



การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

โดย

นางสาวฐิตารีย์ ฉ่องสวนอ้อย

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

โดย

นางสาวฐิตารีย์ ฉ่องสวนอ้อย



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

RISK ASSESSMENT OF SMALL AND MEDIUM-SIZED REAL ESTATE
IN NONTHABURI PROVINCE

BY

MISS TITAREE CHONGSUANOI



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2016
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นางสาวฐิตารีย์ น่องสวนอ้อย

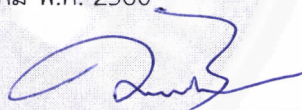
เรื่อง

การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

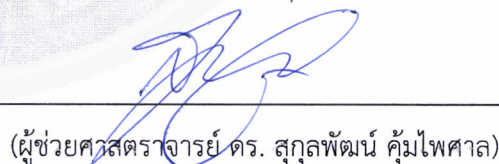
เมื่อวันที่ วันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(ดร. คัดเขต บุนนาค)

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล)

คณบดี



(รองศาสตราจารย์ เกลิมวัฒน์ ตันตสวัตต์)

หัวข้อค้นคว้าอิสระ	การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี
ชื่อผู้เขียน	นางสาวฐิติตารีย์ ฉ่องสวนอ้อย
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาค้นคว้าอิสระ	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล
ปีการศึกษา	2559

บทคัดย่อ

จังหวัดนนทบุรีมีอัตราการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การลงทุนดังกล่าวย่อมมีความเสี่ยงจากปัจจัยภายในและภายนอก โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดเล็กถึงขนาดกลาง การศึกษานี้เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ มุ่งเน้นการประเมินค่าความเสี่ยงจากความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของความเสี่ยงทั้ง 4 ด้าน คือ ด้านกลยุทธ์ ด้านการปฏิบัติงาน ด้านการเงิน และด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ผู้ศึกษาทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนนทบุรี รวม 108 ราย ใช้เทคนิคการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง รวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามและวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา ผลการวิจัยพบว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้นระหว่างพัฒนาโครงการซึ่งมีค่าความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงสุด รวม 6 ปัจจัย ได้แก่ (1) การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ (2) ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา (3) พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน (4) การดำเนินงานของโครงการล่าช้า (5) ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่อง และ (6) การรับค่านายหน้าจากผู้รับเหมาหรือคู่ค้า ผู้ประกอบการจึงควรตอบสนองความเสี่ยงที่เกิดขึ้นด้วยการลดหรือการควบคุมความเสี่ยง โดยฝ่ายบริหารควรทำการปรับปรุงระบบหรือออกแบบวิธีการทำงานใหม่ พร้อมทั้งติดตามและประเมินผลอย่างใกล้ชิดและสม่ำเสมอ ให้นั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดหรือลดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

คำสำคัญ: การประเมินค่าความเสี่ยง, โอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง, ผลกระทบของความเสี่ยง, ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลาง

Independent Study Title	RISK ASSESSMENT OF SMALL AND MEDIUM DEVELOPERS IN NONTHABURI PROVINCE
Author	Miss Titaree Chongsuanoi
Degree	Master of Science
Department/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Independent Study Advisor	Assistant Professor Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.
Academic Year	2016

ABSTARCT

The real estate business in Nonthaburi Province is continually growing, however, each investment has risk, whether internal or external causes, particularly for the Small and Medium size developers. This research is a quantitative base research, aims to assess the relationship between likelihood and consequences of the risks associated in the real estate development process, these risks include Strategic, Operational, Financial and Compliance risks, respectively. The researchers employed the purposive sampling method to select the respondents, then distributed 108 sets of questionnaires, followed by analyzing data by descriptive statistics. The results revealed that risk factors in the extreme level that caused during project development are included: developers failed to compose the effective business strategy, the contractors failed to achieve the project contractual constraints, the developers' staff are lack of working experience and skills, projects delay, the illiquidity of developers' cash, and the developers' staff fraud during deal with their vendors. Finally, this research also recommended that entrepreneurs should respond to the risks occurred by reducing or controlling risk. Management should improve the system or design a new way of working. Then, follow up and evaluate it closely and consistently to ensure that have strict compliance to reduce the chance of occurrence or reduce the impact to be acceptable levels.

Keywords: Risk Assessment, Likelihood of Risk, Consequences of Risk, Small and Medium-Sized Real Estate Developers



กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาอย่างสูงจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ และ ดร.คัตเขต บุณนาค ประธานกรรมการสอบ ที่ได้ให้คำปรึกษาและแนะนำแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่เป็นอย่างดี ผู้ศึกษาตระหนักถึงความตั้งใจจริงและความทุ่มเทของอาจารย์ทั้งสองท่าน จึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ รวมถึง ขอขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่านที่ให้ข้อมูลต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้ จนทำให้ได้ผลการศึกษาที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณคณาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ทุกท่าน สำหรับการถ่ายทอดวิชาความรู้และประสบการณ์อันเป็นประโยชน์แก่ผู้ศึกษา และเพื่อนๆ MIREED 8 ทุกท่านที่ร่วมทุกข์ สุข มาด้วยกัน และที่ขาดไม่ได้ คือ พ่อ แม่ น้อง และครอบครัว ที่เป็นคนสนับสนุนและให้กำลังใจตลอดมา ผู้ศึกษาหวังว่ารายงานการค้นคว้าอิสระฉบับนี้จะมีประโยชน์บ้างไม่มากนัก

นางสาวฐิติารีย์ ฉ่องสวนอ้อย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(4)
สารบัญตาราง	(9)
สารบัญภาพ	(10)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	2
1.4 คำจำกัดความในการวิจัย	3
1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6
2.1 การบริหารความเสี่ยง โดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO	6
2.1.1 สภาพแวดล้อมภายในองค์กร	7
2.1.2 การกำหนดวัตถุประสงค์	7
2.1.3 การบ่งชี้เหตุการณ์	7
2.1.4 การประเมินความเสี่ยง	8
2.1.5 การตอบสนองความเสี่ยง	8

2.1.5.1 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง	8
2.1.5.2 การควบคุมและการจัดการกับความเสี่ยง	9
2.1.5.3 การกระจายความเสี่ยง	9
2.1.5.4 การยอมรับความเสี่ยง	9
2.1.6 กิจกรรมการควบคุม	9
2.1.6.1 การควบคุมแบบป้องกัน	9
2.1.6.2 การควบคุมแบบค้นพบ	9
2.1.6.3 การควบคุมแบบแก้ไข	10
2.1.6.4 การควบคุมแบบส่งเสริม	10
2.1.7 ข้อมูลและการสื่อสาร	10
2.1.8 การติดตามผล	10
2.2 แนวคิดและทฤษฎีความเสี่ยง	11
2.2.1 การระบุความเสี่ยง	12
2.2.1.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์	12
2.2.1.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ	13
2.2.1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน	13
2.2.1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ	14
2.3 การประเมินความเสี่ยง	15
2.3.1 การวิเคราะห์ความเสี่ยง	15
2.3.2 การประเมินความเสี่ยง	15
2.4 คำจำกัดความผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง	17
2.4.1 ลักษณะของธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางทั่วไป	18
2.4.2 ปัญหาและข้อจำกัดของธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง	19
2.4.3 เกณฑ์ที่ใช้ในการจำแนกกิจการของ SMEs	20
2.5 พื้นที่ศึกษา จังหวัดนนทบุรี	21
2.5.1 สภาพทางเศรษฐกิจ	21
2.5.2 อัตราเงินเฟ้อ	22
2.5.3 อัตราการว่างงาน	22
2.5.4 แนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดนนทบุรี	23
2.5.5 การวิเคราะห์แนวโน้มในอนาคต	23

2.5.5.1	แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านสังคม-เศรษฐกิจ	23
2.5.5.2	แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยและรูปแบบเมือง	24
2.5.6	การประเมินราคาที่ดินในจังหวัดนนทบุรี	24
2.5.7	การเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นที่อยู่อาศัย	25
2.6	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	26
2.7	สรุป	27
บทที่ 3 วิธีการวิจัย		28
3.1	ประเภทของการวิจัย	28
3.2	ขอบเขตการศึกษา	28
3.3	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	29
3.4	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	30
3.5	การเก็บรวบรวมข้อมูล	30
3.6	การวิเคราะห์ข้อมูล	30
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล		33
4.1	ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	33
4.2	ผลการวิเคราะห์โอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่งของผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	34
4.3	ผลการประเมินความเสี่งของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	37
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ		41
5.1	สรุปผลการศึกษา	41
5.2	ข้อจำกัดในการศึกษา	42
5.2.1	ข้อจำกัดด้านเนื้อหาทฤษฎี	42
5.2.2	ข้อจำกัดกระบวนการศึกษา	42

5.3 ข้อเสนอแนะ	42
5.3.1 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา	42
5.3.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	43
รายการอ้างอิง	44
ภาคผนวก	48
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	49
ประวัติผู้เขียน	52



สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 อัตราการว่างงาน จำแนกตามเพศ จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2549 – 2558	22
3.1 ข้อมูลสถานะความเสี่ยง	31
3.2 การจัดแบ่งระดับความเสี่ยง	32
4.1 จำนวนและค่าร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จำแนกตามข้อมูลทั่วไป	33
4.2 ค่าเฉลี่ยของโอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	35
4.3 คะแนนการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี	37

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.1 องค์ประกอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO 8 ประการ	6
2.2 ขั้นตอนสำคัญของกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กร	12
2.3 แผนภาพความเสี่ยง	17
2.4 ราคาประเมินที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	24
2.5 เปรียบเทียบราคาประเมินสูงสุด-ต่ำสุด	25
3.1 สมการระดับค่าความเสี่ยง	31
4.1 แผนภาพความเสี่ยง (Risk Map)	40



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดนนทบุรีมีอัตราการเจริญเติบโตและขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วง 2-3ปี (2557-2559) ที่ผ่านมา เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่เขตปริมณฑลจึงสามารถเดินทางเข้ากรุงเทพมหานครได้ง่ายและสะดวกสบาย และยังเป็นศูนย์รวมการคมนาคมไปสู่ต่างจังหวัด ไม่ว่าจะเป็นทางภาคเหนือ ภาคอีสาน หรือทางภาคใต้ ก็สามารถใช้จังหวัดนนทบุรีเป็นจุดตั้งต้นได้ รวมทั้งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครได้หลากหลายวิธีทั้งทางรถยนต์ส่วนบุคคล รถประจำทาง รถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร (โครงการแล้วเสร็จปี 2559) และทางเรือโดยสารแม่น้ำเจ้าพระยา ดังนั้น จังหวัดนนทบุรีจึงเหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยของประชากรที่ต้องการหลีกเลี่ยงความแออัดหนาแน่นภายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

เนื่องจากการขยายตัวของประชากรในจังหวัดนนทบุรีมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เริ่มเข้ามาลงทุนในบริเวณพื้นที่จังหวัดนนทบุรีเป็นจำนวนมาก ทั้งผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และรวมไปถึงขนาดเล็ก เมื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ลงทุน ย่อมมีความเสี่ยงเกิดขึ้นเช่นกัน ความเสี่ยงสามารถเกิดขึ้นได้จากทั้งปัจจัยภายในและภายนอก แต่สำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่มีประสบการณ์ไม่เพียงพอในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงตามไปด้วย

หากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางสามารถเข้าใจการบริหารความเสี่ยง วิธีการระบุความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบที่จะเกิดจากความเสี่ยง ผู้ประกอบการสามารถมีแนวทางและวางแผนเพื่อหาทางรับมือกับความเสี่ยงแต่ละประเภทได้อย่างถูกต้อง โดยเฉพาะขั้นตอนการประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) เนื่องจากเป็นกระบวนการที่วิเคราะห์ความเสี่ยงแต่ละประเภทว่าส่งผลกระทบต่อแรงเพียงใดกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และโอกาสเกิดของความเสี่ยงแต่ละประเภทมากน้อยเพียงใด เพื่อเป็นกลไกสำหรับรองรับความเสี่ยง และตอบสนองความเสี่ยงที่เกิดขึ้นต่อไป

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงสนใจค้นคว้าวิธีประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จัดทำมาตรฐานวัดประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment Criteria) ทำการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และเพื่อทราบถึงผลกระทบและโอกาสของความเสี่ยงแต่ละประเภทของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีด้วย

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อรับรู้ถึงปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

1.2.2 เพื่อประเมินผลกระทบและโอกาสเกิดของปัจจัยความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในจังหวัดนนทบุรี

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่ การวิจัยครั้งนี้เลือกศึกษาจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ภายในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรี

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาทฤษฎีปัจจัยความเสี่ยงภายใน (Internal Factors) ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลาง โดยได้กำหนดปัจจัยความเสี่ยงที่สามารถควบคุมและพยากรณ์ได้ เพราะเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรือองค์กรของผู้ประกอบการ โดยปัจจัยความเสี่ยงภายในของผู้ประกอบการสามารถแบ่งได้ตามลักษณะการเกิดของความเสี่ยง ดังนี้ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2557)

(1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic/Business Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และการนำแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม

(2) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการหรือกิจกรรมภายในองค์กร

(3) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน โดยความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เช่น การบริหารจัดการด้านสภาพคล่อง ด้านเครดิต ด้านเงินลงทุน

(4) ความเสี่ยงด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายขององค์กร (Compliance Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลของผู้ประกอบการ

1.3.3 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล ผู้ศึกษาจะเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ จากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในจังหวัดนนทบุรี และข้อมูลทุติยภูมิจากการทบทวนวรรณกรรม

1.3.4 ขอบเขตเครื่องมือการวิจัย ผู้ศึกษาจะใช้แบบสอบถาม (Questionnaires) เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในจังหวัดนนทบุรี โดยเนื้อหาจะเกี่ยวข้องกับผลกระทบและโอกาสเกิดของความเสี่ยงแต่ละตัว (ตามแผนกรอบแนวคิดการวิจัย)

1.3.5 ขอบเขตด้านเวลา ผู้ศึกษากำหนดเวลาไว้ โดยจะทำการศึกษาในช่วงเดือนตุลาคม 2559 – มีนาคม 2560

1.4 คำจำกัดความในการวิจัย

1.4.1 ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลาง คือ ผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนจดทะเบียนระหว่าง 1 ล้านบาท ไปจนถึง 200 ล้านบาท

1.4.2 ความเสี่ยง คือ โอกาส เหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่อาจเกิดขึ้นภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอนและส่งผลกระทบต่อความสำเร็จและเป้าหมายขององค์กรที่วางไว้ได้

1.4.3 การประเมินความเสี่ยง คือ ระดับของผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดจากปัญหา เพื่อทำการจัดลำดับความสำคัญ เพื่อหาวิธีจัดการความเสี่ยงนั้น ๆ

1.4.4 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการวางแผน วางนโยบายต่าง ๆ รวมไปถึงแนวความคิดของผู้บริหารองค์กร

1.4.5 ความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่องทางการเงิน คือ ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินของสถาบันการเงิน ดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและสภาพคล่องของโครงการ

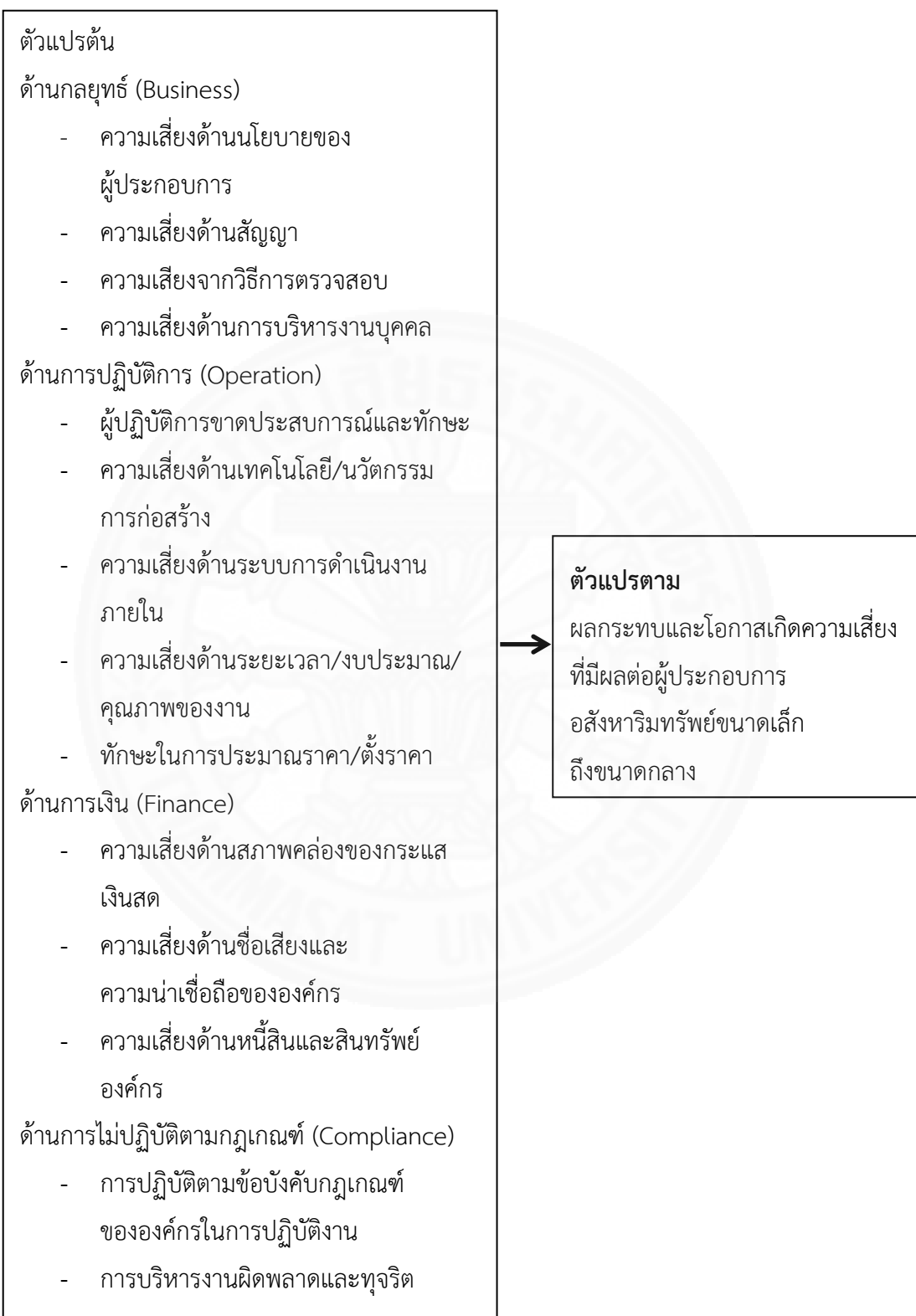
1.4.6 ความเสี่ยงด้านปฏิบัติงาน คือ ความเสี่ยงจากการกระทำของบุคคลภายในองค์กร กระบวนการทำงานต่าง ๆ เทคโนโลยี เครื่องมือต่าง ๆ และรวมไปถึงปัจจัยภายนอกด้วย

1.4.7 ความเสี่ยงด้านปฏิบัติตามกฎหมาย คือ ความเสี่ยงจากการกระทำของบุคคลใดก็ตามภายในองค์กร ซึ่งขัดต่อกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ได้มีการตั้งเอาไว้

1.4.8 ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขาย คือ ความเสี่ยงที่ทำให้ไม่เป็นไปตามแผนการขาย อันเนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งทำให้มีสินค้าคงเหลือและส่งผลกระทบต่อโครงการ

1.4.9 ผลกระทบความเสี่ยง คือ ผลกระทบที่เกิดจากตัวแปรต้นที่มีระดับความรุนแรงแบ่งเป็นระดับ ดังนี้มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด

1.5 กรอบแนวคิดการวิจัย



1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานภายใต้ความเสี่ยง และวางแผนเพื่อจัดการกับความเสี่ยงนั้น ๆ

1.6.2 เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ศึกษาและเตรียมการเพื่อจัดการกับความเสี่ยง



บทที่ 2

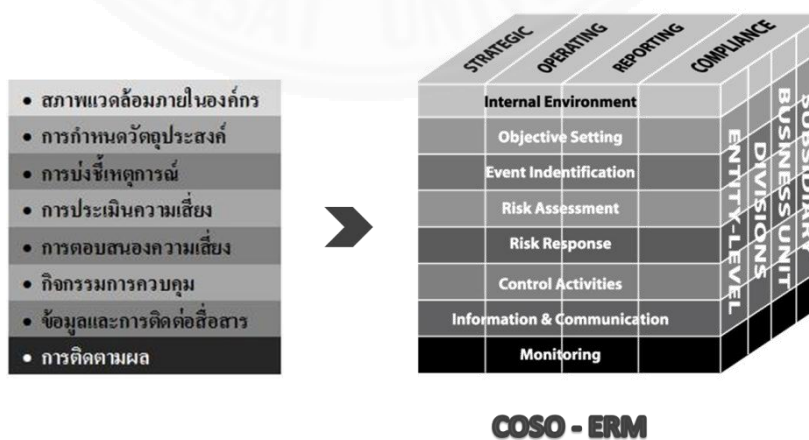
วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องปัจจัยความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง และการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ผู้ศึกษาได้ค้นคว้าวรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องสรุปได้ ดังนี้

- การบริหารความเสี่ยง โดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO
- แนวคิดและทฤษฎีความเสี่ยง
- การประเมินความเสี่ยง
- คำจำกัดความผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง
- พื้นที่ศึกษา จังหวัดนนทบุรี
- งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- สรุป

2.1 การบริหารความเสี่ยง โดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

การบริหารความเสี่ยงตามแนวทางนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบ 8 ประการ ซึ่งสัมพันธ์กับการดำเนินการธุรกิจและกระบวนการบริหารงาน องค์ประกอบทั้ง 8 ประการ มีดังนี้ (คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2555)



ภาพที่ 2.1 องค์ประกอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO 8 ประการ จาก คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2555.

จากภาพข้างต้น สามารถอธิบายแต่ละหัวข้อได้ ดังนี้

2.1.1 สภาพแวดล้อมภายในองค์กร (Internal Environment)

การวิเคราะห์ความเสี่ยงเพื่อการบริหารจัดการจะเริ่มด้วยการศึกษาสภาพแวดล้อมภายในนโยบายทั่วไปขององค์กร แนวคิด ปรัชญาของผู้บริหารในการบริหารความเสี่ยง รวมถึงจรรยาบรรณในการทำงานของบุคลากรทุกฝ่าย สภาพแวดล้อมภายในจะมีผลต่อการกำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย รวมถึงการระบุ ประเมิน และกำหนดแนวทางเพื่อการจัดการความเสี่ยง (อังสนา ศรีประเสริฐ, 2553)

ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) เป็นความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ โดยความเสี่ยงนั้น ต้องสอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายขององค์กร (อบรม เขาวนเลิศ, 2554)

2.1.2 การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)

การกำหนดวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน คือ ขั้นตอนแรกสำหรับกระบวนการบริหารความเสี่ยง องค์กรควรมั่นใจว่าวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นมีความสอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์และความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ โดยทั่วไปวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ควรได้รับการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรและสามารถพิจารณาได้ในด้านต่าง ๆ ดังนี้ (คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2555)

2.1.2.1 ด้านกลยุทธ์ เกี่ยวข้องกับเป้าหมายและพันธกิจในภาพรวมขององค์กร

2.1.2.2 ด้านปฏิบัติงาน เกี่ยวข้องกับประสิทธิภาพ ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถในการทำกำไร

2.1.2.3 ด้านการรายงาน เกี่ยวข้องกับการรายงานทั้งภายในและภายนอกองค์กร

2.1.2.4 ด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ

2.1.3 การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification)

องค์ประกอบนี้เกี่ยวข้องกับการบ่งชี้เหตุการณ์จากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร ซึ่งหากเกิดขึ้นจะมีผลกระทบต่อความสำเร็จของกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ขององค์กร การบ่งชี้เหตุการณ์ในการบริหารความเสี่ยงควรเลือกเหตุการณ์สำคัญที่สังเกตเห็นได้และเกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ (นิคม ศรีมูล, 2554)

หลักการสำคัญขององค์ประกอบด้านการบ่งชี้เหตุการณ์ ประกอบด้วย

2.1.3.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลทั้งปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร เหตุการณ์ที่เคยเกิดขึ้นในอดีตและอาจเกิดขึ้นในอนาคต ปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การเงิน บุคลากร ปัจจัยภายนอก เช่น ภัยธรรมชาติ เศรษฐกิจ การเมือง สังคม

2.1.3.2 เทคนิคในการบ่งชี้เหตุการณ์ เทคนิคที่ใช้ในการบ่งชี้เหตุการณ์และการเก็บวิเคราะห์ข้อมูลมีหลายเทคนิค ควรเลือกใช้ให้เหมาะสม อาจใช้เทคนิคอย่างง่าย เช่น การใช้แบบสอบถาม

การวิเคราะห์จุดแข็งจุดอ่อน การวิเคราะห์โอกาสเกิดของความเสี่ยง ในองค์กรที่มีความเสี่ยงสูงและมีข้อมูลมากพออาจใช้เทคนิคระดับสูง เช่น การวิจัยการใช้สถิติและโมเดลพยากรณ์สถิติ

2.1.3.3 การจัดการประเภทเหตุการณ์ การจัดการประเภทเหตุการณ์ความเสี่ยงช่วยให้การบ่งชี้เหตุการณ์ความเสี่ยงชัดเจน เป็นหมวดหมู่ องค์กรควรจัดการประเภทเหตุการณ์ตามความเหมาะสมของธุรกิจ เพื่อช่วยให้ผู้บริหารสามารถเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างเหตุการณ์และมีข้อมูลที่เพียงพอเพื่อเป็นพื้นฐานสำหรับการประเมินความเสี่ยง

2.1.4 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

องค์กรทุกองค์กรไม่ว่าจะเป็นธุรกิจขนาดเล็ก ขนาดกลาง หรือขนาดใหญ่ก็ตาม นอกจากต้องเผชิญกับความเสี่ยงของธุรกิจแล้ว ยังต้องเผชิญกับความเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา อาจเปลี่ยนแปลงจากฝ่ายบริหารภายในองค์กรเอง ฝ่ายบริหารประเทศ หรือความเปลี่ยนแปลงจากสภาพเศรษฐกิจ สังคม กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้องกับองค์กร ผู้บริหารจึงจำเป็นต้องได้ข้อมูลความเสี่ยงที่ถูกต้อง ตรงกับความจริง เพื่อนำมาเสริมสร้างระบบควบคุมภายในองค์กรให้สอดคล้องเหมาะสมกับสถานการณ์ ดังนั้น องค์กรจึงจำเป็นต้องทำการประเมินความเสี่ยงและต้องทำอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ (สุพรรณิ คำवास, 2558)

ขั้นตอนนี้เน้นการประเมินโอกาสเกิดและผลกระทบของเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นต่อวัตถุประสงค์ขณะที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งอาจส่งผลกระทบในระดับต่ำ เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องอาจมีผลกระทบในระดับสูงต่อวัตถุประสงค์ โดยทั่วไปการประเมินความเสี่ยงประกอบด้วย 2 มิติ ดังนี้ (Khumpaisal, 2011)

(1) โอกาสที่อาจเกิดขึ้น (Likelihood) เหตุการณ์มีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นมาก น้อยเพียงใด

(2) ผลกระทบ (Impact) หากมีเหตุการณ์เกิดขึ้นองค์กรจะได้รับผลกระทบมากน้อยเพียงใด

การประเมินความเสี่ยงจะทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบของความเสี่ยงว่ามีความรุนแรงระดับใด เมื่อทราบถึงระดับความรุนแรง ต้องมีการจัดการผลกระทบของความเสี่ยงตามลำดับเพื่อลดความเสียหายขององค์กร (อังสนา ศรีประเสริฐ, 2553)

2.1.5 การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)

การตอบสนองความเสี่ยงแบ่งเป็น 4 ประเภท ดังนี้ (เมธา สุวรรณสาร, 2552)

2.1.5.1 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance) หมายถึง การเลิกหรือหลีกเลี่ยงการกระทำและเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง เช่น ในงานที่องค์กรไม่ถนัด อาจหลีกเลี่ยงโดยการเลิกหรือลดการกระทำที่เหลือเท่าที่จำเป็น เพื่อการเรียนรู้ การเพิ่มการใช้บริการจากบุคคลภายนอก หรือการทำสัญญา รับช่วงเหมาะต่อ เป็นต้น กล่าวโดยสรุป การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง คือ การไม่ยอมรับความเสี่ยง และอาจทำให้ต้องเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของแผนงานหรือยกเลิกแผนงานโครงการนั้นเสีย

2.1.5.2 การควบคุมและการจัดการกับความเสี่ง (Risk Control) หมายถึง การหาวิธีการควบคุมสาเหตุหรือต้นเหตุของปัจจัยเสี่งและกำหนดวิธีการจัดการที่เหมาะสม เพื่อขับเคลื่อนให้แผนงานและโครงการตามกิจกรรมที่กำหนดไว้ดำเนินการไปสู่เป้าประสงค์ได้ในเวลาที่กำหนด หากผู้ที่เกี่ยวข้องไม่อาจดำเนินการได้ต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบว่าจะไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ การลดโอกาสความน่าจะเป็นเกิดหรือการลดความเสี่งหาย หรือการลดทั้ง 2 ด้านพร้อมกัน ก็เป็นการควบคุมและการจัดการความเสี่งแบบหนึ่ง การลดความเสี่งที่สำคัญ คือ การจัดระบบการควบคุมเพื่อป้องกันหรือค้นพบความเสี่งเฉพาะวัตถุประสงค์นั้นอย่างเหมาะสมและทันกาลมากขึ้น

2.1.5.3 การกระจายความเสี่ง (Sharing) หมายถึง การลดโอกาสความน่าจะเป็นเกิดหรือการลดความเสี่งหาย โดยการแบ่งโอน การหาผู้รับผิดชอบร่วมในความเสี่ง การจัดประกันภัย การกระจายความเสี่ง (Diversify the Risk) ออกไปในหลายกิจกรรม หลายผลิตภัณฑ์ หลายตลาด เป็นต้น หรือถ้าหากแผนงาน/โครงการภายใต้กลยุทธ์มีความเสี่งเกินกว่าจะยอมรับได้ หรือเกิดความล้มเหลว ทางฝ่ายบริหารขององค์กร ก็อาจจะให้หัวหน้าแผนงานหรือโครงการอื่น ๆ ภายใต้กลยุทธ์เดียวกันนั้น หรือให้หัวหน้ากับแผนงานอื่นภายใต้กลยุทธ์เดียวกันหรือกลยุทธ์อื่นที่เหมาะสมกว่าก็ได้

2.1.5.4 การยอมรับความเสี่ง (Acceptance) เป็นการยอมรับโดยใช้วิธีการเดิมต่อไปในการจัดการกับความเสี่ง หมายถึง กิจกรรมของแผนงานนั้น ๆ มีความเสี่งในระดับหนึ่ง แต่องค์กรรวมทั้งเจ้าของแผนงานสามารถควบคุมและจัดการได้ และสามารถผลักดันกิจกรรมและขั้นตอนต่าง ๆ ของแผนงานนั้น ๆ ไปสู่เป้าประสงค์ได้ในเวลาที่กำหนด หรืออาจอธิบายการยอมรับความเสี่งได้ว่า การไม่กระทำการใด ๆ เพิ่มเติมกรณีนี้ใช้กับความเสี่งที่มีสาระสำคัญน้อย ความน่าจะเป็นเกิดน้อย หรือเห็นว่าต้นทุนในการบริหารความเสี่งสูง

2.1.6 กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

กิจกรรมการควบคุม หมายถึง นโยบายและวิธีการต่าง ๆ ที่จะสนับสนุนมาตรการที่จะป้องกันความเสี่งที่อาจเกิดขึ้น ประเภทของการควบคุมกิจกรรมอาจแยกตามความจำเป็นและลักษณะของการควบคุม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมในการดำเนินงานของหน่วยงานนั้น ๆ ได้แก่ (จันทนา สาขากรและคณะ, 2548)

2.1.6.1 การควบคุมแบบป้องกัน (Preventive Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่งและข้อผิดพลาดตั้งแต่แรก เช่น การอนุมัติ การแบ่งแยกหน้าที่ การใช้และการควบคุมเอกสารที่ดี การควบคุมการเข้าถึงเอกสาร ถือว่าเป็นการควบคุมด้านคุณภาพและเสี่งค่าใช้จ่ายน้อย

2.1.6.2 การควบคุมแบบค้นพบ (Detective Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อค้นพบข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นแล้ว เช่น การสอบทาน การวิเคราะห์การยืนยันยอดการตรวจนับ การรายงานข้อบกพร่องการตรวจสอบ

2.1.6.3 การควบคุมแบบแก้ไข (Corrective Control) เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นให้ถูกต้องหรือเพื่อหาวิธีแก้ไขไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดซ้ำอีกในอนาคต

2.1.6.4 การควบคุมแบบส่งเสริม (Directive Control) เป็นวิธีการส่งเสริมหรือกระตุ้นให้เกิดความสำเร็จโดยตรงกับวัตถุประสงค์ที่ต้องการ เป็นวิธีการควบคุมที่ดีและทันสมัย เพราะมีผลกระทบทางด้านบวกต่อขวัญและกำลังใจของผู้ปฏิบัติ เช่น การให้รางวัลแก่ผู้ที่มีผลงานดี การฝึกอบรม การสื่อสารให้ผู้ปฏิบัติเกิดความเข้าใจ

2.1.7 ข้อมูลและการสื่อสาร (Information & Communication)

ข้อมูลข่าวสาร สารสนเทศทั้งจากภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องกับองค์กรถือเป็นสิ่งสำคัญในการบริหารองค์กร รวมทั้งการบริหารความเสี่ยง การบริหารความเสี่ยงจะมีประสิทธิภาพต้องอาศัยข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง รวดเร็ว จึงจำเป็นต้องมีระบบการจัดเก็บข้อมูลที่ดีและมีประสิทธิภาพ (อังสนาศรีประเสริฐ, 2553)

การบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิผลควรใช้ข้อมูลทั้งในอดีตและปัจจุบัน ข้อมูลในอดีตเป็นการแสดงผลที่เกิดขึ้นจริงเปรียบเทียบกับเป้าหมาย แสดงแนวโน้มของเหตุการณ์และช่วยคาดการณ์ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ส่วนข้อมูลในปัจจุบันมีประโยชน์ต่อผู้บริหารในการพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นในกระบวนการสายงานหรือหน่วยงาน ซึ่งช่วยให้องค์กรสามารถปรับเปลี่ยนกิจกรรมการควบคุมตามความจำเป็น เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (สจล., 2555)

2.1.8 การติดตามผล (Monitoring)

องค์กรจะต้องจัดให้มีการเฝ้าติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่อง โดยจะต้องมีการกำหนดผู้รับผิดชอบและระยะเวลาในการดำเนินการอย่างชัดเจน และจะต้องครอบคลุมในทุก ๆ ส่วนของกระบวนการความเสี่ยง (ชนิษฐา ชัยรัตน์วารณ, 2554)

ประเด็นที่สำคัญของการติดตามผล ได้แก่

2.1.8.1 การติดตามผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจัดการความเสี่ยงมีคุณภาพและความเหมาะสม และการบริหารความเสี่ยงได้นำไปประยุกต์ใช้ในทุกระดับขององค์กร

2.1.8.2 ความเสี่ยงทั้งหมดที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรได้รับการรายงานต่อผู้บริหารที่รับผิดชอบการติดตาม

การบริหารความเสี่ยงสามารถติดตามได้ 2 ลักษณะ คือ การติดตามอย่างต่อเนื่องหรือการติดตามเป็นรายครั้ง การติดตามอย่างต่อเนื่องเป็นการดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างทันท่วงที และถือเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงาน ส่วนการติดตามรายครั้งเป็นการดำเนินงานภายหลังจากเกิดเหตุการณ์

ดังนั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นจะได้รับการแก้ไขอย่างรวดเร็ว หากองค์กรมีการติดตามอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ องค์กรควรมีการจัดทำรายงานความเสี่ยง เพื่อให้การติดตามการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ซึ่งรายงานความเสี่ยงสามารถจัดทำได้หลายรูปแบบ

2.2 แนวคิดและทฤษฎีความเสี่ยง

ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง โอกาสหรือเหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอนหรือสิ่งที่ทำให้แผนงานหรือการดำเนินการอยู่ ณ ปัจจุบันไม่บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยก่อให้เกิดผลกระทบหรือความเสียหายต่อองค์กรในที่สุด ทั้งในแง่ของผลกระทบที่เป็นตัวเงินได้หรือผลกระทบที่มีต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงองค์กร (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2557)

ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง ผลจากความไม่แน่นอนที่ทำให้เกิดความผิดพลาด เสียหาย หรือความสูญเปล่า เหตุการณ์จากความไม่แน่นอนนี้จะส่งผลกระทบ (Effect) ในทางลบ และจะมีผลให้งานไม่บรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่องค์กรได้ตั้งไว้ (อังสนา ศรีประเสริฐ, 2553)

ความเสี่ยง (Risk) ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง โอกาสหรือผลกระทบที่ทำให้อัตราผลตอบแทน IRR ในธุรกิจลดน้อยลง ทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลายาวเกินแผนกำหนดการที่ตั้งไว้ และทำให้ผู้ประกอบการแบกรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ (Khumpasaisal, 2012)

การบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management) คือ กระบวนการที่ปฏิบัติโดยคณะกรรมการผู้บริหาร และบุคลากรทุกคนในองค์กร เพื่อช่วยในการกำหนดกลยุทธ์และดำเนินงาน โดยกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้รับการออกแบบ เพื่อให้สามารถบ่งชี้เหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อองค์กร และสามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ เพื่อให้ได้รับความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผล ในการบรรลุวัตถุประสงค์ที่องค์กรกำหนดไว้ (กรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับเผยแพร่ทางเว็บไซต์, 2558)

การบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management) คือ การกำหนดกิจกรรมควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับ ประเมิน ควบคุม และตรวจสอบได้อย่างมีระบบ หรือกระบวนการที่ผู้บริหารและบุคลากรขององค์กรได้กำหนดขึ้น เพื่อนำไปใช้ในการกำหนดกลยุทธ์ เป้าหมาย โดยได้ประเมินถึงโอกาสเกิดและผลกระทบความเสี่ยงต่อองค์กร เพื่อจัดการความเสี่ยงนั้นให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร (ศิลาพร ศรีจันทพร, 2554)

กระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ขั้นตอนและวิธีการในการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ และดำเนินไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร โดยมีขั้นตอนสำคัญของกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กร ประกอบด้วยขั้นตอน ดังนี้ (Raftery, 1994)



ภาพที่ 2.2 ขั้นตอนสำคัญของกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กร.

2.2.1 การระบุความเสี่ยง (Risk Identification) หมายถึง การระบุความเสี่ยงที่องค์กรเผชิญอยู่หรือแฝงอยู่ในกระบวนการทำงาน ซึ่งจะต้องสามารถอธิบายถึงผลกระทบความเสี่ยงหรือลักษณะความเสียหายที่เกิดจากความเสี่ยงได้ แบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่ (ส่วนงานบริหารความเสี่ยงสำนักแผนยุทธศาสตร์องค์กรคลังสินค้า, 2553)

- ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)
- ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

2.2.1.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) คือ ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กรและขีดความสามารถขององค์กรในด้านกลยุทธ์และเป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ยังรวมถึงการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน อันส่งผลกระทบต่อข้อกำหนดกลยุทธ์หรือการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลัก เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงานขององค์กร ยกตัวอย่างเช่น

- ความเสี่ยงด้านนโยบายของผู้ประกอบการ (Policy Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและแผนกลยุทธ์ขององค์กร รวมไปถึงการตัดสินใจของผู้บริหารที่ส่งผลกระทบต่อองค์กรในทิศทางที่ไม่ส่งเสริมหรือเป็นอุปสรรคต่อนโยบายและแผนกลยุทธ์ (Saardchom, 2010.)

- ความเสี่ยงด้านสัญญา คือ ความเสี่ยงด้านการทำสัญญากับผู้รับเหมา บางครั้งผู้รับเหมาทำงานล่าช้าเกินกำหนดระยะเวลาจ้างงานในสัญญา ทำให้เกิดความเสียหาย เนื่องจากโครงการจะต้องยึดระยะเวลาก่อสร้างออกไป (ชุมพล จันทรม, 2550)

- ความเสี่ยงจากวิธีการตรวจสอบ (Audit Risk) การตรวจสอบความเสี่ยง คือ การตรวจสอบ เพื่อประเมินฐานะและผลการดำเนินงานขององค์กร โดยคำนึงถึงผลกระทบจากความเสียหาย

ที่เกี่ยวข้องและมีนัยสำคัญ เพื่อที่จะสามารถแก้ไขปัญหาได้ทันเวลาที่ ก่อนที่จะเกิดความเสียหายหรือก่อนที่ ความเสียหายจะลุกลาม (อังสนา ศรีประเสริฐ, 2553)

- ความเสี่ยงด้านการบริหารงานบุคคล เช่น ผลตอบแทน องค์กรอาจจ่ายผลตอบแทน ต่ำหรือสูงกว่าตลาด จ่ายสูงกว่าตลาดทำให้ต้นทุนในการบริหารสูงขึ้น จ่ายต่ำเกินไปทำให้ไม่สามารถที่จะดึงดูด คนเก่ง ๆ เข้ามาทำงานได้ อีกทั้ง ยังไม่สามารถที่จะเก็บรักษาพนักงานที่มีฝีมือไว้ในองค์กรได้ (ประคัลภ์ ปันพหลังกร, 2556)

2.2.1.2 ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ การปฏิบัติงานและขีดความสามารถขององค์กรด้านการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการ หรือกิจกรรมภายในองค์กร รวมทั้งความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการข้อมูลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และข้อมูลความรู้ต่าง ๆ ยกตัวอย่างเช่น

- ผู้ปฏิบัติการขาดประสบการณ์และทักษะ คือ ผู้ปฏิบัติการขาดความรู้ความเข้าใจ ความชำนาญ ประสบการณ์และทักษะในงานที่ได้รับมอบหมาย (ประเสริฐ อัครประณพงค์, 2552)

- ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมการก่อสร้าง คือ เทคโนโลยีที่นำมาใช้ มีความน่าเชื่อถือมากน้อยแค่ไหน บุคลากรผู้มีความรู้ความสามารถในการใช้เทคโนโลยีนั้น ๆ มากน้อย แค่ไหน (สงวน ช้างฉัตร, 2547)

- ความเสี่ยงด้านระบบการดำเนินงานภายใน คือ การวางระบบการดำเนินงานภายใน ไม่เพียงพอ ไม่เหมาะสม เช่น การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบการทำงานไม่เหมาะสม การกำหนดขอบเขต อำนาจอนุมัติไม่ชัดเจน (สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย, 2551)

- ความเสี่ยงด้านระยะเวลา/งบประมาณ/คุณภาพของงาน คือ ความเสี่ยงของการบริหาร โครงการในกระบวนการก่อสร้าง หากระยะเวลาก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากที่คาดการณ์ไว้ทำให้เกิดความเสียหาย ตามมาทั้งด้านเวลา งบประมาณ และคุณภาพของงาน (สุรกันต์ รัตนวิฑูรย์, 2555)

- ทักษะในการประมาณราคา/ตั้งราคา คือ บุคลากรผู้รับผิดชอบงานขาดทักษะและ ความชำนาญในการประมาณราคา/ตั้งราคา ประมาณราคาต่ำกว่าค่าใช้จ่ายจริง ทำให้เกิดการผิดพลาด ในบริหารค่าใช้จ่าย (กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลบางกรูด, 2558)

2.2.1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) คือ ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและขีดความสามารถขององค์กรด้านการเงิน รวมไปถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน โดยอาจเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เช่น การบริหารจัดการด้านสภาพคล่อง ด้านเครดิต ด้านเงินลงทุน หรือจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลง ของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน หรือความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ตกลงไว้ อันส่งผลกระทบต่อการดำรงอยู่ รวมถึงส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร ยกตัวอย่างเช่น

- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกระแสเงินสด (Liquidity Risk) เป็นความเสี่ยงสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อทุกองค์กร หากองค์กรมีปัญหาในการจัดหาเงินทุนไม่เพียงพอกับความต้องการใช้ ก็จะทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมามากมาย เช่น งานล่าช้าเนื่องจากขาดเงินในการซื้อวัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือต่าง ๆ การชำระหนี้ล่าช้าทำให้เสียเครดิตต่อองค์กร (จิรพร สุเมธีประสิทธิ์, 2557)

- ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือขององค์กร (Reputation Risk) คือ ความเสี่ยงต่อการสูญเสียชื่อเสียงขององค์กร ซึ่งนับเป็นสินทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่าง แต่เป็นสิ่งที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ และหากเกิดเพียงครั้งเดียวและอาจจะเป็นช่วงเวลาสั้น ๆ ก็สร้างความเสียหายมหาศาล ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงจึงเป็นประเภทที่มีโอกาสเกิดน้อย (ค่าเท่ากับ 1) แต่ผลกระทบสูงสุด (ค่าเท่ากับ 5) เช่นเดียวกับการเกิดมหันตภัยหรืออุบัติเหตุร้ายแรงอื่น ๆ ของกิจการ อย่างไฟไหม้ แผ่นดินไหว

- ความเสี่ยงด้านหนี้สินและสินทรัพย์ขององค์กรส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมขององค์กรอย่างรุนแรงถึงขั้นที่ทำให้เกิดผลขาดทุน การตัดสินใจด้านการบริหารความเสี่ยงด้านหนี้สินและสินทรัพย์ขององค์กรที่ดีจึงช่วยให้กิจการสามารถทำกำไรได้ กระบวนการบริหารความเสี่ยงด้านหนี้สินและสินทรัพย์ขององค์กรจึงจำเป็นต้องเริ่มต้นมาจากระดับนโยบาย กรอบแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน รวมไปถึงกระบวนการทบทวนหนี้สินและสินทรัพย์ขององค์กร

2.2.1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับของกฎหมาย รวมถึงข้อบังคับภายในองค์กรด้วย ซึ่งเมื่อมีความเสี่ยงด้านนี้เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ขององค์กรโดยรวมยกตัวอย่างเช่น

- การปฏิบัติตามข้อบังคับกฎเกณฑ์ขององค์กรในการปฏิบัติงาน คือ ความเสี่ยงจากการฝ่าฝืนหรือไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายหรือระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสมในการปฏิบัติงาน (การรถไฟฟ้านครหลวงแห่งประเทศไทย, 2559)

- การบริหารงานผิดพลาดและทุจริต คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือเจตนาโดยบุคคลซึ่งอาจเป็นผู้บริหารหรือพนักงานในองค์กร เพื่อแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง และก่อให้เกิดความเสียหายแก่องค์กร รวมไปถึงการกระทำที่ไม่ได้จงใจหรือเจตนาแต่ก่อให้เกิดความเสียหายเช่นกัน (กาญจนา เชรชูศิริ, 2556)

2.3 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

สำหรับการประเมินความเสี่ยงเป็นขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการต่อจากการระบุความเสี่ยง โดยการประเมินความเสี่ยง ประกอบด้วย 2 กระบวนการหลัก ได้แก่ (กรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับเผยแพร่ทางเว็บไซต์, 2558)

- การวิเคราะห์ความเสี่ยง
- การประเมินความเสี่ยง

2.3.1 การวิเคราะห์ความเสี่ยง

จะพิจารณาสาเหตุและแหล่งที่มาของความเสี่ยง ผลกระทบที่ตามมา ทั้งในทางบวกและทางลบ รวมทั้งโอกาสที่อาจเกิดขึ้นของผลกระทบที่อาจตามมา โดยจะต้องมีการระบุถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้ เหตุการณ์หรือสถานการณ์หนึ่ง ๆ อาจเกิดผลที่ตามมาและกระทบต่อวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลายด้าน นอกจากนั้น ในการวิเคราะห์ควรพิจารณาถึงมาตรการจัดการความเสี่ยงที่ดำเนินการอยู่ ณ ปัจจุบัน รวมถึงประสิทธิผลของมาตรการดังกล่าวด้วย

2.3.2 การประเมินความเสี่ยง

การประเมินความเสี่ยงจะเปรียบเทียบระหว่างระดับของความเสี่ยงที่ได้จากการวิเคราะห์ความเสี่ยง เทียบกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) ในกรณีที่ระดับของความเสี่ยงไม่อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ของเกณฑ์การยอมรับความเสี่ยง ความเสี่ยงดังกล่าวจะได้รับการจัดการทันที

การกำหนดเกณฑ์ความเสี่ยง เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินความเสี่ยงควรสะท้อนถึงคุณค่า วัตถุประสงค์และทรัพยากรขององค์กร โดยเกณฑ์บางประเภทอาจพัฒนาได้จากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแลหรือหน่วยงานที่เป็นสมาชิกอยู่ซึ่งเกณฑ์ที่กำหนดต้องสอดคล้องกับนโยบาย ความเสี่ยงขององค์กรและมีการทบทวนอย่างต่อเนื่อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณาเพื่อประกอบการกำหนดเกณฑ์ความเสี่ยง

- (1) ลักษณะและประเภทของผลกระทบที่สามารถเกิดขึ้นและแนวทางในการประเมินผลกระทบ
- (2) แนวทางในการระบุโอกาสในการเกิดขึ้น
- (3) กรอบเวลาของโอกาสและผลกระทบที่เกิดขึ้น
- (4) แนวทางในการกำหนดระดับความเสี่ยง
- (5) ระดับของความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้
- (6) ระดับของความเสี่ยงที่จะต้องจัดการ

โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Likelihood) ระดับของโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง และระดับของความเสียหายแบ่งเป็น 5 ระดับ โดยกำหนดนิยามในแต่ละระดับ ดังนี้

- (1) ระดับ 5 คือ ค่อนข้างแน่นอน
- (2) ระดับ 4 คือ น่าจะเกิด
- (3) ระดับ 3 คือ เป็นไปได้ที่จะเกิด
- (4) ระดับ 2 คือ ไม่น่าจะเกิด
- (5) ระดับ 1 คือ ยากที่จะเกิด

ระดับของความเสียหาย (Impact) ระดับของความเสียหายจากเหตุการณ์ความเสี่ยงแบ่งเป็น 4 ด้าน ดังนี้

- (1) ผลกระทบด้านกลยุทธ์
 - (2) ผลกระทบด้านการปฏิบัติการ
 - (3) ผลกระทบต่อการไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ
 - (4) ผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน
- แต่ละด้านแบ่งเป็น 5 ระดับ โดยกำหนดนิยามในแต่ละระดับ ดังนี้

- (1) ระดับ 5 คือ ผลกระทบความเสี่ยงรุนแรงมาก
- (2) ระดับ 4 คือ ผลกระทบความเสี่ยงรุนแรงค่อนข้างมาก
- (3) ระดับ 3 คือ ผลกระทบความเสี่ยงรุนแรงปานกลาง
- (4) ระดับ 2 คือ ผลกระทบความเสี่ยงรุนแรงค่อนข้างน้อย
- (5) ระดับ 1 คือ ผลกระทบความเสี่ยงรุนแรงไม่มีหรือน้อย

แผนภาพความเสี่ยง (Risk Map) แผนภาพความเสี่ยงเป็นเครื่องมือที่ใช้สำหรับการรายงานระดับ ความเสี่ยงที่ได้รับการประเมิน โดยแสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบของ ความเสี่ยง โดยประกอบด้วย 2 แกน ได้แก่

- (1) แกนผลกระทบของความเสี่ยง (Risk Impact)
- (2) แกนโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (Risk Likelihood)

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการจัดลำดับความเสี่ยงว่าความเสี่ยงที่ได้รับการประเมินอยู่ใน กลุ่มประเภทความเสี่ยงสูง (แดง = 4) ค่อนข้างสูง (ส้ม = 3) ปานกลาง (เหลือง = 2) หรือต่ำ (เขียว = 1)

Impact

5	3	3	4	4	4
4	2	3	3	3	4
3	2	2	2	3	3
2	1	1	2	2	3
1	1	1	1	2	2
	1	2	3	4	5

Likelihood

ภาพที่ 2.3 แผนภาพความเสี่ยง. จาก กรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉบับเผยแพร่ทางเว็บไซต์, 2558.

หลังจากได้รับผลการประเมินแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงหรือฝ่ายจัดการจะดำเนินการ ดังนี้

- (1) วิเคราะห์และสรุปผลการประเมินโดยใช้ Risk Map ข้างต้น และจัดลำดับความสำคัญของประเด็นความเสี่ยง
- (2) นำเสนอผลการประเมินต่อที่ประชุมคณะผู้บริหาร เพื่อดำเนินการคัดเลือกประเด็นความเสี่ยงสำคัญที่ต้องจัดการดูแล รวมถึงการกำหนดฝ่ายจัดการที่รับผิดชอบ เพื่อดำเนินการจัดหามาตรการจัดการความเสี่ยงเพิ่มเติมจากที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน
- (3) นำเสนอประเด็นความเสี่ยงและมาตรการต่าง ๆ ที่กำหนดให้ต้องจัดการดูแลเพิ่มเติมต่อผู้บริหารเพื่อทราบ

2.4 คำจำกัดความผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง

พระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2543) กล่าวว่าวิสาหกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง หรือธุรกิจ SMEs (Small and Medium Enterprise) หมายถึง ธุรกิจที่เป็นอิสระ มีเอกชนเป็นเจ้าของ ดำเนินการโดยเจ้าของเอง ไม่เป็นเครื่องมือของธุรกิจใด ไม่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพล ของบุคคลหรือธุรกิจอื่น มีต้นทุนในการดำเนินงานต่ำ และมีพนักงานจำนวนไม่มาก

ความสำคัญของธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางช่วยในการพัฒนา ด้านเศรษฐกิจและสังคม เนื่องจากธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางช่วยให้เกิดการกระจายรายได้

จากกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจไปสู่กลุ่มคนต่าง ๆ ทำให้เกิดการจ้างงานและประชาชนมีรายได้ ซึ่งเป็นตัวช่วยให้โครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมดีขึ้น

ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง เป็นจุดเริ่มต้นของธุรกิจขนาดใหญ่เพราะความเจริญก้าวหน้าของธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางทำให้ธุรกิจมั่นคง มียอดการผลิตที่สูงขึ้น และมีการนำเทคโนโลยีที่สูงขึ้นมาใช้ในการผลิต ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นฐานไปสู่ธุรกิจขนาดใหญ่

ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง เป็นแหล่งผลิตสินค้าใหม่ ๆ เป็นการรวมกลุ่มของบุคคล ร่วมกันคิด และผลิตผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ ออกมาสู่ตลาด โดยที่ธุรกิจขนาดใหญ่ไม่กล้าเสี่ยงต่อการลงทุน

สำหรับประเทศไทยได้มีกฎหมายธุรกิจเอสเอ็มอีประกาศออกมาอย่างเป็นทางการแล้ว ซึ่งเรียกว่าพระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2543 โดยตามกฎหมายฉบับนี้นั้น ได้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม ในการกำหนดว่า ใครบ้างที่จะได้ขึ้นชื่อว่าเข้าข่ายเป็น ธุรกิจเอสเอ็มอี ซึ่งจะประกาศออกมาเป็นกฎกระทรวง ก่อนหน้านั้นจะใช้เกณฑ์ในการวัดว่าธุรกิจไหนเป็นเอสเอ็มอี ดังนี้

(1) กิจการที่ดำเนินงานเกี่ยวกับการผลิตหรือบริการ มีมูลค่าทรัพย์สินถาวรไม่เกินสองร้อยล้านบาท มีการจ้างงานไม่เกินสองร้อยคน

(2) กิจการค้าส่งที่มีทรัพย์สินถาวรไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท มีการจ้างงานไม่เกินห้าสิบคน กิจการค้าปลีกที่มีมูลค่าทรัพย์สินถาวรไม่เกินหกสิบล้านบาท มีการจ้างงานไม่เกินสามสิบคน

2.4.1 ลักษณะของธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางทั่วไป

(1) ปริมาณยอดขายมีน้อย โดยรายได้ในท้องถิ่นอาจจะตอบสนองธุรกิจขนาดใหญ่ไม่ได้ แต่ก็มากพอที่จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางสามารถอยู่รอดได้ตามสมควร ดังนั้น ธุรกิจขนาดใหญ่จึงไม่ต้องการแข่งขันกับธุรกิจขนาดเล็ก

(2) มีฝีมือและประสบการณ์ของตนเองในการบริการลูกค้า เนื่องจากเจ้าของเป็นผู้บริหารงานเอง จึงใช้ความสามารถส่วนตัวในการบริหารงาน เช่น ช่างตัดเสื้อ นักออกแบบภายใน

(3) มีการบริการในลักษณะเป็นการส่วนตัว โดยจะต้องขึ้นอยู่กับความสามารถ และบุคลิกภาพของผู้ประกอบการเป็นสำคัญ ส่วนใหญ่แล้วจะมีอยู่ในธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง

(4) มีความสะดวก ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางสามารถแข่งขันกับธุรกิจขนาดใหญ่ได้โดยการเสนอความสะดวกสบายที่ธุรกิจใหญ่ซึ่งเป็นคู่แข่งไม่สามารถหาได้

(5) สามารถปรับตัวเข้ากับความต้องการของท้องถิ่น ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางในท้องถิ่นที่ตัดสินใจด้วยตัวเองโดยใช้ความรู้ความต้องการ และความพอใจของท้องถิ่นจะได้เปรียบธุรกิจขนาดใหญ่ และธุรกิจมีความสัมพันธ์เป็นการส่วนตัวกับเจ้าของและพนักงาน

(6) มีแรงจูงใจสูง เมื่อประกอบธุรกิจของตนเอง เจ้าของจะต้องทำงานหนักและเสียสละมากกว่าการทำงานให้กับผู้อื่น เนื่องจากเป็นเจ้าของธุรกิจเอง จึงทำให้มีการดำเนินธุรกิจของตนเอง

(7) มีความคล่องตัวทางการบริหาร ธุรกิจขนาดเล็กสามารถปรับตัวเองให้เข้ากับเปลี่ยนแปลงได้เร็วยิ่งขึ้น

(8) ต้นทุนในการดำเนินงานต่ำ เนื่องจากใช้แรงงานของสมาชิกในครอบครัวที่สามารถให้ผลผลิตมากกว่า แต่จ่ายค่าจ้างต่ำกว่าค่าจ้างที่จ่ายให้กับแรงงานที่จ้างจากที่อื่น

2.4.2 ปัญหาและข้อจำกัดของธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลาง

(สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม เครือข่ายมหาวิทยาลัยขอนแก่น, 2548)

(1) ปัญหาด้านการตลาด ธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลางจะตอบสนองความต้องการของตลาดในท้องถิ่นหรือตลาดภายในประเทศ ซึ่งยังขาดความรู้ความสามารถในด้านการตลาดในวงกว้าง โดยเฉพาะตลาดต่างประเทศ ขณะเดียวกันความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคมขนส่ง ตลอดจนการเปิดเสรีทางการค้า ทำให้วิสาหกิจขนาดใหญ่ รวมทั้งสินค้าจากต่างประเทศ เข้ามาแข่งขันกับสินค้าในท้องถิ่นหรือในประเทศที่ผลิตโดยกลุ่มวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดเล็มากขึ้น

(2) ขาดแคลนเงินทุน ธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลางมักประสบปัญหาการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพื่อมาลงทุนหรือขยายการลงทุนหรือเป็นเงินทุนหมุนเวียน เนื่องจากไม่มีการบัญชีอย่างเป็นระบบ และขาดหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ ทำให้ต้องพึ่งพาเงินกู้นอกระบบ และจ่ายดอกเบี้ยในอัตราสูง

(3) ปัญหาด้านแรงงาน แรงงานที่ทำงานในธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลางจะมีปัญหาการเข้าออกสูง เมื่อคนงานทำงานจนมีฝีมือและมีความชำนาญมากขึ้นก็จะย้ายออกไปทำงานในโรงงานขนาดใหญ่ที่มีระบบและผลตอบแทนที่ดีกว่า จึงทำให้คุณภาพของแรงงานไม่สม่ำเสมอ การพัฒนาไม่ต่อเนื่องส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการผลิตและคุณภาพสินค้า

(4) ปัญหาข้อจำกัดด้านเทคโนโลยีการผลิต ธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลางทั่วไปมักใช้เทคนิคการผลิตไม่ซับซ้อนเนื่องจากการลงทุนต่ำ และผู้ประกอบการหรือพนักงานขาดความรู้พื้นฐานที่รองรับเทคนิควิชาที่ทันสมัย จึงทำให้ขาดการพัฒนาในรูปแบบผลิตภัณฑ์และพัฒนาคุณภาพมาตรฐานที่ดี

(5) ข้อจำกัดด้านการจัดการ ธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลางมักขาดความรู้ในการจัดการหรือการบริหารที่มีระบบใช้ประสบการณ์จากการเรียนรู้ โดยเรียนถูกเรียนผิดเป็นหลัก อาศัยบุคคลในครอบครัวหรือญาติพี่น้องมาช่วยงานการบริหารภายใน ลักษณะนี้แม้จะมีข้อดีในเรื่องการดูแลที่ทั่วถึง แต่เมื่อกิจการเริ่มขยายตัวหากไม่ปรับปรุงการบริหารจัดการให้มีระบบก็จะเกิดปัญหาขึ้นได้

(6) ปัญหาการเข้าถึงบริการการส่งเสริมของรัฐ ธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลางจำนวนมากเป็นการจัดตั้งกิจการที่มีรูปแบบไม่เป็นทางการ เช่น ผลิตตามบ้าน จึงค่อนข้างปิดตัวเองในการเข้ามาใช้บริการของรัฐ เนื่องจากปฏิบัติไม่ค่อยถูกต้องเกี่ยวกับการเสียภาษี การรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม หรือรักษาความปลอดภัยที่กำหนดตามกฎหมาย นอกจากนี้ ในเรื่องการส่งเสริมการลงทุนก็เช่นเดียวกัน แม้ว่ารัฐจะได้ลดเงื่อนไขขนาดเงินทุนและการจ้างงาน เพื่อจูงใจให้ธุรกิจขนาดเล็และขนาดกลางเพียง 8.1% เท่านั้นที่มีโอกาสได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากรัฐ

(7) ปัญหาข้อจำกัดด้านบริการส่งเสริมพัฒนาขององค์การภาครัฐและเอกชน การส่งเสริมพัฒนาธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางที่ผ่านมาได้ดำเนินการโดยหน่วยงานของรัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมส่งเสริมอุตสาหกรรม กรมพัฒนาฝีมือแรงงาน กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หอการค้าไทย สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น แต่เนื่องจากอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็กมีจำนวนมากและกระจายอยู่ทั่วประเทศ ประกอบกับข้อจำกัดของหน่วยงาน เช่น บุคลากรงบประมาณ จำนวนสำนักงานสาขาภูมิภาค การให้บริการส่งเสริมสนับสนุนด้านต่าง ๆ จึงไม่อาจสนองตอบได้ทั่วถึงและเพียงพอ

(8) ปัญหาข้อจำกัดในการรับรู้ข่าวสารข้อมูล เนื่องจากปัญหาและข้อจำกัดต่าง ๆ ข้างต้น ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางโดยทั่วไปจึงค่อนข้างมีจุดอ่อนในการรับรู้ข่าวสารด้านต่าง ๆ เช่น นโยบายและมาตรฐานการของรัฐ ข้อมูลข่าวสารด้านการตลาด เป็นต้น

2.4.3 เกณฑ์ที่ใช้ในการจำแนกกิจการของ SMEs

เกณฑ์ทั่วไปที่ใช้จำแนกกว่าจะเป็นวิสาหกิจขนาดกลางหรือขนาดเล็ก คือ (กฎกระทรวงอุตสาหกรรม จำนวนแรงงานและมูลค่าสินทรัพย์ถาวรของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2545)

(1) มูลค่าขั้นสูงของสินทรัพย์ถาวรสามารถจำแนกได้ดังนี้

1. การผลิต: ขนาดกลางไม่เกิน 200 ล้านบาท ขนาดเล็กไม่เกิน 50 ล้านบาท
2. การบริการ: ขนาดกลางไม่เกิน 200 ล้านบาท ขนาดเล็กไม่เกิน 50 ล้านบาท
3. การค้า
 - ค้าส่ง: ขนาดกลางไม่เกิน 100 ล้านบาท ขนาดเล็กไม่เกิน 50 ล้านบาท
 - ค้าปลีก: ขนาดกลางไม่เกิน 60 ล้านบาท ขนาดเล็กไม่เกิน 30 ล้านบาท

(2) จำนวนการจ้างงาน สามารถจำแนกได้ ดังนี้

1. การผลิต: ขนาดกลางไม่เกิน 200 คน ขนาดเล็กไม่เกิน 50 คน
2. การบริการ: ขนาดกลางไม่เกิน 200 คน ขนาดเล็กไม่เกิน 50 คน
3. การค้า
 - ค้าส่ง: ขนาดกลางไม่เกิน 50 คน ขนาดเล็กไม่เกิน 25 คน
 - ค้าปลีก: ขนาดกลางไม่เกิน 30 คน ขนาดเล็กไม่เกิน 15 คน

2.5 พื้นที่ศึกษา จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่ในภาคกลาง บนฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นจังหวัด 1 ใน 5 ของจังหวัดปริมณฑล คือ นนทบุรี สมุทรปราการ นครปฐม สมุทรสาคร และปทุมธานี มีเนื้อที่ประมาณ 622.38 ตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ของจังหวัดในภาคกลางทั้งหมด โดยแม่น้ำเจ้าพระยาได้ตัดแบ่งพื้นที่ของจังหวัดออกเป็น 2 ส่วน คือ ฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก จังหวัดนนทบุรีอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 20 กิโลเมตร ประกอบด้วยอำเภอทั้งหมด 6 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางกรวย และอำเภอไทรน้อย มีองค์การปกครองท้องถิ่น ประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาลนคร 2 แห่ง เทศบาลเมือง 4 แห่ง เทศบาลตำบล 11 แห่ง และ องค์การบริหารส่วนตำบล 28 แห่ง พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม แต่เดิมประชาชนส่วนใหญ่มีอาชีพทำสวนผลไม้ และทำไร่ ทำนา ปัจจุบันพื้นที่ของจังหวัดซึ่งเคยเป็นสวนผลไม้และมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่อพยพมาจากทุกภาคของประเทศ นอกจากนี้ พื้นที่บางส่วนของจังหวัดในบางอำเภอยังเป็นที่รองรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม มีการจัดสรรที่ดินและก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก อาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ฝั่งตะวันออกของจังหวัดซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร เป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครด้วย (สำนักงานจังหวัดนนทบุรี, สืบค้นจาก <http://nonthaburi.go.th/ประวัติความเป็นมา>)

นนทบุรี เป็นจังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลงของเมืองอย่างรวดเร็ว อันเป็นผลมาจากการขยายตัวของกรุงเทพมหานครที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรสูง ประกอบกับความหนาแน่นและแออัดของกรุงเทพมหานคร จึงมีการย้ายที่ทำการของส่วนราชการระดับกระทรวงมาอยู่ เช่น กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงสาธารณสุข กระทรวงยุติธรรม เป็นต้น ทำให้มีผู้เลือกจังหวัดนนทบุรีเป็นที่พักอาศัยจำนวนมาก นอกจากนี้ นนทบุรียังเป็นที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าระดับชาติ คือ อิมแพคเมืองทองธานี และมีความพร้อมด้านโครงข่ายบริการขั้นพื้นฐาน (Infrastructure) และมีโครงข่ายการคมนาคมครบวงจรที่สามารถเชื่อมโยงปริมณฑลและภูมิภาค ทำให้นนทบุรีเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร (ณัฐวุฒิ อัสวโกวิทวงศ์, 2557)

2.5.1 สภาพทางเศรษฐกิจ

จังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่เกษตรกรรมที่สร้างผลผลิตที่มีชื่อเสียง โดยเฉพาะผลไม้ อาทิเช่นทุเรียนนนท์ ปัจจุบันมีการจัดสรรพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย หมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม โรงงานอุตสาหกรรม และสถานประกอบการธุรกิจเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากอย่างรวดเร็ว ทำให้พื้นที่การเกษตรของจังหวัดลดลงเหลือเพียงร้อยละ 39 ของพื้นที่ทั้งจังหวัด พื้นที่ส่วนใหญ่ลดลงจากพื้นที่ปลูกผลไม้และไม้ยืนต้น ลดลงจาก 60,000 ไร่ ในปี พ.ศ. 2550 เหลือประมาณ 20,000 ไร่ ในปี พ.ศ. 2555 ในขณะที่ธุรกิจ

ต่าง ๆ โรงแรม ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า สถาบันเท็ง การขนส่ง ภาคอุตสาหกรรม รวมถึงสถานบริการ สุขภาพเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีจำนวนมากที่สุด ได้แก่ กิจกรรมการขายปลีก 9,362 แห่ง (ร้อยละ 35.31) จังหวัดนนทบุรีจึงเป็นพื้นที่หนึ่งที่เป็นแหล่งรายได้ของประชาชนที่อพยพมาจาก ทุกภาคของประเทศและแรงงานต่างชาติที่อพยพเข้ามาทำงาน (ที่มา: สำนักงานคลังจังหวัดนนทบุรี, 2558)

2.5.2 อัตราเงินเฟ้อ

จังหวัดนนทบุรีมีอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับสูงกว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศ (ของประเทศ ร้อยละ 3.1) ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อจังหวัดนนทบุรีมีเงินเฟ้อสูง คือ ประชาชนในจังหวัดมีรายได้ ที่สูงกว่าจังหวัดอื่น ๆ ของประเทศ เมื่อประชาชนมีรายได้สูงส่งผลให้อำนาจในการซื้อที่สูง มีเงินสะสมในระบบ เศรษฐกิจของจังหวัดเพิ่มขึ้นจากการใช้จ่ายเงินในการซื้อสินค้าและบริการต่าง ๆ ส่งผลให้อุปสงค์รวมเพิ่มขึ้น และทำให้เกิดภาวะเงินเฟ้อในจังหวัด อีกทั้งปัญหาเงินเฟ้อในจังหวัดอาจเป็นผลกระทบมาจากนโยบายกระตุ้น เศรษฐกิจของรัฐบาลที่มุ่งเน้นการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศเพื่อเพิ่มศักยภาพในการพัฒนาและ การแข่งขันของประเทศ

ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อของจังหวัดนนทบุรีอยู่ในระดับปานกลาง คือ เกินร้อยละ 5 แต่ไม่เกิน ร้อยละ 20 ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและการลงทุน (ณัฐวุฒิ อัครวิทวงศ์, 2557)

2.5.3 อัตราการว่างงาน

ประชาชนในจังหวัดนนทบุรีมีอัตราการว่างงานค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้เป็นผลมาจากการเติบโต ของภาคอุตสาหกรรมและภาคการบริการด้านอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2.1

อัตราการว่างงาน จำแนกตามเพศ จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2549 – 2558

เพศ	2551 (2008)	2552 (2009)	2554 (2011)	2555 (2012)	2556 (2013)	2557 (2014)	2558 (2015)
รวม	1.1	1.4	0.7	0.4	0.7	1.3	0.9
ชาย	1.3	1.4	0.8	0.5	0.9	1.3	0.9
หญิง	0.8	1.3	0.6	0.3	0.6	1.3	1.0

หมายเหตุ. การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศ และการสื่อสาร

2.5.4 แนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในจังหวัดนนทบุรี

(1) จากการใช้พื้นที่เมืองโดยส่วนใหญ่อยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผลดึงดูดให้ประชากรเพิ่มความหนาแน่นขึ้น จึงทำให้พื้นที่เมืองเกิดความหนาแน่น และมีการขยายตัวไปในพื้นที่โดยรอบพื้นที่เมืองทางทิศตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและชนบทอย่างรวดเร็ว แต่ด้วยวิสัยทัศน์ของจังหวัดนนทบุรี เรื่องการเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี จึงมีแนวโน้มที่จะเกิดชุมชนที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นอีกมาก ดังนั้นการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เมืองควรได้รับการวางแผนและบริหารจัดการให้เกิดในพื้นที่ที่เหมาะสม

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอุตสาหกรรมในภาพรวมมีแนวโน้มลดลง ซึ่งส่งผลให้การขยายตัวภาคอุตสาหกรรมในจังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มลดลงตามไปด้วย และอาจคงไว้ในกิจกรรมหรือประเภทอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี รวมถึงอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคการเกษตรที่จะสามารถคงอยู่ได้ด้วยการบริหารจัดการในอนาคต แนวโน้มในด้านอุตสาหกรรมบริการและการท่องเที่ยว จะเพิ่มขึ้นทดแทนในส่วนของภาคอุตสาหกรรมอื่น ๆ เพื่อรองรับประชากรที่จะเพิ่มขึ้น และการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมที่เพิ่มมากขึ้นในจังหวัดนนทบุรี

(3) การใช้ประโยชน์ที่ดินภาคเกษตรกรรม มีแนวโน้มลดลงโดยปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้น รวมทั้งการเป็นพื้นที่รองรับการบริการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย

(4) การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโครงการรถไฟฟ้า มีแนวโน้มปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมมากขึ้น รวมทั้งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีความหลากหลายในกิจกรรมต่าง ๆ ตามไปด้วย จึงจำเป็นจะต้องวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินและควบคุมกิจกรรมที่ไม่เหมาะสมต่อชุมชนเพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต (สำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี, 2558)

2.5.5 การวิเคราะห์แนวโน้มในอนาคต

การวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านสังคม-เศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นที่อยู่อาศัยและรูปแบบเมือง โดยณัฐวุฒิ อัสวโกวิทวงศ์ ได้กล่าวไว้เมื่อปี 2557 ว่า

2.5.5.1 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงด้านสังคม-เศรษฐกิจ

(1) กิจกรรมทางเศรษฐกิจ ผลิตภาพของจังหวัดมีแนวโน้มที่จะเติบโตไปสู่ความเป็นเมือง โดยมีฐานทางเศรษฐกิจที่สำคัญในภาคบริการ ซึ่งมีดัชนีมวลรวมในสัดส่วนที่สูงขึ้น ในขณะที่ดัชนีมวลรวมภาคเกษตรมีแนวโน้มลดลง สามารถวิเคราะห์ได้ว่า จังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มเข้าสู่ความเป็นเมืองที่ต้องการระบบสาธารณสุขป็นภาค สาธารณูปการ และการคมนาคม

(2) ลักษณะโครงสร้างประชากร ในด้านประชากรพบว่า จังหวัดนนทบุรีมีลักษณะที่พึ่งพิงและสัมพันธ์ในเชิงพื้นที่กับกรุงเทพมหานครในฐานะแหล่งงานที่สำคัญอย่างสูง สถานะการเพิ่มขึ้นของประชากรแฝงที่แสดงให้เห็นโครงสร้างของการอยู่อาศัยในสังคมเมืองที่เป็นชุมชนลุ่มรั้ว/บ้านเช่า/หอพัก ในเชิงประชากรพบว่า จำนวนประชากรของจังหวัดสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อัตราการเกิดและอัตราการตายมีความเปลี่ยนแปลงน้อย อีกทั้ง อายุเฉลี่ยของประชากรในจังหวัดนนทบุรีกลับมีแนวโน้มลดลง เหล่านี้

แสดงให้เห็นการเปลี่ยนแปลงของประชากรในจังหวัดที่มาจากปัจจัยการย้ายถิ่นเป็นสำคัญ หมายถึง การเพิ่มขึ้นของคนวัยทำงาน

2.5.5.2 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นที่อยู่อาศัยและรูปแบบเมือง

(1) ราคาที่ดินในจังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างมากในรอบทศวรรษที่ผ่านมา เนื่องจากการขยายตัวของเมืองเพื่อการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในการรองรับแหล่งงานรอบกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ดินตามแนวระบบถนนสายหลักและการขนส่งมวลชนสาธารณะระบบราง ราคาที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลต่อรูปร่างและความหนาแน่นเพื่อให้กลุ่มคนผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางสามารถเข้าถึงการมีที่อยู่อาศัยได้ตามกลไกตลาด

(2) การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนสาธารณะระบบรางที่เชื่อมต่อจากกรุงเทพมหานครสู่จังหวัดนนทบุรี โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง เป็นหนึ่งในปัจจัยที่กระตุ้นให้เกิดการขยายตัวของเมือง และเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นโดยรอบสถานีอย่างมีนัยสำคัญ อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของราคาที่ดิน

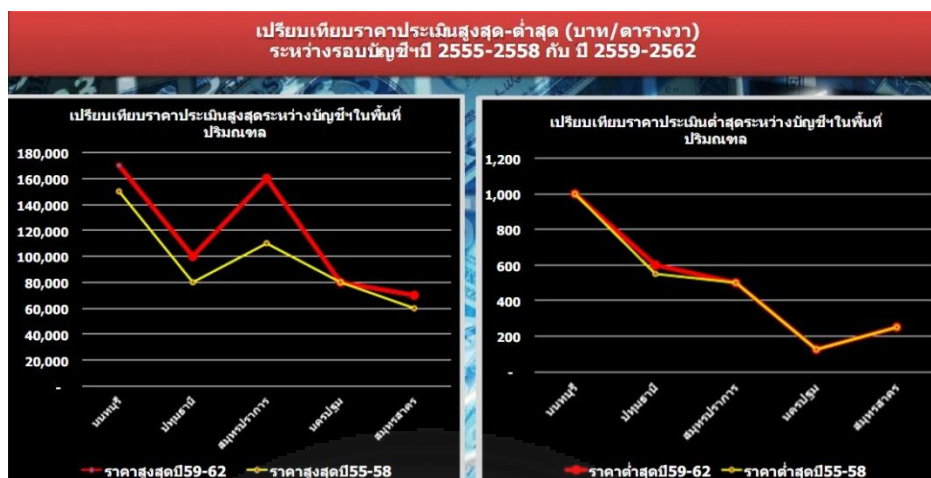
2.5.6 การประเมินราคาที่ดินในจังหวัดนนทบุรี

ราคาประเมินที่ดินของจังหวัดนนทบุรีในปัจจุบันเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยประกาศฉบับล่าสุด โดยกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ได้แสดงไว้ดังภาพที่ 2.4 และ 2.5



ภาพที่ 2.4 ราคาประเมินที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. จาก website

<https://www.scribd.com/doc/293994415>



ภาพที่ 2.5 เปรียบเทียบราคาประเมินสูงสุด-ต่ำสุด. จาก website

<https://www.scribd.com/doc/293994415>

2.5.7 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงความหนาแน่นที่อยู่อาศัยและรูปร่างเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน วิเคราะห์จากพัฒนาการของผังเมืองรวมที่เปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นต่ำมาสู่พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และการเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อเกษตรกรรมมาสู่พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ ดังจะเห็นได้จากปริมาณหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ให้เช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว กอปรกับวิสัยทัศน์จังหวัดที่ส่งเสริมให้พื้นที่จังหวัดนนทบุรี เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง (ณัฐวุฒิ อัครโกวิทวงศ์, 2557)

จากการทบทวนวรรณกรรมและงานวิจัยในอดีตที่ผ่านมาจะเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กและขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีมีความเสี่ยงหลายด้านที่เกิดจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในที่เกิดขึ้นได้ระหว่างดำเนินธุรกิจ ทางผู้ศึกษาจึงมีความสนใจศึกษาการประเมินความเสี่ยงและปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินธุรกิจ ในมุมมองของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยมีขั้นตอนเริ่มจากการระบุความเสี่ยงและการประเมินความเสี่ยง เพื่อหาโอกาสเกิดและผลกระทบของความเสี่ยงในแต่ละด้าน

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาลและสุรกานต์ รัตนิษฐีย์ (2558) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดในรูปแบบสัญญาออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้างโดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ/ผู้จัดการโครงการ/ผู้ประสานงานโครงการและที่ปรึกษาโครงการ จำนวน 30 ราย ซึ่งพบว่า การจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาและแรงงานในการก่อสร้างเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญประการหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการดำเนินการและส่งมอบโครงการ ส่งผลกระทบต่อเวลาในการดำเนินการก่อสร้าง งบประมาณโครงการ และคุณภาพของงานก่อสร้าง

วุฒิพงค์ อ่อนศรีสมบัติ (2556) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความล่าช้าในโครงการก่อสร้างอาคารในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นผู้บริหาร พนักงาน คนงาน หรือผู้ที่ทำงานด้านการก่อสร้าง ในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวน 300 ราย ซึ่งแบ่งตามลักษณะงานออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ออกแบบ กลุ่มผู้ควบคุมงาน/บริหารโครงการ และกลุ่มผู้รับเหมางานก่อสร้าง ผลการศึกษาพบว่า ในการก่อสร้างอาคารมีหลายปัจจัยที่เป็นสาเหตุให้งานก่อสร้างล่าช้า ซึ่งอาจเกิดจากผู้ออกแบบผู้ควบคุมงาน/บริหารโครงการ ผู้รับเหมางานก่อสร้าง เจ้าของโครงการ และสิ่งกีดขวางทางกายภาพหรือเกิดจากเหตุการณ์ที่อยู่เหนือการควบคุมซึ่งเป็นสาเหตุทำให้การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามสัญญา ส่งผลให้เกิดความเสียหายในการประกอบธุรกิจ ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทำให้การก่อสร้างเกิดความล่าช้าไม่แล้วเสร็จตามสัญญา เกิดการขยายระยะเวลาของสัญญาหรือเกิดการเรียกร้องค่าชดเชย ส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับเหมางานและบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสร้างความเดือดร้อนแก่ประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณนั้นและผู้ที่ใช้ประโยชน์จากอาคาร

นิชุดา จอเจริญรักษ์ (2554) ได้ทำการศึกษาปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ โดยทำการสัมภาษณ์เชิงลึกกลุ่มผู้ให้ข้อมูลซึ่งเป็นผู้ประกอบการหรือผู้รับผิดชอบโครงการบ้านจัดสรรอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งพบว่า ผู้ประกอบการให้ความสำคัญต่อปัจจัยเสี่ยงภายนอกมากกว่าปัจจัยเสี่ยงภายใน โดยความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม สภาวะเศรษฐกิจ ความพร้อมของผู้บริโภค นโยบายของสถาบันการเงิน สำหรับความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน ได้แก่ ปัญหาคุณภาพของการก่อสร้าง การดูแลให้ผู้รับเหมาทำงานได้ตามมาตรฐาน การส่งมอบงานล่าช้า ซึ่งล้วนส่งผลต่อความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ขององค์กร ทำให้ผู้ประกอบการสูญเสียทรัพยากรและเกิดค่าเสียโอกาสในการขาย

2.7 สรุป

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรมดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษากำหนดตัวแปรต้นในการศึกษาที่ได้จากการศึกษาแนวความคิดและทฤษฎีเรื่องความเสี่ยงเป็นหลัก ซึ่งแบ่งการพิจารณาความเสี่ยงออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่ (1) ด้านกลยุทธ์ ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากนโยบายของผู้ประกอบการ ความเสี่ยงจากสัญญา ความเสี่ยงจากวิธีการตรวจสอบ ความเสี่ยงจากการบริหารงานบุคคล (2) ด้านการปฏิบัติการ ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากการขาดประสบการณ์และทักษะของผู้ปฏิบัติการ ความเสี่ยงจากเทคโนโลยี/นวัตกรรม การก่อสร้าง ความเสี่ยงจากระบบการดำเนินงานภายใน ความเสี่ยงจากระยะเวลา/งบประมาณ/คุณภาพของงาน ความเสี่ยงจากทักษะในการประมาณราคา/ตั้งราคา (3) ด้านการเงิน ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากสภาพคล่องของกระแสเงินสด ความเสี่ยงจากชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือขององค์กร ความเสี่ยงจากหนี้สินและสินทรัพย์ องค์กร และ (4) ด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามกฎ/ข้อบังคับขององค์กร ความเสี่ยงจากการบริหารงานผิดพลาด/การทุจริต ทั้งนี้ ผู้ศึกษาจะทำการกำหนดระดับความเสี่ยง โดยประเมินค่าความเสี่ยงจากความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของความเสี่ยงต่าง ๆ ข้างต้น

บทที่ 3 วิธีการวิจัย

การวิจัยการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อรับรู้ถึงปัจจัยความเสี่ยง และประเมินผลกระทบและโอกาสเกิดของปัจจัยความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งผู้ศึกษาได้กำหนดระเบียบวิธีการวิจัยไว้ ดังนี้

- 3.1 ประเภทของการวิจัย
- 3.2 ขอบเขตการศึกษา
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ประเภทของการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยทำการศึกษาและเก็บข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงภายใน การประเมินผลกระทบและโอกาสเกิดของปัจจัยความเสี่ยงภายในของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในจังหวัดนนทบุรี และนำข้อมูลที่ได้มาออกแบบแบบสอบถาม และเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนนทบุรี

3.2 ขอบเขตการศึกษา

จากการทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยได้ศึกษาทฤษฎีปัจจัยความเสี่ยงภายใน (Internal Factors) พบว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางมีโอกาเกิดและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงจากปัจจัยภายในต่าง ๆ ได้มากกว่าผู้ประกอบการที่เข้าตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ไม่มีการวางแผนกฎระเบียบในการทำงานมากนัก เป็นการบริหารแบบครอบครัว มีโอกาสเกิดข้อผิดพลาดด้านต่าง ๆ ได้ง่าย ในปัจจุบันจังหวัดนนทบุรีจึงมีอัตราการเจริญเติบโตและขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วง 2-3 ปี (2557-2559) ที่ผ่านมา เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่เขตปริมณฑลจึงสามารถเดินทางเข้ากรุงเทพมหานครได้ง่ายและสะดวกสบายและยังเป็นศูนย์รวมการคมนาคมไปสู่ต่างจังหวัด ไม่ว่าจะเป็น

ทางภาคเหนือ ภาคอีสาน หรือทางภาคใต้ ก็สามารถใช้จังหวัดนนทบุรีเป็นจุดตั้งต้นได้ รวมทั้งสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครได้หลากหลายวิธี ทั้งทางรถยนต์ส่วนบุคคล รถประจำทาง รถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร (โครงการแล้วเสร็จ ปี 2559) และทางเรือโดยสารแม่น้ำเจ้าพระยา ดังนั้น จังหวัดนนทบุรีจึงเหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยของประชากรที่ต้องการหลีกเลี่ยงความแออัดหนาแน่นภายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยได้ทำการออกแบบแบบสอบถาม (Questionnaire) ที่สร้างขึ้นมาเพื่อสอบถามกลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ชุด โดยจัดทำแบบสอบถามให้สอดคล้องกับกรอบแนวคิดและวัตถุประสงค์ของการวิจัย และผู้วิจัยจะเป็นผู้นำแบบสอบถามไปให้กลุ่มตัวอย่างด้วยตนเอง ซึ่งมีลักษณะคำถามปลายปิด (Close End Question) ที่กำหนดคำตอบไว้ให้ผู้ตอบเลือกตอบ และคำถามปลายเปิด (Opened End Question) ให้ผู้ตอบได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ โดยเนื้อหาจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

3.3.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลประชากรศาสตร์ของกลุ่มตัวอย่างคำถามเป็นลักษณะมีคำตอบให้เลือก

3.3.2 ส่วนที่ 2 ระดับโอกาสเกิดและผลกระทบของผู้ประกอบการสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงกลางในจังหวัดนนทบุรีเป็นคำถามแบบ Likert Scale 5 ระดับ

โดยมีเกณฑ์การประเมินระดับความคิดเห็น 5 ระดับ โดยหลักเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

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

เกณฑ์ในการให้คะแนนเฉลี่ยแบ่งเป็น 5 ระดับ โดยทำการกำหนดช่วงคะแนน ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ช่วงคะแนน} &= \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \\ &= \frac{5 - 1}{5} \\ &= 0.80 \end{aligned}$$

ดังนั้น เกณฑ์ที่ใช้ในการแปลความหมายข้อมูลตามวิธีของ Likert Scale แบบจำแนกแต่ละช่วงย่อยเป็น 5 ระดับ โดยกำหนดช่วงคะแนนของการวัดได้ดังนี้ (ไพศาล หวังพานิช, 2551)

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบความเสี่ยงสูงมากที่สุด
 คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 3.41 – 4.20 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบความเสี่ยงสูง
 คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 2.61 – 3.40 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบความเสี่ยงปานกลาง
 คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.81 – 2.60 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบความเสี่ยงน้อย
 คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.00– 1.80 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบความเสี่ยงน้อยที่สุด

3.3.3 ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ

3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.4.1 ประชากรที่ใช้ในการวิจัยนี้ คือ กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงกลาง ในจังหวัดนนทบุรี

3.4.2 กลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลงานก่อสร้างบ้านจัดสรร อยู่ในจังหวัดนนทบุรี ทั้งขนาดเล็กและขนาดกลาง โดยการใช้เทคนิคการเลือกสุ่มกลุ่มตัวอย่าง แบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยเลือกจากบริษัทที่ลงทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์อยู่ในพื้นที่ จังหวัดนนทบุรีจำนวน 100 ราย

3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.5.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่ม ตัวอย่างทั้งหมด 100 ราย

3.5.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นข้อมูลจากผู้อื่นที่ทำการเก็บรวบรวมไว้แล้ว เช่น บทความวิชาการ หนังสือ วิทยานิพนธ์ วารสารต่าง ๆ อินเทอร์เน็ต และรายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้เลือกใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบวิเคราะห์ ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) สำหรับวิเคราะห์ ข้อมูลทั่วไปของแบบสอบถามในส่วนของกลุ่มตัวแปรตามผลกระทบและโอกาสเกิดของความเสี่ยงต่าง ๆ ของผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนนทบุรี ผู้วิจัยจะประยุกต์ใช้แผนบริหารความเสี่ยงของ สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2552

ระดับความเสี่ยงจะมีระดับสูงหรือต่ำนั้นเกิดจากปัจจัยความสัมพันธ์ระหว่างผลกระทบและโอกาสเกิด เช่น ผลกระทบที่เกิดขึ้นสูงและมีโอกาสเกิดขึ้นบ่อยครั้ง ค่าความเสี่ยงนั้นย่อมมีค่าสูงตามไปด้วย ตรงกันข้าม หากผลกระทบที่เกิดขึ้นต่ำและโอกาสเกิดขึ้นน้อย ค่าความเสี่ยงนั้นย่อมมีค่าน้อยตามไปด้วย ดังจะเห็นได้จาก ตารางที่ 3.1 ซึ่งกำหนดให้ แกน x คือ โอกาสเกิด และแกน y คือ ผลกระทบที่เกิดขึ้น (สุรกันต์ รัตนวิฑูรย์, 2555)

ตารางที่ 3.1

ข้อมูลสถานะความเสี่ยง

		โอกาสเกิด				
		ต่ำมาก(1)	ต่ำ(2)	ปานกลาง(3)	สูง(4)	สูงมาก(5)
ผลกระทบ	สูงมาก(5)	M	M	H	VH	VH
	สูง(4)	L	M	H	VH	VH
	ปานกลาง(3)	L	L	M	H	H
	ต่ำ(2)	VL	VL	L	M	M
	ต่ำมาก(1)	VL	VL	VL	L	L

VH = มีความเสี่ยงสูงมาก

H = มีความเสี่ยงสูง

M = มีความเสี่ยงปานกลาง

L = มีความเสี่ยงต่ำ

VL = มีความเสี่ยงต่ำมาก

หมายเหตุ. ปรับปรุงจาก อัญชูลี สิมะเสถียร, 2553

อย่างไรก็ตามระดับความเสี่ยงขึ้นอยู่กับโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบ ผู้วิจัยจึงต้องหาค่าทางสถิติ มาประกอบการวิเคราะห์เพื่อหาค่าระดับความเสี่ยงดังภาพที่ 3.1

$$\text{ระดับความเสี่ยง} = \text{โอกาสเกิดในแต่ละความเสี่ยง} \times \text{ผลกระทบ}$$

ภาพที่ 3.1 สมการระดับค่าความเสี่ยง. โดย อัญชูลี สิมะเสถียร, 2553.

ผู้วิจัยได้ใช้หลักการหาค่าความเสี่ยง เพื่อความสะดวกในการเปรียบเทียบระดับความเสี่ยง ซึ่งค่าความเสี่ยงที่ได้เกิดจากความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสเกิดในแต่ละความเสี่ยงและผลกระทบของความเสี่ยง

ซึ่งสามารถจัดระดับความเสี่ยงได้เป็น 4 ระดับ ดังตารางที่ 3.2 (แผนบริหารความเสี่ยงสำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2552)

ตารางที่ 3.2

การจัดแบ่งระดับความเสี่ยง

ระดับความเสี่ยง	คะแนนของระดับความเสี่ยง
ระดับความเสี่ยงต่ำ (Low)	1.00 – 6.00 คะแนน
ระดับความเสี่ยงปานกลาง (Medium)	6.01 – 10.00 คะแนน
ระดับความเสี่ยงสูง (High)	10.01 – 16.00 คะแนน
ระดับความเสี่ยงต่ำ(Extreme)	16.01 – 25.00 คะแนน

หมายเหตุ. ปรับปรุงจาก: แผนบริหารความเสี่ยงสำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2552.

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่อง “การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการรับรู้ถึงปัจจัยความเสี่ยง รวมถึงประเมินผลกระทบและโอกาสเกิดของปัจจัยความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในจังหวัดนนทบุรี ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 108 ราย โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล ระหว่างวันที่ 3 – 23 กุมภาพันธ์ 2560 และทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเบื้องต้น คือ ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) เพื่อรายงานผลการศึกษา โดยแบ่งการนำเสนอเป็น 3 ส่วน ดังนี้

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

4.2 ผลการวิเคราะห์โอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

4.3 ผลการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.1

จำนวนและค่าร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จำแนกตามข้อมูลทั่วไป

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
1. รูปแบบองค์กรธุรกิจ		
บุคคลธรรมดา	53	49.07
ห้างหุ้นส่วนจำกัด	8	7.41
บริษัทจำกัด	47	43.52
รวม	108	100.00
2. ทุนจดทะเบียน		
ไม่มี	53	49.07
1 – 50 ล้านบาท	30	27.78
51 – 200 ล้านบาท	25	23.15
รวม	108	100.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

จำนวนและค่าร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จำแนกตามข้อมูลทั่วไป

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
3. ประสบการณ์ทำงาน		
1 – 10 ปี	28	25.93
11 – 20 ปี	59	54.63
21 ปีขึ้นไป	21	19.44
รวม	108	100.00

หมายเหตุ. ผู้วิจัย, 2560.

จากตารางที่ 4.1 พบว่ารูปแบบขององค์กรธุรกิจของผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุด ได้แก่ บุคคลธรรมดา คิดเป็นร้อยละ 49.07 (53 จาก 108 ตัวอย่าง) ทุนจดทะเบียนของผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุด ได้แก่ ไม่มี ทุนจดทะเบียน คิดเป็นร้อยละ 49.07 (53 จาก 108 ตัวอย่าง) ประสบการณ์ทำงานของผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุด ได้แก่ 11 – 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 54.63 (59 จาก 108 ตัวอย่าง)

4.2 ผลการวิเคราะห์โอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการรับรู้ถึงโอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี โดยใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) และใช้เกณฑ์การแปลความหมายค่าเฉลี่ยตามเทคนิคของลิเคิร์ต (Likert Technique) ดังนี้

ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 4.21 – 5.00 หมายความว่า อยู่ในระดับมากที่สุด

ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 3.41 – 4.20 หมายความว่า อยู่ในระดับมาก

ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 2.61 – 3.40 หมายความว่า อยู่ในระดับปานกลาง

ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.81 – 2.60 หมายความว่า อยู่ในระดับน้อย

ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 1.00 – 1.80 หมายความว่า อยู่ในระดับน้อยที่สุด

ตารางที่ 4.2

ค่าเฉลี่ยของโอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ความเสี่ยง	โอกาสเกิด		ผลกระทบ	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ด้านกลยุทธ์				
1. การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ	3.76	1.075	4.81	.398
2. ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา	4.10	.710	4.83	.399
3. ผู้ประกอบการขาดวิธีการประเมินและตรวจสอบที่มีคุณภาพ	3.30	.988	3.57	.515
4. องค์กรให้ผลตอบแทนหรือสวัสดิการพนักงานสูงหรือต่ำกว่ามาตรฐานทั่วไป	3.03	.981	3.52	.538
ด้านการปฏิบัติงาน				
5. พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน	3.62	.993	4.45	.500
6. เทคโนโลยีที่นำมาใช้ขาดความน่าเชื่อถือ	2.46	.847	2.99	.588
7. องค์กรขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ	3.11	.989	3.71	.475
8. การดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด	3.73	.664	4.32	.926
9. องค์กรมีความผิดพลาดในการบริหารค่าใช้จ่าย	2.87	.762	3.98	.831
ด้านการเงิน				
10. ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน	3.72	1.031	4.34	.919
11. ชื่อเสียงขององค์กรขาดความน่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน	3.13	.737	3.49	.555
12. องค์กรขาดการบริหารหนี้สินที่มีคุณภาพ	2.86	.901	3.67	.530

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ค่าเฉลี่ยของโอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ความเสี่ยง	โอกาสเกิด		ผลกระทบ	
	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย				
13. พนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบายขององค์กร	2.98	.886	3.39	.624
14. มีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier	3.70	1.104	4.43	.474

หมายเหตุ. ผู้วิจัย, 2560.

จากตารางที่ 4.2 เมื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่มีโอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงอยู่ในระดับมากที่สุด คือ มีค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 4.21 – 5.00 พบว่า ในส่วนของโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงไม่มีปัจจัยเสี่ยงใดที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงที่สุด ส่วนผลกระทบของความเสี่ยง มีปัจจัยความเสี่ยงที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด รวม 6 ปัจจัย เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด คือ ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน มีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน และการดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.83, 4.81, 4.45, 4.43, 4.34 และ 4.32 ตามลำดับ

4.3 ผลการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ผู้ศึกษาทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อระบุความสำคัญของความเสี่ยงและจัดเรียงลำดับความเสี่ยงที่เกิดขึ้น เพื่อนำไปประกอบการตัดสินใจในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม โดยใช้ความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่จะเกิด ตามสมการที่ 1

สมการที่ 1 ค่าความเสี่ยง

$$\text{ค่าความเสี่ยง} = \text{โอกาสที่จะเกิด} \times \text{ผลกระทบที่จะเกิด}$$

เมื่อได้ค่าความเสี่ยงแล้ว ผู้วิจัยได้นำค่าความเสี่ยงที่ได้มาจัดระดับความเสี่ยง โดยใช้เกณฑ์การจัดอันดับความเสี่ยงของสำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ (2552) ปรากฏรายละเอียดตามตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3

คะแนนการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ปัจจัยความเสี่ยง	ค่าเฉลี่ย		คะแนนความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง
	โอกาส	ผลกระทบ		
ด้านกลยุทธ์				
1. การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ	3.76	4.81	18.09	Extreme
2. ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา	4.10	4.83	19.80	Extreme
3. ผู้ประกอบการขาดวิธีการประเมินและตรวจสอบที่มีคุณภาพ	3.30	3.57	11.78	High
4. องค์กรให้ผลตอบแทนหรือสวัสดิการพนักงานสูงหรือต่ำกว่ามาตรฐานทั่วไป	3.03	3.52	10.67	High
ด้านการปฏิบัติงาน				
5. พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน	3.62	4.45	16.11	Extreme
6. เทคโนโลยีที่นำมาใช้ขาดความน่าเชื่อถือ	2.46	2.99	7.36	Medium
7. องค์กรขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ	3.11	3.71	11.54	High
8. การดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด	3.73	4.32	16.11	Extreme
9. องค์กรมีความผิดพลาดในการบริหารค่าใช้จ่าย	2.87	3.98	11.42	High
ด้านการเงิน				
10. ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน	3.72	4.34	16.14	Extreme
11. ชื่อเสียงขององค์กรขาดความน่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน	3.13	3.49	10.92	High
12. องค์กรขาดการบริหารหนี้สินที่มีคุณภาพ	2.86	3.67	10.50	High

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

คะแนนการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ปัจจัยความเสี่ยง	ค่าเฉลี่ย		คะแนนความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง
	โอกาส	ผลกระทบ		
ด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย				
13. พนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบายขององค์กร	2.98	3.39	10.10	High
14. มีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier	3.70	4.33	16.02	Extreme

หมายเหตุ. ผู้วิจัย, 2560.

จากตารางที่ 4.3 แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงที่สุด (Extreme) มี 6 ปัจจัย สามารถเรียงตามลำดับค่าคะแนนความเสี่ยงจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ได้แก่ ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา (คะแนนความเสี่ยง เท่ากับ 19.80) การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ (คะแนนความเสี่ยง เท่ากับ 18.09) ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน (คะแนนความเสี่ยง เท่ากับ 16.14) พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน (คะแนนความเสี่ยง เท่ากับ 16.11) การดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด (คะแนนความเสี่ยง เท่ากับ 16.11) และ มีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier (คะแนนความเสี่ยง เท่ากับ 16.02)

เมื่อพิจารณาถึงสาเหตุของปัจจัยเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงที่สุด (Extreme) พบว่า

(1) ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา มีหลายสาเหตุ อาทิ การประเมินราคาค่าจ้างก่อสร้างผิดพลาด การวางแผนงานผิดพลาด การบริหารการเงินผิดพลาด เป็นต้น

(2) การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ มีสาเหตุมาจากผู้ประกอบการขาดความรู้และทักษะที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการนำแผนกลยุทธ์ไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม ตลอดจนการตัดสินใจของผู้ประกอบการในทางที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ขององค์กร

(3) ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน มีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินของสถาบันการเงิน ตลอดจนความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยน

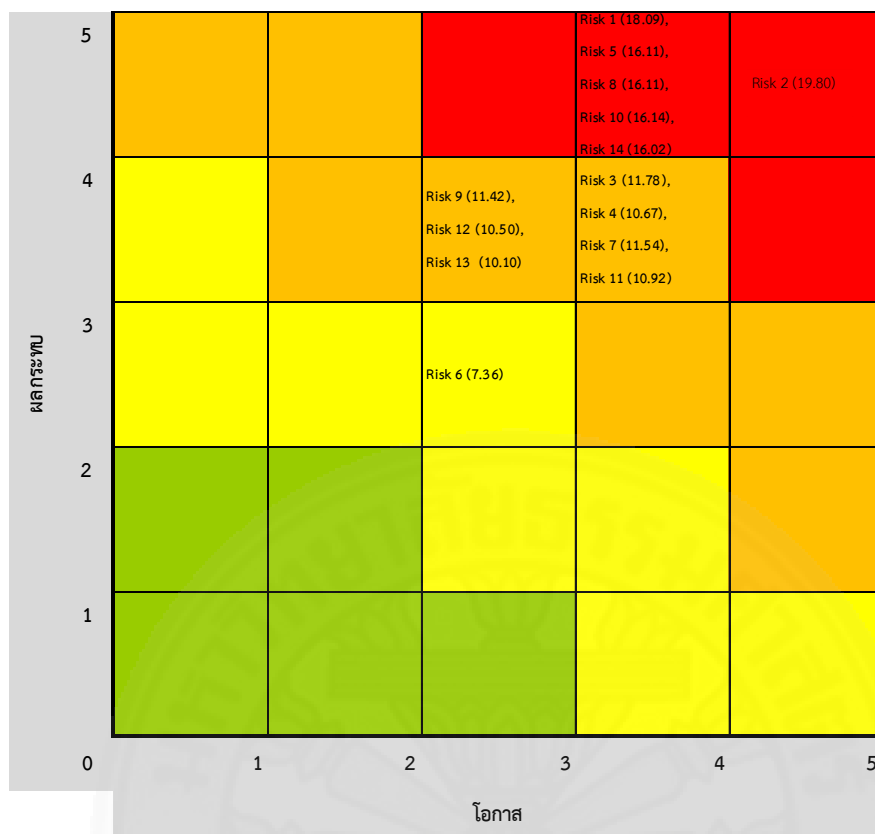
(4) พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน มีหลายสาเหตุ อาทิ พนักงานไม่มีความรู้และประสบการณ์ในการทำงานโดยตรง ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรทดแทน เป็นต้น

(5) การดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด มีหลายสาเหตุ อาทิ การวางแผนงานผิดพลาด การเปลี่ยนแปลงแก้ไขงาน ภัยธรรมชาติต่าง ๆ เป็นต้น

(6) มีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier มีสาเหตุมาจากพนักงานขององค์กรขาดจริยธรรมในการทำงานและไม่มีความจงรักภักดีต่อองค์กร

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นสอดคล้องกับผลงานวิจัยของสุกุลพัฒนคุ้มไพศาล และสุรกันต์ รัตนวิฑูรย์ (2558) ที่พบว่า การจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาและแรงงานในการก่อสร้างเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญประการหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบการดำเนินการและส่งมอบโครงการ ส่งผลกระทบต่อเวลาในการดำเนินการก่อสร้าง งบประมาณโครงการ และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมถึงผลงานวิจัยของวุฒิพงษ์ อ่อนศรีสมบัติ (2556) ที่พบว่า ปัญหาในการก่อสร้างอาคารมีหลายปัจจัยที่เป็นสาเหตุให้งานก่อสร้างล่าช้า อาจเกิดจากผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน และการบริหารโครงการผู้รับเหมางานก่อสร้าง เจ้าของโครงการ และสิ่งกีดขวางทางกายภาพ หรือเกิดจากเหตุการณ์ที่อยู่เหนือการควบคุม ซึ่งเป็นสาเหตุทำให้การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามสัญญา ส่งผลให้เกิดความเสียหายในการประกอบธุรกิจ และยังสอดคล้องกับผลงานวิจัยของนิชดา จอเจริญรักษ์ (2554) ที่พบว่า ความล่าช้าในการส่งมอบงานของผู้รับเหมาและทักษะของบุคลากรส่งผลต่อความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ขององค์กร ทำให้ผู้ประกอบการสูญเสียทรัพยากรและเกิดค่าเสียโอกาสในการขาย

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้นำคะแนนความเสี่ยงที่ได้จากตารางที่ 4.3 มาระบุลงในแผนภาพความเสี่ยง (Risk Map) ซึ่งแสดงได้ดังภาพที่ 4.1 โดยเมื่อพิจารณาเฉพาะปัจจัยความเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงที่อยู่ในระดับสูงสุด (Extreme) พบว่า ความเสี่ยงจากการวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องทางการเงินของผู้ประกอบการ ความเสี่ยงจากการขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงานของพนักงาน ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด และความเสี่ยงจากการรับค่านายหน้าจากผู้รับเหมาหรือคู่ค้า ถูกจัดให้อยู่ในเมทริกซ์เดียวกัน มีเพียงความเสี่ยงจากผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญาเท่านั้นที่ไม่อยู่ในเมทริกซ์เดียวกัน เนื่องจากในการระบุปัจจัยความเสี่ยงลงในแผนภาพความเสี่ยง ผู้ศึกษาจะพิจารณาจากระดับคะแนนความเสี่ยง ค่าเฉลี่ยของโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง และค่าเฉลี่ยของผลกระทบของความเสี่ยง ซึ่งแม้ว่าปัจจัยความเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงสุดจะมีค่าเฉลี่ยของผลกระทบของความเสี่ยงอยู่ในระดับมากที่สุด แต่มีเพียงความเสี่ยงจากผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญาเพียงปัจจัยเดียวที่มีค่าเฉลี่ยของโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงมากกว่า 4.00 อาจเป็นผลมาจากเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากบุคคลภายนอกองค์กร ซึ่งผู้ประกอบการไม่สามารถบังคับบัญชา/ควบคุมได้โดยตรง ในขณะที่ปัจจัยความเสี่ยงอีก 5 ปัจจัย เกิดจากบุคลากรภายในองค์กร ซึ่งผู้ประกอบการสามารถสั่งการ/ควบคุมได้โดยตรง ทำให้มีโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงน้อยกว่า



- หมายเหตุ. Risk 1 คือ การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ
- Risk 2 คือ ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา
- Risk 3 คือ ผู้ประกอบการขาดวิธีการประเมินและตรวจสอบที่มีคุณภาพ
- Risk 4 คือ องค์กรให้ผลตอบแทน/สวัสดิการพนักงานสูงหรือต่ำกว่ามาตรฐานทั่วไป
- Risk 5 คือ พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน
- Risk 6 คือ เทคโนโลยีที่นำมาใช้ขาดความน่าเชื่อถือ
- Risk 7 คือ องค์กรขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ
- Risk 8 คือ การดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด
- Risk 9 คือ องค์กรมีความผิดพลาดในการบริหารค่าใช้จ่าย
- Risk 10 คือ ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน
- Risk 11 คือ ชื่อเสียงขององค์กรขาดความน่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน
- Risk 12 คือ องค์กรขาดการบริหารหนี้สินที่มีคุณภาพ
- Risk 13 คือ พนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบายขององค์กร
- Risk 14 คือ มีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier

หมายเหตุ. ผู้วิจัย, 2560.

ภาพที่ 4.1 แผนภาพความเสี่ยง (Risk Map)

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้มุ่งศึกษาการรับรู้โอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของปัจจัยความเสี่ยงเพื่อประเมินค่าความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนนทบุรี อันเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการเตรียมความพร้อมที่จะเผชิญหรือตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความเสี่ยง การประเมินความเสี่ยง และการบริหารความเสี่ยง เป็นแนวทางในการศึกษาครั้งนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อรับรู้ถึงปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

จากการศึกษาครั้งนี้ เมื่อพิจารณาความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีในภาพรวม พบว่า โอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงด้านกลยุทธ์มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด รองลงมา ได้แก่ ด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ด้านการเงิน และด้านการปฏิบัติงาน ตามลำดับ ผลกระทบจากความเสี่ยงด้านกลยุทธ์มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด รองลงมา ได้แก่ ด้านการปฏิบัติงาน ด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านการเงิน ตามลำดับ

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อประเมินผลกระทบและโอกาสเกิดของปัจจัยความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในจังหวัดนนทบุรี

เมื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่มีโอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงอยู่ในระดับมากที่สุด คือ มีค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 4.21 – 5.00 พบว่า ไม่มีปัจจัยความเสี่ยงที่มีโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงอยู่ในระดับมากที่สุด ส่วนปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบจากความเสี่ยงอยู่ในระดับมากที่สุด มี 6 ปัจจัย เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ได้แก่ ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน มีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องทางการเงิน และการดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด

ปัจจัยความเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงที่สุด (Extreme) มี 6 ปัจจัย สามารถเรียงตามลำดับค่าคะแนนความเสี่ยงจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ได้แก่ ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่อง

ทางการเงิน พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะในการทำงาน การดำเนินงานของโครงการล่าช้าไม่เป็นไปตามกำหนด และมีการรับ Commission จากผู้รับเหมาหรือ Supplier

จากผลการศึกษา พบว่าปัจจัยเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงที่สุด เป็นผลมาจากผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยงที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงที่สุด

5.2 ข้อจำกัดในการศึกษา

5.2.1 ข้อจำกัดด้านเนื้อหาทฤษฎี

(1) การศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดด้านทฤษฎี เนื่องจากทำการศึกษาตามกรอบบริหารความเสี่ยงองค์กร ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงภายในองค์กรเพียงอย่างเดียว จึงทำให้ได้ตัวแปรปัจจัยความเสี่ยงที่ใช้ในการศึกษาเพียง 14 ตัว ซึ่งอาจไม่ครอบคลุมปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดในการดำเนินการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

5.2.2 ข้อจำกัดด้านกระบวนการศึกษา

(1) การศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดด้านระเบียบวิธีวิจัยซึ่งทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จำนวน 108 ราย ซึ่งจำนวนไม่มากนัก และใช้รูปแบบการศึกษาเชิงปริมาณเพียงอย่างเดียว

(2) การศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดด้านเวลา ทำให้ผู้วิจัยทำการศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม มิได้ทำการศึกษาแยกตามรายประเภทของอสังหาริมทรัพย์

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรีควรทำการกำหนดเกณฑ์ความเสี่ยงที่ยอมรับได้และค่าเบี่ยงเบนของการดำเนินงานที่ยอมรับให้เกิดได้เพื่อใช้ประกอบการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม สำหรับปัจจัยความเสี่ยงที่มีค่าระดับความเสี่ยงอยู่ในระดับสูงที่สุด (Extreme) 6 ข้อ เป็นผลมาจากผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยงซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงที่สุด (ค่าเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 4.21 – 5.00) ผู้วิจัยเสนอให้ตอบสนองความเสี่ยงที่เกิดขึ้นด้วยการลดหรือการควบคุมความเสี่ยง (Risk Reduction) โดยฝ่ายบริหารควรทำการปรับปรุงระบบหรือออกแบบวิธีการทำงานใหม่ พร้อมทั้งติดตามและประเมินผลอย่างใกล้ชิดและสม่ำเสมอให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดหรือลดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

5.3.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

(1) ผู้สนใจควรศึกษารวบรวมเพิ่มเติม เพื่อค้นหาตัวแปรปัจจัยความเสี่ยงอื่นที่ใช้ในการศึกษาให้ครอบคลุมปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดในการดำเนินการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พร้อมทั้งทำการศึกษาและประเมินความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกด้วย เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงทุกประเภทที่จะเกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจ

(2) ผู้สนใจควรเก็บรวบรวมข้อมูล โดยเพิ่มขนาดกลุ่มตัวอย่าง เพื่อให้ผลการศึกษา มีความแม่นยำมากยิ่งขึ้น และทำการศึกษาเชิงคุณภาพ เพื่อหาสาเหตุของปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ พร้อมวิธีการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว

(3) ผู้สนใจควรทำการศึกษาในลักษณะเดียวกันนี้ โดยแยกศึกษาตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดทำแผนความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

วารสาร

สุกุลพัฒน์ คุ่มไพศาล และสุรกานต์ รัตนิชุรีย์. (2558). *การวิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดในรูปแบบสัญญา ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง*. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น, 14(2). เดือนกรกฎาคม – ธันวาคม 2558.

หนังสือ

การรถไฟฟ้านครหลวงแห่งประเทศไทย. (2559). *คู่มือบริหารความเสี่ยง*. น. 17.

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง. (2558). *คู่มือบริหารความเสี่ยง*.

จิรพร สุเมธีประสิทธิ์. (2557). *การบริหารความเสี่ยงอย่างมืออาชีพ*. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดดูเคชั่น.

จันทนา สาขากร และคณะ. (2548). *การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน*. กรุงเทพฯ: ศูนย์หนังสือแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Raftery, J. (1994). *Risk Analysis in project management*, E & FN Spon, London.

บทความ

ชุมพล จันทสม. (2550). *รายงานการศึกษา เรื่อง การศึกษาโครงการก่อสร้างในมหาวิทยาลัยขอนแก่น: กรณีศึกษากระบวนการบอกเลิกสัญญาก่อสร้าง*. สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น, น. 66.

ณัฐวุฒิ อัสวโกวิทวงศ์. (2557). *Urbanization ของนครนนทบุรี*. แผนงานนโยบายสาธารณะเพื่อการพัฒนาอนาคตของเมือง ศูนย์ศึกษามหานครและเมือง วิทยาลัยรัฐกิจ มหาวิทยาลัยรังสิต.

ประเสริฐ อัครประณพงค์. (2552). *การบริหารความเสี่ยง: การอบรมเชิงปฏิบัติการ Risk Management in Higher Education*. หน่วยวิจัยและบริการด้านวิศวกรรมคุณภาพจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, น. 18.

ศิลปพร ศรีจันทเพชร. (2554). *การบริหารความเสี่ยง กลไกการกำกับดูแลกิจการ: วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*.

- สุพรรณณี คำวาส. (2558). *การกำกับดูแลกิจการและการควบคุมภายในที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพขององค์กร*: หลักฐานเชิงประจักษ์จากธุรกิจเซรามิก จังหวัดลำปาง. วารสารวิทยาการจัดการสมัยใหม่ มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง, น. 75.
- อบรม เขาวนเลิศ. (2554). *หลักการและวิธีกำหนด Risk appetite และ Risk tolerance*: การบรรยายวิชาการ ศูนย์วิจัยธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อังสนา ศรีประเสริฐ. (2553). *การบริหารความเสี่ยงกับงานตรวจสอบภายใน*: วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ปีที่ 30 ฉบับที่ 1 เดือนมกราคม – มีนาคม 2553.
- อัญชุลี สิมะเสถียร. (2553). *เอกสารประกอบการสอน: การบริหารความเสี่ยง Risk Management*. ปทุมธานี: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- Khumpaisal, S. (2012). *THAI REAL ESTATE PRACTITIONERS' PERCEPTION OF RISKS*. International Journal of Construction Project Management. School of the Built Environment. Liverpool, United Kingdom.
- Saardchom, N. (2010), *Collateral Valuation in Clearing and Settlement System*, Journal of Business and Policy Research, Vol 5, Issue2, pp. 40-57.

วิทยานิพนธ์/สารนิพนธ์/ค้นคว้าอิสระ

- กาญจนา เสรษฐศิริ. (2556). *การประเมินความเสี่ยงในเรื่องทุจริตกระบวนการบริหารสินค้าคงเหลือ กรณีศึกษา บริษัท XYZ จำกัด. (การค้นคว้าด้วยตนเอง มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี, สาขาวิชาการตรวจสอบภายใน.*
- นิคม ศรีมูล. (2554). *การประเมินประสิทธิผลการบริหารความเสี่ยง แบบ COSO-ERM กรณีศึกษา กระบวนการพิจารณาลินเชื่อ สำนักงานธุรกิจขนาดย่อม ของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). (การค้นคว้าด้วยตนเอง มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี, สาขาวิชาการตรวจสอบภายใน.*
- นิชดา จอเจริญรักษ์. (2554). *ปัจจัยเสี่ยงและผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (บ้านจัดสรร) ในอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ. งานวิจัยปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร, คณะวิทยาการจัดการ, สาขาการจัดการธุรกิจทั่วไป.*
- วุฒิพงศ์ อ่อนศรีสมบัติ. (2556). *การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความล่าช้าในโครงการก่อสร้างอาคารในเขตภาคตะวันออกเฉียงเหนือ. โครงการปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี, คณะวิศวกรรมศาสตร์, สาขาการบริหารงานก่อสร้างและสาธารณูปโภค.*

สุรกันต์ รัตนวิฑูรย์. (2555). *ระดับความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่เกิดจากตัวแปรการดำเนินการ และส่งมอบโครงการระบบ ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้างในมุมมองเจ้าของโครงการ*. (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชา สถาปัตยกรรม.

สงวน ช่างฉัตร. (2547). *การบริหารความเสี่ยงของโครงการ (Project Risk Management)*. มหาวิทยาลัย ราชภัฏพิบูลสงคราม, คณะวิทยาการจัดการ.

Khumpaisal, S. (2011). *Analytic Approach to Risk Assessment in Thailand's Real Estate Development Industry. Doctoral Thesis, School of the Built Environment*. Liverpool, United Kingdom.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง. (2558). ราคาประเมินที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. สืบค้นเมื่อ 10 ตุลาคม 2559, จาก <https://www.scribd.com/doc/293994415>

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลบางกรูด. (2558). ความเสี่ยงการประมาณราคา. สืบค้นเมื่อ 20 ตุลาคม 2559, จาก www.bangkrud.go.th/files/dynamiccontent/file-52723-14649358631214813914.docx

ชนิษฐา ชัยรัตนาวรรณ. (2554). การบริหารความเสี่ยงสากล ISO 3100 กับระบบการศึกษาของไทย : วารสารวิชาการ Veridian E-Journal, Silpakorn University. สืบค้นเมื่อ 5 ตุลาคม 2559, จาก <http://www.tci-thaijo.org/index.php/Veridian-E-Journal/article/view/7589>

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2558). กรอบบริหารความเสี่ยง (ERM Framework). สืบค้นเมื่อ 10 กันยายน 2559, จาก https://www.set.or.th/th/about/overview/files/Risk_2015_v2.pdf

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2557). การกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์. สืบค้นเมื่อ 10 กันยายน 2559, จาก http://www.set.or.th/th/about/overview/setcg_p3.html

ประคัลภ์ ปิ่นทพลังกรู. (2556). ความเสี่ยงทางด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล. สืบค้นเมื่อ 10 ตุลาคม 2559, จาก <https://prakal.wordpress.com/2014/>

พระราชบัญญัติส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม. (2543). สืบค้นจาก <http://www.sme.go.th>

เมธา สุวรรณสาร. (2553). การตอบสนองความเสี่ยง. สืบค้นเมื่อ 5 ตุลาคม 2559, จาก <http://www.itgthailand.com/tag/การตอบสนองความเสี่ยง>

ส่วนงานบริหารความเสี่ยงสำนักแผนยุทธศาสตร์องค์การคลังสินค้า. (2553). คู่มือบริหารความเสี่ยง
ปี 2553. สืบค้นเมื่อ 20 กันยายน 2559, จาก

<http://www.pwo.co.th/download/risk/plan1%20dee.pdf>

สำนักงานจังหวัดนนทบุรี. (2558). ประวัติความเป็นมา. สืบค้นเมื่อ 9 ตุลาคม 2559, จาก

<http://nonhaburi.go.th/ประวัติความเป็นมา>.

สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย. (2551). คู่มือบริหารความเสี่ยง

ด้านปฏิบัติการของบริษัทประกันภัย (OPERATIONAL RISK MANAGEMENT GUIDANCE)

สำหรับบริษัทประกันวินาศภัย. สืบค้นเมื่อ 30 ตุลาคม 2559, จาก

http://www1.oic.or.th/downloads/rbc/news/Opt_nlife.pdf



ภาคผนวก





คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลประกอบการค้นคว้าอิสระตามหลักสูตรปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งมีความจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากท่านในการตอบแบบสอบถามตามความเป็นจริง โดยแบบสอบถามมีทั้งหมด 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 แบบประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลาง
ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม

ผู้วิจัยขอรับรองว่าจะไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ แก่บุคคลภายนอก และใช้เฉพาะในวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาเท่านั้น ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ข้อมูลจากการตอบแบบสอบถาม ทั้งนี้ ข้อมูลที่ได้รับจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการต่อไป

นางสาวฐิตารีย์ น่องสวนอ้อย

นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

คำชี้แจง กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงใน ที่ตรงกับคำตอบของท่านมากที่สุด

1. รูปแบบองค์กรธุรกิจ

- (1) บุคคลธรรมดา (2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด (3) บริษัทจำกัด

2. ทุนจดทะเบียน

- (1) ไม่มี (2) 1 – 50 ล้านบาท (3) 51 – 200 ล้านบาท

3. ประสบการณ์ทำงาน

- (1) 1 – 10 ปี (2) 11 – 20 ปี (3) 21 ปีขึ้นไป

ส่วนที่ 2 แบบประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่าง หรือเติมข้อความลงในช่องว่างที่กำหนดให้สอดคล้องกับความเป็นจริงของท่าน

หมายเหตุ ระดับของโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่จะเกิด วัดได้ 5 ระดับ ดังนี้

5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด

ความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี		โอกาสที่จะเกิด					ผลกระทบที่จะเกิด				
		5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์											
1	การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของผู้ประกอบการ										
2	ผู้รับเหมาปฏิบัติงานไม่เสร็จตามกำหนดในสัญญา										
3	ผู้ประกอบการขาดวิธีการประเมินและการตรวจสอบที่มีคุณภาพ										
4	องค์กรให้ผลตอบแทนหรือสวัสดิการพนักงานสูงหรือต่ำกว่ามาตรฐานทั่วไป										

ความเสี่ยงของผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางใน พื้นที่จังหวัดนนทบุรี		โอกาสที่จะเกิด					ผลกระทบที่จะเกิด				
		5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน											
1	พนักงานขาดประสบการณ์และทักษะ ในการทำงาน										
2	เทคโนโลยีที่นำมาใช้ขาดความ น่าเชื่อถือ										
3	องค์กรขาดการวางระบบ การดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ										
4	การดำเนินงานของโครงการล่าช้า ไม่เป็นไปตามกำหนด										
5	องค์กรมีความผิดพลาดในการบริหาร ค่าใช้จ่าย										
ความเสี่ยงด้านการเงิน											
1	ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่อง ทางการเงิน										
2	ชื่อเสียงขององค์กรขาดความ น่าเชื่อถือจากสถาบันการเงิน										
3	องค์กรขาดการบริหารหนี้สิน ที่มีคุณภาพ										
ความเสี่ยงด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์											
1	พนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎและ นโยบายขององค์กร										
2	มีการรับ Commission จาก ผู้รับเหมา หรือ Supplier										

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม

.....

.....

.....

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล นางสาวฐิติทาร์ย์ ฉ่องสวนอ้อย
วันเดือนปีเกิด 27 กรกฎาคม 2529
วุฒิการศึกษา ปริญญาตรี การท่องเที่ยวและการบริการ
 สาขาธุรกิจโรงแรม มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต

ผลงานทางวิชาการ

การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัด
นนทบุรี ครั้งที่ 4 วันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 จัดโดยสถาบันเทคโนโลยีไทย-ญี่ปุ่น.

