



บทคัดย่อ

รหัสโครงการ : MRG 5580231

ชื่อโครงการ : ความได้เปรียบในการแข่งขันของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมประเภทธุรกิจบริการ
อสังหาริมทรัพย์กับการเข้าร่วมเป็นสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ชื่อนักวิจัย : ดร. นิตี รัตนปริชาเวช

อีเมล : nitir2001@yahoo.com

ระยะเวลาโครงการ : 2 กรกฎาคม 2555- 2 กรกฎาคม 2557

บทคัดย่อ:

การวิจัยในครั้งนี้มุ่งศึกษาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมประเภทธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกกำหนดตามแผนงานการนำไปสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) ที่กำหนดพันธกรณีให้ประเทศสมาชิกต้องเปิดเสรีการค้าบริการซึ่งรวมถึงบริการอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ ธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property management) และธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate broker) โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ 1) การศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับรูปแบบความได้เปรียบในการแข่งขัน 2) การศึกษาระดับความได้เปรียบในการแข่งขัน และ 3) การศึกษาปัจจัยขับเคลื่อน (Driver factor) ที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาระดับความได้เปรียบในการแข่งขัน

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณในลักษณะของการวิจัยเชิงสำรวจแบบตัดขวาง (Survey and Cross Sectional Study) และเป็นการศึกษาเชิงประจักษ์ (Empirical study) โดยอาศัยการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามและแบบสอบถามออนไลน์ในการวิเคราะห์ถึงระดับอิทธิพลที่ตัวแปรมีต่อระดับความได้เปรียบในการแข่งขันขององค์กร การรวบรวม วิเคราะห์ข้อมูลระดับความได้เปรียบในการแข่งขันขององค์กรด้วยแบบสอบถามเชิงอัตวิสัยด้วยวิธีการเลือกตัวอย่างแบบตามสะดวก (Convenient Sampling) โดยดำเนินการรวบรวมข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่างในระดับองค์กรซึ่งตัวแทนในการศึกษาวิจัยคือ เจ้าของกิจการ ทายาทกิจการ หุ้นส่วนกิจการหรือ



ผู้บริหารระดับสูง ตลอดจนสมาชิกอื่นในองค์กร โดยใช้เทคนิควิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ กับกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งสิ้น 198 ราย และอภิปรายผลการวิจัยด้วยการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยจากการทบทวนวรรณกรรมได้ทำการกำหนด ความได้เปรียบในการแข่งขันในการทดสอบออกเป็นสองรูปแบบที่สอดคล้องกับธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ความได้เปรียบในการแข่งขันด้านการสร้างความแตกต่าง (Differentiation) และด้านคุณภาพการบริการ (Service Quality) และมีปัจจัยขับเคลื่อนในมุมมองพฤติกรรมองค์กรที่ประกอบด้วย ภาวะผู้นำ (Leadership) ความร่วมมือระหว่างองค์กร (Organizational Cooperation) ความสามารถเชิงเทคโนโลยี (Technological Competence) และการตอบสนองขององค์กร (Organizational Responsiveness) โดยผลจากการวิจัยพบว่า ความได้เปรียบในการแข่งขันทั้งสองรูปแบบมีชุดปัจจัยในการอธิบายที่แตกต่างกัน ทั้งอิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม โดยความสามารถเชิงเทคโนโลยีจัดเป็นตัวแปรกลางที่สมบูรณ์ (perfect mediator) ในการอธิบายแนวคิด นอกจากนี้มีข้อค้นพบที่สำคัญว่า ความได้เปรียบในการแข่งขันด้านการสร้างความแตกต่างจะมีความเหมาะสมอย่างยิ่งในการนำมาใช้ในสถานการณ์ที่มีการแข่งขันที่รุนแรง ในขณะที่ความได้เปรียบในการแข่งขันด้านคุณภาพการบริการจะเป็นที่รับรู้และบริหารจัดการได้ยาก แต่ก็เป็นความได้เปรียบในการแข่งขันที่สร้างความยั่งยืนให้กับองค์กร และเหมาะสมกับการนำไปประยุกต์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว

คำหลัก: ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ความได้เปรียบในการแข่งขัน
พฤติกรรมองค์กร



Abstract

Project Code : MRG 5580231

Project Title : Competitive Advantage of Small and Medium Enterprise (SMEs) in Real Estate
Service Business under the Context of ASEAN Economic Community (AEC)

Researcher : Dr. Niti Rattanaprichavej

E-mail Address : nitir2001@yahoo.com

Project Period : Jul, 2 2012 – Jul, 2 2014

Abstract:

This research aims to study small and medium enterprises (SMEs) in real estate service business conforming to the ASEAN Economic Community Blueprint, which addresses that the community members must accept a free trade of service businesses such as property management and real estate broker business. The objectives of this study are to examine the relationship between the types of SMEs and their competitive advantage, to study the level of competitive advantage, and to study the relationship between competitive advantage and driver factors.

The study uses survey and cross-sectional as well as empirical investigation. A survey and online questionnaire have been conducted to identify the effect of determinants toward competitive advantage. The sample is composed of SMEs in real estate service business. The study has been tested at an organizational level with samples of SME entrepreneurs, business successors, or board of directors or management team. Quantitative analysis has been conducted through multiple regression analysis with 198 samples. To confirm the findings, the result has been shared and discussed further with stakeholders and scholars from an educational institution. From literature reviews, competitive advantage can be categorized into differentiation and service quality aspects and driver factors with the concept of organization behavior, including



organizational leadership, interorganizational cooperation, technological capability, and organizational responsiveness. Research findings illustrate that each aspect of competitive advantage needs a different set of driver factors to explain either the direct or the indirect effect. Interestingly, technological capability is a perfect mediator of leadership and interorganizational cooperation toward competitive advantage. However, differentiation is suitable to apply in a highly competitive market, and service quality is suitable to apply in any situation. In addition, service quality is difficult to be perceived by customers as well as difficult to manage; however, it is considered important to develop a real estate service firm sustainably.

Keywords: Real Estate Service Business Small and Medium Enterprises Competitive Advantage
Organizational Behavior