

บทความการวิจัย

การจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร Risk Management in the Real Estate Business in Bangkok

ศิริวัฒน์ วิยะเศษ

หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระเรื่อง “การจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร” มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร 2) เพื่อศึกษาระดับการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร 3) เพื่อศึกษาเปรียบเทียบการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ตัวแทนจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้นขนาดกลุ่มตัวอย่างสามารถคำนวณได้จากสูตรของ W.G. Cochran กลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 400 คนใช้ สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ การแจกแจงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน t -test, F-test วิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว One-way ANOVA ด้วยวิธีของเชฟเฟ่ (Scheffe's method)

ผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง 31-40 ปี สถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรี รายได้ 15,001-25,000 บาท ประสบการณ์ทำงาน 11-15 ปี วิเคราะห์ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ ด้านเทคโนโลยี โดยรวมอยู่ในระดับมากทุกด้าน เปรียบเทียบการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร อายุ สถานภาพ รายได้ ต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครไม่แตกต่างกัน ส่วนเพศ ระดับการศึกษา ประสบการณ์ทำงานต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

ABSTRACT

The objectives of this research were; 1) to study personal characteristics. 2) To study the level of risk management in the real estate business in Bangkok. 3.) To

compare the levels of risk management in the real estate business in Bangkok. The population used for this research was real estate agents in Bangkok. Since the population size is so large that the exact number could not be determined, a sample size of 400 was selected using W.G. Cochran's formula. Statistics used for this research were frequency, percentage, average mean, standard deviation, t-test, and the One-way ANOVA f-test using Scheffe's method.

The results revealed that most of the respondents were married females aged between 31-40 years, who have Bachelor's degrees, earn between 15,001-25,000 baht per month, and have 11-15 years of job experience. The average mean and Standard deviation analysis for the aspects of Strategy, Operation, Finance, Adherence to Rules and Regulation, and Technology, shows overall scores at a high level. The comparison between the levels of risk management in the real estate business based on personal characteristics showed that different age, marital status, and income did not lead to differences in opinion on risk management. In contrast, gender and education levels and job experiences did lead to differences in opinion on risk management at the 0.05 level of statistical significance.

ภูมิหลัง

ในยุคโลกาภิวัตน์ได้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่างๆ หลายด้าน เช่น การเปลี่ยนแปลงของสภาวะแวดล้อม เศรษฐกิจ สังคม การเมือง กฎหมาย และเทคโนโลยี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ก็จะทำให้เกิดทั้งโอกาส ขณะเดียวกันก็มีความเสี่ยงเกิดขึ้นด้วยเช่นกัน ในการดำเนินชีวิตของเรา จะต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนหรือความเสี่ยงมากมาย โอกาสที่จะดำเนินงานผิดพลาดเสียหาย ไม่ประสบความสำเร็จตามแผนงานหรือเป้าหมายที่ตั้งไว้ก็จะส่งผลกระทบต่อให้เกิดความเสียหายหรือ ความล้มเหลวต่อองค์กรได้ ธร สุนทรายุทธ (2550) กล่าวว่า ความเสี่ยงคืออัตราความไม่แน่นอน การบริหารจัดการที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ นั้นจะต้องมีความเสี่ยงที่แน่นอน (Certainty Risk) เกิดขึ้น 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 ยากที่จะหยั่งรู้ว่าเกิดขึ้นเมื่อใดอีก ความเสี่ยงที่ไม่แน่นอนอาจจะเกิดขึ้นจาก

น้ำมือมนุษย์ เช่น การทุจริต สิ่งต่างๆ ไม่ว่าจะเป็ความเสี่ยงประเภทใดผู้บริหารย่อมตระหนักถึง ความสำคัญ ต้องหาทางป้องกันและหาทางควบคุมความเสี่ยงเหล่านั้น ความสำคัญของการบริหาร ความเสี่ยง คือ การนำกระบวนการบริหารความเสี่ยงมาใช้ในองค์การจะมีการดำเนินการให้บรรลุ เป้าหมายที่วางไว้เนื่องจากการบริหารความเสี่ยงเป็นการทำนายอนาคตอย่างมีเหตุผล มีหลักการและ หาทางลดหรือป้องกันความเสียหายในการทำงานแต่ละขั้นตอนไว้ล่วงหน้า กรณีที่พบกับเหตุการณ์ที่ไม่ คาดคิด โอกาสที่จะประสบปัญหาน้อย ในขณะที่องค์การที่ไม่เคยมีการเตรียมการหรือไม่มีการนำ แนวคิดของกระบวนการบริหารความเสี่ยงมาใช้ เมื่อเกิดสถานการณ์วิกฤตขึ้น องค์การเหล่านั้นจะ ประสบกับปัญหาและความเสียหายที่ตามมาโดยยากที่จะแก้ไข ดังนั้นการนำกระบวนการบริหาร ความเสี่ยงมาช่วยเสริมร่วมกับการทำงานจะช่วยให้ภาระงานที่ปฏิบัติการอยู่เป็นไปตามเป้าหมายที่ กำหนดไว้

หากมองย้อนไปในอดีต เมื่อประมาณปี พ.ศ.2540 หลังประเทศไทยประสบภาวะปัญหา เศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งทำให้ธุรกิจต่างๆ ประสบภาวะขาดทุนและเลิกลัมกิจการไปเป็นจำนวนมาก รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบอย่างชัดเจน โดยผู้ประกอบการรับภาระอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ที่สูงขึ้นจากความผันผวนของค่าเงินบาท ประชาชนมีความสามารถในการซื้อน้อยลง ผู้ประกอบการต้องประสบภาวะขาดทุนอย่างรุนแรงบางรายถึงขั้นล้มละลาย ปี พ.ศ.2544-2545 เศรษฐกิจไทยยังคงทรุดตัวลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก หลังเหตุการณ์ก่อวินาศกรรมที่ สหรัฐอเมริกา เมื่อ 11 กันยายน พ.ศ.2544 ทำให้ความต้องการสินเชื่อของประชาชนไม่เพิ่มขึ้น เท่าที่ควร หนึ่งในปี กระตุ้นอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องทำให้ธุรกิจรัฐบาลมีมาตรการ 2560 อสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างชัดเจนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงมาอยู่ในระดับต่ำ ประชาชนมีการใช้ จ่ายมากขึ้น มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งนี้ในกรุงเทพมหานครมีปัจจัยกระตุ้นอย่างรถไฟฟ้า หลายสายที่จะทยอยอนุมัติและผุดขึ้นยาวไปจนครอบคลุมทั่วกรุงเทพฯ ถึงปี พ .ศ.2570 ผู้ประกอบการจึงลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามพื้นที่เส้นทางขนส่งมวลชนตามแนวรถไฟฟ้าทุก สถานีเช่นเดิม ในขณะที่ผู้บริโภคเองยังคงต้องการทำเลที่เดินทางสะดวก หลีกเลี้ยงการจราจรติดขัด รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ตามลักษณะการดำเนินชีวิตของคนรุ่นใหม่ วัยทำงานที่เริ่มแยกตัวออกมาอยู่อาศัย เองกันมากขึ้น ใช้ชีวิตในเมืองและใกล้แหล่งงาน ประกอบกับราคาที่ดินในเมืองมีราคาที่สูงขึ้น เช่น สี่ ลม 1 ล้านบาทต่อตารางวาหรือจะเป็นเพลินิจิตอยู่ที่ 9 แสนบาทต่อตารางวา แต่การพัฒนาโครงการ ใหม่จากผู้ประกอบการก็เลือกไม่ได้ที่จะเลือกทำเลทางรถไฟฟ้า ดังนั้นจึงเลือกพัฒนาในรูปแบบ คอนโดมิเนียมที่ลดขนาดต่อยูนิตลง ทำให้มีจำนวนยูนิตต่อโครงการเพิ่มมากขึ้น รองรับความต้องการที่ อยู่อาศัยในเมือง สร้างสมรมภูมิอันคืดของตลาดนักลงทุนอสังหาฯประเภทคอนโดที่ต่างถือค ห้อง ลงทุนเก็งกำไรกัน จนความต้องการที่อยู่อาศัยจริงเข้าไม่ถึง ทำให้กลุ่มความต้องการจริงหันมาเลือก คอนโดพร้อมอยู่แทน นอกจากนั้นลักษณะการพัฒนาในปี ยังคงต่อยอดการพัฒนาด้าน 2561

นวัตกรรมที่อยู่อาศัยและเน้นการพัฒนาในรูปแบบของMixed-use มากขึ้น โดยรวมอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย และห้างสรรพสินค้า ไว้ด้วยกัน เกิดเป็นแม่เหล็กดึงดูดความเจริญในพื้นที่ได้อย่างดี และเริ่มตระหนักถึงสังคมผู้สูงอายุ โดยมีการออกแบบ Elderly Care ที่ใส่ใจผู้สูงอายุในผลิตภัณฑ์กลุ่ม อสังหาฯ มากขึ้น

ดังนั้น การจัดการความเสี่ยง (Enterprise Risk Management) จึงเป็นเทคนิคทางการบริหารที่ได้รับความสนใจ เป็นอย่างมากจากองค์กรต่างๆ ทั้งภาครัฐ และเอกชน นอกจากความเสี่ยงที่เกิด ขึ้นกับองค์การทางธุรกิจและเศรษฐกิจแล้ว หน่วยงานภาคต่างๆ ยังให้ความสำคัญ กับการบริหารความเสี่ยงและพัฒนาการที่เป็นรูปธรรมที่เห็นได้ชัดที่สุด กำหนดให้ จัดทำแผน บริหารความเสี่ยงตามแผนยุทธศาสตร์อันเป็นกลไกในการสร้างความเข้มแข็งให้กับองค์กรนั้น เพื่อให้สามารถบรรลุ เป้าประสงค์ตามที่ได้กำหนดไว้(นฤมล สะอาดโฉม.2550) จากเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษา การจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลที่มีผลต่อการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาระดับการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตด้านเนื้อหา : ประกอบไปด้วย ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ

ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง : ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ตัวแทนจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร กลุ่มตัวอย่างใช้สูตรของ W.G. Cochran ที่ไม่ทราบประชากรที่แน่นอนโดยกำหนดระดับค่า ความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ได้ขนาดกลุ่มตัวอย่างคือ 384 คน เพื่อความครบถ้วนของข้อมูลผู้วิจัยจึงทำการเก็บข้อมูลจำนวน 400 ตัวอย่าง

ขอบเขตด้านพื้นที่ : กลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครจำนวน 400 ตัวอย่าง

ขอบเขตด้านระยะเวลา : การวิจัยครั้งนี้ใช้เวลา มกราคม - พฤษภาคม 2561

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อการวิจัยในครั้งนี้ เป็นแบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นจากการศึกษาและทบทวนเอกสาร วารสาร ตำรา และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยการสร้างแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

1. ศึกษาเอกสาร แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษา แล้วกำหนดเป็นกรอบแนวคิดให้ครอบคลุมเนื้อหาและวัตถุประสงค์ที่ต้องการศึกษา

2. สร้างแบบสอบถามตามกรอบแนวคิดที่กำหนดในข้อ 1 โดยแบ่งแบบสอบถามเป็น 3 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสถานภาพส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามมีลักษณะเป็นแบบปลายปิด จำแนกตาม เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา รายได้ ประสิทธิภาพทำงาน

ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยง มีลักษณะเป็นแบบมาตราส่วนประเมินค่า (Rating Scale) 5 ระดับคือ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด โดยมีเกณฑ์การให้นำหนักของคะแนน ดังนี้

มากที่สุด	ให้	5 คะแนน
มาก	ให้	4 คะแนน
ปานกลาง	ให้	3 คะแนน
น้อย	ให้	2 คะแนน
น้อยที่สุด	ให้	1 คะแนน

ตอนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาและข้อเสนอแนะ มีลักษณะเป็นปลายเปิดให้เลือกตอบโดยเสรี

3. นำแบบสอบถามที่สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วไปหาประสิทธิภาพของเครื่องมือ (Reliability) ผู้ศึกษาได้นำแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงแก้ไขแล้ว ไปทดลองใช้ (Try out) ที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่างในการวิจัย จำนวน 30 คน แล้วนำมาหาค่าความเชื่อมั่นด้วยวิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์ แอลฟา (α coefficient) ของครอนบาค (Cronbrach) มีค่าเท่ากับ .963

การเก็บรวบรวมข้อมูล

เป็นการสุ่มตัวอย่างแบบตามความสะดวก (Convenience Sampling) ทำสร้างแบบสอบถามออนไลน์โดยใช้บริการจากเว็บไซต์ <https://docs.google.com> และแจกแบบสอบถามผ่านทางเครือข่ายสังคมออนไลน์ ซึ่งผู้วิจัย ได้ทำการส่งลิงค์แบบสอบถามและแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มตัวอย่างที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครจำนวน 400 ตัวอย่าง

สรุปผล

ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคล

ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง จำนวน 262 คน คิดเป็นร้อยละ 65.5 เพศชายจำนวน 138 คน คิดเป็นร้อยละ 34.5 อายุระหว่าง 31-40 ปี จำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 34.7 อายุระหว่าง 25-30 ปี จำนวน 92 คน คิดเป็นร้อยละ 23 อายุ 51 ปีขึ้นไป จำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 22.3 อายุระหว่าง 41-50 ปี จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 17.3 อายุต่ำกว่า 25 ปี จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 2.7 สถานภาพสมรส จำนวน 189 คน คิดเป็นร้อยละ 47.3 โสด จำนวน 103 คน คิดเป็นร้อยละ 25.7 หย่าร้าง จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 15.5 หม้าย จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 ระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 210 คน คิดเป็นร้อยละ 52.4 ปริญญาโท จำนวน 124 คิดเป็นร้อยละ 31 ต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 39 คน คิดเป็นร้อยละ 9.8 ปริญญาเอก จำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 6.8 รายได้ 15,001-25,000 บาท จำนวน 165 คน คิดเป็นร้อยละ 41.2 25,001-35,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.8 รายได้ 35,001 บาท จำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 14 ต่ำกว่า 15,000 บาท จำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 11 ประสบการณ์ทำงาน 11-15 ปี จำนวน 171 คน คิดเป็นร้อยละ 42.7 11 ประสบการณ์ทำงาน 6-10 ปี จำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 35.3 11 ประสบการณ์ทำงาน 15 ปีขึ้นไป จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 11 ประสบการณ์ทำงาน 1-5 ปี จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 10.5

เฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

1. ด้านกลยุทธ์ โดยรวมอยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.94 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .279 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า มีการประเมินและจัดโครงสร้างองค์กร อย่างสม่ำเสมอ กับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.05 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .404 รองลงมาทัศนคติและวิธีการบริหารงานของผู้บริหารแสดงให้เห็นชัดเจนถึงความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงทุกด้าน อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.99 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .416 มีการทดสอบพนักงานเกี่ยวกับทักษะ ความรู้ความสามารถที่จำเป็นในหน้าที่การทำงานที่พนักงานรับผิดชอบ ว่ามีความเหมาะสมกับการปฏิบัติงานอยู่เสมอ อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.97 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .487 ตามลำดับ

2. ด้านการดำเนินงาน โดยรวมอยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.96 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .379 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ องค์กรมีการกำหนดวิธีการ เพื่อให้บุคลากรเข้าใจในงานที่ปฏิบัติว่าจะช่วยให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานตามภารกิจขององค์กร อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.05 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .475 รองลงมาฝ่ายบริหารมีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายการดำเนินงานขององค์กรอย่างชัดเจน อยู่ระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.03

ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .449 แผนที่ทำ จัดทำ มีการกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิธีการดำเนินงาน งบประมาณ อัตรากำลังและระยะเวลาดำเนินงานไว้อย่างชัดเจน อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.02 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .485 ตามลำดับ

3. ด้านการเงิน โดยรวมอยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.57 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .743 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ มีการแบ่งแยกหน้าที่ด้านการรับเงิน มีให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบมากกว่าหนึ่งลักษณะงาน อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.83 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .732 รองลงมา มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติในการรับส่งเงินระหว่างบุคคลและหน่วยงาน เป็นลายลักษณ์อักษร อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.65 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .850 การรับเงินโดยการโอนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ มีการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยระบุชื่อผู้จ่ายเงินและจำนวนเงิน และวัตถุประสงค์การจ่าย อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.51 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.016 ตามลำดับ

4. ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ โดยรวมอยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.60 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .865 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า หน่วยงานมีการกำกับดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานในหน่วยงาน ว่าได้ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.91 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .815 รองลงมาหน่วยงานมีการรวบรวม ระเบียบ ข้อบังคับ และ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน และแจ้งเวียน/ซักซ้อม ทำความเข้าใจ ให้แก่พนักงานในหน่วยงานทราบ อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.61 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.118 หน่วยงานมีการกำหนดขั้นตอน และวิธีการให้พนักงานรายงานเหตุการณ์ หรือ กรณีต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.57 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 1.072 ตามลำดับ

5. ด้านเทคโนโลยี โดยรวมอยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.94 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .256 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า มีการกำหนดนโยบายของแต่ละส่วนงานย่อยในการดูแลรักษาอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.97 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .393 รองลงมาเพิ่มข้อมูลคอมพิวเตอร์ที่สำคัญมีการกำหนดให้จัดทำแฟ้มสำรองและเก็บรักษา อยู่ในระดับมากมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.96 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .401 เมื่ออุปกรณ์คอมพิวเตอร์เกิดความเสียหายหรือทำงานไม่ได้มีการรายงานให้ทราบและมีการแก้ไขได้ทันที อยู่ในระดับมาก มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.95 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ .422 ตามลำดับ

เปรียบเทียบการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร

เพศต่างกันมีการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า แตกต่างกัน 3 ด้าน คือ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน ด้านเทคโนโลยี

อายุต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครไม่แตกต่างกัน ($F = 29.414$ $P = .571$)

ระดับการศึกษาต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร แตกต่างกัน ($F = 5.747$ $P = .001$) ผู้วิจัยได้เปรียบเทียบเป็นรายคู่ ด้วยวิธีของ *เชฟเฟ้* (Scheffe's method) พบว่า ด้านกลยุทธ์ ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรีและปริญญาเอก แตกต่างจากระดับการศึกษาปริญญาเอก ด้านการดำเนินงาน ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี แตกต่างจาก ปริญญาตรี ปริญญาโทและปริญญาเอก ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ ระดับการศึกษาปริญญาตรีแตกต่างจากปริญญาโท

สถานภาพต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ไม่แตกต่างกัน ($F = 12.331$ $P = .852$)

รายได้ต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ไม่แตกต่างกัน ($F = 172.789$ $P = .574$)

ประสบการณ์ทำงานต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน ($F = 29.342$ $P = .043$) ผู้วิจัยได้เปรียบเทียบเป็นรายคู่ ด้วยวิธีของ *เชฟเฟ้* (Scheffe's method) พบว่า ด้านการเงิน ประสบการณ์ทำงาน 1-5 ปี แตกต่างจาก 6-10 ปี และ 15 ปีขึ้นไป ประสบการณ์ทำงาน 6-10 ปี แตกต่างจาก 11-15 ปีและ 15 ปีขึ้นไป ประสบการณ์ทำงาน 11-15 ปีแตกต่างจาก 15 ปีขึ้นไป ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ ประสบการณ์ทำงาน 1-5 ปี แตกต่างจากประสบการณ์ทำงาน 6-10 ปี 11-15 ปีและ 15 ปีขึ้นไป ด้านเทคโนโลยี ประสบการณ์ทำงาน 1-5 ปี แตกต่างจาก 6-10 ปี 11-15 ปีและ 15 ปีขึ้นไป ประสบการณ์ทำงาน 6-10 ปี แตกต่างจาก 15 ปีขึ้นไป

อภิปรายผล

การจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ด้านกลยุทธ์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ การประเมินและจัดโครงสร้างองค์กรอย่างสม่ำเสมอทันกับการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจสอดคล้องกับมณฑล สะอาดโฉม (อ้างถึงใน กิ่งกาญจน์ คงจุน ,2553) ที่กล่าวไว้ว่าการประเมินผลจะช่วยให้ทีมบริหารความเสี่ยงได้ข้อมูลเพิ่มเติมไปใช้เพื่อปรับปรุงกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นและดวงใจ ช่วยตระกูล (2551: 25) ได้กล่าวไว้ว่าการ ทางเลือกในการบริหารความเสี่ยง คือ ตรวจติดตามและควบคุมให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันตาม

วัตถุประสงค์ขององค์กร ด้านการดำเนินงาน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ กำหนดวิธีการเพื่อให้บุคลากรเข้าใจในงานที่ปฏิบัติว่าจะช่วยให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานตามภารกิจขององค์กรสอดคล้องกับกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง, (ม.ป.พ.) ที่กล่าวไว้ว่า ปัจจัยสำคัญที่ทำให้การสื่อสารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คือ เจ้าหน้าที่ทุกคนต้องได้รับข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนอย่างชัดเจนและทันกาล ทั้งจากภายในหรือภายนอกหน่วยงาน การกำหนดภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในแต่ละตำแหน่งงานต้องชัดเจน เจ้าหน้าที่ทุกคนต้องเข้าใจถึงบทบาทที่เกี่ยวข้องกับงานของตนและของผู้อื่นรวมทั้งให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามระบบการควบคุมที่กำหนดไว้ ด้านการเงิน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ การแบ่งแยกหน้าที่ด้านการรับเงินมิให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบมากกว่าหนึ่งลักษณะงาน ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ การกำกับดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานในหน่วยงานว่าได้ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง สอดคล้องกับกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง, (ม.ป.พ.) ที่กล่าวไว้ว่า การติดตามและประเมินผล เป็นกระบวนการประเมินความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบงานต่างๆ ของหน่วยงาน ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับ และการปฏิบัติงานตามภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างๆ ในหน่วยงาน ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรการต่างๆ และระบบการควบคุมภายในมีการเปลี่ยนแปลงหรือต้องพัฒนาตลอดเวลา ผู้บริหารจึงจำเป็นต้องมีการติดตามและประเมินผล ด้านเทคโนโลยี พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก คือ การกำหนดนโยบายของแต่ละส่วนงานย่อยในการดูแลรักษาอุปกรณ์คอมพิวเตอร์

การทดสอบสมมติฐาน เพศต่างกันมีการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า แตกต่างกัน 3 ด้านคือ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน ด้านเทคโนโลยี ระดับการศึกษาต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน ผู้วิจัยได้เปรียบเทียบเป็นรายคู่ ด้วยวิธีของ *เชฟเฟ้* (Scheffe's method) พบว่า ด้านกลยุทธ์ ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรีและปริญญาเอก แตกต่างจากระดับการศึกษาปริญญาเอก ด้านการดำเนินงาน ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี แตกต่างจาก ปริญญาตรี ปริญญาโทและปริญญาเอก ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบ ระดับการศึกษาปริญญาตรีแตกต่างจากปริญญาโท ประสบการณ์ทำงานต่างกันมีความเห็นการจัดการความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครแตกต่างกัน ผู้วิจัยได้เปรียบเทียบเป็นรายคู่ ด้วยวิธีของ *เชฟเฟ้* (Scheffe's method) พบว่า ด้านการเงิน ประสบการณ์ทำงาน 1-5 ปี แตกต่างจาก 6-10 ปีและ 15 ปีขึ้นไป ประสบการณ์ทำงาน 6-10 ปี แตกต่างจาก 11-15 ปีและ 15 ปีขึ้นไป ประสบการณ์ทำงาน 11-15 ปี แตกต่างจาก 15 ปีขึ้นไป ด้านการปฏิบัติตาม

กฎหมายและระเบียบ ประสพการณ์ทำงาน 1-5 ปี แตกต่างจากประสพการณ์ทำงาน 6-10 ปี 11-15 ปีและ15 ปีขึ้นไป ด้านเทคโนโลยี ประสพการณ์ทำงาน 1-5 ปี แตกต่างจาก 6-10 ปี 11-15 ปีและ15 ปีขึ้นไป ประสพการณ์ทำงาน 6-10 ปี แตกต่างจาก 15 ปีขึ้นไป

ข้อเสนอแนะ

1. ควรศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการควบคู่กับการควบคุม
2. ศึกษาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเทคโนโลยีที่มีการพัฒนามากยิ่งขึ้นของประเทศไทยในการเข้าสู่เศรษฐกิจไทยแลนด์ 4.0
3. ควรศึกษาปัจจัยในการจัดการความเสี่ยง อื่นๆ เช่น ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย ความเสี่ยงด้านการทุจริตที่ส่งผลต่อประสิทธิผลของการประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
4. ควรศึกษากระบวนการจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลต่อประสิทธิผลของการประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์