์กรไปพร้อมกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีกลยุทธ์ที่ดีในการจัดการ ให้ความสำคัญกับการบริหารองค์กร นำ SWOT Analysis และ TOWS Matrix มาวิเคราะห์สถานการณ์แวดล้อม มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่ประกอบด้วย 1. การกำหนด



วัตถุประสงค์ที่สอดคล้องรองรับวิสัยทัศน์และพันธกิจ 2. ระบุผลตอบแทนหรือผลลัพธ์ที่ต้องการอย่างชัดเจน 3. วัดผลและระบุหลักเกณฑ์ของการวัดผลได้ 4. มีความเป็นไปได้ที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ตามสภาพการดำเนินธุรกิจ และ 5. มีการระบุเวลาที่ชัดเจน อีกทั้งต้องมีกลยุทธ์ที่ใช้ในการพัฒนาองค์และการบริหารความเสี่ยงที่คำนึงถึง 1. การยอมรับความเสี่ยงในอนาคต 2. การลด/การควบคุมความเสี่ยง 3. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง และ 4. การกระจาย/โอนความเสี่ยงไปให้ผู้อื่นช่วยรับผิดชอบ ซึ่งผลจากการศึกษาในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพมีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันที่ผู้ประกอบการต้องมีความคิดสร้างสรรค์ เรียนรู้หรือสร้างนวัตกรรม ยอมรับความเสี่ยง และมีความมุ่งมั่นในการดำเนินงาน

2. ผลจากการศึกษาระดับการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พบว่า ระดับความคิดเห็นกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) สภาพแวดล้อมภายนอก โดยภาพรวมและรายด้าน อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.63 โดยด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยสูงสุดคือ ความเสี่ยงจากการแข่งขัน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.75 รองลงมาคือ ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจ มีค่าเฉลี่ย 4.70 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.58 และด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดคือ ความเสี่ยงจากการก่อวินาศกรรม อุบัติภัย ภัยธรรมชาติ โรคระบาด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.49 ตามลำดับ

ส่วนผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญพบว่า สภาพแวดล้อมภายนอกมีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีภาวะเศรษฐกิจที่อ่อนแอมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 อีกทั้งผลจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลทำให้เศรษฐกิจไทยและเกือบจะทั่วโลกก้าวเข้าสู่ภาวะวิกฤต เกิดวิกฤตการณ์ภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และด้านเทคโนโลยีต่าง ๆ ยังเข้ามามีบทบาทที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานขององค์กรธุรกิจ ทำให้การประกอบธุรกิจต้องทำการศึกษาสภาพแวดล้อมที่มีอยู่รอบ ๆ องค์กร เพราะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกับธุรกิจ ซึ่งผลจากการศึกษาในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพได้มีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันที่ผู้ประกอบการต้องพบกับความเสี่ยงในหลาย ๆ ด้านจากสภาพแวดล้อมภายนอก ทั้งความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจ ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากการแข่งขัน ความเสี่ยงจากการก่อวินาศกรรม อุบัติภัย ภัยธรรมชาติ โรคระบาด โรคติดต่อ และแรงกดดันจากสภาพแวดล้อมทางธุรกิจต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น อำนาจการต่อรองของลูกค้า อำนาจต่อรองจากคู่ค้า การคุกคามผู้ประกอบการรายใหม่ และการแข่งขันของคู่แข่งในธุรกิจสายงานเดียวกัน

3. ผลจากการศึกษาเปรียบเทียบการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พบว่า ระดับความคิดเห็นกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) การวิเคราะห์ SWOT และ TOWS Matrix โดยภาพรวมและรายด้าน อยู่ใน

ระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.72 จำแนกเป็นรายด้าน พบว่า ด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยสูงสุดคือ นำผลการวิเคราะห์ไปใช้บริหารงาน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.85 รองลงมาคือ มั่นใจเชื่อมั่นการวิเคราะห์และประยุกต์ใช้ มีค่าเฉลี่ย 4.82 มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.75 และเข้าใจและให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์ SWOT สามารถหาจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส อุปสรรคของโครงการ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.63 ตามลำดับ

3.1 แรังกดดันจากสภาพแวดล้อมธุรกิจ โดยภาพรวมและรายด้าน อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.64 เมื่อจำแนกเป็นรายด้าน พบว่า ด้านการคุกคามจากสินค้าหรือการบริการทดแทน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.91 รองลงมา คือ การแข่งขันของคู่แข่งในธุรกิจ มีค่าเฉลี่ย 4.69 อำนาจการต่อรองลูกค้า มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.49 และด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดคือการคุกคามผู้ประกอบการรายใหม่ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.44

3.2 กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ด้านการบริหารและจัดการความเสี่ยง โดยภาพรวมและรายด้าน อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.80 เมื่อจำแนกรายด้านพบว่า ด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยสูงสุดคือ การยอมรับความเสี่ยง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.83 รองลงมา คือ การเข้าใจความเสี่ยง มีค่าเฉลี่ย 4.82 การควบคุมความเสี่ยง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.81 และด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดคือ การถ่ายโอนความเสี่ยง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.73 ตามลำดับ

ส่วนผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญพบว่า SWOT เป็นการวิเคราะห์ถึงปัจจัยภายใน ปัจจัยภายนอก โอกาส และอุปสรรค ในการดำเนินธุรกิจ และ TOWS Matrix ที่ต้องศึกษาหากกลยุทธ์ต่าง ๆ มาแก้ไขและป้องกันปัญหาทางธุรกิจ ล้วนเป็นเหตุผลที่องค์กรต้องทำการวิเคราะห์ เพื่อหาข้อค้นพบมาปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้ประสบความสำเร็จ การวางแผนธุรกิจ เป็นหลักสากลที่ทำกันอยู่ทั่วไปหลัก ๆ จะเน้นการศึกษา SWOT เพื่อเป็นการกำจัดจุดอ่อนเพิ่มโอกาสในทำธุรกิจที่สามารถทำให้เรามองเห็นปัจจัยเกี่ยวกับอนาคตได้บ้างก็เป็นเรื่องดีที่เจ้าของธุรกิจหลายคนให้ความสำคัญกับการแก้ปัญหาเฉพาะหน้า การทำ SWOT อย่างต่อเนื่อง เป็นการบังคับให้มีการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ได้อย่างถี่ถ้วน รวมถึงการกำหนดกลยุทธ์ด้วยวิธี TOWS Matrix เพื่อกำหนดกลยุทธ์เชิงรุกเพื่อป้องกัน และกลยุทธ์เชิงรับเพื่อแก้ไขปัญหาทางธุรกิจ ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาวิจัยในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพต่างเป็นไปในทิศทางเดียวกันเนื่องจากการใช้ SWOT และ TOWS Matrix เป็นสิ่งสำคัญที่องค์กรธุรกิจต้องทำการศึกษาวิเคราะห์เพื่อหาทางป้องกันและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ



อภิปรายผลการวิจัย

1. จากการศึกษาปัจจัยคุณลักษณะของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยที่มีผลต่อการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ย่อยในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่พบว่า กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ถึงคุณลักษณะผู้ประกอบการ ภาพรวมและรายด้านอยู่ในระดับมากที่สุด โดยด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยสูงสุดคือมีความมุ่งมั่นในการดำเนินงาน ด้านเรียนรู้หรือสร้างนวัตกรรม ด้านยอมรับความเสี่ยง และด้านมีความคิดสร้างสรรค์ ตามลำดับ และจากผลการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญที่พบว่า คุณลักษณะของผู้ประกอบการที่ดีนั้น ต้องมีลักษณะการเป็นผู้นำที่เน้นการใช้นวัตกรรม นำเอาความคิดใหม่หรือการนำประโยชน์จากสิ่งที่มีอยู่แต่เดิมมาใช้ในรูปแบบใหม่ เน้นพัฒนาทักษะ ความชำนาญ มีการเพิ่มศักยภาพเชิงพาณิชย์ รู้เรื่องการพัฒนาองค์กรไปพร้อมกับการบริหารความเสี่ยง โดยมีกลยุทธ์ที่ดีในการจัดการให้ความสำคัญกับการบริหารองค์กร นำ SWOT Analysis มาวิเคราะห์สถานการณ์แวดล้อม มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่ประกอบด้วย 1. การกำหนดวัตถุประสงค์ที่สอดคล้องรองรับวิสัยทัศน์และพันธกิจ 2. ระบุผลตอบแทนหรือผลลัพธ์ที่ต้องการอย่างชัดเจน 3. วัดผลและระบุหลักเกณฑ์ของการวัดผลได้ 4. มีความเป็นไปได้ที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ตามสภาพการดำเนินธุรกิจ และ 5. มีการระบุเวลาที่ชัดเจน อีกทั้งต้องมีกลยุทธ์ที่ใช้ในการพัฒนาองค์และการบริหารความเสี่ยงที่คำนึงถึง 1. การยอมรับความเสี่ยงในอนาคต 2. การลด การควบคุมความเสี่ยง 3. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง และ 4. การกระจาย โอนความเสี่ยงไปให้ผู้อื่นช่วยรับผิดชอบ ซึ่งลักษณะของผู้ประกอบการด้านการบริหารความเสี่ยงต้องมีการพัฒนานวัตกรรมเพราะมีความจำเป็นต่อองค์กรเป็นอย่างมากเพื่อที่จะสามารถแข่งขันกับคู่แข่งทางธุรกิจได้และจะทำให้องค์กรประสบความสำเร็จ ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้สอดคล้องกับ กิตธวัช บุญทวี และคณะ (2564) ศึกษาความเป็นผู้ประกอบการ การจัดการความรู้ กลยุทธ์การตลาด ความสามารถทางนวัตกรรม และผลการดำเนินงานของธุรกิจเกษตรอินทรีย์ในประเทศไทย ผลการวิจัยพบว่า ระดับความเป็นผู้ประกอบการ การจัดการความรู้ กลยุทธ์การตลาด ความสามารถทางนวัตกรรม และผลการดำเนินงาน โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ผลการวิเคราะห์โมเดลมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ตามสมมติฐานที่ได้กำหนดไว้ ผลการทดสอบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจเกษตรอินทรีย์ในประเทศไทยมีอิทธิพลของเส้นทาง ดังนั้น ผู้ประกอบการสามารถนำไปพัฒนาธุรกิจเกษตรอินทรีย์ได้ตามความเหมาะสมกับลักษณะพื้นที่ของธุรกิจเพื่อสนับสนุนธุรกิจเกษตรอินทรีย์ในประเทศไทยได้อย่างยั่งยืน

2. จากการศึกษากระบวนการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พบว่า ระดับความคิดเห็นกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

สภาพแวดล้อมภายนอก โดยภาพรวมและรายด้านอยู่ในระดับมากที่สุด ที่ประกอบไปด้วยความเสี่ยงจากการแข่งขัน ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และ ความเสี่ยงจากการก่อวินาศภัย อุบัติภัย ภัยธรรมชาติ โรคระบาด รวมถึงผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญที่พบว่า สภาพแวดล้อมภายนอกมีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีภาวะเศรษฐกิจที่อ่อนแอมาตั้งแต่ปี 2562 ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้สอดคล้องกับ ลัดดา วิศวะผลบุญ และวรางคณา โพธิ์รักษ์ (2562) ทำการศึกษาการบริหารจัดการกลยุทธ์การตลาดธุรกิจแผ่นเหล็กเพื่อนำไปสู่ความสำเร็จสูงสุด ผลการวิจัยพบว่า บริษัทที่มีวิสัยทัศน์ที่ดี ผู้จัดการบริษัทเป็นบุคคลที่มีความรู้ความเข้าใจ ประสิทธิภาพ และความรู้ในทุกเรื่อง ผู้จัดการมีความเข้าใจอย่างถ่องแท้ในเรื่องธุรกิจการผลิตและการจำหน่ายแผ่นดีบุก แผ่นเหล็กกล้าที่เคลือบด้วยโครเมียมและแผ่นเหล็กกล้าที่เคลือบด้วยพลาสติก ผู้จัดการของบริษัทได้เพียรพยายามอย่างมากเพื่อปรับปรุงคุณภาพของสินค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจอย่างรวดเร็วของโลกปัจจุบัน เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความสำเร็จของบริษัทสูงสุดนั้นเป็นเพราะกลยุทธ์สี่ประการดังต่อไปนี้ 1. ราคา ราคาของผลิตภัณฑ์อยู่ในสภาพที่ต่ำกว่าราคาผลิตภัณฑ์ของคู่แข่ง 2. ที่ตั้ง เส้นทางของการจำหน่ายหรือกระจายสินค้าและมาตรฐานทางด้านคุณภาพอยู่ในระดับที่เทียบเคียงได้กับสินค้าของญี่ปุ่น 3. การส่งเสริม บริษัทมีแผนการตลาดที่เยี่ยมยอด มีการปรับปรุงคุณภาพของผลิตภัณฑ์และคุณภาพของการให้บริการอยู่ตลอดเวลา 4. ผลิตภัณฑ์วัตถุดิบที่มีคุณภาพสูงถูกนำไปใช้ในการผลิตสินค้าของบริษัท เช่น แผ่นเหล็กม้วน แผ่นดีบุก และแผ่นเหล็กกล้าที่เคลือบด้วยโครเมียม ถูกนำไปใช้เป็นวัตถุดิบ นอกจากนี้ยังเผยให้เห็นว่าการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมที่ไม่สมบูรณ์และรูปแบบสภาพอากาศที่คาดเดาไม่ได้เป็นแหล่งที่มาของความเสียหายด้านสิ่งแวดล้อมที่พบบ่อยและร้ายแรง

4. จากการศึกษากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่พบว่า กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงมีความสำคัญ กับมีการวางแผนยุทธศาสตร์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญที่พบว่า วิธีการรับมือจากแรงกดดันจากสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ผู้ประกอบการต้องทำการศึกษาอยู่ตลอดเวลา เพราะปัญหาคือสิ่งสำคัญสำหรับธุรกิจที่ต้องดำเนินผ่านไปให้ได้ ด้วยการรับมือจากแรงกดดันต่าง ๆ ต้องหากกลยุทธ์ วิธีการมาปรับเปลี่ยนเพื่อความคงอยู่ของธุรกิจ รวมถึงอำนาจการต่อรองของลูกค้าก็ยังเป็นปัญหาของธุรกิจ ที่ทำให้องค์กรต้องมีกระบวนการจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อหาทางป้องกันหรือหลีกเลี่ยงความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น อีกทั้งยังช่วยสะท้อนให้เห็นภาพรวมของความเสี่ยงต่าง ๆ ที่สำคัญได้ทั้งหมด ความเข้าใจหรือใช้หลักการในการบริหารความเสี่ยง พบว่า การจัดการความเสี่ยงเป็นกระบวนการที่ต้องทำอย่างต่อเนื่อง เป็นหน้าที่ของนักบริหารและบุคลากรทุกคนขององค์กร เพราะเป็นเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร ความเสี่ยงต้องทำการกำจัด และแก้ไขจุดเสี่ยงนั้นให้หมด

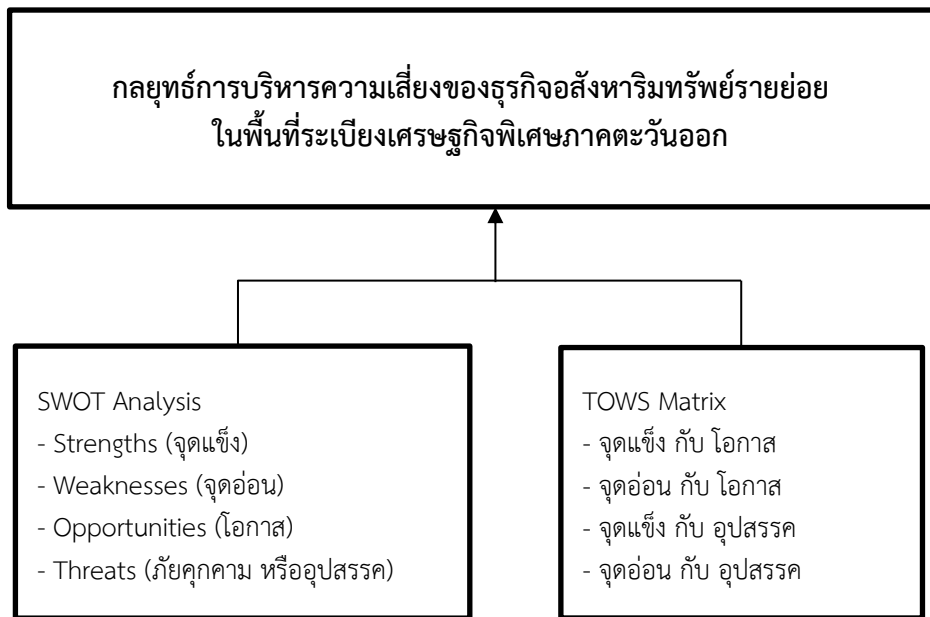


ไปเพื่อที่ทางธุรกิจจะสามารถดำเนินต่อไปได้ และมุมมองการวางกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในธุรกิจที่ดีจะมีผลกับความสำเร็จของโครงการ พบว่า การจัดการความเสี่ยงเป็นการเพิ่มเรื่องของการไขว่คว้าโอกาส เพื่อสร้างคุณค่าต่าง ๆ ให้เพิ่มขึ้นในองค์กร การวิเคราะห์ความเสี่ยงจะสามารถช่วยให้ระบุ และจัดการความเสี่ยงได้ครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร การประเมินความเสี่ยงจากการทำธุรกิจเป็นผลดีกับองค์กร เพราะเป็นการผสมผสานและเป็นส่วนหนึ่งขององค์กรที่เป็นกลไกนำไปสู่การขับเคลื่อนเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์และการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร การบริหารความเสี่ยงมีความคิดแบบมองไปข้างหน้าที่เกิดประโยชน์ต่อองค์กร ซึ่งจากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้สอดคล้องกับ ธนानันต์ มาชิตี (2561) ได้ศึกษาการวิจัยเรื่อง ความเสี่ยงและความสามารถของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการตลาดขยะรีไซเคิลของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย พบว่า กลุ่มตัวอย่าง ผู้ประกอบการธุรกิจขยะรีไซเคิลในนิคมอุตสาหกรรมไทย มีการบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจัดอยู่ในระดับมาก มีความสามารถในการดำเนินธุรกิจจัดอยู่ในระดับมาก และมีการจัดการการตลาดลูกค้าสัมพันธ์ในตลาดขยะรีไซเคิลจัดอยู่ในระดับมาก ผู้ประกอบการธุรกิจขยะรีไซเคิลในนิคมอุตสาหกรรมไทยมีการบริหารความเสี่ยงที่ควบคุมได้จัดอยู่ในระดับมาก โดยประเด็นที่มีการบริหารความเสี่ยงระดับมากที่สุดคือ ปัจจัยความเสี่ยงด้านหาแรงงาน โดยการบริหารความเสี่ยงระดับมากได้แก่ ปัจจัยด้านคุณภาพสินค้า ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาวัตถุดิบ และปัจจัยเสี่ยงด้านเมื่อส่งออกค่าขนส่งแพงกว่าคู่แข่ง และการบริหาร ความเสี่ยงที่ควบคุมไม่ได้จัดอยู่ในระดับมาก โดยเฉพาะราคาของวัตถุดิบรีไซเคิลเปลี่ยนรวดเร็ว ปัจจัยเสี่ยงด้านต่างประเทศนำเข้าวัตถุดิบรีไซเคิลมีข้อจำกัด

องค์ความรู้จากการวิจัย

การวิจัยเรื่อง กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก พบว่า กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อยในพื้นที่ ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พบว่า วิธีการรับมือจากแรงกดดันจากสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ ผู้ประกอบการต้องทำการศึกษาวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจอยู่ตลอดเวลา เพราะปัญหาคือสิ่งสำคัญสำหรับธุรกิจที่ต้องดำเนินผ่านไปให้ได้ ด้วยการรับมือจากแรงกดดันต่าง ๆ ต้องหากกลยุทธ์มาปรับเปลี่ยนเพื่อความคงอยู่ของธุรกิจด้วยการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ (SWOT Analysis) ด้วยการหาจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และอุปสรรค ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงอำนาจการต่อรองของลูกค้าก็ยังเป็นปัญหาของธุรกิจ ที่ทำให้องค์กรต้องมีกระบวนการจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อหาทางป้องกันหรือหลีกเลี่ยงความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น อีกทั้งยังช่วยสะท้อนให้เห็นภาพรวมของความเสี่ยงต่าง ๆ ที่สำคัญได้ทั้งหมด อีกทั้งต้องมีความเข้าใจหรือใช้หลักการในการบริหารความเสี่ยงด้วยการวิเคราะห์ TOWS Matrix โดยการใช้เครื่องมือทางกลยุทธ์ที่ใช้สำหรับสร้างกลยุทธ์ใหม่ขึ้นมาตามสภาพแวดล้อมปัจจุบันขององค์กร ที่พบว่า การจัดการความเสี่ยงเป็นกระบวนการที่ต้องทำอย่าง

ต่อเนื่อง เป็นหน้าที่ของนักบริหารและบุคลากรทุกคนขององค์การ เพราะเป็นเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์การ ความเสี่ยงต้องทำการกำจัด และแก้ไขจุดเสี่ยงนั้นให้หมดไปเพื่อที่ทางธุรกิจจะสามารถดำเนินต่อไปได้ และมุ่งมองการวางกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงในธุรกิจที่ดีจะมีผลกับความสำเร็จของโครงการ พบว่า การจัดการความเสี่ยงเป็นการเพิ่มเรื่องของการไขว่คว้าโอกาส เพื่อสร้างคุณค่าต่าง ๆ ให้เพิ่มขึ้นในองค์กร การวิเคราะห์ความเสี่ยงจะสามารถช่วยให้ระบุ และจัดการความเสี่ยงได้ครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร การประเมินความเสี่ยงจากการทำธุรกิจเป็นผลดีกับองค์กร เพราะเป็นการผสมผสานและเป็นส่วนหนึ่งขององค์การที่เป็นกลไกนำไปสู่การขับเคลื่อนเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์และการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์การ การบริหารความเสี่ยงมีความคิดแบบมองไปข้างหน้าที่เกิดประโยชน์ต่อองค์กร ซึ่งสามารถอธิบายได้ตามภาพที่ 1



ภาพที่ 1 กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายย่อย
ในพื้นที่ระยองเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

จากผลการทดสอบสมมติฐานพบว่ากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง โดยภาพรวมและรายด้าน อยู่ในระดับมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.91 เมื่อจำแนกเป็นรายด้าน พบว่า กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงมีความสำคัญ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.95 และด้านที่มีระดับค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด คือ มีการวางแผนยุทธศาสตร์ การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.87



ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

ควรมีนโยบายสร้างนวัตกรรม ผู้บริหารควรทำการศึกษา วิเคราะห์เพื่อพัฒนานวัตกรรมใหม่ ๆ ด้วยการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อนำมาเป็นจุดเด่นของการพัฒนาเรื่องการขาย เพราะนวัตกรรมในยุคนี้ถือมีความสำคัญ และจำเป็นอย่างมากสำหรับการขาย และศึกษาถึงความเสี่ยงให้แตกฉานเพื่อเป็นเกราะป้องกันการล่มสลายของธุรกิจ โดยเฉพาะในเรื่องมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ที่ปัจจุบันกำลังเกิดขึ้น

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติการ

ผู้บริหารควรให้ทีมงานร่วมประชุม ปรึกษาหารือโดยเน้นเรื่ององค์กรแห่งการเรียนรู้ และองค์กรนวัตกรรม เพื่อก่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ ขึ้นมาเพื่อการประกอบธุรกิจ อีกทั้งคู่แข่งสำคัญของธุรกิจเนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่มักจะมีจุดขายที่ดึงดูดผู้ซื้อ ดังนั้นธุรกิจควรมีการศึกษาเพื่อทำความเข้าใจกับลูกค้าต่าง ๆ ให้ละเอียดถี่ถ้วน เพราะภัยคุกคามจะเป็นสิ่งที่นำพาความหายนะมาสู่ธุรกิจได้

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. ประชากรของงานวิจัยถูกจำกัดอยู่ใน จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง เท่านั้น หากทำการวิจัยในเขตจังหวัดอื่น ๆ อาจส่งผลวิจัยออกมาแตกต่างกันย่อมเป็นไปได้
2. งานวิจัยนี้ศึกษาคุณลักษณะที่ดีของผู้ประกอบการเท่านั้น ดังนั้นครั้งต่อไปอาจจะเป็นการศึกษาจากพนักงาน หรือลูกค้า เป็นต้น
3. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาการจัดการด้านความเสี่ยงในสถานการณ์โรคระบาดเพิ่มเติม เพื่อสามารถนำไปปรับใช้และพัฒนาตัวของผู้ประกอบการเอง
4. ในการศึกษาครั้งต่อไปจึงควรศึกษาในระดับอาเซียนเนื่องจากปัจจุบันประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน มุ่งเน้นให้เกิดการรวมตัวกันทางเศรษฐกิจ และความสะดวกในการติดต่อค้าขายระหว่างกัน
5. ควรศึกษาเพิ่มเติมถึงปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จของของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับคุณลักษณะของผู้ประกอบการ เช่น สัญชาติญาณของผู้ประกอบการ ปัจจัยด้านกระบวนการจัดการสินค้า เป็นต้น เพราะอาจส่งผลต่อความสำเร็จของผู้ประกอบการธุรกิจ

เอกสารอ้างอิง

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2564). ข้อมูลธุรกิจในพื้นที่การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก. สืบค้น 20 มีนาคม 2565, จาก <https://shorturl.asia/yUqYS>
- ธนานันต์ มาซิติ. (2561). ความเสี่ยงและความสามารถของผู้ประกอบการที่ส่งผลต่อการตลาดขายรีไซเคิลของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสยาม.



- นพดล พันธุ์พานิช. (2563). กลยุทธ์ทางธุรกิจของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมหลังวิกฤตการณ์โรคระบาดโควิด-19 ในประเทศไทย. *วารสารวิจัยมหาวิทยาลัยเวสเทิร์นมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์*, 6(1), 39-52.
- นิกิตธวัช บุญทวี และคณะ. (2564). ความเป็นผู้ประกอบการ การจัดการความรู้ กลยุทธ์การตลาด ความสามารถทางนวัตกรรม และผลการดำเนินงานของธุรกิจเกษตรอินทรีย์ในประเทศไทย. *วารสารวิจัยและส่งเสริมการเกษตร*, 38(1), 108-125.
- ลัดดา วิศวะผลบุญ และวรางคณา โพธิ์รักษ์. (2563). การบริหารจัดการกลยุทธ์การตลาดธุรกิจแผ่นเหล็กเพื่อนำไปสู่ความสำเร็จสูงสุด. *วารสารวิชาการ สถาบันวิทยาการจัดการแห่งแปซิฟิก*, 6(2), 145-154.
- สุภางค์ จันทวานิช. (2553). *วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- อัศวิทย์ อินทร์น้อย. (2562). การพัฒนารูปแบบภาวะผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านพ้นวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540. *วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์*, 21(1), 215-226.
- เอกพร รักความสุข. (2560). การให้บริการสาธารณะแนวใหม่โดยสำนักงานรัฐสภาประจำจังหวัด. *วารสารวิจัยมหาวิทยาลัยเวสเทิร์น มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์*, 3(2), 139-151.
- Chang, et al. (1995). *Measuring Organizational Improvement Impact*. [n.p.] : Jossey Bass Pfeiffer.
- Nuntanach, D. (2019). *Government policy to drive the economy to build confidence in Real estate business*. Retrieved May 25, 2023, from <https://shorturl.asia/eV8IB>

