ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

Factors affecting the effectiveness of management in residential housing development projects in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province

Received: September 25, 2025
Revised: November 23, 2025
Accepted: November 24, 2025

พลอยกันยา ธรรมลักษมี*
Ploykanya Thammalaksamee*
ปิยะวิทย์ ทิพรส**
Piyavit Thipbharos**

*, **หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการจัดการ วิทยาลัยบริหารธุรกิจนวัตกรรมและการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์
*, **Master of Business Administration Program in Management, College of Innovative Business and Accountancy, Dhurakij Pundit University
*Email: pky.thss@gmail.com
**Email: piyavit.thi@dpu.ac.th

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยด้านข้อมูลส่วนบุคคล ศึกษาปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB และศึกษาการใช้ปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ (PESTEL Analysis) ที่ส่งผลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ใช้การวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยมีแบบสอบถาม ตัวอย่าง คือ ผู้บริหารและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา 15 โครงการ จำนวน 202 คน ใช้สถิติวิเคราะห์ทั้งสถิติพรรณนา ได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และสถิติอนุมาน ได้แก่ การทดสอบค่า t การทดสอบค่า F และการทดสอบการถดถอยหลายตัวแปร (Multiple Regression)

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคลต่างกันไม่ทำให้ระดับความคิดเห็นที่มีผลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB และปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ (PESTEL Analysis) มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับที่สูงมาก โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณเป็น 0.963 และ 0.937 ตามลำดับ และสามารถร่วมกันมีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ร้อยละ 92.8 และ 87.8 ตามลำดับ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .001

คำสำคัญ: ประสิทธิผลการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ โครงการบ้านจัดสรร กระบวนการบริหาร POSDCoRB ปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ

Abstract

This research aims to examine the factors related to personal information, the management process factors based on the POSDCoRB framework, and the utilization of external factors for management (PESTEL Analysis) that influence the management in residential housing development projects in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province. A quantitative research design was employed, using a questionnaire as the research instrument. The sample consisted of 202 executives and personnel involved in 15 real estate development projects in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province. Statistical analyses included descriptive statistics percentage, mean, and standard deviation and inferential statistics, namely t-test, F-test and multiple regression analysis. The findings revealed that differences in personal information factors did not lead to significant differences in opinions regarding the management effectiveness of real estate development. However, both the POSDCoRB management process factors and the external management factors (PESTEL Analysis) were found to have a high level of influence on management effectiveness, with multiple correlation coefficients of 0.963 and 0.937, respectively. Collectively, these factors explained 92.8% and 87.8% of

the variance in management effectiveness for real estate housing development projects in Phra Nakhon Si Ayutthaya Province, with statistical significance at the .001 level.

Keywords: Management Effectiveness, Real Estate, Housing Development Projects, POSDCoRB Management Process, External Management Factors

บทนำ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย และเป็นปัจจัยพื้นฐานที่แสดงถึงสถานะทางสังคม อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2567 เป็นต้นมา ยังคงเผชิญกับความท้าทายหลักที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค (เชษฐวัฒก์ ทรงประเสริฐ, 2566) ซึ่งได้แก่ ปัจจัยลบหลักที่กดดันตลาด ก่อให้เกิดหนี้ครัวเรือนและดอกเบี้ยสูง ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางถึงล่าง ซึ่งเป็นกลุ่มที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุด ต้นทุนเพิ่มขึ้นก่อให้เกิดราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น และกดดันให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยรวมมีจำนวนและมูลค่าลดลง (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2568)

ผู้ประกอบการจึงปรับทิศทางโดยเน้นการพัฒนาโครงการเพื่อเจาะกลุ่มผู้บริโภคระดับกลาง-บน และกลุ่มลักซ์ชัวรี่ ซึ่งมีกำลังซื้อสูงและได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจน้อยกว่า มีการชะลอการเปิดโครงการใหม่ในภาพรวม โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และหันไปเน้นระบายสต็อกสินค้าคงเหลือ (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC), 2567) ตลาดต่างจังหวัดบางพื้นที่มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่น เช่น ภาคตะวันออก (EEC) ที่ได้รับแรงหนุนจากเมกะโปรเจกต์และการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ และภูเก็ตที่เติบโตสูงในตลาดวิลล่า/คอนโดพรีเมียมจากดีมานด์ชาวต่างชาติ (จริญญา ยังประภากร, 2568) รวมถึงพื้นที่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาที่เป็นพื้นที่ที่น่าสนใจ เนื่องจากยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องและมีผู้ประกอบการรายใหญ่จากกรุงเทพฯ เข้าไปลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างมาก เป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่มีความต้องการสูงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่สำคัญทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จะเห็นได้จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยังคงมีอยู่ แม้ในสภาวะที่ตลาดโดยรวมเผชิญความท้าทาย ทำให้พื้นที่นี้เป็นสนามแข่งขันที่น่าสนใจและมีข้อมูลให้ศึกษาด้านอุปสงค์จริง (รัตติกาล โสวะภาส และคณะ, 2568)

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จากกรุงเทพมหานคร ได้เข้าขยายการลงทุนในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยามากขึ้น การศึกษานี้จะช่วยวิเคราะห์กลยุทธ์และการจัดการของบริษัทเหล่านี้ในบริบทของตลาดภูมิภาค โดยไม่ได้มุ่งเน้นแก้ปัญหาตลาดโดยรวม แต่เน้นไปที่ “ประสิทธิผลการบริหารจัดการโครงการ” ซึ่งจะช่วยป้องกันความล้มเหลวในการพัฒนาโครงการในสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่กำลังฟื้นตัวและเต็มไปด้วยความไม่แน่นอน การบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิผลอย่างแท้จริงจะช่วย “อุดช่องว่างแห่งความล้มเหลวที่อาจจะเกิดขึ้นในขณะพัฒนาโครงการ” ได้ โดยงานวิจัยได้ใช้กรอบแนวคิด POSDCoRB (ปัจจัยภายในด้านการบริหารจัดการ) และ PESTEL Analysis (ปัจจัยภายนอกด้านสภาพแวดล้อม) มาวิเคราะห์ เพื่อค้นหาว่า “ปัจจัยใดบ้าง” ที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรโดยตรง โดยแนวคิดเกี่ยวกับ POSDCoRB มาจากการนำเสนอของ Gulick (1937) ซึ่งเสนอกรอบการบริหาร ประกอบด้วย Planning, Organizing, Staffing, Directing, Coordinating, Reporting และ Budgeting ส่วน PESTEL Analysis นั้น Yüksel (2012) เสนอว่า การวิเคราะห์ PESTEL สามารถช่วยให้องค์กรเข้าใจปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อกลยุทธ์ได้อย่างเป็นระบบ

ในฐานะที่ผู้วิจัยได้มีความสนใจและสังเกตตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยามาอย่างยาวนาน จึงใคร่จะศึกษาถึงประสิทธิผลการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรต่าง ๆ ได้พัฒนาจนประสบผลสำเร็จ รวมทั้งการใช้ปัจจัยต่าง ๆ เป็นแนวทางในการพัฒนาตลาดในพื้นที่ จึงได้กำหนดปัจจัยประสิทธิผลการบริหารจัดการตามแนวคิดของ Gibson et al. (1994) ที่แบ่งการประเมินออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะสั้น (Production, Efficiency, Satisfaction) ระยะกลาง (Addictiveness, Development) และระยะยาว (Survival)

ผลการวิจัยจะสร้างองค์ความรู้และข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ ที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดอื่น ๆ ที่มีบริบทคล้ายคลึงกัน ในการนำปัจจัยทั้งภายในและภายนอกมาบริหารจัดการโครงการของตนให้บรรลุผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยด้านข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน และรายได้ต่อเดือน ที่มีผลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2. เพื่อศึกษาปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB ที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

3. เพื่อศึกษาการใช้ปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ (PESTEL Analysis) ที่ส่งผลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

แนวคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับประสิทธิผลองค์การ

ประสิทธิผลองค์การ (Organizational Effectiveness) เป็นแนวคิดสำคัญในการประเมินความสำเร็จขององค์กรในระดับที่สามารถบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ได้ (Georgopoulos & Tannenbaum, 1957) นอกจากนี้ ยังรวมถึงการรักษาความมั่นคงขององค์กร และการบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์และวัสดุอุปกรณ์ (Georgopoulos & Tannenbaum, 1957) โดยแนวคิดของ Hannan and Freeman (1977) อธิบายว่า ประสิทธิผล คือ ระดับความเหมาะสมระหว่างเป้าหมายขององค์กรกับสภาพแวดล้อมที่องค์กรเผชิญอยู่

แนวคิดการประเมินประสิทธิผลองค์การ

นักวิชาการได้พัฒนาแนวคิดเพื่อประเมินประสิทธิผลจากหลากหลายมุมมอง

แนวคิดเชิงเป้าหมาย (Goal Approach) เป็นแนวคิดที่ง่ายที่สุดและแพร่หลายที่สุดในการประเมินประสิทธิผลขององค์กร โดยเน้นที่การวัดผลจากระดับที่องค์กรบรรลุเป้าหมายของตนเอง ผู้บริหารต้องกำหนดเป้าหมายที่สามารถวัดผลได้ชัดเจนและสามารถประเมินความสำเร็จในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างเป็นรูปธรรม

แนวคิดเชิงระบบ (System Resource Approach) เน้นความสามารถขององค์กรในการรวบรวมทรัพยากรจากสภาพแวดล้อมเพื่อสร้างความสามารถในการอยู่รอด โดยประสิทธิผลจะวัดจากความสามารถในการแสวงหาทรัพยากรที่มีค่า เช่น แรงงานที่มีทักษะ วัตถุดิบ และเงินทุน

แนวคิดการประเมินประสิทธิผลตามเวลา (Time Dimension Approach) ตามแนวคิดของ Gibson et al. (1994) การประเมินประสิทธิผลควรพิจารณาใน 3 มิติเวลา คือ ระยะสั้น (Short-Term Effectiveness) วัดจากความสามารถในการผลิต (Production) ประสิทธิภาพ (Efficiency) และความ

พึงพอใจ (Satisfaction) ของพนักงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ระยะกลาง (Intermediate-Term Effectiveness) วัดจากความสามารถในการปรับตัว (Adaptiveness) และการพัฒนา (Development) ขององค์กร และระยะยาว (Long-Term Effectiveness) วัดจากการอยู่รอดขององค์กร (Survival) โดยงานวิจัยนี้เลือกใช้แนวคิดการประเมินประสิทธิผลตามเวลาของ Gibson et al. เป็นกรอบในการศึกษา

แนวคิดเกี่ยวกับการบริหาร POSDCoRB

แนวคิด POSDCoRB ถูกเสนอครั้งแรกในงานของ Gulick (1937) หลักการนี้เป็นที่ยอมรับและใช้กันอย่างแพร่หลายทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน แบ่งหน้าที่ของผู้บริหารออกเป็น 7 หน้าที่หลัก ได้แก่ การวางแผน (Planning) การจัดองค์กร (Organizing) การจัดบุคลากรปฏิบัติงาน (Staffing) การอำนวยการ (Directing) การประสานงาน (Coordinating) การรายงาน (Reporting) และการงบประมาณ (Budgeting) การนำหลักการ POSDCoRB มาใช้จะช่วยให้การบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จและมีประสิทธิผลตามที่คาดหวัง

แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ (PESTEL Analysis)

ในส่วนของปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ (PESTEL Analysis) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อองค์กร PESTEL เป็นการต่อยอดมาจากแนวคิด PEST Analysis โดยเพิ่มปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและกฎหมายเข้ามา (Sammut-Bonnici & Galea, 2015) ปัจจัยเหล่านี้ประกอบด้วย P-Political (การเมือง) นโยบายของรัฐบาล กฎระเบียบ และความมั่นคงทางการเมือง E-Economic (เศรษฐกิจ) สภาพเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ และกำลังซื้อของผู้บริโภค S-Socio-Cultural (สังคมวัฒนธรรม) แนวโน้มทางสังคม ทัศนคติ และรสนิยมของผู้บริโภค T-Technological (เทคโนโลยี) นวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่ส่งผลต่อการผลิต E-Environmental (สิ่งแวดล้อม) ปัจจัยทางธรรมชาติและกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม L-Legal (กฎหมาย) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ เช่น กฎหมายแรงงานและกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค การทำความเข้าใจปัจจัยภายนอกเหล่านี้ เป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้บริหารในการปรับกลยุทธ์เพื่อลดความเสี่ยงและใช้ประโยชน์จากโอกาสที่เกิดขึ้นในสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ

แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรร

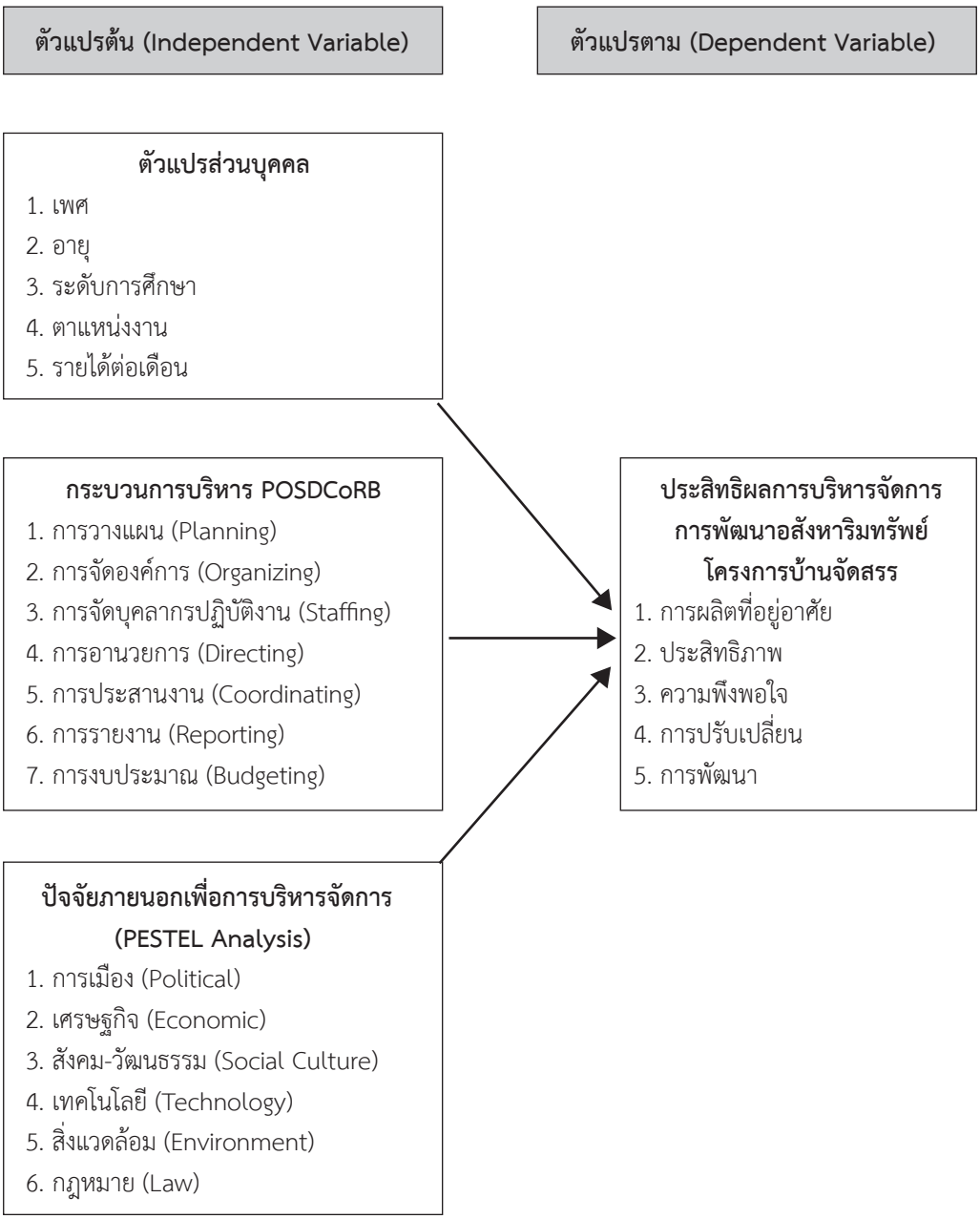
การวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัจจัย 2 กลุ่ม ที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรร ได้แก่ ปัจจัยส่วนบุคคล และปัจจัยภายนอก (POSDCoRB และ PESTEL Analysis) ในส่วนของปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน และรายได้ต่อเดือน ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อความคิดเห็นของบุคลากรต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการ

กรอบแนวคิดในการวิจัย

กรอบแนวคิดในการวิจัยนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ ตัวแปรต้น (Independent Variables) และตัวแปรตาม (Dependent Variable) ดังภาพต่อไปนี้

ภาพที่ 1

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยพิจารณาแนวคิดด้านประสิทธิผลองค์การ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตัวแปรตาม คือ ประสิทธิผล 5 ด้าน ได้แก่ การผลิต ประสิทธิภาพ ความพึงพอใจ การปรับเปลี่ยนและการพัฒนา ตัวแปรต้นแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กระบวนการบริหาร POSDCoRB และปัจจัยภายนอกตามแนวคิด PESTEL ประชากร คือ ผู้บริหารและบุคลากรในโครงการบ้านจัดสรร 15 โครงการ รวม 350 คน กำหนดดำเนินการวิจัยระหว่าง เดือนพฤษภาคมถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 รวมระยะเวลา 8 เดือน

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรในงานวิจัยนี้ ได้แก่ ผู้บริหารและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 350 คน จาก 15 โครงการ โดยผู้วิจัยใช้วิธี Stratified Random Sampling (Stratified by Organization) แบบสัดส่วน (Proportional Allocation) (J. W. Creswell & J. D. Creswell, 2018) โดยมีขั้นตอนดังนี้คือ ขั้นที่ 1 หาตัวอย่างตามวิธีของ Yamane (1973) ได้จำนวน 187 คน และได้มีการเผื่อการสูญเสียของแบบสอบถามที่อาจจะเกิดขึ้นจากแบบสอบถามที่ตอบไม่ครบถ้วนหรือเก็บรวบรวมไม่ครบไว้ 15 ตัวอย่าง จึงรวมตัวอย่างทั้งสิ้น 202 คน ขั้นที่ 2 คำนวณตัวอย่างในแต่ละองค์กรแบบสัดส่วนได้ตัวอย่างประมาณ 13-14 คนต่อองค์กร และขั้นที่ 3 ภายในแต่ละองค์กรดำเนินการ Simple Random Sampling เพื่อเลือกผู้ตอบตามจำนวนที่คำนวณ (Green, 1991)

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยประกอบด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือหลักในการเก็บข้อมูล โดยแบบสอบถามแบ่งออกเป็น 4 ตอน ได้แก่ ข้อมูลส่วนบุคคล (เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน รายได้ต่อเดือน) ความคิดเห็นเกี่ยวกับกระบวนการบริหาร POSDCoRB (ใช้ Likert Scale 5 ระดับ) ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยภายนอก PESTEL Analysis (ใช้ Likert Scale 5 ระดับ) และความคิดเห็นเกี่ยวกับประสิทธิผลการบริหารจัดการ (ใช้ Likert Scale 5 ระดับ)

สำหรับการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ ประกอบด้วย ค่าความเที่ยงตรง (Content Validity) ตรวจสอบโดยผู้ทรงคุณวุฒิ 5 คน และมีค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC) เท่ากับ 0.960 ค่าความเชื่อมั่น (Reliability) โดยทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่าง 30 คน และมีค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบัค (Cronbach's Alpha Coefficient) เท่ากับ 0.955 ซึ่งถือว่ามีความน่าเชื่อถือสูง

การเก็บรวบรวมข้อมูลใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสอบถามที่เก็บจากกลุ่มตัวอย่าง 202 คน และข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ (SPSS) ในการประมวลผลใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ได้แก่ ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) และใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistics) เพื่อทดสอบสมมติฐาน ได้แก่ t-test และ F-test (One-Way Analysis of Variance) เพื่อทดสอบความแตกต่างของความคิดเห็นตามปัจจัยส่วนบุคคล Multiple Regression Analysis เพื่อศึกษาอิทธิพลของปัจจัย POSDCoRB และ PESTEL ที่มีต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการ

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

ผลการวิจัย

จากการสำรวจผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 202 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (54.50%) มีอายุระหว่าง 35-55 ปี (82.70%) มีการศึกษาระดับปริญญาตรี (62.40%) ตำแหน่งงานที่มากที่สุด คือ ฝ่ายการตลาดและประชาสัมพันธ์ (35.60%) และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 20,001–40,000 บาท (65.30%)

ระดับความคิดเห็นต่อปัจจัยต่าง ๆ และประสิทธิผลการบริหารจัดการ ปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB โดยรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นที่ “มากที่สุด” (ค่าเฉลี่ย = 4.63) โดยทุกด้านย่อย ได้แก่ การวางแผน การจัดองค์กร การจัดบุคคลเข้าทำงาน การอำนวยการ การประสานงาน การรายงาน และการงบประมาณ มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในระดับ “มากที่สุด” ทั้งสิ้น

ปัจจัยภายนอก (PESTEL Analysis) โดยรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นที่ “มากที่สุด” (ค่าเฉลี่ย = 4.54) โดยทุกด้านย่อย ได้แก่ ด้านการเมือง ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมวัฒนธรรม ด้านเทคโนโลยี ด้านสิ่งแวดล้อม และด้านกฎหมาย มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในระดับ “มากที่สุด” เช่นเดียวกัน

ประสิทธิผลการบริหารจัดการ โดยรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นที่ “มากที่สุด” (ค่าเฉลี่ย = 4.62) โดยทุกด้าน ได้แก่ ด้านการผลิต ด้านประสิทธิภาพ ด้านความพึงพอใจ ด้านการปรับเปลี่ยน และด้านการพัฒนา มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ในระดับ “มากที่สุด” ทั้งสิ้น

ผลการทดสอบสมมติฐาน สมมติฐานที่ 1 ปัจจัยด้านข้อมูลส่วนบุคคล (เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน และรายได้ต่อเดือน) ไม่มีผลต่อการรับรู้ประสิทธิผลการบริหารจัดการ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

สมมติฐานที่ 2 ปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.001 และสามารถร่วมกันอธิบายความผันแปรของประสิทธิผลการบริหารจัดการได้ถึง ร้อยละ 92.80

ตารางที่ 1

การวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยวิธี Enter ของปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB ที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	β	t	P
ค่าคงที่ (Constant)	1.967	0.187	-	10.528	0.000
การวางแผน (X_1)	0.063	0.030	0.047	2.079	0.040
การจัดองค์กร (X_2)	0.165	0.034	0.129	4.828	0.000
การจัดบุคคลเข้าทำงาน (X_3)	-0.152	0.028	-0.189	-5.457	0.000
การอำนวยการ (X_4)	0.196	0.025	0.226	7.830	0.000
การประสานงาน (X_5)	-0.620	0.027	-0.830	-22.938	0.000
การรายงาน (X_6)	0.960	0.023	1.301	42.416	0.000
การงบประมาณ (X_7)	-0.626	0.025	-0.838	-24.877	0.000
$R = 0.963$, $R^2 = 0.928$		Adjusted $R^2 = 0.925$		F(6,195)	=417.139***
Sig. ของโมเดล < 0.001					

***มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.001

สมมติฐานที่ 3 ปัจจัยภายนอก (PESTEL Analysis) มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.001 และสามารถร่วมกันอธิบายความผันแปรของประสิทธิผลการบริหารจัดการได้ถึง ร้อยละ 87.8

ตารางที่ 2

การวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยวิธี Enter ของปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ (PESTEL Analysis) ที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตัวแปรอิสระ	B	SE B	β	t	P
ค่าคงที่ (Constant)	2.870	0.303	-	9.474	0.000
ด้านการเมือง (X_1)	-0.336	0.070	-0.488	-4.782	0.000
ด้านเศรษฐกิจ (X_2)	0.619	0.077	0.554	8.020	0.000
ด้านสังคมวัฒนธรรม (X_3)	0.386	0.097	0.507	3.993	0.000
ด้านเทคโนโลยี (X_4)	-0.288	0.095	-0.194	-3.037	0.003
ด้านสิ่งแวดล้อม (X_5)	-1.003	0.073	-1.030	-13.663	0.000
ด้านกฎหมาย (X_6)	1.042	0.031	1.487	34.013	0.000
$R = 0.937$, $R^2 = 0.878$		Adjusted $R^2 = 0.874$		F(6,195)	=234.168***
Sig. ของโมเดล < 0.001					

***ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.001

การอภิปรายผล

การอภิปรายผลเกี่ยวกับปัจจัยด้านข้อมูลส่วนบุคคล

ผลการวิจัยที่พบว่า ปัจจัยด้านข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน และรายได้ต่อเดือน ไม่ได้มีความสัมพันธ์และไม่ส่งผลให้ความคิดเห็นต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ การค้นพบนี้สอดคล้องกับแนวคิดที่ว่า ประสิทธิผลขององค์กรที่เน้นโครงสร้างและกระบวนการทำงานที่ชัดเจนไม่ได้ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะส่วนตัวของผู้ปฏิบัติงานเป็นหลัก แต่ขึ้นอยู่กับการนำหลักการบริหารจัดการที่ถูกต้องไปปฏิบัติอย่างเป็นระบบ อย่างไรก็ตาม ผลการวิจัยยังชี้ให้เห็นว่า บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการบ้านจัดสรรมักเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง โดยส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 35-55 ปี และมีวุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรี ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงลักษณะเฉพาะของงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่ค่อนข้างสลับซับซ้อนและใช้กำลังมากกว่างานอื่น ๆ

การอภิปรายผลเกี่ยวกับปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB ที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB มีอิทธิพลอย่างสูงต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยสามารถอธิบายความผันแปรของประสิทธิผลได้ถึงร้อยละ 92.80 โดยสอดคล้องกับแนวคิดการบริหารจัดการแบบคลาสสิกของ Gulick (1937) ที่กล่าวถึง กระบวนการทั้ง 7 ด้าน ส่งผลโดยตรงต่อความสำเร็จของโครงการ การวางแผน (Planning) ช่วยกำหนดทิศทางโครงการ ลดปัญหา

งบประมาณบานปลายและความล่าช้า การจัดองค์กร (Organizing) ช่วยกำหนดบทบาทหน้าที่ที่ชัดเจนและลดความซ้ำซ้อน การบริหารบุคลากร (Staffing) บุคลากรที่มีความสามารถเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จ การอำนวยการ (Directing) ช่วยควบคุมคุณภาพและแก้ปัญหาได้ทันท่วงที การประสานงาน (Coordinating) ลดความขัดแย้งและเพิ่มความคล่องตัว การรายงาน (Reporting) ช่วยติดตามความคืบหน้าและปรับปรุงงาน การบริหารงบประมาณ (Budgeting) ควบคุมต้นทุนและลดความเสี่ยงทางการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการวางแผน การจัดองค์กร และการบริหารงบประมาณ เป็น 3 ด้าน ที่ได้รับการยืนยันว่ามีอิทธิพลสำคัญต่อความสำเร็จของโครงการ ดังที่ กุลนัดดา สายสอน (2560), ณัฐฐินันท์ ตั้นเจริญ (2564), ธินดารัตน์ เคลิ้มกระโทก (2564), รุ่งอรุณ เถื่อนใหญ่ (2553), ศุภชัย สีหะ (2562), เสรี ภักดี (2564) สุรชัย พรมปากดี (2565) และเสาวนารถ เล็กเลอสินธุ์ (2561) ได้พบว่า ปัจจัยกระบวนการบริหาร POSDCoRB ทั้ง 7 ด้าน มีอิทธิพลสำคัญต่อประสิทธิผลการบริหาร โดยเฉพาะด้านการวางแผน การจัดองค์กร และการบริหารงบประมาณ

การอภิปรายผลเกี่ยวกับปัจจัยภายนอกเพื่อการบริหารจัดการ (PESTEL Analysis) ที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ปัจจัยภายนอก (PESTEL Analysis) มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรอย่างมีนัยสำคัญ โดยสามารถอธิบายความผันแปรได้ถึงร้อยละ 87.80 การค้นพบนี้เน้นย้ำถึงความสำคัญของการที่ผู้บริหารต้องทำความเข้าใจและสามารถปรับตัวเข้ากับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการประเมินประสิทธิผลองค์การของ Gibson et al. (1994) ที่ระบุว่า ความสามารถในการปรับตัว (Adaptiveness) เป็นหนึ่งในเกณฑ์การประเมินประสิทธิผลในระยะกลาง ซึ่งรวมถึงการวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผลการวิจัยในครั้งนี้จึงยืนยันว่า การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอกโดยใช้กรอบ PESTEL เป็นสิ่งที่จำเป็นอย่างยิ่งต่อการบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์ เพื่อให้ผู้บริหารสามารถคาดการณ์ความเสี่ยงและโอกาสที่มาจากสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่อยู่นอกเหนือการควบคุมได้อย่างแม่นยำ ดังเช่น ด้านการเมือง (Political): นโยบายภาครัฐ (เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ) กฎหมายการก่อสร้างและเสถียรภาพทางการเมือง ส่งผลต่อความต้องการซื้อและการลงทุน ด้านเศรษฐกิจ (Economic): อัตราดอกเบี้ยสูงลดกำลังซื้อ ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นกระทบต่อความคุ้มค่า ด้านสังคม (Social): พฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการบ้านขนาดกะทัดรัด บ้านอัจฉริยะ และทำเลใกล้แหล่งงาน รวมถึงโครงสร้างครอบครัวที่เปลี่ยนไป (เช่น บ้านผู้สูงอายุ) ด้านเทคโนโลยี (Technological): Smart Home แพลตฟอร์มออนไลน์และนวัตกรรมการก่อสร้าง (เช่น บ้านสำเร็จรูป) เพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุน ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental): กฎระเบียบสิ่งแวดล้อม แนวคิดความยั่งยืน (บ้านประหยัดพลังงาน) และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (พื้นที่เสี่ยงน้ำท่วม) และด้านกฎหมาย (Legal): กฎหมายผังเมือง กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และภาษีอสังหาริมทรัพย์ส่งผลต่อราคาขายและกำไร ดังนั้นปัจจัยที่ส่งผลสูงโดยเฉพาะ คือ นโยบายรัฐ เศรษฐกิจ และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็ว ซึ่งการวิเคราะห์ช่วยให้ผู้บริหารกำหนดกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสม ดังข้อค้นพบของ จุฑาลักษณ์ สายแปง และศิริจันทร์ เชื้อสุวรรณ (2564) ที่พบว่า PESTEL เป็นเครื่องมือสำคัญสำหรับการวางแผนกลยุทธ์ในสภาพแวดล้อมที่ซับซ้อน

บทสรุป

การวิจัยนี้ทำให้ทราบว่าปัจจัยกระบวนการบริหารภายใน (POSDCoRB) และปัจจัยภายนอก (PESTEL) เป็นตัวแปรสำคัญที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรอย่างสูง โดยปัจจัยด้านกระบวนการบริหารภายใน (POSDCoRB) มีอิทธิพลสูงที่สุดในการทำนายผลลัพธ์ ส่วนกลุ่มปัจจัยที่สอง คือ ปัจจัยภายนอก (PESTEL Analysis) ก็มีอิทธิพลต่อประสิทธิผลการบริหารจัดการในระดับสูงเช่นกัน โดยปัจจัยเหล่านี้ต่างก็มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จและประสิทธิผลของการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยปัจจัยภายในดูจะมีอิทธิพลที่สูงกว่าเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปัจจัยภายนอก อย่างไรก็ตาม การบริหารจัดการที่มีประสิทธิผลนั้นจำเป็นต้องให้ความสำคัญและจัดการกับปัจจัยทั้งสองกลุ่มไปพร้อมกันอย่างเหมาะสม

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายหรือเชิงปฏิบัติ

การพัฒนาแนวทางบริหารจัดการควรใช้ POSDCoRB เป็นกรอบแนวทางในการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรร ผู้บริหารโครงการควรให้ความสำคัญกับการวางแผน และการจัดสรรทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดผลลัพธ์ที่ดีต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังที่ปรากฏผลลัพธ์ในงานวิจัยนี้ ส่วนการใช้ PESTEL Analysis ในการบริหารโครงการ โดยควรติดตามปัจจัยภายนอกอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สามารถปรับตัวและบริหารความเสี่ยงได้ นอกจากนี้ หน่วยงานรัฐควรมีมาตรการสนับสนุนโครงการบ้านจัดสรรที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Real Estate) และสอดคล้องกับความต้องการของประชาชน

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต

ควรศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิผลของโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดอื่น ๆ หรือระดับประเทศเพื่อให้ได้ข้อสรุปที่กว้างขึ้น มีการเพิ่มตัวแปรในการศึกษา โดยควรศึกษาปัจจัยเพิ่มเติม เช่น เทคโนโลยีการก่อสร้าง นวัตกรรมบ้านอัจฉริยะ (Smart Home) หรือพฤติกรรมผู้บริโภคว่ามีผลต่อประสิทธิภาพของการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรหรือไม่ และควรใช้ตัวแปรเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) เช่น การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) เพื่อให้ได้มุมมองที่ลึกซึ้งขึ้น หรือแม้แต่การใช้วิธีวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Methods Research)

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับข้อจำกัดของการวิจัย

งานวิจัยนี้มีข้อจำกัดบางประการ ได้แก่ ข้อจำกัดด้านกลุ่มตัวอย่าง โดยศึกษาเฉพาะในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งอาจไม่สามารถสะท้อนภาพรวมของทั้งประเทศได้ ด้านระยะเวลาโดยการศึกษานี้ใช้ข้อมูลในช่วงเวลาที่กำหนด ซึ่งอาจไม่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจึงควรมีการศึกษาต่อเนื่อง หรือการใช้ข้อมูลระยะยาว (Longitudinal Study) และข้อจำกัดของตัวแปรที่ใช้ในโมเดลการวิเคราะห์ แม้ว่าการใช้ Multiple Regression จะช่วยอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรได้ดี แต่ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีอิทธิพลต่อผลลัพธ์ซึ่งไม่ได้ถูกรวมในแบบจำลองนี้ จึงควรใช้ Structural Equation Modeling (SEM) ในอนาคตเพื่อให้สามารถวิเคราะห์ความสัมพันธ์เชิงสาเหตุระหว่างตัวแปรได้อย่างแม่นยำยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

กุลนัดดา สายสอน. (2560). *กระบวนการจัดการที่มีอิทธิพลต่อความมีประสิทธิผลขององค์การสำหรับธุรกิจก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร]. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร.

จริญญา ยังประภากร. (2568, 19 กุมภาพันธ์). *ซีบีอาร์อีเผยแนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2568: การฟื้นตัวที่ไม่เท่ากันในแต่ละภาคธุรกิจ.* CBRE. https://www.cbre.co.th/th-th/press-releases/cbre-thailand-unveils-2025-outlook

จุฑาลักษณ์ สายแปง และศิริจันทร์ เชื้อสุวรรณ. (2564). ตัวแบบการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยสภาพแวดล้อมภายนอกที่ส่งผลต่อการกำหนดกลยุทธ์ขององค์กรข้ามชาติ. *วารสาร มทร. อีสาน ฉบับมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, 8*(2), 94–107. https://so05.tci-thaijo.org/index.php/RMUTI_SS/article/view/251166

เชษฐวัฒก์ ทรงประเสริฐ. (2566, 24 ตุลาคม). *Residential real estate industry analysis and outlook แนวโน้มอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย.* SCB Economic Intelligence Center. https://www.scbeic.com/th/detail/product/residential-real-estate-industry241024

ณัฐฐินันท์ ตั้นเจริญ. (2564). *ประสิทธิผลการบริหารงบประมาณของเทศบาลนครนนทบุรี* [การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:293914

ธินดารัตน์ เคลิ้มกระโทก. (2564). *ปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิผลการปฏิบัติงานของบุคลากรด้านระบาดวิทยาในการป้องกันควบคุมโรคและภัยสุขภาพ: กรณีศึกษากรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข* [การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:274237

รัตติกาล โสวะภาส, ภราดร เพ็งแจ่ม, และทานตะวัน บุญเล็ก. (2568). การบูรณาการหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง การจัดการนวัตกรรม เทคโนโลยี และกฎหมายเทคโนโลยี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างในประเทศไทย. *วารสาร มจร พุทธปัญญาปริทรรศน์, 10*(2), 881–896. https://so03.tci-thaijo.org/index.php/jmbr/article/view/280860

รุ่งอรุณ เถื่อนใหญ่. (2553). *ศึกษากระบวนการบริหารที่ส่งผลต่อประสิทธิผลศูนย์พัฒนาเด็กเล็กขององค์การบริหารส่วนตำบลในเขตอำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี]. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี.

ศุภชัย สีหะ. (2562). *ประสิทธิผลและความสำเร็จในการดำเนินโครงการสานพลังประชารัฐเพื่อสนับสนุนการปลูกข้าวโพดหลังฤดูการทำนา กระทรวงเกษตรและสหกรณ์* [การค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. TU Digital Collections. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:168490

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2568, 24 เมษายน). *สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 และแนวโน้มปี 2568.* ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. https://www.reic.or.th/Research/334

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ. (2567, 25 ตุลาคม). *ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2567-2568 ยังเผชิญความท้าทายจาก 'กำลังซื้อฟื้นตัวช้า'*. The Standard. https://thestandard.co/market-focus-thai-property-67-68/

สุรชัย พรมปากดี. (2565). *ปัจจัยทางการบริหารที่ส่งผลต่อประสิทธิผลการบริหารงานโรงเรียน สังกัดสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษามัธยมศึกษานครพนม* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร]. SNRU e-Thesis. https://gsmis.snru.ac.th/e-thesis/thesis_detail?r=63421229101

เสรี ภักดี. (2564). *กระบวนการบริหารของผู้บริหารสถานศึกษากับประสิทธิผลของสถานศึกษา สังกัดอาชีวศึกษาจังหวัดยะลา* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยราชภัฏยะลา]. คลังปัญญาแห่งชายแดนใต้ มหาวิทยาลัยราชภัฏยะลา. https://wb.yru.ac.th/xmlui/handle/yru/6249

เสาวนารถ เล็กเลอสินธุ์. (2561). ประสิทธิภาพการบริหารงานของผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลนนทบุรี. *วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยธนบุรี, 12*(28), 187–196. https://so03.tci-thaijo.org/index.php/trujournal/article/view/124142

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). Sage.

Georgopoulos, B. S., & Tannenbaum, A. S. (1957). A study of organizational effectiveness. *American Sociological Review, 22*(5), 534–540. https://doi.org/10.2307/2089477

Gibson, J. L., Ivancevich, J. M., & Donnelly, J. H. (1994). *Organizations: Structure, processes* (8th ed.). Irwin.

Green, S. B. (1991). How many subjects does it take to do a regression analysis? *Multivariate Behavioral Research, 26*(3), 499–510. https://doi.org/10.1207/s15327906mbr2603_7

Gulick, L. (1937). Notes on the theory of organization. In L. Gulick & L. Urwick (Eds.), *Papers on the science of administration* (pp. 3–45). Institute of Public Administration.

Hannan, M. T., & Freeman, J. (1977). The population ecology of organizations. *American Journal of Sociology, 82*(5), 929–964. https://doi.org/10.1086/226424

Sammut-Bonnici, T., & Galea, D. (2015). PEST analysis. In L. M. Boedeker & C. L. Cooper (Eds.), *Wiley encyclopedia of management* (Vol. 12, pp. 1–10). John Wiley & Sons. https://doi.org/10.1002/9781118785317.weom120113

Yamane, T. (1973). *Statistics: An introductory analysis* (3rd ed.). Harper and Row.

Yüksel, I. (2012). Developing a multi-criteria decision making model for PESTEL analysis. *International Journal of Business and Management, 7*(24), 52–66. https://doi.org/10.5539/ijbm.v7n24p52