

นวัตกรรมการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

Project Management Innovation of Real Estate Business in Nonthaburi Province

เกียรติศักดิ์ สุขยา¹, สุเชาว์ มีหนองหว้า² และ ฐิติมา ไห้ลายอง³

Kiatissak Sukya¹, Suchao Meenongwah² and Thitima Holomyong³

¹ นักศึกษาปริญญาเอก หลักสูตรการจัดการดุษฎีบัณฑิต วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

^{2,3} อาจารย์ประจำหลักสูตรการจัดการดุษฎีบัณฑิต วิทยาลัยนวัตกรรมการจัดการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์

¹ Doctor of Management Program College of Innovation, Rajamangala University of Technology Rattanakosin

^{2,3} Lecturer of Doctor of Management Program College of Innovation, Rajamangala University of Technology Rattanakosin

Email : kiatissak.suk@rmutr.ac.th¹, suchao.mee@rmutr.ac.th², thitima.hol@rmutr.ac.th³

Received: Jun. 5,2024; Revised: Jun. 19,2024; Accepted: Jul. 3,2024

บทคัดย่อ

บทความวิจัยมีวัตถุประสงค์ 3 ประการคือ 1) เพื่อพรรณนาการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี 2) เพื่อระบุปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และ 3) เพื่อเสนอวัตกรรมการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี การศึกษานี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ โดยใช้วิธีการวิจัยเชิงเอกสาร ขอบเขตเนื้อหาตามแนวทางของ ทฤษฎีการจัดการโครงการ ของ Larson, W. & Clifford, F. G. (2011) และด้านเนื้อหาปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการ ของ Kerzner, H. (2017) โดยการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีประสบการณ์ในเรื่องที่ศึกษา ซึ่งมีผลต่อสารัตถะด้วยข้อมูล และต้องอาศัยความชำนาญ ผู้เชี่ยวชาญ หรือมีองค์ความรู้ของผู้ให้สัมภาษณ์เป็นพิเศษ เป็นข้อมูลสำคัญ จำนวน 15 ท่าน แล้วนำข้อมูลที่ได้มาใช้หลักการวิเคราะห์แบบแก่นสาระ (Thematic Analysis)

ผลจากการวิจัยพบว่า 1) พรรณนาการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี คือ ด้านการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ด้านพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลง และด้านการจัดการโครงการแบบดั้งเดิม 2) เพื่อระบุปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี คือ เวลาเริ่มและสิ้นสุดตามข้อตกลง เงินทุนหมุนเวียนเหมาะสม ผลผลิตมาตรฐาน ลูกค้ายินพอใจ การเปิดโอกาสรับฟังข้อมูล จัดลำดับถูกต้องตามแผน และการเปลี่ยนแปลงให้ลูกค้าพอใจ และ 3) เพื่อเสนอวัตกรรมการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี คือ ทุกฝ่ายมีส่วนร่วมของโครงการ กรอบแนวคิดกิจกรรม การแก้ไขปัญหารวดเร็วและทุกฝ่ายพึงพอใจ

คำสำคัญ: นวัตกรรมจัดการ การจัดการโครงการ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดนนทบุรี

Abstract

The three objectives of this article were: 1) to described the project management of real estate businesses in the Nonthaburi Province area 2) to indentified factors affecting the success of project management of the real estate business in the Nonthaburi Province area and 3) to propose Project management innovation of real estate business in Nonthaburi province This studies is a qualitative

research. Using documentary research methods Scope of content according to the guidelines of Project management theories of Larson, W. & Clifford. F. G. (2011) and the content of factors affecting success in project management of Kerzner, H. (2017) by interviewing entrepreneurs. and related people or a representative with experience in the matter studied which affects the substance with information and requires special expertise, experts, or knowledge of the Interviewed. It was important information for 15 experts and the obtained information was used using the principles of thematic analysis.

The results of the research found that: 1) described the project management of the real estate business in Nonthaburi Province, namely the change in technology. Consumer behavior changes and traditional project management aspects. 2) to indentified factors affecting success in project management of real estate businesses in Nonthaburi Province, namely start and end times according to agreements. Appropriate working capital Standard output Satisfied customers Opportunity to listen to information Arrange correct order according to plan and make changes to satisfy customers and 3) to presented innovations in project management of the real estate business in Nonthaburi province, that is, every party is participants in the project. activated concept framework Quick troubleshooting and all parties are satisfied.

Keywords: Management Innovation, Project Management, Real Estate Business, Nonthaburi Province

บทนำ

ด้วยโลกปัจจุบันระบบเทคโนโลยี เข้ามามีบทบาท มีอิทธิพลต่อการดำรงชีวิตในแทบทุกระดับของสังคม โดยเฉพาะกลุ่มภาคของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์มากมาย การวางแผนพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนเป็นผลให้มีความมั่นคงแข็งแกร่งเกิดขึ้นจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งโลกทุกวันนี้เป็นโลกไร้พรมแดน ที่การค้าขายและการลงทุนเชื่อมโยงกันหมดด้วยทุกภาคส่วน เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญกับความท้าทายหลายด้าน สอดคล้องจากโลกที่เปลี่ยนแปลง ตามยุคกระแสโลกาภิวัตน์ การสื่อสาร และแข่งขันด้วยธุรกิจ รุนแรงอย่างไร้พรมแดน องค์กรธุรกิจ จึงต้องเร่งปรับเปลี่ยนสร้าง ให้องค์กรอยู่ในยุคดิจิทัล ร่วมสมัยมากขึ้น เพื่อความสามารถในการแข่งขัน ให้มีความคล่องตัว และรวดเร็ว ให้ผู้บริโภคมีส่วนร่วมในการตัดสินใจของธุรกิจในทศวรรษที่ผ่านมา ผลกระทบกระแสโลกาภิวัตน์ของโลกมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราเร่งที่รุนแรงไปอย่างรวดเร็วมาก ด้านข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ การสื่อสารเทคโนโลยีก้าวหน้ามีความจำเป็น และมีความสำคัญมากขึ้น (ปกรณั ปรียากร, 2561, หน้า 3) ส่งผลให้การดำเนินของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละองค์กร โดยจากสถิติโครงการประเภทที่พักอาศัยในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2566 พบว่ามีโครงการที่พักอาศัยแนวราบมีจำนวน 1,487 ยูนิต โดยครอบคลุมพื้นที่รวมจำนวน 367 ไร่ (โฮมเดย์, 2566) ซึ่งมีความท้าทายมากขึ้น ไม่เพียงแต่การปรับปรุงสินค้าให้มีคุณภาพ การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ทันสมัย หรือการลดต้นทุน และการบริการสินค้าเท่านั้น การปรับตัวจากอิทธิพลของเทคโนโลยี ท่ามกลางสภาวการณ์การคู่แข่งทางธุรกิจ ทุกองค์กรต้องการพัฒนาสมรรถนะในการแข่งขัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพขององค์กรมุ่งสู่ความเป็นเลิศ (High Performance Organization) และเพื่อความอยู่รอดของธุรกิจดำเนินไปอย่างราบรื่น

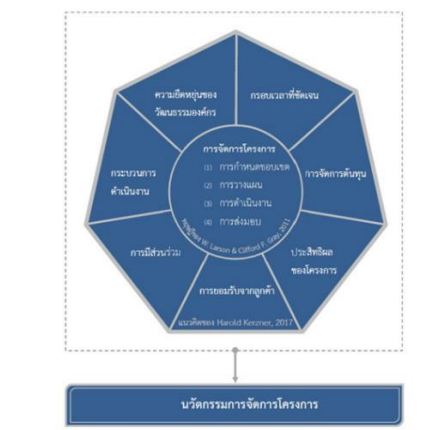
อย่างไรก็ดีด้วยวิถีการดำเนินชีวิตพฤติกรรมจากหลากหลายช่วงวัย นำไปสู่ทัศนคติที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ การเมือง ตลอดจน อุตสาหกรรมและธุรกิจ (สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์, 2564, หน้า 36) ความรวดเร็วของโลกยุคดิจิทัล ผู้นำองค์กร และพนักงานบุคลากร ต้องพัฒนาศักยภาพโดยการปรับตัว ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นธรรมชาติอยู่ตลอดเป็นนิรันดร์ ให้เข้ากับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ปัจจุบัน และคาดการณ์ในอนาคตองค์กรธุรกิจ จึงต้องเร่งปรับเปลี่ยนให้องค์กรอยู่ในยุคดิจิทัล ร่วมสมัยมากขึ้น มีความสามารถในการแข่งขัน แนวคิดทางเลือกหนึ่งเพื่อความอยู่รอดขององค์กร การสร้างนวัตกรรม ปรับตัวองค์กรของการดำเนินธุรกิจ ในยุคสมัยนี้ เพื่อช่วยให้องค์กรมีความมั่นใจมากขึ้นการแข่งขันได้ในระยะยาว และทันต่อกลุ่มเป้าหมายของผู้บริโภค ให้ตรงจุดกับความต้องการผลิตภัณฑ์และบริการของคนรุ่นใหม่ และรุ่นเก่ายุคสมัยของคนตามช่วงอายุ (Generation) ซึ่งมีวิถีข้อปฏิบัติแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง

นอกจากนั้นที่ผ่านมาในอดีตองค์กรใหญ่ ๆ มักพบเจอในปัญหา และประเด็นมาก ด้วยโครงการของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินงานด้วยระบบการจัดการโครงการแบบดั้งเดิม (Traditional Organization) การทำงานแบบขั้นน้ำตก (Waterfall Method) ความซับซ้อนของ การวางแผน ทับงานกัน ยืดหยุ่นน้อยมาก ไม่สอดคล้อง และเป็นเรื่องยาก ในข้อจำกัดของงบประมาณ รายละเอียดของงานที่ไม่ชัดเจนถูกต้อง ด้วยกรอบระยะเวลาอันมีจำกัด ตัวอย่างเช่น องค์กรประกอบความสัมพันธ์ ของกรอบระยะเวลา งบประมาณ ไม่สอดคล้องกับขอบเขตงาน ซึ่งเป็นตัวแปรในการดำเนินงานของโครงการไม่ยืดหยุ่นมากนัก โดยมากมุ่งเน้นคำนึงเพียงแต่คุณภาพ เป็นตัวกำหนดมาตรฐานสูงสุดเพื่อให้ลูกค้ายอมรับเท่านั้น บางครั้งโครงการควรมุ่งเน้นรายละเอียดของงานขั้นตอนกระบวนการ การจัดโครงสร้างองค์กร ความยืดหยุ่น ซึ่งเป็นองค์สาระสำคัญที่ส่งผลให้เกิด การจัดการโครงการที่ถูกต้อง และเหมาะสมกับสถานการณ์ด้วยยุคเทคโนโลยีสมัยใหม่

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อพรรณนาการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
2. เพื่อระบุปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
3. เพื่อเสนอแนะนวัตกรรมจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1 แสดงกรอบแนวคิดในการศึกษาวิจัย

ที่มา : พัฒนาจากแนวคิด Kerzner, H. (2017) and Larson, w. and Clifford, F. G. (2011)

ทบทวนวรรณกรรม

แนวคิด และทฤษฎีนวัตกรรมการจัดการ

การศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับนวัตกรรมจัดการ ซึ่งเป็นกระบวนการคิดสิ่งใหม่ ที่ต่างไปจากความรู้เดิม และมีความรู้ใหม่นำไปใช้ประโยชน์ (กิ่งพร ทองใบ, 2564, หน้า 8-29) ประกอบด้วยทฤษฎีนวัตกรรม ได้แก่ 1) ทฤษฎีนวัตกรรม (Innovation Theory) และ 2) ทฤษฎีระบบ (System Theory) ดังนี้

1) ทฤษฎีนวัตกรรม (Innovation Theory)

จากประเภทของนวัตกรรมจัดการ ประกอบด้วย นวัตกรรมกระบวนการ (Process Innovation) และ นวัตกรรมกระบวนการทัศน์ (Paradigm Innovation) หมายถึง นวัตกรรมว่าด้วย การพัฒนาปรับปรุงสินค้าบริการ หรือกระบวนการดำเนินงานให้ดีขึ้นกว่าเดิม ปัจจุบันยังไม่มีข้อสรุปที่แน่ชัดของทฤษฎีนวัตกรรม หรือทฤษฎีทั่วไป ที่ว่าด้วยนวัตกรรมจะเฉพาะเรื่อง ทำให้การศึกษาเรื่องนวัตกรรมเป็นเพียงแนวความคิดที่ยังไม่เป็นรูปธรรมชัดเจนมากนัก เนื่องจากว่านวัตกรรมเป็นกิจกรรมดำเนินการหนึ่งที่มีความซับซ้อนเกินกว่ารูปธรรมที่ปรากฏชัดเจน และผลการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับนวัตกรรมขององค์กรเกือบทุกผลงานไม่สอดคล้องกัน ย่อมด้วยสาเหตุเนื่องมาจากนักวิจัยที่ทำการศึกษารื่องนวัตกรรม มีองค์ความรู้ความเชี่ยวชาญ มาจากหลากหลายสาขาที่ต่างกันออกไป ถึงอย่างไรก็ตาม ก็ยังมีทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับนวัตกรรม ได้แก่ ทฤษฎีว่าด้วยระบบ (Systems Theory) เป็นทฤษฎีต้นฉบับแรก ๆ ที่เกี่ยวข้องกับนวัตกรรมทุกศาสตร์สาขาทุกแขนง อย่างไรก็ตาม ทฤษฎีนวัตกรรมจัดการ ยังมีความสำคัญอีกด้วยหลายทฤษฎีที่เกี่ยวข้องที่ผู้วิจัยจำเป็นต้องศึกษาเพื่อให้เกิดโดยเฉพาะแนวคิด หลักการ เพื่อนำมาจัดการให้องค์กร ทั้งในส่วน การวางแผน การจัดองค์กร การนำ และการควบคุม ความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์กร

2) ทฤษฎีระบบ (System Theory) หมายถึง การดำเนินงานของกระบวนการของ หน่วยงาน ย่อยหลาย ๆ หน่วยงานที่มีการเชื่อมโยงถึงกัน เมื่อองค์กรใดที่นำทฤษฎีระบบมาประยุกต์ใช้จำเป็นต้องให้ความสำคัญของปัจจัยนำเข้า (Input) กระบวนการ (Process) และผลผลิต (Output) โดยเพิ่มขั้นตอนข้อมูลย้อนกลับ (Feedback) เพื่อช่วยเพิ่มศักยภาพในการตรวจสอบ และการควบคุมการทำงานของระบบให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล สรุปได้ว่ากระบวนการนวัตกรรมตามทฤษฎีระบบที่ได้กล่าวไปแล้วนั้นเกิดขึ้น ในระดับระบบปฏิบัติงาน ตั้งแต่ต้นน้ำ คือขั้นตอนการป้อนข้อมูล ส่วนกลางน้ำ คือกระบวนการ จนกระทั่งถึงปลายน้ำ คือได้เป็นผลลัพธ์ผลผลิต โดยมีผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายมีความสัมพันธ์กันโดยทฤษฎีระบบมีตัวแปรหลัก ห้าส่วนสำคัญ เป็นแนวความคิดปรับตัวความสอดคล้องของสภาพแวดล้อมภายนอกมากที่สุด การวางแผนเพื่อกำกับมุ่งเน้นการพัฒนาปฏิบัติต่อการเปลี่ยนแปลงนี้เองทำให้้องค์กรจำเป็นต้องพัฒนาโครงสร้าง ทีมงาน โดยเฉพาะบุคลากร บุคคลหรือทรัพยากรมนุษย์เพื่อเป็นประโยชน์ และเกื้อหนุนในการดำเนินงาน สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การบำรุงรักษาบุคลากรเพื่อเกื้อหนุนการดำเนินงานตามระบบคุณธรรม (Merit system) (เฉลิมพงศ์ มีสมนัย, 2565, หน้า 2-61)

นอกจากนั้นในทัศนะของผู้วิจัยเห็นว่ายังมีแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง กับงานวิจัยครั้งนี้ อีกประการที่สำคัญ ได้แก่ แนวคิด และทฤษฎีการจัดการโครงการ

เมื่อผู้วิจัยเข้าใจหลักทฤษฎีนวัตกรรมจัดการแต่เข้าใจว่าข้อมูลนั้นจะเพียงพอต่อการจัดการโครงการของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จ สารัตถะสำคัญจำเป็นต้องเข้าใจการจัดการโครงการภาพรวมใหญ่ และศึกษาแนวทางวงจรชีวิตของโครงการ (Project Life Cycle) วงจรชีวิตของโครงการด้วย หมายถึง กระบวนการ หรือขั้นตอนการจัดการโครงการ เป็นกิจกรรมชั่วคราวมีจุดเริ่มต้น และจุดสิ้นสุดอย่างชัดเจน โดยโครงการมีทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ และช่วงเวลาวัฏจักรโครงการ หรือ วงจรชีวิตโครงการ พบว่า วงจรชีวิตของโครงการ ซึ่งเป็นไปตามทัศนะของนักวิชาการ ปรมาจารย์ด้านการจัดการโครงการ (Erik W.Larson and Clifford F. Gray, 2011, p.5) สามารถแบ่งรายละเอียดออกเป็น 4 ช่วง ได้แก่ ช่วงที่ 1) การกำหนดโครงการ (Defining the Project) คือ ช่วงนี้เป็นการเริ่มต้นโครงการการระบุขอบเขต กำหนดวัตถุประสงค์ หรือ เป้าหมายของโครงการ การกำหนดจัดการโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อวางแผนโครงการให้

สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และกำหนดผู้รับผิดชอบ และผู้จัดการโครงการจำเป็นต้องศึกษาและเข้าใจทราบถึงข้อมูลสารสนเทศของโครงการสู่การปฏิบัติต่อไป ช่วงที่ 2) การวางแผน (Planning) คือช่วงนี้เป็นการวางแผนการใช้ทรัพยากรต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ของโครงการ ทั้งด้านเวลา ด้านงบประมาณ และด้านคุณภาพของงานโครงการ ตลอดถึง การการวางแผนจัดทีมงานโครงสร้างขององค์กรเพื่อวางกรอบขอบเขต หน้าที่ความรับผิดชอบ ช่วงที่ 3) การปฏิบัติโครงการ (Implementing) ช่วงนี้เป็นการนำแผนไปปฏิบัติ รวมทั้งการตรวจสอบติดตามการดำเนินงาน และการแก้ไขปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้น

ดังนั้น ผู้จัดการโครงการต้องจัดการระบบและเชื่อมโยงประสานงานในการจัดการตั้งแต่เริ่มต้น จนถึงสิ้นสุดโครงการ (มยุรี อนุমানราชชน, 2551, หน้า 25) เพื่อให้โครงการบรรลุตามวัตถุประสงค์ ตลอดจนการระบุจุดตรวจสอบ การมีส่วนร่วมในการจัดการ และทักษะในการประสานงาน การมอบหมายงาน การเรียนรู้ศึกษาของทีมงาน (วิสูตร จิระดำเกิง, 2552, หน้า 8-10) และ สุดท้าย ช่วงที่ 4) การปิดโครงการ (Project Closing) คือช่วงนี้เป็นการส่งมอบโครงการ (Delivery) ได้แก่ การส่งมอบงานให้ผู้บริโภค (Customer) หรือผู้ใช้ (User) รวมถึงสิ่งของที่ต้องจัดทำส่งให้โครงการ ความสัมพันธ์วงจรของโครงการ (Project Life Cycle) แต่ละช่วงเชื่อมโยงกันสำคัญทุกขั้นตอนโดยเฉพาะการกำหนดกรอบแนวคิดระบุข้อกำหนดของโครงการ หรือ TOR (Term of Reference) รายละเอียดความต้องการของโครงการต้องชัดเจน ด้วยงบประมาณ การใช้ทรัพยากรวิศวกรรมคุณค่าเพื่อให้งานโครงการราบรื่น การเข้าใจคุณสมบัติคัดเลือกของผู้ร่วมดำเนินโครงการด้วย และจากที่ผ่านมาผู้วิจัยได้ศึกษาหลักแนวคิดวงจรชีวิตของโครงการจำเป็นต้องเข้าใจ และศึกษาแนวคิดปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการเพื่อให้การจัดการโครงการได้ดำเนินงานที่ถูกต้องยิ่งขึ้น ได้แก่

แนวคิดปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการ ของ Kerzner, H. (2017) อันได้แก่ 1) กรอบเวลาที่ชัดเจน คือ การกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและเสร็จสิ้นของโครงการ 2) การจัดการต้นทุน คือการกำหนดทรัพยากรที่ใช้ในโครงการให้คุ้มค่า 3) ประสิทธิภาพของโครงการ คือ ผลผลิต ที่ได้จากการดำเนินงาน ตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการที่กำหนดไว้ 4) การยอมรับจากลูกค้า คือลูกค้าสามารถใช้ผลิตภัณฑ์สินค้าและบริการ ตรงตามวัตถุประสงค์ 5) การมีส่วนร่วม คือการเปิดโอกาสให้ผู้เกี่ยวข้องร่วมแสดงความคิดเห็นอย่างเหมาะสม 6) กระบวนการดำเนินงาน คือ แนวทางการดำเนินงานของโครงการตามขั้นตอน และ 7) ความยืดหยุ่นของวัฒนธรรมองค์กร คือ ความสามารถในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้ารวดเร็ว ประสานงานผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

วิธีดำเนินการวิจัย

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้ประกอบการ และผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือตัวแทนโดยมีประสบการณ์ในเรื่องที่ศึกษา ซึ่งมีผลต่อข้อมูลโดยตรง และต้องอาศัยความชำนาญ ผู้เชี่ยวชาญ หรือมีองค์ความรู้ของผู้ให้สัมภาษณ์เป็นพิเศษเป็นข้อมูลสำคัญ จำนวน 15 ท่าน ดังนี้ กลุ่มที่ 1) ผู้บริหารโครงการ คุณสมบัติของผู้ชำนาญ คือบุคลากรที่ทำหน้าที่ในการบริหารโครงการ ได้แก่ ผู้บริหารฝ่ายวางแผน 1 ท่าน ผู้บริหารฝ่ายการขาย 1 ท่าน ผู้บริหารฝ่ายการตลาด 1 ท่าน กลุ่มที่ 2) ผู้ปฏิบัติงานในโครงการคุณสมบัติของผู้ชำนาญ คือบุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ดำเนินงานของโครงการ ได้แก่ ผู้จัดการโครงการฝ่ายก่อสร้าง 1 ท่าน ผู้จัดการโครงการฝ่ายการขาย 1 ท่าน ผู้จัดการโครงการฝ่ายการตลาด 1 ท่าน กลุ่มที่ 3) คู่ค้า) คุณสมบัติของผู้ชำนาญ คือผู้ประกอบการที่ดำเนินงานร่วมกับโครงการ โดยมีภาระรับผิดชอบบางส่วนต่าง ๆ ในโครงการการไฟฟ้านครหลวง 1 ท่านผู้เชี่ยวชาญวัสดุอุปกรณ์ 1 ท่าน ผู้รับเหมา 1 ท่าน กลุ่มที่ 4) ผู้บริโภค) คุณสมบัติของผู้ชำนาญ คือผู้ที่เป็ลูกค้าของโครงการลูกค้า ได้แก่ หน่วยงานภาครัฐ 1 ท่าน ลูกค้าหน่วยงานเอกชน 1 ท่าน ลูกค้าที่ไม่ตัดสินใจซื้อกับโครงการ 1 ท่าน กลุ่มที่ 5) ชุมชน) คุณสมบัติของ ผู้ชำนาญ คือผู้ที่อยู่อาศัยอยู่โดยรอบโครงการ และได้รับผลกระทบเชิงบวกหรือเชิงลบจากโครงการ ได้แก่ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ 1 ท่านนายกเทศมนตรี 1 ท่าน กำนันตัวแทนชุมชน 1 ท่าน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย และคุณภาพของเครื่องมือ

1. เอกสารทางด้านวิชาการ บทความงานวิจัย บทความทางวิชาการ วารสาร สิ่งพิมพ์ เอกสารคู่มือต่าง ๆ ที่เผยแพร่อย่างเป็นทางการของหน่วยภาครัฐ และภาคเอกชน จากฐานข้อมูลงานวิจัยทางสังคมศาสตร์ และการจัดการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ProQuest, Emerald, Science Direct, Journal, Google Scholar, ERIC, SCOPUS, Google และระบบเครือข่ายส่วนตัวเสมือน คือ ระบบ VPN (Virtual Private Network) ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ได้แก่ งานวิจัยระดับดุษฎีนิพนธ์ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ที่มีเนื้อหาแนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับข้อมูลการใช้มุมมอง จากปรากฏการณ์ของทฤษฎีสถานฐาน (Grounded Theory Study)

2. การวางโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัยประกอบด้วย 4 ตอน ได้แก่ ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์ การจัดการโครงการ ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการ และนวัตกรรมการจัดการโครงการ

3. นำแบบสัมภาษณ์ที่แก้ไขปรับปรุงแล้วเสนอผู้ทรงคุณวุฒิร่วมกับอาจารย์ที่ปรึกษาเพื่อพิจารณาตรวจสอบแบบสัมภาษณ์ให้มีความถูกต้องสมบูรณ์เชิงเนื้อหา นิยามศัพท์ และการใช้ภาษาเพื่อการวิจัย

4. เครื่องมือที่สำคัญอีกประการที่ใช้ในการวิจัยก็ย่อม หมายถึง ตัวตนของผู้วิจัยเช่นเดียวกันที่ต้องขยัน หมั่นฝึกฝนตนสังเกตการณ์กระหายในการเรียนรู้เป็นนักร้อง และสำรวจทบทวนวรรณกรรมเพื่อแสวงหาค้นคว้าข้อมูลให้ตรงตามวัตถุประสงค์อย่างมีคุณภาพให้เห็นปรากฏชัดด้วย

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) สืบค้นงานวิจัยทางด้านวิชาการจากฐานข้อมูล Thai Journals Online (Thai Jo) ซึ่งเป็นระบบฐานข้อมูลวารสารออนไลน์อิเล็กทรอนิกส์กลางของประเทศไทย และระบบฐานข้อมูลต่างประเทศ ได้แก่ งานวิจัยในระดับดุษฎีนิพนธ์ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับการจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตีพิมพ์ ตั้งแต่ พ.ศ. 2554 - 2566

2. แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) จากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ โดยการสัมภาษณ์เจาะลึก (In-Depth Interviews) ใช้แบบสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง (Semi-structured) โดยการสัมภาษณ์เป็นรายบุคคล

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสารระดับทุติยภูมิ โดยขอบเขตเนื้อหา คือ ทฤษฎีการจัดการโครงการ ของ W.Larson & Clifford F. Gray (2011) ได้แก่ 1) การกำหนดขอบเขต 2) การวางแผน 3) การดำเนินงาน และ 4) การส่งมอบ และองค์ประกอบ ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการ แนวคิดของ Harold Kerzner (2017) ได้แก่ 1) กรอบเวลาที่ชัดเจน 2) การจัดการต้นทุน 3) ประสิทธิภาพของโครงการ 4) การยอมรับจากลูกค้า 5) การมีส่วนร่วม 6) กระบวนการดำเนินงาน และ 7) ความยืดหยุ่นของวัฒนธรรมองค์กร

2. วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์โดยผู้ให้ข้อมูลสำคัญ และค้นหาข้อมูลโดย วิธีการรวบรวมข้อมูลใช้หลักการวิเคราะห์แบบแก่นสาระ (Thematic Analysis) การตีความ สารัตถะ แยกแยะ ความหมายเพื่อสร้างความสัมพันธ์เชื่อมโยงสังเคราะห์ข้อมูลเป็นข้อความอย่างเป็นระบบ

ผลการวิจัย

1. พรรณนาการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ด้านการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ด้วยโลกปัจจุบันระบบเทคโนโลยี เข้ามามีบทบาท มีอิทธิพลต่อการดำรงชีวิตในแทบทุกระดับของสังคม โดยเฉพาะกลุ่มภาคอุตสาหกรรมโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์มากมาย การวางแผนพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน เป็นผลให้มีความมั่นคงแข็งแกร่งเกิดขึ้นจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง การขับเคลื่อนให้องค์กรพัฒนา การจัดการทรัพยากรให้ สอดคล้องซึ่งกันและกันด้วยทางรอด

ระยะยาวของดำเนินธุรกิจ จากปรากฏการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีดิจิทัลครั้งใหญ่ หรือ Digital Disruption ส่งผลให้กระแสโลกทวีแรง ยิ่งจะทำให้โลกธุรกิจมีขนาดเล็กลง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง คือ เป็นตัวแปรจากสถานการณ์ทางการแข่งขันมากขึ้น การเพิกเฉย ต่อเทคโนโลยีทั้งภายนอกและภายใน ยิ่งจะเป็นตัวเร่งทำให้องค์กรนั้น ๆ เสียเปรียบในการทำธุรกิจโดยอัตโนมัติ

ด้านพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลง ด้วยวิถีการดำเนินชีวิตพฤติกรรมจากหลากหลายช่วงวัย นำไปสู่ทัศนคติที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ การเมือง ความรวดเร็วของโลกยุคดิจิทัล ผู้นำองค์กร และพนักงานบุคลากร ต้องพัฒนาศักยภาพโดยการปรับตัว ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และคาดการณ์ในอนาคต เนื่องจากบุคลากร คือ ทรัพยากรปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร ไปสู่เป้าหมายการทำงานเป็นทีม โดยอาศัยฐานข้อมูล ภายในและภายนอกขององค์กร นำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้งาน การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ เพื่อให้บุคลากรทุกระดับ สามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลเพื่อศึกษากลุ่มลูกค้าหรือผู้บริโภคสอดคล้องกับการเติบโตขององค์กร ต่อการขยายตัวของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง จากอิทธิพลของการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค นอกจากนั้น

ด้านการจัดการโครงการแบบดั้งเดิม (Traditional Organization) ที่ผ่านมามีข้อด้อยครั้งใหญ่ ๆ มักพบเจอในปัญหา และประเด็นมาก ด้วยโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินงานด้วยระบบการจัดการโครงการแบบดั้งเดิม ตัวอย่างเช่น องค์กรประกอบความสัมพันธ์ ด้วยกรอบระยะเวลา งบประมาณ ไม่สอดคล้องกับขอบเขตงาน ซึ่งเป็นตัวแปรในการดำเนินงานของโครงการไม่ยืดหยุ่นมากนัก โดยมากมุ่งเน้นคำนึงเพียงแต่คุณภาพ เป็นตัวกำหนดมาตรฐานสูงสุดเพื่อให้ลูกค้ายอมรับเท่านั้น บางครั้งโครงการควรมุ่งเน้นรายละเอียดของงานขั้นตอนกระบวนการ การจัดโครงสร้างองค์กร ความยืดหยุ่น ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญจึงส่งผลให้เกิดการผลิตรายงานที่ถูกต้องเหมาะสมกับสถานการณ์ในเทคโนโลยีสมัยใหม่ในอดีตการทำงานดังกล่าว เป็นการทำงานแบบขั้นน้ำตก (Waterfall Method) ความซับซ้อนของ การวางแผน ทับงานกัน ยืดหยุ่นน้อยมาก ไม่สอดคล้อง และเป็นเรื่องยาก ในข้อจำกัดของงบประมาณ รายละเอียดของงานที่ไม่ชัดเจนถูกต้อง ด้วยกรอบระยะเวลาอันมีจำกัด

2. ระบุปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ด้านกรอบเวลาที่ชัดเจน ผู้นำองค์กร และผู้จัดการโครงการ มักเล็งเห็นความสำคัญบนพื้นฐานหลักการจัดการโครงการ สาม ตัวแปรหลัก ได้แก่ ระยะเวลา คุณภาพ และต้นทุน ส่วนการดำเนินงานเร็ว หรือช้าไป ย่อมไม่แตกต่างกัน โดยให้คำนึงอยู่ภายใต้กรอบเวลาที่เหมาะสมตามสัญญา หรือข้อตกลงกับลูกค้าไว้อย่างชัดเจน (Obviously) เนื่องจากแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องวางแผนการเงิน ให้สอดคล้องเวลาเริ่มและสิ้นสุดตามข้อตกลง อย่างไรก็ตาม บางสถานการณ์จำเป็นต้องมีความยืดหยุ่น ในระดับที่ยอมรับกันได้ ตัวอย่างเช่น สถานการณ์ของโรคระบาดโควิด-19 หรือภาวะน้ำท่วม เป็นสิ่งที่ควบคุมไม่ได้ ส่งผลให้การขนส่งวัสดุก่อสร้างเข้าโครงการไม่ได้ ควรมีความยืดหยุ่นขอยกเว้น เนื่องจากงานโครงการไม่สามารถดำเนินการอยู่ในระบบปิด

ด้านการจัดการต้นทุน ต้องยอมรับกิจกรรมในการดำเนินธุรกิจทุกประเภทการจัดการต้นทุนเป็นสิ่งที่องค์กร ทุกองค์กร ล้วนคำนึงเป็นสำคัญอันดับแรก ภายใต้การจัดการโครงการ สามตัวแปรหลัก ได้แก่ ระยะเวลา คุณภาพ และต้นทุน ซึ่งเป็นดัชนีชี้วัดเกณฑ์ส่วนหนึ่ง ในการสร้างความยั่งยืนให้องค์กรเติบโตโดยภาพรวม อย่างไรก็ตามการดำเนินงานอย่างถูกต้อง การจัดลำดับความสำคัญและมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอต่อบริการดำเนินงานโครงการรอบด้าน ย่อมจะส่งผลดีต่อทางการเงิน และผลตอบแทนได้ด้วย ตัวอย่างเช่น การสั่งซื้อวัสดุผลิตภัณฑ์ วัสดุดิบต่าง ๆ จำเป็นต้องสั่งซื้อเป็นล็อตที่มีจำนวนการใช้งานที่มากพอ เนื่องจากปริมาณการสั่งซื้อมาก สามารถช่วยลดต้นทุนในการขนส่งได้เช่นเดียวกัน

ด้านประสิทธิภาพของโครงการ เป็นแนวคิดต่อผลความสำเร็จในการจัดทำโครงการด้วยแล้ว ซึ่งสอดคล้องในการดำเนินงานที่มีคุณภาพ ตั้งแต่เริ่มโครงการอย่างเป็นระบบ และตลอดถึงช่วงปิดโครงการ นอกจากนั้น ประสิทธิภาพในการจัดการโครงการ ย่อมกล่าวถึง กลุ่มทีมงานที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ได้ผลผลิตมาตรฐานทั้งรายได้และผลตอบแทนที่พึงพอใจ เช่นเดียวกัน โดยไม่มีฝ่ายหนึ่ง ฝ่ายใดต้องเสียเปรียบ และเสียหายในการดำเนินงานซึ่งทำให้องค์กรไม่มีความยั่งยืน การใช้หลักวิธีชนะทุกฝ่ายทั้งคู่ (Win – Win Method) คือประสิทธิภาพของโครงการที่แท้จริงด้วย และผู้นำองค์กร หรือผู้จัดการโครงการจำเป็นต้องเข้าใจในการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน

ด้านการยอมรับจากลูกค้า ความจำเป็นต้องอาศัยชื่อเสียง (Famous) ทางด้านบวกในความสำเร็จของโครงการตั้งแต่อดีตที่ผ่านมาขององค์กรด้วยกัน อย่างไรก็ตาม การยอมรับจากลูกค้า หรือผู้บริโภคนั้น ไม่ว่าองค์กรเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่ จำเป็นต้องอาศัยการบอกเล่าแบบปากต่อปาก (Word of mouth) ซึ่งสอดคล้องกับวัฒนธรรมของไทยเรากับการยอมรับจากลูกค้าพึงพอใจ ย่อมหมายถึง การปรากฏการณ์จริงของโครงการ ซึ่งเป็นสิ่งที่ยืนยันที่เห็นชัดเจนเป็นรูปธรรม ตัวอย่างเช่น ผู้เข้าอยู่อาศัยจริง ใช้งานจริงภายในโครงการ โดยจุดนี้เป็นข้อได้เปรียบการแข่งขันในการดำเนินธุรกิจอีกรูปแบบหนึ่ง ดังนั้นจึงส่งผลถึงความแตกต่างของโครงการและผู้บริโภคโดยตรง

ด้านการมีส่วนร่วม การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการจัดการโครงการไม่สามารถดำเนินงานอยู่กับกลุ่มงานที่มิดชิดเดียวได้ ถึงแม้ว่าจะมีสัญญาจ้างผู้รับเหมาหลักหนึ่งงาน หรือรายเดียว ความเป็นจริงย่อมมีทีมชุดคนงานอีกหลายระบบ หลายศาสตร์วิชา ดังนั้นความเป็นทีมงานด้วยทัศนคติ การเปิดโอกาสรับฟังข้อมูล ในแนวทางรอบวัตถุประสงค์เดียวกัน เสมอ ผลประโยชน์ร่วมกัน โดยตระหนักความเป็นหนึ่งเดียว จากหลาย ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทีมงานที่ดำเนินงานร่วมกันบ่อยครั้ง มักจะมีผลต่อประสบความสำเร็จได้มากขึ้น ยั่งยืนกว่ากัน

ด้านกระบวนการดำเนินงาน เป็นวิธีการจัดการโครงการที่ทุกองค์กร ต่างสร้างจุดเด่น ความเป็นวัฒนธรรมความเป็นเอกลักษณ์ ขององค์กรนั้น ๆ เช่นกันขณะเดียวกัน จัดลำดับถูกต้องตามแผน การปฏิบัติงานผิดพลาดน้อยมากที่สุด ย่อมส่งผลทำให้ เวลา คุณภาพ ต้นทุน โครงการลดลงด้วยกัน ตรงกันข้าม เมื่อการจัดลำดับความสำคัญของงานไม่ถูกต้อง องค์กรประกอบ การวางแผนงานไม่ชัดเจน ย่อมจะทำให้โครงการล้มเหลวได้เช่นเดียวกัน สิ่งสำคัญผู้นำองค์กร หรือผู้จัดการโครงการ จำเป็นต้องศึกษา เรียนรู้จากสภาพแวดล้อม ปัจจัยภายนอกที่เข้ามากระทบโครงการด้วย

ด้านความยืดหยุ่นของวัฒนธรรมองค์กร วัฒนธรรมองค์กรของผู้ประกอบการ และทีมงานที่เกี่ยวข้องจำเป็นต้องมีความคล้าย (Similarity) ความเหมือนพื้นฐานด้วยกันก่อน มีความยืดหยุ่นมากเพียงใดก็ไม่ประสบความสำเร็จ และการเปลี่ยนแปลงให้ลูกค้าพอใจ กล่าวได้ว่า เปรียบเสมือนคำร้องทำนองบทเพลง มีการโอนอ่อน ไม่แข็งมาก และเบี่ยงเบนให้ทุกอย่างเดินหน้าต่อไปได้ อย่างไรก็ตาม ความยืดหยุ่น การเปลี่ยนแปลงไวมาก ไม่มีหลักอะไรแน่นอนเกินไป ก็ย่อมทำให้โครงการเสียหาย และล้มเหลวได้เช่นกัน

3. เสนอวัตรกรรมการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ด้านการกำหนดขอบเขต มีการดำเนินงานตามนโยบายขององค์กร และประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และภายนอกองค์กร อาทิ เจ้าของโครงการ สถาบันการเงิน เจ้าของที่ดินเดิม ทีมฝ่ายออกแบบ ฝ่ายสร้างสรรค์ ฝ่ายโครงการก่อสร้าง ผู้รับเหมาถมดิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง กรมชลประทาน กรมเจ้าท่า เพื่อขออนุญาต เชื่อมท่อเชื่อมทาง เชื่อมสะพานเข้าโครงการ ฝ่ายการตลาดเพื่อกำหนดกลุ่มลูกค้าและ ทุกฝ่ายมีส่วนร่วมโครงการดำเนินการให้สอดคล้องกับของกลุ่มเป้าหมาย หรือผู้บริโภคเป็นหลัก โดยคำนึงถึงการออกแบบบ้านในโครงการ ได้แก่ คุณภาพ ระยะเวลา ราคา การเลือกวัสดุอุปกรณ์ และที่สำคัญอีกประการในการดำเนินธุรกิจ ในปัจจุบันนี้ คือความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการจัดการความเสี่ยง เพื่อป้องกันการร้องเรียนจากชุมชน หมู่บ้าน อาทิ การปล่อยน้ำเสียลงสู่สาธารณะ ก่อนทำระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ หรือแม้แต่โครงการที่ติดกับเขตพระราชวัง โรงเรียนเด็กเล็ก เป็นต้น ความละเอียดด้วยต้องศึกษา ด้านกฎหมาย และกฎระเบียบจากหน่วยงานรัฐ หรือ เขตเทศบาลของท้องถิ่นนั้น ๆ

ด้านการวางแผน มีการกำหนดบนพื้นฐานหลักสำคัญ คือ ต้นทุนโครงการ ระยะเวลาโครงการ เนื่องจากกรอบแนวคิดกิจกรรม ทั้งหมดในโครงการ มักจะสอดคล้องกับต้นทุนโครงการ ระยะเวลาเสมอ โดยการวางแผนโครงการ นั้น จำเป็นต้องจัดแบ่ง กลุ่มทีมงาน และกำหนดผู้รับผิดชอบโดยตรง โดยคำนึง ถึงศักยภาพบุคลากรนั้น ๆ ด้วย ซึ่งในกรอบแนวคิดหลักสำคัญ 6 คุณ 6 เท่ากับ 36 มิติ ได้แก่ 6M คือ 1) คน (Man) 2) เงิน (Monney) 3) วัสดุดิบ (Meterial) 4) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (Machine) 5) วิธีการจัดการ (Management) และ 6)ขวัญและกำลังใจ (Morale) ในส่วนถัดไปอีก 6 มิติ คือ 5W 1H ได้แก่ 1) ใคร (Who) 2) อะไร (What) 3) ทำไม (Why) 4) ที่ไหน (Where) 5) เมื่อใด (When) และสุดท้าย 6) อย่างไร (How) และในการวางแผนโครงการ ผู้นำองค์กร หรือผู้จัดการโครงการ จำเป็นต้องคำนึงถึงเมทริกซ์ทั้ง 36 มิติ เพื่อให้โครงการสำเร็จตามวัตถุประสงค์

ด้านการดำเนินงาน เป็นกระบวนการของการดำเนินงานที่ถัดจากสองช่วง คือ ช่วงเริ่มต้น และช่วงการวางแผน กระบวนการนี้มักเกี่ยวข้องกับทีมงานหลายระบบ กิจกรรมรายละเอียดของงานมากมายแตกต่างกันขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้นขั้นตอนการปฏิบัติงาน ย่อมแตกต่างกันไปด้วย ตลอดจนเป็นช่วงพบกับปัญหาและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาด้วยกัน การป้องกันความเสี่ยงจึงเป็นเรื่องสำคัญยิ่ง และหากผู้นำองค์กร หรือผู้จัดการโครงการสามารถเข้าใจปัญหาอย่างถ่องแท้ การแก้ไขปัญหารวดเร็วมากขึ้นย่อม ส่งผลให้การจัดการโครงการใช้ระยะเวลาน้อยลง

ด้านการส่งมอบ เป็นขั้นตอนการส่งมอบโครงการ ซึ่งเป็นกระบวนการสุดท้ายของวัฏจักรชีวิตโครงการ (Project Life Cycle) การส่งมอบ หรือการปิดโครงการ เป็นส่วนหนึ่งของการจัดการโครงการ ตัวอย่างเช่น การจัดทำและรับส่งคู่มือ การส่งมอบกุญแจ เครื่องมืออุปกรณ์ที่ต้องใช้งาน การเริ่มนับช่วงการรับประกันผลงาน ถึงข้อควรระวัง และการบำรุงรักษา เป็นต้น รวมถึงการตรวจรับงานในรายละเอียดปลีกย่อย การแก้ไขด้วย พร้อมยื่นส่งงานให้ฝ่ายนิติบุคคลดูแลความรับผิดชอบ (Hand over) และทุกฝ่ายพึงพอใจ

สรุปและอภิปรายผล

1. พรรณนาการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่าด้านการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีมีอิทธิพลต่อการดำรงชีวิตของสังคม โดยเฉพาะโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์มากมาย การจัดการทรัพยากรให้ สอดคล้องกัน ด้วยทางรอดระยะยาวของธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Disruption) ส่งผลทำให้โลกธุรกิจมีขนาดเล็กลง ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ทางการแข่งขันมากขึ้น การเพิกเฉย ต่อเทคโนโลยีทั้งภายนอกและภายในทำให้องค์กรนั้น ๆ เสียเปรียบในการดำเนินธุรกิจโดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม

ด้านพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลง ด้วยวิถีการดำเนินชีวิตพฤติกรรมจากหลากหลายช่วงวัย นำไปสู่ทัศนคติที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ การเมือง ความรวดเร็วของโลกยุคดิจิทัล ผู้นำองค์กร และพนักงานบุคลากร ต้องพัฒนาศักยภาพโดยการปรับตัว ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงในการขับเคลื่อนองค์กร ไปสู่เป้าหมายการทำงานเป็นทีม โดยอาศัยเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้งาน เพื่อให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลเพื่อศึกษากลุ่มลูกค้าหรือผู้บริโภคสอดคล้องกับการเติบโตขององค์กร ต่อการขยายตัวของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง จากอิทธิพลของการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคนอกจากนี้

ด้านการจัดการโครงการแบบดั้งเดิม (Traditional Organization) ที่ผ่านมานิเวศองค์กรใหญ่ ๆ มักพบเจอในปัญหาและประเด็นมาก ด้วยโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินงานด้วยระบบการจัดการโครงการแบบดั้งเดิมเป็นการทำงานแบบขั้นน้ำตก (Waterfall Method) ยกตัวอย่างเช่น องค์กรประกอบความสัมพันธ์ ด้วยกรอบระยะเวลา งบประมาณ ไม่สอดคล้องกับขอบเขตงาน ซึ่งเป็นตัวแปรในการดำเนินงานของโครงการไม่ยืดหยุ่นมากนัก โดยมากมุ่งเน้นคำนึงเพียงแต่คุณภาพเป็นตัวกำหนดมาตรฐานสูงสุด เพื่อให้ลูกค้ายอมรับเท่านั้น บางครั้งโครงการควรมุ่งเน้นรายละเอียดของเนื้องาน ขั้นตอนกระบวนการ การจัดโครงสร้างองค์กร ความยืดหยุ่นด้วย

2. ปัจจัยที่มีผลต่อความสำเร็จในการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า ผู้นำองค์กร หรือผู้จัดการโครงการจำเป็นต้องนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ มาปรับใช้ และประยุกต์ในการจัดการโครงการทั้งระบบด้วยสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีที่เกิดขึ้น สอดคล้องกับพิทยุทธ์ โตชา ปิยฉัตร จารุธีรศานต์ และวิไลลักษณ์ เสรีตระกูล (2564) กล่าวว่า กระบวนการดำเนินงานขององค์กรการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาเป็นเครื่องมือ ซึ่งเป็นปัจจัยสู่ความสำเร็จ ส่งผลให้การจัดการต้นทุนโครงการลดลงอย่างมาก โดยประสิทธิผลของโครงการ จากการดำเนินงานของทุก ๆ ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้กรอบระยะเวลาที่ชัดเจนทำให้การส่งมอบให้ลูกค้า หรือผู้บริโภคได้เร็วขึ้น ดีขึ้นตามลำดับตลอดจนเกิดการยอมรับเช่นกัน และที่สำคัญยิ่ง คือ ผู้บริโภคมีส่วนร่วมในการสื่อสาร เชื่อมโยงการตลาด หรือบอกต่อปากต่อปาก (Word to mouth) โดยอัตโนมัติเนื่องจากรากเหง้าวัฒนธรรมคนไทย ย่อมเชื่อกับผู้อยู่อาศัยจริง หรือผู้ใช้งานโดยตรงอยู่แล้ว

นอกจากนั้นการดำเนินธุรกิจ ขององค์กรทุกประเภท ย่อมต่างแสวงหาจุดเด่น เพื่อปรับเปลี่ยนบริบทของสภาพแวดล้อมให้องค์กรอยู่รอดอย่างยั่งยืนการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคในทุกช่วงวัยเป็นสิ่งจำเป็นมาก แม้นว่าองค์กรนั้นจะประสบความสำเร็จมากแล้วเพียงใด หรือการมีชื่อเสียงของผู้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อการกำหนดราคาขายของโครงการโดยตรง ขวัญชัย จันทรา และ อุคมวิทย์ ไชยสกุลเกียรติ (2565) สอดคล้องกับ Mccian, M. (2023) กล่าวว่า การตลาดดิจิทัล มีความสำคัญของการใช้เทคโนโลยี สื่อดิจิทัล เพื่อเป็นทางเลือกข้อมูลที่สำคัญ ช่วยในการสื่อสารกับลูกค้า หรือผู้บริโภค ประหยัดด้านเวลา และต้นทุน ของการถ่ายทอดความรู้แก่ลูกค้า ด้วยข้อมูลข่าวสาร คุณสมบัติเหล่านี้ คือ สิ่งจำเป็นส่วนสำคัญ ของผู้จัดการโครงการ จะต้องมีความรู้ ความสามารถพื้นฐาน และมีทักษะของการพึ่งพาใช้เทคโนโลยีติดต่อแลกเปลี่ยนข้อมูล ด้วยความปลอดภัย เพื่อเพิ่มการมีส่วนร่วมกับผู้บริโภค

อย่างไรก็ตามแนวทางผู้นำองค์กร หรือผู้จัดการโครงการ จำเป็นต้องศึกษาการจัดการโครงการนอกกรอบจากมิติดั้งเดิมที่ถือกำเนิดเกิดจากยุคอุตสาหกรรมในปี ค.ศ.1760 หรือเมื่อ 264 ปีก่อน ซึ่งเป็นวิธีทำงานแบบขั้นน้ำตก (Waterfall Method) สอดคล้องกับ Forney, S.F. (2019) และ Pharaon, J.W. (2022) กล่าวว่า องค์กรใดก็ตามพยายามหากระบวนการวิธีการทำงานใหม่ ๆ เพื่อส่งมอบโครงการให้ลูกค้าภายใต้ การจัดการต้นทุน กรอบระยะเวลาที่ชัดเจน ส่งผลให้คุณภาพและประสิทธิภาพ โดยนำเครื่องมือเหล่านั้น อาทิ วิธีการทำงานแบบคล่องตัว (Agile Management) ซึ่งเป็นการจัดการโครงการในยุคปัจจุบัน โดยสภาพแวดล้อม ที่ผันผวน ไม่แน่นอน ซับซ้อน คลุมเครือ และมีคู่แข่ง หรือผู้เล่นหลายรายในตลาดอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน

3. นวัตกรรมจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า การกำหนดขอบเขต คือ การลดกระบวนการดำเนินงานในช่วงแรก โดยให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย มีส่วนร่วมในการทำงานร่วมกัน การประชุมแลกเปลี่ยนข้อมูล โดยการนำเทคโนโลยีมาใช้ตามยุคสมัย สอดคล้องกับ Sweeten, K.W. (2022) กล่าวว่า การทำงานร่วมกันเป็นรูปแบบโครงสร้างหลายมิติช่วยตรวจสอบบทบาทของการทำงานร่วมกันเพื่อให้ความสำเร็จของประสิทธิภาพของทีม อาทิ กลุ่มไลน์ ประชุมชุม ถามตอบข้อสงสัย เป็นต้น เพื่อช่วยขจัดปัญหาและอุปสรรคในการทำงานที่ผุดขึ้นตอน หรือแม้ว่าจะทำงานถูกขั้นตอน ถูกทิศทางทั้งหมดด้วยแล้ว อย่างไรก็ตามการจัดลำดับความสำคัญของงานที่ไม่ถูกต้อง ย่อมจะส่งผลทำให้โครงการเสียหาย และไม่ประสบความสำเร็จได้ด้วย

นอกจากนั้น การวางแผน ช่วงที่สอง จำเป็นต้องให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องมีส่วนร่วม เปรียบเสมือนยกให้บุคลากรและทีมงาน เป็นเจ้าของโครงการ และที่สำคัญการนำกลุ่มทีมงานในระดับปฏิบัติงานโครงการโดยตรง หรือผู้รับเหมาช่วง กลุ่มคู่ค้า มาร่วมกันช่วยวางแผนโครงการ สอดคล้องกับ Frandson, A. (2019) กล่าวว่า การวางแผนเวลางาน ผู้นำองค์กร หรือผู้จัดการโครงการ จำเป็นต้องเปลี่ยนกระบวนทัศน์ (Paradigm Shift) การทำงานแบบล่างขึ้นบน (Bottom Up) ที่แตกต่างจากมิติการจัดการโครงการแบบดั้งเดิมคือ ทำงานจากบนลงล่าง (Top Down) ซึ่งเป็นยุคเทคโนโลยียังไม่ทันสมัยเท่าใดนัก นอกจากนั้น การคัดเลือกกลุ่มทีมงานให้มีความคล้อยคลึงกันด้วย และให้เสรีปฏิบัติอย่างอิสระถูกต้อง และอยู่ภายใต้กรอบระเบียบที่เหมาะสม ยังจะช่วยส่งเสริมให้องค์กรนั้นมีความคิดสร้างสรรค์ และเกิดการสร้างนวัตกรรมของทีมงาน

อย่างไรก็ตามช่วงที่สาม คือการดำเนินงาน โดยการสื่อสารและนำแผนงานจากช่วงที่สองมาปฏิบัติซึ่งมีผู้เกี่ยวข้องมากขึ้นด้วย การจัดการทรัพยากรที่เข้ามาในพื้นที่ การจัดลำดับความสำคัญของงาน การจัดการวัตถุดิบ หรืออุปกรณ์ที่นำเข้ามาจากผู้ค้า ต้องคำนึงถึงกระแสเงินเข้าและออก ขององค์กรด้วย โดยประสานภายในกลุ่มโครงการให้มากเพียงพอ ต่อน้ำหนักบรรทุกและระยะทางด้วย สอดคล้องกับกองทุน โตชัยวัฒน์ และประเสริฐ สายวรรณ (2554) กล่าวว่า การจัดระบบห่วงโซ่การขนส่ง เป็นการช่วยการจัดการต้นทุนโครงการได้มากขึ้น และประการสุดท้าย ช่วงการส่งมอบเป็นกิจกรรมสุดท้ายหรือปิดโครงการเพื่อส่งให้ลูกค้าหรือผู้บริโภค ที่เกิดจากกลุ่มทีมงานดำเนินงานร่วมกันตั้งแต่ต้นน้ำ กลางน้ำและปลายน้ำ ภายในเงื่อนไขที่ตกลงกัน การรับประกันผลงาน ตลอดจนผู้รับผิดชอบดูแลโครงการช่วงต่อ อาทิ ฝ่ายนิติบุคคลที่จะคอยประสานงานหลังการขายโครงการ เพื่อสร้างความพึงพอใจลูกค้า (Customer Satisfaction) เนื่องจากการสร้างความพึงพอใจ ทำให้ผู้บริโภค ทำการซื้อซ้ำ นับได้ว่าเป็นเรื่องสำคัญ รวมถึงการมีความรักดีต่อสินค้า ตราสัญลักษณ์ขององค์กรด้วย

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1. นวัตกรรมจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เป็นการลดขั้นตอนกระบวนการดำเนินงาน ซึ่งเป็นนวัตกรรมองค์กรที่สามารถทำได้ และยิ่งกว่านั้น คือไม่จำเป็นต้องเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายให้กับองค์กรหรือโครงการใด ๆ ทั้งสิ้น อย่างไรก็ตาม นวัตกรรมจัดการโครงการยังมีส่วนช่วยให้ องค์กรสามารถดำเนินการอย่างรวดเร็ว การสื่อสารที่ชัดเจน ย่อมส่งผลช่วยให้ต้นทุนขององค์กรลดลง
2. ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกองค์กร ล้วนเป็นธุรกิจที่มีการดำเนินงานค่าใช้จ่ายสูงมาก และมีพนักงานบุคลากรหลายศาสตร์ ดังนั้นการดำเนินงานโครงการ เมื่อมีกรอบระยะเวลาที่ชัดเจน สั้นลง ย่อมส่งผลในการส่งมอบให้ลูกค้ารวดเร็วมากขึ้น และลดต้นทุน ค่าใช้จ่ายให้องค์กร เพิ่มคุณภาพ และสร้างความยั่งยืนให้องค์กรอีกด้วย
3. นวัตกรรมจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เมื่อผู้นำองค์กรหรือผู้จัดการโครงการตัดสินใจถูกต้องด้วยข้อมูลที่เป็นจริงและพนักงาน บุคลากรทีมงานผู้เกี่ยวข้องต่างให้ความร่วมมือ ย่อมส่งผลให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงานได้เป็นอย่างมาก ที่สำคัญยิ่ง คือ การยอมรับจากลูกค้าหรือผู้บริโภคโดยตรงสามารถทำให้องค์กรมีความยั่งยืนในอนาคตและได้เปรียบคู่แข่งมากขึ้นเป็นลำดับ

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรศึกษาวัตกรรมการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร หรือเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง เนื่องจากด้วยสภาพพื้นที่ของการพัฒนาผังเมือง และสภาพแวดล้อมจะแตกต่างกันไป ยกตัวอย่างเช่น ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง ซึ่งจะแยกจำแนก ประเภทต่าง ๆ บ่งบอกลักษณะขอบเขตผังสีที่ดินอีกด้วย
2. ควรศึกษาวัตกรรมการจัดการโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยเป็นองค์กรธุรกิจหรือผู้ประกอบการระดับกลาง เนื่องจากความแตกต่าง ในการจัดการโครงการ ซึ่งมีองค์ประกอบปัจจัยย่อมแตกต่างด้วยขนาดองค์กรและลดทอนสัดส่วนพื้นที่โครงการตามกันไปเช่นกัน

เอกสารอ้างอิง

กองทุน โตชัยวัฒน์ และประเสริฐ สายวรรณ. (2554). *การจัดการงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยด้วยเทคนิคปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ*. สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 79-83.

- กึ่งพร ทองใบ. (2564). เอกสารการสอนชุดวิชา 32749 (หน่วยที่ 8). การจัดการการเปลี่ยนแปลง และนวัตกรรมจัดการ (Change Management and Management Innovation). สาขาวิชาวิทยาการจัดการ. นนทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- ขวัญชัย จันทนา และ อุดมวิทย์ ไชยสกุลเกียรติ. (2564). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยในแนวราบโดยวิธีอีโคโนมิค. (บทคัดย่อ). Rattanakosin Journal of Science and Technology, 4(1), หน้า 1-12.
- เฉลิมพงศ์ มีสมนัย. (2565). เอกสารการสอนชุดวิชา 33309 (หน่วยที่ 2). การจัดการองค์การและพฤติกรรมองค์การ (Organization Management and Organization Behavior). สาขาวิชาวิทยาการจัดการ. พิมพ์ครั้งที่ 4. นนทบุรี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.
- พิทยุตม์ โตชา, ปิยะฉัตร จารุธีรศานต์ และ วิไลลักษณ์ เสรีตระกูล. (มกราคม-มิถุนายน 2564). ปัจจัยความสำเร็จของความสำเร็จขององค์กร. (บทคัดย่อ). วารสารรังสิตบัณฑิตศึกษาในกลุ่มธุรกิจและสังคมศาสตร์, 7(1), หน้า 101-118.
- ปรกรณ์ ปรียากร. (2561). การบริหารโครงการ: แนวคิดและแนวทางในการสร้างความสำเร็จ. พิมพ์ครั้งที่ 18 กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์เสมาธรรม.
- มยุรี อนุมานราชชน. (2551). การบริหารโครงการ Project Management. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ดูมยาเบส.
- วิสูตร จิระดำเกิง. (2552). การบริหารโครงการสำหรับผู้บริหาร. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ วรรณกิจ.
- สมาคมสถาบันบริหารโครงการ. (2561). คู่มือแนวทางเกี่ยวกับองค์ความรู้ในการบริหารโครงการ. ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 6. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แซฟเตอร์, ประเทศไทย.
- สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์. (2564). การบริหารเชิงกลยุทธ์. พิมพ์ครั้งที่ 21. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์อัมรินทร์พรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง, ศูนย์ข้อมูลอัมรินทร์.
- โฮมเดย์. (2566). Homeday โฮมเดย์ว่าไรดีเกี่ยวกับบ้านและการอยู่อาศัย. สืบค้น 3 สิงหาคม 2566, จาก: <https://www.homeday.co.th/>.
- Frandsen, A. (2019). Takt Time Planning as a Work Structuring Method To Improve Construction Workflow. Doctor of Philosophy in Engineering - Civil and Environmental Engineering. University of California, Berkeley, USA.
- Forney, S.F. (2019). An Agile Success Estimation Framework for Software Projects. Doctor of Engineering. The George Washington University, USA.
- Kerzner, H. (2017). Project management: a systems approach to planning, scheduling, and controlling. 12 th ed. Wiley: New York, USA.
- Larson, E.W. and Clifford F.G. (2011). Project Management : The Managerial Process. 5th ed. New York: McGraw-Hill Education, USA.
- Mccain, M. (2023). Effective Digital Marketing Strategies for Increased Engagement In Real Estate. Doctor of Business Administration. Chandler, Arizona, USA.
- Pharaon, J.W. (2022). An Agilized Total Productive Maintenance Framework to Reduce Unplanned Downtime. Doctor of Engineering. The George Washington University, USA.
- Sweeten, K.W. (2022). Work Team Cohesion Effects on Agile Scrum Team Performance: A Predictive Study. Doctor of Philosophy. Capella University, USA.