

รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย

Model Causal of Factors Influencing the Performance of Low-Rise Real Estate Business in Thailand

¹คุณกร วรโชคอำพล, ²สุชาติ ปรัชญานนท์, ³บุรพร กำบุญ และ ⁴ศิริชญาณ์ การะเวก
¹Kunakorn Worachokamphol, ²Suchart Prakthayanon, ³Buraporn Kumboon
and ⁴Sirachaya Karawek

มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี

Bangkokthonburi University, Thailand, Thailand.

E-mail: ¹dr.khunnakorn@gmail.com, ²suchart.prak@bkkthon.ac.th,

³burapornkumboon@gmail.com ⁴sirachaya.g@bkkthon.ac.th

Received May 26, 2023; Revised August 25, 2023; Accepted August 28, 2023

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย 2) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย 3) เพื่อพัฒนารูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย ตัวอย่าง ได้แก่ ผู้ประกอบการ และผู้บริหารจำนวนทั้งสิ้น 312 แห่ง โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างตามเกณฑ์ของแฮร์ และคณะ แบบแบ่งชั้นภูมิ และการวิจัยเชิงคุณภาพใช้วิธีการสุ่มแบบเจาะจง จำนวน 15 ท่าน เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ แบบสอบถาม โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์โมเดลสมการโครงสร้าง

ผลการวิจัย พบว่า 1) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย ได้แก่ ด้านภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง ด้านการส่งเสริมนวัตกรรม ด้านการจัดการความรู้ ด้านพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรม และผลการดำเนินงานของธุรกิจ 2) ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุเชิงสาเหตุของผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทยประกอบด้วย (1) ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง (2) การส่งเสริมนวัตกรรม (3) การจัดการความรู้ (4) พฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรม และ (5) ผลการดำเนินงานของธุรกิจ มีอิทธิพลทางตรงและทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย ซึ่งค่าดัชนีวัดระดับความสอดคล้องของโมเดลจำลองสมการเชิงโครงสร้างมีความเหมาะสมกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์ และ 3) ความเป็นไปได้ของรูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย มีความเชื่อมโยงซึ่งกันและกันกับพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรม

คำสำคัญ: รูปแบบ; ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุ; อสังหาริมทรัพย์แนวราบ

Abstract

The objective of this research were 1) to study factors influencing the performance of low-rise real estate business in Thailand 2) to study the causal relationship of the performance of the low-rise real estate business in Thailand 3) develop a causal relationship model of factors in influencing the performance of low-rise real estate business in Thailand. Sample population was 312 places, sample size was determined according to the criteria of Hare et al. stratified and qualitative research using a random sampling method, 15 persons including entrepreneurs and executives. The data collection tool was a questionnaire using structural equation model analysis techniques (Structural Equation Model)

Research Findings: (1) Factors influencing the performance of the low-rise real estate business in Thailand include the transformational leadership. innovation promotion knowledge management Innovative operational behavior and business performance change leadership innovation promotion knowledge management Innovative operational behavior and business performance has direct and indirect influence on the performance of the low-rise real estate business in Thailand, where the index for the consistency level of the structural equation model is appropriate and harmonized with the empirical and (3) the possibility of a causal relationship model of factors influencing the performance of low-rise real estate business in Thailand is interconnected with Change Leadership innovation promotion knowledge management Innovative operational behavior and business performance.

Keywords: Model; Causal Relationship; Low-Rise Real Estate

บทนำ

จุดศูนย์กลางของเมืองนั้นมีความสำคัญทางด้านเศรษฐกิจการเจริญเติบโตของเมืองตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบันคือการขยายพื้นที่ จากศูนย์กลางออกไปสู่บริเวณรอบข้าง เป็นที่ตั้งของแหล่งงานที่สำคัญรายล้อมด้วยแหล่งชุมชน ด้วยการเชื่อมต่อผ่านโครงข่ายคมนาคมที่สะดวก ทั้งทางเครือข่ายถนนและระบบราง ชุมชนที่ล้อมรอบแต่ละแห่งก็มีความแตกต่างกันไปโดยขึ้นอยู่กับ อาชีพ รายได้ การศึกษา สิ่งแวดล้อม และความเป็นอยู่ภายในชุมชน ดังนั้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงให้ความสำคัญของที่ตั้งของโครงการในการพัฒนาให้สอดคล้องกับชุมชนโดยรอบข้าง ซึ่งการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศไทย ในปี 2562 เป็นปีที่มีจำนวนรายแปลงมากที่สุด และแม้ว่าหลังจากเหตุการณ์โรคระบาดโควิด-19 ในปีดังกล่าวจะทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบชะลอตัวลงในเวลาต่อมาก็ตาม แต่หากพิจารณาจากสถิติการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใหม่ตั้งแต่ พ.ศ. 2551 – 2564 พบว่า อสังหาริมทรัพย์แนวราบมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เมืองกรุงเทพเป็นจังหวัดที่มีคนอยากเข้ามาประกอบอาชีพและอาศัยอยู่มากที่สุด และเป็นสาเหตุที่ทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์ยิ่งเติบโตมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์แนวราบ อาจกล่าวได้ว่าเมื่อผู้คนที่เข้ามาใช้ชีวิตในเมืองของภูมิภาคต่างๆ ก็มีความต้องการที่จะมีที่พักอาศัยที่ดี ได้อยู่อย่างปลอดภัยและมีความสุขสบายในชีวิตประจำวัน จึงน่าสนใจว่าปัจจัยใดบ้างที่ทำให้พวกเขาเหล่านั้นเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ และเหตุผลใดที่ทำให้ผู้บริโภคไว้วางใจและเหตุผลที่ทำให้ตัดสินใจเลือกซื้อโครงการดังกล่าว เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์มีราคาค่อนข้างสูงดังนั้นจึงยากที่จะตัดสินใจซื้อได้ในทันที ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปิดขายหรือเปิดจองล่วงหน้าก่อนจะทำการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเน้นการใช้กลยุทธ์การออกแบบรูปแบบสำนักงานขายและห้องตัวอย่างที่น่าสนใจ เพื่อสร้างความประทับใจและดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้เยี่ยมชมโครงการอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2564)

บ้านพักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ยังคงเป็นกลุ่มสินค้าที่จะมีการเปิดตัวมากในปี 2565 โดยจะเพิ่มขึ้นประมาณ 40-50% เมื่อเทียบกับปี 2564 เพื่อตอบรับกับความต้องการบ้านพักอาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากลักษณะการทำงาน work from home ที่ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมผู้อยู่อาศัย ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2564 ที่อยู่อาศัยในแนวราบยังเป็นกลุ่มที่ทำยอดขายสูง โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ ในระดับราคาขายต่อหน่วย 2-5 ล้านบาท และบ้านเดี่ยว ราคาขายมากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยมียอดขายเปิดตัวเฉลี่ยอยู่ที่ 14% และ 22% ตามลำดับ ขณะที่คอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ระดับราคาขายต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วยได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาดโดยมียอดขายเปิดตัวเฉลี่ยอยู่ที่ 27% ปี 2564 เป็นปีที่ภาคอสังหาฯ ผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว มาตรการผ่อนคลายเป็นต้นไป จากภาครัฐ เป็นปัจจัยที่จะหนุนอสังหาฯ ในปี 2565 ให้สามารถเติบโตได้ หลังจากที่ต้องเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 มาต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563-2564 ถึงแม้ภาคอสังหาฯ จะยังไม่ฟื้นกลับไปเท่ากับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่เชื่อว่าปี 2565 จะเป็นปีแห่งความหวังและโอกาสสำหรับผู้ประกอบการอสังหาฯ และผู้ซื้ออสังหาฯ ที่จะได้สินค้าที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม (สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2564) อย่างไรก็ตามในปี 2565 ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะภาระหนี้ครัวเรือนที่สูงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและความมั่นใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และแนวโน้มการแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์ “โอมิครอน” ถ้าเกิดการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงอีกรอบ อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2565

บทความนี้นำเสนอรูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย มาใช้ในการวางแผนกำหนดกลยุทธ์ รวมถึงการกำหนดนโยบายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อความได้เปรียบทางการแข่งขันต่อไป

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย
3. เพื่อพัฒนารูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย

สมมติฐานการวิจัย

- สมมติฐานที่ 1 ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ
- สมมติฐานที่ 2 ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง มีอิทธิพลทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมปฏิบัติงานนวัตกรรม
- สมมติฐานที่ 3 การส่งเสริมนวัตกรรม มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ

1044 |รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวราบในประเทศไทย

สมมติฐานที่ 4 การส่งเสริมนวัตกรรม มีอิทธิพลทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรม
การปฏิบัติงานนวัตกรรม

สมมติฐานที่ 5 การจัดการความรู้ มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ

สมมติฐานที่ 6 การจัดการความรู้ มีอิทธิพลทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรม
การปฏิบัติงานนวัตกรรม

สมมติฐานที่ 7 พฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของ
ธุรกิจ

การทบทวนวรรณกรรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ ธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อ การขาย การเช่า และการดำเนินงานเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น เช่น บ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน
ห้องชุด และการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2558) อย่างไรก็ตามการจัด
โครงสร้างกลุ่มอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นั้นมีหลักเกณฑ์ในการ
จัดกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจดังนี้ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2557)

1. พิจารณาจัดบริษัทตามประเภทธุรกิจที่สร้างรายได้ให้บริษัทเกินร้อยละ 50 เป็นสำคัญ
2. หากไม่มีธุรกิจใดสร้างรายได้ให้บริษัทเกินร้อยละ 50 จะใช้เกณฑ์ด้านกำไรพิจารณาเป็นเกณฑ์
รอง ทั้งนี้ตลาดหลักทรัพย์อาจพิจารณาใช้หลักเกณฑ์อื่น ๆ ประกอบตามที่เห็นสมควร
3. ในกรณีที่บริษัทจดทะเบียนดำเนินธุรกิจโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัทย่อยหลายแห่ง บริษัทจะ
ถูกจัดตามประเภทธุรกิจของบริษัทย่อยที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัท
4. ปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์จัดบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามกลุ่ม
อุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจ โดยในปี 2558 เป็นต้นไปจะมีการจัดบริษัทจดทะเบียนใน mai ตามกลุ่ม
อุตสาหกรรมด้วย

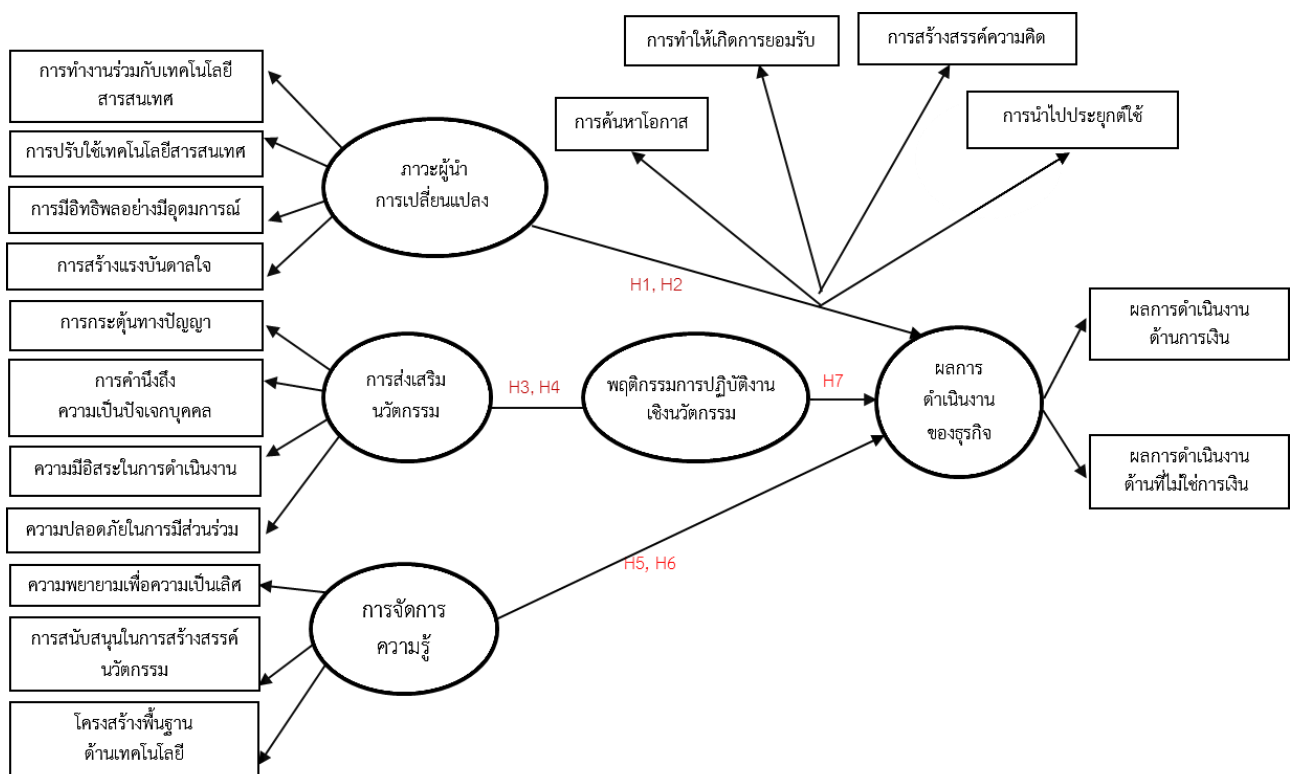
ทั้งนี้ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างตามโครงสร้างกลุ่มอุตสาหกรรมของตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทยนั้น หมายถึง กลุ่มอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง ผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์
รวมถึงบริการก่อสร้างและงานวิศวกรรม โดยสามารถแบ่งหมวดธุรกิจได้ดังนี้ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2557)

1. วัสดุก่อสร้าง หมายถึง ผู้ผลิต และตัวแทนจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ที่มีใช้
หลัก รวมถึงสุขภัณฑ์
2. บริการรับเหมาก่อสร้าง หมายถึง ผู้ให้บริการและให้คำปรึกษาเกี่ยวกับ
 - 2.1 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เช่น บ้านจัดสรร อาคารชุด นิคม
อุตสาหกรรม ศูนย์การค้า ถนน สะพาน รวมถึงการให้บริการรับเหมาตกแต่งภายใน
 - 2.2 ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับโครงการก่อสร้างระบบวิศวกรรม และงานออกแบบที่ เกี่ยวกับ
บริการรับเหมาก่อสร้าง
3. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง 3.1) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายหรือให้เช่ารวมถึง
บริหารจัดการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ เช่น นิติบุคคล อาคารชุด หมู่บ้าน ที่ดิน เป็นต้น 3.2) ตัวแทนหรือ
นายหน้าขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ที่มีวัตถุประสงค์นำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ รายได้มาจาก ค่าเช่า ดอกเบี้ย และกำไรจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

สรุป ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็คือ การสร้างรายได้จากการขาย การให้เช่า การพัฒนาบริหารบ้านและที่ดินว่างเปล่าให้มีรายได้ในรูปแบบต่างๆ รวมถึงการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่จำเป็นต้องใช้เงินทุนมากนัก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงไม่เฉพาะคนรวยหรือคนที่มีเงินทุนเท่านั้นที่สามารถทำได้ การเป็นนายหน้าซื้อขายที่ดินในบางครั้งอาจไม่ต้องใช้เงินลงทุน หากคุณมีเงินหรือคิดที่จะลงทุนทำธุรกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจ

กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ระเบียบวิธีวิจัย

รูปแบบการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ใช้เทคนิคการวิจัยแบบวิธีผสมผสาน (Mixed-Methods Research) ระหว่างการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative research) และการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) (Creswell, 2005; Creswell & Plano, 2007) โดยจะใช้วิธีการเลือกแบบเจาะจง (Purposive selection) จากนั้นจึงนำผลที่ได้มาทำการแปลผลว่ามีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ ประชากรที่ใช้ในการวิจัยเชิงปริมาณครั้งนี้ ได้แก่ ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนธุรกิจการค้า กับกระทรวงพาณิชย์ จำนวนทั้งสิ้น 314 แห่ง (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2564) จากนั้นผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิ โดยมีเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสอบถาม (Questionnaire) โดยผู้วิจัยจะทำ

1046 |รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวราบในประเทศไทย

การแจกแบบสอบถามและวิจัยเชิงคุณภาพ โดยจะดำเนินการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญเพื่อตรวจสอบความตรงตามเนื้อหาของข้อคำถาม และผู้วิจัยดำเนินการปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถาม เพื่อจัดทำเป็นแบบสอบถามมาทำการทดสอบหาค่าความเที่ยงตรง (Validity) และการทดสอบหาค่าความเชื่อมั่น (Reliability) ของแบบสอบถาม โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป

ผลการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการสรุปผลการวิจัยได้ตามวัตถุประสงค์ ดังนี้

ผลการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย

ผลการวิเคราะห์ภาพรวมของผู้ตอบแบบสอบถาม ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากที่สุด จำนวน 160 คน คิดเป็นร้อยละ 51.28 มีอายุอยู่ในช่วง 41-50 ปี มากที่สุด จำนวน 126 คน คิดเป็นร้อยละ 40.38 จบการศึกษาในระดับปริญญาตรีมากที่สุด จำนวน 172 คน คิดเป็นร้อยละ 55.13 ตำแหน่งปัจจุบันผู้ประกอบการ มากที่สุด จำนวน 158 คน คิดเป็นร้อยละ 50.64 และระยะเวลาในการทำงาน มากที่สุดมากกว่า 9 ปีขึ้นไป จำนวน 153 คน คิดเป็น ร้อยละ 49.04

ผลการวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับตัวแปรที่ทำการศึกษา ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง (Transformational Leadership) ในรายด้าน พบว่า ทุกด้านมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็น อยู่ในระดับมาก โดยการสร้างแรงบันดาลใจ มีค่าเฉลี่ยความคิดเห็นสูงที่สุด ($\bar{X}$ = 4.30, S.D. = 0.610) รองลงมาเป็นการมีอิทธิพลอย่างมีอุดมการณ์ ($\bar{X}$ = 4.25, S.D. = 0.578) และการคำนึงถึงความเป็นปัจเจกบุคคลน้อยที่สุด ($\bar{X}$ = 3.87, S.D. = 0.709)

การส่งเสริมนวัตกรรม (Promoting Innovation) ในรายด้าน พบว่า ทุกด้านมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็น อยู่ในระดับมาก โดยการสนับสนุนในการสร้างสรรค์นวัตกรรมมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็นสูงที่สุด ($\bar{X}$ = 4.11, SD = 0.683) รองลงมาเป็นความมีอิสระในการดำเนินงาน ($\bar{X}$ = 4.09, S.D. = 0.673) และความปลอดภัยในการมีส่วนร่วมน้อยที่สุด ($\bar{X}$ = 3.91, S.D. = 0.687)

การจัดการความรู้ (Knowledge Management) ในรายด้าน พบว่าทุกด้านมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็น อยู่ในระดับมาก โดยโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็น สูงที่สุด ($\bar{X}$ = 3.75, S.D. = 0.722) รองลงมาเป็นการปรับใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ ($\bar{X}$ = 3.65, S.D. = 0.833) และการทำงานร่วมกับเทคโนโลยีสารสนเทศ ($\bar{X}$ = 3.63, S.D. = 0.715)

พฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม (Innovative Work Behavior) ในรายด้านพบว่า ทุกด้านมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็น อยู่ในระดับมาก โดยการค้นหาโอกาส มีค่าเฉลี่ยความคิดเห็น สูงที่สุด ($\bar{X}$ = 4.15, SD = 0.576) รองลงมาเป็นการนำไปประยุกต์ใช้ ($\bar{X}$ = 4.09, S.D. = 0.715) และการทำให้เกิดการยอมรับความคิดเห็นน้อยที่สุด ($\bar{X}$ = 4.00, S.D. = 0.753)

ผลการดำเนินงานองค์กร (Business Performance) ในรายด้าน พบว่า ทั้ง 2 ด้านมีค่าเฉลี่ยความคิดเห็น อยู่ในระดับมาก โดยผลการดำเนินงานองค์กรด้านที่ไม่ใช่การเงิน มีค่าเฉลี่ยความคิดเห็นสูงที่สุด ($\bar{X}$ = 3.96, S.D. = 0.606) รองลงมาคือผลการดำเนินงานองค์กรด้านการเงิน ($\bar{X}$ = 3.61, S.D. = 0.890)

ผลการศึกษาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสังเกตได้ของตัวแปรแฝงภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง การส่งเสริมนวัตกรรม การจัดการความรู้ พฤติกรรมการ

ปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม และผลการดำเนินงานของธุรกิจ จำนวน 17 ตัวแปร พบว่า ตัวแปรสังเกตได้ทุกตัวมีความสัมพันธ์ทางบวกไปในทิศทางเดียวกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์อยู่ระหว่าง 0.115 ถึง 0.778 โดยเป็นความสัมพันธ์ในระดับต่ำมากถึงระดับสูง และไม่มีตัวแปรสังเกตได้คู่ใดที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูงกว่า 0.80

ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง จากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า โมเดลการวัดภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงมีความตรงเชิงโครงสร้างหรือมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความตรงของโมเดล ได้แก่ ค่า $\chi^2 = 0.90$, $df = 1$, $p = 0.764$, ดัชนี CFI = 1.000, TI = 1.007, RMSEA = 0.000, RMR = 0.001 และค่า $\chi^2/df = 0.090$ โดยตัวแปรสังเกตคือ ผู้นำการสร้างแรงบันดาลใจ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบสูงสุด (Factor Loading = 0.968) รองลงมาคือ การมีอิทธิพลอย่างมีอุดมการณ์ (Factor Loading = 0.760) ผู้นำคำนึงถึงปัจเจกบุคคล (Factor Loading = 0.750) และผู้นำกระตุ้นทางปัญญา (Factor Loading = 0.726) ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันการส่งเสริมนวัตกรรม จากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า โมเดลการวัดการส่งเสริมนวัตกรรมมีความตรงเชิงโครงสร้างหรือมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความตรงของโมเดล ได้แก่ ค่า $\chi^2 = 0.075$, $df = 1$, $p = 0.075$, ดัชนี CFI = 0.996, TLI = 0.976, RMSEA = 0.084, RMR = 0.006 และค่า $\chi^2/df = 1,490$ โดยตัวแปรสังเกต คือ ความพยายามเพื่อความเป็นเลิศ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบสูงสุด (Factor Loading = 0.876) รองลงมาการสนับสนุนในการสร้างสรรค์ (Factor Loading = 0.761) ความมีอิสระในการดำเนินงาน (Factor Loading 0.726) และความปลอดภัยในการมีส่วนร่วม (Factor Loading = 0.622) ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันการจัดการความรู้ จากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า โมเดลการวัดการจัดการความรู้มีความตรงเชิงโครงสร้างหรือมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความตรงของโมเดล ได้แก่ ค่า $\chi^2 = 1,490$, $df = 1$, $p = 0.222$, ดัชนี CFI = 0.999, TLI = 0.997, RMSEA = 0.040, RMR = 0.016 และค่า $\chi^2/df = 1,490$ โดยตัวแปรสังเกตคือ การทำงานร่วมกับเทคโนโลยีสารสนเทศ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบสูงสุด (Factor Loading = 0.968) รองลงมา การปรับใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ (Factor Loading = 0.811) และโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยี (Factor Loading = 0.650) ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันพฤติกรรมกาปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม จากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า โมเดลการวัดพฤติกรรมกาปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมมีความตรงเชิงโครงสร้าง หรือมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความตรงของโมเดล ได้แก่ ค่า $\chi^2 = 0.002$, $df = 1$, $p = 0.967$, ดัชนี CFI = 1.000, TLI = 1.008, RMSEA = 0.000, RMR = 0.000 และค่า $\chi^2/df = 0.002$ โดยตัวแปรสังเกต คือ การทำให้เกิดการยอมรับ มีค่าน้ำหนักองค์ประกอบสูงสุด (BW 2 = 0.884) การสร้างสรรค์ความคิด (BW 3 = 0.870) การนำไปประยุกต์ใช้ (BW 4 = 0.805) และการค้นหาโอกาส (BW 1 = 0.742) ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันผลการดำเนินงานของธุรกิจ จากการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน พบว่า โมเดลการวัดผลการดำเนินงานของธุรกิจมีความตรงเชิงโครงสร้างหรือมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยพิจารณาจากค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบความตรงของโมเดล ได้แก่ ค่า $\chi^2 = 0.000$, $df = 1$, $p = 0.00$ ดัชนี CFI = 1,000, TLI = 1.000, RMSEA = 0.737, RMR = 0.000

1048 | รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวราบในประเทศไทย

และค่า $\chi^2/df = 0.000$ โดยตัวแปรสังเกต คือ ผลการดำเนินงานที่ไม่ใช้การเงิน (PB 2 = 0.976) และผลการดำเนินงานด้านการเงิน (PB 1 = 0.665) ตามลำดับ

ผลการพัฒนารูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย

ผลการตรวจสอบความสอดคล้องของโมเดล ผลการวิเคราะห์โมเดล พบว่า ค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบ ได้แก่ ค่า $\chi^2 = 12.765$, $df = 115$ และ $p = 0.000$ กล่าวคือ ค่า χ^2 แตกต่างจาก 0 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ค่าดัชนี CFI = 0.691 ซึ่งน้อยกว่า 0.90 และ TLI = 0.634 ซึ่งน้อยกว่า 0.90 ค่า RMSEA = 0.195 ซึ่งมากกว่า 0.08 และ RMR = 0.170 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0.05 ค่าดัชนี GFI = 0.680 และ AGFI = 0.574 ซึ่งน้อยกว่า 0.90 ในขณะที่ค่า $\chi^2/df = 12.765$ ค่ามากกว่า 2-3 จึงสรุปได้ว่าโมเดลไม่มีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์

การปรับปรุงโมเดล โดยการปรับค่าดัชนีการปรับเปลี่ยนค่า (Modification Index, MIs) ถูกคำนวณสำหรับพารามิเตอร์ทั้งหมดโดยการคำนวณได้สันนิษฐานว่าเป็นศูนย์ เช่นเดียวกับที่ได้รับการแก้ไขอย่างชัดเจนให้เป็นศูนย์หรือค่าที่ไม่ใช่ศูนย์บางส่วนตาม (Byrne, 2009) ในกรณีของดัชนีการปรับเปลี่ยนสำหรับส่วนความแปรปรวนร่วมในการตรวจสอบรายการการปรับเปลี่ยน (Modification Index) ได้แนะนำให้ทำการปรับเปลี่ยนตัวแปรดังต่อไปนี้คือปรับความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องพบว่า ค่าสถิติที่ใช้ตรวจสอบ ได้แก่ ค่า $\chi^2 = 189,314$, $df = 66$ และ $p = 0.00$ กล่าวคือ ค่า χ^2 แตกต่างจาก 0 อย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติ ค่าดัชนี CFI = 0.972 ซึ่งมากกว่า 0.90 และ TLI = 0.942 ซึ่งมากกว่า 0.900 ค่า RMSEA = 0.078 ซึ่งน้อยกว่า 0.08 และ RMR = 0.018 ซึ่งน้อยกว่า 0.03 ค่าดัชนี GFI = 0.9 มากกว่า และ AGFI = 0.844 ซึ่งน้อยกว่า 0.90 ในขณะที่ค่า $\chi^2/df = 2,868$ ค่าน้อยกว่า 2-3 จึงสรุปได้ว่าโมเดลมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์และมีเพียงเกณฑ์บางส่วน ได้แก่ Chi-Square และ AGFI ที่ได้ค่าไม่สอดคล้องแต่การพิจารณาโมเดลนั้นสรุปภาพรวมได้ว่าโมเดลมีความสอดคล้องกลมกลืนกับข้อมูลเชิงประจักษ์

ผลการทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐานที่ 1 และสมมติฐานที่ 2 : ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง (TL) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ ผ่านพฤติกรรมการณ์ปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานของการวิจัย นั่นคือ ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการณ์ปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม โดยมีค่าสถิติ ดังนี้ (Standardized) = 0.266, ค่า CR = 1.129 และค่า P = 0.0259 จึงสรุปได้ว่า ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงไม่มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ แต่ส่งผลทางอ้อมผ่านพฤติกรรมการณ์ปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม อย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ $\alpha = 0.001$

สมมติฐานที่ 3 และสมมติฐานที่ 4 การส่งเสริมนวัตกรรม (PI) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการณ์ปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานของการวิจัย นั่นคือการส่งเสริมนวัตกรรมมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการณ์ปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม โดยมีค่าสถิติ (Standardized) = -0.555, ค่า CR = -711 และค่า P = 0.477 จึงสรุปได้ว่า การส่งเสริมนวัตกรรมไม่มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ แต่ส่งผลทางอ้อมผ่านพฤติกรรมการณ์ปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม อย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ $\alpha = 0.001$

สมมติฐานที่ 5 และสมมติฐานที่ 6 การจัดการความรู้ (KM) มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานของการวิจัย นั่นคือ ระบบการจัดการความรู้มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม โดยมีค่าสถิติ (Standardized) = 0.428, ค่า CR = 1,475 และค่า P = 0.140 จึงสรุปได้ว่า การจัดการความรู้ไม่มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ แต่ส่งผลทางอ้อมผ่านพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม อย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ $\alpha = 0.001$

สมมติฐานที่ 7 พฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม (BW) มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานของการวิจัย นั่นคือ พฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมมีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจโดยมีค่าสถิติ (Standardized) = 0.769, ค่า C.R = 968 และค่า P = 0.049 จึงสรุปได้ว่าพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมมีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ อย่างมีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ $\alpha = 0.05$

สรุปการนำองค์ความรู้ไปประยุกต์ใช้

รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย จากการวิจัยครั้งนี้พบว่า ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง การส่งเสริมนวัตกรรม การจัดการความรู้ มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม โดยมีความเกี่ยวข้องในระดับมาก การวิจัยนี้มีความเหมาะสมสามารถนำไปประยุกต์ใช้จริงกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทยได้ต่อไป

อภิปรายผลการวิจัย

การวิจัยเรื่อง รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย สามารถอภิปรายเกี่ยวกับระดับความคิดเห็นภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง การส่งเสริมนวัตกรรม การจัดการความรู้พฤติกรรม การปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม และผลการดำเนินงานของธุรกิจ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย สามารถอภิปรายผลได้ ดังนี้

ผลการศึกษาความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย สาระรายละเอียดที่จะนำเสนอการอภิปรายได้ดังนี้

ระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับตัวแปรที่ทำการศึกษา จากผลการวิจัยระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงอยู่ในระดับมากทุกด้านโดยด้านการสร้างแรงบันดาลใจมากที่สุด รองลงมา คือ การมีอิทธิพลอย่างมีอุดมการณ์ การคำนึงถึงปัจเจกบุคคล และการกระตุ้นทางปัญญา สอดคล้องกับผลการวิจัยของมาลีณี ศรีไมตรี (2563) เรื่อง การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงของพนักงานในสถานประกอบการวิสาหกิจ ขนาดกลางและขนาดย่อม (ภาคการผลิต) เขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 พบว่า ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงของพนักงานในสถานประกอบการวิสาหกิจ ขนาดกลางและขนาดย่อม (ภาคการผลิต) เขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง 2 อยู่ในระดับมาก ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยที่พบว่า ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงมีบทบาทสำคัญต่อพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมของพนักงาน ซึ่งจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ

ระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริมนวัตกรรม จากผลการวิจัยระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริมนวัตกรรมอยู่ในระดับมากทุกด้าน โดยด้านการสนับสนุนในการสร้างสรรค์นวัตกรรมมากที่สุด รองลงมา เป็นความมีอิสระในการดำเนินงาน และความปลอดภัยในการมีส่วนร่วม สอดคล้องกับแนวคิด

1050 | รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวราบในประเทศไทย

Slocum & Hellriegel (2011) ที่กล่าวว่า ความพอใจของพนักงานจะขึ้นอยู่กับการรับรู้บรรยากาศของพนักงานในการทำงาน ผู้บริหารควรเสริมสร้างบรรยากาศในการทำงานให้พนักงานเกิดความพึงพอใจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและทำให้องค์กรสามารถบรรลุเป้าหมายตามที่ต้องการได้เร็วขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยที่พบว่า ความพอใจของพนักงานซึ่งเป็นสมาชิกส่วนหนึ่งขององค์กรมีความสำคัญ การสร้างบรรยากาศจึงเป็นการส่งเสริมสนับสนุนก่อให้เกิดการสร้างสรรคนวัตกรรม รวมถึงการสร้างความรู้สึที่มีอิสระในการดำเนินงาน และมีความปลอดภัยในการมีส่วนร่วม

ระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดการความรู้ จากผลการวิจัยระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับการจัดการความรู้ในระดับมากทุกด้าน โดยด้านโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีมากที่สุด รองลงมา เป็นการปรับใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ และการทำงานร่วมกับเทคโนโลยีสารสนเทศ ตามลำดับ อาจกล่าวได้ว่า ระบบการจัดการความรู้เป็นทรัพยากรที่ใช้ในเชิงพาณิชย์เพื่อเพิ่มความมั่งคั่งให้กับอุตสาหกรรม ไม่เพียงแต่กับอุตสาหกรรมขนาดใหญ่เท่านั้น แต่ระบบการจัดการความรู้มีผลต่ออุตสาหกรรม ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดย่อม (Mayasari & Chandra, 2020)

ระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม จากผลการวิจัยระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมอยู่ในระดับมากทุกด้าน โดยการค้นหาโอกาสมากที่สุด รองลงมา เป็นการนำไปประยุกต์ใช้ และการทำให้เกิดการยอมรับความคิด ตามลำดับ จากการวิจัยที่ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้นวัตกรรม และพฤติกรรมเชิงนวัตกรรมของพนักงาน : กรณีศึกษา บริษัท ไทย แอนิเมชั่น พบว่า พฤติกรรมเชิงรุก และสร้างสรรค์ การเรียนรู้ และคิดวิเคราะห์ของพนักงานส่งผลต่อพฤติกรรมเชิงนวัตกรรมของพนักงาน (ภัทรชนัน สมสมาน, 2558) ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยที่พบว่า พฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมเป็นสิ่งที่พนักงานต้องค้นหาโอกาสให้กับตนเอง รวมไปถึงการนำเสนอแนวความคิดเพื่อให้บุคคลต่าง ๆ ยอมรับ และนำแนวความคิดไปประยุกต์ใช้ได้จริง

ระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของธุรกิจ จากผลการวิจัยระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับผลการดำเนินงานด้านองค์กรอยู่ในระดับมากทุกด้าน โดยผลการดำเนินงานองค์กรด้านที่ไม่ใช่การเงิน มากที่สุด รองลงมาคือ ผลการดำเนินงานองค์กรด้านการเงิน ตามลำดับ ทั้งนี้ อาจเนื่องมาจากสถานการณ์ โควิด - 19 ที่ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเร่งการผลิตสินค้าเพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค เช่น หน้ากากอนามัย เพื่อไม่ให้สินค้าขาดตลาด ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาที่พบว่า ผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นตัวเงินสามารถวัดจากการรับรู้คุณภาพความสัมพันธ์ของลูกค้า การรับรู้ความได้เปรียบทางการแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการทำงาน การตอบสนองความต้องการของลูกค้า และลูกค้าเก่ากลับมาซื้อหรือมาใช้บริการลูกค้าใหม่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น (Rauch et al., 2009)

ผลการพัฒนารูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบในประเทศไทย การนำเสนอข้อมูลการอภิปรายได้ทำการนำเสนอด้วยสมมติฐานการวิจัยสู่การพัฒนารูปแบบตามวัตถุประสงค์การวิจัย โดยสมมติฐานที่ 1 ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจและสมมติฐานที่ 2 ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง มีอิทธิพลทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการปฏิบัติงานนวัตกรรม พบว่า มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.001 อาจเนื่องมาจากผู้นำจะเป็นผู้กำหนด วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ร่วมกันสร้างนวัตกรรม จัดการ แก้ไขปัญหา ควบคุม และติดตาม เพื่อให้องค์กรบรรลุเป้าหมาย รวมไปถึงการที่ผู้นำประพฤติตนเป็นตัวอย่างที่ดี มีการสร้างแรงจูงใจ มอบหมายงานที่มีคุณค่าที่มีความท้าทายให้กับพนักงาน จะเป็นการกระตุ้นให้พนักงานได้ใช้ความคิดสร้างสรรค์ สามารถที่จะหาวิธีการทำงาน และวิธีแก้ปัญหาแบบใหม่ ๆ ซึ่งการสร้างแรงบันดาลใจแก่พนักงานนั้น ผู้นำจะกระตุ้นจิตวิญญาณของพนักงานให้มีชีวิตชีวา มีการแสดงออกซึ่งความกระตือรือร้นโดยการสร้างเจตคติที่ดีและ

การคิดในแง่บวก ความผูกพันต่อเป้าหมายพร้อมวิสัยทัศน์ร่วมกัน ผู้นำจะแสดงความเชื่อมั่นพร้อมทั้งแสดงให้เห็นความตั้งใจอย่างแน่วแน่ว่าจะสามารถบรรลุเป้าหมายได้ อันเป็นการเสริมสร้างพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรมของพนักงานซึ่งจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ (Hartog et al., 1997) สมมติฐานที่ 3 การส่งเสริมนวัตกรรม มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ และสมมติฐานที่ 4 การส่งเสริมนวัตกรรม มีอิทธิพลทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรม พบว่า มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.001 อาจเนื่องมาจาก การรับรู้ของพนักงานที่มีต่อการส่งเสริมนวัตกรรมในการทำงานจะเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน ถ้าต้องการที่จะเปลี่ยนแปลง หรือพัฒนาองค์กรจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงการส่งเสริมนวัตกรรมในการทำงานในทางที่ดี และเหมาะสมกับความต้องการของพนักงานด้วยจึงจะประสบความสำเร็จได้ ด้วยเหตุนี้ การส่งเสริมนวัตกรรมจึงเป็นตัวกระตุ้นให้พนักงานมีส่วนร่วมในกิจกรรมที่เป็นนวัตกรรม สามารถมีความคิดสร้างสรรค์ที่จะนำไปสู่การมีนวัตกรรมเพื่อให้องค์กรบรรลุเป้าหมายในการทำงาน โดยการใช้การส่งเสริมนวัตกรรมที่ทำให้พนักงานมีพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรมในองค์กรมากที่สุดคือ การสนับสนุนในการสร้างสรรค์นวัตกรรม เป็นการให้ความเห็นชอบพร้อมการสนับสนุนที่มีต่อความพยายามที่จะแนะนำความคิดใหม่ๆ และวิธีการต่าง ๆ ที่ได้รับการปรับปรุงพัฒนามาใช้ในการทำงาน (West & Farr 1990) สมมติฐานที่ 5 การจัดการความรู้ มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ และสมมติฐานที่ 6 การจัดการความรู้ มีอิทธิพลทางอ้อมต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรม พบว่า มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.001 อาจเนื่องมาจาก ระบบการจัดการความรู้ถูกออกแบบมาเพื่อนำเอาเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้อำนวยความสะดวกในการสร้างแบ่งปัน และจัดเก็บความรู้ องค์กรมีโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีพนักงานมีการทำงานร่วมกันกับเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยการใช้ระบบการจัดการความรู้ส่งผลให้พนักงานมีพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรมในองค์กรมากที่สุดคือ โครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยี ซึ่งเป็นเทคโนโลยีทางกายภาพที่ช่วยในการบริหารความรู้ภายในและภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิด การจัดการความรู้ (KM) ว่าเป็นการพัฒนาเกี่ยวกับการสร้างและจัดการคลังข้อมูล โดยที่การจัดการความรู้มุ่งเน้นไปที่ความรู้ หรือข้อมูลที่สามารถสร้างแบ่งปัน แจกจ่ายสู่พนักงานในองค์กร นอกจากนี้การจัดการความรู้ จะนำพาพนักงานไปสู่การสร้างความสามารถทักษะ รวมถึงการผลิตทุนทางปัญญา (Alavi & Leidner, 2001) สมมติฐานที่ 7 พฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรม มีอิทธิพลทางตรงต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ พบว่า มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 อาจเนื่องมาจากพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรมของพนักงานเป็นการแสดงออกในขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับการสร้าง การสนับสนุน รวมถึงการประยุกต์ใช้ความคิดใหม่ กระบวนการใหม่ การสร้างผลิตภัณฑ์ใหม่ รวมไปถึงในระดับองค์กร ดังนั้นผู้บริหารในองค์กรจะต้องมีความรู้ ความเข้าใจ และให้ความสำคัญกับการส่งเสริมพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรมของพนักงานในทุก ๆ ด้าน ซึ่งสอดคล้องกับการวิจัยของบุปผาภิกขุ และเชษฐิตา กุศลลาไสยานนท์ (2563) ศึกษาเรื่อง แนวทางการพัฒนาพฤติกรรมการสร้างสรรค่นวัตกรรมของพนักงานที่มีต่อผลการดำเนินงานของวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมในประเทศไทย ผลการวิจัยพบว่า การพัฒนาพฤติกรรมการสร้างสรรค่นวัตกรรมของพนักงานมีความสัมพันธ์ และผลกระทบเชิงบวกกับผลการดำเนินงานของ SMEs และตัวแปรที่พยากรณ์ผลการดำเนินงานของ SMEs เพื่อรองรับไทยแลนด์ 4.0 ได้แก่ ด้านความคิดสร้างสรรค์ของพนักงาน ด้านพฤติกรรมการทำงานเชิงรุก และด้านพฤติกรรมแสวงหาโอกาส

องค์ความรู้ใหม่จากการวิจัย

รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจของสหกรณ์ทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย จากการวิจัยครั้งนี้พบว่า ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง การส่งเสริมนวัตกรรม

1052 |รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวราบในประเทศไทย

การจัดการความรู้ มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจผ่านพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก การวิจัยนี้มีความเหมาะสมสามารถนำไปประยุกต์ใช้จริงกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทยได้ต่อไป ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 แสดงรูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในประเทศไทย

สรุป

การวิจัยนี้นำเสนอแนวทางในการประยุกต์ใช้และแนวทางในการดำเนินการกำหนดนโยบาย และการพัฒนาผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไปโดยผู้บริหารสามารถใช้ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง การส่งเสริมวัฒนธรรม และการจัดการความรู้เพื่อส่งเสริมให้พนักงานเกิดพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรม ซึ่งส่งผลต่อผลการดำเนินงานของธุรกิจ ดังนั้น ผู้บริหารควรให้ความสนใจในการสร้างแรงบันดาลใจต่อพนักงานอย่างต่อเนื่อง ต้องมีนโยบายสนับสนุนให้พนักงานฝึกทักษะเพื่อเกิดความคิดที่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงพร้อมเสนอแนะแนวคิดใหม่ ๆ รวมถึงนำระบบสารสนเทศมาใช้ในการเชื่อมโยงระหว่าง การปฏิบัติงานของพนักงานในองค์กรอย่างเป็นระบบ และสามารถนำประสบการณ์ที่ได้รับในการปฏิบัติงานมา บูรณาการเพื่อสร้างสรรค์งานที่รับผิดชอบได้

ข้อเสนอแนะ

1. ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการปฏิบัติงานเชิงนวัตกรรมด้านการสร้างแรงบันดาลใจมากที่สุด ได้แก่ การที่ผู้นำแสดงออกชัดเจนถึงความตั้งใจอย่างจริงจังเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามเป้าหมาย ปัจจัยรองลงมาคือ มีมุมมอง สร้างความเชื่อมั่นในการปฏิบัติงานให้บรรลุเป้าหมายกับพนักงาน และกระตุ้นให้พนักงานค้นคว้าศึกษาหาวิธีการใหม่ ๆ เพื่อส่งผลต่อความสำเร็จตามเป้าหมายขององค์กร ดังนั้น ผู้บริหารควรให้ความสนใจในการสร้างแรงบันดาลใจต่อพนักงานอย่างต่อเนื่อง

2. การส่งเสริมนวัตกรรม มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการทำงานเชิงนวัตกรรมด้านการสนับสนุนในการสร้างสรรค์นวัตกรรมมากที่สุด ได้แก่ การที่ผู้บริหารยกย่องชมเชยพนักงานที่เสนอแนวคิดใหม่ ๆ ปัจจุบันรองลงมาคือ มีนโยบายสนับสนุนการปฏิบัติงานที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการเปลี่ยนแปลงขององค์กร และมีนโยบายสนับสนุนให้พนักงานฝึกทักษะเพื่อเกิดความคิดที่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงพร้อมเสนอแนะแนวคิดใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง

เอกสารอ้างอิง

- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2563). *ระบบคลังข้อมูลธุรกิจ*. สืบค้นวันที่ 5 มกราคม 2566. สืบค้นจาก <http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/search/search2.html>.
- กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์. (2558). *ระบบคลังข้อมูลธุรกิจ ภาพรวมกลุ่มธุรกิจสถาบันบันเทิง*. สืบค้นจาก <http://datawarehouse.dbd.go.th/bdw/business/detail/1.html>
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2557). *ทฤษฎีตลาดทุน*. (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง.
- บุปผา ภิภาพ และเชษฐธิดา กุศลไสยานนท์. (2563). แนวทางการพัฒนาพฤติกรรมกรรมการสร้างสรรค์นวัตกรรมของพนักงานที่มีต่อผลการดำเนินงานของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมในประเทศไทย. *วารสารวิชาการพระจอมเกล้าพระนครเหนือ*, 30(2), 333-342.
- ภัทรชนัน สมสมาน. (2558). ปัจจัยที่มีผลต่อการรับรู้วัฒนธรรม และพฤติกรรมเชิงนวัตกรรมของพนักงาน : กรณีศึกษา บริษัท ไทยแอนิเมชัน จำกัด. *วารสารบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*, 38(146), 9-24.
- มาลีณี ศรีโมตริ. (2563). การวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยันภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงของพนักงานในสถานประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ภาคการผลิต) เขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตอนล่าง 2. *วารสารสุทธิปริทัศน์*, 34(109), 97-109.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2564). *Data Drives Real Estate*. Annual Report 2021. ธนาคารอาคารสงเคราะห์.
- Alavi, M., & Leidner, D.E. (2001). *Knowledge Management and Knowledge Management Systems: Conceptual Foundations and Research Issues*. *MIS Quarterly*, 25, 107-136.
- Byrne, B. M. (2009). *Structural Equation Modeling with AMOS: Basic Concepts, Applications, and Programming*. (2nd ed.). New Jersey: Lawrence Erlbaum.
- Creswell, J. W. (2005). *Educational Research: Planning, Conducting, and Valuating Quantitative and Qualitative Research*. (2nd ed.). New Jersey: Pearson Education.
- Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2007). *Designing and Conducting Mixed Methods Research*. Thousand Oaks: Sage.
- Hartog, D. D. N., Muijen, J. J., & Koopman, P. L. (1997). Transactional versus Transformational Leadership: An Analysis of the MLQ. *Journal of Occupational and Organizational Psychology*, 70, 19-34.
- Mayasari, Y., & Chandra, T. (2020). Social Capital for Knowledge Management System of the Creative Industry. *Journal of Enterprising Communities: People and Places in the Global Economy*, 14(4), 481-494.

1054 |รูปแบบความสัมพันธ์เชิงสาเหตุของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
แนวราบในประเทศไทย

Rauch, A., Wiklund, J., Lumpkin, G., & Frese, M. (2009). Entrepreneurial Orientation and Business Performance: An Assessment of Past Research and Suggestions for the Future. *Entrepreneurship Theory Practice*, 33, 761-787.

Slocum, J. W., & Hellriegel, D. (2011). *Principles of Organizational Behavior*. (13th ed.). Ohio: South-Western Cengage Learning.

West, M. A., & Farr, J. L. (1990). *Innovation At Work*. in M. A. West, & J. L. Farr (Eds.), *Innovation and Creativity at Work: Psychological and Organizational Strategies* (pp. 3-13). Chichester: Wiley.