

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 ข้อสรุปการวิจัย

จากการศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับบ้านจัดสรร และการประยุกต์ระบบสารสนเทศเพื่อจัดการมาใช้ในงานก่อสร้างบ้านจัดสรร สามารถสรุปได้เป็นข้อดังนี้

1) ความต้องการบ้านจัดสรร จากการศึกษาพบว่าในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร ในปัจจุบัน แม้ว่าต้องมีการแข่งขันกันสูง อุปสรรคในการดำเนินงานมาก แต่ความต้องการในที่อยู่อาศัยยังมีมากพอที่จะทำให้ธุรกิจนี้สามารถดำเนินต่อไปได้ เพียงแต่จะต้องเปลี่ยนเป้าหมายจากผู้บริโภคจากระดับสูงมาเป็นระดับกลาง และล่างให้มากขึ้น พร้อมทั้งหาทางลดต้นทุนให้ต่ำเพื่อที่ สามารถต่อสู้กับคู่แข่งได้

2) ระบบสารสนเทศในบ้านจัดสรร จากการศึกษาโดยทั่วไปบ้านจัดสรรได้มีการจัดทำสารสนเทศบางส่วน แต่ไม่ได้ให้ความสนใจและไม่มีการนำมาจัดเรียงให้เป็นระบบที่เด่นชัด เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ และสารสนเทศที่ได้จัดทำโดยส่วนใหญ่เกิดจากในขณะดำเนินการได้ติดขัด ปัญหาจึงทำการแก้ไขไม่มีการวางแผนไว้ล่วงหน้า

3) การดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรต้องเริ่มทำการศึกษาตั้งแต่ระบบการดำเนินงานรวมของบ้านจัดสรร เพื่อศึกษาว่าในแต่ละขั้นตอนของการดำเนินงานมีความสัมพันธ์กันอย่างไร มีการสื่อสารข้อมูลระหว่างกันหรือไม่ ในการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนต้องการข้อมูลอะไรบ้างและสามารถหาได้จากที่ไหน ถ้าไม่มีการศึกษาก่อนอาจทำให้การดำเนินงานต้องล่าช้า ไม่มีทิศทางที่แน่นอน การตัดสินใจเกิดความไม่มั่นใจ

4) การดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรจากการศึกษาและวิเคราะห์พบว่าปัญหาส่วนมากเกิดจากการที่ไม่มีการใช้เอกสาร ไม่มีการวางระบบในการจัดการ ควบคุม ตรวจสอบ เนื่องจากการดำเนินงานโดยทั่วไปจะอาศัยการพูดจากันและให้ปฏิบัติทันทีไม่มีการกำหนดแผนการทำงาน ดังนั้นจึงเกิดการโต้เถียงกันเมื่อมีปัญหาเกิดขึ้น บางครั้งถึงกับต้องหยุดการทำงาน

แต่การที่บ้านจัดสรรแม้ว่ามีปัญหา แต่ก็ยังสามารถดำเนินธุรกิจได้นั้นมีสาเหตุของปัจจัยอื่นสนับสนุน เช่น ความต้องการในที่อยู่อาศัยมีมาก ผลการผลกำไรไปสู่ผู้บริโภคจึงไม่มีผลกระทบต่อโครงการ แต่เมื่อปัจจัยที่สนับสนุนลดลงความแตกต่างจะปรากฏขึ้นทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปถ้าไม่มีการจัดวางระบบใหม่

5) จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม พบว่าสาเหตุส่วนใหญ่ที่ทำให้เกิดปัญหาเกิดจากการไม่ได้เอาใจใส่กับการดำเนินงาน และการแก้ไขปัญหา เนื่องจากผู้ประกอบการได้มีการเผื่อค่าเสียหายไว้ในราคาค่าเช่า ประกอบกับผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะสนใจเพียงยอดขายและสถานะทางการเงินเท่านั้น

6) จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่พบ จะเห็นว่าเอกสารฉบับหนึ่ง ๆ มีส่วนเกี่ยวข้องกับปัญหาที่พบหลายข้อ และในทำนองกลับกันปัญหาข้อเดียวจะต้องใช้เอกสารหลายฉบับในการแก้ไข ดังนั้นการที่จะแก้ไขปัญหาใด ๆ หรือออกแบบเอกสารใด ๆ จะต้องทำควบคู่กันไป ไม่สามารถที่จะแยกได้โดยอิสระ ควรจะต้องทำการออกแบบและแก้ไขไปทั้งระบบการดำเนินการ เพื่อให้การดำเนินงานในระบบสามารถดำเนินไปได้อย่างสอดคล้อง

7) การปรับปรุงระบบดำเนินการที่นำเสนอเป็นแนวทางที่ผู้วิจัยเห็นว่าเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรโดยทั่วไป แนวทางที่นำเสนอเป็นแนวความคิดในการมองรูปแบบของการดำเนินการให้เป็นระบบโดยมีเอกสารเป็นตัวเชื่อมการทำงานและยังใช้เอกสารเป็นตัวควบคุมการดำเนินงาน การตรวจสอบ การสื่อสารข้อมูล การนำระบบที่เสนอไปใช้งานผู้ที่ใช้จะต้องทำการปรับปรุงขั้นตอนบางขั้นตอนให้สอดคล้องกับการดำเนินงานและต้องหมั่นตรวจสอบการทำงานในกรณีมีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขระบบว่ายังมีเป้าหมายตามที่ต้องการหรือไม่

8) รูปแบบเอกสารที่นำเสนอเป็นรูปแบบของเอกสารที่จำเป็นต้องมีใช้งานในธุรกิจบ้านจัดสรร และเนื้อหาของเอกสารก็เช่นเดียวกันเป็นเนื้อหาที่ควรจะมีในการใช้งาน สำหรับการนำไปใช้งานผู้ใช้ควรจะทำการศึกษาว่าระบบที่จะดำเนินการต้องการข้อมูลหรือการเชื่อมโยงเอกสารอย่างไรบ้างและทำการปรับปรุงรูปแบบเอกสารให้สอดคล้องกัน

6.2 แนวทางการวิจัยในอนาคต

จากภาพรวมของธุรกิจบ้านจัดสรรจะเห็นว่าในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรครบวงจรจะต้องผ่านขั้นตอนหลายขั้นตอนก่อนที่จะทำการก่อสร้าง ดังนั้นการศึกษารสนเทศของขั้นตอน

ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างและทำการออกแบบเพื่อให้สอดคล้องกันทั้งระบบสามารถทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรในอนาคตมีต้นทุนในการดำเนินธุรกิจที่ต่ำลง และมีความคล่องตัวในการทำงาน ซึ่งขั้นตอนที่จะต้องทำการศึกษาและจัดระบบให้สอดคล้อง ได้แก่

- 1) ขั้นตอนการพิจารณาความเหมาะสมทางด้านทำเลที่ตั้งในเชิงธุรกิจ ในขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนในการตัดสินใจซื้อที่ดินเพื่อเริ่มโครงการ ดังนั้นการจัดวางระบบสารสนเทศจึงเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการตัดสินใจ เนื่องจากการจัดวางระบบสารสนเทศที่ดีจะทำให้การตัดสินใจมีความมั่นใจและไม่ผิดพลาด
- 2) ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน ในขั้นตอนนี้เป็นการศึกษาเพื่อกำหนดทิศทางของโครงการ ทั้งทางด้านรูปแบบ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การลงทุน และผลตอบแทน นอกจากนี้ยังเป็นการศึกษาหาอัตราเสี่ยงในการลงทุน ดังนั้นการจัดวางระบบสารสนเทศจึงเป็นสิ่งจำเป็น โดยจะให้ข้อมูลที่ถูกต้องและตรงกับความต้องการ
- 3) ขั้นตอนการออกแบบโครงการ ในขั้นตอนนี้เป็นการออกแบบรูปแบบโครงการเพื่อให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายโดยที่มีราคาไม่เกินไปที่ได้ทำการประมาณการไว้ การออกแบบโครงการที่ไม่เหมาะสมจะทำให้การคาดคะเนตั้งแต่แรกผิดไป ซึ่งส่งผลทำให้โครงการต้องหยุดหรือเปลี่ยนแปลงทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม การออกแบบระบบสารสนเทศจะทำการช่วยในด้านความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย ราคาวัสดุที่ใช้ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การออกแบบไม่ผิดแนวทางสามารถดำเนินการต่อเนื่องได้
- 4) ขั้นตอนการวางแผนทางการเงิน ในขั้นตอนนี้เป็นการเตรียมการเกี่ยวกับการรับและจ่ายเงิน โดยจะทำการศึกษาหาแหล่งเงินทุนที่จะมาสนับสนุน การหมุนเวียนเงินเพื่อให้รายรับทันกับรายจ่ายที่ต้องใช้ ระบบสารสนเทศจะช่วยให้ทราบถึงข่าวสารที่ถูกต้องเพื่อมิให้ต้องหยุดดำเนินการกลางคัน
- 5) ขั้นตอนการวางแผนทางการตลาด ในขั้นตอนนี้เป็นการกำหนดราคา การประชาสัมพันธ์ การขายโครงการ ระบบสารสนเทศสามารถให้ข่าวสารเกี่ยวกับคู่แข่ง ความต้องการของตลาด และราคาที่เหมาะสมของโครงการ