

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัย



นาย ตะวัน ณะรอง

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-241-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**A STUDY OF FACTORS EFFECTING ENTREPRENEURSHIP
IN REALESTATE BUSINESS**

MR.TAWAN NA RANONG

ศูนย์วิทยทรัพยากร

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing
Graduate School
Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-584-241-9




หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัย
โดย นาย ตะวัน ณ ระนอง
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ یمانพ พงศทัต


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้ให้นักศึกษานี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญไธ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ یمانพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ตะวัน ณ ระนอง : การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัย (A STUDY OF FACTORS EFFECTING ENTERPRENEURSHIP IN REALESTATE BUSINESS) อ.ที่ปรึกษา : รศ. มานพ พงศทัต, 139 หน้า. ISBN 974-584-241-9

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงกระบวนการเข้าสู่ธุรกิจที่อยู่อาศัย สภาพปัจจุบันและปัญหาของการประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัย ความแตกต่างในด้านความรู้ความเข้าใจ ทักษะคติ และทักษะระหว่างผู้ประกอบการกับพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย และการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างความรู้ความเข้าใจ ทักษะคติ และทักษะกับพื้นฐานทางด้านการศึกษาอบรมและภูมิหลังของผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจดังกล่าวโดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการ 155 ราย และพนักงาน 170 ราย รวมตัวอย่างทั้งสิ้น 325 ราย ด้วยวิธีแบบแยกประเภท (Stratified sampling)

สำหรับผลการวิจัยพบว่าสภาพแวดล้อม รวมทั้งบุคคลที่ใกล้ชิดมีอิทธิพลต่อการส่งเสริมความเป็นผู้ประกอบการ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง เพื่อนในวงการธุรกิจ ส่วนในด้านคุณลักษณะความรู้ความเข้าใจ ทักษะคติและทักษะ พบว่าผู้ประกอบการมีความกล้าเสี่ยงอย่างสมเหตุสมผล ความสามารถในการรับรู้โอกาสทางธุรกิจ ความเชื่อในอิทธิพลจากการควบคุมภายใน ความมีเหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ และความเป็นผู้นำสูงกว่าพนักงาน และมีแรงจูงใจใฝ่สัมฤทธิ์นั้นต่ำกว่าพนักงาน นอกจากนี้ผลการวิจัยยังพบว่าประกอบคุณลักษณะของความรู้ความเข้าใจ ทักษะคติ และทักษะของกลุ่มผู้ประกอบการและพนักงานมีความสัมพันธ์ที่เด่นชัดเรียงลำดับความสำคัญของจำนวนตัวแปร ได้แก่ความสนใจเกี่ยวกับการศึกษาอบรมวิชาชีพมีความเด่นชัดสูงสุด รองลงมาได้แก่การฝึกอบรมวิชาชีพ ระดับการศึกษา ประสบการณ์ด้านการทัศนศึกษาและการดูงานด้านธุรกิจ ตลอดจนทัศนคติและค่านิยมที่เกี่ยวกับการศึกษาอบรมวิชาชีพ ตามลำดับ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา เกทหาร
สาขาวิชา เกทหาร
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

C235225 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : FACTOR / EFFECTING / ENTERPRENEURSHIP
/ REALESTATE BUSINESS

TAWAN NA RANONG : A STUDY OF FACTORS EFFECTING
ENTERPRENEURSHIP IN REALESTATE BUSINESS. THESIS
ADVISOR : ASSO.PROF. MANOP BONGSADADT, 139 pp. ISBN 974-
584-241-9

This research has the objective to study 1) the process of becoming into realestate business, the existing situation and the problems 2) the different in knowledge, attitude and skill between enterpreneur and his officer, and 3) the relation between knowledge, attitude, and skill with the study, training and background all of the 325 samples.

The research result showed that the environment including the closed person, such as father, mother, relations and friends have the influence to promote the enterpreneurship in realestate business. The enterpreneur has the rational risk taking, perception of business opportunity, internal control, economic rationality and leadership higher than his officer but has lower achievement motives. The other resultation showed that the knowledge, attitude and skill of the enterpreneur and officer, has related with the interested in the technical studying, the technical training, the level of the education, the experience in study tour in business and including attitude and value that related with the education, technical training, orderly.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา.....เลขการ.....
สาขาวิชา.....เลขการ.....
ปีการศึกษา.....2537.....

ลายมือชื่อนิติ.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาจากรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด

อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิจัยครั้งนี้ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีพร้อมด้วยข้อมูลจากสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ สมาคมคอนโดมิเนียม และตลอดจนผู้ประกอบการในธุรกิจที่อยู่อาศัยและพนักงานในโครงการต่างๆ ที่กรุณาตอบแบบสอบถามซึ่งให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณมา ณ ที่นี้ด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ดร. พนิชา สังข์เพชร ผู้ซึ่งให้ความกรุณาในคำแนะนำตลอดจนตรวจแก้ไขงานวิจัยครั้งนี้ จนทำให้การศึกษานี้ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี และตลอดจนท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถจะระบุนามได้ทั้งหมด ที่ให้ความช่วยเหลือร่วมมือเป็นอย่างดีมาโดยตลอด.

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณ บิดา มารดา และคณาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แนวทางในการประกอบอาชีพและดำรงชีวิตรวมทั้งให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยได้มีโอกาสศึกษามาจนบัดนี้.

ตะวัน ณ ระนอง

เมษายน 2537

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ง
สารบัญภาพ.....	จ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	7
สมมติฐานการวิจัย.....	8
ขอบเขตของการวิจัย.....	11
นิยามคำศัพท์.....	11
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	13
2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
บทบาทและนิยามของผู้ประกอบการ.....	14
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	17
3. วิธีดำเนินการวิจัย.....	22
การกำหนดแบบแผนการวิจัย.....	22
การกำหนดตัวแปร.....	22
การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	29
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	30

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4. ผลการวิจัย.....	35
กระบวนการเข้าสู่ธุรกิจที่อยู่อาศัย สภาพปัจจุบัน และปัญหาในการประกอบการของผู้ประกอบการและพนักงาน ในธุรกิจที่อยู่อาศัย.....	35
คุณลักษณะของความรู้ความเข้าใจ ทักษะและทักษะ ของผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย.....	54
ความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะของความรู้ความเข้าใจ ทักษะ และทักษะกับพื้นฐานทางการศึกษาอบรมและภูมิหลัง.....	58
5. สรุปผล และข้อเสนอแนะ.....	66
สรุปผลการวิจัย.....	66
ข้อเสนอแนะในการวิจัยต่อไป.....	79
รายการอ้างอิง.....	80
ภาคผนวก.....	84
ประวัติผู้เขียน.....	139

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
4-1	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามการเคยได้รับการสอนหรือฝึกอบรมเกี่ยวกับงานธุรกิจที่อยู่อาศัย.....	36
4-2	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามการเคยได้รับการสนับสนุนและช่วยเหลือจากบุคคลอื่น.....	38
4-3	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทการได้รับความสนับสนุนและช่วยเหลือ.....	38
4-4	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามการความคิดที่จะก่อตั้งธุรกิจในปัจจุบัน.....	39
4-5	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามสิ่งจูงใจหรือสาเหตุสำคัญในการประกอบอาชีพ.....	40
4-6	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามความต้องการเปลี่ยนแปลงอาชีพ.....	42
4-7	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามการความต้องการก่อตั้งธุรกิจเพิ่มเติม.....	42
4-8	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามปัญหาในการประกอบอาชีพ.....	43
4-9	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามด้านที่ต้องการให้รัฐบาลช่วยเหลือ.....	44
4-10	ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามการทำงานในวันเสาร์และวันอาทิตย์.....	45
4-11	ผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามอายุ.....	46
4-12	ผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามเพศ.....	47
4-13	ผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามสัญชาติ.....	48
4-14	ผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามศาสนา.....	49
4-15	ผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามภูมิลำเนา.....	50

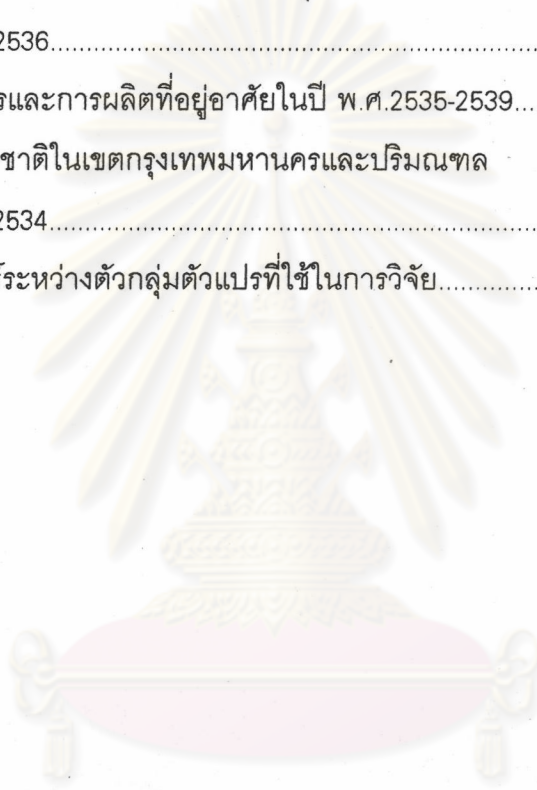
สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4-16 ผู้ประกอบการและพนักงานในธุรกิจที่อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพสมรส.....	51
4-17 ผู้ประกอบการและพนักงาน จำแนกตามระยะเวลาดำเนินกิจการ หรือระยะเวลาทำงาน.....	52
4-18 ผู้ประกอบการและพนักงาน จำแนกตามประเภทธุรกิจที่อยู่อาศัย..	53
4-19 ค่ามัชฌิมเลขคณิต (\bar{X}) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) ของตัวแปร.....	56
4-20 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (r_{xy}) ระหว่างคุณลักษณะองค์ประกอบ ด้านความรู้ความเข้าใจ ทักษะคิด และทักษะกับตัวแปรต่างๆ ของผู้ประกอบการและพนักงานธุรกิจที่อยู่อาศัย.....	60

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1-1	สัดส่วนการสะสมทุนถาวรเบื้องต้นภาคการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ระหว่างภาคเอกชน และภาครัฐการ.....	2
1-2	จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ.2530-2536.....	2
1-3	ความต้องการและการผลิตที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2535-2539.....	3
1-4	รายได้ประชาชาติในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ.2523-2534.....	5
3-1	ความสัมพันธ์ระหว่างตัวกลุ่มตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย.....	28



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย